الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة وهران-2- محمد بن أحمد
كلية علوم الأرض والكون
قسم الجغرافيا وتهيئة الإقليم

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر

تخصص مدن، الديناميكية مجالية وتسيير

بعنوان:

تسيير العقار في المناطق التوسع السياحية ZET لغرب وهران: تحليل النزاعات والمضاربة العقارية، اقتراح استراتيجيات للتحسين.

من اعداد الطالبتين:

- مامو فاطمة
- عاشور إيمان

تحت اشراف الأستاذة :

نورة شبلي

لجنة المناقشة :

الاسم و اللقب	الرتبة	الصفة
ياسين بوعلام صانع	أستاذ مساعد (أ)	رئيسا
نورة شبلي	أستاذ محاضر(ب)	مشرفا
سلمى روان سيريك	أستاذ مساعد (أ)	ممتحنا

السنة الدراسية: 2025 / 2026

إهداء إيمان

الحمد الله الذي لا يترك قلباً مكسوراً دون جبر ولا يضع صبرا مهما طال به الطريق.

اليوم أقف هنا لا لألتفت للخلف بل لأتذكر كم مرة واصلت فيها رغم الإرهاق وكم مرة اخترت التقدم حين كان التراجع أسهل تعبت كثيرا لكنني صمدت وتألمت لكنني أكملت الطريق أمنت بنفسي وسرت خطوة بخطوة حتى وصلت هذا النجاح أحتفظ به دليلا لنفسي على أنني كنت قوية و استطعت أن أصنع من طموحي واقعا يعاش .

ولكنني .....ماكنت لأصل إلى هذا المستوى وأعبر هذا المشوار أولا بركة خفية كانت تحرسني:

إلى أمي الغالية .....

سر صمودي ونور عتمتي أهدي هذا النجاح اليك أولا فكل جهد بذلته وكل قمة بلغتها اليوم كانت بفضل الله ثم بفضل دعواتك الطاهرة الصاعدة نحو السماء في جوف الليالي. دعاؤك وحده كان الدرع الذي يحمني واليد التي نشأني كلما ارهقني المسير.

إلى عائلتي الكريمة .....

أبي وأخوتي مرفئي الامن الذي ألتجئ اليه دائما .

شكرا لأنكم الدعم الدافئ والكتف الثابت طوال مسيرتي الدراسية .

وإلى شخصي المفضل .....

من شاركني تفاصيل الأيام بحلوها ومرها وكان الداعم الخفي في أوقات التعب والقلق إلى اليك تفاصيل هذه الفرحة التي اكتملت بوجودك شكرا لأنك كنت جزاء جميلا من رحلتي .

إلى صديقتي وزميلتي كنت خير عون وسند طول هذه الفترة شكراً لوجودك.

إهداء فاطمة

الحمد الله وكفى والصلاة على الحبيب المصطفى وأهله ومن وفى أما بعد:

الحمد الله الذي بنعمته تتم الصالحات والذي وفقني وأعانني على إتمام هذا العمل .

إلى من كانت دعواتها سر نجاحي ، وإلى من غمرتني بحبها وحنانها.....أمي الغالية

إلى من كان سندي وفخري ،وقام بكل ما يستطيع من أجل مستقبلي .....أبي العزيز

وإلى امي الثانية سيدة سيدي يخلف صورية التي احتضنتني بعطفها ، وأحاطتني بدعمها وتشجيعها وكانت سندا لي شكرا لك على كل كلمة طيبة ، وكل موقف نبيل ترك أثرا جميلا في مسيرتي ، أسأل الله أن يجزيك عني خير جزاء

إلى إخوتي وأخواتي وكل أفراد عائلتي الذين كانوا مصدر دعم وتشجيع طوال مسيرتي .

إلى أساتذتي الكرام ، الذين أناروا لي طريق او دعاء صادق

إلى كل من وقف إلى جانبي وساندني بكلمة طيبة أو دعاء صادق

إلى صديقتي ....وسندي ....وزميلتي...وأختي التي لم تلدها أمي ، إليك اهدي ثمرة هذا الجهد ، لأنك كنتِ رفيقة الطريق في أصعب المحطات ، تشاركنني التعب قبل الفرح ، وتزعين في قلبي الأمل كلما اوشكت الاستلام .شكرا لوجودك الدائم ، ولصدقك ولدعمك الذي كان أعظم تصفه الكلمات

أسال الله ان يديم صداقتنا ، وأن يجعل النجاح حليفك في كل خطوة ، وأن تبقى دائما الأخت التي أعتز بها وأفتخر بوجودها في حياتي .

أهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع ، راجية من الله أن يجعله علما نافعا ، وأن يوفقني لما فيه خير .

ملخص

تتناول هذه الدراسة موضوع " **تسيير العقار في مناطق التوسع ZETلغرب وهران : تحليل النزاعات ، المضاربة واقتراح استراتيجيات للتحسين**" باتخاذ بلديتي عين ترك وبوسفر كدراسة حالة ، وينطلق البحث من إشكالية الرئيسة تتمحور حول كيفية التأثير التوسع السياحي والعمراني المتسارع على استقرار العقار ورصد النزاعات والمضاربات التي تعيق التنمية السياحية المستدامة في الاقليم . و لتحقيق أهداف الدراسة ، تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي مدعوما بالدراسة الميدانية وتفعيل أداة المقابلات النصف الموجهة مع ابرز الفاعلين ومصالح التقنية والادارية (رئيس دائرة و مديرية السياحة والصناعة التقليدية ومديرية البناء والتعمير ومديرية الاملاك دولة ومجالس الشعبية البلدية)

وقد توصلت الدراسة الى مجموعة من النتائج التحليلية ابرزها ان الطنف الغربي يعاني من ضغوط مجالية حادة، وتداخل في الصلاحيات أدوات التعمير (PDAUوPOS) ومخططات التهيئة السياحية (PAT) مما فتح المجال لبروز عوائق قانونية معقدة ،كأزمة الملكيات الشياع وتنامي المضاربة العقارية ، وتجميد المشاريع الاستثمارية ،كما أظهرت الدراسة ان انتقال نحو حوكمة العقار السياحي عبر المنظومة الجديدة (المنصة الرقمية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار AAPI) يمثل خطوة محورية للقضاء على البيروقراطية ، بشرط دعمها بالتطهير التقني والقانوني المسبق للأوعية العقارية ، وتلخص الدراسة إلى تقديم استراتيجيات لتحسين وتسير هدا الاقليم ، من خلال تفعيل الرقابة الصارمة ، وتحديث آليات الرقمنة وحماية خط الارتفاق البيئي للساحل الوهراني .

الكلمات المفتاحية :العقار السياحي ، مناطق التوسع السياحي (ZET)، المضاربة العقارية ، الحوكمة ،الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار .

Résume:

Cette étude traite de la gestion du foncier dans les Zones d'Expansion Touristique (ZET) de l'ouest d'Oran, en prenant les communes d'Aïn El-Türck et de Bous fer comme cas d'étude. La recherche s'articule autour d'une problématique principale : comment l'expansion touristique et urbaine accélérée affecte-t-elle la stabilité foncière, tout en identifiant les conflits et les spéculations qui freinent le développement touristique durable dans la région. Pour atteindre les objectifs de l'étude, l'approche descriptive et analytique a été adoptée, appuyée par une étude de terrain et des entretiens semi-directifs avec les principaux acteurs et services techniques et administratifs (Chef de daïra, Direction du Tourisme et de l'Artisanat, Direction de l'Urbanisme et de la Construction, Direction des Domaines, et Assemblées Populaires Communales).L'étude a abouti à un ensemble de résultats analytiques, dont les plus marquants révèlent que la corniche ouest souffre de fortes pressions spatiales et d'un chevauchement des prérogatives entre les instruments d'urbanisme (PDAU et POS) et les Plans d'Aménagement Touristique (PAT). Cela a ouvert la voie à l'émergence d'obstacles juridiques complexes, tels que la crise des propriétés en indivision, la hausse de la spéculation foncière et le gel des projets d'investissement. De plus, l'étude montre que la transition vers la gouvernance du foncier touristique via le nouveau système (la plateforme numérique de l'Agence Algérienne de Promotion de l'Investissement - AAPI) représente une étape cruciale pour éradiquer la bureaucratie, à condition qu'elle soit soutenue par un assainissement technique et juridique préalable des assiettes foncières. Enfin, l'étude propose des stratégies pour améliorer la gestion de ce territoire à travers l'activation d'un contrôle rigoureux, la modernisation des mécanismes de numérisation et la protection de la zone de servitude environnementale du littoral oranais.

Mots-clés : Le foncier touristique, Zones d'Expansion Touristique (ZET), la spéculation foncière, la gouvernance, l'Agence Algérienne de Promotion de l'Investissement (AAPI).

Abstract:

This study addresses the issue of land management in the Tourist Expansion Zones (ZET) of West Oran, using the municipalities of Aïn El-Turk and Bousfer as a case study. The research centers on a main problematic: how accelerated tourist and urban expansion affects land stability, while identifying the conflicts and speculations that hinder sustainable tourism development in the region. To achieve the study's objectives, a descriptive-analytical approach was adopted, supported by field research and semi-structured interviews with key stakeholders and administrative and technical departments (Head of Daira, Directorate of Tourism and Handicrafts, Directorate of Urban Planning and Construction, Directorate of State Property, and Municipal Popular Assemblies).The study yielded a set of analytical results, most notably that the western cornice suffers from severe spatial pressures and overlapping jurisdictions between urban planning instruments (PDAU and POS) and Tourism Development Plans (PAT). This situation has led to complex legal obstacles, such as the co-ownership (indivision) property crisis, rising land speculation, and the freezing of investment projects. Furthermore, the study indicates that the transition toward tourist land governance via the new system (the digital platform of the Algerian Investment Promotion Agency - AAPI) represents a pivotal step toward eradicating bureaucracy, provided it is supported by prior technical and legal clearance of land plots. Finally, the study concludes by proposing strategies to improve the management of this territory through enforcing strict control, upgrading digitization mechanisms, and protecting the environmental easement zone of the Oran coastline.

Keywords: Tourist land, Tourist Expansion Zones (ZET), land speculation, governance, Algerian Investment Promotion Agency (AAPI).

جدول المصطلحات والاختصارات المستعملة في الدراسة :

مصطلح باللغة العربية	بالفرنسية
مناطق التوسع السياحي	**Zones Expansion Touristique (ZET)**
مخطط التهيئة السياحية	**Plan D'Aménagement Touristique (PAT)**
المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	**Plan Directeur D'Aménagement et D'Urbanisme (PDAU)**
مخطط شغل الأراضي	**Plan D'Occupation Des Sols (POS)**
الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار	**Agence Algérienne de promotion De L'nvestissement (AAPI)**

قائمة الصور:

الصورة رقم1 : شاطئ الكثبان الرملية 64

الصورة رقم2 : فندق موناكو 71

الصورة رقم3 : اقامة العيون 71

الصورة رقم4 : فندق ايدن عين ترك 73

الصورة رقم5 : منزل شخصي لكراء غير قانوني عين ترك 76

الصورة رقم6 : شقق للكراء بلدية بوسفر 77

الصورة رقم7 : توضح بعض حالة مباني الهياكل التمثلية 78

الصورة رقم8 : قطعة ارض شاغرة 98

الصورة رقم9 : مشروع عقارسياحي متوقف 99

الصورة رقم10 : قطعة ارض شاغرة 99

قائمة الجداول:

الجدول رقم 1: آليات توفير العقار السياحي وطرق تطبيقها والأثر الإستثماري لها 34

الجدول رقم 2: مؤشرات القطاع العقار والاستثمار السياحي في الجزائر لسنة2025 38

الجدول رقم 3: مقارنة بين التسيير القديم والتسيير الجديد للعقار السياحي في الجزائر. 50

الجدول رقم 4: مناطق التوسع السياحي لولاية وهران 55

الجدول رقم 5: يمثل التوسع العمراني الذي انجز من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة .ANDT .. 56

الجدول رقم 6: يمثل مناطق توسع سياحي متواجد في الجهة الغربية لوهران. 57

الجدول رقم7 : قائمة الفنادق المصنفة في بلدية عين الترك 73

الجدول رقم 8: يمثل التوزيع المجالي والوضعية التنظيمية لمناطق الZET بغرب وهران: 82

الجدول رقم 9: يمثل الجدول الاحصائي التالي التوزيع النسبي للمساحات وطبيعتها التشريعية الميدانية :
..... 86

الجدول رقم 10: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU واثر غيابه على النزاعات : 90

الجدول رقم 11: مؤشرات الأسعار المتداولة للعقارات في بلدية عين الترك (سنة 2026) 95

قائمة الأشكال:

الشكل رقم1 : خصائص العقار السياحي. 22
الشكل رقم2 : تصنيف وانواع هياكل الايواء السياحي 29
الشكل رقم3 : طبيعة الملكية القانونية للاوعية العقارية بغرب وهران 87

قائمة الخرائط:

الخريطة رقم1 : الموقع الجغرافي لمنطقة غرب وهران. اكتف بعنوان واحد 17
الخريطة رقم2 : خريطة مناطق التوسع السياحي 68
الخريطة رقم3 : توضح مناطق التوسع المتوقعة 1997 (مراجعة تنفيذي برنامج 1997)..... 81

فهرس المحتويات:

إهداء

ملخص

جدول المصطلحات

قائمة الصور

قائمة الجداول

قائمة الأشكال

قائمة الخرائط

مقدمة عامة 1

الإشكالية: 3

الفرضيات:.....4

الهدف من الدراسة:.....5

منهجية البحث:.....8

الفصل الأول: الاطار المفاهيمي والتنظيمي للعقار السياحي

مقدمة: 19

المبحث الأول: تعريفات ورهانات العقار السياحي في الاقتصاد الوطني 20

.اماهية العقار السياحي (مفهومه، خصائصه، وتصنيفاته): 20

.1تعريف العقار السياحي: 20

2.خصائص العقار السياحي : 21

***3*.أنواع العقار السياحي:** 22

1) من حيث مجال ونمط السياحة:.....22

2) من حيث طبيعة العقار السياحي:.....23

3) من حيث تكوين العقار السياحي:.....23

.IIالهيكل التشريعي لتشكل ومكونات العقار السياحي في الجزائر:.....24

.1تشكيل العقار السياحي: 25

1) الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية :.....25

2) الأراضي التابعة الأملاك الوطنية الخاصة:.....26

3) الأراضي التابعة للخواص:.....27

.2مكونات العقار السياحي : 27

1) مناطق التوسع السياحي (ZET):.....28

.IIIالرهانات الاقتصادية والاجتماعية وإشكال التعدي على العقار السياحي: 31

.1دور العقار السياحي في جذب الإستثمار وتوطين المشاريع: 31

(1أثر الوعاء العقاري في التوطين المكاني للمشاريع السياحية:.....31

(2الآليات القانونية والتحفيزية لجذب الإستثمار السياحي:.....32

.2حوكمة العقار السياحي في الجزائر بين متطلبات الاستدامة وتحديات التعديات والمضاربة :....35

1) أشكال التعدي على العقار السياحي ومظاهر الاختلال التسييري:.....35

المبحث الثاني: الآليات القانونية والتطوير المؤسساتي لحوكمة العقار السياحي في الجزائر 39

.Iآليات توفير وتطهير الوعاء العقاري السياحي: 39

.1طرق اقتناء العقار سياحي: 39

***1*)طرق ودية لاقتناء عقار سياحي:.....39**

2) طرق الاستثنائية لاقتناء العقار السياحي: 41

2.اليات استغلال العقار السياحي وتطوره المؤسساتي : 42

1) إستغلال العقار السياحي بموجب التراخيص الإدارية: 42

.IIحوكمة العقار السياحي وتطوره المؤسساتي في الجزائر: 44

.1آلية التسيير المحلي عبر لجنة (CALPIREF) وتقييم عيوبها: 44

1) العيوب الإدارية والبيوقراطية:.....45

.2المنظومة الحديثة للامتياز عبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار AAPIوالمنصة الرقمية.....47

1) المبادئ الأساسية للمنظومة الرقمية الجديدة : 47

2) الية عمل المنصة وإجراءات منح الامتياز :.....48

3) اليات الرقابة البعدية ومكافحة المضاربة العقارية ضمن الاطار الجديد :.....49

خلاصة: 51

الفصل الثاني: تشخيص واقع العقار في غرب وهران

مقدمة: 53

.امناطق التوسع السياحي في غرب وهران ZEST:.....54

.1التوسع السياحي للغرب وهران دراسة حالة عين الترك وبوسفر : 59

1) اهمية الموقع في تفعيل النشاط السياحي : 59

2) الخصائص الطبوغرافية والطبيعية:.....61

2.التحديات والاثار البيئية لتوسع العقار السياحي في غرب وهران : 65

1) ظاهرة "تخرس الساحل "Bétonisation du littoral تشويه المشهد : 65

2) ظاهرة تدمير الحصون الطبيعية:.....65

3) ظاهرة التعرية الساحلية وتراجع الشواطئ : 66

4) عجز شبكات البنية التحتية والتلوث : 66

5) خرق التشريعات البيئية ومنطقة الحظر : 67

.3واقع وتطور الحركية السياحية في الطَّنَف الغربي لوهران : 68

1) التطور التاريخي للسياحة في المنطقة (من السياحة النخبوية الى السياحة الجماعية): ..69

2) بنية الهياكل الفندقية وطاقة الاستيعاب الحالية : 69

3) الانعكاسات العقارية والاقتصادية للمركبات السياحية :.....75

4) التحديات التنموية والبيئية لقرى العطل : 75

5) الانعكاسات العمرانية والاقتصادية على العقار في المنطقة : 77

4.الاطار الجغرافي والادوات التنظيمية لتسيير العقار السياحي بغرب وهران :.....78

.Iالميزات الجغرافية والجيومورفولوجية لاقليم الدراسة وعلاقتها بالاستثمار :.....78

.Iiتقييم ادوات التخطيط والتعمير في تسيير العقارالسياحي PDAUوPAT:.....79

المبحث الثاني: تحليل الاكراهات والعقبات : نزاعات الاستخدام و العمران العشوائي (الفوضوي) ونزاعات الملكية 83

.Iالوضعية القانونية وطبيعة الاوعية العقارية : 83

1.الاملاك الوطنية العامة والخاصة للدولة :.....83

2.الملكيات الخاصة للخواص وعقود الشيوع :.....84

3.تداخل التخصيص بين العقار السياحي والعقار الفلاحي : 84

4.العقار المنحرف عن وظيفته (المضاربة وتجميد العقار) : 85

.Iiتحليل العراقيل والعقبات (نزاعات الاستخدام العمران العشوائي ونزاعات الملكية): 92

1.نزاعات الاستخدام وتداخل الصلاحيات القطاعية :.....92

1) النزاع السياحي – الفلاحي :.....93

2) النزاع السياحي _الغابي والبيئي :.....93

2.العمران العشوائي وتغلل السكن الموازي : 94

1) انحراف التخصيص العقاري نحو الترقية السكنية :.....94

2) بروز السوق الموازية للايواء (السكن الموازي واحتلال الشواطئ): 96

3.نزاعات وعقبات الملكية واليات المضاربة : 96

خلاصة : 100

الفصل الثالث: الافاق والاستراتيجات للتحسين

مقدمة: 102

المبحث الاول: الاليات المستحدثة لعصرنة التسيير العقاري وتطهير مناطق التوسع السياحي..... 103

.Iالهندسة المؤسساتية لوكالة AAPI وتفكيك نظام المنح التقليدي. 103

.1زوال نظام الCALPIREF واللجان الولائية: 103

2.دور الشباك الوحيد في نزاعات الاستخدام (سياحي، فلاحي، غابي):..... 103

.IIالمنصة الرقمية للمستثمر والتحول نحو "التطهير العقاري المسبق ":..... 104

1.مبدا الصارم ل"التطهير القانوني والمجالي المسبق ": 104

2.نظام التنقيط الالي وعقد الامتياز الردعي للقضاء على المضاربة :..... 104

.IIIتدابير استرجاع العقار السياحي غير المستغل بكورنيش وهران الغربي :..... 105

1.لجان المعاينة والتفتيش الميدانية :..... 105

المبحث الثاني : استراتيجيات تحسين ادارة العقار السياحي في الكورنيش الغربي..... 107

.1**إستراتيجيات الحوكمة العقارية والرقابة الصارمة :.....** 107

.2**إستراتيجيات التوازن المجالي وتخفيف لضغط العمراني :.....** 107

.3**إستراتيجية الإيواء الموازي :.....** 108

.4**إستراتيجية تثمين الاستثمار طوال السنة :** 108

خاتمة عامة: 111

قائمة المراجع :..... 113

مقدمة عامة

تشكل السياحة في العالم اليوم ركيزة أساسية من ركائز التنمية المستدامة وبديلاً استراتيجياً تعول عليه الدول لتنويع مصادر دخلها القومي. فلم تعد السياحة مجرد نشاط ترفيهي عابر بل تحولت الى صناعة تصديرية غير مرئية ومحرك ديناميكي للاقتصاد العالمي، حيث تساهم حالياً بنحو 10% من الناتج المحلي الإجمالي العالمي بشكل مباشر وغير مباشر. وتستقطب الدول حوض الأبيض المتوسط النصيب الأكبر من هذه الديناميكيات، إذ تتراوح مساهمات القطاع السياحي في اقتصاديات الدول كإسبانيا وفرنسا مابين 8%الى 14% من ناتجها المحلي الإجمالي .(وفقا لتقارير منظمة السياحية العالمية)

وفي المقابل، وأمام هذه الديناميكيات العالمية والاقليمية، تبنت الجزائر مقاربة اقتصادية واضحة، فرغم امتلاكها لمؤهلات سياحية هائلة، وشريط ساحلي ممتد، وتنوع طبيعي فريد إلا أن مساهمة القطاع السياحي في ناتجها المحلي الإجمالي والتعدى نسبة 1.5% الى 2% ويعود هذا التباين الجهوي بدرجة الاولى الى طريقة التعامل مع المنظومة الهيكلية والمجالية للمحرك الاساسي لها.

وفي هذا السياق، تبرز الواجهة البحرية الغربية لولاية وهران، المتمثلة في بلديات الكورنيش الغربي (عين الترك، بوسفر، العنصر، وعين الكرمة)، كقطب سياحي متميز صنفت أقاليمها كمناطق للتوسع السياحي (ZET) بهدف الاستغلال الأمثل للشواطئ والأملاك العقارية للدولة ، وتطوير البنية التحتية والخدمات الفندقية.

ورغم هذه الأهمية يواجه تسيير العقار السياحي في مناطق التوسع العقاري بالساحل الغربي لوهران تحديات حادة، إذ تحول هذا الإقليم ميدانياً الى مجال للمضاربة والربح السريع جراء ضعف الرقابة، واستغلال

بعض المضاربين العقاريين الوضع لاحتكار الأوعية العقارية وتجميدها دون تجسيد مشاريع فعلية، بغرض إعادة بيعها بأسعار مبالغ فيها مما شوه السوق العقارية.

وأفرز هذا الوضع تعقيدات ونزاعات معقدة حول الملكية والآليات التي تداخلت فيها الجوانب التقنية (عدم مطابقة مخططات التهيئة مع الواقع ، والاعتداء على الساحل) والجوانب القانونية (إلغاء عقود الامتياز وتضارب الملكيات بين أملاك الدولة والخواص كالأراضي الفلاحية والشياع). تسبب هذا التشابك في بطء تسوية القضايا ورهن العقار. مما يعيق انطلاق المشاريع ويحتم تفعيل الرقمنة الحديثة عبر منصة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) لتطهير العقار مسبقا وإعادة حوكمة القطاع.

الإشكالية:

إن توجه المشرع الجزائري نحو الرقمنة الإجراءات الإدارية وتأسيس نظام الشباك الوحيد عبر منصة الرقمية لاستثمار (AAPI)، يمثل استراتيجية وطنية شاملة تهدف الى حوكمة العقار ، وتذليل العقبات البيروقراطية أمام المشاريع الاستثمارية الكبرى وتحقيق إقلاع اقتصادي سياحي مستدام .

غير أن هذا التحول الرقمي الواعد يصطدم محليا وقطاعيا بتحديات ميدانية معقدة تفرضها خصوصية بعض الأقاليم ، لاسيما في مناطق التوسع السياحي (ZET) واقعة ضمن الطَّنَف الوهراني الغربي (والذي يضم بلديات: عين الترك ، بوسفر، العنصر، وعين الكرمة) . حيث يشهد هذا الحيز الجغرافي الحساس تناميا للنزاعات والمضاربات العقارية وتداخلاً حاداً في الصلاحيات الإدارية ، فضلاً عن الفجوة العميقة بين أدوات التهيئة السياحية والمخططات العمرانية المعمول بها ميدانيا .

تتجاوز هذه المعطيات والمفارقات البنيوية مجرد كونها اختلالات إدارية ، لتشكل أزمة حوكمة مجالية مباشرة تؤثر على الاستدامة الايكولوجية والاقتصادية الأقاليم الطَّنَف الوهراني الغربي .فالضغط العمراني المتسارع والتوسع السياحي العشوائي يقودان الى تشويه المورفولوجية الساحلية وتآكل الاوعية العقارية الحساسة، مما يخلق ديناميكيات مجالية متصارعة بين متطلبات الاستثمار السياحي من جهة وحتمية حماية خط الارتفاق البيئي والمنظومة الهشة من جهة أخرى .وبناءً على هذا التباين القائم بين الطموح التشريعي الرقمي والواقع الجغرافي المعقد للساحل ، يمكننا بلورة هذه الاشاليى عبر التساؤل الرئيسي التالي :

- إلى أي مدى تُسم الاستراتيجية الرقمية الجديدة لتسيير العقار عبر منصة الرقمية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) في حل مشكلات العقار السياحي، ماهي العوائق الميدانية والقانونية التي مازالت تعطل تهيئة مناطق التوسع السياحي (ZET) في الطَّنَف الوهراني الغربي؟

هذه الإشكالية تتفرع عنها مجموعة من الأسئلة الفرعية :

1. ماهو واقع تسيير العقار واستغلال الأراضي داخل مناطق التوسع السياحي(ZET) في الطَّنَف الوهراني الغربي؟
2. هل يكفي الإطار القانوني والمؤسساتي المستحدث لحماية حركة الاستثمار واحتواء النزاعات العقارية والمضاربة المطروحة ميدانياً في المنطقة ؟
3. ماهي الأسباب الكامنة وراء تأخر برامج التهيئة السياحية من طرف الوكالة الوطنية ، وكيف يمكن بماء استراتيجية فعالة لتحسين وتطهير هذا الإقليم الساحلي ؟

الفرضيات:

1. يتميز الواقع الحالي لشغل واستعمالات الأراضي في مناطق التوسع السياحي (ZET) بالطَّنَف الوهراني الغربي بوجود ضغوط مجالية حادة وتوسع عمراني متسارع، مما أدى إلى تآكل الأوعية العقارية المخصصة أصلاً للاستثمار السياحي.
2. نتج النزاعات والمضاربة العقارية المطروحة ميدانيا عن عدم مطابقة مخططات التهيئة مع الواقع الجغرافي، وتداخل الصلاحيات الإدارية، وتعدد الطبيعة القانونية للملكيات (كأزمة الشياع والاعتداء على أملاك الدولة).
3. يرجع تأخر تنفيذ برامج التهيئة السياحية من طرف الوكالة الوطنية إلى غياب التطهير التقني والقانوني المسبق للأوعية ، وتتطلب استراتيجية التحسين تفعيل آليات الرقمنة الشاملة (AAPI) حماية خط الارتفاق البيئي للساحل.

الهدف من الدراسة:

الهدف من وراء اختيارنا لموضوع تسيير العقار السياحي في مناطق التوسع والمواقع السياحية (ZET) لغرب وهران ، هو وضع مقارنة بين الأهداف المسطرة في المنظومة التشريعية الجديدة ومدى توافق المشاريع الاستثمارية المنجزة معها على ارض الواقع ، خاصة في ظل الانتقال من التسيير الإداري السابق إلى نظام الرقمنة عبر المنصة الرقمية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)، بالإضافة إلى قلة الدراسات الأكاديمية التي تنصب بالتحليل على الجانب التطبيقي والميداني لتسيير هذا النوع من العقارات الحساسة خاصة في منطقة الطَّنَف الوهراني الغربي الذي يشهد حركية استثمارية وتنافسية كبرى. ومن هذا تتطلع دراستنا الحالية الى تحقيق الأهداف التطبيقية الميدانية التالية :

1. التشخيص الميداني المدقق لواقع الأوعية العقارية السياحية: عبر رصد الفجوة بين المخططات النظرية والواقع التطبيقي في بلديتي عين الترك وبوسفر، وتحديد المساحة المستهلكة فعليا وتلك التي لاتزال مجمدة او مجزأة لأسباب تقنية وطبوغرافية او قيود قانونية.

2. تحليل النزاعات وعوائق التسيير محلياً: عبر تحليل بنية النزاعات والمضاربة العقارية في مجالات التوسع السياحي، والوقوف على طبيعتها كأزمة الملكية على الشياع التي تعيق تحويل القرارات الشرعية إلى مشاريع استثمارية حقيقية على خط الساحل .

3. تقييم فعاليات ادوات التعمير (PDAU– POS) ميدانياً: فحص مدى نجاح المجالس المحلية والمديريات التنفيذية كمديرية التعمير والبلديات في حماية الساحل والارتفاقات الطبيعية والمخططات الفلاحية من زحف الخروقات السكنية العشوائية على حساب مخططات التهيئة السياحية PAT.

4. اقتراح استراتيجيات فعالة للتحسين: الانتقال بدراستنا من سياق الوصف القانوني النظري الى تقديم استراتيجيات تطبيقية ملموسة تساهم في تطهير الاوعية العقارية مسبقا وتجهيز بنيتها التحتية ، مما يضمن تفعيل دور المنصة الرقمية الحديثة ويحقق التنمية السياحية في الطَّنَف الغربي لوهران .

أسباب اختيار موضوع البحث

يرجع اختيارنا لدراسة موضوع "تسيير العقار في مناطق التوسع السياحي ZET لغرب وهران " إلى تضافر مجموعة من الدوافع الموضوعية والعلمية على النحو التالي:

1. الأهمية الاستراتيجية للعقار السياحي: احتلال العقار السياحي صدارة اهتمامات المشرع الجزائري حالياً كأداة لتحقيق الإقلاع الاقتصادي ، ومواكبته للتحول نحو الرقمنة الشاملة عبر منصة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI).
2. تنامي النزاعات والمضاربة الميدانية: ضرورة تسليط الضوء على العوائق الواقعية التي تعيق التنمية السياحية المستدامة بمناطق (ZET) لغرب وهران (مثل بلديتي عين الترك و بوسفر). والمتمثلة في أزمة الملكية على الشياع وتداخل الصلاحيات الإدارية واحتكار الأوعية العقارية .
3. الفجوة بين المخططات والواقع الجغرافي: حاجة البحث العلمي الجغرافي لتشخيص الفجوة بين أدوات التعمير والتهيئة النظرية (PAT– POS –PDAU) وبين الممارسات والتجاوزات العشوائية القائمة على خط الساحل.
4. ندرة الدراسات التطبيقية المشابهة : قلة الدراسات الأكاديمية التي تجمع بين التحليل القانوني للتسيير العقاري وبين أدوات التحليل المجالي والميداني في إقليم الطَّنَف الوهراني الغربي .

منهجية البحث:

للإجابة عن الأسئلة التي تشكل محور الدراسة، وبناءً على ما تتميز به من خصائص تجعل المنهجية المتبعة في معالجة إشكالية البحث متمحورة ومتمركزة على قواعد البحث العلمي، تم اعتماد المزيج المنهجي التالي الأهداف المنشودة :

- **المنهجية المتبعة في الدراسة:**

أولا: المناهج العلمية المعتمدة:

1. **المنهج الوصفي:** قمنا من خلاله بوصف موسع للمركبات والعناصر البيئية المحيطة بهدف تحديد مؤهلات الجاذبية للاستثمار، وبالمقابل جرد العوائق الطبيعية (كالخصائص الطبوغرافية و الصخرية) التي تحد من التوسع الفعلي للأوعية العقارية .كما شمل هذا الشق إجراء قراءة وصفية مقارنة للترسانة القانونية المنظمة للعقار السياحي والتي تتبع مسار انتقال المنظومة التسيير القائمة على التسيير الإداري المحلي ولجان الولاية السابقة ، وصولا إلى المنظومة المعاصرة المرتكزة على الإدارة الإلكترونية والتحول الرقمي
2. **المنهج التحليلي:** أجرينا دراسة تحليلية ميدانية لواقع إدارة العقار لإخضاع المخططات والتقارير التقنية الرسمية المجمعة من البيانات المحلية للتحليل السوسيو– مجالي، والذي يشمل تحليل ومقارنة حصيلة المخرجات للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخططات شغل الأراضي (POS) لبلديتي عين الترك وبوسفر، وذلك لفحص معدلات الاستهلاك العقاري ونسب الأراضي المتبقية غير المستهلكة .وينتقل هذا الشق إلى تفكيك الأسباب الميدانية التي تعيق تجسيد المشاريع السياحية لمناطق التوسع حيث يتم تحليل ديناميكية الفاعلين وتصادم المصالح بين تمدد السكن العشوائي وتنمية السياحة المستدامة ، كما

يركز على تحليل الأبعاد القانونية التقنية للنزاعات الميدانية وتأثير تجميد الاوعية كالأراضي البور بدافع المضاربة العقارية ، مما يسمح بتقديم استراتيجيات تحسين عملية وواقعة للمنطقة

3. **المنهج الكارتوغرافي (الخرائطي):** تم اعتماده كأداة جغرافية أساسية لتمثيل وتوطين مناطق التوسع السياحي (ZET) بساحل غرب وهران كارتوغرافيا، وتحليل التوزيع المجالي للأوعية العقارية المستهلكة والمجمدة ورسم خرائط النزاعات والمظاهر الجيومرفولوجية الميدانية الحاكمة للإقليم .

ثانياً: مراحل إعداد الدراسة:

1. **مرحلة البحث النظري و المفاهيمي :** تم تخصيص هذه المرحلة لوضع إطار معرفي متين يشرح الإشكالية ويبرز عناصرها الأساسية، ونظراً إلى صعوبة الحصول على المراجع المتعلقة بعقار السياحي والاستثمار، فقد كانت هذه المرحلة واحدة من التحديات الأولى، واعتمدت الدراسة على مراجعة التشريعات والأنظمة المنظمة للعقار في الجزائر ، وتشمل أبرز المرجعية التشريعية المتعددة ما يلي :

1) النصوص القانونية التاريخية : وهي القوانين التي حكمت العقار السياحي ومناطق التوسع (ZET) ، بالإضافة إلى الآليات السابقة (CALPIREF).

2) المنظومة التشريعية والإصلاحات الجديدة : التركيز على النصوص القانونية الحديثة المحددة لشروط منح العقار الاقتصادي والسياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة و والمنظمة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار AAPI.

2. **مرحلة البحث والدراسة الميدانية :**

تعد هذه المرحلة من أكثر مراحل البحث العلمي أهمية وتحديا ، لاسيما في ظل تشابك المصالح والنزاعات العقارية، وتحفظ بعض المصالح الإدارية والفاعلين في تقديم البيانات . ونظراً لأن الدراسة الميدانية

تمثل الدعامة الأساسية للتحليل الجغرافي والمجالي للوقوف على الحقائق الميدانية ، فقد التزمنا كباحثين باتباع مناهج وأدوات علمية دقيقة للحصول على البيانات الكمية والنوعية ، وتجاوز العجز الوثائقي ، وذلك وفق المستويات المتكاملة التالية :

1) المعاينة الميدانية والملاحظة العينية:

من خلال التواجد المباشر في منطقة الدراسة ضمن نطاق الطنَف الوهراني الغربي (وتحديدا بلديتي عين الترك وبوسفر ومناطق التوسع السياحي ZETالتابعة لهما) ، تم تطبيق أسلوب الملاحظة العينية عبر مسح مجالي شامل للمنطقة .وقد جرى تقسيم المجال الجغرافي إلى قطاعات فرعية لتسهيل العمل ، وتحديد حجم النزاعات العقارية ورصد مظاهر التوسع العمراني بشكل دقيق . كما تم الاعتماد على المقابلة البصرية في مرحلة عبر جمع الخرائط الطبوغرافية ، واستخراج الصور الجوية والفضائية ، ولتوفير صورة واقعة وشاملة عن الديناميكيات المجالية للمنطقة المدروسة .

ولتجاوز العقبات الإدارية وجمع البيانات المتعلقة بملف العقار السياحي في غرب وهران (والذي يتسم بحساسية عالية تفرز تحفظ العديد من الجهات الإدارية والمستثمرين الخواص عن تقديم المعلومات لدواعي السرية المهنية)، تم تفعيل أسلوب المقابلات غير الموجهة ونصف الموجهة مع الفاعلين العقاريين والتحري الميداني غير التقليدي، مما سمح بجمع معطيات دقيقة حول وضعية الأوعية العقارية والوقوف على طبيعة المضاربة وتجميد المشاريع السياحية في المنطقة .

هذه الاستراتيجية الميدانية للتغلب على التحديات الإدارية والبيروقراطية أتاح لنا الوصول الى البيانات والمعلومات الدقيقة حول الأسعار الحقيقية الرائجة للعقار، وأساليب المضاربة العقارية المجهولة للعلن، إضافة

إلى الكشف عن طبيعة النزاعات القانونية للمستثمرين التي يوجهها المستثمرون الحقيقيون على أرض الواقع، وهي معلومات تعذر الحصول عليها بوسائل أكاديمية تقليدية.

2) مقابلات مع مديريات والمصالح الادارية المتخصصة:

من اجل تفكيك العلاقات المعقدة ، وفهم الإجراءات والممارسات الميدانية ، وتقييم آليات التسيير المعاصر في الطنَف الوهران تم استهداف المديريات والمصالح التنفيذية التالية لإجراء مقابلات نصف موجهة مع مسؤوليها:

- مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية وهران (DUC) : مقابلة مع مهندسة الدولة المكلفة بمكتب أدوات التعمير والتهيئة
- مديرية السياحة والصناعة التقليدية لولاية وهران : مقابلة مع المهندسة المعمارية المكلفة بملف مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية (ZET) .
- مديرية أملاك الدولة لولاية وهران : مقابلة مع السيدة المفتشة رئيسة مكتب العمليات العقارية
- المصالح التقنية المحلية لبلديتي عين الترك وبوسفر : مقابلة مع مهندسة الدولة رئيسة مصلحة التعمير والبناء والتهيئة العمرانية.
- السيد رئيس الدائرة عين الترك ، بصفته سلطة حلول ووصاية ، والمشرف التقني والإداري على بلديات إقليم الدراسة .

3. مرحلة معالجة المعطيات :

بعد الانتهاء من مرحلة جمع البيانات والمعلومات التشخيصية من الميدان، مررنا بمرحلة فرز وتصنيف المعطيات الكمية والنوعية لتبسيطها وتحويلها إلى مؤشرات علمية قابلة للتحليل الاستشرافي، بالاعتماد على

برامج نظم المعلومات الجغرافية (SIG) والتحليل الإحصائي من خلال مجموعة من البرامج والأنظمة التقنية المتكاملة : Excel، Word ، Google Earth، ArcGIS .

4. معوقات البحث

أثناء مرحلة جمع الخرائط والمخططات العمرانية الضرورية للدراسة ، برزت جملة من الإكراهات والعقبات الميدانية تمثلت أساساً في غياب أو صعوبة الحصول على النسخ المُحيَّنة والمصادق عليها رسمياً للمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير(PDAU) ومخططات شغل الأراضي(POS) الخاصة ببلديات إقليم الدراسة لغرب وهران ، ويعود هذا النقص البنيوي إلى كون هذه المخططات لاتزال في طور الإعداد الإعداد أو التعديل ولم يتم المصادقة عليها بصفة نهائية نتيجة للتأخر الإداري الممتد منذ عام 2014. أما المخططات القديمة المتوفرة ،فقد أصبحت غير محيّنة ولا تتماشى مع الديناميكية المجالية والوضع الحالي للشريط الساحلي.

ولتجاوز هذه العقبات التقنية والإدارية وضمان استكمال الدراسة الميدانية بنجاح ، تم تفعيل مجموعة من البدائل المنهجية والحلول البديلة المتمثلة في :

1) استغلال التقارير والبيانات التاريخية الرسمية: تم التعويض نقص الوثائق المُحيّنة بالاعتماد على تقارير رسمية شاملة، مثل حصيلة تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) لبلدية عين الترك عام 1997، لاستخدامه كقاعدة بيانات مرجعة تسمح بإجراء مقارنة مجالية وتاريخية لمعدلات استهلاك العقار السياحي.
2) النزول الميداني المكثف والتقرب من الفاعلين الأساسيين: لتغطية غياب المخططات العمرانية الحديثة، تم التركيز على المعاينة الميدانية المباشرة ، وإجراء مقابلات معمقة ونصف موجهة مع السلطات

الوصية والمصالح التقنية (السيد رئيس دائرة عين الترك ، المهندسين والمسؤولين بمصالح التعمير والمجالس المحلية لبلديتي عين الترك وبوسفر بالإضافة الى بقية المديريات الولائية ذات الصلة).

3) تفعيل أدوات الرقمنة ونظم المعلومات الجغرافية : تم تعويض النقص الحاد في الخرائط الورقية المُحيّنة باللجوء إلى أدوات التحليل الرقمي والاستشعار عن بعد عبر برمجيات نظم المعلومات الجغرافية (ArcGIS) و(Google Earth)، مع مراجعة المعطيات الجغرافية المتاحة عبر الموقع الرسمي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI).

مخطط العمل

حيث قسمنا المذكرة الى ثلاث فصول :

الفصل الأول: تطرقنا فيه إلى المفاهيم الأساسية المتعلقة بالعقار السياحي، بالإضافة إلى رهانات استعراض نقاط القوة والتحديات التي تواجه إدارة الأراضي السياحية، كما تم التركيز على الإطار التشريعي والمؤسساتي في الجزائر، والانتقال من منصة الوكالة CALPIREF إلى (AAPI) الجزائرية لترقية الاستثمار.

الفصل الثاني: والذي تضمن دراسة وتشخيص واقع العقار في غرب وهران حيث تطرقنا الى مناطق التوسع السياحي لكورنيش غرب وهران مع تقييم تطلعات الاستثمار الفعلي بالإضافة إلى العقبات والاكراهات، النزاعات العقارية، التوسع العمراني العشوائي (الفوضوي) ونزاعات الملكية.

الفصل الثالث: تطرقنا إلى الآفاق والإستراتيجيات حيث تم تحليل العرض الحالي للعقار عبر المنصة الرقمية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)، والتوصيات الضرورية من أجل التسيير المستدام، التهيئة المتكاملة وحماية الشريط الساحلي.

أدبيات الدراسة:

شكل موضوع العقار السياحي وآليات تسييره محورا اهتمت به العديد من الدراسات الاكاديمية بالجزائر نظرا لأهميته الاقتصادية والتشريعية والتعمير. ومن خلال مراجعة الرصيد البيبلوغرافي المتاح تمكنا من تصنيف وتقسيم الدراسات السابقة القريبة من موضوع بحثنا الى محورين أساسين:

1. **الدراسات ذات الطابع التشريعي القانوني :**

تركز هذه الدراسات على تتبع النصوص والترسانة القانونية التي سنتها الدولة الجزائرية لتهيئة العقار السياحي ومنحه:

- **دراسة(رويشدي بشرى،2021):** الموسومة بـ " العقار السياحي في الجزائر "، حيث ركزت الباحثة من خلال تخصص القانون العقاري على التفاصيل الفقهية والتشريعية للمنظومة العقارية المروجة للاستثمار السياحي ، مبرزة القوانين الكلاسيكية التي تحكم هذا المجال .
- **دراسة (باقري حسيبة وحليس نعيمة ، 2016):** الموسومة بـ " آليات استغلال السياحي في التشريع الاصال جزائري" ، والتي تعمقت في الجانب الإجرائي والتنفيذي لكيفية منح الأراضي وعقود الامتياز، وتحديد صلاحيات الهيئات المتدخلة في إدارة الوعاء السياحي ومنازعات التسيير الاداري

2. **الدراسات ذات الطابع الميداني والتهيئة العمرانية :**

وهي الدراسات التي حاولت إسقاط القوانين على المجالات الجغرافية محددة ، لرصد التناقضات الميدانية:

- **دراسة (هوار خالد،2016):** الموسومة بـ"منطقة التوسع السياحي كاب فالكون ما بين سياسة التهيئة وتدخل الفاعلين" (بقسم جغرافية وتهيئة الإقليم)، وتعتبر هذه الدراسة هي الأقرب مجالياً لبحثنا، حيث شخصت ميدانيا ً منطقة كجزء من الطَّنَف الوهراني الغربي ، ورصدت الصراع القائم بين أدوات

التخطيط العمراني (كالتوسع السكني) وبين الأهداف المسطرة لتهيئة مناطق التوسع السياحي (ZET) نتيجة لتعدد الفاعلين وتضارب مصالحهم .

3. موقع الدراسة:

تتقاطع دراستنا الحالية مع الجهود السابقة في تناولها للإقليم الوهراني كمنطقة للدراسة والاستناد إلى الترسانة التشريعية العقارية والسياحية ، غير أن ما يُميز مذكرتنا الحالية ويمنحها قيمة المضافة يتجلى في نقطتين رئيستين :

- **المنظومة الجديدة AAPI** : إن الدراسات السابقة المنجزة بين 2016 و2021 توقفت عند تقيم آليات المنظومة السابقة والمشاكل والنزاعات التي ترتبت عنها عندما كانت لجان الولاية السابقة (CALPIREF) تقود العملية ، في حين تنفرد دراستنا الحالية بالانتقال الى تقييم المعايير الحديثة والتحول الرقمي الجذري للدولة المتمثل في "المنصة الرقمية للمستثمر" الصادرة بموجب قوانين ومراسيم (2022 و 2023 و2024).
- **التركيز على النزاعات والمضاربات:** لا تكتفي الدراسة بتشخيص المجالي العام بل تركز بتحليل المعمق والارقام الميدانية على بئر النزاع القضائي والملكيات المشعة وتأثير تجميد الأراضي بغرض المضاربة العقارية مما يقدم قراءة نقدية معاصرة لواقع الاستثمار بالطَّنف وهراني.

I. تعريف المنطقة الدراسة:

يقع إقليم غرب مدينة وهران في الجهة الشمالية الغربية من الجزائر، على ساحل البحر الابيض المتوسط، والمعروف في الدراسات الحضرية بالشريط الساحلي للكورنيش الغربي وظهيره البري، ويمتد شريط ساحلي بحوالي 45 الى 50 كيلومترا .

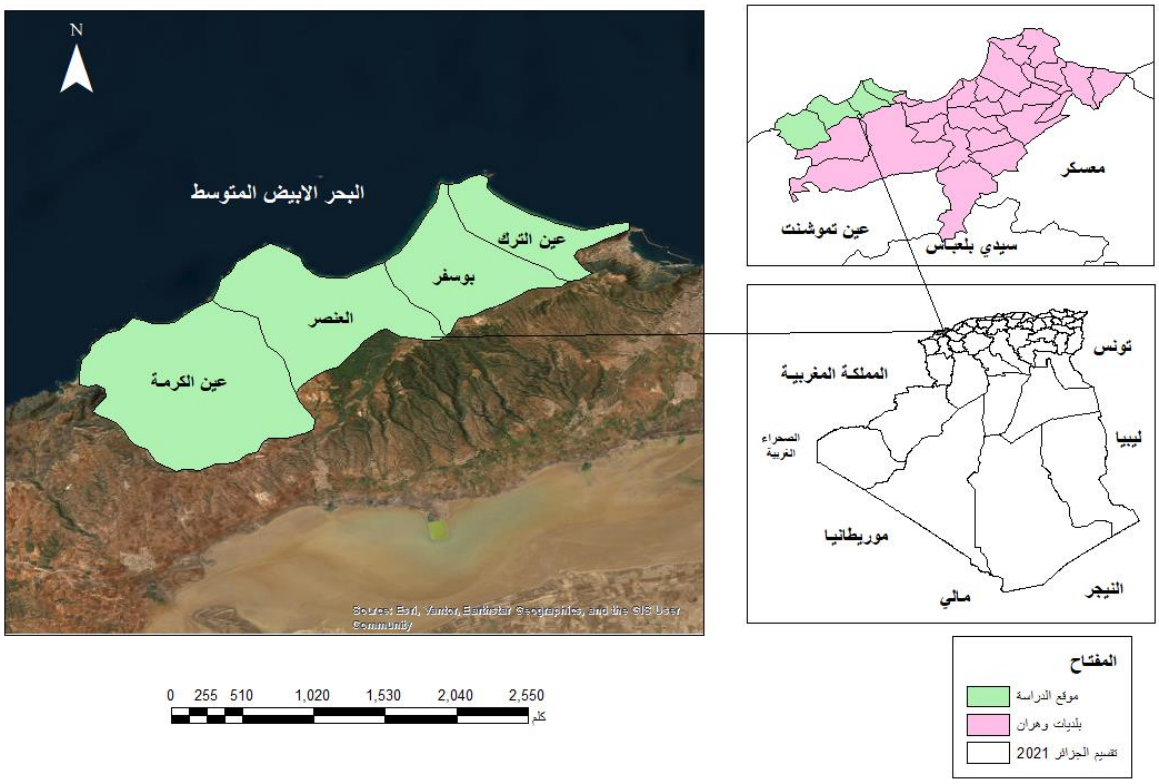
ويتميز غرب وهران بموقع استراتيجي يجمع بين الساحل البحري والامتداد الحضري حيث يحده :

- شمالاً: البحر الابيض المتوسط
- جنوباً: السبخة الكبرى لوهران (المنخفض البيئي) وبلدية مسرغين.
- شرقاً: بلدية وهران ، حيث ترسم حدود طبيعية عند المنحدرات الغربية جبل مرجاجو ومنطقة المسمكة
- غرباً: ولاية عين تموشنت .

ويتكون إقليم غرب وهران من كتلتين إداريتين رئيسيتين (دائرتين) تضم 5 بلديات وهي كالتالي :

1. دائرة عين الترك : الإقليم الساحلي السياحي وتضم أربع بلديات ساحلية ممتدة على طول الكورنيش الغربي: بلدية عين الترك و بلدية بوسفر وبلدية العنصر.
2. دائرة بوتليليس: الظهير البري والفلاحي وتمثل العمق الاستراتيجي الفلاحي الذي يربط الساحل بالسبخة الكبرى والطريق الوطني رقم 2 المؤدي إلى عين تموشنت.

الخريطة رقم1 : الموقع الجغرافي لمنطقة غرب وهران. اكتف بعنوان واحد



المصدر: تفسيم الاداري 1984 _2021

الفصل الاول :

الاطار المفاهيمي والتنظيمي للعقار السياحي

مقدمة:

يعد العقار السياحي أحد الركائز الأساسية لتنويع الاقتصاد الجزائري بعيداً عن الاعتماد المفرط على قطاع المحروقات، ما يستوجب توفير إطار تشريعي صارم يوازن بين تشجيع الاستثمار وحماية المناطق البيئية الحساسة مثل الشواطئ والسواحل، خاصة في مواجهة تعقيدات ملكية الدولة والخواص، تبرز أهمية هذا الفصل من خلال تحليل التحول الجوهري الذي تشهده حوكمة العقار السياحي في الجزائر، حيث تجري عملية انتقال من أنظمة التسيير الإداري المحلي مثل لجان "كالبيراف " وما ارتبط بها من التحديات مثل البيروقراطية والمضاربة، إلى منظومة اقتصادية رقمية مركزية تدار بواسطة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر منصتها الرقمية المتطورة التي تعتمد الشفافية وآليات التنقيط الآلي، حيث يهدف هذا الفصل إلى وضع إطار معرفي وتشريعي شامل، يتمثل في تحديد المفهوم في المبحث الأول وتوضيح التطورات المؤسساتية في المبحث الثاني ليكون بمثابة انطلاقة أساسية لفهم السبل المستدامة لحوكمة العقار السياحي وتطبيقها على الواقع العملي للدراسة.

المبحث الأول: تعريفات ورهانات العقار السياحي في الاقتصاد الوطني

يهدف هذا المبحث الى تحديد الاطر المفاهيمية والقانونية التي تعرف طبيعة العقار السياحي وتصنيفاته الهيكلية مع التركيز على التحليل الرهانات الاستراتيجية المرتبطة به لتعزيز ديناميكية الاستثمار والمساهمة في انتاج الثروة ضمن الاقتصاد الوطني.

I. ماهية العقار السياحي (مفهومه، خصائصه، وتصنيفاته):

يتطلب ضبط حوكمة العقار السياحي تحديد مدلوله المفاهيمي والتشريعي اولا لذا يهدف هذا المحور الى تفكيك المصطلح ورصد خصائصه وتصنيف ابعاده المادية والتنظيمية.

1. تعريف العقار السياحي:

يتكون تعريفه من عبارة مركبة تجمع بين مصطلحين أساسين ، حيث يُقصد بـ العقار كل حيز مكاني أ, وعاء عقاري مستقر وثابت الذي يتحد مركزه الجغرافي وحيازته القانونية وضوابط توجيهه الاقتصادي في البيئة التشريعية الجزائرية وفق أحكام قانون التوجيه العقاري رقم 90_25 الصادر لحماية الأوعية العقارية الوطنية وضبط أصنافها (مسعودي ربيع ، 2016)

ويقترن هذا الحيز الفيزيائي ببعده السياحي الوظيفي المرتبط بديناميكية وحركية التدفقات البشرية ، والمتمثلة في انتقال الأفراد بطريقة شرعية عبر الأقاليم نحو مجالات جغرافية مستقطبة تقع خارج مواطن إقامتهم المعتادة ، لفترة تراوح بين أربع وعشرين ساعة وسنة كاملة ، وما ينعكس عن هذا الحراك المكاني من تحولات وتفاعلات سوسيو اقتصادية ومجالية وحضارية تعيد تشكيل المشهد الجغرافي (بشير آمال وعروسي منال ،2022).

وفيما يتعلق بالمشرع الجزائري، يجدر التنويه إلى أنه لم يقدم تعريفًا واضحًا للعقار السياحي في القوانين السارية، ويتجلّى ذلك من خلال النصوص القانونية والتنظيمية الواردة في القانون المدني، وكذلك في المرسوم رقم75-66 المتعلق بمناطق والأماكن السياحية . (رويشد بشرى ،2022)

ونتيجة لغياب هذا التأصيل المفهوم الدقيق ، ظهرت بعض المقاربات الفقهية المقيدة بتحليل واستقراء النصوص القانونية والتنظيمية لتهيئة الإقليم ، حيث تم تعريف العقار السياحي إجرائيا بأنه : " مجموعة الأوعية الأرضية القابلة للبناء الموطّنة داخل مناطق التوسع السياحي (ZET) والمواقع السياحية المحددة ضمن مخطط التهيئة السياحية، والتي تُمنح لأصحابها بغرض الاستغلال والاستثمار الإقليمي المنظّم.

(رويشد بشرى ،2022)

كما عرف من الزاوية المرفولوجية على أنه " كل بنية تحتية أو منشأة ثابتة في المجال(كالفنادق ، المركبات السياحية ، الحمامات الاستشفائية والقرى السياحية المدمجة) ، أو هو الوعاء من الأرضي المصنف مجالياً لا ستعاب المشاريع الاستثمارية السياحة". (ما قري حسيبة و حليس نعيمة،2016)

وبالاستناد إلى القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ،يشار على أن هذا العقار يتشكل بنيوياً من الأراضي المحددة وظيفياً في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة الأملاك الوطنية العمومية والخاصة وكذا الملكيات التابعة للخواص". (رويشد بشرى، 2020)

2. خصائص العقار السياحي :

يتميز العقار السياحي بمجموعة من المميزات و الخصائص التي تجعله وجهة مثالية للسياحة، وهو ما يمنحه تفوق مقارنة بغيره من أنواع العقارات.

بالإضافة إلى ما جاء في مختلف النصوص القانونية نذكر منها القانون رقم 01-03 المؤرخ في 17_02_2003 والمتعلق بالتنمية السياحية، الذي يحدد من خلاله الفائدة التي تعود على المواطنين والاقتصاد الوطني من الاستفادة من موارده مع التأكيد على ضرورة تصنيفه ضمن المنفعة العامة. (الشكل رقم 01)

الشكل رقم1 : خصائص العقار السياحي.

اللخصائص الطبيعية	االخصائص البيئية	الخصائص غير الطبيعية
• تلعب العوامل الطبيعية دورا اساسيا في جذب السياحة وتحديد مواقع مشاريعها ، ويتجلى ذلك في عنصرين • الطبوغرافيا والتضاريس : يشكل تنوع التضاريس (جبال ، وديان ، سهول)قاعدة لتطوير المواقع السياحية ، حيث تؤثر الخريطة الطبوغرافية مباشرة في اختيار الاماكن المثالية للمشاريع • المناخ والساحل : يعد المناخ المعتدل والممتع ركيزة لاستقطاب السياح ، كما تبرز السواحل كأهم الوجهات بفضل تنوع تضاريسها واحتوائها على مواقع نادرة	• تشكل البيئة ركيزة اساسية وعلاقة متبادلة مع النشاط السياحي من خلال جانبين: • دعم الجذب السياحي : تضم البيئة عناصر طبيعية ، تاريخية ، وثقافية تزيد من جاذبية المنطقة وتسخر لدعم السيلحة • حماية البيئة : يساهم النشاط السياحي بدوره في نشر الوعي ، والمحافظة على الموارد الطبيعية ، وتحسين المظهر البيئي العام.	• تعتمد العوامل الغير الطبيعية بشكل كلي على تدخل الانسان وجهوده في تكوينها ، وتلعب دورا رئيسيا في تفعيل القطاع السياحي من خلال : • المعالم والبيئات الاصطناعية : تشمل المنشآت والبيئات التي شيدها الانسان وجهزها لاستقطاب الزوار وايوائهم، مثل الاماكن الدينية والمواقع الاثرية والتاريخية . • تنوع العقار السياحي : يرتبط العقار السياحي وتصنيفه بشكل مباشر بطبيعة وانواع السياحة المستهدفة في المنطقة (سياحة دينية ،ثقافية ترفيهية وغيرها

المصدر : كواش 2007

3. أنواع العقار السياحي:

تتعدد أنواع العقار السياحي حسب خصائصه وطبيعة النشاط السياحي المرتبط به بالإضافة إلى العناصر التي يتكون منها هذا العقار.

1) من حيث مجال ونمط السياحة:

يرتبط نوع العقار بطبيعة النشاط الممارس فيه وبناءً على أحكام القانون رقم 03-01 المتعلق بالتنمية السياحية المستدامة (المادة 03، الفقرتين 10و11) يصنف إلى :

1- **السياحة الثقافية:** ترتبط بالنشاطات والثقافية التراث العمراني والمباني التاريخية والدينية.

2- **السياحة الصحراوية والبيئية:** وتستغل المساحات الشاسعة للأراضي الصحراوية والمحيط الغابي والريفي.

3- **السياحة الترفيهية ولاستجماميه:** وتتمثل في الإقامة بالمواقع السياحية وحظائر الترفيه والتسلية لقضاء العطل.

4- **سياحة الأعمال والمؤتمرات:** وتسمح بتهيئة عقارات مخصصة للملتقيات مع التعرف على المواقع السياحية للمنطقة.

2) من حيث طبيعة العقار السياحي:

تختلف طبيعة العقار السياحي الموجود داخل المواقع السياحية أو مناطق التوسع السياحي عملا بأحكام القانون 03_03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية فقد يكون:

- عقارا تابعا للأملاك الوطنية العمومية
- عقارا تابعا للأملاك الوطنية الخاصة الموجهة للاستثمار
- عقارا مملوكا للخواص (ملكيات عقارية خاصة ذات طابع سياحي).

3) من حيث تكوين العقار السياحي:

يندرج العقار السياحي ضمن أطر تنظيمية ومجالية حددها القانون رقم 03_03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية وهي:

1- **المواقع السياحية:** ويقصد بها كل منظر او موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب أو ما يحتويه من عجائب وتراث وجب تثمينه وحمايته (المادة 02 من القانون 03).

2- **مناطق التوسع السياحي (ZET):** وهي كل امتداد من الإقليم يتميز بخصوصيات طبيعية وثقافية ملائمة للسياحة، وتصنف بموجب المرسوم التنفيذي رقم 88_23 وتعتبر حزاما أمنيا غير قابل للبناء يستدعي حماية خاصة.

وينقسم العقار السياحي من حيث التكوين الهيكلي (وفقا للمادة02 من القانون 03_03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية) إلى:

أ- **العقار السياحي المبني:** ويتمثل في مجمل المرافق كالفنادق، المركبات السياحية والمخيمات الترفيهية التابعة للدولة أو الممنوحة في إطار الامتياز.

ب-**العقار السياحي غير المبني (القابل للبناء):** وهو الأراضي العارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية التابعة للدولة أو الخواص.

يكتسي العقار السياحي طابع المنفعة العامة مما يفرض وجوب حمايته ورقمنة محفظته العقارية الموجهة للسياحة وتطويره بما يتوافق مع التشريعات المتعلقة بحماية البيئة والساحل والتراث الثقافي في إطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وقواعد التهيئة والتعمير. (القانون رقم 03_03)

II. الهيكل التشريعي لتشكل ومكونات العقار السياحي في الجزائر:

يخضع الوعاء العقاري السياحي لنسق تشريعي يضبط ابعاده البنيوية والوظيفية ومن هذا المنطلق نرتكز على تشريح المركز القانوني للمحفظة العقارية السياحية في الجزائر تبعا لأنظمة الملكية ورصد مكوناتها الهيكلية والاستثمارية استنادا الى المنظومة التشريعية السارية.

1. تشكيل العقار السياحي:

يتشكل العقار السياحي في المنظومة التشريعية الجزائرية من محفظة عقارية متنوعة تخضع لثلاثة أنظمة قانونية مختلفة من حيث الملكية والتصرف وقد ضبط المشرع هذا التشكيل بموجب المادة (20) من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية والتي نصت 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 "

وبناءً على ذلك ، يمكن تفصيل هذه الأنواع الثلاثة للأراضي المشكلة للعقار السياحي على النحو التالي :

1) الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية :

وهي مجموعة الأموال العقارية والمنقولة التي تملكها الدولة او احد الأشخاص الاعتبارية العامة التابعة لها، والمخصصة للمنفعة العامة او لاستعمال الجمهور. وقد عرفتها المادة (12) من قانون الأملاك الوطنية 90_30 بانها: "تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والاملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستغل مباشرة وأما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها او تهيئتها الخاصة تكييفا أساسيا مع الهدف الخاص لهذا المرفق "

تتميز هذه الأملاك بخصوص قانونية صارمة لحمايتها وابرزها:

- **الاستعمال الجماعي والمجاني** : يضمن القانون حق الجمهور في استعمالها بشكل جماعي ومباشر، او عبر مرفق عام.
- **عدم القابلية للتصرف والحجز**: يحظر القانون نقل ملكيتها للخواص او الحجز عليها من قبل الغير.
- **الحصانة ضد نزع الملكية:** لكونها مملوكة للدولة ومخصصة للمنفعة العامة أصلا فهي لا تقبل إجراءات نزع الملكية.

وتقسم هذه الأملاك في الحقل السياحي الى نوعين:

- **الاملاك العمومية الطبيعية:** وتشمل الشواطئ البحيرات السواحل والمساحات المائية
- **الأملاك العمومية الاصطناعية:** وتضم المنشآت المخصصة لاستقبال الجمهور كالحدائق العامة، المتاحف والمنشآت الثقافية والاثرية. ويعد كلا النوعين عقارا سياحيا بحكم طبيعته والنشاط الوظيفي المرتبط به.

2) الأراضي التابعة الأملاك الوطنية الخاصة :

وهي الاوعية العقارية المملوكة للدولة او الجماعات الإقليمية (الولاية والبلدية) والواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية ولكنها لا تخضع لشروط عدم التصرف وقد تكون هذه الأراضي قد خضعت لشرط عدم التصرف وقد تكون هذه الأراضي قد خضعت سابقا لعملية " الغاء التخصيص " او إعادة التصنيف " لتحويلها من الملك العام الى الملك الخاص للدولة بهدف الاستثمار.

وتتميز هذه الأملاك بالخصائص التالية:

- **المرونة المالية والاستثمارية:** تؤدي وظيفة مالية أو امتلاكيه التأجير او منح الامتياز لضخ عائدات في الخزينة العمومية).

- **القابلية للتصرف :** تخضع للمعاملات القانونية كالإيجار البيع او التبادل الودي وذلك عن طريق الوكالة الوطنية لتنمية السياحة (ANDT) شريطة ان تكون موجهة لإنجاز برامج استثمارية محددة ومطابقة لمخطط التهيئة السياحية .

3) الأراضي التابعة للخواص :

يتمثل العقار السياحي هنا في الأراضي والملكيات العقارية الخاصة بالأشخاص طبيعيين او معنويين خاضعين للقانون الخاص حيث تمنح الملكية الخاصة صاحبها حق التمتع والتصرف في العقار وفقا لطبيعته وغرضه الاستثماري.

وتخضع هذه الأراضي لخصوصية تنظيميه في المجال السياحي:

- **الوقوع داخل خطوط المحيط السياحي :** هي ارض تعود ملكيتها الاصلية للخواص الا انها تتميز بطابع سياحي وتقع جغرافيا داخل مناطق التوسع السياحي (ZET).
- **الخضوع لاتفاقات مخطط التهيئة :** تكون هذه الأراضي قابلة للبناء والاستغلال فقط بما يتوافق مع ما ورد في مخطط التهيئة السياحية المصادق عليه قانونا .
- **إمكانية الاقتناء الجبري او الودي :**اذا دعت الضرورة القصوى لتنفيذ مشاريع سياحية استراتيجية ،تلجأ الوكالة الوطنية لتنمية السياحة الى اقتنائها وديا ،او نزع ملكيتها للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل.

2. مكونات العقار السياحي :

تتعدد الأصناف المادية والهياكل التنظيمية التي تشكل المحفظة العقارية السياحية في الجزائر وبناء على النصوص التشريعية والتنظيمية السارية يتجسد الوعاء العقاري السياحي بالدرجة الأولى في "مناطق

التوسع السياحي " وما تحتويه من منشآت إيواء شواطئ ومحطات علاجية وهو ما يمكن تفصيله على النحو التالي:

1) مناطق التوسع السياحي (ZET):

تشكل مناطق التوسع السياحي النطاق الجغرافي الأساسي لحصر وتوجيه العقار السياحي . وقد عرفتها المادة (الفقرة 02/01) من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية بأنها "كل منطقة او امتداد من الإقليم يتميز بصفات او بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وابداعية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة او تنمية منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط وأكثر من السياحة ذات مردودية ".

ويستنتج من هذا التعريف ان هذه المناطق هي في الأصل أراض عارية او قابلة للبناء، تمتلك مؤهلات جاذبة تسمح بتشييد منشآت سياحية استثمارية تدر مداخيل اقتصادية وتضم المكونات الاستثمارية التالية:

أ. المؤسسات الفندقية وهياكل الايواء :

وهي المواقع المخصصة لاستقبال الزوار وتوفير خدمات الإقامة والوجبات بموجب التشريعات الجزائري

(لاسيما القانون رقم 99-01 والمرسوم التنفيذي رقم 19-158 المحدد لتنظيمها وسيرها)، وتنقسم الى الأنماط التالية :

1- الفندق :

هيكل أساسي موجه أساسا للإيواء تقع خارج التجمعات السكنية على طول المحاور الطرقية المهيأة لحركة السيارات تشترط معاييرها احتواءها على 10 غرف على الأقل ، وتقديم الوجبات اليومية ، مع توفير حظيرة سيارات ومحطة خدمات (وقود).

الشكل رقم2 : تصنيف وانواع هياكل الايواء السياحي .



المصدر : من اعداد الطالب بالاعتماد على الاحكام القانون رقم 99-01المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، والمرسوم التنفيذي رقم 19-158 المحدد لشروط تنظيم مؤسسات الايواء السياحي وسيرها .

2- الشواطئ والساحل :

تمتد بعض مناطق التوسع السياحي لتشمل الملك العمومي الاصطناعي والطبيعي البحري والذي ينظمه التشريع عبر مفهومين :

- **الشاطئ :** عرفه القانون رقم 03-02 المحدد لقواعد الاستغلال السياحي للشواطئ بانه :" شريط إقليمي للساحل الطبيعي يضع المنطقة المغطاة بأمواج البحر في اعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية والملحقات المتاحة لها " حيث تحدد بناءً على قابليته لاستقبال الهيئات السياحية .

- **الساحل :** يمثل الوسط البري والمائي الديناميكي المحاذي للمياه البحرية . وبالرجوع الى المادة 44 من قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم وقانون حماية الساحل والجرف القاري وشريط ترابيا بعرض ادناه 800 متر يشمل منحدرات التلال المرئية من البحر السهول الساحلية (بعرض اقل من 3كلم) المناطق الرطبة والغابات المحاذية للبحر

3- اقطاب سياحة الامتياز :

وهي فضاءات جغرافية كبرى مجهزة بالبنية التحتية المتطورة والخدمات السياحية والترفيهية المتكاملة لاستقطاب الاستثمارات الضخمة والسياح على المستوى الوطني والدولي .

وقد حدد المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية (SDAT) آفاق سنة 2030(المصادق عليه سنة 2008) سبعة اقطاب سياحية للامتياز في الجزائر هي : (شمال شرق شمال وسط ، شمال غرب ، جنوب شرق الواحات، جنوب غرب ، الجنوب الكبير الطاسيلي ، والجنوب الكبير الهقار).

III. الرهانات الاقتصادية والاجتماعية واشكال التعدي على العقار السياحي:

تتكامل المقاربة الاقتصادية للعقار السياحي بين دوره كركيزة لجذب الاستثمارات وتوطين المشاريع وبين تحديات الحفاظ على سلامته البنيوية وعليه يعني هذا المحور برصد الاليات التحفيزية والقانونية الدافعة للنشاط الاستثماري مع تشريح اشكال التعديات الادارية المؤثرة سلبا على العائد الاقتصادي للقطاع

1. دور العقار السياحي في جذب الاستثماري وتوطين المشاريع:

العقار السياحي هو الركيزة الأساسية والوعاء المادي الذي لا يمكن إقامة أي مشروع استثماري سياحي بدونه ومن هذا المنطلق سعى المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 01-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بالتنمية السياحية المستدامة إلى تفعيل دور هذا العقار كأداة ديناميكية لجذب رؤوس الأموال (المحلية والأجنبية) وتوطين المشاريع في مناطق جغرافية محددة ترسمها الدولة.

1) أثر الوعاء العقاري في التوطين المكاني للمشاريع السياحية:

لا يقتصر الوعاء العقاري على كونه مساحة جغرافية مخصصة للبناء بل يعتبر أساسا محوريا يسهم في تشكيل وتوطين المشاريع السياحية وفق منظور متكامل. تتجلى أهميته في عدة جوانب أبرزها :

أ- **توجيه الاستثمار مكانيا ومنع العشوائية:** يتم تحقيق ذلك من خلال اعتماد مخططات التهيئة السياحية (PAT) ومناطق التوسع السياحي (ZET) مما يضمن توزيعا منطقيا ومتوازنا للمشاريع السياحية و هذا النهج يخفف الضغط على الشريط الساحلي ويوجه النشاط التنموي نحو المناطق الداخلية محققا بذلك إعادة التوازن الإقليمي.

ب- **تحديد حجم وهندسة المشاريع:** الطابع المساحي للأوعية العقارية يوفر للمستثمرين إطارا واضحا لتحديد حجم استثمارهم، فالأوعية ذات المساحة الكبيرة تتيح إنشاء مركبات سياحية متكاملة ومستدامة في حين تقتصر الأوعية الأصغر على المشاريع مثل الفنادق الحضرية.

ت-**تعزيز الميزة التنافسية للمكان:** تربط التشريعات بين الخصائص الطبيعية للعقار ونوع الاستثمار المقترح فيه على سبيل المثال الفنادق الشاطئية تناسب المناطق الساحلية بينما تخصص محطات الاستشفاء الجبلية للمناطق الجبلية والمشاريع السياحية البيئية توطن عادة في الواحات والجنوب.

ث-**تقليل تكاليف التأسيس وربط المشروع بالشبكات:** تتميز الأوعية العقارية المهيأة مسبقا ببنية تحتية مكتملة تشمل الطرق و شبكات الصرف الصحي و المياه والكهرباء و مما يقلل الأعباء المالية والزمنية على المستثمرين في تسريع تنفيذ المشروع.

ج-**دماج البعد البيئي وحماية المحيط:** يتطلب القانون إجراء دراسات مختصة لتقييم التأثير البيئي قبل توطين المشروع مما يضمن الحفاظ على الأنظمة البيئية الحساسة ومنع الاعتداء على الأراضي الزراعية أو المساحات الطبيعية.

2) الآليات القانونية والتحفيزية لجذب الاستثمار السياحي:

سعى المشرع إلى توفير مجموعة متكاملة من الضمانات والامتيازات المادية والقانونية بهدف تعزيز أمان رؤوس الأموال وتشجيع النشاط الاستثماري. وقد تم ذلك من خلال مجموعة متكاملة من الضمانات والامتيازات المادية والقانونية. وقد تم ذلك من خلال جملة من الآليات القانونية والتحفيزية التي تسهل عملية الاستثمار وتدعم المشاريع التنموية خصوصا في القطاع السياحي.

أ- الآليات القانونية (الحماية والاستقرار):

- **صيغة عقد الامتياز طويل المدى:** يتيح هذا العقد للمستثمرين حق استغلال العقارات السياحية التابعة لأملاك الدولة لفترة تصل إلى 99 سنة قابلة للتجديد. بالإضافة إلى ذلك يتمتع المستثمرين بإمكانية رهن الحق العيني العقاري بهدف تأمين تمويل بنكي لمشروعه.
- **حصانة العقار السياحي (حماية الطابع السياحي):** يكفل القانون استقرار النشاط الاستثماري من خلال منع أي تغيير في التصنيف السياحي للأراضي المخصصة لهذه الغاية. هذا الإجراء يهدف إلى حماية المشروع من ظهور منشآت صناعية أو أنشطة قد تكون ملوثة في محيطه مستقبلا.
- **تسهيلات الشباك الوحيد:** لتقليل من التعقيدات البيروقراطية يوفر النظام نافذة موحدة عبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار(AAPI) لتسهيل الحصول على العقارات الضرورية والتصاريح اللازمة للمشاريع.

ب-الاليات التحفيزية (المالية والجبائية):

- **الأوتار الايجارية الرمزية:** يتم تقديم تخفيضات كبيرة على تكاليف الإيجار للعقارات السياحية التابعة للدولة، تصل في بعض الحالات إلى قيمة رمزية للغاية مثل "دينار واحد" خاصة للمشاريع الواقعة في الهضاب العليا والمناطق الجنوبية.
- **الإعفاءات الضريبية الممتدة:** يستفيد المستثمرون من إعفاء كامل من الضريبة على الأرباح ومن **الرسم على النشاط المهني (IBS)** للشركات في مرحلة الإنجاز وأوائل التشغيل والتي تمتد عادة من 3 إلى 5 سنوات حسب موقع المشروع.

- **التسهيلات الجمركية:** تشمل هذه التسهيلات إلغاء كامل للحقوق الجمركية **والرسم على القيمة المضافة (TVA)** على المعدات والتجهيزات المستوردة التي تستخدم مباشرة في إنشاء المشروع السياحي.

1-توطين المشاريع عبر إضفاء صفة المنفعة العامة على العقار السياحي:

تواجه الدولة ندرة العقار السياحي أو تشتت ملكيته من خلال تفعيل أدوات قانونية صارمة لتوفير الوعاء العقاري وتوطين المشاريع الإستراتيجية:

الجدول رقم 1: آليات توفير العقار السياحي وطرق تطبيقها والأثر الإستثماري لها

آلية توفير العقار	طريقة التطبيق والأثر الاستثماري
نزع الملكية العامة	تتدخل الدولة لنزع الملكية للأراضي الواقعة ضمن مناطق التوسع السياحي من الخواص مقابل تعويض عادل، لإنشاء رصيد عقاري مخصص للمشاريع الضخمة.
الاتفاق الودي ونقل الملكية	تشتري الوكالة الوطنية لتنمية السياحة الأراضي أو تستقبل الأراضي التابعة للأملاك الوطنية لتجهيزها وتطهيرها قانونيا قبل منحها للمستثمرين.
حظر تغيير الطابع السياحي	يمنع القانون تحويل الأراضي السياحية المصنفة إلى أغراض سكنية أو صناعية، مما يضمن بقاء العقار موجها حصريا لتوطين المشاريع السياحية.

المصدر: من إعداد الطالبات (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 11 بناءً على أحكام القانون 03-03 المؤرخ في 17فيبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية)

2-الأبعاد الاستثمارية لإضفاء صفة المنفعة العامة على العقار السياحي:

تعد هذه النقطة من أهم الضمانات التشريعية لحماية الوعاء الاستثماري وتتجلى في بعدين:

أ- **الحماية القانونية للوجهة السياحية للعقار:** إضفاء صفة المنفعة العامة يحمي الأراضي السياحية من المضاربة وتحويل وظيفتها الأصلية إلى غايات أخرى كالتوسع السكني مما يمنح المستثمر ضمانا باستقرار محيط مشروعه بيئيا .

ب-**آلية نزع الملكية كأداة لتطهير وتوفير الوعاء العقاري:** تتيح صفة المنفعة العامة للدولة والجهات الوصية كالوكالة الوطنية لتنمية السياحة اللجوء إلى نزع ملكية الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي من الخواص مقابل تعويض عادل لتطهيرها عقاريا ومن ثم إعادة توجيهها للمستثمرين الجادين لإقامة مشاريع ذات مردودية وطنية.

2. حوكمة العقار السياحي في الجزائر بين متطلبات الاستدامة وتحديات التعديات والمضاربة :

يشهد الواقع الميداني ضغوطا متزايدة تهدد سلامة المحفظة العقارية السياحية في الجزائر وينتج هذا التهديد عن تداخل في الصلاحيات المحلية وغياب الرقابة الصارمة مما يفرز أشكالا متعددة تؤثر مباشرة على الاستثمار.

1) أشكال التعدي على العقار السياحي ومظاهر الاختلال التسيير:

تترجم اليات المؤشرات الميدانية في قصور اليات الحوكمة العقارية السياحية بالجزائر من خلال بروز حزمة من الاختلالات التسييرية والتعديات الهيكلة التي يمكن ابرازها فيما يلي :

1- التوسع العمراني المتسارع والزحف الإسمنتي:

يعتبر الزحف العمراني غير المخطط له من أبرز الاختلالات التي تواجه العقار السياحي:

- **امتصاص أراضي التوسع السياحي:** تسبب النمو الديمغرافي والضغط السكاني في الزحف البنايات السكنية والمشاريع العمرانية (العمومية والخاصة)على حساب الأراضي والمواقع المصنفة سياحيا، لاسيما في المناطق الساحلية الشاطئية .
- **التشويه البصري والبيئي للمقاصد السياحية:** يؤدي تداخل السكن العشوائي والعمران التقليدي مع المناطق السياحية الى تدمير النسيج الجمالي والطبيعي، مما يفقد العقار السياحي ميزاته التنافسية الطبيعية (كالطبوغرافيا والمناظر الخلابة).

2- الإهمال و نقص الرقابة وتداخل الصلاحيات الإدارية:

يحتمل الجانب التنظيمي والمؤسساتي جزءا من مسؤولية تراجع فاعلية العقار السياحي نتيجة:

- **تداخل الصلاحيات والنزاعات القانونية:** يؤدي التداخل بين الهيئات الإدارية المحلية (البلديات، مديريات السياحة، مديريات أملاك الدولة) إلى بطء اتخاذ القرار والوقوف في نزاعات حول أحقية تسيير الأراضي، وهو ثغرة يستغلها المضاربون.
- **ضعف الرقابة الميدانية:** يؤدي نقص المتابعة المستمرة وتأخر تفعيل العقوبات الردعية ضد المخالفين إلى تسهيل التعدي على المعالم الأثرية والمواقع الطبيعية المحمية (مثل البنايات التاريخية المعرضة للهدم او الإهمال بالرغم من تصنيفها).

3- التأثير الاقتصادي للتعديات العقارية والمضاربة:

تنعكس التعديات العقارية وبطء التطهير القانوني سلبا وبشكل مباشر على مؤشرات الاقتصاد الوطني، ويتجلى ذلك من خلال البيانات الإحصائية الرسمية التالية:

- **تجميد المشاريع:** تعطيل 491 مشروعا سياحيا ومتوقفا، وعدم انطلاق 925 مشروعا معتمدا بسبب النزاعات العقارية وتأخر التهيئة.(**مصالح الوزير الاول ، تقارير اللجنة الوطنية لرفع القيود عن المشاريع الاستثمارية العالقة لعام 2026،متاح على رابط [https://www.premier-ministre.gov.dz])**
- **ضعف العائد الاقتصادي:** تراجع المساهمة القطاع السياحي في الناتج المحلي الإجمالي (GDP) إلى 1.5 % فقط، بالرغم من وجود محفظة عقارية ضخمة تضم 249 منطقة توسع سياحي (ZET) بمساحة 58.872 هكتار .**(https://www.ennaharonline.com)**
- **عجز الاستيعاب الفندقي:** اقتصار الحظيرة الوطنية على 14.423 مؤسسة (بـ139.963سريرا) نتيجة تعثر تهيئة مناطق التوسع، حيث تم اعتماد مخططات تهيئة لـ71 منطقة فقط من أصل 249.
- **حجم الفرص المهددة:** تجميد فرص استثمارية واعدة، حيث تسعى المنظومة الجديدة عبر المنصة الرقمية (AAPI) إلى تحرير 262 مشروعا سياحيا مسجلا بقيمة 247 مليار دينار جزائري، كفيلة بخلق 15.140 منصب عمل.(**الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)، المنصة الرقمية للمستثمر، احصائيات المشاريع السياحية المسجلة لعام 2026،متاح على الرابط [https://www.aapi.dz])**

ولغرض تلخيص المشهد الاستثماري والسياحي في الجزائر، وإبراز الاختلال الحاصل بين حجم الوعاء العقاري المتوفر ونسب الاستغلال الفعلي نتيجة العوائق العقارية المتوفر ونسب الاستغلال الفعلي نتيجة العوائق العقارية والإدارية، ورد الجدول الإحصائي التالي الذي يوضح وضعية المشاريع السياحية والمعادلة العقارية في الجزائر.

الجدول رقم 2: مؤشرات القطاع العقار والاستثمار السياحي في الجزائر لسنة2025

مؤشر قطاع العقار والاستثمار السياحي في الجزائر	القيمة الإحصائية الرسمية (مؤشر 2025).
المحفظة العقارية الاجمالية (مناطقZET)	249 منطقة (57.872هكتار)
المشاريع السياحية المتوقفة	491 مشروعا
المشاريع المعتمد وغير المنطلقة	925 مشروعا
مشاريع السياحة المسجلة لدى (AAPI) رقميا	262 مشروعا (بقيمة 247 مليار دج)
حصة القطاع في الناتج المحلي الخام (GDP)	%1.5

المصدر : من إعداد الطالب بالاعتماد على بيانات : الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)، وزارة السياحة والصناعة التقليدية (الوكالة الوطنية لتنمية السياحة (ADNT) الجزائرية ، أفريل 2026.

تثبت هذه الأرقام أن معضلة السياحة في الجزائر لم تكن يوما ندرة في الأوعية العقارية (بالنظر إلى وجود أزيد من 57 ألف هكتار كإمكانية عقارية سياحية)، بل كانت الأزمة تكمن في كفاءة الحوكمة العقارية حيث تسبب التسيير الإداري التقليدي في تجميد المئات من المشاريع وهوما يفسر التوجه الصارم نحو الرقمنة الشاملة لتصفية هذه الأرقام السلبية .

المبحث الثاني: الآليات القانونية والتطوير المؤسساتي لحوكمة العقار السياحي في الجزائر

يستلزم تفعيل حوكمة العقار السياحي في الجزائر تحديث المنظومة الادارية وتطويرها هيئاتها التنظيمية وهو ما يبرز دور الاليات والمؤسسات المستحدثة لترقية الاستثمار وتطهير الاوعية العقارية:

I. آليات توفير وتطهير الوعاء العقاري السياحي:

تعتبر عملية توفير العقار السياحي وتطهيره قانونيا ركيزة اساسية لضمان جاذبية الاستثمار وهو مادفع المنظومة التشريعية الجزائرية الى تبني حزمة من الاليات التدخلية والاجراءات العقارية لتعبئة الاوعية وتصفياتها وتتمثل ابرزها فيما يلي :

1. طرق اقتناء العقار سياحي:

أقر المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية آليات قانونية متنوعة تتيح للدولة والهيئات المختصة (لاسيما الوكالة الوطنية لتنمية السياحة (ANDT) اقتناء الأوعية العقارية وتوفيرها للاستثمار، وتتنوع هذه الطرق بين آليات ودية رضائية وأخرى استثنائية جبرية:

1) طرق ودية لاقتناء عقار سياحي:

يقصد بالاقتناء الودي نقل ملكية الأوعية العقارية السياحية بناءً على توافق إرادات دون ملجأ للإكراه الإداري، وتشمل حالتين:

أ. اقتناء العقار السياحي التابع لملكيات الخواص:

فتحت المادة (22) من القانون 03-03 المجال أمام الدولة لاقتناء الأراضي السياحية المملوكة للأفراد وديا، حيث نصت على أنه "يمكن اقتناء عقار سياحي قابل للبناء لدى الخواص طبقا للاتفاق الودي بين الطرفين ". ويتم هذا الاتفاق بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة (ANDT) والمالك الخاص بموجب عقد بيع رسمي يحرر أمام الموثق. وتطبيقا لأحكام المادة (16) من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فإن هذا العقد لا ينتج أثره القانوني في نقل الملكية إلا من تاريخ شهره ونشره في البطاقات العقارية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وإلا أعتبر بطلانا مطلقا.

ب. اقتناء عقار سياحي تابع للأملاك الوطنية الخاصة:

تباع الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي (ZET) والضرورية لإنجاز المخططات التوجيهية إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وديا بناء على اتفاق بين الوزير المكلف بالسياحة والوزير المكلف بالمالية (المادة 22/ف3من القانون 03-03). ويمثل هذا البيع بالتراضي استثناء للمبدأ العام القاضي بيع عقارات الدولة عبر المزاد العلني، وهو الاستثناء المكرس بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، والذي يجيز البيع بالتراضي لصالح الهيئات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الاستثماري، حيث يحرر العقد من طرف مديرية أملاك الدولة ويشهر بالمحافظة العقارية.

2) طرق الاستثنائية لاقتناء العقار السياحي:

تلجأ الإدارة السياحية إلى الطرق الاستثنائية الجبرية عندما تفشل الوسائل الودية في توفير الأوعية العقارية الإستراتيجية لتهيئة مناطق التوسع، وتتمثل في آليتين:

أ. ممارسة حق الشفاعة القانونية والإدارية:

تعرف الشفعة بموجب المادة (749) من القانون المدني بأنها حق يخول صاحبه الحلول محل المشتري في شراء العقار. وقد منح المشرع بموجب المادة (21) من القانون رقم 03-03 الدولة حق ممارسة الشفعة الإدارية على جميع التصرفات العقارية الناقلة للملكية (بمقابل او بدون مقابل) الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية. وتتم الإجراءات وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 06-385 كالتالي:

- يقوم الوزير المكلف بالسياحة بإخطار الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بتصريح البيع المقدم من طرف الخواص في أجل أقصاه (15) يوما.
- تمنح للوكالة مهلة ثلاث (03) أشهر من تاريخ الإشعار لإعداد دراسة تقنية وتقييم القيمة المالية للعقار واتخاذ قرار الشفعة.
- في حالة الموافقة يبلغ الوزير مالك العقار بقرار الاقتناء جبريا في غضون (15) يوما من انتهاء مهلة الأشهر الثلاثة، وإلا اعتبر سكوت الإدارة بمثابة تنازل ضمني بحق سعر العقار إما تراضيا أو قضائيا في حال النزاع.

ب. نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

يعد نزع الملكية إجراء جبريا خطيرا ينقل الملكية الخاصة إلى الدولة مقابل تعويض عادل وقد نظمه القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم. وتطبيقا للمادة (22/ف2) من القانون رقم 03-03يجوز للدولة استخدام السلطة لاقتناء الأراضي السياحية بطلب من الوزير المكلف بالسياحة إذا اقتضت الضرورة إقامة منشأة ذات منفعة عامة سياحية ومطابقة لمخططات التهيئة الفندقية. ويصدر قرار النزاعات بموجب قرار وزاري مشترك (سياحة داخلية، مالية) إذا امتد العقار عبر أكثر من ولاية أو بقرار من الوالي المختص إقليميا بصفته ممثلا للدولة.

2.اليات استغلال العقار السياحي وتطوره المؤسساتي :

لا يكتمل دور العقار السياحي إلا بتهيئته في المنظومة التشريعية الجزائرية بين نظام التراخيص الإدارية المؤقتة ونظام عقد الامتياز الاستثماري:

1) استغلال العقار السياحي بموجب التراخيص الإدارية:

تخضع ممارسة الأنشطة السياحية الخفيفة أو تسيير الهياكل الفندقية القائمة إلى نظام التراخيص المسبقة لضمان الرقابة الإدارية ومنها:

أ- **ترخيص استغلال فضاءات التخييم:** نظمت المادة (12) من المرسوم التنفيذي رقم 10-89 (المعدل والمتمم للمرسوم 06-82) شروط استغلال أماكن التخييم الموجهة للاستجمام. ويشترط لإنشائها الحصول على رخصة مسبقة يصدرها الوالي بناء على رأي المجلس الشعبي البلدي والمصالح التقنية، بعد إيداع

ملف يتضمن الطبيعة القانونية للأرض، المساحة، مخططات توفير المياه الصالحة للشرب، والالتزامات البيئية الحامية للساحل.

ب-**رخص استغلال المؤسسات الفندقية:** بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19-158 المحدد لشروط إنشاء المؤسسات الفندقية وتسييرها يحظر لشروط إنشاء المؤسسات الفندقية وتسييرها يحظر الشروع في استغلال أي مرفق إيواء (فندق، موتيل، إقامة سياحية) دون الحصول على رخصة استغلال فندقية رسمية تصدر بعد مطابقة المنشآت لدفتر الشروط والمعايير التصنيفية السارية للتأكد من المحافظة على الطابع السياحي للوعاء العقار المبني.

2) الية عقد الامتياز طويل الأمد (Concession):

يعد عقد الامتياز الآلية القانونية المحورية التي تعتمدها الدولة كبديل عن نقل الملكية من أجل منح الأراضي التابعة للأملاك الوطنية وتخصيصها للمستثمرين لإقامة مشاريع سياحية مهيكلة داخل مناطق التوسع السياحي (ZET).

أ- الطبيعة القانونية لعقد امتياز السياحي :

تطور مفهوم الامتياز في القانون الجزائري، حيث عرفه المشرع في المادة (64 مكرر) من قانون الأملاك الوطنية 90-30 (المعدل بالقانون 08-14) بأنه عقد يبرم بين السلطة المانحة (إدارة أملاك الدولة) والطرف المستفيد، يتولى تمويل وبناء واستغلال المنشآت على أرض تابعة للملك العمومي أو الخاص للدولة.

ب-شروط وآجال منح الامتياز الفندقي:

تطبيقا للمادة (31) من القانون رقم 03-03 والمادة (13) من المرسوم التنفيذي رقم 16-320 المتعلق بكيفيات منح الامتياز على العقار السياحي القابل للبناء تقديم طلبات الاستثمار مصحوبة بملف تقني وبنائي

يثبت الملاءمة المالية والالتزام بدفتر الشروط المعماري الحامي للبيئة السياحية. وتحرر عقود الامتياز لمدة مؤقتة وقابلة للإلغاء تصل في أقصاها إلى 33 سنة قابلة للتجديد، وتمنح المستثمرين حق الحصول على القروض البنكية بضمان الرهن الحيازي لحق الامتياز دون رقابة.

ت-التحول نحو التراضي عبر المنظومة التشريعية:

تماشيا مع التعديلات المكرسة في قوانين المالية المتعاقبة والأمر 08-04 المعدل والمتمم المنظم للعقار الاقتصادي، أصبح منح الامتياز على الأراضي السياحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للمستثمرين (أشخاص طبيعيين أو معنويين) يتم بناء على دفتر الشروط النموذجي وعبر آلية التراضي، ومع إلزامية احترام الضوابط العمرانية وخطوط التهيئة المعتمدة في مناطق التوسع السياحي ZET لمنع أي استغلال غير ملائم لنطاق الساحل والمناطق المحمية.

II. حوكمة العقار السياحي وتطوره المؤسساتي في الجزائر:

تمثل حوكمة العقار السياحي في الجزائر الركيزة الاساسية لتنظيم الاستثمار حيث شهر اطارها المؤسساتي تحولا ديناميكية بارزا في سنوات الاخيرة ويسلط هذا الضوء على الانتقال من اساليب التسيير التقليدية المحلية الى المنظومة الرقمية الحديثة لضمان شفافية والنجاعة الاقتصادية.

1. آلية التسيير المحلي عبر لجنة (CALPIREF) وتقييم عيوبها:

تأسست لجنة كالبيراف بموجب الأمر رقم 08-04 المتعلق بشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وتم تنظيمها بموجب مراسيم تنفيذية أسندت رئاستها إلى الوالي على المستوى المحلي، وضمت في عضويتها مديري القطاعات التنفيذية

(السياحة، أملاك الدولة، التعمير، البيئة، الصناعة). وكان هدفها الأساسي دراسة الملفات الاستثمارية ومنح الموافقة على الامتياز العقاري.

ومع ذلك أفرزت الممارسة الميدانية لهذه اللجنة عيوبا هيكلية وإدارية بالغة الأثر، لاسيما في قطاع العقار السياحي، ويمكن حصر هذه العيوب وتصنيفها في النقاط التالية:

1) العيوب الإدارية والبيروقراطية:

أ- **البطء الشديد في دراسة الملفات:** بالرغم من أن اللجنة أنشئت لتسهيل الإجراءات، إلا أن دورية اجتماعاتها غير المنتظمة، وتراكم الملفات لدى الأمانة التقنية، تسببا في بقاء مشاريع استثمارية سياحية كبرى رهن الانتظار لسنوات.

ب-**تداخل الصلاحيات وغياب التنسيق القطاعي:** نبع هذا التداخل من جمع اللجنة لمديريات تنفيذية تتبع وزارات مختلفة (مثل تعارض المصالح بين مديرية البيئة وحماية الساحل ، ومديرية السياحة المستعجلة لتوطين المشاريع)، مما أدى إلى تجميد العديد من المقررات بسبب تقاطع القوانين.

ت-**المركزية المقنعة وسلطة الوالي الواسعة:** حظي الوالي بسلطة تقديرية واسعة جدا في الفصل في منح العقار من عدمه، مما جعل القرار الاستثماري محكوما بالتوجيه الإداري الشخصي للوالي وغياب النظرة الاقتصادية البحتة.

ث-العيوب التقنية والعملياتية (الميدانية):

1- **غياب الشفافية والمحاباة:** غابت المعايير الموضوعية بدقة في المفاضلة بين المستثمرين، فكان العقار السياحي يمنح أحيانا بناء على ملفات ورقية دون التحقق الفعلي من الملائمة المالية للمستثمرين أو خبرته الميدانية في إدارة الفنادق والمركبات السياحية.

2- **تفشي ظاهرة "المضاربة العقارية Speculation** : أدى ضعف الرقابة البعدية للجنة إلى حصول "مستثمرين وهميين" على أوعية عقارية سياحية إستراتيجية بمبالغ رمزية في إطار الامتياز ثم تركها عارية دون إنجازات محاولة تحويل طبيعتها القانونية وتأجيرها في السوق السوداء مما حرم المستثمرين الحقيقين من الاستفادة منها.

3- **عدم تطهير الأوعية العقارية مسبقا:** كانت اللجنة تمنع موافقات بالامتياز على أراض تقع داخل مناطق التوسع السياحي (ZET) ليكشف المستثمر عند نزوله للميدان أنها محملة بنزاعات ملكية مع الخواص مثل الأراضي المشاعة أو قضايا نزع الملكية غير المكتملة مما يدخل بالمشروع في نفق القضايا القضائية الطويلة وهو ما حدث بكثرة في بلديات غرب وهران كعين ترك وبوسفر

ج- العيوب الاقتصادية والتنموية:

1- **انحراف العقار عن طابعه السياحي:** بسبب غياب الرقابة والتقييم، تم توطين مشاريع ونشاطات شبه صناعية أو سكنية داخل محيطات ذات طابع سياحي بحت، مما أدى إلى تشويه المخططات التوجيهية للتهيئة السياحية SDATوإلحاق الضرر بالبيئة الساحلية.

2- **فشل نظام دفاتر الشروط:** كانت دفاتر الشروط التي تعدها اللجنة تقليدية وغير ملزمة بآجال صارمة للتنفيذ، ولم تكن تحتوي على بنود جزائية رادعة تسمح بإلغاء الامتياز واسترجاع العقار فورا في حال تقاعس المستثمر.

2. المنظومة الحديثة للامتياز عبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار AAPIوالمنصة الرقمية

بموجب قانون الاستثماري الجديد رقم 22-18 والقانون رقم 23-17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، سحب المشرع ملف العقار بالكامل من اللجان الولائية، وأوكل تسييره حصريا للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار AAPI عبر "المنصة الرقمية للمستثمرين " وفق الأطر التالية :

1) المبادئ الأساسية للمنظومة الرقمية الجديدة :

تعتمد المنظومة للامتياز على ثلاث مبادئ رئيسية ألغت الأسلوب التقليدي السابق، وهي :

أ- **شفافية والعلانية:** يتم طرح جميع الاوعية العقارية السياحية المتاحة والي يتم تطهيرها قانونيا عبر المنصة داخل مناطق التوسع السياحي الرقمية بشكل شفاف ومفتوح .تشمل المعلومات المقدمة مساحة العقار الموقع الجغرافي الالتزامات المرفقة به طبيعة الأنشطة المسموح بها وفقا لمخطط التهيئة السياحية .

ب-**الغاء التدخل البشري والبيروقراطية:** تتم عملية تقديم الملفات ودراستها واتخاذ القرارات المتعلقة بها الكترونيا بالكامل عبر المنصة مما يلغي الحاجة للتنقل بين الإدارات او التعامل مع اللجان المحلية وهذا يضمن تحقيق المساواة التامة بين جميع المتقدمين للاستثمار .

ت–**طهير العقارات مسبقا:** تلتزم الدولة من خلال هيئاتها المختصة بتطهير الأراضي السياحية من أي نزاعات قانونية او ميدانية قبل طرحها على المنصة . ويأتي ذلك في اطار حماية المستثمرين من العوائق المحتملة مثل التجميد او التعطيل الميداني التي كانت تظهر في مراحل سابقا كنظام .

2) الية عمل المنصة وإجراءات منح الامتياز :

تتم عملية الحصول على العقار السياحي عبر المنصة الرقمية وفق خطوات دقيقة ومحددة بموجب القانون

أ– دخول المنصة والاستكشاف : يلج المستثمر (شخص طبيعي او معنوي) الى المنصة الرقمية للاطلاع على المحفظة العقارية السياحية المتاحة .

ب–تقديم طلب العقار والالتزام بدفتر الشروط يختار المستثمر العقار المناسب لمشروعه على سبيل المثال انشاء منتجع فندقي بغرب وهران ويقوم بتنزيل دفتر الشروط النموذجي ليقوم بالمصادقة عليه الكترونيا بعد ذلك يتعين عليه تقديم ملف تقني ومالي يحتوي على تفاصيل المشروع المقترح .

ت–المعالجة الالية والتقييم : يتم اخضاع الملفات المقدمة لنظام تنقيط الي معياري يعتمد على معايير موضوعية يحددها التشريع وتشمل هذه المعايير الملاءة المالية الخبرة المهنية في قطاع السياحة قدرة المشروع على خلق فرص عمل ومدى مساهمته في التنمية المنطقة الاقتصادية .

ث–مسح الامتياز وابرام العقد : بناء على نتائج التنقيط ، وتمنح الوكالة الوطنية لدعم الاستثمار الصناعي العقاري قرار منح الامتياز الحصري للمستثمر الذي يحصل على اعلى نقاط وبموجب هذا القرار تقوم الجهات المعنية التابعة لأملاك الدولة بتحرير عقد امتياز طويل الاجل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مع التسجيل العقار المرتبط بالمشروع

3) اليات الرقابة البعدية ومكافحة المضاربة العقارية ضمن الاطار الجديد :

تبنت المنظومة التشريعية المحدثة اليات رقابية صارمة لضمان استغلال العقارات الممنوحة حصريا للأغراض السياحية ومنع أي ممارسة تهدف الى تغيير طبيعتها.

أ- **المتابعة المنتظمة من خلال البطاقة الوطنية:** ترتبط المنصة الرقمية بقاعدة بيانات وطنية تشمل الجوانب الجمركية والضريبية والعقارية يتم استخدامها لمراقبة تنفيذ مراحل المشروع الاستثماري خطوة بخطوة.

ب-**تفعيل بنود الفسخ التلقائي:** في حال تأخر المستثمر عن البدء في تنفيذ المشروع ضمن الأطر الزمنية المحددة في دفتر الشروط او في حالة محاولة تغير طبيعية استخدام العقار لأغراض المضاربة يتم فسخ عقد الامتياز بشكل تلقائي وبقرار اداري. كما يتم استرجاع العقار المعني دون الحاجة الى رفع دعاوى قضائية طويلة ومعقدة.

الجدول رقم 3: مقارنة بين التسيير القديم والتسيير الجديد للعقار السياحي في الجزائر.

اوجه المقارنة	تسيير التقليدي القديم (المنظومة السابقة)	تسيير الحديث المعاصر (المنظومة الجديدة)
اليات الإدارية والمؤسساتية	الاعتماد على اللجان الولائية المحلية والمشتركة CALPIREFتحت السلطة الوالي.	التسيير مركزي وموحد عبر **الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار** AAPI والشباك الوحيد اللامركزي
طريقة ايداع ودراسة الملفات	ايداع ورقي كلاسيكي عبر مصالح الولاية يمر بمسار بيروقراطي طويل وطرق معقدة ومراسلات ورقية بطيئة	ايداع رقمي كامل وعن بعد عبر المنصة الرقمية للمستثمر الصالحة لمعالجة الملفات بسرعة وشفافية .
معايير منح العقار السياحي	تخضع غالبا الى تقديرات اللجان المحلية مما كان يفتح مجال احيانا للمحسوبية بيروقراطية وتداخل الصلاحيات	تعتمد على نظام التنقيط الموضوعي والاكاديمي معلن ومبرمج رقميا بمنصة لتكافؤ الفرص
شفافية والوصول المعلومات	غياب التحيين الرقمي كانت الاوعية العقارية المتوفرة بمناطق التوسع غير معلنة تتطلب اجراءات معقدة لمعرفتها	شفافية مطلقة حيث تلتزم الوكالة بنشر وجرد كل الاوعية العقارية السياحية المتاحة كأراضي عين الترك وبوسفر عبر المنصة مباشرة
الرقابة ومحربه المضاربة	ضعف اليات المتابعة البعدية مما ادى الى ظاهرة التجميد وتحويلها الى اراضي بور لسنوات بدافع المضاربة العقارية .	تفعيل صارم لدفاتر الشروط الجديد والربط الشبكي الاجباري لمتابعة تقديم المشاريع ميدانيا مع سحب العقار فور في حال الاخلاء بالتزامات الاستثمار.
التهيئة السبقة للأوعية	منح الاوعية للمستثمرين وهي تفتقر لتهيئة والبنية التحتية مما يعطل انطلاق مشاريع بسبب النزاعات والشبكات الباطنية .	التوجه نحو الوكالة الوطنية للعقار السياحي لتطهير القانوني والتقني المسبق وتجهيز الاوعية بشبكات قبل عرضها في المنصة

المصدر: من اعداد الطالبات بالاعتماد على المقابلات الميدانية والتحليلات المنجزة مع المصالح التقنية والتنفيذية المعنية+ نصوص تشريعية وتنظيمية منظمة الاستثمار العقار السياحي في الجزائر

يظهر المقارن التحليلي للمنظومتين الانتقال من التسيير لتقليدي (اللجنة المحلية الكلاسيكية) الى تسيير رقمي معاصر (وكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والمنصة الرقمية) لا يمثل مجرد تغيير للهياكل الإدارية بل

هو تحول حذري في فلسفة الاستثمار يهدف بالدرجة الاولى الى تجريد الادارة من سلطتها التقديرية والقضاء على البيروقراطية المحلية ومكافحة المضاربة العقارية، مما يمنح اقليم الطَّنَف الغربي لوهران فرصة حقيقية لتجسيد مشاريع السياحية ذات نجاعة اقتصادية بعيدا عن عوائق المنظومة السابقة.

خلاصة:

تظهر دراسة الجانب النظري والتنظيمي ان العقار السياحي في الجزائر يمثل مجالا معقدا تتداخل فيه متطلبات حماية البيئة والساحل مع نظامي الأملاك العامة والخاصة. وقد اتضح ان مشكلة الاستثمار السياحي لم تكن ناتجة عن غياب القوانين بل عن العيوب التي شابت التسيير المحلي السابق للجان مثل "كالبيراف" ومنتج عنها من بيروقراطية ومضاربات عقارية كانت سببا في تجميد العديد من المشاريع الحيوية بناء على ذلك جاءت المنظومة الحديثة للامتياز من خلال المنصة الرقمية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كحل تصحيحي يسعى لضمان الشفافية وتقليص التدخل البشري عبر نظام التنقيط الالي ومع ذلك تبقى الفعالية العملية لهذه البنية القانونية هي الحكم النهائي عليها مما يتطلب الانتقال الى القسم التطبيقي من الدراسة لتحليل واقع ادارة العقار السياحي بطَّنَف الغربي الوهراني (كدراسة حالة عين ترك وبوسفر) مع التركيز على تشخيص مشكلات النزاعات والمضاربات ومعرفة الواقع العقار السياحي لغرب وهران .

الفصل الثاني:

تشخيص واقع العقار في غرب وهران

مقدمة:

بعد الاحاطة بالاطار المفاهيمية والنظرية العامة التي تحكم الاستثمار السياحي واليات تسيير العقار في الفصل الاول من هذه الدراسة ينتقل البحث في هذا الفصل الثاني الى الاسقاط الميداني والتطبيقي على المجال الجغرافي المعني بالدراسة والمتمثل في اقليم الكورنيش الغربي لولاية وهران ببلدياته الاربع (عين الترك، بوسفر، العنصر، وعين الكرمة).

ونصب التركيز في هذا الفصل على تفكيك الوضعية القانونية المعقدة للأوعية العقارية وطبيعية ملكيتها التي تتأرجح بين الاملاك الوطنية العامة والخاصة والملكيات العائلية المشاعة للخواص مع تقييم مدى تقدم وثائق التعمير والتخطيط القطاعي وعلى راسها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ومخططات التهيئة السياحية PAT الموكلة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة ومن خلال هذا التشريح المجالي والتشريعي حيث تم تحليل مختلف الاكراهات والعقبات الميدانية التي تحاصر هذا العقار الاستراتيجي .

المبحث الاول: ووضعية مناطق التوسع السياحي ZET بالكورنيش الغربي لوهران.

يستعرض هذا المبحث تشخيص دقيق لوضعية مناطق التوسع السياحي ZETعلى مستوى الطَّنف الغربي لوهران ويهدف الى ابراز مؤهلاتها المجالية مع رصد ابرز الاختلالات والنزعات العقارية التي تواجه عمليات تهيئتها وتسييرها ميدانيا .

ا. مناطق التوسع السياحي في غرب وهران ZEST:

تملك ولاية وهران محفظة عقارية سياحية معتبرة تتواجد على طول ساحلها تتمثل في تسعة (09) مناطق التوسع السياحي ثمانية (08)مناطق اعلن عنها بموجب المرسوم رقم 88_232 المؤرخ في 05/11/1988 الذي يتضمن الاعلان عن مناطق التوسع السياحي وهي كالاتي :

الجدول رقم 4: مناطق التوسع السياحي لولاية وهران

اسم منطقة التوسع السياحي	البلدية	الدائرة	المساحة (هكتار)
مرسى الحجاج	مرسى الحجاج	ارزيو	410
راس كاربون	ارزيو	ارزيو	105
كريستال	سيدي بن يبقى	ارزيو	110
عين فرانين	حاسي بن عقبة	ارزيو	87
راس فالكون	عين الترك ، بوسفر	عين الترك	335
الاندلسيات	بوسفر، العنصر	عين الترك	484
الراس الأبيض	عين الكرمة	عين الترك	312
مداغ	عين الكرمة	عين الترك	180

المصدر: مديرية السياحة والصناعة التقليدية لولاية وهران، 2026

والمنطقة التاسعة أعلن عنها في المرسوم التنفيذي رقم 10_ 131 المؤرخ في 29/04/2010 ، يتضمن تحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية والتصريح بها وتصنيفها كمنطقة توسع مداغ 2 .

ونظرا لاختلاف المعطيات اثناء الدراسة التي انجزت من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحية ANDT الخاصة بالمساحات المتعلقة بمناطق التوسع السياحي وكذا الحدود البلدية والولائية في بعض الولايات باشرت مصالح الوزارة بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 23_91 المؤرخ في 04/03/2023 الذي يعدل المرسوم رقم

88_232 المتضمن الاعلان عن المناطق التوسع السياحي ، والهدف منه هو تعديل وتحديد ومساحات مناطق التوسع السياحي ،وكذا تسمية بعض المناطق والبلديات والدوائر والولايات لمناطق التوسع السياحي حسب ما نصت عليه المادة 02منه.

الجدول رقم 5: يمثل التوسع العمراني الذي انجز من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة .ANDT

اسم منطقة التوسع السياحي	البلدية	الدائرة	المساحة(هكتار)
مرسى الحجاج	مرسى الحجاج	بطيوة	158
راس كاربون	ارزيو	ارزيو	73
كريستال	قديل	قديل	110
عين فرانين	بئر الجير	بئر الجير	87
راس فالكون	عين الترك/بوسفر	عين الترك	306
الاندلسيات	بوسفر /العنصر	عين الترك	484

الراس الأبيض	عين الكرمة	بوتليليس	333
مداغ	عين الكرمة	بوتليليس	
مداغ 2	عين الكرمة	بوتليليس	110

مصدر : مديرية السياحة والصناعة التقليدية بولاية وهران2026

و بناء على النظرة الشاملة التي قدمها الجدول السابق حول مؤشرات مناطق التوسع السياحي عبر كامل اقليم ولاية وهران. حيث تم الانتقال من هذا الفضاء الكلي الى فضاء دراسة الحالة الواجهة الغربية للولاية وهران نظرا لاستحواذها على الكتلة العقارية الاكبر والاكثر حيوية وكونها بؤرة للتفاعلات والنزاعات العقارية الاكثر تعقيدا . ويهدف الجدول الموالي الى حصر وتحديد مناطق التوسع السياحي لغرب وهران بدقة لتسهيل عملية تشخيص اوعيتها العقارية ووضعيتها الميدانية الحالية :

الجدول رقم 6: يمثل مناطق توسع سياحي متواجد في الجهة الغربية لوهران.

منطقة التوسع السياحي	البلدية	المساحة (هكتار)	تقييم الوضعية الحالية للتهيئة
راس الكون	عين الترك، بوسفر	306	منطقة مشبعة عمرانيا تواجه نزاعات ملكية حادة مع الخواص واختراقات للعمران العشوائي .
الاندلسيات	العنصر	484	تضم مركبات سياحية عمومية وخاصة ،تعاني من تأخر المصادقة النهائية على بعض مخططات التهيئةPAT

الشاطئ الكبير	بوسفر	160	منطقة استراتيجية للمشاريع الفندقية ،شهدت سابقا اكبر نسبة "تجميد عقاري " ومضاربة عبر عقود الامتياز القديمة .
الراس الابيض	عين الكرمة	333	منطقة غابية وسياحية عذراء تواجه "نزاع استخدام "بين ادارة الغابات والمشاريع السياحية المستهدفة للساحل .
مداغ 1 و2	عين الكرمة (حدود مع عين تموشنت)	110	رهان الاستثمار المستقبلي بوهران تم دمج اجزاء منها مؤخرا في المنصة الرقمية AAPI لمنع المضاربة وتطهيرها قانونيا.

مصدر : مدير السياحية +تحقيق ميداني

نلاحظ من خلال الجدول رقم 06 أن العقار السياحي في غرب وهران يرتكز على مفارقة بنيوية واضحة ومن جهة اخرى وفرة وتمركزا كميا هائلا للأوعية العقارية المخصصة للسياحة بمساحة اجمالية تقارب 1393 هكتار. مما يجعل الطَّنَف الغربي القاطرة الاساسية للاستثمار السياحي في الولاية ولا انه من جهة اخرى تعكس المؤشرات الميدانية تبيانا حادا في جاهزية هذه المساحات حيث تتراوح الوضعية بين المناطق مشبعة وعرضة لضغط عمراني خانق كمنطقة راس الكون ومناطق عذراء تمثل احتياطا استراتيجيا مستقبليا كمنطقتي مداغ والراس الابيض .

فنستنتج ان الازمة الحقيقية في إقليم الدراسة لا تكمن في الندرة الفيزيائية للعقار بل في "الندرة القانونية والتنظيمية للعقار المطهر والمجهز " حيث ادى تأخر المصادقة على مخططات التهيئة السياحية وتداخل طبيعة الملكية بين الخواص واملاك الدولة الى تحويل اجزاء واسعة من هذه الارقام الى مساحات مجمدة استثماريا

وهذا الفراغ التنظيمي فتح الباب مباشرة امام بروز قوى تضاد ميدانية تمثلت في التوسع العمراني العشوائي والمضاربات العقارية غير المشروعة

1. التوسع السياحي للغرب وهران دراسة حالة عين الترك وبوسفر :

يشكل الطَّنَف الغربي لوهران قطبا سياحيا رائدا يشهد ديناميكية توسع عمراني ومجالي متسارعة وتأتي بلديتا عين الترك وبوسفر كدراسة حالة لتفكيك واقع الاستثمار السياحي ورصد خلفيات النزاعات والمضاربات العقارية التي تؤثر على استدامة .

1) اهمية الموقع في تفعيل النشاط السياحي :

تكتسي الجهة الغربية لولاية وهران اهمية استراتيجية حيث يشكل موقعها الجغرافي المتميز المحرك الاساسي لتفعيل الجاذبية السياحية ودفع عجلة التنمية المستدامة بالمنطقة .ويمتد هذا الشريط الساحلي الحيوي من المخرج الغربي للمدينة وصولا الى الحدود الادارية لولاية عين تموشنت متميزا بخصائص جيومرفولوجية فريدة تمنحه ميزة تنافسية عالية ،اذ يجمع بين التنوع البيئي المتمثل في التمازج الطبيعي الاخاذ بين المرتفعات الغابية (كغابات مداغ وبوسفر) و الشواطئ العذراء الممتدة . هذا التنوع التضاريسية اتاح فك الارتباط بالسياحة الموسمية التقليدية والانتقال نحو انماط سياحية متعددة على مدار السنة .

يعد الموقع قطبا جاذبا الاستثمارات السياحية الضخمة بفضل احتوائه على مناطق توسع السياحيZET مثل مركب "الاندلسيات " ببلدية العنصر ومنطقة "راس الكون "بعين الترك واللذين يساهمان بشكل محوري في رفع طاقة الاستيعاب الفندقية وتطوير الهياكل الفوقية للقطاع. وتكتمل هذه الاهمية الاستراتيجية بفضل شبكة النقل والمواصلات الحيوية التي تربط الغرب الوهراني بوسط المدينة والمطار والميناء ،مما يسهل تدفق السياح المحليين والأجانب .

الموقع الجغرافي عين الترك وبوسفر :

تقع بلدية عين الترك في الجهة الغربية لمدينة وهران على بعد 15 كلم تمثل مساحتها 1.8% من اجمالي مساحة الولاية. يحدها شمالا البحر الابيض المتوسط وشرقا بلدية المرسى الكبير وجنوبا غرب بلدية بوسفر بينما تحدها الجنوب الشرقي بلدية مسرغين. قد اصبحت مقر دائرة بموجب القانون الصادر بتاريخ 4 فيفري 1984 والتي تضم كل من عين ترك والمرسى الكبير والعنصر.

ويربطها بمدينة وهران الطريق الوطني رقم 02 واضافة الى الطريقين الولائيين 20 و84 مما يسهل الحركة التنقل والاتصال بينهما وبين مختلف المناطق المجاورة .

وتقع بلدية بوسفر ضمن الساحل الغربي لولاية وهران على بعد حوالي 19.5 كلم من المدينة وتتميز بموقع استراتيجيي مطل على البحر الابيض المتوسط يحدها شمالا البحر وجنوبا المرتفعات الشمالية لجبل مرجاجو وشرقا بلدية عين الترك وغربا بلدية العنصر وقد اسهم هذا الموقع الى جانب تنوع مقومتها الطبيعية

وشبكة المواصلات التي تربطها بمحيطها الاقليمي الى جانب تنوع مقوماتها الطبيعية وشبكة المواصلات التي تربط بمحيطها الاقليمي في جعلها مجالا يشهد توسعا عمرانيا وسياحيا متزايدا.

تعد الواجهة السياحية مجالا جغرافيا ساحليا يتميز بتركيز الانشطة والخدمات السياحية ويستند الى مؤهلات طبيعية والبشرية وموقعيه تجعل منه فضاء جاذبا للزوار والاستثمار. كما تعرف الواجهة السياحية بأنها منطقة تمارس بين اليابسة والبحر تشهد استقطابا للمشاريع السياحية والبنى التحتية المرتبطة بالترفيه والايواء والخدمات

2) الخصائص الطبوغرافية والطبيعية:

لا يمكن دراسة حركة وتوسع العقار السياحي في الطَّنف الغربي لوهران بمعزل عن بينة وسياق الوسط الطبيعي. فالطبوغرافيا المتنوعة والمؤهلات الطبيعية التي تزخر بها كل من عين الترك وبوسفر والمتمثلة في جودة وتنوع شواطئها وتكاملها مع الغطاء الغابي والجبلي لا تمثل مجرد مناظر جمالية بل هي "المحدد القبلي "لولادة الجيوب العقارية الاستثمارية والقاعدة الجغرافية التي تصنع القيمة الاقتصادية والمجالية للأراضي في هذه المنطقة.

تنقسم الى :

الجانب الطبوغرافية :ان منطقة غرب وهران وتحديدا بلديتا عين الترك وبوسفر ،تشكلا طبوغرافيا فريدة تتدخل فيه المرتفعات الجبلية المحيطة بشكل مباشر في رسم معالم الشريط الساحلي وفي تحديد وجهة العقار السياحي ،فالجبال المجاورة كجبال المرجاجو الذي هو الحصن الطبيعي الجنوبي والشرقي لمنطقة عين الترك

والمرسى الكبير. وهذا الجبل ينتمي الى سلسلة "ايدور "وهو عبارة عن كتلة صخرية كلسية وغابية. وينحدر جبل المرجاجو بشدة نحو البحر في جهة المرسى الكبير وعين الترك، مما يخلق طبوغرافيا وعرة تتميز بالمنحدرات هذا الانحدار حد تاريخيا من التوسع العمراني الافقي السهل في جهة الجنوب وجعل العقار ينحصر في الشريط الضيق المحصور بين السفوح الجبل والبحر .

اما مرتفعات كاب فالكون بالاتجاه غربا من مركز عين الترك نحو بوسفر تنخفض الارتفاعات الجبلية الحادة لتتحول الى هضاب ساحلية صخرية مرتفعة نسيبا على البحر. فهذه المرتفعات والهضاب الطبوغرافية منحت العقار السياحي قيمة استثنائية لأنها توفر vue sur mer على خليج عين الترك وخليج بوسفر. فمعظم الفنادق والاقامات السياحية الفخمة تبحث عن هذه المواقع المرتفعة والمطلة مباشرة على الجروف الصخرية.

وعند الامتداد نحو جبل الاندلسيات بوسفر) وتغلغلنا في بلدية بوسفر باتجاه الغرب تبتعد السلسلة الجبلية الرئيسية قاطعة النسيج الساحلي عين الترك وراءها سهلا ساحليا منخفضا تتخلله كثبان رملية لكنها تلتقي مجددا في اقصى الغرب مع المرتفعات المحيطة ب خليج الاندلسيات الامتداد نحو مرتفعات مداغ ، بوتليليس .

ففي بوسفر الطبيعة الطبوغرافية اقل حدة مقارنة بالمنحدرات الصخرية لعين الترك وجود السهول الساحلية المنخفضة المحصورة بين المرتفعات الجبلية والشواطئ الشمالية اعطى بلدية بوسفر اوعية عقارية شاسعة ومسطحة، هذا هو السبب الاساسي الذي جعل التوسع السياحي في بوسفر يكون افقيا ويسهل اقامة مركبات سياحية وقرى عطل تتطلب مساحات هكتاريه واسعة لا تتوفر في منحدرات عين الترك .

- **الجانب الشاطئي والبيئي :**

يعتبر الجانب الشاطئي والبيئي بمثابة "المادة الخام "التي يقوم عليها الاستثمار ويتحرك على اساسها العقار السياحي في بلديتي عين الترك وبوسفر .فالخصائص البيئية ونوعية الشواطئ هي المغناطيس الطبيعي الذي يجذب راس المال والمشاريع فالتنوع المورفولوجية للساحل يحدد طريقة الاستغلال العقار .فتميزت بلدية بوسفر بشكل ملحوظ كشاطئ الكثبان وخليج بوسفر والاندلسيات هذه الكثبان الرملية تمثل اوعية العقارية منبسطة ومثالية لبناء القريات السياحية الكبرى والفنادق التي تتطلب شريطا شاطئيا طويلا يتسع لإعداد هائلة من المصطافين

اما الجروف صخرية وشواطئ جيبية (criques) تميز بشكل كبير بعض اجزاء عين الترك ككاب فالكون وكاب بلان. مما يمنح العقار القريب منها ميزة "العزلة الفخمة والخصوصية" وهو ما يفسر انتشار البنغالوهات والاقامات الصيفية الخاصة والمركبات الصغيرة فوق الجروف الاستفادة من الاطلالة المباشرة.

فالشواطئ الشهيرة في عين الترك مثل (سان روك ، شاطئ الجنة) تشهد ضغطا عقاريا وعمرانيا خانقا حيث بنيت الفنادق والمقاهي على حافة النطاق العام البحري Domaine Public Maritime . والقرب الشديد للبنايات يسبب احيانا ظاهرة "تعرية الشواطئ " نتيجة حرمان الشاطئ من حركته الطبيعية لتجديد الرمال .

الصورة رقم1 : شاطئ الكثبان الرملية



المصدر : تحقيق ميداني2026.

والاستثمار السياحي لا يحتاج فقط الى شاطئ بل يحتاج الى محيط بيئي ومناخي متكامل يعطي قيمة تسويقية للعقار :

- **المناخ والبيئة المتوسطية :**

تتمتع المنطقة بمناخ متوسطي شبه جاف الى رطب برطوبة بحرية عالية يتميز بصيف حار وجاف وشتاء معتدل، وهذا المناخ يضمن "موسمية سياحية قوية " حيث تتركز الحركية العقارية والتجارية في الفترة الممتدة من جوان الى سبتمبر.

1)- التكامل بين الغطاء الغابي والبحري :

تتميز المنطقة بوجود توازن بيئي بفضل الغابات المجاورة كالامتدادات الغابية لجبل مرجاجو وغابات الصنوبر المحيطة ببوسفر والعنصر.

وهذا الغطاء النباتي يلعب دور " الرئة الخضراء " التي تحمي العقار الساحلي من الرياح القوية ويزيد طابعا بيئيا جماليا يبحث المستثمرون حاليا لإنشاء منتجعات سياحية جبلية بحرية متكاملة .

2. التحديات والاثار البيئية لتوسع العقار السياحي في غرب وهران :

ان الحركية المتسارعة التي يشهدها العقار السياحي في بلديتي عين الترك وبوسفر و الزحف المستمر للمنشاة الخرسانية نحو الشريط الساحلي ،افرزت جملة من الاختلالات البيئية والايكولوجية التي باتت تهدد استدامة الاقليم الساحلي نفسه ويمكن تصنفيها هذه الاثار والتحديات الى عدة محاور اساسية وهي :

1) ظاهرة "تخرس الساحل "Bétonisation du littoral تشويه المشهد :

ادى التسابق الاستثماري نحو اوعية عقارية الى تأكل خط الساحل ففي عين الترك مثل مناطق كاب فالكون وسان روك الى بناء جدران وفنادق ومنشأة خرسانية مباشرة على حدود الملك العمومي البحري .وهذا الزحف الاسمنتي العنيف تسبب في تدمير المناظر الطبيعية الساحلية وتعويضه بكتل خرسانية متراصة حجبت الرؤية وافقدت الكورنيش طابعه .

فإقامة المنشأة الصلبة على حافة الشواطئ غيرت من حركة الرياح والتيارات البحرية المحلية مما يمنع التجدد الطبيعي للشواطئ ويحرمها من رواسبها الرملية .

2) ظاهرة تدمير الحصون الطبيعية:

تتميز بلدية بوسفر خاصة الشواطئ بنظام ايكولوجي حساس يعتمد على الكثبان الرملية المتحركة والثابتة بواسطة الغطاء النباتي . والتوسع الافقي العشوائي لإقامة الإقامات الصيفية والموقف تسبب في جرف هذه الكثبان والتي كانت تلعب دور "المصد الطبيعي " لحماية العمق الجغرافي من الرياح البحرية.

الزحف نحو الغطاء النباتي والغابي ففي بعض النقاط التي يلتقي فيها الجبل بالبحر كالمرتفعات القريبة من غابة بوسفر والعنصر و يمارس العقار السياحي ضغطا على الغطاء الغابي (أشجار الصنوبر الحلبي والنباتات المتوسطية) عبر قطع الاشجار لتهيئة مساحات البناء وشق الطرقات مما يرفع من مخاطر انجراف التربة وتعرية المنحدرات الطبوغرافية الحادة.

3) ظاهرة التعرية الساحلية وتراجع الشواطئ :

تعد هذه النقطة من اخطر التحديات التقنية في الغرب الوهراني فحين يتم حجز المساحات الخلفية للشاطئ بالإسمنت حيث تفقد الشواطئ الرملية كاعين الترك مرونتها في امتصاص طاقة الامواج خلال العواصف الشتوية والنتيجة المباشرة هي تراجع مستمر لخط الشاطئ ونقص مساحة الرمال المتاحة للمصطافين صيفا مما يضطر السلطات احيانا الى القيام بعمليات مكلفة لإعادة شحن الشواطئ بالرمال أو بناء مصدات أمواج صخرية مشوهة للمحيط .

4) عجز شبكات البنية التحتية والتلوث :

الضغط على شبكة الصرف الصحي ادى الى تصميم شبكات التطهير والصرف الصحي في عين الترك وبوسفر لتستوعب الساكنة المحلية لكن مع التوسع العقاري الهائل الاف الشقق الفندقية، البنغالوهات، والمركبات يؤدي الى ارتفاع عدد السكان في الصيف الى اضعاف مضاعفة ظاهرة الذروة الموسمية. هذا الانفجار يسبب

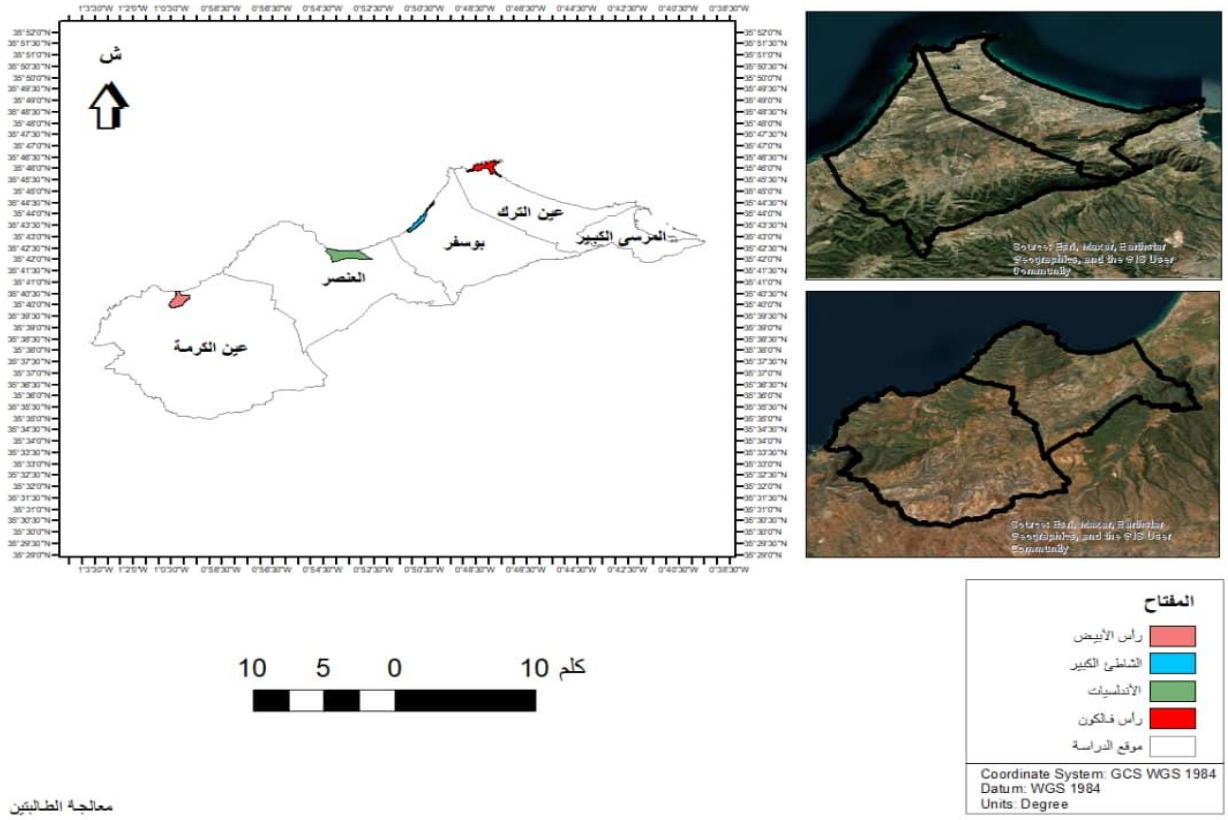
عجزا في محطات الرفع والتصفية مما يؤدي في بعض الاحيان الى تسرب مياه الصرف غير المعالجة نحو الشواطئ مسببة تلوثا كيميائيا وبيولوجيا يهدد الصحة العامة والثروة السمكية.

إن التوسع العمراني السياحي يخلق اشكالية النفايات الصلبة حيث يولد اطنانا من النفايات اليومية خلال موسم الاصطياف حيث تعجز اليات الرفع البلدية عن استيعابها مما يؤدي الى تراكمها في المسالك الطبيعية والمساحات العقارية الشاغرة وتحت الجروف الصخرية .

5) خرق التشريعات البيئية ومنطقة الحظر :

يمثل التوسع العقاري في المنطقة تحديا صارخا للقانون 02_02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه فالقانون يمنع البناء في الشريط بعمق 100 متر وقد يصل الى 300 متر في المناطق الحساسة ابتداء من حدود الملك العمومي البحري. فالواقع الميداني في الطَّنَف الغربي لوهران يظهر وجود تجاوزات عقارية صريحة ومستمرة لهذا الحظر تحت مبررات استثمارية مما يعكس ضعف الرقابة البعدية لآليات التعمير (مخطط شغل الاراضي POS و مخطط التوجيهي PDAU).

الخريطة رقم2 : خريطة مناطق التوسع السياحي



المصدر : بالاعتماد على ArcGIS, Google Earthpro ومديرية السياحة

3. واقع وتطور الحركية السياحية في الطَّنَف الغربي لوهران :

يمثل الطَّنف الغربي لوهران قطبا سياحيا استراتيجيا تحول من نشاط موسمي تقليدي الى توسع مجالي وعمراني مكثف .وقد افرزت هذه الديناميكية ضغوط ونزاعات عقارية ملموسة بمناطق التوسع السياحي مما يستدعي اليات الحوكمة المعاصرة واستدامتها

1) التطور التاريخي للسياحة في المنطقة (من السياحة النخبوية الى السياحة الجماعية):

مرحلة الاستعمارية وما بعد الاستقلال : بدأت السياحة في عين الترك وبوسفر كنشاط نخبوي محدود ففي العهد الاستعماري ركزت الهياكل على الإقامات الصيفية الخاصة و البنغالوهات على طول الشواطئ القريبة من بلدية وهران كاسان روك .

مرحلة السبعينات والثمانينات (السياحة المدعمة من الدولة) : تميزت هذه المرحلة بدخول الدولة كمسير ومستثمر رئيسي وابرز محطة في تاريخ المنطقة هي انشاء المركب السياحي الاندلسيات في بلدية بوسفر الذي تربع على مساحات شاسعة ومثل نقلة نوعية في هندسة العقار السياحي عبر ادخال مفهوم "القرى السياحية المتكاملة" .

مرحلة الالفين الى يوم انفجار الاستثمار الخاص: بعد استقرار الوضع الامني وصدور قانون الاستثمار وقوانين تهيئة الاقليم انفتح الباب على مصراعيه للخواص وتحولت عين الترك وبوسفر الى ورشات مفتوحة لبناء الفنادق الفخمة الاقامات المغلقة و الشقق المفروشة. مما ادى الى تحول السياحة الى سياحة جماعية تستقطب ملايين المصطافين سنويا.

2) بنية الهياكل الفندقية وطاقة الاستيعاب الحالية :

يمثل العرض السياحي الإيواء الركيزة الاساسية التي يقوم عليها اقتصاد الطَّنف الغربي لوهران حيث تعكس الحظيرة الفندقية الحالية لعين الترك وبوسفر حجم الاستثمارات العقارية الموجهة لقطاع السياحة وسنتفرع الى تصنيف المنشأة السياحية الاتية :

1- فنادق الحضرية والشاطئية :

- **الفنادق الحضرية :**

وهي الفنادق التي تقع داخل المحيط العمراني السكني لبلدية عين الترك او وسط التجمعات السكانية لبوسفر ولا تملك منفذا مباشرا على الشاطئ .وتتركز هذه الفنادق بشكل مكثف على طول الشرايين الرئيسية للمدينة الطريق الوطني رقم 2 (RN2) والخطوط الموزاية له وسط مدينة عين الترك .لقد بنيت هذه المنشآت على اوعية عقارية كانت في الاصل مخصصة للسكن او تجارة الحضرية وتم تحويل وظيفتها الى النشاط السياحي .اما توسع فهو عمودي بسبب ازمة العقار وندرة الاراضي المسطحة والشاسعة داخل المدينة لهذا تميزت بتوسعها العمودي (بنايات ذات طوابق R+4 الى R+6 او اكثر) مساحة قواعدها الارضية ضيقة نسبيا وهي تفتقر عموما للمساحات الخضراء الشاسعة او مواقف السيارات .

بالرغم من انها فنادق سياحية الا ان بعدها عن الشاطئ يتطلب المشي او ركوب السيارة للوصول للبحر ويجعل اسعارها اقل نسبيا من الفنادق الشاطئية .تلجا هذه الفنادق خارج موسم الاصطياف (الخريف والشتاء) الى الاعتماد على سياحة الاعمال الندوات واستقبال العمال التابعين للشركات الاقتصادية الناشطة في ولاية وهران لضمان استمراريتها المالية .

الصورة رقم2 : فندق موناكو



تحقيق ميداني2026

الصورة رقم3 : اقامة العيون



تحقيق ميداني2026

- **الفنادق الشاطئية :**

وهي الفنادق التي تمتلك واجهة مباشرة على البحر وتتصل مباشرة بالشريط الرملي او الصخري .

وتنتشر على طول الواجهة البحرية لكورنيش عين الترك ك شواطئ سان روك وكاب فالكون ويتمد هذا النمط بقوة نحو شواطئ بلدية بوسفر منطقة الكثبان والخليج وهذا العقار يعد الاغلى ثمنا والاكثر ندرة على الاطلاق في السوق العقاري ،وهذا التوسع الافقي شبه افقي نظرا لطبيعة المواقع حيث تحاول هذه الفنادق استغلال الواجهة البحرية بشكل طولي للاستفادة من اكبر عدد ممكن من الغرف المطلة على البحر ، ففي بوسفر وبفضل توفر اوعية عقارية اكبر تأخذ الفنادق الشاطئية طابع المنتجعات المصغرة حيث تدمج مع بناية الفندق ومسابح وحظائر مائية مصغرة وجلسات عائلية مفتوحة على الشاطئ مباشرة .

اما هذا النوع من الفنادق هو الاكثر تصادما مع القوانين والانظمة البيئية فالكثير منها بني في فترات سبقة على حساب الملك العمومي البحري او داخل شريط الحظر 100 متر الذي يفرضه قانون حماية الساحل ،وهذا التموضع يمنحها ميزة تنافسية خيالية صيفا لكنه يضعها تحت طائلة الرقابة القانونية الصارمة ويمارس ضغطا بيئيا حادا على الشواطئ (تلوث وتعرية الرمال).

الصورة رقم4 : فندق ايدن عين ترك



المصدر : تحقيق ميداني 2026

الجدول رقم7 : قائمة الفنادق المصنفة في بلدية عين الترك

قدرة		فئة	الوضع القانوني	فندق
اسرة	غرفة			
150	72	4*	خاص	إيدن بلاص
102	54	3*	خاص	ايدن لوازيغ
64	32	3*	خاص	مزغنة

مصدر : مديرية البناء والتعمير (PDAU 2013)

2- المركبات السياحية وقرى العطل :

تشكل المركبات السياحية وقرى العطل النموذج الابرز لسياسة التوسع الافقي للعقار السياحي في الطَّتَف الغربي لوهران ، حيث تتطلب اوعية عقارية ضخمة تقاس بالهكتارات ولها بنية هندسية تتكون من مجموعة من البنايات منخفضة الارتفاع r+1 او بنغالوهات وشاليهات وتتوزع عبر مساحات خضراء شاسعة .

تم تصميم هذه المنشآت بناء على مفهوم السياحة الشاملة او مغلقة فالمركب السياحي لا يوفر الايواء فحسب بل يدمج وظائف متعددة في وعاء عقاري واحد :الاطعام (عدة مطاعم ومقاه) الترفيه (مسابح ،نواد صحية ،حظائر العاب مائية) التجارة (محلات ومراكز تجارية مصغرة) وحظائر توقف السيارات .

ان ندرة وتشبع العقار في بلدية عين الترك جعل اقامة مركبات سياحية جديدة امرا شبه مستحيل في السنوات الاخيرة لذلك اتجهت البوصلة العقارية نحو بلدية بوسفر خاصة محور شاطئ الكثبان وخليج الاندلسيات.

كمركب الاندلسيات : الذي يمتد على مساحة شاسعة على طول خليج بوسفر ويمثل النموذج الكلاسيكي لقرى العطل التي استغلت انبساط الطبوغرافيا الساحلية لبوسفر وهذا التموضع سمح بخلق منطقة سياحية معزولة نسيبا عن الضوضاء الحضرية مما يمنحها ميزة سياحية عالية وهو التابع للقطاع العمومي .

كما شهدت منطقة بوسفر وعين الترك بروز مركبات حديثة تابعة للقطاع الخاص والتي حاولت استغلال الجيوب العقارية المتبقية لإنشاء قرى عطل مغلقة ومحروسة التي توفر الفخامة والخصوصية للعائلات .

3) الانعكاسات العقارية والاقتصادية للمركبات السياحية :

تجميد الوعاء العقاري وتخصيصه الموسمي : تستهلك هذه المركبات مساحات شاسعة من العقار الساحلي الثمين لكن الاشكالية تكمن في "الموسمية الحادة " فهذه المساحات هكتاريه تظل مستغلة و مغلقة وتقريبا غير منتجة خارج اشهر الصيف (جويلية واوت)مما طرح علامات استفهام حول كفاءة تسيير العقار السياحي على مدار السنة .

ارتفاع القيمة الايجارية والتجارية للأراضي المجاورة : بمجرد اقامة مركب سياحي ضخم او قرية عطل في منطقة ما كما حدث في مناطق معينة ببوسفر . ترتفع اسعار الاراضي الفلاحية او الشاغرة المجاورة له بشكل جنوني حيث يسعى الخواص لبناء محلات و مطاعم او اقامات خاصة للاستفادة من الديناميكية التجارية التي يخلقها المركب .

4) التحديات التنموية والبيئية لقرى العطل :

- **الزحف على حساب الاراضي الحساسة :** إقامة هذه المركبات يتطلب في كثير من الاحيان جرف الكثبان الرملية الساحلية او اقتطاع أجزاء من الاراضي الفلاحية والغابية خاصة في بوسفر .
- **الضغط على شبكات الحيوية :** تستهلك المركبات السياحية كميات هائلة من الموارد صيفا (المياه الصالحة للشرب ،الطاقة الكهربائية) وتنتج تدفقات ضخمة من مياه الصرف الصحي والنفايات .فاذا لم تكن البلديات عين الترك وبوسفر مجهزة بمخططات تهيئة سياحية قوية تضمن تزويد هذه المركبات بشبكات مستقلة او محطات تصفية خاصة فإنها تسبب عجزا وخنقا تاما لشبكات المدينة الحضرية .

- **الايواء الموازي (غير قانوني):**هو تأجير غير قانوني من طرف المواطنين السكان المحلين او صحاب الاقامات الثانوية بتأجير سكانتهم الخاصة (شقق ،فيلات ، بنغالوهات ،غرف مستقلة) للسياح والمصطافين لفترات قصيرة بالأسبوع او باليوم خلال موسم الاصطياف دون الخضوع للمسار الاداري والتصنيف الفندقي الرسمي وغالبا خارج المنظومة الضريبية .

الصورة رقم5 : منزل شخصي لكراء غير قانوني عين ترك



المصدر :تحقيق ميداني 2026.

وتشهد عين الترك وبوسفر صيفا ظاهرة " النزوح العكسي " أو التنازل المؤقت حيث تخلي عائلات كثيرة منازلها وتنتقل للعيش في الطوابق الارضية أو عند الاقارب في بلديات مجاورة كمسرغين او وهران المدينة بهدف تأجير مساكنهم الاصلية للمصطافين بأسعار مرتفعة جدا تضمن لهم مدخولا سنويا اساسيا .(الصورتين 8_9).

5) الانعكاسات العمرانية والاقتصادية على العقار في المنطقة :

يتسبب الايواء الموازي في تغيير ديناميكية سوق العقار في بلديتي عين الترك و بوسفر بشكل جذري، فالمضاربة العقارية وارتفاع اسعار الاراضي البناء فتحول السكن الى اداة استثمارية سياحية مربحة صيفا ادى إلى ارتفاع جنوني في الاسعار العقارات والاراضي المعدة للبناء في عين الترك و بوسفر .

فاصبح العقار السكني يقيم بناء على "مردوديته السياحية الصيفية " وليس على قيمته السكنية العادية .

بروز "العقارات الميتة او الموسمية خلق هذا النمط احياء بإكمالها تكون "مهجورة "ومظلمة طوال فترات الخريف والشتاء لتتحول فجأة في الصيف الى خلايا نحل تعج بالحركة والازدحام ، وهذا التذبذب الحاد يشكل ضغطا على المجالس البلدية في تسيير الاقليم والخدمات .

الصورة رقم6 : شقق للكراء بلدية بوسفر



المصدر : تحقيق ميداني2026

الصورة رقم7 : توضح بعض حالة مباني الهياكل التمثيلية






مصدر :PDAU 2013

4. الاطار الجغرافي والادوات التنظيمية لتسيير العقار السياحي بغرب وهران :

I. الميزات الجغرافية والجيومرفولوجية لإقليم الدراسة وعلاقتها بالاستثمار :

يتميز الطَّنَف الغربي لوهران بخصائص طبيعية فريدة تمنحه جاذبية استثمارية عالية وفي نفس الوقت تفرض عليه قيودا و إرتفاقات جغرافية صارمة .

1. الطبوغرافية وحرمة الخط الساحلي :

- التوطين والمجال يمتد الاقليم على الشريط ساحلي متنوع التضاريس يجمع بين السهول الشاطئية المنخفضة في عين الترك وبوسفر والمرتفعات الجبلية المحاذية للبحر في العنصر وعين الكرمة (منطقة راس الابيض ومداغ)

- الاثر على الاستثمار الطبيعة الطبوغرافية للمنطقة تفرض حدودا تقنية واضحة فالمنشآت الفندقية الكبرى تحتاج الى اوعية مستوية وواسعة كالأندلسيات وبوسفر في حين ان المرتفعات الجبلية في اقصى الغرب (المداغ) تفرض قيودا على شق الطرقات وشبكات البنية التحتية مما يجعل تكلفة تجهيز العقار السياحي هناك مرتفعة جدا وتتطلب دراسات جيوتقنية معقدة.

2. الانظمة البيئية الحساسة والملكية البحرية العموميةDPM:

- يخضع الشريط الساحلي لغرب وهران لقانون الساحل الصارم حيث تصنف اجزاء واسعة منه كمناطق حساسة بيئيا نظرا للتداخل بين الغطاء الغابي والبحري.

قانونا تعتبر المساحة المحاذية للمياه ضمن الاملاك الوطنية العمومية البحرية DPM وهي اوعية غير قابلة للتنازل او البيع مما يفرض على مخططات التهيئة السياحية ترك ارتفاقات عدم بناء بمسافة لا تقل عن 100الى 300 متر من خط تقدم البحر لحماية المنظومة الشاطئية من التعرية .

II. تقييم ادوات التخطيط والتعمير في تسيير العقارالسياحي PDAUوPAT:

يتحكم في العقار السياحي بغرب وهران أداتان أساسيتان للتخطيط وهما :

1. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU):

يمثل الPDAU الاداة القانونية البلدية الشاملة التي تحدد التوجهات الاساسية لتهيئة تراب بلديات عين الترك وبوسفر والعنصر وعين الكرمة ويقسم الاقاليم الى قطاعات مهيأة مبرمجة للتهيئة وغير قابلة للبناء.

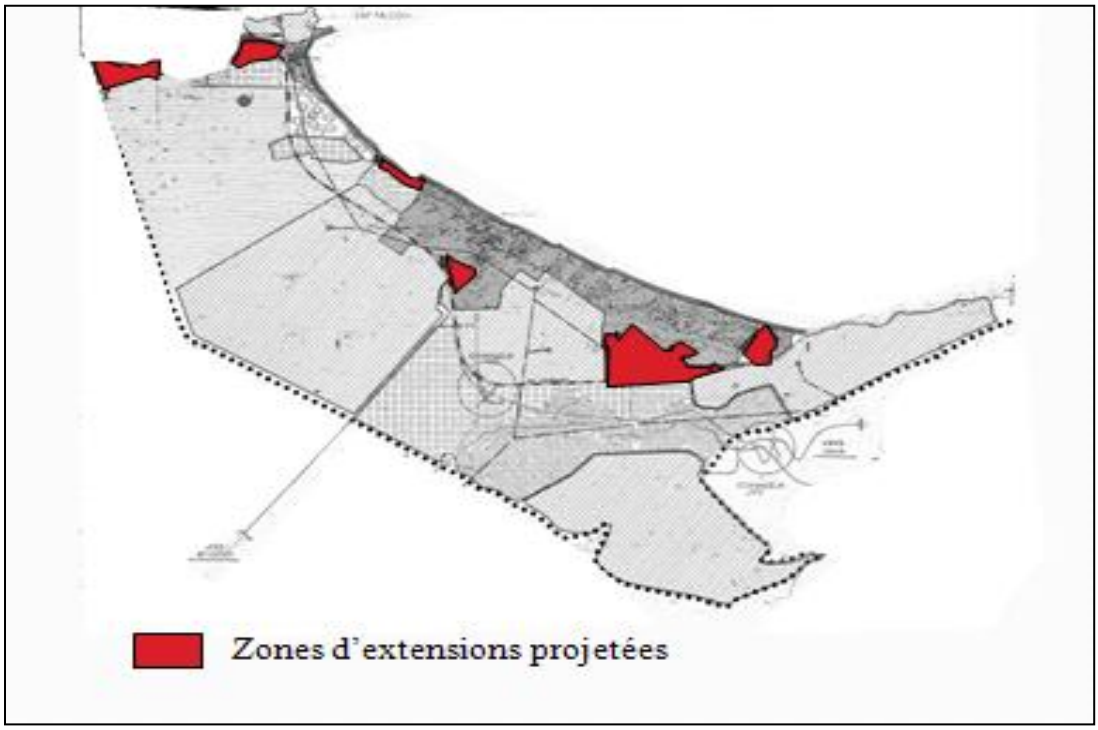
وفي كثير من الاحيان تصطدم خطوط التوسع العمراني السكني المبرمجة فيPDAU للبلديات مع حدود مناطق التوسع السياحي ZET المصنفة قطاعيا من طرف وزارة السياحة مما يخلق تداخلا تنظيما يعطل استصدار رخص البناء ويفسح المجال للتفسيرات الادارية المتناقضة .

2_مخططات التهيئة السياحية PAT الموكلة لوكالة (ANDT):

تعتبر مخططات الPAT وثائق هندسية وتوجيهية قطاعية دقيقة تقوم بإعدادها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة (ANDT) لتنظيم المساحات داخل ال ZET وتوزيع الحصص الاستثمارية .

ويعاني تفعيل ال PAT في غرب وهران خاصة واجهات عين الترك وبوسفر من بطء شديد في المصادقة على المراحل النهائية للدراسات، وهذا التأخر التنظيمي من طرف وكالة ANDT ترك الاوعية العقارية لسنوات طويلة دون مخطط حصص ارضية نهائي ومصادق عليه مما تسبب في تجميد طلبات الاستثمار الجاد وفاقم من ظاهرة الشغور العقاري والمضاربة المبطنة

الخريطة رقم3 : توضح مناطق التوسع المتوقعة 1997 (مراجعة تنفيذي برنامج 1997)



مصدر: مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء (PDAU2013)

الحصيلة العقارية والمجالية لمناطق التوسع السياحي بغرب وهران:

تتوزع الأوعية العقارية السياحية في اقليم الدارسة على خمس مناطق توسع سياحي رئيسية ZET تشكل الوعاء الاساسي التي يحرصها وضعيتها التنظيمية كالتالي:

الجدول رقم 8: يمثل التوزيع المجالي والوضعية التنظيمية لمناطق الZET بغرب وهران:

منطقة التوسع السياحي ZET	بلدية	الوضعية التنظيمية ومرحلة مخطط التهيئة	الطابع الجغرافي السائد للوعاء
راس فالكون	عين الترك بوسفر	مخطط ال PAT معطل وتجاوزه الزحف العمراني الكلاسيكي .	سهل شاطئي منخفض مستنزف عقاريا.
الشاطئ الكبير	بوسفر	مخطط ال PAT قيد التعديل والمراجعة بسبب اختراقات قديمة.	واجهة بحرية واسعة مهددة بالضغط السكني
الاندلسيات	العنصر	مخطط الPAT مصادق عليه جزئيا (منطقة مركب سياحي)	نطاق فلاحي منبسط محاذ لمحيطات فلاحية
الراس الأبيض	عين الكرمة	مخطط ال PAT في المراحل الاولى للدراسة النظرية.	مرتفعات صخرية ذات حساسية بيئية وغابية
المداغ 1و2	عين الكرمة	مخطط الPAT يخضع لارتفاقات صارمة .	خليج عذراء غابي محمي .

المصدر : من اعداد الطالبتين اعتمادا على تقارير مديرية السياحة لولاية وهران والوكالة الوطنية لتنمية السياحة(ANDT)

المبحث الثاني: تحليل الاكراهات والعقبات : نزاعات الاستخدام و العمران العشوائي (الفوضوي) ونزاعات الملكية .

I. الوضعية القانونية وطبيعة الاوعية العقارية :

ان تشخيص واقع العقار السياحي في غرب وهران يستلزم بالضرورة تفكيك البنية القانونية المتعددة وطبيعة ملكية الاراضي داخل مناطق التوسع السياحي ZET حيث يشكل هذا تداخل التشريعي والميداني النواة الاساسية لبروز النزاعات وعائقا امام تجسيد المشاريع ويمكن تصنيف هذه الاوعية وفقا لطبيعتها القانونية ونماذجها الميدانية كما يلي :

1. الاملاك الوطنية العامة والخاصة للدولة :

تشمل هذه الفئة الاراضي التابعة لمديرية املاك الدولة والمحيطات الغابية المحمية والشواطئ التي تقع تحت طائلة الاملاك العمومية البحرية DPM والإرتفاقات الساحلية ، وتعتبر هذه الاوعية الاكثر مرونة للتوجيه نحو الاستثمار كونها تخضع مباشرة لسلطة الادارة العامة غير ان اسقاطها على الواقع يفرز معادلة معقدة بين الاستثمار والحماية البيئية .

- كدراسة حالة خليج مداغ 1 و2 والراس الابيض الذي يتميزان بمنطقة التوسع السياحي بكونهما احتياطا عقاريا عذراء ذو طبيعة قانونية تابعة بالدرجة الاولى ل **الاملاك الغابية الوطنية** وخط الساحل المحمي قانونا، تبرز الاشكالية هنا عندما يصطدم المنظور الاستثماري (الرغبة في انشاء قرى سياحية ومجمعات فندقية خرسانية) بالترسانة القانونية القطاع الغابات والبيئة التي تفرض قيودا صارمة لمنع قطع الاشجار

وتعرية التربة وحماية الانظمة البيئية وهو ما فرض مؤخرا على الدولة ضرورة اجراء تطهير مسبق صارم لتحديد الاجزاء القابلة للبناء فقط قبل ضخمها في المنصة الرقمية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار AAPI.

2. الملكيات الخاصة للخواص وعقود الشيوع :

وهي الجيوب العقارية التي يحوزها مواطنون أو العائلات بموجب عقود ملكية مشهرة او دفاتر عقارية وتقع جغرافيا داخل الحدود الجيومترية لمناطق التوسع السياحي المصنفة قانونا لا يلغي تصنيف المنطقة ك ZET الملكية الخاصة وانما يخضعها لـ "إرتفاقات وتنظيمات سياحية معينة" تمنع المالك من التصرف فيها عمرانيا خارج المخطط التوجيهي وفي المقابل يمنع الدولة من منحها للمستثمرين الا عبر اليات معقدة كالتراضي او نزع الملكية للمنفعة العامة

كحالة منطقة التوسع السياحي "راس الكون و الشاطئ الكبير " نموذجا حيا لهذا التداخل حيث تعود ملكية مساحات واسعة فيها لخواص او لورثة على الشيوع بعقود قديمة ، عند محاولة ادراج هذه الاوعية ضمن مخططات التهيئة السياحية PAT لمنحها للمستثمرين يقوم الملاك الاصليون برفع طعون قضائية امام المحكمة الادارية بوهران لتجميد المشاريع او المطالبة بتعويضات مالية ضخمة ترهق ميزانية الدولة وتدخل المشاريع في نفق الانسداد القضائي لسنوات طويلة .

3. تداخل التخصيص بين العقار السياحي والعقار الفلاحي :

تحدث هذه الوضعية عندما تتطابق خطوط جرد مناطق التوسع السياحي مع اراضي ذات مؤهلات فلاحية عالية او محيطات سقي مستغلة مما يخلق تصادما تشريعيا بين النصوص القانونية الحامية للعقار الفلاحي والامن الغذائي والنصوص الدامجة للعقار في التنمية السياحية .

كتداخل اجزاء من التوسع السياحي بوسفر والعنصر مباشرة مع مستثمرات فلاحية خصبة رائدة في انتاج الخضروات. هنا يتمثل في النزاع الإدراي والقانوني بين مديرية السياحة (التي تسعى لتوسيع جبهة الفندقة) ومديرية المصالح الفلاحية والغرفة الفلاحية لولاية وهران (التي ترفض بشدة تغيير تخصيص الارض) هذا التضارب يؤدي الى تجميد منح رخص البناء الامتياز للمستثمرين الجادين لعدم وضوح الوضعية النهائية للوعاء العقاري .

4. العقار المنحرف عن وظيفته (المضاربة وتجميد العقار) :

وهذا الصنف يشمل الاراضي التي كانت تابعة للدولة وتم تطهيرها قانونا ومنحها بالفعل في اطار الاليات السابقة غير انها انحرفت عن هدفها الاستثماري لتتحول الى اداة مضاربة او تجميد غير مشروع .

حيث شهد الكورنيش الغربي بوهران توزيع عدة اوعية سياحية استراتيجية في ظل لجنة CALPIREF الولائية السابقة تحت غطاء مشاريع فندقية وضخمة الا ان الواقع الميداني كشف عن لجوء بعض اشباه المستثمرين الى "تجميد العقار "لسنوات بانتظار ارتفاع قيمته السوقية لإعادة بيع حق الامتياز بطرق ملتوية او استغلاله كرهونات بنكية دون تشييد اي مشروع مما دفع بمصالح ولاية وهران بالتنسيق مع وزارة السياحة مؤخرا الى تفعيل الرقابة الميدانية والغاء عقود امتياز عديدة واسترجاع عشرات الهكتارات لإعادة توجيهها بالكامل عبر منصة الرقمية AAPI بناء على دفاتر شروط صارمة تلزم بالبناء او الفسخ التلقائي .

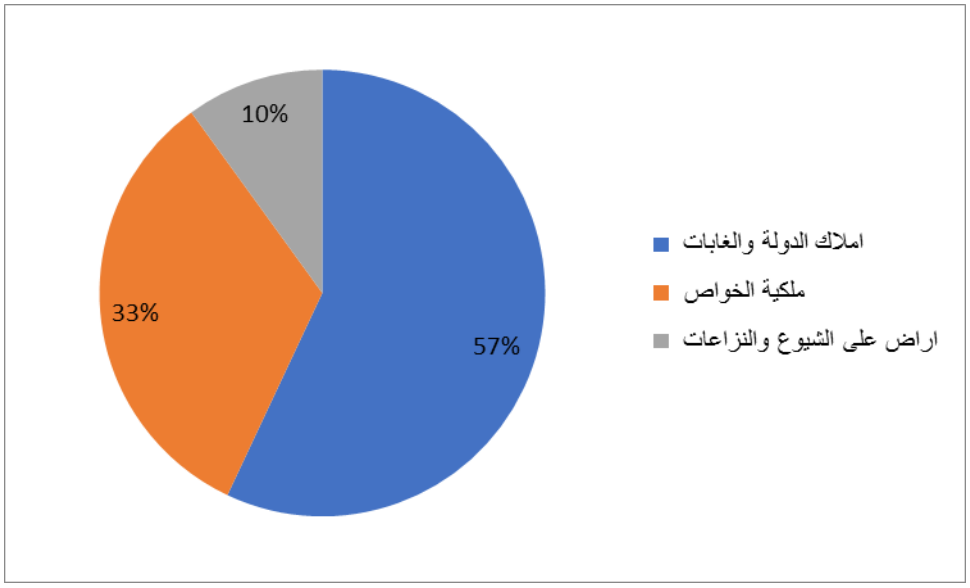
_لإعطاء نظرة كمية ومجالية دقيقة تلخص هذا التداخل القانوني وطبيعة الملكية السائدة عبر مختلف مناطق التوسع السياحي ZET لغرب وهران .

الجدول رقم 9: يمثل الجدول الاحصائي التالي التوزيع النسبي للمساحات وطبيعتها التشريعية الميدانية :

منطقة التوسع السياحي ZET	املاك الدولة والغابات (DPM)	ملكية الخواص (عقود مشهرة)	نزاعات ملكية	المساحة الاجمالية (هكتار)	الوضعية القانونية السائدة
راس فالكون	35% (117.25هكتار)	%55 (184.25هكتار)	%10 (33.5هكتار)	335	غلبة ملكية الخواص والتشبع العمراني السكني
الاندلسيات	60% (87هكتار)	%30 (43.5هكتار)	%10 (14.5هكتار)	145	غلبة املاك الدولة(مسيرة ومستغلة سياحيا)
الشاطئ الكبير	45% (72هكتار)	%45 (72هكتار)	%10 (16هكتار)	160	توازن في الملكية وبؤرة للمضاربة العقارية السابقة
الراس الابيض	80% (88هكتار)	%15 (16.5هكتار)	%5 (5.5هكتار)	110	غلبة العقار الغابي التابع لأملاك الدولة
مداغ 1و2	%75 (165هكتار)	%5 (44هكتار)	%5 (11هكتار)	220	وعاء عقاري دولتي بامتياز (مهيا للمنصة الرقمية)
المعدل الإجمالي	%57 (552.25هكتار)	%33 (320.25هكتار)	%10 (97.5هكتار)	970	كتلة عقارية موزعة بين سيادة الإدارية والملكية الخاصة.

المصدر : مديرية سياحة +املاك الدولة

الشكل رقم3 : طبيعة الملكية القانونية للأوعية العقارية بغرب وهران



المصدر : من اعداد الطالبات بالاعتماد على احصائيات املاك الدولة 2026

حيث نلاحظ من الشكل البياني الدائري ان ثلث العقار السياحي في غرب وهران 33%يقع تحت مظلة الملكية الخاصة وهي نسبة مرتفعة جدا تعكس حجم الاكراهات القانونية حيث ان خطط التهيئة السياحية تصطدم بحقوق الملكية الفردية المصانة دستوريا مما يفسر لجوء الإدارة لآليات معقدة لتطهير هذه الاراضي قبل عرضها للاستثمار .

1) مخططات التهيئة السياحية (PAT) وادوات التعمير(.POS PDAU) وعلاقتهم بالاختلالات العقارية

مخطط التهيئة السياحية PAT: وهو مخطط الخاص والقطاعي التابع لوزارة السياحة الذي يحدد كيفية تقسيم منطقة التوسع السياحي ZET الى حصص ارضية ويضبط بدقة وظيفة كل حصة (فندق ،مركب سياحي ، مساحات خضراء ، مرافق ترفيهية) كما يحدد خطوط الارتفاق وحماية الساحل .

2) مخطط شغل الاراضي POS :

وهي اداة تعميريه بلدية عامة تابعة لوزارة السكن والعمران تنض البناء على مستوى الاحياء والبلديات .

- **واقع وتشخيص مدى تقدم مخططات ال PAT في الطَّنَف الغربي :**

يمر اعداد والمصادقة على مخطط PAT بثلاث مراحل إدارية معقدة (الدراسة ، الموافقة المحلية من الولاية، والمصادقة النهائية بمرسوم التنفيذي) .حيث يعاني الطَّنَف الوهراني من تأخير بنيوي في صدور هذه المخططات ويمكن تصنيف مناطق التوسع السياحي الخمس حسب تقدم مخططاتها كالتالي :

- **مناطق بمخططات تهيئة مصادق عليها PAT:** اجزاء من الاندلسيات وراس الكون بالرغم من المصادقة الا ان هذه المناطق تواجه اشكال "الواقع الذي تجاوز المخطط " حيث صودق على المخططات بعد ان كان العمران العشوائي والترقيات السكنية الفوضوية قد التهمت الاوعية المخصصة للمشاريع السياحية الفندقية مما جعل تطبيق المخطط ميدانيا يصطدم بنزاعات ملكية وخلاء معقدة .

- **مناطق بمخططات قيد الدراسة والتعديل :** شاطئ الكبير (بوسفر) و اجزاء من الراس الابيض هذه المناطق تعيش حاليا خطرا تنظيميا فبسبب طول فترة اعداد الدراسة والتعديلات بين مكتب الدراسات والوكالة الوطنية لتنمية السياحية واللجان الولائية ، تظل الاراضي دون "حصانة قانونية نهائية "مما يسهل اختراقها من طرف المضاربين او البناء الفوضوي .

- **مناطق بمخططات تهيئة حديثة وموجهة (PAT_AAPI)** كخليج مداغ 1و2 نظرا لكونها منطقة عذراء حظيت بدراسة استباقية وتطهير عقاري قبل فتحها وتم ادراج حصصها العقارية مباشرة ضمن المنصة الرقمية الجزائرية لترقية الاستثمار AAPI لتفادي اخطاء المناطق القديمة.

✓ **النتائج المترابطة بين تأخر ال PAT وبروز النزاعات والمضاربة :**

ان هذا التأخير في الجاهزية التنظيمية لمخططات التهيئة ليس مجرد اجراء اداري معطل بل هو المولد المباشر للعراقيل التالية :

- **تجميد الاستثمار واستغلال المضاربين :**

في غياب مخططPAT مصادق عليه نهائيا لا يكمن لمديرية السياحية او وكالة AAPT منح رخص بناء نهائية او دفاتر شروط واضحة للمستثمرين الجادين فهذا الفراغ استغله سابقا اصحاب النفوذ العقاري والمضاربون عبر نظام لجنة CALPIREF القديم للاستحواذ على الاراضي بعقود امتياز مؤقتة وتجميدها لسنوات دون انجاز بانتظام المساومة عليها وارتفاع قيمتها السوقية .

- **نزاع وتصادم الادوات (PATضد POS):**

ففي بلديات عين الترك وبوسفر تضارب حاد بين المخطط السياحي القطاعي PAT ومخطط العمران البلدي POS حيث تقوم البلديات (تحت ضغط ازمة السكن او التوسع الديموغرافي) بمنح رخص بناء على مخطط ال POS البلدي لتكتشف مديرية السياحة لاحقا ان هذه البنايات شيدت فوق اوعية العقارية مصنفة قانونا كمنطقة توسع سياحي ZET ومخصصة في مخطط الPAT لبناء فنادق . وهذا التصادم يفتح نزاعات ادارية وقضائية معقدة بين البلديات والمستثمرين ومديرية السياحة .

- **تغلل العمران العشوائي (Urbanisation Sauvage):**

التأخر لسنوات في المصادقة على مخططات التهيئة لZET غنية وجذابة كبوسفر ترك الشواطئ والمرتفقات الساحلية دون رقابة صارمة ، مما سمح ببروز المستودعات الاقامات الصيفية الفوضوية واحتلال الاملاك العمومية البحرية بشكل عشوائي مما يرفع كلفة خطط الانعاش المستقبلي بسبب حتمية قرارات الهدم والتعويض.

✓ **المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU واثر غيابه على النزاعات :**

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU الاداة التشريعية الام التي ترسم السياسة العامة لأشغال الاراضي على مستوى بلديات غرب وهران .حيث تنبع العلاقة العضوية بين ال PDAU كل من مخطط التهيئة السياحية PAT ومخطط شغل الاراضيPOS من مبدا التبعية القانونية اذ يلزم التشريع الجزائري كافة المخططات القطاعية بالامتثال للتخصيص العام الذي يقرره الPDAU.

ومع ذلك يفرز الواقع الميداني في اقليم الدراسة نزاعات حادة ناتجة عن التصادم بين هذه الادوات ، حيث يؤدي تأخر مراجعة وتحيين ملفات ال PDAU لبلديات بوسفر وعين الترك الى حدوث تداخل بين القطاعات الموجهة للتوسع العمراني والسكني للبلديات وحدود مناطق للتوسع السياحي ZET المحمية ، وهذا التضارب التنظيمي يستغله المضاربون العقاريون لتشييد ترقيات سكنية فوضوية فوق اوعية عقارية مخصصة اصلا للفندقة والاستثمار السياحي مستغلين الفراغ التنظيمي الناتج عن عدم تطابق هذه الادوات الثلاثة .

الجدول رقم 10: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU واثر غيابه على النزاعات :

منطقة التوسع السياحي	بلدية	نسبة التقدم الاداري والدراسة	الوضعية القانونية التنفيذية للمخطط	اثر نسبة على واقع النزاعات والمضاربة

راس فالكون	عين الترك/بوسفر	%100	مصادق عليه نهائيا بمرسوم تنفيذي	المخطط واجه واقعا مشبعا حيث صودق عليه بعد تغلغل الملكيات الخاصة والعمران السكني مما خلق نزاعات حول "تطهير" الحصص المتبقية
الاندلسيات	العنصر	%90	قيد المراجعة المرحلة الاخيرة والتعديل	مساحات كبيرة تابعة للدولة مستغلة لكن تأخر ل10%المتبقية يعطل توسعة بعض المشاريع ويفتح المجال لنزاعات مع قطاع الفلاحة
الشاطئ الكبير	بوسفر	%75	قيد الدراسة والتعديل (المرحلة الاخيرة)	هذا التأخر البنيوي(25% فجوة تنظيمية)ترك المنطقة لسنوات دون حصانة ،مما جعلها بؤرة للمضاربة العقارية والعمران العشوائي
الراس الأبيض	عين الكرمة	%60	في المراحل الاولى للدراسة	تعثر تقدم المخطط يعود للنزاع القانوني الحاد بين قطاعي

				السياحة والغابات حول حماية المحيط البيئي للساحل
مداغ 1و2	عين الكرمة	95%	دراسة مستكملة ومطهرة مسبقا	حظيت بأولوية قصوى وتطهير شامل وتم دمج حصصها الجاهزة في المنصة الرقميةAAPI لحمايتها استباقيا من المضاربين

المصدر: الحصيلة التقديرية والميدانية لتقدم الملفات الادارية المودعة لدى القطاعات المعنية بوهران (مديرية السياحية ومكاتب الدراسات ANDT)

II. تحليل العراقيل والعقبات (نزاعات الاستخدام العمران العشوائي ونزاعات الملكية):

1. نزاعات الاستخدام وتداخل الصلاحيات القطاعية :

تحدث نزاعات الاستخدام عندما تتصارع عدة قطاعات اقتصادية او هيئات عمومية للسيطرة على نفس الوعاء العقاري داخل خطوط جرد منطقة التوسع السياحي مما يؤدي الى تداخل الصلاحيات وتجميد المشاريع الاستثمارية .

1) النزاع السياحي – الفلاحي :

يصطدم التوسع السياحي في الطنف الغربي بحتمية حماية العقار الفلاحي كأولوية للأمن الغذائي الوطني مما يخلق تصدما تشريعيا واداريا مستمرا ك(بلديتي بوسفر والعنصر) تقع اجزاء واسعة من مناطق التوسع السياحي في بلدية بوسفر بمحاذاة اراضي ذات طابع فلاحي خصب ومستثمرات فلاحية رائدة في زراعة الخضروات الكثيفة ، يكمن النزاع الميداني في ضغط المستمر من المستثمرين لضم هذه الاراضي المجاورة للشواطئ بغرض انشاء مشاريع فندقية في مقابل الرفض الصارم من مديرية المصالح الفلاحية لولاية وهران والغرفة الفلاحية التنازل عن هذه المحيطات مما يتسبب في دخول الملفات في دوامة تجميد رخص البناء لسنوات بسبب تضارب القوانين .

2) النزاع السياحي _الغابي والبيئي :

يمثل في تصادم بين الرغبة في التنشيط السياحي الكثيف وضرورة الحفاظ على الانظمة البيئية الهشة للساحل .كخليج مداغ 1و2 والراس الابيض حيث تتميز بلدية عين الكرمة بغطاء غابي كثيف ينحدر مباشرة نحو الشواطئ العذراء المصنفة كZET .

يبرز النزاع هنا بين مديرية السياحة و إدارة الغابات لولاية وهران حيث تفرض هذه الاخيرة إرتفاقات وقيودا صارمة تمنع البناء الخرساني أو شق الطرقات الجبلية لحماية الثروة الغابية من التعرية مما دفع بالعديد من المشاريع الاستثمارية المقترحة سابقا الى الانسداد بسبب غياب صيغ توافقية تجمع بين الاستثمار وحماية البيئة .

2. العمران العشوائي وتغلل السكن الموازي :

يعتبر الزحف العمراني السكني والمنشآت غير المرخصة اكبر تشويه مجالي وبصري ادى الى انحراف العقار السياحي في غرب وهران عن وظيفته الاقتصادية الاساسية .

1) انحراف التخصيص العقاري نحو الترقية السكنية :

إن الغاية من تصنيف مناطق التوسع السياحي (ZET) هي بناء مؤسسات فندقية وترفيهية منتجة للثروة ومخففة للبطالة ، إلا أن الفراغ التنظيمي حولها الى تجمعات سكنية . ففي بلدية عين الترك وتحديداً في "رأس الفالكون " تحولت الواجهات البحرية الكاملة إلى انحرافا حاد في طبيعة المشاريع ، حيث استغلت ترقيات عقارية سكنية خاصة أوعية عقارية استراتيجية مخصصة للفندقة لبناء عمارات سكنية وإقامات مغلقة ،مما يفرغ المنطقة من قيمتها السياحية ويحرم الولاية من طاقات استيعاب فندقية هامة .

ولإبراز الفجوة السعرية وأثر هذا الاستقطاب السكني والمضاربات على قيمة العقارات بإقليم الدراسة ، يوضح الجدول التالي مؤشرات القيمة السوقية المتداولة في بلدية عين الترك :

الجدول رقم 11: مؤشرات الأسعار المتداولة للعقارات في بلدية عين الترك (سنة 2026)

طبيعة الوعاء العقاري	الخصائص والتموضع الجغرافي	متوسط سعر المتر المربع (DA/m)	القيمة الإجمالية التقريبية (بالدينار الجزائري)
الأراضي المعدة للبناء	الواجهة البحرية والمناطق التوسع الساحلية الحيوية (عقد ملكية فردي +دفتر عقاري)	150,000_100,000 دج	يتراوح ما بين 20,000,000 دج إلى 85,000,000 دج فما فوق
الأراضي المعدة للبناء	الظهير المباشر والمنطق الداخلية /الهامشية للبلدية	80,000_50,000 دج	يتراوح مابين 10,000,000 دج إلى 20,000,000 دج
أراضي الشيوع (الورثة)	أراض بمواقع استراتيجية أو داخلية غير مفرزة (عقد مشاع)	45,000_25,000 دج	يتراوح مابين 5,000,000دج إلى 12,000,000 دج
الشقق السكنية الحديثة	الصيغ الترقوية والإقامات المغلقة المطلة على الساحل (F3/F2)	190,000_150,000 دج	تتراوح قيمتها مابين 14,000,000دج إلى 12,000,000دج
الشقق السكنية التقليدية	النسق العمراني القديم أو الشقق الداخلية غير مطلة (F3/F2)	130,000_100,000 دج	تتراوح قيمتها ما بين 9,500,000دج إلى 13,000,000دج
الفيلات الفاخرة	الأحياء الراقية (مثل حي الجنة)مساحات كبرى بوثائق مشهرة	250,000_160,000 د.ج	تبدأ من 65,000,000 دج _250,000دج و تجاوز 100,000,000

المصدر : من إعداد الطالبات بناءً على الدراسة الميدانية واستقصاء أسعار السوق العقارية المحلية بوكالة عين الترك ، سنة 2026

يُلاحظ من المعطيات الإحصائية أن "الشقق السكنية الحديثة في الإقامات المغلقة "تسجل أسعاراً تضخمية مرتفعة جداً (لتصل إلى 190,000دج/متر مربع) ، وهي قيم تقترب أو تتجاوز أسعار الأراضي الفضاء المخصصة للمشاريع الاستثمارية . وهذا المعطى الرقمي يفسر السلوك الجشع للمستثمرين الخواص والمنعشين العقاريين ، الذين يفضلون توجيه الأوعية العقارية الاستراتيجية نحو السكن الترقوي السريع الربح ، بدلاً من الفندقة والاستثمار السياحي الطويل المدى .

2) بروز السوق الموازية للإيواء (السكن الموازي واحتلال الشواطئ):

ظاهرة الكراء الصيفي العشوائي ادى الى انتشار السكنات والاقامات الفوضوية بدون رخص في مرتفقات الاملاك العمومية البحرية ببوسفر وعين الترك الى نشوء "سوق موازية خفية لإيواء المصطافين "خارج الرقابة الجبائية والضريبة للدولة مما خلق منافسة غير عادلة مع اصحاب الفنادق النظاميين الذين يدفعون الضرائب فضلا عن تشويه النسيج العمراني للساحل .

3. نزاعات وعقبات الملكية واليات المضاربة :

يمثل الجانب التشريعي والملكية الخاصة العقبة الاكثر تعقيدا امام المصادقة النهائية على مخططات التهيئة وتطهير العقار السياحي .

1) **<u>الملكية الخاصة وعقود الشيوع للخواص :</u>** تصنيف الاراضي ك ZET لا ينزع الملكية من الخواص بل يقيد تصرفهم العمراني وهو ما يفتح بؤرا للنزاع القضائي المستمر مع الدولة.

تحتوي منطقة راس فالكون والشاطئ الكبير على جيوب عقارية شاسعة مملوكة للعائلات محلية بعقود مشهرة قديمة او اراضي للورثة على الشيوع .عندما تحاول الادارة تفعيل مخططات التهيئة السياحية ترفع هذه

العائلات طعونا قضائية استعجالية امام المحكمة الادارية بوهران لتجميد المشاريع مما يدخل العقار في انسداد لسنوات بسبب طول اجراءات "النزع من اجل المنفعة العامة " وعجز ميزانيات البلديات عن دفع التعويضات المالية الضخمة .

2) **مخلفات نظامCALPIREF القديم وتجميد العقار (المضاربة المبطنة):** ظاهرة الاراضي البور الممنوحة في ظل نظام لجنة CALPIREF الولائية السابقة حصل مستثمرون وهميون على هكتارات استراتيجية في واجهات بحرية ببوسفر بأسعار رمزية وكشف الواقع الميداني عن لجوء هؤلاء ل" المضاربة العقارية وتجميد الاوعية "لسنوات دون الشروع في اي اشغال بانتظار الارتفاع الجنوبي لأسعار الطَّنَف لإعادة التنازل عن حق الامتياز بطرق ملتوية او رهن العقارات للحصول على قروض بنكية لتوجيهها لمشاريع اخرى مما دفع بمصالح الولاية مؤخرا لإلغاء هذه العقود واسترجاع الأراضي .(صورة 10_12)

3) **الحصيلة الاحصائية والمجالية لإكراهات العقار السياحي بغرب وهران :**

منطقة التوسع السياحي	بلدية	المساحة المجمدة بسبب نزاعات الملكية(بالهكتارا)	نسبة اختراق العمران العشوائي والسكني	نوع نزاع الاستخدام السائد في المنطقة	درجة حدة المضاربة العقارية
راس فالكون	عين الترك/بوسفر	110	%55	نزاع(سياحي_ترقية سكنية خاصة)	حادة جدا(تجميد قديم)
الاندلسيات	العنصر	35	%20	نزاع(سياحي _فلاحي ومستثمرات	متوسطة

الشاطئ الكبير	بوسفر	80	%45	نزاع(سياحي _فلاحي وسوق موزاية)	حادة
الراس الأبيض	عين الكرمة	20	%10	نزاع(سياحي _غابي وبيئي)	منخفضة
مداغ1و2	عين الكرمة	15	%5	نزاع(حمائي _بيئي خفيف)	شبه منعدمة
الاجمالي / المعدل العام		260	%27	تداخل الصلاحيات والملكية	مؤشر مرتفع في الواجهات القديمة

مصدر: اعداد الطالبة بناء على (مديرية سياحية والصناعة التقليدية لولاية وهران+ تقارير و الملفات التقنية للوكالة الوطنية لتنمية السياحية + حصيلة المسح الميداني وجدول الاحصائيات العقارية المتاحة لعام 2026)

الصورة رقم8 : قطعة ارض شاغرة



المصدر : تحقيق ميداني 2026

الصورة رقم9 : مشروع عقار سياحي متوقف



المصدر : تحقيق ميداني 2026

صورة10: قطعة ارض شاغرة

الصورة رقم10 : قطعة ارض شاغرة



المصدر: تحقيق ميداني 2026.

خلاصة :

تأسيسا على ما تطرقنا له في فصل الثاني نلخص الى ان واقع العقار السياحي في الكورنيش الغربي لولاية وهران يشكل بنية مجالية وتشريعية شديدة التعقيد ولقد اثبتت الدراسة الميدانية والتشخيص القانوني للأوعية العقارية ان ازمة التوسع السياحي في بلديات (عين الترك، بوسفر، العنصر، وعين الكرمة) ليست ازمة وفرة مساحات بقدر ماهي ازمة تسيير وتنظيم مجالي .

ان التداخل الحاد بين خطوط الملكية العامة والخاصة وبطء وتأخر المصادقة على مخططات التهيئة السياحيةPAT من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وقد خلق حالة من السيولة القانونية والفراغ التنظيمي .وهذا الوضع حول الاوعية العقارية السياحية الاستراتيجية من فضاء استثماري منتج للثروة الى مسرح مفتوح لنزاعات الاستخدام بين القطاعات (سياحة، غابات، فلاحة) وبؤرة للمضاربة العقارية وتجميد الاراضي بناء على مخلفات نظام المنح القديمCALPIREF وبناء على حصيلة الرقمية التي بينت تجميد ما يقارب 260هكتار واختراق العمران السكني العشوائي للشواطئ بنسبة 27% يظهر بوضوح ان اليات التسيير التقليدية قد استنزفت حلولها ،مما يفتح الباب حتميا لضرورة تبني الدولة لاستراتيجيات ردعية ورقمنة شاملة لتطهير هذا القطاع.

الفصل الثالث:

الافاق واستواتيجات التحسين

مقدمة:

بناء على التشخيص النقدي وحصيلة الاكراهات الميدانية والقانونية التي تم تفكيكها في الفصل الثاني، والتي القت بظلالها على وتيرة التنمية السياحية في الكورنيش الغربي لولاية وهران، ينصب التركيز في هذا الفصل الاخير من الدراسة على تشريح التوجه الاصلاحي والمنظور الحديث الذي تبتنه الدولة الجزائرية لكسر الحلقة المفرغة للنزاعات والمضاربة العقارية.

حيث يتناول هذا الفصل بالدراسة والتحليل التحول الجذري في المنظومة التشريعية والعملياتية للاستثمار والمتمثل في الغاء اللجان الولائية السابقة واستحداث الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار AAPI كفاعل ومسير محوري وحيد. حيث حولنا تطرق في هذا فصل الى ابراز دور المنصة الرقمية للمستثمر كأداة الكترونية سيادية تعتمد على الشفافية وتفرض" التطهير العقاري المسبق "كشرط اساسي .كما سنتطرق الى تدابير الميدانية المتخذة لاسترجاع الاوعية العقارية السياحية غير المستغلة في بلديات غرب وهران.

المبحث الاول: الاليات المستحدثة لعصرنة التسيير العقاري وتطهير مناطق التوسع السياحي.

I. الهندسة المؤسساتية لوكالة AAPI وتفكيك نظام المنح التقليدي.

1. زوال نظام الCALPIREF واللجان الولائية:

1) **التشخيص القانوني للثغرات السابقة:** كان نظام اللجان الولائية السابق CALPIREF يخضع لتقديرات ادارية محلية تفتقر للمؤشرات التقنية الموحدة مما سمح بمنح اوعية عقارية استراتيجية في وجهات بحرية بوسفر وعين الترك لمستثمرين غير جادين دون دفاتر شروط ردعية الامر الذي ادى لتجميد العقار وتحويله لأراضي بور .

2) **القطيعة الجذرية** :الغى المشرع تماما سلطة اللجان المحلية في منح العقار وحول الصلاحية حصريا الى الشباك الوحيد اللامركزي التابع للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار(AAPI).

هذا التحول يضمن اخضاع العقار السياحي لولاية وهران الى شبكة تقييم وطنية موحدة تسير مركزيا وتمنع التدخلات البشرية والمحاباة الادارية.

2. دور الشباك الوحيد في نزاعات الاستخدام (سياحي، فلاحي، غابي):

يمثل الشباك الوحيد منصة التقاء مادية ورقمية لممثلي جميع القطاعات الوزارية (السياحة، الفلاحة، الغابات، املاك الدولة، التعمير).

الية فض النزاعات بدلا من دخول المستثمر في دوامة المراسلات البيروقراطية اللامتناهية بين مديرية السياحية ومديرية الغابات والفلاحة بوهران، حيث يتم حسم الصلاحيات والارتفاقات داخل الشباك الوحيد قبل

صياغة العقود وهذا التنسيق الاستباقي يقضي على نزاعات الاستخدام ويضمن التوافق التام بين مخطط التهيئة السياحة (PAT) والمخطط التوجيهي للتعمير (PDAU).

II. المنصة الرقمية للمستثمر والتحول نحو "التطهير العقاري المسبق ":

تشكل المنصة الرقمية للمستثمر الركيزة الاساسية لحماية الاوعية العقارية من الاختراق العمراني السكني العشوائي ويتم ذلك عبر عمليتين :

1. مبدا الصارم ل"التطهير القانوني والمجالي المسبق ":

تلتزم مصالح ولاية وهران بالتنسيق مع مديرية املاك الدولة والحفاظ العقاري بالتطهير الشامل للوعاء العقاري السياحي (فصل الملكيات الخاصة وتسوية عقود الشيوع وتحديد حرمة الاملاك العمومية البحريةDPM) قبل ادراج اي حصة في المنصة الرقمية .

هدفها يضمن هذا الاجراء ضخ اوعية عقارية "نظيفة ومجهزة" ، فعندما يتقدم المستثمر عبر المنصة فانه يحصل على وعاء عقاري سياحي محمي قانونا وبصفة قطعية مما يلغي تماما فرضية تجميد المشاريع بسبب الطعون القضائية الاستعجالية التي كانت ترفعها العائلات والورثة الخواص امام المحكمة الإدارية بوهران .

2. نظام التنقيط الالي وعقد الامتياز الردعي للقضاء على المضاربة :

يتم منح العقار السياحي عبر المنصة بناء على نظام تنقيط الكتروني مؤتمت يحلل الملف التقني للمشروع (حجم الاستثمار، عدد مناصب الشغل المرتقبة ، القيمة المضافة للتنمية السياحية المستدامة في الكورنيش الغربي).

دفتر الشروط الردعي بمجرد حصول المستثمر على الامتياز يرتبط بدفتر شروط صارم يتضمن جدولا زمنيا دقيقا (رخصة البناء، انطلاق الحفر والاشغال الاساسية) ويتم تفعيل اليات الرقابة البعدية بصفة دورية وفي حال اثبات تماطل المستثمر او محاولته رهن العقار بغرض المضاربة ،يتم فسخ عقد الامتياز تلقائيا وعبر المنصة دون الحاجة لإجراءات قضائية طويلة واعادة استرجاع العقار السياحي لضخه مجددا للمستثمرين الجادين .

III. تدابير استرجاع العقار السياحي غير المستغل بطّنَف الوهراني الغربي :

لا تكتفي المنظومة الجديدة بتنظيم المنح المستقبلي بل ترتكز على استراتيجية هجومية لتطهير مخلفات الماضي واسترجاع الاراضي البور المجمدة:

1. لجان المعاينة والتفتيش الميدانية :

قامت مصالح ولاية وهران بتفعيل لجان تفتيشية مختلطة (سياحة ،املاك الدولة ،AAPI) للنزول الميداني ومعاينة كافة الحصص الارضية الممنوحة سابقا في بلديات عين الترك وبوسفر و العنصر.

الية جرد الاخلال بالالتزامات تم رصد الاوعية العقارية المسيجة والتي بقيت عبارة عن اراضي بور تغطيها النباتات البرية لسنوات، واعداد تقارير تقنية تثبت الاخلال بدفاتر الشروط المبرمة مع المستثمرين السابقين .

2. الحصيلة العملياتية لاسترجاع الاوعية وعصرنتها:

جعلت هذه الاجراءات الردعية عن الغاء العشرات من عقود الامتياز القديمة واسترجاع هكتارات استراتيجية من واجهات البحر الكلاسيكية لكورنيش وهران.

اعادة الدمج الرقمي وعصرنة التسيير الاوعية العقارية المسترجعة والمطهرة لا تمنح مجددا بالطرق التقليدية بل يتم دمجها ورفع بياناتها الجغرافية والهندسة مباشرة الى المنصة الرقمية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) يضمن هذا التدبير تسريع وتيرة الانعاش الاقتصادي وتحويل النقاط السوداء التي كانت بؤرا للنزاعات والمضاربة ومنشآت وفنادق مهيأة وعصرية تعزز الجاذبية الاقليمية لغرب وهران.

المبحث الثاني : استراتيجيات تحسين ادارة العقار السياحي في الطَّنَف الغربي

بناءً على النتائج التي تم توصل اليها من خلال التشخيص الميداني والمقابلات مع مختلف الفاعلين اقليم الدراسة عين وبوسفر نقترح مجموعة من الاستراتيجيات والاليات العملية الرامية الى تحسين الحوكمة العقار السياحي وتطهيره وتنوع هذه الرؤية الاستشرافية على ثلاثة محاور اساسية :

1. **إستراتيجيات الحوكمة العقارية والرقابة الصارمة :**

- **تفعيل مخططات تهيئة مناطق التوسع السياحي (PAT)** الإسراع في استكمال وتطبيق المخططات الخاصة بمناطق التوسع السياحي (ZET) فالغرب الوهراني من طرف الوكالة الوطنية والتنمية السياحية لضمان توفير أوعية عقارية ومجهزة (الطرق، القنوات، الكهرباء) وتوجيهها للمستثمرين الجادين .
- **محاربة ظاهرة تجميد العقار** تطبيق مبدأ سحب الامتياز بقوة القانون من مستثمرين الذين استفادوا من الأراضي ولم يجسدوا مشاريعهم في الأجال المحدد وإعادة توجيه هذه الأوعية العقارية لمن يملك المالية والخبرة المهنية .
- **ترسيم دقيق لخط الملك العمومي البحري (DPM)**وضع حد لزحف الاسمنتي والتعدي على الشواطئ عبر فرض الرقابة البعدية الصارمة من طرف المحافظة الساحل والسلطات المحلية والالتزام بمنطقة الحظر (100الى300متر) لمنع ظاهرة التخرس الساحل .

2. **إستراتيجيات التوازن المجالي وتخفيف لضغط العمراني :**

- **الانتقال من توسع العمودي الى التوسع الافقي العقلاني** تشجيع الاستثمار السياحي على التمدد نحو بلدية بوسفر والمناطق الغربية العذراء كالعنصر والمداغ مع الحفاظ على النسيج العمراني لعين الترك المشبع وتوجيهه نحو التحديد والتطوير النوعي للخدمات بدلاً من التوسع الكمي .

- **فك التمركز نحو الظاهر الفلاحي والغابي** تشجيع ما يعرف بالسياحة البيئية والسياحة الريفية في المناطق الخلفية لبلدية بوسفر والمناطق الجبلية المحيطة من خلال بناء نزل ريفي وقرى عطل إيكولوجيا لا تضغط على الشريط الساحلي المباشر وتعمل على تنويع العرض السياحي .

3. إستراتيجية الإيواء الموازي :

- **إنشاء إطار قانوني** بدل من محاربة الايجار الموازي دون جدوى ، نقترح تنظيم هذه العملية عبر إجبار المؤجرين الخواص على التصريح بسكناتهم لدى مصالح البلدية ومديرية السياحة مقابل الحصول على رخصة إيواء موسمية .
- **الاندماج في المنظومة الرقمية** تشجيع إدراج هذه السكنات في المنصات الرقمية الوطنية تخضع لرقابة الامن والنظافة والاسعار مما يضمن حماية المستهلك (السائح من جهة)، ويمكن البلديات من فرض رسوم إقامة رمزية تُستغل في صيانة الشواطئ ورفع النفايات صيفا .

4. **إستراتيجية تثمين الاستثمار طوال السنة :**

- **ترقية السياحة الأعمال والمؤتمرات** بالنظر إلى قرب عين الترك وبوسفر من القطب الاقتصادي لمدينة وهران يجب تحفيز الفنادق (خاصة الحضرية) على تطوير قاعات المؤتمرات والندوات لاستقطاب الشركات والفعاليات العلمية والرياضية خارج فصل الصيف .
- **تطوير السياحة العلاجية والرياضية** استغلال الموارد الطبيعية والمناخ المعتدل شتاء عبر إقامة مراكز متخصصة في العلاج بماء البحر وجلب الفرق الرياضية الوطنية والأجنبية لإقامة تربصاتها الشتوية للمركبات السياحي كمركب الاندلسيات لضمان حركية مالية وعقارية مستمرة طوال أشهر السنة .

إن مستقبل العقار السياحي في طَّنَف الغرب الوهراني مرهون بالانتقال من منطق الاستغلال الآني والموسمي لإقليم إلى منطق الاستدامة والحوكمة المجالية. إن تطبيق هذه الاستراتيجيات المقترحة بدأمن تفعيل أدوات التعمير السياحي وحماية البيئة الشاطئية وصولا إلى القطاع الموازي وكسر الحاجز الموسمي هو السبيل الوحيد للحفاظ على الجاذبية الطبيعية والاستثمارية لبلديتي عين الترك وبوسفر وتحويل العقار السياحي من مصدر لضغط والاختلالات إلى قاطرة حقيقية لتنمية المحلية المستدامة.

خلاصة:

ان التحول نحو المنظومة القانونية الجديدة يمثل قطيعة راديكالية مع اليات التسيير التقليدية التي تسبب في انسداد العقار السياحي بغرب وهران. فلقد اثبتت الدراسة ان القضاء على النزاعات والمضاربة كان يتطلب تغييرا جوهريا في هندسة القرار الاداري وهو ما تجسد في الغاء نظام CALPIREF القديم ونقل صلاحيات المنح حصريا الى شباك الوحيد اللامركزي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار AAPI.

وتكمن القيمة المضافة لهذه الاصلاحات في تحول" المنصة الرقمية للمستثمر" الى اداة سيادية تفرض" التطهير العقاري والقانوني المسبق " كشرط الزامي قبل عرض اي وعاء استثماري، مما قضى على تداخل الصلاحيات القطاعية وحصن الجيوب العقارية العذراء من عشوائية الزحف السكني والنزاعات القضائية.

ان حصيلة استرجاع الدولة للأوعية غير المستغلة واعادة ضخها رقميا تعكس الجدية في تطهير الكورنيش الغربي لوهران ليبقى الرهان مستقبلا معلقا على تسريع تجهيز هذه الاراضي بالبنى التحتية لتحويل الجغرافية للمنطقة الى مشاريع فندقية حقيقية تحقق التنمية المستدامة.

خاتمة عامة:

في ختام هذه الدراسة الموسومة ب "التوسع العقاري السياحي بالغرب الوهراني نزاعات ومضاربات "، نكون قد سلطنا الضوء على واحد من اعقد الملفات المجالية والتشريعية التي تحكم قطاع السياحة في الجزائر .حيث قادنا البحث المنهجي والميداني عبر اجزاء المذكرة من مرحلة التأصيل الفكري لعصرنة التسيير العقاري الى مرحلة التشخيص النقدي لإقليم الكورنيش الغربي ببلدياته الاربع .

وقد توجينا هذه المذكرة بمجموعة من الاستنتاجات والنتائج المحورية نلخصها فيما يلي :

- ازمة تسيير لا ازمة وفرة : اثبتت الدراسة ان تعطل الاستثمار السياحي في واجهات (عين الترك وبوسفر)ليس ناتجا عن غياب الاوعية بل بسبب التداخل الحاد في الملكيات وتأخر مصالح وكالة ANDT في المصادقة النهائية على مخططات التهيئة السياحية PAT .
- عشوائية الاختراق السكني : ادى الفراغ التنظيمي ومخلفات لجان المنح القديمة (CALPIREF)الى انحراف تخصيص الاراضي الاستراتيجية وتحولها اما الى اراض بور بغرض المضاربة او وقوعها تحت وطائلة زحف الترقيات السكنية العشوائية على حساب النسيج الفندقي .
- حتمية التحول الرقمي الردعي: يمثل التوجه الحديث الدولة عبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار AAPI والمنصة الرقمية للمستثمر الحل الجذري والبديل الفعال من خلال فرض مبدا" التطهير العقاري والقانوني المسبق كشرط اساسي للمنح العقاري مما يضمن الشفافية ويحمي الاوعية العذراء مستقبلا.

بناء على هذه النتائج نوصي بضرورة الاسراع في تجهيز الاوعية المسترجعة بالبنى التحتية اللازمة وتحدث المخططات التوجيهية للتعمير (PDAU) لولاية وهران بما يتوافق مع المنصة الرقمية ليتسنى تحويل الميزات الجغرافية العذراء للكورنيش الغربي الى قطب سياحي رائد ومستدام يدعم الاقتصاد الوطني .

قائمة المراجع :

- بوسعدية ، إ.(2021) .النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر . دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع.
- الغوثي ، ب.م.(2018). القانون العقاري الجزائري وتطبيقاته الميدانية .الديوان الوطني الأشغال التربوية الجزائر .
- شربال ،ع.القادر.(2019) .آليات حماية الساحل والبيئة في التشريع الجزائري .دار الخلدونية الجزائر.
- بوجلال ،ل.(2006) .واقع الاستثمار السياحي في مناطق التوسع السياحي : حالة منطقة التوسع السياحي رأس فالكون [مذكرة مهندس دولة ، معهد الجغرافيا والتهيئة العمرانية] .جامعة وهران.
- هوار ، خ.(2016).منطقة التوسع السياحي كاب فالكون ما بين السياسة التهيئة وتدخلات الفاعلين [مذكرة ماستر،كلية علوم الأرض والكون قسم الجغرافيا وتهيئة الاقليم].جامعة وهران 2.
- مالقري ،ح.وحاليس ،ن.(2017) .آليات استغلال العقار السياحي في التشريع الجزائري]مذكرة ماستر،معهد العلوم القانونية والإدارية ،قسم القانون الخاص].المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي ، تسمسيلت.

- رويشد ، ب.(2021).العقار السياحي في الجزائر [مذكرة ماستر،كلية الحقوق] جامعة ابن خلدون ، تيارت .
- مسعود ،ك.(د.ت.). آليات تسيير وحماية العقار السياحي في التشريع الجزائري [مذكرة ماستر ،كلية الحقوق والعلوم السياسية] .جامعة غرداية.
- مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية وهران (2026).تقرير توجيهي حصيلة تطبيق مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (2013) لبلدية عين الترك .وثيقة داخلية غير منشورة .
- مديرية السياحة والصناعة التقليدية لولاية وهران .(2026) .حصيلة العمليات العقارية وتطهير الملكيات المشاعة تقرير إداري غير منشور .
- الجزائر .(1988).القانون رقم 88_17 المؤرخ في 14نوفمبر 1988، المتعلق بالتوجيه العقاري الفلاحي .الجريدة الرسمية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .
- الجزائر .(1990).القانون رقم 90_29المؤرخ في 1ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير .الجريدة الرسمية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .
- الجزائر .(2002). القانون رقم 02_02 المؤرخ في 05 فيفري 2002، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه .الجريدة الرسمية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد(10).

- الجزائر .(2003). القانون رقم 03_01 المؤرخ في 19 فيفري 2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة .الجريدة الرسمية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد(11).
- الجزائر .(2003). القانون رقم 03_03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد(11).
- الجزائر .(2022). القانون رقم 22_18 المؤرخ في 24 ماي 2022 ، المتعلق بالاستثمار. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد(55).
- الجزائر .(2023). القانون رقم 23_17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية . الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد(73).
- الجزائر .(2023). القانون رقم 21_23 المؤرخ في 5 ديسمبر 2023 ، المتعلق بالغابات والثروات الغابية .الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .
- الجزائر .(2022). المرسوم التنفيذي رقم 22_296 المؤرخ في 4 سبتمبر 2022، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار .

- الجزائر .(2024). المرسوم التنفيذي رقم24_41 المؤرخ في13 جانفي 2024 ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية عبر المنصة الرقمية للمستثمرين . الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
-