مجلـة البـاحث للـدراسات الأكاديمية
ISSN: 2352-975X ELBAHITH for Academic Studies EISSN: 2588-2368
المجلد: 13 / العدد: 02 / السنة: 2026 /ص ص: 1323 - 1345

تثمين العقار الثقافي كآلية لجذب الاستثمار السياحي

The Valorization of Cultural Property as a Mechanism for Attracting Tourism Investment

تاريخ الإرسال: 2026/02/28 تاريخ القبول: 2026/06/10

مراحي ذهبية* MERAHI Dahbia
جامعـة العربي تبسي - تبسـة
Larbi TEBESSI University- Tebessa
مخبر القانون المقارن والدراسات الاجتماعية والاستشراقية
dahbia.merahi@univ-tebessa.dz

مبروك حدة MEBROUK Hadda
جامعـة العربي تبسي - تبسـة
Larbi TEBESSI University- Tebessa
مخبر القانون المقارن والدراسات الاجتماعية والاستشرافية
hadda.mebrouk@univ-tebessa.dz

ملخص:

تتناول هذه الدراسة دور العقار الثقافي في استقطاب الاستثمار السياحي والإشكالات المرتبطة به، من خلال تحليل مكانته كأصل تراثي ذي قيمة اقتصادية واستراتيجية في إطار التنمية المستدامة.

وتهدف هذه الدراسة إلى إبراز مدى مساهمة العقار الثقافي في تحفيز المشاريع السياحية، وتنويع مصادر الدخل، وتعزيز التنمية المحلية، مع الوقوف على الإشكالات القانونية والتنظيمية التي تعترض عملية تثمينها واستغلالها الاستثماري. وتتمثل إشكالية البحث في التساؤل إلى أي مدى وُفق المشرع الجزائري في إرساء قواعد قانونية متكاملة تهدف إلى تثمين واستغلال العقار الثقافي؟

وقد اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي من خلال استقراء النصوص القانونية المنظمة للعقار الثقافي والاستثمار السياحي، وبيان أوجه القوة والقصور فيها، واستقراء انعكاساتها العملية على واقع الاستثمار. اقتضت طبيعة الدراسة اعتماد تقسيم ثنائي يقوم على معالجة مفهوم العقار الثقافي ومكوناته في جانب أولي، ثم تخصيص جانب ثاني لدراسة آلية تثمينه واستغلاله في المجال السياحي.

خلصت الدراسة إلى أن المشرع أقر إطارا قانونيا يكرس مبدأ الحماية، غير أن جانب التثمين والاستغلال الاستثماري ما يزال

*- المؤلف المُراسل.

بحاجة إلى مزيد من التكامل والتنسيق، لا سيما عبر تبسيط الإجراءات وتعزيز الآليات التحفيزية، بما يضمن استثمارا رشيدا يحافظ على القيمة الحضارية، ويحقق مردودية اقتصادية مستدامة.

الكلمات المفتاحية: العقار السياحي؛ حماية العقار الثقافي؛ الاستثمار؛ التراث الثقافي؛ معوقات الاستثمار.

Abstract:

This study examines the role of cultural proprety in attracting tourism investment and the associated challenges, by analyzing its status as a heritage asset with economic and strategic value within the framework of sustainable development. The study aims to highlight the extent to which cultural real estate contributes to stimulating touristic property projects, diversifying income sources, and enhancing local development, while identifying the legal and regulatory obstacles hindering its valuation and investment exploitation. The central research problem is framed by the following question: To what extent has the Algerian legislator succeeded in establishing an integrated legal framework aimed at the valuation and exploitation of cultural proprety?

The study adopts a descriptive analytical approach, reviewing the legal texts governing cultural proprety and touristic property investment, identifying their strengths and weaknesses, and assessing their practical implications on investment reality. The nature of the study necessitated a two-part structure: the first part addresses the concept of cultural real estate and its components, while the second part is dedicated to examining the mechanisms of its valuation and utilization in the tourism sector.

The study concludes that while the legislator has established a legal framework enshrining the principle of protection, the aspects related to valuation and investment exploitation still require further integration and coordination, particularly through simplifying procedures and enhancing incentive mechanisms. This would ensure rational investment that preserves cultural value and achieves sustainable economic returns.

Keywords: *touristic proprety; protection of cultural propert; Investment; Cultural Heritage; Investment obstacles.*

مقدمة:

يعتبر العقار الثقافي محددا أساسيا لإنعاش الاقتصاد الوطني، وعاملا مساعدا لجلب واستقرار المستثمرين، غير أنه لا يزال رهينة عراقيل كثيرة تشكل عائقا أمام المستثمرين. فالعقار بمختلف تصنيفاته باعتباره ثروة لا تزول، ونخص بالذكر العقار الثقافي علما أن الجزائر تزخر بموارد ثقافية هائلة، تتنوع وتختلف من منطقة إلى أخرى بسبب اختلاف المناطق الجغرافية للوطن الذي يعد أهم مصدر للاستثمار، ونخص بالذكر أهم عناصر العقار الثقافي ومكوناته المتمثلة في الآثار التاريخية العقارية.

وتستحوذ هذه العناصر على حصة كبيرة من إجمالي مكوّنات العقار الثقافي في الجزائر مقارنة بالمنقولات، كما أنها تنتشر عبر نطاق جغرافي واسع يقارب في امتداده مساحة قارة بأكملها، وتمثل رصيداً ثقافياً تاريخياً عريقاً متأصلاً في أعماق التاريخ.

إنّ التطورات التي شهدها قطاع السياحة خلال السنوات الأخيرة على المستوى العالمي، حيث أضحت تُوصَف بصناعة القرن الحادي والعشرين، تفرض ضرورة اعتماد إطار استراتيجي مرجعي استناداً إلى التوجيهات التي يتضمنها المخطط الوطني للتهيئة السياحية، بوصفه أداة تُجسّد إرادة الدولة في تثمين القدرات الطبيعية والثقافية والتاريخية للبلاد، لكونه يحدد التوجهات الاستراتيجية للسياحة ضمن منظور التنمية المستدامة. ومن ثمّ، أصبح من اللازم إقرار حتمية تبنّي منهجية جديدة ترمي إلى تطوير وتثمين الإمكانات المتاحة بالاعتماد على العقار الثقافي، قصد النهوض بالسياحة الوطنية.

وعليه تعمل الجزائر على تنويع استثمار مختلف الموارد الطبيعية والثقافية وتحويلها إلى منتوجات ذات قيمة، خاصة في ظل زيادة الضغط على الموارد الطبيعية التي تتميز بالنضوب وعدم القابلية للتجديد.

- **أهمية الدراسة:** تكتسي هذه الدراسة أهميتها، من خلال ما يلي:

التطورات التي شهدها قطاع السياحة خلال السنوات الأخيرة على المستوى العالمي، حيث أصبحت تعرف بصناعة القرن الواحد والعشرين.

- أهمية الحفاظ على الموروث الثقافي وخاصة العقار الثقافي في الجزائر.

- توظيف العقار الثقافي في التنمية المستدامة من خلال إشراكه ضمن الحركة السياحية.

- **أهداف الدراسة:** تهدف الدراسة إلى تحقيق جملة من الأهداف، تتمثل في:

- تسليط الضوء على إسهام العقار الثقافي في ترقية السياحة الثقافية في الجزائر، مع التركيز بشكل خاص على الأدوار المحورية التي تؤديها هذا الأخير في هذا الإطار.

- يهدف هذا البحث إلى تحديد الهدف العميق للتراث العمراني، ورصد مختلف المنافع الاقتصادية الممكن تحقيقها من إشراك العقار الثقافي في العرض السياحي، كما يمكن استغلال التراث العقاري لتحقيق مزايا اقتصادية، مثل تنويع وإثراء العرض السياحي لتحقيق إرادات مباشرة وغير مباشرة لتنشيط الاستثمار الأجنبي في هذا المجال، وتوفير مناصب الشغل.

- تكريس آليات فعّالة لحماية العقار الثقافي والمعالم الثقافية، باعتبارها مكوّناً استراتيجياً من مكونات الجذب السياحي، لما تحمله من قيمة تاريخية وحضارية تسهم في تعزيز المكانة السياحية للدولة، وترسيخ حضورها الثقافي.

- توجيه الاستثمارات وفق أهداف محددة وواضحة المعالم، من شأنها إحداث تنمية شاملة ومتعددة الأبعاد، بما يضمن تنويع مصادر الدخل الوطني وتقليص التبعية المفرطة لقطاع المحروقات.

- اعتماد العقار الثقافي كقطب سياحي محوري قائم على مبدأ التثمين العقلاني لهذه الأملاك، بالنظر إلى ما يمثله مفهوم القطب من أهمية في البناء الاقتصادي للدولة، واعتباره أداة متقدمة ضمن الخطوط التوجيهية الرامية إلى تعزيز الجاذبية الإقليمية ورفع القدرة التنافسية، بما يجعل السياحة أحد الدعائم الأساسية للنمو

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

الاقتصادي، من خلال تطوير العرض السياحي الموجه للسوق الوطنية، وترقية اقتصاد مكمّل ومستدام إلى جانب قطاع المحروقات.

بناءً على ما سبق قوله، ولمحاولة الإلمام بمختلف جوانب الموضوع ارتئينا أن نطرح **الإشكالية** التالية: **إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في إرساء قواعد قانونية متكاملة تهدف إلى تثمين استغلال العقار الثقافي؟**

ولمحاولة دراسة هذا الموضوع تم الاعتماد على المنهج الوصفي؛ وذلك بغية الإلمام بمختلف المفاهيم المرتبطة بمتغيرات الدراسة، بالإضافة إلى المنهج التحليلي لإبراز العلاقة بين هذه المتغيرات.

وعليه، ولمحاولة الإجابة على الإشكالية ارتئينا دراسة هذا الموضوع من خلال محورين. المحور الأول نتناول فيه مفهوم العقار الثقافي ومكوناته، أما المحور الثاني فقد خصص لدراسة دور العقار الثقافي في تفعيل الاستثمار السياحي والإشكالات المرتبطة به.

المحور الأول: مفهوم العقار الثقافي ومكوناته

قبل التطرق إلى مفهوم العقار الثقافي وضبط حدوده القانونية، يجدر إبراز الإطار العام الذي يندرج ضمنه هذا المفهوم، باعتباره من المفاهيم المركبة التي تتقاطع فيها الاعتبارات القانونية بالتاريخية والثقافية والتنموية. فالعقار في مدلوله التقليدي ينظر إليه بوصفه مالا ثابتا يخضع لقواعد الملكية والاستغلال والتصرف، غير أن اقترانه بالبعد الثقافي يضفي عليه طبيعة خاصة تخرجه من نطاق التداول العادي للأموال، ويخضعه لمنظومة قانونية متميزة تقوم على الحماية.

كما أن التحولات التي عرفها الفكر القانوني المعاصر، خاصة في ظل تزايد الاهتمام الدولي بحماية التراث الثقافي، أسهمت في إعادة صياغة النظرة إلى العقارات ذات القيمة التاريخية أو الحضارية، فلم تعد مجرد أعيان مادية، بل أصبحت حواصل للهوية الجماعية وذاكرة الأمة، ومن ثم فإن دراسة مفهوم العقار الثقافي تقتضي استحضار

EISSN: 2588-2368 ——————— ISSN: 2352-975X

هذه الخلفية المفاهيمية، تمهيدا لضبط تعريفه وتحديد مفهومه، مع إبراز أهميته (أولا)، واستعراض مكوناته وعناصر تشكيله (ثانيا).

أولا- مفهوم العقار الثقافي:

سنخصص هذا العنصر لمعالجة مفهوم العقار الثقافي من خلال مستوى تأصيلي يتعلق بتعريف العقار الثقافي في القانون الدولي، ثم نتطرق إلى تعريفه في القانون الجزائري مع إبراز أهميته في تنمية النشاط الاستثمار السياحي.

1- تعريف العقار الثقافي في القانون الدولي: عرفت اتفاقية حماية التراث العالمي الثقافي والطبيعي لشنة 1992 العقار الثقافي تحت غطاء التراث الثقافي في المادة الأولى منها على أنه: "يعني التراث الثقافي لأغراض هذه الاتفاقية الأثار: الأعمال المعمارية، وأعمال النحت والتصوير على المباني، والعناصر أو التكوين ذات العلة الأثرية، والنقوش، والكهوف ومجموعات المعالم التي لها جميعا قيمة عالمية استثنائية من وجهة نظر التاريخ، أو الفن أو العلم.

المواقع: أعمال الإنسان أو الأعمال المشتركة بين الإنسان والطبيعة، وكذلك المناطق بما فيها المواقع الأثرية التي لها قيمة عالمية استثنائية من وجهة النظر التاريخية، أو الجمالية أو الأثنولوجية أو الأنثروبولوجية."[1]

2- تعريف العقار الثقافي في القانون الجزائري: من المُسلَّم به قانوناً أن المشرع يتجنب في الغالب الخوض في مسألة تحديد المفاهيم، نظراً لصعوبة وضع تعريف جامع مانع في بعض الأحيان. وفي هذا الإطار، وبالرجوع إلى مختلف النصوص القانونية، يلاحظ عدم وجود نص يُعرّف العقار الثقافي بصورة مباشرة، وإنما تم التطرق إلى تحديد المقصود ببعض أصنافه، سواء في القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي أو في القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، والتي تشكل موضوع دراستنا.

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

جاء تعريف التراث الثقافي بنص القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، في مادته الثانية، على أن: "يُعتبر تراثاً ثقافياً للأمة، في مفهوم هذا القانون، جميع الممتلكات الثقافية العقارية، أو العقارات المخصصة، والممتلكات المنقولة الواقعة ضمن أراضي الأملاك الوطنية أو عليها، سواء كانت مملوكة لأشخاص طبيعيين أو مرتبطة بالطبقات الجوفية للمياه الداخلية والإقليمية الوطنية، والتي انتقلت عبر الأجيال نتيجة الحضارات المتعاقبة منذ عصور ما قبل التاريخ وحتى يومنا هذا، كما يشمل التراث الثقافي للأمة أيضاً الممتلكات الثقافية غير المادية الناتجة عن الممارسات الاجتماعية والإبداعات الفردية منذ الأزمنة القديمة وحتى الوقت الحاضر"[2].

يكشف هذا الإطار التعريفي الشامل عن نية المشرّع الجزائري في تغطية شاملة لجميع عناصر التراث الثقافي، المادي منها واللامادي، عبر مختلف العصور والحضارات التي تعاقبت على الأرض الجزائرية. فإذا كانت الممتلكات العقارية والمنقولة تمثّل الإرث الحضاري المادي المتراكم للأمة، فإن الممتلكات الثقافية غير المادية- في صورة الممارسات الاجتماعية والإبداعات الفردية- تؤكد على ضرورة صون الهوية الثقافية وحفظ الذاكرة الوطنية. ومن ثمّ، تُشكّل هذه المادة القانونية الإطار المرجعي لتحديد نطاق العقار الثقافي، واستثماره بفعالية في دعم التنمية الثقافية وتعزيز السياحة.

كما يقدم ميثاق بورا الخاص بالمحافظة على المواقع التي تبنتها اللجنة الوطنية الأسترالية في 19 أوت 1979 في بورا جنوب أستراليا التعريف التالي للميراث الثقافي باعتباره موردا وطنيا: "تثري الأماكن ذات الأهمية الثقافية حياة الأفراد، وغالبا ما تقدم حسا عميقا وعلمها بالانتماء للمجتمع والبيئة المحيطة بالماضي وبالتجارب المعاصرة، كما أنها تعدو وثائق تاريخية مهمة كتعبيرات ذات الأهمية الثقافية تنوع المجتمع، كما أنها تحكي عن الذات والماضي، بالإضافة إلى أنها توضح المحيط الطبيعي "الوصفي" وتعد هذه الأماكن قيمة ولا يمكن تعويضها، وتتمتع هذه الأماكن بأهمية الأعمال الحالية والقادمة، وغالبا ما يمثل التراث الثقافي المنقول والغير المنقول التعبير

EISSN: 2588-2368 ——————— ISSN: 2352-975X

المادي الوحيد للأحداث والإنجازات الخاصة، والذي من الممكن أن نستقي منه المعلومات..."[3].

اعتبر المشرّع الجزائري المواقع السياحية بالمثل جزءاً لا يتجزأ من العقار الثقافي، ولا تقل أهميتها عن مناطق التوسع السياحي، وقد ورد هذا الاعتراف في المرسوم رقم 66-75 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية حتى وإن كان تحت مسمى "الأماكن السياحية"، حيث عرّفها على أنها: "كل منظر طبيعي أو موقع يتميز بصفات سياحية، سواء بمناظره الخلابة أو بما يزخر به من أهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، بحيث يتطلب الحفاظ عليه واستثمار إمكانياته، وصيانته من أي تلف ناتج عن العوامل الطبيعية أو التدخلات البشرية"[4].

ولا يكاد يَبْرَحُ هذا التعريفُ ما وَرَدَ في متن القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية الملغى، حيث نَصَّ على أن الموقع السياحي هو: "كل منظر أو موقع يكتسب جاذبية سياحية نتيجة ما يتمتع به من مناظر خلابة، أو ما يحتويه من خصائص طبيعية فريدة أو منشآت قائمة عليه، والتي تُعترف لها بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، ويستلزم العمل على تعزيز أصالته وحمايته من أي تلف أو اندثار قد ينشأ عن العوامل الطبيعية أو التدخل البشري."[5].

وهناك من يعرفه على أساس السياحة التراثية على أنه: "السياحة في التراث العقاري التي تهتم بالآثار والتراث الثقافي الذي يشمل المواقع الأثرية والتاريخية والأعمال الفنية والمناظر الطبيعية، ويكون الدافع الرئيسي فيه هو الخصائص الأثرية للموقع تبعا لرؤية السائح للآثار والتراث".[6]

وهناك من عرفه من منطلق السياحة التراثية كذلك على أن السياحة في التراث الثقافي (العقار الثقافي) هي من أقدم أنواع السياحة، والتي يكون موضوعها التراث الثقافي ونخص هنا العقار الثقافي.[7]

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

يكشف هذا المفهوم التشريعي عن وعي المشرّع بالأهمية المركبة للمواقع السياحية، التي تجمع بين القيم الجمالية والثقافية والتاريخية، ويؤكد على مسؤولية حمايتها وإدماجها ضمن استراتيجيات التنمية السياحية. كما يبرز دورها الاستراتيجي في تنشيط الاقتصاد الثقافي والسياحي، عبر توظيف الموارد الطبيعية والتاريخية توظيفاً مستداماً يضمن الحفاظ على أصالتها ويدعم جاذبيتها السياحية.

بناءً على هذا المفهوم، تندرج المواقع السياحية ضمن العقار الثقافي الذي تمتلكه الدولة كأملاك خاصة، وتضاهي في أهميتها العقار السياحي بمفهومه الواسع، لما لها من إسهام جوهري في تشكيل هذا النوع من العقارات. ويتمثل التصور الجديد للمواقع السياحية في التركيز على حماية المناطق العقارية من التلف أو الاندثار، وإعادة تهيئتها وفق معايير تراعي الأبعاد البيئية والطبيعية المرتبطة بالتراث المحلي والثقافي، ووفقاً لمواصفات مخطط التهيئة السياحية الذي تُعِدّه الإدارة المختصة في إطار تشاركي، ويُصدَق عليه بالطرق التنظيمية. ويأتي هذا التوجه إدراكاً من أن العقار الثقافي يمثل تراثاً تاريخياً وثقافياً، يرتبط فيه الاقتصاد بشكل وثيق بالإقليم الذي يعكس التاريخ والتنوع الثقافي(8).

3- إنشاء الممتلكات العقارية الثقافية: بالرجوع إلى نص المادة الثامنة من القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي نجدها تنص على أنه: تنشأ الممتلكات العقارية الثقافية بموجب قرارات تتضمن دمج الممتلك ضمن الممتلكات العقارية الثقافية بموجب قرار التسجيل في قائمة الجرد الإضافي، قرار التصنيف، قرار الاستحداث في شكل قطاعات محفوظة، وهذه القرارات تدخل الملك في التراث الثقافي العقاري أيا كانت الجهة المالكة له.

فالجرد الذي تخضع له العقارات الثقافية إما الجرد الإضافي أو الجرد العام، فصدور قرار التسجيل في قائمة الجرد الإضافي يدمج الملك دمجا أوليا ضمن التراث الثقافي العقاري إلى حين صدور قرار التصنيف بشأنه، فإن لم يصدر خلال عشر سنوات

من تاريخ التسجيل في قائمة الجرد الإضافي تشطب هذه الممتلكات الثقافية من التسجيل في قائمة الجرد الإضافي، أما الجرد العام فتعد الوزارة المكلفة بالثقافة جردا عاما للممتلكات الثقافية المصنفة، المسجلة في جرد إضافي، أو الممتلكات المستحدثة في شكل قطاعات محفوظة، ويتم تسجيل هذه الممتلكات الثقافية استنادا إلى قوائم تضبطها الوزارة المكلفة بالثقافة وتنشر في الجريدة الرسمية، وتراجع القوائم العامة للممتلكات الثقافية كل عشر سنوات وتنشر في الجريدة الرسمية.(9)

أما فيما يخص قرار التصنيف فبالرجوع إلى المواد 31 و32 و17 من القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، فنجدها تؤكد أن مرسوم أو قرار التصنيف قبل أن يكون آلية للحماية القانونية للمعالم التاريخية والمواقع الأثرية، فهو آلية لاكتسابها صفة الممتلك الثقافي ودمجها ضمن التراث الثقافي.

4- أهمية العقار الثقافي في تنمية النشاط الاستثمار السياحي: يعد التراث الثقافي العقاري الركيزة الأساسية التي يقوم عليها النشاط السياحي ذي الطابع الثقافي، إذ يتعذر تصور قيام سياحة ثقافية متطورة في دولة تفتقر إلى رصيد حضاري مادي، يعكس تعاقب الحضارات وتنوع الموروث الثقافي التاريخي، فالعقار الثقافي يشكل المحرك الجوهري لهذا النمط من السياحة باعتباره حاملا للقيم التاريخية والرمزية والجمالية التي تمنح الوجهة السياحية خصوصيتها وتميزها.

تعد الجزائر من بين الدول التي تزخر بتراث ثقافي عقاري غني ومتنوع، نتيجة تعاقب حضارات متعددة على إقليمها، وهو ما أفرز رصيدا معماريا وأثريا يعكس عمقها التاريخي وتنوعها الحضاري.

ومن شأن هذا المخزون التراثي أن يؤدي دورا محوريا في استقطاب فئة من السياح المهتمين، غير أن مجرد امتلاك هذا الرصيد التراثي لم يعد كافيا لضمان الجاذبية السياحية، في ظل المنافسة الدولية المتزايدة في قطاع السياحة، إذ يتطلب تثمين العقار الثقافي اعتماد مقاييس جمالية ومعايير حديثة في العرض والتقديم، تقوم على

إعادة تأهيل المواقع وصيانتها وإدماج التقنيات المعاصرة في إبراز قيمتها، بما يضفي عليها بعدا تفاعليا يحقق الإشباع المعرفي والمتعة البصرية للزائر، كما ينبغي تنويع صيغ تقديم التراث بما يستجيب لاختلاف الأذواق ويعزز التجربة السياحية الشاملة، الأمر ينعكس إيجابا على المجتمعات المحلية من خلال تحقيق عوائد اقتصادية وتنموية.[10]

ولا يمكن إغفال الدور المحوري لوسائل الإعلام والترويج السياحي في التعريف بهذه الممتلكات الثقافية، وتسويق المنتوج السياحي الثقافي على المستويين الوطني والدولي.[11]

يمكن اعتبار العقار الثقافي ذي طابع الثقافي أحد الأصول الاستراتيجية ذات البعد الاقتصادين، بالنظر إلى ما تتمتع به الممتلكات العقارية المصنفة تراثا ثقافيا من قيمة تاريخية ورمزية حضارية، فقد تجاوزت هذه الممتلكات في السياق المعاصر وظيفتها التقليدية بوصفها شواهد مادية على الماضي، لتتحول إلى مورد اقتصادي ذي مردودية في إطار النشاط السياحي، لا سيما السياحة الثقافية والترفيهية وسياحة الاستكشاف والاستجمام. ويسهم استثمار هذا الرصيد التراثي في إرساء دعائم تنمية مستدامة قائمة على تثمين الموارد المحلية، حيث تنعكس أثاره إيجابا على البنية الاقتصادية والاجتماعية للمجتمعات الحاضنة له، من خلال تحفيز الدورة الاقتصادية، واستحداث مناصب الشغل، وتعزيز الأنشطة المرتبطة بالخدمات السياحية والصناعات التقليدية.

كما يؤدي إلى توسيع القاعدة الإنتاجية الوطنية وتنويع مصادر الدخل العام، مما يحد من الارتهان للمصادر التقليدية للإيرادات.[12] ومن ثم، فإن إدماج العقار الثقافي ضمن سياسات التخطيط التنموي لا يعد خيارا ثانويا بل يمثل توجها استراتيجيا يستوجب تأطيرا قانونيا محكما، يوازن بين مقتضيات الحماية والصون من جهة، ومتطلبات الاستثمار والتثمين الاقتصادي من جهة أخرى، بما يضمن استدامة المورد وتحقيق المنفعة العامة.

فالعقار الثقافي لا يؤدي وظيفة اقتصادية فحسب، بل يضطلع بدور ديبلوماسي ثقافي غير مباشر يعزز الحوار بين الثقافات ويرسخ الانفتاح المتبادل، بما يضفي إلى خلق وجهة سياحية مزدهرة قادرة على استقطاب السياح والزائرين بصورة مستدامة.(13)

ثانيا- مكونات العقار الثقافي:

تشكل الآثار العقارية جزءاً كبيراً من مجموع التراث الأثري في الجزائر مقارنة بالعناصر المنقولة، وتمتد على رقعة شاسعة تكاد تعادل مساحة قارة، وهي تمثل إرثاً ثقافياً وتاريخياً عميق الجذور يغوص في أعماق التاريخ الوطني. وقد عدد المشرّع الجزائري الممتلكات الثقافية العقارية في المادة 8 من القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، موضحاً أن الممتلكات الثقافية العقارية تشمل ما يلي: "المعالم التاريخية، المواقع الأثرية، المجموعات الحضرية أو الريفية"(14).

وتخضع هذه الممتلكات، كما جاء في المواد 17 و28 و41 و42 من القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي لحماية قانونية مشددة، نظراً لما تمثله من ذاكرة للأمم وامتداد حضاري يعكس تاريخ المجتمع وثقافته. فهي تمتلك قيمة تاريخية وثقافية بارزة، إذ تساهم بشكل مباشر في صون الهوية الثقافية للمجتمعات والحفاظ على إرثها الحضاري عبر الأجيال.

كما تُعد هذه الممتلكات مورداً استراتيجياً يمكن استثماره في القطاع السياحي والثقافي، بما يتيح للبلاد استغلال إمكانياتها الثقافية بشكل مستدام، ويعزز التنمية الاقتصادية المتنوعة، ويخلق فرصاً للنمو الاقتصادي بعيداً عن الاعتماد الأحادي على الموارد التقليدية(15).

يتفق المختصون على تصنيف التراث الثقافي إلى ما يلي: التراث الثقافي المادي، وينقسم بدوره إلى التراث الثابت، ويشمل العناصر التالية:

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

1- الآثار: وتتمثل في الأعمال المعمارية والكهوف، وما يتعلق بهاته العناصر من زخارف ومنحوتات ونقوش وصور المجمعات؛ التي يقصد بها مجموعة المباني التي تظهر قيمة استثنائية عالمية من وجه نظر التاريخ أو العلم أو الفن من خلال عمارتها أو تناسقها أو اندماجها في منظر طبيعي.

2- المواقع: قد تكون نتاج عمل الإنسان أو نتاج عمل مشترك بين الإنسان والطبيعة، والتي بدورها لها قيمة استثنائية من وجهة نظر التاريخ أو الجمال أو الأجناس البشرية[16].

وقد عرّف المشرّع الجزائري المعالم التاريخية في الفقرة 1 من المادة 17 من القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي على أنها: "أي إنشاء هندسي أو معماري منفرد، أو مجموعة منشآت تشكّل شاهداً على حضارة معينة أو على تطورها، أو على حادثة تاريخية محددة".

ويُبين هذا التعريف أهمية المعالم التاريخية كمكوّن أساسي للعقار الثقافي، إذ لا تقتصر قيمتها على كونها إرثاً مادياً، بل تمتد لتكون دليلاً حياً على التطور الحضاري والتاريخي للمجتمع، بما يعزز فهم مراحل تطور الأمة ويسهم في الحفاظ على هويتها الثقافية.

وقد تطرق المشرّع الجزائري إلى مكونات العقار الثقافي من خلال تعريف المواقع الأثرية في نص المادة 28 من القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي بأنها: "مساحات سواء كانت منشآت قائمة أو أراضٍ غير مبنية، لا تؤدي وظيفة نشطة، وتشهد على أعمال الإنسان أو على تفاعله مع الطبيعة، بما يشمل الطبقات الأرضية المتصلة بها، وتكتسب هذه المواقع قيمة من الناحية التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو الفنية أو العلمية أو الأنثروبولوجية، ويقصد بها على وجه الخصوص المواقع الأثرية بما فيها المحميات الأثرية والحضائر الثقافية"[17]. وتُحدث المادة 37 من القانون نفسه أثراً قانونياً مهماً، مفاده أن عمليات البحث والتنقيب الأثري التي تؤدي إلى اكتشاف آثار

مدفونة، والتي تُحفظ هذه الآثار بعد ذلك في المتاحف، تُكسب المواقع التي اكتشفت فيها هذه الآثار صفة المواقع الأثرية المحمية قانوناً."

تندرج المجموعات العقارية الحضرية أو الريفية ضمن: "القصبات والمدن، والقصور، والقرى، والمجمعات السكنية التقليدية التي تتميز بغلبة الطابع السكني فيها، والتي تكتسب عبر انسجامها ووحدتها المعمارية والجمالية قيمة تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية، بحيث تستدعي هذه الخصائص العمل على حمايتها، وصيانتها، وإصلاحها، وإعادة تأهيلها، وتنميتها"[18].

وعليه يتشكل العقار السياحي وفق مخطط التهيئة السياحية الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية القابلة للاستثمار السياحي، والأملاك الوطنية الخاصة القابلة للاستثمار السياحي، وأملاك الخواص القابلة للاستثمار السياحي.[19]

وممّا سقناه من بيان، يتضح ويتجلى لنا قيمة الآثار العقارية الثقافية في هذا الوطن، التي هي وليدة حضارات بائدة تعاقبت على أرض الوطن، وهو ما يتعيّن في الأذهان ضرورة المحافظة عليه، وتحسين استثماره واستغلاله.

المحور الثاني: واقع العقار الثقافي ودوره في النهوض بالسياحة الثقافية في الجزائر

لقد ارتكز الاقتصاد الجزائري ولفترة طويلة على مورد واحد ووحيد وهو قطاع المحروقات، لذلك بات من الضروري البحث عن قطاعات أخرى بديلة لاقتصاديات التقليدية، لذلك اعتبر القطاع السياحي البديل الحيوي باعتباره أكثر القطاعات نموا في العالم.

وبالتالي أصبح صناعة حقيقة نظرا لدوره المهم على صعيد زيادة دخل الدولة ومصدر للعملة الصعبة. أي أضحى دعامة أساسية للتنمية الاقتصادية، تبوأ الجزائر مكانة متميزة بين الدول التي تتوفر على كامل المؤهلات السياحية، بفضل موقعها الاستراتيجي وتنوعها الجغرافي الذي يؤهلها لتكون في مصاف الدول الرائدة، خاصة إذا ما أُتيح لها مناخ استثماري ملائم للنهوض بالقطاع السياحي. ويخضع هذا القطاع

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

لعدة عوامل، في مقدمتها استغلال العقار الثقافي، الذي يشكل القاعدة الأساسية لجذب الاستثمارات وانطلاق المشروعات السياحية[20]. يقوم هذا القطاع على عدة عوامل محورية، يتقدمها تسخير العقار الثقافي باعتباره القاعدة الأساسية لاستقطاب الاستثمارات السياحية، ونقطة الانطلاق للمشاريع الاستثمارية في هذا الميدان.

أولا- توظيف العقار الثقافي في السياحة الثقافية:

يلعب العقار الثقافي دورا أساسيا في الترويج للسياحة الثقافية، إذ يستقطب فئة من السياح بهدف الاطلاع على الحضارات القديمة، فالجزائر عرفت تعاقب العديد من الحضارات السابقة، مما خلف العديد من الآثار سواء التاريخية أو الدينية، والتي بدورها وفرت مقومات سياحية تعمل على استقطاب السياح من مختلف دول العالم.

1- سياحة العقار الثقافي بكل أنواعه: يعد العقار الثقافي من الناحية التاريخية والثقافية جزأ لا يتجزأ من العالم الإسلامي، وهو خير دليل على عظمة الحضارة الإسلامية وإشعاعها، وستبقى سياحة العقار الثقافي القبلة المستقبلية لدى كل الجماعات والأفراد الوافدين عليها من كل بقاع العالم، بمختلف أديانهم ومعتقداتهم وأعرافهم للتعرف عن قرب على عبقرية وشموخ حضارة عريقة، فهؤلاء السياح يفدون على العقار الثقافي بكل أنواعه اعترافا بحضارته وعظمته التي طالما شكلت جسرا تواصليا بين الثقافات القديمة والنهضة الأوروبية[21].

ومن هنا، يمكن القول أن العقار الثقافي بكل أنواعه يستقطب في إطار السياحة الثقافية شريحة خاصة للاطلاع على منابع الحضارات الإنسانية وأصولها، والتماشي مع الخوصصة الثقافية التي رافقت قيام هذا التراث العقاري وساهمت في استمراره عبر التاريخ، فالسائح الشغوف المتردد بإدراك سره الثقافي والجمالي كما يحظى بملكة الجسر القادر على المقارنة العلمية والتقنية بما يشاهده وهو ما يجعله يتعامل مع التراث

EISSN: 2588-2368 ——— ISSN: 2352-975X

العقاري بعيدا عن التصنيفات العرقية أو الدينية، وبالتالي يكون تثمينه للتراث العقاري متكاملا مع احترامه للمعالم الحضارية والثقافية[22].

كما يعد التراث العقاري أحد الميادين المهمة في الحضارة العالمية من المواقع التاريخية والنصب التذكارية، كعامل جذب للسياح المثقفين بأعداد كبيرة تسهم رسوم دخولهم في توفير العوائد الاقتصادية للبلد المعني وتوفير فرص العمل، وكذلك الموارد المالية التي من شأنها المساهمة في الحفاظ على مقتنيات العقار الثقافي، بدلا من الاعتماد على ميزانيات الدولة المعنية. وعليه تعد سياحة العقار الثقافي واحدة من أهداف الدولة الجزائرية من خلال الدور الذي يلعبه في مجال تنمية السياحة، فهي بمثابة ميادين تفاعل بين السياح والمجتمعات المحلية.

فالعقار الثقافي يلعب دورا هاما في تنشيط السياحة من خلال جلب عدد كبير من الزوار خاصة خارج الوطن، وبالتالي زيادة الدخل من العملة الصعبة.

2- دور العقار الثقافي كوجهة للسياحة الثقافية: إن الوضع الراهن الذي تمر به الجزائر يتطلب التفكير في الاعتماد على استغلال موارد أخرى بديلة خارج قطاع المحروقات، وعليه أصبح من الضروري استغلال كل الثروات الأخرى التي تمتلكها الجزائر، من أهمها العقار الثقافي بمختلف عناصره باعتباره ثروة هائلة لا تزول.

استناداً إلى المعلومات المنشورة على الموقع الإلكتروني للجنة الوطنية الجزائرية للتربية والثقافة والعلوم، وإلى البيانات الواردة على موقع مركز التراث العالمي (WHC 2018)، تمتلك الجزائر حتى الآن سبعة (7) مواقع مدرجة في قائمة التراث الثقافي العالمي، منها ستة مواقع تُصنّف كتراث ثقافي عالمي، وموقع واحد يتميز بكونه تراثاً مختلطاً يجمع بين الأبعاد الثقافية والطبيعية، ويُعد جزءاً من العقار الثقافي الوطني منها: قلعة بني حماد، جميلة، تيمقاد، واد ميزاب، آثار تيبازة، القصبة، الطاسيلي[23].

إلى جانب المواقع المصنفة عالمياً، توجد في الجزائر عقارات ثقافية أخرى لا تقل عنها أهمية، نذكر منها: قصور وواحات نظام الفقارة بالعرق الغربي الكبير، وحوض

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

وادي سوف بولاية الوادي، ومجموعة ندرومة وجبال ترارة بولاية تلمسان، والأضرحة الملكية النوميدية، والمعالم الأثرية التي تعود لعصر ما قبل الإسلام في تيبازة، والمواقع والمسارات المرتبطة بالحقبة الأوغسطينية بالمغرب الأوسط في كل من عنابة وتبسة، وأخيراً حظيرة الأوراس بما تضمه من واحات على تضاريس منطقتي الغوفي والقنطرة بولاية بسكرة.

ثانيا- معوقات الاستثمار السياحي في مجال العقار الثقافي وتحدياته:

إن ضعف قطاع السياحة بشكل عام في الجزائر والسياحة الثقافية بشكل خاص، فإن العقار الثقافي أو التراث العمراني لا يستقطب إلا القليل من السياح سواء من داخل الوطن أو من خارجه، وهذا راجع أن السائح الأجنبي بالخصوص ليس لديه أي معرفة بتاريخ أو ثقافة هذا العقار، وهذا الأمر له أثار وخيمة على تسويق والترويج لهذا النوع من التراث العمراني العقاري، إذ بالرجوع إلى تقرير تنافسية السياحة والسفر (TTC)[24] نجده يوضح احتلال الجزائر المراتب المتأخرة من حيث ترتيب الدول الأكثر أهمية من الناحية السياحية، حيث احتلت الجزائر المرتبة 118 من أصل 136 دولة في سنة 2017[25]، وتحصلت على المرتبة 116 دوليا من أصل 140 دولة، والمرتبة 12 عربيا، حسب مؤشر تقرير التنافسية للسياحة والسفر لسنة 2019[26]، وهذا راجع لعدة عوامل وعوائق تعيق السياحة في العقار الثقافي في الجزائر، بالإضافة إلى التحديات التي يعرفها نشاط السياحة في العقارات الثقافية المتميزة بالتطور والتغير السريع. ويعزى هذا الأداء المتواضع إلى مجموعة من المعوقات التي تعيق تطوير القطاع السياحي إلى جانب التحديات المرتبطة بطبيعة نشاط السياحة، الذي يتسم بالتطور السريع وتغير متطلباته باستمرار. وتتمثل أهم المعوقات في:

1- المعوقات القانونية والتنظيمية: يشكل العقار الثقافي المتمثل في المعالم التاريخية، المواقع الأثرية، والمجموعات العمرانية التقليدية، موردا استراتيجيا يمكن أن يسهم في

EISSN: 2588-2368 ——— ISSN: 2352-975X

تعزيز جاذبية السياحة الوطنية إذا ما تم استثماره بطريقة مستدامة تحافظ على قيمته التاريخية والثقافية، إلا أن استغلاله يظل محدودا بفعل فراغ تشريعي وأطر تنظيمية غير واضحة، خاصة بعد إلغاء القانون رقم 03-03 المتعلق بالمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، بالقانون رقم 23-17[27] الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. الذي جاء في المادة الثانية منه: يتكون العقار الاقتصادي التابع لأملاك الخاصة للدولة ... من الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ...".

ورغم صدور المرسوم التنفيذي رقم 23-489[28] يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، الذي نص في المادة 05 منه على مهام الوكالة الوطنية للعقار السياحي من خلال القيام لصالح الدولة. بالتهيئة والربط الداخلي بالطرقات والشبكات المختلفة، للعقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة الواقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية."

ورغم ذلك فإن القانون 23-17 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والمرسوم التنفيذي رقم 23-489 الذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها لم يتضمنا أحكاما صريحة تؤطر العقار الثقافي ضمن هذه الأراضي. المناطق التوسع السياحي والموقع السياحية- مما يترك مجالا واسعا للتداخل بين الأهداف الاستثمار السياحي ومتطلبات حماية العقار الثقافي، ضف إلى ذلك تعدد النصوص القانونية وتداخل اختصاصات الجهات المعنية (الثقافية، السياحية، أملاك الدولة، الجماعات المحلية).

- تعقيد إجراءات التصنيف والحماية وتأخر منح التراخيص.
- غياب نصوص تنظيمية دقيقة تحدد كيفية استغلال العقار الثقافي سياحيا.

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

3- المعوقات الإدارية والمؤسساتية: تتمثل أهم المعوقات الإدارية والمؤسساتية، فيما يلي:

- طول وتعقيد الإجراءات الإدارية.
- ضعف التنسيق بين قطاعات الثقافية والسياحية والجماعات المحلية.
- نقص الكفاءات المتخصصة في إدارة المواقع التراثية وتسويقها.
- غياب مخططات تسيير واضحة ومستدامة للمواقع المصنفة.
- عدم وضوح الحدود الاختصاصية بين الهياكل الإدارية العمومية المتدخلة في شؤون هذه المواقع، مما أدى إلى بروز إشكاليات تنظيمية عديدة.
- قصور جهود التعريف والتسويق السياحي لهذه المواقع الأثرية محلياً وعالمياً.
- عدم الاهتمام بتسويق هذه المواقع الأثرية لاستقطاب السياح سواء الأجانب أو المحليين.
- عدم الإشراك قطاع الخاص وخاصة الأجنبي لنهوض بهذه المواقع الأثرية، من خلال الاستثمار المجاور لهذا العقار الثقافي، مثل الفندقة والإطعام وفضاءات التسلية وأماكن الراحة والاستجمام.

4- المعوقات المالية: تتمثل أهم المعوقات المالية، فيما يلي:

- الفجوة الواسعة بين الميزانيات المخصصة لتسيير وتأهيل هذه المواقع، وحجم الاحتياجات الفعلية المطلوبة.
- غياب الأنظمة التحفيزية والجبائية المشجعة للاستثمار في العقار الثقافي.
- ارتفاع تكاليف الترميم والصيانة وحق المعايير التقنية الدقيقة.
- ضعف التمويل العمومي المخصص للعقار الثقافي.

خاتمة:

انتهجت الجزائر في الفترة الأخيرة نهجاً يركز على تفعيل الدور السياحي للعقار الثقافي، تماشياً مع التوجهات الدولية في هذا المجال، نظراً لما يربط القطاع السياحي

EISSN: 2588-2368 ——————— ISSN: 2352-975X

بغيره من القطاعات من علاقات تكاملية، ولما يمكن أن يحققه من عوائد اقتصادية تسهم في تنويع مصادر الدخل الوطني، وتقليل الاعتماد على المحروقات.

ولقد توصلت الدراسة إلى مجموعة من **النتائج** أهمها:

1- يتضح مما سبق ذكره أن للعقار الثقافي دورا مهما في التنمية السياحية الثقافية، وهذا من خلال ما يوفره العقار الثقافي باعتباره من أهم عناصر الجذب السياحي.

2- يشكل المخزون العقار الثقافي الجزائري رافعة أساسية للاستثمار السياحي، حيث يتيح استغلاله إمكانية تحقيق إيرادات سياحية كفيلة بإحداث قفزة اقتصادية نوعية، تسهم في تنويع مصادر الدخل الوطني وتجاوز التبعية للمحروقات.

3- الدور الذي تلعبه السياحة الثقافية في الحفاظ على العقار الثقافي وصيانته، وهذا يتجلى من خلال عائداتها التي تستعمل في ترميم المباني والمعالم التاريخية.

4- تعتمد السياحة الثقافية على زيارة السياح للمواقع الأثرية والمعالم التاريخية.

5- لا يمكن إنكار القفزة النوعية التي حققتها النصوص القانونية المنظمة لاستغلال العقار الثقافي، غير أن استمرار بعض المعوقات يحول دون تحقيق النمو المأمول لهذا القطاع.

واستناداً إلى ما تقدم. نورد بعض **المقترحات** التالية:

1- مراجعة الإطار القانوني وتبسيط الإجراءات دون الإخلال بمبدأ حماية العقار الثقافي.

2- استحداث نصوص تنظيمية تحدد كيفية استغلال العقار الثقافي سياحيا، مع ضوابط تقنية واضحة.

3- تفعيل الاستثمار السياحي وخاصة الثقافي من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وتوحيد المنظومة القانونية الخاصة باستغلال العقار الثقافي نظرا لتشتتها في العديد من النصوص.

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

4- ضرورة استكمال المنظومة القانونية المنظمة للاستثمار السياحي الثقافي بقوانين وتشريعات واضحة قابلة للتطبيق، تحد من غموض النصوص وتعدد التأويلات.

5- إرساء بيئة تشريعية مستقرة تحكم استثمارات العقار الثقافي، فكثرة التعديلات القانونية تولد حالة من عدم اليقين القانوني تنفر المستثمرين، وتعيق تدفق رؤوس الأموال نحو هذا القطاع.

6- تعزيز الحوكمة والتنسيق المؤسساتي من خلال إنشاء آليات تنسيق فعالة بين قطاعات الثقافة والسياحة والجماعات المحلية.

7- تحفيز الاستثمار والشراكة من خلال منح حوافز جبائية ومالية للمستثمرين في الاستثمار في العقار الثقافي.

8- تشجيع الشراكة بين القطاعين العام والخاص، وخاصة الأجنبي منه.

9- اعتماد التقنيات الرقمية والرقمنة لتعزيز جاذبية المواقع الثقافية.

10- العمل على الاستثمار في السياحة الثقافية، بهدف توجيه السياح الأجانب والمحليين للتعرف على التراث العقاري الثقافي وحمايته.

الهوامش والمراجع:

(1)- الاتفاقية الدولية لحماية التراث العالمي الثقافي والطبيعي، الموقعة في باريس بتاريخ 23 نوفمبر 1992، والتي صادقت عليها الجزائر بموجب الأمر رقم 73-38 المؤرخ في 05 جويلية 1973، الجريدة الرسمية، العدد 69، الصادرة بتاريخ 18 أوت 1993.

(2)- المادة 2 من القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، عدد 44، صادرة بتاريخ 17 يونيو 1998.

(3)- معتوق جمال، التراث وكيفية الاستعانة به من أجل بناء صوصيولوجية مغاربية، مجلة العلوم الاجتماعية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، العدد 01، جانفي 2007، صفحة 18.

(4)- المادة 01 من المرسوم رقم 66-75 المؤرخ في 1996/04/04 المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية.

(5)- المادة 02/03 من القانون رقم 03-03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية، عدد 12، المؤرخ في 2003/02/19.

EISSN: 2588-2368 ——— ISSN: 2352-975X

(6)- جاسم محمد الديلمي صفاء، عماري عباس عبد الأمير طه، التخطيط والتنمية والسياحية للمواقع الأثرية والتراثية في محافظة كربلاء المقدسة، مجلة السبط، العدد السابع، حزيران 2018، ص 263.

(7)- *Claude ORIGET du CLUZEAU, le tourisme culturel, (préface de Jean- Luc Michaud, 1 ére édition, Deboeck superieure, paris: juin 2013, p 09.) site web: https: //www.furet.com /media /pdf/ Feuilletage, consulté 25/04/2026.*

(8)- دريش وردة، مخطط التهيئة السياحية ودوره في تعزيز استثمار العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد02، ص02.

(9)- المادة 07 من القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998، السابق ذكره.

(10)- برقوقي زازية، التراث الحضاري والسياحة الثقافية بين الأخذ والعطاء، مداخلة في ندوة بالمركز الثقافي بسيدي بوزيد، نشرت بتاريخ 2012/05/29.

(11)- جميل نسيمة، السياحة الثقافية وتثمين التراث من خلال البرامج التليفزيونية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علوم الإعلام والاتصال، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة وهران، 2009-2010، ص 138.

(12)- شاكري سمية، معيزة عيسى، استدامة التراث العمراني، مجلة التراث العلمي العربي، العدد الأول، 2017، ص 56.

(13)- البنا محمد، اقتصاديات السياحة والفندقة، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2009، ص 06.

(14)- المادة رقم 08 من القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 السابق ذكره.

(15)- فكيري أمال، تجريم التعدي على الممتلكات الثقافية العقارية بين قانون حماية التراث الثقافي وقانون العقوبات، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 21، العدد 01، كلية الحقوق جامعة البليدة02 لونيس علي، الجزائر، 2021، صفحة 04.

(16)- المادة 17 من القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 السابق ذكره.

(17)- المادة 28 من القانون 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 السابق ذكره.

(18)- المادة 37 من القانون 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 السابق ذكره.

(19)- حبشاوي ليلى، العقار السياحي محفز اقتصادي للتنمية السياحية المستدامة، مجلة حوليات جامعة الجزائر1، المجلد 37، العدد 03، 2023، ص 100، 101، 102.

(20)- بوساحة نجاة، زعبي عمار، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي، مجلة صوت القانون، المجلد 07، العدد 03، جامعة حمة لخضر، الوادي، 2020، ص 05.

(21)- ايسيكو، إستراتيجية تنمية السياحة الثقافية في العالم الإسلامي، مقال منشور على موقع المنظمة الإسلامية للتربية والعلوم والثقافة، ص 28، 29.

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

(22)- دريوش محمد الطاهر، جباري عبد الجليل، مرداسي أحمد رشاد، توظيف التراث الثقافي للتنمية السياحة الثقافية في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 13 جانفي 2020، جامعة عباس لغرور، خنشلة، 2020، ص 08.

(23)- عيساوي سهام، حوحو فطوم، واقع العرض والطلب السياحي في كل من الجزائر وتونس- دراسة مقارنة- مجلة اقتصاديات المال والأعمال، المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف، ميلة، العدد02، جوان 2017، ص 88.

(24)- يصدر تقدير تنافسية السياحة والسفر العالمية كل سنتين على المنتدى الاقتصادي العالمي (دافوس) وجاء تقرير عام 2019 تحت عنوان "السفر والسياحة عند نقطة التحول".

(25)- *The travel Be Tourism Competitiveness Report 217, p 09 site web: http: //www3.weforum.org/docs/WEF- TTCR- 2017Web- 0401 . pdf, consulté le 24/02/2026.*

(26)- *The travel Be Tourism Competitiveness Report 2019, p 44 site web: http: //www3.weforum.org/docs/WEF- TTCR- 2019 .pdf, consulté le 24/02/2026.*

(27)- القانون 23-17 مؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 73، الصادرة بتاريخ 16 نوفمبر 2023.

(28)- المرسوم التنفيذي رقم 23-489 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.