الوقف و الصكوك الإسلامية ودورهما في تمويل التنمية بالجزائر

– مقترح لإصدار صكوك إسلامية وقفية لتمويل قطاع السكن في الجزائر–

Waqf and Islamic sukuk and their role in the financing of development in Algeria

-A proposal for the issuance of Islamic sukuk to finance the housing sector in Algeria -

د.نزار سناء
أستاذ مؤقت
جامعة 8ماي 45، قالمة ، الجزائر
Sana/nezzar@gmail.com

تاريخ الإرسال: 03/ 05/ 2018 **تاريخ التعديل** **تاريخ قبول النشر**

الملخص:

تهدف الصناعة المالية الإسلامية إلى إيجاد أدوات مالية تعمل على توفير التمويل اللازم للتنمية، وتعد الصكوك الإسلامية من أبرز هذه الأدوات التي يمكن أن تساهم في ذلك، حيث تبرز أهميتها من خلال تعبئة المدخرات من الراغبين في التعامل وفق الأحكام الشرعية، وكذا تمويل مشروعات البنية التحتية ، لذا قد تمنح الصكوك الإسلامية تمويل من أجل إنشاء سكنات ملائمة للعيش، حيث تعد مشكلة السكن من بين أصعب المشاكل التي تؤرق الدول النامية كالجزائر التي عملت جاهدة لحل هذه المشكلة، إلا أنها لم تحقق ذلك، وعليه تم اقتراح نموذج لإصدار صكوك الإجارة لإنشاء سكنات بأسلوب الاستصناع بالاعتماد على الوقف في الجزائر.

الكلمات المفتاحية: الصكوك الإسلامية، أزمة السكن، صكوك الإجارة بأسلوب الاستصناع، التنمية، الوقف.

Abstract:

The Islamic financial process aims to find financial tools capable to provide adequate fund to development projects, sukuk are considered as one of the most famous tools that may contribute in it; and its importance can be derived from the seekers' incomes who want to deal with Islamic legal rules in funding the infrastructure's projects and the state institutions.

Sukuk may provide a kind of fund in order to establish social houses suitable to settle in. In this era housing crisis represents one of the serious issues the developing countries are suffering from; it is necessary here to say that Algeria (as developing country) did a lot to manage this problem, but unfortunately it did not achieve its target until now. So it is arrived to the point that can at least reduce such social problem, it is a certain pattern which has been suggested as a mechanism to found Ijara sukuk in Algeria to establish houses of istisna'a style Depending On the waqf in Algeria.

Key Wards: Sukuk, housing crisis, ijara sukuk in istisna'a style, development, waqf.

يعد الوقف من بين الموارد المتاحة للدولة من أجل استثمارها لصالح التنمية الاقتصادية ، فهي أداة اجتماعية يمكن استغلال مواردها العقارية بالأخص في إنشاء مشاريع متعددة، كما يمكن تحويل هذه الأصول العقارية إلى صكوك إسلامية يتم تداولها في الأسواق المالية وبالتالي تنشط الاستثمار المال والحقيقي معا.

لقد جاءت الصكوك الإسلامية تحت جناح الأدوات المالية الإسلامية لتفتح المجال للمشاركة الشعبية من قبل أفراد المجتمع من أجل دعم وتيرة التنمية من خلال مساهمتها في تعبئة المدخرات من الراغبين في التعامل وفق الأحكام الشرعية، وتغطية جزء من الموازنة العامة

وتعد الجزائر باعتبارها دولة إسلامية إحدى أهم الدول التي يجب أن تتبنى استثمارات كبيرة قائمة على أدوات مالية إسلامية كالصكوك، خاصة وأنها تعاني من مشاكل تنموية متعددة أهمها مشكل توفير السكنات الاجتماعية، فرغم الجهود التي تقوم بها الدولة الجزائرية من أجل النهوض بهذا القطاع إلا أنها لازالت دون المستوى المطلوب، وبما أن الجزائر تزخر بموارد وقفية تشهد تزايد مستمر في السنوات الأخيرة يمكن استغلالها، لذا ورغبة من الباحث في إيجاد حل يساهم في التقليل من مشكلة السكن تم اقتراح نموذج لتصور شامل لمقترح آلية إصدار صكوك إسلامية تمول قطاع السكن في الجزائر باستخدام الوقف العقاري في ظل توفر شروط ضرورية لنجاح ذلك يل.

من خلال ما سبق يمكن إعطاء الإشكالية التالية:

ما دور الوقف والصكوك الإسلامية من تمويل المشاريع التنموية؟ وكيف يمكن أن يساهمان في دعم قطاع السكن في الجزائر؟

من أجل الإجابة على هذا التساؤل تم تقسيم البحث إلى محورين أساسيين هما:

أولا: مدخل عام حول الوقف الصكوك الإسلامية ودورها التنموي

ثانيا: الوقف وواقعه في الجزائر.

ثالثا: دراسة مقترحة لتمويل المشاريع السكنية في الجزائر.

أولا: مدخل عام للصكوك الإسلامية ودورها التنموي.

من خلال هذا المحور سيتم تسليط الضوء على مختلف المفاهيم والجوانب المتعلقة بموضوع الصكوك ودورها التنموي.

1.ماهية الصكوك الإسلامية:

قبل التطرق إلى تعريف الصكوك الإسلامية لابد من معرفة التصكيك الإسلامي.

1.1. تعريف التصكيك الإسلامي وأهم ضوابط عمليته:

1.1.1. تعريف التصكيك الإسلامي: الصك لغة:هو الضرب الشديد بالشيء[1]. **أما اصطلاحا:** فهو عملية تحويل الأصول المقبولة شرعا إلى صكوك مالية مفصولة الذمة المالية عن الجهة المنشئة لها وقابلة للتداول في سوق مالية شريطة أن يكون محلها غالبه أعيانا وذات آجال محددة بعائد محدد أو غير محدد ولا يكون خالي من المخاطر، ويمكن القول أيضا أن التصكيك الإسلامي عبارة عن عملية تقسيم ملكية الأصول والموجودات المالية إلى أجزاء

يمثل كل منها صكا قابل للتداول من أجل الاستثمار في سوق رأس المال وفقا للضوابط والمعايير الشرعية الإسلامية[2].

2.1.1. ضوابط عملية التصكيك الإسلامي: هناك ضوابط أساسية في عملية التصكيك الإسلامي نذكرها في مايلي[3]:

- أن تكون نوعية الأصول المصككة من الأصول المقبولة شرعا.
- أن يكون بيع الأصول المراد تصكيكها مبنية على الديون في الذمم من المنشئ إلى شركة التصكيك نقدا للابتعاد عن بيع الدين بالدين.
- أن تكون خطوات وهيكل التصكيك مقبولة شرعا.
- يجب أن يراعى في إصدار الصكوك مبدأ الأولويات في الاقتصاد الإسلامي.
- يجب النظر في مآلات عملية التصكيك ومدى ملاءمتها للمصلحة العامة.

3.1.1. تعريف الصكوك الإسلامية: قدمت عدة تعاريف للصكوك الإسلامية نذكر منها:

- عرفت الصكوك الإسلامية على أنها أوراق مالية محددة المدة ،تمثل حصصا شائعة في ملكية أعيان أو منافع أو خدمات تخول مالكها منافع،وتخوله مسؤوليات بمقدار ملكيته[4].
- عرفت من قبل مجلس الخدمات المالية الإسلامية للصكوك بأنها شهادات يمثل كل صك منها حق ملكية لنسبة مئوية شائعة في موجودات عينية، أو مجموعة مختلطة من المجموعات العينية وغيرها، وقد تكون الموجودات في مشروع محدد أو نشاط استثماري معين، ويشترط أن يكون النشاط أو المشروع متفقا مع أحكام الشريعة الإسلامية.[5]و نستنتج مما سبق الخصائص التالية:
  - هي أوراق مالية متساوية في القيمة ومحددة، وتكون مدتها طويلة لأنها تتعلق باستثمار حقيقي.
  - أداة توفر التمويل اللازم للجهة المصدرة.
  - هي أدوات تصدر وفقا لأسس وقواعد مستمدة من الشريعة الإسلامية، حيث تعتبر بديل استثماري جيد للأدوات التقليدية.
  - أدوات قابلة للتداول ما لم تمثل نقدا أو دينا محضا ،تعطي مالكها الحق في الحصول على الربح كما يكون مشارك في الخسارة حال وقوعها.
  - تمثل حصص شائعة في ملكية الأعيان أو منافع أو خدمات أو في موجودات مشروع معين أو نشاط استثماري خاص.

2.1. أنواع الصكوك الإسلامية:هناك أنواع متعددة من الصكوك الإسلامية نحاول إيجازها:

1.2.1. الصكوك القائمة على عقود المشاركة : وتتمثل في:

1.1.2.1.صكوك المشاركة: هي عبارة عن وثائق ذات قيمة متساوية يتم إصدارها من أجل استخدام حصيلتها في إنشاء مشروع أو تطوير مشروع قائم، وهي تعتمد بصورة أساسية على عقد المشاركة الجائز شرعا،ويصبح المشروع

أو موجودات النشاط ملكا لحملة الصكوك في حدود حصصهم وتدار الصكوك على أساس المضاربة أو الوكالة بالاستثمار[6]، ولصكوك المشاركة نوعين هما[7]:

- ✓ **صكوك المشاركة المستمرة:** تشبه إلى حد كبير الأسهم الدائمة مع إمكانية دخول المصدر بنسبة معينة في رأس مال المشروع وطرح الباقي في صورة صكوك للاكتتاب،سواء كانت الإدارة للمصدر أو حملة الصكوك أو لطرف ثالث معين،وتعتبر هذه الصكوك بديلا عن الأسهم.

✓ **صكوك المشاركة المحدودة:** تكون مؤقتة بفترة زمنية محددة عادة ما تكون فترة متوسطة تنتهي بانتهاء المشروع أو الموسم أو انتهاء الدورة الصناعية. ولها عدة صور: صكوك المشاركة المستردة بالتدرج والمستردة خلال زمن محدود والمنتهية بالتمليك، ولقد استعملت باكستان هذا النوع من الصكوك بعد أن قامت بأسلمة كامل نظامها المصرفي في عام 1981، حيث أصدرت البنوك شهادات مشاركة لأجل وهي عبارة عن شهادات أو وثائق لحاملها تبعا لعقد المشاركة لمدة عشر سنوات وهي تعاون ما بين المؤسسة المالية ورجال الأعمال[8] .

2.1.2.1. صكوك المضاربة: هي عبارة عن وثائق محددة وموحدة القيمة تصدر بأسماء مالكيها مقابل الأموال التي قدموها لصاحب مشروع بعينه،بقصد تنفيذ المشروع واستغلاله وتحقيق الربح،ويحصل مالكوها على نسب محددة من أرباح المشروع،ولا تنتج هذه الصكوك أي فوائد، فهي تقوم أساسا على المضاربة وهي تمثل حصصا شائعة في المشروع الذي تم إصدارها لإنشائه أو تمويله، وتستمر هذه الملكية طيلة المشروع من بدايته إلى نهايته[9].

2.2.1.الصكوك الإسلامية في مجال الزراعة: تتمثل في:

1.2.2.1. صكوك المزارعة: هي وثائق متساوية القيمة يصدرها مالك أرض يرغب في تمويل زراعته على أساس عقد المزارعة الشرعية، واقتسام المحصول بين مالك الأرض ومن يقوم بزراعتها بأمواله حسب الاتفاق ويعد المكتتبون في هذه الصكوك هم الزارعين لهذه الأرض بأموالهم،كالشركات المتخصصة في زراعة الأرض،وحصيلة الاكتتاب هي تكاليف الزراعة ويملك حملة الصكوك الحصة المتفق عليها مما تنتجه الأرض[10].

2.2.2.1. صكوك المساقاة: هي وثائق متساوية القيمة تصدر لاستخدام حصيلة الاكتتاب فيها في سقي أشجار مثمرة،ورعايتها على أساس عقد المساقاة، ويصبح لحملة الصكوك حصة من الثمر[11]، وهي تشبه إلى حد كبير صكوك المغارسة التي تصدر لاستخدام حصيلة الاكتتاب فيها في غرس أشجار على أساس عقد المغارسة، ويصبح لحملة الصكوك حصة في الغرس والأرض[12].

3.2.1. الصكوك القائمة على البيوع:وتتمثل في:

1.3.2.1. صكوك المرابحة: هي وثائق ذات قيمة متساوية تطرح لجمع مبلغ معين لتمويل عملية شراء سلعة ما وبيعها لعميل بتكلفة الشراء مضافا إليها ربح معين يتفق عليه الطرفان عقد البيع[13].

2.3.2.1. صكوك السلم: هي عبارة عن وثائق متساوية القيمة تطرح بجمع مبلغ لتسليمه إلى مورد لشراء سلعة منه،تسلم بعد مدة ويكون حق حامل الصك مؤجلا إلى حين استلام السلع وبيعها، وهذا النوع من الصكوك لا يجوز تداوله،لأنه لا يجوز بيع السلم قبل قبضه من جهة، ولأنها تمثل دينا والديون لا يجوز تداولها[14].

3.3.2.1. صكوك الاستصناع: هي وثائق متساوية القيمة تصدر لاستخدام حصيلة الاكتتاب فيها في تصنيع سلعة ويصبح المصنوع مملوكا لحملة الصكوك[15]، حيث تمثل سلعة مؤجلة التسليم بثمن معجل، والسلعة هي من قبيل الديون العينية،لأنها موصوفة في الذمة إلا أنه يجوز تأجيل ثمنها، والمبيع في الحالتين لا يزال في ذمة الصانع، لذلك تعتبر هذه الصكوك غير قابلة للتداول[16].

4.2.1. صكوك الإجارة وصكوك الوقف: ويمكن تعريفهما كالآتي:

1.4.2.1.صكوك الإجارة: هي صكوك متساوية القيمة تمثل أجزاء متماثلة مشاعة في ملكية أعيان معمرة مرتبطة بعقود إجارة تقدم من ملتزمها لحامل الصك في وقت مستقبلي[17]، هذه الصكوك للبيع للجمهور، وهي تمثل مستندات ملكية في عقارات أو آلات أو تجهيزات أو أية سلعة معمرة أخرى يمكن أن تباع منفعتها[18].

2.4.2.1. الصكوك الوقفية:هي عبارة عن وثائق أو شهادات خطية متساوية القيمة قابلة للتداول تُمثل المال الموقوف وتقوم على أساس عقد الوقف[19]، يمكن القول أن الصكوك الوقفية هي التي تصدرها مؤسسات الوقف وتستثمر حصيلة إصدارها في مشروعات وأنشطة وعمليات متوافقة مع الشريعة الإسلامية ويصرف عائدها في جهات البر حسب شروط الواقفين[20].

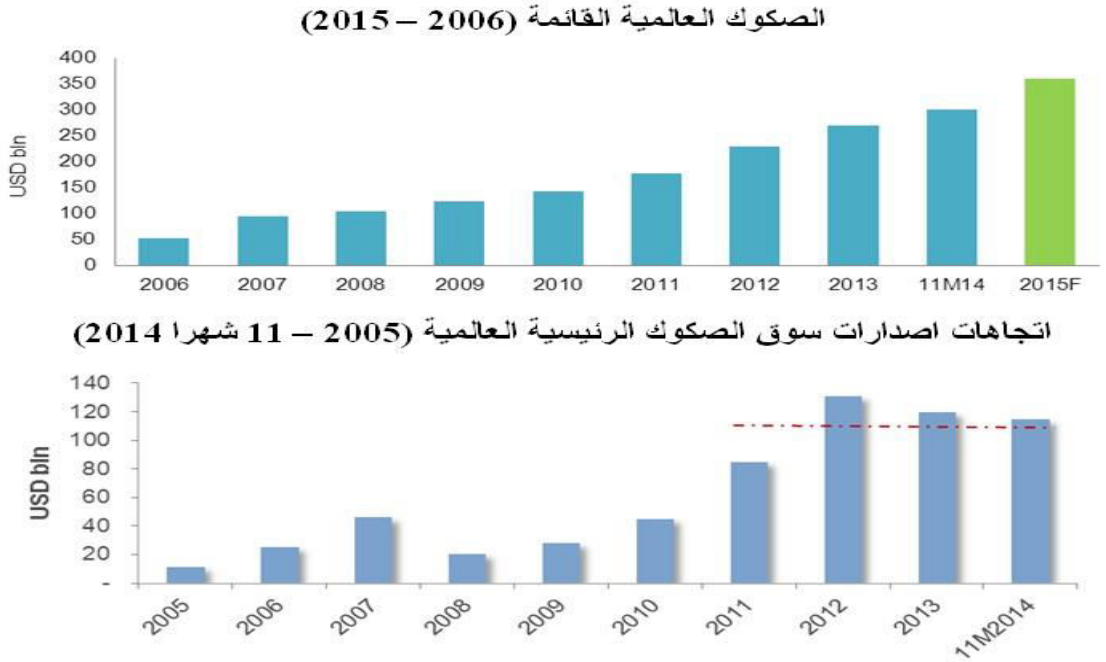
3.1. التطورات الحديثة للصكوك الإسلامية ودورها التنموي:

من خلال هذا الجزء سيتم التطرق إلى حجم الصكوك الإسلامية وتوزيعها عالميا ، مع تسليط الضوء على دورها التنموي بصفة عامة.

1.3.1. حجم الصكوك الإسلامية المصدرة عالميا: ويمكن إيضاح ذلك من خلال الشكل التالي:

الشكل(01): التطورات الحاصلة للصكوك العالمية من 2005إلى2015.

يمكن توضيح ذلك من خلال الشكل التالي:



المصـــدر: حســـين حســـين شـــحاتة، تســـاؤلات حـــول الصـــكوك الإســـلامية والإجابـــة عليهـــا،عن موقـــع: www.Darelmashora.com، ص9.

من الشكل أعلاه يتضح أن اتجاه الصكوك الإسلامية حول العالم في ارتفاع مستم، مما ينبئ بانتشار كبير لهذه الأدوات المالية وسيطرتها على جميع الأدوات الأخرى خلال السنوات القادمة.

ارتفاع كلفة الاقتراض و الخسائر الضخمة التي تكبدها المستثمرون بعد انهيار أسعار الأصول المالية و العقارية سجلت إصدارات السندات الموافقة للشريعة سنة 2008 أول تراجع في حجمها منذ عام 2001 حيث شهد سوق الصكوك الإسلامي نمو متزايد في عدد الإصدارات و إحجامها إلى عام 2008.

خلال سنة 2008 أعلنت حكومات و شركات نيتهم طرح صكوك بقيمة 30 مليار دولار أي أكثر من 88% من الطروحات المعلنة حول العالم و لو استطاع هؤلاء المصدرون تنفيذ خططهم لوصل حجم الإصدارات في 2008 إلى 45 مليار دولار بنمو يتخطى 40% لكن ظروف الأزمة حالت دون ذلك.

2.3.1. التوزيع الجغرافي للصكوك الإسلامية عالميا: يمكن توضيح ذلك من خلال الجدول التالي:

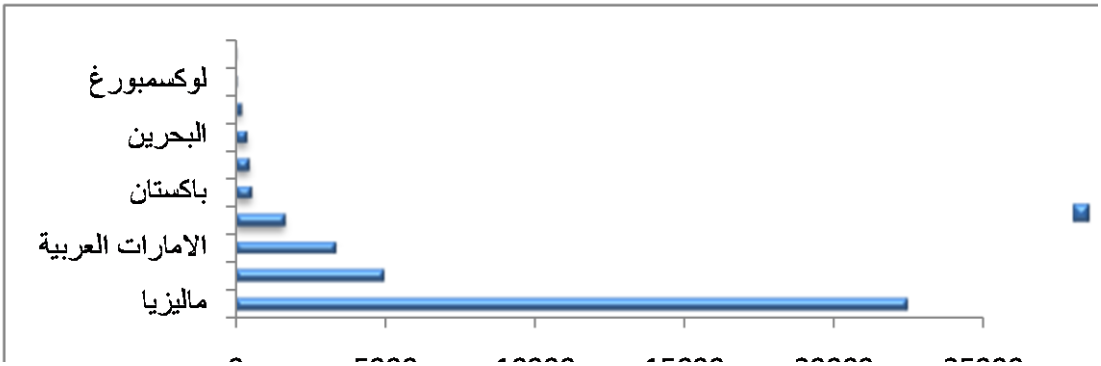
الجدول رقم (1): التوزيع الجغرافي للصكوك الإسلامية عالميا ل2014:

الدول	الحجم بالدولار
ماليزيا	22440
السعودية	4953
الإمارات العربية	3350
تركيا	1601
باكستان	502
اندونيسيا	430
البحرين	350
بروناي دار السلام	161
لوكسمبورغ	40
غامبيا	3

Source: zawya islami,report: **sukuk quarterly bulltin**, 2014,P2.

من خلال الجدول أعلاه نلاحظ أن هناك دول عديدة تتعامل بالصكوك الإسلامية، حيث تحتل المرتبة الأولى بلا منازع ماليزيا، وذلك كونها الدولة السباقة في فتح المجال للمالية الإسلامية، ثم تليها السعودية والإمارات العربية ويرجع هذا النمو بعد السمعة الجيدة للصكوك الإسلامية التي اكتسبتها أثناء وبعد الأزمة المالية ل2008،كما نجد اهتمام تركيا الكبير بالصكوك الإسلامية حيث احتلت المرتبة الرابعة عالميا حسب إحصائيات 2014. ويمكن توضيح التوزيع من خلال الشكل التالي:

الشكل رقم(2): توزيع الصكوك الإسلامية عالميا ل2014.



المصدر: باستخدام الexcel بناءا على المعطيات الموجودة في الجدول أعلاه.

3.3.1. دور الصكوك الإسلامية في تحقيق التنمية الاقتصادية:

تلعب الصكوك الإسلامية دورا مهما في تحقيق العديد من متطلبات التنمية الاقتصادية منها[21]:

- تعبئة المدخرات للراغبين في التعامل وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية.
- سهولة تدفق الأموال للاستثمارات.
- تطوير وتنويع تشكيلة الأدوات المالية الإسلامية، وتنويع المخاطر.
- إتاحة الفرصة للمؤسسات المالية الإسلامية لإدارة السيولة الفائضة لديها.
- إتاحة الفرصة أمام البنوك المركزية في البلدان النامية لاستخدام الصكوك ضمن أطر السياسة النقدية ووفقا للمنهج الإسلامي، بما يساهم في امتصاص السيولة، ومن ثم خفض معدلات التضخم.
- المساعدة في تغطية جزء من العجز في الموازنة العامة للدولة.
- تمويل مشروعات البنية التحتية والمرافق الحكومية وتوفير التمويل اللازم للمشروعات العامة والخاصة، وكذلك المؤسسات المالية، بما يساهم في تحقيق عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية.
- تنشيط وتدويل الأسواق المالية، بالإضافة إلى إتاحة الفرصة لتفعيل سوق مالية إسلامية موحدة.

ثانيا: الوقف وواقعه في الجزائر:

من خلال هذا المحور سيتم التطرق إلى أهم الجوانب المتعلقة بنظام الوقف وكذا واقعه في الجزائر.

1. مفهوم الوقف، أركانه، أنواعه:

1.1.مفهوم الوقف وأحكامه :

1.1.1. تعريف الوقف: لغة: هو الحبس مطلقا، سواء كان حسيا أو معنويا يقال وقفت الدابة وقفا (يتعدى ولا يتعدى) ووقفت الدار للمساكين وقفا، قال الخزاعي وأصل الوقف المنع والحبس، فهو في الدابة منعها وحبسها من السير وفي الدار منعها وحبسها أن يتصرف فيها على غير الوجه الذي حبست له.[22]، أما إصطلاحا فهو حبس الأصل وتسبيل الثمرة، أي حبس المال وصرف منافعه في سبيل الله.[23]

الوقف هو حبس العين فلا يتصرف فيها بالبيع، أو الرهن، أو الهبة، ولا تنتقل بالميراث ، والمنفعة أو الغلة التي تتحقق عنها تصرف لجهات الوقف على مقتضى شروط الواقفين،كما يعرف الوقف شرعا على أنه حبس العين على ملك

الواقف والتصدق بالمنفعة وهذا عند أبي حنيفة، أما عند صاحبيه فهو حبس العين عن التمليك مع التصدق بمنفعتها.[24]

2.1.1. أحكام الوقف: وتتمثل في:[25]

- يصح الوقف على الأولاد، وإذا قال أوقفت على أولادي شمل اللفظ الذكور والإناث معا، كما شمل أولاد الذكور دون الإناث، وإن قال: وقفت على أولادي وأعقابهم شمل أولاد الذكور وأولاد الإناث معا، وإن قال وقفت على بني كان على الذكور دون الإناث، كما لو قال على بناتي كان للإناث فقط.
- يلزم العمل بما يشترطه الواقف من وصف، أو تقديم أو تأخير ، فلو قال وقفت كذا على عالم محدث، أو فقيه لم يتناول اللفظ سوى صاحب الصفة من نحوي، أو عروضي أو غيرهما.
- يلزم الوقف بمجرد إعلانه، أو حيازته، أو تسليمه لمن وقف عليه، فلا يجوز بعد ذلك فسخه ولا بيعه ولا هبته.
- إن تعطلت منافع الوقف لخرابه أجاز بعض أهل العلم بيعه وصرف ثمنه في مثله، وإن فضل شيء صرف في مسجد أو تصدق به على الفقراء والمساكين.

2.1. أركان الوقف وأنواعه:

1.2.1. أركان الوقف: للوقف أربعة أركان وهي:[26]

أ.الصيغة: وهي اللفظ الدال على إرادة الوقف و ينقسم إلى قسمين : صريح وكناية، أما الصريح فكأن يقول الواقف وقفت أو حبست أو سبلت، أما الكناية فهي التي تحتمل معنى الوقف وغيره و مثاله: الصدقة، وجعلت المال للفقراء أو في سبيل الله ونحوها، ولا ينعقد الوقف بألفاظ الكناية إلا إذا قرنها الواقف بما يدل على انه يريد بها الوقف .ويشترط في صيغة الوقف الجزم بأن تكون صيغة الوقف جازمة لا تحتمل عدم إرادة الواقف فلا ينعقد الوقف بالوعد، ويشترط فيها التنجيز ويقصد به عدم تعليق الوقف على شرط كتعليق الوقف على قدوم شخص، و يشترط في الصيغة كذلك التأبيد بأن تدل الصيغة على استمرار الوقف دون تقييد بزمن فلا يصح تأقيت الوقف بمدة معينة وهو ما ذهب إليه جمهور الفقهاء ، وقال المالكية بجواز تأقيته و يقصد بالتأقيت تعيين مدة زمنية ينتهي الوقف بمضيها.

ب) الواقف: يشترط في الواقف أن يكون أهلا للتبرع بأن يكون عاقلا، بالغا، غير محجور عليه مختارا غير مكره، مالكا للعين التي يريد وقفها .

ج) الموقوف عليه: و هي الجهة التي تنتفع بريع الوقف ويشترط فيها أن تكون جهة بر و ليست جهة معصية وأن تكون غير منقطعة بمعنى ألا تعود منفعة الواقف بأن يقف على نفسه، ومن الفقهاء من أجازه، كما ذهب جمهور الفقهاء إلى اشتراط أن تكون الجهة مما يصح أن تملك فلا يصح الوقف عن الجنين .

د) الموقوف : ويشترط فيه أن يكون مالا يجوز الانتفاع به شرعا فلا يصح وقف الخمر مثلا ويشترط فيه أن يكون مالا معلوما ملكا للواقف ويشترط دوام الانتفاع فيه وليس من المستهلكات التي يزول عينها كالأطعمة .

2.2.1. أنواع الوقف: ويمكن إختصارها في مايلي[27]: .

– الوقف الخيري (العام) : ما جعلت فيه المنفعة لجهة أو أكثر من جهات الخير.

– **الوقف الأهلي (الخاص)** : ما جعلت فيه المنفعة للأفراد .

– **الوقف المشترك** : ما يجمع بين الوقف الخيري و الأهلي .

3.1. واقع الأوقاف في الجزائر.

1.3.1. مميزات الأوقاف الجزائرية في أواخر العهد العثماني: تميزت الأوقاف في أواخر العهد العثماني بما يلي[28]:

– ظاهرة الوقف في المجتمع الجزائري كانت موجودة قبل مجيء الأتراك إلى الجزائر، وبالتالي فهي ظاهرة اجتماعية مرتبطة بعلاقة الجزائريين بدين الإسلام، ومن بين الأدلة على ذلك تلك الوثيقة التي تسجل وقفية مدرسة ومسجد "سيدي أبي مدين" بتلمسان والتي يرجع تاريخها إلى عام 906 هـ / 1500م .أوقاف الجامع الأعظم بالجزائر العاصمة، لأقدم وثيقة وقفية تابعة له تعود إلى عام 947هـ/ 1540م.

– انتشار الأوقاف في مختلف أنحاء الجزائر بفعل الظروف التي كانت تعرفها الجزائر أواخر القرن التاسع الهجري وحتى مستهل القرن الثالث عشر الهجري، إذ تميزت أساسا بازدياد نفوذ الطرق والزوايا وتعمّق الروح الدينية لدى السكان.

– تنوع الأوقاف وخدمتها لمختلف مناحي الحياة، فقد أصبحت تشتمل على الأملاك العقارية، الأراضي الزراعية، الدكاكين، الفنادق، أفران الخبز، العيون والسواقي، الحنايا والصهاريج، أفران معالجة الجير، الضيعات، المزارع، البساتين، الحدائق،...الخ.

– الافتقار للتنظيم المحكم للأوقاف في بداية الحكم العثماني وأواسطه، إذ لم يتحقق ذلك إلا في فترة متأخرة نسبيا كانت في أوائل القرن 12هـ (18 ميلادي).

– تميّزت الإدارة الوقفية في العهد العثماني بكونها محلية لها جهاز إداري مستقل محدد الصلاحيات، بإشراف مميز وكفاءة القائمين عليه.

2.3.1. الأوقاف الجزائرية خلال العهد الاستعماري الفرنسي : منذ بداية العهد الاستعماري الفرنسي للجزائر كانت الإدارة الفرنسية تعتبر الوقف أحد المشاكل الكبيرة التي تعاكس سياستها الاستعمارية من جهة وتتنافى مع المبادئ الاقتصادية المرافقة لهذا الاستعمار من جهة ثانية، وكل ذلك يرجع إلى كون الأوقاف آنذاك كانت تعطي نوعا من الاستقلالية عن الإدارة الاستعمارية، لذا واجهتها الإدارة الفرنسية بالمصادرة والنهب بشتى الوسائل، فقد عمل قادة الجيش الفرنسي على فرض مراقبة شديدة للمؤسسات الدينية وتصفيتها والاستيلاء على الأوقاف التابعة لها، وعليه صدرت قرارات ومراسيم تنصّ على نزع صفة الحصانة عن الأملاك الموقوفة، هذه الحصانة التي كانت تشكل أحد العوائق التي واجهت الإصلاحات (المزعومة) للاستعمار.

3.3.1. الوقف في الجزائر بعد الاستقلال.

بعد الاستقلال كانت الملكيات العقارية في الجزائر تنقسم إلى أربعة أصناف هي: أملاك تابعة للدولة ،أملاك تابعة للمعمرين، أملاك تابعة للملكية الخاصة لبعض الجزائريين وأملاك مشاعة تتمثل في أراضي العرش.

لم يكن هناك تصنيف قانوني للملكية الوقفية بسبب تصفيتها من قبل الاستعمار أيضا نجد أن معظم هذه الملكيات لاتتوفر على سندات مما جعل وضعية الملكية العقارية في الجزائر جد شائكة زيادة على شغور عدة أملاك بسبب

هروب بعض المستعمرين خوفا من انتقام الثورة من جرائمهم ومحاولة البعض الاستيلاء ق إما بعقود بيع حقيقية انتهازية كان أطرافها معمرين هاربين أوعقود ثمن خارج الوطن أو محددات عرفية مدلسة على بعض المستعمرين،وأمام هذه الوضعية حاولت الحكومة الجزائرية التدخل من أجل استدراك مايحصل صدر قرار بتمديد العمل بأحكام القانون الفرنسي بإستثناء ما يمس السيادة الوطنية وعليه تم إدماج الممتلكات العقارية الوقفية إلى أملاك الدولة. وتم بعدها إصدار عدة قوانين أهمها قانون 02-10المؤرخ في 10شوال 1423هـ والموافق ل:14ديسمبر2002ويعتبر أهم قانون في الجزائر حيث جاء فيه:

-العمل على استرجاع الأوقاف بما فيها الأوقاف التي ضمت إلى الدولة عن طريق الاستيلاء أو التأميم أو أي شكل من الأشكال.

-إيجاد إستراتيجية متوافقة مع المتغيرات العصرية من أجل نماء الثروات الوقفية بواسطة الاستثمار.

-وضع قواعد حماية الأملاك الوقفية وإثباتها بإشراك المصالح المختصة في الدولة .

4.3.1. مجهودات الوزارة للنهوض بالأوقاف :

قامت الوزارة بعدة مجهودات من أجل النهوض بالأوقاف، نذكر من بينها [29]:

- **ترقية أساليب التسيير المالي والإداري** :ذلك من خلال إعداد المذكرات و التعليمات في مجال التسيير المالي والإداري مثل إعداد الملفات للأملاك الوقفية، عقود الإيجار، الترميم و الإصلاح...الخ.

- تحيين قيمة إيجار الأملاك الوقفية : حيث شرعت الوزارة في مراجعة قيم إيجار الأملاك الوقفية مع محاولة تطبيق إيجار المثل (السوق) عند الإمكان ، و قد ركزت في البداية على المحلات التجارية و المرشات و الأراضي الفلاحية.

- **حصر الأملاك الوقفية** :قامت الوزارة بعملية حصر الأملاك الوقفية على المستوى الوطني ، و ذلك بإعداد جرد عام من خلال إنشاء بطاقة وطنية و سجلات الجرد للأملاك الوقفية المستغلة و كذلك بالنسبة للمساجد و المدارس القرآنية .

- **البحث عن الأملاك الوقفية** : من خلال اكتشاف و استرجاع و تسوية الكثير من الأوقاف.

- التسوية القانونية للأملاك الوقفية : حيث تعتبر التسوية القانونية للأملاك الوقفية المرحلة الحاسمة التي تسبق عملية الاستثمار الوقفي إذ لا يمكن الدخول في هذه المرحلة دون الحصول على عقود و سندات رسمية للأراضي الوقفية الصالحة للبناء.

- الاستثمار الوقفي : وهو محصلة المراحل السابقة التي عرفتها الأملاك الوقفية ابتداء من حصرها و البحث عنها و استرجاعها إلى غاية تسوية وضعيتها القانونية بإعداد سندات رسمية لها و قد عملت الوزارة على تعديل قانون الأوقاف رقم 10/91 بموجب القانون رقم 07/01 المؤرخ في 28 صفر 1422 الموافق لـ 22 ماي 2001 و ذلك لفتح المجال لتنمية و استثمار الأملاك الوقفية سواء بتمويل ذاتي من حساب الأوقاف (خاصّة بعد ارتفاع مداخيل الأوقاف) ، أو بتمويل وطني عن طريق تحويل الأموال المجمعة إلى استثمارات منتجة باستعمال مختلف أساليب التوظيف الحديثة [30].

ثالثا: دراسة مقترحة لتمويل المشاريع السكنية بالجزائر.

من خلال هذا المحور سيتم عرض تصور للحالة العملية للصكوك وتوضيح آلية إصدار صكوك الإجارة بغرض إنشاء سكنات بأسلوب الاستصناع في الجزائر.

1. واقع السكن في الجزائر:

عانت الجزائر خلال العشرية المنصرمة مشاكل كبيرة في قطاع السكن ، زادت من تعميق الأزمة وجعلت الفرد الجزائري يتخبط فيها،رغم أن الدولة الجزائري تعمل جاهدة من أجل حل هذا الإشكال، وترجع أسباب تفاقم أزمة السكن في الجزائر إلى[31]:

- الهجرة الريفية أي النزوح الريفي والتخلي التام عن كل نشاط زراعي وهجرة العمال وبالتالي تغيير المحيط من ريفي إلى حضري.
- ينظر إلى أزمة السكن على أنها تجسيد واقعي لارتفاع القيمة الايجارية وتكاليف بناء المسكن على نحو قد يفوق القدرة الشرائية.
- قلة ديناميكية العرض للوحدات السكنية مقارنة بالتعداد السكاني.
- مشكل الأجور ومستويات المعيشة حيث نجد نسبة كبيرة من المجتمع تندرج تحت فئة الدخل المنخفض لا تستطيع تغطية نفقات المعيشة ومع ارتفاع تكاليف البناء والإيجار والتي تعجز عن مواجهة القيمة الايجارية وتسديد الأقساط.
- سوء التوزيع في الوحدات السكنية.
- عدم توفر معلومات دقيقة عن عدد المساكن الحالية سواء من ناحية النوعية أو الكمية.
- النمو الديمغرافي والتطور السكاني.
- لازال التخطيط السكني في الجزائر بعيدا عن الأساليب العلمية المتعارف عليها، لذلك لا تتحقق جميع الأهداف المرجوة منه. ويمكن إعطاء الجدول التالي يوضح توزيع السكان خلال 2013-2015.

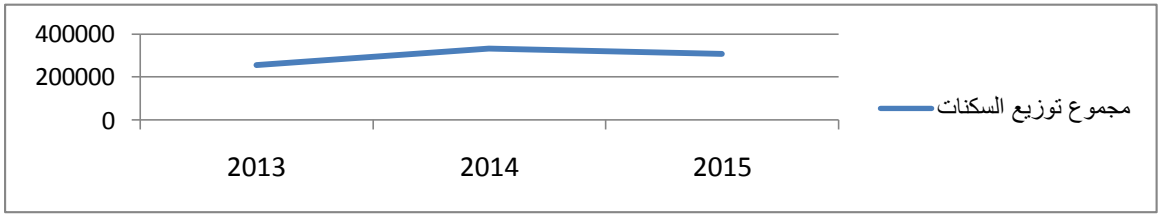
الجدول رقم (2): توزيع السكنات من 2013-2015

السنوات/توزيع السكنات	2013	2014	2015
مجوع توزيع السكنات في الجزائر	256 616	334 127	310 267

المصدر: الديوان الوطني للإحصائيات.

ويمكن توضيح الجدول بالشكل التالي:

الشكل رقم(3): منحنى يبين التوزيع السكني للجزائر 2013-2015



المصدر: مخرجات الexcel بالاعتماد على المعطيات في الجدول أعلاه.

2. تصور الحالة العملية للصكوك الإسلامية المقترحة في السوق المالية الجزائرية.

سيتم عرض تصور للحالة العملية لإصدار الصكوك الإسلامية في الجزائر من خلال العناصر التالية:

– الهدف: لابد من تحديد الهدف من إصدار صكوك الإجارة من أجل إستصناع سكنات اجتماعية، وهنا يمكن القول أن الهدف من ذلك هو توفير حياة سكنية أفضل للأفراد الذين في حاجة للسكن بالجزائر.

– توفر سوق مالية تفتح فيها نوافذ إسلامية من أجل تداول هذه الصكوك، وتتمثل في هذا المقترح ببورصة الجزائر.

– القانون المطبق: لابد من إطار قانوني لهذه الصكوك، وبذلك يجب أن يخضع إصدار هذه الصكوك وكافة المستندات المتعلقة بها للقوانين السارية بحكومة الجزائر واللوائح التي يتم بموجبها إصدار هذه الصكوك.

– تأكيد شرعية الصكوك: بحيث يجب تبيان شرعية هذا الإصدار وعدم تعارضه مع أحكام الشريعة الإسلامية في اجتماع الهيئة الشرعية بتاريخ محدد، كما أن الصكوك تخضع لمراقبة وإشراف الهيئة المستمر.

– تحديد قيمة الإصدار، فترة الإصدار، توزيع الأرباح وتحديد نسبة الأرباح المتوقعة لهذه الصكوك.

– طريقة الإصدار والتداول: حيث يكون هناك سجل للمكتتبين وفق المعلومات الواردة في استمارة الاكتتاب وتقوم الشركة بإصدار شهادات الصكوك بعد أسبوعين من تاريخ التخصيص، وعند انتهاء فترة الصكوك يتم استرداد قيمتها عند تاريخ الاستحقاق.

– إجراءات تقييم الطلبات: تضع الجهة المصدرة استمارات من أجل ملئها من طرف الراغبين في هذه الصكوك، ثم يتم تسليمها للجهة المصدرة.

– طريقة دفع قيمة الصكوك: حيث على المستثمر إرفاق قيمة للصكوك مع طلبات الاكتتاب، ويفضل دفع قيمة الصكوك عن طريق الشيكات المصرفية.

– تسليم الصكوك: تقوم الشركة بإعادة شهادات الصكوك وتسليمها لأصحابها بالبريد المسجل أو باليد حسب رغبة المكتتب.

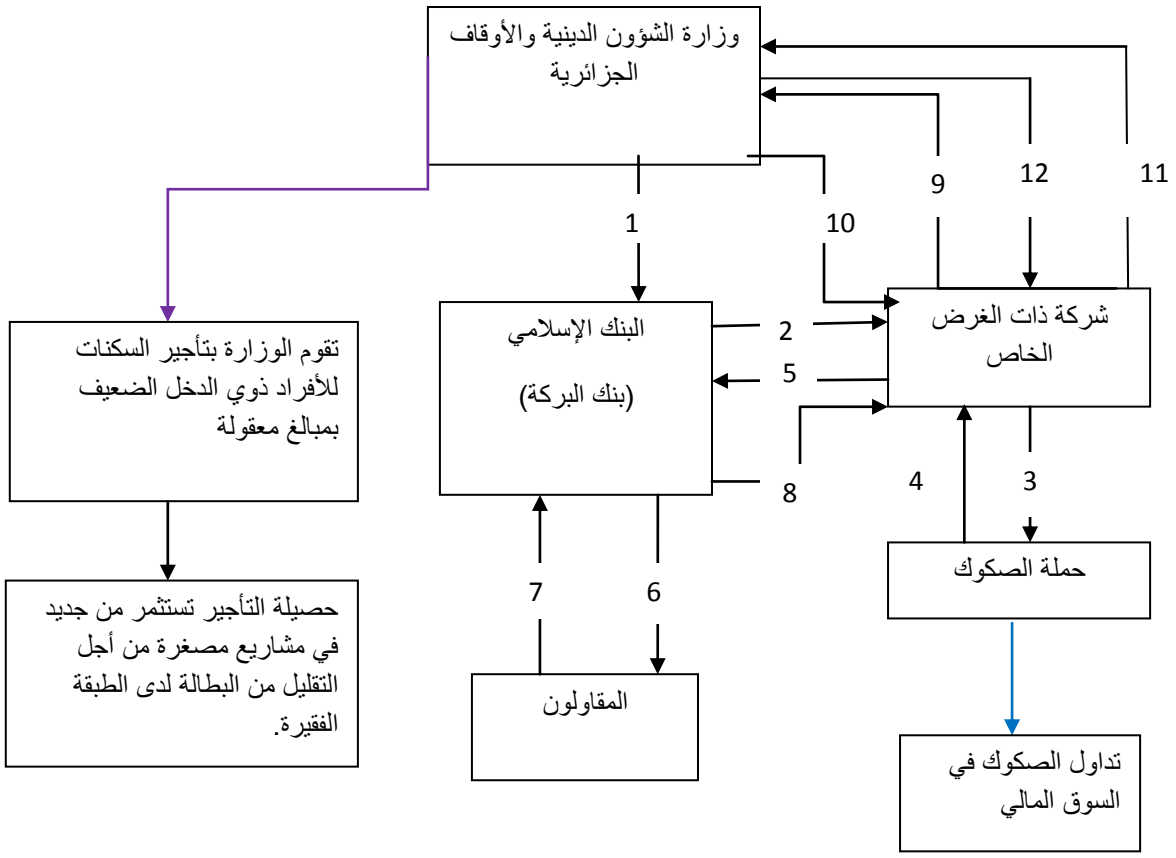
– دفع قيمة الصكوك عند الاستحقاق: يقوم حملة الصكوك بإعادة شهادات الصكوك باليد أو عن طريق البريد المسجل للشركة قبل مدة معينة من تاريخ نهاية الإصدار (التصفية) وذلك لإجراء التسويات اللازمة.

– المؤهلون للاكتتاب في الصكوك: حيث يجوز لجميع الأفراد والشركات والمؤسسات المالية الاكتتاب في هذه الصكوك.

3. مقترح إصدار صكوك الإجارة بغرض إنشاء سكنات بأسلوب الاستصناع بوقف عقاري.

يمكن تلخيص هذه الآلية من خلال الخطوات التالية:

الشكل رقم(4): يوضح آلية صكوك الإجارة بغرض إنشاء سكنات بأسلوب الاستصناع بوقف عقاري



المصدر: من إعداد الباحث.

من خلال الشكل (3)، يمكن شرح الآلية المقترحة من خلال مايلي:

(1)في هذه المرحلة والتي تعتبر مرحلة تمهيدية تقوم وزارة الشؤون الدينية والأوقاف الجزائرية بتسوية كل الأوضاع القانونية بالنسبة للعقارات الوقفية، بعدها يتم الاتفاق بين البنك الإسلامي والمتمثل في بنك البركة مثلا على إعداد مشروع بناء سكنات اجتماعية بمعايير معينة، ثم القيام بإعداد دراسات الجدوى الاقتصادية اللازمة مع تحديد العقار وتكلفة تجهيزاته وأدواته والفترة الزمنية المحددة لتسليمه جاهزا.

(2)في هذه المرحلة يقوم البنك الإسلامي المتمثل في بنك البركة (بعد الحصول على كامل الموافقات اللازمة) بإنشاء معبرية مالية أو ما تعرف بالشركة ذات الغرض الخاص، كما قد تكون هذه الأخيرة موجودة مسبقا ومستقلة عن البنك.

(3)في هذه الخطوة تتكفل الشركة ذات الغرض الخاص بالحصول على الموافقة الخاصة بإصدار صكوك الإجارة للمستثمرين بقيمة إنشاء العقار(إنشاء السكنات).

(4)طرح صكوك الإجارة وفتح باب الاكتتاب فيها وتحصل قيمتها، ولابد من توفر البيانات المتمثلة في الحد الأدنى لقيمة الصكوك المصدرة، الحقوق المتعلقة بالصكوك، مجال توظيف الأموال وغرضه وجدواه ومدته، أسماء مراقبي الحسابات وعناوينهم، كيفية الإفصاح الدوري عن المعلومات، طريقة توزيع الأرباح ومجال توظيفها بالنسبة للصكوك.

(5)في هذه الخطوة تستخدم الشركة ذات الغرض الخاص حصيلة الاكتتاب في صكوك الإجارة بطلب إستصناع من بنك البركة الإسلامي بغرض بناء السكنات وإبرام عقد إستصناع بين الشركة ذات الغرض الخاص وبنك البركة الإسلامي كونه صانعا وبائعا.

(6)في هذه المرحلة يتم الاتفاق بين البنك ومقاولي البناء من أجل بناء السكنات بأسلوب الاستصناع وذلك بإبرام عقد مصانعة أو ما يعرف بعقد إستصناع موازي وهو أن يقوم البنك عند دخوله كصانع في عقد إستصناع مع عميله بالدخول في عقد إستصناع آخر مع أحد الصناع أو المقاولين القادرين على الصناعة بالمواصفات المطلوبة، وبالتالي يكون البنك في العقد الثاني مستصنعا.

(7)في هذه المرحلة يتم استلام البنك الإسلامي للمبنى من مقاولي البناء تنفيذا لعقد المصانعة.

(8) يتم تسليم المباني للشركة ذات الغرض الخاص من البنك تنفيذا لعقد الاستصناع.

(9)تقوم الشركة ذات الغرض الخاص بتأجير المباني للجهة المتمولة (وزارة الشؤون الدينية والأوقاف)، وتقوم هذه الأخيرة بإبرام وعد منها بإعادة شراء المباني السكنية من الشركة ذات الغرض الخاص بقيمة رمزية وفقا للأحكام الشرعية.

(10) تحصل الشركة ذات الغرض الخاص على إيجار دوري من الجهة المتمولة، ثم تقوم هذه الشركة بتوزيع قيمة نصيبهم من الإيجار كعائد دوري لحملة الصكوك.

(11)عند انتهاء الفترة المحددة للصكوك تقوم وزارة الشؤون الدينية والأوقاف بتنفيذ وعد شراء المساكن من الشركة ذات الغرض الخاص.

(12)تستلم الشركة ذات الغرض الخاص قيمة المباني السكنية.

(13)بعدها تقوم الشركة ذات الغرض الخاص بسداد المبلغ المتحصل عليه من البيع ، ثم يتم إطفاء الصكوك.

مما سبق يلاحظ أن هذه الأدوات المالية تنشط السوق المالي وتطور الاستثمار الحقيقي كما أن لها بعد إجتماعي إيجابي.

الخاتمة :

بالنظر إلى ما تم عرضه في البحث يتضح أن الصكوك الإسلامية أهم الأدوات المالية الإسلامية التي تعمل على تفعيل التنمية ورفع معدلاتها بالرغم من عهدها الجديد، حيث تعتبر أدوات تمويلية تصل بين أصحاب الفائض وأصحاب العجز وذلك في ظل السوق المالية، وعليه يسمح التعامل بهذه الصكوك دفع عجلة التنمية الاقتصادية فهي تعمل على خفض معدلات التضخم وتحارب المشكلات الاقتصادية، كما أن الوقف مورد مهم للجزائر لابد من إستخدامه في عدة مجالات من بينها قطاع السكن.

مما سبق ومن خلال ما ورد في هذا البحث تم الخروج بمجموعة من النتائج هي:

- تتنوع الصكوك بحسب الصيغ الإسلامية التي بنيت على أساسها.
- الوقف هو عملية حبس الواقف لماله من أجل الانتفاع به أو بثمرته في باب من أبواب البر والخير.
- يعد وقف النقود أمر جائز شرعا وهذا ما توصل إليه مجمع الفقه الإسلامي.
- إمكانية تحويل الأصل الموقوف إلى أدوات مالية إسلامية.
- رغم حداثة الصكوك الإسلامية إلا أنها وضعت بصمتها على الساحة الاقتصادية العالمية من خلال زيادة حجم إصدارات الصكوك عبر أنحاء العالم.
- يمكن أن تمثل الصكوك الإسلامية بديلا استثماريا فعالا للسندات التقليدية.
- يخضع إصدار وتداول الصكوك الإسلامية لضوابط ومعايير تراعى فيها أحكام الشريعة الإسلامية.
- لازالت الجزائر تعاني من مشكلة السكن بشكل كبير رغم الجهود المبذولة لتفادي ذلك.
- قد تكون الصكوك الإسلامية المقترحة المتمثلة في صكوك الإجارة لإنشاء سكنات بأسلوب الاستصناع أداة مالية فعالة للتقليل من ظاهرة أزمة السكن في ظل توفر الإطار القانوني الفعال وسوق مالي نشط، وكذا فتح المجال للصناعة المالية الإسلامية في الجزائر من أجل تحقيق أبعاد التنمية.

---

[1]: ابن منظور، **لسان العرب**، الجزء السابع، دار إحياء التراث العربي، لبنان، ط3، دون سنة، ص ص378، 379.

[2]: عبد القادر زيتوني، ورقة بحثية: **التصكيك الإسلامي ركب المصرفية الإسلامية في ظل الأزمة المالية ل2007-2008**، المؤتمر العلمي الدولي حول: الأزمة المالية والاقتصادية العالمية المعاصرة من منظور اقتصادي إسلامي،جامعة العلوم الإسلامية العالمية، الأردن،1و2 ديسمبر2010، ص4.

[3]: المرجع نفسه، ص6.

[4] : حامد بن حسن بن محمد علي ميرة، **صكوك الحقوق المعنوية**، بحث مقدم في ندوة الصكوك الإسلامية: عرض وتقويم، جامعة الملك بن عبد العزيز، جدة، 24-25ماي، ص163.

[5] : سعيد محمد بوهراوة ، أشرف وجدي سوقي، **تقويم نقدي للقضايا الشرعية المتعلقة بملكية الصكوك القائمة على الأصول**، بحث مقدم في ندوة الصكوك الإسلامية: عرض وتقويم، جامعة الملك عبد العزيز، جدة، الفترة24-25، ص108.

[6] : زاهرة علي محمد بني عامر، **التصكيك ودوره في تطوير سوق مالية إسلامية**،مذكرة ماجستير في الاقتصاد والمصارف الإسلامية،كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة اليرموك، الأردن، 2008،ص94.

[7] : معطي الله خير الدين،شرياق رفيق، **الصكوك الإسلامية كأداة لتمويل مشاريع التنمية الاقتصادية**، بحث مقدم للملتقى الدولي حول:مقومات تحقيق التنمية المستدامة في الاقتصاد الإسلامي،جامعة 8ماي1945،قالمة،3و4ديسمبر،ص6.

[8] : Zubair iqbal and Abdasmi Rakhor ,**Islamic Banking** ,international monetary fund,Washington ,DC1987,p16.

[9]: محمد عثمان بشير،**المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي**،دار النفائس، الأردن، ط2008،6،ص227.

[10]: صفية أحمد أبو بكر، **الصكوك الإسلامية**، مؤتمر المصارف الإسلامية بين الواقع والمأمول، دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري، دبي،31ماي و3جوان2009، ص ص12.

[11]: محمد سعيد محمد الرملاوي، **الأزمة الاقتصادية العالمية إنذار للرأسمالية ودعوة للشريعة الإسلامية**، دار الفكر الجامعي مصر،2011، ص265.

[12]: فتح الرحمان علي محمد الصالح، **دور الصكوك الإسلامية في تمويل المشروعات التنموية،بحث مقدم لمنتدى الصيرفة الإسلامية**، لبنان، جويلية، 2008 ص17.

[13]: حيدر يونس الموسوي، **المصارف الإسلامية أداؤها المالي وآثارها في سوق الأوراق المالية**، دار اليازوري، الأردن، 2011، ص127.

[14]: زكريا سلامة شنطاوي ، **الأثار الاقتصادية لأسواق الأوراق المالية من منظور الاقتصاد الإسلامي**، دار النفائس، الأردن،2009 ص214.

[15]: فتح الرحمان علي محمد الصالح، مرجع سبق ذكره ، ص16.

[16]: خبابة عبد الله، توفيق غفصي،**تمويل التنمية بين النظام الوضعي والنظام الإسلامي**، بحث مقدم إلى الملتقى الدولي الأول مقومات تحقيق التنمية المستدامة في الاقتصاد الإسلامي،كلية العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، جامعة 08ماي45، قالمة، يومي3و4ديسمبر2012، ص159.

[17]: حيدر يونس الموسوي، مرجع سبق ذكره، ص126.

[18]: صالح صالح، **المنهج التنموي البديل في الاقتصاد الإسلامي**، دار المسيرة ، الأردن، 2011، ص294.

[19]:محمد إبراهيم نقاسي ،**الصكوك الوقفية ودورها في التنمية الاقتصادية من خلال تمويل برامج التأهيل وأصحاب المهن والحرف**، جامعة العلوم الإسلامية الماليزية، ماليزيا، (لا توجد معلومات أخرى).

[20]: محمد أحمد عبابنة، ورقة بحثية بعنوان: **صكوك الوقف دورها ومجالات تطبيقاتها**،المؤتمر الدولي:الصكوك الإسلامية وأدوات التمويل الإسلامي، قسم الاقتصاد والمصارف الإسلامية،كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة اليرموك، الأردن، 12-13تشرين الثاني2013، ص14.

[21] : أحمد شعبان محمد علي ، **الصكوك ودورها في تحقيق التنمية الاقتصادية** ، دار التعليم الجامعي، الإسكندرية، مصر،2014، ص205

[22] نزيه حماد، **معجم المصطلحات المالية والإقتصادية في لغة الفقهاء**، دار البشير، جدة، السعودية، 2008، ص483.

[23] السيد سابق، **فقه السنة**، دار الفتح، المجلد3، ط21، القاهرة، مصر، 1999، ص259.

[24] أحمد الشرباصي، **المعجم الإقتصادي الإسلامي**، دار الجيل، 1981، ص 483.

[25] أبي بكر جابر الجزائري، **منهاج المسلم**، مكتبة العلوم والحكم، المدينة المنورة، السعودية، ص ص 346،347.

[26] http://www.marw.dz/

[27] : المرجع نفسه، موقع وزارة الشؤون الدينية والأوقاف.

[28]ناصر سعيدوني، " تاريخ الوقف ودوره الاجتماعي والاقتصادي"، الجزائر: دورة إدارة الأوقاف الإسلامية بالجزائر، 1999، ص2،3.

[29] : موقع وزارة الشؤون الدينية والأوقاف:http://www.marw.dz

[30] :المرجع نفسه، موقع وزارة الشؤون الدينية.

[31] : عيسى بوراوي، **دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر**، رسالة ماجستير ، تخصص: اقتصاد التنمية ،كلية العلوم الاقتصادية والتجارية ، جامعة الحاج لخضر ،باتنة، الجزائر،2014، ص ص68،69.