

الإشكالات المتعلقة بنظام تمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في الجزائر

Problems relating to the financing system for housing upgrading projects in Algeria.

(2) طاهر شاوش صالح الدين

(1) * يوسف محمد

(1) جامعة غيليزان، البريد الإلكتروني: yousfimohamed2014y@outlook.fr

(2) جامعة تيزي وزو، البريد المهني: salaheddine.taharchaouch@ummto.dz

تاريخ النشر: 2023/06/30

تاريخ القبول: 2023/05/15

تاريخ الإرسال: 2023/ 03/ 13

ملخص:

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 شهدته من اعادة تنظيم و ضبط من الناحية القانونية من خلال اصدار القانون رقم 04/11 و بعض المراسيم التنفيذية له، الامر الذي اعطي 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 الاوعية العقارية او في الانجاز وادارة المشاريع العقارية وكذا الاستثمار في تمويل هذه المشاريع العقارية المنجزة في اطار الترقية العقارية. و عليه فان هذه الدراسة جاءت لتركز على الاشكالات المتعلقة بالتمويل العقاري باعتباره حلقة اساسية في اتمام اي مشروع عقارية، و هذا من خلال دراسة اهم مشاريع الترقية العقارية، و كذا واقع تمويل هذا النشاط ، وأخيرا إبراز الاشكالات القانونية و العملية التي تحد من فعالية تمويل المشاريع العقارية المنجزة في اطار نشاط الترقية العقارية .

الكلمات المفتاحية: التمويل - نشاط الترقية العقارية - السكن - الجزائر .

Abstract :

Real estate promotion has become a strategic issue in the State's public policy aimed at developing the housing sector and alleviating the current housing crisis. Law No. 11/04 and some executive decrees, This has given great impetus to this activity, as it is an essential driver of the housing sector in the country. It has opened the way to invest in real estate promotion activity in many related fields, whether in monitoring real estate vessels or in delivering and managing real estate projects, as well as investing in financing these real estate projects completed in the framework of real estate promotion. This study has focused on real estate financing problems as a key link in the completion of any real estate project. This is through the study of the most important real estate promotion projects, the same reality of financing this activity, and finally highlighting the legal and practical problems that limit the effectiveness of financing real estate projects completed in the context of the real estate promotion activity.

Keywords: financing - real estate promotion activity - housing - Algeria.

(1)* يوسف محمد

مقدمة:

تعتبر مشكلة السكن من بين أكثر المشاكل التي تواجهها البلاد، باعتبارها تنعكس سلباً 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 تم الغائه بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري²، و الذي اعتبر بمثابة قفزة نوعية في مجال تنظم سوق العقار السكني وقد جاء ببعض الاضافة التي لم تكن في سابقه، لكن سرعان ما اظهرت حدود 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 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 قطاع السكن الذي يتخبط في مشكلة تغطية الطلبات التي تسجل ارتفاع يوماً بعد يوم على السكن في ظل عجز عن توفير العدد المطلوب، وهذا راجع للعديد من الاشكالات التي يعرفها مجال الترقية العقارية و قطاع السكن ككل.

ولعل اهم هذه الاشكالات 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 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 مضى تمويل من طرف الدولة، لكن مع الانفتاح في هذا المجال اصبحت 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 واسع لتمويل المشاريع العقارية المنجزة

في اطار نشاط الترقية العقارية، 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، إلا انه لا يزال يطرح العديد من الاشكالات القانونية و العملية في الوقت الحاضر تستدعي من المشرع التدخل لتسويتها بغية تحقيق الاهداف المرجوة ، وعليه مما تقدم ذكره نطرح الاشكال التالي :**ما هي الاشكالات التي تعيق تطوير نظام تمويل المشاريع السكنية المنجزة في اطار الترقية العقارية بالجزائر ؟**، وللإجابة على الاشكالية المطروحة تم الاعتماد على المحاور التالية :

1. المشاريع العقارية المنجزة في اطار نشاط 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 دراسة مفهوم نشاط الترقية على ضوء القانون رقم 04/11 و اهم المستجدات التي جاء بها القانون ، ثم التطرق الى اهم المشاريع العقارية المنجزة في اطار الترقية العقارية.

1.1 ضبط مفهوم نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 04/11

نظر 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 و التي 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 ، و كذا 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 ".

- إن هذا التعريف الذي خص به المشرع الترقية العقارية قد تعرض لعدة انتقادات في العديد من الجوانب و في نفس الوقت تم تسجيل بعض الملاحظات الايجابية فيه .

- و قد تم اعطاء عدة تعارف لهذا النشاط و كانت جُلها 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 (Philippe Malinvaud) و (Philippe Jestaz) الذين يعرفني نشاط الترقية العقارية على انه : "نشاط يتعلق بإنجاز عمليات البناء من طرف المحترفين وفق نماذج وتقنيات متخصصة لتوجه الى متلقي الملكية"⁴.

*-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 طبيعى او معنوي يدعي في صلب هذا القانون بالمركبي 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 " ، هذا في رأينا التعريف الراجح الذي يقارب التصور الذي اراد المشرع الوصول اليه من خلال نص المادة 3 و 14 من هذا القانون ، و حتى نكون امام عمليات تتجز في اطار نشاط الترقية العقارية يمارسها مركبي عقاري لابد من توفر بعض الشروط و هي كما يلي:

❖ -اخذ زمام المبادرة والعناية الرئيسية في اي عملية من طرف القائم بها.

❖ -ان يكون النشاط ينصب على احدى العمليات المساهمة في انجاز المشاريع العقارية مخصصة للبيع أو الإيجار 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 مركبي عقاريتطبق عليه الاحكام المنصوص عليها في القانون رقم 04/11.

وعليه تجد الإشارة الى ان المشرع من خلال هذا التعريف قد ابان عن نيته في ضبط و تنظيم نشاط الترقية العقارية بشكل ادق و اشم بما يضمن تقادي 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.

2.1. اصناف المشاريع العقارية المنجزة في اطار الترقية العقارية

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

أ. 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 التى 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 التى 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 الترقوي) والتي تساهم في تطوير الحضيرة العقارية الوطنية بعمارات او مجمعات سكنية بمختلف الصيغ⁵، و التي يقوم المرقي العقاري بإنجازها والتي تختلف حسب مصادر تمويلها والفئات المستفيدة منها والاشكال التى تنجز في ظلها.

ج. مشاريع ذات طابع مهني: جاء ترتيب هذا النوع من المشاريع في المرتبة الثانية بعد المشاريع ذات الطابع السكني حسب الفقرة 2 من المادة 14 كما يلي: "....محلات ذات استعمال سكني او استعمال مهني و...."، والذي 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 بإنجازها سواء كانت منفردة او تدخل ضمن المشاريع ذات الطابع السكني حسب المخططات المدرجة فيها هذه المحلات كملحق ثانوية ، وهو ما يكرسه المشرع الفرنسي اذ قام بتوسيع مجال تدخل المرقي العقاري فأصبح يساهم في بناء المكاتب و كذا انجاز المراكز التجارية⁶،

و تهيئة المناطق الصناعية⁷ ، 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 عليه⁸، و كذا نسبة الفائدة على القروض العقارية الموجهة لتمويل انجازها.

د. 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 والمهني، ويرجع السبب في نظرنا الى كون الطلب على هذه المحلات قليل جدا بالمقارنة مع المحلات ذات الطابع السكني والمحلى مما يجعلها لا تشكل اي مشكلة بالنسبة للدولة في تغطية الطلب ان وجد ، و تدخل هذه المحلات ضمن الترقية العقارية ذات الطابع التجاري والتي قد استثنتها المشرع من الاستفادة من دعم الدولة في الاستفادة من التخفيض على الوعاء العقاري⁹.

وعليه 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.

3.1. المتعامل العقاري القائم على إنجاز مشاريع الترقية العقارية : من استقراء نص المادة 3 الفقرة 14 و كذا نص المادة 19 من القانون رقم 04/11 نجد بان المتعامل العقاري هو المرقي العقاري فهكذا اصطلح عليه المشرع فهو إما أن يكون شخص طبيعي او شخص معنوي و يجب ان 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 بالمرقي العقاري العام او العمومي ، او ما اذا كان من اشخاص القانون الخاص او شخصا طبيعيا فيسمى بالمرقي العقاري الخاص.

أ. المرقي 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 المرقي العقاري العمومي ومن ابرز المرقيين العموميين الذين يقومون بعمليات الترقية العقارية

نذكر¹⁰:(-الجماعات المحلية.-دواوين الترقية والتسيير العقاري .-الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره .- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية).

ب.المركبي العقاري الخاص : اضافة الى المركبي العقاري العمومي يوجد كذلك المركبي العقاري الخاص الذي تطور مع تطور نشاط الترقية العقارية فقد ظهر لأول مرة المركبي 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 مشتركة¹¹ ، 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 يقوموا بإنجاز عمليات الترقية العقارية¹² ، 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 بالإنجاز و تجديد الاملاك العقارية من خلال فتح مجال الترقية العقارية على اساس المنافسة الحرة بين القطاعين العام و الخاص¹³ ، و هذا اضافة الصفة 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 العقارية¹⁴ والذي 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 عام¹⁵ .

اما في ظل القانون رقم 04/11 ساري المفعول فقد فتح الباب واسعا امام الخواص¹⁶ و اصبح يسمى بالمركبي 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 اساسي للمركبي العقاري و ضبط مضمون العلاقات بيم المرقبي 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 المركبي العقاري ،طبقا للمواد 3 الفقرة 14 و المادة 4 و 19 من هذا القانون و يخضع لأحكام القانون الخاص ، فالمركبي العقاري الخاص قد وسع له المشرع مجال تدخله في نشاط الترقية العقارية من خلال صلاحية المبادرة بإنجاز مشاريع عقارية و كذا القيام بالعمليات التي يشملها مجال الترقية العقارية و هو يعد امر إيجابي¹⁷ .

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

2. واقع نظام تمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني

- لقد عرف نظام تمويل نشاط الترقية العقارية تطورا ملحوظا مع تعديل المنظومة القانونية لنشاط الترقية العقارية في كل مرة عبر مختلف المرحلة وصولا الى يومنا هذا، وعليه سوف نحاول تسليط الضوء على واقع تمويل مشاريع الترقية العقارية تبعا لمراحل تطوره بنوع من الاختصار كما يلي:

1.2. آليات تمويل مشاريع الترقية العقارية في الفترة الاشتراكية: تميزت هذه المرحلة بانخفاض وتيرة التمويل نظرا لهيمنة الدولة ومؤسساتها (الانجاز والتمويل) على كل المجالات مما جعل مجال التمويل ينحصر في الخزينة العمومية وصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذين كانا مكلفين بوظيفة تمويل السكن والترقية العقارية بمختلف الصيغ، وعليه سنحاول ان نفصل فيها بنوع من الاختصار كما يلي:

أ. المرحلة السابقة لصدور القانون رقم 07/86 : 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 لقلة 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 .

و من هنا ظهرت الحاجة الملحة إلى ايجاد طرق جديدة لتوفير مصادر للتمويل كتشجيع الأفراد على إيداع مدخراتهم المالية على مستوى البنوك و المؤسسات المالية بما يشكل موردا ماليا يمكن منحه في شكل قروض بصيغة ما يعرف بالقرض العقاري⁽¹⁸⁾، وقد أوكلت مهمة تقديم هذه الخدمة في البداية إلى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ابتداء من سنة 1971 ، بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10/05/1971 و الصادر ضمن قانون المالية لسنة 1971 ، أين سمح للصندوق بتقديم مساهمته في تمويل قطاع السكن عن طريق منح القروض للأشخاص المعنوية من القطاع العام و الخاص و للأفراد .

بالرغم من ذلك، فقد بقيت نسبة القروض العقارية الممنوحة للأفراد ضئيلة نسبيا في الفترة الممتدة من 1971 إلى 1979، و السبب في ذلك هو أن القروض العقارية كانت خلال تلك الفترة موجهة فقط لفئة المدخرين كمكافأة لهم عن جهد الادخار الذي قاموا به، ثم توسعت فيما بعد لتشمل فئة غير المدخرين ابتداء من سنة 1979، أين حرص الصندوق على اتخاذ الإجراءات اللازمة لتأطير عملية منح القروض⁽¹⁹⁾، وقد حقق في ذلك نجاحا معتبرا جعله يستحق لقب بنك السكن.

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 فالإنجاز وصولا الى تسليم دون ان تسمح بأي مبادرة للخواص للمساهمة في مجال السكن وهذا ما يمكن اعتباره العامل الرئيسي في الفشل والعجز الذي يعرفه قطاع السكن في الجزائر في هذه الفترة نتيجة عجز الدولة عن التوفيق بين الدراسة والانجاز و التمويل هذه المشاريع السكنية لتغطية الطلب.

في خضم كل هذه المعطيات عن المشاكل وتفاقم 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 العقارية²⁰.

ب. مرحلة ما بعد صدور القانون رقم 07/86: 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 الابعاء المالية عن خزينة الدولة²¹.

✓ إن 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 توفيره²².

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

✓ عدم امكانية الاستفادة من القروض الممنوحة من طرف البنوك إلا بعد ان يقوم المكتتب بصرف المساهمة الشخصية له والمقدرة 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 البنوك²³.

✓ قيام البنوك بأشراط نسبة فائدة مرتفعة على القروض الممنوحة للمكاتب الخواص مما أدت إلى إرهق هؤلاء المكاتبين و هذا الأمر أدى إلى ارتفاع قيمة السكن الأمر الذي جعل الأفراد غير قادرين على الحصول على سكن وهذا عقد مشكلة السكن بدل حلها.

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

✓ هيمنة كل من الخزينة العمومية و الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على تمويل قطاع السكن في هذه الفترة²⁴.

✓ نقص تمويل الممنوح لقطاع السكن في هذه الفترة فقد أشارت الإحصائيات إلى انخفاض مستمر فبعد أن 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 الانخفاض²⁵، و هو ما كانت له تداعيات سلبية على قطاع السكن و الترقية العقارية ككل²⁶.

2.2. آليات تمويل مشاريع الترقية العقارية في الفترة الرأسمالية: بعد دخول الجزائر مرحلة جديدة تميزت بانتهاج نظام اقتصادي جديد (اقتصاد السوق) تميز بتشجيع المبادرات الخاصة و تقليص تدخل الدولة في مختلف المجالات عرف خلالها مجال الاستثمار في تمويل السكن بصفة عامة و نشاط الترقية العقارية بصفة خاصة تطورا ملحوظا من خلال إعادة هيكلة منظومة التمويل العقاري من الناحية القانونية و المؤسساتية من أجل الرفع من وتيرة إنجاز المشاريع لاسيما السكنية منها ، و عليه سنحاول تفصيل كل هذا فيما يلي :

أ.مرحلة اصدار المرسوم رقم 03/93 : 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 إلى النتائج المرجوة منها نظرا للمشاكل التي سجلت على المرسوم و ما نتج عنه من منازعات اثرة 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 ، و عليه سوف نحاول استعراض اهم التطورات التي عرفها قطاع التمويل في هذه المرحلة كما يلي:

✓ تم اصدار قانون النقد والقرض رقم 10/90 والذي حرر المعاملات المصرفية لاسيما في مجال التمويل العقاري و السكني على الخصوص بإعطاء الحرية للبنوك في منح القروض دون تدخل الدولة²⁷.

✓ إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ليصبح بنك للعقار مهمته تمويل قطاع السكن و تم اسناد المهام المكلف بها سابقا إلى الصندوق الوطني للسكن الذي تم انشاءه²⁸.

✓ استحداث عدة هيئات لدعم منظومة التمويل العقاري منها شركة ضمان القروض (SGCI) و كذا شركة إعادة 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 ومشاريع الترقية العقارية بالقروض العقارية و على رأسها كل من بنك القرض الشعبى (CBA) و بنك التنمية المحلية (BDL)، و غيرها من البنوك التجارية .

✓ 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 .
✓ اعتماد آلية التوريق من خلال سن القانون رقم 05/06 المتعلق بتوريق الرهون العقارية و الذي كانت له عدة اثار ايجابية في توسيع عملية تمويل المشاريع العقارية نظرا لاستفادة المؤسسات الممولة من امكانية الحصول على السيولة المطلوبة من خلال بيع محافظها العقارية لشركة (SRH).

ب.مرحلة اصدار القانون رقم 04/11 : 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 العاملة²⁹، 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 تجلى 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 أخرى³⁰.

ج.تفعيل القرض العقاري كآلية للتمويل مشاريع الترقية العقارية : 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 فُتح 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 2009³¹، حيث نصت على أنه «لا يرخص للبنوك بمنح قروض للأفراد إلا في اطار القروض العقارية»³² 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 سنّ المشرع جملة من النصوص القانونية لتنظيم هذه الآليات التي نستعرضها فيما يلي :

د. 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 2010³³ و التي جاء فيها: "يرخص للخرينة 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 وكيفية منحه عن طريق التنظيم"، وقد أشارت المادة 66 من نفس القانون المالية المذكور إلى فتح ضمن كتابات الخريضة حساب خاص تحت رقم 302-132 و عنوانه "صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء وبناء و توسيع السكن وكذا المرقين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة، والذي أشارت إليه المادة 66 الفقرة 6 على أن تبين كيفية تطبيقه عن طريق التنظيم وتطبيقا لأحكام هذه المادة تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 120/10 المؤرخ في 2010/04/12 و الذي يحدد كيفية تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302-132 تحت عنوان " صندوق تخفيض نسبة الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء و بناء و توسيع سكن و كذا المرقين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة"³⁴ ، والذي يعد الإطار الذي يتم من خلاله تخفيض نسبة الفوائد على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين في إطار برامج التي يقومون بإنجازها لصالح الدولة.

وفي هذا الإطار أيضا تم إصدار تعليمية تحدد سير حساب التخصيص الخاص رقم 302-132 سالف الذكر، فبرجوع إلى أحكام المادة 66 من قانون المالية 2010 فقد نصت على حساب التخصيص الخاص رقم 132-302 حيث أشارت الأحكام المحاسبية لهذه التعليمية بخصوص طريقة سير الصندوق ، وأن الأمر بالصرف لهذا الحساب هو الوزير المكلف بالمالية³⁵ حسب ما أكدته المادة 2 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 120/10 سالف الذكر.

وتنفيذ للمرسوم رقم 120/10 سالف الذكر 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 كيفية منحها³⁶ ، 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

وقد 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 استفاة المرقبي 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 استفاة المرقبين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة³⁷.

هـ. القرض المدعمة الممنوحة للأفراد : لقد تم كذلك اقرار منح قروض مدعمة لصالح الافراد من اجل الحصول على ملكية مسكن ، والتي تظهر من خلال امكانية استفاة العائلات و الافراد الطامحين للحصول على سكنات لائق عن طريق توفير التمويل المطلوب و الذي تقدمه مختلف البنوك التجارية المؤسسات المالية و هذا بالاستفاة من منح تخفيض في نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها لاقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين³⁸، 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 ، وعليه فان الية القروض المدعمة من طرف الدولة تعد دعما هام للانطلاق في مختلف المشاريع العقارية لاسيما ذات الطابع السكني و التي توجه خصيصا للأسر متوسطة الدخل و المحرومة.

3- الدعم المالي لصالح الافراد كآلية مساهمة في تمويل الترقية العقارية : لقد تجسد هذه الالية 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 للسكن و كذا الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية 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 ولعل من بينها مستوى الدخل الذي يتقاضه المستفيد من الاعانات المالية المقدمة³⁹:

*-700.000 د ج اذا كان الدخل يفوق 24.000 د ج ويقل او يساوي 4 مرات الدخل الوطني الادنى المضمون.

*-400.000 د ج اذا كان الدخل يفوق 4 مرات ويقل او يساوي 6 مرات الدخل الوطني الادنى المضمون⁴⁰.

وهذه الآلية سوف تكون لها مساهمة في تطور نشاط الترقية العقارية وهذا ما سيسمح بفتح ورشات كبرى يكون لها دور في إنعاش الحركة في قطاع السكن وذلك بالعمل على تقليص الطلب على السكن بزيادة العرض خاصة في صيغة السكن الترقوي المدعم التي استحدثت خصيصا لفئة ذوي الدخل المتوسط المحدود في المجتمع.

4. الإشكالات المطروحة التي تحد من فعالية نظام تمويل مشاريع الترقية العقارية.

بالرغم من كل الإصلاحات القانونية التي أقرها المشرع في سبيل تهيئة الظروف الملائمة لضمان حسن سير عملية التمويل لاسيما بالقرض العقاري ليكون آلية فعالة في دعم و ترقية الاستثمار في تمويل النشاط العقاري، إلا أن الواقع العملي كشف عن ضعف و قصور نجاعتها في بلوغه الأهداف المرجوة و هي تمويل مشاريع الترقية العقارية بما يضمن زيادة العرض على السكن و بالتالي التخفيف من أزمة السكن ، بالرغم من وجود العديد من البنوك و المؤسسات المالية الممولة والضامنة، و هذا راجع للعديد من الأسباب التي ساهمت في عدم رواج هذه الآلية و حالت دون تحقيقها للغايات المنشودة.

بحيث تركزت أهم الأسباب التي حالت دون بلوغ النجاعة والفعالية المطلوبة إلى جملة من الإشكالات التي

تمحورت في:

1.4. من الناحية القانونية:

تطرح من الناحية القانونية عدة اشكالات تتعلق اساسا بالإطار القانونية لنظام التمويل العقاري لاسيما منها ما تعلق باليات التمويل المعتمدة و كذا ملائمة النصوص القانونية مع الواقع و تكيفها مع ما يتطلبه الوضع الراهن في مجال تمويل الترقية العقارية، و لعل من بين هذه المشاكل نذكر ما يلي:

أ. تسجيل قصور تشريعي في بعض النصوص القانونية: و التي لها علاقة بتطوير نظام التمويل العقاري مما يحتم ضرورة إدراج بعض التعديلات على بعض النصوص القانونية بما يتماشى و تفعيل نظام التمويل العقاري في الجانب العملي على غرار القانون المدني و قانون النقد والقرض و قوانين حماية المستهلكو قانون الشهر العقاري⁴¹.

ب. نقص الشفافية و وضوح القواعد المتعلقة بالقرض العقاري: فقد تم تسجيل نوع من الفراغ تشريعي المتعلق بتنظيم إجراءات منح القرض العقاري، كونه قرض مصرفي ذو طبيعة مختلطة تطبق عليه إجراءات هي مزيج بين تقنيات قانونية و تقنيات اقتصادية مالية ، كون أن النصوص التي سنها المشرع لتنظم هذه الآلية هي نصوص تعالج جانب من الجوانب المتعلقة بدعم نسبة الفائدة المطبقة على القروض الممنوحة ، دون الجوانب الأخرى التي لها من الأهمية كتنظيم قواعد إبرام و تنفيذ عقد القرض العقاري و طرق تسوية المنازعات الناشئة عنه ، و تنظم مسائل تتعلق بأنواع و معدلات الفائدة المطبقة عليه ، و كذا مسألة تحقق التوازن في العلاقة التعاقدية في

هذا نوع من العقود الذي يعتبر عقد إذعان تضمن فيه حقوق المقرض المذعن، و أيضا مسائل تنظم الإشهار و الإعلان و غيرها، كل هذه الاشكالات كانت و لا تزال تطرح بشدة في مجال تطوير ديناميكية التمويل بالقرض العقاري في الجزائر⁴².

-ارتفاع أسعار الفوائد المطبقة: نظرا لمعدل الفائدة المرتفع الذي تفرضه مؤسسات القرض على المقرضين و التي تتراوح ما بين 6.5% و 438%، و الذين لا يمكنهم المناقشة في هذه الأسعار نظرا لاحتكار المؤسسات المصرفية، و حاجتهم الماسة لهذه القروض لتمويل عملياتهم العقارية، نجد أن المشرع قد تدخل و حددها في إطار نصوص قانونية مما يعني حرص بنك الجزائر على المراقبة الدائمة لهذه المعدلات بغرض حماية مصالح المقرض من أعباء إضافية تثقل كاهله⁴⁴.

2.4. من الناحية المؤسساتية:

تطرح من الناحية المؤسساتية عدة اشكالات تتعلق اساسا بهيئات المالية التي تنشط في مجال التمويل لاسيما منها البنوك التجارية و المؤسسات المالية و لعل من بين هذه المشاكل نذكر ما يلي :

أ.نقص تجربة و خبرة الهيئات الممولة : يمكن القول أن البنوك التجارية التي لحقت بركب تمويل نشاط الترقية العقارية بصفة خاصة و قطاع السكن بصفة عامة، كان لها الأثر الإيجابي في تطور سوق التمويل العقاري و لو بشكل نسبي، و يرجع هذا إلى عدة أسباب من أبرزها غياب المرونة و نقص الخبرة و التجربة التي جعلت مساهمة هذه البنوك التجارية و المؤسسات المالية محدودة جدا، إلا أنه يبقى أمر محفزا في ظل استمرار وسعي هذه البنوك إلى توسيع هذه الخدمة بشكل أكبر للمساهم في تمويل مشاريع الترقية العقارية و التخفيف من مشكل السكن⁴⁵.

ب.عدم تخصصالبنوك : اي عدم تخصص بعض البنوك في مجال تمويل السكن، وهذا يرجع الى القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد و القرض الذي جاء بتغييرات جذرية في المنظومة المصرفية ككل، منها ما شمل الجانب القانوني و منها ما شمل الجانب المؤسساتي وقد برز هذا التغيير في الجانب المؤسساتي من خلال تبني قاعدة "عدم

تخصص البنوك"، والتي يستفاد منها وجوب خضوع جميع البنوك والمؤسسات المالية لنفس النظام القانوني⁴⁶.

ج.عدم فعالية السوق المالية (البورصة) : غياب تطوير و تنظيم السوق المالية لاسيما ما تعلق بتنظيم السوق الأولية و الثانوية للرهن العقاري بقواعد تتسم بالشفافية والوضوح، ما يسمح لهيئات القرض (البنوك و المؤسسات المالية) من إعادة تمويل محافظها العقارية عن طريق التنازل على القروض الممنوحة لشركة إعادة التمويل الرهن التي بدورها تقوم بإصدار سندات و طرحها للتداول في السوق المالية⁴⁷، و كذا غياب انخراط مستثمرين جدد في

السوق المالية مما يؤدي إلى الحد من تفعيل تقنية التوريق وهذا ما يؤثر على تأمين السيولة اللازمة للهيئات المالية المانحة للقرض ويزيد من خطر الإفلاس⁴⁸.

3.4. من الناحية العملية:

تطرح من الناحية العملية عدة إشكالات تتعلق أساسا بما توجهه الهيئات المالية التي تنشط في مجال التمويل لاسيما منها البنوك التجارية و المؤسسات المالية فيما يخص المخاطر التي تهدد نشاطها و كذا محدودية فعالية بعض الضمانات التي تعتمدها في مواجهة هذه المخاطر، و لعل من بين هذه المشاكل نذكر ما يلي:

أ. تعدد المخاطر المرتبطة بتمويل الترقية العقارية : يعتبر العمل المصرفي من أكثر الأعمال عرضة للمخاطر ،كون أن عنصر الخطر هو عنصر ملازم لأي عملية يقوم بها البنك أو المؤسسة المالية ،وباعتبار أن التمويل العقاري من بين العملية التي تدخل ضمن طائفة الأعمال المصرفية فهي محفوف بالعديد من المخاطر التي تهدد إنجاح هذه العملية،و يرجع هذا لطول مدة استرجاع قيمة التمويل و الفوائد من جهة ، و إلى حجم التمويل الممنوح فيه و ملاءة الطرف المقترض على التسديد من جهة أخرى⁴⁹، مما يجعل هذه المخاطر تتسبب في إفلاس البنوك و المؤسسات المالية ، و بالتالي حدوث أزمة مصرفية تنجم عنها أزمة مالية قد تعصف باقتصاد الدولة أو حتى بالاقتصاد العالمي كما حدث في سنة 2008 بما يعرف بأزمة الرهون العقارية ،التي كادت تتسبب في انهيار أقوى اقتصاد في العالم وهو الاقتصاد الأمريكي ، وهو ما يجعل البنوك و المؤسسات المالية العمومية و الخاصة ترى فيه (التمويل العقاري) مصدرا للخطر يهدد سيرها و استقرار نشاطها المالي في الوسط المصرفي⁵⁰.

ب. فشل تجربة اعتماد صيغ التمويل الإسلامي من طرف بعض البنوك التجاري (الإجارة التمليلية): نجد أن بعض البنوك التجارية تحاول اعتماد بعض الصيغ التمويل الإسلامية و التي تعد الإجارة التمليلية من بينها ، و لعل أهم البنوك التي بادرة بخوض هذه التجربة نذكر : الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط -بنك و الذي بادر باعتماد هذه الصيغة كمنتج إسلامي منذ شهر نوفمبر 2017 و التي ينتظر منها الكثير ، وقد جاءت هذه التجربة من أجل الاستجابة لفئة واسعة من المجتمع التي ترفض المعاملات الربوية تماشيا مع العقيدة الإسلامية للمجتمع الجزائري.

لكن ما نشير إليه أن الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك قد قام بنشر وثيقة على موقعه تبين فيها حجم الراتب للموظف و حجم التمويل الذي يستفيد منه إضافة إلى هامش ربح البنك و مدة التسديد هي 30 سنة⁽⁵¹⁾، باعتبار أن الموظفين هم أكثر المقبلين على هذه الصيغة فقد كانت لهم ردة فعل ،أين لقيت رفض و استياء من طرف هذه الفئة فعلى سبيل المثل فإن الموظف الذي يتقاضى راتبا شهريا يقدر ب 30 ألف د ج يمكنه الاستفادة من تمويل لشراء مسكن يقدر ب 162 مليون سنتيم ، وهنا نتساءل هل يوجد في الجزائر سكن بهذه

القيمة؟، كذلك تم الكشف عن التحايل و النصب في هذه الصيغة أين نجد أن هذه الصيغة تقوم على أساس ربوي لا يقل عن نسبة فائدة 6.5 % و هي تعد نسبة مرتفعة جدا ، ومنه يمكن القول أن هذه الصيغة كانت موجهة لفئة معينة من أصحاب الدخل المرتفع، و هنا نخص بالذكر التجار الكبار و رجال الأعمال باعتبار أنهم القادرون على شراء مساكن قد تصل قيمتها إلى حوالي 10 مليار سنتيم⁵² ، وهذا ما ينبئ بفشل هذه الصيغة التي كان العديد من الجزائريين يعلقون عليها أما لا في الحصول على مسكن بالطريقة الاسلامية دون فوائد⁵³، لكن سرعان ما تبدد هذا الأمل بعد أن تم الكشف عن الإجراءات العملية بهذه الصيغة من طرف CNEP- بنك.

تعد هذه بعض الاشكالات التي كانت و لا تزال تطرح بشدة في مجال تطوير ديناميكية التمويل العقاري ، نظرا لكونه يعد رقم أساسي في معادلة تنمية نشاط الترقية العقارية بما يكفل القضاء على مشكلة السكن مستقبلا، وعليه فإن ما يؤثر على نجاح نظام التمويل العقاري ويحد من فعاليته حسب رأي المختصين هو غياب تنظيم قانوني خاص به و هو في رأينا أمر صواب ، يستوجب ضرورة تدخل المشرع للمبادرة بإصلاحات عميقة في النظام المصرفي تهدف إلى معالجة هذا الوضع ، بما يسمح بسن نصوص قانونية خاص بالتمويل العقاري تساير مستجدات المرحلة الراهنة .

الخاتمة:

في ختام هذه الورقة البحثية 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 العمل على تسوية اشكالات الاستثمار في تمويل مختلف مشاريع الترقية العقارية سوف 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 ، الذي 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 العمومية دون الخاصة .

- ✓ - 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 ضخمة وتنشيط القطاع المصرفي مما كان له اثار ايجابية في حركة التمويل العقاري ككل.
- ✓ - تسجيل العديد من المشاكل التي تعيق تطوير مجال التمويل لاسيما البنكي نظرا لطرح العديد من الصعوبات والعراقيل منها القانونية والعملية.
- وعليه نصل الى ذكر بعض التوصيات التي نراها مهمة لإثراء هذا الموضوع:
- ✓ - سن نصوص قانونية بهدف تأطير 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 والمؤسسات المالية الخاصة.
- ✓ - العمل على تطوير وتنظيم السوق المالية لاسيما ما تعلق بتنظيم السوق الأولية والثانوية للرهون العقارية بقواعد تتسم بالشفافية والوضوح، مما يسمح لهيئات القرض بإعادة تمويل محافظها العقارية.
- ✓ - ضرورة استحداث هيئة مصرفية متخصصة في التمويل العقاري للمراقبة والإشراف تعمل تحت وصاية بنك الجزائر تضم جميع البنوك والمؤسسات المالية وشركات التأمين التي تنشط في مجال التمويل العقاري وهذا بهدف وضع قاعدة معلومات، والسعي لتوحيد طريقة العمل ومناقشة المسائل المتعلقة بالتمويل.
- وفي الاخير يعتبر عنصر التمويل عنصر مهم في عملية انجاز اي مشروع مما يتطلب الامر الاهتمام به و تطويره للوصول الى النتائج المرجوة كون ان جميع السياسة التي انتهجتها الدولة في السابق اثبت ان التمويل كان حلقة اساسية في فشل هذه السياسات الاصلاحية في قطاع السكن.

التهميش والإحالات:

- ¹ - القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، ج ر عدد 10 (الملغى بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93).
- ² - المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14، (الملغى بموجب القانون رقم 04/11).
- ³ - القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14.
- ⁴ - Philippe JESTAZ, Philippe MALINVEAUD, Droit de la promotion Immobilière, 6^{ème} édition .DALLOZ, Paris .1995, P23.
- ⁵ - كتو لامية، عقد البيع على التضاميم - 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.

- 6-تواتي نصيرة، نظام المتعامل في الترقية العقارية (المتعامل الخاص)، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2001 / 2002 ، (غير منشورة) ، ص 31.
- 7-تجد الإشارة هنا الى ان المشرع قد استبعد المحلات ذات الطابع الصناعي التي كان منصوصا عليها في المرسوم رقم 03/93 الملغي و التي تم اخضاعها لنصوص المتعلقة بالعقار الصناعي.
- 8-انظر المرسوم التنفيذي رقم 281/15 المؤرخ في 26/10/2015 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج ر عدد 58.
- 9-التعليمية رقم 01 المؤرخة في 30/05/2011 المتعلقة بكفاءات تنفيذ برامج السكنات الترقية المدعمة، صادرة عن وزارة السكن و العمران ، ص 5.
- 10-بوسته ايمان ، النظام القانوني للترقية العقارية،(دراسة تحليلية)، دار الهدي، الجزائر، 2011 ، ص ص 59 ، 68.
- 11 - 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.
- 12 -انظر المادة 15 و 19 من المرسوم التنفيذي رقم 38/86 المؤرخ في 04/03/1986 ،المحدد لشروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية و كفاءاته و يضبط دفتر الشروط النموذجي لعقد حفظ الحق ، ج ر عدد 10.
- 13 - شعوة مهدي ، تطور المركز القانوني للمركبي العقاري الخاص في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 2014/2015 ، ص 65.
- 14 -راجع المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 (الملغي) .
- 15 - بوسته ايمان ، المرجع السابق ، ص 69.
- 16 - في تصريح لوزير السكن و العمران عبد الوحيد تمار بتاريخ 24/10/2017 في اجتماع مع المرقين العقاريين الاول من نوعيه صرح عن اعادة اطلاق صيغة السكن الترقوي المدعم (LPA) و كذا العمل على استحداث صيغة جديد تسمى ب السكن العمومي الايجارى 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 ينشطون فعليين في الميدان و لا يحملون أي مشروع عقاري ،كل هذه الارقام تعكس مدي التطور الذي تعرفه مهنة المرقى العقاري الخاص في الواقع ، انظر الموقع التالي : <https://www.youtube.com/watch?v=Kq6hAfAn5yM> .
- 17 - شعوة مهدي ، المرجع السابق ، ص 68.
- 18 - عبد القادر بلطاس ، الاقتصاد المالي و المصرفي(السياسات و التقنيات الحديثة في تمويل السكن)، منشورات ليجوند (Editions Légende) ، الجزائر ، 2018 ، ص ص 54 ، 55 .
- 19 - طالي لطيفة ، القرض العقاري، مذكرة ماجستير في القانون ،كلية الحقوق، جامعة الجزائر ،2001/2002 ، ص 02.
- 20 -القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر عدد 10 (الملغي بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93).
- 21 - فايز رحمانى ، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2003/2004 ، (غير منشورة)، ص 2.
- 22 - ربيع نصيرة ، تمويل الترقية العقارية العمومية ، مذكرة ماجستير ، تخصص ادارة و مالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2006 ، ص 8.
- 23 -بوسته ايمان ، المرجع السابق ، ص 44.

- 24 - 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 الملتقي الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، يومي 27-28 فيفري 2012، جامعة ورقلة ، انظر هامش الصفحة، ص 3.
- 25 - فايز رحماني ، المرجع السابق ، ص 2.
- 26 - لأكثر تفاصيل راجع ناصر لباد ، النظام القانوني للسوق العقاري في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2004/2005، ص 189.
- 27 - فايز رحماني ، المرجع السابق، ص 2.
- 28 - 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.
- 29 - إسلام عبد القادر عثمان، القروض البنكية (كأداة لتمويل المؤسسات الاقتصادية و العقارات) الجزائر كنموذجنا، مكتبة الوفاء القانونية، ط الأولى سنة 2017، ص 294.
- 30 - عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مطبعة الأسطورة، الطبعة 2، الجزائر، 2007، ص 195.
- 31 - القانون رقم 01/09 المؤرخ في 22/07/2009 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ، ج ر عدد 44 .
- 32 - لقد كانت هذه المادة بداية انطلاق نوع جديد من القروض العقارية وهو القرض الميسر او المدعم و الذي يستفيد منه كل من الافراد و المرقيين العقاريين ضمن شروط محددة .
- 33 - قانون رقم 09/09 مؤرخ في 30/12/2009، تضمن قانون المالية لسنة 2010 ، ج ر عدد 78.
- 34 - المرسوم التنفيذي رقم 120/10 المؤرخ في 21/04/2010، يحدد كفاءات 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 .
- 35 - وزارة المالية ، المديرية العامة للمحاسبة ، التعليم رقم 23 مؤرخة في 23/05/2010، المتعلقة بتسيير حساب التخصيص الخاص رقم 132-302 المعنون "صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء و بناء و توسيع السكن وكذا المرقيين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة"، مجموعة التعليمات و المناشير 2010.
- 36 - المرسوم التنفيذي رقم 167/10 المؤرخ في 30/07/2010، يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقيين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن و كفاءات منحه، ج ر عدد 41.
- 37 - القرار الوزاري مشترك مؤرخ في 01/03/2011، الذي يحدد شروط استعادة المرقيين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة، ج ر عدد 31 .
- 38 - المرسوم التنفيذي رقم 87/10 المؤرخ في 10/03/2010، الذي يحدد مستويات و كفاءات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، الجريدة الرسمية عدد 17 المؤرخة في 14/03/2010 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13/389 المؤرخ في 24/11/2013 ج ر عدد 61.
- 39 - تقدر الاعانات الممنوحة من طرف الصندوق (CNL) <http://www.cnl.gov.dz/ar/aides-part-ar/aap-ar>
- 40 - راجع المرسوم التنفيذي رقم 06/18 المؤرخ في 20/01/2018 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 10/235 المؤرخ في 05/10/2010 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.
- 41- بوحفص جلاب نعناعة، الجوانب القانونية و العملية لعقد القرض العقاري (دراسة مقارنة)،رسالة دكتوراه في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة، 2009/2008، ص 88.
- 42- زيدومة درياس، القرض العقاري ودوره في تأطير وتطوير النشاط العقاري السكني وآليات مساهمته في تطوير الاستثمار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 03 /2011، جامعة الجزائر، ص 380.
- 43 - إسلام عبد القادر عثمان ، المرجع السابق ، ص 294.
- 44 -أنظر المواد 12 و 13 و 14 من التعلية رقم 16/08 سالفه الذكر .
- 45- يلس مباركة المولودة كباب، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك و الترقية العقارية في مجال السكن، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2012/2011، ص 15،16.
- 46-أنظر المادة 92 من قانون رقم 10/90 المؤرخ في 10/04/1990 المتعلق بالنقد و القرض ، ج ر عدد 16 المعدل و المتمم بالأمر رقم 01/01 ج ر عدد 14 ، (الملغى)..
- 47-المرسوم التشريعي رقم 93-10 المؤرخ في 10/05/1993 المتعلق ببورصة القيم المنقولة و المعدل و المتمم، ج ر عدد 34، بموجب القانون رقم 03-04 المؤرخ في 04/02/2003، ج ر عدد 14.
- 48- بوحفص جلاب نعناعة، الرقابة الإحترازية وأثرها على العمل المصرفي بالجزائر ، مجلة الفكر ، العدد 11، لسنة 2016، جامعة بسكرة ، الجزائر ، ص 126.
- 49-هبال عادل، إشكالية القروض المصرفية المتعثرة دراسة حالة الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير، جامعة الجزائر 3، 2012/2011، ص 53.
- 50- عبد الغاني بن علي ، أزمة الرهن العقاري و أثرها في الأزمة المالية العالمية ، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية ، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير ، جامعة قسنطينة ، 2010/2009، ص 95.
- 51 - أنظر الموقع التالي: <https://almasdar-dz.com/?p=29903>
- 52 -أنظر الموقع التالي: <https://almasdar-dz.com/?p=29903>
- 53 -تجدد الإشارة إلى أنه عند تقرينا من الوكالة رقم 424 التابعة CNEP - بنك بولاية مستغانم ، قام المسؤول عن مكتب الإجارة التمليلية بالوكالة بالتصريح لنا بأن هذه الصيغة تم تعليق العمل بها مؤقتا نظرا لوجود بعض النقائص التي ستعمل الإدارة المركزية للبنك على تداركها بما يتطابق و أحكام الشريعة الاسلامية لاسيما ما يخص تحديد هامش الربح ، و سيتم إعادة بعثها في الأشهر القادمة من طرف البنك ، -مقابلة شخصية مع رئيس مكتب الإجارة التمليلية بالوكالة رقم 424 التابعة CNEP - بنك بولاية مستغانم.

قائمة المصادر والمراجع

القوانين و المراسيم

1. القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر عدد 10 (الملغى بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93).
2. المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 ، المتعلق بالنشاط العقاري ، ج ر عدد 14 ، (الملغى بموجب القانون رقم 04/11).

3. القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر عدد 14.
4. المرسوم التنفيذي رقم 281/15 المؤرخ في 2015/10/26 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج ر عدد 58.
5. المرسوم التنفيذي رقم 38/86 المؤرخ في 1986/03/04 ،المحدد لشروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية و كفاءاته و يضبط دفتر الشروط النموذجي لعقد حفظ الحق ، ج ر عدد 10.
6. القانون رقم 01/09 المؤرخ في 2009/07/22 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ، ج ر عدد 44.
7. قانون رقم 09/09 مؤرخ في 2009/12/30، تضمن قانون المالية لسنة 2010 ، ج ر عدد 78.
8. المرسوم التنفيذي رقم 120/10 المؤرخ في 2010/04/21، يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302-132 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 .
9. المرسوم التنفيذي رقم 167/10 المؤرخ في 2010/07/30، يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقيين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن و كفاءات منحه، ج ر عدد 41.
10. القرار الوزاري مشترك مؤرخ في 2011/03/01، الذي يحدد شروط استعادة المرقيين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة، ج ر عدد 31.
11. المرسوم التنفيذي رقم 87/10 المؤرخ في 2010 /03/10، الذي يحدد مستويات و كفاءات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، الجريدة الرسمية عدد 17 المؤرخة في 2010/03/14 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 389/13 المؤرخ في 2013/11/24 ج ر عدد 61.
12. القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر عدد 10 (الملغى بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93).
13. المرسوم التنفيذي رقم 144/91 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و أيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن ، ج ر عدد 25.
14. قانون رقم 10/90 المؤرخ في 1990/04/10 المتعلق بالنقد و القرض ، ج ر عدد 16 المعدل و المتمم بالأمر رقم 01/01 ج ر عدد 14 ، (الملغى)..

15. المرسوم التشريعي رقم 93-10 المؤرخ في 23/05/1993 المتعلق ببورصة القيم المنقولة و المعدل و المتمم، ج ر عدد 34، بموجب القانون رقم 03-04 المؤرخ في 19/02/2003، ج ر عدد 14.
16. -التعليمة رقم 01 المؤرخة في 30/05/2011 المتعلقة بكيفيات تنفيذ برامج السكنات الترقية المدعمة، صادرة عن وزارة السكن و العمران ، ص 5.

قائمة المراجع

المؤلفات

1. بوسته ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، (دراسة تحليلية)، دار الهدى، الجزائر، 2011 .
2. عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي (السياسات و التقنيات الحديثة في تمويل السكن)، منشورات ليجوند (Editions Légende) ، الجزائر ، 2018 .
3. إسلام عبد القادر عثمان، القروض البنكية (كأداة لتمويل المؤسسات الاقتصادية والعقارات) الجزائر كنموذجنا، مكتبة الوفاء القانونية، ط الأولى سنة 2017.
4. عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مطبعة الأسطورة، الطبعة 2، الجزائر، 2007.
5. Philippe JESTAZ, Philippe MALINVEAUD, Droit de la promotion Immobilière, 6^{ème} édition .DALLOZ, Paris .1995

المقالات :

1. زيدومة درياس، القرض العقاري ودوره في تأطير وتطوير النشاط العقاري السكني و آليات مساهمته في تطوير الاستثمار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، العدد 03 / 2011، جامعة الجزائر .
2. بوحفص جلاب نعااعة، الرقابة الإحترازية وأثرها على العمل المصرفي بالجزائر ، مجلة الفكر ، العدد 11، لسنة 2016، جامعة بسكرة ، الجزائر .

الرسائل والمذكرات

1. بوحفص جلاب نعااعة، الجوانب القانونية و العملية لعقد القرض العقاري (دراسة مقارنة)،رسالة دكتوراه في القانون الخاص ، كلية الحقوق، جامعة البليدة ، 2009/2008، ص 88.
2. شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمركبي العقاري الخاص في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 2015/2014 ، ص 65.
3. فايز رحمانى، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2004/2003 ، (غير منشورة)، ص 2.
4. طالي لطيفة ، القرض العقاري، مذكرة ماجستير في القانون ،كلية الحقوق، جامعة الجزائر ،2002/2001
5. ربيع نصيرة ، تمويل الترقية العقارية العمومية ، مذكرة ماجستير ، تخصص ادارة و مالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2006.

6. عربي باي ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر ، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة ، 2010/2009
7. 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 .
8. تواتي نصيرة ، نظام المتعامل في الترقية العقارية (المتعامل الخاص)، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر ، 2001 / 2002 ، (غير منشورة).
9. عربي باي ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر ، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة ، 2010/2009
10. هبال عادل، إشكالية القروض المصرفية المتعثرة دراسة حالة الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير، جامعة الجزائر 3، 2011/2012،
11. يلس مباركة المولودة كباب، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك و الترقية العقارية في مجال السكن، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2011/2012.
12. عبد الغاني بن علي ، أزمة الرهن العقاري و أثرها في الأزمة المالية العالمية ، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية ، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير ، جامعة قسنطينة ، 2009/2010.

المواقع الالكترونية

1. <https://almasdar-dz.com/?p=29903>