أبعاد ظاهرة التأجير لدى القاطن كصيغة " للإيواء السياحي" دراسة حالة مدينة جيجل

باهي سعيدة [1]، بن ميسي أحسن [2]

1 كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1 – الجزائر
2 معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة قسنطينة 03، الجزائر

تاريخ الإستلام 2017/10/20 – تاريخ القبول 2018/02/24

الملخص

ولاية جيجل من ولايات الاقليم الجزائري التي تتسم بمؤهلات طبيعية جد متميزة، أهلتها لأن تكون وجهة سياحية بامتياز لعدد هائل من السياح خلال موسم الاصطياف، لكن أمام هذا التوافد المعتبر يقابله عجزاً كبيراً في هياكل الاستقبال كما و نوعا، ونتيجة لهذا النقص بدت ظاهرة جديدة في الولاية المتمثلة في "التأجير لدى القاطن."locations chez l'habitant

لقد شهدت هذه الظاهرة منحنى تصاعدي في السنوات الاخيرة، حيث اختارها السائح أو المصطاف تلبية لتوجهاته و رغباته و امكانياته المادية، لكنها تحمل في طياتها أبعاداً ايجابية و أخرى سلبية تؤثر على السائح و القاطن و نشاط السياحة في الولاية، و في هذا الصدد ظهر المنشور الوزاري المشترك بين وزرارة السياحة و الصناعة التقليدية و ووزارة الداخلية رقم 2012/01 المؤرخ في 2012/06/16 مفاده تنظيم العملية و لكي تدخل الاطار الشرعي القانوني لحماية القاطن المستفيد من العملية و السائح معا.

تهدف هذه الورقة البحثية إلى البحث في الظاهرة الجديدة -التأجير لدى القاطن- من خلال، التعريف بها، التعرف على أبعادها، توضيح الاطار القانوني الذي وضعته الدولة لها.

أما أهميتها تكمن في ابراز ظاهرة الاقامة لدى القاطن كصيغة جديدة لتغطية العجز المسجل لهياكل الايواء السياحي ودورها في تنمية السياحة بالمنطقة.

وقد اتبعنا لتوضيح ما جاء في الورقة المنهج الوصفي التحليلي.

الكلمات المفتاحية: ولاية جيجل، مؤهلات سياحية طبيعية، هياكل الاستقبال، التأجير لدى القاطن.

Résumé

La wilaya de Jijel parmi les wilayas du territoire algérien qui possèdent des potentialités naturelles exceptionnelles, ce qui a fait d'elle une destination touristique favorable pour un grand nombre des touristes pendant la saison estivale, et à cause du déficit d'infrastructure d'hébergement touristique un nouveau phénomène est apparu –la location chez l'habitant-, qui a connu une courbe progressive durant ces dernières années.

Mais ce nouveau phénomène à des dimensions positives et d'autres négatives pour la raison que cette activité est informelle, et dans ce contexte est apparu la circulaire interministérielle commune entre le ministère de tourisme et de l'artisanat et le ministère de l'intérieure N°01/2012 du 16/06/2012, pour l'objet d'organiser cette activité et pour qu'elle soit dans un cadre égal et règlementé afin de protéger l'hébergeur et le touriste,

L'objectif de cet article est de montrer que location chez l'habitant peut être une nouvelle forme d'hébergement touristique et une piste importante à développer dans un contexte de régulation et d'organisation de l'activité touristique.

Mots clés : Wilaya de Jijel, potentialité naturelle, hébergement touristique.

Abstract

Province of Jijel is one of the Algerian territory which is rich with exceptional natural potentialities, what made it a favorable tourist destination for the tourists during the summer season.

But a deficit of infrastructure of tourist revealed accommodation the phenomenon of rent at the inhabitant, which has knew progressive curve during these last years?

But this new phenomenon has positive dimensions and other denials for the reason that this activity is informal, and in this appeared context the interministerial common circular enters the ministry of tourism the ministerial circular common between the ministry of tourism and small business crafts and the ministry of internal N°01 / 2012 of 16/06/2012 to organize this activity and whether it is in a frame equal and regulated to protect the host and the tourist.

The objective of this article is to show that renting a homestay can be a new form of tourist accommodation and an important path to develop in a context of regulation and organization of tourism activity.

Keywords: Province Jijel , natural potentialities, touristic hosting.

© جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1, الجزائر, جوان 2018

المقدمة

لم تَعُد السياحة مجرد ظاهرة للترفيه و التنزه بل أصبحت من أهم الأنشطة الاقتصادية المدرة للأرباح، و صناعة قائمة بذاتها تنمو وتتطور بتزايد عدد السياح على المستوى الدول، فهي الآن من أهم مصادر التنمية، ونشاطا متناميا يكمل بقية الأنشطة الاقتصادية الاخرى، كما أنها تعمل على تدعيم التواصل بين الشعوب و الاهتمام بالتراث الحضاري و القيم الثقافية المتنوعة.

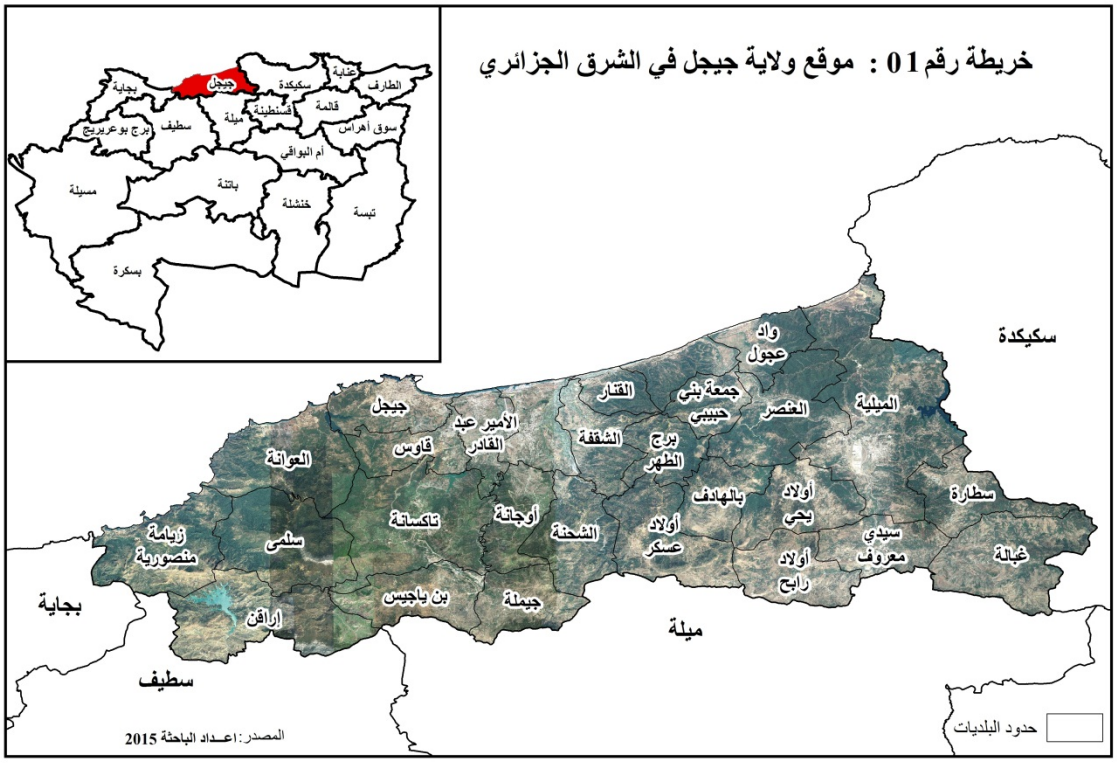
إن البلدان التي تتميز بعوامل الجذب السياحي سواء كانت طبيعية (مناخ، جبال، سهول، بحار وبحيرات، غابات...)، تاريخية(حضارات، معالم أثرية، تراث عمراني)، ثقافية و دينية، إضافة إلى ذلك توفرها على البنى التحتية: طرق، موانئ و مطارات و هياكل الاستقبال فنادق و نزل و قرى سياحية، تسعى جاهدة لتكون رائدة في هذا القطاع سواء من الناحية الكمية بجذب أكبر عدد ممكن من السياح، أو من الناحية النوعية بتطوير وتنمية مواقع الجذب لتلبي مختلف طلباتهم.

و الجزائر التي تمتد على مساحة قدرها2.381.741 كم2 تتميز بمؤهلات سياحية كبرى، منها طبيعية التي تجذب كل محب للمتعة و الاستجمام، إذ يستطيع التنقل من الشمال ليجد شريط ساحلي يمتد على طول 1.200كم بشواطئه المتنوعة من الشرق إلى الغرب في غاية الروعة، و غابات كثيفة ، و جبال شاهقة، و مدن تراثية تروي حكايات وقصص، أما في الجنوب فسوف ينبهر بصحراء تمتد على مد البصر برمالها الذهبية المزخرفة بجبال التاسيلي و الهقار، كما يمكنه التعرف على القلاع و القصور التي تحكي تاريخ عريق و حضارات مندثرة و أرياف عميقة تتميز بالحياة البسيطة الهادئة و تقاليد مختلفة، رغم ذلك مازالت الصناعة السياحية ضعيفة، لم ترتق إلى المكانة التي تليق بهذه الامكانيات، نتيجة ضعف البنية التحتية، ونقص في هياكل الاستقبال، وقلة الاستثمارات في هذا القطاع، لأن الدولة لم تهتم بتنمية السياحة، و اكتفت بالبنى التحتية للإرث الاستعماري الذي خلفته فرنسا، بالمقابل اعتمدت في التنمية الاقتصادية خاصة في سنوات السبعينات على قطاع الطاقة أي النفط الذي سوف ينضب في يوم ما و البحث عن بديل له أمر ضروري.

إن الاهتمام بالسياحة في الجزائر كان متأخرا وخجولا، نستطيع القول أن تنمية هذا القطاع مازالت في المرحلة الجنينية، لذا لابد من بذل مجهودات أكبر للارتقاء بها، فلا يمكن بوضعه الراهن أن تنافس صناعة السياحة في البلدان المتقدمة و المجاورة.

و في هذه الورقة البحثية سنبين جزء من هذا القطر وعينة لما سبق ذكره –ولاية جيجل– التي تقع في القسم الشرقي للجزائر (الخريطة رقم 01)، تتمتع بمؤهلات طبيعية جد متميزة لتنمية الوظيفة السياحية، لكن السياحة فيها شعبية موسمية بعيدة كل البعد عن مواصفات السياحة الدولية، لأنها تعاني من عجزٍ كبيرٍ في هياكل الاستقبال و الايواء السياحي، الذي يتطلب امكانيات مالية معتبرة، واستثمار في هذا المجال، إن هذا العجز في قدرات الايواء السياحي ساعد في ظهور ظاهرة جديدة المتمثلة في التأجير لدى القاطن (location chez l'habitant)، و هو شكل مختلف للإيواء السياحي انتشر في الآونة الاخيرة و الطلب عليه أصبح متزايدا من سنة لأخرى، لكن يحمل في طياته عدة أبعاد، و منه نطرح إشكالية الورقة كالتالي: ماهي ابعاد ظاهرة التأجير لدى القاطن، و ما دورها في تنمية السياحة بالولاية؟ و لقد تم دعم إشكاليتنا بجملة من التساؤلات جاءت على النحو كما يلي:

1- ماهي أهم المقومات الطبيعية للجذب السياحي في ولاية جيجل؟
2- ما واقع حركية السياحة في الولاية؟
3- ما واقع هياكل الاستقبال في جيجل؟
4- ما هو الشكل الجديد للإيواء السياحي الذي ظهر في الولاية؟
5- ماهي أبعاد الظاهرة الجديدة أي التأجير لدى القاطن كصيغة للإيواء السياحي؟
6- ما هي الصيغة القانونية لتنظيم ظاهرة التأجير لدى القاطن؟
7- هل هذا الشكل الجديد للإيواء السياحي يغطي العجز المسجل لهياكل الاستقبال والايواء السياحي على المدى القصير؟



أولا: أهم المقومات الطبيعية للجذب السياحي لولاية جيجل

I/ تقديم ولاية جيجل

تعتبر ولاية جيجل من أهم الولايات الساحلية للإقليم الشمال الشرقي الجزائري، يحدها من الشمال البحر المتوسط بواجهة بحرية طولها 120كم، ومن الجنوب والجنوب الغرب كل من ولاية ميلة وسطيف، ومن الشرق ولاية سكيكدة ومن الجنوب الشرقي سطيف، بينما الجهة الغربية ولاية بجاية. (خريطة رقم 01)

ينقسم إقليم الولاية إلى ثلاث وحدات جغرافية مختلفة و متنوعة حيث تنتمي معظم اجزائها إلى نطاق السلسلة التلية، إذ نجد سهول ساحلية و شبه ساحلية ضيقة متمثلة في سهول العوانة و السهول الرسوبية بجيجل و الطاهير، و هي محاطة جنوبا بتضاريس جبلية جد وعرة و معتبرة إذ تمثل 5/4 من مساحة الولاية أي 80% ، أما السفوح فهي همزة وصل بين الجبال و السهول حيث تتميز بانحدار متوسط و هذا ما توضحه الخريطة رقم(02) .

تنطبق على هذه الوحدات الجغرافية نظام مناخي متميز ينتمي إلى اقليم البحر الأبيض المتوسط، فالمناخ والانحدارات الشديدة ساعدت في كثافة الشبكة هيدروغرافية كما هو مبين في الخريطة رقم(03)[1]

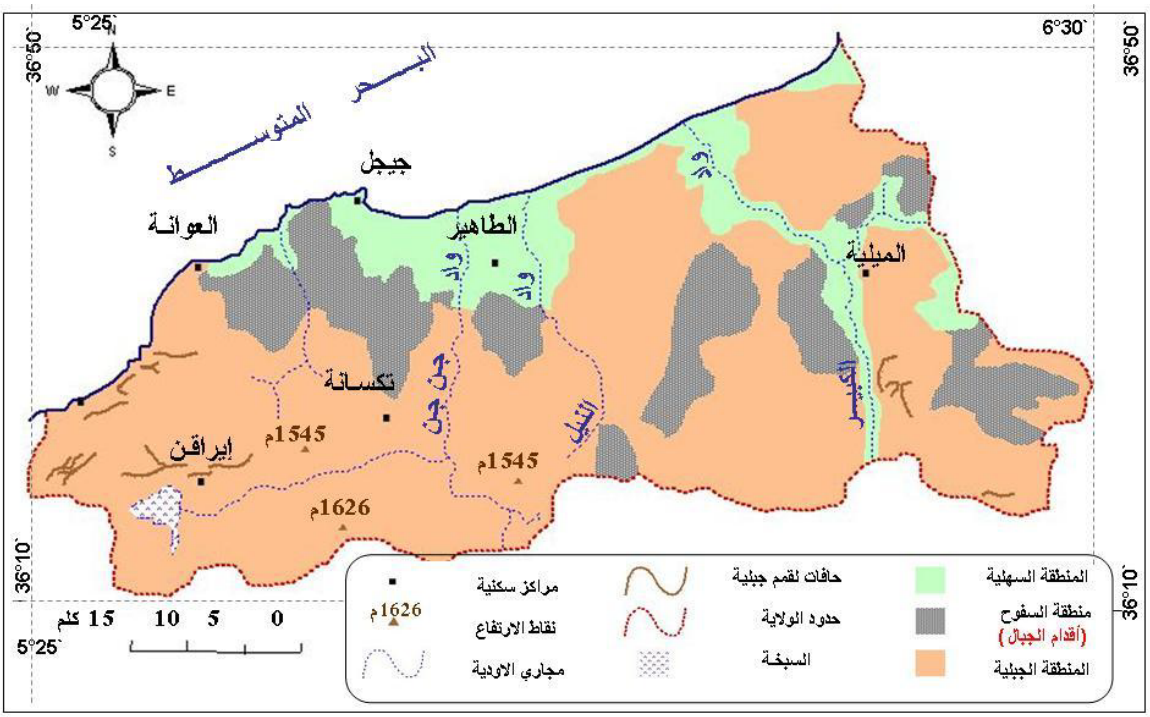
II/ الامكانيات والمقومات السياحية الطبيعية في الولاية

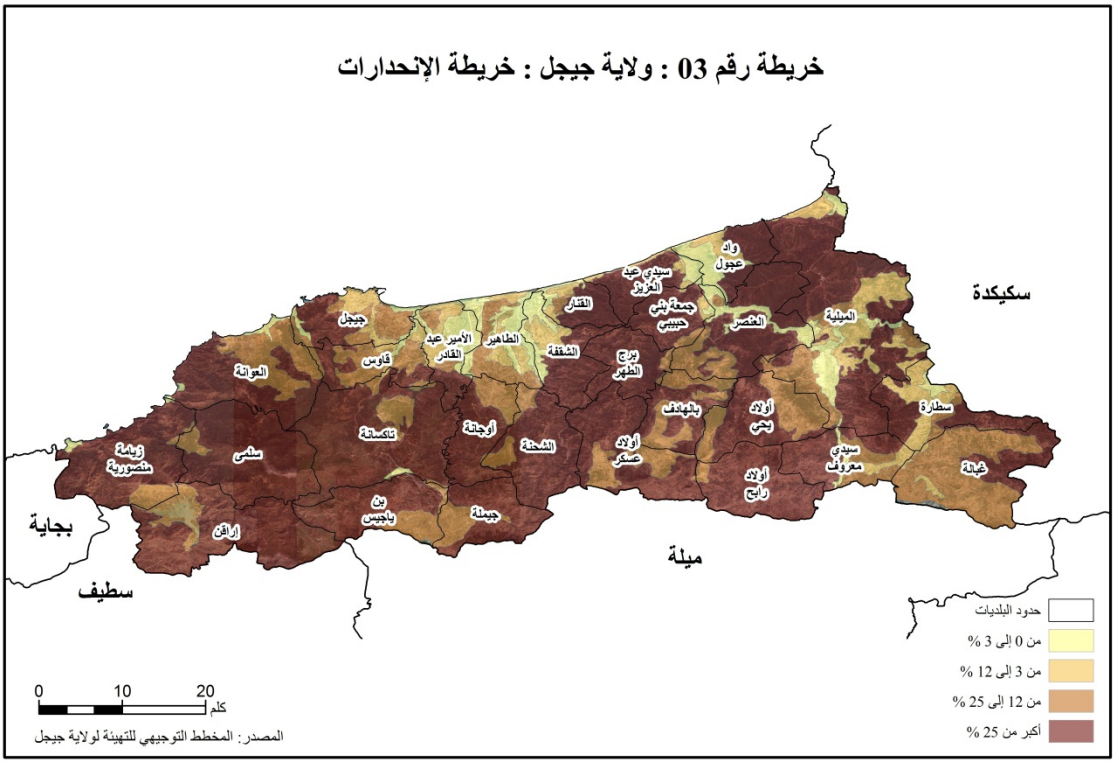
1- أهمية الموقع

تحتل ولاية جيجل موقع استراتيجي هام محليا و دوليا فعلاوتا على كونها واجهة بحرية استراتيجية فهي همزة وصل و منطقة عبور إلى الولايات الداخلية (قسنطينة، سطيف، باتنة) كما يعتبر ميناؤها ظهيرا لهذه المناطق الداخلية المجاورة إذ تبعد عن عاصمة البلاد بحوالي 357 كم بمدى زمني 30 دقيقة جوا، و60 دقيقة إلى 90 دقيقة عن أهم مدن شمال البحر المتوسط مثل (نابل، مرسيليا، وبرشلونة)، و موقعها الفلكي ميزها بمناخ معتدل ممطر.

[1] : د. ا. بلعيد و حمدان. ل:" مساهمة النظم المعلوماتية في دراسة التحليل المكاني و تنظيم المجال لولاية جيجل بالجزائر، مقال مجلة international journal of planning and sustainable development (vol1, issue1,2014

الخريطة رقم (02): ولاية جيجل:الوحدات التضاريسية الكبرى





2-المقومات السياحية الطبيعية

بدون شك السواحل من أهم مظاهر السطح التي تجذب السياح، و الساحل الجيجلي يتميز بامتداده الكبير على طول 120كم أي يمثل10/1 من الساحل الجزائري، و باختلاف شواطئه و تنوعها من الشرق إلى الغرب.

فالجهة الغربية تظهر بطابعها الصخري، و ما يزيدها رونقا وجمالا أشكال المسلات البحرية و الصخور صلبة، التي تعرف باسم الكورنيش الجيجلي الفريد بمنحدراته المغطاة بغابات الفلين و الأحراش، أين تمتزج زرقة البحر مع اخضرار الغابات مكونة بذلك أروع المناظر تبهر كل من يراها، كما تزخر بالكهوف العجيبة المزينة بالصواعد و النوازل الكلسية التي شكلتها الطبيعة على مر السنين، حيث نجد مغارات مثل مغارة آديم، مغارة تازة، غار الشتا[2]

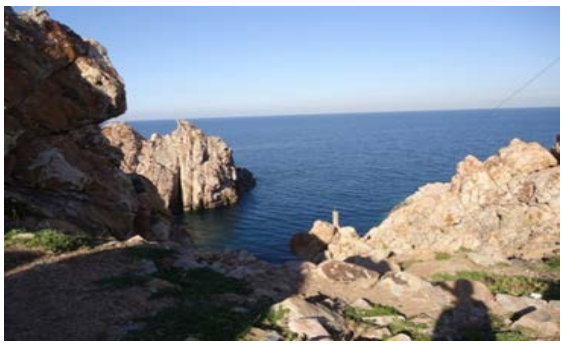
إضافة إلى هذا وذاك وجود جزر في المنطقة الغربية للولاية، أهمها جزيرة العوانة، جزيرة برج بليدة (اندرو، Androu)، الجزيرة الصغيرة المسماة الصخرة، و الخلجان الصغيرة المنتشرة على طول الكورنيش مثل: الخلجان المتقدمة (بوبلاطن، زيامة منصورية، العوانة)، هذه الاشكال تزيد من روعة وجمال وسحر الشواطئ الجيجلية كما توضحة الصور رقم (01)،(02)،(03)،(04).

صورة رقم 01 المسلات البحرية شاطئ المنار الكبير

صورة رقم 02 الجزيرات منطقة العوانة

صورة رقم 03 الصخور و المسلات البحرية

صورة رقم 04 المسلات البحرية لشاطئ المنار الكبير



المصدر: التقاط الباحثة مارس 2015

أما الجهة الشرقية تتسم بطابعها السهلي المنبسط أين نجد الشواطئ مفتوحة و ممتدة مثل شاطئ بني بلعيد و سيدي عبد العزيز، كما تتسم الولاية بالمتاحات الطبيعية المتمثلة في محمية تازة التي تعتبر من أهم المحميات الطبيعية الموجودة في الجزائر، أنشأت بمرسوم رقم 328/84 المؤرخ في 03 نوفمبر 1984 لغرض الحفاظ على الثروات الطبيعية البرية و البحرية، تشمل ثلاث بلديات العوانة شمالا، زيامة منصورية غربا، إيراقن شرق على مساحة قدرها 50.000هـ بما فيها مشروع التوسع.

[2]: ن بوسقيعة : السياحة الأيكولوجية خيار للتنمية السياحية بولاية جيجل، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في التهيئة الاقليمية جامعة منتوري قسنطية 1 جوان 2006

و محمية بني بلعيد التي تقع في الساحل الجيجلي لبلدية واد عجول و التي تتربع على مساحة قدرها 122هـ، تمثل بدورها أحد المواقع المختارة للمناطق الرطبة المتوسطية ، و قد صنفت من المحميات المستديمة في العالم عن طريق اتفاقية رامسار *(ramsar)، و اختيرت كموقع نموذجي في اطار مشروع "مادوات" في الجزائر.[3]

تتوفر على غطاء نباتي متنوع، الذي يعتبر نموذجا مثاليا للنظام البيئي المتوسطي، تتميز بتنوع بيولوجي كبيرٍ و ثروة حيوانية خاصة بها، و قيمة هيدروغرافية متمثلة في بحيرة بني بلعيد التي تستقبل 1200 مم/ سنويا من التساقط.

ثانيا: واقع النشاط السياحي بالولاية:

I/ التدفق السياحي بالولاية

مرت السياحة بالولاية بفترة ركود طويلة سببها العشرية السوداء التي عرفتها الجزائر بشكل عام و الولاية بشكل خاص، لقد عانت الويلات نتيجة طابعها المتضرس، فغياب الأمن و الاستقرار أعاق المصطافين للتوجه نحو الشواطئ، وغابت بذلك الحركية السياحية لفترة طويلة، ومع عودته عاد سحر و عاد استقطاب السواح للتمتع بالمظاهر الطبيعية الخلابة التي تميز الولاية.

1-توافد السياح على الشواطئ

أ- طريقة تقدير عدد المترددين على الشواطئ

قبل التطرق إلى احصائيات عدد المتوافدين على الشواطئ سنوضح أولا كيف يتم تقدير عددهم، تتم العملية من طرف رجال الحماية المدنية عن طريق الملاحظة العينية، إذ يقوم رجل الحماية المدنية بالملاحظة الشاطئ خلال 04 فترات زمنية في اليوم، وفي كل فترة يقدر العدد و ذلك كالأتي:- على الساعة الثامنة صباحا أين يقوم رجل الحماية بمسح الشاطئ عن طريق الملاحظة ثم يقدر عدد المصطافين بالتقريب في منطقة حراسته، و بنفس الطريقة على الساعة العاشرة صباحا، ثم الساعة الواحدة بعد الظهر و أخيرا الساعة الرابعة بعد الظهر و في الاخير يدون العدد الاجمالي للمصطافين في اليوم، علما أن قدرة استيعاب لكل 2 م2 ثلاث سياح (2م2/3سائح) وهذا حسب مصالح الحماية المدنية، الملاحظ أن العملية جد بسيطة ليست علمية وغير دقيقة في ظل غياب وسائل إحصاء دقيقة، و زاد في صعوبة الامر السياحة العشوائية التي تتميز بها المنطقة التي لا تساعد على ذلك، لأن السياحة المنظمة تسهل عملية تقدير العدد سواء عن طريق التدفقات أو عن طريق مواقف السيارات، وفي هذه الظروف يبقى معرفة العدد الحقيقي للمترددين على الشواطئ جد صعب.

ب- احصائيات توافد المصطافين على الشواطئ

تستقطب ولاية جيجل كل موسم اصطياف أعداد هائلة من المصطافين من كل أرجاء الوطن، لتخلق بذلك ديناميكية واضحة، فالبيانات الواردة في الجدول رقم(1) توضح عدد المترددين على الشواطئ المحروسة خلال الفترة الممتدة بين 2007-2016، إذ نلاحظ تزايد عدد المصطافين عليها، أما التذبذب المسجل في السنوات 2011،2012،2013 راجع لتقلص موسم الاصطياف لحلول شهر رمضان الكريم في أحد أشهر الصيف، ففي سنة 2011 كان في اليوم الاول من شهر أوت، و هذا يؤكده الرقم المسجل لعدد المتوافدين على الشواطئ في هذا الشهر، و يعود بعد ذلك تزايد المتوافدين على الشواطئ ليصل 185 .410 .12 مصطاف سنة 2016 بعدما سجل 6.103.765 سائح سنة 2013، لكن تبقى هذه الاحصائيات تقديرية خاصة بالشواطئ المحروسة فيما يتوجه عدد كبير من المصطافين الشباب نحو الشواطئ الغير محروسة والغير معروفة، بحثا عن المغامرة و الاكتشاف.

* **رامسار:** اتفاقية الاراضي الرطبة (ايران ،1971): هي معاهدة حكومية دولية مهمتها الحفاظ و الاستخدام الرشيد لجميع الأراضي الرطبة عن طريق الإجراءات المحلية و الاقليمية و الوطنية و التعاون الدولي

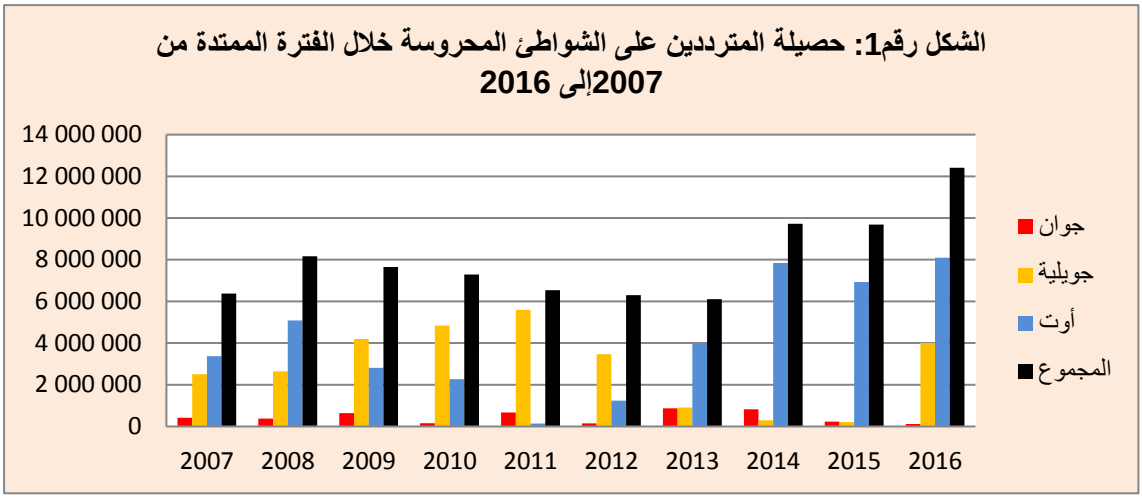
[3]: نفس المرجع ، ن بوسقيعة

الجدول رقم (1): عدد المتوافدين على الشواطئ المحروسة خلال الفترة الممتدة بين 2007-2016

السنة	عدد المتوافدين				المجموع
	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	
2007	418.600	2.504.400	3.371.700	84.200	6.378.900
2008	381.200	2.646.000	5.000.300	89.000	8.166.500
2009	639.000	4.194.000	2.810.000	13.700	7.647.500
2010	157.400	4.838.100	2.268.600	31.900	7.290.180
2011	666.800	5.591.700	138.300	137.400	6.534.200
2012	147.150	3.466.800	1.240.870	124.130	6.302.850
2013	867.516	906.265	3.968.530	361.355	6.103.765
2014	825.470	294.420	7.844.000	762.820	9.726.710
2015	236.560	210.650	6.929.000	419.850	9.685.160
2016	117 325	4 001 700	8 096 300	612 660	12 410 185

المصدر: الحصيلة النهائية السنوية لمديرية السياحة والصناعة التقليدية لولاية جيجل 2007-2016

الشكل رقم1: حصيلة المترددين على الشواطئ المحروسة خلال الفترة الممتدة من 2007إلى 2016



2- توافد السياح على هياكل الاستقبال:

أمام هذا التوافد الكبير على الشواطئ لابد أن يجد المصطاف هياكل لاستقباله، لذا فالإقامة تشكل ركنا من أركان الخدمة السياحية في أي دولة أو إقليم سياحي، فالطاقة الفندقية و حجم الإقامة، نوعيتها ومستوى خدماتها تمثل شاهدا على درجة الاهتمام بصناعة السياحة ومؤشر على مستوى تطورها

أ-الفنادق: تعتبر الفنادق من أشهر أشكال الإقامة، وأوسعها انتشارا وأكثرها رواجا.

الجدول رقم (02): حصيلة المتوافدين على الفنادق خلال مواسم الاصطياف 2007-2016 (المصدر:الحصيلة السنوية لمديرية السياحة و الصناعة التقليدية لولاية جيجل 2007-2016)

السنة	عدد المترددين	عدد الليالي المقضاة
2007	**17.101**	**31.345**
2008	**16.910**	**24.583**
2009	**21.300**	**30.219**
2010	**22.200**	**30.618**
2011	**24.975**	**34.157**
2012	**23.355**	**33.662**
2013	**20.912**	**37.713**
2014	**21.521**	**31.441**
2015	**18.102**	**33.592**
2016	**14.044**	**23.593**

ب- التوافد على هياكل الاستقبال الموازية

على غرار الفنادق هناك هياكل أخرى موازية مثل المخيمات الصيفية و دور الشباب و مراكز العطل و المؤسسات التربوية هي بدورها تستقطب عددا لابأس به من المصطافين خاصة من فئة الشباب، و الاسر محدودة الدخل، وهذا ما ساعد على ارتفاع عدد المصطافين حيث بلغ 12.410.185 مليون مصطاف سنة 2016.

الجدول رقم(03): عدد المتوافدين على الهياكل الموازية خلال المواسم 2007-2015

السنة	المخيمات		دور الشباب و المراكز الأخرى
	عدد المترددين	الليالي المقضاة	عدد المترددين
2007	25.583	153.500	18.783
2008	20.000	140.000	14.199
2009	14.300	120.000	19.223
2010	19.750	118.500	30.000
2011	23.653	141.918	25.000
2012	75.849	139.943	12.691
2013	8.067	58.140	16.638
2014	15.225	90.988	24.499
2015	3.123	36.287	17.386

المصدر: الحصيلة النهائية السنوية لمديرية السياحة والصناعة التقليدية لولاية جيجل 2007-2015

II/- واقع هياكل الاستقبال بولاية جيجل

تعتبر هياكل الاستقبال و المنشآت السياحية أحد أهم القطاعات التي تعتمد عليها صناعة السياحة والعنصر الفاعل (المؤثر) به، من حيث العائد الذي يحققه من خلال الأنشطة والأعمال التي تمارس فيه، إذ لا يوجد نمو أو نجاح سياحي في دولة أو مدينه أو منطقة معينة دون توفر مكان لإقامة السياح و يحقق تطلعاتهم و رغباتهم[4].

يقابل التوافد الكبير للسياح في ولاية جيجل ضعف ونقص في هياكل الاستقبال سواء كان ذلك من الناحية الكم أو الكيف، فالعرض الفندقي الحالي غير كاف تماما للعدد المسجل 12.410.185 من المصطافين، حيث لا تتعدى طاقة الاستيعاب 1.653 سرير لسنة 2016 بـ 25 فندق من جهة، ومن جهة أخرى نسجل أنه صنف فندق واحد فقط بنجمتين (فندق الجزيرة) لسنة 2016.

أما المخيمات العائلية الصيفية بلغ عددها 12 مخيما تجاريا بقدرة استيعاب 2.619 سرير استغل منها مخمين اثنين (المرجان الشاطئ الأحمر، تازة) خلال موسم الاصطياف سنة 2016 ، فيما يبلغ عدد بيوت الشباب 03 بقدرة استيعاب بين 170 سرير أما المراكز الأخرى مثل مراكز العطل يختلف عددها من سنة إلى اخرى، ما يمكن استنتاجه هو أن المخيمات الصيفية هي ثاني مقصد للسياح بعد المقصد الاول المتمثل في الشقق و المنازل و هذا ما نوضحه في العنصر الموالي[5].

III/ ظاهرة كراء الشقق و المنازل كصيغة للايواء السياحي

أمام هذه الوضعية المزرية لهياكل الاستقبال و العجز المسجل في طاقة الايواء في الولاية، بدت ظاهرة جديدة شهدت رواجا كبيرا في السنوات الاخيرة، تتمثل في استغلال المنازل من قبل أصحابها لإيواء السياح خلال موسم الاصطياف مقابل مبلغ مالي.

و قد اختارها السائح بدلا عن الفنادق لعدة أسباب غلاء تسعيرة الفنادق التي تتراوح بين 4.000 دج إلى 10.000دج لليلة الواحدة لسنة 2013، في غياب الاطعام و مواقف السيارات، والغرف لشخصين على الأكثر، على عكس ذلك فكراء المنازل أو الشقق السعر يتراوح من 2.500 دج إلى 10.000دج سنة 2013، لكن ليس لشخصين فقط بل لكل العائلة، مع توفير كل الضروريات من تلفزة، ثلاجة، مكيف، لوازم النوم، و امكانية الطهي لتوفر كل مستلزمات المطبخ، و هذا يجعل العائلات تنفر من الفنادق لربح أموال اضافية لاحتياجات أخرى خاصة لموسم الاصطياف.

[4]: ن بن عبد العزيز النشمي "دور الهيئة العامة للسياحة و الأثار في تحسين مرافق و خدمات الفنادق" رسالة استكمالا لمتطلبات درجة الماجستير في الادارة العامة، مركز المعلومات و الابحاث السياحية الرياض 2012

[5]: الحصيلة السنوية لمديرية السياحة و الصناعة التقليدية للفترة الممتدة من 2007 حتى 2016

1-احصائيات كراء الشقق و المنازل

حسب البيانات المدرجة في الجدول رقم (04) ازداد عدد المساكن المؤجرة من 2.200 مسكن سنة 2007، ليصل عددها سنة 2016 إلى 5.000 مسكن[6]، لكن تبقى هذه الاحصائيات قابلة للتغيير، فهي تقديرات مديرية السياحة للولاية بمساعدة وكالات السياحة و الجمعيات و دواوين السياحة.

جدول رقم (04):إحصائيات خاصة بكراء الشقق و المنازل للمواسم 2007-2016

السنة	العدد	عدد المترددين	معدل الاقامة/ الدورات	متوسط عدد أفراد العائلة
2007	2.200	22.000	10 أيام/2	لان وجهة جيجل عائلية فمتوسط عدد أفراد العائلة من 5 أفراد إلى 06 أفراد
2008	2.200	110.000	10 أيام/2	
2009	2.500	125.000	10 أيام/2	
2010	2.500	100.000	10 أيام/2	
2011	4.500	180.000	10 أيام/2	
2012	4.000	194.000	10 أيام/2	
2013	4.000	184.250	10أيام/2	
2014	6.000	400.000	10 أيام/3	
2015	5.000	350.000	07 أيام/4	
2016	5.000	350.000	07 أيام/4	

المصدر: الحصيلة النهائية السنوية لمديرية السياحة و الصناعة التقليدية لولاية جيجل 2007-2016

و قد اتضح من العمل الميداني الذي قمنا به على مستوى مدينة جيجل التي أُخذت كعينة لدراسة هذه الظاهرة، حيث اخترنا حجم عينة الدراسة 20 % من مجموع عدد السكنات المحصية في 2008 و المقدرة بـ 23.263 سكن، فيما وزعت 4.451 استمارة على كل أحياء المدينة و ذلك لتغطية كل مجالها تم استرجاع 3.461 استمارة، بعد تفريغها و تحليلها و جدنا 903 ساكن يقوم بتأجير منزله أي بنسبة 26 % من مجموع الاستمارات المسترجعة، أي ¼ من مجموع مساكن المدينة تؤجر لصالح المصطافين خلال موسم الاصطياف.

2- تقييم ظاهرة التأجير لدى القاطن كصيغة للإيواء السياحي

إن هذه الظاهرة أخذت منحنى تصاعدي و انتشارا كبيرا و الطلب عليها أضحى متزايدا من سنة لأخرى و هي في تطور مستمر، لكن تحمل في طياتها أبعادا ايجابية و أخرى سلبية، أو لنقل نقاط قوة و نقاط ضعف.

أبعاد الظاهرة

- **الابعاد الايجابية**

✓ تغطية العجز المسجل لطاقة الايواء السياحي على المدي القصير

✓ نمط جديد متاح لفسح المجال للمصطافين لقضاء عطلهم بأقل التكاليف

✓ صيغة جديدة للإيواء السياحي يمكن تأطيرها لتنمية السياحة في الولاية

✓ تحسين الظروف المعيشية لأصحاب المنازل لأنها تمثل دخل اضافي لهم

لكن غياب آليات التحكم والتأطير نتج عنه أبعادا سلبية.

- **الأبعاد السلبية**

✓ تعرض سلامة و أمن السائح و القاطن معا لخطر (السرقة أو التعدي).

✓ عدم امكانية معرفة عدد السياح المترددين على الشقق و بالتالي يصعب تقدير عدد السياح الوافدين إلى الولاية و نتيجة ذلك صعوبة تقييم النشاط السياحي بالولاية و هذا يعود بالسلب لتسيير و تنمية السياحة في الولاية.

و من ثمة و في هذا الصدد صدر المنشور الوزاري المشترك بين وزارة السياحة و الصناعة التقليدية و وزارة الداخلية رقم 2012/01 المؤرخ في 16 جوان 2016، مفاده ضرورة تصور صيغة قانونية لضبط ممارسة هذا النشاط، التي من شأنها وضع أفضل تركيبة و شروط ممارسة هذا الاخير لضمان سلامة و حقوق السياح و السكان المؤجرين معا، كما أنها لا تشكل عبئا اضافيا على الملاك المؤجرين.

أ- **تعريف صيغة " التأجير لدى القاطن" حسب المنشور الوزاري رقم 2012/01**

[6]: الحصيلة السنوية لمديرية السياحة و الصناعة التقليدية 2016

تعتبر صيغة " الاقامة لدى الساكن"، و هو التسمية التي وردت في المنشور هي الطريقة التي بموجبها يضع صاحب مسكن تحت تصرف شخص أو عدة أشخاص، بمقابل مالي و بصفة مؤقتة، و كل أو جزء من ملكيته مرفقة بتقديم خدمات، يجب أن يكون المسكن مفروشا، ويستوفي شروط الأمن و الصحة و النظافة.

ج- شروط المنزل أو مسكن محل الايجار

- يمكن أن يكون المسكن موضوع الإيواء للسياح منزل فردي أو شقة في مبنى سكن جماعي، ويستثنى من ذلك السقيفة و المرأب و المساكن غير منتهية الإنجاز.
- كما يحق للمالك تأجير جزء من ملكياته لنفس الشخص(يمكن لنفس العائلة) أو للعديد من السياح بصفة فردية، في حالة غرف الضيوف على أن لا يتجاوز العدد الاجمالي للمستأجرين 15 فردا و عدد الغرف خمسة (05).
- إن الطبيعة المؤقتة للتأجير تعد ضرورية ،حيث يجب أن تتوافق مدة الايجار مع فترة اقامة السائح، دون أن تتخذ كإقامة دائمة.
- يجوز للمالك تأجير جزء من منزله أو مجمله في حالة عدم شغله للمنزل خلال فترة الايجار، على أن يكون المنزل المعني بمثابة إقامته المعتادة و ليس ملكية مخصصة للإيجار.
- يجب أن يقترن" الاقامة لدى الساكن" بحد أدنى من الخدمات المضمونة من طرف المالك، وتحدد طبيعتها بالاتفاق بين الطرفين، على أنه يشترط الاستقبال الشخصي من طرف المالك.
- لا بد أن يتوفر في المسكن الحد الأدنى من التجهيزات التي تسمح للمستأجر بإقامة مريحة ويجب أن تكون الغرف مزودة بالتجهيزات الصحية و مطابقته لقواعد النظافة والأمن.

❖ **الإجراءات المتبعة من طرف المؤجر**

- قيام مالك المسكن بالتصريح بالإيواء لدى المصالح المختصة للبلدية مقر تواجد المسكن مقابل وصل إيداع يوضح في التصريح ما يلي :
- هوية المصرح و تحديد مكان إقامة السكن .
- عدد الغرف المؤجرة و العدد الأقصى للأشخاص المحتمل استقبالهم و مدة الإيجار المتوقعة، يرفق هذا التصريح بنسخة مطابقة للأصل مصادق عليها لعقد ملكية المسكن موضوع الإيواء السياحي.
- في حالة سياح من جنسية أجنبية على صاحب المسكن ابلاغ المصالح الأمنية المختصة وفقا للأحكام المادة 29 من القانون رقم 08 – 11 المؤرخ في 25 جوان 2008 المتعلق بشروط دخول الأجانب إلى الجزائر و إقامتهم بها و تنقلهم فيها .
- و أي تغيير يطرأ على عناصر المعلومات الواردة في التصريح يكون موضوع تصريح جديد أمام مصالح البلدية.

❖ **الإجراءات المتخذة من طرف البلدية**

- تقوم مصالح البلدية المعنية بالتنسيق مع المديرية السياحة انشاء خلية المراقبة عملها يتمثل في ضمان مطابقة المساكن موضوع الإيواء السياحي للشروط المذكورة آنفا تكون خلية على مستوى الولاية تضم ممثلين عن مديريات التالية:
- مديرية السياحة والصناعة التقليدية.
- مديرية الحماية المدنية
- مديرية الصحة.
- مصالح الأمن المختصة إقليميا.
- ممثل عن البلديات المعنية.

تقييم لعمليات التصريح

من خلال تقربنا إلى المصالح المعنية، و المقابلة الشخصية مع ممثلي البلدية و مديرية السياحة لثلاث سنوات (2015،2014،2013) بعد صدور المنشور أفادو بأنه لم يستقبلوا أي التصريح و لا من أي مواطن.

وتحليلنا لأسباب عدم تجاوب السكان و من خلال معرفتنا المسبقة بذهنية القاطن خاصة بعد العمل الميداني و الذي استنبطناه و أوضحه سؤال الاستمارة الاستبيان: هل تستأجرون مسكنكم خلال الموسم الاصطياف وجدنا صعوبة كبيرة جدا للإجابة عن هذا السؤال بكل صراحة وشفافية، وذلك لأن القاطن متخوف من الضريبة على هذا النشاط، فالسبب

الرئيسي لعدم تجاوب السكان لهذا المنشور هو تخوفهم بأن ما ورد في المنشور سيشكل عبئا اضافيا عليهم، لذا كان لابد على المصالح المختصة و المعنية (البلديات و مديرية السياحة)، أن تقوم بعملية تحسيسية، ارشادية و توعوية للسكان المستفيدين من عملية التأجير، لتوضيح محتوى المنشور، و نشره على مستوى مصالحهم لكي يتمكن السكان من الاطلاع عليه و بالتالي تزول مخاوفهم، عندما يدركون أن العملية لا تشكل عبئا اضافيا عليهم، و انما تساعد في تنمية السياحة لأنها تغطي العجز المسجل لهياكل الايواء و التصريح يضمن سلامتهم و أمنهم و سلامة و أمن السائح معا.

لذا تهيئة الأرضية للمنشور أمر ضروري من خلال العملية الاعلامية من اعلانات، اشهار، و اشراك الوكالات السياحية لإنجاح ما ورد فيه، ولخلق ظروف ملائمة لتطبيقه في أرض الواقع، و لا يجد القاطن صعوبة في التصريح بإيجار منزله خلال موسم الاصطياف.

خاتمـــــــــة

إن ظاهرة الاقامة عند القاطن لها دور هام في تنمية السياحة بالولاية، لأنها تغطي العجز المسجل في هياكل الايواء على المدي القصير، و يمكن الاستفادة منها باعتبارها صيغة جديدة لهياكل الاستقبال و الإيواء السياحي، باحتوائها و وضعها في إطارها القانوني المناسب و تطويرها من خلال استغلال تكنولوجيا الاعلام و الاتصال الالكتروني، بخلق موقع الالكتروني رسمي خاص بعملية الترويج لعروض ايجار الشقق و المنازل، كما يمكن اشراك وكالات السياحة في هذا الاطار، وذلك لخلق ديناميكية للنشاط السياحي وتنميته في الولاية، باستقطاب السياح لانهم سيجدون صيغة جديدة شرعية تلبي رغباتهم، مع العلم أن هذا الشكل من الايواء السياحي منتشر ومتطور جدا في عدة بلدان عربية و أوربية مثل المغرب (الرياض المغربي)، في تونس و اسبانيا و فرنسا les chambres d'hôtes ,les maisons d'hôtes, les (gite),.

قائمـــــــــة المراجـــــع

1. الحوامدة نبيل الزعل و الحميري موفق عدنان: "الجغرافيا السياحية في القرن الحادي و العشرون : منهج و أساليب و تحليل رؤية فكرية جديدة و تركيبة منهجية حديثة" دار الحامد للنشر و التوزيع ط1 2006

2. الزوكة محمد الخميس: "صناعة السياحة في المنظور الجغرافي" دار المعرفة الاسكندرية مصر 2008

3. ماهر عبد العزيز توفيق: "كتاب صناعة السياحة " دار النشر و التوزيع سنة 1997.

4. نبيهة بوسيقة: – مذكرة تخرج لشهادة ماجيستر في تهيئة الاقليمية – السياحة الايكولوجية خيار للتنمية السياحية بولاية جيجل– جامعة منتوري قسنطينة – جوان 2006.

5. الياس عياشي: – مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري– " الخدمات السياحية الفندقية و التنمية السياحية في جيجل – مدينة جيجل نموذجا– جامعة قسنطينة 2 –دفعة 2008–2009.

6. ناصر بن عبدالعزيز النشمي " "دور الهيئة العامة للسياحة والآثار في تحسين مرافق وخدمات الفنادق " رسالة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في الإدارة العامة 2012– مركز المعلومات و الابحاث السياحية الرياض

7. صالح موهوب : تشخيص واقع السياحة في الجزائر و اقتراح سبيل تطويرها – رسالة شهادة ماجيستر في علوم التسيير – كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير – جامعة الجزائر 2002.

8. د. الياس بلعيد و حمدان ليندة: " مساهمة نظم المعلومات الجغرافي في دراسة التحليل المكاني و تنظيم المجال لولاية جيجل بالجزائر" مقال مجلة International Journal of planning, urban and sustainable development (Vol 1, Issue 1,2014)

9. ياحي عبد النور: " السياحة في الجزائر ماضي وحاضر" الملتقي الوطني حول السياحة و التسويق في الجزائر ، امكانيات و تحديات تنافسية –جامعة 08 ماي 1945 قلمة أكتوبر 2009.

10. الحصيلة السنوية النهائية لمديرية السياحة و الصناعة التقليدية لولاية جيجل للسنوات من 2007 إلى غاية 2016

11. المنشور الوزاري المشترك بين وزارة السياحة و الصناعة التقليدية و ووزارة الداخلية رقم 2012/01 المؤرخ في 2012/06/16

12. استمارة استبيان الخاصة بالعمل الميداني العمل الميداني 2014

المراجع باللغة الفرنسية

13. SDAT de la wilaya de jijel

14. révision PAW Jijel 2015

15. Par les étudiants de Master 1 Développement et Aménagement Touristique des Territoires : « L'hébergement alternatif en Ile de France » université paris 1 panthéon Sorbonne - institut de recherche et d'études supérieures du tourisme -mai 2014-

16. Office de tourisme de France : hébergements touristiques chez particuliers : les informations essentielles- décembre 2015-

17. Isabelle Barèges : Gîtes et Chambres d'hôtes : les clés d'une création réussies – 4eme éditions-

18. Mohamed Berriane : Tourisme national et migrations de loisirs au Maroc. Etude géographique- Mohamed Berriane Université François Rabelais - Tours, 1989

19. Yves Cinotti : hospitalité touristique : conceptualisation et études de l'hospitalité des destinations et des maisons d'hôtes- Thèse de doctorat en sciences du tourisme- Université de perpignan Via Domatia –juin 2011