

آفاق تطبيق الهندسة المالية الإسلامية في الجزائر

- قطاع السكن نموذجاً -

أ. جعفر هني محمد¹أ. قمومية سفيان²أ. مجاهد سيد أحمد³

الملخص:

تهدف الهندسة المالية الإسلامية إلى إيجاد اليات وأدوات تمثل حلولاً إبداعية للإدارة التمويلية، تجمع بين الكفاءة الاقتصادية والمصادقية الشرعية. ومن بين هذه الاليات والأدوات التي أوجدتها الهندسة المالية الإسلامية من خلال منهجي المحاكاة الابتكار نجد التصكيك الإسلامي الذي يعتبر البديل الشرعي للتوريق المحرم بجميع أساليبه والذي تستعمله المؤسسات المالية لتمويل مشاريعها الاستثمارية ومنها مشاريع القطاع العقاري.

تهدف الهندسة المالية الإسلامية إلى إيجاد اليات وأدوات تمثل حلولاً إبداعية للإدارة التمويلية، تجمع بين الكفاءة الاقتصادية والمصادقية الشرعية. ومن بين هذه الاليات والأدوات التي أوجدتها الهندسة المالية الإسلامية من خلال منهجي المحاكاة الابتكار نجد التصكيك الإسلامي الذي يعتبر البديل الشرعي للتوريق المحرم بجميع أساليبه والذي تستعمله المؤسسات المالية لتمويل مشاريعها الاستثمارية ومنها مشاريع القطاع العقاري

الكلمات المفتاحية: الهندسة المالية الإسلامية، الصكوك الإسلامية، صيغ التمويل الإسلامي، السوق العقاري، وزارة الاسكان الجزائرية.

Abstract:

Islamic financial engineering aims to create mechanisms

¹ أستاذ مساعد (أ)، جامعة الشلف² أستاذ مساعد (أ)، جامعة الشلف³ أستاذ مساعد (أ)، جامعة أحمد دراية - أدرار

and tools represent creative solutions for financial management, combining economic efficiency, legitimacy and credibility. Among these mechanisms and tools created by the Islamic financial engineering through systematic simulation and innovation, we find that the Islamic securitization is a legitimate alternative to the securitization of Muharram and all methods used by financial institutions to finance their investment projects, including real estate projects.

This study was to shed light on the mechanism of Islamic securitization and its role in financing housing projects in Algeria and how they can take advantage of this mechanism to enhance the efficiency of real estate development projects in Algeria, especially the development of housing projects integrated. The study found a range of results, including: working mechanism of securitization Islamic reduction cost housing projects and increase the competition of these projects that benefit the citizens through the promotion of the diversity of access to housing.

Add to that the entry of the private sector party to address the increased need for housing may bring sustainability to address the problem of housing and be supportive, especially in periods that can be less than the chances of government support for any reason.

Keywords: Islamic securitization, Islamic bonds, Islamic finance mode, Algerian Ministry of Housing.

مقدمة:

يحتاج قطاع السكن، كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الأخرى، إلى رؤوس الأموال التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرق تمويل مختلفة عن باقي الاستثمارات الأخرى وهذا راجع للطبيعة الاقتصادية والاجتماعية للسكن، حيث تعتبر المشاريع السكنية من أكبر المشاريع صعوبة وتعقيداً التي تواجهها التنمية الاقتصادية لأي بلد، وهذا لما تتميز به من استهلاكات ضخمة للأموال والتعقيدات الكبيرة في مواضيعها، كما أن حل مشكل السكن يعتبر المحور الأساس الذي تنشأ حوله

العوامل الأساسية للسير الحسن لجميع القطاعات الاقتصادية الأخرى وتطور المجتمع في جميع المستويات.

وقد أصبحت أدوات التمويل الإسلامي في الوقت الحالي أكثر قدرة وجاهزية للتعامل بكفاءة مع تحديات السوق العقاري وتعقيداته وتطوراته المتسارعة، ذلك أن مؤسسات التمويل الإسلامي تقوم بالتركيز على إدارة الاستثمار بدلا من إدارة الاقراض، ومن التركيز على الضمانات إلى التركيز على الجدوى الاقتصادية للمشاريع محل التمويل، فيما ينصب اهتمامها نحو تشجيع الادخار والاستثمار بدلا من الحصول على الفوائد، فيما يمتد التمويل الإسلامي بعيدا ليصل إلى القيام بدور المستثمر والمستشار الاقتصادي لعملائه من الشركات والأفراد خلال فترة ما قبل التمويل وبعده.

كما أن التمويل العقاري يحتاج إلى رفع مستوى المنافسة وإنشاء المزيد من قنوات التمويل الإسلامية، إلى جانب البنوك التقليدية والإسلامية، ومن شأن ذلك أن يصب في مصلحة طالبي التمويل وتسهيل عملية الحصول على التمويل المطلوب، فيما سيساهم التمويل العقاري الإسلامي في دعم موجة الانتعاش الحالية لدى القطاع العقاري في الجزائر، وزيادة درجة المنافسة بين الجهات التمويلية، الأمر الذي سيصب في مصلحة المقترضين من الأفراد لتمويل شراء الوحدات السكنية الخاصة بهم، بالإضافة إلى الحد من ارتفاع الأسعار. ذكر هنا أن الأزمات الاسكانية لدى دول المنطقة تزداد تعقيدا مع مرور الزمن، والذي يحمل ارتفاعات دائمة على الأسعار وصعوبات كثيرة في الحصول على التمويل، وما إلى ذلك من تحديات تتعلق بتوافر الأراضي المخصصة لبناء المساكن، وتشكل أدوات التمويل الإسلامية حلاً مجدياً لهذا القطاع من خلال رفع مستويات التمويل السكني وفق مبادئ الشريعة الإسلامية.

أهمية الدراسة: نظراً لأهمية ومكانة القطاع السكني في الجزائر، دأبت

الحكومة إلى تبني استراتيجيات وصيغ تمويلية شاملة للإسكان تهدف إلى تلبيّة الحاجة السكنية المتزايدة لمواطنيها، وتجنيّد الوسائل البشرية والمادية الضرورية، حيث رخصت لكل البنوك بتمويل قطاع السكن، وأنشأت شركات تأمينية لضمان القروض العقارية بهدف تسيير ومعالجة الضمانات وهيئات مالية لدعم هذا القطاع مثل الصندوق الوطني للسكن وشركة إعادة التمويل الرهنّي، وعملت على تسهيل دخول القطاع الخاص سوق السكن وتشجيع الاستثمار فيه وإيجاد شراكة أجنبية لجلب الخبرات وتنويع مصادر التمويل، كما قامت بترخيص وتكليف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بكافة الأنشطة المتعلقة بهذا القطاع دون سواها.

وبالرغم من هذا التطور الذي حققه نظام التمويل السكني في الجزائر، إلا أنّه لا يزال يعاني من بعض الصعوبات في نشاطه وانخفاض العرض عن الطلب، ولا زالت اليات التمويل وخاصة دور البنوك في مجال النشاط السكني ضعيفة ولم تستطع توفير التمويل اللازم لتلبية الحاجة السكنية لمختلف فئات المجتمع. وفي هذا الصدد ما زالت هناك فرصة لمساهمة القطاع الخاص ببرامج تمويلية لا تخدم تمويل المواطن فقط، بل من الممكن أن تدعم مشاريع الاسكان بصورة عامة في الجزائر ، فمن ذلك الصكوك الإسلامية التي يمكن أن تنشأ عن استثمارات في القطاع العقاري ، وذلك من خلال هيكلة لهذه الصكوك لتمويل بناء مشاريع للإسكان بصورة خاصة، ومن ثم بيعها للمواطنين من خلال التمويل ويستفيد هذا الاستثمار من خلال تمويل المطور العقاري وتمويل الافراد أيضا، وهذه الآلية تخدم مشاريع التطوير العقاري بصورة كبيرة وتدعم استدامة مثل هذه الأنواع من التمويل.

إشكالية الدراسة: على ضوء ما تقدم فإنّ إشكالية البحث تدور حول التساؤل الرئيسي الموالي: كيف يمكن الاستفادة من الهندسة المالية الإسلامية لتمويل المشاريع السكنية في الجزائر؟

أهداف الدراسة: تسعى الدراسة التي بين أيدينا إلى تحقيق الأهداف التالية:

- ✓ التعرف على واقع التمويل السكني في الجزائر وإستراتيجية تمويلها؛
- ✓ التعرف على التصكيك الإسلامي وآلية عملها؛
- ✓ استعراض تجربة شهادات الاسكان التركية ومحاولة الاستفادة منها؛
- ✓ التعرف على كيفية استخدام الية التصكيك الإسلامي في تمويل قطاع الاسكان في الجزائر.

منهج البحث: يعتمد البحث على المنهج الوصفي والمنهج الاستقرائي، حيث يستهدف المنهج الوصفي مسح وتجميع المعلومات المرتبطة بالمشكلة موضع الدراسة ثم تحليل وتفسير النتائج والوقوف على إمكانية تعميمها. أما المنهج الاستقرائي في هذا البحث فينصرف إلى كيفية تطبيق الية التصكيك الإسلامي في تمويل المشاريع السكنية في الجزائر من خلال الاستفادة من التجربة التركية في هذا المجال.

تقسيمات البحث: للإجابة على إشكالية البحث قسمنا الدراسة إلى أربعة مباحث:

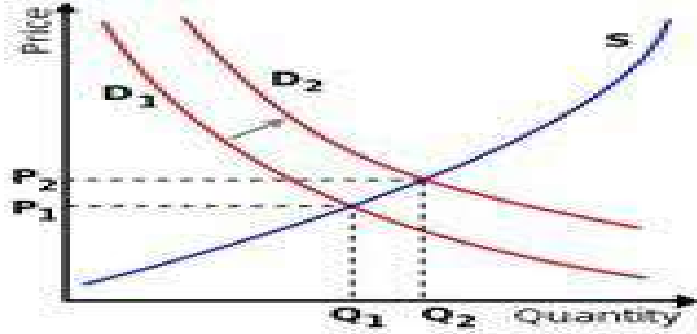
- ✓ **المحور الأول:** السوق السكنية في الجزائر وإستراتيجية تمويلها.
- ✓ **المحور الثاني:** دور التصكيك الإسلامي في تمويل القطاع السكن في الجزائر.

المحور الأول: السوق السكنية في الجزائر وإستراتيجية تمويلها

أولاً: السوق السكنية في الجزائر: يرتبط الطلب على السكن بصفة مباشرة مع الحركة التنموية والنمو الديمغرافي، لذلك نجد أن ارتفاع عدد السكان يؤدي حتماً إلى ارتفاع الطلب على السكن، كما أن الازدهار الاقتصادي وارتفاع الدخل الشهري يعمل على زيادة الطلب. وإذا ما قورن الطلب الوطني على السكن بالعرض الوطني، سنجد وجود فرق كبير، وأن الانجازات التي تم تحقيقها إلى يومنا هذا لا تلبي الاحتياجات المطلوبة.

وإذا أردنا تحليل السوق السكنية في الجزائر من المنظور الاقتصادي، فإن عملية تلبية الطلب تأخذ الشكل الآتي:

شكل رقم (01): العرض والطلب على الوحدات السكنية



المصدر: من إعداد الباحثين بناء على معطيات خاصة بقطاع السكن في الجزائر.

ثانياً: الطلب على السكن في الجزائر

حسب إحصائيات وزارة السكن والعمران والمدينة، فإن الطلب الوطني من السكن، كان إلى غاية أفريل 2013، يفوق 3.200.000 ولكنه بعد تصفية قانونية خضعت لها ملفات وأسماء أصحاب الطلبات، نزل الطلب الوطني بنسبة 20.5 بالمائة، أي إليها يُعادل 2.545.850 طلب، أي نزول بـ 658.594 طلب مُلغى. ويوجد عدد الذين خضعت أسماؤهم لرقابة البطاقة الوطنية، عند عتبة 250.156 شخص.

أما عن الصيغة الأكثر استقطاباً للطلبات بعد السكن الاجتماعي في الجزائر تتمثل في صيغة "السكن العمومي الإيجاري"، فإن الطلب الوطني منه مبدئياً يتوقف عند 1.667.419 طلب. ولتلبية هذا الطلب تحتاج السلطات العمومية لانجاز ما لا يقل عن 728.947 وحدة سكنية بهذه الصيغة، وهو العدد الذي يحصر العجز الحاصل على هذا المستوى.

ومن أهمها يُظهره الرصد الجديد لطلبات السكن أن العاصمة لم تعد تتقدم ولايات الوطن على هذا الصعيد، إذ زحزحتها ولاية سطيف عن المقدمة، لكونها تعد 144.319 طلب مقابل 123.426 طلب بالعاصمة. وتأتي ولاية تيارت

في المركز الثالث بـ 106.143 طلب. وتأتي باتنة في المرتبة الرابعة بـ 99.464 طلب تليها ولاية شرقية دائما وهي سكيكدة بـ طلبات عددها 98239 طلب، فالمسيلة بالمرتبة السادسة بـ 97935 طلب والسابعة قسنطينة بـ 96282 طلب، وهي البور الجديدة لأزمة السكن، حيث أصبحت هذه الولايات مليونية أو قريبة من المليون نسمة¹.

ولا يقل الحد الأدنى للطلبات على السكن عن 10 آلاف طلب في كامل الولايات، إذ تمثل ولاية إيليزي بالجنوب الشرقي الحد الأدنى للطلبات بـ 5515 طلب تليها تندوف بـ 10.315 طلب، ثم البيض بـ 12.117 فتمنراست وبشار بـ 14932 و 14737 ثم بسكرة بـ 14009 طلب، ليعزى التزايد المستمر في الطلب إلى عاملين هما²:

- ارتفاع معدل نمو السكان³ وتجمعهم في "المنطقة التلية" التي تقع شمال البلد وتؤوي مدنه الرئيسية (الجزائر العاصمة وهران وقسنطينة وعنابة). ففي عام 2008، كان 63% من السكان يعيشون في هذه المنطقة التي لا تشكل سوى 4% من الأراضي الوطنية، مقابل 27% في الهضاب العليا، أي 9%

¹ عبد اللطيف بلقايم، إحصاء رسمي وأول بطاقة لطلبات السكن منذ الاستقلال، مقال منشور بتاريخ 2013/06/08 على الموقع الإلكتروني لصحيفة الجزائر نيوز التالي:

<http://www.djazairnews.info/on-the-cover/122-on-the-cover/56691-2013-06-08-16-59-32.html>

² راجل رولنك، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق، الجمعية العامة للأمم المتحدة، مجلس حقوق الإنسان، الدورة التاسعة عشرة، البند 3 من جدول الأعمال "تعزيز وحماية جميع حقوق الإنسان، المدنية والسياسية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية، بما في ذلك الحق في التنمية"، إطار خاص بالجزائر، 2011/12/26، ص 08-07.

³ المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، بالتعاون مع برنامج الأمم المتحدة الإنمائي، التقرير الوطني عن التنمية البشرية (Rapport National sur le Développement humain)، 2008، الجزائر، ص 70-71.

من أراضي الجزائر، و 10% في الجنوب الكبير (الصحراء) الذي يغطي 87% من أراضي البلد¹.

- ضعف البلد الشديد أمام الكوارث الطبيعية ولاسيما الزلازل والانهيئات الأرضية في المنطقة التالية، والفيضانات في الهضاب العليا، وارتفاع مستوى المياه والفيضانات في الجنوب، وقد زاد هذا الضعف من جراء تغير المناخ.

ثالثاً: **المعروض السكني في السوق الجزائرية:** بعد أن استعادت الحكومة استقراراً سياسياً ومؤسسياً وحصلت على موارد مالية هامة بفضل ارتفاع أسعار النفط، منذ عام 1999، اضطلعت من جديد بدورها في مجال العمران. وتشير مصادر رسمية إلى أن البرنامج الخاص للسكن الذي استُهل للفترة الممتدة بين عامي 1999 و 2004 قد سمح ببناء 810.000 مسكن، بينما بُني 912.326 مسكناً في إطار برنامج الفترة الممتدة بين عامي 2005 و 2009. وتسعى الخطة الخماسية للفترة 2010-2014 لإنجاز 1.2 مليون مسكن، ولإكمال بناء 800.000 مسكن في الفترة ما بين عامي 2015-2017².

وعلى الرغم من الجهود التي قامت بها الدولة من أجل تنمية قطاع السكن لامتناس الطلب المتزايد، إلا أنه وبالمقابل، مازال المجتمع الجزائري يتخبط في مشكلة أزمة السكن، ومازال العديد من الطلبات على السكنات لم يتم تلبيتها. وهذا ما أسفر في الأخير إلى تفاقم العجز من سنة إلى أخرى والذي بلغ بنهاية سنة 2012 ما مقداره 1.014.332 سكن أي بنسبة عجز بلغت 60.15%.

¹ اللجنة الوطنية الاقتصادية والاجتماعية، تقرير عن المدن الجزائرية أو مستقبل البلد الحضري (Rapport sur la ville algérienne ou le devenir urbain du pays)، الدورة الثانية عشرة، الجريدة الرسمية رقم 6، الصفحة 118، متوفر على الموقع الإلكتروني التالي:

<http://www.cnes.dz/cnesdoc/cneshtm/ville.htm>

² وزارة السكن والعمران، مجلة السكن، العدد 06، جانفي 2011، ص 06-07.

ويعرض الجدول الموالي حجم السكن الموزع (المعروض السكني) خلال الفترة (2012-2005):

جدول رقم (01): توزيع السكنات خلال الفترة (2012-2005)

Années	LPL	LSP	Loc vente	Promotio nnel	Auto- const	S/Total Urbain	Rural	Total
2005	25834	15787	12350	8027	27574	89572	42907	132479
2006	43527	23769	7128	8435	18630	101489	76287	177776
2007	44079	19325	8491	5028	14671	91594	88336	179930
2008	57657	37123	1827	4070	15176	115853	104968	220821
2009	55550	37924	9043	5644	18142	126303	91492	217795
2010	61316	28889	7777	4891	11761	114634	76239	190873
2011	74317	28114	6816	6061	30836	146144	66521	212665
2012	66259	24732	2422	5454	14750	113617	85562	199179
TOTAL	428539	215663	55854	47610	151540	899206	632312	1531518

Source : Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville, LES LIVRAISONS DE LOGEMENTS DURANT LA PERIODE (2005-2012), sur le site: http://www.mhuv.gov.dz/fichier_stat/36.pdf

وبتحليل لجانبي الطلب والعرض في السوق السكنية الجزائرية نجد أن الطلب على السكنات مازال يعرف عجزاً في تلبية ونلاحظ وجود هوة بين الطلب والعرض، ويدل ذلك على عدم قدرة الدولة في التحكم أكثر في سياستها السكنية بما يلبي الطلب من جهة، ويزيد العرض من جهة أخرى. إن هذه الوضعية تعكس ضعف السوق السكنية الجزائرية، والتي أضعفتها عوامل عديدة نذكر أهمها فيما يلي¹:

- عدم تشجيع قطاع الإيجار للمستثمرين الخواص سواء على الصعيد التشريعي أو على صعيد التمويل البنكي.

¹ بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة تلمسان، 2012/2011، ص 129-130.

- حواجز قانونية كتلك التي جاء بها قانون المالية لسنة 1998 والمتعلق بشكل التنازل من أجل الاراضي التابعة للدولة والموجهة لإنجاز الممتلكات الخاصة بالترقية العقارية.
- عراقيل الحصول على قروض عقارية بنكية من أجل الحصول على مسكن لكثرة الضمانات وكثرة الشروط بما في ذلك معدل الفائدة الذي لا يتناسب مع فئات الدخل الضعيف والمتوسط.
- ضعف القدرة الشرائية بما يقلل من إمكانية المواطن في تخصيص جزء من مدخله للدخار السكني.
- ارتفاع سعر السكن بنسب خيالية حيث نجد فئات واسعة من ذوي الدخل الضعيف والمتوسط لا تتوفر لها القدرة على شراء سكن لائق.
- النقص في الوعي العقاري خاصة في المدن الكبرى.
- انتشار المضاربات العقارية حتى في المساكن التي أنجزتها الدولة، بيعت بفضل نظام التنازل التملكي للمستفيد وبأسعار محددة إدارياً مما سمح بإمكانية إعادة بيعها في السوق العقارية الحرة نتج عنها تحقيق فائض قيمة بما في ذلك المساكن الوظيفية التي كانت موضوع مثل هذه العملية، وكان نتيجة هذه الوضعية أن جزءاً كبيراً من المساكن العمومية ضاع في "فخ المضاربة" دون أن يساعد ذلك على تحسين ظروف سوق السكن.

رابعاً: إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر

يُعرف التمويل السكني بأنه النشاط الذي تباشره المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة بهدف منح الائتمان في مجال إنشاء أو تملك أو تجهيز أو صيانة أو إصلاح المساكن، أو القيام بأعمال البناء ولعقارات مخصصة لتملكها من قبل الافراد، أو منح قروض للشركات العاملة في مجال المساكن ذات الايجارات المعتدلة¹.

¹ ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2002، ص 10.

كما يعرف على أنه عبارة عن قرض طويل الاجل يمنح مقابل رهن العقار، حيث يحتفظ البنك بصك حيازة العقار حتى يقوم العميل بسداد كامل القرض العقاري ومن ثم يتم نقل الملكية للعميل¹.

خامساً: أساليب تمويل السكن في الجزائر عرف السكن في الجزائر نوعين من قنوات التمويل:

- تمويل عن طريق الخزينة العمومية تتكفل به الدولة، ويتم على شكل التكفل الكامل بعملية التمويل لإنجاز المشاريع السكنية أو على شكل إعانات مالية. ولقد جاء هذا المصدر من التمويل ضمن الإصلاحات الاقتصادية التي تبنتها الدولة، حيث جاءت عدة إجراءات جديدة لتمويل السكن قصد تحقيق الأهداف المنشودة بدعم دائم من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط "CNEP" الذي كان إلى غاية 1997 الوحيد الذي أخذ على عاتقه تمويل السكن إلى جانب الخزينة العمومية، ثم اتخذت حلاً أخرى تمثلت في إنشاء مؤسسات تعمل على تمويل السكن وتغطية مختلف البرامج السكنية الاجتماعية المدعمة.

- تمويل عن طريق البنوك، ويتم عن طريق قروض من أجل بناء أو شراء سكنات. وقد بدأ تدخل البنوك في القطاع العقاري مع أوائل السبعينات بتوكيل مهمة تمويل الترقية العقارية والسكن بصورة عامة إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لتتسع بعدها قائمة المتدخلين في تمويل السكن لتشمل البنوك التجارية العمومية والخاصة، كما اتخذ شيئاً فشيئاً أشكال متعددة وتقنيات حديثة توازي مع المتطلبات السكنية المتزايدة باستمرار والأهمية الكبرى التي أولتها البنوك لهذا المنتج. حتى الاعتمادات المالية عرفت اهتماماً كبيراً، فمثلاً نجد أن الاعتمادات التي منحها البنك الخارجي الجزائري على المدى الطويل والمتوسط لقطاع السكن قدر بـ 14 مليار دينار سنة 1996 و 22 مليار دينار

¹ علي محمد شلهوب، شؤون النقود وأعمال البنوك، شعاع للنشر والعلوم، الطبعة الأولى، سوريا، 2007، ص 312.

لسنة 1997، إلا أن تدخل البنوك في مجال تمويل السكن والترقية العقارية الخاصة يتخلله بعض العراقيل والمشاكل منها تخوف الخواص من اللجوء إلى هذه المؤسسات المالية نتيجة الضمانات الهامة التي تطلبها والمقيدة لحريته، إلى جانب حرص هذه البنوك على توفير الضمانات لحماية أموالها الخاصة، وتحقيق أكثر أمان ومردودية في تعاملها مع زبائنها.

سادساً: أصناف البرامج السكنية وطرق تمويلها

أ- **السكن الاجتماعي وتمويله:** السكن الاجتماعي هو السكن المخصص لفئة من الأفراد الذين لا يكفي مصدرهم المالي لامتلاك مسكن أو كرائه. ولقد مرت عمليات تمويل هذا النوع من السكنات بعدة مراحل، فكانت السنوات الأولى بعد الاستقلال تمول من طرف الدولة ثم جاءت مرحلة التمويل من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ابتداء من سنة 1990 إلى غاية 1995، حيث شهدت هذه الفترة نقص في الموارد المالية للخزينة العامة للدولة، ثم تلتها مرحلة التمويل على نفس الطريقة الأولى في الاعتماد على أموال الدولة، وهكذا تم إدراج تمويل السكن الاجتماعي من ميزانية الدولة، حيث خصص له غلاف مالي قدر بحوالي 39 مليار دج، أي ما يعادل 25% من ميزانية التجهيز للدولة لتمويل البرامج الاجتماعية في سنة 1998، واستمرت عملية تخصيص الغلافات المالية التي عرفت ارتفاعاً متزايداً حيث قدر بحوالي 55 مليار دج في سنة 2002، و 1.570 مليار دج للفترة الممتدة بين 2004 و 2009¹.

ب- **السكن الترقوي:** حدده المرسوم رقم 86-07 الصادر في 4 مارس 1986، و هنا يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويل مشاريع هذا الصنف من مدخرات زبائنه و لفائدتهم، إلا أن حصة هذه الصيغة قليلة جداً لأنها مكلفة وموجهة لذوي الدخل المحترم.

¹ بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله، مرجع سبق ذكره، ص 161.

ت- برنامج السكنات التطورية (التساهمية): ظهرت ابتداءً من سنة 1995 بناءً على المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر في 4 أكتوبر 1994، وهذا النوع من السكن موجه لفائدة العائلات بغرض الحصول على الملكية، ويتمتع هذا النمط بكل المواصفات الأساسية للسكن، ويقوم الصندوق الوطني للسكن (CNL) بالتدخل في عملية تمويله عن طريق تقديم إعانة مالية لفائدة المستفيد وذلك حسب دخله. وقد أعيد النظر فيما بعد فيما يتعلق بعدد الفئات المستفيدة نحو التقليل وقيمة الإعانة نحو الارتفاع¹.

ث- برنامج سكنات البيع عن طريق الإيجار: ظهرت بمقتضى المرسوم رقم 01-105 لـ 23 أبريل 2001، وبموجب هذه الصيغة أصبح للمستفيد دور هام في تمويل مسكنه، ولقد نالت هذه الصيغة إعجاب المواطنين بما أنها تسهل لهم الاستفادة من سكنات في آجال قصيرة وبمبالغ معقولة، يدفع المستفيد في هذه الصيغة و على ستة مراحل ما قيمته 25 % من كلفة الإنجاز، أما 75 % الباقية ولكونها من مساعدات الدولة بواسطة الصندوق الوطني للسكن، يقوم المستفيد بدفعها بأقساط جد مريحة خلال 20 سنة بحد أقصى².

ج- السكن الريفي: فبعد توقف إنجاز سكنات القرى الاشتراكية التي كانت تمول مباشرة من الخزينة العمومية، شرعت الدولة وفي إطار تنمية المناطق الريفية وتحفيز السكان على الاستقرار بأماكن تواجدهم، في تقديم مساعدات مالية قدرت بـ 120.000 دج لإنجاز مسكن واحد ليرتفع بعد 1993 إلى 200.000 دج ليصل حالياً إلى 700.000 دج.

¹ عمران محمد، إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد

06، جامعة الشلف، 2011، ص 09.

² نفس المرجع، ص 09.

سابعاً: إجراءات تذليل صعوبات التمويل السكني

في إطار إصلاح الجزائر لقطاع السكن، بادرت بإنشاء بعض الهياكل والهيئات سواء للاحتراز من أخطار تجميد الديون أو لمواجهة أخطار تسديدها. وفيما يلي تفصيل لذلك:

أ- إنشاء شركة إعادة تمويل الرهون العقارية: وهي شركة ذات أسهم تخضع للقانون الخاص ولقانون النقد والقرض، أنشئت بهدف الاحتراز من مخاطر تجميد الديون، ومن أهدافها الرئيسية ما يلي:

- ترقية نظام تمويل السكن على المدى المتوسط والطويل.
- تشجيع المنافسة بين البنوك والمؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية.

- تمديد الاستحقاقات المتعلقة باسترداد الفوائد والمبالغ الأصلية للقروض.
ب- إنشاء شركة تأمين القروض العقارية: وهي مؤسسة اقتصادية عمومية، أنشأت سنة 1997 لمواجهة مخاطر تسديد الديون، ومن مهامها الرئيسية:

- منح ضمانات للمؤسسات المالية المقرضة.
- تسيير شركة القرض العقاري.
- مراقبة سير المؤسسات المقرضة وشمولية ومتابعة عملية القرض.
- معالجة كل عمليات القرض الممنوحة للمقاولين وبصفة عامة كل العمليات المالية العقارية.

ت- تأسيس صندوق الضمان والكفالة التعاوني للمراقبين العقاريين: يتمثل الهدف من هذا الصندوق ضمان الأموال المقدمة مسبقاً من طرف الأشخاص العاديين (المشتريين) إلى المراقبين العقاريين في إطار عمليات الشراء على المخطط.

ث- إنشاء الصندوق الوطني للسكن "CNL": هو مؤسسة عمومية صناعية وتجارية، أنشئ من طرف وزارة السكن والعمران في 12 مارس 1991 وذلك

من أجل المساعدة على الحصول على ملكية سكن. ولقد أسندت للصندوق الوطني للسكن المهام الرئيسية التالية¹:

- تسيير إعانات ومساهمات الدولة في مجال الاسكان خاصة السكنات ذات الطابع الاجتماعي والسكن الايجاري وامتصاص السكن القصديري وإعادة الهيكلة العمرانية وترميم وصيانة البنايات.
 - ترقية كل أشكال التمويل المتعلقة بالسكن خاصة ذات الطابع الاجتماعي منه، بتدبير وتسخير موارد مالية غير مرتبطة بالميزانية.
 - المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن.
 - إدارة الأسهم والمساهمات التي تقدمها الدولة لفائدة السكن لاسيما المساعدات أو تخفيض نسبة الفائدة.
 - النهوض بتمويل السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد للتمويل غير مرتبطة بالميزانية وتجنيدها.
 - القيام بتدبير تمويلات متوسطة الاجل عن طريق البنوك والمؤسسات المالية الأخرى لبرامج بناء مساكن اجتماعية.
- ج- تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك للإسكان:** تم ذلك سنة 1997، باعتباره يتدخل بصفة مطلقة ومباشرة في تمويل جميع الانماط السكنية التي تعرفها الجزائر وهذا تماشيًا مع الإصلاح الحذر الذي باشرته السلطات العمومية منذ بداية 1995. وضمن هذا التصور، تكون المساهمات البنكية في مستوى 40% من الحجم المالي اللازم للإنجازات، تبقى 60% الأخرى تقسم كالتالي: 20% كحصة من مؤسسة الترقية، 20% حصة المشتري، 20% تتأتى عن طريق حاصل بيع السكنات، وهي في طور الانجاز.

¹ Mahmoud Ben Farah et Autres, **Rapport de mission, Objet : recensement, évaluation et recommandation relatifs au système de financement de l'habitat en Algérie**, Juillet 2002.

المحور الثاني: دور التصكيك الإسلامي في تمويل قطاع السكن في الجزائر أولاً: تجربة شهادات الاسكان التركيبية¹

لقد قامت وزارة الاسكان التركية ممثلة في (إدارة الاسكان الجماعي والمشاركة الشعبية) بمنطقة (هالكالي) في استانبول بإدخال أداة رأسمالية جديدة خالية من عنصر الفائدة تُسمى شهادات الاسكان قابلة للتداول وتهدف إلى تشجيع امتلاك المنازل وتحدث في نفس الوقت مدخرات مالية بحجم أكبر تُسهم في زيادة نشاط السوقين الأولية والثانوية. وبصفة عامة صُممت شهادة الاسكان كوسائل لملكية المنازل وكأداة لاستثمار المدخرات، وفيما يلي أهم الملامح لشهادات الاسكان التركيبية¹ :

إصدار الشهادات: أصدرت الشهادات بواسطة " إدارة الاسكان الجماعي والمشاركة الشعبية " وتُمثل الشهادة الواحدة الحق في ملكية متر مربع واحد من شقة في المباني السكنية في منطقة هالكالي (ضواحي استانبول)؛
الشهادات تُصدر (لحاملها) ويمكن تداولها في الأسواق الثانوية؛
تتمتع بقيمة مبدئية (إصداريه)، يتم إعادة حسابها على أساس دوري شهري بواسطة الإدارة، وتعلن القيمة للجميع في المباشر من كل شهر، ويُعتبر السعر المعلن ساري المفعول من اليوم العاشر للشهر الجاري إلى اليوم العاشر من الشهر الذي يليه ويبنى تقدير القيمة النقدية (المستحقة) على ظروف العرض و الطلب (التكلفة) السائدة في قطاع التشييد (وليس على ظروف العرض والطلب في السوق لسندات الاسكان) ؛
ويتم صرف الشهادات إلى نقد بواسطة البنوك المصرح لها عند الطلب بمقتضى آخر سعر معلن للسند؛

¹ أحمد محي الدين أحمد، التطبيقات المصرفية لصكوك الاستثمار، دورة الصكوك، الإسكندرية، جمهورية مصر العربية، 5-6 يوليو 2008، ص34 وما بعدها.

وتتعهد الإدارة بإكمال بناء الوحدات السكنية في غضون (5) سنوات عقب إصدار الشهادة؛

وعلى حاملي السندات الراغبين في شراء شقة من هذه المباني ، أن يجعلوا عدداً كافياً من السندات (30 سند) مقابلته لدفع مبدئي، وأن يدفعوا الحساب المتبقي نقداً أو بواسطة سندات تُعادل المبلغ المتبقي تُمثل السندات التي أصدرت تملك متر واحد مربع عن كل سند من شقة تُقدر بأدنى الاثمان (من حيث الواقع) وأتعاب إضافية تبلغ 30% ، تدفع إذا ما طلب حامل السندات شقة بخلاف الشقة المقدرة بأدنى الاثمان. وبالتالي فإنَّ حاملي السندات، منذ البداية لا يعرفون على وجه التحديد أي شقة سيشترون ولكنهم يعرفون أنهم سيشترون شقة مقدرة بأدنى اثمان، وينبغي أن يُدفع فوقها أتعاب إضافية في حالة شراء شقة أفضل؛

تتكفل الإدارة بتسليم الشقة في ظرف سنة من تقديم طلب الشراء، ويُمكن لحاملي الأسهم الذي لم يتقدموا بطلب الشراء في ظرف فترة البيع التي أعلنت عنها الإدارة، أن يستخدموا سنداتهم فيما بعد، أما في نفس مشروع الاسكان الجماعي، أو في مشروع آخر، شريطة أن يساوا الفروقات الناجمة في الأسعار. أما عن تلك السندات التي لم تُستخدم في شراء شقة في نهاية فترة المشروع (أي خمس سنوات)، فإنَّ الحصيلة (القيمة النقدية التي بلغها السند في نهاية الفترة) فتحتفظ بها الإدارة وتُصرف لحامل السندات عن تقديمه لطلبه التالي، وفي نفس الوقت فإنَّ الحصيلة لا تُكسب عائداً؛

ثانياً: الحاجة إلى إصدار شهادة الاسكان في الجزائر

تُعاني الجزائر كغيرها من الدول النامية من مشكلة الاسكان خاصة بالنسبة للطبقات ذات الدخل المنخفض بسبب تزايد معدل النمو السكاني بأكثر من حجم ومدى الخطط الاسكانية ، ولقد تفاقم حجم المشكلة بسبب نقص البنيات الأساسية وندرة الموارد المالية وضعف الضمانات تليي يُمكن أن تُقدمها

الطبقات التي هي في أمس الحاجة إلى تمويل مساكنها ، ولقد تولد عن هذا الوضع كثير من المشكلات الاجتماعية والمشكلات المتعلقة بصحة البيئة وصحة الافراد ومن هذا المنطلق أصبح التفكير في معالجة الفجوة السكانية على أسس جديدة قوامها المداخل التالية:

- ✓ استخدام موارد القطاعين العام والخاص؛
- ✓ الانتقال من الارتكاز على الجهد الفردي في بناء المساكن إلى الجهد الجماعي؛
- ✓ إقامة الاسكان الجماعي على حسب مستوى دخل كل فئة ووضعها الاجتماعي؛
- ✓ استغلال الحاجة إلى تملك المساكن بتصميم اليات لزيادة المدخرات الفردية وابتكار أدوات تمويل قصيرة ومتوسطة الاجل؛

ثالثاً: خطوات إصدار شهادات الإسكان الجزائرية

تقوم وزارة السكن والعمران الجزائرية بدراسة اقتصادية لمشروع سكني محدد بعد إحصاء حجم الطلب على السكنات سواء الطلب على السكن الاجتماعي أو التساهمي أو بصيغة السكن بصيغة عدل أو السكن الايجاري تُبيّن فيه التكلفة المتوقعة والريح المتوقع، حيث يُمكن أن تقوم وزارة السكن والعمران عبر هيئة متخصصة ذات غرض خاص بإصدار صكوك قيمتها الاجمالية مساوية للتكلفة المتوقعة للبناء، وتعرض على حاملي الصكوك الممولين للبناء اقتسام عائد الايجار، بنسبة تحددها هي في ضوء الدراسة الاقتصادية للمشروع، على أن يخصص جزء من العائد الذي تملكه وزارة السكن والعمران لإطفاء الصكوك أي: شرائها من حاملها شيئاً فشيئاً حتى تعود بعد فترة من الزمن الملكية الكاملة للبناء إلى وزارة السكن، مع ملاحظة أن إطفاء هذه السندات مرتبط بمدة من الزمن محددة وقد تكون الحكومة ضامنة أيضاً لإطفاء هذه السندات عند حلول أجلها، إذا عجزت وزارة السكن عن القيام بذلك، على أن يكون ما

تدفعه الحكومة ديناً بدون فائدة في ذمة الوزارة ويُمكن أن تتبع هذه العملية الخطوات التالية:

1. تحديد قيمة الموجودات أو الأصول السائلة التي تحتاج إليها لتنفيذ المشروع السكني؛ تقوم وزارة السكن والعمران بإنشاء شركة ذات غرض خاص، مهمتها إصدار الصكوك (شهادات الاسكان)، وإدارة محفظة الصكوك والمشروع السكني نيابة عن الوزارة وتكون في نفس الوقت وكيلًا عن المولين أو المستثمرين وهم حملة شهادات الاسكان ، كما تتولى إعداد نشرة الاصدار التي تضم وصفاً مفصلاً عن هذه الشهادات وأهدافها

2. بيانات نشرة اكتتاب شهادات الاسكان الجزائرية: تحتوي نشرة الاكتتاب على البيانات التالية:

الحد الأدنى لقيمة الصكوك المصدرة؛

الحقوق المتعلقة بالصكوك؛

كيفية الاكتتاب في باقي رأس المال إذا كان الاكتتاب جزء من رأس المال؛
أمين حفظ للصكوك؛

مجال توظيف الأموال، وغرضه وجدواه ومدته؛

أسماء مراقبي الحسابات وعنوانهم؛

كيفية الافصاح الدوري عن المعلومات؛

طريقة توزيع الارباح ومجال توظيفها بالنسبة للصكوك الاستثمارية.

3. تقوم الشركة ذات الغرض الخاص بإصدار الشهادات المتساوية القيمة تُعادل المبلغ المطلوب للاستثمار العقاري مثلاً وتكون قابلة للتداول في

الأسواق الثانوية؛

4. تقوم الشركة ذات الغرض الخاص بطرح الصكوك في السوق الأولية للاكتتاب العام، وتتسلم المبالغ النقدية

(حصيلة الاكتتاب في الصكوك) من المكتتبين وهم المستثمرين.

ويمكن أن تُصدر الشركة ذات الغرض الخاص شهادات الاسكان بصيغ تمويل إسلامية مناسبة لتمويل مشاريع السكن كما مرّ معنا في المبحث الثاني من الدراسة، فعلى سبيل المثال يمكن إصدار شهادات الاسكان وفق صيغة المربحة للأمر بالشراء أو الاستصناع أو المشاركة المنتهية بالتملك أو عقد الإجارة، حيث يحصل كل طرف ومستثمر على نسب معينة من الربح وفق ما يمتلك من صكوك، كما يمكن أن يدخل كل من بنك البركة الجزائري ومصرف السلام ضمن قائمة المستثمرين لتمويل المشاريع السكنية في الجزائر.

خاتمة:

تناولنا من خلال هذه الدراسة واقع السوق العقارية في الجزائر وإستراتيجية تمويلها، كما تطرقنا لأهم صيغ التمويل الإسلامي الملائمة لتمويل المشاريع السكنية، كما تطرقنا لمفهوم التصكيك الإسلامي وِللة عملها وكيف يمكن الاستفادة من هذه الاداة الجديدة لحل أزمة السكن في الجزائر، فمن خلال هذه الِيلة يمكن لوزارة السكن والعمران الجزائرية أن تستخدمها لتمويل استثماراتها العقارية، حيثُ تفتح عمليات التصكيك الإسلامي للوزارة آفاقاً إستراتيجية واسعة من شأنها تذليل العديد من العقبات، فهي تعمل على حل مشكلة تمويل الاستثمارات العقارية من خلال تقديمها أصولاً قابلة للتسييل بسرعة وبتكلفة قليلة وكفاءة وفعالية، وفي نفس الوقت تُشكل فرصاً استثمارية مُلائمة لتوظيف الفوائض النقدية.

بالإضافة إلى أن هذه الِيلة تعمل على تعزيز كفاءة مشاريع التطوير العقاري في الجزائر خصوصا التطوير لمشاريع إسكانية متكاملة، وقد يخفض التكلفة ويزيد من تنافس هذه المشاريع التي تعود بالنفع على المواطن من خلال تعزيز تنوع فرص الحصول على مسكن. إضافة إلى أن دخول القطاع الخاص طرفاً في معالجة ازدياد الحاجة للسكن قد يحقق استدامة لمعالجة مشكلة الاسكان وتكون داعما خصوصا في الفترات التي يمكن أن تقل فيها فرص الدعم

الحكومي لأي سبب كان، إضافة إلى أن معدل النمو السكاني الكبير قد يمثل تحدياً كبيراً للبرامج الحكومية للإسكان.

المراجع:

أولاً: الكتب

1. ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2002.

2. علي محمد شلهوب، شؤون النقود وأعمال البنوك، شعاع للنشر والعلوم، الطبعة الأولى، سوريا، 2007.

ثانياً: المذكرات والأطروحات

3. بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة تلمسان، 2012/2011.

ثالثاً: الندوات والمؤتمرات

4. أحمد محي الدين أحمد، التطبيقات المصرفية لصكوك الاستثمار، دورة الصكوك، الاسكندرية، 5-6 يوليو 2008.

رابعاً: المجلات

5. وزارة السكن والعمران، مجلة السكن، العدد 06، جانفي 2011.

6. عمران محمد، إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر، الاكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 06، جامعة الشلف، 2011.

خامساً: القرارات والتقارير

7. راكيل رولنك، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق

كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في

عدم التمييز في هذا السياق، الجمعية العامة للأمم المتحدة، مجلس

حقوق الانسان، الدورة التاسعة عشرة، البند 3 من جدول الأعمال

"تعزيز وحماية جميع حقوق الانسان، المدنية والسياسية والاقتصادية

والاجتماعية والثقافية، بما في ذلك الحق في التنمية"، إطار خاص بالجزائر، 2011/12/26.

8. المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، بالتعاون مع برنامج الامم المتحدة الانمائي، التقرير الوطني عن التنمية البشرية، 2008، الجزائر.

9. اللجنة الوطنية الاقتصادية والاجتماعية، تقرير عن المدن الجزائرية أو مستقبل البلد الحضري، الدورة الثانية عشرة، الجريدة الرسمية رقم 6. سادساً: المواقع الإلكترونية والجرائد

10. عبد اللطيف بلقايم، إحصاء رسمي وأول بطاقة لطلبات السكن منذ الاستقلال، مقال منشور بتاريخ 2013/06/08 على الموقع الإلكتروني لصحيفة الجزائر نيوز التالي:

<http://www.djazairnews.info/on-the-cover/122-on-the-cover/56691-2013-06-08-16-59-32.html>

سابعاً: المراجع الأجنبية

Mahmoud Ben Farah et Autres, **Rapport de mission, Objet : recensement, évaluation et recommandation relatifs au système de financement de l'habitat en Algérie**, Juillet 2002.