

النظام القانوني للعقار السياحي في الجزائر وآفاق تفعيله كبديل تنموي جاذب للاستثمار

The Legal Regime of Tourist Real Estate in Algeria and the Horizons of its Activation as an Attractive Developmental Alternative for Investment

أكلي ليندة*

¹ كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر.

مخبر قانون الأسرة، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1.

l.akli@univ-alger.dz

تاريخ الاستلام: 2026/06/09 تاريخ القبول: 2026/07/28 تاريخ النشر: 2026/07/31

ملخص:

تستهدف هذه الدراسة تسليط الضوء على المقاربة التشريعية والتنظيمية التي انتهجها المشرع الجزائري لترقية العقار السياحي وتحويله إلى وعاء تنموي ريادي قادر على استقطاب رؤوس الأموال الوطنية والأجنبية، كبديل استراتيجي لقطاع المحروقات. وتبرز أهمية البحث في ظل حزمة الإصلاحات العميقة التي توجت بصدر قانون الاستثمار الجديد رقم 22-18، متنوعاً بالقانون رقم 23-17 المحدد لكيفيات منح العقار الاقتصادي للدولة. وتتمحور إشكالية الدراسة حول مدى كفاية وجاذبية النظام القانوني والإجرائي المعاصر للعقار السياحي في الجزائر لتحقيق التنمية السياحية المستدامة وتجاوز العقبات البيروقراطية. وباعتماد المنهج الوصفي التحليلي، خلصت الدراسة إلى أن المشرع الجزائري خطا خطوات عملاقة من خلال توحيد قنوات منح العقار السياحي عبر المنصة الرقمية للمستثمر تحت وصاية الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، إلا أن كفاءة هذا النظام تظل رهينة مرونة التطبيق الميداني وحسم التداخلات الصلاحياتية بين الهيئات المتداخلة وتفعيل الضمانات الحمائية للمستثمرين.

الكلمات مفتاحية: العقار السياحي؛ قانون الاستثمار؛ منح الامتياز؛ العقار الاقتصادي؛ المنصة الرقمية.

Abstract:

This study aims to shed light on the legislative and regulatory approach adopted by the Algerian legislator to promote tourist real estate and transform it into a pioneering developmental vessel capable of attracting national and foreign capital as a strategic alternative to the hydrocarbons sector. The importance of the research emerges in light of the deep reforms that culminated in the issuance of the new Investment Law No. 22-18, followed by Law No. 23-17 determining the conditions and modalities of granting economic land. The problem of the study centers on the adequacy and attractiveness of the contemporary legal and procedural regime of tourist real estate in Algeria to achieve sustainable tourism development and overcome bureaucratic obstacles. By adopting the descriptive-analytical approach, the study concluded that the Algerian legislator has taken giant steps by unifying the channels for granting tourist real estate via the Investor's Digital Platform under the tutelage of the National Agency for Tourism Development in coordination with the Algerian Investment Promotion Agency (AAPI). However, the efficiency of this system remains dependent on the flexibility of field application, resolving overlapping jurisdictions between intervening bodies, and activating protective guarantees for investors.

KEYWORDS Tourist Real Estate; Investment Law; Granting of Concession; Economic Land; Digital Platform

1. مقدمة:

يعد قطاع السياحة أحد أهم الروافد الاقتصادية التي تراهن عليها الدول الحديثة لتحقيق التنويع الهيكلي لاقتصادها الوطني، والانعقاد من أسر التبعية لقطاع الموارد الناضبة. وفي هذا السياق، سعت الجزائر جاهدة لتسطير استراتيجية تنموية شاملة تستهدف جعل القطاع السياحي محركاً أساسياً للنمو الاقتصادي وخلق الثروة. بيد أن نجاح أي مشروع استثماري سياحي يظل مرتعناً بمدى توفر "الوعاء العقاري" الملائم والمهيأ، وهو ما يصطلح عليه قانوناً بالعقار السياحي.

إن العقار السياحي يخضع لنظام قانوني مركب، يتداخل فيه البعد الاستثماري مع متطلبات التنمية المستدامة وحماية المقومات الطبيعية والبيئية والثقافية للدولة. وقد شهدت البيئة التشريعية للاستثمار في

الجزائر تحولاً جذرياً بموجب القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار⁽¹⁾، والذي تبعه صدور القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية، والذي ألغى الآليات التقليدية السابقة لتوزيع العقار الاقتصادي (بما فيه السياحي) وحصر تسييره ومنحه في أطر رقمية ومؤسسية مستحدثة. بناءً على هذا التحول الهيكلي، تنور الإشكالية حول:

ما مدى فاعلية وكفاءة النظام القانوني والإجرائي الحديث للعقار السياحي في الجزائر في إرساء بيئة استثمارية جاذبة ومستقرة لتحقيق أهداف التنمية السياحية المستدامة؟

للإجابة عن هذه الإشكالية، تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي، من خلال استقراء النصوص القانونية والتنظيمية المؤطرة للعقار السياحي والمنظومة الاستثمارية في الجزائر، وتحليلها لبيان مكان القوة والقصور في البنية التشريعية المعاصرة.

وقد تم تقسيم هذه الدراسة وفق الخطة الأكاديمية المتوازنة التالية:

- **المبحث الأول:** المحددات المفاهيمية والهيكلية للعقار السياحي في الجزائر.
- **المبحث الثاني:** المقاربة الإجرائية لمنح العقار السياحي وآفاق تفعيل الاستثمار التنموي.

المبحث الأول: المحددات المفاهيمية والهيكلية للعقار السياحي في الجزائر

إن دراسة الاستثمار في العقار السياحي تقتضي بدءاً ضبط مدلوله القانوني وتحديد حدوده المفاهيمية وخصائصه النوعية التي تميزه عن بقية الأوعية العقارية الاقتصادية الأخرى، والوقوف على طبيعة البناء المؤسسي المنظم له. وعليه، سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين؛ نخصص الأول للخصوصية القانونية والنوعية للعقار السياحي، بينما نستعرض في الثاني الإطار المؤسسي المنظم لتهيئة واستغلال هذا الوعاء.

المطلب الأول: الخصوصية القانونية والنوعية للعقار السياحي

يتميز العقار السياحي بطبيعة خاصة تجعله فريداً في أحكامه، إذ لا تقتصر وظيفته على كونه وعاءاً جغرافياً صامداً، بل يمتد ليكون قيمة استثمارية وحضارية متكاملة.

الفرع الأول: التعريف التشريعي والخصائص المميزة للوعاء العقاري السياحي

لم يضع المشرع الجزائري تعريفاً مانعاً جامعاً للعقار السياحي في نص واحد، وإنما يتحدد مدلوله

¹ - قانون رقم 22-18 مؤرخ في 24 يوليو 2022، يتعلق بالاستثمار، ج ر عدد 50 صادر في 28 يوليو 2022.

بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، يمكن تعريف العقار السياحي إجرائياً بأنه: "كل مساحة أرضية تقع ضمن المناطق المهيأة أو القابلة للتهيئة السياحية، والتي تتميز بخصائص طبيعية، أو مناخية، أو علاجية، أو تاريخية، وتكون مخصصة حصراً لإقامة المنشآت والأنشطة المرتبطة بالاستثمار السياحي⁽²⁾.

كما يعرف أنه مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والمحددة في مخطط التهيئة السياحية، والتي تمنح لصاحبها حق استغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة⁽³⁾.

أما فيما يتعلق بالاستثمار السياحي: لم يقدم المشرع الجزائري تعريفا للاستثمار السياحي بصفة خاصة وإنما عرف الاستثمار عموماً، و باستقراء ذلك يمكن تعريف الاستثمار في العقار السياحي على أنه كل اقتناء لعقار يقع ضمن احدي مناطق التوسع السياحي أو احد المواقع السياحية من طرف الدولة أو احد أشخاص المعنوية العامة تابعة لها أو من قبل احد الخواص قصد استحداث نشاط سياحي جديد أو توسعة نشاط سياحي موجود من قبل، مفاده تقديم خدمات تسويق أسفار، أو قصد استعماله لإنشاء منشآت سياحية تقدم خدمات بمقابل للسواح سواء شمل ذلك الإيواء أو لم يشمل، أو من خلال مساهمة الدولة أو أحد الأشخاص المعنوية العامة التابعة لها أو أحد الخواص في مشروع يقع على احد هذه العقارات السياحية⁽⁴⁾.

وتتمثل الخصائص المميزة لهذا العقار فيما يلي:

- التخصيص التنموي الحصري: لا يمكن تغيير وجهة العقار السياحي أو استغلاله في نشاطات صناعية أو سكنية تخرجه عن طبيعته السياحية، وهو ما يضمن حماية الأوعية العقارية السياحية من المضاربة

² - القانون رقم 03-01 مؤرخ في 17 فبراير 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج.ر، عدد 11، صادر في 19 فبراير 2003.

³ - بن زيد فتحي، أهمية العقار السياحي والاشكالات المرتبطة به، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 2، 2017، ص 61.

⁴ - نوفل رؤوف بركاني، حمزة وهاب، الاستثمار في العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 4، العدد 3، 2021، ص 829.

والزحف العمراني.

- الارتباط بالموقع الجغرافي والموارد الطبيعية: تكتسب هذه العقارات قيمتها الاستثمارية من

موقعها (شواطئ، واحات، منابع حموية) وهي ميزة غير قابلة للنقل أو الاستنساخ.

- الخضوع لنظام الحماية البيئية المستدامة: يخضع العقار السياحي لقيود بيئية صارمة توازن

بين المنفعة الاستثمارية والمسؤولية البيئية للأجيال القادمة وفقاً للتشريع البيئي وقانون حماية الساحل والمناطق المحمية.

- الموارد الثقافية والتاريخية: لعل أهمها ما صنفته منظمة اليونسكو المتمثلة في كل من: تيمقاد:

تم إنشاؤها من طرف الإمبراطور ترجان، القصبة: توجد بولاية الجزائر، تيبازة: من المدن الرومانية العتيقة، جميلة: تقع بولاية سطيف، الطاسيلي: يحتوي على أكثر من 15000 لوحة تعكس تحولات المناخ وهجرة الحيوانات وتطور الحياة البشرية في الصحراء خلال 6000 سنة قبل الميلاد، قلعة بني حماد: تقع بولاية مسيلة، قصر ميزاب: انشأ من طرف الاباضيين⁽⁵⁾.

الفرع الثاني: أنواع العقارات السياحية الموجهة للاستثمار

تنص المادة 20 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية على انه: «

يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص»، يتضح من هذه المادة أن العقار السياحي في الجزائر يتشكل من 3 أنواع من الأراضي المحددة وفقاً للمخطط التهيئة السياحية وهي:

أولاً- الأراضي التابعة لأملاك الوطنية العمومية: يقصد به أن يكون هذا العقار ملك للدولة أو

أحد الأشخاص التابعين لها والخاضعين للقانون العام وتشمل عقارات طبيعية واصطناعية ومنقولات مخصصة للمنفعة العامة.

⁵ - بن سديرة جلول، العقار السياحي في الجزائر، مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، مجلد 1، العدد 1، 2016، ص131.

ثانيا- الأراضي التابعة لأملاك الوطنية الخاصة: يتكون العقار السياحي التابع لأملاك الوطنية الخاصة سواء كان للدولة أو إحدى مجموعاتها الإقليمية من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والتي قد تكون من ضمن الأراضي التي تم إلغاء تخصيصها أو تصنيفها كأراضي تابعة لأملاك الوطنية العمومية وهي بهذه الصفة قابلة للبيع والإيجار لاتفاق ودي إذا كانت ضرورية لانجاز برامج استثمارية محددة⁽⁶⁾.

ثالثا- الأراضي التابعة للخواص: يقصد به العقارات التابعة للخواص في مجال العقار السياحي تلك التي تعود ملكيتها للخواص والملكية العقارية الخاصة هي عبارة عن حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية وذلك من اجل استعمال الأملاك وفق لطبيعتها أو غرضها، أي أن هذه العقارات ذات طابع سياحي تقع داخل مناطق التوسع او المواقع السياحية.⁽⁷⁾

الفرع الثالث: التصنيف الموضوعي والأنماط التنموية للنشاط العقاري السياحي

يتوزع العقار السياحي في الجزائر تبعاً للأنماط الاستثمارية التي يستوعبها، وتتعدد تصنيفاته بتنوع الثراء الطبيعي والجغرافي للبلاد، وهو ما يمكن إجمالها في الأنماط التنموية الآتية:

أولاً- العقار الموجه للسياحة الشاطئية والترفيهية: يتركز في الشريط الساحلي، ويهدف لإقامة الفنادق، والقرى السياحية، والمنتجعات الترفيهية والموانئ الترفيهية.

ثانيا- العقار الموجه للسياحة الصحراوية: يقع في مناطق الجنوب والواحات، ويهدف لاستغلال الخصوصية البيئية والثقافية للصحراء الجزائرية وإقامة مخيمات وهياكل فندقية مندمجة مع البيئة الصحراوية، وعرفته المادة 10/3 من القانون رقم 01-03 بأنه: "كل إقامة سياحية في محيط صحراوي تقوم على استغلال مختلف القدرات الطبيعية والتاريخية والثقافية مرفقة بأنشطة مرتبطة بهذا المحيط من تسلية وترفيه واستكشاف

ثالثا- العقار الموجه للسياحة الحموية والعلاجية: يستهدف استغلال منابع المياه المعدنية والبحيرات العلاجية لإقامة محطات المعالجة بمياه البحر ومؤسسات الاستحمام الطبيعي.

⁶ - أحمد طلال عبد الحميد، النظام القانوني لأموال الدولة الخاصة، دار الثقافة ، الاردن، 2001، ص44-46.

⁷ - عبد الحق لخداري، حسبية زغلامي، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، مجلد 6، عدد 1، جانفي 2019، ص256.

رابعا- العقار الموجه لسياحة الأعمال والمؤتمرات: يتركز غالباً في الحواضر الكبرى والمدن الاقتصادية النشطة لتشييد مراكز المؤتمرات الدولية والفنادق الفاخرة ذات الأبعاد اللوجستية المتطورة.

المطلب الثاني: الإطار المؤسسي المنظم لتهيئة واستغلال العقار السياحي

شهد البناء المؤسسي المشرف على الاستثمار العقاري في الجزائر عملية إعادة هيكلة جذرية بهدف توحيد مراكز اتخاذ القرار وتبسيط القنوات البيروقراطية. ونميز في هذا الإطار بين أجهزة ذات اختصاص عام (الفرع الأول)، وأخرى ذات طبيعة تخصصية سياحية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الهيئات ذات الاختصاص العام والأجهزة التنسيقية

تضطلع الهيئات العامة بدور محوري في رسم السياسة الوطنية للاستثمار وتسهيل الإجراءات الإدارية وتخصيص العقارات الاقتصادية بمختلف أنواعها:

أولاً- الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار: أنشئت بموجب قانون الاستثمار 22-18 بديلاً للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وتعتبر الهيكل المركزي المسؤول عن تسيير نظام الحوافز، ومرافقة المستثمرين، وإدارة المنصة الرقمية للمستثمر التي أصبحت البوابة الوحيدة والملزمة لطلب الحصول على العقار الاقتصادي.

ثانياً- مجلس الوزراء واللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار: حيث يختص مجلس الوزراء برسم الموجهات الكبرى للاستثمار وتوفير الأنوعية العقارية الكبرى للمشاريع الاستراتيجية، في حين توفر لجنة الطعون المنشأة لدى رئاسة الجمهورية ضمانات قانونية للمستثمرين في حال رفض طلباتهم الاستثمارية أو العقارية بشكل تعسفي.

الفرع الثاني: الوكالات واللجان المتخصصة في تسيير الأنوعية السياحية

نظراً لخصوصية القطاع السياحي، استحدثت المشرع هيئات تقنية متخصصة تساهم في تهيئة،

تنظيم وتهيئة المحيط العقاري السياحي:

أولاً- الوكالة الوطنية لتنمية السياحة: وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تقع تحت وصاية وزارة السياحة، تعد الذراع التقني لتهيئة وتسيير "مناطق التوسع السياحي"، وتتولى إعداد المخططات التوجيهية للهيئة السياحية وتجهيز العقارات السياحية بالشبكات التحتية الأساسية قبل طرحها

للمستثمرين، وتم إنشاءها لأول مرة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المؤرخ في 21 فيفري 1998 الذي يحدد قانونها الأساسي⁽⁸⁾.

تهدف أعمال هذه الوكالة في استعمال الأمثل للثروة العقارية والحفاظ عليها تتمتع بجملة من المهام المنوط بها، من خلال استقراء لأحكام المواد من 04 الى 09 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 يتضح لنا ان مهام الوكالة تتمثل فيما يلي:

-تنظيم وتوجيه الاستثمارات السياحية منها الاستثمار في العقار السياحي.

-مد المستثمرين بكافة المعلومات والبيانات.

-تقديم خدمات أفضل بعيدة عن البيروقراطية.

-تطبيق حق الشفعة على كل عقار متواجد داخل مناطق ومواقع التوسع السياحي.

-القيام باقتناء الأراضي الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاتها.

-القيام بالدراسات والتهيئة المخصصة لنشاطات السياحة والفندقية والحمامات المعدنية.

-القيام بتهيئة الأراضي الموافق عليها للاستثمار السياحي.

-حيازة أوعية عقارية توجه للاستثمار السياحي.

-تتولي تطبيق السياسة الوطنية للتنمية السياحة، وتنظيم وتوجيه الاستثمارات السياحية ومد المستثمرين

بكافة المعلومات والبيانات وتقديم خدمات أفضل بعيدا عن البيروقراطية، يكفل للمستثمرين توفير الجهود

والوقت ويكون لديه انطباع حسن وثقة تامة في كفاءة الإدارة وإيجابية تعاملها معه⁽⁹⁾.

⁸ - تنص المادة الأولى من هذا المرسوم على الوصف القانوني لهذه الوكالة إذ اعتبرها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري توضع لدى الوزير المكلف بالسياحة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، على أن تخضع في علاقاتها مع الأشخاص المعنوية العامة إلى قواعد القانون العام، وفي علاقاتها مع الغير على غرار المستثمرين السياحيين إلى قواعد القانون التجاري، إضافة إلى ذلك تحافظ على الاستغلال العقلاني للعقار السياحي. أنظر: مرسوم تنفيذي رقم 98-70 مؤرخ في 21 فبراير 1998، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، ج.ر عدد 11، صادر بتاريخ 1 مارس 1998.

⁹ - أحمد شامي، بخالد بخالد، الوكالة الوطنية لتنمية السياحة كآلية لتوفير العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، المجلد 4، العدد 1، 2019، ص 339.

ثانيا- المجلس الوطني للسياحة واللجنة الوطنية لتسهيل الأنشطة السياحية: وتعتبر هيئات استشارية وتنسيقية عليا تسعى لضمان الانسجام والترابط بين مختلف القطاعات الوزارية (الموارد المائية، الغابات، الثقافة، البيئة، الداخلية) لتذليل الصعاب وتوفير البيئة الحاضنة للاستثمارات السياحية الكبرى. تتضح أهمية المجلس الوطني للسياحة بالرجوع للمهام التي نص عليها المرسوم الرئاسي رقم 21-440، فالمادة 2 تشير إلى دوره في اقتراح التدابير و الأدوات التي يمكن أن تفعل السياحة ، وتشجع وتدعم ترقية وجهة الجزائر السياحية لاسيما في الخارج. أي تحديد أعمال الدعم الضرورية لحماية الموارد السياحية بكل مكوناتها وتهيئتها وتسييرها⁽¹⁰⁾.

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

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

المبحث الثاني: المقاربة الإجرائية لمنح العقار السياحي وآفاق تفعيل الاستثمار التنموي

لقد وضع القانون رقم 23-17 حداً نهائياً لحالة التشتت الإجرائي وممارسات المضاربة العقارية التي طبعت الفترات السابقة، متبنياً مقاربة تعتمد على الشفافية والرقمية الكاملة. وستتناول في هذا المبحث الصيغ القانونية والآليات المعتمدة لمنح العقار السياحي (المطلب الأول)، ثم نتطرق للمسار الإجرائي المستحدث لفرز الطلبات وتحديات الجاذبية الاستثمارية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الصيغ والآليات القانونية لتوجيه العقار السياحي للاستثمار

تبنى المشرع الجزائري صيغاً تعاقدية محددة تضمن بقاء الرقابة للدولة على ملكية أراضيها مع تمكين المستثمر من استغلال آمن وطويل الأجل، إما عن طريق نظام الامتياز غير القابل للتحويل إلى ملكية كصيغة أساسية (الفرع الأول)، وإما عن طريق عقود الإيجار والتنازل عن الحقوق العينية العقارية السياحية (الفرع الثاني).

¹⁰ - مرسوم رئاسي رقم 21-440 مؤرخ في 7 نوفمبر 2021، يعدل ويتمم المرسوم الرئاسي رقم 02-479، ج ر عدد 86، صادر بتاريخ 11 نوفمبر 2021.

الفرع الأول: نظام الامتياز غير القابل للتحويل إلى ملكية كصيغة أساسية

عقد الامتياز هو عقد إداري يتولى بموجبه المتعاقد الملتزم سواء أكان فرداً أم شركة مع إدارة وذلك لإدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين بخدمات ذلك المرفق، كما لا يمنع أن يقع عقد الامتياز بين شخصين إداريين⁽¹¹⁾.

وفقاً لأحكام القانون رقم 23-17 المتعلق بمنح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة، أصبحت صيغة الامتياز بالتراضي هي الصيغة القانونية الأحادية والأساسية لاستغلال العقار السياحي لإنجاز مشاريع استثمارية. ويتميز هذا النظام بالآتي:

أولاً- المدة الطويلة للامتياز: يمنح الامتياز لمدة زمنية لا تقل عن 33 سنة قابلة للتجديد، مما يمنح المستثمر الأمان المالي والزمني الكافي لتغطية تكاليف المشروع وبدء جني الأرباح.

ثانياً- عدم قابلية الامتياز للتحويل إلى ملكية خاصة: قطع المشرع الطريق أمام إمكانية تملك الأراضي السياحية من طرف الخواص عن طريق التنازل اللاحق، لضمان بقاء الأوعية العقارية الاستراتيجية تحت رقابة وسيادة الدولة، واستخدامها حصرياً للمصلحة التنموية العامة.

ثالثاً- الامتياز كحق عيني عقاري: يمنح عقد الامتياز للمستثمر حقاً عينياً عقارياً قابلاً للرهن لضمان الحصول على القروض البنكية اللازمة لتمويل المشروع السياحي (الرهن الحيازي من الدرجة الأولى لفائدة المؤسسات المالية).

الفرع الثاني: عقود الإيجار والتنازل عن الحقوق العينية العقارية السياحية

هو عقد تقوم بموجبه الجهة الحكومية بتأجير مرافقها إلى الشركات الخاصة من القطاع الخاص ليقوم بتشغيلها مقابل دفعات مالية محددة يسدها إلى الدولة بغض النظر عن مستوى الأرباح التي يحققها المستأجر التي تقع عليه مسؤولية تمويل نفقاء التشغيل والصيانة أي تحمله للمخاطر التشغيلية في حين تبقى الحكومة مسؤولة عن الاستثمار في الأصول الثابتة، وتتراوح مدة الأصول من 5 سنوات إلى 15 سنة، وبإمكان تمديدتها على عكس عقد الإدارة وهو منح حق استخدام هذه الأصول والاحتفاظ بالأرباح خلال

¹¹ - نجاة بوساحة، عمار زعيبي، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي، مجلة صوت القانون، المجلد 07، العدد 03، 2021، ص 203.

فترة زمنية متفق عليها بمقابل دفع إيجار معين⁽¹²⁾.

بالموازاة مع صيغة الامتياز الأساسية، توجد بعض الصيغ الفرعية والتبعية التي تسهم في تفعيل الحركة الاستثمارية داخل الفضاءات السياحية:

- **حقوق إيجار المنشآت المبنية:** حيث يمكن للوكالة الوطنية لتنمية السياحة أو المجموعات المحلية تأجير المباني الجاهزة ذات الطابع السياحي لمستثمرين خواص لمدد معينة لغرض التسيير الفندقي أو الترفيهي.

- **التنازل عن الحقوق العينية الناتجة عن الامتياز:** رخص المشرع بشروط جد صارمة وبموافقة مسبقة من الجهات المانحة للمستثمر إمكانية التنازل عن امتيازه أو حقوق البناء المشيدة فوق العقار السياحي لفائدة مستثمر آخر، شريطة التزامه التام بمواصلة نفس النشاط السياحي المرخص له وتجسيد المشروع وفقاً لدفتر الشروط الأصلي دون تعديل يخل بالطبيعة السياحية للعقار.

المطلب الثاني: المسار الإجرائي للحصول على العقار السياحي ومعوقات التنمية

الاستثمارية

انتقل المشرع الجزائري من نظام اللجان الولائية المشتركة إلى نظام رقمي مركزي وموحد يقلل من تدخل العنصر البشري بهدف تكريس مبادئ الشفافية وسرعة البت في الملفات.

الفرع الأول: المسلك الإداري والمنصة الرقمية للمستثمر للحصول على الوعاء العقاري

يتلخص المسار الإجرائي الجديد للحصول على العقار السياحي في الخطوات التشريعية المتكاملة الآتية:

أولاً- الولوج والطلب الرقمي الموحد: يقوم المستثمر بتسجيل طلبه الحصري عبر المنصة الرقمية للمستثمر التي تديرها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تضمن هذه المنصة الشفافية الكاملة حيث توفر قاعدة بيانات جغرافية وخرائطية محدثة وشاملة حول جميع العقارات السياحية الشاغرة والقابلة للاستغلال ومميزاتها الجغرافية والتنموية.

¹² - سعدي سامية، الآليات القانونية لترقية الاستثمار السياحي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه طور ثالث ل م د في القانون، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو- الجزائر، 2022، ص 203.

ثانيا- دراسة الملف وإجراءات المطابقة: تدرس الملفات من طرف مصالح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالتنسيق المباشر والآلي مع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة للتحقق من توافق المشروع مع مخططات التوجيه السياحي والمخطط العام لتهيئة منطقة التوسع السياحي المستهدفة.

رابعا- إعداد دفتر الشروط وعقد الامتياز: في حال الموافقة، يلتزم المستثمر بالتوقيع على دفتر شروط نموذجي يحدد التزاماته التنموية والزمنية لإنجاز المشروع، ليتوج المسار بصدر قرار منح الامتياز بالتراضي من طرف المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تتبعه صياغة عقد الامتياز الإداري من قبل مصالح أملاك الدولة وإشهاره بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

الفرع الثاني: كفاءة المنظومة القانونية الحالية وآفاق تطوير الجاذبية الاستثمارية السياحية

رغم الترسنة التشريعية الحديثة والتوجهات الرقمية الرامية لتبسيط الإجراءات، تبرز في الواقع العملي جملة من العقبات الهيكلية التي تحد من فاعلية هذه المنظومة وتعيق تحقيق الطفرة الاستثمارية المأمولة:

أولاً- تداخل وتعدد الفاعلين الإداريين: على الرغم من إلغاء اللجان الولائية، إلا أن هناك تداخلاً مستمراً في الصلاحيات بين وزارة السياحة وهيكلها التقنية، وبين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، والمجموعات الإقليمية (البلديات والولايات) التي تمتلك سلطات الضبط الإداري وتراخيص البناء والهدم والتهيئة.

ثانيا- ضعف شبكات التهيئات القاعدية: تعاني العديد من مناطق التوسع السياحي المصنفة في الجزائر من غياب أو ضعف شبكات التهيئات الأساسية (كهرباء، غاز، شبكات صرف وتطهير، مياه، مسالك معبدة، شبكات اتصالات)، الأمر الذي يثقل كاهل المستثمر ويجبره على تحمل تكاليف إضافية باهظة لتهيئة محيط عقاره السياحي.

- إشكالية التمويل البنكي والضمانات: بالرغم من أن عقد الامتياز يمنح حقاً عينياً قابلاً للرهن، إلا أن البنوك التجارية والعمومية بالجزائر لا تزال تبدي تحفظاً كبيراً وتحوطاً بيروقراطياً في قبول رهون العقارات التابعة لأملاك الدولة الخاصة كضمانات كافية لتمويل المشاريع الفندقية والسياحية الضخمة، لغياب سوق عقارية موازية قادرة على تسهيل هذه الأصول في حال تعثر المستثمر.

أما منح العقار السياحي عن طريق عقد الإيجار فلم يبين المشرع الجزائري أحكامه ومنه فهو يخضع للقواعد العامة للإيجارات التجارية، بما أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تخضع للقانون التجاري والقوانين المطبقة على أشخاص القانون الخاص في تعاملاتها مع غير الدولة والأشخاص المعنوية العامة⁽¹³⁾.

4. خاتمة:

يتضح في الأخير أن المشرع الجزائري قد أولى أهمية بالغة لموضوع الاستثمار في العقار السياحي، حيث خصه بالتنظيم والإجراءات التي تنظمه من خلال عدد كبير من النصوص القانونية التشريعية منها والتنظيمية.

فرغم أهمية العقار السياحي إلا أنه ظل مجهولاً لمدة طويلة، ومع غياب النص القانوني المعرف له والمحدد لمناطق التوسع السياحي المعنية بالاستثمار لأن المحافظة العقارية للقطاع السياحي يجب أن يغطيها مخطط التهيئة السياحية الخاص بها.

والعقار السياحي من صور العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار وعلى هذا الأساس نجد أن المشرع قد نص على العديد من الآليات لاستعماله واستغلاله، كإعادة بيعه أو تأجيره أو منحه حق امتياز.

وعليه فقد توصلت هذه الدراسة المنهجية المرتكزة على استقراء المنظومة القانونية المعاصرة للعقار السياحي في الجزائر إلى مجموعة من النتائج العلمية والمتمثلة في:

- يمثل العقار السياحي في الجزائر وعاءً تنموياً خاضعاً لنظام قانوني استثنائي ومركب يوازن بين مقتضيات الحرية الاستثمارية والتشجيع المالي من جهة، ومبادئ حماية الثروات الطبيعية والاستدامة البيئية من جهة أخرى.

- وضع المشرع الجزائري حداً للتشتت البيروقراطي والفساد العقاري بإلغاء المنظومة السابقة (كالصيف المشتركة واللجان الولائية) وتأسيس نظام مركزي موحد يعتمد الرقمنة الكاملة عبر "المنصة الرقمية للمستثمر" التابعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

¹³ - نوفل رؤوف بركاني، حمزة وهاب، مرجع السابق، ص 844.

- غدت صيغة "الامتياز بالتراضي غير القابل للتحويل إلى ملكية" الصيغة الوحيدة القانونية المعتمدة لاستغلال العقار السياحي، مما يضمن صيانة السيادة العقارية للدولة ومنع المضاربات والتحويل غير الشرعي للأوعية السياحية إلى نشاطات ربحية هامشية.

- تواجه المقاربة التشريعية الحديثة تحديات تطبيقية ملموسة تتمثل في ضعف التمويل البنكي وتحفظ المصارف تجاه رهون عقود الامتياز، بالإضافة إلى نقص التهيئات التحتية الأساسية في العديد من مناطق التوسع السياحي المصنفة قانوناً.

5. قائمة المراجع:

أولاً- الكتب:

أحمد طلال عبد الحميد، النظام القانوني لأموال الدولة الخاصة، دار الثقافة ، الاردن، 2001.

ثانياً-الرسائل الجامعية:

سعدى سامية، الأليات القانونية لترقية الاستثمار السياحي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه طور ثالث ل م د في القانون، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو- الجزائر، 2022.

ثالثاً- المقالات:

1- بن زيد فتحي، أهمية العقار السياحي والاشكالات المرتبطة به، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 2، 2017، ص ص 59-71.

2- بن سديرة جلول، العقار السياحي في الجزائر، مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، مجلد 1، العدد 1، 2016، ص ص 129-139.

3- أحمد شامي، بخالد عجالي، الوكالة الوطنية لتنمية السياحة كآلية لتوفير العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، المجلد 4، العدد 1، 2019، ص ص 338-350.

4- عبد الحق لخداري، حسبية زغلامي، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، مجلد 6، عدد 1، جانفي 2019، ص ص 253-266.

5- نجاة بوساحة، عمار زعبي، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي، مجلة صوت القانون، المجلد 07، العدد 03، 2021، ص ص 192-216.

6- نوفل رؤوف بركاني، حمزة وهاب، الاستثمار في العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد: 04، العدد 03، 2021، ص ص 826-848.

رابعاً- النصوص القانونية:

6- القانون رقم 03-01 مؤرخ في 17 فبراير 2003 يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ج ر عدد 11 صادر في 19 فبراير 2003.

7- قانون رقم 03-03 مؤرخ في 17 فبراير 2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ج ر عدد 11 صادر بتاريخ 19 فبراير 2003.

8- قانون رقم 22-18 مؤرخ في 24 يوليو 2022، يتعلق بالاستثمار، ج ر عدد 50 صادر في 28 يوليو 2022.

9- قانون رقم 22-18 مؤرخ في 24 يوليو 2022، يتعلق بالاستثمار، ج ر عدد 50 صادر في 28 يوليو 2022.

خامساً- المراسيم التنظيمية:

1- مرسوم تنفيذي رقم 98-70 مؤرخ في 21 فبراير 1998، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، ج.ر عدد 11، صادر بتاريخ 1 مارس 1998.

2- مرسوم رئاسي رقم 02-479 مؤرخ في 31 ديسمبر 2002، يتضمن انشاء المجلس الوطني للسياحة ويحدد صلاحياته وتنظيمه وعمله، ج ر عدد 89، صادر بتاريخ 31 ديسمبر 2002.

3- مرسوم رئاسي رقم 21-440 مؤرخ في 7 نوفمبر 2021، يعدل ويتمم المرسوم الرئاسي رقم 02-479، ج ر عدد 86، صادر بتاريخ 11 نوفمبر 2021.