

جامعة عمار ثليجي - الأغواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



الإطار القانوني لعقد الإستثمار السياحي

مذكرة في إطار مقتضيات نيل شهادة ماستر تخصص قانون أعمال

إشراف الدكتور :

-عطاء الله غريبي

من إعداد الطالبين :

1- عكيف قويدر

2- برنو مداني

لجنة المناقشة

رئيسا

مشرفا ومقررا

عضوا ممتحنا

1) الدكتور : بوزيدي أحمد التجاني

2) الدكتور : غريبي عطاء الله

3) الدكتور : عبيدي محمد

السنة الجامعية: 2020/2019

شكر وعرفان

الحمد لله وحده على توفيقه لنا وأتمنا هذا العمل في حلته
النهائية التي لم تكن بهذا النمط لولا دعم وملاحظات وتعب
الأستاذ المشرف غريبي عطاء الله ، وصبره معنا ولا ننسى
أعضاء اللجنة ، كما لا يفوتونا أن نتقدم بموصول الشكر
لكل من علمنا ومن له حق علينا ومن رافقنا طيلة مسارنا
الجامعي ، خاصة أساتذة قسم الحقوق تخصص قانون
أعمال .

بسم الله الرحمن الرحيم

{قل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون}

صدق الله العظيم

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلى بطاعتك .. ولا تطيب
اللحظات إلا بذكرك .. ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك .. ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك "الله جل
جلاله"

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة .. ونصح الأمة .. إلى نبي الرحمة ونور العالمين
"سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم"

إلى من كلفه الله بالهبة والوقار .. إلى من علمني العطاء بدون انتظار .. إلى
من نحمل أسمها بكل افتخار .. أرجو من الله أن يمد في عمركما لتري ثماراً قد حان
قطافها بعد طول انتظار وستبقى كلماتك نجوم أهدي بها اليوم وفي الغد
وإلى الأبد.. والدي العزيزين

إلى جميع الأسرة والأبناء كما لا يفتوتنا زملائنا في العمل والدراسة
إلى الإخوة إلى من تحلو بالإخاء وتميزوا بالوفاء والعطاء إلى ينابيع
الصدق الصافي إلى من معهم سعدت ، وبرفقتهم في دروب الحياة الحلوة
والحزينة سرت إلى من كانوا معي على طريق النجاح والخير
إلى من عرفت كيف أجدهم وعلموني أن لا أضيعهم
أصدقائي وكل الأحبة .

قويدر عكيف / مداني برنو

مقدمة

مقدمة :

لقد عرفت السياحة منذ القدم بوصفها ظاهرة طبيعية تحتم على الإنسان الانتقال من مكان لآخر لأسباب متعددة فقد كانت في فجر التاريخ بسيطة وبدائية في مظاهرها، أسبابها ووسائلها ثم تطورت هذه الظاهرة البسيطة حتى أصبحت في هذا العصر تشكل نشاطا له أسسه و مبادئه، فهي تتيح إمكانية الاستمتاع بفضاءات سياحية متنوعة و مفيدة لتحقيق أكبر قدر ممكن من الراحة و الترفيه و التعرف على ثقافات و معارف جديدة و كسر روتين الحياة اليومية.

و من جهة أخرى تلعب الصناعة السياحية دورا بارزا في خلق نوع من التوافق الاجتماعي و الثقافي عن طريق تبادل الثقافات و التقاليد و الأعراف بين مختلف الشعوب، و بالرغم من قدم هذه الظاهرة إلا أنها لم تبلغ تطورها البالغ إلا بعد الحرب العالمية الثانية.

وبالنظر إلى النمو الكبير الذي شهده النشاط السياحي الدولي أصبح يعد من أبرز الظواهر الاقتصادية و الاجتماعية الجديرة بالاهتمام و الملاحظة في القرن الماضي و بداية الألفية الثالثة، حيث ارتفع عدد السياح و معدل نمو العائدات السياحية حتى فاق معدل النمو في مكونات الاقتصاد العالمي، مما جعل السياحة الدولية واحدة من أكبر مجالات التجارة الدولية.

و بما أن الجزائر تطمح لدخول سوق السياحة و جعلها واحدة من الأولويات القومية و تحويل الجزائر إلى أحد مراكز الجذب السياحي من الدرجة الأولى، لأن هذه العملية هي بمثابة مصدر دائم أو النفط الذي لا ينضب و الذي يمكن من خلاله توليد الثروات و جذب العملات الأجنبية.

فكان لابد من وضع قواعد قانونية تنظم و تحكم العلاقات و الروابط التي تكون بين الفرد (السائح)، و الجهة التي تقوم بتقديم الخدمات و الأنشطة السياحية و المتمثلة في الوكالة السياحية، فهذه الأخيرة و بعد أن كان عملها قاصرا في بداية ظهورها على حجز تذاكر النقل و أماكن الإقامة أصبحت محركا و دافعا أساسيا للحركة السياحية، بل مستشارا للسائح يعاونه بالنصيحة لاختيار البلد أو المدينة التي يقضي فيها إجازته، فضلا عن قيامها بدور المنسق بين مقدمي الخدمات السياحية كالناقل و الفندق و المرشد السياحي من جهة، و السائح من جهة أخرى، وفي هذا الإطار نجد لوكالات السياحة و الأسفار مستقبلا و أعدا بالنظر إلى الدور الذي تلعبه في ترقية و تسويق الخدمات السياحية و التي تتطلب خبرة مهنية و فنيات تقنية و إشهارية.

بإضافة إلى ذلك فإن وكالات السياحة و السفر تلعب دورا أساسيا مباشرة في تنشيط السياحة الداخلية التي تنعكس إيجابيا على تحريك مختلف القطاعات الاقتصادية و الاجتماعية الأخرى، المرتبطة بها كقطاع النقل باعتبار هذا الأخير جزء من عقد السياحة و الأسفار ، إذ يكتسب هذا الأخير أهمية خاصة لأنه هو الذي يحدد علاقة طرفيه، و من ثم التزاماتهم و الآثار المترتبة على مخالفة هذه الالتزامات، فأهمية و خطورة

مقدمة

ممارسة النشاط السياحي تتطلب تدخل المشرع في تنظيمه تنظيمًا قانونيًا، يتلاءم مع خصوصية هذا النشاط الذي استلزم في من يمارسه شروطًا معينة.

فالوكالة السياحية عند قيامها بتنظيم الرحلات إما أن تمر هذه الرحلة من دون أن يلحق السائح ضرر، أو أن يتعرض السائح في أثناء الرحلة إلى ضرر نتيجة إخلال الوكالة بالتزامها بضمان السلامة، أو ضرر مالي يتمثل بفقد أو تلف الأمتعة، فضلًا عن الضرر المعنوي الذي ينتج عن الضرر الجسدي، أو نتيجة عدم رضاه الخدمات التي تقوم الوكالة السياحية بتقديمها.

فموضوع هذا البحث يتمثل في تحديد النظام القانوني لعقد الإستثمار السياحي وذلك بتحديد مفهومه، خصائصه، وتحديد مفهوم عقد الإمتياز كأسلوب للإستثمار السياحي والتطرق لسبل تطوير والمعوقات عقد الاستثمار السياحي وهذا من منطلق قانون الاعمال من خلال الجمع بين قواعد القانون المدني والقانون التجاري بمفهومها الواسع التشريعي والتنظيمي على اساس تخصصنا المتمثل في قانون الأعمال . ويرجع السبب في اختيار هذا الموضوع كعنوان لمذكرة نهاية التخرج الرغبة في دراسة السياحة والإستثمار السياحي

وتكمن الأهمية العلمية للموضوع في إزاحة الغموض الوارد على عقد الإستثمار السياحي و إثراء المكتبة القانونية بدراسات حول هذا النوع من العقود وتبين نوع الحماية القانونية التي خصها المشرع بالسائح باعتباره مستهلك، أما الأهمية العملية تكمن في جعل السائح يقبل على الوكالات السياحية لأنها تدفع بنمو السياحة في الجزائر التي تعد عمادا من أعمدة الاقتصاد وكذلك النهوض بعدة قطاعات أخرى كقطاع النقل.

و تنطلق أهداف دراسة هذا الموضوع من أهميته العلمية و العملية لتتجسد على النحو التالي: البحث عن مفهوم عقد السياحة و الأسفار، تحديد خصائص عقد السياحة و الأسفار، التأكد من الطبيعة القانونية لعقد السياحة و الأسفار، تحديد الالتزامات التي تكون لكل من الوكالة السياحية و السائح، البحث عن الجزاءات المترتبة عن الإخلال بإحدى هذه الالتزامات، السعي لبيان مدى توفيق المشرع الجزائري في حماية مصالح الأطراف في عقد الإستثمار السياحي .

وقد كان البحث ليس بالأمر الهين بالنظر لندرة الدراسات التي تناولت الموضوع، لكون التشريعات السياحية بصفة عامة حديثة العهد نسبيًا من جهة، و لكون المراجع المعتمدة عليها و المشار إليها بأنها مراجع مختصة شبه مجردة من التحليلات التي يوفرها الفقه عادة عند تناول شرح مضمون و أحكام قانون معين، بل إن هذه المراجع قد غلب عليها الجانب الوصفي لكافة التشريعات السياحية و الفندقية، دون تحليل مضمونها أو نقد أحكامها، و يرجع ذلك لكون أغلبها موجهة لطلبة كليات السياحة و الفندقية و ليس إلى المهتمين بالدراسات القانونية، لذاه واجهتنا بعض الصعوبات في هذه الدراسة و على هذا الأساس كانت دراستنا للموضوع تتميز بنقص واضح. خاصة وأن المشرع الجزائري أحجم على تنظيم أحكام عقد السياحة السياحي تنظيمًا محكمًا و دقيقًا مما يجعلنا أمام إشكالية :

مقدمة

- ما مقصود بالإطار القانوني للعقد الاستثمار السياحي ؟
ولمعالجة الإشكالية السابقة قد اعتمدنا في دراساتنا على المنهج المنطقي في إطار المنهج الوصفي وذلك من خلال الإشكالية المطروحة كان علينا البدء بفصل أول نعرض من خلاله الأحكام العامة لعقد الاستثمار السياحي ونوضح فيه مفهوم عقد الاستثمار السياحي وأهميته الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والارتباطات المختلفة لعقد الاستثمار السياحي ومفهوم عقد الامتياز كأسلوب للإستثمار السياحي ودور الدولة كطرف في عقد الاستثمار السياحي .

ثم ننتقل إلى الفصل الثاني وذلك من خلال واقع عقد الإستثمار السياحي وسبل تطويره وتعزيز الإطار التشريعي لعقد الاستثمار السياحي كما وقد تطرقنا إلى توسع المناطق السياحية وتدعيم الآليات التنظيمية والمالية للاستثمار السياحي وماهي أهم ومشاكل معوقات الإستثمار السياحي عن طريق المشاكل التطبيقية للتشريعات وتداخل التنظيمي و الإداري لهيئات الاستثمار السياحي والعوامل الخارجية المؤثرة في الاستثمار السياحي .

الفصل الأول:

الأحكام العامة لعقد الإستثمار السياحي

الفصل الأول : الأحكام العامة لعقد الإستثمار السياحي

يعد الاستثمار السياحي من أهم العوامل الرئيسية لدفع عجلة التنمية الاقتصادية لأي بلد ، ومضاعفة ثرواته لهذا تولى الكثير من الدول خاصة الدول النامية اهتماما بالغا بالاستثمار بصفة عامة والاستثمار السياحي بصفة خاصة ، حيث تسعى جاهدة لتوفير مناخ مناسب لتشجيع وجذب الاستثمارات السياحية عن طريق تطبيق إجراءات وسياسيات مختلفة.

المبحث الأول : مفهوم عقد الإستثمار السياحي

يعتبر الاستثمار السياحي حجر الزاوية في التنمية الاقتصادية والاجتماعية باعتباره الدافع الأساسي للنمو من خلال زيادة الناتج الداخلي وتوفير مواد أولية إضافية مكملة للادخار الوطني والموارد القابلة للاستثمار داخل كل بلد، ولهذا يتجه الاستثمار السياحي في بلادنا إلى تغطية العجز المسجل في مجال الإيواء، هذا الأخير الذي يبقى بعيدا عن تلبية الطلب في هذا الجانب في ظل الرواج المتزايد للسياحة الجزائرية، وتدرج الاستثمارات التي منها ما هو في طور الإنجاز، في إطار الإستراتيجية الوطنية الخاصة بتهيئة القطاع السياحي في آفاق 2025 والتي هي جزء لا يتجزأ من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي يرمي إلى خلق نوع من التناسق والتناغم في إنجاز مختلف المشاريع القطاعية، وتم في هذا الإطار الانطلاق في تجسيد مشاريع سياحية ضخمة من شأنه إنعاش السياحة المحلية والوطنية.¹

وحتى نتطرق إلى الإطار المفاهيمي حول الإستثمار السياحي يجب أن نعرف المقصود بالإستثمار السياحي أولا ثم أهميته وانعكاساته الإقتصادية ثانيا، وهو ما سيكون في المطالب التالية:

المطلب الأول: التعاريف القانونية المرتبطة بعقد الإستثمار السياحي

إن الإستثمار السياحي يعتبر القاعدة أو الأرضية الصلبة لوجود سياحة متطورة و ذلك لما يوفره من شروط أساسية للتنمية و تطوير هذا القطاع، فهو يعد مكملا لمنتوج سياحي راقي يجلب عدد هام من السياح، و منه فالإستثمار السياحي هو عبارة عن إستثمار مادي مباشر، يتمثل في إقامة منشآت سياحية

¹ - (11/04/2006).www.algeriantourism.com/articles

وظيفتها الأساسية تقديم خدمات للسائحين (الإقامة، المأكل، النقل....) و ذلك في إطار القوانين المحلية و الدولية مقابل أجر محدد.

فالهياكل السياحية لها خصائصها و التي تميزها عن غيرها فهي بناء معين لغرض محدد و نظام وتقاليد وخدمات وأنشطة متعددة، و لا تستطيع أي مؤسسة سياحية أن تبدأ مرحلة التشغيل قبل أن تحصل على التراخيص اللازمة للخدمات المختلفة التي تقدمها للسواح، ولا تمنح التراخيص إلا بعد إستيفاء الشروط التي نص عليها القانون.

وعليه وجب علينا التطرق إلى تعريف السياحة والإستثمار السياحي والأهمية المختلفة لعقد الإستثمار السياحي في الفروع التالية.

الفرع الأول : تعريف السياحة

تعني كلمة السياحة في معناها الأول السفر والإقامة المؤقتة خارج مكان السكن الأصلي ، في الماضي سافر الناس لأهداف مختلفة منها التعرف على العالم ودراسة اللغات الأجنبية.¹
-أما السياحة بالمفهوم الحديث هي ظاهرة طبيعية من ظواهر العصر الحديث والأساس منها الحصول على الاستجمام وتغيير الجو والمحيط الذي يعيش فيه الإنسان والوعي الثقافي المنبثق لتذوق جمال المشاهد الطبيعية ونشوة " الاستمتاع بجمال الطبيعة" وهذا التعريف يعود للألماني "جوبيير فولر " بتاريخ 1905.

كما عرفت السياحة من قبل العالم الاقتصادي النمساوي " شوليرن شرانتهاوس" عام 1910 بأن" الاصطلاح الذي يطلق على أي عمليات خصوصا العمليات الاقتصادية التي تتعلق بوجود وإقامة وانتشار الأجانب داخل وخارج منطقة معينة أو أية بلدة ترتبط م ارتباطا مباشرا.²
-أما الباحث الإنجليزي "تورفال " فقد سلط السياحة على الأجانب فقرر أن السائح هو الشخص الذي يدخل بلدا أجنبيا لأي غرض عدا اتخاذ هذا البلد محل إقامة دائمة أو عدا العمل من هذا البلد عملا منتظما مستمرا والذي ينفق في هذا البلد الذي يقيم فيه مالا كسبه في مكان آخر.³

¹ محسن السكر العدوان، مختارات من الاقتصاد السياحي، عمان، الأردن، 1999، ص 13.

² محمود كامل، السياحة الحديثة علما وتطبيقا، الهيئة المصرفية للكتاب، مصر، 1975، ص 16.

³ محمدي موسى الحريري ، جغرافية السياحة، القاهرة، مصر، 1991، ص 18.

- ظلت هذه التعاريف السابقة الذكر مجرد محاولات للاهتداء الى تعريف يجمع مقومات السياحة وعناصرها وخصائصها من ضوء تطورها في الأعوام السابقة للحرب العالمية الثانية. إلا أن هناك تعريفاً شاملاً يمكن إتخاذه أداة للانطلاق والتحليل وهو التعريف الذي أطلقه الأستاذ "هونزيكير" السويسري رئيس الجمعية الدولية لخبراء السياحة العالميين، في بحث نشر له بألمانيا عام 1959م والذي استقر معظم الباحثين في علم السياحة على انه تعريف علمي غطى سمات السياحة الرئيسية والقواعد التي تقوم عليها السياحة وهو "مجموع العلاقات والظواهر التي تترتب مع السفر وعلى إقامة مؤقتة لشخص أجنبي في مكان ما طالما أن هذه الإقامة المؤقتة دائمة وطالما لم ترتبط هذه الإقامة بنشاط يغلب ربحاً لهذا الأجنبي".¹

ومن الصعب إعطاء تعريف واحد وشامل لكلمة السياحة حيث أنه بالقدر الذي يوجد فيه مؤلفون مختصون في هذا المجال بقدر ما يوجد هناك تعاريف مختلفة لكلمة السياحة. وكانت كلمة السياحة تعني من بدايتها الحركة والسفر وقطع المسافات والعودة بمكان السكن الأصلي والسائح هو ذلك الشخص الذي يقيم برغبته خارج مكان سكنه الأصلي دون أن يهدف الى مكتسبات اقتصادية وعليه أن يصرف أموالاً وقرها في مكان آخر.

في هذا الصدد يرى مؤسس الأبحاث السياحي (Krapte Hunsiker) أنها مجموعة من العلاقات والأعمال التي تكونت بسبب التنقل وإقامة الأفراد خارج مقر سكنهم اليومي حيث أن هذا التنقل لا يدخل في إطار النشاط الإنساني المريح .. الخ.

رغم صحة هذه التعاريف فإنها غير كاملة وغير شاملة للظاهرة السياحية كما نراها في عصرنا الحالي، لأن هذه التعاريف لا تشمل سوى جوانب معينة في الظاهرة كالسفر، والتنقل، و الإقامة خارج السكن اليومي المعتاد وإشباع حاجات معينة داخل البيئة.

وحتى يمكن الوصول الى تعريف عام وشامل للظاهرة سنورد تعاريف علمية أخرى يعرفها قاموس (Petit Robert) على أنها مجموع الأنشطة المتعلقة بتنقل السياح وإقامتهم خارج سكنهم اليومية وهي وفق هذا التعريف، تتمثل في الأعمال والأدوات التي تتعلق بإقامات السياح وتنقلهم ونشاطات الترفيهية فالسياحة إذ تشمل على عدة عناصر:

¹ - محمود كامل، مرجع سابق ، ص 16.

- وسائل النقل المختلفة، هياكل الإقامة، المطاعم والملاهي، والمقاهي، والحدائق وغيرها والوقت الحر فهي بذلك تكون صناعة تختلف عن الصناعات الأخرى نظرا لتداخل عدة قطاعات ونشاطات في تكوينها.
- أما المجلس الإقتصادي والإجتماعي الفرنسي فقد عرفها في قراره الصادر سنة 1972 بأنها "فن تلبية وإشباع الرغبات الشديدة والتنوع التي تدفع الانسان إلى التنقل خارج مجاله اليومي .. الخ"¹
- هذا التعريف يضيف شيئا جديدا إلى التعاريف السابقة وهو إعتبار السياحة فن يعني ذلك أنها قطاع مميز عن قطاعات النشاطات الاقتصادية الأخرى بسبب طبيعتها ووظيفتها وأسلوب وأدوات تطويرها وإختلافها عن الخدمات الأخرى التي تقدمها الدولة للمواطن.

الفرع الثاني: تعريف الإستثمار السياحي

- يتكون الهيكل الاقتصادي لأي دولة من عدة قطاعات تتأثر بالتغيرات التي تطرأ على المتغيرات الاقتصادية، وبما أن التنمية الاقتصادية تتطلب تغييرا في الهياكل الاقتصادية للدولة وخاصة تلك المتردية التي لا تحقق ناتجا وطنيا، ويعتبر الاستثمار السياحي أحد هذه الهياكل التي تسعى الدول النامية إلى تحقيقها لما له من دور هام في دورة الإنتاج والتوزيع.²
- تشمل الاستثمارات السياحية مختلف النشاطات المرتبطة مباشرة بالقطاع السياحي، فالاستثمار يخص بناء وحدات فندقية و شبه فندقية، وكذلك المساهمة في تحسين الهياكل القاعدية التهيئة العمرانية، مؤسسات الطاقة، الهياكل القاعدية الخاصة بالنقل والاتصالات³
- و يتمثل الاستثمار السياحي في مجموع ما ينفق في قطاع السياحة وما تستقطبه الدولة من استثمارات أجنبية موجهة لهذا القطاع، ويعتبر الاستثمار السياحي من الأنشطة الواعدة لما تتيحه من فرص كبيرة للنجاح وتحقيق عوائد مالية معتبرة، كما أن تطور الاستثمار السياحي يتوقف على مدى تدفق رؤوس الأموال المحلية والأجنبية للاستثمار في مجال السياحة، إلى جانب قوة المنتج السياحي المعروف،

¹ - د. رضا محمد السيد ، أساسيات الجغرافيا السياحية ، مكتبة الملك فهد الوطنية ، ط1 ، 1437هـ 2016م ص 17 .

² أحمد عبد السميع علام، علم الاقتصاد السياحي، دار الوفاء لدنيا النشر و الطباعة، ط1 ، الإسكندرية، مصر، 2008، ص329.

³ بوعقلين بديعة، الاستثمارات السياحية و إشكالية تسويق المنتج السياحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه دولة تخصص تخطيط، جامعة الجزائر، 2006 ، ص 47.

حجم الطلب عليه في سوق السياحة العالمية و مدى اهتمام الدولة بعنصر التسويق السياح للتعريف بمنتجاتها السياحي.¹

وعند الحديث عن الاستثمار السياحي يتبادر إلى الذهن إنشاء الفنادق فقط، وإنما في الحقيقة يشمل الاستثمار السياحي مختلف النشاطات المرتبطة مباشرة بقطاع السياحة كبناء الوحدات الفندقية، الوحدات شبه الفندقية، تحسين البنى التحتية الخاصة بالنقل و شبكة الاتصال كالطرق، المطارات والموانئ....؛ أما منظمة السياحة العالمية فتعرف الاستثمار السياحي كما يلي: "هو التكوين الكلي لرأس المال أو حيازة أصول ثابتة واقعة داخل النطاق الاقتصادي للدولة و ملكية الوحدات الإنتاجية المقيمة بغض النظر عن جنسيتها"².

الفرع الثالث : تعريف مناطق التوسع السياحي

عرفت الفقرة الثانية من المادة 30 من القانون 30 _ 10 منطقة التوسع السياحي على أنها " كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية و ثقافية و بشرية و إبداعية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية "

تتمثل هذه الخصوصيات في : الحدائق و الوديان و الشواطئ و الجبال و الكهوف و الأنهار و الحمامات المعدنية و الشلالات و التراث المادي و غير المادي ، صناعات تقليدية الخ .
لإنشاء مناطق التوسع والمواقع السياحية أهمية كبيرة تتمثل في :

- الاستعمال العقلاني والمنسجم للموارد السياحية وبالتالي ضمان التنمية السياحية المستدامة
- حماية المقومات الطبيعية للسياحة
- المحافظة على التراث الطبيعي، الثقافي ، التاريخي والفني واستعماله لأغراض سياحية

حيث عرفت الجزائر عدة مراحل لتطور فكرة التوسع السياحي وذلك من خلال سن نصوص قانونية ومخططات تنموية مختلفة من شأنها تحريك قطاع السياحة الذي بقي في سبات طويل رغم المؤهلات السياحية العديدة المتواجدة .

¹ بوفليح نبيل، مداخلة بعنوان دراسة مقارنة لواقع قطاع السياحة في دول شمال إفريقيا حالة الجزائر -تونس- المغرب المقدمة في إطار الملتقى الوطني الأول حول السياحة في الجزائر-واقع و آفاق-، المركز الجامعي البويرة، يومي 11 12 ماي 2010، ص32.

² -ليل فدوى ، تأثير تقسيم مصر إلى أقاليم تخطيطية على التنمية العمرانية ، رسالة ماجستير ، غير منشورة ، تخصص : اقتصاد ومالية دولية، جامعة المدينة ، الجزائر ، 2012،ص16.

المطلب الثاني: أهمية الاستثمار السياحي

يعتبر الاستثمار السياحي من النشاطات التي تجلب المداخل للبلد و من الحاجة إلى شحنها و توصيلها للمستهلك، ذلك لأن السائح يأتي إلى الموقع السياحي و يش تري مجموعة متنوعة من السلع و الخدمات في البلد المضيف، وهذا في الواقع يولد أنماط من المنافع و التكاليف تختلف اختلافا تاما عن الصادرات التقليدية التي تشحن إلى الخارج حتى تصل إلى المستهلك ويتمثل الأثر الاقتصادي للسياحة حسب المنظمة العالمية للسياحة في:

- تحديد موقع و أهمية و دور السياحة في الاقتصاديات الوطنية.
- تقدير و تحديد العوامل المؤثرة في تنمية القطاع السياحي.
- تحديد العوامل الرئيسية المحفزة وكذا العوامل المعرقة لنمو القطاع السياحي في المستقبل.
- تحليل و دراسة نتائج النشاط السياحي و مقارنتها بنتائج القطاعات الاقتصادية الأخرى.
- و يمكن إبراز دور السياحة في تحفيز النشاط الاقتصادي من خلال دراسة الآثار الاقتصادية للسياحة على بعض متغيرات الاقتصاد الوطني منها: التشغيل، ميزان المدفوعات، الاستثمار في البنى التحتية¹.

الفرع الأول : الأهمية الاقتصادية

تتمثل الأهمية الاقتصادية للإستثمار السياحي في المجال الاقتصادي نذكر منها :

أولا: أهمية الاستثمار السياحي في تحسين ميزان المدفوعات

يتم ذلك من خلال تدفق رؤوس الأموال الأجنبية للاستثمار في المشاريع السياحية وكذلك من خلال الاستخدامات الجيدة للموارد الطبيعية في الدولة متزامنا مع ما تحصل عليه من الإيرادات المتحققة من العملات الصعبة الناجمة عن الطلب السياحي للسياحة الخارجية وكذلك الداخلية وبالتالي المساهمة في عملية البناء الاقتصادي.²

¹ محمد فوزي شعوبي، السياحة والفندقة في الجزائر دراسة قياسية 1974-2002، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 2007، ص22.

² مثنى طه الحوري ، اقتصاديات السفر و السياحة، مؤسسة الوراق للنشر و التوزيع، ط1 ، الأردن، 2000 ، ص125 .

و مما هو جدير بالذكر أن الحكومات تسعى لإعادة التوازن إلى ميزان مدفوعاتها من خلال تخفيض القيمة الخارجية للعملة الوطنية إلى تشجيع غير المقيمين لشراء السلع و الخدمات من أسواقها و من بينها الخدمات السياحية، حيث تبرز أهم النتائج فيما يلي:¹

أ- إن تكلفة الرحلة السياحية تلعب دورا هاما في تحديد المكان المقصود، فإن الدولة المستقبلية تحاول ان تجعل سوقها سوقا تنافسيا، وتتخذ من الأسعار وسيلة هامة لتحقيق هذا الهدف، و يعتبر سعر صرف العملة أحد الأدوات التي يمكن استخدامها بكفاءة لزيادة التدفق السياحي إليها و زيادة حصيلتها من العملة الأجنبية.

ب- إن تخفيض العملة الخارجية قد يكون مصحوبا بآثار سلبية عديدة، فإن زيادة التدفق السياحي يمكن أن يتم في إطار آخر يناسب القطاع السياحي فقط ، حيث يتم تقرير سعر صرف تمييزي للقطاع السياحي على النحو الذي اتبعته فرنسا وسيريلانكا و يعتبر هذا الإجراء مقبولا لدى الدول الأخرى على عكس تخفيض القيمة الخارجية للعملة.

ثانيا: أهمية الاستثمار السياحي في زيادة الدخل الوطني

- إن القطاع السياحي كأى قطاع آخر له دوره الفعلي في تكوين الدخل الوطني، و يختلف هذا الدور بحسب حجم و أهمية القطاع السياحي في الاقتصاد الوطني، إذ يمكن أن يؤدي إلى زيادة القيمة المضافة، فالأجور التي تدفع للعاملين بها، الأرباح والدخول التي تتحقق للمستثمرين والتدفقات المالية الأخرى، إنشاء المشروعات الجديدة الخاصة بإنتاج المستلزمات السلعية والخدمية للقطاع السياحي والنجاح في تحقيق درجة عالية من التكامل بين القطاع السياحي وبين القطاعات الاقتصادية الأخرى يمكن أن يؤدي إلى زيادة القيمة المضافة والنتاج القومي للدولة.²

ثالثا: أهمية الاستثمار السياحي في توفير مناصب الشغل

يستوعب القطاع السياحي أعداد كبيرة من العمال لأن معظم خدماته لا يمكن أن تؤدي إلا من خلال العنصر البشري، حيث لا يمكن تأديتها بواسطة الآلات؛ و يختلف أثر الاستثمار السياحي على

¹ يسري دعيس، صناعة السياحة -بين النظرية و التطبيق -دراسات و بحوث في أنثروبولوجيا السياحة ، الملتقى المصري للإبداع و التنمية، ط1 ، الإسكندرية، مصر، 2003 ، ص517.

² محمد فوزي شعوبي، السياحة والفندقة في الجزائر دراسة قياسية 1974-2002، مرجع سابق، ص32.

العمالة وفقا للأهمية النسبية لهذا القطاع في الاقتصاد الوطني و أهميته كقطاع إنتاجي بالنسبة للقطاعات الإنتاجية الأخرى وتكمن أهم هذه التأثيرات فيما يلي:¹

1- إن تأثير السياحة على العمال تحدد أنماط النشاط السياحي فبعض الأنشطة تحتاج إلى يد عاملة مكثفة عن الأنماط الأخرى، فتسهيلات الضيافة ولاسيما في الفنادق وبيوت الضيافة توظف نسبة كبيرة من العمال.

إن تأثير السياحة على العمال تحدده المهارات المتاحة محليا، فالنشاطات السياحية تتطلب في الكثير من الأحيان عدد كبير من العمال ذوي المهارات القليلة و بالمقابل فإنها تخلق عددا آخر من الوظائف الإدارية والمتخصصة، و غالبا ما يتم ملء هذا القطاع من قطاعات العمل الأخرى في الإقليم أو جديها من الخارج.

2- تعكس موسمية العمل في الاستثمارات السياحية عدة آثار اقتصادية و اجتماعية منها موضوع طاقة العمل العاطلة في الفترات غير الموسمية، كذلك اجتذاب عمال يعملون في وظائف أخرى طوال الوقت يكون ذلك على حساب الأنشطة غير السياحية.

رابعا: أهمية الاستثمار السياحي في تطوير القطاعات الاقتصادية الأخرى

- يقصد بذلك أن الاستثمار السياحي يحقق دخلا يؤدي إلى زيادة دخول العاملين فيه، وهؤلاء ينفقون دخولهم على تلبية طلباتهم الاستهلاكية و هذا الاستهلاك يؤدي إلى ارتفاع دخول آخرين، مما يؤدي إلى زيادة الطلب على المشاريع الاستهلاكية والاستثمارية والتوسع في إنشائها.

و مما هو جدير بالذكر أن زيادة الاستثمار السياحي في المناطق السياحية الجديدة وما يتبعها من حركة إنشاء و عمران قد تحفز بعض العمالة على الانتقال من الأنشطة الزراعية إلى النشاط السياحي لأنه أجدى ماديا لها وهذا يؤدي إلى إعادة توزيع الدخل؛ فضلا عن ذلك فإن السياحة تؤثر على زيادة حجم الصناعات التقليدية والعادية وتنوعها، حيث يفضل السياح اقتنائها كهدايا تذكارية عند رحلة العودة، و بناءا عليه تصبح المنتجات الوطنية منتجات تصديرية دون شحن أو تسويق خارجي، وبناءا عليه فإن هذه المنتجات لا تتعرض للمنافسة أو آليات السوق لأنها تعتبر منتج فني ثقافي في المحل الأول و ليست سلعة.²

¹ يسري دعيبس، مرجع سابق ، ص 538.

² - يسري دعيبس، مرجع سابق ،ص517. ، ص541.

خامسا: أهمية الاستثمار السياحي في تطوير البنى التحتية

- تختلف التكاليف الاستثمارية لأي مشروع اقتصادي بحسب الموقع الجغرافي و مدى توافر المرافق الأساسية فيه، وبناءا على ذلك فإن المشروع المقام في المدن الحضرية تكون تكاليفه الاستثمارية أقل و ذلك لتوافر كل الخدمات التي يحتاجها المشروع من ماء، كهرباء و طرق.....الخ، أما المشروع الذي يقام في موقع بعيد عن المراكز الحضرية و التي تفتقر لخدمات المرافق الأساسية فيها، ففي هذه الحالة يضطر المشروع لتحمل جزءا من الأعباء التي تخصص لإنشاء بعض المرافق الأساسية و التي تعد ضرورية جدا لتسيير المشروعات السياحية، كأن يتحمل المشروع فتح طريق، تشغيل مولد كهربائي أوحفر آبار للمياه.....الخ، مما يؤدي بالنتيجة إلى رفع التكاليف الاستثمارية للمشروع السياحي.

سابعا: أهمية الاستثمار السياحي في زيادة فرص الاستثمار

مما لا شك فيه أن المشروعات السياحية من أكثر الاستثمارات جذبا لرؤوس الأموال بالنسبة للمستثمرين الأجانب والمواطنين ، حيث تتعدد مجالات الاستثمار السياحي كأماكن الإيواء الفندقية القرى السياحية، مراكز الاستشفاء و السياحة العلاجية، وكذلك أماكن الترفيه و اللهو، المسارح و دور السينما، المراكز الرياضية، المطاعم و الكافيتريا.

و هناك عدة أمور ترتبط بالاستثمار السياحي نجملها في ما يلي:¹

1- اتجاه جزء من رؤوس الأموال إلى الإنفاق على الأصول الثابتة مثل شراء الأراضي و المباني، وتأثيث الفنادق و المنتجعات وكذلك المطاعم و المقاهي.

2- إن عائد الاستثمار في القطاع السياحي ليس بالسريع لهذا فإن العديد من الدول المستقبلية للسياح اتخذت العديد من الإجراءات لتشجيع جذب رؤوس الأموال المحلية و الأجنبية، كتخصيص الأراضي أو منح حق الانتفاع بمقابل مادي بسيط، تسهيل الحصول على قروض بشروط ميسرة، إقامة بنية أساسية وخدماتية مدعمة للمشاريع السياحية أو تقديم إعفاءات ضريبية لفترات معينة.

الفرع الثاني : الأهمية الاجتماعية والسياسية للاستثمار السياحي

أولا : الأهمية الاجتماعية والثقافية

¹ يسري دعيس، المرجع السابق، ص 542 .

يقضي الازدهار المستمر للسياحة على العديد من المشاكل كالبطالة والركود الاقتصادي ويعيد توزيع السكان بشكل أفضل و ذلك بالمشروعات السياحية التي تقام في المجتمعات العمرانية السياحية الجديدة، إذ يختار المستثمرون دائما الأنماط السياحية التي تتلاءم مع طبيعة البلاد وظروفها ولا تتعارض مع قيم وأخلاقيات هذا المجتمع، و توسيع قاعدة المشاركة لأكثر عدد ممكن من المواطنين داخل المنشآت السياحية بحيث تستوعب أكبر عدد من العاملين من المناطق السكنية المحيطة بالمشروع لتحقيق الولاء بين المجتمع و المشروع السياحي، ومن جهة أخرى فإن الاستثمار السياحي يكون دائما له عائد جانبي يتمثل في تعبيد الطرقات، تجميل المناطق، تحسين الخدمات الهاتفية ومشروعات الصرف الصحي نذكرها في مايلي:

- 1- الوعي السياحي هو أحد فروع الوعي الاجتماعي لأن النشاط السياحي يتمثل في الإحاطة بكل الواقع المحيط بالإنسان و المجتمع و الطبيعة وتنمية الوعي الاجتماعي من خلال التعرف بهذا الواقع عن طريق زيارات ورحلات سوف تؤدي إلى تنمية الوعي السياحي لدى أفراد المجتمع مما يجعلهم يتعرفون على قيمة ما يحيط بهم و يعملون على تقديمه في أفضل صورة تجذب السياح من مختلف دول العالم.
- 2- تطوير السياحة يسهل الاتصال والاحتكاك بثقافات وحضارات مختلفة تؤدي إلى تنمية اجتماعية للمناطق المزدهرة سياحيا.
- 3- السياحة أصبحت مصدرا من مصادر التغير والتحول الطبقي بين أفراد المجتمع السياحي نظرا لأن بعض فئات المجتمع التي ترتبط أعمالها بالسياحة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر ينتقلون من طبقة اجتماعية إلى طبقة أعلى لما يحققونه من مكاسب وأرباح عن طريق العمل السياحي.
- 4- السياحة وسيلة حضارية لتنمية الثقافة بين الشعوب والمجتمعات المختلفة حيث تكتسب الدول السياحية المهارات الثقافية والخبرات المختلفة من سائحي الدول القادمين إليها مثل اللغة وطريقة التفكير.
- 5- كما ينشأ التطور الاجتماعي بين أفراد المجتمع في الدول المستقبلية للسياح نتيجة احتكاك السائحين أنفسهم مع أفراد المجتمع سواء في أماكن الإقامة، المحلات أو أثناء التجول في المناطق السياحية، ويأخذ هذا التطور أشكالا مثل اكتساب أفراد لعادات وقيمة سليمة من السائحين مثل احترام القوانين والنظام و الآداب السلوكية.

6- أيضا تعمل السياحة على تقليل الفوارق بين الأفراد مما يحقق التطور الاجتماعي، كما تعمل على تنمية الاهتمام بالقيم الحضارية في الدول المستقبلية للسائحين كالمعالم الفنية البارزة والحضارية المرتبطة بالنمو والازدهار السياحي.¹

ثانيا :الأهمية السياسية للاستثمار السياحي

لم تقتصر السياحة على دورها الاقتصادي فقط، ولكن امتد هذا الدور إلى النواحي السياسية فالمجتمع الدولي مليء بدول مختلفة الاتجاهات السياسية والعقائد الدينية والتيارات المتصارعة التي تثير القلق التوتر بين هذه الدول والتي تجعل من الصعب تحقيق التقارب فيما بينها ، ومن هذا المنطلق ظهرت أهمية السياحة وتأثيرها السياسي الكبير في تحقيق التفاهم والتجاوب بين شعوب الدول المختلفة على الرغم مما فيها من جنسيات مختلفة ومذاهب اقتصادية وسياسية متعددة.

تتميز الدول النامية بصفة عامة بانخفاض درجة الاستقرار السياسي مقارنة بالدول المتقدمة فارتفاع معدل التضخم، وانخفاض نصيب الفرد الواحد من الدخل الوطني والبطالة هي أيضا من مظاهر أو نتائج فشل الحكومة في تبني سياسات اقتصادية من شأنها تخفيض معدلات نمو البطالة والتضخم، وارتفاع نصيب الفرد من الدخل الوطني، وبالتالي فإن تطوير القطاع السياحي وما يمكن أن يحققه من نتائج ايجابية في دفع عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية قد يساهم في حل الكثير من المشكلات السابقة.² ومن ثم تزداد درجة الثقة و التأييد الجماهيري للقيادة السياسي، كما أن ارتفاع درجة الثقة بين الجماهير و القيادة السياسية في الدولة يمكن أن يؤدي إلى تنمية سياحية وزيادة تدفق الموارد المالية للدولة مما يزيد قدرتها على الإنفاق في مجالات الاستثمار و الخدمات الاجتماعية المختلفة بالإضافة إلى تنمية وخلق علاقات تجارية و سياسية بين الدولة و الدول الأخرى.

الفرع الثالث : الأهمية العلمية

إذا أردنا أن نعطي السياحة حقها ، وأن تكون كنزا وطنيا أكثر منها مورد كسب ، يجب أن نبدأ بالمنهج العلمي الذي يهيئ العقول ويعد الأجيال لكي تبلور موقفا إيجابيا بناء ومسؤولا من السياحة.³

¹ نعيم الظاهر، مبادئ السياحة ، دار المسيرة للنشر و التوزيع و الطباعة، ط2 ، الأردن، 2007 ، ص 85.

² -نعيم الظاهر، مبادئ السياحة ، دار المسيرة للنشر و التوزيع و الطباعة، ط2 ، الأردن، 2007 ، ص 94.

³ -جمال رضا حلاوة ،مدخل إلى التنمية ، دار الشروق للنشر والتوزيع، عمان ، 2009 ، ص 313.

والسياحة اذا اعتمدت في مناهج التعلم والمعاهد العلمية تغدو وسيلة إيضاح ومعينا تربويا إذا تساعد في ترسيخ جغرافية البلاد واحترام تراثه وتراث الآخرين كما يكسب خبرة إيجابية في التعامل مع الأفراد والجماعات واحترام حقوقهم . كما أن السماح للاستثمار الأجنبي بالدخول في مشروعات سياحية يمكن أن يحقق درجة من التقدم التكنولوجي عن طريق :¹

- 1-نقل فنون وأنظمة الإدارة الحديثة بالفنادق و غيرها من المنشآت السياحية.
- 2-إدخال تجهيزات (آلات، معدات ...) جديدة يمكن استخدامها إما في تسهيل تقديم الخدمات السياحية بأنواعها المختلفة أو إنتاج سلع صناعية للأغراض السياحية.
- 3-تطوير و تحسين طرق العمل الحالية في الأنشطة السياحية بإتباع برامج تدريب للقوى العاملة.

المطلب الثالث : الارتباطات المختلفة لعقد الإستثمار السياحي

الفرع الأول : الارتباط الاقتصادي

لقد أصبح موضوع الإستثمار من الموضوعات التي تحتل مكانة مهمة وأساسية في أولويات الدراسات الاقتصادية، حيث أولى بعض الإقتصاديين أهمية كبيرة لعنصر الإستثمار واعتبروه محركا أساسيا يمكن من إعطاء إقتصاديات الدول النامية نوعا من الفعالية والقدرة التي تُمكنها من رفع معدل نموها الإقتصادي ودفع عجلة التقدم وتقليص الهوة بينها وبين الدول المتقدمة، ويعتمد الإستثمار أساسا على الدخل الذي يتوزع بين استهلاك لتلبية متطلبات الفرد إشباعا لحاجاته المتعددة، إدخار موجه لتلبية دافع الاحتياط، أو دافع الإستثمار.²

وعلى هذا الأساس فإن عملية الإستثمار مرتبطة ارتباطا وثيقا بالإقتصاد، فكلمة الاستثمار من الكلمات التي يصعب وضع تعريف محدد لها فنظرة الأفراد إلى عملية الإستثمار وطبيعتها تختلف باختلاف ظروفهم والمهن التي يشغلوا، والأغراض التي يبعثون تحقيقها تختلف من وراء استثمار م، وغير ذلك من العوامل التي تجعل من الصعب وضع تعريف واحد محدد لكلمة الإستثمار بحيث يختلف مع وجهات النظر المختلفة، فالمصنع مثلا ينظر إلى عملية الإستثمار بنظرة تختلف تماما عن نظرة التاجر، وهذه الأخيرة

¹-عبد السلام أبو قحف، مرجع سابق ، ص 33 .

² جميل أحمد توفيق ، الإستثمار وتحليل الأوراق المالية ، دار المعارف ، مصر ، ص 66.

تختلف عن مثيلا بالنسبة للأفراد العاديين الذين يملكون كميات صغيرة أو كبيرة من رؤوس الأموال والذين يرغبون في استخدامها للحصول على عائد مناسب في شتى الميادين.
ومن وجهة المستثمرين فإن الاستثمار يعني استخدام الأموال الحالية لغرض الحصول على دخل في المستقبل، وذلك بغض النظر ما إذا كانت هذه الأموال مخصصة للاستخدام طبقا للمعنى الاقتصادي¹

الفرع الثاني : الارتباط البيئي

- إن الاندفاع الكبير لتطوير المواقع السياحية يؤثر سلبيا على البيئة من خلال ما يلي²:
- 1- **تخريب البيئة:** لعل أكثر الآثار السلبية للاستثمار السياحي على البيئة وضوحا هي تلك المتعلقة بفقدان أو تخريب البيئة الطبيعية، حيث يعتبر البحر الأبيض المتوسط مثالا حيا عن تأثير انتشار الفنادق بكثافة على الشواطئ، إذ يترع عنها منظرها الطبيعي ويتدهور المواقع التاريخية القريبة والثروات الطبيعية، فحسب دراسات الأمم المتحدة عن البيئة تبين أن حوالي ثلاثة أرباع من رمال شواطئ المتوسط في إيطاليا اختفت بسبب بناء المنتجعات، أو التعرية التي يسببها تنظيف الأرض للتنمية.
 - 2- **التلوث:** أثر سلبي آخر للاستثمار السياحي هو التلوث فالنقل هو المصدر الأساسي لتلوث الهواء، واستخدام المبيدات والأسمدة في المنتجعات الطبيعية هو السبب الأساسي لتلوث المياه، وكمثال عن ذلك تلوث الكاريبي بسبب وجود مستويات عالية من البكتيريا في المياه المحاذية للشواطئ، مخلفات السياح يمكن أن تسبب مشاكل في نظم ترحيل النفايات والقمامة، مثال: الغابة الجديدة في بريطانيا تحوي دائما آلاف الزجاجات الفارغة المرمية التي يتم جمعها.

الفرع الثالث : الارتباط الاجتماعي والسياسي

تتصل السياحة باعتبارها نشاط إنساني اجتماعي ، حيث يتطلب تنشيطها وتسويقها التعرف على النظم الاجتماعية القائمة وعلاقتها بالأنظمة الاقتصادية والسياسية والقانونية والأخلاقية، بالإضافة إلى العادات والتقاليد السائدة في المجتمعات والأسباب التي ساعدت على تكوينها وسلوك الأفراد والجماعات من مختلف الجنسيات والدوافع من ورائها وأهم المشكلات الاجتماعية والعوامل المسببة فيها.

¹ عبد السلام أبو قحف، السياسات والأشكال المختلفة للإستثمارات الأجنبية، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، مصر، 1989، ص 54.

² -عبد السلام أبو قحف، إدارة المنشآت السياحية و الفندقية بين النظرية و التطبيق، الدار الجامعية للطباعة و النشر، لبنان، 2003 ، ص 33.

-إن أهم ما يميز السياحة عن القطاعات الأخرى هو أن الإنسان يشكل المحور الأساسي والأول للنشاط السياحي، سواء أكان هذا الإنسان سائحا لذى يحمل عادات وتقاليد وثقافة مجتمعه، او مواطنا مضيفا له عاداته وتقاليد ومفاهيمه المختلفة عن الآخر .

كما جاء إرتباط السياحة بالسياسة العامة بعدة تعريفات نختار منها تعريف "علي الدين هلال" حيث يعرف السياسة العامة بأنها : "مجموعة القواعد والبرامج الحكومية التي تشكل قرارات أو مخرجات النظام السياسي بصدد مجال معين ، ويتم التعبير عن السياسات العامة في عدة صور وأشكال منها القوانين واللوائح والقرارات الإدارية والأحكام القضائية"¹

انطلاقا من هذا التعريف نستطيع أن نستخلص أن الدولة أو الحكومة تضع سياسة عامة لكل مجال من مجالات النشاط والحياة العامة ومن بينها مجال السياحة.

وتعرف السياسة العامة السياحية على أنها: "مجموعة من السلوكيات والخطط الإدارية والإدارية الهادفة الى تطوير وتنمية السياحة ووسائل التحكم فيها " وهي سياسة عامة فرعية تنظيمية . حيث تتناول السياسة العامة السياحية التشريعات والقوانين التي تنظم وتحكم النشاط في مجال السياحة والنظر في البرامج والقرارات الحكومية المتخذة لتطبيق تلك التشريعات والقوانين.²

حيث تظهر السياسة السياحة في مجموع الهيئات والمؤسسات المتدخلة مباشرة في الميدان السياحي والتي تعمل على تنفيذ السياسة السياحية الموضوعية من طرف الحكومة ، كما تهدف إلى تنشيط وترقية السياحة

¹ -علي الدين هلال وآخرون ، معجم المصطلحات السياسية ، أطلس للطباعة والنشر ، القاهرة ، 1994 ، ص 212.

² -هدير عبد القادر ، واقع السياحة في الجزائر وآفاق تطورها ، مذكرة ماجستير ، كلية العلوم الاقتصادية وعلو التسيير ، جامعة الجزائر ، 2005-2006 ، ص 105 .

المبحث الثاني: عقد الامتياز كأسلوب للإستثمار السياحي

لذا سوف نتطرق من خلال هذا المبحث لتحديد مفهوم عقد الامتياز كأسلوب للإستثمار السياحي في المطلب الأول تم تحديد مفهوم عقد الإمتياز وخصائصه وفي المطلب الثاني الشروط الشكلية والموضوعية المنظمة في الأمر 61- 69 الذي نحن بصدد دراسته كما نبين مدى مساهمة هذه الشروط في تشجيع الاستثمار.

المطلب الأول : مفهوم عقد الامتياز

إن عقد الامتياز هو من الأساليب القديمة، التي تتم تجديدها وتنظيمها وتأطيرها في الوقت الحالي، حيث كانت في بداية ظهورها في القانون الإداري الفرنسي نتيجة عجز الدولة عن تسيير بعض المرافق وتأدية الخدمات بنوعية ملائمة وكانت هذه النشأة تلقائية من السلطة الإدارية، لا تركز في أسسها على قوانين أو نصوص تشريعية تنظمها وتنظم إجراءاتها. وشيئا فشيئا بدأ لعقد الامتياز نظامه القانوني، باختلاف من دولة لدولة.

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز

أول ما ظهر عقد الامتياز كان في المرافق العامة سواء على المستوى المحلي أو الدولي، ولقد قامت عدة تعريفات منها تعريف الدكتور سليمان محمد الطماوي على أنه: "عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه و على مسؤوليته ، إدارة مرفق عام اقتصادي و استغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنفعين ، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة عقد الامتياز"¹.

أما في التشريع الجزائري فقد أورد تعريف لعقد الامتياز في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 322/94 في الفقرة 01 منه على أنه : "عقد الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة و تابعة لأملكها الخاصة شخص معينة ، حقا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيما ، أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في

¹ -محمد سليمان الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية ، دراسة مقارنة ، ط5، جامعة عين شمس ، مصر ، 1991، صص 108.

إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة ، في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في /05/1993/10 و المتعلق بترقية الاستثمار¹ .

الفرع الثاني : خصائص عقد الإمتياز

من خلال تعريف الامتياز يمكن القول بأن عقد الامتياز يتمتع بمجموعة من الخصائص تتمثل في ما يلي:

أولاً : عقد الامتياز عقد إداري رسمي: فقد نصت عليه المادة 10 من الأمر رقم 04/08² حيث جاء فيها "...يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة.

ثانياً : عقد الامتياز عقد محدد المدة: حسب المادة 04 من الأمر 04/08¹ تكون محل الامتياز لمدة أدناها 33 سنة قابلة للتجديد مرتين لتصل إلى 99 سنة.

ثالثاً : عقد يرد على حق عيني: هذا الحق يتمثل في حق الانتفاع، حيث يستفيد المستثمر من العقار الموجه للاستثمار لمدة محددة قانونياً إنما مجرد منتفع إلا أنه لا يعد مالكا ، وذلك من أجل استخدامه لإنجاز مشاريعه الاستثمارية .

رابعاً : عقد من عقود الإذعان: حيث أن القانون يمنح للإدارة مانحة عقد الامتياز من امتيازات السلطة العامة كتعديل العقد أو فسخه أو إلغائه و يكون التعاقد ملزم بقبول دون شروط³.

خامساً : عقد يمنح لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص:

وهذا عملاً بنموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09، يمكن القول بأن عقد الامتياز يمنح لشخص طبيعي أو معنوي من القانون الخاص .

الفرع الثالث : مراحل منح الإمتياز في عقد الإستثمار السياحي

أن منح الامتياز للعقار السياحي بإتباع إجراءات في معالجة الملفات لترقية الاستثمار وما ينجره العقد من آثار .

أولاً : معالجة ملفات طلبات الامتياز لترقية الاستثمار

¹ - الفقرة 01 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدول لإنجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17/10/1994 ، يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار ، ج ر العدد 67 المؤرخة في 19/10/1994 ، ص ، ص 25-26..

² - المادة 10 من الأمر 04/08 ، يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية . ، ص 05 .

³ - المادة 04 من الأمر 04/08 ، مرجع سابق ، ص 04

لقد تضمنت التعليمية رقم 07829 إرفاق التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2015/08/06 إجراءات جديدة لمنح الامتياز على الأملاك العقارية للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية حيث تشرح هذه التعليمية الكيفيات الجديدة والإجراءات المتبعة للحصول على حق الامتياز بالتراضي وكذا الأجل لمعالجة الملفات .¹

أشارت التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المذكورة أعلاه طريقة عملية لمعالجة ملفات طلب الامتياز على العقار الموجه لإنجاز مشاريع² :

- كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص، يرغب في الحصول على امتياز بالتراضي على عقار موجه للاستثمار، يجب أن يقوم بتكوين ملف³ موجه للمدير الولائي المكلف بالاستثمار المختص إقليمياً.

- يكلف المدير الولائي المكلف بالاستثمار بدراسة الملف، كما يستشير المديريات الولائية المعنية بالمشروع حيث يلتزم المديرون الولائيون الذين تتم استشارتهم رأيهم في أجل لا يتعدى ثمانية (08 أيام) - يتم تحويل الملف إلى الوالي مع تقرير تقييمي معمل، في أجل ثمانية (08 أيام) من تاريخ تلقي آراء المديريات التي تمت استشارتها .

- يتخذ الوالي قراره بخصوص الملف، وفي حالة الموافقة فإنه يقوم بإصدار قرار بالقابلية للحصول على امتياز بالتراضي .

- تلتزم إدارة أملاك الدولة باستكمال إجراءات التوقيع مع المستفيد على دفتر أعباء في أجل ثمانية (08) أيام من تلقي الملف .

- يحدد أجل شهر واحد لإنجاز عقد الامتياز .

- في حالة رفض الملف، يلتزم المدير الولائي المكلف بالاستثمار بإعلام المعني، في أجل خمسة عشر 15 يوم، عن طريق مراسلة مبررة .

ثانياً: الإلتزامات المترتبة على المتعاقدين في عقد الامتياز

كباقي العقود فإن عقد الامتياز من شأنه أن يرتب آثار على المتعاقدين وهي تتمثل في :

¹ - الفقرة 02 من تمهيد نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة

للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج ر العدد 27، المؤرخة في 2009/05/06 ، ص 07 .

² - التعليمية رقم 07529 المؤرخة في 2015/08/13 ، المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ، الصادرة من المديرية العامة للأملاك الوطنية

³ - التعليمية الوزارية المشتركة بين وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة المالية ووزارة الصناعة رقم 01 المؤرخة في 2015/08/06.

- يلتزم صاحب الامتياز بطلب رخصة البناء في أجل ثلاثة 03 أشهر ابتداء من تاريخ تحرير عقد الامتياز، وهذا الالتزام تظهر أهميته كون أن أجل إنجاز المشروع يحدد ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة البناء .
- يلتزم صاحب الامتياز بتسديد إتاوة الإيجار السنوية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة، ويدفعها لدى صندوق سعى المشرع مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً¹ .
- يتحمل صاحب الامتياز الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى الناتجة عن الامتياز، باستثناء التي يستفيد منها من إعفاء في إطار المزايا الممنوحة في إطار التشريع والتنظيم المعمول به .
- يكون صاحب الامتياز مسؤولاً عن كل الأضرار التي تلحق بالغير بسبب الامتياز، ويلتزم لهذا الغرض بإبرام كل عقود التأمين المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما .
- يلتزم صاحب الامتياز بإنجاز مشروعه في الآجل المحدد بالمادة 03 أعلاه تحت طائلة سحب حق الامتياز.²

المطلب الثاني : شروط منح الامتياز في عقد الإستثمار السياحي

سعى المشرع من خلال أحكام الأمر رقم 61-69 إلى تحديد شروط منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بهدف التعريف بها و إزالة الغموض الذي قد يقابل المستثمر حين رغبته في الحصول على الأوعية العقارية و توفيراً لضمان شفافية السوق العقارية الاقتصادية و ذلك لضمان حقوق و سيولة المعاملات الاقتصادية و استقرارها و منه تقليل المنازعات بشأنها و مراعاة مدى تطبيق أحكام هذا الأمر ما يضمن حقوق الأطراف المتعاقدة .

الفرع الأول: الشروط الموضوعية لمنح الامتياز

إضافة إلى الشروط الشكلية توجد هناك شروط أخرى موضوعية تتمثل أساساً في موضوع الامتياز طرفي عقد الامتياز المقابل المالي و بنود العقد.

أولاً - محل الامتياز

¹ - المادة 04 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الامتياز على الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية الملحق الثاني المرسوم التنفيذي رقم 07/23 المؤرخ في /28/01/2007 يحدد كليات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليه، ج ر العدد 08، المؤرخة في /31/01/2007، ص 08.

² - مادة من 18 و 16 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الامتياز على الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية الملحق الثاني المرسوم التنفيذي رقم 07/23 المؤرخ في /28/01/2007 مرجع سابق .

بالرجوع لنص المادة 3 من الأمر رقم 04-08 فإن منح الامتياز يقع على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص¹ والمنظمة بموجب المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 كما يقع على الأملاك العقارية التي تشكل الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و المنظمة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-153 و المذكورة في المواد 2 و 3 منه.

- محل الامتياز في الأمر رقم 04-08:

قامت الدولة الجزائرية و حرصا منها على توفير المناخ الأنسب لجلب الاستثمارات و تنمية الاقتصاد بتخصيص الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة بتوجيهها لانجاز مشاريع الاستثمار و التي تشكل الجزء العام للحفاظة العقارية و يتم ذلك بواسطة عقد الامتياز الذي كان يتحول في السابق بعد الانتهاء من المشروع إلى عقد تنازل عن القطعة الأرضية المنجز عليها المشروع².

تغير الوضع بعد عام 2008 إثر تعليمة صادرة من رئيس الحكومة مؤرخة في 26 جويلية 2008 إلى وزارة المالية ، الداخلية ، الطاقة ، المناجم ، الصناعة و ترقية الاستثمارات ، وزارة تهيئة الإقليم البيئية و السياحة ، بحيث كان مضمونها توقيف و تجميد من تاريخ التعليمة إتمام أي منح للعقار الموجه للاستثمار بموجب التشريع المتعلق بذلك.

إلا أنه قد ثارت هناك عدة تساؤلات حول الأراضي التي كانت بصدد التنازل عنها أو التصرف فيها بالامتياز و لهذا راسلت رئاسة الحكومة بتاريخ 23-08-2008 مرة أخرى جميع الجهات المكلفة بالأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة وقد جاء في هذه التعليمة أن الأراضي التي منحت تنازلات عليها و لم يتم بعد إعداد و نشر العقود الخاصة بها طبقا للقانون فإنها تحول إلى منح الامتياز سيتم إعداد عقودها طبقا للتشريع الجديد والذي هو الأمر رقم 04-08

أما في شهر سبتمبر 2008 بصدور الأمر رقم 04-08 تم استثناء بعض الأراضي التي لا تدخل في مجال تطبيق هذا الأمر و هذا عملا بالمادة 2 منه و هي كالاتي:³

- ✓ الأراضي الفلاحية
- ✓ القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية

¹ - 3. الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر سنة 2008 يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد ، 49 المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

² - أمر رقم ، 06-11 ، شروط و كفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج، عدد 53، الصادر في 30 أوت 2006.

³ - تعليمة من رئاسة الحكومة مؤرخة في 26 جويلية سنة 2008 و التعليمة المؤرخة بتاريخ 23 أوت سنة 2008 إلى وزارات المالية والداخلية والطاقة والمناجم والصناعة وترقية الاستثمارات و وزارة تهيئة الإقليم و البيئية و السياحة من أجل توقيف و تجميد من تاريخ التعليمة إتمام أي منح للعقار الموجه للاستثمار بموجب التشريع المتعلق بذلك الذي جرى به العمل حاليا

- ✓ القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات و استغلالها و مساحات حماية المنشآت الكهربائية و الغازية
- ✓ القطع الأرضية الموجهة لترقية العقارية المستفيد من إعانة الدولة
- ✓ القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية و الثقافية

وعليه فإن هذه المادة قد حصرت الأوعية العقارية المقصاة من حافظة العقار الصناعي المخصصة من الأراضي التابعة للأملك الوطنية الخاصة ، وهذا ما أتى به الأمر رقم 06-11 في نص المادة 2 منه الذي استثنى نفس الأصناف من الأراضي بالإضافة إلى القطع المتواجدة داخل مساحات التوسع والمواقع السياحية و الضرورية لانجاز برامج استثمارية التي تدخل ضمن مخطط التهيئة السياحية والتي اعتبرها الأمر رقم 08-04 ضمن الوعاء الجغرافي للعقار الموجه للاستثمار و قام المرسوم التنفيذي رقم 10-131 بتحديد مناطق التوسع و المواقع السياحية و التصريح بها و تصنيفها وذلك حسب الملحق المرفق به¹.

الفرع الثاني: تدخل الهيئات تسيير الأوعية العقارية في استثمار العقار السياحي .

تختلف الجهة المكلفة بمنح الامتياز بالنظر إلى طبيعة المشروع الاستثماري المراد إنجازه فلاستفادة من العقارات الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية يجب على المستثمر أن يلجأ إلى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري أو اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و الضبط العقاري اللتان تساعدان على تحديد موقع المشروع الاستثماري عندما يتعلق الأمر بمشروع اقتصادي محلي و يكون ذلك العقار ضمن الأملك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو يكون ضمن الحافظة العقارية للوكالة أما إذا كان المشروع سياحيا فالوكالة الوطنية لتطوير السياحة هي المختصة و بخصوص العقارات المتواجدة في المدن الجديدة فتقوم الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة بتسييرها².

أولاً: اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار والضبط العقاري

استحدثت المشرع اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار والضبط العقاري إلى جانب الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-120 الذي يستمد أحكامه من

¹ - أنظر في ذلك الملحق المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-131 المؤرخ في 29 أبريل 2010 ، يتضمن تحديد مناطق التوسع و المواقع السياحية و التصريح بها و تصنيفها ، الجريدة الرسمية عدد 30 الصادر في 5 ماي 2010.

² - المادة 96 من المرسوم التنفيذي رقم ، 951-61 يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية .

المواد 117 قانون المالية لسنة 1994 المعدلة والمتممة بموجب المادة 148 من قانون المالية لسنة 1996 التي عدلت بدورها بموجب المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998.¹ من خلال هذه المواد يتبين أن المشرع قد منح الاختصاص لهيئة عمومية صلاحية منح أراضي تابعة للأماكن الخاصة للدولة لاسيما لإنجاز مشاريع الإستثمار مع ذكر وسيلتا منح الامتياز و هما المزداد العلني و التراضي في نص المادة 59 من قانون المالية لسنة 1998 السابق الذكر. بالتالي فإنه عملا بهذه المواد فإن اللجنة CALPIREF هي المقصودة و هي التي ستكون المختصة بتحديد موقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الإستثمارية عليها إضافة إلى المهام الأخرى التي تختص فيها و بما أن الأمر رقم 99-60 السابق الذكر في مادته 65 قد منح للوالي صلاحية إصدار قرار ترخيص منح الامتياز بناء على اقتراح من لجنة يحدد تنظيمها و تشكيلها و سيرها التنظيم² فإن المرسوم التنفيذي رقم 916-63 جاء فعلا لاستكمال البناء القانوني.

ما يلاحظ على هذا المرسوم أنه لم يحدد الصفة القانونية ولا الطبيعة القانونية التي تتمتع بها هذه اللجنة التي يرأسها الوالي المخول إقليميا ولكن بالنظر إلى فحوى ومضمون أحكام هذا المرسوم فإن لهذه اللجنة طابع استشاري نستشفه من عبارة " اقتراح من اللجنة " في المادة 5 فقرة 4 من الأمر رقم 08-04 و نفس الملاحظة تم استنتاجها في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-2068 و المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

بالتالي فإن فحوى هذه المواد جميعها تدل على أن رأي اللجنة استشاري بما أنها في مجال منح الامتياز تقدم اقتراحات للوالي ، و عملا بالمادة 34 من قانون المالية 2013 فإن المشرع استبقى على الطابع الاستشاري للجنة إلا أنه وسع من العقارات التي تمنح بشأنها اقتراح منح الامتياز وهي الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة و الأصول الفائضة للمؤسسات الاقتصادية ، الأراضي التابعة للمناطق الصناعية و مناطق النشاطات.³

ثانيا : الوكالة الوطنية لتنمية السياحة (ANDT)

تم إنشاء هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-70 الذي يتضمن إنشاءها و تحديد قانونها الأساسي ، و من بين الخدمات العمومية التي تمارسها إنشاء و تسيير و تطوير بنك معلومات يتعلق بالعقارات السياحية هذا ما يظهر في نص المادة 2 من الملحق المرتبط بالمرسوم التنفيذي المذكور أعلاه.

¹ -مرسوم تشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 ، يتضمن قانون المالية لسنة 1994 ، الجريدة الرسمية عدد 88 الصادر في 30 ديسمبر 1993 .

² - أمر رقم ، 06-11 ، مرجع سابق .

³ - قانون رقم 12-12 مؤرخ في 26 ديسمبر سنة 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013. (ج ر رقم 72 المؤرخة في 30 ديسمبر 2012)

و تعتبر هذه الوكالة وفق المادة الأولى من هذا المرسوم مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي¹، من بين اختصاصاتها ، تهيئة الأراضي الموجهة لبرامج الإستثمار حيث تبلغ كل من الوزير المكلف بالسياحة و المستثمرين الراغبين في الإستثمار بعد الانتهاء من التهيئة بكل وسائل الاتصال بالمعلومات حول منطقة التوسع و الموقع السياحي المعني عملا بالمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23. هذا يعني أن الوكالة تملك في حافظتها و تضم الأملاك الوطنية الخاصة للدولة و التي بعد تهيئتها تقوم المؤسسة العمومية المختصة بمنح حق الامتياز عليها و هذا ما يجسد ما أخذ به المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 98-70 السالف الذكر .

إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 07-23 لا يمكن الاعتماد عليه ولا تطبيق أحكامه بعد إلغاء القانون رقم 03-03 بموجب الأمر رقم 08-04 باعتبار أن هذا المرسوم جاء تطبيقا لأحكام القانون السابق الذكر وعليه نستند إليه على سبيل الاستئناس فقط لا غير ، و عليه فإن كلا من المواد 5 من الأمر رقم 08-04 و 15 من قانون المالية التكميلي 2011 المعدلة لها ، منحتا للوكالة الاختصاص في منح تراخيص الامتياز إذا كانت الأراضي تابعة لمنطقة التوسع السياحي و استعمل في ذلك مصطلح الموافقة على تراخيص الامتياز إلى جانب الوزير المكلف بالسياحة ، هذا ما يدل على أهمية الوكالة في منح التراخيص لكن سرعان ما تغير الوضع بصدر قانون المالية لسنة 2013 ليستتبعي المشرع على موافقة الوكالة دون الوزير المكلف بالسياحة².

ثالثا : الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة

يتم تأسيس الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة لكل مدينة حديثة عملا بنص المادة 7 من القانون رقم 08 - 02 التي هي كالآتي : " تؤسس لكل مدينة جديدة هيئة تسمى هيئة المدينة الجديدة...". تملك هذه الهيئة الوعاء العقاري الذي تتنازل عليه الدولة لصالحها ، و تبقى تعمل لحساب الدولة و هذا ما نصت عليه المادة 11 من هذا القانون ، و وفق المادة 14 من نفس القانون فإن مخطط تهيئة المدينة الجديدة يحدد برامج الأعمال العقارية ذات الأمد القصير ، المتوسط و البعيد ، بالتالي فإنه سيحدد جميع الأعمال العقارية المتواجدة على مستوى المدينة الجديدة.

عملا بالمادة 5 من الأمر رقم 08-04 فإنه يرخص الامتياز باقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة داخل محيط مدينة جديدة 76 وأكدت على ذلك المادة 15 من القانون رقم 11-11

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 98-70 المؤرخ في 21 فبراير 1998 ، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و تحديد قانونها الأساسي ، الجريدة الرسمية عدد 11 الصادر في 3 مارس 1998 .

² -قانون رقم 12-12 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، مرجع سابق .

وبالرجوع إلى نص المادة 34 من قانون المالية 2013 فإن المشرع أضاف إلى جانب هذه الهيئة، موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم¹

الفرع الثالث: الجهات المكلفة باستقبال ومعالجة ملفات الامتياز

يتقدم طالب الامتياز أمام الهيئات المكلفة بتسيير العقار الموجه للاستثمار من أجل الاستفسار عن الأراضي المناسبة لإقامة مشاريعهم الاستثمارية و ذلك كما أوضحناه سابقا ، ومن أجل تقديم طلبات الاستفادة من منح الامتياز يتقدم المترشحين أمام اللجنة (CALPIREF) بعدها توجه هذه الطلبات الرامية إلى تعيين الأراضي إلى الوالي ، و في هذه النقطة أساسا تجدر الملاحظة أنه قبل صدور الأمر رقم 11-06 و المرسوم التنفيذي رقم 07-120 كانت طلبات منح الامتياز تقدم على مستوى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI)، التي تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-282 الملغي بالمرسوم التنفيذي رقم 06-356 الممثلة في الشباك الوحيد اللامركزي²، إذ تقوم هذه الوكالة باستقبال و توجيه و منح الامتيازات و متابعة إنجاز و استغلال الاستثمارات و تمنح الامتيازات في أجل 30 يوما من تاريخ إيداع الطلب و بصفة عامة كانت الوكالة هي التي تمنح قرار منح الامتياز على الأراضي الموجهة للاستثمار بعد موافقة الوالي أما بعد 2006 فقد تقلص دورها في مجال منح العقار الصناعي إذا أصبح طلب الحصول على العقار يودع على مستوى اللجنة المساعدة الولائية و ليس على مستوى الوكالة³

بمقتضى المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 07-120 فإنه أوجب أن يتقدم المرشح للاستفادة من منح الامتياز عن قطعة أرض إلى الوالي المختص إقليميا طلب تعيين قطعة الأرض يودع لدى أمانة اللجنة (CALPIREF) و ليس كما كان عليه الأمر سابقا بأن كان منح الامتياز يتم بموجب قرار من الوكالة⁴ (ANDI)

لكن المشرع في نص المادة 5 من الأمر رقم 08-04 لم يقف إلى هذا الحد بل ذكر هيئات أخرى تختص باقتراح منح الامتياز إلى جانب اللجنة (CALPIREF) و هما الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة و الوكالة

¹ - قانون رقم 12-12 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2013 ، مرجع سابق .

² - مرسوم تنفيذي رقم 01-282 ، مؤرخ في 24 سبتمبر 2002 ، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها ، الجريدة الرسمية عدد 55 الصادر في 26 سبتمبر 2002 ، الملغي بالمرسوم التنفيذي رقم 06 - 356 ، المؤرخ في 9 أكتوبر ، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها ، ج ج عدد 64 الصادر في 11 أكتوبر 2006.

³ - دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 ، يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار ، الجريدة الرسمية عدد 67 الصادر في 14 أكتوبر 1994.

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 07-120 مؤرخ في 23 أبريل 2007 ، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلتها و سيرها ، ج ج عدد 27 الصادر في 25 أبريل 2007 ، ملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 يناير 2010 ، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلتها و سيرها ، ج ج عدد 4 الصادر في 17 يناير 2010.

الوطنية لتطوير السياحة إضافة إلى المجلس الوطني للاستثمار و الذي أصبح غير مختص في اقتراح منح الامتياز بعد صدور القانون رقم 11-11 إذ أصبح من صلاحياته الحالية في مجال منح الامتياز تقتصر على اقتراح تخفيض إضافي على مبلغ الإتاوة الايجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا عملا بالمادة 15 من قانون المالية التكميلي 2011 بعد أن كانت مهمته في السابق تكمن في وضع أصول تحت تصرف مشروع بالتراضي¹ وفقا لشروط معينة محددة في المادة 7 من الأمر رقم 08-04 الملغاة بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

- الملف المكون لطلب الاستفادة من الامتياز:

عند تقديم طلب الامتياز لابد أن نبين نوع الاستثمار و الإمكانيات المالية الموجودة ، المناطق التي يرغب الاستثمار فيها ، جنسيته إضافة لمعلومات أخرى وعليه يجب على كل مترشح أن يكون ملف طلب الاستفادة من الامتياز يبين فيه:

- طبيعة المشروع.
- دراسة تقنية و اقتصادية يعدها مكتب دراسات معتمد .
- مساحة القطعة الأرضية اللازمة و موقعها.
- الاحتياجات التي يقتضيها المشروع و كذا نوع الارتفاقات و الأضرار اللاحقة .
- كما يجب أن يرفق بتصريح الطالب بشرفه أنه لا يحوز بصفته مالكا في المنطقة المقصودة قطعة أرض تسد حاجات مشروعه.
- أضافت في ذلك نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 إحتواء الملف على كشف تقديري و وصفي للأشغال المراد انجازها و برنامج إنجازها.
- مخطط تمويل المشروع .
- تعهد صاحب الطلب بإنجاز المشروع في الأجل المحددة في دفتر الشروط و باحترام الطابع

السياحي للأرض.²

¹ - المادة 6 من الأمر رقم 08-04 ، مرجع سابق .

-حسبية مقرابي ، "وكالة الوساطة والضبط العقاري : نحو رفع العرض في مجال العقار الموجه لإنجاز المشاريع الاقتصادية " ، جريدة المساء ، 31 جانفي 2010 ، أنظر في ذلك الموقع:

<http://www.djazairss.com/elmassa>

² - مرسوم تنفيذي رقم 07-23، يحدد كفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح الامتياز عليها ، مرجع سابق .

المطلب الثالث: الدولة كطرف في عقد الاستثمار السياحي

نتناول في هذا المطلب جهود الدولة ودورها في منح الامتياز للمشاريع الاستثمارية في قطاعي الإنتاج و الخدمات حيث تقوم الدولة بمنح الامتياز للمشاريع بالتراضي ممثلة في

الفرع الأول : استيعاب عقد الاستثمار السياحي لكافة اشكال عقد الامتياز

يتمثل الأساس القانوني في منح الامتياز بموجب المادة الأولى من الأمر رقم 01-03 على انه " يحدد هذا الأمر النظام الذي على الاستثمارات الوطنية والأجنبية في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات ، وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الامتياز و/ أو الرخصة ."³، يتضح من خلال نص المادة أن المشرع الجزائري فتح الباب على مصارعيه لكل أشكال المستثمرين بما فيه الأجنبي ، و كل صور الاستثمار كما ترد قيود على السلطات العمومية في منح الامتياز على أصناف من الأراضي ، عملاً بنص المادة 02 من الأمر رقم 08_04 على أنه " تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر أصناف الأراضي الآتية :

_الأراضي الفلاحية .

_القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية .

_القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية .

_القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة .

_القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية و الثقافية.¹

نصت المادة 15 من القانون رقم 11_11 التي عدلت الفقرة الأولى من المادة 03 من الأمر رقم 08_04 على أنه:

"... يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية و الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص ، و ذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية و مع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها ."²

¹ -لأمر رقم ، 08-04 المؤرخ في 01سبتمبر سنة 2008 ، يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 03سبتمبر 2008.

² -قانون رقم ، 11-11 المؤرخ في 18جويلية سنة ، 2011يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة ، 2011الجريدة الرسمية العدد ، 40المؤرخة في 20جويلية سنة ، 2011ص 08.

يتضح من نص المادة أن منح الامتياز يكون عن طريق التراضي ، و هو النمط الوحيد ، الموجه لفائدة المستثمرين بجميع أشكالهم ، مع احترام الانتفاع فقط في العقارات الصالحة لإنجاز المشاريع الإستثمارية ، التي تملكها الدولة

بالإضافة إلى ذلك فإنه يمكن للدولة منح أصول فائضة أو أصول متبقية غير مستغلة ، حيث عرفت المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 09_153 الأصول المتبقية على أنها " تعتبر كأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة المتوفرة.¹

كما عرفت المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 الأصول الفائضة على أنها " يقصد بالأصول الفائضة تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، وتمثل لاسيما فيما يأتي :

- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية .

- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة .

- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع، ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير اللازمة لنشاطاتها .

_ الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية .

_ الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.²

و تتم عملية الانتفاع بها من قبل المستثمرين بعد استرجاعها من قبل الدولة ممثلة في المدير الولائي لأمالك الدولة الكائن في محيط ولايته الأملاك المسترجعة، و هذا ما نصت عليها المادة 21 من المرسوم السالف الذكر على أنه " تجسد عملية الاسترجاع من قبل الدولة بما يأتي :

محضر تسليم يتم إعداده بين الممثل المؤهل للمؤسسة ومدير أملاك الدولة المختص إقليميا بالنسبة للأملاك العقارية التابعة للدولة والمحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسة العمومية الاقتصادية أو الهيئة المتعهدة بالترقية للمنطقة الصناعية .

إعداد عقد تحويل الملكية لفائدة الدولة ومحضر التسليم بالنسبة للأملاك العقارية التي تعود ملكيتها الكاملة للمؤسسات العمومية الاقتصادية أو للهيئة المتعهدة بالترقية للمنطقة الصناعية .

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها الجريدة الرسمية العدد ، 27 المؤرخة في 06 ماي سنة 2009.

² - المرسوم التنفيذي رقم ، 09_153 المرجع السابق.

تقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل الأملاك العقارية المسترجعة في سجل الأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة.

الفرع الثاني: تحديد دور الدولة في منح الامتياز

بالرجوع إلى أحكام القانون فقد نصت المادة 05 من القانون رقم 11_11 على أنه: "يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي :

بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة و الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية و كذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية و مناطق النشاطات .

بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة

بناء على موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحي على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي . و بعد موافقة وزير القطاع المختص¹، نستنتج من خلال نص المادة أن المشرع الجزائري منح اختصاص منح الامتياز للوالي المختص إقليميا ، من خلال اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار ، أو اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة ، و من خلال موافقة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية

إذا تبين للمستثمر أن قيمة الإتاوة مرتفعة، فإنه يمكن له أن يطلب تخفيض إضافي بقرار من مجلس الوزراء و هذا ما نصت المادة 15 من القانون 11-11 التي عدلت المادة 08 من الأمر رقم 08-04 على أنه " يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار و بعد قرار مجلس الوزراء ، من تخفيض إضافي على مبلغ الإتاوة الايجارية السنوية المحددة في المادة 09 أدناه² .

يعد المجلس الوطني للاستثمار هيئة عمومية تسهر على تطوير الاستثمار، حيث نصت المادة

91 من الأمر رقم 30_01 على انه " يكلف المجلس على الخصوص بما يأتي :

- يقترح إستراتيجية تطوير الاستثمار وأولوياتها .
- يقترح تدابير حفزية للاستثمار مسايرة للتطورات الملحوظة .

¹ - المادة 15 من القانون رقم 11-11، المؤرخ في 18 جويلية سنة 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية العدد

40، المؤرخة في 20 جويلية سنة 2011،

² - القانون 15 رقم، 11_11 المرجع السابق.

- يفصل في الاتفاقيات المادة 21 أعلاه .
- يفصل في المزايا التي تمنح في إطار الاستثمارات المذكورة في المادة 30 أعلاه .
- يفصل على ضوء أهداف تهيئة الإقليم، فيما يخص المناطق التي يمكن تستفيد من النظام الاستثنائي المنصوص عليه في هذا الأمر .
- يقترح على الحكومة كل القرارات والتدابير الضرورية لتنفيذ ترتيب دعم الاستثمار وتشجيعه .
- يحث ويشجع على استحداث مؤسسات وأدوات مالية ملائمة لتمويل الاستثمار، وتطويرها.¹

الفرع الثالث : إعتقاد أسلوب التراضي في عقد الاستثمار السياحي

يبرز دور الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بمنح الامتياز عن طريق التراضي على أساس شروط خاصة يحددها قطاع السياحة وموجودة في دفتر الشروط النموذجي و تحدد طبيعة المشروع المزمع إنجازها و كذا الشروط والمعايير اللازمة " ، هذه الهيئة تسمى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية ، حيث تنص المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 70 _ 32 على أنه " : عندما تنتهي عمليات التهيئة النهائية لأراضي الموجهة لبرامج الاستثمار ، تقوم الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بتبليغ الوزير المكلف بالسياحة و كذا المستثمرين الراغبين في الاستثمار ، بكل وسائل الاتصال بالمعلومات حول منطقة التوسع و الموقع السياحي المعني ."²

يقدم المستثمر السياحي ملفه إلى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية لدارسته و إبداء الأري بالموافقة أو الرفض ففي حالة الموافقة عليه يرسل إلى الوالي لإصدار قرار منح الامتياز ، حيث تلتزم في هذا الإطار ، بوضع ملف الاستثمار تحت تصرف المستثمرين بهدف الاطلاع عليه، و يجب أن يشمل هذا الملف مجموع المعلومات و المعطيات التي تسمح بتحديد الأراضي المعنية و معرفتها معرفة كافية لاسيما :

- _ موقع الأراضي داخل المنطقة المعنية.
- _ سعر بيع الأراضي أو مبلغ الامتياز .
- _ مساحة الأراضي و امتيازات التهيئة الناتجة عنها .
- _ المشاريع المحددة في مخطط التهيئة السياحية وبرامج الاستثمار .

¹ - الأمر رقم ، 03_01 المؤرخ في 20 أوت ، 2001 المتعلق بقانون الاستثمار ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 22 أوت

2001

² - لمرسوم التنفيذي رقم 23 ، 07 المؤرخ في 28 جانفي سنة ، 2007 يحدد كفاءات إعادة الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها ، الجريدة الرسمية العدد ، 08 المؤرخة في 31 جانفي 05 . ، ص200

_المدخل و الروابط بالشبكات و كذا الارتفاقات .

_الإعلانات و الدعائم المالية المحتملة الممنوحة من طرف الدولة¹

¹ -المرسوم التنفيذي رقم 07-23 ، المرجع السابق.

الفصل الثاني :

واقع عقد الاستثمار السياحي وسبل
تطويره

الفصل الثاني : واقع عقد الإستثمار السياحي وسبل تطويره

بذلت الدولة الجزائرية مجهودات كبيرة من أجل تطوير وتشجيع الإستثمار السياحي سواء كان استثمارا وطنيا أو أجنبيا ، وهذا يتجلى في مختلف القوانين الصادرة في هذا المجال ، حيث قامت السلطة بتحفيز المستثمرين عن طريق تعزيز الإطار التشريعي للعقد الإستثمار السياحي

المبحث الأول: تعزيز الإطار التشريعي للعقد الإستثمار السياحي

إن الاهتمام الكبير بالاستثمار السياحي كمورد هام للاقتصاد الوطني أدى إلى ضرورة الارتقاء بالقطاع السياحي إلى مصاف القطاعات الاقتصادية ذات الأولوية لما يملكه من دور مستدام في إيجاد التوازنات الاجتماعية واستمرارها، خاصة وأن الجزائر تدفعها إرادة كبيرة في أن تكون طرف فعال في السياحة العالمية أخذا و عطاءا وقد تم ترجمة ذلك فعليا على مستوى برنامج الحكومة، وهو ما يعتبر إشارة واضحة لدعم تنمية وترقية السياحة الوطنية قصد إدماجها ضمن السوق السياحية الدولية. و في هذا الصدد أولت الدولة أهمية كبرى لتشجيع الاستثمار السياحي بترقيته وتطويره من خلال المناخ الملائم والمحفز يتماشى مع متطلبات السياحة الدولية الراقية وذلك من خلال سن التشريعات والقوانين من أجل تحقيق الغاية المرجوة وهو سنتطرق إليه بالتعرف على القانون 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة والقانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي وكذا القوانين المتعلقة بمخططات التهيئة السياحية.

المطلب الأول: ربط السياحة بالتنمية المستدامة

القانون 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة يحدد هذا القانون المقصود بالنشاط السياحي وكذا شروط التنمية المستدامة للأنشطة السياحية، وكذا المقصود بالتهيئة السياحية.¹

¹ -قانون رقم 03-01 مؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، الجريدة الرسمية ، العدد 11 ، مؤرخة في 19/02/2003، ص4.

الفرع الأول : تنوع النشاطات السياحية

يعتبر الاستثمار في 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 01-03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة "كل خدمات تسويق أسفار أو استعمال منشآت سياحية بمقابل سواء شمل ذلك الإيواء أو لم يشمل³⁰"، 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 الآلات الاقتصادية.

الفرع الثاني : مراعاة خصوصية التنمية السياحية

لقد 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 إهتمام في صناعة السياحة على مستوى كل دول العالم السياحية.

وعليه فالتنمية السياحية مفهوم واسع إلى درجة أنها تشمل برامج مختلفة بعضها متصل بالآخر ومتداخل ومتفاعل يؤدي إلى إستمرار التقدم والنمو لصناعة السياحة والفندقة التي هي جزء من التنمية الإقتصادية للدول¹، وتشمل التنمية السياحية جميع الجوانب المتعلقة بالأنماط المكانية للعرض والطلب السياحيين، التوزيع الجغرافي للمنتجات السياحية ، التدفق والحركة السياحية، تأثيرات السياحة المختلفة. وهناك عدة عوامل مؤثرة في إحداث التنمية السياحية التي تسعى الأمم والشعوب بمختلف مستويا إلى تحقيقها ، ويمكن حصرها في العوامل التالية:²

1- العامل الأول: تعد السياحة نشاطا إقتصاديا ، بمعنى أن الدخل السياحي يتزايد في الأقاليم أو الدول السياحية التي تستطيع توفير كافة أو معظم خدمات ومتطلبات صناعة السياحة .

¹ فؤاد السيد المليجي، المحاسبة في الأنشطة السياحية والفندقية، الدار الجامعية للنشر، مصر، 1999، ص85.

² صلاح الدين عبد الوهاب، التنمية السياحية، مطبعة الزهران، القاهرة، 1991، ص 112.

- 2- **العامل الثاني:** تتأثر السياحة بعامل الأسعار سيما أسعار السفر والخدمات السياحة ومستوى الدخل المادي للأفراد بصورة كبيرة، فتزايد تكاليف الرحلة السياحية إلى إقليم ينتج عنه ضعف الإقبال على السفر إلى هذا الإقليم من أجل السياحة.
- 3- **العامل الثالث:** خاصية التغير الكبير للطلب السياحي ، والذي يتأثر بعوامل خارجية لا يمكن التنبؤ بطبيعتها وبحجمها ، خاصة وأن نمط السياحة الدولية التي يقطع فيها السياح مسافات طويلة للوصول إلى المكان المقصود يتسم بارتفاع التكاليف.
- 4- **العامل الرابع:** عدم قابلية المنتج السياحي للتخزين كما في العديد من الصناعات ، سيما وأن السياحة تتصف بالموسمية في معظم الأوقات ، مما يؤدي إلى عدم ثبات مستويات التشغيل في صناعة السياحة ويتم مواجهة هذه الأمور بإحدى الوسيلتين التاليتين:
- خفض نفقات السياحة وأسعار خدماتها وتشجيع السياحة الداخلية.
 - تغيير حجم ومستوى العرض السياحي بحيث يتفق ومستويات تدفق الأفواج السياحية.
- 5- **العامل الخامس:** صعوبة إستقطاب السياح وتعذر ضمان جذبهم سنويا إلى نفس الإقليم السياحي لكثرة المغريات السياحية في أقاليم العالم المختلفة ، لذا يسعى العاملون في القطاع السياحي إلى خلق رضى دائم عند السياح على أمل عود م مرة أخرى لأداء الفعل السياحي.¹
- وجدير بالذكر أن التنمية السياحية تعمل على إيجاد نوع من التوازن الإقتصادي، والإجتماعي في المناطق والتجمعات السياحية، نظرا لأن المشروعات تقام بعيدة عن المناطق الصناعية والتجارية العادية، حيث تقام في مناطق الجذب السياحي التي تتميز بجمال الطبيعة في شواطئها وجبالها وبيئتها النباتية والحيوانية ، كي يبتعد السائح عن مشكلة البيئة التي أوجد بها الصناعات والإرتقاء الحضاري وإزدحام السكان في المدن الكبرى.

¹ صلاح الدين عبد الوهاب، التنمية السياحية، المرجع السابق، ص 112.

الفرع الثالث : تحسين التهيئة السياحية

التهيئة السياحية هي "التقنية أو الفن الذي يهدف إلى التوزيع المنتظم للعناصر المكونة للمجال المستقطب للزوار خلال فترات العطل".¹

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".²

كما أن الإمكانيات الطبيعية، البشرية والتاريخية التي يزخرها أم نطاق جاذب للزوار لا تكفي لتحقيق وظيفة سياحية تقوم بدورها على أكمل وجه، بل ينبغي تدعيم هذه المؤهلات بالمنشآت السياحية التي سترافق السائح خلال عطلة 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 لتقادي النمو الفوضوي للهياكل السياحية. فالتهيئة السياحية إذن هي مجموعة التوجيهات القانونية والتقنية 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 الإستراتيجية.

و تختلف توجيهات التهيئة داخل أي مجال سياحي حسب عوامل أساسية مهمة تتمثل في موقع المنطقة، طبيعة الإمكانيات السياحية فيها و كفاءات استخدام الأرض على مستوى هذه النطاقات، وبالاعتماد على هذه العوامل يمكن تطبيق إجراءات التهيئة السياحية على ثلاث مستويات هي:

على المستوى الأول: المناطق الشاغرة و الخالية من أي تجهيز يمارس فيه نشاط سياحي، حيث تسهل عمليات التهيئة السياحية التي ستقتصر على إجراءات التهيئة التالية: تقدير الإمكانيات السياحية التي تزخر بها المنطقة دون إهمال الآثار السلبية التي يمكن أن تسببها العوائق السياحية السائدة في المنطقة و تحديد المقاييس النظرية للاحتياجات اللازمة لاستقبال السياح و برمجة مشاريع سياحية لتدعيم المنطقة

¹ - تقرير مديرية السياحة لولاية برج بوعريريج، يوم دراسي حول التهيئة السياحية ودورها في التنمية، الجزء I، دار الثقافة محمد بوضياف، يوم 2009/12/21، ص 13.

² - المادة 03 من القانون 03-01 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية، العدد 11، مؤرخة في 2003/02/19، ص 5.

اعتمادا على مبدأ اختيار التجهيز الملائم في المكان المناسب مع الأخذ بعين الاعتبار الاحتياطات اللازمة لمنع تدهور المجال السياحي.

على المستوى الثاني: المناطق التي تتمركز فيها تجهيزات سياحية و غير سياحية التي من شأنها أن تشكل عرقلة حقيقية لكن دون أن تصل لدرجة الخطورة أثناء تدخل وسائل التهيئة السياحية بسبب الخل الناتج عن استهلاك المجال السياحي بطريقة عفوية دون أن تشملها أي دراسة سابقة، لذلك ينبغي إعادة بيئتها بتقدير الإمكانيات و العوائق السياحية التي تتميز بها المنطقة، تحليل مراحل النمو العمراني و كفاءات استخدام الأرض في المنطقة من أجل إيجاد الإجراءات المناسبة لإعادة إصلاح التوزيع العشوائي للأنشطة السياحية على مستول هذه النطاقات و صيانة و تطوير الهياكل القديمة بالإضافة إلى تدعيمها بمشاريع سياحية جديدة.

على المستوى الثالث: أما عندما يتعلق الأمر بالمناطق التي تعاني من الاستهلاك السياحي المفرط بسبب الاستغلال المدروس لهذه المناطق التي احتشدت بتجهيزات غير سياحية و أخرى سياحية كالفنادق، المطاعم بهدف الحصول على أكبر مردودية دون الأخذ بعين الاعتبار القيمة الطبيعية لها، تتدخل التهيئة السياحية في هذه الحالة بالملاحظة العميقة للبنية المجالية لهذه المناطق بهدف إيجاد الحلول المناسبة حسب درجة خطورة الوضع.

المطلب الثاني : توسيع المناطق السياحية

يقوم هذا القانون على تحديد مبادئ وقواعد تهيئة وترقية وتسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية ويهدف إلى الاستعمال العقلاني و المنسجم للفضاءات والموارد السياحية قصد التنمية المستدامة للسياحة ويعمل على إدراج مناطق التوسع والمواقع السياحية وكذا منشآت تنمية النشاطات السياحية في المخططات الوطنية، كما يهدف إلى المحافظة على التراث الثقافي والموارد السياحية من خلال استعمال واستغلال التراث الثقافي والتاريخي والديني والفني لأغراض سياحية.¹

¹ - قانون رقم 03-03 مؤرخ في 2003/02/17 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 11، مؤرخة في 2003/02/19، ص 14.

الفرع الأول : المقصود بمناطق التوسع السياحي

حسب القانون رقم 03/03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق لـ 17 فبراير سنة 2003، المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية في المادة 02 منه يقصد بمناطق التوسع السياحي كما يلي: "كل منطقة أو إمتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، و يمكن إستغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية".

ويقصد بالموقع السياحي حسب نفس المادة هو كل "منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليه يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الإندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان".

كما تعرف المنطقة المحمية على أنها: "جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية".¹

وحسب المادة 04 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 ، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، قصد تشجيع تنمية و حماية مناطق التوسع والمواقع السياحية تعد الدولة إستراتيجيات و برامج من شأنها إحداث آثار إيجابية على الاقتصاد الوطني كما يجب أن تكون تنمية و تهيئة مناطق التوسع والمواقع السياحية متطابقة مع التشريعات المتعلقة بحماية البيئة و الساحل و بحماية التراث الثقافي، عندما تحتوي هذه المناطق على تراث ثقافي مصنف، وتندرج تنمية و تهيئة مناطق التوسع و المواقع السياحية في إطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

وتمنع كل أشغال تهيئة أو إستغلال مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المخالفة لمخطط التهيئة السياحية ،كما يمنع كل إستعمال لمناطق التوسع، و المواقع السياحية يؤدي إلى تشويه طابعها السياحي.

¹ - القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 11، مؤرخة في 2003/02/19.

و قصد الحماية و الحفاظ على الطابع السياحي يمكن تحديد أجزاء من الإقليم الوطني كمناطق توسع و مواقع سياحية.

و يمكن أن تمتد المنطقة المحددة و المصرح بها إلى الملك العمومي البحري، و حسب المادة 10 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، تصنف مناطق التوسع و المواقع السياحية كمناطق سياحية محمية، و ذه الصفة تخضع إلى إجراءات الحماية الخاصة .

الفرع الثاني: تشجيع استغلال العقار السياحي

باعتبار توفير العقار يعتبر محددًا أساسيًا لإنجاح و إنعاش الإقتصاد الوطني، و القضاء على الإختلالات الداخلية و الخارجية فيه، و عاملاً مساعداً على جلب و إستقرار المستثمرين لذلك فهو لا يزال رهن الكثير من العراقيل و الممارسات التي تحول دون مروره بسلام، فغالبية المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب يشكون من تداعيات هذه المسألة.

إذ أن منح الأراضي في الجزائر كان و لا يزال تحكمه ممارسات منها ما هو موضوعي، و منها ما هو ذاتي كتفشي الرشوة و السمسرة و المضاربة، ضف إلى ذلك ما خلفته السياسات الإقتصادية و المخططات التنموية الماضية من هياكل و منشآت ضخمة و بقيت غير مستغلة مما أدى إلى هلاكها و سرقتها بمرور الوقت، و السبب في ذلك يعود لتداخل هذه السياسات في بعضها البعض من جهة ، و عدم مرونة المنظومة التشريعية من جهة أخرى¹، و حسب المادة 20 من القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، و التي تنص على ما يلي: " يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، و يضم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية و الخاصة ، و تلك التابعة للخواص "

وفي هذا الإطار تعتمد كل الدول على تشجيع مشاريعها الصناعية، و الإقتصادية، و الزراعية و السياحية على عدة طرق للتمويل أغلبها يعتمد على القروض المقدمة تبعاً ل ضمانات يقدمها المستثمر عن طريق الرهن، أو منح الفوائد للقروض الممنوحة له، و القروض على شكلين.

أولاً : القروض المتوسطة المباشرة: وهي قروض عادية تمنح للزبائن لفترة محصورة بين سنتين و نصف، و الهدف الجوهرى منه هو تمويل مشروعات سواء صناعية أو زراعية أو سياحية بدرجة أهم.

¹ - خالد كواش مقومات ومؤشرات السياحة في الجزائر ، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا ، جامعة الشف ، الجزائر ، العدد 01، 2004 ، ص226.

ثانيا : القروض المتوسطة للتعبئة: إن البنوك التجارية لها حصة قروض تمنحها في حالة وجود السيولة اللازمة لذلك و تمويلها لقطاع إقتصادي معين، إلا أن الطلب على هذه القروض قد يفوق إمكانية البنك التجاري، و لذا يلجأ المستثمر إلى البنك المركزي و هذا دف الحصول على حصة أخرى من أجل التمويل، وتتراوح هذه المدة بالنسبة لهذا النوع من القرض من سنتين إلى خمس سنوات.

و قد يعتمد على التمويل الذاتي في المشاريع السياحية قصد ترقية أي من الشيء المستثمر ذاته فيها إنطلاقا من المرافق التابعة له و النتائج المحصل عليها.

فعلى سبيل المثال الفندق يمول نفسه بنفسه من خلال بيع الخدمات من طرفه و دفع المستحقات من قبل الزبائن له.

و عليه تمويل المشاريع السياحية يعتمد على عدة مصادر يرفع من شأنه، إنطلاقا من القوانين الضابطة له عن طريق منح القروض للمستثمرين في هذا لغرض تحقيق التنمية المحلية والوطنية والدولية، و جلب العملة الأجنبية لخزينة الدولة، و قد تمول المشاريع السياحية عن طريق المساعدات والإعانات المقدمة من طرف الدولة للجمعيات السياحية المعتمدة خاصة المتواجدة في مناطق التوسع السياحي، كذلك أن التمويل يكون ذاتيا كالفنادق والساحات الأثرية السياحية، والمراكز الثقافية .

الفرع الثالث : إعداد المخططات التوجيهية لتطوير السياحة

لقد شرعت الجزائر في العمل ببرنامج السياحة ذات الأولوية قصد تفعيل التحول السياحي للجزائر، وذلك عن طريق إطلاق الأقطاب السياحية الأولى للامتياز أو القرى السياحية الأولى للامتياز المدرجة كمشاريع ذات الأولوية وكدافع للانطلاق السياحي مدعومة بمخطط النوعية والشراكة بين القطاع العام والخاص، إضافة إلى مخطط التمويل السياحي، وفي ما يلي عرض إجمالي لهذه المخططات الخمسة بحسب ما جاء به المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لآفاق 2030:¹

1- **مخطط وجهة الجزائر:** تعاني الجزائر اليوم فيما يتعلق بصورتها من بعض الذهنيات السلبية، وأيضا من غياب الصورة والاستثمار السياحي، لذا عليها اختبار أوراقها القوية بغية تقوية صورتها حتى تتمكن من تثبيتها كوجهة سياحية كاملة، وتبقى ترقية صورة الجزائر مسألة أساسية لتصبح وجهة سياحية كاملة وتنافسية، تكون أبرز ملامحها الأصالة، الابتكار والنوعية.

¹ - مجلة أداء المؤسسات الجزائرية، إستراتيجية تنمية مستدامة للقطاع السياحي في الجزائر، الآليات والبرامج، العدد 02، 2012، الجزائر، ص181.

2- الأقطاب السياحية للامتياز: القطب السياحي هو تركيبة من العرض السياحي للامتياز في رقعة جغرافية معينة مزودة بتجهيزات الإقامة، الترفيهية، الأنشطة السياحية والدورات السياحية، بالتعاون مع مشاريع التنمية المحلية، ويستجيب لطلب السوق ويتمتع بالاستقلالية، ومتعدد الأقطاب، يدمج المنطق الاجتماعي، الثقافي، الإقليمي، التجاري، مع الأخذ بعين الاعتبار توقعات طلبات السوق.

3- مخطط النوعية السياحية: لقد أصبحت النوعية اليوم مطلبا ضروريا في الدول السياحية الكبيرة، إن الفلسفة التي جعلت مخطط السياحة يرمي إلى تطوير نوعية العرض السياحي الوطني فهو يرتكز على التكوين والتعليم، كما يدرج تكنولوجيات الإعلام والاتصال في تناسق مع تطور المنتج السياحي في العالم.

4- مخطط الشراكة العمومية الخاصة: فإذا كانت الدولة تمارس دورا ضروريا في المجال السياحي، خاصة في بيئة الإقليم وحماية المناظر العامة، ووضع المنشآت القاعدية: كالمطارات والطرق، في خدمة السياحة، كما أنها تسهر على النظام العام وحفظ الأمن وتدير المتاحف والآثار التاريخية، فإن القطاع الخاص يضمن أساسيات الاستثمار والاستغلال السياحي، يثمن ويسوق الأملاك والخدمات التي تضعها الدولة تحت تصرفه.

إن أهم القوانين و التشريعات التي سنها المشرع الجزائري إبتدأت مباشرة بعد الإستقلال بإصدار أول قانون للإستثمار هدف بعث النشاط الإقتصادي و إنعاش الحياة الإقتصادية من جديد، و إعادة بناء و تنمية الإقتصاد الجزائري الذي كان يعاني فراغا أحدثته هجرة المعمرين بعد الإستقلال و المحافظة و الإبقاء على رؤوس الأموال الأجنبية الموجودة في الجزائر و إلى جلب الإستثمارات الأجنبية.¹

و في ظل التغييرات التي عرفتھا الجزائر اتبعت سياسة جديدة، وهي فتح المجال للاستثمار الخاص الوطني و الأجنبي في القطاع السياحي، وكذا الشروع في خوصصة قطاع السياحة، وبالتالي قامت الجزائر بوضع عدة قوانين لتشجيع الاستثمار، كالتسهيلات المالية والإعفاءات الجمركية والجبائية.²

¹ - جميل أحمد توفيق ، الإستثمار وتحليل الأوراق المالية ، دار المعارف ، مصر ، ص 95.

² - عليوش قريوع كمال، قانون الإستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996، ص 34.

المطلب الثالث: تدعيم الآليات التنظيمية والمالية للاستثمار السياحي

بما أن القطاع السياحي اليوم يعتبر بمثابة محرك للتنمية المستدامة، على غرار القطاعات الأخرى (الزراعة، الخدمات، النقل.....) فهو يشكل دعما للنمو الاقتصادي ومصدر لخلق الثروات ومناصب الشغل، فإن الجزائر أولت أهمية كبيرة لهذا القطاع اعتمادا على ما بنته أو ورثته من القدرات التراثية والحضارية والبشرية ومن المكتسبات الطبيعية، وذلك عن طريق التأطير الملموس للإنطلاقة القوية للسياحة الوطنية وتحويل الجزائر من بلد مصدر إلى بلد مستقبل للسواح، وهذا المسعى يترجمه المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية في آفاق 2030.

إن المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية (SDAT 2030) يعد جزءا لا يتجزأ من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT 2030) المنصوص عليه في القانون رقم 01-20 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، وهو المخطط الذي تستمد الدولة من خلاله مشروعها السياحي الإقليمي مع آفاق 2030، وتعلنه إلى كافة الفاعلين والمتعاملين وكافة قطاعات الأنشطة والجماعات المحلية.

الفرع الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية آفاق 2030

إن انتهاج مسار الجودة موجود في قلب استراتيجية التنمية السياحية الجزائرية لآفاق 2030 وهي استراتيجية اعتمدت الحكومة في المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية (SDAT) من خلال دراسات و الأبحاث و الاستشارة الموسعة لجميع الفاعلين في قطاع السياحة وتعكس هذه الإستراتيجية إرادة الدولة في دعم الإمكانات الطبيعية و الثقافية، و التاريخية للبلد من أجل ترقيته إلى مرتبة الامتياز في المنطقة الأورومتوسطية و جعل الجزائر وجهة سياحية بامتياز.¹

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية أرضية العمل الرئيسية لتنمية مستدامة للسياحة في الجزائر، ويتضمن الإطار الاستراتيجي والعملي لتطبيق سياسة سياحية في حدود 2030، وتجسيد التوجه الرامي إلى تهمين الإمكانيات التي تتوفر عليها الجزائر منها الطبيعية، الثقافية والتاريخية وجعلها في خدمة السياحة²

¹ المخطط التوجيهي للتنمية السياحية، تشخيص وفحص السياحة الجزائرية، الكتاب الأول، وزارة تهيئة الإقليم السياحة والبيئة، الجزائر، جانفي 2008، ص 20.

² المادتين 16 و 17 من القانون 03-03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

- ويتضمن الإطار الإستراتيجي لهذا المخطط خمسة أهداف يجب تحقيقها من حجم استثمارات مادية ومالية للوصول إلى استيعاب عدد السياح المخطط الوصول إليه، وهي:¹
- 1- جعل السياحة إحدى محركات النمو الاقتصادي: وذلك من خلال:
 - ترقية اقتصاد بديل يحل محل المحروقات ، تنظيم العرض السياحي باتجاه السوق الوطنية. إعطاء الجزائر انتشارا سياحيا دوليًا وجعلها امتياز ومنازة في حوض المتوسط قصد المساهمة في خلق وظائف جديدة وبصورة أساسية في الاقتصاد العام للبلاد، المساهمة في تحسين التوازنات الكبرى (الميزان التجاري وميزان المدفوعات، توازنات الميزانية).
 - 2- الدفع بواسطة الأثر العكسي على القطاعات الأخرى (الفلاحة، البناء والأشغال العمومية، الصناعة، الصناعة التقليدية والخدمات) من خلال:
 - النظر إلى السياحة في إطار مقارنة عرضية تشمل مختلف العوامل (النقل، التعمير، البيئة) تأخذ بعين الاعتبار منطق جميع المتعاملين العموميين والخواص الجزائريين و أيضا الأجانب، الانسجام مع القطاعات الأخرى وإحداث حركية شاملة على مستوى الإقليم الوطني في إطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.
 - 3- التوفيق بين ترقية السياحة والبيئة: ويتعلق الأمر بإدماج مفهوم الديمومة في مجمل حلقة التنمية السياحية.
 - 4- تثمين التراث التاريخي، الثقافي والشعائري.
 - 5- التحسين الدائم لصورة الجزائر: حيث يرمي هذا البرنامج إلى إحداث تغييرات في التصور الذي يحمله المتعاملون الدوليون في السوق الجزائرية ضمن آفاق الجعل منها سوقا هامة وليست ثانوية، بما في ذلك مجموعة المواد والطاقات المتاحة التي تستجيب لحاجيات المستهلكين الدوليين.
- كما يفرض المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية 2030 تعريف الأهداف المادية وصيغة الميزانية المطلوبة لبلوغ ذلك (عدد الأسرة، عدد السياح، المداخل، العمال الواجب تكوينهم....)، وبصيغة أخرى يتعلق الأمر بتحديد خطة الأعمال للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية؛ يرمي هذا المخطط أيضا إلى ضمان الانطلاق السريع الصالح للسياحة الجزائرية، إذ يركز على مخطط الأعمال بأهداف مادية ونقدية ترمي إلى تلبية الطلب الدولي والطلب الوطني.

¹ المخطط التوجيهي للتنمية السياحية، المرجع السابق، ص24.

الفرع الثاني : المساعدة المالية للمستثمرين السياحيين

يعتمد هذا النظام على مرحلتين مرحلة الإنجاز كالإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع غير المستثناة والمستوردة والتي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار، الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع والخدمات غير المستثناة المستوردة أو المقتناة محليا والتي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار، الإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض عن كل المقتنيات العقارية التي تمت في إطار الاستثمار المعني. الإعفاء من حقوق التسجيل و مصاريف الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الإمتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الممنوحة الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية، تطبق هذه المزايا على المدة الدنيا لحق الإمتياز كما تستفيد من هذه الأحكام الإمتيازات الممنوحة للمستثمرين سابقا بموجب قرار مجلس الوزراء لفائدة المشاريع الإستثمارية.

والمرحلة الثانية مرحلة الإستغلال لمدة ثلاث (3) سنوات بالنسبة للإستثمارات المحدثة حتى مائة (100) منصب شغل و بعد معاينة الشروع في النشاط الذي تعده المصالح الجبائية بطلب من المستثمر:

- الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات (IBS).

- الإعفاء من الرسم على النشاط المهني (TAP).

و تمدد هذه المدة إلى خمس (5) سنوات، بالنسبة للإستثمارات التي تحدث مائة و واحد (101) منصب شغل أو أكثر عند إنطلاق النشاط، و/أو الإستثمارات في القطاعات الإستراتيجية التي يحدد ا لس الوطني للإستثمار قائمتها.

الفرع الثالث: تخصيص مساهمات خاصة لمناطق ومشاريع سياحية معينة

: المناطق التي تستدعي تنميتها مساهمة خاصة من الدولة:

مرحلة الإنجاز لمدة ثلاث (03) سنوات:

1- الإعفاء من دفع حقوق نقل الملكية بعوض فيما يخص كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الإستثمار.

2- تطبيق حق التسجيل بنسبة مخفضة قدرها اثنان في الألف (2%) فيما يخص العقود التأسيسية للشركات والزيادات في رأس المال.

3- تكفل الدولة جزئيا أو كليا بالمصاريف، بعد تقيمها من الوكالة، فيما يخص الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الإستثمار.

4-الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع والخدمات غير المستثناة من المزايا والتي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار، سواء كانت مستوردة أو مقتناة من السوق المحلية.

5-الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة وغير المستثناة من المزايا والتي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار.

6-الإعفاء من حقوق التسجيل و مصاريف الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الإمتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الممنوحة الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية، تطبق هذه المزايا على المدة الدنيا لحق الإمتياز.

كما تستفيد من هذه الأحكام الإمتيازات الممنوحة للمستثمرين سابقا بموجب قرار مجلس الوزراء لفائدة المشاريع الإستثمارية.

مرحلة الاستغلال لمدة عشر (10) سنوات:

7- إعفاء ممن الضريبة على أرباح الشركات، إعفاء من الرسم على النشاط المهني، الإعفاء لمدة عشر (10) سنوات إبتداء من تاريخ الإقتناء، من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الإستثمار. مزايا إضافية لتحسين و/أو تسهيل الاستثمار، مثل تأجيل العجز وفترات الإستهلاك.

المبحث الثاني : معوقات الاستثمار السياحي

إن قطاع السياحة كغيره من القطاعات الأخرى يعاني من مشاكل أو عراقيل على مستوى هذا القطاع يعني ذلك رغم الإمكانيات التي تتوفر عليها الجزائر، فإن هذه المشاكل حالت دون تطوره والتي وقفت حجرة عثرة أمام المستثمرين للدخول هذا المجال وتحقيق المردودية التي كان يفترض أن يحققوها ويمكن تلخيص تلك المشاكل في: -العراقيل الإدارية. -التلوث البيئي بصفة عامة. فكل هذه المشاكل أدت إلى الضعف والتأخر الذي عانى منه قطاع السياحة بسبب قلة الاهتمام به منذ الاستقلال ففي أغلب المخططات التنموية أعطيت الأولوية للقطاع الصناعي بالإضافة إلى تشجيع السياحة الداخلية على حساب الساحة الدولية،

المطلب الأول : المشاكل التطبيقية للتشريعات

الفرع الأول : عدم مسايرة جهود تثمين العقار السياحي

يتطلب النشاط في العقار السياحي موارد كبيرة لإنشاء المرافق السياحية الأساسية من فنادق ومراكز سياحية، وهنا نذكر عدة تلاعبات وعمليات مضاربة استغلت الثغرات القانونية ، وعليه جاء القانون 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية في المادة 20 منه ما يلي " يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأماكن العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص". ورغم هذه الإجراءات القانونية إلا أنه تبقى هناك عراقيل حالت دون تثمين مناطق التوسع السياحي ومنها:

- الانقطاع الملاحظ في مجال متابعة وإتمام المشروع الإجمالي للتوسع السياحي.
- عدم التطبيق الصارم والفعلي للتنظيم الخاص بحماية مناطق التوسع السياحي.
- عدم استكمال معظم دراسات التهيئة والتي لم تنتهي فيما يخص مراحل الانجاز والتمويل.
- عدم وجود الأدوات والآليات المختصة في تسيير العقار السياحي.¹

الاستثمار السياحي في الجزائر عادة ما يصطدم بمشكل تعدد ملكية نفس الوعاء العقاري، سواء كان ملكية خاصة، ملكية وطنية عامة أو ملكية وطنية خاصة، ضف إلى ذلك فالمستثمر سواء كان محليا أو أجنبيا

¹ -متجدد لمكافحة الفقر و التخلف في الجزائر، دراسة حالة بعض الدول العربية و الإسلامية، الجمعية الوطنية للاقتصاديين بيوميو 2009/12/20، الجزائر، ص 11.

يعاني من غلاء العقار في الجزائر مقارنة مع ما هو موجود في الدول الأوربية، إذ أن اقتناء عقار لأجل إقامة مشروع عادة ما تكلف من 20 إلى 30% من رأس المال المستثمر.¹

بالإضافة إلى كل هذا نجد العقار السياحي يواجه عدة عراقيل ومشاكل أخرى هي:²

- الشغل العشوائي لمناطق التوسع السياحي وانتشار البناءات الفوضوية وغير الشرعية في المناطق.
- تراجع مساحات مناطق التوسع السياحي نظرا للتدهور الحاصل في المواقع السياحية.
- تدهور الموارد الطبيعية من خلال بترمال وغياب قواعد العمران، مما أدى إلى تغيير الموارد عن طبيعتها السياحية.

- تعرض العقار السياحي للمضاربة في الصفقات العقارية، وذلك بالأراضي الواقعة بالمناطق التوسع السياحي.

الفرع الثاني : ارتفاع تكاليف وأعباء الاستثمار السياحي

تنص المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على أنه: "يدفع المستفيد من الامتياز زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الامتياز، أجر مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل وكذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الامتياز".³

نستنتج أن المستفيد مطالب بدفع مصاريف ثلاثة وهي مصاريف أملاك الدولة و مصاريف التسجيل لدى إدارة الضرائب و مصاريف الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية، وهي مصاريف ملزمة للمستفيد.

أولاً: دفع مبلغ الإتاوة السنوية

يقوم صاحب الامتياز بدفع مبلغ الإتاوة الأيجارية السنوية طبقا لنص المادة 17 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على أنه: "يدفع المستفيد من الامتياز مبلغ الإتاوة السنوية والمصاريف المذكورة في المادة 8 أعلاه إلى صندوق مفتش أملاك الدولة ب..... في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة السنوية.

¹ -محيطة مسعود، معوقات عملية النهوض بالقطاع السياحي في الجزائر، مجلة جديد الإقتصاد، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر 03، 06 ديسمبر 2011

² -بن حمودة محبوب، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، العدد 05، الجزائر، 2007، ص 61

³ المادة 08 من القانون رقم 11-11، المؤرخ في 18 جويلية سنة 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية العدد 40، مرجع سابق، ص 07.

يتم تحيين الإتاوة الايجارية السنوية كما هي محددة في الفقرات السابقة عند انقضاء كل فترة إحدى عشرة (11) سنة بناء على تقييم تعدده مصالح أملاك الدولة استنادا إلى السوق العقاري.¹ حدد القانون كيفية التخفيض من خلال نص المادة 15 من القانون 11-11 التي عدلت المادة 09 من الأمر رقم 04-08 على أنه: "تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا الإتاوة السنوية التي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز".

ثانيا: حقوق التسجيل :

تحدد نسبة حقوق التسجيل ب 2% من مبلغ الثمن لمدة (33) سنة، عملا بمذكرة المديرية العامة للأملاك الدولة في الفقرة 06 على أنه: "أما فيما يتعلق بحقوق التسجيل، فإنه يجب على مصالحكم حسا على أساس نسبة تقدر ب 2% من المبلغ الإجمالي الم تراكم لكل فترة منح الامتياز أي 33 سنة وهذا لكون أن المديرية العامة للضرائب لم تقبل طلب تقسيم الدفع لهذه الحقوق"² بمعنى (الإتاوة السنوية × 33) × 2 % رسم الشهر العقاري.

تحدد نسبة الرسم على الشهر العقاري ب 0,5 % من الثمن لمدة (11) سنة ، عملا بمذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية بعنوان التكاليف الناجمة عن إعداد عقد الامتياز حيث نصت الفقرة 04 منها على أنه: "لهذا وفيما يخص الرسم على الشهر العقاري، ينبغي أولا التوضيح أنه يجب تطبيق نسبة 0,5 % تطبيقا للمادة 353 الفقرة الثانية من قانون التسجيل وهذا تطابقا مع ما هو معمول به بشأن الإيجارات و ليس 1 % كما هو مطبق بشأن العمليات المتضمنة تحويل الحقوق العينية العقارية".

و الفقرتين 05 و 06 من المذكرة على أنه: " من جهة أخرى و تطبيقا لأحكام الأمر رقم 04-08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008 ، فان الامتياز يمنح لمدة 33 سنة مقابل دفع إتاوة سنوية تحين كل 11 سنة." [(الإتاوة السنوية × 33) × 0,5 %] ، 33 تعني 33 سنة .³

و بغض النظر عن كل الأحكام المخالفة يمكن أن تقسم حقوق التسجيل و كذا الرسم على الإشهار العقاري المستحق بمناسبة إعداد عقود الامتياز على ممتلكات الدولة في إطار التشريع المعمول به و تدفع سنويا بناء على طلب المكلف بالضريبة و على مدى عقد الامتياز .

¹ - المرسوم التنفيذي 09 - 152 ، مؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 06 ماي 2009، ص15.

² مذكرة رقم 284 صادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية، المرجع أعلاه.

³ مذكرة رقم 372 صادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية، المتعلقة بالتكاليف الناجمة عن إعداد عقد الامتياز، المؤرخة في 14 جانفي

الفرع الثالث : منازعات الإستثمار السياحي

يظهر هذا النوع من المنازعات في حالة عدم انجاز المستفيد من الامتياز لمشروعه الاستثماري في المدة القانونية المحددة لذلك ، بحيث للوكالة الوطنية لتشجيع الاستثمار الحق في سحب الامتيازات الممنوحة للمستثمر ؛ (المزايا الجبائية و الجمركية ، شبه الجبائية و المالية) في حالة عدم احترام المستثمر للالتزامات المنصوص عليها في قانون الاستثمار أو الالتزامات التي تعهد بها المستثمرين و ذلك وفق نفس إجراءات منحها أي بموجب قرار إداري و دون المساس بالأحكام التشريعية الأخرى المعمول بها . في المقابل يجوز للأشخاص الذين يرون أنهم قد غبنوا بشأن إجراء السحب الذي اتخذته الوكالة ضدهم ، الطعن لدى الال جنة المختصة بذلك ، دون أن يمس ذلك الطعن بالطعن القضائي.¹

المطلب الثاني: تداخل التنظيم الإداري لهيئات الإستثمار السياحي

حتى يتم تنظيم القطاع السياحي لابد من توفر و تواجد هيئات و مؤسسات تسهر على الشؤون السياحية للبلاد، و تتوفر الجزائر على عدة مؤسسات تعمل على النهوض بالقطاع السياحي الجزائري، انطلاقا من الوزارة الوصية ثم مديريات السياحة بالولاية ومكاتب السياحة والدواوين السياحية.

الفرع الأول: تعدد مديريات السياحة

إذا كانت المؤسسات السياحية الوطنية تلعب دورها السياحي على المستوى الوطني، فإن المديريات السياحية لها دور مهم على المستوى المحلي ، إذ تتركز هذه المديريات السياحية على مستوى كل ولاية، لتسهيل و تنشيط السياحة المحلية، و هي الممثل الأساسي للوزارة على المستوى المحلي، و هي المسؤولة عن مراقبة النوعية، التهيئة الخاصة بالسياحة و منح رخص الاستثمار، و محاولة مراقبة و متابعة المشاريع و تطبيق العقوبات في حالة عدم احترام القانون، و تعمل كذلك على:

- تحسيس الجمعيات و الدواوين السياحية للمشاركة في التظاهرات و المهرجانات التي تقام بالولايات السياحية خلال الموسم الاصطياف للتعريف بالإمكانيات السياحية للولاية.
- تنظيم معارض خاصة للإمكانيات السياحية للولاية.

¹ - يوسف محمد ، " مضمون أحكام الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار المؤرخ في 20 أوت 2001 و مدى قدرته على تشجيع الاستثمارات الوطنية و الأجنبية " ، مجلة الإدارة ، عدد 23 الجزائر ، ، 2002 صص 21-52 .

- عقد لقاءات مع المتعاملين قصد إنشاء الس الولائي للسياحة، و الذي يعتبر فضاء تشاوري من شأنه الإلمام بكل الاقتراحات و الانشغالات التي تساهم في إنعاش القطاع أفضل.

وقد أنشئت مديرية السياحة والصناعة التقليدية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-257 المؤرخ في 20/10/2010 والمتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية ويحدد مهامها وتنظيمها¹.

أولا : الإدارة المركزية والمصالح الخارجية

- تشمل الإدارة المركزية لوزارة السياحة تحت سلطة الوزير على ما يلي:²
- الأمين العام: ويساعده مديرا (02) الدراسات ويلحق به مكتب التنظيم العام والمكتب الوزاري للأمن الداخلي للوزارة.
- رئيس الديوان: ويساعده ثمانية (08) مكلفين بالدراسات والتلخيص.
 - المفتشية العامة: تكلف تحت سلطة الوزير بالقيام بزيارات المراقبة والتفتيش، وتسهر على السير العادي والمنتظم للهياكل غير الممركزة وكذا المؤسسات والهيئات العمومية الموضوعة تحت وصاية وزارة السياحة والصناعة التقليدية وتجنب الإختلالات في تسييرها.³
 - المديرية العامة للسياحة .
 - المديرية العامة للصناعة التقليدية.
 - مديرية الدراسات والتخطيط والإحصائيات.
 - مديرية التكوين وتنمية الموارد البشرية.
 - مديرية الإتصال والتعاون.
 - مديرية التنظيم والشؤون القانونية والوثائق.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 10-257 المؤرخ في 20 أكتوبر 2010 يتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية رقم 63 مؤرخة في 26 أكتوبر 2010، العدد 63، ص 18.

² المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 10-255 المؤرخ في 20 أكتوبر 2010 يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية رقم 63 مؤرخة في 26 أكتوبر 2010، العدد 63، ص 5.

³ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-256 المؤرخ في 20 أكتوبر 2010 الذي يحدد مهام المفتشية العامة لوزارة السياحة والصناعة التقليدية وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية رقم 63 مؤرخة في 26 أكتوبر 2010، العدد 63، ص 17.

- مديرية الإدارة العامة والوسائل.¹

وتشمل كل مديرية على مديريات فرعية تختص بالتنسيق والإتصال وتكلف بالسهر على تطبيق القوانين كل في مجال اختصاصه.

ثانيا : مكاتب السياحة والدواوين السياحية

• مكاتب السياحة :

مكاتب السياحة هي عبارة عن جمعيات يؤسسها أشخاص طبيعيين أو معنويون بغرض ترقية السياحة وتطويرها في بلديا م، ويتولى مكتب السياحة تطوير السياحة في البلدية من خلال تنمية ثروا الطبيعية والتاريخية والثقافية والفنية بحيث يعمل على ما يلي:²

- ترقية الأعمال السياحية في البلدية.
 - مساعدة السياح الذين يزورون البلدية وتقديم يد المعونة لهم.
 - إعلام السياح بالوسائل الملائمة فيما يخص إمكانيات الإقامة والإيواء وإرشادهم إلى ذلك.
 - تنظيم زيارات أو رحلات سياحية في البلدية للتعرف على المواقع السياحية والترفيهية المختلفة الأنواع.
 - وضع وثائق تحت تصرف الجمهور تساعد على تنظيم الإقامة والتنقل.
 - المساهمة في حماية المواقع السياحية والممتلكات التاريخية والأماكن الطبيعية وصيانتها.
 - تنظيم مبادلات مع مكاتب السياحة الوطنية والأجنبية.
 - المساهمة في الحفاظ على التقاليد والفنون الشعبية والتعريف بقيمتها الأصيلة.
 - ويتعين على مكتب السياحة الانضمام إلى الإتحادية الولائية لمكاتب السياحة.³
- الإتحادية الولائية لمكاتب السياحة: تتكون اتحادية مكاتب السياحة في الولاية من جميع مكاتب السياحة في الولاية المسجلة قانونيا والتي لها مقر في الولاية، وتتولى مجموعة من المهام حددها المرسوم رقم 85-15 المؤرخ في 26/01/1985 وهي:
- تنسيق عمل جميع مكاتب السياحة التي لها مقر في الولاية وتنشيطه وتوجيهه ومراقبته.

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-255، مرجع سابق ، ص6.

² مرسوم رقم 85-15 مؤرخ في 26 يناير 1985 يتضمن تنظيم مكاتب السياحة والإتحاديات الولائية والإتحادية الوطنية لمكاتب السياحة وعملها، الجريدة الرسمية رقم 05 مؤرخة في 26/01/1985، العدد 05، ص93.

³ -المادة 06 من المرسوم رقم 85-15 المؤرخ في 26 يناير 1985، المتضمن تنظيم مكاتب السياحة والإتحاديات الولائية والإتحادية الوطنية لمكاتب السياحة وعملها، الجريدة الرسمية رقم 05 مؤرخة في 26/01/1985، العدد 05.

- تمثيل مصالح مكاتب السياحة في الولاية لدى الإتحادية الوطنية لمكاتب السياحة.
- الموافقة على برنامج العمل السنوي لجميع مكاتب السياحة في الولاية.¹ ويتعين على كل اتحادية ولأئية أن تنظم إلى الإتحادية الوطنية لمكاتب السياحة.²
- **الدواوين السياحية :**

- 1 - الديوان الوطني للتنشيط و التطوير و الإعلام في الميدان السياحي: أنشئ بموجب المرسوم رقم 77-80 مؤرخ في 15 مارس 1980 والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للتنشيط والتطوير والإعلام في ميدان للسياحي المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 83-208 المؤرخ 26 مارس 1983.³
- 2- الديوان الوطني للسياحة : أنشئ بموجب المرسوم تنفيذي رقم 88-214 مؤرخ في 31 أكتوبر سنة 1988 والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه المعدل والمتمم بالمرسوم تنفيذي رقم 90-409 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990.
- 3- الوكالة الوطنية لتنمية السياحة: تم إنشاء الوكالة بمرسوم تنفيذي رقم 70-98 المؤرخ في 21 فيفري 1998، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي و تعد الأداة الرئيسية المتخصصة و المسؤولة عن التسيير، التنمية، الحفاظ و الإستغلال العقلاني للعقار السياحي و عليه فهي العامل الأساسي المكلف بتطبيق السياسة الوطنية للتنمية السياحية المستدامة، تتمحور مهامها فيما يلي:⁴

- السهر على الحماية و الحفاظ على مناطق و مواقع التوسع السياحي.
- ترقية و ترويج مناطق و مواقع التوسع السياحي.
- الحرص على توفير و إنشاء المرافق العمومية.
- تطبيق حق الشفعة على كل عقار متواجد داخل مناطق و مواقع التوسع السياحي.
- انجاز كل العمليات المرتبطة بموضوعها سواء كانت مالية ، تجارية أو صناعية و المتعلقة بالعقار.

¹ المادة 06 من المرسوم رقم 85-15 المؤرخ في 26 يناير 1985، مرجع سابق، ص94.

² المادة 10 من المرسوم رقم 85-15 مرجع سابق ص 95.

³ المرسوم رقم 83-208 مؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1403 الموافق 26 مارس سنة 1983 يعدل ويتمم المرسوم رقم 77-8880 مؤرخ في 28 ربيع الثاني عام 1400 الموافق 15 مارس سنة 1980 والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للتنشيط والتطوير والإعلام في ميدان للسياحي. (ج.ر. عدد 13 - 1983)، ص863.

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 98-70 مؤرخ 21 فبراير 1998 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية رقم 11 مؤرخة في 1998/02/21، العدد 11، ص30.

- تطوير التبادلات مع المؤسسات و المنظمات المرتبطة بمجال نشاطها.
- تنشئ ملحقات طبقا للتشريع الساري المفعول.
- مرافقة إدارة السياحة في تصور و إنجاز إستراتيجية التنمية السياحية.

الفرع الثاني : تعقيد الإجراءات الإدارية

إن الجزائر في السنوات الأخيرة أصبحت تقدم تسهيلات للمستثمر السياحي سواء كان هذا الأخير من داخل الوطن أو من خارجه لكن في الحقيقة والواقع نجد عكس ذلك لتعقيد الإجراءات الإدارية أي لا بد على المستثمر في هذا المجال أن يمر على حوالي 14 مرحلة كاملة قبل الوصول إلى إنشاء مؤسسته ومع العلم أن في الدول المجاورة مثل تونس والمغرب بحيث يمر المستثمر بمراحل ما بين 5 إلى 9 مراحل إدارية.¹ وكذلك ما يعانيه المستثمر في الجزائر من انتشار البيروقراطية الشديدة كالبطء في العمل الإداري وصعوبة فهم الموظف في الدولة لتفاصيل طلب المستثمر بالإضافة إلى الفساد الإداري، كذلك ما يعانيه المستثمر في الجزائر من إنتشار الفساد في تطبيق القانون بالإضافة إلى تعدد القوانين والأنظمة. كذلك هناك مشكل آخر هو تعدد القوانين وانتشار الفساد في تطبيق القانون فهذه الممارسات أثرت سلبا على الاقتصاد الوطني، على سبيل المثال نجد أن المستثمر الإماراتي الذي كان ينوي خلال سنة 2000 إقامة استثمارات كبيرة في البناء والسياحة، وجد هذا الأخير مجموعة من المشاكل والعراقيل البيروقراطية دفعته أن يستغلها خارج الجزائر². نستخلص من هذا أن المستثمر السياحي، جزائري أو أجنبي عند استثماره في هذا المجال تقف أمامه مجموعة من العوائق الإدارية والتنظيمية التي رسخت انطبعا سينا يمكن إجمالها في ما يلي:

1. غموض بعض النصوص القانونية، الأمر الذي سمح للمعنيين بتطبيقها بطريقة انتقائية ومتباينة من منطقة الى أخرى.
2. بطء الإجراءات وتعقدها حيث أن عملية تسجيل مؤسسة تتطلب 18 إجراء و 93 يوم في المتوسط و 130 يوما للحصول على رخصة بناء و 35 يوما لرخص أخرى
3. صعوبة توفير الخدمات الأساسية للمستثمرين مثل الغاز، الكهرباء الماء الهواتف قنوات الصرف الصحية.
4. طول الإجراءات الجمركية أي أن عملية جمركة الآلات ومعدات مستوردة تتطلب في المتوسط 12 يوما.

¹ - تيري يوسف، محمد ساحل، الاستثمار السياحي في الجزائر الأهمية والمعوقات، ورقة بحثية، الملتي الدولي بعنوان السياحة ورهان التنمية المستدامة (دراسة تجارب بعض الدول)، يومي 24 و 25 أبريل، 2015، جامعة البليدة، ص. 09.

² - وصاف سعدي وقويدري محمد، واقع مناخ الاستثمار في الجزائر بين الحوافز والمعوقات مجلة العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير العدد، 2008، ص. 08.

المطلب الثالث : تأثير العوامل الخارجية على الاستثمار السياحي

تعد العلاقة بين السياحة والبيئة علاقة تكاملية فالبيئة في حد ذاتها منتج سياحي ولذا فإنه من مصلحة الأعران المتدخلين في السياحة حماية البيئة، والمحافظة على مواردها الطبيعية النباتية و الحيوانية

الفرع الأول : إرتباط السياحة بالعامل البيئي

خلال السنوات التي تلت الاستقلال اختارت الجزائر نمودجا ملائما لحالتها، بلد سائر في طريق النمو ويستطيع أن يفتح طريقا مختصر سريعا للتنمية ولقد ترتبت عن مراحل هذه التنمية آثار سلبية على البيئة، وبالتالي الإسراع في تنفيذ خيار التنمية المبني على تكثيف استغلال الموارد الطبيعية، خاصة في ميادين المحروقات والصيد البحري والفلاحة والغابات، والدور المركزي للقطاع العمومي المفتقر لنظام ترشيد اقتصادي وإيكولوجي قد سمح فعليا بإحراز نتائج حسنة في نوعية حياة المواطنين الجزائريين لكن ذلك كان على حساب البيئة التي كلفها اختلال في توازنها.

حيث بدأ التلوث يظهر للعيان وقد كان تقرير البنك العالي حول الجزائر الصادر في أوت 1989 حول السباق الاقتصادي والاجتماعي قد حمل أولى عناصر التفاعل بين السكان والبيئة مشيرا بذلك إلى بداية التلوث البيئي في الجزائر.¹

تكن الأهمية البيئية للسياحة من خلال ما يلي:

- الوعي المتزايد بأهمية وضرورة حمايتها خاصة بعد الأضرار البالغة لها نتيجة ممارسات الأفراد من جهة وممارسة الشركات والمصانع من جهة أخرى وبالتالي بدأ الوعي والعمل الميداني في التزايد من أجل العمل على إنقاذ البيئة واستدامتها للأجيال القادمة، وتجسيد ذلك في ثقافة متكاملة تتمثل في الثقافة البيئية لدى الأفراد انعكست في الجانب السياحي فيما يسمى بالسياحة البيئية.

الفرع الثاني : تأثر السياحة بالوضع الأمني

يعتبر الأمن السياحي مقوما هاما من مقومات السياحة في أي بلد من بلدان العالم، وكما تستند عليها الحركة السياحية كما تعد من متمات الطلب السياحي في أي موقع سياحي في العالم، والعلاقة دائما طردية بين السياحة والأمن وأينما يكون الأمن موجود تكون السياحة مزدهرة وحيثما يفقد الأمن والاستقرار تنقلص وتتلاشى فرص نجاح السياحة ولهذا يقال أن السياحة متلازمة ومترابطة بشكل قوي ومتين مع الأمن وذلك على النحو التالي:

¹- Garbi ait belgacem, population et environnement, CENEAP alger, 1992 , p 12.

التقدم والازدهار السياحي يحتاج إلى تخطيط يعتمد على عدة عوامل منها: الاجتماعية والاقتصادية والثقافية والبشرية... إلخ بمعرفة مستقبل هذه العوامل في ظل ظروف غير أمنية وغير مستقرة.

1. الخطط المنجزة ستبقى حبر على ورق إذا لم تترجم إلى واقع ومشروعات قابلة للتنفيذ، وتنفيذ هذه الخطط يحتاج إلى أمن واستقرار.

العلاقة تبادلية بين الخوف والسياحة فحيثما يوجد الخوف أو انعدام الأمن ينعدم معه قيام وازدهار صناعة السياحة.

2. ثبات الأمن والاستقرار يتيح الفرصة استغلال الموارد الطبيعية والبشرية وتوظيفها مما يخلف تقدما اجتماعيا ونموا اقتصاديا.

3. تواجد الأمن في أي دولة يشكل عامل جذب السياح ويكسب الدولة سمعة طيبة عالميا وإقليميا ويعزز من مردودها الاقتصادي.¹

الفرع الثالث: تأثير السياحة بالوضع السياسي والاجتماعي

أولاً: تأثير السياحة بالوضع السياسي

إن الأوضاع السياسية الداخلية التي تتسم بالاستقرار السياسي شرط جوهري مسبق لإقامة صناعة ناجحة ومستدامة للسياحة، فقد تنهار السياحة عندما تبدو الظروف السياسية للدولة غير مستقرة، ولا يمكن تحقيق التنمية السياحية أو تحقيق التنمية المستدامة لقطاع السياحة في أي دولة دون تحقيق بيئة سياسية ملائمة لذلك. فعدم الاستقرار السياسي أو حالات العنف السياسي، أو حتى مجرد التهديدات الإرهابية تمثل عائق لحدوث تنمية مستدامة لقطاع السياحة لأن التأثير السلبي للأوضاع السياسية الداخلية له انعكاسات طويلة المدى على السياحة قد تتوهم لعدة سنوات، لأنه لا يؤثر في الثقة لدى السائحين فحسب، بل يؤثر أيضا في الثقة لدى المستثمرين الحاليين والمحتملين في صناعة السياحة، ففي سوق السياحة العالمية التي تتسم بالتنافسية الشديدة يبحث كل من السائح والمستثمر في قطاع السياحة عن الشعور بالأمن والاستقرار والهدوء السياسي.²

ومن ثم، فأشكال العنف السياسي المختلفة، لها آثار مباشرة وغير مباشرة علي السياحة، فالسياحة باعتبارها نشاطا ديناميكيا حركيا تكون ذات تأثير متبادل وفعال يشمل جميع الأنشطة الاقتصادية داخل

¹ - بركات كامل المهيترات، الأمن السياحي والتشريعات السياحية، ط1، دار الفكر، 2009-1430هـ، ص 26.

² - هول، كولن مايكل، (2003)، السياحة والسياسة مدخل إلى التنمية السياحية الرشيدة، محمد فريد حجاب (مترجم)، المجلس الأعلى للثقافة القاهرة، ص 127.

الدولة وخارجها، فهي تتأثر وتتوثر في أنشطة الإنتاج والاستهلاك، والنقل والمواصلات، والاتصالات، والموانئ والمطارات، والفنادق، والبنوك، وعمليات التجارة الخارجية وغيرها.¹ كما أن الحوادث الإرهابية التي تحدث بشكل مفاجئ، أو حتى مجرد التهديدات الإرهابية تؤثر علي الحجوزات السياحية الوافدة للدولة في الفترات المستقبلية. فتصورات الأمن السائح تأثر في كل جوانب سوق السياحة.

ثانيا : تأثير السياحة بالوضع الاجتماعي

تسهم السياحة في رفع وعي و ثقافة أبناء الشعوب ، و ذلك كونها تعد وسيلة هامة لتبادل الحضارات ، و الثقافات فالسائح عندما يذهب إلى دولة ما يتعرف على عاداتها ، و تقاليدھا و ثقافتھا ، و لغتها ، و أفكار شعوبھا ، و ينقل ما تعلمه إلى بلده ، و هكذا .
توطيد العلاقات الطيبة بين أبناء الشعوب ، و اكتساب المزيد من الخبرات لكل من الطرفين سواء السياح أو المجتمع المضيف .

ادراك المجتمعات المضيفة لمدى أهمية السياحة كونها تسهم في توفير فرص عمل ، و كذلك ترفع مستوى معيشتهم ، و ترفع كفاءة الخدمات ، و تسهم في تشجيع الصناعات اليدوية ، و بالطبع لكل هذا أثر فعال في تحسين ظروف المعيشة ، و الحالة النفسية لعدد كبير من المواطنين .
ازدهارها ، و تقدمها له أثر فعال في حل مشكلة التكدس السكاني بتأسيس مجتمعات عمرانية جديدة ، و من ثم توزيع السكان على هذه الأماكن ، و كذلك تعزيز قدرة الدول على الإهتمام بالبنية التحتية ، و الإنفاق على المستشفيات ، و الطرق ، و هذا ما يسهم في تحقيق الراحة ، و الرفاهية للمواطنين .
تعتبر السياحة من أهم الصناعات البشرية التي تسهم في منح أبناء الدول فرصة فعالة للتعرف على أهمية الراحة ، و الاستفادة من أوقات الفراغ في التعرف على حضارة ، و ثقافة بلادهم ، و طبيعتها الخلابة .

الحصول على فرصة عمل في هذا القطاع تضمن للفرد إنتقاله من طبقة إجتماعية لطبقة أخرى أكثر تميزاً ، و ذلك لأن الأشخاص العاملين بهذا القطاع يمكنهم في حالة ازدهاره ، و تقدمه أن يحققوا مكاسب ، و أرباح طائلة .

وأخيراً نظراً لتعدد الفوائد ، و المزايا التي تحققها السياحة تحاول الكثير من الدول تنمية و تطوير هذا القطاع ، و ذلك من خلال تطوير البنية التحتية ، و توفير الخدمات ، و التسهيلات التي يحتاج إليها السياح بالإضافة إلى رفع وعي المواطنين بأهمية قطاع السياحة ، و حثهم على حسن استقبال السياح ، و الابتعاد عن الأخلاقيات الغير مستحبة في التعامل معهم كالإستغلال ، و غير ذلك.²

¹ -الخضيري ، محسن أحمد ، (1989) ، التسويق السياحي مدخل اقتصادي متكامل ، مكتبة مدبولي القاهرة . ص15-16.

² - <https://www.almsal.com/> مقالة منشورة بتاريخ 21 مارس 2017 ، 09:24:

خاتمة

خاتمة :

ختاما لما تم عرضه في هذه الأطروحة والتي تطرقنا بالدراسة فيها بما يتعلق بأحكام العامة لعقد الإستثمار السياحي والإجراءات عقد الامتياز كأسلوب الإستثمار السياحي وواقع عقد الإستثمار السياحي وسبل تطويره عن طريق طريق تعزيز الإطار التشريعي وتدعيم الأليات التنظيمية والمالية للإستثمار السياحي والتي يمكن إستنتاج من خلالها مايلي:

- أهمية الإستثمار في القطاع السياحي يعتبر القطاع السياحي قطاعا حيويا يرتبط بعدد القطاعات الأخرى اهتمت به الدول الكبرى لم له من تأثير في دعم اقتصاداتها حيث احتلت مراتب متقدمة في تقرير التنافسية العالمي لسنة 2011 على عكس الدول المتخلفة التي لا تزال لم تعي أهمية السياحة كصناعة مستدامة رغم بعض التظن في السنوات الأخيرة كالجزائر.

- الإستثمار السياحي كأحد أهم مصادر الدخل الوطني فالاستثمارات السياحية تشكل احد أهم مصادر الدخل الوطني لدى كثير من الدول ، بل تحتل مكانة متقدمة في تحفيز نموه ، إضافة إلى مساهمتها الفعالة في تحسين ميزان المدفوعات والتأثير على العديد من القطاعات المرافقة لقطاع السياحة مثل الصناعة ، الحرف

- أهمية الإستثمار السياحي إجتماعيا وإقتصاديا وسياسيا حيث أصبحت تشكل صناعة هامة في الاقتصاد العالمي بعدما كانت عبارة عن نشاط يعني تنقل الأفراد من مكان لآخر للبحث عن العلم والمعرفة أو الأمن...، حيث أصبحت اليوم تؤدي دورا فعالا في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدول ويتجلى ذلك من خلال آثارها الإيجابية المتمثلة في خلق فرص الاستثمار التي بدورها تؤدي إلى خلق المزيد من مناصب العمل وتحقيق إيرادات بالعملة الصعبة كما أنها مجال واسع لجذب رؤوس الأموال الأجنبية، وتعمل على نقل التكنولوجيا والتقنيات الجديدة ومهارات الإدارة الحديثة، كما تساهم بشكل غير مباشر في تحريك القطاعات الاقتصادية الأخرى كالأشغال العمومية، النقل، الاتصالات...

هذه الأهمية الاقتصادية للسياحة جعلت الكثير من الدول النامية والمتقدمة على حد سواء في هذا القطاع وتعمل على الإستثمار فيه ومحاولة تطويره ليحقق الأهداف المنتظرة منه، فلقد استطاعت العديد من دول العالم أن تحقق نموا اقتصاديا هاما، بعد إدراكها لأهمية السياحة في تحقيق التنمية الشاملة مما جعلها تمنح أولوية في برامجها التنموية لهذا القطاع، فأصبحت مقصدا ينافس الدول الرائدة في هذا المجال

- دور الدول في منح الامتياز بشكل هام و أساسي حيث لا يمكن إغفال دورها لأنها صاحبة الأراضي الموجهة للاستثمار ، و لأنها مانحة للامتياز و كذلك طرف متعاقد ، حيث أن عقد الامتياز يوفق بين مصلحة الدولة في التمسك بأراضيها و لا تقع ضحية المتاجرة بها أو عدم الاستغلال نتيجة تنازل عنها و من جهة أخرى تسنح للأفراد والشركات بتوظيف أموالهم و مؤهلاتهم ، كما أن هذا العقد

خاتمة

يعطي للدولة مركز لائحي واستخدامها وسائل القانون العام ، كل هذا يؤدي إلى خلق مناصب شغل و الحفاظ عليها و تيسير الحصول على العقار الاستثماري في جو تسوده الحرية و الحماية و العصرية في كنف الشفافية و دولة الحق و القانون.

ورغم التشريعات التي تساهم في تشجيع الاستثمار السياحي إلا أنها وحدها لا تكفي لجلب المستثمرين لهذا القطاع في غياب مناخ متكامل كالجانب المالي الذي اهتمت به الدولة أخيرا لكن يبقى مشكلا في ظل البيروقراطية كبيرة تشهدها الإدارة الجزائرية وعليه نوصي بما يلي :

الإقتراحات :

-تحسين بيئة الاستثمار وتوفير الشروط الأساسية السياسية والاقتصادية والاجتماعية بالشكل التي يساعد على جذب المستثمرين للقطاع السياحي خاصة بالجانب الأمني والسياسي من توفير نشرات وكتيبات خاصة بالمناطق السياحية تبين أن هذه المرافق محمية وآمنة من أجل جلب اكبر عدد ممكن من السياح والمستثمرين السياحين .

- تحديد المواقع المخصصة والصالحة للاستثمار السياحي وتسهيل سبل إقامتها لِمَا تشكله من أهمية في دعم السياحة.

- دعم البنية التحتية واستكمال البنية التشريعية وتنفيذ القوانين المنظمة للسياحة.

- إنعاش الترويج السياحي وتنظيمه بما في ذلك برمجة التوعية الرسمية والشعبية، وإصدار النشرات السياحية والأدلة والأفلام الترويجية وغيرها من وسائل الإعلام المنشور والمسموع والمرئي وذلك من خلال القيام بمسح ميداني للمواقع السياحية ووضع مخططات عمرانية لتطويرها مما يتطلب إنشاء مجلس خاص بالترويج السياحي ليأخذ على عاتقه هذه المهمة.

- تحسين واقع الخدمات المرتبطة بالسياحة خاصة أنظمة النقل ووسائله، شبكة الطرقات، الاتصال...

- - تفعيل الأنشطة السياحية وإعداد البرامج السياحية بالتنسيق مع مكاتب السفر والسياحة المحلية والدولية، وإقامة المهرجانات السياحية والثقافية وبصفة دورية في مناطق الجذب السياحي.

- اعتبار التدريب السياحي عنصرا أساسيا لازما من عناصر التنمية السياحية ما يقتضي التوسع في إنشاء مراكز التدريب السياحي والفندقي لرفع مستوى الخدمات السياحية.

- رصد المخصصات المالية الكافية للنهوض بالقطاع السياحي في بلادنا.

- المشاركة في مختلف التظاهرات السياحية الدولية والإقليمية، لتشجيع تدفق رؤوس الأموال والشراكة مع مجموعات فندقية دولية.

قائمة المراجع

قائمة المراجع :

النصوص التشريعية والتنظيمية :

النصوص التشريعية:

1. قانون رقم 12-12 مؤرخ في 26 ديسمبر سنة 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013. (الجريدة الرسمية رقم 72 المؤرخة في 30 ديسمبر 2012).
2. قانون رقم، 11-11 المؤرخ في 18 جويلية سنة ، 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة، 2011 الجريدة الرسمية العدد ، 40 المؤرخة في 20 جويلية سنة ، 2011.
3. الأمر رقم ، 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر سنة ، 2008 يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد ، 49 المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.
4. الأمر رقم ، 03_ 01 المؤرخ في 20 أوت ، 2001 المتعلق بقانون الاستثمار ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 22 أوت 2001

النصوص التنظيمية :

1. التعليمية رقم 07529 المؤرخة في 13/08/2015 ، المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية ، الصادرة من المديرية العامة للأموال الوطنية .
2. القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ، الجريدة الرسمية ، العدد 11، مؤرخة في 19/02/2003.
3. قانون رقم 01-20 مؤرخ في 12 ديسمبر سنة 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم و تتميته المستدامة.
4. المرسوم التنفيذي رقم ، 61-951 يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.
5. من القانون 01-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، الجريدة الرسمية ، العدد 11، مؤرخة في 19/02/2003.
6. القانون 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية ، العدد 11، مؤرخة في 19/02/2003.
7. من الأمر رقم 06-11 ، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 06 ماي 2009.

قائمة المراجع

8. المرسوم التنفيذي رقم 10-131 المؤرخ في 29 أبريل 2010 ، يتضمن تحديد مناطق التوسع و المواقع السياحية و التصريح بها و تصنيفها ، الجريدة الرسمية عدد 30 الصادر في 5 ماي 2010.
9. المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 ، يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في اطار ترقية الاستثمار ، ج ر الجريدة الرسمية عدد 67 الصادر في 14 أكتوبر 1994.
10. قانون رقم 03-03 مؤرخ في 17/02/2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ، الجريدة الرسمية ، العدد 11، مؤرخة في 19/02/2003.
11. مرسوم تنفيذي رقم 01-282 ، مؤرخ في 24 سبتمبر 2002 ، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها ، الجريدة الرسمية عدد 55 الصادر في 26 سبتمبر 2002 ، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 356 - 06 ، المؤرخ في 9 أكتوبر ، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها ، الجريدة الرسمية عدد 64 الصادر في 11 أكتوبر 2006.
12. مرسوم تنفيذي رقم 07-120 مؤرخ في 23 أبريل 2007 ، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلتها و سيرها ، عدد 27 الصادر في 25 أبريل 2007 ، ملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 يناير 2010 ، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلتها و سيرها ، عدد 4 الصادر في 17 يناير 2010.
13. مرسوم تنفيذي رقم 98-70 المؤرخ في 21 فبراير 1998 ، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و تحديد قانونها الأساسي ، الجريدة الرسمية عدد 11 الصادر في 3 مارس 1998.
14. المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها الجريدة الرسمية العدد 27 ، المؤرخة في 06 ماي سنة 2009.
15. التعليمية الوزارية المشتركة بين وزارة الداخلية والجماعات المحلية وزارة المالية وزارة الصناعة رقم 01 المؤرخة في 06/08/2015 .
16. المرسوم التنفيذي رقم 94/322 المؤرخ في 17/10/1994 ، يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في اطار ترقية الاستثمار ، الجريدة الرسمية العدد 67 المؤرخة في 19/10/1994 .

قائمة المراجع

17. المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02/05/2009 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 27، المؤرخة في 06/05/2009 .
18. - القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية ، العدد 11، مؤرخة في 19/02/2003.
19. القانون 01-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، الجريدة الرسمية ، العدد 11، مؤرخة في 19/02/2003.
20. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 25 نوفمبر 2002، يتضمن التنظيم الداخلي للديوان الوطني للسياحة، الجريدة الرسمية رقم 78 مؤرخة في 2002.
21. المرسوم التنفيذي رقم ، 07-119 المؤرخ في 23 أبريل، 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي ، الجريدة الرسمية العدد ، 27 المؤرخة في 25 أبريل 2007 .
22. المرسوم التنفيذي رقم 07-23 المؤرخ في 28 جانفي سنة ، 2007 يحدد كيفيات إعادة الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها ، الجريدة الرسمية العدد ، 08 المؤرخة في 31 جانفي 2007 .
23. المرسوم التنفيذي رقم 10-255 المؤرخ في 20 أكتوبر 2010 يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية رقم 63 مؤرخة في 26 أكتوبر 2010، العدد 63.
24. المرسوم التنفيذي رقم 10-256 المؤرخ في 20 أكتوبر 2010 الذي يحدد مهام المفتشية العامة لوزارة السياحة والصناعة التقليدية وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية رقم 63 مؤرخة في 26 أكتوبر 2010، العدد 63.
25. المرسوم التنفيذي رقم 92-402 المؤرخ في 31/10/1992، الجريدة الرسمية رقم 13 مؤرخة في 26/03/1983، العدد 13.
26. المرسوم رقم 85-15 المؤرخ في 26 يناير 1985 المتضمن تنظيم مكاتب السياحة والإتحاديات الولائية والإتحادية الوطنية لمكاتب السياحة وعملها، الجريدة الرسمية رقم 05 مؤرخة في 26/01/1985، العدد 05.
27. القانون رقم 11-11 ، المؤرخ في 18 جويلية سنة 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية العدد 40، المؤرخة في 20 جويلية سنة 2011 .

قائمة المراجع

28. المرسوم التنفيذي 09 - 152 ، مؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 06 ماي 2009.
29. المرسوم التنفيذي رقم 10-257 المؤرخ في 20 أكتوبر 2010 يتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية رقم 63 مؤرخة في 26 أكتوبر 2010، العدد 63.
30. المرسوم التنفيذي رقم 92-402 المؤرخ في 31/10/1992، الجريدة الرسمية رقم 13 مؤرخة في 26/03/1983، العدد 13.
31. مرسوم تشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 ، يتضمن قانون المالية لسنة 1994 ، الجريدة الرسمية عدد 88 الصادر في 30 ديسمبر 1993.
32. مرسوم تنفيذي رقم 98-70 مؤرخ 21 فبراير 1998 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية رقم 11 مؤرخة في 21/02/1998، العدد 11.
33. المرسوم رقم 83-208 المؤرخ في 26 مارس 1983، الجريدة الرسمية رقم 13 مؤرخة في 26/03/1983، العدد 13.
34. مرسوم رقم 85 - 15 مؤرخ في 26 يناير 1985 يتضمن تنظيم مكاتب السياحة والإتحاديات الولائية والإتحادية الوطنية لمكاتب السياحة وعملها، الجريدة الرسمية رقم 05 مؤرخة في 26/01/1985، العدد 05.

الكتب بالعربية:

1. أحمد عبد السميع علام، علم الاقتصاد السياحي، دار الوفاء لندنيا النشر و الطباعة، ط1 ، الإسكندرية، مصر ، 2008.
2. بركات كامل المهيرات، الأمن السياحي والتشريعات السياحية، ط1 ، دار الفكر، 2009-1430هـ.
3. جمال رضا حلاوة ،مدخل إلى التنمية ، دار الشروق للنشر والتوزيع، عمان ، 2009 .
4. جميل أحمد توفيق ، الإستثمار وتحليل الأوراق المالية ، دار المعارف ، مصر.
5. صلاح الدين عبد الوهاب، التنمية السياحية، مطبعة الزهران، القاهرة، 1991 .
6. عبد السلام أبو قحف، إدارة المنشآت السياحية و الفندقية بين النظرية و التطبيق، الدار الجامعية للطباعة و النشر، لبنان، 2003 .
7. عبد السلام أبو قحف، السياسات والأشكال المختلفة للاستثمارات الأجنبية، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، مصر، 1989.
8. علي الدين هلال وآخرون ، معجم المصطلحات السياسية ، أطلس للطباعة والنشر ، القاهرة ، 1994.

قائمة المراجع

9. عليوش قربوع كمال، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996 .
10. فؤاد السيد المليجي، المحاسبة في الأنشطة السياحية والفندقية، الدار الجامعية للنشر، مصر، 1999.
11. مثنى طه الحوري ، اقتصاديات السفر و السياحة، مؤسسة الوراق للنشر و التوزيع، ط1 ، الأردن، 2000
12. محسن السكر العدوان، مختارات من الاقتصاد السياحي، عمان، الأردن، 1999.
13. محمد سليمان الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية ، دراسة مقارنة ، ط5، جامعة عين شمس ، مصر ، 1991.
14. محمدي موسى الحريري ، جغرافية السياحة، القاهرة، مصر، 1991.
15. محمود كامل، السياحة الحديثة علما وتطبيقا، الهيئة المصرفية للكتاب، مصر، 1975.
16. المخطط التوجيهي للتنمية السياحية، تشخيص وفحص السياحة الجزائرية، الكتاب الأول، وزارة تهيئة الإقليم السياحة والبيئة، الجزائر، جانفي 2008.
17. نعيم الظاهر، مبادئ السياحة ، دار المسيرة للنشر و التوزيع و الطباعة، ط2 ، الأردن، 2007 .

الأطروحات والمذكرات:

1. بليل فدوى ، تأثير تقسيم مصر إلى أقاليم تخطيطية على التنمية العمرانية ، رسالة ماجستير ، غير منشورة ، تخصص : اقتصاد ومالية دولية، جامعة المدينة ، الجزائر ، 2012.
2. بوعقلين بديعة ، الاستثمارات السياحية و إشكالية تسويق المنتج السياحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه دولة تخصص تخطيط، جامعة الجزائر، 2006 .
3. عوينان عبد القادر، السياحة في الجزائر إمكانيات والمعوقات 2000-2025 في ظل استراتيجية السياحة الجديدة 61 للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية SDAT 2025 ، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية جامعة الجزائر 03 ، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية س ج، 2012/2013.
4. محمد فوزي شعوبي، السياحة والفندقة في الجزائر دراسة قياسية 1974-2002، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 2007.
5. مذكرة رقم 372 صادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية، المتعلقة بالتكاليف الناجمة عن إعداد عقد الامتياز، المؤرخة في 14 جانفي سنة 2010.
6. مذكرة رقم 284 صادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية، المتعلقة بالتكاليف الناجمة عن إعداد عقد الامتياز، المؤرخة في 18 أفريل سنة 2010.
7. هدير عبد القادر ، واقع السياحة في الجزائر وآفاق تطورها ، مذكرة ماجستير ، كلية العلوم الاقتصادية وعلو التسيير ، جامعة الجزائر ، 2005-2006 .

قائمة المراجع

المقالات والمجلات:

1. بلوج بولعيد، معوقات الاستثمار في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، العدد 04، 2008.
2. وصاف سعدي وقويدري محمد، واقع مناخ الاستثمار في الجزائريين الحوافز والمعوقات مجلة العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير العدد 2008 .
3. بن حمودة محبوب، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، العدد 05، الجزائر، 2007.
4. خالد كواش، مقومات و مؤشرات السياحة في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة الشلف، الجزائر، العدد 01، 2004.
5. مجلة أداء المؤسسات الجزائرية، إستراتيجية تنمية مستدامة للقطاع السياحي في الجزائر، الآليات والبرامج، العدد 02، 2012، الجزائر.
6. بلكعبيات مراد ، " دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري " ، دفاثر السياسة و القانون ، العدد ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عمار ثلجي الأغواط ، الجزائر .
7. مجبونة مسعود، معوقات عملية النهوض بالقطاع السياحي في الجزائر، مجلة جديد الإقتصاد ، كلية العلوم الاقتصادية ، جامعة الجزائر 03 ، 06 ديسمبر 2011

الملتقيات والندوات والتقارير:

1. تبزي يوسف، محمد ساحل، الاستثمار السياحي في الجزائر الأهمية والمعوقات، ورقة بحثية، الملتقى الدولي بعنوان السياحة ورهان التنمية المستدامة (دراسة تجارب بعض الدول)، يومي 24 و 25 أبريل 2015، جامعة البليدة.
2. مديرية السياحة لولاية برج بوعرييج، يوم دراسي حول التهيئة السياحية ودورها في التنمية، الجزء 1، دار الثقافة محمد بوضياف، يوم 2009/12/21، .
3. بوفليح نبيل، مداخلة بعنوان دراسة مقارنة لواقع قطاع السياحة في دول شمال إفريقيا حالة الجزائر - تونس - المغرب المقدمة في إطار الملتقى الوطني الأول حول السياحة في الجزائر-واقع و آفاق-، المركز الجامعي البويرة، يومي 11 12 ماي 2010.
4. يسري دعبس، صناعة السياحة -بين النظرية و التطبيق -دراسات و بحوث في أنثروبولوجيا السياحة ، الملتقى المصري للإبداع و التنمية، ط1 ، الإسكندرية، مصر، 2003 .

الكتب اللغة الأجنبية:

1. Garbi Ait Belgacem, population et environnement, CENEAP alger, 1992 .
2. Gerared Guibilato, Economie touristique, Edition deltas,
3. Notes & Etudes Documentaire, le Tourisme Dans le Développement Economique de la Pagne, N° 50 , 459, Année 1980,

قائمة المراجع

المواقع الإلكترونية :

1. حسيبة مقرابي ، "وكالة الوساطة والضبط العقاري : نحو رفع العرض في مجال العقار الموجه لإنجاز المشاريع الاقتصادية " ، جريدة المساء ، 31 جانفي 2010 ، أنظر في ذلك الموقع <http://www.djazairess.com/elmassa>
2. مقالة منشورة بتاريخ 21 مارس 2017 ، 09:24 ، <https://www.almrsal.com/>

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

شكر وعران

إهداء

1	مقدمة :
5	الفصل الأول : الأحكام العامة لعقد الإستثمار السياحي
5	المبحث الأول : مفهوم عقد الإستثمار السياحي
5	المطلب الأول: التعاريف القانونية المرتبطة بعقد الإستثمار السياحي
6	الفرع الأول : تعريف السياحة
8	الفرع الثاني: تعريف الإستثمار السياحي
9	الفرع الثالث : تعريف مناطق التوسع السياحي
10	المطلب الثاني: أهمية الاستثمار السياحي
10	الفرع الأول : الأهمية الإقتصادية
13	الفرع الثاني :الأهمية الاجتماعية والسياسية للاستثمار السياحي
15	الفرع الثالث : الأهمية العلمية
16	المطلب الثالث : الارتباطات المختلفة لعقد الاستثمار السياحي
16	الفرع الأول : الارتباط الاقتصادي
17	الفرع الثاني : الارتباط البيئي
17	الفرع الثالث : الارتباط الاجتماعي والسياسي
19	المبحث الثاني: عقد الامتياز كأسلوب للإستثمار السياحي
19	المطلب الأول : مفهوم عقد الامتياز
19	الفرع الأول :تعريف عقد الامتياز
20	الفرع الثاني : خصائص عقد الإمتياز
20	الفرع الثالث : مراحل منح الإمتياز في عقد الإستثمار السياحي

الفهرس

- المطلب الثاني : شروط منح الامتياز في عقد الاستثمار السياحي 22
- الفرع الأول: الشروط الموضوعية لمنح الامتياز 22
- الفرع الثاني: تدخل الهيئات تسيير الأوعية العقارية في استثمار العقار السياحي 24
- الفرع الثالث: الجهات المكلفة باستقبال ومعالجة ملفات الامتياز 27
- المطلب الثالث: الدولة كطرف في عقد الاستثمار السياحي 29
- الفرع الأول : استيعاب عقد الاستثمار السياحي لكافة اشكال عقد الامتياز 29
- الفرع الثاني: تحديد دور الدولة في منح الامتياز 31
- الفرع الثالث : إعتقاد أسلوب التراضي في عقد الاستثمار السياحي 32
- الفصل الثاني : واقع عقد الإستثمار السياحي وسبل تطويره 34**
- المبحث الأول: تعزيز الإطار التشريعي للعقد الإستثمار السياحي 34
- المطلب الأول: ربط السياحة بالتنمية المستدامة 34
- الفرع الأول : تنوع النشاطات السياحية 35
- الفرع الثاني : مراعاة خصوصية التنمية السياحية 35
- الفرع الثالث : تحسين التهيئة السياحية 37
- المطلب الثاني : توسيع المناطق السياحية 38
- الفرع الأول : المقصود بمناطق التوسع السياحي 39
- الفرع الثاني: تشجيع استغلال العقار السياحي 40
- الفرع الثالث : إعداد المخططات التوجيهية لتطوير السياحة 41
- المطلب الثالث: تدعيم الآليات التنظيمية والمالية للاستثمار السياحي 43
- الفرع الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية آفاق 2030 43
- الفرع الثاني : المساعدة المالية للمستثمرين السياحيين 45
- الفرع الثالث: تخصيص مساهمات خاصة لمناطق ومشاريع سياحية معينة 45

الفهرس

47	المبحث الثاني : معوقات الاستثمار السياحي
47	المطلب الأول : المشاكل التطبيقية للتشريعات
47	الفرع الأول : عدم مسايرة جهود تامين العقار السياحي
48	الفرع الثاني : ارتفاع تكاليف وأعباء الاستثمار السياحي
50	الفرع الثالث : منازعات الإستثمار السياحي
50	المطلب الثاني: تداخل التنظيم الإداري لهيئات الإستثمار السياحي
50	الفرع الأول: تعدد مديريات السياحة
54	الفرع الثاني : تعقيد الإجراءات الإدارية
55	المطلب الثالث : تأثير العوامل الخارجية على الاستثمار السياحي
55	الفرع الأول : إرتباط السياحة بالعامل البيئي
55	الفرع الثاني : تأثر السياحة بالوضع الأمني
56	الفرع الثالث: تأثر السياحة بالوضع السياسي والاجتماعي
58	خاتمة :
61	قائمة المراجع :