

الوكالة الوطنية لتنمية السياحة كآلية لتوفير العقار السياحي في التشريع الجزائري

National Agency for the Development of Tourism as a Mechanism for Providing Tourist land in Algerian Legislation

Agence Nationale pour le Développement du Tourisme en tant que Mécanisme Fournissant des Immobiliers Touristiques à la Législation Algérienne

تاريخ استلام المقال: 2019/01/24	تاريخ المراجعة: 2019/01/25	تاريخ القبول: 2019/05/15
---------------------------------	----------------------------	--------------------------

د/ شامي أحمد *

د/ عجالي بخالد

كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة ابن خلدون - تيارت

ahmedchami04@hotmail.fr

الملخص:

تعالج هذه الورقة البحثية الوكالة الوطنية لتنمية السياحة كآلية لتوفير العقار السياحي الموجه للاستثمار، وذلك باعتبار أن السياحة تعتبر واحدة من أكبر الصناعات نمواً على المستوى العالمي سواء بالنسبة للدول المتقدمة أو النامية، حيث لم تعد السياحة مجرد نزهة، بل أصبحت صناعة تصديرية تضع على أساسها بعض الدول استراتيجياتها التنموية للنهوض باقتصادياتها الوطنية، وكبديل للاستثمار خارج المحروقات بالنسبة للدول النفطية. والجزائر كغيرها من دول العالم تريد أن تدخل سوق السياحة، وذلك من خلال فتح المجال للاستثمار سواء كان المستثمر وطني أو أجنبي في القطاع السياحي، ولذلك تم إنشاء عدة مؤسسات مهمتها توفير العقار السياحي، كالوكالة الوطنية لتطوير السياحة والوكالة الوطنية لتنمية السياحة. من هنا، فإن دراستنا تنصب حول دور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في توفير واستثمار العقار السياحي المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98 - 70 المؤرخ في 21 فيفري 1998 الذي يحدد قانونها الأساسي، حيث تعتبر هذه الوكالة الأداة الرئيسية المتخصصة والمسؤولة عن التسيير والتنمية، كما تهدف إلى الحفاظ والاستغلال العقلاني للعقار السياحي.

* المؤلف المراسل: شامي أحمد ahmedchami04@hotmail.fr

كلمات مفتاحية: العقار - السياحة - الاستثمار - العقار السياحي - الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

Abstract:

This paper deals with the National Agency for Tourism Development as a mechanism for the provision of investment-oriented tourism property. Tourism is considered one of the largest growing industries in the world for both developed and developing countries. Tourism is no longer just a picnic. Countries to develop their development strategies for their national economies, and as an alternative to non-hydrocarbon investment for the oil countries. Algeria, like other countries in the world, wants to enter the tourism market by opening up the field of investment whether the investor is national or foreign in the tourism sector. Therefore, several institutions have been established to provide tourist property such as the National Agency for Tourism Development and the National Agency for Tourism Development.

Hence, our study focuses on the role of the National Agency for Tourism Development in the provision and investment of tourist property established by Executive Decree No. 98-70 of 21 February 1998, which sets out its basic law, which is the main specialized tool responsible for governance and development, Preservation and rational exploitation of tourist property.

Keywords: Real Estate - Tourism - Investment - Touristproperty - National Agency for TourismDevelopment

Résumé:

Ce document traite de l'Agence nationale pour le développement du tourisme en tant que mécanisme permettant de créer des propriétés touristiques axées sur l'investissement. Le tourisme est considéré comme l'un des secteurs en croissance les plus importants au monde, tant pour les pays développés que pour les pays en développement. Le tourisme n'est plus un simple pique-nique. Les pays doivent développer leurs stratégies de développement pour leurs économies nationales et constituer une alternative aux investissements hors hydrocarbures pour les pays pétroliers.

L'Algérie, comme d'autres pays dans le monde, veut entrer sur le marché du tourisme en ouvrant le champ des investissements, qu'il s'agisse d'un investisseur national ou étranger du secteur du tourisme, plusieurs institutions ont été créées pour fournir des biens touristiques, telles que l'Agence nationale pour le développement du tourisme et l'Agence.

Par conséquent, notre étude porte sur le rôle de l'Agence nationale pour le développement du tourisme dans la fourniture et l'investissement de biens touristiques établi par le décret exécutif n ° 98-70 du 21 février 1998, qui définit sa loi fondamentale, qui est le principal outil spécialisé chargé de la gouvernance et du développement, Préservation et exploitation rationnelle des biens touristiques.

Mots-clés: Immobilier - Tourisme - Investissement - Propriété touristique - Agence nationale pour le développement du tourisme.

مقدمة:

إن السياحة تعتبر واحدة من أكبر الصناعات نموا على المستوى العالمي سواء بالنسبة للدول المتقدمة أو النامية، كما لم تعد السياحة مجرد نزهة، بل أصبحت صناعة تصديرية تضع على أساسها بعض الدول استراتيجياتها التنموية للنهوض باقتصادياتها الوطنية، وكبديل للاستثمار خارج المحروقات بالنسبة للدول النفطية.

وعليه، فقد حظيت السياحة بأهمية كبيرة من قبل معظم دول العالم نظرا لما للنشاط السياحي من آثار على التنمية الاقتصادية والاجتماعية، لهذا فقد تزايد الاهتمام بهذا القطاع في العصر الحالي، باعتبارها موردا اقتصاديا واجتماعيا هاما يستوجب الاهتمام به واستغلاله على أكمل وجه، حيث هناك بعض الدول لها إمكانيات متواضعة في الموارد الطبيعية والتي تملك مقومات سياحية كبيرة قد استطاعت بناء اقتصادها اعتمادا على القطاع السياحي.

والجزائر كغيرها من دول العالم تريد أن تدخل سوق السياحة، وذلك من خلال فتح المجال للاستثمار سواء كان المستثمر وطني أو أجنبي في القطاع السياحي، ولذلك تم إنشاء عدة مؤسسات مهمتها توفير العقار السياحي، كالوكالة الوطنية لتطوير السياحة والوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

من هنا، فإن دراستنا تنصب حول دور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في توفير واستثمار العقار السياحي المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98 - 70 المؤرخ في 21 فيفري 1998 الذي يحدد قانونها الأساسي، حيث تعتبر هذه الوكالة الأداة الرئيسية المختصة والمسؤولة عن التسيير والتنمية، كما تهدف إلى الحفاظ والاستغلال العقلاني للعقار السياحي.

وعليه، نطرح الإشكالية الآتية: إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في إحلته مسألة توفير العقار السياحي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة؟

للإجابة على هذه الإشكالية، سنقسم دراستنا هاته إلى نقطتين: سنتطرق في النقطة الأولى إلى مفهوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، أما في النقطة الثانية سنتكلم عن دور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في توفير العقار السياحي.

أولا - مفهوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة: إن السياحة تعتبر من بين القطاعات الحيوية التي تؤدي دورا هاما في كثير من دول العالم، بما يحقق من تطور اقتصاد وخلق لفرض عمل، بالإضافة إلى أنها بديل للاستثمار الأجنبي.

وعليه، فإن ذلك يتطلب توفير البيئة السياحية الملائمة للنهوض بهذا القطاع في الجزائر التي تتوفر على الإمكانيات السياحية إلا أنها لم تحقق الأهداف المرجوة، وبغية ذلك أنشأ المشرع العديد من المؤسسات العامة والخاصة مهمتها تطوير السياحة في الجزائر، ومن بين هذه

المؤسسات الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، التي سنتطرق إلى تعريفها ومهامها وإدارة تسييرها من خلال النقاط الآتية:

1 - تعريف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة: بالرجوع إلى أحكام المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 98 - 70 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة¹، فإن هذه الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية المستقلة مالياً، وتعتبر الأداة الرئيسية المتخصصة والمسؤولة عن التسيير والتنمية، بالإضافة إلى ذلك تحافظ على الاستغلال العقلاني للعقار السياحي، وعليه فهي العامل الأساسي المكلف بتطبيق السياسة الوطنية للتنمية السياحية المستدامة.

2 - مهام الوكالة الوطنية لتنمية السياحة: من خلال استقراءنا لأحكام المواد من 04 إلى 09 من المرسوم التنفيذي رقم 98 - 70، يتضح لنا أن مهام الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تتمثل فيما يلي:

- تسهر الوكالة على الحماية والحفاظ على مناطق ومواقع التوسع السياحي.
- ترقية وترويج مناطق ومواقع التوسع السياحي.
- اقتناء العقارات الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاتها.
- القيام بالدراسات والتهيئة المخصصة للنشاطات السياحية والفندقية والحمامات المعدنية.
- الحرص على توفير وإنشاء المرافق العمومية.
- إبرام العقود والاتفاقيات المرتبطة بموضوعها.
- القيام بحفظ المرافق والأجهزة المشتركة وصيانتها أو تكلف من يقوم بذلك.
- تطبيق حق الشفعة على كل عقار متواجد داخل مناطق ومواقع التوسع السياحي.
- تنجز كل العمليات المرتبطة بموضوعها سواء كانت مالية، تجارية أو صناعية والمتعلقة بالعقار.
- تطور التبادلات مع المؤسسات والمنظمات المرتبطة بمجال نشاطها.
- تنشئ ملحقات طبقاً للتشريع الساري المفعول.
- مرافقة إدارة السياحة في تصور وإنجاز إستراتيجية التنمية السياحية.
- الحرس على احترام القوانين المتعلقة بالسياحة ومخططات التهيئة السياحية والعمرانية داخل مناطق ومواقع التوسع السياحي بهدف حمايتها وتطويرها.
- إنشاء وتعيين ملف وطني للمنشآت القاعدية السياحية.
- إنشاء وإدارة وتطوير بنك للمعلومات خاص بالعقار السياحي.
- وضع دفتر شروط خاص بكل مناطق ومواقع التوسع السياحي.
- تهيئة الأراضي المعتمدة والتي تخدم الاستثمار السياحي.

- تحديد مناطق ومواقع التوسع السياحية جديدة وإعطاءها المكانة التي تليق بها.

3 - إدارة وتسيير الوكالة الوطنية لتنمية السياحة: وهنا يجب علينا أن نتكلم عن تشكيل مجلس إدارة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، ثم نبين أعمال المجلس وسير أعماله، كما نتطرق إلى إجراءات مداوالت مجلس، بالإضافة إلى نتكلم عن التنظيم المالي للوكالة ومهام المدير العام للوكالة الوطنية.

أ - تشكيل مجلس إدارة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة: إن إدارة تسيير الوكالة تكون تحت إشراف وزير السياحة أو من يمثله قانونا، ويكون ذلك بمجلس إدارة يديرها مدير عام معين بموجب مرسوم تنفيذي باقتراح من وزير السياحة²، أما بالنسبة لتشكيلة مجلس الإدارة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة يتكون من:

- وزير السياحة أو من يمثله القانوني رئيسا.
- ممثل الوزير المكلف بالمالية.
- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- ممثل الوزير المكلف بالتعمير.
- ممثل الوزير المكلف بالتجهيز والتهيئة العمرانية.
- ممثل الوزير المكلف بالصحة والسكان.
- ممثل الوزير المكلف بالثقافة.
- ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
- ممثل السلطة المكلفة بالتخطيط.
- ممثل السلطة المكلفة بالبيئة.
- مدير وكالة ترقية الاستثمار ودعمها ومتابعتها.
- مدير الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية.

بالإضافة إلى ذلك يحضر المدير العام اجتماعات المجلس حضورا استشاريا، كما يجوز لمجلس الإدارة استدعاء أي شخص يراه مختصا لدراسة مسائل تخص الوكالة أو للاستماع إليه حول مسألة مدرجة ضمن جدول الأعمال³.

أما بالنسبة لمدة عضوية أعضاء مجلس الإدارة فتكون لمدة ثلاثة (03) سنوات قابلة لتجديد بقرار من وزير السياحة بناء على اقتراح من السلطات التابعة لها، وفي حالة شغور مقعد يعين العضو الجديد حسب نفس الأشكال للمدة المتبقية من العهدة⁴.

ب - أعمال مجلس الإدارة للوكالة: من بين أعمال مجلس الإدارة للوكالة النظر والبت الأمور الآتية:

- تنظيم وتسيير الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، بالإضافة إلى النظر في حصيلة نشاطاتها.

- النظر في الشروط العامة لإبرام الصفقات والعقود والاتفاقيات، كما يجوز لمجلس الإدارة اقتناء الأسهم.
- اتخاذ القرارات الخاصة بالوكالة، بالإضافة إلى إنشاء فروع خاصة بها.
- إعداد القانوني الأساسي لمستخدمي الوكالة والاتفاقيات والشروط العامة المتعلقة بالأجور.
- إعداد نظام داخلي خاص بالوكالة.
- إعداد الميزانية التقديرية الخاصة بالوكالة، والنظر في الحسابات السنوية الخاصة بالتسيير.
- اقتناء العقارات وتأجيرها.
- قبول الوصايا والهبات.
- النظر في المسائل التي يعرضها المدير العام للوكالة على المجلس، بغية منه في تحسين وتنظيم الوكالة وسيرها.
- ج - سير أعمال مجلس الإدارة للوكالة: بالنسبة لسير أعمال المجلس فإنه ينعقد مرتين (02) في سنة وذلك في دورات عادية باستدعاء من رئيسه، كما يجوز له أن يجتمع في دورات غير عادية بطلب من رئيسه أو المدير العام للوكالة أو باقتراح من ثلثي 3/2 أعضائه.
- أما فيما يخص استدعاءات أعضاء المجلس لحضور الاجتماع فإنها ترسل مصحوبة بجدول الأعمال قبل خمسة عشر (15) يوما قبل الاجتماع على الأقل قبل التاريخ المقرر للاجتماع، وذلك في الاجتماعات العادية، أما بالنسبة للاجتماعات الغير العادية فإنها ترسل قبل ثمانية (08) على الأقل عن الاجتماع⁵.
- د - إجراءات مداولات مجلس الإدارة للوكالة: يصادق مجلس الإدارة على المداولات بالأغلبية البسيطة. أما في حالة تساوي الأصوات يكون صوت رئيس الجلسة مرجحا.
- وتجدر الإشارة أن مداولات المجلس لا تصح إلا بحضور ثلثي 3/2 أعضائه، وفي حالة عدم اكتمال النصاب يجتمع مجلس الإدارة خلال ثمانية (08) أيام الموالية. وبناء عليه تصح مداولاته مهما بلغ عدد الأعضاء الحاضرين.
- وعليه، تثبت مداولات المجلس في محضر وتدون في سجل خاص، يوقعه رئيس مجلس الإدارة ويصادق عليه وزير السياحة خلال مدة شهر (30) يوما من تاريخ الاجتماع⁶.
- ح - التنظيم المالي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة: إن ميزانية الوكالة تحتوي على إيرادات ونفقات.
- إيرادات الوكالة الوطنية لتنمية السياحة: تتمثل هذه الإيرادات فيما يلي:
- الفائدة ناتجة عن بيع العقارات السياحية.
- عائدات الخدمات المقدمة في إطار مهمة الوكالة.

- عائدات التكاليف التي يدفعها المتعاملون بمقتضى تسيير المساحات المشتركة الشائعة والتابعة للمناطق السياحية المعنية وإدارتها.
- القروض المحتمل إبرامها طبقاً لأحكام القانون.
- إعانات الدولة المرتبطة بتكاليف تبغات الخدمة العمومية.
- الهبات والوصايا المتبرع بها للوكالة، أو أية موارد أخرى لها صلة بنشاط الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.
- خ - نفقات الوكالة الوطنية لتنمية السياحة: تتمثل نفقات الوكالة فيما يلي:
 - مصاريف اقتناء العقارات السياحية.
 - مصاريف تهيئة العقارات السياحية.
 - مصاريف التسيير والتجهيز.
- بالإضافة إلى ذلك تزود الوكالة الوطنية برأسمال أصلي يحدد مبلغه وزير المالية مع وزير السياحة.
- هـ - المدير العام للوكالة الوطنية لتنمية السياحة: إن طريقة تعيين المدير العام للوكالة يتم بموجب مرسوم تنفيذي باقتراح من وزير السياحة، ونفس الشيء بالنسبة لإنهاء مهامه.
- أما فيما يخص مهام المدير فتتمثل في تسيير الوسائل المادية والمالية الموضوعة تحت تصرف الوكالة، كما يتخذ القرارات المرتبطة بتنظيم الهيئات الخاضعة لسلطته وسيورها. كما له مهام أخرى تتمثل فيما يلي:
 - يمثل الوكالة أمام القضاء وفي جميع أعمال الحياة المدنية.
 - يحضر أعمال مجلس الإدارة.
 - يمارس السلطة السلمية على جميع المستخدمين الذين يخضعون لسلطته.
 - يقوم بإعداد الميزانية التقديرية للإيرادات والنفقات، وذلك بغية عرضها على مجلس الإدارة.⁷
 - يقوم باقتراح الحسابات الإدارية ويعرض الحصيلة وحسابات النتائج على مجلس الإدارة للموافق عليها.
 - يقوم بإبرام الصفقات والعقود والاتفاقيات طبقاً للأحكام القانونية.
 - يسهر على تحقيق الأهداف المسطرة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة.
 - يقدم في آخر كل سنة تقريراً سنوياً عن نشاطات الوكالة مرفقاً بالحصيلة وحسابات النتائج، ويحيله لمجلس الإدارة من أجل المصادقة عليه، ثم يرسله إلى وزير السياحة.⁸
- ثانياً - دور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في توفير العقار السياحي:
 - إن العقار السياحي يظل مملوكاً للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وذلك باعتبارها أداة متخصصة ومسؤولة عن التسيير والتنمية، والحفاظ والاستغلال العقلاني للعقار السياحي. كما

أن الوكالة تعتبر العامل الأساسي المكلف بتطبيق السياسة الوطنية للتنمية السياحية المستدامة، وتعدد مهامها، من الترويج والحفاظ على مواقع التوسع السياحي في وقت واحد، كما لها حق الشفعة على كل عقار يدخل في منطقة التوسع السياحي، مع العمل على ترقية تلك المواقع بتهيئة العقارات الموجهة للاستثمار، والسهر على احترام التشريعات ومخططات التهيئة السياحية والعمرانية⁹.

من هنا، للوكالة الوطنية لتنمية السياحة دور في إعداد ودفع الشروط لتبغات الخدمة العمومية، ودورها في منح عقد الامتياز للعقار السياحي.

1- دور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في إعداد دفتر الشروط لتبغات الخدمة العمومية: باعتبار أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هي الأداة القانونية لتطبيق السياسة الوطنية للتنمية السياحية، فإنها ملزم بإعداد دفتر الشروط الخاص باستعمال للثروة العقارية الوطنية، والمحافظة عليها وفق ما يلي:

- مساعدة إدارة السياحة في تصور وإعداد سياسة التنمية السياحية.
- احترام التنظيم السياحي في المواقع ومخططات التنمية وتنظيمها العمراني من أجل حماية وتطوير هذه المواقع.

- إعداد وضبط بطاقات المناطق والمواقع والمنشآت السياحية.
- إنشاء وتسيير بنك معلومات متعلق بالعقارات السياحية.

- تهيئة الأراضي الموافق عليها للاستثمار السياحي.
- تحديد وتقييم المناطق الجديدة للتوسع السياحي¹⁰.

بالإضافة إلى ذلك، فإن المشرع من خلال أحكام القانون رقم 03 - 03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع الساحلية¹¹، يحدد مبادئ وقواعد حماية وتهيئة مناطق التوسع والمواقع السياحية ويهدف إلى:

- الاستعمال العقلاني والمنسجم للفضاءات والموارد السياحية قصد ضمان التنمية المستدامة للسياحة.

- حماية المقومات الطبيعية للسياحة.

- إدراج مناطق التوسع والمواقع السياحية وكذا منشآت تنمية النشاطات السياحية في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

- إنشاء عمران مهيأ ومنسجم ومناسب مع تنمية النشاطات السياحية والحفاظ على طابعه المميز.

- المحافظة على التراث الثقافي والموارد السياحية من خلال استغلال واستعمال التراث الثقافي والتاريخي والديني والفني لأغراض سياحية.

كما يمكن في مخطط التهيئة السياحية عند الضرورة، اللجوء إلى تعديل الوعاء العقاري لضمان قابليته لتهيئة والاستثمار، ويقع على عاتق الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إعداد الدراسات وأشغال التهيئة وإنجاز المنشآت القاعدية لمناطق التوسع والمواقع السياحية.

2 - الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ودورها في منح العقار السياحي عن طريق عقد الامتياز: يعتبر العقار السياحي أحد أهم المشاريع الاستثمارية في المجال السياحي مما يتطلب توفير مساحة شاسعة وذات خصوصية معينة حتى يتمكن من استيعاب كل المرافق الضرورية لنجاح مثل هذه الأنشطة السياحية، وغالبا ما تتوفر تلك الشروط في العقارات المملوكة للدولة عن طريق مديرية أملاك الدولة.

من هنا، يتم استغلال العقار السياحي عن طريق الامتياز وبالتراضي، وذلك بقرار من الوالي وبعد موافقة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حول العقارات التابعة لمنطقة التوسع السياحي طبقا لأحكام المادة 34 من القانون رقم 12 - 12 المتعلق بقانون المالية لسنة 2013¹²، وسبب ذلك يرجع إلى اعتبار المشاريع السياحية تعطى لها الأولوية والأهمية الوطنية، لما يترتب عنها من نتائج اقتصادية واجتماعية وتعد بديلا لاقتصاد القائم على المحروقات¹³.

وعليه، يتم منح عقد الامتياز عن طريق التراضي ليشكل أحسن سبيل لمتابعة عقود الامتيازات الممنوحة من طرف الدولة، لاسيما تلك المتعلقة باحترام دفتر الشروط النموذجي، وعند مخالفة الشروط يمكن إلغاء عقد الامتياز عن طريق اللجوء للقضاء¹⁴.

كما أنه يساهم في تحقيق التنمية المستدامة التي تقوم على تحقيق العدالة بين الأجيال، بأن يتوافر للأجيال القادمة الثروات الطبيعية التي تحقق لهم نفس الفرص لتلبية احتياجاتهم كالجيل الحالي، بالإضافة إلى ترشيد استخدام الموارد الطبيعية لضمان استدامة التنمية، اعتمادا على مبدأ الوقاية من التلوث الذي له فاعلية أكثر مقارنة بمعالجة التلوث بعد حدوثه، وذلك بتجنب الأنشطة المهددة للبيئة وصحة الإنسان.

وباعتبار الوكالة الوطنية لتنمية السياحة مالكة للعقار المتواجد في مناطق التوسع السياحي¹⁵، تعمل باسم ولحساب وبإشراف الدولة ممثلة في وزارة السياحة، فهي الشخص الوحيد الذي يمكنه الموافقة أو رفض طلبات منح الامتياز على العقار السياحي، قبل النظر فيها من قبل الوالي المختص إقليميا¹⁶.

وعليه، يجب على المستثمر أن يقدم طلب إنجاز مشروع سياحي على العقار السياحي وتقديم ملفه الاستثماري إليها، وفي حالة الموافقة عليه يرسل إلى الوالي لإصدار قرار منح الامتياز¹⁷. كما أن توفير العقار لإنجاز مشاريع الاستثمارية، فإن الإجراءات الجديدة التي نص عليها قانون المالية التكميلي لسنة 2015 والخاصة بتحديد مواقع إنجاز المشاريع الاستثمارية، وفي هذا الإطار حددت المادة 48 من هذا القانون شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة

للأمالك الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية¹⁸. من هنا، يروى عقد الامتياز بقرار من الوالي:

- بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف، كلما تطلب الأمر ذلك، بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة.
- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة.

كما يتضمن القانون إجراءات تحفيزية لفائدة المستثمرين للحصول على قطع أراضي داخل أو خارج مناطق التوسع السياحي عن طريق التنازل والقروض الميسرة وتمنح كل الصلاحيات للوالي بتنسيق العمل مع المدراء المكلفين بدراسة ملفات المستثمرين، لتحديد مواقع إنجاز هذه المشاريع خاصة المجال السياحي وأكد على توفر 205 منطقة للتوسع السياحي على المستوى الوطني مشيراً إلى أن 20 منطقة منها حازت لحد الآن على مخططات تهيئتها و 185 منطقة متبقية هي حالياً في طور الدراسة.

وعليه، فإن منح العقار السياحي للمستثمرين يكون وفق شروط ينص على انسجام كل مشروع مع الأنماط السياحية التي تختص بها كل منطقة.

خاتمة:

في نهاية هذه الورقة البحثية يمكن لنا القول بأن السياحة أصبحت تلعب دوراً هاماً في عجلة النمو الاقتصادي سواء على المستوى الإقليمي أو الدولي، ومن أجل تعزيز الاستثمار في المجال السياحي قامت الدولة الجزائرية بإنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98 - 70، التي تتكفل بتنشيط وترقية النشاطات السياحية في إطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة والتهيئة العمرانية.

بالإضافة إلى ذلك اهتم المشرع الجزائري بالعقار السياحي الذي يعتبر المحور الأساسي للاستثمار، وذلك بغية إنعاش الاقتصاد الوطني، وجذب المستثمرين سواء كانوا محليين أو الأجانب. فحول مسألة كيفية استغلال العقار السياحي عن طريق الامتياز وبالتراضي، وذلك بقرار من الوالي وبعد موافقة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

بالإضافة إلى ذلك توصي هذه الورقة بما يلي:

- ضرورة الاهتمام بالتنمية السياحية المستدامة التي تعتبر خياراً بديلاً للمحروقات.

- ضرورة مراجعة وإحصاء العقار السياحي، ومعالجة الملفات الخاصة بالاستثمار العقاري السياحي.
- ضرورة تسهيل الإجراءات الخاصة بمنح عقود الامتياز بالنسبة للاستثمارات التي تقع على العقارات السياحية التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة.

الهوامش والمراجع:

- ¹ - للمزيد انظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المؤرخ في 21 فيفري 1998، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، الجريدة الرسمية، العدد 11، الصادرة بتاريخ 01/03/1998.
- ² - أما فيما يخص إنهاء المهام المدير العام فيكون حسب نفس الشكل طبقا لقاعدة توازي الأشكال: للمزيد انظر المادة 20 في فقرتها الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 98-70.
- ³ - أما بالنسبة لأمانة مجلس الإدارة فتتولاها مصالح الوكالة، بالإضافة إلى ذلك يصادق وزير السياحة بقرار على التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، للمزيد انظر المادتين 12 و 20 من نفس المرسوم.
- ⁴ - للمزيد انظر المادة 13 من نفس المرسوم.
- ⁵ - للمزيد انظر المواد 14 و 15 و 17 من نفس المرسوم.
- ⁶ - للمزيد انظر المواد 16 و 18 و 19 من نفس المرسوم.
- ⁷ - بالإضافة إلى ذلك يتولى إعداد سندات الإيرادات ويقوم بالنفقات ويأمر بصرفها، كما يقوم بإعداد النظام الداخلي للوكالة ويعرضه على مجلس الإدارة للموافقة عليه ويسهر على احترامه.
- ⁸ - للمزيد انظر المادتين 20 و 21 من نفس المرسوم.
- ⁹ - كريم كريمة، الاستثمار السياحي وتحقيق التنمية المستدامة، مجلة العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليابس، سيدي بلعباس، العدد 11، 2015، ص 64-65.
- ¹⁰ - المادة 01 و 02 من الملحق دفتر الشروط لتبعاات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، الجريدة الرسمية، العدد 11، الصادرة بتاريخ 01/03/1998، ص 35.
- ¹¹ - القانون رقم 03 - 03 المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع الساحية، الجريدة الرسمية العدد 11، الصادرة بتاريخ 19/02/2003.
- ¹² - المادة 34 من القانون 12 - 12 المتضمن قانون المالية لسنة 2013 المؤرخ في 26/12/2012، الجريدة الرسمية العدد 72 الصادرة بتاريخ 30/12/2012، عدلت المادة 05 من الأمر 08 - 04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المؤرخ في 01/09/2008، المعدلة والمتممة بموجب المادة 15 من القانون رقم 11 - 11 المؤرخ في 18/07/2011، المتضمن القانون التكميلي لسنة 2011، وذلك بعدما كانت المادة 03 من الأمر 08 - 04 تجعل إمكانية الامتياز عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي، وأصبحت بعد التعديل أن الامتياز يرخس بالتراضي وقرار من الوالي.
- ¹³ - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المؤرخ في 02/05/2009، قد حددت المشاريع الاستثمارية التي تستفيد من الامتياز بالتراضي وهي التي لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 27، الصادرة بتاريخ 06/05/2005.

¹⁴ - إن عقد الامتياز هو اتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي، قصد استيعاب مشروع استثماري؛ ويكون هذا الامتياز اعتمادا على دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 2009/05/06.

¹⁵ - بالرجوع إلى أحكام المادة 22 في فقرتها الثالثة من القانون رقم 03 - 03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المؤرخ، التي تنص على أنه: "تباع الأراضي التابعة للأملك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، والضرورية لإنجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية، للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لاتفاق ودي".

¹⁶ - وذلك طبقا لأحكام المادة 18 من القانون رقم 03 - 03 التي تنص على أنه: "تسند مهمة اقتناء وتهيئة وترقية وإعادة بيع أو تأجير الأراضي للمستثمرين داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، المعدة لإنجاز المنشآت السياحية، إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

¹⁷ - بالإضافة إلى ذلك تلتزم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لأحكام المادة 06 في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 23 الذي يحدد كيفية إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، المؤرخ في 28/01/2007، الجريدة الرسمية العدد 08، الصادرة بتاريخ 31/01/2007؛ وذلك بوضع ملف الاستثمار تحت تصرف المستثمرين بهدف الاطلاع عليه. ويجب أن يشمل هذا الملف مجموع المعلومات والمعطيات التي تسمح بتحديد الأراضي المعنية ومعرفة كافية، لاسيما: - موقع الأراضي داخل المنطقة المعنية، - سعر بيع الأراضي أو مبلغ الامتياز، - مساحة الأراضي وامتيازات التهيئة الناتجة عنها، - المشاريع المحددة في مخطط التهيئة السياحية وبرامج الاستثمار، - المداخل والروابط بالشبكات وكذا الاتفاقات، - الإعلانات والدعائم المالية المحتملة الممنوحة من طرف الدولة".

¹⁸ - المادة 48 من الأمر 15 - 01 المؤرخ في 23/07/2015، المحدد لقانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية العدد 40، الصادرة بتاريخ 23/07/2015.

المراجع:

1. كريم كريمة، الاستثمار السياحي وتحقيق التنمية المستدامة، مجلة العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، العدد 11، 2015.
2. القانون رقم 03 - 03 المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية العدد 11، الصادرة بتاريخ 19/02/2003.
3. القانون 12 - 12 المتضمن قانون المالية لسنة 2013 المؤرخ في 26/12/2012، الجريدة الرسمية العدد 72 الصادرة بتاريخ 30/12/2012، عدلت المادة 05 من الأمر 08 - 04 الذي يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المؤرخ في 01/09/2008، المعدلة والمتمة بموجب المادة 15 من القانون رقم 11 - 11 المؤرخ في 18/07/2011، المتضمن القانون التكميلي لسنة 2011.

4. الأمر 15 - 01 المؤرخ في 23 / 07 / 2015، المحدد لقانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية العدد 40، الصادرة بتاريخ 23 / 07 / 2015..
5. المرسوم التنفيذي رقم 98 - 70 المؤرخ في 21 فيفري 1998، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، الجريدة الرسمية، العدد 11، الصادرة بتاريخ 01 / 03 / 1998.
6. المرسوم التنفيذي رقم 07 - 23 الذي يحدد كفايات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، المؤرخ في 28 / 01 / 2007، الجريدة الرسمية العدد 08، الصادرة بتاريخ 31 / 01 / 2007.
7. المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 الذي يحدد شروط وكفايات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المؤرخ في 02 / 05 / 2009، الجريدة الرسمية العدد 27، الصادرة بتاريخ 06 / 05 / 2005.