

الاستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية و أثره على تنمية قطاع السكن بالجزائر

*Investment in Financing Real Estate Promotion Projects and Its Impact On
The Development of Housing Sector In Algeria*

يوسف محمد، باحث دكتوراه، جامعة مستغانم

yousfimohamed2014y@outlook.fr

أ/د مزيان محمد أمين، أستاذ تعليم عالي، جامعة مستغانم

mezianeamine68@yahoo.fr

تاريخ ارسال المقال: 2018/02/15

تاريخ قبول المقال للنشر: 2018/03/23

المخلص :

اصبح لنشاط الترقية العقارية اهمية استراتيجية في السياسة العامة للدولة الرامية لتنمية قطاع السكن و التخفيف من الازمة الحالية في مجال السكن ، و هذا نظرا لما شهده من اعادة تنظيم و ضبط من الناحية القانونية من خلال اصدار القانون رقم 04/11 و بعض المراسيم التنفيذية له ، الأمر الذي أعطى دفع كبير لهذا النشاط كونه محرك اساسي لقطاع السكن في البلاد اذ فتح المجال للاستثمار في نشاط الترقية العقارية في العديد من المجالات المرتبطة به سواء في رصد الالوية العقارية او في الانجاز و ادارة المشاريع العقارية وكذا الاستثمار في تمويل هذه المشاريع العقارية المنجزة في اطار الترقية العقارية.

وعليه فان هذه الدراسة جاءت لتركيز على جانب التمويل باعتباره حلقة اساسية في اتمام اي مشروع عقارية منجز في اطار الترقية العقارية لاسيما ذات الطابع السكني من خلال ابراز اهمية الاستثمار في تمويل هذا النشاط و خصوصياته و اثار هذا الاستثمار على تنمية قطاع السكن بالجزائر.

الكلمات المفتاحية : التمويل، الاستثمار، الترقية العقارية، السكن، الجزائر.

Abstract:

The real estate promotion activity has become a strategic importance in the general policy of the state aimed at developing the housing sector and alleviating the current crisis in the field of housing. This is due to the reorganization and control of the law through the issuance of Law No. 11/04 and some executive decrees, Which gave a great impetus to this activity as a key engine for the housing sector in the country as it opened the way to invest in the promotion of real estate in many areas related to him, both in the monitoring of real estate vessels or in the completion and management of real estate projects as well as investment in financing these real estate projects completed in Ata Real estate promotion.

Therefore, this study is focused on the financing aspect as a key link in the completion of any real estate project completed in the framework of the promotion of real estate, especially the residential character by highlighting the importance of investment in financing this activity and its specialties and the impact of this investment on the development of housing sector in Algeria.

Key words:

Finance - Investment - Real Estate Promotion - Housing - Algéria.

مقدمة:

تعتبر مشكلة السكن من بين اكثر المشاكل التي تواجهها البلاد ، باعتبارها تنعكس سلبى على الجانب الاقتصادي والاجتماعي وهذا بالطبع سوف يمس بتحقيق التنمية المنشودة ، لذي سعت الجزائر الى الحد من هذا المشكل من خلال تنظيم القطاع السكني فيما يعرف بنشاط الترقية العقارية كحل فعال للتقليل من تبعات هذه الازمة الحادة ، اذ بادرة بإصدار اول قانون ينظم هذا النشاط تحت رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية¹ ، و الذي لم تطول مدة سريانه طويل نظرا لدخول البلاد مرحلة جديدة من جهة ، و كذا فشل هذا القانون لعدة اعتبارات من جهة اخرى ، ليتم الغائه بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري² ، والذي اعتبر بمثابة قفزة نوعية في مجال تنظيم سوق العقار السكني وقد جاء ببعض الاضافة التي لم تكن في سابقه ، من خلال اعطاء مفاهيم جديدة للترقية العقارية و كذا استحداث تقنيات جديدة تساعد على تطوير النشاط اضافة الي فتح الباب امام الخواص الذين يريدون اقتحام هذا المجال تماشي مع التوجه الجديد للبلاد ، لكن سرعان ما اظهر قصوره و نقاط ضعف هذا التشريع من خلال النقائص و المشاكل التي اصبحت تطرح في الميدان خاصة عدم انسجام النصوص القانونية المنظم لنشاط الترقية العقارية مع الواقع العملي ، مما جعل تدخل المشرع امر ضروري من اجل اصلاح الاوضاع من خلال اصدار القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية³ ، و الذي الغى احكام المرسوم التشريعي رقم 03/93 و الذي اتخذ فيه المشرع عدة اجراءات و تدابير التي تخص الاحكام العامة المتعلقة بهذا المجال ، في اطار تجسيد اهداف السياسة الوطنية لتطوير نشاط الترقية العقارية ، وكذا تحديد الشروط التي يجب ان تستوفيها المشاريع العقارية المنجزة في اطار الترقية العقارية ، باعتبارها المحرك الاساسي لتطوير

¹ - القانون رقم 07/86 المؤرخ في 07/03/04 1986 المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر عدد 10 (الملغي بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93).

² - المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 03/03/01 1993 ، المتعلق بالنشاط العقاري ، ج ر عدد 14 ، (الملغي بموجب القانون رقم 04/11).

³ - القانون رقم 04/11 المؤرخ في 04/02/17 2011 المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر عدد 14.

قطاع السكن الذي يتخبط في مشكلة تغطية الطلبات التي تسجل ارتفاع يوما بعد يوم على السكن في ظل عجز عن توفير العدد المطلوب ، و هذا راجع للعديد من النواقص التي يعرفها مجال الترقية العقارية و قطاع السكن ككل .

ولعل اهم هذه النواقص هو توفير عنصر التمويل الذي اعتبر احد المشاكل التي لم تستطع الدولة حلها ، مما دفعها الى تغيير سياستها في هذا المجال من الاحتكار و الهيمنة الى فتح المجال لكل الراغبين في الاستثمار ضمن هذا النشاط ، اذ يعد الاستثمار في تمويل المشاريع العقارية ، احد النشاطات الرئيسية التي نص عليها القانون رقم 04/11 في نص المادة 3 الفقرة 10 و التي جاء فيها ان الترقية العقارية هي : "مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية و المالية و كذا ادارة المشاريع العقارية " ، فقد وسع هذا القانون من مجالات الاستثمار في هذا النشاط خاصة مع تبني الترقية العقارية الخاصة وفتح المجال امام المرقين الخواص للاستثمار في مجال السكن و كل العمليات المتعلقة به ، لذلك اعتبرت عنصر التمويل استثمار استراتيجي يساهم في انجاز المشاريع السكنية التي كانت فيما مضي تمويل من طرف الدولة ، لكن مع الانفتاح في هذا المجال اصبح يسمح للبنوك التجارية من استثمار اموالها في تمويل مختلف مشاريع الترقية العقارية ، وهذا لتشجيع المرقين على خوض هذا المجال و المساهمة في تنمية قطاع السكن من خلال المشاريع السكنية التي يبادرون بها ، فقد فتح باب الاستثمار في تمويل الترقية العقارية بصفة عامة و تمويل المشاريع العقارية ذات الطابع السكني بصفة خاصة ، افاق واعد لهذا النشاط في حد ذاته من جهة و اثاره الايجابية في تطوير و تنمية قطاع السكن بما يضمن التخفيف من ازمة السكن الحالية مستقبلا من جهة آخر ، وعليه مما تقدم ذكره نطرح الاشكال التالي : الى اي مدي يمكن ان يساهم الاستثمار في تمويل مشاريع العقارية المنجزة في اطار الترقية العقارية من تنمية و تطوير قطاع السكن بالجزائر ؟ ، وللإجابة على هذه الاشكالية تم الاعتماد على ثلاثة محاور رئيسية :

-المحور الاول : اصناف المشاريع العقارية المنجزة في اطار الترقية العقارية و القائمين بها.

-المحور الثاني : التطور التشريعي للاستثمار في تمويل المشاريع الترقية العقارية و افاقه .

-المحور الثالث : اثر الاستثمار في التمويل على تنشيط مجال الترقية العقارية وتنمية قطاع السكن.

المحور الأول : اصناف المشاريع العقارية المنجزة في اطار الترقية العقارية و القائمين بها

نظرا للمشاكل التي تم تسجيلها في فترة سريان المرسوم رقم 03/93 حتم الوضع تدخل المشرع من جديد لإعادة تنظيم و ضبط نشاط الترقية العقارية بطريقة تتماشى و الاوضاع الراهنة خاصة منها الاقتصادية و السياسية و الاجتماعية ، و هذا من خلال اصدار القانون رقم 04/11 الذي يتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، و التي كان له دور مهم في دفع عجلة الاستثمار في هذا النشاط بما يضمن تنمية قطاع السكن الذي يشهد ازمة حاد لها عدة تداعيات لاسيما على الوضع الاقتصادية و الاجتماعي ، وعليه سوف يتم ضبط مفهوم نشاط الترقية على ضوء القانون رقم 04/11 (اولا)، ثم التطرق الى اهم اصناف المشاريع العقارية المنجزة في اطار الترقية العقارية (ثانيا)، و خيرا معرفة من القائم بانجاز هذه المشاريع العقارية (ثالثا)، كل هذا سوف نفضل فيه كما يلي :

اولا - ضبط مفهوم نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 04/11 :

نظرا للمشاكل المسجلة في مجال الترقية العقارية قام المشرع بإصدار القانون رقم 04/11 المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والذي الغى احكام المرسوم رقم 03/93 وقد اورد تعريف لنشاط الترقية العقارية من خلال مادتين 3 و 14 والتي حاول ان يتدارك من خلالها الانتقادات و الهفوات السابقة و اضافة امور جديدة تتعلق بنشاط الترقية العقارية.

*- اذا جاء في المادة 3 منه الفقرة 10 تعريف الترقية العقارية على انها: "مجموعة عمليات تعبئة الموارد العقارية و المالية، وكذا إدارة المشاريع العقارية".

*-في حين تم تعريف نشاط الترقية العقارية في نص المادة 14 من نفس القانون انه: "يشمل نشاط الترقية العقارية مجموعة العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة.

يمكن أن تكون هذه المشاريع محلا ذات استعمال سكني أو مهني و عرضيا يمكن أن تكون محلا ذات استعمال حرفي أو تجاري". ان هذا التعريف الذي خص به المشرع الترقية العقارية قد تعرض لعدة انتقادات في العديد من الجوانب و في نفس الوقت تم تسجيل بعض الملاحظات الايجابيات فيه .

وقد تم اعطاء عدة تعارف لهذا النشاط و كانت جلها تحاول ان تضع تعريفا دقيق و شامل لكل الجوانب التي تتعلق بنشاط الترقية العقارية من خلال التركيز على العمليات التي تشملها الترقية العقارية و كذا على الشخص القائم و الذي يجب ان يتصف بالاحترافية من خلال توفر الشروط و المؤهلات المطلوبة فيه قانونا و هو ما كان يتطابق مع رائية كل من الفقهاء (Philippe Malinvaud) و (Philippe Jestaz) الذين يعرفون نشاط الترقية العقارية على انه: "نشاط يتعلق بانجاز عمليات البناء من طرف المحترفين وفق نماذج و تقنيات متخصصة لتوجه الى متلقي الملكية"¹.

وبناء على كل ما تقدم من تحليل للمواد القانونية ، فانه يمكن ان نعرف نشاط الترقية العقارية بأنه: "هي مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية و المالية و كذا ادارة العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية من طرف محترف سواء كان شخص طبيعي او معنوي يدعي في صلب هذا القانون بالمرقي العقاري يلتزم بأخذ زمام المبادرة و العناية الرئيسية في هذه المشاريع المخصصة اما للبيع او للإيجار او لتلبية الحاجات الخاصة ، و التي تشمل اساسا محلات ذات طابع سكني و يمكن ان تشمل بصفة ثانوية محلات ذات طابع مهني او حرفي او تجاري " ، وهذا في رأينا التعريف الراجح الذي يقارب التصور الذي اراد المشرع الوصول اليه من خلال نص المادة 3 و 14 من هذا القانون.

وعليه حتى نكون امام عمليات تنجز في اطار نشاط الترقية العقارية يمارسها مرقي عقاري لا بد من توفر بعض الشروط و هي كما يلي:

¹ - Philippe JESTAZ, Philippe MALINVEAUD, Droit de la promotion Immobilière, 6^{ème} édition .DALLOZ, Paris .1995,

- ❖ - اخذ زمام المبادرة و العناية الرئيسية في اي عملية من طرف القائم بها.
- ❖ - ان يكون النشاط ينصب على احدى العمليات المساهمة في انجاز المشاريع العقارية مخصصة للبيع او الايجار او تلبية الحاجات الخاصة. .

❖ - ان يباشر بنفسه او عن طريق غيره عملية انجاز المشروع العقاري بصفة كلية او جزئية.

و بهذا اذا توفرت هذه الشروط الثلاثة في عملية ما يمكن القول ان هذه العملية تدخل ضمن نشاط الترقية العقارية وان القائم بها هو مرقى عقاري طبقا للأحكام المنصوص عليها في القانون رقم 04/11.

وعليه تجد الاشارة الى ان المشرع من خلال هذا التعريف قد ابان عن نيته في ضبط و تنظيم نشاط الترقية العقارية بشكل ادق و اشمل بما يضمن تفادي المشاكل السابقة و كذا تدارك النقائص التي سجلت فيما مضى ، من خلال التصحيح و التدقيق و كذا التوسيع من مجال النشاط و هي الامور الايجابية التي تم تسجيلها على هذا القانون ، و يعد تحديد و ترتيب اصناف المشاريع العقارية المنجزة في اطار الترقية العقارية حسب الاولوية اهمها و التي سوف تكون محل الدراسة في العنصر الموالي.

ثانيا - اصناف المشاريع العقارية المنجزة في اطار الترقية العقارية :

لقد عدد المشرع بموجب المادة 14 الفقرة 2 منها اصناف المشاريع العقارية التي يتم انجازها في اطار الترقية العقارية وقد جاء ترتيب هذه الاصناف في رأينا حسب الاهمية و الاولوية التي تشكلها في الواقع ، فبداء بالمحلات ذات الطابع السكني بالنظر لأهميتها في التخفيف من ازمة السكن و نظرا لطلب المسجل عليها (1)، ثم تلتها المحلات ذات الطبع المهني لما تعكسه من التطور في الحركة الاقتصادية (2)، ثم عرضيا محلات ذات طابع حرفي او تجاري كونها لا يسجل عليها طلب كبير حاليا (3)، وعليه سوف نحاول تبيان كل نوع من هذه المحلات فيما يلي:

1- مشاريع ذات طابع سكني :

على مر تطور نشاط الترقية العقارية كانت المشاريع ذات الطابع السكني في صلب اولويات و اهتمامات المشرع في مختلف القوانين و كان اخيرها القانون رقم 04/11 سالف الذكر الذي اورد هذا النوع من المشاريع العقارية في نص المادة 14 الفقرة 2 منها و التي جاء فيها ما يلي : "يمكن ان تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني او...."، اذ نجد ان المشرع في ترتيبه للمشاريع العقارية المنجزة يضع ذات الطابع السكني في مقدمتها لكون ان نشاط الترقية العقارية يهدف الى القضاء او التخفيف من ازمة السكن التي تعريفها الجزائر منذ الاستقلال ، لهذا كانت المشاريع ذات الطابع السكني من اهم أنشطة الترقية العقارية بمختلف تقنياتها (بيع على التصاميم او البيع بالإيجار او الايجار) وكذا صيغها (السكنات الاجتماعية باختلاف انواعها و كذا السكنات

الترقوية) و التي تساهم في تطوير الحضيرة العقارية الوطنية بعمارات او مجمعات سكنية بمختلف الصيغ¹، و التي يقوم المرقي العقاري بانجازها و التي تختلف حسب مصادر تمويلها و الفئات المستفيدة منها و الاشكال التي تتجز في ظلها.

2- مشاريع ذات طابع مهني :

جاء ترتيب هذا النوع من المشاريع في المرتبة الثاني بعد المشاريع ذات الطابع السكني حسب الفقرة 2 من المادة 14 كما يلي :**"...محلات ذات استعمال سكني او استعمال مهني و...."**، و الذي يشمل كل عملية تشييد بناية او مجموعة من البنائيات ذات الاستعمال المهني يتم شغلها من طرف اصحاب المهن وهنا نشير الى ان الطلب على هذا النوع من المحلات يكون من طرف الشباب المهني من خريجي المعاهد و مراكز التكوين المهني و الراغبين في انشاء مؤسسات صغيرة او متوسطة و يحتاجون الى محلات ليكون قاعدة انطلاق مشاريعهم المهنية ، و التي يقوم المرقي العقاري بانجازها سواء كانت منفردة او تدخل ضمن المشاريع ذات الطابع السكني حسب المخططات المدرجة فيها هذه المحلات كملاحق ثانوية ، وهو ما يكرسه المشرع الفرنسي اذ قام بتوسيع مجال تدخل المرقي العقاري فأصبح يساهم في بناء المكاتب و كذا انجاز المراكز التجارية² ، و تهيئة المناطق الصناعية³ ، و تعد هذه المحلات ذات الطابع المهني تدخل ضمن الترقية العقارية ذات الطابع التجاري والتي قد استثنتها المشرع من الاستفادة من دعم الدولة في الاستفادة من التخفيض على الوعاء العقاري المنجزة عليه⁴، و كذا نسبة الفائدة على القروض العقارية الموجهة لتمويل انجازها.

¹ -كتو لامية ، عقد البيع على التصاميم - في اطار القانون رقم 04/11 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية ، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، 2013 ، ص 26.

² -يقوم المرقي العقاري في فرنسا بانجاز المشاريع وفق التوزيع و النسب التالية:

- انجاز السكنات بنسبة 75%.

-بناء العقارات لأوقات الفراغ بنسبة 5%.

-بناء الاقامة للطلبة و المسنين بنسبة 3%.

-التهيئة بنسبة 3%، و اعادة تأهيل المال القديم بنسبة 2%،

-و القيام بنشاطات متنوعة اخري بنسبة 5%.

*-تواتي نصيرة ، نظام المتعامل في الترقية العقارية (المتعامل الخاص)، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2001 / 2002 ، (غير منشورة) ، ص 31.

³ -تجد الاشارة هنا الى ان المشرع قد استبعد المحلات ذات الطابع الصناعي التي كان منصوفا عليها في المرسوم رقم 03/93 الملغى و التي تم اخضاعها لنصوص المتعلقة بالعقار الصناعي.

⁴ -انظر المرسوم التنفيذي رقم 281/15 المؤرخ في 2015/10/26 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل على الاراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

3- مشاريع عرضية ذات طابع حرفي و تجاري :

لقد نص المشرع على هذه المحلات او المشاريع بصفة عرضية حسب ما ورد في الفقرة 2 من المادة 14 كما يلي
:"...وعرضيا يمكن ان تكون محلات ذات استعمال حرفي او تجاري "، مما يعني انها لم تحض بقدر كبير من الاهتمام كما هو الحال بالنسبة للمحلات ذات الطابع السكني و المهني ، و يرجع السبب في نظرنا الى كون الطلب على هذه المحلات قليل جدا بالمقارنة مع المحلات ذات الطابع السكني و المحلى مما يجعلها لا تشكل اي مشكلة بالنسبة للدولة في تغطية الطلب ان وجد ، و تدخل هذه المحلات ضمن الترقية العقارية ذات الطابع التجاري و التي قد استثنها المشرع من الاستفاضة من دعم الدولة في الاستفاضة من التخفيض على الوعاء العقاري¹.

نخلص بالقول ان المشرع قد رتب المشاريع العقارية المنجزة في اطار الترقية العقارية حسب الاولوية كما يلي : المشاريع ذات الطابع السكني في صدارة المشاريع التي تستوجب توفيرها بشكل عاجل باعتبارها هي المفتاح لحل مشكلة السكن في البلاد ، ثم المشاريع ذات الطابع المهني باعتبارها كذلك تشكل مفتاح لامتناس البطالة و الاستثمار في المورد البشري المهني لاسيما خريجي المعاهد و مراكز التكوين المهني و التمهين ، وتتجز عرضيا او ثانويا اي في بعض الاحيان مشاريع ذات طابع حرفي و تجاري ان اقتضت الحاجة لذلك باعتبار انه لم يتم تسجيل نقص في هذا النوع من المحلات.

ثالثا -انواع المرقين العقاريين القائمين بانجاز مشاريع الترقية العقارية :

من استقراء نص المادة 3 الفقرة 14 و كذا نص المادة 19 من القانون رقم 04/11 نجد بان المرقى العقاري قد يكون شخص طبيعي او شخص معنوي و يجب ام يكون مؤهل للقيام بأعمال التجارية بممارسة نشاط الترقية العقارية ، وهنا يجب ان نميز بين ما اذا كان هذا الشخص المعنوي من اشخاص القانون العام فيكون تابع للدولة و يسمى بالمرقى العقاري العام او العمومي (1) ، او ما اذا كان من اشخاص القانون الخاص او شخصا طبيعيا فيسمى بالمرقى العقاري الخاص (2).

1-المرقى العقاري العمومي :

قبل فتح المجال امام القطاع الخاص كانت الدولة هي من تقوم بعمليات الترقية العقارية وهذا عن طريق مؤسساتها ذات الطابع العمومي و التي اصبحت في ظل القانون رقم 04/11 يطلق عليها تسمية المرقى العقاري العمومي ومن ابرز المرقين العموميين الذين يقومون بعمليات الترقية العقارية نذكر² :
-الجماعات المحلية . -دواوين الترقية والتسيير العقاري . -الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره . -المؤسسة الوطنية للترقية العقارية .

¹ -التعليمة رقم 01 المؤرخة في 2011/05/30 المتعلقة بكيفيات تنفيذ برامج السكنات الترقية المدعمة ، صادرة عن وزارة السكن و العمران ، ص 5.

² -بوستة ايمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ،(دراسة تحليلية)، دار الهدى، الجزائر، 2011 ، ص ص 59 ، 68.

(2) - المرقى العقاري الخاص :

اضافة الى المرقى العقاري العمومي يوجد كذلك المرقى العقاري الخاص الذي تطور مع تطور نشاط الترقية العقارية فقد ظهر لأول مرة المرقى العقاري الخاص من خلال الامر رقم 92/76 و الذي يتعلق بتنظيم التعاون العقاري من خلال اخذ شكل **تعاونيات عقارية** التي هي من الناحية القانونية تعتبر شركات مدنية هدفها الاساسي هو الحصول على ملكية السكن العائلي للأشخاص الطبيعيين المكتتبين فيها بحصص مشتركة¹، و بصدر القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية اصبح يطلق تسمية **المكتتب** على الخواص القائمين بعمليات الترقية العقارية سواء كانوا اشخاصا طبيعيين او معنويين خاضعين للقانون الخاص شريطة ان لا يكون لهم صفة التاجر ، و الذين يقومون بانجاز عمليات الترقية العقارية سواء كانوا اشخاصا طبيعيين او معنويين خاضعين للقانون الخاص شريطة ان لا يكون لهم صفة التاجر ، و الذين يقومون بانجاز عمليات الترقية العقارية²، اما في ظل المرسوم رقم 03/93 فقد عرف هذا المجال انفتاح من خلال نص المشرع صراحة على امكانية مشاركة الخواص في القيام بعمليات الترقية العقارية المتعلقة بالانجاز و تجديد الاملاك العقارية من خلال فتح مجال الترقية العقارية على اساس المنافسة الحرة بين القطاعين العام و الخاص³، و هذا اضافة للصفة التجارية على نشاط الترقية العقارية باستثناء العمليات التي تهدف لتلبية الحاجات الخاصة او حاجات المشاركين فيها ، و قد اصطلح على المتدخلين في الترقية العقارية تسمية **المتعامل في الترقية العقارية**⁴ و الذي يقوم بهذه العمليات بغرض البيع او الايجار او تلبية حاجات خاصة ، وقد شكل المرقين الخواص بعد سنة 1993 في الترقية العقارية نسبة تقدر ب 95 % من المتعامل العقاريين الناشطين في سوق السكن و هي تعد نسبة كبيرة جدا تعكس مدي اهمية الدور الذي يؤديه المرقين الخواص (مؤسسات الترقية العقارية) في الميدان الترقية العقارية على وجه الخصوص و في قطاع السكن بوجه عام⁵.

اما في ظل القانون رقم 04/11 ساري المفعول فقد فتح الباب واسعا امام الخواص⁶ و اصبح يسمى **بالمرقى العقاري** اذ حرص المشرع على اعادة ضبط الاحكام الخاصة به من خلال القانون فنص في المادة 2 منه في الفقرة 3 منها على: **تحديد قانون**

¹ - المادة 2 من الامر رقم 92/76 سالف الذكر (الملغي)، - انظر عربي باي ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر ، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة ، 2010/2009 ، ص 35.

² -انظر المادة 15 و 19 من المرسوم التنفيذي رقم 38/86 المؤرخ في 1986/03/04 ،المحدد لشروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية و كفياته و يضبط دفتر الشروط النموذجي لعقد حفظ الحق ، ج ر عدد 10.

³ - شعوة مهدي ، تطور المركز القانوني للمرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 2015/2014 ، ص 65.

⁴ -راجع المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 (الملغي) .

⁵ - بوستة ايمان ، المرجع السابق ، ص 69.

⁶ - في تصريح لوزير السكن و العمران عبد الوحيد تمار بتاريخ 2017/10/24 في اجتماع مع المرقين العقاريين الاول من نوعه صرح عن اعادة اطلاق صيغة السكن الترقوي المدعم (LPA) و كذا العمل على استحداث صيغة جديد تسمى ب السكن العمومي الاجبارى و التي سيتم الشروع فيها في سنة 2018 ، وقد اعطي الوزير احصائيات حول عدد المرقين العقاريين الخواص اذ تم تسجيل عدد طلبات الاعتماد 9000 طلب و هي في قيد الدراسة ، وكذا تسجيل 5000 مرقى عقاري مسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين و كذا صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، ومن هؤلاء 50 % لا

اساسي للمرقي العقاري و ضبط مضمون العلاقات بين المرقي و المقتني " ، و كذا المراسيم التنفيذية له ، فأصبح المتعامل الرئيسي الذي يقوم بمختلف العمليات التي يشملها نشاط الترقية العقارية ، فقد اعتبر كل شخص طبيعي او معنوي له سجل تجاري و مؤهل للقيام بالأعمال التجارية بإضافة الى توفر مجموع من الشروط في المرقي العقاري ، طبقا للمواد 3 الفقرة 14 و المادة 4 و 19 من هذا القانون و يخضع لأحكام القانون الخاص ، فالمرقي العقاري الخاص قد وسع له المشرع مجال تدخله في نشاط الترقية العقارية من خلال صلاحية المبادرة بانجاز مشاريع عقارية و كذا القيام بالعمليات التي يشملها مجال الترقية العقارية و هو يعد امر إيجابي¹.

ونحن بدورنا حاولنا التركيز في هذه الدراسة على المشاريع ذات الطابع السكني باعتبارها تشكل الاولوية للدولة في الوقت الحالي و التي يكثر عليها الطلب بشكل كبير من طرف الافراد و التي تشهد عدة مشاكل اهمها مشكلة التمويل و كذا رصد الامكانيات المادي و البشرية لانجازها بغية تغطية الطلب المسجل عليها ، و التي سوف نحاول التفصيل في عملية تمويلها في المحور الموالي.

المحور الثاني : التطور التشريعي للاستثمار في تمويل المشاريع الترقية العقارية و افاقه .

قد عرف الاستثمار في تمويل قطاع السكن بصفة عامة و نشاط الترقية العقارية تطورا مع تطور و تعديل المنظومة القانونية لنشاط الترقية العقارية بدءا من مرحلة الاستقلال و صولا الى يومنا هذا، وعليه سوف نحاول تسليط الضوء على مراحل تطور الاستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية باختصار (اولا)، وكذا الافاق المستقبلية للاستثمار في هذا المجال بالاعتماد على الية القرض العقاري (ثانيا) كما يلي:

اولا - مراحل تطور تمويل مشاريع الترقية العقارية:

-المرحلة الاولى : من 1962 الى 1986 :

في هذه الفترة فقد اعتمد ميدان السكن على المخصصات المالية التي ترصدها الدولة لقطاع السكن فلقد تم رصد مبالغ مالية ضخمة من اجل القيام بعملية انجاز المشاريع السكنية المبرمجة لتلبية حاجات الافراد من السكن ، و نظر لقلّة التمويل وعجز الدولة عن تمويل كل البرامج المسجلة لديها حاولت ان تستغل رأسمال الخاص للأفراد من خلال نظام التعاونيات العقارية بدفعهم الى تمويل بناء سكنات بأموالهم الخاصة بهدف التخفيف من اعباء التمويل على الدولة ، إلا ان ما ميز هذه الفترة هو عجز الدولة عن تمويل كل المشاريع المبرمجة نظرا لنقص الموارد المالية و لاسيما بعد الظروف الاقتصادية التي عرفتها البلاد في بداية الثمانينات مما ادي الى توقف و الغاء العديد من المشاريع السكنية .

ينشطون فاعلين في الميدان و لا يحملون أي مشروع عقاري ، كل هذه الارقام تعكس مدي التطور الذي تعرفه مهنة المرقي العقاري الخاص في الواقع ، انظر الموقع التالي : <https://www.youtube.com/watch?v=Kq6hAfAn5yM> .

¹ - شعوة مهدي ، المرجع السابق ، ص 68.

ما يمكن ان نشير اليه ان في هذه الفترة التي سبقت صدور اول قانون ينظم الترقية العقارية هو هيمنة الدولة بمؤسساتها على تسيير الكلي لقطاع السكن بدا من الدراسة بالتمويل فالانجاز وصولا الى تسليم دون ان تسمح بأي مبادرة للخواص للمساهمة في مجال السكن وهذا ما يمكن اعتباره العامل الرئيسي في الفشل و العجز الذي يعرفه قطاع السكن في الجزائر في هذه الفترة نتيجة عجز الدولة عن التوفيق بين الدراسة و الانجاز و التمويل هذه المشاريع السكنية لتغطية الطلب.

في خضم كل هذه المعطيات عن المشاكل و تقاوم ازمة السكن بارتفاع الطلب امام تراجع العرض حتم الوضع تدخل المشرع لتنظيم موضوع الترقية العقارية بشكل واضح و صريح بإصدار نص قانوني ينظم و يضبط هذا المجال بما يسمح بإعادة تنشيط و تطوير قطاع السكن بشكل خاص و كذا التخلص من المشاكل التي خلفتها هذه الفترة من خلال اصدار اول قانون خاص بالترقية العقارية و هو القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية¹.

-المرحلة الثانية : من 1986 الى 1993 :

في هذه المرحلة استهدف المشرع من خلال القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية استغلال التوفير المالي للرأسمال المواطنين بغرض توفير مصدر تمويل اضافية لتمويل قطاع السكن حتى تقلص من الاعباء المالية عن خزينة الدولة².

✓ -كذلك ان القانون كان يطلب من المكتتبين الخواص توفير الاموال اللازمة للقيام بالعمليات مما يشكل عائق امامهم اذ انه كان يشترط مساهمة في المشروع لا تقل عن 50% من قيمة المشروع وهو تمويل كبير لا يستطيع المكتتب توفيره³.

✓ -كذلك كان يفرض القانون على المكتتب عدم استخدام تسبيقات التي يقدمها المشترون في عقد حفظ الحق و كذا البيع على التصاميم .

✓ -كذلك عدم امكانية الاستفادة من القروض الممنوحة من طرف البنوك إلا بعد ان يقوم المكتتب بصرف المساهمة الشخصية له و المقدرة ب 50% من قيمة المشروع وهو الامر الذي دفع العديد من المكتتبين الى خرق القانون ، اضافة الى تدخل الدولة في تحديد قيمة القروض الممنوحة من طرف البنوك⁴.

✓ -قيام البنوك باشتراط نسبة فائدة مرتفعة على القروض الممنوحة للمكتتبين الخواص مما ادت الى ارقق هؤلاء المكتتبين و هذا الامر ادي الي ارتفاع قيمة السكن الامر الذي جعل الافراد غير قادرين على الحصول على سكن وهذا عقد مشكلة السكن بدل حلها.

¹ -القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر عدد 10 (الملغي بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93).

² - فايز رحمانى ، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2004/2003 ، (غير منشورة)، ص 2.

³ - ربيع نصيرة ، تمويل الترقية العقارية العمومية ، مذكرة ماجستير ، تخصص ادارة و مالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2006 ، ص 8.

⁴ - بوسته ايمان ، المرجع السابق ، ص 44.

✓ - امتناع البنوك عن منح القروض اللازمة لتمويل المشاريع الترقية العقارية نتيجة عدم كفاية الضمانات المقدمة من المكتتبين.

✓ - هيمنة كل من الخزينة العمومية و الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على تمويل قطاع السكن في هذه الفترة¹.

✓ - نقص تمويل الممنوح لقطاع السكن في هذه الفترة فقد اشارة الاحصائيات الى انخفاض مستمر

فبعد ان كان استهلاك القروض في سنة 1986 يقدر بحوالي 9.5 مليار دينار جزائري ، لم يتعد

قيمة قدرها 3.9 مليار دينار جزائري سنة 1989 و هو ما يعكس استمرار الانخفاض²، و هو ما كانت له تداعيات سلبية على قطاع السكن و الترقية العقارية ككل³.

- المرحلة الثالث : من 1993 الى 2011 :

في هذه الفترة تم اصدار المرسوم رقم 03/93 الذي الغى احكام القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية ، اذ ان هذا المرسوم قد تم تسجيل تطور ملحوظ في منظومة التمويل العقاري غير انها لم تصل الى النتائج المرجوة منها نظرا للمشاكل التي سجلت على المرسوم و ما نتج عنه من منازعات اثره على تطوير قطاع التمويل العقاري لاسيما ما تعلق بالقروض العقارية الموجهة لتمويل المشاريع ذات الطابع السكني باعتبار ان هذا المرسوم كان يهدف لتطوير هذه المشاريع اكثر من غيرها ، وعليه سوف نحاول استعراض اهم التطورات التي عرفها قطاع التمويل في هذه المرحلة كما يلي:

✓ - تم اصدار قانون النقد و القرض رقم 10/90 و الذي حرر المعاملات المصرفية لاسيما في مجال التمويل العقاري و السكني على الخصوص بإعطاء الحرية للبنوك في منح القروض دون تدخل الدولة⁴.

✓ - اعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ليصبح بنك للعقار مهمته تمويل قطاع السكن و تم اسناد المهام المكلف بها سابقا الى الصندوق الوطني للسكن الذي تم انشاءه⁵.

¹ - قبل سنة 1987 كانت الدولة هي من تقوم بتمويل كل السكنات المنجزة من ميزانيتها ، من سنة 1987 الى غاية سنة 1989 فقد بلغت قيمة المساعدات الممنوحة من 120.000 د ج الى 150.000 د ج، و بالنسبة للتمويل المؤقت من الخزينة العمومية فقد شمل على نسبة ضئيلة من الفوائد تقدر ب 1 % خلال (40) سنة ، الامر الذي ادي الى عجز لدي خزينة الدولة في تغطية تمويل مشاريع الترقية العقارية ، الامر الذي ادي الى اسناد هذه المهمة الى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، - مسكر سهام ، دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن ، مداخلة لمقاة في الملئقي الوطني حول الترقية العقارية

في الجزائر، يومي 27-28 فيفري 2012، جامعة ورقلة ، انظر هامش الصفحة، ص 3.

² - فايز رحمانى ، المرجع السابق ، ص 2.

³ - لأكثر تفاصيل راجع ناصر لباد ، المرجع السابق ، ص 189.

⁴ - فايز رحمانى ، المرجع السابق، ص 2.

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 144/91 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و أولولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن ، ج ر عدد 25.

- ✓ -استحداث عدة هيئات لدعم منظومة التمويل العقاري منها شركة ضمان القروض (SGCI) و كذا شركة اعادة التمويل الرهنى (SRH) والتين تعادني من الهيئات الضامن للقروض العقارية في الجزائر.
- ✓ -فتح المجال امام البنوك التجارية في مطلع سنة 2000 لدخول مجال الاستثمار في تمويل قطاع السكن و مشاريع الترقية العقارية بالقروض العقارية و على رأسها كل من بنك القرض الشعبي (CBA) و بنك التنمية المحلية (BDL).
- ✓ -تطوير العمل المصرفي بإصدار تعديل لقانون النقد و القرض رقم 11/03 و اصدار عدة مراسيم التي من شأنها تدعم منظومة التمويل العقاري في بلادنا.
- ✓ -تم اصدار مرسوم تنفيذي يتعلق بتنظيم عملية اعادة التمويل الرهنى للقروض الممنوحة في اطار الترقية العقارية من اجل توفير السيولة للبنوك من خلال تحويل القروض الرهنية الى اوراق مالية قابلة للتداول عن طريق الية التوريق القروض الرهنية في البورصة¹.

ثانيا - افاق الاستثمار في تمويل الترقية العقارية عن طرق آلية القرض العقاري :

حرصت الدولة في ظل أزمة السكن التي تعاني منها ، من جراء الارتفاع المستمر وغير المنطقي لثمن الوحدات السكنية بمختلف أنواعها سواء الفردية أو الجماعية ، والذي كان نتيجة عن عدم التحكم الجيد والمراقبة الفعلية من طرف السلطات العامة للسوق العقارية بالدرجة الأولى ثم الازدياد الهائل لعدد السكان بالدرجة الثانية والذي ترتب عنه أن ارتفاع ميزان الطلب مقارنة بميزان العرض وبالتالي أسعار ليست في متناول الطبقة العاملة²، فكل هذه العوامل زادت من حدة أزمة السكن التي تعاني منها طبقة ليست بالقليلة من المواطنين الجزائريين ، وكان في المقابل ذلك أن ألزمت الدولة أن تجعل قطاع السكن والتعمير من ضمن مسؤولياتها الأساسية وقد تجلّى ذلك من خلال الدعم المالي الموجه للقطاع وصرف أموال ضخمة عليه ، في حين أنه كان بالإمكان لو تم التحكم الفعال في هذه السوق التخفيف من هذه الأزمة نوعا ما وتوفير جهد الأموال التي تم إنفاقها على القطاع الى مشاريع اقتصادية أخرى³.

وقد تجلت سياسة الدولة في قطاع الإنتاج السكني بالاستثمار في التمويل بمختلف أشكاله من إعانات مالية موجهة لفئة من المستفيدين المتوفرة فيهم الشروط المطلوبة قانونا بالإضافة الى الاستثمار في القروض العقارية التي فُتِح المجال أمام الهيئات المصرفية ، واختيار المشرع لها بدل القروض الاستهلاكية من خلال نص المادة 75 من القانون رقم 09-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009⁴، حيث نصت على أنه:

¹-القانون رقم 06/05 المؤرخ في 20/02/2006 المتعلق بتوريق القروض الرهنية الجزائرية ، ج ر عدد 15.

²- إسلام عبد القادر عثمان، القروض البنكية (كأداة لتمويل المؤسسات الاقتصادية و العقارات) الجزائر كنموذجنا،مكتبة الوفاء القانونية، ط الأولى سنة 2017، ص 294.

³- عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مطبعة الأسطورة، الطبعة 2، الجزائر، 2007، ص 195.

⁴- القانون رقم 01/09 المؤرخ في 22/07/2009 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ، ج ر عدد 44 .

«لا يرخص للبنوك بمنح قروض للأفراد إلا في اطار القروض العقارية»¹.

وبالتالي نستنتج من ذلك أن السلطات العامة في البلاد أصبحت ترى في هذا النوع من القرض الحل الجديد الذي لا بد من تشجيع الأفراد و المرقين العقاريين عليه لمواجهة مشكل توفير السكن ، وهو في نفس الوقت أحد الاليات التي كثر الحديث عنها في السنوات الأخيرة في تمويل السكن من خلال الإجراءات المتعلقة بها وأيضا مزاياها دون أن ننسى دوره في تفعيل نشاط الاستثمار في قطاع السكن من خلال توفير الموارد المالية اللازمة له وهو ما ينعكس إيجابا على نشاط الترقية العقارية ، فلقد سن المشرع جملة من النصوص القانونية لتنظيم هذه الالية و التي نستعرضها فيما يلي :

1- القروض الممنوحة للأفراد :

اذ تم اقرار منح قروض لصالح الافراد من اجل الحصول على ملكية مسكن ، والتي تظهر من خلال امكانية استفاضة العائلات و الافراد الطامحين للحصول على سكنات لائق عن طريق توفير التمويل المطلوب و الذي تقدمه مختلف البنوك التجارية المؤسسات المالية و هذا بالاستفاضة من منح تخفيض في نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها تتراوح ما بين 1% و 3 % حسب الراتب الذي يتقاضاه الفرد من اجل لاقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين²، و تتحمل الخزينة العمومية هذا الفارق في نسبة الفائدة عبر حساب خاص تحت رقم 132-302 و عنوانه " صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء و بناء و توسيع السكن وكذا المرقين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة " ³، وعليه فان الية القروض المدعمة من طرف الدولة الممنوحة للأفراد تعد دعما هام لانطلاق في مختلف المشاريع الترقية العقارية لاسيما ذات الطابع السكني و التي توجه خصيصا للأسر متوسطة الدخل و المحرومة.

¹- لقد كانت هذه المادة بداية انطلاق نوع جديد من القروض العقارية وهو القرض الميسر او المدعم و الذي يستفيد منه كل من الافراد و المرقين العقاريين ضمن شروط محددة .

²- المرسوم التنفيذي رقم 87/10 المؤرخ في 10/03/2010، الذي يحدد مستويات و كفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين ، ج ر عدد 17 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 389/13 المؤرخ في 24/11/2013 ج ر عدد 61.

³- المرسوم التنفيذي رقم 120/10 المؤرخ في 21/04/2010، يحدد كفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 132-302 الذي عنوانه"صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء و بناء و توسيع السكن و كذا المرقين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة"، ج ر عدد 27 .

(2)- القروض الممنوحة للمرقين العقاريين :

لقد تم استحداث القرض المدعم او الميسرة بموجب المادة 74 من القانون رقم 09/09 المؤرخ في 2009/12/30 و المتضمن قانون المالية لسنة 2010¹ و التي جاء فيها : " يرخّص للخزينة العمومية بمنح تخفيضات في معدلات الفوائد بعنوان القروض الممنوحة من البنوك و المؤسسات المالية إلى المرقين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن".

ويحدد معدل هذا التخفيض و كفاءات منحه عن طريق التنظيم " ، و تجسيدا لذلك قام المشرع بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 167/10 المؤرخ في 2010/07/30 و الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن و كفاءات منحها² ، إذ حددت المادة 2 منه على احتساب تخفيض معدل نسبة الفائدة لتمويل برامج عمومية للسكن ب (4%) و يمثل الفارق بين نسبة هذه الفائدة و نسبة (4%) معدل التخفيض و قد حصرت المادة الأولى من هذا المرسوم نوع البرامج السكنية التي تستفيد من هذا الدعم في نسبة الفوائد على القروض التي تمنحها البنوك العمومية و المؤسسات المالية العمومية للمركبي العقاري و هي البرامج العمومية للسكن و التي يقصد بها : " كل مشروع للترقية العقارية يستفيد من دعم الدولة الموجه للأسر المؤهلة للحصول على مساعدة الدولة " .

ولقد أشارت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 167/10 سالف الذكر انه يتم تحديد شروط استفادة المرقى العقاري من تخفيض نسبة الفائدة بقرار وزاري مشترك بين كل من وزير المكلف بالمالية و الوزير المكلف بالسكن و الذي أصدره المشرع بعد حوالي 11 شهرا من صدور هذا المرسوم ، وهو القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/03/01 و الذي يحدد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة³.

فبالإضافة الى القروض العقارية تم اقرار الدعم المالي لصالح الافراد كآلية مساعدة للحصول على السكن و قد تجسد في مساعدات مالية مباشرة لفائدة الفئة ذات الدخل المتوسط و المحدود من الدولة من اجل الرفع من قدرة الافراد المالية لشراء او توسيع او بناء مساكنهم و التي يتم تقديمها من طرف الصندوق الوطني للسكن⁴ و التي تتراوح ما بين 40 مليون الى 70 مليون سنتيم و تصل الى 100 مليون سنتيم لمناطق الجنوب ، و التي تمنح حسب بعض الشروط و في العديد من الصيغ السكنية ، و لعل من بينها مستوى الدخل الذي يتقاضاه الفرد المستفيد من الاعانات المالية المقدمة⁵:

➤ -700.000 د ج اذا كان الدخل يفوق (24) الف د ج و يقل او يساوي (4) مرات الدخل الوطني الادنى المضمون.

¹- قانون رقم 09/09 مؤرخ في 2009/12/30، تضمن قانون المالية لسنة 2010 ، ج ر عدد 78.

²- المرسوم التنفيذي رقم 167/10 المؤرخ في 2010/07/30، يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن و كفاءات منحه، ج ر عدد 41.

³- القرار الوزاري مشترك مؤرخ في 2011/03/01، الذي يحدد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة، ج ر عدد 31 .

⁴- بوسته ايمان ، المرجع السابق ، ص 273.

⁵- تقدر الاعانات الممنوحة من طرف الصندوق (CNL): <http://www.cnl.gov.dz/ar/aides-part-ar/aap-ar>.

➤ -400.000 د ج اذا كان الدخل يفوق (4) مرات ويقل او يساوي (6) مرات الدخل الوطني الادنى المضمون¹.

و منه سوف تكون لهذه الالية مساهمة جد فعالة في تطور نشاط الترقية العقارية وهذا ما سمح بفتح ورشات كبرى كان لها دور في إنعاش الحركية في قطاع السكن وذلك بالعمل على تقليص الطلب على السكن بزياد العرض خاصة في صيغة السكن الترقوي المدعم التي استحدثت خصيصا لفئة ذوي الدخل المتوسط في المجتمع و التي يعول عليها كثيرا .

المحور الثالث : اثر الاستثمار في التمويل على تنشيط مجال الترقية العقارية و تنمية قطاع السكن

لقد اتجهت إرادة الدولة إلى انتهاج سياسية تهدف إلى تمكين الأفراد و خاصة المنتمين إلى الفئات المحرومة و متوسطة الدخل من الحصول على ملكية مسكن لائق ، وهذا باعتماد على فتح المجال للاستثمار في تمويل المتعاملين الخواص للمبادرة بانجاز مشاريع سكنية تلبية للطلب المسجل على السكن من خلال استحداث عدة صيغ السكني لاسيما منها صيغة الترقوي المدعم التي استحدثتها الدولة لامتصاص الطلب و التي من خلالها تسمح بزيادة العرض و في نفس الوقت إتاحة الفرصة للمرقين العقاريين و لاسيما الخواص منهم أن يساهم في انجازها و لتشجيع هذه الفئة من المتعاملين في مجال الترقية العقارية تم إقرار عدة تحفيزات مالية لصالحهم و تعددت الأهداف التي تسعى إليها الدولة من وراء تقريرها لتصل في الأخير إلى نتيجة مفادها إنعاش قطاع السكن بما يضمن القضاء على أزمة السكن الحالية التي تعيشها البلاد ، وعليه سوف نحاول إبراز أثر تشجيع الاستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية على إنعاش قطاع السكن من خلال ثلاثة نقاط رئيسية و هي:

أولا - بالنسبة للمركبي العقاري : تتعدد الآثار الايجابية التي يمكن تعددها فيما يلي:

- -تشجيع المرقين العقاريين على توسيع مشاريعهم السكنية المنجزة في إطار الترقية العقارية نتيجة توفير الموارد المالية من طرف البنوك و المؤسسات المالية.
- -تحسيس المرقبي العقاري باهتمام الدولة و مرافقته باعتباره شريك أساسي في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن مما يدفعه إلى المضي قدما في طموحاته.
- -ارتفاع الأرباح المحققة من طرف المرقبي العقاري نتيجة استفادته من التمويل و الإعفاءات الضريبية التي تمنحها إياه الدولة.
- -تسهيل جميع الإجراءات المتعلقة باستفادة من الأوعية العقارية التي سيتم انجاز عليها السكنات الترقوية المدعمة باعتبار أن الدولة هي المشرفة على العملية و تنجز لحسابها مما يؤدي إلى تسريع وتيرة الانجاز و تسليم المشروع في الأجل المحددة.

¹- راجع المرسوم التنفيذي رقم 06/18 المؤرخ في 2018/01/20 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 235/10 المؤرخ في 2010/10/5 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي او بناء سكن ريفي او سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب و الهضاب العليا و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفيات منح هذه المساعدة. , ج ر عدد 02.

- -يفتح المجال أمام المرقين العقاريين لاسيما الخواص منهم مما يزيد في مستوى التنافسية مع المرقين العموميين مما يؤدي إلى جودة في الانجاز و انخفاض في الأسعار السكنات مما ينجر عنه ضبط سوق السكن عن طريق استقرار أسعار الوحدات السكنية بشكل مقبول.
- -تعزيز مصادر التمويل التي يحتاجها المرقى العقاري للانطلاق في انجاز مشاريعه ضمن نطاق الترقية العقارية من خلال التحفيزات المباشرة و التي تتمثل في القروض الميسرة التي تقدمها له الدولة مما يدفعه إلى توسيع في حجم المشاريع التي يتولى انجازها.
- -تنوع و تعدد التحفيزات المباشرة وغير المباشرة التي تمنحها الدولة للمتعاملين في نشاط الترقية العقارية ساهمت في استقطاب متعاملين جدد و هو ما يسجل ارتفاع عدد المرقين العقاريين الخواص كل سنة¹.

ثانيا - بالنسبة للأفراد طالبي السكن : تتعدد الآثار الايجابية فيما يلي :

- -مساعدة الأفراد لاسيما الفئة المحرومة و متوسطة الدخل و الغير قادر على اقتناء مسكن لائق بإمكانيتها الخاصة المحدودة الاستفادة من عدة صيغ برمجتها و مولتها الدولة لفائدتهم مما يمنح لهم فرصة الاستفادة.
- -إقرار تحفيزات للأفراد أصحاب الدخل المتوسط ساهم في تعزيز قدراتهم المالية التي تمكنهم من الحصول على ملكية مسكن سواء من الدولة في إحدى الصيغ السكنية المنجزة أو من المرقين الخواص.
- -إن تنوع الصيغ السكنية المنجزة من حيث النمط و الحجم و السعر سوف يضمن تلبية جميع طلبات و لكل فئات المجتمع دون إقصاء أو تهميش لأي فئة.
- -تمكين الأسر المحرومة من فرصة الحصول على مسكن لائق وبسعر مقبول مدعم من طرف الدولة بإعانات تقدمها أجهزة الدولة المتخصصة (كصندوق الوطني للسكن) حسب كل فئة وطبقا لما يحدده القانون.

ثالثا - بالنسبة لتطوير نشاط الترقية العقارية : ان الاستثمار في تمويل الترقية العقارية له اثر جد هام في تطوير نشاطات الترقية العقارية كما يلي:

- -اعتبار نشاطات الترقية العقارية البوابة التي يمكن من خلالها تحقيق قفزة في مجال إنعاش قطاع السكن مما استوجب معه الأمر الاهتمام بها و تدعيمها بما يضمن الوصول إلى هذه النتيجة.
- -تحرير نشاط الترقية العقارية من الاحتكار الذي كان من طرف الدولة من خلال فتح المجال أمام المستثمرين الخواص الراغبين في دخول مجال الترقية العقارية و الاستثمار فيه.

¹ - فقد صرح الوزير المكلف بالسكن في اجتماع مع المرقين العقاريين في شهر نوفمبر 2017 الى ان عدد طلبات الاعتماد المقدمة للحصول على صفة المرقى العقاري وصل الى حوالى 9000 طلب ، انظر الموقع التالي : <https://www.youtube.com/watch?v=Kq6hAfAn5yM> .

- -إعطاء فرصة للمرقين الخواص في توالي انجاز بعض البرامج السكنية المدعم من طرف الدولة و مواجهة للفئة محدودة الدخل في المجتمع كصيغة الترقوي المدعم.
- -تنوع في الصيغ السكنية التي يتم انجازها في مجال الترقية العقارية حسب مقاييس و معايير تقنية تستجيب لرغبات وطلبات المقتنين بما يضمن رضاهم من حيث التصميم والحجم و السعر.
- -ارتفاع عدد المرقين العقاريين الذين يرغبون في الاستثمار في نشاطات الترقية العقارية مما كان له اثر ايجابي في رفع الحصص السكنات المسلمة في السنوات الأخيرة.
- -ارتفاع في عدد الو رشات السكنية المفتوح و ارتفاع وتيرة الانجاز مما أدى إلى تسليم عدد معتبر من السكنات وهذا ما يقلص في حجم الطلبات المسجلة على السكن بارتفاع العرض.
- -اهتمام الدولة بجانب التمويل من خلال فتح المجال أمام البنوك و المؤسسات المالية لتمويل الترقية العقارية و السعي إلى توفير المناخ الملائم لتشجيع الاستثمار في مجال السكن.

وعليه إن التجارب السابقة التي عايشتها الدولة في سعيها إلى تنظيم و ضبط الإطار العام لنشاط الترقية العقارية بما يحقق إنعاش قطاع السكن، جعلها تتدارك بعض النقائص التي وقعة فيها و احتواء الوضع باتخاذ جملة إصلاحات ناجع وهذا ما تجسد في إصدار القانون رقم 04/11 و المراسيم التنفيذية له ، وكذا تراجع الدولة عن الاحتكار الممارس في مجال السكن و فتح المجال للتنافسية و إعطاء الفرص في مجال انجاز بين المرقين العموميين و الخواص ، و كذا قطاع التمويل العقاري من خلال فتح هذا المجال أمام البنوك التجارية و المؤسسات المالية بعد أن كانت الهيمنة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك ، وهذا ما يسمح بتحرير الاستثمار في تمويل نشاط الترقية العقارية و بالتالي الوصول إلى النتيجة المرجوة و هي تنمية و التخفيف من أزمة السكن .

خاتمة:

في ختام هذه الدراسة، يمكن القول ان نشاط الترقية العقارية ليس فقط عملية انجاز المشاريع العقارية في اطار الترقية العقارية فقد بل يتعداها الى ادارة هذه المشاريع و تمويلها و عليه فان الاستثمار في مجال التمويل يشكل دعما حقيقي لنهوض بهذا القطاع العام الذي تولي له الدولة اهتمام خاص كونه البواب لتنمية قطاع السكن و حل مشكلة السكن التي تعريفها البلاد في السنوات الاخيرة ، و عليه فان تطوير هذا المجال من مجالات الاستثمار في نشاط الترقية العقارية لابد ان يكون له اثر جد ايجابي في ترقية و تطوير عدة برامج سكنية في طور الدراسة و الانجاز مما يؤدي في الاخير الى تلبية كل الطلبات المسجلة على السكن ، وعليه نصل الى بعض النتائج منها:

- ✓ -ان نشاط الترقية العقارية عرف قفزة نوعية و اعادة تنظيم بفضل القانون رقم 04/11.
- ✓ -فتح المجال امام المرقين العقاريين العموميين و الخواص من خلال تنظيم هذه المهمة جعله يساهم بشكل كبير في دفع عجلة الاستثمار في قطاع الترقية العقارية و قطاع السكن.

✓ - اعتبار التمويل احد الاستثمارات في اطار الترقية العقارية جعل الكثير من الهيئات المالية تهتم بهذا القطاع و على رأسهم البنوك التجارية و بعض المؤسسات المالية.

✓ - اعتبار القرض العقاري كآلية مثلي لتمويل مختلف مشاريع الترقية العقارية عن طريق التنوع في القروض العقارية الممنوحة من طرف الهيئات المالية ، مما ساعد على استثمار اموال ضخم و تنشيط القطاع المصرفي و حتى البورصة بفضل الية اعادة التمويل و التوريق مما كان له عدة اثار ايجابية في حركة التمويل العقاري ككل.

و عليه نصل الى ذكر بعض التوصيات التي نراها مهمة لإثراء هذا الموضوع:

✓ - سن نصوص قانونية بهدف تأطير و ضبط مجال الاستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية بشكل اكثر دقة.

✓ - اعتماد على اليات التمويل الاسلامية من اجل توسيع مجال الاستثمار من البنوك التجارية ليشمل البنوك الاسلامية.

و في الاخير يعتبر عنصر التمويل عنصر مهم في عملية انجاز اي مشروع مما يتطلب الاهتمام به و تطوير للوصول الى النتائج المسطرة كون ان جميع السياسة التي انتهجتها الدولة في السابق اثبت ان التمويل كان حلقة اساسية في فشل هذه السياسات الاصلاحية في قطاع السكن.

-قائمة المصادر والمراجع :

1- عبد القادر بلطاس ، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر ، مطبعة الأسطورة ، الطبعة 2، الجزائر ، 2007.

2- بوسنة ايمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ،(دراسة تحليلية)، دار الهدي ، الجزائر ، 2011 .

3- إسلام عبد القادر عثمان ، القروض البنكية (كأداة لتمويل المؤسسات الاقتصادية و العقارات) الجزائر كنموذج، مكتبة الوفاء القانونية ، ط الأولى سنة 2017.

4- شعوة مهدي ، تطور المركز القانوني للمركبي العقاري الخاص في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 2014/2015 .

5-تواتي نصيرة ، نظام المتعامل في الترقية العقارية (المتعامل الخاص)، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2001 / 2002 ، (غير منشورة).

6- فايز رحمانى ، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2003/2004 ، (غير منشورة).

7- ربيع نصيرة ، تمويل الترقية العقارية العمومية ، مذكرة ماجستير ، تخصص ادارة و مالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2006.

- 8- انظر يزيد عربي باي ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر ، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة ، 2010/2009 .
- 9-كتو لامية ، عقد البيع على التصاميم - في اطار القانون رقم 04/11 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية ، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، 2013.
- 10- Philippe JESTAZ, Philippe MALINVEAUD, Droit de la promotion Immobilière, 6^{ème} édition .DALLOZ, Paris .1995.
- 11- مسكر سهام ، دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن ، مداخلة لمقابلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، يومي 27-28 فيفري 2012، جامعة ورقلة .
- 12- القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر عدد 10 (الملغي بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93).
- 13- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 ، المتعلق بالنشاط العقاري ، ج ر عدد 14 ، (الملغى بموجب القانون رقم 04/11).
- 14- القانون رقم 01/09 المؤرخ في 22/07/2009 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ، ج ر عدد 44 .
- 15- القانون رقم 06/05 المؤرخ في 20/02/2006 المتعلق بتوريق القروض الرهنية ، ج ر عدد 15.
- 16- قانون رقم 09/09 مؤرخ في 30/12/2009 ، تضمن قانون المالية لسنة 2010 ، ج ر عدد 78.
- 17- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر عدد 14.
- 18- المرسوم التنفيذي رقم 38/86 المؤرخ في 04/03/1986 ، المحدد لشروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية و كفياته و يضبط دفتر الشروط النموذجي لعقد حفظ الحق ، ج ر عدد 10.
- 19- المرسوم التنفيذي رقم 144/91 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و أيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن ، ج ر عدد 25.
- 20- المرسوم التنفيذي رقم 87/10 المؤرخ في 10/03/2010 ، الذي يحدد مستويات و كفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين ، ج ر عدد 17.
- 21- المرسوم التنفيذي رقم 120/10 المؤرخ في 21/04/2010 ، يحدد كفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 132-302 الذي عنوانه "صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء و بناء و توسيع السكن و كذا المرقيين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة" ، ج ر عدد 27 .

22- المرسوم التنفيذي رقم 167/10 المؤرخ في 2010/07/30 ، يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة

على القروض الممنوحة للمقيمين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن و كفيات منحه ، ج ر عدد 41.

23- المرسوم التنفيذي رقم 389/13 المؤرخ في 2013/11/24 ، و الذي يحدد مستويات و كفيات منح تخفيض نسبة الفائدة

على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين ، ج ر عدد 61 ، الذي الغى احكام المرسوم رقم 87/10 .

24- المرسوم التنفيذي رقم 281/15 المؤرخ في 2015/10/26 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى

تنازل على الاراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

25- المرسوم التنفيذي رقم 06/18 المؤرخ في 2018/01/20 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 235/10 المؤرخ في 2010/10/5

الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي او بناء سكن ريفي او سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب و الهضاب العليا و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفيات منح هذه المساعدة ، ج ر 02.

26-القرار الوزاري مشترك مؤرخ في 2011/03/01 ، الذي يحدد شروط استفادة المقيمين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة ، ج ر

عدد 31.

27-التعليمية رقم 01 المؤرخة في 2011/05/30 المتعلقة بكفيات تنفيذ برامج السكنات الترقية المدعمة ، صادرة عن وزارة السكن

و العمران.

28- انظر الموقع الصندوق الوطني للسكن (CNL) : <http://www.cnl.gov.dz/ar/aides-part-ar/aap-ar>

20-انظر الموقع التالي : <https://www.youtube.com/watch?v=Kq6hAfAn5yM> .