

تمويل الصناعة العقارية في الجزائر لحل أزمة السكن

- صيغ التمويل المعتمدة في عملية إنشاء المدينة الجديدة لبوعينان.-

**Financing the real estate industry in Algeria to solve the housing crisis
- Funding formulas approved in the construction of the new city of Bouainan -**

أ.د غريبي أحمد

بلطرش زهور*

جامعة يحي فارس بالمدينة. الجزائر

جامعة يحي فارس بالمدينة. الجزائر

Bellatreche.zhor@gmail.com

تاريخ الاستلام: 2019/11/15؛ تاريخ القبول: 2020/04/16

مستخلص: تهدف الدراسة إلى تسليط الضوء على طرق تمويل الصناعة العقارية في الجزائر، من خلال التطرق إلى أبرز التحديات التي تواجه هذه الصناعة والقوى البيئية المؤثرة عليها، وكذا مختلف صيغ التمويل العقاري المتاحة في الجزائر والهيئات الداعمة والممولة لها للحد من أزمة السكن، تم تدعيم الدراسة بجانب تطبيقي تطرق لصيغ التمويل المعتمدة في عملية إنشاء المدينة الجديدة لبوعينان بالبلدية. كنتيجة فإنه تعمل الحكومة الجزائرية جاهدة على تنوع صيغ التمويل العقاري حتى تتماشى وكل متطلبات فئات المجتمع المحرومة منها، متوسطة الدخل، والقاطنة بالأرياف مع تباين في مستويات الدعم المالي الممنوح حسب كل صيغة، اقتصر إنشاء المدينة الجديدة لبوعينان على صيغتين فقط هما: صيغة البيع بالإيجار AADL وصيغة السكن الترقوي العمومي LPP.

الكلمات المفتاحية: الصناعة العقارية، الترقية العقارية، أزمة السكن، التمويل العقاري.

تصنيف JEL: P25، R21، L85، R31.

Abstract: The study aims to shed light on the ways of financing the real estate industry in Algeria, by addressing the most prominent challenges facing this industry and the environmental forces affecting them, as well as the various forms of real estate financing available in Algeria and the supporting and funded bodies to reduce the housing crisis, the study was supported alongside my application Turning to the financing methods adopted in the process of establishing the new city of Bouainan, Blida. As a result, the Algerian government is working hard to diversify the real estate financing formulas so that they are in line with all the requirements of the disadvantaged groups of society, middle-income, and rural residents with a variation in the levels of advocacy The financial granted according to each formula, the construction of the new city of Bouainan was limited to only two formulas: the AADL and the public development housing form LPP.

Keywords: Real Estate Industry, Real Estate Promotion, Housing Crisis, Real Estate Finance.

JEL Classification Codes: P25، R21، L85، R31.

مقدمة:

تعتبر الصناعة العقارية وبشكل متكامل وترابط جميع وكالاتها ومكاتبها العقارية والمعمارية من كبريات الصناعات في العالم حيث أن هذه الصناعة تستجيب للحاجات الأساسية للإنسان والمتمثلة في حاجات المأوى والسكن والاستقرار وذلك من خلال تقديم منتجات عقارية وتجارية وصناعية وغيرها، وتعتبر الترقية (التطوير العقاري)، والتسويق العقاري هما

* المؤلف المراسل.

عصب الحياة لهذه الصناعة، كونهما يقومان على أسس إدارية واستراتيجية مدروسة بهدف تحقيق مستويات أعلى من الإشباع والرضا للعملاء.

تبنت سياسة الصناعة العقارية في الجزائر بعد فشل فكرة مناطق السكن الحضري التي افتقرت للمرافق العامة الضرورية وقاعدة التجهيزات، برامج إنشاء المدن الجديدة التي تحاول من خلالها حل أزمة السكن، ولتجسيد هذه البرامج يتطلب تضافر جهود جملة من الهيئات والمؤسسات التي تدعم وتمول هذه العملية وتعتبر المدينة الجديدة الجديدة لبوعينان أحد أهم النماذج التي تم تجسيدها على أرض الواقع بعد مصادقة الحكومة على إنشائها سنة 2004 وقد تم تعيين المؤسسة الاستشرافية التي كلفت باقتناء وتهيئة العقارات اللازمة لهيئتها.

مشكلة البحث: على ضوء ما تقدم يمكن طرح الإشكالية التالية: فيما تتمثل مختلف صيغ التمويل المعتمدة في ظل عملية الصناعة العقارية في الجزائر للحد من أزمة السكن، وما هي مختلف الهيئات الداعمة والممولة لها؟

الفرضيات: تتلخص الفرضيات التي نحاول اختبارها فيما يلي:

- يركز التمويل العقاري في الجزائر على جملة من الصيغ موجهة لكل فئات المجتمع منها المحرومة، والمتوسطة الدخل؛
- تعمل المؤسسات الداعمة، المنتجة و الممولة لعملية الصناعة العقارية في الجزائر على الحد من أزمة السكن؛

أهداف الدراسة: تهدف الدراسة إلى:

- محاولة التعرف على واقع الصناعة العقارية في الجزائر؛
 - إبراز كل طرق تمويل الصناعة العقارية في الجزائر من خلال مختلف صيغ السكن والهيئات المشرفة عليها.
- أهمية الدراسة: تتجلى أهمية الدراسة في شكل الطلب المتنامي على السكن وعجز الحكومة الجزائرية في حل أزمة السكن بسبب ضعف عملية التمويل العقاري ومشكل ندرة الأراضي.

محااور الدراسة: للإجابة على إشكالية هذه الورقة البحثية ارتأينا إلى أن يتم تقسيم المحاور كما يلي:

أولاً: واقع الصناعة العقارية في الجزائر؛

ثانياً: صيغ التمويل العقاري والهيئات الداعمة والممولة للصناعة العقارية في الجزائر؛

ثالثاً: صيغ التمويل المعتمدة في عملية إنشاء المدينة الجديدة لبوعينان.

أولاً: واقع الصناعة العقارية في الجزائر

1- مفهوم الصناعة العقارية: هي مجموعة من الصناعات الإنتاجية الخدمية المترابطة، التي يكمل بعضها بعضا والتي تؤدي وظائف ومهام جسيمة لبلوغ أهدافها المنشودة، وطبقا لما ورد في وقائع معرض الاستثمارات العقارية الثالث فإن الصناعة العقارية في الوطن العربي تضم المنظمات والوكالات، والمكاتب العاملة في مجال تقديم

خدمات مبيعات المشاريع السكنية والتجارية، وخدمات التأجير، والاستشارات الإستراتيجية، وإدارة وتسويق العقارات، وإعداد دراسات الجدوى، والتقييمات العقارية، وإجراء الأبحاث والاستثمارات العقارية، بالإضافة إلى شركات الإعمار كافة وشركات التطوير العمراني، ومنظمات ومكاتب الوساطة العقارية (بشير العلاق، 2016، صفحة 383). الصناعة العقارية تقوم على ثلاثة أعمدة هامة وأساسية، وتتمثل هذه الأعمدة في: التطوير العقاري، السوق العقاري، سوق الأصول (ولاء الدين محمد إبراهيم، 2014، صفحة 15).

تتجلى الصناعة العقارية في الجزائر من خلال تضافر جهود كل الهيئات الداعمة، الممولة ومؤسسات البناء والإعمار، والمؤسسات سواء كانت عمومية أو خاصة التي تنشط في مجال الترقية العقارية التي تعمل على تعبئة المدخرات في مشاريع تنمية مواكبة لشتى طلبات السكن.

2- عوامل انتعاش الصناعة العقارية في الجزائر: ساهمت جملة من العوامل في انتعاشها نذكر أبرزها:

- ارتفاع النمو الديمغرافي في الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، وما صاحبه من زيادة الطلب على السكن؛
- تنظيم الحكومة الجزائرية للسوق العقارية بتوجه جديد من خلال إصدار جملة من القوانين والتنظيمات؛
- ضبط أحكام التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة؛ (قرار وزاري مشترك، 2011، صفحة 30)
- الدعم المقدم من طرف الدولة الجزائرية والذي تم توجيهه للأفراد لتمكينهم من اقتناء سكنات خاصة بهم، وكذا الدعم المقدم للمرققين العقاريين من أجل إتمام مشاريعهم وتسليمها في الآجال المحددة ووفق المقاييس المتفق عليها في الانجاز، (القانون رقم 04/11، 2011، صفحة 04)
- عمل المشرع على إنشاء أجهزة خاصة بعملية الإشراف على فعالية نشاط الترقية العقارية؛
- التطور النوعي في الصناعة العقارية العربية، وتأثر السوق العقارية الجزائرية به؛
- وجود سيولة فائضة أيام البحبوحة المالية التي عرفتها الجزائر بسبب ارتفاع عائدات النفط؛
- التنافس بين البنوك العمومية والأجنبية في عملية تمويل الاستثمارات في الجزائر وخاصة في قطاع السكن؛
- تنامي أعداد المرققين العقاريين في الجزائر، الخواص منهم والعموميين؛
- اهتمام الحكومة الجزائرية بتخطيط المدن الصناعية والتجارية والسكنية المتكاملة (المدن الجديدة).

3- أبرز التحديات التي تواجه الصناعة العقارية في الجزائر: تواجه الصناعة العقارية في الجزائر تحديات أبرزها:

- ضعف البنية التحتية لمنظمات الوساطة العقارية وتشتت جهودها، وضعف أدائها العام؛ (بشير العلاق، 2016، صفحة 392)

- ندرة الأراضي والتمويل العقاري وتراجع القدرة الشرائية؛
- يشهد السوق العقاري في الجزائر منذ انهيار أسعار البترول واستمرار انخفاض السيولة ركودا؛
- النظام المصرفي في الجزائر لا يزال لا يواكب التطورات العالمية التي مست هذا القطاع، الذي يسيطر على السوق الجزائرية ويتبع السياسات التقليدية التي تنعكس بالسلب على تمويل القطاع العقاري في الجزائر؛
- مشكل نزح الملكية من أجل تحقيق منفعة عامة، الذي يتطلب أموال ووقت من أجل تنفيذ هذه العملية؛
- عدم الالتزام بالآجال المحددة لانجاز المشاريع وتسليمها في مواعيدها المحددة.

4- القوى البيئية المؤثرة على الصناعة العقارية: تؤثر القوى البيئية بشكل مباشر على الصناعة العقارية، فهي

تعتبر مفتاح نجاحها أو فشلها في تحقيق أهدافها. ويمكن توضيح ذلك من خلال الجدول الموالي:

الجدول رقم(01): يبين القوى البيئية المؤثرة على الصناعة العقارية.

القوى البيئية	العوامل المؤثرة على الصناعة العقارية	الهيئات
الاجتماعية	-التحولات الديمغرافية(العمر، الدخل، معدل الولادات والوفيات، التوزيع الجغرافي)؛ -التغيرات الثقافية(القيم، الأفكار، المواقف، والمعتقدات).	منظمات الإعمار والبناء، والمطورون العقاريون، والمقاولون، والموردون كافة
الاقتصادية	-الدخل(الشخصي، النقدي، الحقيقي، المتاح للإنفاق). -الائتمان - الرهن الحيازي - التضخم.	
التكنولوجية	-الاختراعات والابتكارات. -تقنيات الأعمال العقارية(التسويق العقاري الإلكتروني، التجارة الإلكترونية العقارية، شبكات الانترنت والاكسترنات).	المنظمة العقارية -إدارة التسويق العقاري - إدارة التطوير والمنتجات العقارية - إدارة الاستثمار والتمويل العقاري - إدارة الموارد البشرية - إدارة العمليات العقارية
التنافسية	-الأشكال البديلة للمنافسة في السوق العقارية(المطلقة، القلة، الاحتكار). -العوامل والقوى المحركة للمنافسة(قوة المشترين، الموردين، المنتجات العقارية البديلة، الداخلين الجدد والمنافسين).	
القانونية والتشريعية	-تشريعات وقوانين حماية المنافسة. -تشريعات وقوانين مرتبطة بمخرجات سلسلة قيمة الصناعة. -تشريعات وقوانين مرتبطة بمدى تأثير أنشطة وعمليات سلسلة قيمة الصناعة على البيئة وسلامة وأمن المجتمع.	العملاء(المنتفعون)

المصدر: من إعداد الباحثة بناء على معلومات مقدمة في مرجع بشير العلاق، مرجع سابق، ص 95.

ثانيا: صيغ التمويل العقاري والهيئات الداعمة والممولة للصناعة العقارية في الجزائر

1 صيغ التمويل العقاري في الجزائر: بعد فشل سياسة الحكومة الجزائرية في حل أزمة السكن بسبب اتساع الهوة بين النمو الديمغرافي والنمو العمراني من جهة، وقلة الموارد لتمويل السكنات الاجتماعية من جهة أخرى، وقفت الدولة عاجزة أمام الطلب المتزايد للأسر الجزائرية، الأمر الذي حتم عليها التفكير في تنوع صيغ التمويل العقاري الموجهة لمختلف شرائح المجتمع، وكذا تنوع في مختلف الهيئات والمؤسسات المشرفة على عملية الصناعة العقارية في الجزائر. الجدول الموالي يوضح مختلف صيغ التمويل العقاري في الجزائر.

الجدول رقم(02): يبين صيغ التمويل العقاري في الجزائر وطرق تمويلها:

الصيغة	طريقة تمويلها
السكن العمومي الايجاري LPL	تمويلها الدولة وتنجزها ديوان التسيير العقاري.
البيع بالإيجار AADL	المستفيد يدفع مساهمة أولية من ثمن الشقة تدفع على 4 مراحل: - 10% من ثمن السكن عند الإقرار الثابت بالشراء؛ - 5% من ثمن السكن عند الانطلاق في الأشغال؛ - 5% من ثمن السكن عند التخصيص؛ - 5% من ثمن المسكن عند استلام المسكن. بالنسبة لباقي سعر السكن أي 75% الباقية يتحصل المستفيد على قرض بدون فائدة من خزانة الدولة.
السكن الاجتماعي التساهمي LSP و السكن الترقوي المدعم LPA حاليا	- المساهمة الشخصية لصاحب الطلب. - قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة 1%. - مساعدة مباشرة من الصندوق الوطني تصب مباشرة لفائدة المرقى قيمتها بين (400 ألف دج-700 ألف دج).
السكن الريفي Rural	يتم دفع الإعانة من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب نسبة تقدم الأشغال، حسب محضر تعده مصالح مديرية السكن (DLEP) على النحو التالي: - 20 ٪ من المعونة عند استكمال الأساسات؛ - 40 ٪ من المعونة عند استكمال الأشغال الكبرى؛ - 40 ٪ من المعونة عند استكمال جميع الأعمال؛ يمكن للمستفيد الحصول على قرض بنكي بنسبة فائدة مدعومة من قبل الدولة بمعدل 1٪.

المصدر: من إعداد الباحثة بناء على معلومات مجمعة من المراسيم المنظمة لكل صيغة.

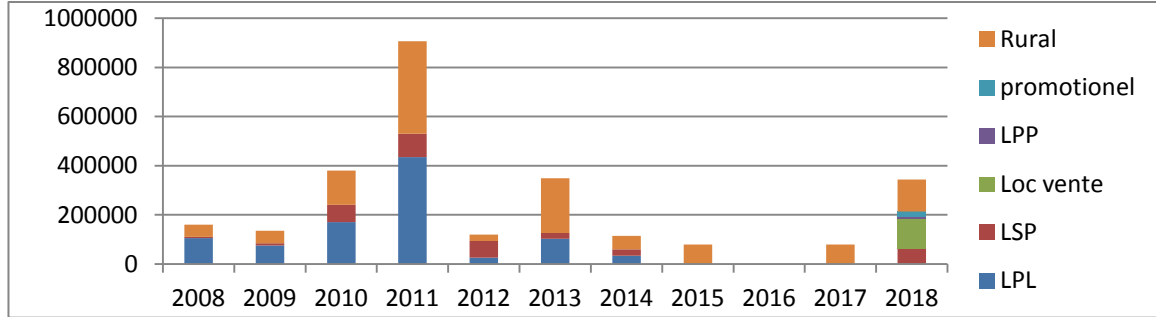
برز في السوق العقارية الجزائرية مجموعة من صيغ التمويل العقاري نتيجة سياسة الدولة المنتهجة في عملية تشجيع الترقية العقارية ودعم الفئات متوسطة الدخل من خلال طرح صيغة البيع بالإيجار سنة 2001، وصيغة السكن الترقوي العمومي LPP الموجه للمواطنين الغير مؤهلين لاقتناء سكن اجتماعي (دخلهم يزيد عن 24.000 دينار).

يمول السكن الايجاري العمومي بشكل كلي من ميزانية الدولة ويدفع المستفيد إيجار شهري، في حين تختلف قيمة الإعانة المدفوعة من طرف الصندوق الوطني للسكن لباقي الصيغ حسب مستوى الدخل لكل مستفيد (الجدول رقم-03-) يبين مستويات الدخل وقيمة الإعانة المقابلة لكل مستوى.

1.1 البرامج المسجلة والمنجزة حسب كل صيغة في الجزائر خلال الفترة 2008-2018: بلغ إجمالي عدد الوحدات المسجلة خلال الفترة 2008-2018 لكل الصيغ 2668938 وحدة، وقد حصدت صيغة السكن الريفي أكبر حصة بما

يقدر بـ 1210217 وحدة، وخلال الفترة 2015-2017 لم يتم تسجيل أي حصة في أي صيغة ماعدا صيغة السكن الريفي، بسبب تدني العائدات النفطية جراء تراجع أسعار البترول منذ منتصف سنة 2014.

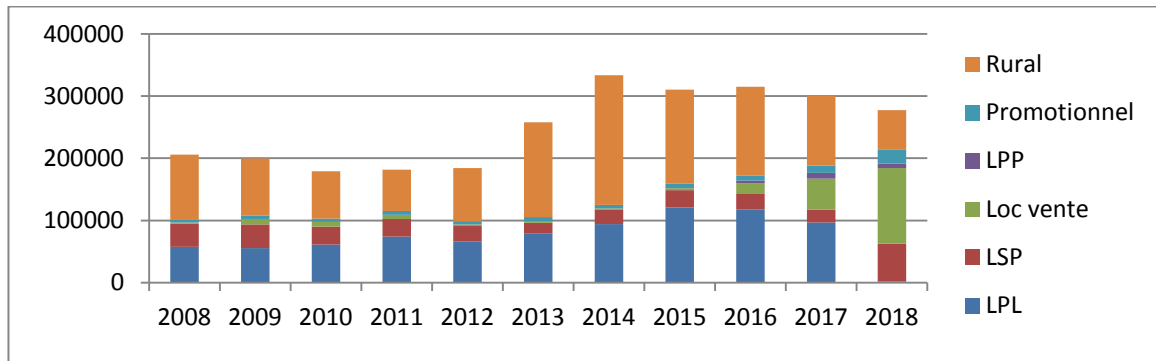
الشكل رقم (01): يبين عدد الحصص المسجلة في كل صيغة خلال الفترة 2008-2018



المصدر: من إعداد الباحثة بناء على إحصائيات مقدمة من طرف وزارة السكن والعمران والمدينة.

بلغ عدد السكنات المنجزة خلال الفترة 2008-2018 بكل الصيغ 2745935 وحدة، وكانت نسبة تقديم الأشغال أكبر في كل من صيغة السكن العمومي الايجاري وصيغة السكن الريفي المقدرة بـ 1256129 ويرجع هذا إلى الدعم المالي الذي تقدمه الحكومة لهذه الصيغ والذي يصل إلى 100٪ من قيمة السكن في صيغة السكن العمومي الايجاري (LPL) كونها موجهة للفئات المحرومة والضعيفة.

الشكل رقم (02): يبين عدد السكنات المنجزة حسب كل صيغة خلال الفترة 2008-2018



المصدر: من إعداد الباحثة بناء على إحصائيات مقدمة من طرف وزارة السكن والعمران والمدينة.

رغم ضخامة الغلاف المالي الذي خصصته الدولة والمقدر بـ 2103 مليار دج للفترة 1999-2008، الذي يفوق بكثير ما تم تكريسه خلال الفترة 1962-1999، وبمقارنة ما تم إنجازه خلال الفترة (2008-2018) فإنه يفوق ما تم إنجازه خلال الفترة (2008-1999) الذي بلغت السكنات الموزعة فيه 1520845 وحدة، كما تم الانطلاق في انجاز 1730765 وحدة.

في سنة 2017 بلغ العرض الإجمالي للسكنات الجديدة (التسليمات) 300800 وحدة سكنية، دون احتساب البناء الفردي، وهو في انخفاض بـ 4.7٪ مقارنة بالسنة السابقة 315700 سكن، خص هذا الانخفاض في التسليمات السكنات الاجتماعية: السكن الاجتماعي تقريبا تمثل في 30.0٪ من التسليمات والتي انخفض عرضها من 117700 مسكن سنة 2016 إلى 96800 في 2017، والسكن المدعم 56.6٪ من التسليمات الذي انخفض عرضه إلى 182600 سكن (1.4٪) مع انخفاضات في صيغة السكن الريفي (-21.1٪)، والترقوي المدعم (18.1٪)، لكن مع زيادة في صيغة البيع بالإيجار من 17800 سكن إلى 49900 سكن (+180٪). (بنك الجزائر، 2018، صفحة 18)

بلغت الحظيرة الوطنية للسكن 9.600.969 وحدة سكنية تم إحصاؤها نهاية 2018، حيث بلغت نسبة شغل المسكن الواحد بالجزائر 4.49 وهي النسبة التي ينتظر أن تتراجع أكثر بالنظر لحجم البرنامج السكني المتبقي انجازه والمقدر بـ 1.1 مليون سكن في مختلف الصيغ، بخصوص البرنامج الجاري للسكن والذي خصص له غلاف مالي بـ 1.912 مليار دج يتوزع على: تهيئة المدن الجديدة بـ 207 مليار دج والسكن بـ 1015 مليار دج والتجهيزات العمومية بـ 155.5 مليار دج والهيئة والتعمير بـ 530 مليار دج وكذا الإدارة والإعلام بمبلغ 5 مليار دج.

أما فيما يخص انجازات 2019 تم توزيع 121.369 سكن بمختلف الصيغ ومنح 29.435 إعانة مالية للسكن الريفي و10196 إعانة مالية خاصة في إطار تخصيص التجزئات الاجتماعية في الجنوب و الهضاب العليا عملا بالمرسوم التنفيذي 19-29 المؤرخ في سبتمبر 2019 الذي نشر مؤخرا.

2 الهيئات والمؤسسات الممولة والداعمة للصناعة العقارية في الجزائر.

تضمن نص المادة 06 من القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 والمتعلق بالترقية العقارية كل الهيئات والمؤسسات الداعمة لإنجاز عمليات الترقية العقارية في الجزائر، وتعرف هذه الأخيرة تحولات جديدة في ظل الصناعة العقارية من خلال تشابك وترابط جملة من الهيئات والمؤسسات الداعمة والمولة لها. وهي كما يلي:

2.1 الهيئات والمؤسسات الممولة للصناعة العقارية في الجزائر.

2.1.1 الصندوق الوطني للسكن CNL: أنشأ بموجب أحكام المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91-144 (المرسوم التنفيذي رقم 91-144، 1991، صفحة 25). يتمتع الصندوق بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. تدور مجمل مهامه حول فكرة سياسة تمويل السكن، ومحاولة النهوض بقطاع السكن (المرسوم التنفيذي رقم 91-145، 1991، صفحة 879).

توجه الإعانة المقدمة من طرف الصندوق إلى جملة من الصيغ في إطار الدعم المالي من أجل ترقية السكن وتطويره لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي (المرسوم التنفيذي رقم 94-308، 1994، صفحة 05).

الجدول رقم(03): شروط تمويل الصندوق الوطني للسكن لمختلف صيغ السكن.

صيف السكن	مستوى دخل المستفيد	قيمة الإعانة
السكن العمومي الايجاري LPL	أقل من 24000 دج	100% من قيمة السكن
البيع بالإيجار AADL	محصور بين 24000-108000 دج	75 % من قيمة السكن
السكن الاجتماعي التساهمي LSP	محصور بين 18000-72000 دج	700000 دج
السكن الترقوي المدعم LPA	محصور بين 72000-108000 دج	400000 دج
السكن الريفي Rural	أقل من 108000 دج	1000000 دج لولايات الجنوب 700000 دج بالنسبة لباقي الولايات

المصدر: من إعداد الباحثة بناء على ما تضمنته المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المتضمن تحديد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لاقتناء سكن جماعي أو سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة.

أما عن حصيلة الصندوق فقد قدم 161504 مساعدة خلال الفترة 1995-1999 بقيمة 43 مليار 580 مليون في إطار الدعم المالي للحصول على الملكية، أما في مجال تمويل السكن الاجتماعي الايجاري فمол الصندوق 235000 مسكن بقيمة 180 مليار 28 مليون.

الجدول رقم(04): الصيغ المدعومة من طرف الصندوق الوطني للسكن خلال الفترة 2014-2018 الوحدة مليار دج.

السنة	قيمة المدفوعات لكل صيغة			
	البيع بالإيجار	السكن الاجتماعي الإيجاري	السكن الاجتماعي التساهمي	السكن الريفي
2014	32.0	335.0	16.2	153.0
2015	97.0	354.0	14.0	130.0
2016	133.0	264.0	15.5	99.0
2017	190.0	251.0	13.3	64.0
2018	267.0	229.0	15.8	58.0

المصدر: الموقع الإلكتروني للصندوق الوطني للسكن https://www.cnl.gov.dz/ar_SY/page/consomprod

من الجدول نلاحظ أن قيمة المدفوعات المخصصة لكل من صيغة السكن الاجتماعي الايجاري والسكن الريفي أكثر من باقي الصيغ ما يفسر تزايد اهتمام الحكومة بالسكن الريفي والفئات المحرومة، غير أن قيمة المدفوعات عرفت تراجعاً خلال سنة 2016 إلى غاية 2018 بسبب انخفاض أسعار البترول منذ منتصف سنة 2014. في حين

نلاحظ تطور سريعا في قيمة المدفوعات وصلت للضعف حيث ارتفاع قيمتها سنة 2014 من 32.0 مليار دج إلى 267.0 مليار دج سنة 2018 ويرجع هذا إلى سياسة الدولة المنتهجة في دعم هذا النوع من الصيغ الموجه للأصحاب الدخل المتوسطة.

2.1.2 البنوك العمومية: تعتبر البنوك العمومية المحرك الأساسي للصناعة العقارية في الجزائر، كونها أحد أهم الهيئات الممولة وهي كما يوضحها الجدول الموالي:

الجدول رقم(05): يبين البنوك العمومية الممولة للصناعة العقارية في الجزائر وتاريخ نشأتها.

البنك	تاريخ النشأة
الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP	بموجب القانون رقم 64-227 المؤرخ في 1964/08/10
البنك الخارجي الجزائري BEA	تأسس في أكتوبر 1967 بموجب الأمر 204/67 المؤرخ في 1967/10/01
البنك الوطني الجزائري BNA	تأسس بتاريخ 13 جوان 1966
القرض الشعبي الجزائري CPA	تأسس بموجب الأمر رقم 366-66 المؤرخ في 1966/12/29.
بنك التنمية المحلية BDL	تأسس بموجب المرسوم رقم 85-85 المؤرخ في 1985/04/30.

المصدر: من إعداد الباحثة بناء على معطيات مجمعة من الموقع الإلكتروني:
<https://www.joradp.dz/HAR/Index.htm>

تعمل البنوك العمومية على منح قروض عقارية مدعمة تسمح للأشخاص المعنيين، خاصة ذوي الدخل الضعيف بامتلاك عقار أو سكن بنسبة فائدة مغرية، يندرج هذا النوع من القرض ضمن قروض الاستهلاك أي أن نسبة الفائدة تحدد منذ البداية، بحيث أن المقترض يسدد شهريا الرأسمال المقترض و الفوائد المترتبة على ذلك في مدة القرض. الجدول رقم(06) يبين مقارنة بين مختلف هذه القروض كما يلي:

الجدول رقم (06): يبين مقارنة بين مختلف القروض العقارية المعروضة من طرف البنوك العمومية الجزائرية.

BADR	BNA	BEA	CPA	BDL	CNEP	
20	30	30	25	30	30	المدة القرض
65	75	70	65	70	70	السن الأقصى
18000 دج	20 000 دج	18 000 دج	18000 دج	18000 دج	18000 دج	الدخل الأدنى
%10	%10	%10	%20	%10	%10	المساهمة الشخصية
%33	%40-30	%40-30	%30	% 40-30	% 60-30	نسبة الاقتراض
3-1 مليون دج	%90	%90	%80	%90	%90	تمويل البنك
بين 3-1 %	-	%5.75	بين 3-1 %	%6	-	نسبة الفائدة

المصدر: من إعداد الباحثة بناء على معطيات مجمعة من المواقع الرسمية للبنوك العمومية الجزائرية.

شروط الحصول على القرض العقاري هي تقريبا نفسها بالنسبة لكافة البنوك، فقط بعض أصناف القروض المدعمة تخضع لشروط خاصة (اجتماعية أو مهنية) شروط الاستفادة المطبقة على كل المقترضين تتمثل فيما يلي :
(Rédaction Ikeria، 2018)

- المبلغ الأقصى للقرض: 90 % أي يجب على المقترض أن يمول من ماله الخاص 10 % الباقية.
- نسبة الاستدانة: يجب أن لا تتعدى متوسط 30 إلى 40 % من دخل المقترض.
- المدة القصوى للقرض : 30 سنة وقد تصل إلى 40 سنة بالنسبة للشباب.
- العمر المحدد للتسديد: 70 سنة.
- القدرة على تسديد الدين : يجب أن تتوفر لديك مداخيل كافية، دائمة و منتظمة. إذا كان المقترض غير قادر على الدفع، يمكن أن يطلب مساعدة شريك أو كفالة تضامنية (عائلية فقط).

المدخرون الذين يملكون دفتر ادخار سكني أو حسابا جاريا في بنك يستفيدون من شروط تسهيلية.

2.1.3 الخزينة العمومية: تم إقرار تخفيضات على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية للمقرنين العقاريين الذين يشاركون في إنجاز برامج عمومية للسكن (الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، 2013).

2.2 الهيئات والمؤسسات الداعمة للصناعة العقارية في الجزائر: تعتبر أحد أهم المحركات والركائز التي تقوم عليها الصناعة العقارية التي تهدف إلى الحد من أزمة السكن التي يعاني منها أغلب سكان الجزائر وهي كما يلي:

2.2.1 شركة إعادة تمويل الرهون SRH: أنشأت طبقا لأحكام المادة 44 من قانون النقد والقرض رقم 90-10 المؤرخ في 14 أفريل 1990، تأسست في 27 نوفمبر 1997، تحصلت على الاعتماد من طرف مجلس النقد والقرض وفقا للمقرر رقم 98-01 (المقرر رقم 98-01، 1998) كمؤسسة مالية ذات طابع اقتصادي عمومي. تعمل هذه الشركة على توفير السيولة للبنوك والمؤسسات المالية الممولة للمشاريع، عن طريق إعادة تمويل القروض الممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية (موشارة حنان، صفحة 190)، بإصدار سندات ممثلة لمحافظ هذه القروض، تقوم بعدها البنوك التجارية بسداد القسط الأصلي مضافا إليه الفوائد المترتبة عن القروض الممنوحة من طرف الشركة وهذه الفوائد ثابتة تقدر بـ 8.5% من القيمة الإجمالية للمحفظة (ابتسام طوبال، 2005، صفحة 158)

2.2.2 شركة ضمان القرض العقاري SGCI: أنشأت في 05 أكتوبر 1997، طبقا لنص المادة 14 الفقرة 03 من القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12 يناير 1988. أنشأت برأسمال يقدر بمليار دينار بدأت نشاطها فعليا في 01 جويلية 1998 (عيسى بوراوي، 2013-2014، صفحة 101)، وتهدف إلى:

- إعطاء ضمانات للقروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية في إطار الحصول على ملك عقاري ذو الطابع السكني أو لأجل القيام بالترقية العقارية؛
- تسير مال الضمان بطريقة مستقلة والمكون من حصص المؤسسات المالية؛

- تنفيذ كل عمليات القرض الخاصة بمتعهدي البناء وعموما كل العمليات المالية العقارية أو المنقولة التي يمكن أن ترتبط بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بموضوعها.

2.2.3 شركات التأمين العامة والخاصة: إن تدخل شركات التأمين في مجال الترقية العقارية مسألة ضرورية وأساسية في مجال الترقية العقارية ذلك أن هذه الأخيرة هي بحاجة ماسة إلى كافة الضمانات المكرسة قانونا بالنظر إلى التعقيدات التي تسود عملية تحقيقها وكثرة المتدخلين فيها (إرزيل الكاهنة، صفحة 97)

2.2.4 صندوق الضمان والكفالة المتبادلة FGCMPI: تأسس بموجب المرسوم التنفيذي 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 (المرسوم التنفيذي رقم 97-406، 1997، صفحة 35)، لا يسعى الصندوق الذي هو هيكلي ذو طابع تعاوني إلى تحقيق الربح، فهو موضوع تحت وصاية وزارة السكن والعمران ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. تكمن مهمته في ضمان المدفوعات المقدمة في شكل تسبيقات على الطلب من طرف المشترون المستقبليون للمساكن (أو بنايات ذات استعمال غير سكني) في إطار البيع على المخطط (VSP). (تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة)

2.2.5 صندوق ضمان الصفقات العمومية CGMP: يعد من بين آليات التمويل المالي للصفقات العمومية (رؤوف بوسعدية، 2016، صفحة 235)، أنشأ طبقا لأحكام المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 98-67 المؤرخ في 21 فيفري 1998، هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يكلف بتقديم ضمانته أو كفالته، لتسهيل الإنجاز المالي للصفقات والطلبات العمومية.

2.2.6 المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري: الذي أنشئ بموجب القانون رقم 11-04 (القانون رقم 11/04، 2011، صفحة 08)، الذي كلف باقتراح كل التدابير التي من شأنها تدعيم ممارسة نشاط الترقية العقارية، مع السهر على احترام قواعد أخلاقيات ممارسة مهنة المرقى العقاري.

2.3 الهيئات المنتجة في مجال الصناعة العقارية في الجزائر: المشرع حدد نشاط الترقية العقارية من خلال توجيه الموارد المالية والعقارية، وإدارتها للمشاريع العقارية، يعتبر المرقى العقاري أحد أهم الأطراف الفاعلة فيها، وهناك نوعين: يتمثل الأول في مرقى عقاري عام: وهو خاضع للقانون العام، ويتمثل الثاني في مرقى عقاري خاص. ويشرف على الترقية العقارية العامة كل من:

2.3.1 ترقية عقارية عمومية: يشرف عليها مجموعة من المؤسسات الوطنية الرائدة في هذا المجال وهي:

2.3.1.1 دواوين الترقية والتسيير العقاري OPGI: هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري لها الشخصية المعنوية والاستقلال المالي (الأمر رقم 74-63، 1974، صفحة 674)، تتولى هذه الأخيرة في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن لاسيما الفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا، وتكلف فضلا عن ذلك على سبيل التبعية بالترقية العقارية (دواوين الترقية والتسيير العقاري).

2.3.1.2 المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI: تم إنشاءها طبقا لأحكام المرسوم رقم 177-84 (المرسوم التنفيذي رقم 177-84، 1984، صفحة 1170) المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله وأملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه، والرسوم رقم 200-83 الذي يحدد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها (المرسوم التنفيذي رقم 200-83، 1983، صفحة 801)، تتمتع هذه المؤسسة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تهدف إلى ترقية السكن الفردي العائلي.

2.3.1.3 الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL: تم إنشاء هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148-91 حيث نصت المادة الأولى منه (المرسوم التنفيذي رقم 148-91، 1991، صفحة 888) على: "تنشأ في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وفقا للتشريع المعمول به، وكالة لتحسين السكن وتطويره وتدعى في صلب النص -الوكالة-".

2.3.2 ترقية عقارية خاصة: ظهر المتعامل الخاص في مجال الترقية العقارية تحت اسم تعاونية عقارية طبقا لأحكام الأمر رقم 92-76 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري (الأمر رقم 92-76، 1976، صفحة 220)، أو هو شخص طبيعي يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية وفق ما جاء به المرسوم 03-93 المتعلق بنشاط الترقية العقارية (المرسوم التشريعي، 1993، صفحة 04).

2.3.2.1 مؤسسات البناء والإنجاز: يدخل في هذا الإطار المؤسسات الوطنية وحتى الأجنبية منها المساهمة في عمليات إنجاز المشاريع الخاصة بالسكن وإعادة التهيئة، بما يضمن وتيرة أسرع في تواريخ تسليم المشاريع مع ضمان الجودة للوحدات المنجزة. عملت الهيئات والمؤسسات الممولة والداعمة للصناعة العقارية في الجزائر بالتركيز على تحقيق جملة من الأهداف:

- زيادة إنتاج السكن والتجهيزات العمومية، مع الحرص على تحسين النوعية المعمارية والتقنية لمحيط البناءات؛
- تنويع عروض السكن بتشجيع الترقية العقارية وتطوير الحصول على القروض والإبقاء على المساعدات الدولة والاستمرار في إنجاز مشاريع السكن الاجتماعي والإيجاري لفائدة شرائح الاجتماعية الضعيفة.

ثالثا: صيغ التمويل المعتمدة في عملية إنشاء المدينة الجديدة لبوعينان

عرفت الصناعة العقارية في الجزائر اتجاها جديدا في عملية مواجهة أزمة السكن حيث تبنت عملية إنشاء المدن الجديدة، وعلى ضوء هذا قام المشرع بسن قوانين ومراسيم تتماشى مع هذه الصناعة، أهمها القانون رقم 02-08 المؤرخ في 08 ماي 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وهيئتها (المرسوم التنفيذي رقم 08-02، 2002، صفحة 34).

1. الإطار القانوني والمؤسسي لعملية إنشاء المدينة الجديدة لبوعينان.

1.1 الإطار القانوني لعملية إنشاء المدينة الجديدة لبوعينان: تم إنشاء المدينة الجديدة لبوعينان طبقا لأحكام المادة 01 من المرسوم التنفيذي 96-04 المؤرخ في 01 أفريل 2004 المتضمن إنشاء المدينة الجديدة لبوعينان، والتي تقع بولاية البلدية على إقليم بلدية بوعينان، تغطي مساحة 2175 هكتار (المرسوم التنفيذي 04-96، 2004، صفحة 25). من خلال المرسوم التنفيذي رقم 16-148 المؤرخ في 23 ماي 2016 تم المصادقة على مخطط تهيئة المدينة الجديدة لبوعينان. وفي عام 2008 تم إبرام عقد دراسة تحت رقم: 2008/32 بين الهيئة الإستشارية لإنشاء مدينة جديدة في بوعينان ومجموعة من الشركات الاستشارية الكورية التي يقودها دونج ميونج DONGMYEONG ، يهدف إلى وضع اللمسات الأخيرة لمخطط المدينة الجديدة لبوعينان (المرسوم التنفيذي رقم 16-148، 2016، صفحة 05). زاد محيط التحضير لإنجاز المدينة الجديدة إلى 1885 هكتار للحفاظ على البرنامج المسطر في المخططات.

الشكل رقم (03): يبين المنطقة التي سينفذ عليها مشروع المدينة الجديدة لبوعينان وحدودها.



المصدر : Rapport de la mission B Plan d'Aménagement, Finalisation du Plan d'Aménagement de la : 198./Ville Nouvelle de Boucinan, october 2015, p 3

2.1 الإطار المؤسسي لعملية إنشاء المدينة الجديدة لبوعينان (المؤسسة الإستشارية): هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتدعى في صلب النص المؤسسة (المرسوم التنفيذي رقم 06-303، 2006، صفحة 03)، المؤسسة موضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية، تكلف المؤسسة في إطار المهام المخولة لها: باقتناء وتهيئة العقارات المبنية وغير المبنية وكل الأوعية العقارية والضرورية لتهيئة المدينة الجديدة، تزود المؤسسة برصيد أولي في شكل مخصص مالي يحدد مبلغه بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالتهيئة العمرانية (المرسوم التنفيذي رقم 06-303، 2006، صفحة 06).

ولتجسيد عملية إنشاء المدينة الجديدة تم وضع دراسة، حيث تضمن محتوى الدراسة مجموعة من المهمات والمراحل التي تطلتها جملة من العمليات، من أجل إنجاز وتجسيد مشروع المدينة الجديدة لبوعينان كما يلي:
الجدول رقم(07): يبين محتوى الدراسة وما تضمنته كل مهمة منها لإنشاء المدينة الجديدة.

المحتوى	المرحلة أو المهمة
- تحديد أهداف وتوجهات المشروع؛ - الدراسة الأولية وتحليل الموقع، وتحديد مؤشرات البرنامج؛ - دراسة مستبقة للآثار البيئية، مع وضع الحلول البديلة.	المهمة (A): التعريف بالمدينة الجديدة
الدراسة	المهمة (B): مخطط التهيئة

والتطوير	-خطة استخدام وتقسيم القطع الأرضية على (النقل، السكن، البيئة والحدائق والمساحات الخضراء، الاتصالات السلكية واللاسلكية، جمع النفايات ومعالجتها).	-الطريق السريع، -الصرف الصحي، -الطاقة (الكهرباء والغاز)؛ -الاتصالات السلكية أو اللاسلكية.
المهمة (C): دراسة تنفيذ الشبكات الأولية والثانوية.	-الطريق السريع، -الصرف الصحي، -الطاقة (الكهرباء والغاز)؛ -الاتصالات السلكية أو اللاسلكية.	
المهمة (D): إعادة تأهيل الأنسجة الموجودة وربطها بالمدينة الجديدة.	-إعادة تأهيل الأحياء الحضرية الموجودة، وربط المدينة الجديدة بالأحياء الحضرية الموجودة.	

المصدر: Rapport de la mission B Plan d'Aménagement, Finalisation du Plan d'Aménagement de la Ville 198./Nouvelle de Bouinan, october 2015, p 4

2. الاعتمادات المالية المخصصة لعملية نزع الملكية: هي إجراء من شأنه حرمان شخص من ملكه العقاري جبرا عنه لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل (عليوات ياقوته، صفحة 107). يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العمومية لإجراء يشمل مسبقا ما يأتي (القانون رقم 91-11، 1991، صفحة 694):

- التصريح بالمنفعة العمومية؛
- تحديد كامل للملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها، وتعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية؛
- تقرير عن تقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها؛
- قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها؛
- يجب أن توفر الغلاف المالي اللازم للتعويض عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.

لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف، وفي هذا الإطار يقوم الوالي المختص إقليميا بإصدار قرار تعيين محافظ محقق يختار من بين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم وهذا بعد صدور القرار الوزاري، قصد إجراء تحقيق والذي يتم من خلاله تحديد الحقوق العقارية المعنية بنزع الملكية وهوية مالكيها، ويتم التعيين في شكل قرار إداري، وينتهي التحقيق بوضع المحافظ المحقق مخطط جزئي للملكيات المراد نزع ملكيتها. تتكفل مصالح أملاك الدولة بإجراء تحديد مبالغ التعويض الناجمة عن هذه العمليات.

الجدول رقم(08): يبين المبالغ المسلمة لأصحاب الملكيات مقابل الأملاك المنزوعة الوحدة(دج)

بيان	الغلاف المالي المخصص	المبالغ المسلمة
العدد	-	47
المساحة بالهكتار	-	651,41
المبلغ	-	5500531879,00
العدد	-	223

تمويل الصناعة العقارية في الجزائر لحل أزمة السكن - صيغ التمويل المعتمدة في عملية إنشاء المدينة الجديدة لبوعينان.-
بلطرش زهور & غريبي أحمد /

ملكية خاصة	المساحة بالهكتار	-	217,79
	المبلغ	-	4472486838,00
المجموع الكلي	العدد	-	270
	المساحة بالهكتار	869,2	869,2
	المبلغ	13000000000.00	9973018717,00

المصدر: المؤسسة الاستشفائية للمدينة الجديدة لبوعينان، قلعة الأعمال، البلدية.

تم توفير الغلاف المالي اللازم للتعويض عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها بما قيمته 13000000000.00 دج للمؤسسة الاستشفائية للمدينة الجديدة من أجل تعويض الملاك الذي تم تحديد عقاراتهم في إطار نزع الملكية العقارية من أجل تحقيق منفعة عامة (إنشاء المدينة الجديدة لبوعينان).

3 صيغ التمويل المعتمدة في عملية إنشاء المدينة الجديدة لبوعينان: تضمن إنشاء المدينة لبوعينان صيغتين تمثلتا في:

3.1 صيغة البيع بالإيجار AADL: تحدد شروط الاستفادة بموجب المرسوم رقم 105-01 المؤرخ في 2001/04/23 معدل ومتمم والمتضمن تحديد شروط الاستفادة من السكن بصيغة البيع بالإيجار كالاتي:

- سن الاستفادة لا يتجاوز سبعين سنة؛
- مدخول (الزوج والزوجة) يتراوح بين 24000 دج-108000 دج؛
- المكتتب أو الزوجة لا يملكان أو لم يسبق لهما امتلاك ملكية كاملة لعقار مخصص للسكن؛
- المكتتب أو الزوجة لم يستفيدا من إعانة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شرائه؛
- لا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار إلا مرة واحدة لذات الشخص أو الزوج؛
- إقامة المكتتب في الولاية المعنية بالبرنامج السكني المخصص لها.

الجدول رقم(09): يبين تقدم نسبة الأشغال في المشاريع المنجزة وفق صيغة البيع بالإيجار بالمدينة الجديدة لبوعينان.

المشروع	المؤسسة المنجزة	عدد المساكن ونسبة تقدم الأشغال			المجموع الكلي
		نسبة 100%	نسبة 70 % -	تقل عن 50 %	
تم توقف الأشغال فيها					
الحي A-					
5000 مسكن	ZCIGC	2570	1598	832	0
2000 مسكن	ZCIGC	1251	749	0	0
3000 مسكن	ZCIGC	1615	1385	0	0
المجموع الفرعي-1		5436	3732	832	0
الحي B-					

5000	0	0	3963	1037	CRCC	5000 مسكن
5000	0	0	3963	1037	المجموع الفرعي-2	
الحي-F-D-C-B-						
3100	0	396	771	1933	KUZU	3100 مسكن
2600	0	1045	363	1192	KUZU	2600 مسكن
1000	0	878	122	0	KUZU	1000 مسكن
4500	0	1743	2757	0	KUZU	4500 مسكن
11200	0	4062	4013	3125	المجموع الفرعي-3	
الحي –C-						
3000	1325	1675	0	0	CSCEC	3000مسكن
3000	3000	0	0	0	CSCEC	3000مسكن
6000	4325	1675	0	0	المجموع الفرعي-4	
32200	4325	6569	11708	9598	المجموع الكلي	

المصدر: وكالة عدل، المدينة الجديدة لبوعينان، البلدية.

ملاحظة: المؤسسات المنجزة للمشاريع (CSCEC، KUZU، CRCC، ZCIGC) هي شركات صينية.

من خلال الجدول نلاحظ أن الأشغال في الأحياء-F-D-C-B- تعرف تأخراً مقارنة مقارنة بالحي A و B في حين يعرف مشروع 4500 مسكن من هذا الحي (1743 وحدة سكن نسبة الأشغال فيها لم تتعدى 50%)، حيث يعرف المشروع مشكل في تنفيذ شبكة الصرف الصحي كون أن هذا المشروع منفذ خارج نطاق مخططات المدينة الجديدة لبوعينان)، أما الحي-C- فقد عرف توقف الأشغال في 4325 وحدة لغاية استكمال تحضير وتهيئة الأرضية الخاصة بإنجاز هذه الوحدات والذي انطلقت الأشغال فيه نهاية سنة 2018. أما مشروع 3500 مسكن لم يتم انطلاق الأشغال فيه بعد

الجدول رقم(10): نسبة التقدم في المشاريع المنجزة إلى إجمالي البرامج المسطرة وفق صيغة البيع بالإيجار AADL

مجموع عدد الوحدات المراد انجازها وفق صيغة البيع بالإيجار				
32200 وحدة				
نسبة التقدم في الانجاز	نسبة 100%	نسبة 70%-85%	تقل عن 50%	الأشغال المتوقفة
عدد الوحدات قيد الانجاز	9598	11708	6569	4325
نسبة تقدم المشاريع إلى إجمالي البرامج المسطرة	29.80%	36.36%	20.40%	13.34%

المصدر: من إعداد الباحثة بناء على المعطيات المقدمة من طرف المؤسسة الاستشرافية للمدينة الجديدة لبوعينان، قلعة الأعمال، البلدية.

نلاحظ من الجدول أن نسبة الوحدات المنجزة بنسبة 100 % بلغت ما نسبته 29.80 % وهي نسبة تقل عن النصف، ويرجع هذا التأخر إلى عدة أسباب أهمها:

- المشاكل التي تلقتها الهيئة المشرفة في عملية نزع الملكية كون أن قرارات نزع الملكية تم الحكم فيها لصالح المنفعة العامة غير أن تنفيذ حكم الإخلاء لم يتم بعد إلى غاية تسليم التعويضات للملاك الخواص؛
- مشكل في تنفيذ شبكة الصرف الصحي كون أن بعض المشاريع منفذة خارج نطاق مخططات المدينة؛
- عملية تحضير وتهيئة الأرضية الخاصة بإنجاز بعض الوحدات تطلب وقت أطول بسبب طبيعة الأرضية.

الجدول رقم (11): يبين عدد الوحدات المسلمة في المشاريع المنجزة وفق صيغة البيع بالإيجار بالمدينة الجديدة لبوعينان

المشروع	الوحدات المسلمة		الوحدات المتبقية		تاريخ	
	عدد الوحدات	النسبة من إجمالي المشروع	عدد الوحدات	النسبة من إجمالي المشروع	انطلاق	تسليم
الحي-A-						
5000 مسكن	2175	43,5%	2825	56,5%	جوان 2014	ديسمبر 2018
2000 و 3000 مسكن	1000	20%	4000	80%	نهاية 2014	جانفي 2019
المجموع الفرعي	3175	31,75%	6825	68,25%	-	-
الحي-B-						
5000 مسكن	1035	20,7%	3965	79,3%	بداية 2015	أوت 2018
الحي-B-C-D-F-						
3100 مسكن	3100	100%	-	-	خلال سنة 2016	مبرمج في أفريل 2019
2600 مسكن	1000	38,46%	1600	61,53%	خلال سنة 2016	مبرمج في أفريل 2019
المجموع الفرعي	4100	71,92%	1600	28,07%	-	-
المجموع الكلي	8310	40,14%	12390	59,85%		

المصدر: المؤسسة الاستشرافية للمدينة الجديدة بوعينان، البلدية

من خلال الجدول أعلاه نلاحظ أن نسبة الوحدات المسلمة بلغت 31,75% من إجمالي الوحدات المخطط إنجازها بالحي A- في حين تبقى نسبة 68,25% قيد الإنجاز وهي نسبة تفوق النصف على الرغم من أن المشاريع انطلقت منذ سنة 2014 إلا أنها تعرف تأخرا، أما الحي-B- فلم يسلم منه إلا ما نسبته 20,7% من قيمة المشروع، في حين نلاحظ أن المشروع الخاص بـ 3100 مسكن تم برمجة تسليمه في أفريل 2019، وترجع أسباب السرعة في إنجازها إلى استخدام طريقة Coffrage Tounelle من طرف الشركة المنفذة للمشروع.

3.2 **وصيغة السكن الترقوي العمومي LPP:** يمثل السكن الترقوي العمومي، صيغة جديدة تستفيد من دعم الدولة، وموجهة للمواطنين الذين تفوق مداخيلهم الشهرية هم وأزواجهم ست (6) مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون و (12) مرة الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون وتتمثل شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي فيما يلي: لا يجب على المرشحين، أن يمتلكوا أو يكونون قد امتلكوا ملكية تامة لا هم ولا أزواجهم:

- عقارا ذا استعمال سكني باستثناء سكن ذو غرفة واحدة؛
- قطعة أرض صالحة للبناء؛
- لم يستفيد من مساعدة الدولة لاقتناء سكن أو للبناء الذاتي.

3.2.1 تقدم نسبة الأشغال في المشاريع المنجزة وفق صيغة السكن الترقوي العمومي LPP.

انطلقت الأشغال بهذه الصيغة في 2015 من أجل إنجاز مشروع 1140 مسكن بمركز المدينة، تم أضافت حوالي 360 وحدة إضافية بسبب عدم تغطية العدد السابق للطلبات المقدمة ليصبح المجموع النهائي 1500 وحدة، وبسبب مشاكل في التسيير الداخلي للجهات المنفذة لهذه الصيغة لم يتم الانطلاق فيها بعد، ولم يتم تسليم أي وحدة بعد .

خاتمة: حاولنا من خلال هذه الدراسة تسليط الضوء على طرق تمويل الصناعة العقارية في الجزائر، حيث عرفت هذه الأخيرة عدة أساليب مستحدثة ومعمول بها في عملية التمويل العقاري من أجل الحد من تفاقم أزمة السكن، وذلك من خلال إشراك هيئات عمومية معتمدة منها الداعمة، الممولة والمنتجة ما نتج عنه تطور الحظيرة السكنية في الجزائر لتصبح تتكون من 9.600.969 وحدة سكنية. وقد تنوعت صيغ التمويل المعتمدة في عملية إنشاء المدينة الجديدة بوعينان بين صيغتين حيث عرفت صيغة البيع بالإيجار تقدما ملحوظا في نسبة الأشغال المنجزة مقارنة بصيغة السكن الترقوي العمومي التي لم يتم الانطلاق في إنجازها بعد.

النتائج: تمخض عن تحليل إشكالية الدراسة جملة من النتائج (اختبار الفرضيات) تمثلت في:

- بالنسبة للفرضية الأولى والمتمثلة في أنه: يركز التمويل العقاري في الجزائر على جملة من الصيغ موجهة لكل فئات المجتمع منها المحرومة، والمتوسطة الدخل؛ فهي فرضية صحيحة كون أن هذا النوع من الصيغ عرف نجاحا، وأخض بالذكر هنا صيغة السكن العمومي الإيجاري وصيغة السكن الريفي كون أن هاتين الصيغتين تستفيدان من دعم مالي حكومي يصل إلى 100% من قيم السكن وهي موجهة للفئات المحرومة، كما عرفت انتعاشا صيغة البيع بالإيجار منذ سنة 2001 والموجه للفئات متوسطة الدخل التي يفوق دخلها 24000 دج.
- بالنسبة للفرضية الثانية والمتمثلة في أنه: تعمل المؤسسات الداعمة، المنتجة و الممولة لعملية الصناعة العقارية في الجزائر على الحد من أزمة السكن فهي فرضية صحيحة كون أن الحكومة الجزائرية تعمل جاهدة على تسخير كل الجهود لمواجهة الطلب المتنامي على السكن من خلال تنوع في الهيئات المخول لها أن تكون فعالة في عملية التمويل والإنتاج وإشرافها على العملية انطلاقا من التمويل إلى التجسيد على أرض الواقع.

يمكن عرض أهم ما توصلت إليه الدراسة في النقاط التالية:

- تقدم البنوك العمومية خدمة التمويل العقاري مقابل أسعار فائدة مرتفعة، التي تشكل عبء على أصحاب الدخول المحدودة مما أدى إلى عزوفهم على هذا النوع من التمويل؛
 - أهمية التمويل العقاري في حل أزمة السكن وتمكين المواطنين في تأمين مسكن ملائم وبأسعار مناسبة؛
 - ضعف بنية الهيئات والمؤسسات الداعمة والممولة للصناعة العقارية، جعل أداؤها يعرف تأخراً في تجسيد المشاريع وتسليمها في آجالها المحددة، ما زاد في الفجوة بين الطلب والعرض على السكن ؛
 - أن نسبة الوحدات المنجزة بنسبة 100% بلغت ما نسبته 29.80 % وفق صيغة البيع بالإيجار AADL بالمدينة الجديدة لبوعينان وهي نسبة تقابل انجاز 9598 وحدة سكنية، في حين بلغ التقدم في الأشغال بنسبة 70 %-85 % في 11708 وحدة سكنية؛
 - لم يتم الانطلاق في المشاريع وفق صيغة السكن الترقوي العمومي LPP رغم أنه في سنة 2015 تم تسجيل 1500 وحدة في برنامج الإنشاء، ويرجع التأخر إلى مشاكل في التسيير الداخلي للجهات المنفذة لهذه الصيغة؛
 - تواجه الصناعة العقارية في الجزائر مشكل ندرة الأراضي والتمويل العقاري خاصة بعد انهيار أسعار النفط؛
- التوصيات: من خلال دراستنا لهذا الموضوع يمكن أن نقترح بعض التوصيات والمتمثلة فيما يلي:
- إنشاء وتأسيس بنوك ومؤسسات متخصصة في الإقراض والتشييد في مجال الإسكان والتعمير؛
 - إنشاء صناديق خاصة في البنوك يتم تمويلها من الزكاة والتبرعات، تقدم خدماتها للفقراء والمحتاجين من خلال تقديم قروض حسنة تمكّنهم من تملك مسكن وبدون فائدة؛
 - ضرورة إنشاء صناديق متخصصة في التمويل العقاري في كل بنك عمومي تعمل على تمويل المقيمين العقاريين وشركات المقاولات؛
 - ضرورة أن تولي السلطات أهمية بالغة بصيغ التمويل الإسلامي والمناسبة للتطبيق في مجال التمويل العقاري لما لها من آثار إيجابية في حل أزمة السكن؛
 - البحث عن موارد مالية خارج قطاع المحروقات من أجل تمويل الصناعة العقارية في الجزائر؛

قائمة المراجع:

1. ابتسام طوبال. (2004-2005). تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك. قسنطينة: جامعة منتوري قسنطينة الجزائر.
2. إرزيل الكاهنة. (بلا تاريخ). شركات التأمين في مواجهة نشاط الترقية العقارية. مجلة الحقوق والحريات ، صفحة 97.
3. الأمر رقم 63-74. (10 06 1974). المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري. الجريدة الرسمية ، صفحة 674.
4. الأمر رقم 92-76. (23 10 1976). المتعلق بتنظيم التعاون العقاري. الجريدة الرسمية ، صفحة 220.
5. السكن الاجتماعي التسهلي (LSP). (2019). الصندوق الوطني للسكن . تاريخ الاسترداد 11 05 2019، من السكن الاجتماعي التسهلي: https://www.cnl.gov.dz/ar_SY/page/article/11
6. السكن الترقوي العمومي LPP. (22 10 2018). السكن الترقوي العمومي. تاريخ الاسترداد 11 04 2019، من لكبرية: <https://www.lkeria.com>
7. السكن الريفي. (2015). السكن الريفي. تاريخ الاسترداد 11 04 2019، من وزارة السكن والعمران والمدينة: <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=59>

8. القانون رقم 04/11 (06, 03, 2011). يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. الجريدة الرسمية ، صفحة 4.
9. القانون رقم 11-91 (27, 04, 1991). الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. الجريدة الرسمية ، صفحة 694.
10. المرسوم التشريعي (01, 03, 1993). المتعلق بنشاط الترقية العقارية. الجريدة الرسمية ، صفحة 04.
11. المرسوم التنفيذي 04-96 (01, 04, 2004). المتضمن إنشاء المدينة الجديدة لبوعينان. الجريدة الرسمية ، صفحة 25.
12. المرسوم التنفيذي رقم 08-02 (08, 05, 2002). المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها. الجريدة الرسمية ، صفحة 34.
13. المرسوم التنفيذي رقم 06-303 (11, 09, 2006). الذي يحدد مهام المدينة الجديدة لبوعينان وتنظيمها وكيفية سيرها. الجريدة الرسمية ، صفحة 03.
14. المرسوم التنفيذي رقم 08-142 (11, 05, 2008). يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري. الجريدة الرسمية .
15. المرسوم التنفيذي رقم 11-04 (06, 03, 2011). الذي يحدد قواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية. الجريدة الرسمية ، صفحة 08.
16. المرسوم التنفيذي رقم 16-148 (23, 05, 2016). المتضمن المصادقة على مخطط تهيئة المدينة الجديدة لبوعينان. الجريدة الرسمية ، صفحة 05.
17. المرسوم التنفيذي رقم 83-200 (19, 03, 1983). الذي يحدد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها. الجريدة الرسمية ، صفحة 801.
18. المرسوم التنفيذي رقم 84-177 (21, 07, 1984). المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله وأملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه. الجريدة الرسمية ، صفحة 1170.
19. المرسوم التنفيذي رقم 91-144 (12, 05, 1991). إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن. الجريدة الرسمية ، صفحة 878.
20. المرسوم التنفيذي رقم 91-145 (12, 05, 1991). المتضمن القانون الساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن. الجريدة الرسمية ، صفحة 879.
21. المرسوم التنفيذي رقم 91-148 (12, 05, 1991). المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتكويره. الجريدة الرسمية ، صفحة 888.
22. المرسوم التنفيذي رقم 94-308 (16, 10, 1994). قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر. الجريدة الرسمية ، صفحة 05.
23. المرسوم التنفيذي رقم 97-406 (03, 11, 1997). الجريدة الرسمية ، صفحة 35.
24. المقرر رقم 98-01 (06 أفريل، 1998). اعتماد مؤسسة مالية. الجريدة الرسمية .
25. الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار. (02, 01, 2013). تدابير لدعم الاستثمار. تاريخ الاسترداد 25, 03, 2019، من تدابير لدعم التمويل: <http://www.andi.dz/index.php/ar/2013-01-02-16-40-57/raisons-pour-investir/113-mesures-d-appui>
26. بشير العلاق. (2016). التسويق العقاري. القاهرة، مصر: منشورات المنظمة العربية للتنمية الإدارية جامعة الدول العربية.
27. تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة. (بلا تاريخ). وزارة السكن والعمران والمدينة. تاريخ الاسترداد 21, 03, 2019، من <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=13>
28. دواوين الترقية والتسيير العقاري. (بلا تاريخ). وزارة السكن والعمران والمدينة. تاريخ الاسترداد 21, 03, 2019، من دواوين الترقية والتسيير العقاري: <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=10>
29. رؤوف بوسعدية. (ديسمبر، 2016). دور صندوق ضمان الصفقات العمومية في تشجيع الاستثمار المحلي. مجلة الحقوق والحريات ، صفحة 235.
30. شركة إعادة التمويل الرهن. (بلا تاريخ).
31. شركة النقد الآلي والعلاقات التلقائية بين البنوك (satim). (بلا تاريخ). شركة النقد الآلي والعلاقات التلقائية بين البنوك <https://www.djazairss.com/echchaab/112780> من تاريخ الاسترداد 21, 03, 2019، (satim)

32. شروط صيغة جديدة للسكن logements algerie. Consulté le 11 05, 2019, sur logements algerie: <https://www.logement-algerie.com>
33. شروط صيغة جديدة للسكن logements algerie. Consulté le 11 05, 2019, sur logements algerie: www.logement-algerie.com
34. عليوات ياقوته. (بلا تاريخ). نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري. تاريخ الاسترداد 03 23, 2019, من كلية الشريعة والاقتصاد جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الانسانية: www.univ-emir.dz/download/revues/revu.../yaquouta-aliouate.pdf
35. عيسى بوراوي. (2013-2014). دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر. باتنة، جامعة العقيد الحاج لخضر، الجزائر: كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير.
36. قرار وزاري مشترك. (14 09, 2011). يحدد كفايات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة. الجريدة الرسمية ، صفحة 30.
37. موشارة حنان. (بلا تاريخ). دور شركة إعادة التمويل الرهن في تمويل عمليات الترقية العقارية. مجلة الحقوق والحريات ، صفحة 190.
38. ولاء الدين محمد إبراهيم. (2014). التطوير العقاري دراسة مقارنة. أبوظبي: دار القضاء.