جامعة دكتور يحي فارس –المدية-

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

إشكالية تمويل قطاع السكن في الجزائر والبدائل المقترحة للحد من أزمة السكن

مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في علوم التسيير تخصص مالية وإدارة المخاطر

إعداد الطالبتين:

- مزواري إيمان
- هارون سلمى

إشراف الدكتور:

شمس الدين بوعرار

السنة الجامعية: 2017/2016

تمهيد :

إن الضغط على العرض في ميدان السكن ظل متصاعدا ، فالسكن بحكم ثقله الاجتماعي وقيمته السلعية ، لأنه سلعة اقتصادية ضرورية ، و خزان هام للشغل و عامل أساسي للتوازن داخل المجتمع .

فالاهتمام الكبير بالسكن بصفة عامة و بالسياسة السكنية بصفة خاصة من اجل معرفة التغيرات الجذرية و العميقة التي عرفتها مختلف الهياكل المشكلة لقطاع السكن ، جعلت الكثير من المفكرين و على اختلاف تخصصاتهم الاقتصادية يولون الأهمية القصوى لمعرفة الأسباب الحقيقية لمشكلة السكن ، حتى يتسنى لهم في نهاية المطاف الخروج بالاقتراحات الكافية و اللازمة لمعالجة هذا الموضوع ، و تعتبر السياسة السكنية من الجوانب الهامة التي تؤخذ بالحسبان لتقييم النتائج المحققة من طرف قطاع السكن ، نظرا للدور الكبير الذي تلعبه في التوجيه و تحديد النتائج التي يجب أن يتوصل إليها هذا القطاع الحساس .

فضمان الاستقرار هو تحقيق الاكتفاء الفعلي و ضمان لحل مشاكل عدة تعاني منها البلاد. ونظرا لهذه الأهمية البالغة التي يكتسيها السكن سعت الدولة الجزائرية لتطويره و ترقيته زمانا و مكانا وهدفها الأول المتمثل في الحد و التخفيف من الأزمة السكنية المتفاقمة و المهددة لاستقرار البلاد بالإضافة إلى محاولة ترقية الفرد بحصوله سكن لائق يستجيب لشروط الحياة الصحية و هذا من خلال الخطط و الاستراتيجيات المتبعة في تجسيد البرامج السكنية وتوزيعها وفقا لمختلف صيغ الاستفادة التي وضعتها الدولة مستعملة كل الآليات المناسبة لتسهيل الحصول على سكن ، ومن هذه الصيغ نذكر السكن الاجتماعي، والسكن الاجتماعي التساهمي، و السكنات البيع بالإيجار والسكن الترقوي و سكنات عدل.

من خلال نظرتنا الشاملة حول السكن في الجزائر ، ومن اجل معالجة هذا الفصل قمنا بتقسيمه الى ثلاث مباحث ، نتطرق في المبحث الأول : مفاهيم عامة حول السكن حيث سنقوم بتعريف السكن و ذكر أهميته ووظائفه ، ثم نتطرق في المبحث الثاني إلى أنواع الصيغ المختلفة للسكن في الجزائر و تطورها و كيفية الاستفادة منها و الفروع المنتجة لها ، لنتطرق بعدها إلى السياسة السكنية في الجزائر في المبحث الثالث .

المبحث الأول : مفاهيم عامة حول السكن

للسكن أهمية كبيرة تتجلى من خلال مفهومه الواسع ومن خلال دوره الكبير سواء على الصعيد الاقتصادي أو الاجتماعي وحتى السياسي، وهذا ما سوف نتطرق إليه فيما يلي:

المطلب الأول : مفهوم السكن

هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد، باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة[1]، وفي هذا الصدد، يرى المفكر " نفيت آدم" من خلال كتابه "المشكل الاقتصادي للسكن على أن: <<السكن عبارة عن حق وإحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء و جميع متطلبات الحياة>>[2]. ومما تجدر الإشارة إليه، أن للسكن خاصية مزدوجة، حيث أنه يمثل "استثمار مكلف investissement coûteux" وفي نفس الوقت سلعة استهلاكية دائمة un bien de consommation "durable"[3].

تعريف السكن:

كلمة سكن مأخوذة من السكينة أي أن المسكن هو المكان الذي يوفر السكينة و السلام لقاطنيه، ويعرف المنجد الفرنسي Le Petit Robert السكن بإعطاء كل ما تقدمه الراحة للإنسان [4].

يعرف حسين رشوان المسكن بأنه احد الحاجات الأساسية للإنسان، وعنصرا هاما يحدد نوع الحياة فهو يقدم المأوى ويوفر مختلف الامكانيات والتسهيلات التي تضفي على الحياة المنزلية كالراحة والطمأنينة والأمان، وهو كذلك يؤثر في صحة الفرد وبالتالي في انتاجيته ويؤثر على حالته النفسية[5].

ا- تعريف السكن من حيث الشكل: يعني ان المساكن من خلال مظهرها الخارجي، تتميز باختلافها وعدم تجانسها لا من حيث الكل الهندسي، ولا من حيث مادة البناء المستعملة في تشييدها، أما المجال الخارجي فهناك مساكن تقع في مجال مغلق يرف على منطقة خضراء.

ب- تعريف السكن من حيث المضمون: يعني ان المساكن تختلف في تقسيماتها الداخلية، فهناك مساكن تتكون من غرفة واحدة، ومسكن اخر يتكون من غرفتين أو أكثر، كما ان الغرف في حد ذاتها تختلف من حيث الحجم من مسكن لآخر، كما تختلف في التجهيزات الصحية.

وينصرف المفهوم الضيق لتعريف السكن اعتباره المأوى الذي يقيم فيه الأفراد، والبناء المادي الذي يتألف من الحيطان والسقف الذي تقع عليه عين الانسان[1].

---

[1] J.E. HAVEL, habitat et logement, presse universitaires de France, France, 1968 P 10.

[2] Nevitt Adam Adela, The economic problem of housing, Ed Land, Me camilllion, England 1975, P 189.

[3] Jean peythieu, Le financement de la construction de logement, édition sirey, Paris ,France,1991, P-P , 3-4.

[4] عبد الحميد ديلمي ، دراسة في العمران السكن و الاسكان ، مخبر الانسان و المدينة ،دار الهدى للطباعة و النشر، عين ميلة ،2007،ص 39.

[5] حسين رشوان ، مكلات المدينة ، المكتب العربي الحديث ، الاسكندرية ، 2002 ، ص 95.

ويبقى هذا التعريف بعيدا عن المفهوم الحقيقي والشامل له، حيث أن مفهوم السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش بكل راحة واستقرار، هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات الذي يقدمها المجتمع للفرد، باعتباره كائن يسعى لتحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة[2].

كما يعرف السكن على أنه: <<حق و إحدى عناصر مستوى المعيشة، شانه شان الغذاء و جميع متطلبات الحياة>>[3]، ومما تجدر الإشارة إليه أن السكن خاصية مزدوجة حيث يمثل "استثمار مكلف" وفي نفس الوقت "سلعة استهلاكية" فكيف ذلك؟[4]

– السكن استثمار مكلف :

يعد السكن استثمار مكلف، وتعطى له هذه الخاصية لعدة أسباب أو اعتبارات نذكر منها :

– ارتفاع تكاليف إنجازه.

– أهمية الاستثمار في انجاز السكنات.

–السكن سلعة استهلاكية دائمة:

يعتبر السكن سلعة استهلاكية دائمة، لكنه يختلف عن باقي السلع الاستهلاكية الأخرى، حيث انه لا يخضع لنفس المعايير ونفس المقاييس، وذلك من حيث الحجم والشكل وكيفية الاستعمال ومدة الحياة، والتكلفة .....الخ.

حيث يعد كسلعة ضرورية ولا يمكن الاستغناء عنها رغم تكلفتها المرتفعة نوعا ما، ويعد سلعة دائمة كون ان الفرد و في غالب الأحيان عند حصوله على المسكن بطريقة الملكية، لا يعاود استبداله او التخلي عنه خاصة اذا توفر فيه الشروط الملائمة لمتطلبات العيش.

المطلب الثاني: وظائف السكن وأهميته

الفرع الأول: وظائف السكـن

يقدم السكن عدة وظائف أساسية، انطلاقا من شكله و الغرف التي يتكون منها والتجهيزات التي يتوفر عليها. ويوضح عبد الحميد ديلمي في دراسته ولايكولوجية الإنسان أن المسكن يستجيب إلى ثلاث وظائف:

– يقي الفرد من العواصف والأمطار والثلج والشمس.

– يحافظ على الفرد من العدوان الخارجي.

– يحافظ على الأشياء السرية.

---

[1] اسماعيل ابراهيم الشيخ درة ، اقتصاديات الاسكان ، علم المعرفة ، طبعة 12 ، الكويت ، 1998 ، ص 13 .

[2] J. E. HAVEL Habita et Logement Presse Universitaire de France 1986 p 10.

[3] Nevitt Adam the economic problem of housing England 1975 p 198 .

[4] Jean peylhieur le financement de la construction de logement edition sirey paris France 1991 pp 3 4.

كذلك بالاعتماد على ما قدمته "جاكلين بلماد" يتبين في دراستها حول مشكل السكن أنه يلي أربع وظائف أساسية:

– يحمي السكن الفرد من العالم الخارجي، وتشرح هذه العبارة في قولها "لا يراني أحد" إلا في الحالة التي أريد فيه ذلك.

– وظائف حفظ الأمان في وسط المجال الذي تعيش فيه العائلة، يجب أن يوفر لكل فرد من أعضاء العائلة الاستقلال في المجال الذي تشغله العائلة،

– وظائف الضمانات الاجتماعية وتكوين وحدة العائلة، أي يجب على السكن أن يوفر أيضا مجالا يسمح لكل عضو من أعضاء العائلة أن يقوم بدوره ويتطور،

وظائف الاستقبال والحياة الاجتماعية، التنظيم الحر للمجالات وظيفة الحفاظ على الأشياء القديمة وإمكانية إدماج وسائل الحياة العصرية، مكان للغسالة وآخر للمكيف وغير ذلك.

المسكن مأوى للإنسان، حيث يعتبر هذا المفهوم من المعاني التقليدية التي ترافقت منذ فترة زمنية معينة، ويأخذ معنى المكان الذي تتحقق فيه الحاجات الجسدية ورعاية الأطفال وحفظ الممتلكات، وعلاوة على ذلك فهو ليس مكانا للإيواء ولكنه وعاء للتنشئة الاجتماعية، ومجالا لإقامة العلاقات الأسرية، حيث يمثل السكن البيئة السكانية، الجيرة أو الحي الصغير أو الهيكل البنائي الذي يتخذه الإنسان مأوى، والبيئة التي تجاور هذا البناء بما فيه كل الخدمات والتسهيلات والاستعدادات والوسائل اللازمة للصحة الجسمية والعقلية والتعايش الاجتماعي السليم للأسرة والفرد، كما يحقق السكن وظيفة الحماية، وهذا المعني الذي يتحقق من خلال اعتبار المسكن أحد مصادر الأمن الذاتي للأشخاص، فهو الذي يدرك عنهم المخاطر مهما كان نوعها وبذلك يعطي الإحساس بشعور الانتماء للمجتمع، وبناءا عليه فقد أصبحت الحماية تحمل بين طياتها معاني الاستقرار والرضا، ولذلك يسعى الأشخاص الذين يفتقدون لهذا الشعور إلى الانتقال من مكان إلى آخر لتحقيق الهدف المنشود.

أن وظيفة السكن هو خلق الاستقرار والتقارب بين الأفراد و الأسر، وحسن الجوار وحياة اجتماعية مرغوب فيها، لذلك فالمسكن يمثل حاجات فيزيولوجية، واجتماعية سيكولوجية، وثقافية ... الخ، ومن المفروض أن يوفر لكل فرد من أفراد الأسرة كل وسائل الراحة سواء جسدية أو نفسية، كما يضمن طموح توسع العائلة سواء من الناحية المادية أو التنمية الفكرية أو الانشراح العاطفي[1].

الفرع الثاني: أهمية السكن

أن للسكن أهمية كبيرة في حياة الأفراد باعتباره حاجة ضرورية في حياة الأفراد لا يمكن الاستغناء عنها غير أننا يمكن أن نرى هذه الأهمية من ثلاث جوانب:

أ- **الأهمية الاقتصادية للسكن:**

[1] سهام وناسي ، النمو الحضري و مشكلة السكن و الإسكان ، دراسة ميدانية بمدينة باتنة في 1020 مسكن ، مذكرة ماجستير في علم الاجتماع ، جامعة باتنة ، 2009 ، ص118 ، 119

يعد مشكل السكن من أهم المشاكل التي تواجهها المجتمعات خاصة الحضرية، وعلى اثر الدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية، وبالخصوص صندوق النقد الدولي، من خلال مناقشته لموضوع السكنات في الاقتصاد الكلي، أدركت العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبة الاقتصاد الوطني من جهة، والقطاعات الأخرى من جهة أخرى .

حيث أن التكامل الذي تحدثه هذه القطاعات فيما بينها، من انه أن يوفر العمالة لليد العاملة البسيطة بالخصوص، وعلى مجالات واسعة، فهو بهذا المنظور لا يعتبر أداة لامتصاص اليد العاملة فقط، بل هو أيضا مجال لتطورها و ترقيتها[1].

فالسكن لم يعد ينظر إليه كمجرد خدمة تسترف خيرات مادية ومالية للمجتمع وفقط، لكن ينبغي أن ينظر إليه على أنه حراك للتنمية الاقتصادية، وذلك عن طريق خلق فرص عمل، مع إمكانية تدريبها وبصفة دورية، وكذلك دافع لرفع إنتاجية العمل لتساهم بدورها في تنمية الصناعات المحلية في مختلف حاجيات مواد البناء[2] وعليه فإن إنجاز السكنات يكمن في مدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة بنوعيها المتخصصة والبسيطة، والتي تساهم في امتصاص البطالة لكثير من الدول النامية كانت أم متطورة[3].

ب – الأهمية الاجتماعية للسكن:

يعتبر السكن من أهم و أكثر الضروريات لحياة الفرد، فحرمانه منه يؤدي به إلى الإحباط النفسي والاجتماعي، ويجعله يسلك سلوكا غير سوي قد لا ترضاه لا الفضيلة ولا القيم الإنسانية ولا الخلق الكريمة.

وللإشارة فقط، بغض النظر على حصول الفرد على سكن بصفة مجانية أو بأسعار رمزية لا تضاهي تكلفة انجازه من طرف السلطات كالسكن الاجتماعي في الجزائر، فإن الحصول على سكن يأخذ شكلين: أما الحصول على سكن بصفة الملكية، أو الحصول على سكن بصفة الكراء.

ت– الأهمية السياسية للسكن:

إن ظهور بوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة، وتتمثل في الأحزاب السياسية التي تبنت وبقوة مشكل السكن في برامجها التنموية، وإذا كان هذا الأمر قد أضحى من العناصر الأساسية لأي تنمية وطنية، فإنه وبالمقابل يأتي في إطار كسب أصوات الناخبين لأي تجمع سياسي للوصول إلى السلطة، إذ يعد هذا الاهتمام بالأوضاع السكنية من الهيئات السياسية أحد مظاهر "الديمقراطية السكنية".

ومن الأمور التي أصبحت تثير الانتباه، الاعتقاد السائد بين أفراد المجتمع على أن مشكل السكن في الوقت الحاضر قد أصبح في عداد المشاكل العالمية التي يصعب حلها، حتى أن كثير من المسؤولين الذين تعاقبوا على السلطة أدركوا حقيقة واحدة وهي "حينما يكون قطاع البناء والسكن بخير، فإن كل القطاعات الأخرى تكون كذلك"[4].

---

[1] .مرتا انسويرت، مقالة حول السياسة السكنية ، خبرة البلدان ، مجلة التموين و التنمية، صندوق النقد الدولي ، رقم 3، سبتمبر 1984، ص18

[2] Jean peythieu op . cit ; p 13

[4] عبد القادر بلطاس ، الاقتصاد المالي و المصرفي (السياسات الحديثة في تمويل السكن ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، ماي2001 ، ص 19.

المطلب الثالث: أسباب أزمة السكن في الجزائر

إن أزمة السكن في الجزائر هي إحدى الأزمات المستعصية التي تعاني منها، والناتجة من قلة العرض مقارنة بالطلب المتزايد، وقد ورثت الجزائر من الحقبة الاستعمارية عجزا كبيرا في مجال السكن، حيث تشير الإحصائيات أن 10% فقط من السكان الجزائريين كانوا يعيشون في مساكن لائقة عند انتهاء الاستعمار ولمعالجة هذا الوضع بذلت الدولة جهودا جبارة في إطار الخصائص الاجتماعية والاقتصادية المنبثقة من تاريخ انتهاء الاستعمار في البلد، حيث اعتمدت الحكومة في ذلك سياسة اشتراكية تتمثل في تأميم الرصيد السكني والعقاري الذي اخلته السلطة الاستعمارية السابقة، وأممت قطاع البناء بحيث أصبحت هي الجهة الوحيدة تقريبا التي تتولى المسؤولية في مجال بناء المساكن وتوزيعها وإدارتها[1].

ورغم جهود الحكومة إلا أن استمرار تزايد الاحتياجات في مجال السكن ونقص عدد المساكن بسبب تراكم إشكاليات مختلفة هيكلية وظرفية.

و كانت الأزمة نتيجة لعدة عوامل هي [2] :

1- النمو الديمغرافي :

كانت الأسباب الجوهرية للازمة هو الانفجار الديمغرافي الذي عرفته الجزائر خلال الستينات والسبعينات وكان تأثيره على الأزمة حيث تضاعف عدد السكان بثلاث مرات ما بين التعداد الأول والأخير 1966-1998 من 12 مليون إلى 30 مليون بينما حضيرة السكن تضاعفت مرتين من 1908000 مسكن إلى 4053493 مسكنا و بهذا بقيت كثافة المسكن مرتفعة [3].

2- النزوح الريفي :

بالإضافة إلى النزوح الريفي الذي غزا المدن في ظل غياب الرقابة لعمليات النمو الحضري منذ الستينات دون إغفال الدور البارز الذي لعبه العامل الأمني "العشرية السوداء" في الفرار الإجباري و النهائي لآلاف العائلات من القرى والأرياف صوب ضواحي المدن والتجمعات الحضرية اعتمادا على إمكانياتها الذاتية وبطريقة غير قانونية في إقامة بناءات فوضوية وغير لائقة، هذه الحركة الاجتماعية كانت لها عدة انعكاسات سريعة و مؤثرة في كيفية توسع مجالات و حدود المدن .

3- الضعف في مجال صناعة البناء :

إن أزمة السكن لا تعود فقط إلى قلة وضعف الانجازات في مجال البناء و التشييد سواءا في المدن أو الأرياف ولا ترجع كذلك إلى الاختلاف بين تصورات السكان و خلفياتهم الثقافية و الاجتماعية و البنايات المتقدمة ، فهي ترجع أساسا في نظره إلى الأزمة التكنولوجية بمعنى عدم تنظيم الإنتاج الخاص بالبناء و نقص الأكفاء المختصين في مجال الهندسة المعمارية

[1] الجمعية العامة – مجلس حقوق الانسان، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالحق في السكن ، الدورة التاسعة عشر ، 26 ديسمبر 2011 ، ص 7.

[2] سهام وناسي، مرجع سبق ذكره ص 160 .

[3] جويدة عمر ، دراسات اقتصادية ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، ع5،5 مارس 2005 ، ص 81 .

خاصة في السنوات الأولى للاستقلال ، إما في الوقت الحالي فقد تغير الوضع هناك أكفاء و مختصين إلا أن أسعار أتعابهم مرتفعة إلى المقاولين .

ومن الأسباب الرئيسية المرتبطة ارتباطا وثيقا بأزمة السكن في الجزائر على العموم هو متعلق بوظيفة جهاز الإنتاج في قطاع البناء لان كميات البناء ضعيفة و موزعة على المجال توزيعا سيئا ، و فيما يتعلق بمواد البناء فقد سجل العجز بسبب الارتفاع الهائل لأسعارها و خاصة أسعار الاسمنت و الحديد و هذا ما انعكس سلبا على تكلفة المشاريع المختلفة و خاصة السكن ، و بالإضافة إلى هذا الحد توجد حدود أخرى كوسائل النقل المحدودة و التخزين و مشكل العتاد الذي يعتبر من المشاكل الأساسية لان الموضوع يتعلق بسوء استعماله في بعض الأحيان يمنع من الحركة ، و هناك حاجز أخر يخص بنية التشغيل التي تسجل نسبة كبيرة من الأيدي العاملة غير المؤهلة ذات التأطير التقني المحدود إن لم نقل مندم . هذه الأسباب و غيرها جعلت كلفة بناء السكن مرتفعة جدا .

4- ضعف في تنظيم الحضر و التخطيط :

كذلك ترجع أسباب أزمة السكن إلى السياسة التي تتبعها الدولة أي إلى أصحاب سلطة القرار باعتبارهم رجال سياسيون قادرون على التأثير في البيئة بواسطة قراراتهم و قوانينهم التي تغير المجال الحضري بصفة جذرية أو تدخل عليه تعديلات.

حيث قررت الحكومة في هذا الإطار مجموعة من القرارات القانونية و التنظيمية بهدف ديناميكية قطاع السكن ووسائله التخطيطية فترتبت المعايير التالية :[1]

- المخطط الحضري الرئيسي P .U.I.
- المخططات المؤقتة الخاصة بالحضر P.P.U.
- مناطق الاسكان الحضري الجديدة Z.H.U.N.
- المناطق الصناعية Z.I.

بحيث لا يستند تنظيم المدن بهذه الطريقة الإدارية لأي دراسة اجتماعية ،اقتصادية، ديمغرافية ، جغرافية خاصة بالحضر و تتصف المخططات بالعلاج فقط ، فالدولة من جهة تشرع في بناء مساكن بالجملة ومن جهة أخرى تهمل الجانب النوعي او الكيفي بمعنى مساحة السكن و الغرف التي يحويها و المجال الذي يغطيه و عدد الأفراد الذين يشغلون هذا المسكن .

5- سوء التسيير و غياب الرقابة :

[1] سهام وناسي، مرجع سبق ذكره ص 161

كذلك من الأسباب المؤدية للازمة هو غياب المراقبة الجدية للمشاريع الإسكانية الأمر الذي جعل الكثير من أصحاب الأطماع إلى السرقة و الاحتيال حيث كشفت جريدة الخبر اليومية عن اختلاس 2,5مليار دج من وكالة التسيير العقاري بسيدي مُحَّد بالعاصمة ، وهذا بدوره يؤثر سلبا في عملية سير المشاريع و التأخير في انجازها و تسليمها للمواطن [1] .

المبحث الثاني: الصيغ المختلفة لعقود السكن في الجزائر و الفروع المنتجة لها

[1] سهام وناسي ، نفس المرجع ، ص 166.

للسكن في الجزائر عقود مختلفة من حيث الاسم وكذا الشروط التي يجب توفرها فيه، ومن خلال مبحثنا هذا سنذكر مختلف الصيغ الموجودة في الجزائر مثل السكن الاجتماعي، السكن الاجتماعي التساهمي الذي أصاب حالات السكن الترقوي المدعم، السكن الريفي والسكن التطوري وأخيرا السكن الترقوي التجاري، والسكن البيع بالإيجار.

كل هذه الصيغ والبرامج تعبر عن جهد محترم لاحتواء أزمة السكن في الجزائر، إلا أنه بات واضحا أن الفشل والإخفاق مرتبط بالسياسة العامة، من خلال حجم الفساد الكبير الذي يشوب عملية التوزيع واختيار مستحقي هذه السكنات.

كما أن إعطاء مسؤولية توزيع السكنات للسلطات الإدارية المعنية من قبل السلطة المركزية عوض المنتخبين، وعدم إشراك المجتمع المدني في آليات التوزيع والمراقبة، زاد من تقوية هذا المشكل، الذي يعتبر المجهود الأول لكل مجهود وطني، أو سياسة سكنية.

المطلب الأول: السكن الاجتماعي الإيجاري

يُعرف السكن الاجتماعي الإيجاري أيضا بالسكن العمومي الإيجاري، الذي ينجز من قبل الدولة (ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI) وبتمويل منها، ويوجّه فقط للفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنًا أو تقطن في سكنات غير لائقة، أو لا تتوفر على أدنى شروط النظافة.

الفرع الأول: مفهوم السكن الاجتماعي الإيجاري

ويقصد بالسكن الاجتماعي الإيجاري، السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنًا أو تقطن في سكنات غير لائقة، ويمكن استعمال هذا النوع من السكن لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة.

الفرع الثاني: ملف الطلب على السكن الاجتماعي الإيجاري

الشخص الذي يتقدم إلى اقتناء مسكن عمومي إيجاري يجب أن لا[1]:

- يملك ملكية تامة عقارًا ذا استعمال سكني؛
- يملك قطعة أرض صالحة للبناء؛
- يكون قد استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار؛
- يكون قد استفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي.

وتنطبق هذه الشروط أيضا على زوجة مقدم الطلب[2].

[1] المرسوم التنفيذي رقم : 08- 142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري .

[2] ديوان الترقية والتسيير العقاري بولاية المدية.

الفرع الثالث: شروط الاستفادة من السكن الاجتماعي الإيجاري

يستفيد من السكن العمومي الإيجاري إلى الشخص الذي تتوفر فيه الشروط التالية:

- يقيم منذ خمس (5) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية؛
- لا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربعة وعشرين ألف دينار (24.000دج)؛
- يبلغ من العمر إحدى وعشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه.

ويحرر طلب السكن العمومي الإيجاري في مطبوع نموذجي، ويرفق بملف يتضمن الوثائق الثبوتية الآتية[1]:

- نسخة من شهادة الميلاد رقم 12 لصاحب الطلب وزوجته،
- شهادة عائلية بالنسبة لطالبي السكن المتزوجين،
- شهادة الإقامة أو أي وثيقة إدارية أخرى تثبت الإقامة؛
- صورتان شمسيتان؛
- حكم الطلاق+ عدم تكرار الزواج (للمطلقات)؛
- شهادة وفاة الزوج+ عدم تكرار الزواج (للأرامل)؛
- شهادة المعاينة التقنية للمساكن المهددة بالانهيار؛
- شهادة مجاهد أو ذوي الحقوق؛
- نسخة من بطاقة الإعاقة (للمعوقين)؛
- كشف الراتب للزوجين أو شهادة البطالة+ شهادة عدم الانتساب (CNR-CASNOS-CNAS) للبطالين؛
- شهادة السلبية للزوجين تثبت عدم امتلاك عقار لطالب السكن أو زوجه، مسلمة من المحافظة العقارية (الملف لاستخراج هذه الوثيقة)
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة أو جواز السفر+ شهادة الميلاد (12)+ 500دج، مدة استخراجها 48 ساعة ولكن تستطيع أن تطول حتى 15 يوما في الجزائر العاصمة[2]؛
- تصريح شرفي يقر من خلاله طالب السكن أنه اطلع على شروط منح هذا النوع من السكنات، ويتقيد بها وأنه لم يتقدم بطلب سكن عمومي إيجاري في دائرة أخرى.

ويودع طلب السكن لدى لجنة الدائرة محل الإقامة مقابل تسليم وصل يحمل رقم وتاريخ التسجيل، ويسجل الطلب حسب النظام التسلسلي لتاريخ استلامه في سجل خاص يرقمه رئيس المحكمة المختص إقليميا ويؤشر عليه.

تتم معالجة هذه الطلبات من قبل لجنة الدائرة لمنح السكنات، والتي أنشأ على مستوى كل دائرة، وتتكون من:

- رئيس الدائرة (رئيسًا)؛

[1] المرسوم التنفيذي رقم : 08- 142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري .

- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية؛
- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن؛
- ممثل المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية؛
- ممثل ديوان الترقية العقارية والتسيير العقاري؛
- ممثل الصندوق الوطني للسكن؛
- ممثل المنظمة الوطنية للمجاهدين.

ويحدد الوالي تاريخ انطلاق أشغال لجنة الدائرة وتاريخ اختتامها، بالإضافة إلى محتوى برنامج السكنات المقرر توزيعها. ويخصص في كل برامج السكنات العمومية المقرر توزيعها أربعون في المائة (40%) لطالبيها الذين تقل أعمارهم عن خمس وثلاثين (35) سنة.

ويتعين على لجنة الدائرة، في إطار عملها أن تُخضع صاحبي الطلبات للمراقبة المسبقة لدى البطاقة الوطنية للسكن. وتكلف لجنة الجائرة بالمهام الآتية:

- البت في كل طلب؛
- التأكد من تطابق كل طلب من الشروط القانونية؛
- الفصل في صحة الطابع الاجتماعي للطلبات على أساس نتائج التحقيقات التي قامت بها فرق التحقيق؛
- الترتيب حسب الأولوية، للطلبات الواردة من طالبي السكنات الذين تبلغ أعمارهم خمسا وثلاثين (35) سنة فأكثر، وتلك الواردة من الذين تقل أعمارهم عن خمس وثلاثين (35) سنة، على أساس المقاييس وسلم التنقيط أدناه.

ويجب أن تكون الطلبات غير المقبولة من طرف لجنة الدائرة محل رفض كتابي، يبلغ لطالبي السكن المعنيين مع تبرير أسباب الرفض. ويسلم رئيس لجنة الدائرة قوائم طالبي السكنات لفرق التحقيق للقيام بالمراقبة والتحقيق في ظروف سكن طالبي السكنات في أماكن إقامتهم.

حيث تقوم لجنة الدائرة بتنقيط الطلبات طبقا للمعايير ولسلم التنقيط المحدد، وعلى أساس الملاحظات المسجلة في الوثيقة التقنية للتحقيق والوثائق المتعلقة بالوضعية الشخصية والعائلية لطالبي السكنات المرفقة بالملفات.

الفرع الرابع: معايير وسلم تنقيط قبول الملف

يمنح السكن العمومي الإيجاري حسب مجموع النقاط التي يتحصل عليها طالب السكن، بتطبيق سلم التنقيط مع الأخذ بعين الاعتبار المعايير المرتبطة بما يلي[1]:

1- مستويات المداخيل الشهرية لطالب السكن وزوجه:

- تساوي 12000دج أو تقل عنها..... 30 نقطة.

[1] المرسوم التنفيذي رقم : 08- 142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري .

- تزيد عن 12000دج وتساوي 18000دج أو تقل عنها .....25 نقطة.
- تزيد عن 18000دج وتساوي 24000 أو تقل عنها .....15 نقطة.

2- ظروف السكن:

- طالب سكن يقيم في محل غير مخصص للسكن (قبو، مرآب، مركز عبور) ..... 50نقطة.
- طالب سكن يقيم في سكن مهدد بالانهيار وصنفته المصالح التقنية المؤهلة على كونه يمثل خطرًا على الأمن العمومي: - ملك جماعي ..... 50 نقطة
- ملف فردي .....30 نقطة.
- طالب السكن يقيم عند الغير أو يقطن في سكن مؤجر عند أحد الخواص .....25 نقطة.
- طالب سكن يقيم في سكن وظيفي ..... 15 نقطة.

(لا يجمع تنقيط هذه العناصر).

3- الوضعية العائلية والشخصية:

- الوضعية العائلية:

- متزوج (ة)/ أرمل (ة)/ مطلق (ة) .....10 نقاط.
- عن كل شخص معترف به قانونا أنه متكفل به ويقيم معه تحت سقف واحد ..... نقطتان (02) (على أن لا يزيد عددهم عن 4 أشخاص).
- عازب متكفل بأشخاص آخرين ..... 8 نقاط.
- عن كل شخص معترف به قانونا أنه متكفل به ويقيم معه تحت سقف واحد ..... نقطتان (2) (على أن لا يزيد عددهم عن 4 أشخاص).
- عازب غير متكفل بأشخاص آخرين ..... 8 نقاط.

- الوضعية الشخصية:

- مجاهد أو من الحقوق في مفهوم القانون رقم 07-99 .....30 نقطة.
- شخص معاق ..... 30 نقطة.

4- أقدمية طلب السكن:

- من 05 إلى 08 سنوات ..... 30 نقطة.
- أكثر من 08 سنوات وأقل من 10 سنوات أو تساويها ..... 35 نقطة.
- أكثر من 10 سنوات وأقل من 15 سنة أو تساويها .....40 نقطة
- أكثر من 15 سنة ..... 40 نقطة.

وتجتمع لجنة الدائرة في نهاية عمليات التنقيط بحضور جميع أعضائها، ومن أجل التداول حول ترتيب طالبي السكنات، وفق نظام تنازلي حسب عدد النقاط المحصل عليها ويتم الترتيب حسب الأولوية. وتحدد لجنة الدائرة القائمة المؤقتة للمستفيدين، وتشتمل على البيانات المتعلقة بهويتهم، لا سيما:

- أسماؤهم وألقابهم ونسبهم (اسم الأب والأم)؛
- تاريخ الازدياد ومكانه؛
- عنوان محل إقامتهم؛
- ترتيب المستفيدين حسب الأولوية.

وتعلق القائمة في الثماني والأربعين (48) ساعة التي تلي مداولات لجنة الدائرة بقمر المجلس الشعبي البلدي المعني، وعند الضرورة، في أماكن عمومية أخرى خلال مدة ثمانية (8) أيام.

5- تخصيص السكنات:

- يراعي في تخصيص السكنات من حيث عدد الغرف، الوضعية العائلية وكذا عدد الأشخاص المتكفل بهم؛
- تعطى الأولوية للأشخاص المعوقين في تخصيص السكنات التي تقع في الطابق الأرضي؛
- تقوم الهيئة المؤجرة بتحديد موقع المستفيدين من السكنات على أساس قرعة علنية.

6- الطعن:

تنشأ لجنة للطعن على مستوى كل ولاية، يترأسها الوالي وتتكون من الأعضاء الآتين:

- رئيس المجلس الشعبي الولائي؛
- رئيس الدائرة مقر وجود المساكن المقرر منحها؛
- المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية؛
- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري؛
- مسؤول الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن.

يكفل لكل طالب سكن –يرى بعد نشر القوائم المؤقتة أنه أجحف في حقه- أن يقدم طعنًا كتابيًا مدعمًا بالمعلومات والوثائق التي يراها ضرورية مقابل وصل استلام لدى لجنة الطعن. ويحدد أجل الطعن المفتوح لهذا الغرض بثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ نشر القوائم المؤقتة.

ويجب أن تفصل لجنة الطعن في كل الطعون في أجل لا يتعدى (30) يومًا. وعند الانتهاء من عمليات دراسة الطعون والمعلومات والوثائق المقدمة فيها، تبلغ لجنة الطعن القرارات التي اتخذتها إلى لجنة الدائرة التي تقوم بالاستخلاف على أساس قوائم الانتظار المعدة مسبقًا،و بناءًا على ذلك تحدد لجنة الدائرة القائمة النهائية للمستفيدين وتبلغها مرفقة بمحضر أشغالها، إل الوالي الذي يرسل هذه القائمة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد نشرها خلال (48) ساعة بمقر البلدية وكذا إلى الهيئة المؤجرة للتنفيذ.

المطلب الثاني: السكن الاجتماعي التساهمي والسكن الترقوي المدعم

نتناول ما يتعلق بصيغتي السكن الاجتماعي التساهمي والسكن الترقوي المدعم، وذلك كما يلي:

الفرع الأول : السكن الاجتماعي التساهمي

أولا: مفهوم السكن الاجتماعي التساهمي

هو سكن يتم إنجازه أو شراؤه عن طريق إعانة تمنحها الدولة، وتسمى الإعانة للحصول على الملكية[1]، وتعود هذه الصيغة في الأصل إلى إنجاز نواة سكنية بمساحة صغيرة للأسر متوسطة الدخل، التي تتحمل تكاليف إتمام أشغال البناء، إلى جانب الحصول على إعانة مالية تقدمها الجماعات المحلية. وعرفت العملية بالسكن التطوري الذي ظهر سنة 1995، ومن أحد أشكاله السكن المدعم الموجه للتمليك الذي ظهر سنة 1997، وتميز بما يلي[2]:

- عرض الدولة لأراضي مهيأة بأسعار مدعمة لاستقبال هذه السكنات؛
- إنجاز الأشغال الكبرى للمشروع مجانًا؛
- قيام المستفيد بعملية التوسع والأعمال النهائية مع الحصول على إعانة مالية؛
- مساحة عقارية صغيرة تتراوح بين 100- 150م^2 (بمساحة استحواذ تتراوح بين 35-55 م^2).

لكن العملية عرفت فشلاً كبيرًا، مما أدى إلى توقيف مشاريع جديدة برمج انطلاقًا سنة 1998، بسبب:

- الانتقادات الكثيرة التي وجهها المستفيدون لعجزهم على إتمام الأشغال نظرًا لارتفاع أسعار مواد البناء ودعم قدراتهم المالية؛
- عدم إدراك وفهم سير العملية؛
- مساحات صغيرة ومخططات غير ملائمة؛
- غياب عمليات المتابعة والإشراف وتأثيرها السلبي على المجال العمراني كونها أنتجت ورشات بناء غير منتهية وتبذير للأراضي.

لذلك تم التخلي على صيغة السكن المدعم الموجه للتمليك، واستبدالها بصيغة جديدة تعرف بالسكن الاجتماعي التساهمي الذي يقوم على مبدأ الدعم والملكية، وذلك بصدور التعليمة 278 أ ع و/ 1999 الصادرة في 07 أوت 1999 الخاصة بتطوير السكن الترقوي ذو الطابع الاجتماعي الموجه للتمليك.

وتم إنجاز برامج السكن الاجتماعي التساهمي بمبادرة من المرقي العقاري تشجيعًا للترقية العقارية. وظهرت بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09 أفريل 2002 المعدل والمتمم للقرار الوزاري، حيث يبادر المرقي في إنجاز برامج لصالح

[1] المرسوم التنفيذي 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان دعم مالي للأسر.

[2] لمياء بوالجمر، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل الترقية العقارية، مذكرة ماجستير غير منشورة، جامعة الأمير عبد القادر، قسنطينة، الجزائر، السنة 2002، ص 14.

زبائنه أو بصفته متعهدًا لدى الجماعات المحلية، المؤسسات الهيآت، وتقدم له المساعدة المالية الممنوحة للمستفيدين لإنجاز سكنات لا تتجاوز تكلفتها أربع مرات المبلغ الأقصى للدعم المالي المقدر بـ 2800000دج. [1]:

ثانيا: شروط الاستفادة من السكن الاجتماعي التساهمي

- كل مواطن لم يستفد من سكن اجتماعي تساهمي.
- كل مواطن لم يستفد أو لا يملك قطعة ارض أو سكن .
- كل مواطن دخله الصافي العائلي لا يفوق 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون .

وسمي تساهمي لان الدولة و المواطن المستفيد يساهمان في بناء هذا السكن .

تساهم الدولة بهبة تقدم للمستفيد عن طريق الصندوق الوطني للسكن تقدر بـ : 700.000.00 دج و الباقي يقدم من طرف المستفيد على شكل دفعات او قرض بنكي.

الفرع الثاني: السكن الترقوي المدعم

أولا: مفهومه

السكن الترقوي المدعم هو كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية و موجه للطالبين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم [2].

يجب أن ينجز المتعهد بالترقية العقارية السكن الترقوي الدعم طبقا لخصائص تقنية و شروط مالية تحدد بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن و المالية .

ويجب أن يعبّر عن سعر التنازل عن السكن الترقوي المدعم باحتساب جميع الرسوم باستثناء استحقاقات الموثق، كما يجب أن يطابق هذا السعر مسكنًا منتهيًا تماما في مفهوم التسريع والتنظيم المعمول بهما[3]، كما يجب أن يباع السكن الترقوي المدعم على أساس عقد البيع على التصاميم طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها[4].

ثانيا: شروط الاستفادة

لا يمكنه الاستفادة من السكن الترقوي المدعم[5]:

- من يحوز على ملكية عقار مخصص للسكن؛
- يملك قطعة أرض مخصصة للبناء؛
- من استفاد من سكن عمومي إيجاري او سكن اجتماعي تساهمي أو سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار؛

---

[1] تصريح مدير الصندوق الوطني للسكن CNL (د.و.أ.م) الدخل الوطني الأدنى المضمون

المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10 – 87 المؤرخ في 10 مارس سنة 2010 "الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 58 المؤرخة بتاريخ 2010/10/17، ص 40 [2]

[3] المادة 10 من القانون المالي "الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 51 المؤرخة بتاريخ 2011/09/14، ص 20

[4] المادة 11 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 51 الصادرة في 14 سبتمبر 2011، ص 20

[5] الإجراءات المنصوص عليها في المادة 77 من قانون المالية 2010 والمادة 109 من قانون المالية التكميلي 2009

- من استفاد من إعانة من الدولة لشراء أو بناء أو توسيع سكن؛
- وتنطبق هذه الشروط على الزوجة أو الزوج صاحب الطلب.

ثالثا: مستويات الإعانة الممنوحة من طرق الدولة:

700.000 دج اذا كان الدخل يتجاوز مرة واحدة الدخل الوطني الادنى المضمون و اقل من اربع مرات الدخل الوطني الادنى المضمون او يساويها .

400.000 دج اذا كان الدخل يتجاوز اربع مرات الدخل الوطني الادنى المضمون و اقل من ست مرات الدخل الوطني الادنى المضمون او يساويها .

الامتيازات غير المباشرة:

يستفيد السكن الترقوي المدعم أيضا من: تخفيضات في سعر العقار المخصص لبناء تصل إلى[1]:

- 80% بالنسبة للولايات الشمالية؛
- 90% بالنسبة لولايات الهضاب؛
- 95% بالنسبة لولايات الجنوب؛
- يستفيد المرقي من قروض ميسرة بفوائد تصل إلى أربعة بالمائة 4%[2].

المطلب الثالث: السكن البيع بالإيجار والسكن الترقوي التجاري

نتناول صيغتي سكن البيع بالإيجار والسكن الترقوي التجاري، من خلال التطرق لما يلي:

الفرع الأول: سكن البيع بالإيجار (سكنات عدل)

أولا: مفهوم سكن البيع بالايجار

أطلقت هذه الصيغة من السكن العمومي المدعم المتمثلة في البيع بالإيجار سنة 2001 من قبل السلطات العمومية من اجل تمكين المواطنين ذوي الدخل المحدود من اقتناء سكن البيع بالإيجار يتمثل في الحصول على مسكن مع إمكانية التملك بعد فترة كراء تدوم 25 سنة ، وقد خصص هذا النوع من السكن العمومي لذوي الدخل المتوسط ، الذي لا يتجاوز دخلهم الشهري في 2001 خمس مرات الحد الأدنى للأجور الذي كان يقارب 8000 دينار في 2000 اي 40.000 دينار للشهر . و لقد تم تعديل هذا الحد في 2013 و بذلك للاستفادة من سكن" عدل " البيع بالإيجار ، يجب أن يتراوح الدخل الشهري للزوجين بين 24.000 دينار و 6 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون أي 108.000 دينار .

يستفيد برنامج السكن "البيع بالإيجار" من ضمان قطعة ارض ومن قروض ممنوحة من قبل الدولة .

أدخلت هذه الصيغة الجديدة للسكنات العمومية سنة 2001 و استفادة من برنامجين : [3]

---

[1] مرسوم تنفيذي رقم 10-87، نفس المرجع السابق.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس والمحدد لكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 افريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة باموال عمومية في اطار البيع بالايجار .

الأول يتكون من 55,000 مسكن من بينها 25.4000 سكن للجزائر العاصمة مع شطر أول بلغ 20.000 سكن يتوزعون على 24 ولاية منها 9.000 للعاصمة ، تبعه شطر ثاني سنة 2001 يتكون من 35.000 سكن . في سنة 2006 تم إطلاق برنامج يتضمن 65.000 مسكن تم إسناده للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و الذي لم يتجسد إلى الآن . و قد سجلت وكالة عدل 140.000 طلب على سكنات عدل لم يتم الاستجابة لها.

ثانيا: كيف يتم تقديم الطلب و شروط الاستفادة من صيغة البيع بالإيجار

1 – يتم تقديم طلب:

الحصول على مسكن بصيغة البيع بالإيجار على مستوى الهيئات التابعة للوكالة الوطنية لترقية السكن وتطويره "وكالة عدل" وذلك في استمارة خاصة[1]. ويتم إيداع الطلب على مستوى الشبابيك المفتوحة لهذا الغرض على مستوى الوكالة.

يكون الطلب مرفقا بالوثائق المشار إليها في الاستمارة الخاصة، يدخل هذا العرض حيز التطبيق وعند الإعلان عن افتتاح الاكتتاب في "الوكالة" لشراء مسكن في إطار صيغة البيع بالإيجار، تتم عملية البيع في إطار القوانين الصادرة في هذا الشأن.

و يتم دراسة ملف الطلب من قبل لجنة تتكون التشكيلة التالية: [2]

- المدير العام للوكالة أو ممثل عنه؛
- مدير السكن والتجهيزات العمومية للولاية المعنية ببرنامج السكن الموجه للبيع بالإيجار؛
- ممثل عن المدير العام للصندوق الوطني للسكن.

ويمكن إذا استدعى الأمر ذلك توسيع اللجنة إلى أعضاء آخرين خاصة إلى ممثل الوزير المكلف بالسكن، وفي حال كان عدد الملفات التي تم قبولها من طرف اللجنة يفوق عدد السكنات المسجلة في البرنامج، فإنه يتعين إحصاء أصحاب الملفات الذين لم يتم اختيارهم كتابيا، مع توضيح بأنه في تسجيل طلباته وأنه لإمكانهم الاحتفاظ بطلباتهم للاستفادة من مسكن في إطار البرامج المقبلة بالبيع بالإيجار.

وفي هذه الحالة، يجب على صاحب الملف الذي تم قبوله تأكيد، وعبر رسالة بريدية طلبه الأولي حول برامج السكن المستقبلية التي تنجزها الوكالة، وتتوج أشغال اجتماع اللجنة بمحضر اجتماع يوقع من طرف جميع الأعضاء.

ويجب أن يحتوي هذا المحضر على ألقاب وأسماء كل أصحاب الملفات والتي تم دراستها، ويتعين إبراز بالنسبة لكل واحد منهم: [3]

- تاريخ تسجيل الطلب؛
- قيمة المساهمة الشخصية؛
- فترة دفع القيمة المتبقية من سعر السكن؛

---

[1] www.aadl.dz

[2] www.muh.gov.dz وزارة السكن والعمران . 22

[3] مصدر المعلومة وكالة ترقية السكن وتطويره وكالة عدل "AADL"

– نوع المسكن وموقعه والأخص بالنسبة للعمارة؛

– يتم توجيه نسخة من المحضر إلى الوزير المكلف بالسكن؛

– يجب تسجيل كل المستفيدين في سجل وطني خاص بهذه العملية يتم يتحه على مستوى المديرية العامة للوكالة؛

– على ضوء تلك السجلات والمعلومات التي تتضمنها، وكذا تلك الموجود في السجن الوطني، يتم إعداد إحصائيات كل ثلاث أشهر من أجل تحليل تطور مدى الاستجابة لطلبات الحصول على سكن البيع بالإيجار؛

– يتم إرسال هذه الإحصائيات كل ثلاثة أشهر إلى الوزير المكلف بالسكن.

2 – الشروط المطلوبة للاستفادة من سكن عدل البيع بالايجار: [1]

للاستفادة من سكن عدل في الجزائر يجب توفر الشروط التالية :

- ان يتراوح دخل الزوج و الزوجة بين 24.000 دينار و 6 مرات الحد الادنى للاجر الوطني المضمون اي 108.000 دينار في الشهر .
- لا يملك او لم يملك في السابق اي ملكية لا هو او زوجته ، كانت قطعة ارض للبناء او ملكية لغرض السكن ولم يستفد من مساعدة مالية من الدولة لبناء او اقتناء مسكن .
- الجزائريون المقيمون في الخارج ليسوا معنيين ببرامج العدل .
- الذين تقدموا بطلب اقتناء سكن العدل و الذين احيلوا على التقاعد منذ تلك الفترة يحتفظون بحقهم الكامل في اقتناء هذه الصيغة من السكن .
- تحديث الملفات يتم عبر موعد وعلى المعنى بالأمر تقديم أخر قسيمة اجر، شهادة إقامة وتصريح شرفي يثبت انه لم يستفد من مساعدة الدولة هذه الوثائق يجب أن تكون مورخة باقل من شهر.

ثالثا: ترسيم قرارات الاستفادة من السكن بالبيع بالإيجار

يتم ذلك من خلال ما يلي: [2]

– يتم إحضار كل المستفيدين الذين تم قبول ملفاتهم من قبل اللجنة، وذلك عبر مصالح الوكالة التي توجه لهم رسالة في هذا الشأن، وتتم دعوته لدفع 10% من ثمن السكن؛

– أما بالنسبة لـ 15 بالمائة المتبقية من 25% التي يستوجب على المستفيد دفعها في إطار المساهمة الشخصية فسيتم دفعهم عند التوقيع على عقد البيع بالإيجار؛

– يجب إيداع وصل دفع الـ 10% من ثمن المسكن على مستوى مصالح "الوكالة" ليتم تسجيله في ملف المعني؛

– قبل تسليم مفاتيح المسكن للمستفيد، يتم التوقيع على عقد بين هذا الأخير والوكالة الوطنية لتطوير السكن وتحسينه وذلك بعد دراسة توثيقية حسب النموذج المصادق عليه بقرار من الوزير المكلف بالسكن[1]؛

[1] القرار الوزاري المؤرخ في 04 جويلية 2001 المحددة لشروط دراسة ملفات طلبات اقتناء سكنات بصيغة البيع بالايجار – الجريدة الرسمية رقم 52 ليوم 16 سبتمبر 2001

[2] تصريح مدير وكالة ترقية السكن وتطويره وكالة "عدل"، مرجع سابق.

– بعد استلام المستفيد السكن، يجب القيام بزيارة رفقة المصالح التقنية التابعة للمرقي العقاري وتحرير محضر يتم التوقيع عليه من قبل الطرفين.

حالة وجود خلاف:

– كل احتجاج على أي قرار للجنة يتم تسجيله على أساس أنه طعن على مستوى اللجنة الخاصة التي ينشئها الوزير المكلف بالسكن بموجب قرار؛

– في حالة لم يقم المستفيد بشكل استغلال مسكنه في خلال ثلاثة أشهر بعد استلامه للمفاتيح، فإنه بالإمكان إعادة النظر في قرار الاستفادة من لابيع بالإيجار وقد يصل الحد إلى فسخ العقد.

رابعا: تمويل شراء سكنات البيع بالايجار لوكالة عدل

على المستفيد ان يدفع مساهمة اولية حددت نسبتها ب 25 بالمائة من ثمن الشقة تدفع على أربعة مراحل : [2]

- 10 بالمئة من ثمن عند الاقرار الثابت بالشراء .
- 5 بالمئة من ثمن السكن عند الانطلاق في الاشغال وقع تواجد السكن .
- 5 بالمئة من ثمن السكن عند التخصيص .
- 5 بالمئة من ثمن السكن عند استلام المستفيد السكن .

بالنسبة لباقي سعر السكن اي 75 بالمائة الباقية يتصل المستفيد على قرض بدون فائدة من خزينة الدولة .

الفرع الثاني : السكن الترقوي التجاري

- **أولا: مفهومه**

هدف هذه الصيغة من السكن إلى الترقية العقارية من خلال تطوير الحظيرة العقارية الوطنية، وتتمثل في بناء عمارات أو مجمعات عقارية للاستعمال السكني أساسا، ويمكن أن توجه هذه العمارات والمجمعات العقارية إلى تلبية حاجيات تخص العائلات أو إلى البيع أو بالإيجار.

- **ثانيا: شروط الاستفادة من السكن الترقوي التجاري**

- كل مواطن يحمل الجنسية الجزائرية يستطيع شراء سكن ترقوي تجاري في أي ولاية كانت لا يهم الإقامة وكذا استفادته من الدولة سابقا سواء من سكن أو من قطعة أرض أو إعانة.
- ويتم شراء السكن الترقوي التجاري بطريقتين[3]:

– طريقة المزاد بالتعهدات المختومة:

---

[1] القرار الوزاري رقم 10 الصادر بتاريخ 21 جويلية 2001.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 12- 432 المؤرخ في 25 ديسمبر 2012 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 افريل 2011 الذي يحدد كيفية شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار .

[3] إطار بالمصلحة التجارية بالوكالة العقارية بالمدية

تقوم الهيئة البائعة بنشر إعلان في الجرائد الوطنية حيث يتضمن هذا الإعلان مواصفات السكنات (نوع المشروع، نوع السكن، سعر السكن) حيث تكون مدة الإعلان عشرون يوما يتم فيها سحب دفاتر الشروط من طرف الراغبين في شراء سكن ترقوي تجاري ويتم ملء هذه الأخيرة وإعادة إيداع هذه العروض على مستوى المصالح المعنية ويتم فتح العروض في اليوم الأخير وهذا بحضور محضر قضائي وجمع من المزايدين حيث يقوم بإعداد محضر معاينة وفتح الأظرف الذي يثبت* رسو المزاد على أكر عروض؛

– **طريقة البيع بالتراضي**: يتم إعداد دفاتر الشروط الخاصة بالبيع بالتراضي وهذا بعد تحديد الأسعار النهائية للسكنات، حيث تتم عملية البيع عن طريق الاتصال بالمواطنين الذين قاموا بإيداع طلبات شراء سكنات ترقوية.

ثالثا: ملف المستفيد من السكن الترقوي التجاري وكيفية التسديد

1- الملف: يتكون ملف المستفيد من هذه الصيغة على الوثائق التالية:

شهادة ميلاد، شهادة إقامة، صورتين شمسيتين، دفتر الشروط ممضى ومصادق عليه.

2- كيفية التسديد من طرف المتحصل على سكن ترقوي تجاري:

وتتم وفق الطريقتين التاليتين:

- طريقة التعهدات المختومة: يقوم المستفيد من السكن الترقوي التجاري، بتسديد نسبة 10% من السعر الافتتاحي، المتمثلة في مبلغ الضمان للسكن، وهذا قبل عملية فتح الأظرف حيث يقوم بوضع وصل تسديد المبلغ المذكور أعلاه مع دفتر الشروط. وفي حالة المزاد على المعني، يقوم بتسديد المبلغ المتبقي (الفارق) عن طريق دفعات موازية لوتيرة تقدم الأشغال، حيث تكون مدة تسديد إجمالي المبلغ حسب مدة إنجاز السكنات والمقدرة بسنتين إلى ثلاث سنوات، وفي حالة عدم رسو المزاد عليه يتم إعادة مبلغ الضمان إلى المعني في حالة رسو المزاد على المعني ورفضه عدم تسديد باقي مستحقات السكن لا يتم إرجاع مبلغ لاضمان لأنه يعتبر كعربون.

– طريقة البيع بالتراضي: يتم التسديد عن طريق الاتفاق بين المواطن والهيئة البائعة شريطة أن يكون تسديد إجمالي المبلغ قبل استلام السكن؛

- – طريقة التسديد بقرض بنكي: يمكن للمشتري أن يسدد حقوق السكن عن طريق قرض بنكي شريطة أن يدفع على الأقل 10% من مبلغ السكن.

المطلب الرابع : الفروع الخاصة بالإنتاج السكني في الجزائر.

* رسو يقصد به وقوع المزايدة على شخص معين (أبر عرض)

الفرع الأول: الفاعلون العموميون.

أولا: ديوان الترقية و التسيير العقاري OPGI.

هي هيئة موروثة عن العهد الاستعماري ولقد ازداد دورها و اتسعت وظيفتها بفضل المعطيات الناجمة عن التنظيم الاقتصادي الجديد خاصة بعد ظهور أزمة السكن، حيث اصدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في جويلية 1985 و أصبح يسمى بديوان الترقية و التسيير العقاري [1]، و حسب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991 " تعتبر دواوين الترقية و التسيير العقاري مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي تجاري [2]، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المال كما تتميز بالطابع التجاري في تعاملاتها مع الغير لذا تخضع لقواعد لقانون التجاري و هذا حسب المادة 2 من المرسوم 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991 " تتمتع دواوين الترقية و التسيير العقاري بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي و تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير و تخضع لقواعد القانون التجاري"[3]، وهي تمارس نشاطها في كافة التراب الوطني ، و تتكفل في إطار تنفيذ السياسة الاجتماعية للدولة بترقية الخدمة العمومية في مجال السكن خاصة للطبقات ذات الدخل المحدود ، و هي تقوم بعدة مهام أخرى فيما يخص العقارات التي تعود ملكيتها للدولة نذكر منها:[4]

- عملية التحكم في المشاريع الممنوحة لأي متعامل آخر.
- كراء أو التنازل عن مختلف المنتجات العقارية التي تعود ملكيتها للدولة.
- تحصيل الإيجار و التكاليف الإيجارية ، وكذا ناتج التنازل عن المنتجات العقارية التي يسيرونها.

كل عمل يدخل في إطار التسيير العقاري .

ثانيا: المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

هي عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية أنشأت من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة، تأخذ على عاتقها طلبات المواطنين طالبي السكن من ذوي الدخل المتوسط (80 ألف دينار جزائري) الذين لا تتوفر لديهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي الإيجاري أو شروط الاستفادة من السكن الاجتماعي التساهمي ، وتختص هذه المؤسسة العمومية الاقتصادية فيما يلي:[5]

---

[1] قماس زينب، **المجمعات السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة– واقعها ومتطلبات تخطيطها–**، رسالة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر،2006، ص 86.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 91- 147 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كيفيات عملها و تنظيمها ، المادة الأولى، الجريدة الرسمية ، العدد 25.

[3] نفس المرجع، المادة 2.

[4] ابتسام طوبال، **تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن – دراسة حالة: الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك**، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر،2004-2005،ص ص 52- 53.

[5] بوخاري جمال الدين، **اصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر– 2001 2015–** ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قصدي مرباح، ورقلة، الجزائر،2014-2015، ص 36.

اقتناء أراضي الوعاء بغرض الشروع في أي عملية من شأنها المساهمة في التصميم ،تمويل وانجاز مجموعات عقارية مثل عقارات السكن الجماعي ، نصف الجماعي أو الفردي أو المحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري.

اقتناء أراضي الوعاء بغرض إنجاز برامج تخصيص مجهزة بالمنافع العامة وتخصيص قطع للبيع إضافة لاقتناء أية عقارات مبنية قصد إعادة تأهيلها وترميمها أو إعادة هيكلتها على أن تكون مخصصة للبيع ناهيك عن تسيير مجموعات عقارية وتقديم الاستشارة والمساعدة في ميدان تسيير الأملاك العقارية وذلك بصفة مباشرة أو غير مباشرة سواء كان ذلك لصالحها أو صالح الغير.

ولقد تم إنشاء المؤسسة الوطنية للترقية العقارية على خلفية حل مؤسسات ترقية السكن العائلي FLDE والتي تعتبر هي الأخرى مؤسسات عمومية محلية أنشأت بموجب كل من المرسومين 83-200 المحدد لإنشاء المؤسسات العمومية المحلية، [1] و التي كانت موجهة لانجاز مساكن راقية، وصل عددها إلى 22 مؤسسة سنة 1987 ، موزعة عبر مختلف ولايات الوطن، و تقوم مؤسسات ترقية السكن العائلي بالمساهمة بصورة بسيطة و ضعيفة في عرض السكنات على المستوى الوطني ، حيث يقدر معدل المتوسط لتوزيع السكنات سنويا منذ سنة 1986 ب 4000 سكن سنويا و في بعض الأحيان لا يتجاوز هذا الرقم، أحسن معدل سجل كان سنة 1995 ب 9377 سكن ترقوي.[2]

و طبقا للمادة 3 من المرسوم رقم 83/ 177 فهي تهدف الى تحقيق مهامها المتمثلة فيما يلي:[3]

- جمع الأعمال اللازمة لتنفيذ العمليات الجاري القيام بها في إطار هدفها.
- التكفل ببرنامج السكن وصيغ بيع المساكن حسب شروط تمويلها.
- اقتناء الأراضي الضرورية وتهيئتها لتحقيق أهدافه.
- تنفيذ برنامج تجهيز الأراضي المخصصة لبناء المساكن وتجزئتها بالتعاون مع الجماعات المحلية.

تكوين جمعيات وتعاونيات عقارية ومساعدتها تقنيا وإداريا كما تتنازل عند الحاجة عما انجز من السكنات لتعاونيات وهذه المشاريع التي تقوم بها مؤسسات ترقية السكن العائلي في ميدان الترقية العقارية تخضع للمراقبة التقنية من قبل مصالح مختصة تابعة للجماعات المحلية المعنية.

ثالثا: وكالة تحسين و تطوير السكن AADL:

هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي[4]، ظهرت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 ، كمؤسسة عمومية مكلفة بانجاز عمليات السكن في إطار

[1] المرسوم التنفيذي رقم 83- 200 الصادر في 19 مارس 1983 المتعلق بإنشاء المؤسسات العمومية المحلية و تنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 12، ص 43.

[2] لمياء بوالجمر، مرجع سابق ذكره، ص27.

[3] بوخاري جمال الدين، مرجع سابق ذكره، ص 37.

[4] المرسوم التنفيذي رقم 91/ 148 الصادر في 12 ماي 1991 ، المتضمن أحداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره، المادة الاولى، الجريدة الرسمية ، العدد 25، ص 54.

الترقية العقارية، مهمتها الإشراف على المشاريع السكنية و القيام بأعمال التهيئة و بيع المساكن، كما تقوم بالترويج لسوق العقار و تطويره بالإضافة إلى العمليات التالية:

- القضاء على السكن غير الصحي و إنشاء مساكن تطويرية مدعمة من طرف الدولة لصالح الطبقات ذات الدخل المحدود.
- تطوير طرق البناء بغرض استعمال التقنيات الحديثة والأخذ بعين الاعتبار المتطلبات الاجتماعية و الحفاظ على التناسق مع المحيط الطبيعي بحسب ما تمليه الخصوصيات الثقافية.
- تحديث الأنسجة القديمة ومعالجة الأنسجة الفوضوية عن طريق عمليات إعادة الهيكلة، و تهيئة المجالات الشاغرة لمنع تكوين وانتشار البناء العشوائي، وتغيير البيئة الحضرية و إنشاء مدن جديدة.[1]
- ترويج وتطوير السوق العقارية وترقيتها.
- إعداد أساليب مستحدثة من خلال برنامج عملها وتعميمها قصد تطويرها.[2]

الفرع الثاني: الفاعلون الخواص:

بدا ظهور القطاع الخاص كفاعل مهم في انتاج السكن بصدور قانون التوجيه العقاري و قانون الترقية العقارية، و ينقسم المرقون الخواص الى : [3]

- مرقي عقاري كشخص طبيعي.
- مؤسسات ترقية عقارية كشخص معنوي.

حيث ظهرت الترقية العقارية الخاصة في الجزائر لأول مرة بصدور الأمر 92/76 المؤرخ في 23 اكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري هذا في صورة التعاونيات عقارية والتي هى عبارة عن شركة اشخاص مدنية هدفها الأساسي هي الحصول على ملكية السكن العائلي ، لذا كان يكتتب في التعاونية العقارية الأشخاص الطبيعيون والراغبون في الحصول على ملكية سكن في إطار التنظيم التعاوني بحصص للاشتراك ، وبصدور القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية وجد في ظله المكتتب للقيام بإنجاز عمليات الترقية العقارية سواء كان الشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص كما تتمثل الترقية العقارية الخاصة في الخواص القائمين بالبناء الذاتـي سواء كانوا فرادى أو منظمين في تعاونيات عقارية إضافة إلى الاشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص أما في إطار المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري فقد ظهرت الترقية العقارية الخاصة على انها شخص طبيعي كان او معنوي يساهم في إنجاز أو تحديد الأملاك العقارية الموجهة للبيع أو الإيجار أو لتلبية حاجاته الخاص .[4]

---

[1] لمياء فالق، **السكن التطوري في مدينة خنشلة الانعكاس على المجال وعلى الإنتاج السكني**، رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر،2006، ص،83.

[2] بوخاري جمال الدين، مرجع سابق ذكره، ص 38.

[3] لمياء بولجمر، مرجع سابق ذكره، ص 28.

[4] بوخاري جمال الدين، مرجع سابق ذكره، ص ص 38-39.

المبحث الثالث: السياسة السكنية في الجزائر

مر السكن في الجزائر بعدة سياسات وبرامج تنموية سعت من خلالها الدولة الجزائرية جادهة لتغطية العجز في العرض السكني أمام الطلب المستمر و المتزايد و محاولة لعقلنة وتحقيق الاكتفاء بنوعية وبكمية تلبي الحاجة الاجتماعية، مع مراعاة الإمكانيات والقدرات المالية للأفراد، وذلك من خلال مجموعة من الآليات لإنجاح السياسة السكنية والمتمثلة في التشريعات القانونية و كذا التحفيزات الضريبية و والإعانات، وكذا التعاون بين القطاع العام و الخاص للحد من هذه الأزمة.

المطلب الأول: مفهوم السياسة السكنية.

تعتبر السياسة السكنية من بين الجوانب الهامة لتقييم و تحديد النتائج المحققة من طرف قطاع السكن و الدور الكبير الذي تلعبه في التوجيه، وتحديد النتائج التي يجب أن يتوصل إليها هذا القطاع الحساس، ونعني بالسياسة السكنية الأسس الإستراتيجية التي يضعها المختصون والإجراءات التشريعية، الإدارية والبرامج التي تهدف إلى إحداث تغيير كمي ونوعي في الخصائص السكنية والعوامل الديموغرافية، وتتضمن إضافة إلى الاهتمام بسلوك الأفراد، تصويب اتجاهات التنمية الاقتصادية و الاجتماعية.[1]

أولا: تعريف السياسة السكنية

السياسة السكنية تعرف بأنها مجموعة الإجراءات و المخططات و البرامج التي تستهدف التأثير في المتغيرات السكانية وتركيب الهيكلي للسكان من الناحية الكمية و النوعية، بما يلاءم حاجات المجتمع و متطلبات نموه و رفاهية مواطنيه، فالسياسة السكنية لا تهدف فقط الى تحسين مستوى معيشة السكان و رفاهيته، و انما تهدف لتضييق الفجوة الحضارية بين الريف والمدينة.[2]

و منه يمكن ان نستخلص ان السياسة السكنية هي عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة و الموضوعة من طرف الدولة ، و الهدف الرئيسي منها يكمن في وضع والسائل و اليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ضل احترام معايير السعر و الكمية المحددة.[3]

و من هنا نستخلص جملة من الخصائص المتعلقة بالسياسة السكنية من أهمها :[4]

- تكتسي السياسة السكنية طابع هام و استراتيجي لنمو و تطوير بلدها، حيث أنها ترتبط و تواكب في نفس الوقت هذا التطور ، سواء على الصعيد الاقتصادي و حتى الاجتماعي.

---

[1] علي عطار، **التنمية الاقتصادية والبشرية**، دار العلوم العربية للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، طبعة الأولى ، ص51 .

[2] مصطفى العبد الكفري، **السياسة السكانية و ارتباطها بعملية التنمية في الجمهورية العربية السورية**، مقال منشور على الموقع الالكتروني التالي: http://www.achewar.org/debat/show.art.asp ?aid=20422 ، تاريخ الإطلاع 2017/02/25.

[3] عزيز، **مدخل نظري للسياسة السكنية**، بحوث جاهزة النشر، تاريخ الإطلاع 2017/02/18، http://research-ready.blogspot.com/2012/06/introduction-to-theory-of-housing.html.

[4] M.C BENARBIA, M.Atmani et autres, **La question du logement à Alger**, OPU, Algérie, 1976.

- توجه لمحاربة الفروقات الاجتماعية، حيث إنها تترجم في الواقع مبدأ حق الحصول على مسكن وذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من اجل تحقيق العدالة الاجتماعية.
- تأخذ بعين الاعتبار الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة، و زيادة الحاجيات من جهة أخرى حيث أنها تحارب ظاهرة سوء استغلال الأراضي ، و مواد البناء، و طرق استغلالها بالإضافة إلى سوء استغلال الموارد المالية.

بالإضافة إلى ذلك :[1]

- تعمل السياسة السكنية على التوجه الرشيد للحد من سوء التوزيع لموارد الدولة.
- تعمل السياسة السكنية على الحد نمن الاستغلال اللاعقلاني للأراضي وسوء استغلال الموارد المالية.

يجب أن تكون السياسة السكنية واقعية قابلة للتنفيذ والتطبيق.

ثانيا: أهداف السياسة السكنية.

تكتسي السياسة السكنية صفتها الأساسية من خلال أهدافها المسطرة، إذ أنها تهدف في الأساس إلى إرضاء الطلبات و الحجات مع رفع النشاط الخاص بمجال السكن من جهة أخرى و القضاء على ظاهرة البطالة من جهة أخرى و الملاحظ أن هذه الأهداف تندرج في الأهمية التي يكتسبها قطاع السكن و أثاره على الحياة الاقتصادية و الاجتماعية.

غير أننا يمكن أن نميز ثلاثة أهداف رئيسية للسياسة السكنية و المتمثلة في:[2]

1- **الأهداف الأساسية للسياسة السكنية:** نظرا للأهمية التي يكتسبها السكن و للشروط التي يفترض أن تتوفر فيه، سواء كانت تتعلق بجودته أو تكلفته ، و عليه فان من بين الأهداف الأساسية للسياسة السكنية هو أن توفر لكل فرد أو عائلة مسكن أو بعبارة أدق هو القضاء على هاجس تعاني منه الدول و المتمثل في ازمة السكن، كما تهدف هذه السياسة إلى مراعاة تكلفة القدرة الشرائية للفرد، و تكون شروط الحيازة على ملكية السكن واضحة و مبسطة في نظر المستهلك، و عليه فعلى السياسة السكنية أن تحدد جميع المعايير و المقاييس المتعلقة بالسكن ، وان تأخذ بعين الاعتبار مستوى نمو البلد المعني و مدى توفره للإمكانيات اللازمة المتعلقة بانجاز السكنات، كما إنها تأخذ بالحسبان طبيعة النظام المتبع من طرف الدولة سواء أكان نظام موجها أو نظام اقتصاد السوق.

2- **الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية:** نظرا للدور الكبير الذي يلعبه قطاع السكن إذ انه مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشطات الاقتصادية الأخرى بواسطة ميكانزمات مالية، ضريبية و اقتصادية، و إن اثر هذا الارتباط على النشاط الاقتصادي

[1] عيسى بوراوي، **دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني**، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة، 2014، ص 15.

[2] صلاح الدين عمراوي، **السياسة السكنية في الجزائر**، رسالة ماجستير في الديموغرافيا، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر باتنة،2009 ، ص 15.

يتمثل في تمويل نشاطات البناء، شراء المساكن و كذا شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن، أما أثار الضريبة على قطاع السكن فإنها تتمثل في النسب الضريبية المفروضة و الإعفاءات المقدمة.

وعليه فعلى السياسة السكنية أن تراعي مدة هذا الترابط بين هذا القطاع الحساس أي قطاع السكن و باقي القطاعات الأخرى، وذلك من خلال أدواتها و آلياتها من قوانين و مراسيم تنفيذية، و خلق مؤسسات متخصصة، الضرائب و الإعانات والتي تنبثق عنها أسعار الفائدة و تأطير القروض و فرض الضرائب و الرسوم الجمركية و كذا تشجيع الاستثمارات العمومية و إقرار حقوق الملكية... الخ، كلها عوامل تؤثر بشمل مباشر أو غير مباشر على تسيير و تطوير قطاع السكن، و إنعاش هذا الأخير بجذب وراءه كل القطاعات الأخرى، و من ثم زيادة في النمو الاقتصادي و تخفيض من البطالة و الارتفاع في الدخل القومي.

3- الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية:

- تطبيق مبدأ المساواة بين الأفراد،

- تمكين الأفراد من العيش في مسكن لائق،

- يجب ان تراعي السياسة السكنية الجانب الاجتماعي للفرد و أن تأخذه في الحسبان، لأن حرمان الفرد من السكن يجعله يتصرف تصرفات غير سوية، فمن خلال الوسائل و الآليات المتعلقة بالسياسة السكنية، تأخذ الدولة بعين الاعتبار المستوى الاجتماعي للفرد، وما مدى توفير الإمكانيات المادية و المالية له، من اجل الحصول على سكن.

ثالثا: آليات السياسة السكنية.

تعتمد الدول في سياستها السكنية على مجموعة من الآليات و الوسائل للتدخل في السوق السكنية، غير أن هذه الوسائل تختلف من دولة إلى أخرى و ذلك حسب طبيعة النظام المتبع من جهة، و إلى درجة تطور أو نمو الدولة بالإضافة إلى مدى تحكم و توجيه لسياستها السكينة على حسب الأهداف المسطرة، و عليه يمكن أن نذكر أهم الآليات الرئيسة للتحكم في السياسة السكنية و هي:

1- القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن.

حيث تتحدد جميع القواعد المتعلقة بالسكن من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحيازة، و تنظيم السوق السكنية ... الخ ومنه تعتبر القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن كأداة توجيه هامة للسياسة السكينة خاصة إذا أخذت بعين الاعتبار الوضعية الاقتصادية و الاجتماعية للدولة، و كذا مدى التطور و مدى توفر الإمكانيات اللازمة لانجاز السكنات.[1]

2- إنشاء مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي.

إن المؤسسات المتخصصة ذات الطابع الاجتماعي كطريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكينة حيث انها تشجع إنشاء هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء ، الوكالات السكنية،الدواوين العقارية... الخ، و تتكفل كل

[1] فضيل رابح، **السكن و السياسة السكنية في الجزائر، الأهداف و المعوقات**، مداخلة مقدمة في إطار فعاليات الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الوطن العربي –واقع و آفاق–، جامعة د/ يحي فارس ، المدية، الجزائر، 09، 2012/05/10، ص ص 106-105.

واحدة بجميع الإجراءات المتعلقة بانجاز السكنات و توزيعها و بيعها و تمويلها... الخ،[1] ومن ثم تخفف العبء على الدولة من جهة وتنظم سوق السكن من جهة أخرى، وكأمثلة على ذلك و كما سبق الذكر نجد من بين هته المؤسسات المتخصصة: ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI، وكالة تطوير وتحسين السكن AADL ، مؤسسة ترقية السكن العائليEPLF .[2]

3- **الضرائب المفروضة و الإعانات المقدمة من طريف الدولة.**

1.3 الضرائب : من المتعارف عليه إن الدولة تستعمل الضرائب كأداة للتحكم في توجيه الاقتصاد من جهة ، و كذلك تعتبر كمورد لخزينتها من جهة أخرى، بالإضافة إلى الأدوار الأخرى التي تلعبها أو تقوم بها الضريبة، تستعمل هذه الأخيرة كأداة من أدوات السياسة السكنية، فعن طريق تخفيض نسبة الضرائب على العقارات او كل ما يتعلق بانجاز السكنات مثلا، من شانه أن يقلل من تكلفة انجاز هذه الأخيرة و من ثمة زيادة عرض السكنات في السوق السكني و من هنا نجد ان سياسة السكن توجه من اجل تلبية حاجيات الأفراد و القضاء على مشكل أزمة السكن و من ثم نجاحها.[3]

2.3 الإعانات.

تعد الإعانات أو المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من اجل الحيازة على السكنات من إحدى طرق أو وسائل السياسة السكنية للتدخل في السوق السكني و ذلك بما يتماشى مع متطلبات الأفراد و المخطط أن هذه الإعانات تأخذ شكلين :[4]

1.2.3 إعانات مالية مباشرة: و المقصود بالمباشرة أي أنها تقدم لغرض الحيازة على السكن، حيث أنها تقدر على أساس نسبة من مبلغ الشراء المسكن، و تقدم للفرد المعني بعملية الشراء و ما عليه إلا أن يكمل ما تبقى من باقي المبلغ للحصول على ملكية السكن، ففي الجزائر مثلا نجد هيئة تابعة للدولة مخصصة في منح هذا النوع من الإعانات و المتمثلة في الصندوق الوطني للسكن CNL الذي يقد إعانات مالية للفرد بغرض شراء مسكن معين و ذلك وفق شروط معينة مثل قيمة دخل الفرد، نوع المسكن...الخ.

---

[1] براق محمد، قمان عمر، **السياسة السكنية و دورها في الحد من ازمة السكن – الجزائر كنموذج للدول العربية–** مداخلة مقدمة في اطار فعاليات الملتقى الدولي حول ازمة قطاع السكن في الوطن العربي –واقع و افاق–، جامعة د/ يحي فارس ، المدية، الجزائر، 09، 2012/05/10، ص 06.

[2] عبد الغني جحيش، **تهيئة منطقة سكنية تجارية**، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، جامعة المسيلة، 2007، ص 43.

[3] مداحي محمد، غربي هشام، **السياسة السكنية – المشاكل و الحلول–** مداخلة مقدمة في ايطار فعاليات الملتقى الدولي حول ازمة قطاع السكن في الوطن العربي –واقع و افاق–، جامعة د/ يحي فارس ، المدية، الجزائر، 09، 2012/05/10، ص 10.

[4] شرع يوسف، بوختالة سمير، **عرض و تقييم اليات السياسة السكنية في الجزائر و محاولة تطويرها في ظل المخطط الخماسي للتنمية**، مداخلة مقدمة في اطار فعاليات الملتقى الدولي حول ازمة قطاع السكن في الوطن العربي –واقع و افاق–، جامعة د/ يحي فارس ، المدية، الجزائر، 09 و2012/05/10، ص ص05- 06.

2.2.3 مالية غير مباشرة :

و نقصد بغير مباشرة أن الإعانة ليست موجهة بصفة مباشرة من اجل الحيازة على السكن كالحالة الأولى بل هي موجهة للأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف و ذلك من اجل الرفع من قدرتها الشرائية، و من شانها هؤلاء أن يخصصوا هذه الإعانة من اجل حيازة سكنات بصفة الملكية أو الكراء.

يجدر الإشارة إلى انه من الناحية الاقتصادية هذه الآليات تؤدي دائما إلى نفس النتائج ، غير أن الخيار بينهما يكون حسب طبيعة نظام البلد و كذا مدى تطوره او نموه.

المطلب الثاني: مراحل السياسة السكنية في الجزائر(فترة الاقتصاد الموجه).

سنستعرض السياسة السكنية في الجزائر خلال المرحلة الانتقالية للتوجه لاقتصاد السوق و البرنامج الخماسي 2010-2014 ، 2015-2019، و ومدى مساهمتها في الحد من أزمة السكن، ومدى فاعليتها في تحقيق الأهداف المسطرة.

أولا:سياسة السكن خلال المرحلة الانتقالية 1990-1999.

أمام استمرار الأزمة الاقتصادية ، وعدت الحكومة بإصلاحات سياسة واقتصادية و اجتماعية ، فقد راهنت على قطاع السكن لإطلاق الآلة الاقتصادية لاستحداث مناصب شغل و الاستجابة للمطالبة ذات الطابع الاجتماعي و تحسين الظروف المعيشية للسكان، اتخذت قرارات سياسية لتجاوز هذه الفترة الحساسة التي كان يعيشها الوطن لكنه تعذر ذلك أمام مدى الأزمة التي مست كافة قطاعات النشاط بحيث إن الاقتصاد كان متوقفا على المحروقات ، و ابتداء من سنة 1990، شهد البلد مراحل سوداء بسبب عدم الاستقرار السياسي و الاقتصادي و الأمني، فلم يسمح الركود الاقتصاد بتمويل مختلف المخططات التنموية ، بالعكس تم تدمير 60 بالمائة من التجهيزات العمومية و المنشات القاعدية خلال نفس الفترة، وبالرغم من ذلك تم إطلاق مشاريع بناء انجز من خلالها 800.000 وحدة منها أكثر من 600.000 وحدة في المدن و 190.000 في الأرياف، و أمام هذا الوضع ظهرت توجهات جديدة للسياسة السكنية من خلال فتح المجال أمام القطاع الخاص و إشراك الأسر في التمويل.[1]

بحيث فيما يخص السكن الحضري عرفت هذه المرحلة نمطين سكنيين، تمثل الأول في السكن الاجتماعي الذي كان يشرف عليه ديوان الترقية و التسيير العقاري، و تحدد برامجه سنويا من قبل الدولة في إطار ميزانيتها.

أما النمط السكني الثاني فتمثل في السكن الترقوي، و لقد أوكلت مهمة الإشراف على انجاز المساكن الترقوية لمرقين عموميين و خواص، بالإضافة إلى الصيغة الجديدة التي تبنتها الدولة بداية من سنة 1995، أولها صيغة المساكن التطويرية، هذا النوع تقدمه الدولة لفائدة العائلات ذات الدخل المتوسط، أما قيمة الإعانة فهي حسب دخل المستفيد، و ذلك كما أشار إليه المرسوم التنفيذي 94-308.

[1] حسين يرقي، احمد بوجميل، **تحليل السياسة السكنية في الجزائر**، مداخلة مقدمة في إطار فعاليات الملتقى الدولي حول ازمة قطاع السكن في الوطن العربي –واقع و أفاق–، جامعة د/ يحي فارس ، المدية، الجزائر، 09، 2012/05/10،ص ص165-166.

أما فيما يخص السكن الريفي و لتفادي المزيد من النزوح الريفي نحو المدن لاعتبارات اقتصادية و اجتماعية و أمنية ، لجأت الدولة إلى أسلوب الإعانات المالية للمواطنين كمساعدة من اجل انجاز مساكنهم بأنفسهم فيما يعرف بالبناء الذاتي.[1]

حسب الجريدة الرسمية 76 الصادرة في 1997 التي تقيم الحصيلة المادية لإنجاز المساكن، ففي سنتي (1992-1994) بلغت نسبة تحقيق الأهداف المرجوة من حيث الانطلاق والإنجاز درجة عالية، إذ في سنة 1992 شرع في بناء 38342 مسكنا باختلاف أنواعها ، من بين 39585 مسكن مقرر أي بنسبة 96.8%، وفي سنة 1994 ارتفعت تقديرات الانطلاق بصفة ملموسة لتصل 73782 مسكن، أي بنسبة 62.5%، غير انه ابتداء من سنة 1993 أخذت السياسة السكنية في الجزائر بعدا آخر، حيث أصبحت حصة السكنات الترقوية تفوق السكنات الاجتماعية، بسبب تدعيم الدولة لمجال الترقية العقارية، وفتح زمام المبادرة الخاصة بصدور المرسوم المتعلق بالترقية العقارية سنة 1993. [2]

وبداية من 1997 وضعت الدولة كل الآليات المناسبة لتسهيل الحصول على السكن بوضع صيغ جديدة ادمج المواطن تمويلها منها السكن الاجتماعي و التساهمي و السكنات البيع بالإيجار، و في هذا الشأن تم تسليم 361765 سكنا اجتماعيا إيجاريا و 169548 سكنا اجتماعيا تساهميا و 27253 سكنا ترقويا و 236057 سكنا ريفيا و 55000 سكنا عن طريق البيع بالإيجار.[3]

جدول رقم 01: برنامج السكنات الحضرية و الريفية (1990 – 1994)

السنوات	السكن الاجتماعي	السكن الترقوي	السكن الريفي
1990	18.955	6.293	12.230
1991	11.893	6.566	5.530
1992	23.105	12.212	13.738
1993	15.761	16.845	8.516
1994	17.286	17.397	43.999

المصدر: وزارة السكن و العمران 2006

من خلال الجدول يظهر تطور سريع نسبيا للسكن الترقوي المدعم، كصيغة جديدة في سوق السكن، حيث بلغ عدد المساكن 6293 سنة 1990 ليرتفع عددها الى 17397 وحدة سكنية سنة 1994، ويمكن تفسير ذلك من خلال دخول القطاع الخاص لسوق السكن في الجزائر، و كذا تشجيع الدولة للترقية العقارية الخاصة.

[1] محمد عمران، **سياسة السكن في الجزائر و دور مؤسستها في حل ازمة السكن**، اطروحة دكتوراه في العلوم السياسية، تخصص التنظيم السياسي الإداري، جامعة الجزائر، الجزائر، 2011، ص 200.

[2] بن الضيف خالد، **السكن التساهمي بين النظري و الواقع حالة بعض مشاريع برج بوعريريج**، مذكرة تخرج لنيل شهاد مهندس دولة، معهد تسيير التقنيات الحصرية، قسنطينة، 2013، ص 13.

[3] حسين يرقي ، احمد بو جميل، مرجع سبق ذكره ،ص ص165-166.

كذلك من الملفت للانتباه من خلال الجدول التطور السريع لصيغة السكن الريفي، حيث نجد 12230 وحدة سكنية خلال سنة 1990 لترتفع إلى 43999 وحد سكنية سنة 1994 وهذا يعكس سياسة الدولة في تشجيع سكان الأرياف على الاستقرار في أملاكهم، وتشجيع الأفراد الذين نزحوا نحو المدن بسبب الظروف الأمنية للعودة إلى قراهم.

إن الدراسة التي قامت بها وزارة السكن و العمران لحل الأزمة توصلت لـ 250000 سكن سنويا، لمدة 12 سنة، وذلك بغية الوصول إلى التوازن بين العرض و الطلب، ففي سنة 1998 برمجت الدولة 80000 سكن، والتي يتوقع إنجازها في سنة 2000، حيث أن الدولة تقوم بتمويل 200000 سكن فقط والباقي يمول من طرف الترقيات العقارية و الخواص. [1]

الجدول رقم 02: برنامج السكنات المنجزة الحضرية و الريفية (1995–2000)

السنوات	السكن الاجتماعي	السكن التساهمي	السكن الترقوي	السكن الريفي
1995	42.208	9.060	26.271	48.087
1996	39.819	21.092	15.724	32.523
1997	46.513	18.482	15.959	36.751
1998	51.588	22.366	9.299	33.941
1999	41.984	32.445	7.389	39.209
2000	60.484	23.535	9.561	34.493

المصدر : وزارة السكن و العمران 2006

من خلال الجدول من بين الصيغ الأكثر نموا نجد صيغة السكن الاجتماعي و السكن الريفي، وذلك لاهتمام الدولة بهذا النوع من السكن، بحيث بالنسبة للسكن الاجتماعي نجد 42208 وحدة سكنية خلال سنة 1995 لترتفع إلى 60484 وحدة في سنة 2000، كذلك نجد تراجع في صيغة السكن الترقوي في المقابل تزايد في السكن التساهمي، ويفسر ذلك باهتمام القطاع الخاص بهذا النوع من المساكن كونه لاقى إقبال كبير من طرف الأسر.

ثانيا: سياسة السكن خلال مرحلة من 2000–2010.

مع بداية سنة 2000 شهد القطاع نقلة نوعية تميزت بتوفير الإمكانيات المالية و المادية و هو الأمر الذي جسد في فتح عدة ورشات للبناء على المستوى الوطني،ويسعى ذات القطاع إلى تجسيد مليوني وحدة سكنية في آفاق 2014 حسب البرنامج الحكومي الذي يولي أهمية كبرى لهذا القطاع للقضاء على أزمة السكن في الجزائر.

[1] بن الضيف خالد، مرجع سابق ذكره، ص 14.

و تمكن قطاع السكن من انجاز 800 ألف وحدة سكنية في ظل العمل بالبرنامج الخاص بدعم الإنعاش الاقتصادي الذي تبنته الدولة بعد رئاسيات 1999، و قد تم توجيه 72 بالمائة من هذه الوحدات السكنية إلى المدن بهدف القضاء على السكنات الهشة التي تولدت على مستوى المدن جراء هجرة الأرياف بسبب حالة عدم الاستقرار التي ميزت فترة التسعينات.[1]

كما ظهر خلال هذه الفترة نمط سكني آخر يعرف بنمط البيع التأجيري، و ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 افريل 2001، هذه الصيغة تترجم استمرار حرص الدولة على إشراك المواطن في بناء مسكنه، و أيضا عدم تفردها في عملية انجاز وتمويل المشاريع السكنية، و أسندت مهمة الإشراف وتسيير هذه العملية للوكالة الوطنية لتحسين و تطوير السكن "عدل"، بحيث كلفت بانجاز 55 ألف وحدة سكنية على التراب الوطني، و في هذا الشأن تم انجاز أزيد من 44 ألف وحدة سكنية ، و تجسيدا لسياسة التجديد الريفي المنتهجة منذ سنة 2000 راهنت الدولة على تطويره ولهذا فقد تم انجاز ازيد من 400 ألف سكن ريفي خلال الفترة الممتدة من 2005 إلى 2009.[2]

بالإضافة إلى تجديد أزيد من 6400 وحدة عمومية تم انجازها على المستوى الوطني 1999-2011 تكفل قطاع السكن و العمران بمهمة التجديد، و في طليعة هذه التجهيزات نجد قطاع التربية الذي حظي بتجديد 2900 وحدة، و كذا قطاع التعليم العالي حيث تم انجاز أكثر من 11000 مشروع.[3]

الجدول رقم 03: إنجاز السكنات الحضرية للفترة ما بين (2000-2004)

الأنماط السكنية	عدد السكنات المنجزة	النسبة %
السكن الاجتماعي	322904	37
السكن التساهمي	446884	51
السكن بالإيجار	25363	2.8
السكن الترقوي	66916	07
السكنات الوظيفية	19232	2.2
المجموع	**881299**	**100**

المصدر: وزارة السكن و العمران 2006

يتبين من الجدول تزاد إنتاج السكن بشكل ملحوظ ، و تبين الإحصائية الرسمية المتوفرة عن برنامج السكنات الحضرية إنه بين سنتي 2000-2004 تم إنجاز 881299 وحدة سكنية في مقدمتها السكن التساهمي بحيث بلغ 446886 وحدة أي بنسبة 51% ويليها السكن الاجتماعي بنسبة 37%.

[1] حسين يرقي ، احمد بو جميل ، مرجع سابق ذكره، ص ص167- 171.

[2] محمد عمران، مرجع سابق ذكره، ص 200.

[3] حسين يرقي ، احمد بو جميل ، نفس المرجع ، ص 171.

الجدول رقم 04: تطور إنجاز السكنات الريفية خلال الفترة ما بين (2000–2004)

السنوات	عدد السنوات	النسبة%
2000	32000	23
2001	3000	2.2
2002	29551	21
2003	37141	27.1
2004	35293	26.7
المجموع	**136985**	**100**

المصدر: وزارة السكن و العمران 2006

من خلال الإحصائيات المتوفرة عن برنامج السكنات الريفية بين سنتي 2000-2004 ارتفاع نسبة انجاز السكنات الريفية سنة 2003 حيث بلغت 37141 وحدة بنسبة 27.1% تليها سنة 2004 ب 35293 وحدة سكنية ما نسبته 26.7%.

الجدول رقم 05: المشاريع السكنية المنطلق في انجازها في الفترة ما بين (2004– 2009)

صيغ السكن / السنوات	السكن الاجتماعي الإجاري LPL	السكن الاجتماعي التساهمي LSP	السكن الترقوي promotionnel	السكن الريفي Rural	السكن – البناء الذاتي – Auto Const	المجموع
2004	72850	25028	38068	49607	0	185553
2005	112053	84184	3837	132765	0	332839
2006	38689	57538	5558	137017	39160	277962
2007	35145	82288	5588	78852	28647	180520
2008	67053	43736	7956	79595	26637	224977
2009	130240	23607	10808	70853	33739	269247
المجموع الكلي	**456030**	**266381**	**71815**	**548689**	**128183**	**1471098**

المصدر: إحصائيات وزارة السكن و العمران 2004–2009.

من خلال المعطيات التي يتضمنها الجدول رقم 06، نجد أن الدولة الجزائرية في إطار سياستها السكنية في القضاء على السكن الهش، و توفير السكن وفق مجموعة من الصيغ المتنوعة التي تتوافق و مداخيل الأفراد وكذلك تراعي فئات المجتمع، قد خصصت مجموعة من المشاريع خلال الخماسي 2001-2009 على سبيل المثال و ليس الحصر، حيث تنوع هذه الصيغ

السكينة يتلاءم وفئات المجتمع، حيث برمج خلال الخماسي 2004-2009، 456030 سكن اجتماعي إيجاري يتلاءم مع الفئة الهشة في المجتمع، و266381 سكن تساهمي والذي يتلاءم مع متوسطي الدخل، و71815 سكن ترقوي مدعم موجه لفئات المجتمع الميسورة، كذلك ما يقارب 548689 سكن ريفي موجه لسكان الأرياف، إضافة إلى تدعيم 128183 سكن بناء ذاتي، وعليه يتضح جليا أن السياسة السكنية تأخذ بعد اجتماعي بالدرجة الأولى.[1]

ثالثا: إستراتجية السكن من خلال المخطط الخماسي 2010-2014 :

شهد قطاع السكن لسنة 2014 قفزة حقيقية، حول حلم الحصول على سكن إلى أمر ممكن بعدما كان مستحيلا، بعد التدابير الصارمة التي اتخذتها مصالح الوزارة المعنية بالتنسيق مع باقي القطاعات بضبط الترتيبات للتخلص من كل ما من شانه الوقوف في طريق الحيوية التي يعيشها القطاع و التسريع بعدد كبير من المشاريع السكنية بصيغها المختلفة.

و بلغة الأرقام تم الانطلاق في انجاز قرابة 20.2 مليون سكن إلى غاية نهاية سبتمبر 2014 في إطار البرنامج الخماسي 2010-2014 بنسبة 98 بالمائة حسبما جاء في الحصيلة وزارة السكن و العمران و المدينة.

وتتوزع المشاريع التي تم إطلاقها على 925.345 سكن عمومي إيجاري و 869.204 سكن ريفي و 260.085 سكن ترقوي مدعم، وتم استلام 991.777 سكن إلى غاية نهاية سبتمبر منها 322.011 سكن عمومي إيجاري و 115.480 سكن ترقوي مدعم و 543.770 سكن ريفي، بالإضافة إلى 10.516 سكن من نوع البيع بالإيجار و هو ما يمثل نسبة 83 في المائة من الأهداف المسطرة لتسليم 1.2 مليون وحدة سكنية خلال الخماسي.[2]

رابعا: برنامج السكن لسنة 2015-2019:

يتضمن مخطط عمل الحكومة من اجل تنفيذ برنامج رئيس الجمهورية انجاز 6.1 مليون وحدة سكنية بمختلف الصيغ في إطار البرنامج الخماسي الجديد 2015-2019 تداركا للعجز الهيكلي في المجال و الاستجابة بذلك لطلبات كافة الأشخاص الذين يستوفون شروط الاستفادة، [3] و كشف وزير السكن و العمران و المدينة عبد المجيد تبون من بشار أن الحكومة عازمة على القضاء على أزمة السكن في أواخر 2018، و أن برامج السكن تسير في ظروف عادية مشددا على انه لن يطالها التقشف أو التجميد.[4]

وجاء تقسيم هذا البرنامج كالتالي:[5]

---

[1] براق مُحَّد، عقان عمر،مرجع سابق ذكره، ص 17-18.

[2] ع.موساوي، **2014 سنة رفع التحدي للقضاء على أزمة السكن في الجزائر** ، الإذاعة الجزائرية، مقال منشور، تاريخ الإطلاع 2017/03/12، www.radioalgerie.dz/news/ar/article/20141230/23127.html

[3] ع.موساوي، **2014 سنة رفع التحدي للقضاء على ازمة السكن في الجزائر** ، الإذاعة الجزائرية، مقال منشور، تاريخ الإطلاع 2017/03/12، www.radioalgerie.dz/news/ar/article/20141230/23127.html

[4] تبون: **ازمة السكن في الجزائر ستنتهي في أواخر 2018**، مقال منشور، يومية الخبر ،تاريخ الإطلاع 2017/03/19 http://www.elkhabar.com/press/article/116952/تبون-أزمة-السكن-في-الجزائر-ستنتهي-في-أواخر-2018/

[5] بوخاري جمال الدين، مرجع سابق ذكره، ص 31 .

- 800.000 وحدة سكن عمومي: هذه الصيغة موجهة إلى الفئات الاجتماعية المحرومة أو التي تعيش ظروف سكنية سيئة، و يتكفل بهذا المشروع **دواوين الترقية و التسيير العقاري**.

- 400.000 وحدة سكنية بيع بالإيجار: هذه الصيغة موجه للمواطنين الذين ينتمون إلى الطبقة المتوسطة، و الذين يمكنهم امتلاك هذه السكنات بعد فترة من الإيجار، و سوف يتكفل بهذا المشروع **الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره "عدل"**.

- 400.000 وحدة سكنية ريفية: تتمثل هذه الصيغة في انجاز سكن لائق في المحيط الريفي عبر البناء الذاتي و ذلك في إطار سياسة الدولة الرامية إلى تطوير الفضاءات الريفية و إلى استقرار السكان، و يقدم **الصندوق الوطني للسكن مساعدات** للمستفيدين في شكل إعانة بمبلغ 700.000 دج مقسم على قسطين حسب تقدم الأعمال.

و بالإضافة إلى ذلك فإن البرنامج الخماسي الجديد للقطاع سيشهد إدخال صيغة جديدة للسكن و يتعلق الأمر بالبناء الذاتي من خلال تجزئة الأراضي، و ستسمح هذه الصيغة الجديدة.

ولقد صرح رئيس المجلس الوطني لهيئة المهندسين المعماريين الجزائريين، جمال شرفي، إن 93 بالمائة من السكنات المبرمجة في الخماسيين السابقين قد أنجزت، فيما يتواصل العمل على انجاز 1 مليون و 600 ألف وحدة سكنية خلال الخماسي الثالث 2015-2019 قائلا، إن هذا الانجاز نقل الجزائر من أزمة السكن إلى مرحلة المعدل الطبيعي للطلبات، و صرح أن وتيرة البناء سمحت بإنجاز أكثر من 250 ألف وحدة سكنية سنويا، وإننا مطالبون بإنجاز 350 ألف وحدة سكنية خلال الخماسي الثالث.[1]

المطلب الثالث: أهم المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية:

تواجه السياسة السكنية المنتهجة من طرف الدولة عدة مشاكل و عوائق تحول دون تحقيقها لأهدافها و يمكن حصرها فيما يلي:[2]

1- **مشكلة العقار**: تأثرت السياسة السكنية بصفة مباشرة بمشكلة العقار التي إرتبطت بندرة الأراضي و التنافس عليها بالإضافة إلى تراكب ملفاته و مشاكله بسبب عدم الإستقرار في الوضعية العقارية للأراضي[3]، مما يصعب على مختلف الهيئات المشرفة على انجاز السكنات هذه المشكلة حيث تجد نفسها أمام مجموعة من العوائق سواء تعلق الأمر بالنزاع القائم و المنافسة حول المحيط المخصص للتهيئة العمرانية أو انجاز السكنات، و كذا مشكل ندرة الأراضي أو قلة الأراضي في مختلف المناطق خاصة الحضرية منها و مع تزايد عدد السكان و الاكتظاظ و تمركزهم في المناطق لكبرى يزيد الأمر تعقيدا.

[1] خديجة بلوزداد ، جمال شرفي: **إنجاز 1.6 مليون وحدة سكنية خلال الخماسي 2015-2019**، يومية الفجر، مقال منشور، تاريخ الإطلاع 2017/03/12،
http://www.al-fadjr.com/ar/index.php?news=316072

[2] بولجمر لمياء، مرجع سابق ذكره ، ص ص113- 115.

[3] لمياء فالق، مرجع سابق ذكره، ص 45.

2- **مشكل التمويل:** إن عملية التمويل طرح نفسها كمشكل يعيق مسار السياسة السكنية لتحقيق أهدافها، فانعدام أو قلة المصادر التمويلية المختلفة من شانه أن يخلق مشكل تمويل السكنات و هذا ما يؤدي إلى نقص الموارد المالية اللازمة و الضرورية لانجازها.

3- **مشكل ندرة مواد البناء:** من المتعارف إن من بين العوامل الأساسية لانجاز السكنات هو توفير مواد البناء، غير ان إيجاد هذه المواد و بالمقادير المطلوبة و بالأسعار ملائمة يعتبر من المهام الأساسية التي ترتكز عليها سياسة الحكومية، حتى تتوصل إلى انجاز السكنات بالقدر اللازم و لإرضاء طلبات الأفراد، غير أن مشكل ندرة هذه المواد مقارنة بتزايد الطلب عليها يبقى عائق في وجه ما تصبوا إليه السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها.

4- **مشكل تنظيم المهن أو الوظائف:** نظرا للأهمية أي تكتسبها السياسة السكنية، و يتجلى ذلك من خلال الأدوار و المهام التي تشرف عليها وعليه فانه من الطبيعي أن يصبح قطاع التهيئة العمرانية و الأشغال العمومية قطاعا استراتجيا، غير انه قد يكون تعرضه للتلاعبات عدة خاصة من بعض المهن الأخرى التي لها علاقة بهذا القطاع مثل مكاتب الدراسات، المقاولين الخواص والمهندسين المعماريين ... الخ.،كل هذا من شانه أن يعيق مسار السياسة السكنية للوصول إلى الأهداف المسطرة.
و عليه و تجنبا لمثل هذه التلاعبات، يجب أن يكون تدخل هذه المهن في إطار تشريعي منتظم وواضح و متكامل، وذلك تجنبا لزيادة المشاكل التي يعاني منها القطاع، و من هنا فان تدخل الدولة ضروري للغاية باعتبار أن قطاع السكن يخص شريحة هامة من المجتمع، و عليه يجب اتخاذ الإجراءات اللازمة للحد من هذه التلاعبات.

5- **مشكل الإجراءات الإدارية:** إن مشكل السكن مشكل حساس و يختلف في حد ذاته في كيفية تدخل الدولة أو السلطات العمومية، فزيادة الطلب عليه يستلزم الحاجة إلى بناء و انجاز السكنات بكثرة، و لهذا يجب تفادي المعرقلات الإدارية، وتسهيل الإجراءات اللازمة كإجراءات تحصيل الأراضي الصالحة لذلك و توفير الموارد المالية الضرورية... الخ.

من جهة أخرى يجب وضع مراقبة صارمة لتفادي المضاربة على المقاولين او المتعاملين العقاريين لان عمليات انجاز السكنات عملية صعبة و تخضع للمضاربة و عليه يجب على الدولة سن قوانين من شانها تجنب مثل هذه التجاوزات، غير أن مراقبة البناء وضمان سلامة هذه الإجراءات أمر صعب للغاية وذلك يرجع لضخامة لحجم المشاريع و من الصعب مراقبة الهيئات المشرفة على ذلك.

6- **أسباب بشرية:** معظم التركيبة الاجتماعية المهنية للسكان غير قادرة على الاعتماد على مصادرها الخاصة في تمويل السكن، بإضافة إلى تراجع ادخار الأسر و يضاف إلى ثقل تسديد سعر المسكن و تسديد الفوائد الذي يشكل عائق أخر للمستفيدين من القروض.[1]

[1] لمياء فالق، مرجع سابق ذكره، ص 50.

المطلب الرابع: مدى نجاح و فشل السياسة السكنية المتبعة و مخططات التنمية في معالجة إشكالية السكن

على الرغم من التحولات و الإجراءات التي عرفها قطاع السكن و التي سبق الإلمام بها خلال فترة قبل الإصلاح وما بعد الإصلاح، إلا أن الواقع حال دون وصول السياسة السكنية في كل مرحلة إلى أهدافها المسطرة، نتيجة الأسباب السابقة الذكر والتي وقفت كعائق أمام مسار السياسة السكنية[1].

إن المشكلة التي يعرفها قطاع السكن تحتاج سلسلة من الإجراءات و القوانين و القرارات، و بعبارة أخرى إلى سياسات واضحة المعالم تأخذ جميع المشاكل برمتها و في مقدمتها مشكل السكن، كونه أصبح هذا الأخير أكثر تعقيدا من حيث التداخل والتركيب و أصبح اللجوء إلى الحلول السريعة و البسيطة غير مجد و ربما في بعض الحيان يشكل ضرر لم يكن متوقعا نتيجة لعدة اعتبارات اقتصادية و اجتماعية و سياسية [2].

فمشكل السكن مازال الهاجس الذي لطالما عان و مزال يعاني منه المواطن الجزائري، مما جعلت الكثير منهم يملكون سكنات أقل ما يقال عنها أنها بيوت مزرية بعضها تمتد جذورها إلى العهد الاستعماري، وعم زيادة النمو الديمغرافي، أدى إلى زيادة الاحتياجات في مجال السكن مما جعل الهوة بين الطلب و العرض يتسع[3] ، و عليه على الدولة اتخاذ كافة الإجراءات السريعة و الضرورية والأخذ بكل الحلول المناسبة، و من بين هذه الحلول نجد:[4]

- **التقليل من السكنات الفوضوية و القصديرية:** و ذلك من خلال التخطيط المسبق للقضاء على هذا النوع ، و ذلك بحصر هذه السكنات أولا مع وضع تدابير و قوانين صارمة تمنع انتشارها، ثم توفير الموارد المالية و المادية اللازمة لتعويضها بسكنات تتماشى مع المعطيات المطلوب توفرها.

- **فرض الضرائب التصاعدية على أساس الملكية العقارية:** تعتبر طريقة فرض الضرائب التصاعدية على أساس الملكية العقارية مهمة لما لها من فاعلية على التحكم ولو بطريقة غير مباشرة في أزمة السكن، فزيادة عن فعاليتها في جانب تحصيل مبلغ الضرائب و تخصيصه كمصدر تمويلي لإنجاز السكنات، فإنها تعتبر كوسيلة فعالة لإعادة التوازنات المختلفة التي نتجت عن تمليك العديد من الأفراد للمساكن الفاخرة و الشاغرة في بعض الحالات ، و من هنا فتفكير في الضرائب على أنواع السكنات المختلفة وعلى أساس ملكيتها المكتسبة من قبل الفرد، وسيلة من اجل الحد من الفروقات الاجتماعية و كمصدر تمويلي لإنجاز سكنات اجتماعية أو قدمت في إطار إعانات، و بتالي تجد الدولة نفسها تلبي جزءا من الطلبات المتزايدة على السكنات.

---

[1] حميدوش علي، حميدي يوسف ، **دور القروض العقارية في دعم مشاريع السكن في الجزائر**، مداخلة مقدمة في ايطار فعاليات الملتقى الدولي حول ازمة قطاع السكن في الوطن العربي –واقع و افاق–، جامعة د/ يحي فارس ، المدية، الجزائر، 09 و 2012/05/10، ص 245.

[2] عزيز، **السياسة السكنية في الجزائر بعد الإصلاح – الفصل 3**، بحوث جاهزة، تاريخ الاطلاع 2017/02/15، http://research-ready.blogspot.com/2012/06/housing-policy-in-algeria-after-reforms.html

[3] حميدوش علي، حميدي يوسف، مرجع سابق ، ص 245

[4] عزيز، مرجع سابق.

- **اخذ تجارب (نماذج) الدول في حل أزمة السكن:** لقد قدمت بعض الدول المتقدمة و السائرة في طريق النمو مجهودات معتبرة بهدف إيجاد حلول للمشكلة السكنية من جهة، و ضمان بعث النمو الاقتصادي من جهة أخرى، و لعل النظر في هذه التجارب يولي لنا نموذج يمكن ان تسلكه السلطات الجزائرية للحد من الأزمة، خاصة إذا أخذت بعين الاعتبار تجارب الدول السائرة في طريق النمو مثل الشيلي، ماليزيا، و تايلاند ، أين يكون فيها مجال المقارنة ممكنا.

- **وضع نظام جديد لتمويل السكنات:** عرف تمويل إنجاز الوحدات السكنية عجزا في سنوات سابقة، خاصة في مجال إنجاز السكنات الاجتماعية و السكنات التساهمية ...الخ، و لتجنب تحمل الدولة عبئ تمويل عملية إنجازها للسكنات، لابد التفكير في وضع نظام تمويل جديد للسكن،

وفي الأخير كذلك يجب لفت انتباه السلطات العمومية إلى ضرورة تحديد سياسة عامة للسكن، وستتوقف هذه السياسة بين حرص الدولة على الانسحاب من البناء و التفرغ إلى عملية التنظيم و فرض احترام القوانين العمرانية و معايير البناء و تجنيد التمويل الخارجي، و تنظيم سوق الإيجار.

خاتمة الفصل الأول:

يحتل قطاع السكن مكانة معتبرة ضمن إستراتجية التنمية الاجتماعية و الاقتصادية، بحيث عملت الدولة منذ الاستقلال ولا زالت جاهدة لتوفيره و محاربة كل الأشكال الغير اللائق له ، لكن اظهر الواقع برغم من كل المجهودات المبذولة من طرفها و بالرغم مما حققته من انجازات إلا أن أزمة السكن مازالت قائمة و هناك الكثير مما ينبغي إنجازه، فسياسة السكن في الجزائر التي كانت و ما تزال تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة في الانجاز و التسيير، هذه السياسة برهنت مع مرور الوقت على فشلها في تحقيق الأهداف المنشودة و ذلك بالرغم من المجهودات و المبالغ الكبيرة التي صرفت في هذا القطاع، ويفسر ذلك منذ الوهلة الأولى إلى السياسة المتبعة في حد ذاتها بالإضافة الى تزايد عدد السكان دون أن يكون هناك توازن بينه و بين الزيادة في إنتاج السكنات بالإضافة إلى النزوح الريفي الذي شهدته الجزائر في فترة ما بعد الاستقلال و كذا فترة العشرية السوداء و لأسباب أخرى تطرقنا إليها سبقا، ونظرا للطلب المتزايد مشكلا بذلك أثرا سلبيا على التوازن الاقتصادي و الاجتماعي و هوا ما يترجم أزمة السكن، مما جعلها الشغل الشاغل للسلطة العمومية التي تحاول تقليص نسبة العجز المتزايد، بوضعها برامج استعجالية، و كذا لجوء الدولة للتعاقد مع دول أخرى لحل المشكل مثل الصين و تركيا .. الخ، بالإضافة إلى سياسة التمويل التي اعتمدتها سواء لتمويل السكن الاجتماعي او السكن الترقوي، و برغم من ذلك و لتعزيز هته المجهودات يتعين على الدولة كذلك إعادة النظر في المنظومة التشريعية المنظمة لمجال العقار ، وضع آليات قانونية و مؤسساتية كفيلة بالرفع من إنتاجية القطاع، وكذا تطوير القطاع المالي و المصرفي الذي له دور كبير في تمويل هذا القطاع و الذي يعتبر من أهم تحديات نجاح السياسة السكنية.

تمهيد :

إن إمداد المؤسسات بالأموال اللازمة لإنشائها أو توسيعها يعتبر من اعقد المشكلات التي تواجهها التنمية الاقتصادية في أي بلد كان ،وان الكيفية أو الطريقة التي تحصل بها المؤسسات على ما تحتاجه من أموال للقيام بنشاطها هي أول ما يفكر به كل مسير وبقدر ما يكون حجم التمويل كبيرا بقدر ما يكون العائد و الربح الذي يعتبر هدف أي نشاط اقتصادي كبيرا .

لذا اهتمت معظم الدول ومن بينها الجزائر بقطاع السكن الذي يعتبر من الدراسات الحديثة التي أعطت دفعا قويا للإلمام بالمشاكل التي عرفها هذا القطاع في حياة معظم الأمم أثناء مختلف برامجها التنموية .

لقد التزمت الجزائر منذ الاستقلال إلى غاية التسعينات بنظام التمويل ، يهدف إلى تغطية احتياجات السكن بالاعتماد على جزء من موارد الخزينة العمومية ، مضافا إليها المدخرات المجمعة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط .

وعلى ضوء الأزمة التي عرفتها الجزائر في النصف الثاني من التسعينات خصوصا ما تعلق منها بتوفير الأموال اللازمة لتمويل المساكن الاجتماعية و عدم قدرة الصندوق على تلبية الطلبات المتزايدة و أيضا الصعوبات التي تواجه العائلات ذات الدخل المحدود و الضعيف كل هذه الصعوبات نتج عنها إعادة هيكل نظام تمويل السكن حيث تحول الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط إلى بنك تجاري و أصبح يعرف ببنك الإسكان ، أيضا السماح للبنوك التجارية الخاصة و العمومية بتمويل السكن وتقديم القروض متوسطة وطويلة الأجل إلى العائلات بغرض انجاز سكن ذاتي أو شراء سكن جاهز وغيرها .

كما انه في إطار تفعيل هذا النظام تم إنشاء مجموعة من المؤسسات المالية لتدعيم نشاط البنوك التجارية وتقديم الضمانات اللازمة وحمايتهم من المخاطر المتأتية عن عملية منح القروض في مجال التمويل السكني.

المبحث الأول : مدخل إلى تمويل قطاع السكن

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية و الاجتماعية الأخرى إلى المبالغ المالية التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرق تمويل مختلفة مثل باقي الاستثمارات الأخرى ، وهذا راجع للطبيعة الاقتصادية و الاجتماعية للسكن وعليه سنتعرض إلى مفهوم التمويل السكني ودوره في النشاط الاقتصادي و كذا المصادر التمويلية التي يعتمد عليها لتمويل مشاريع انجاز السكنات و عواملها.

المطلب الأول : مفهوم تمويل السكن و دوره في النشاط الاقتصادي

الفرع الأول: مفهوم تمويل السكن

يمكن أن نعرف التمويل السكني على انه عبارة عن استثمار رؤوس أموال في عمليات بناء السكنات المختلفة ، وتكمن أهمية رؤوس المستثمرة من خلال احتياجات المساكن من جهة و الارتفاع المستمر لتكلفة البناء من جهة أخرى [1].

الفرع الثاني : دور تمويل قطاع السكن في النشاط الاقتصادي

الأثر الذي قد يحدثه قطاع السكن على النشاط الاقتصادي ذو أهمية بالغة يحتاج إلى دعم من طرف الدولة و كذلك اخذ بعين الاعتبار بان التدخلات غير المباشرة لتنشيط قطاع السكن لها أهمية اكبر من التدخلات المباشرة ، فالنفقات المخصصة من طرف الدولة كل سنة للسكن لا تتعدى من النفقات العمومية و يعتبر هذا المستوى من النفقات غير كاف نظرا لتفاقم أزمة تمويل السكن في الجزائر. [2]

أما الآثار الناجمة عن النفقات المخصصة للسكن على النشاطات الاقتصادية الأخرى ، فتعتبر ذات أهمية قصوى كل دينار واحد يصرف على السكن تقابله زيادة ما يقارب 2 دينار على النشاطات الاقتصادية الأخرى ، وعادة ما يشغل قطاع السكن ما بين 1 و 3 بالمائة من اليد العاملة في الدول النامية و ما بين 3 و 6 بالمائة في الدول المتقدمة و لهذا يعتبر اثر المضاعف في خلق مناصب الشغل في ميدان التعمير ذو أهمية معتبرة لأنه يجلب وراءه خلق مناصب شغل في عدة نشاطات اقتصادية في البلاد .

المطلب الثاني : مصادر التمويل السكني

عرفت المؤسسات التمويلية أشكالا و أصنافا عديدة من أشكال القروض ،كما أنها و في الوقت نفسه قد شهدت اختلافات واسعة تتعلق بشروط الاقتراض ، إلا أنها تتطلع إلى توفير الموارد المالية اللازمة لقطاع السكن من جهة ، و المحافظة على ما يتواجد لديها من أصول مالية سائلة و العمل على تنميتها بكل الوسائل المتاحة لها من جهة أخرى .

---

[1] www.startimes.com 12/04/2017

[2] بودرومي عبد النور ، **دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن عن طريق القروض العقارية** ، في العمران السكن و الإسكان ، مخبر الإنسان والمدينة ،دار الهدى للطباعة و النشر، عين ميلة ،2007،ص 39

الفرع الأول: التمويل حسب مدة القرض

تعتبر الفترة الزمنية للقرض من المؤشرات المستخدمة لإيجاد أصناف القروض ، التي ترتبط بالنشاط السكني ، وتصنف كما يلي : [1]

أولا : القروض القصيرة الأجل

نقصد بالقروض القصيرة الأجل أنها القروض التي لا تزيد مدتها عن سنة ، و تتجدد في الغالب عند تاريخ استحقاقها بشكل دوري وتسمى في هذه الحالة بـ Roll-over credits ، و عادة تقوم بتقديمها البنوك التجارية و بنوك الادخار ، ومن المعروف أن البنوك التجارية تعتبر من مكونات النظام المصرفي ، كما أنها متخصصة و منذ القدم في تقديم الائتمان لفترات زمنية قصيرة ولأغراض تجارية بحتة. [2]

ان تمويل استيراد مواد البناء من الخارج و تنفيذ بعض المشاريع الإنجازية السكنية ، عادة ما يستدعي تمويلا عن طريق قروض قصيرة الأجل و التي تتكفل بها بنوك متخصصة كما هو الحال لصندوق التوفير و الاحتياط "CNEP " في الجزائر والذي أصبح يعرف في الآونة الأخيرة بنك الإسكان تطورا تمويليا للعديد من المشاريع السكنية في الجزائر.

ثانيا : القروض الطويلة الأجل

نقصد بالقروض الطويلة أنها عبارة عن تلك الافتراضات التي تفوق مدتها في الغالب السبع سنوات ، ويمكن أن تمتد أحيانا إلى غاية 20 سنة ، وتوجه تمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل الحصول على عقارات (أراضي ، مباني بمختلف استعمالاتها المهنية .....الخ [3].

وعادة ما يقوم بتقديم هذا النوع من القروض ، البنوك السكنية أو البنوك العقارية أو المشابهة لها من شركات التامين ، حيث تدعم هذه الأنواع من المصاريف قطاع السكن و التعمير من خلال تقديم القروض لإقامة العقارات ضمانا للقروض الممنوحة ، وطبيعة عمل مصاريف كهذه يختلف عن بقية المصاريف التجارية الأخرى حيث ترتكز هذه الأخيرة على ظاهرة القروض القصيرة الأجل لذا فان المصارف العقارية وبحكم عملها تعتمد أيضا على المصادر ذات التمويل طويل الأجل[4].

وتعتبر بنوك الإسكان كما هو الشأن بالنسبة لبنك الإسكان في الجزائر من البنوك التي تتولى تقديم الائتمان السكني الطويل الأجل للأفراد الذين يرغبون في شراء المساكن وإقامتها أو ترميمها.

لقد انتشرت بكثرة مثل هذه البنوك بغرض تقديم الائتمان السكني وذلك لوجود الرغبة القوية من قبل الأفراد في امتلاك المساكن التي تتزايد تكلفة بنائها سنة بعد سنة .

---

[1] اسماعيل ابراهيم الشيخ درة ، مرجع سابق ذكره، ص 13 .

[2] اسماعيل ابراهيم الشيخ درة ، مرجع سابق ، ص ،ص: 155-171 .

[3] الطاهر لطرش ، **تقنيات البنوك** ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2001 ،ص 75.

[4] خالد أمين عبد الله ، **العمليات المصرفية و الطرق المحاسبية الحديثة** ، دار وائل للنشر، الأردن ،1998،ص 173.

كما تعتبر شركات التامين من الهيئات التمويلية الوسيطية التي لا تتخذ من الأعمال المصرفية نشاطا أساسيا لها ، بل تقوم بدور الوسيط لها لما يتوفر لديها من الأموال المتراكمة ، ولقد انتشرت الافتراضات الطويلة الأجل ذات الطابع التأميني في معظم دول العالم الثالث كمصر ، الأردن ، الجزائر، وتونس [1].

وتجدر الإشارة هنا انه لا يجب أن تقتصر وظيفة البنوك العقارية على التمويل بل يجب أن يمتد نشاطها إلى مجالات الدراسات الفنية و الاقتصادية ، و تكوين الشركات العقارية للإسكان ، و تقسيم الأراضي وبيعها ، وتمويل مشروعات إنشاء المساكن الجاهزة ، كما يمكن أن تساهم في تكوين اتحادات تعاونية للجمعيات الإسكان ، وعلى هذا فان هيكل هذه المؤسسات يجب أن يتمتع بالهيكل العام أو التعاوني مع ابتعاده عن البيروقراطية أو إتباعه أسلوب اللامركزية و الانتشار من الناحية المكانية ، كما يجب عليه إتباع أسلوب تمييزي في منح القروض من حيث الأولوية أو أسعار الفائدة أو تقصير مدة الإجراءات [2].

الفرع الثاني: التمويل تبعا للمصدر

لقد ظهر هذا النمط التمويلي تبعا للمصدر الجغرافي حديثا ، على اثر نمو الجهود المشتركة على النطاق الدولي بعد نهاية الحرب العالمية الثانية ، كما أن قصور موارد التمويل المحلية كثيرا ما أظهرت الحاجة إلى مثل هذه الأنماط التمويلية و يمكن أن نقسمها إلى مصادر داخلية و مصادر خارجية للتمويل .

أولا: المصادر الداخلية للتمويل

يعتبر المصدر الأساسي من حيث المبالغ التي يمكن أن تقوم بتقديمها لمختلف المقرضين ، باعتبار وجودها على مقربة منهم ، كما أنها تتميز بسهولة الإجراءات المتخذة من اجل الحصول على أي قرض ، ذلك لان ظهورها منذ القدم ساعد على إعطائها مثل هذه الأهمية التي يمكن أن يتصف بها التمويل المحلي .

وان دور البنوك التجارية الذي يعتبر بنك الإسكان احد مكوناتها يظهر ومن جديد كأحد المصادر التمويلية المحلية ، إلا أنها تختلف من حيث امتلاكها من قبل الحكومة أو كونها من المؤسسات الخاصة أو المشتركة ، وتعود نسبة الامتلاك من قبل الحكومة لمثل هذه البنوك في الجزائر تفوق 98 بالمئة . لقد عرفت الدول العربية تقريبا وجود بنوك الإسكان ،إلا أنها وجدت مسميات أخرى قد لا يدل الاسم عليها ، وهي في العادة تمارس الصلاحيات نفسها التي تزاولها المصارف المتخصصة و في هذا المجال ومن أمثلتها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في الجزائر ، وصندوق التنمية العقارية في السعودية .

غير أن الاختلاف كبير جدا بين هذه البنوك من حيث الفائدة على الأموال المقترضة ، ومن الملاحظ أن البلاد النفطية عادة ما تقوم بإقراض الأفراد بدون أن تتقاضى أي فوائد ضئيلة مثل السعودية و ليبيا و الكويت و العراق قبل حرب الخليج ، وكذلك الأمر بالنسبة للجزائر التي قامت بتقديم لمثل هذه الافتراضات بنسبة 6.5 بالمئة وذلك ابتداءا من 01 جانفي 2003[3].

---

[1] وزارة السكن للجمهورية التونسية ، تقرير حول تمويل السكنات ،1986 ، ص 29 .

[2] مصطفى رشدي شيحة ، **الوجيز في الاقتصاد النقدي و المصرفي و البورصات** ، دار الجامعة الحديثة للنشر،مصر ، 1998 ، ص 301 .

[3] Bulletin d'information de la CNEP , flache info , janvier 2003 , p 2

ثانيا: المصادر الخارجية للتمويل

مع تزايد الاعتقاد بأهمية التعاون الدولي في حل مشكل السكن ، ظهر هذا النوع من المصادر الخارجية للتمويل ، و لم يكن الائتمان المشترك من جانب الحكومات و المنظمات الدولية و الإقليمية ينحصر في القطاعات الاقتصادية البحتة ، بل ظهر في العديد من الأنشطة الاجتماعية كالسكن ، التربية ، التعليم و الصحة العمومية و ذلك في سبيل قيام التوازن في عملية التنمية الشاملة ، يظهر الائتمان الدولي للسكن من خلال المؤسسات المالية العربية و الدولية على السواء ،أما فيما يتعلق بالمؤسسات المالية الدولية فنجد : [1]

- **البنك الدولي لإنشاء و التعمير :**

يعتبر من أشهر الهيئات ذات الأطراف المتعددة التي تعمل على تقديم المساعدات وذلك بتمويلها للعشرات من المشروعات السكنية في أنحاء متفرقة من دول العالم ، علما بان المملكة المغربية لقد بلغت أكثر الدول العربية حصولا على الأموال من هذا المصرف لإنشاء 40000 وحدة سكنية ، و لقد بلغ مجموع المبالغ المقترضة منه 170 مليون دولار و بفائدة قدرها 9 بالمئة و لمدة 17 عاما و بضمان من الوزارة المالية للدولة .

كما حصلت الجزائر على قرض في 25 جوان 1998 قدر بـ 150 مليون دولار من اجل تمويل مشروع انجاز سكنات موجهة للطبقات ذات الدخل الضعيف .

- **الصندوق المركزي للتعاون الاقتصادي**

يهدف الصندوق المركزي للتعاون الاقتصادي أساسا إلى تقديم القروض السكنية لمجموع الأقطار الإفريقية الناطقة باللغة الفرنسية ، حيث قدم نحو ثلثي قروضه إلى مؤسسات في البلدان التي تقع جنوب منطقة الصحراء الإفريقية .

- وتعد الولايات المتحدة الأمريكية من أنشط الدول العالم في مجال الائتمان السكني ، حيث كثيرا ما نجد بعض مؤسساتها المالية مثل "التنمية للدول الأمريكية " أو "الوكالة الأمريكية للتنمية " التي تنشط في هذا المجال ، و لقد اعتبرت تونس من الدول التي استطاعت أن تحصل على القروض من هذه الوكالة لانجاز 2898 مسكنا والتي تمتد إلى 30 سنة .بالإضافة إلى المنظمات و الهيئات الدولية ، نجد منظمات عربية لتمويل الإسكان حيث يتم التمويل على الصعيد التعاون العربي من خلال الأجهزة العربية العاملة في حقل الائتمان الإقليمي ، نذكر منها :

- **الصندوق العراقي للتنمية الخارجية :**

حيث قدم الصندوق العراقي للأردن 6 ملايين دولار بفائدة قدرها 2.5 بالمئة لمدة 20 عاما .

- **المؤسسات الليبية العاملة في حقل الائتمان :**

قدمت قروضا بمبلغ 45 مليون دولار إلى المغرب في سنة 1977 بسعر فائدة 20 بالمئة سنويا و ذلك لإعادة بناء الأحياء القديمة .

[1] قسمية مفيدة، **دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط – بنك–**، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم الإقتصادية، مالية و نقود، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012-2013، ص ص 44-46.

- **المؤسسات المالية الكويتية :**

قدمت قروضا مختلفة في مجال الانجاز والبناء والتعمير في الدول العربية ومن بينها الجزائر. كما نجد مؤسسات وهيئات مالية دولية تعمل على إقراض غيرها من البلدان سواء من خلال الجهود الجماعية أو الثنائية ، ومن أمثلتها مركز الأمم المتحدة للإسكان و البناء و التخطيط ، المجلس الاقتصادي و الاجتماعي التابع للأمم المتحدة ، و مؤسسة تنمية الكومنولث . و مما تجدر الإشارة إليه هو أن القروض الدولية الخارجية حتى و إن ساهمت في حل بعض المشاكل السكنية إلا أن دورها لا زال ضئيلا اتجاه الدول النامية .

الفرع الثالث: التمويل تبعا لملكية الأموال المستثمرة

إن ملكية الأموال التي يتم استثمارها في النشاط السكني ، تعتبر احد المقاييس المتبعة لمعرفة بعض الأنماط التمويلية،ومن هنا يمكن تصنيف هذه الأخيرة إلى تمويل عام ، تمويل خاص و تمويل تعاوني .

أولا: التمويل العام

وهو ذلك التمويل الذي يعتمد على مقدار ما تخصصه الدولة من الاعتمادات المالية للأجهزة الإدارية المسؤولة عن قطاع الانجاز و البناء ، وإذا كان نشاط السكن يمثل في المتوسط 40 بالمائة من قطاع السكن و الأشغال العمومية ، فان ما يتم إعداده من الأموال الازمة من الميزانية العامة للدولة عادة لا يزيد عن 06 بالمائة [1].

غير أن ارتفاع التكاليف السكنية يتطلب من الدول أن تزيد ما تعتمده من جملة المبالغ التي يجب استثمارها في الأنشطة السكنية المختلفة ، بالإضافة إلى زيادة الاحتياجات السنوية من المساكن نظرا لزيادة عدد السكان .

إن حجم الالتزامات المالية للدولة ، يعتمد على مقدار ما تدخل هذه الأخيرة في الحياة الاقتصادية و الاجتماعية ، فهي في تزايد مستمر بالنسبة للدول النامية خاصة التي تتخذ الأسلوب الاشتراكي منهجا اقتصاديا لها ، فالجزائر سابقا عند إتباعها للنظام الاشتراكي وصلت حجم الالتزامات المالية إلى أكثر من 06 بالمائة من الميزانية العامة للدولة بينما لا تزيد عن 02 بالمائة ليتكفل القطاع الخاص بالأدوات المتعددة الباقية من خلال توفيره الأموال التي تحتاج إليها عمليات البناء و الانجاز .

ثانيا: التمويل الخاص

وهو ذلك التمويل الذي يتم من خلال مساهمة الأفراد و الشركات ذات الشخصية الاعتبارية المتخصصة من أموال لبناء أو انجاز السكنات ، و يعتمد القطاع الخاص في أمواله على ما يتم توفيره من الإدخارات الشخصية ، كما انه غالبا ما يلجا إلى المصادر المحلية للتمويل و التي تتمثل في الأجهزة المالية للنظام المصرفي [2].

والملاحظ أن هذا النوع من التمويل يقل في الدول النامية التي تميل الحكومة عادة إلى التدخل المباشر في قطاع السكن و الأشغال العمومية .

[1] اسماعيل ابراهيم الشيخ ذرة ، مرجع سابق ذكره، ص 32.

[2] اسماعيل ابراهيم الشيخ ذرة ، مرجع سابق ، ص 36 .

ومما تجدر الإشارة إليه ، أن هناك أسباب عديدة جعلت الحصة النسبية للتمويل الخاص كبيرة في بعض الحالات ، خاصة في الآونة الأخيرة ، ومع تحرير الأسعار واعتراف الدولة بضرورة قيام الأفراد بالأدوار الملقاة عليهم و تشجيعهم بقدر الإمكان على ذلك من خلال التشجيع و الحوافز القانونية ، إلا أن هذه الجهود غالبا ما تكون بعيدة عن الحالات التي تعتبرها الحكومات من خلال أجهزتها المتخصصة من مهامها الأساسية مثل :

- تمويل التصاميم الهندسية و المعمارية .
- تمويل عمليات تنفيذ المشاريع السكنية .
- تمويل استيراد مواد البناء و عتاد الأشغال العمومية .
- دفع الأجور العمالية ..... الخ.

ثالثا: التمويل التعاوني

يتمثل التمويل التعاوني في الاعتمادات المالية التي توفرها الجمعيات السكنية بقصد انجاز نمط من السكنات ، يطلق عليها اسم "السكنات التعاونية ".

غير انه ، على الرغم من أهمية هذا النوع من التعاون السكني في الحياة الاقتصادية والاجتماعية بصفة عامة فانه بالنظر إلى قطاع السكن يعتبر حديثا عابرا لدى بعض دول العالم الثالث نظرا لعدم الوعي بأهمية هذا النوع من التمويل ، فعلى سبيل المثال ، عرفت الجزائر هذا النوع من التمويل على اثر تشكل تعاونيات عقارية بفضل المرسوم رقم 76- 92 الصادرة في 23 أكتوبر 1976. [1]

المطلب الثالث : عوامل انجاز السكنات

إن عملية انجاز السكنات ليست بالأمر السهل بل تحتاج الى جملة من العوامل التي من شانها أن تلعب دورا هاما ، فغياب أي عامل من شانه أن يعيق مسار عمليات الانجاز غير أننا يمكن أن نضيف هذه العوامل إلى عوامل أساسية لانجاز السكنات و التي لا يمكن الاستغناء عنها ، و عوامل مكملة لانجاز السكنات حيث تكون درجة أهميتها اقل من الأولى .

الفرع الأول: العوامل الأساسية لانجاز السكنات :

تتركز العوامل الأساسية لانجاز السكنات على:[2]

- **توفير الأراضي السكنية :**

تعتبر الأراضي من عناصر الإنتاج التي تقوم عليها مواقع ورشات إنتاج السكنات، وعليه إن تتوفر في هذه الأخيرة على المعايير التي تحتاج اليها عملية انجاز السكنات على اختلاف أنواعها .

[1] CHEIR Samia , Les coopératives immobilière , une formule pour accéder au logement ,CNEP N'eux ,spécial salon immobilier 2003,P20

[2] Hervé Autan et philipe Auverny- Bemetot,Acheter et financier son logement ,édition de Vineuil,paris,France,2000 ,P 36, p 37,p 38.

ومن هنا يظهر دور مجالس البلديات في تحضير الأراضي المطلوبة لعمليات الانجاز ، ومن الملاحظ أن الدولة في كثير من الأحيان ، ونظرا لعدة اعتبارات سياسية بالدرجة الأولى ، قد وافقت على استعمال الأراضي المخصصة للبناء بطريقة غير منطقية وغير معقولة ، فأصدرت أراضي شاسعة فلاحية في الوقت الذي لم تشغل الأراضي التي تصلح فعلا للبناء ، وعليه فقد تضاءلت الأراضي المخصصة للبناء مما أدى إلى ازدياد قيمتها الاقتصادية مع مرور الزمن .

ومن بين الإجراءات المتعلقة بتهيئة الأراضي السكنية هو تقسيم الأراضي الصالحة للسكن إلى مساحات أرضية صغيرة من اجل البناء حتى تستفيد أكثر من الشرائح تضررا في المجتمع .

- **تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن :**

يعتبر تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن من الجوانب الهامة في عملية توفير الأراضي السكنية أن تتوقف عملية التنظيم على طبيعة نظام الملكية السائد في الدولة ، فمن البديهي إذ أن يتم انتقال الأراضي إلى الآخرين بواسطة عمليات البيع و الشراء كأي سلعة أخرى ، و تتدخل الدولة غالبا بايجاد الأجهزة الإدارية التي تتولى إثبات انتقال الملكية من البائع إلى المشتري وفقا لما يتم إصداره من النظم و القواعد من اجل المحافظة على حقوق الملكية و تسهيل عمليات تحويلها ، غير ان الواقع العملي قد اثبت أن تعقيد هذه الإجراءات قد يؤثر في سوق الأراضي الصالحة للسكن خاصة حينما تعلق الأمر بدفع المستحقات للهيئات المشرفة على عملية التحويل .

- **إعداد التصاميم الهندسية :** [1]

إن إعداد التصاميم الهندسية و المعمارية يعتبر من الركائز الأساسية التي تساعد في توجيه وزيادة الإنتاج في مجال السكن ، وهي المجالات الحيوية التي يتولاها رجال الهندسة و التعمير على اختلاف تخصصاتهم ومن خلال مكاتب الدراسات المتعددة في المجالات المدنية التطبيقية لحاجات الأفراد المقررة لإقامة المشروعات السكنية لهم ، و تقوم بهذه المهمة هيئات مختصة في مجال المراقبة التقنية .

ومن الضروري أن تراعي هذه التصاميم الهندسية المنجزة من طرف المعماريين و المهندسين جملة من المبادئ أهمها :

- أن تراعي متطلبات المستفيدين و طريقة معيشتهم مع مراعاة وضعهم الاجتماعي لهذا فان الدراسات تختلف من مشروع لأخر.
- ينبغي أن يراعي في التصميم الجانب الاقتصادي و الذي ينعكس على كلفة التنفيذ.
- أن تأخذ الدراسات مجموعة المعطيات الخاصة بفترة الصيانة و المواد التي تدخل في عملية التنفيذ أثناء القيام بمشاريع السكن .
- ينبغي وضع التصاميم التي تهدف إلى الاستفادة من الموارد الاقتصادية المتاحة مع تقليل الاعتماد على استيراد بعض المواد و التي عادة ما تكلف المشروع في نهاية المطاف .

[1] Hervé Autan et philipe Auverny- Bemetot, référence précédente, p 38

- توفير مواد البناء :

يعتبر توفير مواد البناء بالنسبة لقطاع السكن من أهم العوامل الأساسية لانجاز السكنات ، غير أن إيجاد هذه المواد و بالمقادير المطلوبة و بالأسعار المناسبة ، يعتبر من المهام التي ترتكز عليها أي سياسة حكومية في عملية الانجاز و البناء التي تعرفها مختلف ورشات البناء .

وبناءا عليه ، فان دور هذه الجهات المشرفة على عملية انجاز السكنات المقررة ، و إذا كانت هناك أسباب عديدة تؤدي إلى ندرة المواد الإنجازية ، إلا أن تزايد الطلب الكلي و بمقادير كبيرة قد يكون من أشدها تأثيرا ، و في هذا الصدد أجمعت الدراسات الاقتصادية على أن تحقيق الوافرات الاقتصادية لهذه المواد يتطلب وجود سوق كبيرة نسبيا ، كما إن إزالة مظاهر نقص هذه المواد لا يمكن أن يتم إلا من خلال اقتصاد السوق ، فتتحدد الأسعار ثم تأخذ مجراها نحو الثبات و لا ربما نحو الانخفاض ، وهو ما يجعل مشاريع الانجاز تأخذ نفسا أخر من حيث تكلفة المشروع .

- تنفيذ مشاريع البناء :

يتضمن نشاط انجاز مشاريع البناء ، مجموع المؤسسات التي تتكفل بالانجاز سواءا كانت عمومية أو خاصة ، و هذا بعد الموافقة على جميع المواد التي تدخل في عملية الانجاز و مطابقتها للمعطيات التقنية و الهندسية في فترات زمنية محددة .

- القوى العاملة :

إن مختلف الدراسات الاقتصادية الحديثة اعتبرت الموارد البشرية عنصر أساسي ومهم في الاقتصاد الوطني ، حيث تعتبر بمثابة الرأس المال الحقيقي الذي يتجدد من فترة زمنية لأخرى ، خاصة حينما يتعلق الأمر بأصحاب الكفاءات بالأعداد و النوعية المطلوبة .

غير أن القوى العاملة هي قطاع البناء و الانجاز و تتميز بمجموعة من الخصائص و المؤشرات يمكن انجازها فيما يلي :

- باعتبارها خزان للعمالة ، فان قطاع البناء يمتص مابين 20 % إلى 25 % من اليد العاملة الإجمالية و بهذا تعتبر المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني من خلال تنشيط و تحريك العمليات الإنتاجية التي لها علاقة بقطاع البناء بصفة مباشرة أو غير مباشرة.

- هناك جملة من العوامل التي تؤثر على نمو العمالة أو انكماشها في قطاع البناء و نذكر منهـــــا :[1]

✓ طبيعة النشاط الاستثماري في المجالات العقارية من حيث الرواج و الركود،

✓ السياسة السكنية للدولة المتعلقة ببناء المساكن و البيوت ،

✓ حجم التسهيلات الائتمانية و القروض التي تقدمها بنوك الإسكان ،

✓ مدى توفر مواد البناء في الأسواق و سهولة الحصول عليها .

[1] اسماعيل ابراهيم الشيخ ذرة ، مرجع سابق ، ص 52 .

✓ وجود الإتفاقيات العمالية التي تنظم استخدام الكمية المعروضة من قوة العمل في الأسواق المنافسة للبلاد المتشابهة في البنيان الاقتصادي و الاجتماعي .

- **التمويل :**

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية و الاجتماعية إلى المبالغ التي يمكن أن تستخدم في تمويل العملية السكنية والتي تزداد من نسبة إلى أخرى مع زيادة الاحتياجات السكنية و الارتفاع في تكلفة المباني .

الفرع الثاني :العوامل المكملة لانجاز السكنات :

يواجه المسؤولون عن قطاع السكن تعدد المرافق و المنافع العامة التي يجب أن تتوفر في المباني السكنية لذا عمل برنامج الأمم المتحدة للبيئة على ذكرها فيما يلي :[1]

1- المياه : تعتبر المياه من الأطر الأساسية التي يجب أن تتوفر في المباني السكنية .

2- الطاقة : وهي التي عرفها الإنسان منذ القدم حتى الوقت الحاضر كالفحم و الزيت و الغاز و الكهرباء و لا يزال استغلال الطاقة الشمسية في بداية عهده .

3- معالجة الفضلات و المخلفات : وهي الخدمة التي ازداد الاهتمام بها منذ وقت مبكر على اثر الاهتمام بالبيئة و المحافظة عليها ، ومنع حالات التدهور التي يمكن أن تصيبها بفضل الناس سواءا بقصد أو بدون قصد .

4-وسائل النقل و المواصلات : وتعتبر من البنى الهيكلية الهامة في حياة الأمم و الأفراد حيث لا يمكن الاستغناء عن طرق النقل ، و لا عن الوسائط التي يمكن أن ينتقل بها الأشخاص ويمكن للأجهزة الحكومية أن تقوم بتزويد الأبنية السكنية وغير السكنية بهذه الخدمات .

[1] نفس المرجع ، ص ص 46-47 .

المبحث الثاني : طرق و أساليب تمويل السكن

المطلب الأول :أنواع أنظمة تمويل السكن

سنتعرض في هذا المطلب إلى مختلف أنواع أنظمة تمويل السكن التي عمل أو يعمل بها في مختلف مناطق العالم وهي كالتالي : [1]

تختلف أنظمة التمويل السكني من دولة إلى أخرى ، و قد قسمها بعضهم إلى ستة أنواع حسب درجة تطورها و فعاليتها في تحقيق الأهداف المرجوة من وضع النظام والمتمثلة أساسا في توفير موارد مالية مستقرة خاصة بتمويل سوق السكن ، موجهة للمتعهدين العقاريين (قروض الترقية العقارية) وللأفراد والعائلات (القروض الموجهة للأفراد و العائلات) ، بالشكل الذي يضمن للجهات الممولة الحصول على أصول أموالها والاستفادة من العوائد الممكن تحقيقها من عملية التمويل ، و عليه نستطيع القول أن لنظام تمويل السكن هدفين الأول اجتماعي و الثاني اقتصادي وفيما يلي سنورد أهم هذه الأنظمة المالية .

1- نظام مالي لتمويل السكن بدائي :

يستخدم هذا النظام في الدول ذات الدخل الضعيف التي تعتمد أساسا على الثروات الطبيعية و المقصود هنا الدول المختلفة ، إذ تتميز هذه الدول بنقص الهياكل الفاعلية المالية المتمثلة في الجهاز البنكي للدولة المتشكل من البنك المركزي و البنوك التجارية ، هذه الأخيرة يغلب عليها طابع المعاملات المالية الفردية و البسيطة بالإضافة إلى عدم امتلاكها لنظام معلومات متطور يسمح لها بأداء عملياتها بسرعة اكبر و كفاءة أعلى .

نظام مالي للتمويل السكني في دول اعتمدت على الاقتصاد المخطط سابقا:

نظرت الدول التي اتبعت الاقتصاد المخطط إلى السكن على انه قضية اجتماعية ينبغي على الدولة التخطيط لها و تنفيذها و التكفل بتمويلها ، لكن و مع التحول إلى اقتصاد في معظم الدول خاصة روسيا ودول أوروبا الشرقية و الوسطى ، كان ولا بد من تغيير وجهة النظر إلى قضية السكن والى دور البنوك التجارية في مجال التمويل ، من خلال التفكير في وضع نظام للتمويل الرهني بإنشاء السوق الثانوي و تطوير السوق الأولي إلا أنها بقيت تعاني من بعض العراقيل ، كضعف القوانين الخاصة بالعقارات و التباين بين تلك التي كان يعمل بها في الاقتصاد المخطط و هذه التي أصبح يعمل بها في اقتصاد السوق خاصة تلك المتعلقة بالملكية .

2- نظام مالي للتمويل السكن الغير المستقر :

يظهر هذا النظام في الدول التي لا تعرف استقرارا في مؤشرات الاقتصاد الكلي كمعدلات التضخم و معدلات الفائدة ، إذ تؤثر الأولى على تكلفة شراء المواد الأولية و الثانية على تكلفة الحصول على القروض لتمويل السكن و هو ما يعني ارتفاع عنصر المخاطرة سواءا من الجهة الممولة أو الممولة ، و يسبب أيضا مشكلة للمواطن الذي يرغب في الحصول على السكن نظرا لانخفاض القدرة الشرائية إذا ما قرناها بتكلفة الحصول عليه .

[1] عبد القادر بلطاس، مرجع سابق ذكره، ص ص 80-81.

و هو ما دفع ببعض البلدان خاصة بلدان أمريكا اللاتينية كالبرازيل و الأرجنتين و الشيلي و كولومبيا إلى إعادة التمويل عن طريق البنك المركزي ، مما أدى إلى زيادة العجز في الميزانية العمومية ، لكنها تداركت الأمر بإدخال تحسينات جديدة على النظام المالي الموجه لتمويل المساكن الخاصة و الاجتماعية مما مكن المواطن الحصول عليها (المساكن) بأسعار معقولة .

3- نظام مالي لتمويل سكن مستقر لكنه محدود :

نتج هذا النظام عن ممارسات طويلة المدى في توجيه القروض السكنية ، وظهر في بعض الدول مثل الهند دول شرق أسيا و دول الشرق الأوسط ، التي أدارت مركزيا سياستها الاقتصادية الكلية ، بإعطائها أولوية للسياسات التنمية في مختلف القطاعات مع تهميشها إلى حد ما القطاع السكني .

فوفقا لسياسات توجيه القروض فان القطاع المالي اعتبر دائما غير مستقر و غير قابل للخوصصة ، بل كان وسيلة في يد الدولة تستند إليها لتوجيه الموارد المالية بهدف تطبيق المخططات الاقتصادية الموضوعية في هذه الأنظمة ، حيث أصبحت الديون الحكومية محتكرة للأسواق المالية ذات المعاملات طويلة الأجل، و بذلك تم استبعاد التعامل بإصدار السندات إلى نهاية الثمانينات.

كنتيجة لهذه السياسات المالية ، كان ولا بد من إدخال إصلاحات مالية في مطلع التسعينات ، حيث كانت المبادرة الأولى هي إيجاد الحلول لمشكلة مراقبة معدلات الفائدة و غياب المردودية المالية والنقص الشديد في التعامل بالأوراق المالية و غيرها في الأسواق المالية.

لقد كان تمويل السكن في الغالب محتكرا من طرف الدولة يطف عليه طابع البيروقراطية و المحسوبية وعدم الفعالية و نقص الشفافية نتيجة للنقص الشديد و الملحوظ في المعلومات الخاصة بسوق السكن .

4- نظام مالي مقبول و متكامل في تمويل السكن :

استطاعت بعض الدول مثل دول جنوب شرق أسيا أن تحقق تقدما من خلال تطوير نظامها المالي الذي يسمح لها بحل أزمة السكن ، كما قامت بإنشاء السوق الثانوي لتدعم بها السوق الأولي كما هو الشأن في الدول المتقدمة ، وأفضل مثال على ذلك ماليزيا التي تمكنت في ظرف لا يزيد عن عشر سنوات من القضاء على أزمة السكن ، من خلال نجاحها في وضع نظام مالي عصري نافست به الدول المتقدمة.

5- نظام مالي للتمويل السكني المتطور:

يوجد هذا النظام في دول أوروبا الغربية وفي الو، م، ا و كندا ، نتج هذا النظام عن اتجاهين محافظين يرجعان إلى القرن التاسع عشر ، الأول ظهر في الدول الأوروبية كفرنسا وألمانيا وايطاليا ..... الخ، و يعرف بنظام البنوك المتخصصة في القروض السكنية ، ولقد أثبتت التطورات التي عرفتها المعاملات المالية أن هذا النظام وحده غير قادر على تلبيات السوق السكني ، لذا نجده قد تفتح على الأسواق المالية و الابتكارات الحديثة و عولمة الخدمات المالية .

أما الاتجاه الثاني نجد انه قد ظهر في بريطانيا بميلاد شركات البناء و كذلك ظهور ما يعرف في الو، م، ا بمؤسسات الادخار والائتمان الذي تطور من كونه يعتمد على السوق المالي الأولي .[1]

[1] نفس المرجع، ص 80-81.

المطلب الثاني: مراحل تطور نموذج تمويل السكن في الجزائر

لقد مر نموذج تمويل السكن في الجزائر بعدة مراحل نتيجة الأوضاع الاجتماعية من زيادة في عدد السكان وكذالك نتيجة للتغيرات التي يعرفها النظام الاقتصادي الذي تحول من الاقتصاد المخطط إلى اقتصاد السوق وسنتطرق إلى هذه المراحل على النحو التالي:[1]

الفرع الأول: مرحلة ما قبل 1986

- تميزت هذه المرحلة على الاعتماد على موارد الدولة عن طريق دواوين التسيير و الترقية العقارية والمؤسسات ترقية السكن العائلي حيث كانت جميع البرامج الموجهة للسكن ذات طابع اجتماعي حيث قدرت مساهمة الدولة في تمويل السكن ب 75%من القيمة التمويلات الإجمالية مضاف إليها % 20 تمثل مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي انشأ بهدف التعبئة المدخرات الموجهة للتمويل في هذا المجال ودوره يظهر من خلال قيامه بالوظائف الآتية
  - تعبئة مدخرات المواطنين واستغلالها في الخدمة الاجتماعية
  - تمويل السكن الاجتماعي
  - تمويل الترقية العقارية

لقد انطلق الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط في تعبئة الادخار من المواطنين في الفترة الممتدة بين 1964_1970 ليتم بعدها إنشاء نظام الادخار المخصص للسكن سنة 1971 وحيثما أسندت إليه مهمة السكن الاجتماعي باستخدام المبالغ المالية المدخرة والمال العام وفي سنة 1975

بدأت أول عملية لمنح المساكن للمدخرين بشرط إن يكون للمستنفدين دفتر الادخار لا تقل مدته عن سنتين وان تكون قيمة الفوائد المتحصل عليها لا تقل عن 50 د ج لتتكفل الخزينة العمومية بعد ذالك بتمويل الشبه الكلي للسكن الاجتماعي كنتيجة لإسناد بعض المهام الإضافية للصندوق والمتمثلة أساسا في منح القروض للخواص بغرض بناء مساكن ذاتية فردية أو في إطار جمعيات بالنسبة للمدخرين وغير المدخرين كما أصبح يمول مشاريع الترقية العقارية بالنسبة للمدخرين فقط ، وذلك لتحفيز المواطنين على وضع مدخراتهم في الصندوق ليتمكنوا من الحصول على الموارد المالية اللازمة .

الفرع الثاني: الفترة الممتدة ما بين 1986-1993

بدأت هذه المرحلة بصدور القانون رقم 07-86 الخاص بالترقية العقارية و المؤرخ في 04 مارس 1986 الذي يمكن تلخيص أهدافه في :

- تشجيع المتعهدين العقاريين العموميين و الخواص على تطوير بناء المساكن الترقوية .
- إسهام المواطنين في تمويل النشاطات السكنية من خلال استغلال مدخراتهم .
- إدماج السكن في إطار التمويلات البنكية للاقتصاد .

[1] ابتسام طوبال ، مرجع سابق ذكره، ص ص، 93-91 .

لقد نجح هذا النظام في تقديم مفهوم السكن الترقوي لكنه لم ينجح في إبراز متعهدين عقاريين أكفاء. و بهدف تجاوز بعض الصعوبات أصدرت التعليمة رقم 98- 89 المؤرخة في 20 جوان 1989 ، نصت على توزيع دفعات الإيجار الخاصة بالمساكن لصالح وكالات التسيير و الترقية العقارية ،بهدف تحقيق توازنها المالي هذا الإجراء لم يدخل حيز التطبيق نتيجة لغياب النصوص الضرورية لتطبيقها .

كما انه نظرا للصعوبات التي عرفتها ميزانية الدولة سنة 1990 قامت هذه الأخيرة بإنشاء الصندوق الوطني للسكن CNL سنة 1991 ليكون ممثلا للدولة في هذا المجال ، بحيث يعمل تحت وصاية وزارة السكن و التهيئة العمرانية ، وفي إطار إتمام الإصلاحات التي عرفها قطاع السكن الذي بقي يعاني من أزمة ارتفاع الطلب عن العرض ، و هو ما يعني فشل القانون 07-86 بالإضافة الى مجموعة الإجراءات التي تبعته في تحقيق النتائج المتوقعة منه .

الفرع الثالث: الفترة الممتدة من 1993– 1996:[1]

انطلقت هذه الفترة بصدور القانون (03- 93) المؤرخ في 01 مارس 1993 ، ومن أهم ما نص عليه هذا القانون مايلي :

- بدلا من أن يكون النشاط العقاري خاضعا للقانون المدني أصبح بموجب هذا القانون نشاط اقتصادي يخضع للقانون التجاري.

- فتح المجال أمام أي شخص طبيعي أو معنوي له صفة التاجر و ممارسة هذا النشاط مع اقتضاء جميع المتدخلين في إطار قانوني متعارض مع الطبيعة التجارية للنشاط العقاري (الإدارات العمومية و المجالس الشعبية البلدية .....).

- السماح للمتعهدين العقاريين باستعمال التسبيقات (أموال الحجز في تمويل المشاريع العقارية) مع إلغاء صيغة عقد البيع على مخطط.

- إمكانية الاستفادة من إعانات الدولة في إطار انجاز المساكن الاجتماعية الموجهة للبيع او التأجير . تميزت هذه المرحلة بتكفل كل من الدولة و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بالتمويل السكني ، إلا أنهما أصبحا عاجزين على تغطية الطلب المتزايد على السكن ، هذه الوضعية التي استدعت إصدار قانون يقضي بتدخل الجهاز المالي ، و بالخصوص النظام البنكي في هذا المجال و هذا ما تم فعلا سنة 1997.

الفرع الرابع: الفترة الممتدة من 1997– إلى يومنا هذا

تميزت هذه المرحلة بمجموعة من الإصلاحات ، ارتكزت على إعادة هيكلة الإطار المؤسساتي لتمويل السكن بالإضافة إلى إدماج مفهوم الطلب إلى جانب العرض .

إذ بقي الصندوق المؤسسة المالية الوحيدة المحتكرة لتمويل السكن بالنسبة لقطاع العائلات إلى غاية سنة 1997 ، وعلى ضوء الأزمة التي عرفتها الجزائر في النصف الثاني من التسعينات خصوصا ما تعلق منها بتوفير الأموال اللازمة لتمويل المساكن الاجتماعية وعدم قدرة الصندوق على تلبية الطلبات المتزايدة ، إذ وصل حسب إحصائية 1998 إلى حوالي 1 مليون وحدة سكنية إضافة إلى الصعوبات التي تواجه العائلات ذات الدخل المحدود و الضعيف للحصول على قروض بالمقارنة مع الأسعار

[1] نفس المرجع، ص 94 .

المرتفعة للمساكن المعروضة [1].كل هذه الصعوبات نتج عنها إعادة هيكلة نظام تمويل سكن ابتداء من سنة 1997 ، حيث ترتب على ذلك :

- تحول الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط إلى بنك تجاري يأخذ شركة مساهمة تطبق عليها القواعد الاحترازية مثلها مثل باقي البنوك التجارية و أصبح يعرف بالصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك –

- السماح للبنوك التجارية الخاصة و العمومية بتمويل السكن وتقديم القروض المتوسطة و طويلة الأجل إلى العائلات بغرض انجاز سكن ذاتي أو شراء سكن جاهز و غيرها .و بالفعل هذا ما تم تحقيقه على المستوى البنك الجزائري CPA لتمويل السكن ، و يليه بنك التنمية المحلية BDL الذي قام بتوسيع و تهيئة المساكن ، هذه الإصلاحات مست مجموعة أخرى من البنوك نذكر منها البنك الوطني الجزائري BNA ابتداء من سنة 2000 بالإضافة إلى البنك الخارجي الجزائر BEA و التنمية الريفية BADR .

كما انه في إطار تفعيل هذه العملية ، تم إنشاء مجموعة من المؤسسات المالية لتدعيم نشاط البنوك التجارية في مجال التمويل السكني .

المطلب الثالث: دور الدولة في تنظيم و تطوير نظام تمويل السكن

يمكن للدولة أن تمارس دورين أساسيين لتنمية و تطوير السكن ذلك بالتدخل على مستويين الجانب التنظيمي و الجانب الإجرائي .

الفرع الأول : الجانب التنظيمي

إن هيكلة تنظيم و فعالية النظم المالية المتخصصة في تمويل السكن تتوقف على جملة من العوامل المعقدة نوعا ما و التي قد لا يمكن للخبراء في الميدان تقييمها هذه الجملة من العوامل يمكن تحديدها فيما يلي:[2]

1- **السياسات الاقتصادية (الكلية) والمالية** : هذه السياسات تتركز بدورها على مبادئ أساسية لتفعيلها بحيث تتجلى معظمها في مدى تكاملها مع الاقتصاد العالمي و السياسات المتبعة بخصوص نظام الصرف الأجنبي و سياسة أسعار الفائدة و نظام القروض المطبق .

2- **الهيكلة المالية** : يمكن تلخيصها في أربعة عوامل رئيسية و هي نجاعة القوانين المتعامل بها و إمكانية تطبيقها ، النظم المحاسبية المتبعة و التوجيهات المتبعة في الميدان بالإضافة إلى مدى فعاليات نظم الدفع .

3- **التشريعات المتعلقة بالمحيط العمراني ومدى فعاليتها** : فتتوقف بدورها على العوامل التالية :

التسهيلات المتعلقة بحقوق الملكية ، التخطيط العمراني الفعال ،تنمية المساحات المخصصة للتهيئة العمرانية وتدعيمها بقوانين صارمة وكذا مدى فعالية النظام الجبائي و تشجيعه للنظام الخاص المؤدي إلى التوسع العمراني.

[1] ابتسام طوبال ، مرجع سابق ، ص94.

[2] عبد القادر بلطاس ، مرجع سابق ، ص ص142 -143.

الفرع الثاني : الجانب الإجرائي

يمكن للدولة أن تلعب دوران رئيسيان في الترقية و توفير السكن اللائق و من رفع مستوى المعيشة وان تتدخل كذلك في تقوية وتعزيز الجهاز القضائي و العقود المتفق عليها و تطبيقها ميدانيا.

واغلب السياسات التي تنتهجها الدولة في هذا الميدان تكون موجهة إلى النظام المصرفي ويمكن أن تتخذ الدولة مجموعة من الإجراءات تتمثل فيما يلي :[1]

1- تحديد سقف لمعاملات الفائدة على القروض : يحدد معدل الفائدة على الأموال المقترضة ، فالهدف من هذا القانون هو تخفيض تكاليف الاقتراض ، خصوصا بالنسبة للعائلات ذات الدخل الضعيف ويركز هذا الإجراء على تحديد سقف لمعدلات الفائدة ويكون له تأثير على قوى العرض و الطلب على القروض السكنية .

2- استعمال ضمانات الدولة ، التامين و غيرها : لتخفيف الشروط التي قد يلجا إليها الممول ، في حالة تحديد معدلات الفائدة إداريا بإمكان الدولة أن تتدخل لإعطاء ضمانات للممولين بخصوص المخاطر التي قد تنتج عن القروض الممنوحة للمواطن خاصة ذوي الدخل الضعيف وفي هذه الحالة يمكن اعتبار مخاطر عدم الاسترداد من قبل المقترضين تساوي الصفر ، فالمقترضون معرضون لحالة عدم السداد لسبب أو لأخر ، وهذا النوع من التعامل قد أدى إلى تحويل المخاطرة من الأشخاص المستفيدين من القروض إلى الدولة و إلى المواطنين ككل وذلك بإجبارهم على دفع ضرائب إضافية لتسديد العجز الناتج ,

3- دعم معدلات الفائدة للمقترضين : يمكن للدولة أن تتدخل للتخفيف من أعباء الفوائد و تقديم لمعدلات الفائدة المطبقة على القروض الموجهة للسكن ، وهذا الدعم سيستفيد منه كل المواطنين الذين يلجان للاقتراض هذا التدخل يكون عديم الجدوى اذا كان الهدف منه تمكين الفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود من الحصول على السكن .

فان أحسن وسيلة لتمكين الفئات ذات الدخل الضعيف و المتوسط من الحصول على سكن هو الاستفادة من الدعم المباشر والموجه للحصول على سكن .

4- تدخل الدولة كوسيط مالي : بإمكان الدولة أن تتدخل كوسيط مالي ، أو استعمال وكالات حكومية للقيام بالتمويل والاقتراض في السوق المالية ، ثم استعمال المبالغ المحصل عليها و إعادة اقراضها بشروط تفصيلية إلى المؤسسات المالية المتخصصة في تمويل السكن ، وفي كل الأحوال او بواسطة وكلائها تقوم بدور الوسيط المالي.

[1] عبد القادر بلطاس ، مرجع سابق ، ص ص 159-169

المبحث الثالث : مؤسسات التمويل ضمن سياسة السكن في الجزائر

لقد عرف تمويل قطاع السكن في الجزائر تطورا ملحوظا مع مرور الوقت ، هذا التطور كان نتيجة لتغير السياسات الحكومية ، و كذا زيادة الطلب ما جعل الإدارة العمومية تتخذ العديد من الإجراءات و السياسات من اجل النهوض بهذا القطاع.

والى غاية 1997 ، اقتصرت عملية تمويل قطاع السكن على الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP Banque ، إلا انه بعد ذلك تم إنشاء مؤسسات جديدة من اجل مساندة البنوك وكذا تقديم الضمانات الأزمة ضد المخاطر المتعلقة بهذا النوع من القروض .[1]

حيث سمحت سياسة السكن في الجزائر بخلق منظومة متكاملة من المؤسسات و الهيئات بهدف تغطية احتياجات هذا القطاع كل حسب دورها و الوظائف الموكلة إليها ، لكن تبقى فعاليتها مرتبطة بما تتوفر عليه من إمكانيات و كفاءات و طرق للتسيير و الرقابة تسمح لهم بتدعيمه بالشكل المطلوب .

المطلب الأول : المؤسسات و الهيئات المتدخلة في تمويل قطاع السكن

الفرع الأول : التمويل عن طريق الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP

تم إنشاء الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بموجب القانون 64-227 المؤرخ في 10 أوت 1964 . وحدد القانون دور و نشاط الصندوق الذي يمثل في جمع الادخار من المواطنين و استغلاله في خدمة التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ، و تمويل البناء و تمويل الجماعات المحلية ،و في إطار مخطط إعادة التنظيم و بعد مصادقة المجلس الشعبي على برنامج الحكومة سنة 1997 تحول الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط في 06 افريل 1997 إلى بنك حيث و بعد اعتماده بصفته الجديدة اكتسب قانون جديد له يسمح له بتمويل كافة الأصناف البرامج العقارية و أشكال البناء الفردي أو شراء عقارات من الخواص و أيضا جميع العمليات التجارية باستثناء التجارة الخارجية .

الفرع الثاني : شركة إعادة التمويل الرهني SRH

- هي مؤسسة مالية تتدخل على مستوى السوق الثانوية ، تم اعتمادها من قبل مجلس النقد و القرض بالقرار رقم 98-01 المؤرخ الأمر 75-59 الصادر في 26-09-1975 المعدل و المتمم بالأمر 93 /08 المؤرخ في 25-04-1993 و الأمر 96 /27 المؤرخ في 09-12-1996 المتعلق بالقانون التجاري (ج ر عدد 27 الصادر في 27 أفريل 1993 [2].
- الأمر 03-11 المؤرخ في 26-08-2003 المتعلق بالنقد و القرض [3] .

---

[1] S .BOUGAOUA , La gestion des credits immobilieres , mémoire de fin d'etudes diplôme superieur d'études bancaire , école superieur de banque , 2003,p 20

[2] الجريدة الرسمية عدد 43 الصادر في 10 يوليو 1996.

[3] الجريدة الرسمية عدد 52 الصادر في 27 أوت 2003 .

- الأمر 01-04 المؤرخ في 20-08-2001 المتعلق بتنظيم وتسيير وخوصصة المؤسسات العامة ذات الطابع الاقتصادي [1].

- قرارات بنك الجزائر والقانون التأسيسي للشركة الموثق في 14-10-1997 والمحرر من قبل السيد الموثق رزاق بارا علي.

- عدل القانون التأسيسي للشركة بعد مصادقة مجلس النقد و القرض في دورته العادية بتاريخ 17-01-2002 .

- أنشأت شركة إعادة التمويل الرهني من اجل إعادة تمويل محافظ القروض الرهنية المقدمة من طرف البنوك أو المؤسسات المالية التي يشار إليها بالوسيط المعتمد في إطار تمويل السكن العائلي مقابل ضمانات كافية .

و تقوم بالأعمال التالية :

في 06-04-1998 ، تتخذ شكل شركة مساهمة ذات طابع اقتصاديو تخضع من الناحية القانونية لأحكام النصوص التشريعية و القانونية التالية :

- العمل على زيادة و تحسين و تطوير رأس المال و ذلك من خلال قيامها باصدار سندات قروض متوسطة و طويلة الأجل ، و هذا بغرض استعمالها كاداة استثمارية جديدة لجلب مدخرات طويلة الأجل للمؤسسات الادخارية البنكية و الغير بنكية .
- تحسين سوق تمويل السكن و يتجسد ذلك في تمكين البنوك التجارية و المؤسسات المالية الأخرى من زيادة مشاركتها في منح القروض الخاصة بالسكن ، إضافة إلى ذلك إصدار سندات القروض المدعمة برهانات عقارية مصحوبة بعائد مالي وفق احتياجات السوق .

كما يمكن إبراز الأهداف الرئيسية لهذه الشركة على النحو التالي :

- ترقية و تطوير نظام تمويل السكن على المدى المتوسط والطويل.
- تشجيع المنافسة بين البنوك و المؤسسات المالية من اجل منح القروض السكنية.
- تسيير شروط الإقراض السكني سواء كان على المستوى الاقتصادي أو الاجتماعي.

و فيما يخص القواعد العامة لمنح القروض فتتمثل في النقاط التالية :

- أن لا تزيد قيمة القرض السكني الواحد عن 80 بالمائة من القيمة التقديرية للعقار المرهون.
- تقديم قروض و هذا من اجل بناء أو شراء مساكن جديدة أو للتجديد.
- أن لا تزيد المدة الزمنية للقرض عن ثلاثين سنة.

الفرع الثالث : الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

تأسست هذه الوكالة طبقا المرسوم التنفيذي رقم 984-91 المؤرخ في 12 مايو 1991 الموافق 27 شوال 1411 هـ، و بمقتضى الكثير من القوانين ومن بينها قانون 90-10 المؤرخ في 12 ابريل 1990 المتعلق بعلاقات العمال و القوانين الأخرى

[1] الجريدة الرسمية عدد 47 الصادر في 22 أوت 2001 .

المتعلقة بالأملاك الوطنية و القانون التجاري ، و بذلك فهي تظهر في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي اقتصادي تجاري تحت وصاية وزارة السكن و العمران ، وتهدف هذه الوكالة إلى ما يلي : [1]

- ترويج السوق العقارية و تطويرها.
- إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عملها و تعميمها قصد تطويرها .
- تأطير الأعمال و تطويرها .
- القضاء على السكن غير الصحي ,
- تحديث الأنسجة العمرانية القديمة و إصلاحها .
- إنشاء مدن جديدة .
- تطوير الإعلام و نشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية (المقاولين، المواطنين، المؤسسات المالية، السلطات العمومية المحلية ، منتجي مواد البناء ، مكاتب الدراسات ، مؤسسات الانجاز ، مسيري العمارات و التجمعات السكنية و الجمعيات ...).

لقد بدأت الوكالة تطبق نظاما جديدا ابتداء من سنة 2001 و ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 23 ابريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيف يتم ذلك ،لقد عرفت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي السابق البيع بالإيجار على انه صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار في إطار عقد مكتوب والذي يحق له تحديد مواقع المساكن المخصصة لعملية البيع بالإيجار وعددها هو الوزير المكلف بالسكن حسب المادة الثالثة من المرسوم البيع.

الفرع الرابع :القطاع المصرفي

يعتبر القطاع المصرفي من أهم القطاعات المحركة للاقتصاد القومي لأي بلاد كان ، وتعتبر البنوك و المؤسسات المالية العمومية والخاصة مصدرا هاما لتوفير الموارد المالية التي يقوم عليها الكثير من القطاعات الأخرى المكونة للنظام الاقتصادي ، ومن بين أهم هذه القطاعات قطاع السكن ، حيث تقوم جميع البنوك التجارية الناشطة في السوق البنكية الجزائرية بتمويل السكن عن طريق القروض العقارية ، و ذلك بتقديم الأموال اللازمة للأفراد و كذا أصحاب مشاريع البناء في شكل قروض. وإلى غاية 2009 اقتصر تمويل السكن على البنوك العمومية بفضل القروض المدعمة و ضمان الدولة لهذه القروض، ومن بين هذه البنوك نذكر : [2]

- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (CNEP)،
- القرض الشعبي الجزائري (CPA)،
- بنك التنمية المحلية (BDL)،

---

[1] يحياوي سمير، محمد أولحاج، **الأنظمة القديمة و الحديثة المتدخلة في عملية تمويل قطاع السكن في الجزائر**، مداخلة مقدمة في إطار فعاليات الملتقى الأول حول السياسة السكنية، جامعة الدكتور يحي فارس، 09، 2012/05/10، المدية، ص ص10-12.

[2] سلاوتي حنان، غزازي عمر، **نظام تمويل قطاع السكن في الدول العربية ، دراسة حالة الجزائر**، مداخلة مقدمة حول أزمة السكن في الوطن العربي، جامعة سعد دحلب البليدة، ص 09.

- البنك الوطني الجزائري (BNA)،
- البنك الخارجي الجزائري (BEA)،
- البنك الجزائري للتنمية الريفية (BADR).

إلا انه في سنة 2010 تم إدراج البنوك الخاصة أيضا في سياسة تمويل السكن وذلك بفضل القروض الميسرة و التي استفادت منها جميع البنوك في الجزائر دون استثناء.

المطلب الثاني : الشركات الخاصة بضمان القروض العقارية

الفرع الأول : شركة ضمان القرض العقاري

هي مؤسسة اقتصادية عمومية ذات اسه منشات في أكتوبر 1997 برأسمال يقدر بحوالي 1500000 دولار أمريكي، المساهمون فيها بالدرجة الأولى هم البنك الوطني الجزائري ، القرض الشعبي الجزائري ، بنك الفلاحة و التنمية الريفية ، الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بالإضافة إلى شركات التامين ، وتهدف الشركة إلى ما يلي : [1]

- تقديم ضمانات للقروض الممنوحة من طرف المؤسسة المالية في إطار الحصول على ملك عقاري ذات طابع سكني.
- تسيير بطريقة مستقلة مال الضمان والذي يتكون من حصص المؤسسات المالية.
- مراقبة تسير المؤسسات المالية في شان المشاكل القانونية.
- تنفيذ كل عمليات القرض الخاصة بمتعهدي البناء و عموما كل العمليات المالية العقارية التي يمكن ان ترتبط بطريقة مباشرة أو غير مباشرة و التي تسهل تنفيذ هذا الموضوع .

ويتمثل نشاط الشركة في ثلاث نقاط أساسية نذكرهم على النحو التالي: [2]

✓ **ضمان القروض المعهودة الممنوحة لمتعهدي البناء** : وهي الضمان للمباني التي ستشيد أي يجب أن تؤمن ضد الكوارث و المخاطر المعتادة داخل ورشات التعمير و غالبا ما يكون الانهيار و كذا الحرائق أثناء العمل و يكون امتداد الضمان بان يطغى الضمان المؤمن ضد خطر الإعسار النهائي لمقترض القرض المضمون ، و تعليق الإعسار النهائي للمقترض من طرف هيئة مؤهلة تابعة للمؤمن و يراقب الضمان عند الاقتضاء .

✓ **ضمان القروض الممنوحة للأفراد** : وهو ذو شكلين :

الشكل الأول : الضمان البسيط : يغطى المؤمن أي البنك ضد خطر الإعسار النهائي لمقترض القرض المضمون ، و يعلن عن الإعسار النهائي للمقترض عن طريق هيئة مؤهلة تابعة للمؤمن ، ولا يجب أن يفوق المبلغ المعوض للقرض المضمون أي التعويض الناتج عن الإعسار .

الشكل الثاني :الضمان الكلي :بالإضافة إلى ما سبق ذكره يتم تغطية الاستحقاقات متأخرة الدفع مؤقتا من طرف المقترض .

[1] يحياوي سمير، محمد أولحاج، مرجع سابق، ص 11.
[2] نفس المرجع، ص 12.

✓ **تمويل الترقية العقارية** :كما ورد سابقا في تدخلها في تامين القروض طورت الشركة نشاطها إلى الترقية العقارية ، ففي البداية تخصص رؤوس أموالها في تمويل عمليات الترقية العقارية ، وعلى هذا الأساس تفرض شروط أثناء تقدير المشروع وتماشيا مع قوانين و شروط السوق تأخذ ضمانات عينية.

الفرع الثاني : صندوق الضمانات و الكفالات المتبادلة لنشاطات الترقية العقارية

لهدف من هذا الصندوق هو ضمان الدفعات التي تمثل تسبيقات الطلبية يتلقاها من احد زبائنه بموجب عقد بيع على المخطط ، ويسمح هذا الصندوق بزيادة مساهمة العائلات في تمويل السكن و التخفيف من تكاليفه بإبطال جزء من النفقات المالية ، و هذا النظام يسمح بإلغاء الاحتكار الذي يتمتع به الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط في تمويل القرض العقاري ، وفتح المجال أمام البنوك الأخرى، و استفادة الملاك الجدد من تعبئة حصصهم الخاصة كذلك تقديم المساعدات أو القروض البنكية .

الفرع الثالث :شركة الضمان و الكفالة المتبادلة

هي عبارة عن شخصية معنوية إدارية ومالية أنشئت بعد قرار تنفيذي رقم 85-97 في سنة 1997 و هي موضوعة تحت سلطة وزارة السكن و العمران ، ومن بين أهم المهام التي تسعى هذه الشركة للقيام بها نذكر ما يلي : [1]

- تتبع بصفة دائمة و مستمرة نشاط المقاول و التقليل من مخاطر القروض.
- ضمان التسبيقات المدفوعة للمقاول العقاري .
- الشركة لديها منخرطون في اغلب الولايات الكبرى للوطن ، دورها الأساسي يكمن في توزيع الضمان من اجل تغطية التسبيقات التي يدفعها المشترون إلى المتعهدون في حالة إعسار هؤلاء المتعهدين .

كما أن أرباح الشركة تتمثل فيما يلي :

- الاشتراكات المدفوعة من المتعهدين .
- الهبات المقدمة و التنازلات .
- الاسترداد المالية الناتجة عن تحقيق أمانات حقيقية للمنضمين .
- الأرباح
- المحققة من الدفعات المؤجلة.
- العديد من الموارد الأخرى المختلفة التي تستفيد منها الشركة في إطار تعاملها مع البنوك و المؤسسات المالية من جهة و المؤمنين من جهة أخرى.

المطلب الثالث : الإعانات المقدمة لقطاع السكن في الجزائر

بعد تقليص تدخل الدولة في مجال السكن ، توجها دعمها إلى الفئات المتوسطة الدخل بمنحها إعانات مالية غير قابلة للتسديد ، ومن اجل ذلك تم إنشاء الصندوق الوطني للسكن ،كأول مؤسسة مالية في الجزائر تتولى تسيير تلك المساعدات المالية، وذلك في إطار السكن الاجتماعي لتساهمي و هو حاليا السكن الترقوي المدعم ، و السكن الريفي . إلا أن دعم الدولة يتم من

[1] نفس المرجع ، ص 12.

خلال إجراءات و شروط تسعى الدولة في كل مرة إلى تبسيطها حتى يتمكن كل من ينتمي إلى تلك الفئة من الحصول على سكن مدعوم ، مع ضمان عدم التحايل من قبل بعض المنتمين إلى الفئات المرتفعة الدخل ، الذين يسعون للحصول على السكنات مستفيدين من دعم الدولة بهدف بيعها و المضاربة فروق الأسعار .

الفرع الأول : الصندوق الوطني للسكن CNL

أولا : التعريف بالصندوق الوطني للسكن CNL

يعتبرا لصندوق الوطني للسكن أول مؤسسة متخصصة في الجزائر تم إنشاؤها من اجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للإفراد من اجل إعانتهم ماليا للحصول على ملكية سكن. و قد تم إنشاءه عند إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و أيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكـن'حيث تنصص المادة الأولى منه على: "ينشا صندوق وطني للسكن و باختصار (ص.و.س) يدعى في صلب النص " الصندوق "في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري طبقا للتشريع المعمول به .

يحدد القانون الأساسي للصندوق بمرسوم تنفيذي و قد حدد القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-145 ، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-111 .

و الصندوق الوطني للسكن هو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري[1] ، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي [2]. كما يعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير و يخضع للقوانين و التنظيمات المعمول بها و لقانونه الأساسي .

و حسب نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 فان الصندوق الوطني للسكن كان يمارس مهامه تحت وزارة المالية غير انه بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 94-111 و تعديل نص المادة 2 السابقة أصبح الصندوق الوطني للسكن يمارس مهامه تحت وصاية وزارة السكن و العمران.

أما بالنسبة لصلاحيات الصندوق الوطني للسكن فقد حددتها المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المعدلة والمتممة بالمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 التي تنص على :

- **تتمثل مهام الصندوق و صلاحياته فيما يأتي :**

- تسيير المساهمات و المساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن ، لاسيما في مجال الكراء و امتصاص السكن الغير لائق و إعادة الهيكلة العمرانية و إعادة تأهيل الإطار المبني و صيانته و ترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي .
- ترقية كل أشكال تمويل الإسكان، لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية وتعبئتها .

و بهذه الصفة يكلف الصندوق، لاسيما بما يأتي :

- يشارك في تحديد سياسة تمويل السكن، لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.

[1] الجريدة الرسمية ، عدد 25 ، مؤرخة في 29-05-1991

[2] الجريدة الرسمية ، عدد 32 ، مؤرخة في 25-05-1994

- يستلم الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما.
- ينشئ كل الفروع و يأخذ جميع المساهمات و يسيرها . لاسيما في المؤسسات المالية أو التجمعات أو المؤسسات ذات الصلة بحقل نشاطه .
- يقترح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الإسكان و لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي .
- ينجز كل الدراسات و الخبرات و التحقيقات و الأبحاث المرتبطة بالسكن و يقدم خبرته التقنية و المالية للمؤسسات العمومية و الهيئات المعنية و يشجع الأعمال الإعلامية و تبادل التجارب و اللقاءات من اجل ترقية السكن و تطويره .

و يتضح مما سبق أن الوظيفة الأساسية للصندوق الوطني للسكن هي تقديم الدعم المالي باسم الدولة في مجال السكن خاصة الاجتماعي ، فالصندوق عبارة عن مؤسسة مالية أنشئت كي تقدم الدولة من خلالها الدعم المالي للمواطنين من اجل الحصول على ملكية السكن اجتماعي ، و بالتالي هو يقدم الدعم أكثر من تقديمه للقروض العقارية [1].

- **الشركاء و العملاء :**

يتعامل CNL في إطار نشاطاته مع العديد من الأطراف :

- أصحاب المشاريع العمومية : الولايات ممثلة في مديريات السكن و التجهيز العمومي و مديرية العمران و البناء.
- المجالس الشعبية البلدية.
- المتعهدين العقاريين العموميين : الوكالة العقارية AWGRFUM، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL، دواوين الترقية و التسيير العقاري OPG، مؤسسات ترقية السكن العائلي.
- المتعهدين العقاريين الخواص و الشركات المدنية العقارية جنو التعاونيات العقارية.
- البنوك التجارية المتدخلة بالقروض العقارية (CNEP,CPA,BDL,BNA).
- المؤسسات المالية مثل صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، شركة إعادة التمويل الرهني، و شركة ضمان القروض العقارية.
- صناديق ومؤسسات التعاون و التمويل الأجنبي.
- المواطنون المستفيدون بصفة فردية من إعانة الدولة في المجال السكني .

ثانيا : قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر

تخضع المساعدات المالية الموجهة للسكنات الاجتماعية التساهمية (الترقوية المدعمة) و الريفية التي تم الانطلاق في انجازها ابتداء من تاريخ (01-04-2008) لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-2008 يتضمن تحديد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04-11-1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم

[1] LA Caisse nationale du logement ,CNEP news , N spéciale, Mars 2005,p 12-14

المالي للأسر، و فيما يلي سنبين المقصود بالدعم المالي في مفهوم هذا القرار، و مبلغ الإعانة المحدد، و أخيرا الأشخاص المستفيدين من الإعانة المالية للصندوق الوطني للسكن .

أ- المقصود بالدعم المالي :

يتمثل الدعم المالي للأسر من اجل الحصول على الملكية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي ، في مساعدة مالية تمنحها الدولة إما للمستفيد مباشرة أو عن طريق هيئة اقراض مالية [1]، حيث يتم منح تلك المساعدة (أو الإعانة) في شكل :

- إعانة شخصية لفائدة المستفيدين من مسكن جديد أمام متعامل في الترقية العقارية.
- إعانة شخصية متبوعة إن اقتضى الأمر بتخفيض لنسبة الفوائد لفائدة المستفيدين من البناء الذاتي في الوسط الريفي.
- إعانة ترميم واو توسيع مسكن ممتلك ملكية تامة في الوسط الحضري و الريفي و يدخل في إطار عملية التعمير الهادفة لمعالجة الإطار المبني طبقا للشروط و الكيفيات المحددة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن .

وفي جميع الحالات السابقة يجب على المستفيد أن يثبت مسبقا لدى الصندوق الوطني للسكن توفر شروط الاستفادة من المساعدة المالية المحددة قانونا .

و تنص المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13- 09- 2008 على " تمنح المساعدة المالية المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه ، في جميع الحالات لاستكمال التمويل المرصود من طرف المستفيد في شكل مساهمة شخصية و / أو في شكل قرض .

في حالة البناء الذاتي في الوسط الريفي يمكن أن تتشكل المساهمة الشخصية في وعاء عقاري و الالتزام بانجاز الأشغال " و الملاحظ أن المشرع بالنسبة للبناء الذاتي في الوسط الريفي قد خفف من شروط منح المساعدة المالية ، حيث كان يشترط في السابق إلى جانب ملكية أرضية البناء (أي الوعاء العقاري) الشروع في أشغال انجاز المسكن، أما حاليا فأصبح يشترط إلى جانب ذلك فقط الالتزام بانجاز الأشغال، و هو تخفيف على المستفيدين من المساعدات المالية و تشجيعا من المشرع للبناء الذاتي في الوسط الريفي .

ب-مبلغ الإعانة المالية (المساعدة المالية) :

يختلف مبلغ المساعدة المالية التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن للمستفيدين بين ما إذا كانت تلك المساعدة موجهة لاكتساب ملكية مسكن جديد أو لانجاز مسكن في إطار البناء الذاتي ، وبين ما إذا كانت موجهة لإعادة ترميم و / أو توسيع مسكن مملوك من قبل :

بالنسبة للحالة الأولى أي المساعدة المالية التي يمنحها الوطني للسكن من اجل اكتساب ملكية سكن جديد من طرف متعامل في الترقية العقارية ، أو من اجل انجاز مسكن في الوسط الريفي في إطار البناء الذاتي ، فان مبلغ المساعدة يقدر بـ سبعمائة ألف دينار جزائري (700.000دج) [2]دون تمييز بين فئة و أخرى ، غير أن المساعدات المالية من اجل الحصول على الملكية لا

[1] المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-2008 يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للاسر.

[2] نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر .

يمكن أن تمنح إذا تجاوزت تكلفة بناء المسكن أو اقتنائه أربع (04) مرات مبلغ المساعدة المالية ، المحددة ، أي إذا تجاوزت تكلفة الانجاز أو الاقتناء مبلغ مليونين و ثمانمائة ألف (2.800.000 دج)[1]، و المشرع في هذا القرار لم يميز بين ولايات الوطن وذلك نتيجة الارتفاع الذي عرفته أسعار مواد البناء في الآونة الأخيرة . فالملاحظ من خلال هذا القرار أم المشرع وحد مبلغ المساعدة المالية من جهة ووحد سعر السكن الذي يشكل الحد الأقصى لمنح المساعدة المالية من جهة أخرى.

أما بالنسبة للحالة الثانية أي إذا كانت المساعدة المالية للصندوق الوطني للسكن موجهة لإعادة الترميم و / أو التوسيع فان مبلغ المساعدة المالية لا يتجاوز مبلغ سبعمائة ألف دينار جزائري (700.000 دج) للوحدة السكنية ، و يحدد على أساس دراسة مسبقة مصادق عليها من طرف المصالح المؤهلة التابعة للوزارة المكلفة بالسكن و في حدود الموارد المالية المجندة.

ج– الأشخاص المستفيدين من الإعانة المالية :

تنص المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-2008 الذي يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 على : " تخصص الاستفادة من المساعدات المالية المنصوص عليها في المادة 3 أعلاه للعائلات التي تثبت دخلا شهريا لا يفوق ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون .

ومن جهة أخرى ، يجب على طالبي الإعانة من اجل اكتساب مسكن جديد أو الانجاز عن طريق البناء الذاتي في الوسط الريفي ، أن تتوفر فيهم الشروط الآتية :

- أن لا يتجاوز الدخل الشهري العائلي ستة مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون،
- عدم الاستفادة من مسكن في الحيرة العمومية الإيجارية، ما عدا في حالة تعهد مسبق بإرجاعه ،
- تحدد كيفيات التكفل بهذا الشرط بمنشور من الوزير المكلف بالسكن .
- عدم الاستفادة من مساعدة الدولة مخصصة للسكن .
- عدم حيازة أي محل ذي استعمال سكني حيازة تامة .

و الملاحظ انه بالنسبة للأشخاص المستفيدين في ظل القرار الوزاري المشترك السابق المؤرخ في 15-11-2000 المعدل و المتمم ،لم يبين القانون صراحة ضرورة توفر كل الشروط بل يظهر من النص انه يكفي توفر احد الشروط المنصوص عليها للاستفادة من الإعانة ، بينما في النص الجديد (أي القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-2008) بين صراحة ضرورة توفر كل الشروط مجتمعة كي يتمكن الشخص من الاستفادة من المساعدة المالية للصندوق الوطني للسكن ، وهو ما يبين دقة نصوص القرار الوزاري الجديد مقارنة مع النص القديم.

وفي ظل القرار الوزاري المشترك الجديد فان المساعدات المالية يتم منحها بقرار من الوزير المكلف بالسكن باسم المستفيدين منها للمتعاملين في الترقية العقارية ، سواء مباشرة أو عن طريق الجماعات المحلية و المؤسسات و الهيئات العمومية . [2]

[1] المادة من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15-11-2000 الذي يحدد كيفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.

[2] المادة 08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15-11-2000 الذي يحدد كيفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.

حيث ترصد المساعدات المالية لفائدة المتعامل فالترقية العقارية على أساس دفتر شروط يعد بينه و بين مدير الولاية المكلف بالسكن و الصندوق الوطني للسكن [1].

و مما سبق فان الشروط التي جاء بها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15-11-2000 الذي يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المعدل و المتمم ، تطبق الإعانات المالية الموجهة للسكنات التي تم الانطلاق في انجازها قبل تاريخ 01-04-2008 الذي يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 ، على الإعانات المالية الموجهة للسكنات التي تم الانطلاق في انجازها ابتداء من تاريخ 01-04-2008 .

الفرع الثاني : الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS

أولا : تعريف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية : [2]

أ- إنشاء الصندوق :

الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية هو هيئة أسست بموجب المرسوم رقم 83-16 المؤرخ في 12 رمضان 1403 الموافق لـ 02 جويلية 1983.

ب- وضع الصندوق :

الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية الذي يدعى في صلب النص "الصندوق" مؤسسة عمومية ذات تسيير خاص ، و يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي . وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-264 مؤرخ في 27 ذي الحجة عام 1436 الموافق لـ 11 أكتوبر سنة 2015، يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي المؤرخ في 14 رمضان 1416 الموافق لـ 03 فبراير سنة 1996 و المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و بسيره .

ج- الوصاية :

يوضع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية تحت وصاية وزارة العمل و التشغيل و الضمان الاجتماعي .

د- خدمات الصندوق : [3]

خدمات الصندوق تخضع لهيئات مؤهلة و المتمثلة في منح مساعدة مالية غير قابلة للاسترجاع للعمال الأجراء والمتقاعدين تبلغ قيمتها خمس مائة ألف دينار جزائري (500.000.00 دج) و هذا من اجل :

- تكملة التركيبة المالية المتبقية لاكتساب سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ترقوي مدعم من طرف الدولة .
- لدعم البناء الريفي .
- 48 لجنة ولائية مشكلة من 08 أعضاء تم اختيارها من قبل السيد وزير العمل و التشغيل و الضمان الاجتماعي مكلفة بتوزيع خدمات الصندوق .

[1] المادة 09 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15-11-2000 الذي يحدد كيفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر

[2] /http:// www.fnpos.dz/ar, 05/04/2017.

[3] /http:// www.fnpos.dz/ar, 05/04/2017.

- اللجنة المركزية الخاصة مشكلة من 08 أعضاء تم اختيارهم من قبل مجلس الإدارة، مكلفة بدراسة الطعون والمصادقة على القوائم النهائية للمستفيدين من خدمات الصندوق.

ثانيا: مضمون ملف الإعانة

يكون ذلك حسب الصيغة المراد تقديم لها الإعانة كما يلي: [1]

1- في حالة تكوين ملف للاستفادة من الإعانة المالية الموجهة لاكتساب سكن اجتماعي تساهمي :

- طلب إعانة (استمارة خاصة ص و م خ إ)
- نسخة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية
- شهادة عائلية أو شهادة شخصية للحالة المدنية.
- شهادة العمل مدة صلاحيتها أقل من شهر واحد بالنسبة للأجير في حالة نشاط أو شهادة تقاعد(للمتقاعدين) الصادرة من ص.و.ت .
- كشف الراتب الشهري الأخير (بالنسبة للأجراء).
- . نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي
- عقد بيع على التصاميم أو شهادة بيع موثقة.
- نسخة من قرار الاستفادة من إعانة الصندوق الوطني للسكن.
- شهادة تبرير المبلغ المتبقي من سعر المسكن مسلمة من طرف المرقي (أقل من شهر واحد)

2- في حالة تكوين ملف للاستفادة من الإعانة المالية الموجهة لدعم البناء الريفي :

- طلب إعانة (استمارة خاصة ص و م خ إ).
- نسخة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية.
- شهادة عائلية أو شهادة شخصية للحالة المدنية.
- شهادة العمل مدة صلاحيتها أقل من شهر واحد بالنسبة للأجير في حالة نشاط أو شهادة تقاعد (للمتقاعدين) الصادرة من ص.و.ت .
- كشف الراتب الشهري الأخير (بالنسبة للأجراء) .
- نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي .
- نسخة من قرار الاستفادة من إعانة الدولة للبناء الريفي (مسلمة من طرف الوالي أو ممثله) محرر ابتداء من سنة 2010.
- نسخة اكتتاب بدفتر الشروط لدى الصندوق الوطني للسكن.
- نسخة من رخصة البناء .

[1] /http:// www.fnpos.dz/ar, 05/04/2017.

و– الإعانة المالية و قيمتها :

- إعانة الصندوق هي مساعدة مالية غير قابلة للاسترجاع للعمال الأجراء و المتقاعدين المنتسبين للصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية ، لاكتساب سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ترقوي مدعم من طرف الدولة ، أو لبناء مسكن في إطار البناء الريفي و يتم جمعها مع إعانة الصندوق الوطني للسكن (CNL).
- تبلغ قيمتها خمس مائة ألف دينار جزائري (500.000.00 دج).

ي– شروط الاستفادة من الإعانة المالية : [1]

- الاستفادة من سكن تابع للمتلكات العقارية العمومية أو أي مساعدة من قبل الدولة من اجل شراء سكن أو لبناء مسكن ذاتي .
- أن لا تكون قد استفاد من أي عقار ذو استعمال سكني أو قطعة ارض صالحة للبناء (ذات ملكية تامة).
- أن يكون الدخل الأسري لا يتجاوز السقف المحدد و هو 06 أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون (SNMG).
- أن يكون السكن المكتسب ضمن البرامج السكنية الاجتماعية التساهمية ، الترقوية أو الترقوية المدعمة لا يتعدى ثمنه السقف المحدد 2.800.000.00 دج.
- لم يسبق لكم الاستفادة من أي خدمة من خدمات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (سكن ، إعانة ، قرض) .
- أن يكون عاملا اجبرا في وضعية نشاط أو تقاعد و مساهما في الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية (CNAS).
- أن تكون عاملا في حالة نشاط و مساهما في الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات متتابعة قبل إيداع ملف الاستفادة لدى الصندوق .
- أما في حالة الاستفادة من إعانة البناء الريفي يجب الاستفادة على الأقل من الشطر الأول من إعانة الدولة وان تكون نسبة الأشغال المنتهية لا تتجاوز 100 بالمائة .

[1] /http:// www.fnpos.dz/ar, 05/04/2017.

الخلاصة:

من خلال دراستنا لمختلف أنظمة تمويل السكن و كذا الإعانات الموجهة للمستفيدين ، نستخلص أن كل هذه الأنظمة المساعدة و كل الهيئات المساهمة في متابعة القطاع السكني ،لا يمكنها أن تسد حاجيات المستفيدين وتلبي حاجياتهم ورغباتهم و لا تحل من أزمة السكن ، وان هذه الإعانات لا تكفي لتسديد مستحقات السكن زيادة على ذلك رغبة المستفيدين في التخلي عن القرض البنكي بسبب نسبة الفائدة (الربا) التي يطلبها البنك وهذه النسبة إجبارية كل هذا نتج عنه البحث عن طرق حديثة للتمويل وتمثلت في أدوات التمويل الإسلامي التي أصبحت أكثر قدرة و جاهزية للتعامل بكفاءة مع تحديات السوق العقاري وهي تشكل حلا مجديا لهذا القطاع من خلال رفع مستويات التمويل السكني وفق مبادئ الشرعة الإسلامية وهذا ما سنتطرق إليه بالتفصيل في الفصل الثالث.

تمهيد:

لقد نتج عن التطورات التي شهدتها الأسواق المالية العالمية، جملة من الأدوات المالية الجديدة، من بينها وأبرزها ما يسمى بالتوريق والذي يعد من اهم الإبداعات في مجال الهندسة المالية، لما له من اهمية من خلال قدرته على تحويل الاستثمارات الطويلة الأجل إلى استثمارات قصيرة الأجل في شكل أوراق مالية، يمكن تداولها في السوق المالية، وبالتالي الحصول على سيولة أنية، وهذا ما يفسر إرتباط قطاع السكن والقروض العقارية بالتوريق، كون هذه الأخيرة طويلة الأجل، و بالتالي تتضمن جملة من المخاطر، لذلك نجد أن التوريق من أحسن الأليات لتمويل مثل هذا النوع من القروض.

نجد ان الجزائر وسعيا منها لمواجهة أزمة تمويل قطاع السكن، تبنيها لألية التوريق و إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني، والتي أعطيت لها صلاحية إعادة تمويل محافظ القروض الخاصة بقطاع السكن، والمقدمة من طرف المؤسسات المالية و البنوك، وذلك كطريقة لتوفير لها السيولة وكخطوة لتشجيع هته المؤسسات على منحها للقروض العقارية وبالتالي المساهمة إلى جانب البرامج الحكومية في الحد من أزمة السكن، لكن الوقع أظهر غير ذلك كون تطبيق هذه الألية ضل محتشما، الأمر الذي يستوجب تفعيل هذه الألية للإستفادة من المزايا التي يمكن لها توفيرها لقطاع السكن.

كذلك من جهة أخرى نجد من بين الإبداعات في مجال الهندسة المالية الإسلامية الصكوك، والتي اثبتت نجاحها من خلال تجارب أجنبية، بالإضافة إلى مجموعة مهمة من أدوات التمويل الاسلامي، وتبرز أهميتها من خلال قدرتها و جاهزيتها للتعامل بكفاءة مع تحديات السوق العقاري و تعقيداته و تطوراته المتسارعة ، الأمر الذي يستلزم ضرورة إعتمادها من طرف الدولة، مما سينعكس بصورة إيجابية من خلال انتعاش سوق القطاع العقاري في الجزائر ، وزيادة درجة المنافسة بين الجهات التمويلية ، الأمر الذي سيصب في مصلحة المقترضين من الأفراد لتمويل شراء الوحدات السكنية الخاصة بهم ، بالإضافة إلى الحد من ارتفاع الاسعار ، وتشكل أدوات التمويل الإسلامية حلا مجديا لهذا القطاع من خلال رفع مستويات التمويل السكني وفق مبادئ الشريعة الاسلامية .

المبحث الأول: التوريق كأهم الابتكارات المالية في تمويل السكن

المطلب الأول: ماهية التوريق

بالرغم من أن التوريق ظاهرة تتسم بالحداثة الى حد بعيد فإن بدايات ظهورها كانت في الولايات المتحدة الأمريكية كنتيجة لعجز المؤسسات المالية عن تلبية الطلب المتزايد لأموال الرهون الأمر الذي حفز الأسواق المالية للبحث عن طريقة أكثر كفاءة لتحريك الأموال من المقرضين الى طالبي الرهن.

إن أول عملية توريق صدرت عن بنك أمريكا (Bank of America) في نهاية السبعينات حيث تم تسنيد عدد من القروض السكنية و بحدود ذلك ظهر مصطلح (التوريق)، و لقد شق طريقه و اتخذ موقعا عميقا في صناعة الخدمة المالية، و بالرغم من المساهمة المؤثرة لعمليات التوريق في تطوير و تنمية أسواق رأس المال لازلت معظم عملياته محصورة بمؤسسات الدول الصناعية و لم يتم استخدام هذه الأداة خارجها إلا بعد 1995 و على نطاق محدود.[1]

الفرع الأول: مفهوم التوريق

أولا: التوريق لغة

مصدر ورق، يقال ورق الشجر اذا اخرج ورقه، و ورق الشجر: اخذ ورقه و أورق الشجر أي خرج ورقه، و أورق الشخص إذا كثر ورقه أي ماله، فالتوريق في أصل اللغة إذا هو الحصول على الورق، إما بظهوره و إما بأخذه من محله. [2]

ثانيا: التوريق في الاصطلاح

1- التوريق في الاصطلاح ألاقتصادي مختلف تماما عن معانيه اللغوية، حيث يقصد به أداة قانونية اقتصادية تمويلية حديثة لتنمية الأسواق المالية في الإقتصاد الوضعي،[3] و يمثل اللجوء للتوريق أو (التسنيد) كأحد الابتكارات المالية لسد فجوة التمويل، ضرورة تتطلبها التطورات على الساحة المصرفية، و يتجلى في عملية خلق أوراق مالية ذات سيولة مرتفعة نسبيا، و تتعدد تعاريف التوريق في الأدبيات المالية، و ذلك تبعا للمعيار المتبع في ذلك (اقتصادي، محاسبي، قانوني). وهو عبارة عن اداة مالية مبتكرة، يعني قيام مؤسسة مالية بحشد مجموعة من الديون المتجانسة و المضمونة كأصول (قروض رهنية، مستحقات على بطاقات الائتمان، قروض شراء سيارات ...)، ووضعها في صورة دين واحد معزز إئتمانيا، ثم عرضه على الجمهور من خلال منشأة متخصصة للاكتتاب في شكل اوراق مالية مضمونة بهذه الأصول. [4]

---

[1] علي جيران عبد علي الخفاجي، **التوريق بألية التحويل المباشر Pass – Through كبديل عن التمويل المركزي لقروض السكن في العراق**، القادسية للعلوم الادارية و الاقتصادية ، المجلد 9، العدد 4 ، جامعة القادسية، العراق ،سنة 2007 ، ص ص94-95.

[2] مصطفاوي سميرة، **البنوك في مواجهة ألية التوريق**، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق و العلوم الإنسانية، فرع القانون الدولي للأعمال، جامعة مولود معمري تيزي وزو، سنة 2016، ص 6.

[3] علي محي الدين القره داغي، **الصكوك الإسلامية " التوريق" و تطبيقاتها المعاصرة – دراسة فقهية إقتصادية تطبيقية – منظمة المؤتمر الإسلامي**، الدورة 19 ، إمارة الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، ص 2.

[4] خليل عبد القادر، بوفاسة سليمان، **دور الابتكارات المالية في تمويل السكن، بالإشارة لحالة الجزائر** ، مداخلة مقدمة في ايطار فعاليات الملتقى الدولي حول ازمة قطاع السكن في الوطن العربي –واقع و افاق–، جامعة د/ يحيى فارس ، المدية، الجزائر، 09، 2012/05/10، ص252.

2- وهو تحويل القروض من كونها قروض مباشرة إلى أوراق مديونية متنوعة 1 ، قابلة للتداول في أسواق رأس المال، و هي أوراق تستند إلى ضمانات عينية او مالية ذات تدفقات نقدية متوقعة، ولا تستند إلى مجرد القدرة المتوقعة للمدين على السداد من خلال التزامه العام بالوفاء بالدين . [1]

3- ويعرف أيضا بأنها أداة مالية لمواجهة مخاطر السيولة في البنوك، و ذلك لأنها تعني: " إمكانية الحصول على تمويل جديد بضمان الديون المصرفية القائمة، إما من خلال أنشاء أصول مالية جديدة أو من خلال تحويل الموجودات من المقرض الرئيسي إلى مستثمرين آخرين، و تحويل القروض إلى أوراق مالية يعطي للدائن فرصة ترويج قروضه و تحويلها إلى دائنين آخرين من خلال بيع الأوراق التي تم تداولها في البورصة، و يتم تحويل الموجودات المالية من المقرض الأصلي إلى مستثمرين جدد عن طريق وسيط يتمثل في الشركات المتخصصة التي تشتري سندات الدين الأصلية من الدائن الأصلي الذي هو البنك عادة، ثم تصدر سندات جديدة تطرح للبيع مع إنتقال الضمانات المصاحبة لسندات الدين الأصلي إلى السندات الجديدة". [2]

4- و بالنسبة للدكتور حسين فتحي عثمان يرى التوريق بأنه : " تكنولوجيا مالية مستحدثة، تفيد حشد بنك ما لمجموعة من الديون المتجانسة و المضمونة بأصول في صورة دين واحد معزز إئتمانيا، ثم عرضه من خلال منشأة متخصصة للإكتتاب في صورة أوراق مالية لتقليل مخاطر التأخير او العجز عن الوفاء بهذه الديون، و ضمان التدفق المستمر للسيولة النقدية". [3]

5- و بالنسبة للدكتور عبد القادر بلطاس يعرف التوريق المالي بأنه: " عملية تحويل القروض الممنوحة لشراء سكن أو أشياء أخرى إلى أوراق مالية قابلة للتداول في السوق، بحيث تكون مضمونة بعقارات سكنية في الغالب". [4]

و منه يمكن أن نوجز تعريف التوريق فنقول: التوريق هو : القيام بتحويل مجموعة من الديون المتجانسة من حيث الآجال و الفوائد إلى أوراق مالية (أي إلى سندات دين) تعرض للاكتتاب فيها. [5]

6- اما بالنسبة **للتوريق العقاري** فيعد احد أهم الأساليب المستخدمة في الأسواق العالمية، كوسيلة لتوفير السيولة اللازمة لمؤسسات التمويل العقاري، عن طريق تحويل القروض العقارية الى سندات تصدرها شركات متخصصة في التوريق، حيث تقوم هذه الشركات بشراء اصل القرض العقاري من الجهة الممولة (و الذي يبلغ نسبة معينة من إجمالي المديونية المتمثلة في اصل الدين بالإضافة إلى أعباء أخرى مثل الفوائد و العمولات)، على ان تقوم بإصدار سندات طويلة الأجل تتراوح مدتها ما بيع 15-30 عاما وتبلغ قيمتها نسبة معينة من أصل قيمة هذه العقارات، و ذلك بعد ان يتم إجراء ما يعرف بالتصنيف

---

[1] مدحت صادق، **أدوات و تقنيات مصرفية**، دار غريب، القاهرة، 2001، ص 237.

[2] عبد العزيز خنفوسي، **تقنية توريق القروض الرهنية كآلية لمساعدة البنوك في السوق المصرفية الجزائرية**،مقال منشور، مجلة منازعات الأعمال، تاريخ الإطلاع 2017/04/20،
http://frssiwa.blogspot.com/2016/10/blog-post_28.html#.WPNBxRzwmIU

[3] حسين فتحي عثمان، **التوريق المصرفي للديون**، دار أبو المجد ، القا، مصر 1999، ص 05.

[4] عبد القادر بلطاس، مرجع سابق ذكره، ص 363.

[5] علي محي الدين القره داغي، مرجع سابق ذكره، ص 3.

الإئتماني، و تطرح السندات في السوق رأس المال للبيع للمستثمرين و تكون هذه السندات مضمونة بصفة أساسية بمحفظة الحقوق المالية المحولة لشركة التوريق و ما يلحق بها من ضمانات، و غالبا ما يكون الإصدار بعائد ثابت يحصل عليه المستثمر حامل السند من شركة التوريق، و لهذا يجب مراعاة ان تتوافق تواريخ استحقاق السندات و عوائدها، مع تواريخ استحقاق اقساط القروض و فوائدها من قبل المدين الأصلي و بذلك يتم خلق ما يسمى بالسوق الثانوي للرهن العقاري.[1]

7- وهي تقنية مالية تسمح بتحويل أصول مالية غير سائلة (محفظة القروض السكنية) إلى أوراق مالية (أسهم و سندات) قابلة للتداول في السوق الثانوي من طرف مجموعة من المستثمرين و هي أوراق تستند إلى ضمانات عينية أو مالية ذات تدفقات نقدية متوقعة.[2]

8- اما بالنسبة لتعريف المشرع الجزائري للتوريق فقد جاء في نص المادة الثانية من القانون رقم 06-05 المؤرخ في 20 فيفري 2006 و المتضمن توريق القروض الرهنية، كما يلي: " **التوريق هو: التنازل عن القروض الرهنية من قبل مؤسسة مصرفية او مالية لفائدة مؤسسة اخرى**[3]**، و** في هذا الشأن حدد المشرع الجزائري مجال التوريق بحيث قصره فقط على القروض الممنوحة في إطار تمويل السكن، و إشترط كذلك ان تشكل هذه القروض كتلة او مجموعة واحدة، بحيث يتم إصدار الوراق المالية المسندة إليها في معاملة واحدة، و عملية التنازل عن القروض تتم وفق افتفاق بين المؤسسة المتنازلة و مؤسسة التوريق كإجراء إلزامي [4]، بحيث تقوم المؤسسة الأولى بتسليم جدول خاص بالتنازل عن القروض الرهنية يتضمن جميع المعلومات المتعلقة بالأطراف و القروض محل التوريق، المبلغ المدفوع من طرف مؤسسة التوريق للمؤسسة المتنازلة مقابل القروض محل التنازل، و التزام المؤسسة المتنازلة باستبدال القروض المشكوك فيها أو المتنازع عليها، او صعبة التحصيل لفائدة مؤسسة التوريق.[5]

و يتم بمجرد التنازل عن القروض محل التوريق دخول هذه الأخيرة في الذمة المالية لمؤسسة التوريق و يتم محوها من أصول المؤسسة المتنازلة. [6]

قيام مؤسسة التوريق بإصدار اوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثلة للقروض الرهنية" ، بحيث تخضع هذه الأوراق لأحكام المرسوم التشريعي رقم 93-10 المؤرخ في 23 ماي 1993 و المتعلق ببورصة القيم المنقولة المعدل و المتمم ووفقا

[1] عمار بوطكوك، **دور التوريق في نشاط البنك – حالة بنك التنمية المحلية–** ،رسالة ماجستير في العلوم الإقتصادية، كلية العلوم الإقتصادية و علوم التسيير، جامعة منتوري قسنطينة، 2007-2008 ، ص 3.

[2] ابتسام طوبال، مرجع سابق ذكره ، ص 140.

[3] القانون رقم 06-05 المؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن توريق القروض الرهنية، الجريدة الرسمية، عدد 15، الصادر في 12 مارس 2006.

[4] المادة 08، القانون رقم 06-05، مرجع سابق.

[5] المادة 14، نفس المرجع .

[6] المادة 12 نفس المرجع.

لذلك تسجل الأوراق المالية المصدرة لدى المؤتمن المركزي على السندات مع إمكانية أن تكون بفائدة أو بخصم لحاملها أو إسمية. [1]

الفرع الثاني: تاريخ نشاط التوريق

سنتعرض في هذا الفرع للحلقة التي ربطت بين قروض الرهن العقاري و بين توريق القروض، و سنحاول معرفة كيف استطاعت هذه التقنية المالية الجديدة التطور.

ان نشأة و تطور نشاط التوريق في الولايات المتحدة الامريكية مرتبط ارتباطا وثيقا بوضعية النظام البنكي و بالتحديد بضعف سوق الرهن العقاري.

أولا: عرض أزمة نظام تمويل الاسكان بالولايات المتحدة الأمريكية

في بداية الامر كان ظهور التوريق بالولايات المتحدة الامريكية بهدف اخراج تمويل الاسكان من الازمة التي كان يتخبط فيها. ففي بداية سنوات 1960، أسس هذا النظام نشاطه على تحويل الادخار القصير الى تمويل طويل الأجل، مرتكزا أساسا على صناديق الإدخار، لكن سرعان ما أظهر هذا النظام محدوديته اما تقلبات اللاوساطة المالية و عالمية رؤوس الأموال في إطار التصاعد المتزايد لأسعار الفائدة.

من خلال هذه الازمة يتضح لنا السبب الرئيسي لظهور و تطور توريق الحقوق الخاصة بالرهونات العقارية. [2]

1- تمويل الاسكان:

النظام البنكي الأمريكي لتمويل الإسكان او بالأحرى أنظمة التمويل، وضعت بالتحديد في سنوات 1930، و يعتبر انشغال السلطات ذلك الوقت و التي تأثرت تأثرا عميقا بالأزمة الإقتصادية التي شهدها العالم سنة 1929، كان موجها أساسا لضمان توازن مالي للنظام بمنح حماية كاملة للمدخرين، وقد نتج عن ذلك تنظيم ثنائي يقسم النشاط البنكي الى قطاعين محددين، من جهة قطاع البنوك التجارية التقليدية، و من جهة اخرى قطاع خاص بصناديق الادخار.

و بعد خمسين سنة من العمل، اعتبر هذا النظام احد الأسباب الرئيسية للأزمة العميقة التي مست قطاع صناديق الادخار منذ بداية سنوات 1980، فالحماية الزائدة التي استفاد منها القطاع كانت مصدر لسوء تسييره و إفلاسه، فصناديق الادخار انذاك استمدت قوتها من الضمانات غير المشروطة التي منحتها لها الدولة و التي إنجر عنها :

- سوء تقدير المخاطر؛
- عدم كفاية التوزيع الجغرافي للمخاطر؛
- نسبة فائدة مرتفعة للمدخرين.

[1] المادة 03 نفس المرجع، نذكر المرسوم التشريعي رقم 93-10 المؤرخ في 23 ماي 1993 و المتعلق ببورصة القيم المنقولة المعدل و المتمم.
[2] عمار بوطكوك، مرجع سابق ذكره ، ص ص 05- 09.

بالإضافة الى ذلك نشير الى ان التأمين على المدخرات بالولايات المتحدة الأمريكية الذي ساهم بشكل كبير في خلق تلك الوضعية، فالقسط المدفوع غير ملائم مع الخطر الذي تتحمله فعلا المنشأة، فمثل هذا الميكانيزم ساهم بطريقة ضمنية في تمويل المؤسسات الاقل كفاءة.[1]

2- سوق الرهن العقاري:

استمر نظام توزيع تمويل الرهن العقاري الذي وضع بعد ازمة 1929 لأكثر من 60 سنة قبل ان يتم اصلاحه في عام 1989، و تاريخيا تعتبر صناديق الادخار الامريكية مفتاح هذا النظام، فهي مسنودة من طرف نظام اعادة التمويل على النطاق الوطني، هذا النظام مبدئيا مكون من شركات التأمين على الحياة، وفيما بعد توسع الى ممثلين اخرين ليشمل البنوك العقارية، الشركات الفيدرالية و صناديق الادخار ذات الحجم الوطني.

ثانيا: السوق الثانوي لقروض الرهن العقاري

كان تمويل الإسكان بالولايات المتحدة الأمريكية، مضمونا من طرف مجموع مؤسسات الادخار و التي في الغالب تمنح لعملائها قروضا على الرهن العقاري، بمعدل ثابت و لمدة طويلة لأجل تتراوح من 15 الى 30 سنة، فمردودية هذه الأنشطة ترتكز على الفارق بين معدلات الإيداع و معدلات القروض.

لقد عمل هذا النظام لأكثر من 50 سنة، بحيث سمح لعدد كبير من الأسر الأمريكية بالحصول على ملكية مساكنها، في حين شعرت السلطات بضرورة إيجاد و بسرعة نظام إعادة تمويل، لامتصاص الصدمات التي يمكن أن تصيب سوق الرهن العقاري، و حتى قبل استعمال التوريق جعلت شركات التأمين و بنوك الرهونات (Mortgages Bankers) من اعادة تمويل الرهن نشاطها الرئيسي.

ثالثا: ظهور نشاط التوريق في بداية سنوات 1970

من خلال مضمون ازمة سوق الرهونات العقارية، وفي إطار محيط قانوني حر، تمكن التوريق من التطور خلافا لما يمكن ان يعتقد ، لم تحقق هذه التقنية المالية النجاح مباشرة، اذ بعد مشوار طويل من الرهانات التي كانت في نفس الوقت إقتصادية، محاسبية و ضريبية، تكمن من احتلال اهمية حقيقية في النظام المالي الأمريكي.

ظهر التوريق في الولايات المتحدة الأمريكية في فترة كان السكن فيها يشكل الأولوية بالنسبة للحكومة، و لقد وضعت السلطات نظام حكومي واسع اين توجد به ثلاث وكلات فيدرالية، يتمثل دورها في تطوير السوق الثانوي لقروض الرهونات العقارية، و ذلك بحماية المستثمرين من خطر الإعسار، و تتمثل هذه الوكلات في : [2]

مؤسسة الرهن الوطنية الفيدرالية (Fannie Mae)

الشركة الفيديرالية لقروض الإسكان العقاري (Freddie Mac)

مؤسسة الرهن الوطنية الحكومية (Ginnie Mae)

[1] عمار بوطكوك، مرجع سابق ذكره ، ص 06.

[2] نفس المرجع، ص ص 11-13.

و الجدول 06 : يوضح العمليات الأولى للتوريق في الولايات المتحدة الأمريكية حسب الوكالات الفدرالية الثلاث خلال الفترة من 1970–1990 (الوحدة: مليار دولار)

السنوات	جيني مي Ginnie Mae	فاني مي Fannie Mae	فريدي مك Freddie Mac
1970	0.45	-	-
1971	2.70	-	0.06
1972	2.66	-	0.49
1973	2.95	-	0.32
1974	4.55	-	-
1975	7.45	-	0.95
1976	13.76	-	1.36
1977	17.43	-	4.66
1978	15.35	-	6.41
1979	24.94	-	4.55
1980	20.65	-	2.53
1981	14.26	0.72	3.53
1982	16.01	13.97	24.17
1983	50.50	13.34	16.69
1984	27.86	13.55	18.68
1985	45.88	23.63	37.95
1986	101.43	60.57	100.20
1987	94.93	63.23	75.02
1988	55.25	54.88	39.78
1989	57.19	69.76	73.52
1990	64.65	96.69	73.81

المصدر: عمار بوطكوك، دور التوريق في نشاط البنك – حالة بنك التنمية المحلية– مذكرة مقدمة كجزء لنيل درجة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة، 2007–2008 ، ص 13.

الفرع الثالث: الأركان الأساسية لعملية التوريق

التوريق بصفته عقدا له أركان تتمثل في الأتي.

أولا: أطراف عملية التوريق.

التوريق كأي عقد توجد له أطراف، و قد عرفهم المشرع الجزائري في نص المادة 02 من القانون رقم 06-05 المتعلق بالتوريق و هم:[1]

أ- **المدين:** هو الشخص الطبيعي أو المعنوي المستفيد من قرض منحته له مؤسسة بنكية أو مالية، و هو صاحب القرض (السلفية) الرهني المخصص لتمويل السكن.

ببساطة هو المواطن الذي يطلب قرض لشراء أو بناء أو ترميم مسكن، هذا و تطبق عليه الأحكام المتعلقة بالقرض المنصوص عليه في المادة 96 من القانون رقم 02-11 المؤرخ في 2002/12/24 المتضمن قانون المالية لسنة 2003.

ب- **مؤسسة التوريق:** عرفها المشرع الجزائري في المادة 02 من القانون رقم 06-05 السالف الذكر بأنها: "هيئة لها صفة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية"

و هي شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) المؤسسة المالية المتخصصة التي تقوم بتحويل الديون إلى أوراق مالية قابلة للتداول في سوق اللأوراق المالية.

ج- المؤسسة المالية المتنازلة عن الديون الرهنية: تسمى أيضا " المؤسسة المبادرة لعملية التوريق أو البادئ للتوريق"، و هي مؤسسة معتمدة وفقا للأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد و القرض المعدل و المتمم، حيث تحوز ديونا رهنية و ترغب في التنازل عن جزء منها أو كلها باستعمال تقنية التوريق.

د- المؤتمن المركزي على السندات (Dépositaire Centtrel des Titres): أنشئ بموجب المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 93-10 المؤرخ في 23 ماي 1993 و المتعلق ببورصة القيم المنقولة، و المعدل بموجب المادة 02 من القانون رقم 03-04 المؤرخ في 19 فيفري 2003، و يعتبر أحد الهيئات التي تتضمنها بورصة القيم المنقولة، إضافة إلى لجنة تنظيم و مراقبة عمليات البورصة، و شركة تسيير بورصة القيم المنقولة.

وقد حددت المادة 02 من القانون التوريق رقم 06-05 السالف الذكر مهام المؤتمن المركزي على السندات، و تتمثل في المحافظة على الأوراق المالية و تداولها بالدفع من حساب إلى حساب، و كذلك إدارتها.

هـ- المستثمرون: هم مستثمرون مؤسساتيون كشركات التأمين، البنوك و المؤسسات المالية، و يقوم هؤلاء المستثمرون بشراء السندات من مؤسسة التوريق أو مؤسسة إعادة التمويل الرهني (SRH) من اجل الاحتفاظ بها بحثا على ما تدره ، أو إعادة بيعها في السوق المالية.

ثانيا: الأطراف الأخرى لخدمة عملية التوريق

كما نجد أطراف أخرى فهم الذين يتم إتفاق معهم لتأدية خدمات خاصة للعملية و هم : [2]

[1] عبد العزيز خنفوسي ، مرجع سابق ذكره، تاريخ الإطلاع 2017/04/12.

[2] محمد عبد الحليم عمر، **الصكوك الإسلامية (التوريق) و تطبيقاتها المعاصرة و تداولها، الدورة التاسعة عشر**، إمارة الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، ص 08.

أ- وكالات التصفية العالمية: وهي وكالات متخصصة تقوم بإجراء تقييم لبيان مدى الجدارة الإئتمانية و المالية للأوراق المالية المطروحة و ما تتمتع به من ضمانات و تحديد نسبة المخاطر التي تنطوي عليها.

ب- الجهة المكلفة بخدمة الأوراق المالية و ذلك بالقيام بتحصيل التدفقات النقدية الخاصة بها و تسليمها إلى حملة الأوراق، وهي قد تكون نفس الشركة البادئة، أو غيرها حسب الإتفاق.

ج- الضامنون لحقوق حملة الوراق المالية في تحصيل مستحقاتهم، وقد يكونوا إحدى شركات التأمين او مؤسسة حكومية.

د- أمناء الحفظ، و دورهم يتلخص في حفظ الوراق المالية و استلام مستحقات حملة هذه الوراق من القائم بالخدمة و تسليمها لهم.

هـ- مستشار الطرح و دوره هو ترتيب و ترويج طرح الأوراق المالية في السوق.

و- ضامنو الإكتتاب، و دروهم هو التعهد بأن يتم الاكتتاب في جميع الأوراق المطروحة و أنه إذا بقيت أوراق بدون إكتتاب فيها (دون شرائها) تلتزم بتغطيتها.

الفرع الرابع: مراحل عملية التوريق

تتم عملية التوريق وفق المراحل التالية: [1]

- الحصول على قرض سكني: و تتمثل في الطلب الخاص بالحصول على قرض لتمويل السكن، في هذه الحالة يطلب البنك من المقترض الضمانات الكافية التي تتمثل أساسا في رهن عقاري من الدرجة الأولى للأصل الممول.
- التنازل عن الذمم: تتم هذه العملية لصالح مؤسسة وسيطة متخصصة في إعادة التمويل هي FCC.Trust.
- إصدار السندات: بحيث تكون ممثلة للذمم الرهنية، التي يكتتب فيها المستثمرون المتعاملون على مستوى السوق الثانوي.

المطلب الثاني: الملامح التنظيمية لنشاط توريق القروض الرهنية في السوق الجزائري.

شهدت الساحة التشريعية و لأول مرة اصدار قانونا خاصا بالتوريق سنة 2006 الذي يهدف الى تحديد النظام القانوني القابل للتطبيق على توريق القروض الرهنية المتعلقة بقطاع السكن، كما يسعى الى تدعيم دور البنوك الجزائرية سواء من ناحية التمويل بتوفير المزيد من السيولة، او مساعدتها على تحقيق المعدلات المستهدفة لكفاية راس المال، بالإضافة الى تنشيط سوق الاوراق المالية.

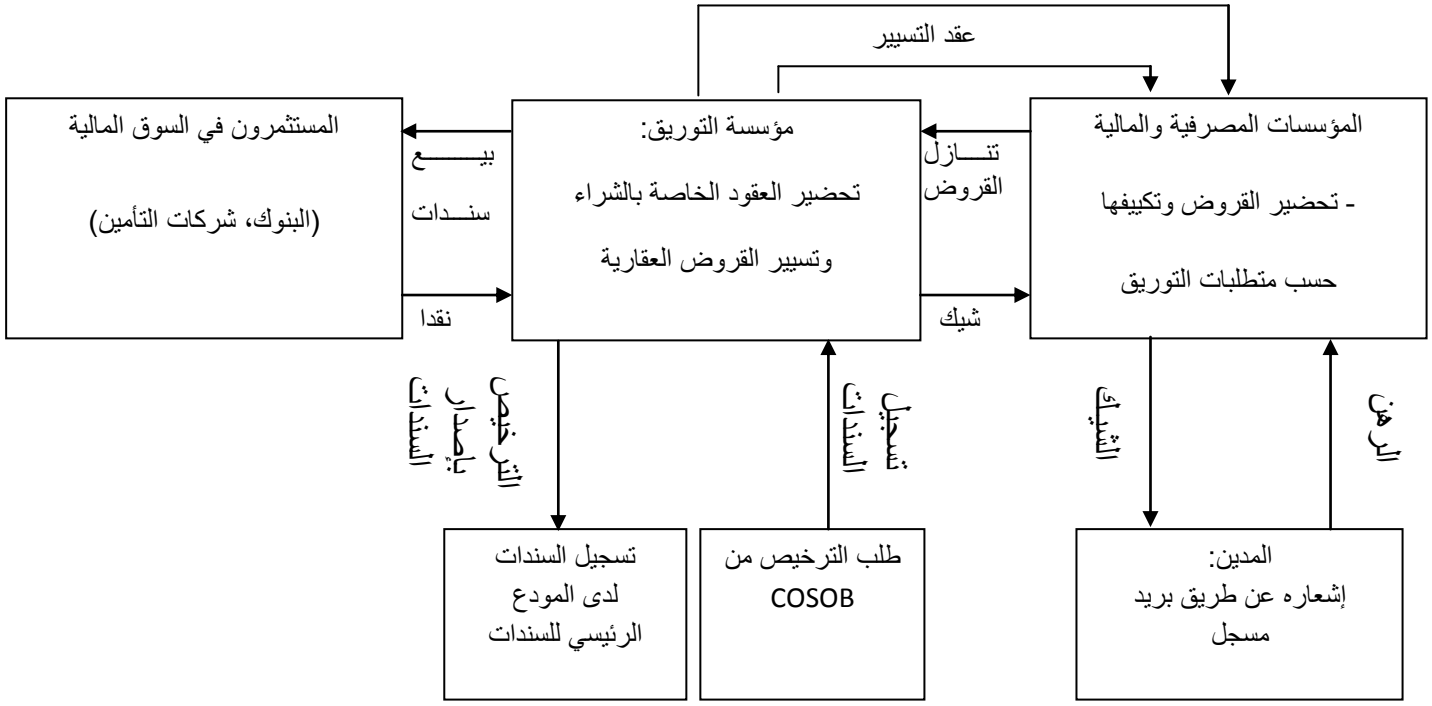
تم تناول نشاط التوريق في القانون 06-05 المؤرخ في 20 فيفري سنة 2006، و المتضمن توريق القروض الرهنية، أتى هذا القانون لسد الفراغ في مجال نظام التوريق في الجزائر، و كذا عصرنة منظومتنا التشريعية في المجال المالي، و تكييفها مع السياق الدولي.

يعرف القانون في نص مادته الثانية مصطلح التوريق على انه "عملية تحويل القروض الرهنية الى اوراق مالية "، و تتم هذه العملية على مرحلتين:[1]

[1] ابتسام طوبال، مرجع سابق ذكره، ص 141.

- تتمثل الأولى في التنازل عن القروض الرهنية من طرف المؤسسة الإئتمان لفائدة مؤسسة التوريق، بحيث يتم إثبات كل تنازل بموجب اتفاقية مكتوبة بين طرفين .
- و المرحلة الثانية قيام هذه الأخيرة بإصدار اوراق مالية قابلة للتداول في السوق،مدعمة بقروض رهنية.

شكل رقم 01: نموذج لكيفية إتمام عملية التوريق في الجزائر



المصدر : عبد القادر بلطاس، إستراتجية تمويل السكن في الجزائر، الطبعة الثانية، دار النشر Légende، الجزائر،2007،ص 134.

و يهدف هذا القانون المشكل من 26 مادة، إلى ضبط النظام القانوني، الذي ينبغي تطبيقه على توريق القروض الرهنية على المدينين المتوسط و البعيد، الموجودة بحوزة البنوك و المؤسسات المالية.

كما يهدف إلى تنشيط السوق العقاري بالجزائر، عن طريق منح المواطن بصفة عامة و محدودي الدخل بصفة خاصة الوحدة السكينة المناسبة له، و يشجع على شراء وحدات سكنية صغيرة في بداية حياة المواطن، ثم الانتقال إلى وحدات أكبر مع زيادة الدخل و عدد أفراد الأسرة، مما يشجع المستثمرين و الأفراد على بناء وحدات سكينة صغيرة يتم تسويقها بسهولة، مع توافر التمويل طويل الأجل، و تحويل المواطن من مستهلك إلى مستثمر و منتج.

و بذلك يقوم القانون بحل مشكلة نقص القدرة الشرائية للمواطنين، و يوفر التمويل طويل الأجل، و يحل مشكلة نقص التمويل الكافي للمستثمرين لبناء وحدات سكينة و تجارية و خدمية و إدارية.

[1] المادة 8 من القانون رقم 06-05 ، مرجع سابق ذكره.

اما عن الملامح التنظيمية لنشاط توريق القروض الرهنية في السوق الجزائرية فنورد اهمها فيما يلي:[1]

أ- انشاء مؤسسات التوريق:

يعرف القانون رقم 06-05 مؤسسة التوريق بأنها " هيئة لها صفة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الاوراق المالية ". يتم إنشاء مؤسسات التوريق بقرار من هيئة سوق الاوراق المالية وفقا للشروط و الاجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية، و تقوم هذه المؤسسات بمزاولة نشاط اصدار سندات قابلة للتداول مقابل ما يحال اليها من محافظ الحقوق المالية و المستحقات اجلة الدفع و الضمانات الملحقة بها، و يقتصر غرض هذه المؤسسات على نشاط التوريق فقط.

ب-اصدار السندات:

- **الخضوع لتشريعات السوق المالي:** تخضع الاوراق المالية التي تصدرها مؤسسة التوريق وفقا لعملية التنازل عن القروض الحالية او المستقبلية بمبادرة من المؤسسة المتنازلة وفقا للتشريع المعمول به، لاسيما المرسوم التشريعي رقم 93-10 المؤرخ في 23 ماي 1993 المتعلق ببورصة القيم المالية، المعدل و المتمم، حيث تلتزم مؤسسة التوريق بالحصول على موافقة الهيئة العامة لسوق الاوراق المالية على اصدار السندات.

- **الالتزام بشروط الاصدار و الاسترداد:** تكون شروط اصدار و استرداد قيم الاوراق المالية من رف مؤسسة التوريق ملزمة لهذه الاخيرة و للمستثمرين، و تكون ملزمة للغير بما في ذلك حالات التصفية و الافلاس دون اي مساس بحقوق الغير الذي لم يكن على علم بها.

حقوق المستثمرين: تشمل حقوق المستثمرين كل اصول مؤسسة التوريق، اما اذا كانت حقوق المستثمرين محصورة في جناح معين او أنشئت بمناسبة تكوين او سير او تصفية هذا الجناح، فإنها تكون مقتصرة على اصول هذا الجناح.

ج – التنازل عن القروض الرهنية: [2]

- **اثبات التنازل بالاتفاق:** يتم اثبات كل تنازل عن القروض الرهينة بين المؤسسة المتنازلة و مؤسسة التوريق بموجب اتفاق بين طرفين بإشراف الهيئة العامة لسوق الاوراق المالية، ولا ينتهي هذا التفا قالا بتسليم جدول خاص بالتنازل عن القروض الرهنية يتضمن البيانات الاساسية التالية:
  - تسمية عقد التنازل عن القروض المدعمة برهون عقارية ذات الرتبة الاولى.
  - الاشارة الى ان عمليات التنازل عن القروض تخضع الى احكام هذا القانون.
  - تعيين مؤسسة التوريق و المؤسسة المتنازلة.
  - قائمة الديون المتنازل عنها و المتضمنة البايانات التالية: الاسم و العنوان و مكان التسديد من جانب المدينين و مبلغ الديون و تاريخ الاقساط النهائية و نسب الفائدة و مميزات الرهون و مرجع عقود التامين ان وجدت.

---

[1] راتول محمد، مداني احمد، **دور التوريق كأداة مالية حديثة في التمويل و تطوير البورصة في الجزائر" قراءة في القانون رقم 06-05 الصادر في 20 فبراير 2006 المتضمن توريق القروض الرهنية"**، الملتقى الدولي الاول حول " سياسة التمويل و اثرها على الاقتصاديات و المؤسسات – دراسة حالة الجزائر و الدول النامية-، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، ص ص 08-11.

[2] نفس المرجع ، ص ص 08-11.

- بيان يوضح المبلغ المدفوع من طرف مؤسسة التوريق الى مؤسسة المتنازلة مقابل القروض محل التنازل.
- التزام المؤسسة المتنازلة بالقيام بإستبدال القروض المشكوك فيها او المتنازع عليها او صعبة التحصيل لفائدة مؤسسة التوريق.
- تاريخ إيداع الجدول.

لا تكون المؤسسة مسؤولة عن سداد اي من الحقوق المتنازل عنها بعد اتمام عملية التنازل الى مؤسسة التوريق و اخطار هيئة الاوراق المالية بذلك.

- **شكل القروض المتنازل عنها:** يجب ان تكون القروض المتنازل عنها من طرف المؤسسة المتنازلة لفائدة مؤسسة التوريق في شكل مجموعة او كتلة واحدة من القروض، و ان تكون عملية اصدار الاوراق المالية في معاملة واحدة.
- **طبيعة القروض محل التوريق:** لا يمكن لمؤسسة التوريق شراء قروض ما عدا تلك التي تمنح من طرف المؤسسات المتنازلة في اطار تمويل السكن، و يجب ان لا تكون هذه القروض متنازعا عليها او تتضمن خطر عدم التحصيل عند تاريخ التنازل عليها. كما يشترط ان تكون هذه القروض مؤمنة اذا كانت النسبة بين مبلغ القرض و قيمة السكن تتجاوز 60 %.
- **استرداد القروض:** يمكن لمؤسسة التوريق ان تكلف المؤسسة او اي مؤسسة اخرى كالمؤتمن المركزي على السندات باسترداد القروض الرهنية التي تم التنازل عنها، و التزام المدين بدفع الاقساط الشهرية بصفة منتظمة للمؤسسة الجديدة المكلفة باسترداد القروض.
- **الضمانات:** تنتقل كل الضمانات و التأمينات المتعلقة بالقروض المورقة الى الذمة المالية لمؤسسة التوريق بمجرد ان تصبح عملية التوريق فعلية، و تكون ملزمة للغير.

الاعفاءات الضريبية: تعفى حوالة محافظ التوريق من الضريبة، فعملية التنازل عن مجموعة او كتلة من القروض لفائدة مؤسسة التوريق تتم مجانا.

المطلب ثالث: مجهودات الجزائر لتطوير تمويل السكن بالتوريق (شركة اعادة الرهن العقاري)

عرفت الجزائر أزمة سكن تفاقمت حدتها خلال النصف الثاني من تسعينيات القرن 20، من حيث العجز الكبير في التمويل، و عدم قدرة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط على تغطيته، نتيجة تزايد الطلب على الوحدات السكنية، مع عدم قدرة العائلات محدودة الدخل على امتلاك سكنات، و للخروج من هذا النفق، درست مجموعة حلول مع المؤسسات الدولية، و تم التوصل إلى إنشاء مؤسسة مالية متخصصة في القروض الرهنية طويلة الأجل، فأنشئت شركة إعادة التمويل الرهني و قبلها شركة ضمان القروض العقارية.

قامت الجزائر خلال العقدين الأخيرين بتركيز إهتمامها على قطاع السكن، من خلال تطوير منظومة تشريعية تستجيب لتطوير أنظمة تمويل السكن، و مست منظومة الإقراض العقاري بجزئيها (السوق الأولية، السوق الثانوية) و السلطة الإشرافية. [1]

[1] خليل عبد القادر، بوفاسة سليمان، مرجع سابق ذكره ، ص ص274-275.

بحيث يكمن مفهوم السوق الأولية في السوق التي يتم على مستواها منح القروض العقارية للأفراد او المؤسسات، مقابل ضمانات من أهمها الرهن العقاري، وتطلب هذه الضمانات لمواجهة بعض المخاطر التي توجد على مستوى هذه السوق.

أما فيما يتعلق بالسوق الثانوية فهي السوق التي تتوجه لها البنوك لتسييل قروضها العقارية، وذلك من خلال إعادة تمويلها في السوق العقارية الثانوية، وهي تلك السوق التي تلتقي فيها البنوك العقارية أو التي تتعامل بالقروض العقارية بالمستثمرين لبيعها و شرائها، بمعنى أن البنك المانح لهذه القروض بإمكانه بيع المحفظة العقارية للحصول على الموال اللازمة، وكذلك إتاحة الفرصة للمستثمر لشراء المحفظة و إستثمار أمواله بضمانات أكبر من اهمها الرهن العقاري. [1]

الفرع الأول: صلاحيات شركة إعادة التمويل الرهني و المساهمون فيها

أولا: صلاحياتها: وسعت شركة إعادة التمويل الرهني عمليات إعادة تمويل البنوك العاملة في الجزائر، في إطار إستراتجية حكومية واسعة، تهدف لتحريك الاستثمار العقاري عن طريق السوق المالية، و جعلها ألية أساسية لمعالجة أزمة السكن في الجزائر، التي تعرف إتساعا كبيرا في الفجوة بين العرض و الطلب. [2]

هذه الشركة تعمل أساسا وفق عملية التوريق ، فبرغم من انه تم تأسيسها وفقا لأحكام القانون 10/90 المتعلق بالنقد و القرض، إلا أن السوق المصرفية الجزائرية لم تعرف التعامل بهذه التقنية إلا منذ فترة بسيطة، ذلك بسبب غياب الإطار القانوني الذي ينظم و يحمي حقوق المتعاملين بمثل هذه العملية، وذلك بصدور القانون 05/06 المؤرخ في 2006/02/20 الذي يتضمن توريق القروض العقارية. [3]

بموافقة من البنك المركزي و الخزينة العمومية، تسعى شركة إعادة التمويل الرهني تيسير الحصول على القرض السكني لجميع المواطنين، و مساعدة البنوك على احترام شروط السلامة و معايير المفروضة من طرف السلطات النقدية الجزائرية، لأن القرض يعتبر سلعة قابلة للتداول و المتاجرة، و شركة إعادة التمويل الرهني تشتري القروض العقارية و السكنية، التي تقدمها البنوك التجارية العمومية أو الخاصة العاملة في الساحة للمواطنين، و عموما يمكن تلخيص مهامها التي وردت في عقد تأسيسها و نظامها الأساسي في ما يلي: [4]

- العمل على تطوير و تحسين سوق رأس المال في الجزائر من خلال قيام الشركة بإصدار سندات قروض متوسطة الأجل كأداة استثمارية جديدة من شأنها جلب المدخرات طويلة الأجل للمؤسسات الادخارية البنكية، و غير البنكية لاستخدامها في الاستثمارات المتوسطة و طويلة الأجل،
- العمل على تحسين سوق تمويل الإسكاني من خلال تمكين البنوك التجارية المرخصة و المؤسسات المالية الأخرى من زيادة مشاركتها بمنح القروض البنكية، بحيث تتمثل أهم مصادر الشركة الشركة لتلبية طلبات البنوك من القروض البنكية في :

[1] سلاوتي حنان، غزازي عمر، مرجع سابق ذكره، ص ص09-13.

[2] عبد القادر بلطاس، مرجع سابق ذكره، ص 86.

[3] سلاوتي حنان، غزازي عمر، مرجع سابق ذكره، ص ص 15-16.

[4] عبد القادر بلطاس، نفس المرجع، ص 86.

إعادة تمويل تشمل القروض الطويلة الأجل (من الخارج)، إضافة لحصيلة إصدار سندات القروض المدعومة برهانات عقارية، والتي تقوم الشركة بإصدارها متبوعة بعائد مالي وفق احتياجات السوق.

كذلك من مهامها نجد .[1]

- تدعيم الإستراتجية المتعلقة بتطوير الوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن و ذلك بهدف تخفيف الضغط عل ميزانية الدولة،
- المشاركة في تطوير سوق الرهن العقاري و إعطاء فرص اكبر للمؤسسات المالية و المصرفية الوطنية و حتى الأجنبية المقيمة في الجزائر لتقديم القروض للمواطنين الذين يرغبون في اقتناء سكن مع تشجيع المنافسة في ساحة النشاط العقاري،
- جلب رؤوس الموال من السوق المالية بواسطة إصدار أوراق مالية مضمونة برهن عقاري من الدرجة الأولى،
- تنمية التحفيزات الكافية التي تهدف إلى تشجيع الوساطة المالية في مجال القرض الرهني،
- إن نشاطها يدعم نشاط البنوك، و ينعكس إيجابا عليها، كما يؤدي نشاطها إلى إضفاء حركية كبرى في السوق المالية، و يوفر عرضا جيدا لتحريك السوق، و فرصا مجدية للاستثمار في سنداتها.
- عرض شروط إعادة التمويل و كذا صيغ متابعة شروط التمويل على بنك الجزائر قصد المصادقة عليها وفقا للاعتماد رقم 98/01 المؤرخ في 1998/04/06.[2]

ثانيا: المساهمون فيها.[3]

يتمثل المساهمون في شركة إعادة التمويل الرهني في:

1- الخزينة العمومية (كمساهم رئيسي)

2- البنوك العمومية الأتية.

- البنك الوطني الجزائري BNA ،
- القرض الشعبي الجزائري CPA،
- بنك الجزائر الخارجي BEA،
- بنك الفلاحة و التنمية الريفية BADR،
- بنك الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط CNEP ،
- مؤسسات التأمين العمومية التالية: CAAR, CAAT, SAA .

[1] بوحفص جلاب نعناعة، **الإبتكارات المالية و تفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر**، مجلة الفكر ، العدد الخامس، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص ص357-358.

[2] الموقع الخاص بشركة إعادة التمويل الرهني، تاريخ الإطلاع 2017/04/30 http://srh-dz.org/?p=missions&lang=ar&var=3,SRH .

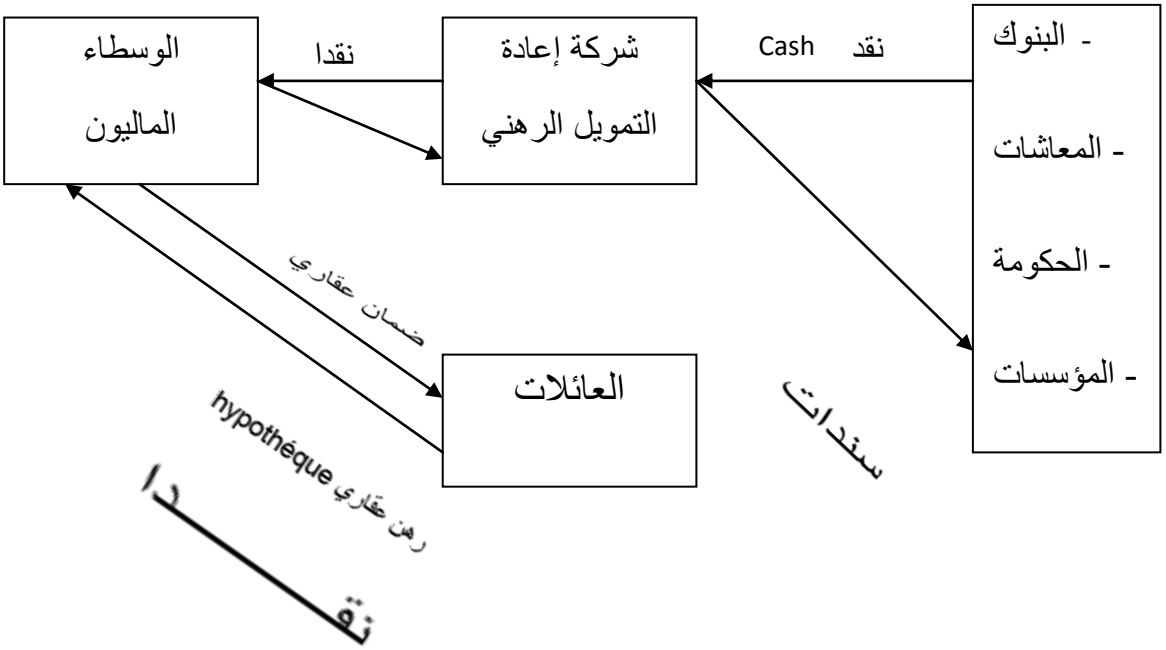
[3] موقع الخاص بشركة إعادة التمويل الرهني، نفس المرجع.

الفرع الثاني: ألية عمل شركة إعادة التمويل الرهني في توريق القروض العقارية

تتخوف المؤسسات المالية المصرفية الجزائرية من الإقدام على منح القروض العقارية لأنها تحتاج إلى رأسمال معتبر للقيام بذلك، كما أنها عندما تمنح هته القروض تحتفظ بها في محافظها المالية لمدة طويلة إلى حين بيعها، وخلال تلك الفترة لابد أن يكون للبنك أموال كافية لتوظيفها، و نتيجة لذلك تلجأ مؤسسات القرض إلى السوق الثانوية العقارية، و بالموازاة مع السوق الثانوية توجد السوق الابتدائية، أين يكون المتعامل الرئيسي فيها هي البنوك و مؤسسات الادخار التي تمنح القروض للمواطنين لاقتناء السكن او بناءه أو إعادة ترميمه.

فالقروض العقارية يحصل عليها المواطن من السوق الابتدائية ممثلة في البنوك و مؤسسات الادخار، ثم تقوم هذه الأخيرة بإعادة تمويل القروض عن طريق اللجوء إلى السوق الثانوية وإلى المؤسسة المتخصصة في إعادة تمويل القرض و هي شركة إعادة التمويل الرهني التي تلجأ هي الأخرى إلى عملية توريق الرهون العقارية. [1]

شكل رقم 02: كيفية تدخل شركة إعادة التمويل الرهني



المصدر: عبد القادر بلطاس، إستراتجية تمويل السكن في الجزائر، الطبعة الثانية، دار النشر Légende، الجزائر،2007، ص 135.

أولا :قبل صدور قانون التوريق سنة 2006:

كانت شركة إعادة التمويل الرهني تقوم بعملها كما يلي : [2]

[1] عبد العزيز خنفوسي، مرجع سابق ذكره.

[2] عبد العزيز خنفوسي، نفس المرجع.

- تقدم البنوك التجارية العمومية أو الخاصة قروضا للمواطنين لشراء او بناء أو ترميم مسكن، و بما ان القرض يعتبر سلعة قابلة للتداول و المتاجرة، فإن شركة إعادة التمويل الرهني SRH تشتري هذه القروض العقارية السكنية من البنوك، ثم تبيعها بواسطى إصدار أوراق مالية مضمونة برهن عقاري من الدرجة الولى (سندات قروض) ذات استحقاق طويلة، وذلك لجلب رؤوس الأموال.

- بعد الإتفاق بين شركة إعادة التمويل الرهني و الوسيط المالي المعتمد (البنك او المؤسسة المالية المقرضة)تقوم الشركة بجلب الأموال اللازمة من المستثمرين و من السواق المالية المحلية و الأجنبية، وذلك عن طريق إصدار سندات قروض او قيم مالية أخرى، بحيث تكون شروطها متطابقة مع شروط القروض التي يراد تمويلها، بعد ذلك تقوم شركة إعادة التمويل الرهني بمنح التمويل (القرض) إلى الوسيط المالي المعتمد مقابل رهون عقارية من الدرجة الأولى.

- يقدم الوسيط المعتمد (المؤسسة المقرضة) بموجب قائمة إسمية لشركة إعادة التمويل الرهني الديون الممولة، مع الإشارة إلى ان الوسيط المالي او البنك هو الذي يقوم بتحصيل الديون التي منحها مع فوائد من عملائه المدينين.

ثانيا: بعد صدور قانون التوريق سنة 2006

تعرض شركة إعادة التمويل البنوك و المؤسسات المالية التي تقدم طلبات إعادة تمويل محافظ القروض الرهنية في هذا الشأن طريقتين: [1]

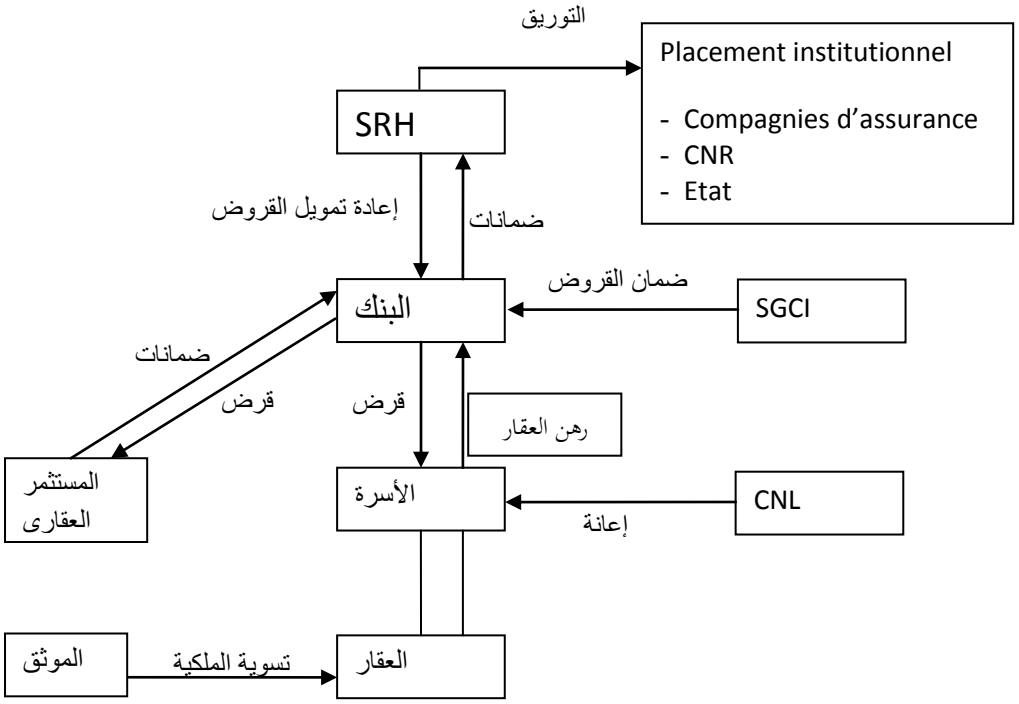
1- إعادة التمويل مع حق الرجوع: يمكن للبنك الحصول على المبالغ المطلوبة لإعادة التمويل للقروض العقارية التي منحها في حدود 80% من الضمانات المقدمة له، و تبقى هذه الإئتمانات ضمن موجودات مانح القرض، الذي يتحمل جميع الأخطار المتعلقة بالقروض الممنوحة في إطار تمويل السكن و منه تبقى الضمانات سواء كانت الرهن أو التأمينات العينة والشخصية مسجلة باسمه.

2- إعادة التمويل مع حق الرجوع: يتم الحصول الأموال المطلوبة في إطار عملية إعادة التمويل مع حق الرجوع بعد تمام تحويل جميع الرهونات و الضمانات باسم شركة إعادة التمويل الرهني، فتتحمل هذه الأخيرة جميع الأخطار العالقة بالديون التي تمت إعادة تمويلها تطبيقا للقاعدة العامة الواردة في نص المادة 243 ق م ، التي تقضي: " بأن حوالة الحق تشمل ضماناته كالكفالة و الامتياز و الرهن، كما شاملة لما حل من فوائد وأقساط ".

في هذا النوع من العمليات إعادة التمويل تتعهد البنوك المانحة للقروض العقارية في الإستمرار في إدارة القروض المتنازل عنها لفائدة شركة إعادة التمويل الرهني مقابل عمولة يتفق عليها، فيوقع البنك عقدا يتضمن إلتزاما بإدارة و استرداد المبالغ المستحقة من المقترضين ، و يوقع كذلك عقدا يتضمن التنازل عن المحافظ العقارية.

[1] بوحفص جلاب نعناعة، مرجع سابق ذكره، ص ص 360-361.

الشكل رقم 03: عملية إعادة التمويل الرهني في الجزائر



المصدر: عمر طالب، عبد الحميد غوفي، اعادة التمويل الرهني و أثره على المنظومة المالية و المصرفية في الجزائر دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني SRH، ص 13.

الفرع الثالث: مزايا الاقتراض من شركة إعادة التمويل الرهني.

تتمثل مزايا الاقتراض من هذه الشركة في ما يلي:[1]

- تمكن شركة إعادة التمويل الرهني البنك من تلبية حاجاته من الأموال الجارية الناتجة عن قواعد السيولة و التحويل التي فرضها بنك الجزائر و تقديم عملية إعادة تمويل حافظات الرهون بصفة مباشرة حلا لمشكل تمويل البنك لهذا القطاع.
- تقوم شركة إعادة التمويل الرهني بإصدار سندات خاصة بالديون، مما يساعد على تطوير السوق المالية و التي بعد تطويرها توفر للمدخرين المحتملين إمكانية توظيف أموالهم في البنوك.
- تخفيض كلفة التشغيل.
- تمكين البنوك من إدارة موجوداتها لكفاءة أعلى .

المطلب الرابع: المزايا المتوقعة من تطبيق قانون التوريق العقاري على التمويل في الجزائر

[1] عرعار الياقوت، **التمويل العقاري**، رسالة ماجستير ،كلية الحقوق جامعة الجزائر ، 2008-2009 ، ص ص 98-99.

تعتبر فكرة التوريق حديثة في الجزائر، و لقد سجل ترحيبا واسعا و استجابة مبدئية و قوية من طرف البنوك و مؤسسات الاسكان المحلية و الاجنبية بهذا القانون، و فيما يلي اهم المزايا المتوقعة من تطبيق قانون التوريق العقاري على التمويل في الجزائر: [1]

أولا: على مستوى الاقتصاد الكلي

تعتبر تقنية التوريق احسن وسيلة لتوجيه الاستثمارات باتجاه تمويل السوق العقاري، من خلال مجموعة كبيرة و متنوعة من المؤسسات المالية المتخصصة في هذا المجال.

يتوقف نجاح تقنية التوريق على تمويل العقلاني لهذا النوع من الاستثمارات من خلال قيام المؤسسات المقرضة بالدراسة الدقيقة لملفات القروض، بهدف ضمان تكوين محافظ القروض السكنية تستوفي الشروط الخاصة بإعادة التمويل، بالإضافة إلى تنويع مصادر التمويل و ضمان إعادة تمويل المؤسسة المقرضة.

ثانيا: على مستوى السوق المالي

عملية تحويل مجموع الذمم الرهنية في حيازة الجهاز البنكي (المؤسسات المانحة للقروض السكنية) إلى سندات قابلة للتداول على مستوى السوق المالي، تسمح بارتفاع محسوس في حجم السندات المتداولة على مستوى هذا السوق بالإضافة إلى تنويع منتجاته المعروضة.

كما تسمح تقنية التوريق للمستثمرين في السوق المالي بالاكتتاب في أوراق مالية، تحصل أرباح معتبرة نتيجة لأهمية المنتجات ذات الضمانات الحقيقة (رهن عقاري من الدرجة الولى) المسندة إليها.

ثالثا: على مستوى الجهاز البنكي

تسمح هذه التقنية بزيادة مردودية البنوك و تطوير هياكلها المالية من خلال:

1- دعم معامل الملاءة: حسب هذا المعامل يجب ان تغطي الموال الخاصة 8 % من القروض الممنوحة حيث يمكننا التمييز بين طريقتين، إما زيادة الموال الخاصة عن طريق رفع قيمة الأرباح المحجوزة و التي لا يمكن الاعتماد عليها عندما تكون الهوامش التجارية للقطاع أقل مما هي عليه في الخارج أو عن طريق رفع حجم الموال الخاصة من خلال طرح أسهم جديدة للاكتتاب و هي عملية مكلفة و صعبة التحقيق.

و لهذا تفضل المؤسسة المقرضة تخفيض حجم إستخدماتها عن طريق التنازل عن مجموعة الذمم الرهنية بالاعتماد على تقنية التوريق.

2- زيادة مردودية الأموال الخاصة للبنوك و مقدرة الأداء و التمويل : يتمكن البنك التجاري ذو رأس المال و مجموع الإستخدمات الثابتة، عند التنازل النهائي عم مجموعة من الذمم الرهنية عن طريق تقنية التوريق، من توزيع حجم أكبر من

[1] ابتسام طوبال، مرجع سابق ذكره، ص ص 142-143.

القروض بالإضافة إلى زيادة المردودية بغض النظر عن حجم المؤسسة المالية مما يكون له أثر مباشر على مردودية الأموال الخاصة.

و من خلال مساعدتها على تحقيق المعدلات المستهدفة لكفاية رأس المال وفقا لمعايير لجنة بازل العالمية، حيث يتيح لها هذا النظام تحويل تلك الديون الى جانب رأس المال في ميزانيتها، و قد تجد البنوك في هذا النشاط فرصة طيبة للحصول على عمولات مجزية مقابل قيامها بتحصيل أقساط و فوائد الدين الاصلي كوكيل عن شركة التوريق. و في هذا الاطار حصلت البنوك العمومية و الخاصة من شركة اعادة التمويل الرهني على تغطية وصلت الى 80% للانطلاق في منح قروض السكن ، كما شرع الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط في افريل 2006 في تطبيق صيغة جديدة للقروض العقارية تتمثل في تقديم قروض رهنية على اساس قيمة الضمان، على ان تفوق قيمة السكن المراد شراءه 600 مليون سنتيم، يمنح البنك 5% من قيمة السكن مقابل تقديم عقد العقار مقابل الحصول على العقد دون غيره من الوثائق الاخرى ككشف راتبه و غيره.[1]

تجدر الإشارة إلى أن شركة إعادة التمويل الرهني استطاعت منذ سنة 2000 إلى غاية 2004/12/31، إعادة تمويل بعض محافظ الديون الرهنية المقدمة من طرف بنك BDL من أجل مبلغ إجمالي يقدر ب 6.741.419.075 دج، حيث أن أكثر من 86% من هذا المبلغ تم تحقيقه سنة 2003 و 2004.

الجدول رقم 07: عمليات إعادة التمويل المنجزة من طرف شركة إعادة التمويل الرهني ما بين (1999–2004)

السنة	مبلغ إعادة التمويل دج	معدل إعادة التمويل
1999	77.000.000	%8
2000	91.130.371	%7.5
2001	162.031.044	%7
2002	658.473.390	5 إلى 6%
2003	3.564.990.394	5 إلى 6%
2004	1.862.265.658	5 إلى 5.5%

المصدر: عمر طالب، عبد الحميد غوفي، إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية و المصرفية في الجزائر– دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني SRH– جامعة مُحَّد خيضر، بسكرة، ص ص 15–16.

الجدول 08: عمليات إعادة التمويل الرهني لفترة 2000–2006

الوحدة: دج

[1] راتول مُحَّد، مداني احمد، مرجع سابق ذكره، ص 11.

السنوات	عدد الملفات	المبالغ
2000	37	32130371
2001	195	162031044
2002	864	658473390
2003	4964	3564990394
2004	3928	2323793876
2005	1217	796324626
2006	1877	1078663724
مجموع	**13082**	**8616407425**

المصدر: عمار بوطكوك، دور التوريق في نشاط البنك حالة بنك التنمية المحلية، رسالة مقدمة كجزء لنيل درجة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007–2008، ص 117.

من خلال الجدول نجد أن عدد الملفات المعاد تمويلها بلغت 4964 ملف بمبلغ 3564990394 دج لسنة 2003، لتتراجع في السنوات الموالية إلى 3928 ملف سنة 2004، و 1217 ملف سنة 2005، و 1877 ملف سنة 2006، وهذا راجع إلى تحقق فائض في السيولة على مستوى السوق النقدية.

إن ظهور شركة إعادة التمويل الرهني، منذ بداية النشاطها ، كان له إثر نسبي على مردودية الائتمان من كون إصدار القرض السندي في السوق المالية سنة 2003، في إطار عملية تجريبية كان لها عظيم الأثر في السوق المالية بدلا على الاعتماد المطلق على موارد الميزانية، وهذا راجع بطبيعة الحال إلى عزوف البنوك لعدة أسباب منها حداثة العملية. [1]

ت– أثر ظهور شركة إعادة التمويل الرهني على حجم القروض السكنية

إن عرض القرض السكني من طرف البنوك يشكل أحد أدوات تنمية القروض الرهنية الموجهة للآسر، في الأثناء التي تبرز عرض السكنات كعنصر مهيمن من اجل تطوير السوق الرهنية كما ان الجانب العقاري و الجوانب القانونية المرتبطة بسندات الملكية تظل هي الأخرى مهمة.

يقدر حجم القروض الموزعة من قبل المؤسسات المالية ب 7.2 مليار دج مع نهاية سنة 2004 مقابل 8.7 مليار دج في نهاية 2003، ويقدر نصيب شركة إعادة التمويل الرهني من حجم القروض الموزعة ب 1.8 مليار دج مع نهاية سنة 2004 مقابل 3.5 مليار دج في نهاية سنة 2003، وعلى الرغم من بقاء الظروف النقدية ملائمة و مواتية لتوزيع قروض سليمة، إلا ان إرتفاع وتيرة توزيع القروض الرهنية بقيت بطيئة جدا، ويرجع هذا بطبيعة الحال إلى المستوى الضعيف للجوء البنوك.

[1] عمر طالب، عبد الحميد غوني، **إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية و المصرفية في الجزائر– دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني SRH–** جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 16.

الجدول رقم 09: القروض العقارية الممنوحة من طرف بنك التنمية المحلية

الوحدة: ملايين الدنانير

السنة	2000	2001	2002	2003	2004	المجموع
عدد الملفات	37	599	4585	6488	7404	19113
المبالغ	32130	465845	3335573	4457403	4909431	13200382

المصدر: بنك التنمية الحلية، تقرير سنوي 2004.

من الجدول نلاحظ أن عدد القروض إرتفع إلى 4585 في سنة 2002، أي ان الانطلاقة الحقيقية للقروض العقارية المقدمة للخواص كانت سنة 2002، بحيث كانت 37 طلب فقط خلال سنة 2000، لتتحسن قليلا في سنة 2001 ليصل مجموع ملفات الطلبات على القروض العقارية ل 599، كما يلاحظ كذلك استمرار عدد الملفات إلى غاية 2004 لتصل إلى 7404 ملف بإجمالي مبالغ قدر ب 4909431 مليون دج.

وبمفهوم المبالغ فلقد جند القرض العقاري للخواص مبلغ إجمالي قدر ب 13200382 مليون دينار جزائري، خلال الفترة الممتدة من سنة 2000 إلى غاية سنة 2004.

الفرع الثاني: متطلبات نجاح عملية التوريق في الجزائر

لنجاح عملية التوريق يجب إزالة كل العوائق القانونية التي قد تواجه هذه العملية و التي تحول دون إتمامها، أو تحد من إقبال المستثمرين على الاكتتاب في الأوراق المالية الناتجة عنها، و ذلك يكون بتوفير مجموعة من القواعد التي تكفل نجاحها، وهذه القواعد منها ما يتعلق بمؤسسة التوريق (أولا)، و منها ما يتعلق بنقل ملكية القروض محل التوريق (ثانيا)، و تتمثل في مايلي:[1]

أولا– القواعد المتعلقة بمؤسسة التوريق.

تتمثل هذه القواعد في إصدار تشريعات تجيز للكيانات القانونية للتوريق المشاركة في سوق الأوراق المالية، و الإعفاءات الضريبية لمؤسسة التوريق.

1– اصدار تشريعات تجيز للكيانات القانونية للتوريق المشاركة في سوق المالية: يمكن أن تأخذ مؤسسة التوريق شكل شركة أموال أو شركة توصية بسيطة و لهذا فالمطلوب إبتداءا لنجاح عملية التوريق هو السماح لهذه الكيانات القانونية بإصدار الأوراق المالية .

[1] مصطفاوي سميرة، مرجع سابق ذكره، ص ص 68-70.

2- الإعفاءات الضريبية لمؤسسة التوريق: من بين القواعد التي تساهم في تحفيز عمليات التوريق نجد الإعفاءات الضريبية إذ يجب أن تتمتع مؤسسة التوريق بمزايا الإعفاءات الضريبية، ولا تتعرض للمساءلة عن جريمة الامتناع أو التهرب الضريبي، و يجب أن يسد هذا الإجراء ليشمل المستثمرين الذين يقدمون على الإكتتاب في الأوراق المالية التي تصدرها مؤسسة التوريق بحيث يعفون من الضرائب على الأرباح التي يتحصلون عليها من جراء ملكيتهم للأوارق المالية .

3- إقصاء خطر الإفلاس عن مؤسسة التوريق (المصدر): عند قيام البنك البادئ للتوريق بنقل ملكية الأصول إلى مؤسسة التوريق، يجب أن تدخل تلك الأصول في الذمة المالية لهذه المؤسسة بشكل تكون فيه بمعزل عن احتمالات إفلاس البنك البادئ للتوريق .

ثانيا- القواعد المتعلقة بنقل ملكية الأصول محل التوريق.

يتعلق الأمر هنا بتبسيط إجراءات نقل ملكية العقارات و قيد الرهونات على الملكية العقارية، و إجراءات نفاذ الحوالة في حق المدين و الغير.

1- إجراءات نقل ملكية العقارات و قيد الرهونات على الملكية العقارية: نجاح عملية التوريق يقوم على وجود قانون صارم فيما يخص الملكية العقارية و خاصة فيما يتعلق بقيد الرهونات على هذه الملكية بحيث يجب توضيح و تبسيط إجراءات القيد أو التسجيل الخاصة بنقل ملكية الأصول لمؤسسة التوريق ، ففي حالة تعقيد الإجراءات من شأنه زيادة التكلفة المالية لعملية التوريق.

نفاذ الحوالة في حق المدين و الغير: إن حوالة الحق تتم دون الحاجة الى رضى المدين، حيث يستوي عنه أن يكون مدينا لدائنه الأصلي، او لشخص أخر، ولكن من جهة أخرى حوالة الحق لا تكون نافذة في حقه بمجرد انعقادها صحيحة بين المحيل و المحال إليه (الدائن الجديد)، فالنفاذ يعني أن تترتب على الحوالة أثار بالنسبة للمدين.

إضافة إلى ما سبق هناك مجموعة متطلبات يجب توفرها بالإضافة لأحكام القانون 05/06 وذلك لنجاح عملية التوريق في الجزائر و تحقيق أهدافها، و يمكن تلخيصها في مايلي :[1]

- ايجاد مؤسسات او هيئات قادرة على تقييم الأصول العقارية، و تشمل على خبراء ذوي درجة عالية في ميدان تقييم الأصول.
- وجود شركات قادرة على اقتناء السندات و تنشيط السوق.
- تطوير تشريعات ملائمة و خاصة الإعفاءات الضريبية، ووضع أدوات للرقابة و التعريف بالسوق.
- وجود سوق قيم منقولة نشطة في مجال السندات.
- إصدار سندات بقيمة منخفضة و عائد مناسب، مع اصول عقارية كضمانات عالية.
- وضع آليات و مؤشرات لتمكين المستثمرين من قياس مخاطر الأوراق المالية.

[1] خليل عبد القادر، مرجع سابق ذكره، ص ص 284-285.

- تطبيق الحوكمة في القطاع المصرفي.

بالإضافة إلى ما تم ذكره يتطلب كذلك: [1]

- إيجاد علاقة ارتباطيه بين ضخ الأموال الناتجة عن عملية التوريق و إعادة استثمارها في انشطة عقارية لتحقيق معدلات ربحية اعلى.

- إبداء مزيد من الاهتمام و تنظيم سوق الأوراق المالية من خلال تطبيق القواعد الدولة للإدارة Govemance Corporate وكذلك المعايير الدولية الخاصة بكل من التمويل و التقييم العقاري، و العمل بالقواعد اللازمة للإفصاح و الشفافية، و تفعيل اليات حماية السوق من المخاطر غير التجارية.

– ضرورة بناء الطار التنظيمي المؤسسي اللازم لنجاح عملية التوريق من خلال منظومة متكاملة من المؤسسات مثل شركات الاستعلام عن العملاء، مؤسسات التصنيف الائتماني لقياس مخاطر الاوراق المالية،

– الأوراق المالية، شركات الوكيل العقّاري، شركات تأمين القروض العقّارية وغيرها، مع إقرار آلية مناسبة لضمان دقّة وسلامة حركية التّعامل بين المصارف وشركات التّمويل العقّاري وسوق الأوراق المالية بما يحقق نجاح عملية التّوريق. ومن ثم فإنّ هذه الحركية للعمل في الجزائر قد تحتاج ليس فقط إلى عدة شهور بل إلى عدة سنوات حتى يستقر الأمر في مجال عمليات توريق الدّيون.

المبحث الثاني: أهم المنتجات في مجال المالية الإسلامية كبديل لتمويل السكن

[1] راتول محمّد، مداني احمد، مرجع سابق ذكره، ص 13.

أصبحت أدوات التمويل الإسلامي في الوقت الحالي أكثر قدرة و جاهزية للتعامل بكفاءة مع تحديات السوق العقاري و تعقيداته و تطوراته المتسارعة، و كما هو معلوم يحتاج القطاع العقاري إلى رفع مستوى المنافسة و إنشاء المزيد من قنوات التمويل الإسلامية، إلى جانب المصارف التقليدية و الإسلامية، من شأن ذلك أن يصب في مصلحة طالبي التمويل و تسهيل عملية الحصول على التمويل المطلوب، فيما سيساهم التمويل العقاري الإسلامي في دعم موجة الانتعاش الحالية لدى القطاع العقاري، ن المصارف الإسلامية تقوم بالتركيز على إدارة افستثمار بدلا من إدارة الإقراض، فيما ينصب اهتمامها نحو تشجيع الإدخار و الاستثمار بدلا من الحصول على الفوائد، فيما يمتد التمويل الإسلامي بعيدا ليصل إلى القيام بدور المستثمر و المستشار الاقتصادي لعملائه من الشركات و الأفراد خلال فترة ما قبل التمويل وبعده، وفيما يلي سوف نستعرض أدوات التمويل الإسلامي المناسبة لتمويل القطاع السكني.

المطلب الأول: ماهية التمويل الإسلامي للسكن

الفرع الأول: ماهية التمويل الإسلامي للسكن ومميزاته

أولا: تعريف التمويل الإسلامي للسكن:هو ذلك التمويل الذي تقوم به المصارف و المؤسسات المالية الإسلامية والذي يقوم على مبدأ رفض الربا، باعتباره محرما شرعا، وباستخدام صيغ أجازتها الشريعة الإسلامية، أو باستخدام أساليب ونظم مالية حديثة بدون المساس بما نصت عليه نصوص الشريعة الإسلامية.[1]

ثانيا: مميزات التمويل الإسلامي للسكن:

إن تطبيق صيغ التمويل المختلفة التي اجازتها الشريعة الاسلامية في مجال التمويل العقاري، نجد أنه له جملة من المميزات والتي يمكن ذكرها في النقاط الاتية: [2]

- تعد صيغ التمويل الاسلامي مناسبة اكثر للتطبيق في مجال التمويل العقاري.
- التعدد حيث لا يقتصر الأمر على آلية واحد، بل تتمثل في عدة آليات مما يتيح فرصة اكبر للاستخدام،
- التنوع: بما يناسب الحالات و الجهات المختلفة سواء تمويل المنتجين او لتمويل طالب السكن،
- مراعاة التوازن و العدالة في توزيع المنافع و المخاطر بين طرفي التمويل ،
- ابتعادها عن الفوائد المحرمة،
- أنه ثبت بالواقع نجاح هذه الآليات في التمويل العقاري في العصر الحاضر ، وقد طبقت هذه الآليات بنجاح،
- إمكانية إنشاء أدوات مالية بناء على بعض الآليات و قابلية هذه الأدوات للتداول في السوق الثانوية أو التسييل، مما يوفر بضاعة جديدة بسوق الأوراق المالية.

---

[1] عبد القادر بلطاس، مرجع سابق ذكره، ص 351.

[2] محمد البلتاجي، **صيغ التمويل الإسلامية الملائمة للاستثمار العقاري**، مؤتمر الاستثمار العقاري الإسلامي و تمويله في الشرق الأوسط، تاريخ الإطلاع 2017/05/05 ، http://www.beltagi.com/ar/?p=144

بالإضافة الى ذلك يمكن إضافة : [1]

- تقدم المصارف الاسلامية خدمة التمويل العقاري، بشروط اكثر تيسيرا و اقل تكلفة.
- ان توجه المصارف الاسلامي الى التمويل العقاري، يسمح باستثمار الاموال في مجالات قليلة المخاطر نسبيا، و يؤكد الدور الاجتماعي لها، و دعمها لعملية التنمية .

الفرع الثاني:البنوك الإسلامية الأولى التي قامت بتمويل السكن.

هناك ثلاثة بنوك إسلامية يعود لها الفضل في تقديم قروضا إلى المواطنين الذين يرغبون في تمويل سكنات اجتماعية، وهذه البنوك هي :[2]

– البنك الإسلامي الأردني: يعتبر من البنوك النشطة في مجال تمويل السكن، إذ أنشئ في سنة 1979 وذلك بتوجهه إلى قطاع تمويل السكن، ولقد أصبح يشكل ثالث بنك في المملكة الهاشمية الأردنية، غالبة موارده من الإيداعات على المدى المتوسط.

– بنك البركة، المنزل: توجد مؤسستان ماليتان تقومان بتمويل السكن على الطريقة الإسلامية في بريطانيا و هما Dallah Al-Baraka Inverstment co وهو فرع من البنك البركة الموجود في السعودية و المنزل هو فرع من بنك الكويتي المتحد، و يعتمد بنك البركة على أسلوب المرابحة و أسلوب المشاركة على نفس وتيرة البنك الردني، أما بنك المنزل فيستعمل أسلوبان في المعاملة في تمويل السكن هما أسلوبا المرابحة و الإجارة

– بنك MSI: مقره في الولايات المتحدة الأمريكية، ويقوم بتقديم قروض لتمويل السكن وذلك باستعمال أسلوب الإجارة، ومما يميز هذا البنك عن بقية البنوك الأخرى هو مزج أسلوب المشاركة وأسلوب الإجارة بحيث يختلفان نوعا ما عن أسلوب الإجارة و الإقتناء.

ويوجد اليوم العشرات البنوك في كل من الشرق الأوسط والشرق الأقصى وكذلك في البلدان الأوروبية و الأمريكية و كلها تتعامل بالتمويل على الطريقة الإسلامية .

المطلب الثاني: صيغ التمويل الإسلامية في المحال العقاري و التي يمكن اعتمادها لتمويل السكن.

يمكن للتمويل الإسلامي من خلال صيغه المختلفة أن يساهم ولو بدرجة معينة في تقليص أزمة السكن في الجزائر، و ذلك من خلال مجموعة الصيغ التي يمكن أن تعتمدها البنوك الإسلامية التي تستجيب لمتطلبات شرائح المجتمع التي تأبى التعامل مع تقنيات التمويل التي يمكن أن تعتمدها البنوك الإسلامية التي تستجيب لمتطلبات شرائح المجتمع التي تأبى التعامل مع تقنيات التمويل التي تستعملها البنوك الربوية، و يمكن أن نتعرض لبعض لبعض هاته الصيغ .

الفرع الأول: صيغة المشاركة المنتهية بالتمليك

[1] منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات ،**الية التمويل العقاري في المصارف الاسلامية**، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية و القانونية، المجلد 25 ، العدد الثاني، 2009، سوريا، ص 29.

[2] عبد القادر بلطاس،مرجع سابق ذكره، ص ص362-362.

أولا: مفهوم صيغة المشاركة المنتهية بالتمليك

المشاركة أسلوب تمويلي يشترك بموجبه المصرف الإسلامي مع طالب التمويل في تقديم المال اللازم لمشروع ما أو عملية ما، و يوزع الربح بينهما بحسب ما يتفقان عليه، أما الخسارة فبنسبة تمويل كل منهما، وعادة ما يفوض المصرف طالب التمويل في الإدارة والتصرف باعتباره منشئ العملية وأدرى بطبيعتها، ولا تكون مشاركة المصرف في الإدارة إلا بالقدر اللازم لحفظ حقوقه. [1]

تعرف المشاركة بأنها اتفاق بين البنك و العميل في مشروع ما بغرض تحقيق الربح عن طريق المساهمة في رأس مال المشروع و إدارته، أي أنه صيغة يتزاوج فيها عنصر رأس المال و العمل في تثمير رأس المال مقابل المشاركة في ناتج هذا التثمير، وهذه المشاركة يساهم فيها المصرف الإسلامي في رأس مال شركة او مؤسسة تجارية او عقارات وعندئذ يستحق كل من الشركاء نصيبه من الأرباح بموجب الإتفاق عند التعاقد مع معد المصرف الإسلامي أن يتنازل عن حقوقه عن طريق بيع اسمه إلى شركائه و الحلول محل المصرف في الملكية سواء دفعة واحدة او على دفعات.[2]

ثانيا: صيغة المشاركة المنتهية بالتمليك في مجال التمويل العقاري

يمكن استخدام صيغة المشاركة في مجال التمويل العقاري، بحيث يدخل المصرف في مشروع شراكة مع العميل لشراء العقار، فيبقى السكن مملوكا من الطرفين البنك و الزبون كل حسب مشاركته في تكلفة الإنجاز، فالبنك يقوم بإيجار نصيبه في المسكن إلى الزبون بحيث يقوم هذا الأخير بدفع المستحقات الشهرية حسب شروط السوق إلى البنك، في هذه الحالة تتقلص نسبة المشاركة بالنسبة للبنك و ترتفع بالنسبة للزبون إلى حين استفاء كل مستحقاته فيصبح المالك الوحيد للمسكن [3]، و يمكن تطبيق هته الصيغة وفق الخطوات الآتية: [4]

- يوقع المصرف و العميل عقد مشاركة، و يشتري العميل المسكن، و تكون ملكيته مشتركة بين المصرف و العميل حسب نسبة راس المال،
- يستأجر العميل المسكن من المصرف بموجب عقد إيجار، يحدد فيه مدة الايجار، و قيمة الأقساط، و كيفية السداد،

يشتري العميل المسكن تدريجيا، و تتناقص قيمة أقساط الايجار مع تناقص حصة المصرف، حتى يمتلك العميل المسكن بالكامل.

ثالثا: تقييم صيغة المشاركة المنتهية بالتمليك[5]

1- المزايا: تتيح هذه الصيغة مزايا للمصارف و العملاء و الاقتصاد و من اهمها.

---

[1] فارس مسدور، **التمويل الإسلامي من الفقه الى المعاصر لدة البنوك الإسلامية**، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2007، ص 140.

[2] محمد جعفر هني، أحمد مدانيا، **التصكيك الإسلامي كألية لتمويل قطاع الإسكان في الجزائر**، بحوث الشرعية، ص 111.

[3] عبد القادر بلطاس، مرجع سابق ذكره، ص ص 358-359.

[4] منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات ،مرجع سابق ذكره، ص26 .

[5] خليل عبد القادر، بوفاسة سليمان،مرجع سابق ذكره، ص ص 268-269.

- تعتبر هته الصيغة الأكثر تحقيقا للسلامة الشرعية، وأكثر مرونة فقهية حسب المختصين،
- تلعب دورا تنمويا أكبر، من خلال مساهمتها الكبيرة في تمويل المشاريع، و تجنب الآثار التضخمية (عكس الصيغ التقليدية)،
- تنويع المحافظ الإستثمارية لدة البنوك الإسلامية، من حيث تعدد القطاعات و الآجال وارتفاع عدد المتعاملين،
- تنتج صيغة المشاركة بالتمليك فرصة الدخول في مشروعات متوسطة وطويلة الآجل، مع إمكانية تحقيق أرباح والخروج من المشاركة و القيام بإستثمار أخر،
- تسمح هذه الصيغة للعميل من إتاحة التمويل لمشروعات مهمة، ومن ثم إنفراده لاحقا بملكية المشروع، بعد ثبوت نجاحه و تحقيق معه ربح مجز، مع استفادة البنك، أي تحقيق هدف مزدوج.

2- السلبيات: رغم أهمية هذه الصيغة، إلا أن استعمالها العملي قليل مقارنة بالمرابحة، رغم أنه من الناحية النظرية كل البنوك تنص في نظمها و قوانينها على استعمال التمويل بالمشاركة، و يرجع ذلك إلى مايلي:

- ضعف المساندة و الدعم اللازمين من الجهات الرسمية للدولة، بالإضافة للمخاطر الفقهية و الفنية، ارتفاع المخاطر وعدم ضمان العائد عكس المرابحة التي تتميز بتحديد العائد مسبقا.

يعتبر عقد المشاركة عقد جائز يجوز فسخه بإرادة أحد العاقدين بشكل منفرد، وهي ميزة وفي نفس الوقت تحمل الخطر، لأن العميل يمكن أن يفسخ العقد عند فشل المشروع، بسبب تغير ظروف السوق بعد البدء في المشروع والصرف عليه.

الفرع الثاني: صيغة المرابحة للأمر بالشراء.

تعد المرابحة إحدى صيغ التوظيف الإسلامي السائد في معظم المصارف الإسلامية القائمة، نجد أنه من خلال هذه الصيغة تنفذ البيوع التي تمثل معظم نشاط المصارف الإسلامية، و هي نوع من بيع الأمانات التي تنبني على ثقة المشتري و البائع.[1]

أولا: مفهوم صيغة المرابحة للأمر بالشراء:

تعرف لغة: بأنها مصدر النماء و الربح، و الاصطلاح الفقهي بيع السلعة بمثل الثمن الأول الذي اشتراه به البائع مع زيادة ربح معلوم متفق عليه بمبلغ مقطوع أو نسبة من الثمن الأول. [2]

تعرف من حيث العملي المصرفي: وهي قيام المصرف بتنفيذ طلب المتعاقد معه (العميل) على أساس شراء المصرف ما الأمر بالشراء، وعلى أساس التزام العميل بشراء أمر به بالربح المتفق عليه عند الإبتداء، و الفرق بينها و بين المرابحة العادية هو ملكية

[1] حيدر يونس الموسوي، **المصارف الإسلامية**، دار اليازوري، عمان، 2002، ص 51.

[2] فياض عبد المنعم حسنين،**بيع المرابحة في المصارف الإسلامية**،المعهد العالي للفكر الإسلامي، القاهرة، 1996،ص 26.

السلعة محل البيع وقت التفاوض، حيث تكون السلعة مملوكة للبائع وقت التفاوض في المرابحة العادية، أما في المرابحة للأمر للشراء فإن البائع لا يملك السلعة وقت التفاوض. [1]

ثانيا: صيغة المرابحة للأمر بالشراء في مجال التمويل العقاري

يقصد بها في مجال السكن، قيام العميل (الشخص الذي يريد الحصول على مسكن) بالطلب من البنك أن يشتري له سكنا، ويعد بأنه يشتؤيه منه بربح معين، ويسمى العميل بالأمر بالشراء، اما البنك فيطلق عليه المأمور بالشراء، وعادة ما يتم دفع الثمن بموجب أقساط شهرية، أو سنوية متساوية، أو دفعة واحد بعد أجل محدد. [2]

تستخدم هذه الصيغة وفق الخطوات الاتية: [3]

- يوقع العميل مع المصرف عقد مرابحة، يحدد فيه مواصفات المسكن المطلوبة، و مقدار الفعة النقدية المقدمة (ضمانا لالتزام العميل بالشراء، و تسمى هامش الجدية)، و قيمة الأقساط، و كيفية السداد، ولابد من تحديد الثمن الاساسي للمسكن و هامش ربح المصرف و الثمن الاجمالي،
- يشتري المصرف المسكن حسب المواصفات المحددة من قبل العميل، او يوكل العميل بالشراء، و يبيع المسكن للعميل بالتقسيط، و تنتقل ملكية المسكن للعميل.

ويمكن التغلب على المخاطر التي يمكن ان يواجهها المصرف الإسلامي نتيجة تعثر العميل في السداد، عن طريق رهن العقار لصالح المصرف.

و نشير هنا الى تجربة بنك دبي الإسلامي الذي يطبق صيغة المرابحة في مجال التمويل العقاري، و الذي يحدد الدفعة المقدمة بنسبة 25 % من سعر الشراء كحد أدنى،شريطة كفاية دخل العميل لتغطية الأقساط ،وحدد مدة التمويل ب 10 سنوات كحد أقصى.

اما بالنسبة للمصارف الاسلامية في لبنان ، نجد انه في حالة عمليات المرابحة للأمر بالشراء، يجب على العميل دفع مبلغ من المال أي هامش الجدية للتاكد من جدية طلبه، و يستخدم هذا الهامش لتعويض الضرر الذي يصيب المصرف في حالة عدول العميل عن شراء الأصل، ويجب ان لا يقل هذا الهامش عن نسبة 15% من قيمة المبلغ الاجمالي المتوقع الذي سيسدده العميل (القرار رقم 8870 لسنة 2004). [4]

الفرع الثالث: صيغة الاستصناع.

[1] مُحَمَّد جعفر هني، أحمد مدانيا، **التصكيك الإسلامي كألية لتمويل قطاع الإسكان في الجزائر**، بحوث الشرعية، ص 112.

[2] موسى مُحَمَّد محمود شحادة، **مدى نجاعة البنوك الإسلامية وتغلغلها في الإقتصاد الفلسطيني**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الإدارية ولإقتصادية، هولندا، 2011، ص 102.

[3] منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات ،مرجع سابق ذكره، ص26 .

[4] منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات ،مرجع سابق ذكره، ص27 .

الاستصناع يعني الطلب من شخص تصنيع شيئا ما، وهو عقد بيع بين البائع و المشتري لبيع أحد الأصول الذي ورد وصفه في عقد البيع و التعامل به قبل أن يأتي على حيز الوجود، و بغرض الوفاء بإلتزاماته، يستطيع البائع صنعه أي بناءه بنفسه او يمكن تصنيعه أي تشييده عن طريق شخص آخر، لتسليمه إلى المشتري في التاريخ المبين في عقد البيع، يمكن للمشتري دفع سعر البيع كمبلغ مقطوع عند توقيع العقد او في وقت لاحق في مختلف مراحل التصنيع. [1]

أولا: مفهوم صيغة الإستصناع

هو عقد من العقود التمويل الإسلامي يتم بمقتضاه صنع السلع وفقا للطلب بمواد من عند الصانع، بأوصاف معينة وبثمن محدد يدفع حالا أو مؤجلا أو على أقساط، أو هو عقد يشتري به في الحال سلعة شيء مما يصنع البائع بتقديمه مصنوعا بمواد من عنده بأوصاف مخصوص و بثمن محدد. [2]

ثانيا: صيغة الإستصناع في مجال التمويل العقاري

ففي مجال التمويل العقاري تلائم هذه الصيغة العملاء الذين يمتلكون قطع أرضي، و شركات المقاولات على حد سواء، و يمكن تطبيقها وفق الخطوات الاتية: [3]

- يبرم المصرف مع العميل عقد استصناع، يشمل على مواصفات المسكن المطلوب بناؤه و القيمة المقدرة، و يدفع العميل دفعة مقدمة تحدد بنسبة مئوية من القيمة المقدرة.
- يبني المصرف المسكن عن طريق الادارة الهندسية لديه، او عن طريق ابرام عقد استصناع مواز مع شركة المقاولات التابعة له ان وجدت او شركة مقاولات .
- يدفع العميل القيمة على أقساط حسب الاتفاق.
- عند انتهاء البناء يتم تسليمه للعميل.

و يطبق بنك دبي الإسلامي هذه الصيغة، وحدد الدفعة النقدية بنسبة 25% من إجمالي تكاليف الإنشاء كحد ادني، و تصل مدة التمويل إلى 10 سنوات.

الفرع الرابع: صيغة الإجارة مع الوعد بالتملك.

[1] موقع مصرف الشارقة الإسلامي، التمويل العقاري التجاري، تاريخ الإطلاع 2017/04/29.
http://www.sib.ae/ar/%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D8%A7%D8%AA#.WQScafnyu00

[2] محمد جعفر هني، أحمد مدانيا، مرجع سابق ذكره، ص 112.

[3] منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات ،مرجع سابق ذكره، ص ص 28-29.

تلجأ الكثير من المصارف الإسلامية لاستخدام هذا النوع من الاستثمار على الصعيد المحلي أو الدولي، إذ بإمكانها تأجير مجموعة من المعدات و الآلات في شتى المجالات و تحصيل أقساط الإيجار مقابل ذلك.

أولا: مفهوم صيغة الإجارة

تعرف بأنها "عقد يقوم على فكرة تمويل الزبون من أجل الحصول على مايريده، يقتنيه الممول ويؤجره له، مع إمكانية تمليكه له إذا طلب ذلك، سواء خلال مدة الإيجار أو عند نهايتها". [1]

الإجارة عقد يراد به تمليك منفعة مشروعة لمدة متفق عليها مقابل عوض مشروع ومعلوم، و تعتمد البنوك الإسلامية على صيغة الإجارة لما تحققه من فوائد تتمثل في : [2]

- توفير السيولة من خلال تسديد أقساط الإيجار و القدرة على تسييل الأصول الثابتة، و تعد من احسن الصيغ للتطبيق من طرف البنوك الإسلامية، لأنها تساعد على حل مشكلة امتصاص المدخرات و الودائع لهذه البنوك،
- تحسين مركز السيولة للمستأجر وعدم إرهاقه بالديون، مما يسمح له بتوسيع نشاطه و المحافظة على استقلاليته المالية،
- تدر الإجارة عائد مقبول للمؤجر لأمواله المستثمرة، وليس عائد افتراضيا (سعر الفائدة).

ثانيا: صيغة الاجار في مجال التمويل العقاري

يمكن استخدام هذه الصيغة في مجال التمويل العقاري، حيث يشتري المصرف الإسلامي المساكن، و يؤجرها للعملاء مقابل ايجار محدد، مع الوعد بتمليكهم تلك العقارات عند انتهاء تسديد الأقساط المتفق عليها، و تعد هذه الصيغة ملائمة لأصحاب الدخل المحدود، و يمكن تطبيقها عمليا وفق الخطوات الآتية: [3]

- يبدي العميل رغبته في إجارة منتهية بالتمليك لكن غير موجودة لدى المصرف الإسلامي (المسكن)،
- يشتري المصرف الإسلامي المسكن المطلوب من البائع (أو يبني المسكن المناسب)،
- يوكل المصرف العميل بتسلم المسكن، و يطلب منه إشعاره بانه قد تسلمه حسب المواصفات المحدد في العقد،
- يؤجر المصرف المسكن للعميل باجرة محددة مدة زمنية معينة، و يعده بتمليك المسكن له (هبة) إذا سدد جميع الأقساط المتفق عليها،
- عند انتهاء مدة الإجارة و الوفاء بالاقساط المحددة، يتنازل المصرف للعميل عن العقار بعقد جديد.

و تتيح هذه الصيغة المجال لتملك الفقراء و المحتاجين للمسكن الملائم، حيث تاخذ شكل القرض الحسن الذي يتيح لهم تملك المساكن، من خلال القرض الذي يكفل لهم تملك المسكن بعد سداد القرض على اقساط.

---

[1] فارس مسدور، مرجع سابق ذكره، ص 194.

[2] مُحَّد جعفر هني، أحمد مدانيا، مرجع سابق ذكره، ص 113.

[3] منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات ،مرجع سابق ذكره ، ص 27.

ويطبق بنك دبي الإسلامي هذه الصيغة ، ليتيح للعميل تملك منزل جاهز، و يسهم المصرف بنسبة تصل الى 95% من قيمة العقار، و تصل مدة التمويل الى 25 سنة، و يحول المصرف العقار إلى اسم العميل مقابل رسم رمزي أو كإهداء بموجب عقد بيع أو إهداء منفصل عند نهاية مدة الإيجار.

كما يطبق بنك دبي الإسلامي صيغة الاجار الموصوفة في الذمة المنتهية بالتمليك، و يقدم هذا المنتج الى العملاء الراغبين بشراء منازل قيد الإنشاء، و يوقع العميل و المصرف على عقد ايجار العقار الذي يتم سيتم تسليمه في تاريخ لاحق، و يتولى المصرف دفع المبالغ المستحقة مباشرة الى مقاول المشروع وفق الجدول الموضوع خلال مدة الإنشاء، عند انشاء مشروع البناء ، يخضع هذا المنتج لقوانين عقد الإجارة و يبدا العميل بتسديد الأقساط للبنك بعد استلام العقار، و يسهم المصرف بنسبة تصل الى 95% من قيمة العقار ، و تصل مدة التمويل الى 25 سنة. [1]

المطلب الثالث: التصكيك الإسلامي

لقد أصبحت الصناعة المالية الإسلامية صناعة مالية محترفة و متطورة و راسخة على الصعيدين الدولي و العربي في تحقيق النمو و الأرباح، وهي قادرة على المبادرة و تقديم حاجات لعملائها وأصبحت تجربة رائدة، إن جميع ما ذكر لا يشكل إنجازا إذ قيس بما حققته الآلية التي نحن بصدد الحديث عنها، بحيث لاستطاعت تغيير وجه الصيرفة الإسلامية في العالم وحققت لها الذيوع والشيوع، والقبول في مختلف دول العالم وفي ظل الأزمة التي يعيشها ، ولم تكن هذه الأداة موجودة لما أمكن للصيرفة الإسلامية أن تجد لها فيها موطئ قدم، و نقصد بذلك التصكيك الإسلامي.

الفرع الأول: مفهومه و أطرافه.

أولا: مفهومه.

أ- تعريف مجمع الفقه الإسلامي: " يقصد بالتصكيك إصدار أوراق مالية قابلة للتداول، مبنية على مشروع استثماري يدر دخلا". [2]

ب- تعريف مجلس الخدمات المالية الإسلامية: "التصكيك يعني إجراءات إصدار الصكوك" وتتضمن الخطوات التالية: [3]

- إنشاء موجودات: في التمويل التقليدي تكون عادة عبارة عن قروض أو حقوق أخرى، بينما في التمويل الإسلامي تكون عبارة عن موجودات قابلة للتصكيك حسب أحكام الشريعة الإسلامية ومبادئها كالموجودات موضوع الإجارة.
- نقل ملكية الموجودات إلى كيان ذي غرض خاص يتصرف بصفة المصدر وذلك بوضعها في شكل أوراق مالية (صكوك).
- إصدار الأوراق المالية (الصكوك) إلى المستثمرين.

[1] منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات ،مرجع سابق ذكره ، ص 28.
[2] علي محيي الدين القرهداغي، مرجع سابق ذكره، ص 02.
[3] مُحَّد جعفر هني، أحمد مدانيا، مرجع سابق ذكره، ص ص 114- 115.

ت– تعريف عجيل جاسم النشمي:" يقصد بالتصكيك عملية تحويل جزء أو مجموعة الأصول غير السائلة و المدرة لدخل يمكن التنبؤ به التي تمتلكها المؤسسة إلى أوراق مالية قائمة على الشراكة في منافع هذه الأصول خلال فترة معينة، فهو يعني تحويل او تقسيم أصل أو اكثر إلى صكوك". [1]

من خلال ما سبق يمكن القول ان التصكيك هو آلية مالية مستحدثة تقوم على قيام مؤسسة مالية بتحويل موجودات غير سائلة قابلة للتصكيك حسب أحكام الشريعة الإسلامية إلى أوراق مالية (صكوك) يمكن تداولها، بهدف التقليل من المخاطر، و ضمان التدفق المستمر للسيولة. [2]

ويمكن التمييز لبن نوعين من التصكيك، التصكيك البسيط الذي هو وسيلة للحصول على تمويل من سوق المال، بإصدار صكوك لغرض جمع الأموال و تمويل المشاريع. و التصكيك المهيكل والذي يقوم على إصدار صكوك تستند إلى وعاء يتضمن اصول موافقة للشريعة الإسلامية تتحول ملكيتها من المنشئ إلى الشركة ذات الغرض الخاص تسمى مصدر الصكوك.

ثانيا: أطرافه

هناك أطراف رئيسية تشارك في عملية التصكيك مباشرة، و هناك أطراف مساعدة في هذه عملية .

1– الأطراف الرئيسية في عملية التصكيك، وهي: [3]

المنشيء: الجهة مالكة المشروع المنوي إقامته أو توسيعه، وقد يكون المنشى شركة أو فردا أو حكومة أو مؤسسة مالية، وينوب عنه في تنظيم عملية الإصدار مؤسسة مالية وسطية مقابل أجر أو عمولة تحددها نشرة الإصدار، و يقوم المنشيء باستخدام حصيلة الاكتتاب في مشروع مين، وقد يقوم المنشيء بإدارة المشروع نفسه، أو أن يوكل مدير استثمار بالقيام بذلك، ودوره في عملية التصكيك تملكه للأصل ثم بيعه أو نقله لشركة التصكيك.

المصدر: الجهة المصدرة أو شركة التصكيك أو ذات الغرض الخاص SPV. و هذه الشركة تعتبر كوسيط في نقل ملكية الأصول من الشركة المنشئة إلى المستثمرين.

المستثمرون: أي حملة الصكوك، يقومون بسداد قيمة السكوك، ويستردوا أصل قيمتها بالإضافة إلى العائد عليها من حصيلة محفظة التصكيك.

محفظة التصكيك: و من خلالها يتم تحصيل الحقوق المالية و العائد عليها وإيداع المتحصلات بحساب خاص يستخدم لسداد مستحقات حملة الصكوك في تواريخ استحقاقها.

---

[1] حكيم براضية، **التصكيك ودوره في إدارة السيولة بالبنوك الإسلامية**، رسالة ماجستير، كلية علوم التسيير، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف،2010-2011، ص 75.

[2] مُحَّد جعفر هني، أحمد مدانيا، مرجع سابق ذكره، ص 115.

[3] زاهرة علي مُحَّد بني عامر، **التصكيك ودوره في تطوير سوق مالية إسلامية**، رسالة ماجستير، كلية الشريعة و الدراسات الإسلامية، جامعة اليرموك، الأردن، 2008، ص 84.

2- الأطراف المساعدة في عملية التصكيك، وهي: [1]

وكالات التصنيف الإئتماني،

مدير الإستثمار.

أمين الحفظ

الجهة المسئولة تن تحصيل محفظة التصكيك

الفرع الثاني: إجراءات وخطوات التصكيك في المؤسسات المالية الإسلامية.

أولا: الإجراءات: تتم إجراءات التصكيك وفق الخطوات التالية: [2]

1- تملك المؤسسة البادئة للأصل محل التصكيك، وهذا شرط أساسي، ثم تحويله إلى شرطة التصكيك لتصدر عنها أوراق مالية (الصكوك) تطرح للإكتتاب العام.

2- عملية حشد أموال هذا الأصل في حزمة واحدة تتشابه فيها معدلات العائد وأجل الاستحقاق حسب الضوابط المتفق عليها.

3- تقييم الأصل محل التصكيك لتحديد مدى تطابق القيمة الدفترية له مع القيمة التي سيورق بها.

4- التقييم بواسطة إحدى وكالات التصنيف لتحديد الجدارة الإئتمانية.

5- إجراءات إتفاق التعزيز الإئتماني بواسطة الضامنين سواء مؤسسات حكومية أو شركة تامين أو جهة أخرى.

6- الإتفاق مع شركة التوريق على كيفية تحويل الأصل لها حسب أساليب التوريق، وتحديد المبلغ التي ستدفعه مقابل هذه الأصول.

7- سداد شركة التوريق المستحق عليها للمنشأة البادئة، إما باقتراضها المبلغ من إحدى المؤسسات المالية بفوائد أو من حصيلة الإكتتاب.

8- قيام شركة التوريق بإصدار الأوراق المالية الممثلة للأصل بالقيمة الاسمية زائد علاوة الإصدار و طرحها للاكتتاب العام على المستثمرين.

9- إستلام شركة التوريق لحصيلة الإكتتاب في الأوراق المالية المطروحة من مستشار الطرح، وسداد القرض الذي أخذته من المؤسسة المالية أو دفع مستحقات المنشأة البادئة.

10-قيام الجهة التي تم اختيارها بتحصيل العوائد و الأقساط المستحقة لمدين الأصل وتسليمها لأمين الحفظ لتوزيعها على حملة الأوراق المالية، ثم إطفاء قيمة الأوراق تدريجيا برد جزء من قيمتها لهم.

11-يمكن للمستثمرين حملة الأوراق المالية لمن يرغب منهم بيع هذه الأوراق في السوق الثانوية، إما بنفس السعر الذي تم الشراء به أو اكثر أو أقل حسب أسعارها في الأسواق المالية.

[1] محمد جعفر هني، أحمد مدانيا، مرجع سابق ذكره، ص ص 117 - 118.

[2] محمد عبد الحليم عمر، مرجع سابق ذكره، ص 08.

12- في أجل الاستحقاق الأوراق المالية تكون العملية قد انتهت.

13- في حالة تأخر أو توقف الملتزمين بالأصل المورق عن دفع المستحق عليهم من أقساط أو فوائد أو عوائد تقوم الجهة الضامنة بالسداد بتسليمها للمستثمرين

ثانيا: خطوات التصكيك في المؤسسات المالية الإسلامية.

تمر عملية التصكيك بثلاثة خطوات و هي : [1]

1- مرحلة إصدار الصكوك: وتتم هذه المرحلة بالخطوات التالية.

الخطوة الأولى: الشركة المنشئة تعين الأصول التي يراد تصكيكها بحصر و تجميع ما لديه من الأصول المتنوعة في وعاء استثماري واحد يعرف بمحفظة التصكيك و نقلها إلى SPV وهي كيان مستقل تم تأسيسها من قبل الشركة المنشئة بقرار من هيئة سوق المال وفقا للشروط و الإجراءات الخاصة.

الخطوة الثانية: تصكيك الأصول ثم بيعها. تقوم شركة SPV بإعادة تصنيف الأصول و تقسيمها إلى أجزاء أو وحدات تتناسب و تلبي حاجات و رغبات المستثمرين، ثم تحويلها إلى صكوك و بيعها إلى المستثمرين.

2- مرحلة إدارة محفظة الصكوك: بعد أن يتم بيع الصكوك للمستثمرين تقوم شركة SPV بإدارة هذه المحفظة نيابة عن المستثمرين طيلة مدة الإصدار بتجميع العائدات و الدخول الدورية الناتجة من الأصول وتوزيعها للمستثمرين، كما تقوم بتوفير جميع الخدمات التي تحتاجها المحفظة.

3- مرحلة إطفاء الصكوك: بدفع قيمة الصكوك الاسمية في التواريخ التي تحددها نشرة الإصدار.

الفرع الثالث:منتجات التصكيك الإسلامي.

تعد الصكوك الإسلامية من أبرز منتجات الصناعة الإسلامية، وقد شهدت نموا استثنائيا، حتى اصبحت الشريحة الأسرع نموا في سوق التمويل الإسلامي، وذلك باعتبارها من أفضل وسائل إجتذاب المدخرات الحقيقية وتجميع الأموال اللازمة لتمويل مشروعات البنية التحتية ذات الجدوى الاقتصادية و الاجتماعية.

أولا: ماهية الصكوك الإسلامية

تعددت تعاريف الصكوك في النظام المالي الإسلامي، وفيما يلي نذكر اهم التعاريف:

تعريف هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية: " الصكوك وثائق متساوية القيمة تمثل حصصا شائعة في ملكية أعيان أو منافع أو خدمات أو في موجودات مشروع معين أو نشاط استثماري خاص، وذلك بعد تحصيل قيمة الصكوك وقفل باب الاكتتاب وبدأ استخدمها فيما أصدرت من أجله" [2]

[1] محمد جعفر هني، أحمد مدانيا، مرجع سابق ذكره ، ص ص 116-117.

[2] حكيم براضية، مرجع سابق ذكره ، ص ص 87-88.

تعريف مجلس الخدمات المالية الإسلامية: " الصكوك جمع صل ويشار لها عادة ب (سندات إسلامية)، وهي شهادات، يمثل كل صك حق ملكية لنسبة مئوية شائعة في موجودات عينية أو مجموعة مختلطة من الموجودات العينية وغيرها، وقد تكون الموجودات في مشروع محدد أو نشاط إستثماري معين وفقا لأحكام الشريعة"

من هذه التعاريف يمكن استخلاص الخصائص التي تتميز بها الصكوك الإسلامية عن غيرها من أدوات الاستثمار الأخرى، ولعل اهم هذه الخصائص مايلي: [1]

- الصك وثيقة تثبت لصاحبها حق ملكية شائعة في موجودات،
- تصدر الصكوك على شكل أوراق مالية متساوية القيمة،
- صاحب الصك يستحق المشاركة في أرباح المشروع الممول من امول الصك، فيحصل على نصيبه من العائد ويتحمل نصيبه من الخسارة في حدود ما يمثله الصك،
- شروط التعاقد تحددها وثيقة إصدار الصك، وهي تشمل على البيانات و المعلومات المطلوبة شرعا في التعاقد.

ثانيا: أنواع الصكوك الإسلامية

شهدت المالية الإسلامية تطورات متسارعة في ميدان التصكيك، في حين نجد التوريق الذي كان توريق الديون، بعكس التجربة الإسلامية التي تشترط وجود الصول قبل تصكيكها، وهو المر الذي يحتفظ لهذه الأصول قيمتها ويحول دون المقامرات و المضاربات التي رافقت توريق الديون.

ومن بين الصكوك الإسلامية الأكثر انتشارا و استخداما نذكر : [2]

1- **صكوك المضاربة:** عرفها الفقه الإسلامي بانها: " أداة إستثمارية تقوم على تجزئة رأسمال القراض (المضاربة) بإصدار صكوك ملكية رأس مال المضاربة على أساس وحدات متساوية القيمة مسجلة بأسماء أصحابها باعتبارهم يملكون حصصا شائعة في راس مال المضاربة وما يتحول عليه، بنسبة ملكية كل منهم فيه".

2- صكوك المشاركة: هي " وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها لإستخدام حصيلتها في غنشاء مشروع او تطوير مشروع قائم او تمويل نشاط على اساس عقد من عقود المشاركة، ويصبح الشمروع او موجودات النشاط ملكا لحملة الصكوك في حدود حصصهم"

3- **صكوك الإجارة:** هي " صكوك متساوية القيمة تمثل اجزاء متماثلة مشاعة في ملكية منافع أعيان معمرة مرتبطة بعقود إجارة او تمثل عددا مماثلا من وحدات خدمة موصوفة تقدم من ملتزمها لحامل الصك في وقت مستقبلي، وقد يتم إصدار صكوك التأجير على صيغة إجارة أو مشاركة في الإنتاج، وقد تمثلحصة في أصول حكومية"

4- **صكوك صناديق الاستثمار:**صندوق الإستثمار عبارة عن ألية تجميع للأموال عن طريق الاكتتاب في صكوكه بغرض استثمارها في مجال إستثماري محدد في نشرة الاكتتاب، وتتعدد مجالات استخدامها، حيث يمكن ان تشمل

[1] حكيم براضية، المرجع السابق، ص ص 87-88.

[2] معطي الله خير الدين، شرياق رفيق، **الصكوك الإسلامية كأداة لتمويل مشاريع التنمية الإقتصادية**، ملتقى دولي حول مقومات تحقيق التنمية المستدامة في الإقتصاد الإسلامي، جامعة قالمة، يومي 03 و 04 ديسمبر 2012، ص ص 238-241.

كل فروع افقتصاد بما فيها المجالات المالية، وتصدر هذه الصناديق لأجل وبأحجام معينة(الصناديق المغلقة)، او لأجل وبأحجام غير محددة (الصناديق المفتوحة).

5- **صكوك المزارعة:** هي وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها لاستخدام حصيلة الاكتتاب فيها في تمويل مشروع على أساس عقد المزارعة، ويصبح لحملة الصكوك حصة في المحصول وفق ما حدده العقد.

6- **صكوك المساقاة:** هي وثائق متساوية القيمة تصدر لاستخدام حصيلتها في سقي أشجار مثمرة والإنفاق عليها ورعايتها، ويصبح لحملة الصكوك حصة في الثمار حسب الإتفاق.

7- **صكوك المغارسة:** وثائق متساوية يتم إصدارها لإستخدام حصيلة الاكتتاب فيها في غرس أشجار و الإنفاق عليها و رعايتها ، ويصبح لحملة الصكوك حصة في الأرض والغرس بحسب ما يتفق عليه العقد.

8- **صكوك السلم:** عرفت هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بأنها: " وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها لتحصيل رأسمال السلم وتصبح سلعة السلم مملوكة لحملة الصكوك".

9- **صكوك الإستصناع:** هي وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها لاستخدام حصيلة الاكتتاب فيها في تصنيع السلعة، ويصبح المصنوع ملكا لحملة الصكوك.

10- **صكوك المرابحة:** حسب ما جاء عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية فإن صكوك المرابحة هي:" وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها لتمويل شراء سلعة المرابحة، وتصبح سلعة المرابحة مملوكة لحملة الصكوك.

الفرع الرابع: آلية إصدار الصكوك و عناصر تقييم مرحلة الإصدار

أولا: آلية إصدار الصكوك الإسلامية: تشكل عملية إصدار الصكوك الإسلامية النافذة التي يطل من خلالها المصدرون أو وكلاؤهم على المستثمرين، لذلك لابد ان تكون على درجة عالية من الدقة و الإتقان وحسن الإخراج.

وتشمل عملية إصدار الصكوك على خطوات أولية يطلق عليها (تنظيم الإصدار) أو (ترتيب الإصدار) تتلخص فيما يلي: [1]

1- إعداد التصور و الهيكل التنظيمي الذي يمثل ألية الإستثمار بواسطة الصكوك، و دراسة المسائل القانونية، وتضمين ذلك في نشرة الإصدار،

2- تمثل حملة الصكوك من خلال تأسيس شركة ذات غرض خاص، وذلك لتمثيل المستثمرين في إيجاد العلاقات بالجهات المختلفة، وتقوم هذه الشركة بشراء الموجودات التي ستغطي الوحدات المصدرة،

3- طرح الصكوك للاكتتاب بهدف جمع الموال التي ستمول بها الموجودات الممثلة بالصكوك،

4- تسويق الصكوك: وهو إما ان يتم بالطرح مباشرة إلى الجمهور ، وإما يتم بيع الصكوك إلى المستثمر الأول الذي يكون بنكا او مجموعة من البنوك وهو يقوم ببيعها و تسويقها إلى حاملي الصكوك،

5- التعهد بتغطية الاكتتاب: حيث تسعى الجهة المصدرة للصكوك إلى تامين تغطية كاملة من قبل مؤسسة مالية أخرى مستعدة لذلك التعهد الذي يتطلب منها توفير السيولة وتستهدف منه الحصول على نصيب من الربح.

[1] حكيم براضية، مرجع سابق ذكره ، ص 95.

ثانيا: عناصر تقييم مرحلة إصدار الصكوك الإسلامية

تعتبر مرحلة التقييم مرحلة حاسمة ومهمة من مراحل إصدار صكوك الناتجة عن آلية التصكيك، نظرا لأنه يتم خلالها تحديد جدوى إصدار صكوك التصكيك بالنسبة للمؤسسة البادئة للتصكيك، كما يتم فيها تحديد العائد الذي ستحصل عليه المؤسسة المالية الوسيطة SPV التي ستقوم بتنفيذ العملية وإدارتها ، وفيما يلي عرض لأهم عناصر ومتطلبات هذه المرحلة: [1]

1- تحديد الهدف من عملية التصكيك: فبالنسبة للمؤسسة البادئة للتصكيك، قد يكون الهدف الحصول على ائتمان قصير الأجل لتمويل رأس المال العامل، أو لتوسيع خطوط الإنتاج وتقديم منتجات أو خدمات جديدة.

2- تحديد نوع الأصول وحجمها: بعد إتخاذ المؤسسة قرار تصكيك بعض أصولها، يجب عليها أن تحدد نوع وحجم الأصول القابلة للتصكيك، وقد تكون هذه الأصول عينية كالعقارات أو سيارات، أو ذمما.

3- إعداد دراسات جدوى أولية: هذا يعني أن المفاضلة بين الأصول القابلة للتصكيك يجب ان تكون مبنية على دراسات وافية عنها، تشمل جميع الجوانب المتعلقة بأداء تلك الأصول ، وتدفقات النقدية المتوقعة عنها.

4- دور وكالات التصنيف العالمية: لها دور مهم في هذه المرحلة، حيث تقوم بتصنيف الأوراق المالية المطلوب إصدارها من قبل المؤسسى البادئة للتصكيك، والذي يتضمن تحديد السعر العادل لتلك الأوراق، وفرص نجاح تسويقها في أسواق رأس المالية المحلية و العالمية، كما يضمن التصنيف تقييم الداء الفني و الإداري والمالي للمؤسسة البائعة للتصكيك.

5- تقييم ومعالجة مخاطر الأوراق المالية: يجب على المؤسسات المالية الوسيطة ان تقوم بتقييم المخاطر التي تواجه الوراق المالية المتوقع إصدارها، والتي تمكن ان تؤثر على درجة إقبال المستثمرين عليها، واقتراح سبل معالجتها.

المطلب الرابع: الفرق بين التوريق التقليدي و التوريق الإسلامي (التصكيك).

يستخدم مصطلح التوريق في الإقتصاد التقليدي، ويقتصر مفهومه على توريق الدين النقدي (التوريق التقليدي)، بينما يستخدم مصطلح " التصكيك" في الإقتصاد الإسلامي، ومفهومه أعم واشمل إذ بشمل توريق كل من الدين النقدي و الدين السلعي، وجاء في قرار عن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق من منظمة المؤتمر الإسلامي، المنعقد في دورته التاسعة عشر سنة 2009 ، بخصوص موضوع الصكوك الإسلامية ما يلي: [2]

- التوريق التقليدي هو تحويل الديون إلى أوراق مالية (سندات) متساوية القيمة قابلة للتداول، وتمثل هذه السندات دينا بفائدة لحاملها في ذمة مصدرها، ولا يجوز إصدار هذه السندات ولا تدوالها شرعا.

- التوريق الإسلامي هو إصدار وثائق أو شهادات مالية متساوية القيمة تمثل حصصا شائعة في ملكية موجودات، أو سيتم إنشاؤها من حصيلة الاكتتاب، وتصدر وفق عقد شرعي وتأخذ أحكامه.

يتمثل الفرق الأساسي بين التوريق التقليدي و التوريق الإسلامي في ضرورة وجود الأصول المشروعة التي تقوم عليها عملية التوريق التي تدر دخلا، وثانيا ملكية هذه الصول لجماعة المستثمرين بحسب حصصهم.

---

[1] نفس المرجع، ص ص 96-97.

[2] منى خالد فرحات، **توريق الدين التقليدي و الإسلامي (دراسة مقارنة)** ، مجلة جامعة دمشق للعلوم الإقتصادية و القانونية، المجلد 29، العدد الأول، سوريا، 2013، ص ص 228- 229.

ويمكن توضيح أهم الفروقات بين التوريق التقليدي و التوريق الإسلامي فيما يلي: [1]

- يملك المستثمرين في الصكوك الإسلامية (القابلة للتداول) أصول حقيقية، سواء أكانت أعيانا او منافع او خدمات،
- يتحمل المستثمرون في الصكوك الإسلامية جميع المخاطر المرتبطة بالأصل، كونها شركة قائمة على الربح و الخسارة،
- لا يمكن تداول الصكوك الإسلامية التي تستثمر بصيغ مولدة لديون مثل : عقود المرابحة، و عقود السلم.

و يبين الجدول التالي أهم الفروق بين التوريق التقليدي و التوريق الإسلامي.

الجدول رقم 08: أهم الفروق بين التوريق التقليدي و التوريق الإسلامي

عناصر المقارنة	التوريق التقليدي	التوريق الإسلامي
تاريخ التطبيق	1970	1990
العلاقة بين المصدر و المستثمر	مديونية مضمونة بأصول	ملكية حصة شائعة من أصول
مصدر العائد	سعر الفائدة	العائد من استثمار الأصول
قابلية التداول	قابلة للتداول	يعتمد ذلك على طبيعة الأصول
المعالجة المحاسبية	خارج الميزانية	خارج الميزانية
درجة المخاطرة	منخفضة	تعتمد على صيغة استثمار الأصول
المدة	مؤقتة	مؤقتة

المصدر: منى خالد فرحات، توريق الدين التقليدي و الإسلامي (دراسة مقارنة) ، مجلة جامعة دمشق للعلوم الإقتصادية و القانونية، المجلد 29، العدد الأول، سوريا، 2013،ص229.

من الجدول يتبين إختلاف أثار توريق الدين الإسلامي و التقليدي، من حيث العلاقة بين المصدر و المستثمر، والمصدر و العائد، و قابلية التداول، ودرجة المخاطرة، وتشابههما فيما يتعلق بالمعاملة المحاسبية.

[1] نفس المرجع، ص 229.

المبحث الثالث: دور التصكيك الإسلامي في تمويل القطاع العقاري الجزائري

يمكن لآلية التصكيك الإسلامي ان تلعب دورها هاما في تمويل المشاريع السكنية لو تم تبنيها من طرف الدولة الجزائرية، وذلك لما تتمتع به مميزات تمكنها من تعزيز كفاءة تطوير المشاريع السكنية في الجزائر، خصوصا التطوير لمشاريع إسكانية متكاملة، وذلك من خلال عملها على تخفيض تكلفة المشاريع السكنية وكذا تزيد من تنافس هذه المشاريع التي تهود بدرجة الأولى بالنفع على المواطنين، من خلال إتاحة وتنوع فرص الحصول على مسكن، إضافة إلى أن مساهمة القطاع الخاص في معالجة ازدياد الطلب على السكن، قد يحقق استدامة لمعالجة الأزمة و يكون داعما إلى جانب دعم الدولة للقطاع.

المطلب الأول: عرض تجربة شهادات الإسكان التركية.

تعاني تركيا كغيرها من الدول النامية من مشكلة الإسكان خاصة بالنسبة للطبقات ذات الدخل المنخفض، وبسبب تزايد معدلات النمو السكاني ، ولقد تفاقم حجم المشكلة بسبب نقص البنيات الأساسية و ندرة الموارد المالية، وضعف الضمانات التي يمكن ان تقدمها الطبقات التي في امس الحاجة إلى تمويل مساكنها، ولقد تولد عن هذا الوضع الكثير من المشكلات، بذلك وجب التفكير في معالجة الفجوة الإسكانية على اسس جديدة. [1]

الفرع الأول: ملامح شهادات الإسكان التركية

لقد قامت وزارة الإسكان التركية ممثلة في (إدارة الإسكان الجماعي و المشاركة الشعبية) في إسطنبول بإدخال اداة أسمالية جديدة خالية من عنصر الفائدة تسمى شهادات الإسكان قابلة للتداول، وتهدف إلى تشجيع امتلاك المنازل، وتحدث في نفس الوقت مدخرات مالية بحجم اكبر تسهم في زيادة نشاط السوقين الأولية و الثاتوية. و بصفة عامة صممت شهادة الإسكان كوسيلة لملكية المنازل وكأداة لإستثمار المدخرات، وفيما يلي أهم الملامح لشهدات الإسكان التركية: [2]

إصدار الشهادات: أصدرت الشهادات بواسطة "إدارة الإسكان و المشاركة الشعبية" وتمثل الشهادة الواحدة الحق في ملكية متر مربع واحد من شقة في المباني السكنية،

الشهادات مصدرة (لحاملها) ويمكن تداولها في السواق الثانوية،

تتمتع بقيمة مبدئية (إصداريه)، يتم إعادة حسابها على اساس دوري شهري بواسطة الإدارة، وتعلن القيمة للجميع في العاشر من كل شهر، و يعتبر السعر المعلن ساري المفعول إلى غاية اليوم العاشر من الشهر الذي يليه، ويبنى تقدير القيمة النقدية (المستحقة) على ظروف العرض و الطلب (التكلفة) السائدة في قطاع التشييد (وليس عبى ظروف العرض و الطلب في السوق لسندات الإسكان)،

ويتم صرف الشهادات إلى نقد بواسطة البنوك المصرح لها عند الطلب بمقتضى أخر سعر معلن للسند،

وتتعهد الإدارة بإكمال بناء الوحدات السكنية في غضون 5 سنوات عقب إصدار الشهادة،

---

[1] مُحَّد زواوي فرحات، **تمويل السكن باستخدام الصكوك الإسلامية – دراسة نظرية تطبيقية –** ، رسالة مكملة لنيل شهادة الماجستير في تخصص الإقتصاد الإسلامي، كلية الشريعة و الإقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، 2013-2014، ص 76.

[2] مُحَّد جعفر هني، أحمد مدانيا، مرجع سابق ذكره ، ص 122.

وعلى حاملي السندات الراغبين في شراء شقة من هذه المباني، ان يجعلوا عدد كافيا من السندات (30 سند) مقابله لدفع مبدئي، وأن يدفعوا الحساب المتبقي نقدا او بواسطة سندات تعادل المبلغ المتبقي، تمثل السندات التي أصدرت تملك متر واحد مربع عن كل سند من شقة، تقدر بأدنى الأثمان و اتعاب إضافية تبلغ 30%، تدفع إذا ما طلب حامل السندات شقة بخلاف الشقة المقدرة بأدنى الأثمان،

تتكفل الإدارة بتسليم الشقة في ظرف سنة من تقديم طلب الشراء، و يمكن لحاملي السندات الذين لم يتقدموا بطلب الشراء في ظرف فترة البيع التي اعلنت عنها الإدارة، أن يستخدموا سنداتهم فيما بعد، إما في نفس مشروع الإسكان الجماعي، او في مشروع أخر، أما عن السندات التي لم تستخدم في شراء شقة في نهاية فترة المشروع (أي 5 سنوات)، فإن الحصيلة (القيمة النقدية التي بلغها السند في نهاية الفترة) فتحتفظ بها لإدارة و تصرف لحامل السندات عند تقديمه لطلبه التالي، و في نفس الوقت فإن الحصيلة لا تكسب عائدا. [1]

الفرع الثاني: نتائج تجربة شهادات الإسكان التركية

بعد النجاح الباهر الذي حققته هذه التجربة، والتي طبقت في منطقة هكالي بضواحي إسطنبول بحيث تمكن 87% من المكتتبين من الحصول على منازل، وهو ما يثبت أن هذه الأداة ذات فاعلية في معالجة مشكلة السكن واقعا وليس مجرد اوراق مالية تم عرضها ، قد لا يتعدى المتاجرة بها ، مما قد يفقدها هدفها الحقيقي وهو معالجة مشكلة السكن.

وقد تعدت هذه الأوراق من كونها شهادات إسكان إلى شهدات عقارية لإنجاز مشاريع مختلفة من فنادق و إقامات جامعية، و ملاحق ثقافية ...، فمنذ بداية التجربة وسوق الإسكان في تركيا يشهد نشاطا إلى جانب تنشيطه لسوق المال،بالإضافة إلى تحقيق نتائج تصاعدية لكل سنة، فمبين 2001 و 2012 إرتفعت نسبة المساكن المبيعة إلى 5.8%، وكانت النسب المرتفعة في المناطق التي طبقت فيها التجربة كمنطقة أزمير ب 50.6% . [2]

المطلب الثاني: حاجة الجزائر لإصدار الشهدات و خطوات إصدار شهادات الإسكان الجزائرية

إن مشكلة السكن التي تعاني منها الجزائر، وأساسها نقص الموارد المالية لتمويل حاجات هذا القطاع كما ذكرنا سابقا، أصبح التفكير في معالجة هته المشكلة على أسس جديدة قوامها المداخل التالية: [3]

- استخدام موارد القطاعين العام و الخاص،
- إقامة مساكن على حسب مستوى دخل كل فئة ووضعها الإجتماعي،
- استغلال الحاجة إلى تملك المساكن بتصميم ألية لزيادة المدخرات الفردية وابتكار أدوات تمويل قصيرة و متوسطة الأجل.

[1] محمد جعفر هني، أحمد مدانيا، مرجع سابق ذكره ، ص ص 121-123.
[2] محمد زواوي فرحات، مرجع سابق ذكره، ص 80.
[3] محمد جعفر هني، أحمد مدانيا، مرجع سابق ذكره، ص 123.

ومن أجل إصدار هذه الشهدات تقوم وزارة السكن و العمران الجزائرية بدراسة اقتصادية لمشروع سكني نحدد بعد إحصاء حجم الطلب على السكنات سواء الطلب على السكن الاجتماعي أو التساهمي أو بصيغة عدل أو السكن الإيجاري، تبين فيه التكلفة المتوقعة و الربح المتوقع، حيث يمكن أن تقوم وزارة السكن و العمران عبر هيئة متخصصة ذات غرض خاص بإصدار صكوك قيمتها الإجمالية مساوية للتكلفة المتوقعة للبناء، وتعرض على حاملي الصكوك الممولين للبناء اقتسام عائد الإيجار، بنسبة تحددها في ضوء الدراسة الإقتصادية للمشروع، على ان يخصص جزء من العائد الذي تملكه وزارة السكن و العمران لإطفاء الصكوك أي: شرائها من حاملها شيئا فشيئا حتى تعود بعد فترة من الزمن الملكية الكاملة للبناء إلى وزارة السكن، مع ملاحظة أن إطفاء هذه السندات مرتبط بمدة من الزمن محددة، وقد تكون الحكومة ضامنة أيضا لإطفاء هذه السندات عند حلول أجلها، إذا عجزت وزارة السكن عن القيام بذلك، على أن يمون ما تدفعه الحكومة دينا بدون فائدة في ذمة الوزارة. ويمكن أن تتبع هذه العملية الخطوات التالية. [1]

1. تحديد قيمة الموجودات أو الأصول السائلة التي تحتاج إليها لتنفيذ المشروع السكني، تقوم الوزارة السكن والعمران بإنشاء شركة ذات غرض خاص، مهمتها إصدار الصكوك (شهادات الإسكان)، وإدارة الصكوك و المشروع نيابة عن الوزارة، وفي نفس الوقت وكيلا عن الممولين او المستثمرين وهم حملة شهادات الإسكان، كما تتولى إعداد نشرة الإصدار.
2. بيانات نشرة اكتتاب شهادات الإسكان الجزائرية: و تتضمن نشرة الاكتتاب على البيانات التالية.

الحد الأدنى لقيمة الصكوك المصدرة، الحقوق المتعلقة بالصكوك، كيفية الاكتتاب في باقي رأس المال إذا كان الاكتتاب جزء من رأس المال، أمين حفظ للصكوك، مجال توظيف الأموال، كيفية الإفصاح الدوري عن المعلومات، طريقة توزيع الأرباح ومجال توظيفها بالنسبة للصكوك الاستثمارية .

3. تقوم الشركة ذات الغرض الخاص بإصدار الشهادات المتساوية القيمة تعادل المبلغ المطلوب للاستثمار العقاري مثلا و تكون قابلة للتداول في الأسواق الثانوية،
4. تقوم الشركة ذات الغرض بطرح الصكوك في الأسواق الأولية للاكتتاب العام، وتتسلم المبالغ النقدية من المكتتبين.

ويمكن أن تصدر الشركة ذات الغرض الخاص شهادات الإسكان بصيغ إسلامية مناسبة لتمويل مشاريع السكن كما مر معنا في المطالب السابقة، فعلى سبيل المثال يمكن إصدار شهادات الإسكان وفق صيغة المرابحة للأمر بالشراء او الإستصناع أو المشاركة المنتهية بالتمليك أو عقد الإجارة، حيث يحصل كل طرف ومستثمر على نسب معينة من الربح وفق ما يمتلك من الصكوك، كما يمكن ان يدخل كل من بنك البركة الجزائري و مصرف السلام ضمن قائمة المستثمرين لتمويل المشاريع السكنية في الجزائر. [2]

[1] نفس المرجع ، ص ص 123-124.
[2] نفس المرجع ، ص 125.

المطلب الثالث: إنعكسات تبني الصكوك الإسلامية على قطاع السكن و الإقتصاد ككل

في حال ما إذا قررت الجزائر إدراج الصكوك الإسلامية في سياستها الإقتصادية، فإنه من شان ذلك أن يقدم تحولا جذريا في إقتصاد البلد، وفيما يلي سنذكر بعض الإيجابيات التي ستنعكس على الاقتصاد الوطني بصفة عامة و قطاع السكن بصفة خاصة: [1]

- استخدام الصكوك الإسلامية في تمويل النفقات العامة لبعض المشاريع و النشطة وعلى مقدمتها المشاريع السكنية، يمثل تحولا نوعيا لحلولها محل أدوات الدين العام، التي لاتزال تشكل الغالبية العظمى في توفير التمويل الحكومي، رغم فشلها في العديد من القطاعات وعزوف غالبية الشريحة المجتمعية على التعامل بها،
- الطلب على الصكوك الإسلامية من شأنه جذب واستقطاب البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية منها او التقليدية، وهو ما يعني جذب للإستثمارات الأجنبية ذات الخبرة العالمية، الأمر الذي تحتاج عليه الجزائر حاليا،
- توفير الموارد المالية وتخفيض النفقات العمومية عن الكثير من المشاريع، منها المشاريع السكنية،
- توفير البديل الأمثل للقروض السكنية، التي أثبتت فشلها بسبب عدم جاذبيتها لطالبي السكن، لعدم توافقها ومعارضتها للثقافة الإسلامية،
- تنشيط السوق المالية بفضل التنوع في صيغ و هياكل الصكوك من جهة، ومن جهة أخرى جاذبيتها لكل القطاعات، بالإضافة إلى الثقة التي تتميز بها الصكوك الإسلامية بفضل التجارب الرائدة و الناجحة لها في العديد من الدول الإسلامية والأجنبية، وهو ما سيساعد الجزائر في إعطائها صورة واضحة عن إتجاهات السوق لاسيما القطاع السكني.

المطلب الرابع: تحديات اعتماد تقنيات التمويل الإسلامي العقاري في الجزائر

يرجع فشل سياسة تمويل السكن في الجزائر إلى قلة الأموال المرصودة لقطاع السكن خاصة في الفترة ما بين (1962-2000)، وإعتمادها على مواردها المالية و إهمال قدرات القطاع الخاص الذي يمكن أن يساهم بقسط هام في تخفيف حدة السكن ، وكذا وجود صيغ محدودة في مجال التمويل و الاستفادة من السكن، بالإضافة إلى كون التمويل العقاري من طرف البنوك محدود جدا فهو يغطي فئة قليلة نتيجة عدم تحبيذ شرائح واسعة من المجتمع التعامل مع البنوك الربوية، على ضوء ذلك يمكن ان يشكل التمويل الإسلامي مايلي :[2]

- نظام التمويل العقاري الإسلامي يمكن أن يكون مكمل أو بديل جيد لباقي صيغ التمويل التي تعتمد عليها الدولة في حل مشكلة السكن، وإتاحة الفرصة للمواطنين لتامين المسكن الملائم بأسعار مناسبة،

[1] مُحَّد زواوي فرحات، مرجع سابق ذكره، ص ص 123-125.

[2] خالد قاشي ،كمال العقريب، **التمويل الإسلامي الية لمعالجة أزمة السكن في الجزائر**، مداخلة مقدمة في ايطار فعاليات الملتقى الدولي حول ازمة قطاع السكن في الوطن العربي –واقع و افاق-، جامعة د/ يحي فارس ، المدية، الجزائر، 09، 2012/05/10، ص 21.

- تقدم المصارف الإسلامية خدمة التمويل العقاري بشروط أكثر يسرا وأقل تكلفة،
- كما ان تقنية التمويل الإسلامي في القطاع العقاري قليلة المخاطر بالمقارنة مع مثيلاتها في البنوك التقليدية

وبالرغم ما تم ذكره فإن هناك جملة من التحديات يمكن ذكرها بصفة عامة في مايلي : [1]

- ضعف الوعي بأهمية الصكوك، وضرورتها الإقتصادية،
- غياب الإطار التشريعي الواضح والمنظم لعملية إصدار وإدارة الصكوك،
- ضعف آلية العمل في السوق الثانوية، إن وجدت،
- قصر التداول في مجمل السوق الثانوية بين البنوك و عدد قليل من المؤسسات الاستثمارية، مما يطيل إجراءات التداول و المقاصة،
- غموض النصوص النظامية المتعلقة بالصكوك،

الاختلافات الفقهية رغم وجود المعايير الشرعية.

وعلى ضوء ما ذكرنا نوصي بما يلي: [2]

- تشريع القوانين،و تهيئة البيئة التشريعية الملائمة للعمل بالصيغ الإسلامية،
- ضرورة إنشاء بنوك إسلامية عمومية،
- فتح نوافذ أو مصالح في البنوك الجزائرية تتخصص في تقديم خدمات و منتجات بنكية إسلامية، أو خلف فرع في كل بنك تجاري بإدارة مستقلة يقوم بالنشاط المصرفي وفقا لقواعد الشريعة الإسلامية و يقدم منتجات مصرفية و منها القروض العقارية وفق الصيغ التي ذكرناها سابقا.

[1] علاء الدين زعتري، **الصكوك، تعريفها، أنواعها، أهميتها، دورها في التنمية، حجم إصدراتها، تحديات الإصدار**، بحث مقدم لورشة العمل التي أقامتها شركة BDO بعنوان (الصكوك الإسلامية، تحديات، تنمية، ممارسات دولية)، عمان، الاردن، 2010، ص 41.

[2] نفس المرجع، ص21.

خلاصة الفصل الثالث:

يعتمد حل مشكلة السكن على عدة مداخل أهمها مدخل التمويل، ولا ينجح ذلك إلا بتفعيل تجربة التوريق كدعامة أساسيه، فقد إعتبر في الكثير من البلدان حلا لمشاكل التمويل العقاري و الإسكان، ويعد إنشاء مؤسسات إعادة التمويل الرهني من بين الآليات و الأساليب الحديثة التي تم التوصل إليها في البلدان المتطورة، وهذا كحل لمشكلة التمويل الطويلة الأجل بصفة عامة و تمويل قطاع السكن بصفة خاصة، فنجد الجزائر من بين الدول التي اختارت العمل بهذا النظام سعيا منها لحل مشكلة السكن و تمويله قامت بإنشاء منشآت مساعدة على منح القروض العقارية و كعامل مشجع للمؤسسات المالية للإقدام على تمويل القطاع العقاري، ومن بين المؤسسات التي ظهرت ضمن هيكل سوق الاستثمار العقاري شركة إعادة التمويل الرهني كأخر لبنة لطرح تنظيم القرض العقاري، بحيث نجد أن توريق القروض الرهنية في الجزائر أداة حديثة للتمويل لتدعيم نشاط التمويل العقاري، فالتمويل الرهني يهدف إلى تيسير شروط الإقراض السكني، و معالجة قضية تعدها كل الدول ذات أهمية قصوى سواء أكان ذلك على المستوى الاجتماعي أو على المستوى الاقتصادي ، وبالتالي تدعيم السكن و تحفيز البنوك على مستوى السوق الأولية لمنح قروض عقارية، بفضل إمكانية استرجاع الأموال التي منحتها للمقترضين ،كذلك الأمر الذي يعطي انعكاسا إيجابيا على البورصة في الجزائر و يسمح بإعطاء بدائل تمويلية حديثة تساهم في تطويرها و تفعيلها و تكثيف عمليات التمويل، ولكن وبرغم من الإيجابيات التي نتوسمها من تطبيق تجربة التوريق، نرى أنها غير كافية و يتطلب الانفتاح نحو الابتكارات المالية الإسلامية كأفاق لتنويع منتجات تمويل السكن بالجزائر والتوسع في تطبيقها ،فحل مشكلة السكن يتطلب تقديم أحسن البدائل في تمويل ، سواء أكانت تقليدية أو إسلامية بما يحقق استقرار العمليات الائتمانية و يطور قطاع السكن، و تجدر الإشارة أنه تزامن تطبيق التوريق في الجزائر مع أزمة الرهن العقاري في أمريكا، لكن لم يؤدي ذلك إلى التخلي عنه، لأن وقوع الأزمة لا يعود لتقنية التوريق بحد ذاتها، بل لسوء استعمالها، وذلك للتساهل في منح القروض وعدم طلب ضمانات كافية.

الخاتمة العامة:

لقد عرف قطاع السكن في فترة ما بعد الإصلاحات مسارا آخر، فبعد سلسلة من فشل الدولة في القضاء على أزمة السكن و التي كان سببها أخطاء في السياسة المتبعة وكذا تراكم جملة من الأسباب بدايتها قلة العناية بهذا القطاع بعد الاستقلال إلى الظروف الاقتصادية التي مرت بها البلاد، وكذا احتكارها لسوق السكن إنتاجا و توزيعا وتسييرا، شكل بذلك خطئا إستراتيجيا، و في ضل هذه الأوضاع كان الإصلاح أمر ضروري .

قامت الدولة بمجموعة من الإصلاحات تظهر من خلال الإجراءات التي تجسدت في فتح المجال أمام القطاع الخاص ليساهم هو بدوره في إنتاج و إنعاش سوق الطلب على السكن، بالإضافة إلى التنويع في الأنماط السكنية كظهور السكن التساهمي سنة 1995، وصيغة البيع عن طريق الإيجار سنة 2001، وتسطير برامج ضخمة للقطاع خاصة المخططات الخماسية منذ سنة 2000، فبحسب تصريح وزير السكن و العمران و المدينة و الإشادة بجهود الكبيرة التي بذلتها الجزائر في مداخلته ضمن فعاليات مؤتمر الأمم المتحدة الثالث للإسكان و التنمية الحضرية بالعاصمة الإكوادورية كيتو، أن الجزائر أنجزت 2.9 مليون وحدة سكنية من مختلف الصيغ بين سنة 2000 و 2015، متوقعا بوصول الجزائر بحلول 2018 إلى امتصاص العجز كليا ووضع حد نهائي للأزمة، ومع ذلك وفي الوقت الراهن وبرغم من أن سياسة الدولة في هذا القطاع طموحة إلا أن الواقع أظهر عكس ما سخر لهذا القطاع ، حيث ان هاجس أزمة السكن مازالت تعاني منه الدولة و يرهق ميزانيتها بحيث نجد أن عملية التمويل ظلت و إلى غاية 1990 تتم عن طريق الخزينة العمومية وهو تمويل غير مرن، كونه لا يستجيب إلا لصيغة واحدة وهي السكن الاجتماعي، ولعله أبرز عامل ساهم في تفاقم أزمة السكن، بالإضافة إلى غياب سوق مالية تتميز بالمنافسة، و كذا الاهتمام بالكم العددي للسكن و إهمال الجانب النوعي، وضعف مساهمة الجهاز المصرفي ،بسبب صعوبة تقديم القروض العقارية كونها قروض طويلة الأجل وأكثر عرضة للمخاطر، ومن هنا استحدث التوريق كآلية بديلة تعمل على مواجهة تلك المخاطر و تشجيع البنوك على منح و بالأخص القروض العقارية.

فالجزائر كغيرها من الدول عملت جاهدة للولوج و الدخول ضمن سياق التوريق كحل بديل للخروج من أزمة السكن، وذلك بإنشاء شركة إعادة التمويل الرهني والتي يمكن من خلالها توفير السيولة اللازمة لتمويل المشاريع السكنية و بتالي إنعاش السوق العقارية، فإنشاء مؤسسات إعادة التمويل الرهني من بين الآليات و الأساليب الحديثة التي تم التوصل إليها في البلدان المتطورة، وهذا كحل لمشكلة التمويل الطويل الأجل بصفة عامة و تمويل قطاع السكن بصفة خاصة، إذ أن إعادة التمويل الرهني يهدف إلى تيسير شروط الإقراض السكني، ومعالجة قضية تعدها كل الدول ذات أهمية قصوى سواء أكان ذلك على المستوى الاجتماعي أو على المستوى الاقتصادي، فمن شانها هذه الآلية توفير السيولة للبنوك و المؤسسات الممولة للمشاريع العقارية، عن طريق إعادة تمويلها، وبالتالي تشجيع هته المؤسسات على تقديم القروض العقارية، لكن برغم من كل هذا يبقى تطبيق آلية التوريق محتشما، نظرا لكون التوريق لازال يقتصر على تحويل القروض إلى سندات دون الأسهم، باعتبار ان هذه الأخيرة تحتاج لسوق مالي نشيط.

لذا يستوجب على الجزائر تفعيل هذه الألية و تهيئة البيئة الملائمة للعمل بها، حتى يمكن أن تقوم بالدور الذي إعتمدت من أجله، كذلك يتطلب الإنفتاح نحو الإبتكارات المالية الإسلامية كأفاق لتنويع منتجات تمويل السكن والتوسع في تطبيقها ، و لقد أظهر عرض التجربة التركية، نجاح الأدوات المالية الإسلامية في حل مشكلة السكن، وبتالي على الجزائر التفكير وبجدية في تطبيق إستراتجية تحل الأزمة بصفة نهائية، فحل المشكلة يتطلب تقديم أحسن البدائل في تمويل ، سواء أكانت تقليدية أو إسلامية .

اختبار الفرضيات:

بعد الدراسة و الإحاطة بمختلف جوانب البحث يمكننا اختبار الفرضيات التي سقناها على النحو التالي:

الفرضية الأولى: لم تثبت صحتها، حيث أن قطاع السكن لم يمنح له الأولوية المطلوبة في إعداد برامجه، بدليل الأزمة هيا نتاج لتراكمات وسياسات اتبعت منذ الاستقلال وأثبتت فشلها، وبرغم من الإصلاحات التي يمكن القول عنها أنها إصلاحات ناقصة فهي لا تحل الأزمة.

الفرضية الثانية: تم إثبات صحة الفرضية، فالواقع الحالي يشير إلى عدم نجاح الصيغ التمويلية المتبعة في الحد من الأزمة برغم من تعدد الصيغ التمويلية كما ذكرنا سابقا، فمشكل السكن مزال قائما الى ساعة إعدادنا لهذا البحث، لذا يستوجب على الدولة العمل على إدخال إصلاحات إستراتجية خاصة على نظام التمويل باعتماد على الآليات الحديثة والابتكارات و الأدوات الإبداعية المالية و التي يمكن ان تكون بديل جيد لإنعاش قطاع السكن و احتواء الأزمة.

الفرضية الثالثة: تشير التجارب الأجنبية منها التجربة التركية، لنجاح الصيغ الإسلامية (التصكيك) في تمويل قطاع السكن و توفير المساكن، وبما أن أزمة السكن في الجزائر هيا في الأساس أزمة تمويل، فيمكن من خلال البدائل الإسلامية أن توفر التمويل اللازم لقطاع السكن، بشرط إذا توفرت لها الأرضية المناسبة.

النتـائج:

تم التوصل من خلال هذا البحث إلى النتائج التالية:

1- يرجع فشل سياسة السكن في الجزائر إلى قلة الأموال المرصودة ، مع وجود صيغ محدودة في التمويل لقطاع السكن،و اعتمادها أكثر على مواردها المالية،

2- تبني الجزائر لسياسة تنويع عرض السكن من خلال تنويع الصيغ: فنجد السكن الاجتماعي الإيجاري، السكن الاجتماعي التساهمي، البيع بالإيجار، السكن الترقوي، و السكن الريفي،

3- ضعف نظام التمويل العقاري في الجزائر، وغياب للمؤسسات المتخصصة في التمويل العقاري،

4- يعد التوريق أحد الدعائم الأساسية لتفعيل نشاط التمويل العقاري، حيث سيساعد مؤسسات التمويل العقاري على زيادة و تنويع التمويل المتاح لها و من ثم تنشيط السوق العقارية،

5- سيساهم العمل بنظام التوريق كأسلوب تمويل في تطوير أسواق المال، و تطوير علاقتها بقطاع السكن، وذلك من خلال تحويل القروض العقارية إلى أوراق قابلة للتداول برهن أصولها،

6- يعتبر إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني SRH لتوريق القروض الرهنية أهم إجراء متخذ لتشجيع التمويل المصرفي لقطاع السكن، فمن خلال الدراسة لاحظنا الدور الكبير التي تلعبه في مساعدة البنوك لتسهيل منح القروض العقارية، و حل أزمة السكن، لكن يبقى العمل بصيغة التوريق محتشم جدا،

7- تمويل البنوك للقطاع العقاري محدود جدا نتيجة للمعتقدات الدينية،

8- تمويل قطاع السكن يتطلب نظام مالي فعال يتماشى مع التحولات الاقتصادية الجديدة، بحيث يكتسي القطاع المالي وصحة النظام البنكي أهمية جوهرية لبروز السوق الرهنية، ولقد أثبتت التجارب الدولية أن الأنظمة المفتوحة القائمة على أليات السوق هي الأداة الأفضل لتعبئة الادخار طويل الجل من أجل التمويل الرهني العقاري،

9- اعتماد صيغ التمويل العقاري الإسلامي و الذي يمكن ان يكون مكمل أو بديل جيد للصيغ التي تبنتها الدولة لحل مشكلة السكن، و إتاحة الفرصة للمواطنين لتأمين مساكن بأسعار مناسبة و بطريقة شرعية،

التوصيات:

على ضوء النتائج المتوصل و المذكورة يمكن أن نشير إلى بعض التوصيات التي يمكن أن تفيد و تساهم في لمعالجة الأزمة، و تتمثل فيما يلي:

1- تعاون كافة الأطراف و المؤسسات المصرفية لحل أزمة السكن،

2- إتباع أساليب و انظمة رقابة فعالة في تسيير الإعانات المقدمة من طرف الدولة، لكشف كل التلاعبات و عمليات الاحتيال،

3- إنشاء بنوك متخصصة في تمويل السكن، وفتح المجال أمام الاستثمار الأجنبي،

4- يعتبر التوريق من الحلول الرائدة لحل مشكلة التمويل في القطاع السكني، لذا على الجزائر بذل اهتمام أكبر بهذه التقنية،

5- العمل على تطوير السوق المالية وكذا سوق الأوراق المالية و تشجيع المؤسسات الاقتصادية و المستثمرين الخواص للدخول فيها،

6- تنويع تقنيات تمويل السكن وذلك بإدخال تقنية التمويل الإسلامي، بتقديم منتجات إسلامية وفقا للصيغ التي ذكرناها سابقا، بتشجيع البنوك على التعامل بهذه المنتجات بفتح نوافذ تتخصص في تقديمها ، مما يتيح الفرصة لشريحة واسعة من المجتمع لتمويل سكناتها،

7- التركيز على الطرق حديثة النشأة الناجحة في مجال التمويل، من خلال التجارب الأجنبية، فمن التقنيات الناجحة مؤخرا هي التصكيك الإسلامي، فيمكن لوزارة السكن والعمران الجزائرية أن تستخدمها لتمويل استثماراتها العقارية، حيث تفتح عمليات التصكيك الإسلامي للوزارة أفاقا إستراتجية واسعة، فهي تعمل على حل مشكلة تمويل الاستثمارات العقارية من خلال تقديمها

أصولا قابلة للتسييل بسرعة و بتكلفة قليلة و بكفاءة و فعالية، وفي نفس الوقت تشكل فرصا استثمارية ملائمة لتوظيف الفوائض النقدية.

أفاق البحث:

بعد تناول موضوع السكن في الجزائر تبين لنا ان هناك جوانب لها علاقة بهذا الموضوع يمكن ان تكون مواضيع بحث في المستقبل نذكر منها:

1- البنوك العقارية المتخصصة في الجزائر و دورها في تمويل السكن و تنشيط السوق المالية.

2- مدى مساهمة التكوين و التدريب في تطوير المعارف للاستخدام الأمثل للتوريق من طرف المؤسسات العاملة في المجال العقاري.

3- دور البنوك الإسلامية في تمويل السكن من خلال صيغ التمويل بالمرابحة، المشاركة، الإستصناع، الصكوك، و مدى مساهمتها في توفير السكن.

4- دراسة تطبيق التجارب الأجنبية الإسلامية الحديثة في تمويل قطاع السكن و إنعكاساتها على التمويل في هذا المجال.

5- النوافذ البنكية للمنتجات العقارية الإسلامية في البنوك التقليدية .

6- الفروع الإسلامية في البنوك التقليدية الجزائرية، و القروض العقارية الإسلامية.

7- تطبيق التمويلات السكنية باستخدام الصكوك الإسلامية في الجزائر.

8- مدى تأثير تطور القطاع المالي و النظام البنكي، في بروز السوق الرهنية، و تنشيط عمليات توريق الديون الرهنية العقارية.

مقدمة عامة:

أزمة السكن في الجزائر ليست وليدة الحاضر وإنما تعود جذورها إلى ما قبل الإستقلال، ونتاج لتراكم مجموعة أسباب و سياسات إتبعت منذ الاستقلال وأثبتت فشلها، لتتفاقم و تصل إلى ذروتها مع الانفجار السكاني و النزوح الريفي خلال سنوات العنف، كما أن الأزمات الاقتصادية المتتالية التي مرت بها البلاد، والأزمة الأمنية أثرت كثيرا على البرامج و المشاريع بقطاع السكن، بالإضافة إلى نظام التمويل السكني الذي ساهم بشكل كبير فيما بلغته الأزمة السكنية من تعقيد واقتصاره على المساعدات الحكومية، واعتماد الدولة على مواردها العمومية، الأمر الذي نتج عنه استنزاف مبالغ كبيرة من الخزينة العمومية وإرهاق كاهل الاقتصاد الوطني.

فنجد السياسة السكنية و إلى غاية بداية التسعينيات ظلت الدولة ولأكثر من ثلاثة عقود هي المنتج و الموزع والمسير للسكن، بالإضافة إلى أن نظام التمويل كان يتصف بغياب المرونة و التخصص و اقتصاره في أغلب الحيان على المساعدات الحكومية ، فاضطرت الدولة في العديد من المرات إلى تغيير نموذج التمويل، بإيجاد حلول جديدة من خلال إنشاء هيئات مالية خاصة بذلك، نجد في مقدمتها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP لتمويل السكن الاجتماعي و الترقية العقارية، بالإضافة للصندوق الوطني للسكن CNL، مع توفير الضمانات و التأمينات اللازمة عن طريق إنشاء شركة الضمان والكفالة التعاونية الترقوية FGCMPI، وفتح المجال أمام البنوك العمومية لتمويل السوق العقارية، بالإضافة إلى منحها قروض عقارية للمواطنين ،ولضمان هذه القروض أنشأت شركة ضمان القروض العقارية SGCI بهدف تسيير شروط القرض البنكي ، ودعم المواطنين بإعانات مالية للحصول على السكن بابتكار أنماط سكنية جديدة، وبرغم من ذلك يبقى عرض هزيل للسكن مقارنة بالطلب المتزايد.

يعد التوريق من الأدوات المالية الحديث التي شهدتها أسواق المال العالمية ، والذي يمكن من خلاله الحصول على تمويل جديد عن طريق تحويل القروض إلى أوراق مالية في صورة أسهم أو سندات أو صكوك، والجزائر كغيرها وضعت خطط وإستراتجيات تأخذ بعين الاعتبار التنامي المتزايد للطلب على السكن ، وذلك عن طريق إتباع سياسات الرهن العقاري ، بتبني التوريق و تطبيقها في السوق العقارية ، لتنشيط سوقها المالي، وبذلك جاء قانون توريق القروض الرهنية رقم 06-05 لسنة 2006 تطبيق المفهوم الشامل للتمويل العقاري من خلال مزاولة العديد من النشطة المرتبطة بالرهن العقاري، الأمر الذي يسمح بإعطاء بدائل تمويلية حديثة تساهم في تكثيف عمليات تمويل مشروعات بناء الوحدات السكنية.

فعملية توريق القروض الرهنية، أصبحت ضرورة من أجل تدعيم إستراتجية الدولة المتعلقة بتطوير الوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن، خاصة مع انطلاق البرامج الخماسية السكنية.

إن المشكل الذي طالما لازم هذا القطاع هو مشكل التمويل، و عدم قدرة السلطات على الوصول الى إستراتيجية فعالة تحل هذه المشكلة، تبرز هنا صناعة المالي الإسلامي الذي سطع نجمه في أواخر القرن الماضي، وازدهرت هاته الصناعة بفضل جهود الإبداع والإبتكار في الهندسة المالية الإسلامية، ولأن العصر الذي نعيشه مصمم على الابتكارات و الأدوات الإبداعية من مختلف الأوراق المالية الموجهة للتمويلات السكنية و التي أثبتت نجاعتها الفعالة في تنشيط القطاع السكني، وأكثر

قدرة وجاهزية للتعامل بكفاءة مع تحديات السوق العقارية و تعقيداته و تطوراته المتسارعة، ذلك أن مؤسسات التمويل الإسلامي تقوم بالتركيز على إدارة الاستثمار بدلا من إدارة الإقراض، و من التركيز على الضمانات إلى التركيز على الجدوى الاقتصادية للمشاريع محل التمويل، فطرح أحد تلك الأدوات المبتكرة يعتبر ضرورة تمليها عصرنة القطاع السكني و الاستفادة من الآلية لتعزيز كفاءة مشاريع التطوير العقاري، فإتباعها لتمويل مشاريع القطاع العقاري في الجزائر يمكن أن يساهم في معالجة الأزمة إذا توفرت له الأرضية المناسبة .

إشكالية الدراسة:

يدرس هذا البحث المشكل الذي طالما لازم قطاع السكن، وعدم قدرة السلطات للوصول لإستراتجية فعالة تحل هذه المشكلة، وذلك انطلاقا من الإشكالية الرئيسية التالية:

- **ما هي أهم الابتكارات والأدوات التمويلية الحديثة والتي يمكن أن تعتمدها الجزائر كبديل لتمويل قطاع السكن وحل أزمته ؟**

التساؤلات الفرعية:

- ما هي تطورات السياسة السكنية في الجزائر؟ و ما مدى نجاعتها خلال هته السنوات في تطويق أزمة السكن؟
- هل نجحت الصيغ التمويلية المتبعة في الجزائر في الحد من أزمة السكن؟ وهل هناك بدائل من شانها إنعاش هذه السياسة؟
- هل من الممكن في حال اعتماد الصيغ الإسلامية في تمويل السكن ان تساهم في حل الأزمة؟ وأن تلعب الصكوك الإسلامية دورا فعالا في حال تبنيها مستقبلا كأحد الصيغ لتمويل السكن؟

الفرضيات:

- حضي قطاع السكن بأولوية في إنجاز برامجه من خلال مخططات التنمية، وكذا قيام الدولة بجملة من الإصلاحات،إلا ان الوقع يظهر غير ذلك، وأزمة السكن لازالت قائمة.
- لم تنجح الصيغ التمويلية في الحد الأزمة، لكن هناك بدائل حديثة من شأنها إنعاش تمويل السكن.
- التمويل الإسلامي في الجزائر سوف يساهم في معالجة أزمة السكن، إذا توفرت له الأرضية المناسبة، وذلك لقدرته على جمع المدخرات وتوجيهها نحو تمويل قطاع السكن، والتخفيف من العبء الواقع على عاتق الخزينة العمومية.

أهمية الدراسة:

يستمد هذا البحث أهميته، باعتبار قطاع السكن حلقة أساسية وذا أهمية بالغة في التنمية فهو مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية بواسطة ميكانيزمات مالية واقتصادية، ولما له من انعكسات هامة ومؤثرة على مختلف القطاعات الأخرى، ولكونه عامل من العوامل التي تساهم بفعالية في خلق الوظائف، وضمان التوازن والاستقرار الاجتماعي .

يعتبر السكن و تمويله من بين أعقد المشاكل التي واجهت السلطات الجزائرية، وهو كذلك من بين المشاكل التي تتصدر انشغالات أفراد المجتمع الجزائري، وذلك برغم من الجهود المبذولة لدعم هذا القطاع.

كذلك يكفي من الوقت ما أخذه قطاع السكن في كونه مستهلك و مستنزف لموارد خزينة الدولة، والشغل الشاغل لها، ليتحول لقطاع منتج و للقاطرة التي تجر وراءها كل القطاعات الأخرى، ولما لا.

أهداف الدراسة:

تسعى الدراسة التي بين إيدينا إلى تحقيق الهداف التالية:

- إعطاء بعض المفاهيم حول السكن وتمويله،
- تقييم ما إذا تمويل السكن في الجزائر يحد من الأزمة،
- دراسة مختلف مؤسسات تمويل السكن في الجزائر،
- إيجاد بعض الحلول والبدائل في مجال الابتكارات المالية، للخروج من الأزمة،
- استعراض تجربة شهادات الإسكان التركية و محاولة الاستفادة منها من خلال استخدامها في تمويل قطاع السكن،
- بيان مدى قدرة الصكوك على تقديم البديل وفاعليتها معالجة أزمة السكن.

أسباب الدراسة:

يرجع إختيارنا لهذا الموضوع إلى مجموعة من الأسباب:

- تقديم إضافة بسيطة لإثراء مكتبتنا بمعلومات جديدة.
- كثرة الحديث في السنوات الأخيرة عن مشكلة السكن لما للموضوع من اهمية في حياة الفرد الجزائري.

المنهج المتبع:

حتى تكون دراستنا ذات طابع منهجي وحسب طبيعة الموضوع إعتمدنا في الدراسة على المنهج الوصفي للإلمام بمختلف المفاهيم المتعلقة بالسكن، وكذا السياسة السكنية والتمويل السكني، وعلى المنهج التحليلي في إستعراض تجربة الجزائر مع توريق القروض الرهنية والتي يستلزم الإهتمام أكثر بهذه الألية في ضل الإستخدام المحتشم لها، حتى تتمكن من الإستفادة من المزايا التي تقدمها لقطاع السكن، وكذا البدائل اللأخرى و التي يمكن للجزائر تبنيها مستقبلا، وكذا المنهج الإستقرائي و الذي ينصرف إلى كيفية تطبيق التصكيك الإسلامي لتمويل قطاع السكن في الجزائر من خلال عرض التجربة التركية.

الحدود الزمنية و المكانية للدراسة:

حددت الدراسة في الإطارين:

المكاني: تمحورت الدراسة حول قطاع السكن على مستوى الجزائر.

الزماني: قمنا بالدراسة من فترة الإصلاحات إلى يومنا هذا، مع نظرة استشراف للمستقبل.

صعوبات الدراسة:

واجهتنا مجموعة من الصعوبات من أهمها:

نقص المراجع الخاصة بهذا الموضوع بشكل كبير.

الدراسات السابقة:

رصدنا من خلال إطلاعنا والبحث إلى مجموعة من الأبحاث و الدراسات و التي لها علاقة بموضوع بحثنا نذكر منها:

الدراسة الأولى: أطروحة دكتوراه، معدة من طرف الباحث جمال جعيل، سنة 2010-2011، جامعة باتنة، بعنوان: نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر، وحاول البحث مناقشة الإشكالية التالية: لماذا فشلت السياسة المتبعة في الجزائر في معالجة أزمة السكن؟

تناول البحث واقع سوق السكن في الجزائر، وتوجهات وأساليب تدخل الدولة في سوق السكن، ويهدف البحث إلى المساهمة من اجل وضع خارطة عقارية وطنية، تحد من تفاقم الأزمة.

وتوصلت الدراسة إلى جملة من النتائج، من اهمها:

- تبني سياسة تنويع عرض السكن في السوق من خلال صيغ مختلفة،
- جلب القطاع الخاص للاستثمار في سوق السكن من خلال منحه حوافز ضريبية و مالية، في حالة الاستثمار في إنجاز المساكن الإقتصادية المدعومة،
- ضعف نظام التمويل العقاري في الجزائر، في غياب بنوك و مؤسسات مالية متخصصة في التمويل العقاري، باستثناء البنك الوحيد المتخصص في تمويل السكن وهو بنك الصندوق الوطني للتوفي رو الاحتياط، وان كان بعض البنوك بقدم قروض السكن و يمول الترقية العقارية، فان تعاملها لا يزال يفتقد الى الاحترافية و يتميز بالبيروقراطية في التعامل،
- عدم تسوية عقود الملكية للتعاونيات العقارية، وعدم إمتلاك ملاك الاراضي الخاصة سندات الملكية، أعاق تطور سوق عقاري في الجزائر.

وتوصلت الدراسة إلى التوصية بضرورة تبني الدولة إستراتجية تنويع أساليب التمويل من خلال تشجيع البنوك على التعامل وفقا للشريعة الإسلامية بما يتيح لشرائح إجتماعية كثيرة الإستثمارفي هذا القطاع، وغنشاء بنوك عقارية متخصصة في تمويل السكن، لتحسين أداء السوق المالي و من ثم سوق السكن.

الدراسة الثانية: رسالة ماجستير، معدة من طرف الطالب مُحَمَّد زواوي فرحات، سنة 2013-2014 جامعة قسنطينة، غير منشورة، بعنوان " تمويل السكن باستخدام الصكوك الإسلامية، وحاولت الدراسة مناقشة الإشكالية التالية: ماهي أساليب تمويل السكن باستخدام الصكوك الإسلامية؟

بحيث تعرض هذا البحث لأهم التمويلات لقطاع السكن عن طريق الصكوك الإسلامية، عن طريق عرض التجربة التركية وتمويلها لقطاع السكن عن طريق شهادات الإسكان، و كذا تهيئة المناخ المناسب لاعتمادها من طرف الجزائر كتجربة ناجحة في التمويل.

الدراسة الثالثة: رسالة ماجستير، معدة من طرف الطالب عيسى بوراوي، سنة 2014، جامعة باتنة، بعنوان" دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني، وحاولت الدراسة مناقشة الإشكالية التالية: ماهو دور البنوك والمؤسسات إعادة التمويل الرهني في الحد من أزمة السكن في الجزائر؟

وتوصلت الدراسة إلى جملة من النتائج، من اهمها:

إن أهمية العقار التي تستمد قيمته، إنما تكمن في مدى قدرة البلد على استخدام ذلك الجزء من العقار، سواء كان العقار اقتصادي او طبيعي، من مساحة البلد الكلية، في تلبية حاجات أفراد المجتمع الاقتصادية كانت او الاجتماعية،

- تعتبر آلية إعادة التمويل الرهني من السياسات الحديثة، فهو أداة مالية حديثة، تعمل على تحويل القروض إلى اوراق مالية قابلة للتداول في سوق الأوراق المالية، وبتالي تحويل القروض من أصول غير سائلة إلى أصول سائلة،
- تساهم آلية إعادة التمويل الرهني في تطوير الدور التمويلي لسوق الوراق المالية، بضخ أوراق مالية جديدة، وخلق علاقات تمويلية بين قطاعات مختلفة كقطاع السكن، والسوق (سوق الأوراق المالية).

وتوصلت الدراسة إلى التوصية بضرورة إدخال الإصلاحات بما يتماشى مع متطلبات و حاجيات اقتصاد السوق في النظام المالي،و العمل على إيجاد منظومة قانونية و تنظيمية من أجل تنشيط البورصة الجزائرية، وتحرير السوق العقارية في سوق حرة تتحكم فيها قوى العرض والطلب، بالإضافة الى تطوير و دعم المقاولة العامة و الخاصة في مساهمة تنمية القطاع، بتحريرها من القيود، وذلك بتقديم التسهيلات الممكنة في عمليات الاستثمارية و الاستعانة بالخبرات و الشركات الأجنبية.

الدراسة الرابعة: رسالة ماجستير، معدة من طرف الطالبة طوبال إبتسام، سنة 2004- 2005، جامعة قسنطينة، بعنوان" تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن"، وحاولت الدراسة مناقشة الإشكالية التالية: مامدى مساهمة البنوك التجارية في تمويل سوق السكن؟

وتوصلت الدراسة إلى جملة من النتائج، من اهمها:

- الافتقار إلى الموارد المستقرة الخاصة بتمويل السكن،
- فيما يتعلق بتدخل الدولة في سوق السكن، فلا يمكن الاستغناء عنه مهما مهما كانت طبيعة و حركية هذا السوق، لما له من تأثير على تفعيل مساهمة البنوك التجارية في مجال التمويل السكني،
- وفي إطار تدعيم وسائل التمويل أنشأ نظام لإعادة التمويل الرهني يعتمد على مفهومي السوق الثانوية و تقنية التوريق، التي تهدف إلى دعم نشاط البنوك التجارية في مجال تمويل السكن، من خلال التسيير الأفضل للأخطار الائتمانية بالإضافة إلى تطوير السوق المالي و تنويع منتجاته.

وتوصلت الدراسة إلى التوصية بضرورة تكوين متعهدين عقاريين ذوي خبرة و كفاءة عالية عن طريق الاستعانة بالخبرات الأجنبية مع إيجاد جو عمل متكامل بين المتعهدين العموميين و الخواص، وتنسيق العمل بين البنوك التجارية و المؤسسات الداعمة لنشاطها في هذا المجال، بهدف تطوير و تحسين نوعية القروض السكنية، و رسملة البنوكم العمومية مع توسيع نظام تمويل السكن من خلال إشراك مجموعة من البنوك الأجنبية للاستفادة من مواردها و خبرتها.

الدراسة الخامسة: مذكرة ماستر ، معدة من طرف مختفي حميدة، سنة 2012-2013، جامعة المدية، بعنوان" إشكالية تمويل السكن في الجزائر"، كيف يمكن تفعيل نظام تمويل قطاع السكن في الجزائر؟

بحيث تناول هذا البحث مصادر و الصيغ الخاصة بالتمويل السكني المتبعة في الجزائر، وكذا البدائل في مجال التمويل التقليدي و الإسلامي ، والتي يمكن ان تساهم في معالجة الإشكالية.

وتوصلت الدراسة إلى جملة من النتائج، من اهمها:

- إن استحداث شركة إعادة التمويل الرهني و التي تكون جنبا إلى جنب مع البنوك التجارية، تستطيع ان تضخ الاستثمارات اللازمة لقطاع الإسكان من خلال الربط لأول مرة بين سوق الإسكان و سوق رأس المال، عن طريق تمويل القروض العقارية بأوراق مالية مضمونة بتلك الأصول،
- نظام التمويل العقاري الإسلامي يمكن ان يكون مكمل أو بديل هام لباقي صيغ التمويل التي تعتمد عليها الدولة في حل مشكلة السكن،

وتوصلت الدراسة إلى التوصية بضرورة تفعيل وتعزيز نشاط شركة إعادة التمويل الرهني، و كذا تنويع أساليب تمويل السكن من خلال إنشاء بنوك متخصصة في منح القروض السكنية وفق ما تنص عليه الشريعة الإسلامية.

اما الإضافة التي جاءت بها دراستنا هي تمويل السكن عن طريق الصيغ الإسلامية من خلال الصكوك مع عرض التجربة التركية، و تبيين كيفية تطبيقها في حالة ما قررت وزارة السكن و العمران الجزائرية العمل بها لتمويل قطاع السكن.

خطة البحث:

قمنا بتقسيم بحثنا هذا الى ثلاثة فصول متسلسلة المواضيع، فصلين نظري، وفصل تطبيقي كما يلي:

الفصل الأول: مفاهيم عامة حول السكن

يحتوي هذا الفصل على ثلاثة مباحث ، تطرقنا في المبحث الأول لمفهوم و اهمية السكن، وبالنسبة للمبحث الثاني تطرقنا لأهم الصيغ السكنية المتوفرة في الجزائر والفروع المنتجة لها، أما في المبحث الثالث إلقاء نظرة على السياسات السكنية التي إنتهجتها الجزائر بعد الإصلاحات، وكذا برنامج الحكومة الجديدة لسنة 2015-2019.

الفصل الثاني: تمويل السكن في الجزائر

تطرقنا في هذا الفصل لتمويل السكن في الجزائر من خلال ثلاثة مباحث، تضمن المبحث الأول مفهوم التمويل و أهميته، وكذا مختلف مصادره ، أما في المبحث الثاني أنواع انظمة تمويل السكن في الجزائر، وكذا مراحل تطوره إلى جانب دور الدولة في تنظيمه و تطويره، أما المبحث الثالث فذكرنا مختلف مؤسسات التمويل ضمن سياسة الدولة في السكن

الفصل الثالث: دراسة تحليلية لأهم البدائل المقترحة لتمويل السكن في الجزائر.

ركزنا في هذا الفصل من خلال ثلاثة مباحث على أهم البدائل التي يمكن للجزائر اعتمادها لحل أزمة السكن، بحيث تضمن المبحث الأول تجربة الجزائر مع ألية التوريق لتمويل قطاع السكن و كذا مجهودات الجزائر لتطويره عن طريق نفس الألية، ومتطلبات نجاحها حتى يمكن الإستفادة من مزاياها.

أما في المبحث الثاني تطرقنا لمختلف صيغ التمويل الإسلامية المتاحة في المجال العقاري والتي يمكن الاستفادة منها بإعتمادها لتمويل السكن و توفير المساكن، ليتم في المبحث الثالث عرض التجربة التركية مع شهادات الإسكان، وخطوات إصدار هذه الشهادات في حالة تبنيها من طرف الدولة، وإنعكسات هذه الخطوة على قطاع السكن والإقتصاد الوطني ككل.

قائمة الجداول و الأشكال:

رقم الجدول	عنوان الجدول	رقم الصفحة
01	برنامج السكنات الحضرية و الريفية (1990 - 1994)	**30**
02	برنامج السكنات المنجزة الحضرية و الريفية (1995 - 2000)	**31**
03	إنجاز السكنات الحضرية للفترة ما بين (2000 - 2004)	**32**
04	تطور إنجاز السكنات الريفية خلال الفترة ما بين (2000 - 2004)	**33**
05	المشاريع السكنية المنطلق في انجازها في الفترة ما بين (2004- 2009)	**33**
06	العمليات الأولى للتوريق في الولايات المتحدة الأمريكية حسب الوكالات الفدرالية الثلاث خلال الفترة من (1970-1990)	**77**
07	عمليات إعادة التمويل المنجزة من طرف شركة إعادة التمويل الرهني ما بين (1999 - 2004)	**88**
08	عمليات إعادة التمويل الرهني لفترة 2000-2006	**88**
09	القروض العقارية الممنوحة من طرف بنك التنمية المحلية BDL	**89**
10	أهم الفروق بين التوريق التقليدي و التوريق الإسلامي	**106**

قائمة الأشكال

رقم الجدول	عنوان الشكل	الصفحة
01	نموذج لكيفية إتمام عملية التوريق في الجزائر	79
02	كيفية تدخل شركة إعادة التمويل الرهني	84
03	عملية إعادة التمويل الرهني في الجزائر	86

قائمة الأشكال :

رقم الشكل	عنوان الشكل	رقم الصفحة
01	نموذج لكيفية إتمام عملية التوريق في الجزائر	
02	عملية إعادة التمويل الرهني في الجزائر	
03	كيفية تدخل شركة إعادة التمويل الرهني	

➢ **المراجع باللغة بالعربية:**

❖ الكتب:

01- اسماعيل ابراهيم الشيخ درة، اقتصاديات الاسكان، علم المعرفة، طبعة 12، الكويت، 1998.

02- الطاهر لطرش ، تقنيات البنوك ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2001

03- حسين رشوان، مكلات المدينة، المكتب العربي الحديث، الاسكندرية، 2002.

04- حسين فتحي عثمان، التوريق المصرفي للديون، دار أبو المجد ، مصر 1999.

05- حيدر يونس الموسوي، المصارف الإسلامية، دار اليازوري، عمان، 2002.

06- خالد امين عبد الله ، العمليات المصرفية و الطرق المحاسبية الحديثة ، دار وائل للنشر، الاردن،1998،

07- عبد الحميد ديلمي، دراسة في العمران السكن والاسكان، مخبر الانسان والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر، عين ميلة،2007.

08- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي (السياسات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ماي2001.

09- عبد القادر بلطاس، استراتجية تمويل السكن في الجزائر، الطبعة الثانية، دار النشر Légende، الجزائر،2007.

10- عبد النور ، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن عن طريق القروض العقارية ، في العمران السكن و الاسكان ، مخبر الانسان و المدينة ،دار الهدى للطباعة و النشر، عين ميلة ،2007، علي عطار، التنمية الاقتصادية والبشرية، دار العلوم العربية للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، طبعة الأولى.

11- فارس مسدور، التمويل الإسلامي من الفقه الى المعاصر لدة البنوك الإسلامية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2007.

12- فياض عبد المنعم حسنين،بيع المرابحة في المصارف الإسلامية،المعهد العالي للفكر الإسلامي، القاهرة، 1996.

13- مصطفى رشدي شيحة ، الوجيز في الاقتصاد النقدي و المصرفي و البورصات ، دار الجامعة الحديثة للنشر،مصر ، 1998.

14- مدحت صادق، أدوات و تقنيات مصرفية، دار غريب، القاهرة، 2001.

❖ **البحوث:**

01- مُحَّد جعفر هني، أحمد مدانيا، التصكيك الإسلامي كألية لتمويل قطاع الإسكان في الجزائر، بحوث الشرعية.

02- علاء الدين زعتري، الصكوك، تعريفها، أنواعها، أهميتها، دورها في التنمية، حجم إصدراتها، تحديات الإصدار، بحث مقدم لورشة العمل التي أقامتها شركة BDO بعنوان (الصكوك الإسلامية، تحديات، تنمية، ممارسات دولية)، عمان، الاردن، 2010

❖ **رسائل الماجستير واطروحات الدكتوراة:**

01- ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن – دراسة حالة: الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر،2004-2005

02- بن الضيف خالد، السكن التساهمي بين النظري و الواقع حالة بعض مشاريع برج بوعريريج، مذكرة تخرج لنيل شهاد مهندس دولة، معهد تسيير التقنيات الحصرية، قسنطينة، 2013.

03- بوخاري جمال الدين، اصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر- 2001 2015- ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قصدي مرباح، ورقلة، الجزائر،2014-2015.

04- حكيم براضية، التصكيك ودوره في إدارة السيولة بالبنوك الإسلامية، رسالة ماجستير، كلية علوم التسيير، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف،2010-2011.

05- زاهرة علي مُحَّد بني عامر، التصكيك ودوره في تطوير سوق مالية إسلامية، رسالة ماجستير، كلية الشريعة و الدراسات الإسلامية، جامعة اليرموك، الأردن، 2008.

06- سهام وناسي، النمو الحضري ومشكلة السكن والاسكان، دراسة ميدانية بمدينة باتنة في 1020 مسكن، مذكرة ماجستير في علم الاجتماع، جامعة باتنة، 2009.

07- صلاح الدين عمراوي، السياسة السكنية في الجزائر، رسالة ماجستير في الديموغرافيا، كلية العلوم الإجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر باتنة،2009.

08- عبد الغني جحيش، تهيئة منطقة سكنية تجارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، جامعة المسيلة، 2007.

09- عمار بوطكوك، دور التوريق في نشاط البنك – حالة بنك التنمية المحلية- ،رسالة ماجستير في العلوم الإقتصادية، كلية العلوم الإقتصادية و علوم التسيير، جامعة منتوري قسنطينة، 2007-2008.

10- عمر طالب، عبد الحميد غوفي، إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية و المصرفية في الجزائر- دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني SRH- ،جامعة مُحَّد خيضر، بسكرة،

11- عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق جامعة الجزائر ، 2008-2009.

12- عيسى بوراوي، دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني، رسالة ماجستير في العلوم الإقتصادية، جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة، 2014.

13- قماس زينب، المجمعات السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة- واقعها ومتطلبات تخطيطها-، رسالة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر،2006.

14- قسمية مفيدة دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط – بنك - ، نذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم الإقتصادية مالية و بنوك، جامعة مُحَّد خيضر بسكرة، 2012-2013.

15- لمياء بولجمر، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية، رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض ، الجغرافيا، وتهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر،2006.

16- موسى مُحَّد محمود شحادة، مدى نجاعة البنوك الإسلامية وتغلغلها في الإقتصاد الفلسطيني، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الإدارية ولإقتصادية، هولندا، 2011.

17- مُحَّد زواوي فرحات، تمويل السكن باستخدام الصكوك الإسلامية – دراسة نظرية تطبيقية – رسالة مكملة لنيل شهادة الماجستير في تخصص الإقتصاد الإسلامي، كلية الشريعة و الإقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، 2013-2014.

18- مصطفاوي سميرة، البنوك في مواجهة ألية التوريق، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق و العلوم الإنسانية، فرع القانون الدولي للأعمال، جامعة مولود معمري تيزي وزو، سنة 2016.

19- مُحَّد عمران، سياسة السكن في الجزائر و دور مؤسستها في حل ازمة السكن، اطروحة دكتوراه في العلوم السياسية، تخصص التنظيم السياسي الإداري، جامعة الجزائر، الجزائر، 2011

❖ **المجلات:**

01- بوحفص جلاب نعناعة، الإبتكارات المالية و تفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة الفكر ، العدد الخامس، جامعة مُحَّد خيضر بسكرة.

02- علي محي الدين القره داغي، الصكوك الإسلامية " التوريق" و تطبيقاتها المعاصرة – دراسة فقهية إقتصادية تطبيقية – منظمة المؤتمر الإسلامي، الدورة 19 ، إمارة الشارقة، الإمارات العربية المتحدة.

03- علي جيران عبد علي الخفاجي، التوريق بألية التحويل المباشر Pass – Through كبديل عن التمويل المركزي لقروض السكن في العراق، القادسية للعلوم الادارية و الاقتصادية ، المجلد 9، العدد 4 ، جامعة القادسية، العراق ،سنة 2007.

04- مُحَّد عبد الحليم عمر، الصكوك الإسلامية (التوريق) و تطبيقاتها المعاصرة و تداولها، الدورة التاسعة عشر المؤتمر الإسلامي، إمارة الشارقة، الإمارات العربية المتحدة،2009.

05- منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات ،الية التمويل العقاري في المصارف الاسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية و القانونية، المجلد 25 ، العدد الثاني، 2009، سوريا.

06- منى خالد فرحات، **توريق الدين التقليدي و الإسلامي (دراسة مقارنة)** ، مجلة جامعة دمشق للعلوم الإقتصادية و القانونية، المجلد 29، العدد الأول، سوريا، 2013.

❖ **المداخلات:**

01- براق مُحَّد، قمان عمر، السياسة السكنية و دورها في الحد من ازمة السكن – الجزائر كنموذج للدول العربية- مداخلة مقدمة في اطار فعاليات الملتقى الدولي حول ازمة قطاع السكن في الوطن العربي –واقع و افاق-، جامعة د/ يحي فارس ، المدية، الجزائر، 09، 2012/05/10.

02- حميدوش علي، حميدي يوسف ، دور القروض العقارية في دعم مشاريع السكن في الجزائر، مداخلة مقدمة في ايطار فعاليات الملتقى الدولي حول ازمة قطاع السكن في الوطن العربي –واقع و افاق–، جامعة د/ يحي فارس ، المدية، الجزائر، 09 و 2012/05/10.

03- حسين يرقي، احمد بوجميل، **تحليل السياسة السكنية في الجزائر**، مداخلة مقدمة في إطار فعاليات الملتقى الدولي حول ازمة قطاع السكن في الوطن العربي –واقع و افاق–، جامعة د/ يحي فارس ، المدية، الجزائر، 09، 2012/05/10.

04- خليل عبد القادر، بوفاسة سليمان، دور الابتكارات المالية في تمويل السكن، بالإشارة لحالة الجزائر ، مداخلة مقدمة في ايطار فعاليات الملتقى الدولي حول ازمة قطاع السكن في الوطن العربي –واقع و افاق–، جامعة د/ يحي فارس ، المدية، الجزائر، 09، 2012/05/10.

05- راتول مُحَمَّد، مداني احمد، دور التوريق كأداة مالية حديثة في التمويل و تطوير البورصة في الجزائر" قراءة في القانون رقم 06-05 الصادر في 20 فبراير 2006 المتضمن توريق القروض الرهنية"، الملتقى الدولي الاول حول " سياسة التمويل و اثرها على الاقتصاديات و المؤسسات – دراسة حالة الجزائر و الدول النامية–، جامعة مُحَمَّد خيضر، بسكرة، الجزائر.

06- شرع يوسف، بوختالة سمير، عرض و تقييم اليات السياسة السكنية في الجزائر و محاولة تطويرها في ظل المخطط الخماسي للتنمية، مداخلة مقدمة في اطار فعاليات الملتقى الدولي حول ازمة قطاع السكن في الوطن العربي –واقع و افاق–، جامعة د/ يحي فارس ، المدية، الجزائر، 09 و 2012/05/10.

07- فضيل رابح، السكن و السياسة السكنية في الجزائر، الأهداف و المعوقات، مداخلة مقدمة في ايطار فعاليات الملتقى الدولي حول ازمة قطاع السكن في الوطن العربي –واقع و افاق–، جامعة يحي فارس ، المدية، الجزائر، 09، 2012/05/10.

08- مداحي مُحَمَّد، غربي هشام، السياسة السكنية – المشاكل و الحلول- مداخلة مقدمة في ايطار فعاليات الملتقى الدولي حول ازمة قطاع السكن في الوطن العربي –واقع و افاق–، جامعة د/ يحي فارس ، المدية، الجزائر، 09، 2012/05/10.

09- معطي الله خير الدين، شرياق رفيق، الصكوك الإسلامية كأداة لتمويل مشاريع التنمية الإقتصادية، ملتقى دولي حول مقومات تحقيق التنمية المستدامة في الإقتصاد الإسلامي، جامعة قالمة، يومي 03 و 04 ديسمبر 2012.

10- سلاوتي حنان، غزازي عمر، نظام تمويل قطاع السكن في الدول العربية دراسة حالة الجزائر، مداخلة مقدمة حول ازمة قطاع السكن في الوطن العربي، جامعة سعد دحلب البليدة.

11- يحياوي سمير، مُحَّد أولحاج، الأنظمة القديمة والحديثة المتدخلة في عملية تمويل قطاع السكن في الجزائر، مداخلة مقدمة في ايطار فعاليات الملتقى الأول حول السياسة السكنية، جامعة د/ يحي فارس ، المدية، الجزائر، 09، 2012/05/10.

12- خالد قاشي ،كمال العقريب، التمويل الإسلامي الية لمعالجة أزمة السكن في الجزائر، مداخلة مقدمة في ايطار فعاليات الملتقى الدولي حول ازمة قطاع السكن في الوطن العربي –واقع و افاق- جامعة د/ يحي فارس ، المدية، الجزائر، 09، 2012/05/10.

❖ **مقالات:**

01- مرتا انسويرت ، مقالة حول السياسة السكنية ، خبرة البلدان ، مجلة التموين و التنمية ، صندوق النقد الدولي، رقم 3 ، سبتمبر 1984.

02- الجمعية العامة – مجلس حقوق الانسان، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالحق في السكن ، الدورة التاسعة عشر ، 26 ديسمبر2011 ،

03- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية – المجلس الوطني الاجتماعي و الاقتصادي ،" الجزائر 2008 :التقرير الوطني عن التنمية البشرية "

❖ **الجرائد الرسمية:**

المراسيم:

01- المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10 – 87 المؤرخ في 10 مارس سنة 2010 "الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 58 المؤرخة بتاريخ 2010/10/17.

02- المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس والمحدد لكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين.

03- المرسوم التنفيذي رقم 91- 147 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الاساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كيفيات عملها و تنظيمها ، المادة الاولى، الجريدة الرسمية، العدد 25.

04- المرسوم التنفيذي رقم 91/ 148 الصادر في 12 ماي 1991 ، المتضمن احداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره ، المادة الاولى ، الجريدة الرسمية ، العدد 25.

05- المرسوم التنفيذي 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان دعم مالي للأسر.

06- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001

07- القانون رقم 06-05 المؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن توريق القروض الرهنية، الجريدة الرسمية، عدد 15، الصادر في 12 مارس 2006.

08- الإجراءات المنصوص عليها في المادة 77 من قانون المالية 2010 والمادة 109 من قانون المالية التكميلي 2009

09- المادة 10 من القانون المالي "الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 51 المؤرخة بتاريخ 2011/09/14،

10- المادة 11 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 51 الصادرة في 14 سبتمبر 2011،

11- القرار الوزاري رقم 10 الصادر بتاريخ 21 جويلية 2001.

12- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 افريل 2001 الذي يحدد شروط شراء ال بودرومي

13- الجريدة الرسمية ، عدد 25 ، مؤرخة في 29-05-1991

14- الجريدة الرسمية ، عدد 32 ، مؤرخة في 25-05-1994

15- المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-2008 يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للاسر

16- نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للاسر

17- المادة من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15-11-2000 الذي يحدد كيفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للاسر
18- نص المادة 08
19- نص المادة 09 مساكن المنجزة باموال عمومية في اطار البيع بالايجار .
20- المرسوم التنفيذي رقم 12- 432 المؤرخ في 25 ديسمبر 2012 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 افريل 2011 الذي يحدد كيفية شراء المساكن المنجزة باموال عمومية في إطار البيع بالايجار
21- القرار الوزاري المؤرخ في 04 جويلية 2001 المحددة لشروط دراسة ملفات طلبات اقتناء سكنات بصيغة البيع بالايجار – الجريدة الرسمية رقم 52 ليوم 16 سبتمبر 2001
22- المرسوم التنفيذي رقم : 08- 142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري

دواوين:

01- ديوان الترقية والتسيير العقاري بولاية المدية.
02- تصريح مدير الصندوق الوطني للسكن CNL (د.و.أ.م) الدخل الوطني الأدنى المضمون
03- مصدر المعلومة وكالة ترقية لاسكن وتطويره وكالة عدل "AADLE"

➢ **المراجع غير الأجنبية:**

❖ **كتب:**

01- Bulletin d'information de la CNEP , flache info , janvier 2003 CHEIR Samia , Les coopératives immobilière , une formule pour accéder au logement ,CNEP N'eux ,spécial salon immobilier 2003
02- BOUGAOUA , La gestion des credits immobilieres , mémoire de fin d'etudes diplôme superieur d'études bancaire , école superieur de banque , 2003

03- Hervé Autan et philipe Auverny- Bemetot,Acheter et financier son logement ,éditiondeVineuil,paris,France,2000

04- Jean peythieu, Le financement de la construction de logement, édition sirey, Paris ,France,1991

05- Jean peylhieur le financement de la construction de logement edition sirey paris France 1991.

06- J.E. HAVEL, habitat et logement, presse universitaires de France, France, 1968.

07- J. E. HAVEL Habita et Logement Presse Universitaire de France 1986.

08- M.C BENARBIA, M.Atmani et autres, La question du logement à Alger, OPU, Algérie

09- Nevitt Adam the economic problem of housing England 1975.

10- Nevitt Adam Adela, The economic problem of housing, Ed Land, Me camilllion, England 1975,

❖ **المواقع الالكترونية:**

01- عبد العزيز خنفوسي، **تقنية توريق القروض الرهنية كألية لمساعدة البنوك في السوق المصرفية الجزائرية**،مقال منشور، مجلة منازعات الأعمال، تاريخ الإطلاع 2017/04/20، http://frssiwa.blogspot.com/2016/10/blog-post_28.html#.WPNBxRzwmIU

02- الموقع الخاص بشركة إعادة التمويل الرهني، تاريخ الإطلاع 2017/04/30 http://srh-dz.org/?p=missions&lang=ar&var=3,SRH .

03- عزيـز، **السياسـة السـكنية في الجزائـر بعـد الإصـلاح – الفصـل 3**، بحـوث جـاهزة، http://research-ready.blogspot.com/2012/06/housing-policy-in-algeria-after-reforms.html

04- تبون: ازمة السكن في الجزائر ستنتهي في اواخر 2018، مقال منشور، يومية الخبر ،تاريخ الإطلاع 2017/03/19 http://www.elkhabar.com/press/article/116952/تبون أزمة-السكن-في-الجزائر-ستنتهي-في-أواخر-2018/

05- خديجة بلوزداد ، جمال شرفي: إنجاز 1.6 مليون وحدة سكنية خلال الخماسي 2015-2019، يومية الفجر، مقال منشور، http://www.al-fadjr.com/ar/index.php?news=316072

06- ع.موساوي، **2014 سنة رفع التحدي للقضاء على ازمة السكن في الجزائر** ، الاذاعة الجزائرية، مقال منشور، www.radioalgerie.dz/news/ar/article/20141230/23127.html

07- مصطفى العبد الكفري، **السياسة السكانية و ارتباطها بعملية التنمية في الجمهورية العربية السورية،** مقال منشور على الموقع الالكتروني التالي:
http://www.achewar.org/debat/show.art.asp ?aid=20422

08- عزيـز، **مـدخل نظـري للسياسـة السـكنية**، بحـوث جـاهزة النشـر، http://research-ready.blogspot.com/2012/06/introduction-to-theory-of-housing.html

09- موقع مصرف الشارقة الإسلامي، التمويل العقاري التجاري، http://www.sib.ae/ar/%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D8%A7%D8%AA#.WQScafnyu00

10- www.elmouwatin.htm السكن العمومي الإيجاري

11- www.aadl.dz

12- www.muh.gov.dz وزارة السكن والعمران 22

13- /http://www.fnpos.dz/ar

الملخص:

تهدف هاته الدراسة إلى محاولة تبيين وإبراز أهم البدائل التمويلية الحديثة والمتاحة، والتي يمكن للجزائر اعتمادها للمساهمة في تمويل قطاع السكن والقضاء على أزمته ، فمن خلال دراستنا وتتبعنا لكل المراحل التي مر بها القطاع والمترجمة في المجهودات التي بذلتها الدولة ضمن سياستها العامة بحكم ثقله الاجتماعي ، وكعامل أساسي للتوازن داخل المجتمع، بالإضافة إلى انه يشكل أحد العوامل الرئيسية في الاستقرار الاقتصادي و الاجتماعي و السياسي لها من جهة، و لما له من أهمية قصوى في تنشيط الاقتصاد بحيث يعد القاطرة التي تستطيع أن تجر وراءها كل القطاعات الأخرى ، إلا أن الوضع الذي مزال يعاني منه القطاع و المواطن الجزائري، يوحي إلى عدم تمكن الدولة في تحديد سياسة سكنية تحقق لها نجاح، وتحد من الأزمة، ولذا وجب على الدولة وبسرعة إعادة النظر في إستراتجيتها و خططها المبرمجة لهذا القطاع، بإدخال إصلاحات جذرية ، خاصة على نظام التمويل، وذلك بما يتمشى مع متطلبات و حاجيات الساعة، و كذا التحديات الحديثة في مجال العولمة و التطور السريع للأنظمة المالية.

وقد خلصنا من خلال هذا البحث إلى جملة من النتائج اهمها:

التمويل العقاري الإسلامي يمكن أن يكون بديل جيد ومكمل للصيغ التي اعتمدتها الدولة لتمويل قطاع السكن، سواء من خلال الصيغ التي يمكن للبنوك الإسلامية تقديمها في المجال العقاري، أومن خلال التصكيك (شهدات الإسكان) التي لو تبنتها الدولة الجزائرية سوف ينعكس على تعزيز كفاءة تطوير المشاريع السكنية.

تفعيل آلية توريق القروض الرهنية السكنية، حتى تقوم بدور الذي أنشأت من أجله و تحقيق النتائج المرجوة منها، فإلى يومنا هذا فإننا نلاحظ بأن الأثر المنتظر من تبني آلية توريق القروض الرهنية، وخاصة الأثر المرتقب من إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني، لا يزال غير بارز مقارنة بالدول المتبينة لنفس الألية.

الكلمات المفتاحية: السكن، تمويل قطاع السكن، البدائل التمويلية، التوريق، إعادة التمويل الرهني، الصكوك الإسلامية.

Résumé

Cette étude indique une tentative de mettre en évidence les plus importantes et les alternatives de financement modernes disponibles, que l'Algérie peut être adoptée pour contribuer au financement du secteur du logement et de l'élimination de sa crise, En particulier, grâce à notre étude et nos suivis à toutes les étapes vécues par le secteur et traduit dans les efforts déployés par l'Etat dans la politique générale en vertu du poids social, Et comme un facteur essentiel pour l'équilibre au sein de la communauté, En outre, il est l'un des facteurs clés de sa stabilité économique et social et politique d'une part, et il est d'autre part en raison de la plus grande importance à la revitalisation de l'économie de sorte que est la locomotive qui peut traîner derrière tous les autres secteurs, cependant, la situation est toujours confronté le secteur et le citoyen algérien, Il suggère à l'incapacité de l'Etat de déterminer la politique du logement a atteint son succès, ce qui limite la crise, et pour cela l'Etat devrait revoir rapidement sa stratégie et ses plans programmés pour ce secteur, par l'introduction des solutions radicales, En particulier sur le système de financement, et conformément aux exigences et aux besoins du temps, ainsi que les défis modernes de la mondialisation et le développement rapide des systèmes financiers.

Abstract

This study indicates an attempt to highlight the most important and available modern financing alternatives, that Algeria can be adopted to contribute to the financing of the housing sector and the elimination of its crisis, in particular, due to our study and our follow-ups at all the stages experienced by the sector and translated into the efforts made by the State in the general policy by virtue of the social weight, and as an essential factor for balance within the community, moreover, it is one of the key factors in its economic, social and political stability on one hand, And it is on the other hand due to the greater importance to the revitalization of the economy so that is the locomotive that can lag behind all other sectors, however, the situation is still facing the sector and the Algerian citizen, It suggests the inability of the state to determine housing policy has achieved its success, which limits the crisis, and for this raison the State should rapidly review its strategy and planned plans for this sector, by the introduction of radical solutions, In particular on the financing system, and in accordance with the requirements and needs of the times, as well as the modern challenges of globalization and the rapid development of financial systems.

فهرس المحتويات

العنوان	الصفحة
شكر	
إهداء	
ملخص	
فهرس المحتويات	
قائمة الجداول والأشكال	
مقدمة	**أ–هـ**
الفصل الأول: نظرة شاملة حول واقع السكن في الجزائر	
تمهيد	**2**
المبحث الأول: مفاهيم عامة حول السكن	**3**
المطلب الأول: مفهوم السكن	**3**
المطلب الثاني: وظائف السكن و أهميته	**4**
المطلب الثالث: أسباب أزمة السكن في الجزائر	**7**
المبحث الثاني: الصيغ المختلفة لعقود الإسكان في الجزائر و الفروع المنتجة لها	**10**
المطلب الأول: السكن الاجتماعي الإيجاري	**10**
المطلب الثاني: السكن الاجتماعي التساهمي و السكن الترقوي المدعم	**15**
المطلب الثالث: سكن البيع بالإيجار و السكن الترقوي التجاري	**17**
المطلب الرابع: الفروع الخاصة بالإنتاج السكني في الجزائر	**22**
المبحث الثالث: السياسة السكنية في الجزائر	**25**
المطلب الأول: مفهوم السياسة السكنية	**25**
المطلب الثاني: مراحل السياسة السكنية في الجزائر(فترة الاقتصاد الموجه)	**25**
المطلب الثالث: أهم المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية	**35**
المطلب الرابع: مدى نجاح و فشل السياسة السكنية المتبعة و مخططات التنمية في معالجة إشكالية السكن	**37**
خلاصة الفصل الأول	**39**
الفصل الثاني: تمويل قطاع السكن في الجزائر	
تمهيد	**41**
المبحث الأول: مدخل الى تمويل قطاع السكن	**42**
المطلب الأول: مفهوم التمويل السكني ودوره في النشاط الاقتصادي	**42**

المطلب الثاني: مصادر التمويل السكني	**42**
المطلب الثالث: عوامل إنجاز السكنات	**47**
المبحث الثاني: طرق وأساليب تمويل السكن	**51**
المطلب الأول: أنواع أنظمة تمويل السكن	**51**
المطلب الثاني: نموذج تمويل السكن في الجزائر	**53**
المطلب الثالث: دور الدولة في تنظيم و تطوير نظام تمويل السكن	**55**
المبحث الثالث: مؤسسات التمويل ضمن سياسة السكن في الجزائر	**57**
المطلب الأول: المؤسسات و الهيئات المتدخلة في تمويل قطاع السكن	**57**
المطلب الثاني: الشركات الخاصة بضمان القروض العقارية	**60**
المطلب الثالث: الإعانات المقدمة من طرف الدولة لقطاع السكن	**61**
خلاصة الفصل الثاني	**69**
الفصل الثالث: دراسة تحليلية لأهم البدائل المقترحة لتمويل السكن في الجزائر	
تمهيد	**71**
المبحث الأول: التوريق كأهم الإبتكارات المالية في تمويل السكن	**72**
المطلب الأول: ماهية التوريق	**72**
المطلب الثاني: الملامح التنظيمية لنشاط توريق القروض الرهنية الجزائرية	**79**
المطلب الثالث: مجهودات الجزائر لتطوير تمويل السكن بالتوريق (شركة إعادة التمويل الرهني)	**82**
المطلب الرابع: المزايا المتوقعة من تطبيق قانون التوريق العقاري على التمويل في الجزائر ومتطلبات نجاحه	**86**
المبحث الثاني: أهم المنتجات في مجال المالية الإسلامية كبديل لتمويل السكن	**92**
المطلب الأول: ماهية التمويل الإسلامي للسكن	**92**
المطلب الثاني: صيغ التمويل الإسلامية في المجال العقاري والتي يمكن اعتمادها لتمويل السكن	**93**
المطلب الثالث: التصكيك الإسلامي	**99**
المطلب الرابع: الفرق بين التوريق التقليدي و التوريق الإسلامي (التصكيك)	**105**
المبحث الثالث: دور التصكيك الإسلامي في تمويل القطاع العقاري الجزائري	**107**
المطلب الأول: عرض تجربة شهادات الإسكان التركية	**107**
المطلب الثاني: حاجة الجزائر إلى إصدار الشهادات وخطوات إصدار شهادات الإسكان الجزائرية	**108**
المطلب الثالث: إنعكسات تبني الصكوك الإسلامية على قطاع السكن و الاقتصاد ككل	**109**

المطلب الرابع: تحديات اعتماد تقنيات التمويل الإسلامي العقاري في الجزائر	**110**
خلاصة الفصل الثالث	**112**
الخاتمة	**114**
قائمة المصادر والمراجع	**119**