

مساهمة المؤسسات المالية في تمويل الترقية العقارية الخاصة

من إعداد

الدكتورة عباس راضية

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة02- البليدة

مساهمة المؤسسات المالية في تمويل الترقية العقارية الخاصة

من إعداد الدكتورة عباس راضية

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة02- البليدة

الملخص:

إن الجزائر من خلال تبني الترقية العقارية الخاصة فتحت المجال للخواص في الاستثمار في مجال السكن وكل العمليات المتعلقة به ، و لذلك فإنها غيرت من إستراتيجيته التمويل للمشاريع السكنية التي كانت تعتمد على موارد الخزينة العمومية ، وأمام التغيرات الاقتصادية والاجتماعية فان الانفتاح على البنوك التجارية كآلية لتمويل العقاري كان ضرورة لإنعاش نشاط الترقية العقارية وبالتالي تشجيع المرقين الخواص على خوض هذا المجال بأريحية أكثر.

لذلك دعمت الدولة إصلاحاتها بعد فتح مجال التمويل العقاري للبنوك التجارية بوضع مؤسسات مالية مدعمة لها ، وكما طورت المؤسسات المالية المدعمة لنشاط البنوك لتشجيعها على منح قروض عقارية للمرقين وذلك بإتباع إجراءات وشروط ، و دعمت الدولة ذلك من خلال قانون 11-04 المتعلق بتنظيم الترقية العقارية والذي نظم مهنة المرقين العقاريين وطرق تمويل المشاريع السكنية وحاول توفير الإمكانات المالية اللازمة لإنهاء المشاريع من خلال موارده الخاصة و القروض الممنوحة من البنوك و المؤسسات المالية الاخرى.

Résumé:

L'Etat algérien a joué un rôle important dans le domaine du financement du logement pour essayer de réduire la crise du logement, son rôle comprend toutes les opérations immobilières : planification, mise en œuvre et le financement qui ce limitées au ressources financières du Trésor public et le cneq , cependant le changement des politique et les orientations économiques et sociales a conduit a des nouvelles réformes permettent l' intervention du secteur privée dans le domaine de l'immobilier et de la promotion de l'investissement on renforcent ces activités par l'ouverture au financement par les banques et institutions financières qui ont été mis au point.

Le législateur algérien en vertu de la loi 11-04, contenant la réglementation de la promotion immobilière, ils tentent d'organiser le financement de l'activités des promoteur privée pour éviter les retards et le non réalisations des projets de logement en raison de fonds insuffisants ; en facilitant les procédures d'obtention de prêts hypothécaires et des aides financières dans ce domaine .

مقدمة:

لعبت الدولة الجزائرية دورا هاما في إطار السياسة السكنية خاصة في مجال تمويل وتدعيم السكنات للحد من أزمة السكن ، فكان دورها يشمل كل عمليات الترقية العقارية من تخطيط وتنفيذ وتمويل و الذي اقتصر على الموارد المالية للخرينة العمومية والصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط مما أدى إلى تبديد الأموال وعدم إتمام المشاريع، غير أن تغير التوجهات السياسية والاقتصادية والاجتماعية أدى إلى إيجاد إصلاحات جديدة تسمح بتدخل الخواص في مجال الترقية العقارية والاستثمار فيها ، كما تدخلت الدولة لتدعيم هذه النشاطات و ترقيةها من خلال الانفتاح على التمويل من قبل البنوك و المؤسسات المالية التي استحدثت لذلك .

إن المشرع الجزائري بحكم قانون 04-11 المتضمن تنظيم الترقية العقارية وضع إجراءات جديدة لتنظيم نشاط المرقين العقاريين كما حاول تنظيم كيفية حصولهم على تمويل لنشاطاتهم لتفادي تأخر الانجازات و المشاريع السكنية نتيجة عدم كفاية أموالهم الخاصة وذلك من خلال تسهيل إجراءات الحصول على القروض العقارية و الحصول على مساعدات مالية مختصة في هذا المجال وذلك نظر للطبيعة التجارية لنشاط الترقية العقارية وما يتطلبه من سرعة لتحقيق الأرباح.

من خلال دراستنا سوف نحاول البحث عن الدور الذي تلعبه المؤسسات المالية في تمويل الترقية العقارية الخاصة ومدى كفايتها و ملائمة إجراءاتها لتسريع وتيرة الانجازات و مساهمتها في تطوير الترقية العقارية الخاصة،و ذلك من خلال الإجابة على الإشكالية التالية:

إلى أي مدى ساهمت البنوك و المؤسسات المالية المستحدثة في تمويل مشاريع وانجازات المرقين العقاريين ومدى كفايتها و ملائمة إجراءاتها لطبيعة نشاط الترقية العقارية الخاصة ؟ من خلال ما يلي:

- تطور تمويل الترقية العقارية بالجزائر : انفتاح البنوك و المؤسسات المالية على الترقية العقارية الخاصة.
- دور المؤسسات المالية في تمويل نشاطات الترقية العقارية الخاصة سواء تلك على شكل بنوك أو غيرها من الصناديق.
- دور المؤسسات المالية الضامنة للقروض في تفعيل نشاطات الترقية العقارية الخاصة.

المبحث الأول: تطور تمويل الترقية العقارية بالجزائر

إن تمويل الترقية العقارية في الجزائر مرة بعدة مراحل نظرا للظروف الاقتصادية والاجتماعية اقتضت لغاية التسعينات على التمويل العمومي المتمثل في الخزينة العمومية و المدخرات من طرف الصندوق الوطني للاحتياط والتوفير غير أن الوضع تغير بعد ذلك لتتخلى الدولة عن احتكارها لصالح المؤسسات المالية التجارية من خلال الانفتاح على الترقية العقارية الخاصة التي تسمح لتدخل المرقين العقاريين في الاستثمار في مجال السكن، كما سمحت لمجموع البنوك التجارية و بعض الهيئات و المؤسسات المالية لتمويل المشاريع.

تميز تمويل الترقية العقارية في الجزائر بتأثره بالسياسات العامة للسلطات والتي تحول من الاحتكار مجال التمويل ثم مرحلة الانفتاح على المرقين العقاريين الخواص و مساهمة البنوك و المؤسسات المالية من خلال دراسة القوانين التنظيمية لعملية التمويل يتضح مرور سياسة تمويل الترقية العقارية بعدة مراحل أين ظهرت

عدة مؤسسات مالية ممولة للترقية العقارية بشكل مباشر مثل البنوك التجارية أو بشكل غير مباشر من خلال هيئات التي تقوم على دعم نشاطات المؤسسات الممولة للمشاريع السكنية أي البنوك.

المطلب الأول: مرحلة من الاستقلال إلى غاية 1990

تم الاعتماد في هذه المرحلة على موارد الدولة و دواوين التسيير و الترقية العقارية و مؤسسات ترقية السكن العائلي ، باعتبار السياسة السكنية كانت تعتمد على تمويل بمساهمة الدولة بما يقدر 75% من قيمة التمويلات و يضاف إليها 20% مساهمة الصندوق الوطني للاحتياط و التوفير (إبتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة الصندوق الوطني للاحتياط و التوفير، مذكرة ماجستير العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة، 2004-2005، ص 96)¹.

فكان تمويل الترقية العقارية يتم من طرف الدولة باعتبارها هي التي تبرمج وتنجز وتوزع وتسير. ثم صدر قانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية (قانون 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 ج ر 10) الذي كان يهدف إلى (cne news-numéro ; le cadre juridique de la promotion immobilière ; kennouche D ; spéciale ; 2003 ; p8)².

- تشجيع المتعهدين العقاريين العموميين و الخواص على تطوير بناء المساكن الترقية بهدف تغطية الطلبات المتزايدة، و تخفيف العبء عن كاهل الدولة.
 - إسهام المواطنين في تمويل النشاطات السكنية من خلال استغلال مدخراتهم.
 - إدماج السكن في إطار التمويلات البنكية للاقتصاد.
- كما انه تضمن فصلا يعالج من خلاله تمويل الترقية وفتح المجال أمام التمويل الخاص لبرنامج الترقية إلا انه امتاز بأحكام صارمة و صعبة في هذا المجال، كما انه لم يعترف بصفة المرقى العقاري للخواص التي اخرج أعمال الترقية العقارية من الأعمال التجارية (مسكر سهام، دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، مداخلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر ، يومي 27/28 فيفري 2012 جامعة قاصدي مرباح ورقلة)³.
- كما تميزت هذه المرحلة بكون جميع المؤسسات المالية المصرفية كانت ملكيتها للدولة مئة بالمائة فالبنوك العمومية المتواجدة لم تكن تتصرف كوسيط مالي بالمعنى الحقيقي، وإنما كانت أداة لتنفيذ سياسة وبرامج الدولة، فكانت تعاني من عدة نقائص في المجال تقييم المخاطر المالية و مخاطر الائتمان و عدم قدرتها على التحكم في المعلومات المالية الحقيقية إلى جانب ضعف في تحصيل الديون المستحقة على المؤسسات العمومية التي كانت مرد وديتها سلبية (بلطاس عبد القادر-إستراتيجية السكن في الجزائر - مطبعة ليجوند-2007-ص 67).⁴

المطلب الثاني: مرحلة من 1990 إلى 2011

صدر المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري (المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 ج ر 14)⁵ و الذي سمح للمتعامل العقاري أن يكون إما شخص طبيعي أو تعاونية عقارية أو مؤسسة ترقية عقارية ، غير انه لم يتضمن أحكام في مجال التمويل مما نتج عنه ضرورة الإصلاح لتدعيم الترقية العقارية تماشيا مع الإصلاحات السياسية و الاقتصادية خاصة بعد صدور قانون 90-10 المتعلق بالنقد و القرض (قانون 90-10 المؤرخ في 14 افريل 1990 ج ر 16 الملغى بموجب الأمر 03-11 المؤرخ في 26/08/2003 ج ر 52).⁶

فرغم الأحكام التي جاء بها لتحرير نشاطات الترقية العقارية وحل مختلف المشاكل التي كان يواجهها المتعهدون العقاريون للحصول على الأموال الضرورية خاصة بتدعيم القروض العقارية التي تمنحها البنوك لتمويل نشاط المرقى العقاري إضافة لاستعمال التسبيقات بناء على البيع على التصميم غير انه يبقى غير كافي مع تزايد الطلب على السكن .

فقد ساهمت المؤسسات المالية خلال هذه الفترة بمنح قروض مالية موجهة لتمويل عمليات الترقية العقارية المنجزة من طرف الخواص مع السماح لهم باستعمال التسيبقات الممنوحة من طرف الأفراد في إطار البيع على المخطط أو التصاميم في تمويل انجاز هذه المشاريع السكنية مع إمكانية الاستفادة من إعانات الدولة في إطار انجاز المساكن الموجهة للبيع أو التأجير ، غير أن هذه المرحلة انصب فيها الاهتمام على كيفية توفير الموارد المالية لبعض الفئات حيث حصة الأكبر من التمويلات العقارية خصصت لانجاز السكن موجهة أساسا للمساكن ذات طابع اجتماعي الأمر الذي انعكس سلبا على تمويل نشاط المرقين العقاريين الخواص (شعوة مهدي- تطور المركز القانوني للمركي العقاري الخاص في التشريع الجزائري- رسالة دكتوراه قانون خاص - كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 2014-2015 ص 112)⁷.

بداية من 1995 وبموجب الإستراتيجية الوطنية للسكن و المخطط الجديد للتمويل العقاري في الجزائر تم الاعتماد على طريقتين للتمويل الأولى تعتمد في التمويل الخاص للسكنات الاجتماعية الموجهة لفئات معينة و بمساهمة من ميزانية الدولة أما الطريقة الثانية تقوم على أساس نظام تنافسي يتوجه للسكن الترقوي الذي لا يمول إلا تجاريا و يعمل على تسهيل الحصول على القروض العقارية الذي يصبح منتج بنكيا يمكن تسويقه بما يتماشى مع طالب القرض سواء أكان فردا أو مركي عقاري خاص حسب إمكانياته و نوعية و كلفة المشاريع التي يتوخى انجازها(أعرمان محمد- استراتيجيه التمويل السكني في الجزائر - الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و السياسية رقم 6 سنة 2011- ص 7)⁸.

حاولت الدولة وضع اطر قانونية وتنظيمية لتفعيل إجراءات لتمويل المرقين العقاريين الخواص إلا أن هذه الإجراءات لم تكن كافية لتشجيع الترقية العقارية الخاصة للمساهمة في السياسة السكنية خاصة في الجانب المالي حيث اغلب الناشطين في الترقية العقارية لم تكن لهم موارد مالية كافية لإتمام مشاريعهم السكنية .

المطلب الثالث : مرحلة بعد 2011

إن المشاكل التي نتجت عن بعض الممارسات السلبية لبعض المرقين الخواص أدى بالمشرع إلى التدخل في وضع قانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية(قانون 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 ج ر 14)⁹ و المرسوم التنفيذي 85-12 المتعلق بالتزامات المرقين العقاري(المرسوم التنفيذي 85-12 المؤرخ في 20 فبراير 2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤولية المهنية للمركي العقاري ج ر 11)¹⁰ و التي تشترط توفير الوسائل المالية الضرورية لإنهاء المشاريع من قبل المرقين العقاريين.

كما انه صدر القرار الوزاري المشترك المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقين العقاري(القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06 ديسمبر 2012 ج ر عدد2 لسنة 2013).¹¹ وذلك بفرض اكتتاب تصريح شرفي يثبت إمكانات المرقين العقاريين في تعبئة الموارد المالية الكافية لانجاز المشروع وقد حددت المادة 2 من القرار الوزاري طبيعة هذه الموارد وهي:

- الموارد الخاصة للمركي العقاري و القروض البنكية التي يكتتبها المرقين و الدفعات التي يقدمها الطالبون أو المكتتبين لاقتناء الأملاك العقارية في إطار عقد بيع على تصاميم.

كما أن الدولة عملت على إصلاح المنظومة المصرفية وتنويع المؤسسات المالية المتدخلة في عمليات الترقية العقارية، فقد بادرت الدولة بتقديم تحفيزات مهمة فيما يخص منح القروض العقارية لانجاز المشاريع السكنية ذات الطابع العمومي و التي يستفيد منها المرقين العقاريين بصفة مباشرة ، بالإضافة إلى الدعم الذي يستفيد منه الأفراد الراغبين في امتلاك سكنات بما فيها تلك المنجزة من طرف المرقين الخاص.

فصدر المرسوم التنفيذي 10-167 (المرسوم التنفيذي 10-167 المؤرخ في 30 يونيو 2010 المتعلق بكيفيات تحديد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن و كفاءات منحه ج ر 41)¹²، نصت المادة 2 منه على احتساب نسبة الفائدة للقروض الموجهة للمرقين حسب نسبة الفوائد

المطبقة من طرف البنوك العمومية و المؤسسات المالية العمومية على القروض التي تمنح على للمرقين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن .

أما فيما يخص كلفة التمويل المتعلقة بالتخفيض المحتسب من طرف البنوك والمؤسسات المالية العمومية فتقتطعه الخزينة من حساب التخفيض الخاص رقم 132-302 الذي عنوانه صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء و بناء و توزيع السكن وكذا المرقين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة (المواد 6 و5 من المرسوم 10-167 المرجع السابق)¹³.

كما صدر قرار وزاري مشترك المؤرخ في 1 مارس 2011 (قرار وزاري مشترك المؤرخ في 1 مارس 2011 المتضمن إجراءات منح القروض للمرقين العقاريين بنسبة منخفضة ج ر31)¹⁴، وذلك باحترام المرقى للإجراءات من خلال احترام دفتر الشروط المعد من طرف المدير المكلف بالسكن .

كما منحت الدولة امتيازات مالية أخرى في إطار السكن ذات الطابع العمومي، فكرست الدولة تدابير تهدف إلى وضع تخفيضات مالية على أسعار القطع الأرضية الموجهة لانجاز هذه المساكن و امتيازات تخص الرسوم الجبائية.

لتدعيم الاستثمار في مجال الترقية العقارية منحت شروطا امتيازيه قد تصل إلى الدينار الرمزي للعقار حيث التخفيضات تحسب حسب المناطق الجغرافية 80 بالمائة على مستوى ولايات الجزائر وهران قسنطينة عنابة و 95 بالمائة على مستوى ولايات الهضاب العليا و الجنوب و 90 بالمائة بباقي ولايات الوطن (بن محمد، دور إدارة أملاك الدولة في الترقية العقارية ، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية ،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 27 و28 فيفري 2012 ص 3)¹⁵.

كما سمحت الدولة بإمكانية الاستفادة المرقين العقاريين من الإعفاء من الضريبة فقد حدد بنسبة 2 بالمائة دون الرسم على القيمة المضافة بينما يقدر الرسم العقاري للملكيات المبنية ب3 بالمائة، كما تعفى نقل الملكية العقارية التي تتضمن بيع البنايات أو جزء منها ذات الاستعمال السكني من حقوق التسجيل(شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 120).

المبحث الثاني: دور المؤسسات المالية في تمويل نشاطات الترقية العقارية الخاصة

إن إعادة هيكلة نظام تمويل السكن في الجزائر سمح بالانفتاح على البنوك و المؤسسات المالية الخاصة والعمومية كعمول لنشاط الترقية العقارية الخاصة من خلال منح قروض لجميع الفئات سواء مرقين خواص أو أفراد ترتب منه إعادة هيكلة مجموعة من البنوك والمؤسسات مع إنشاء أخرى لتدعيم الترقية العقارية بصفة عامة.

المطلب الأول: مساهمة المؤسسات المالية على شكل بنوك في تمويل الترقية العقارية الخاصة:

في إطار ممارسة المرقين العقاريين الخواص لنشاطات الترقية العقارية الخاصة فان الإصلاحات التي اعتمدتها الدولة خاصة في الجهاز البنكي ابتداء من 1999، سمحت لهم بالحصول على قروض من البنوك التي تنشط على التراب الوطني باحترام مجموعة من الشروط والضمانات ومن بين هذه البنوك نجد:

الفرع الأول: الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP-Banque

إن الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط يعتبر من ابرز المؤسسات التمويلية في مجال السكن وانشأ بموجب قانون 64-227 (قانون 64-227 المؤرخ في 10 أوت 1964 المتضمن القانون الأساسي للصندوق الوطني للتوفير ج ر 66)¹⁶ واعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي و يعتبر تاجرا في علاقته مع الغير .

فقد ساهم في البداية بمنح القروض السكنية لزبائنه المدخرين ثم دعم بصدور القرار المؤرخ في 1973/12/20 المتعلق بقروض الادخار السكني لحاملي دفتر التوفير المفتوح لدى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط أو الدفتر الخاص بالسكن لدى احد البنوك الوطنية لبناء مساكن فردية أو تعاوني أو لامتلاك مساكن

جديدة للاستعمال العائلي من إحدى الهيئات العمومية للإسكان(القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 ديسمبر 1973 ج ر 06 لسنة 1974).¹⁷

وبعد صدور المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري حيث سمح بمنح قروض للمقاولين و المرقين الخواص و القروض الفردية ، فصدر المقرر 97-01 (المقرر 97-01 المؤرخ في 6 افريل 1997 المتضمن اعتماد الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بصفة بنك ج ر 33)¹⁸ أصبح بنك ومنح عدة صلاحيات لتدعيم الترقية العقارية والسكن .

أصبح الصندوق يساهم بنسبة تمويل تصل 80 بالمائة من قيمة المشروع المرقين الخواص كما يمكن أن تصل إلى 90 بالمائة من طرق لجنة القرض وبنسبة فائدة 7.5 بالمائة سنويا قابلة للمراجعة، كما تساهم بتمويل مشاريع المرقين في مجال شراء الأراضي من اجل انجاز مشروع عقاري بنسبة 70 بالمائة من مبلغ الشراء و يمكن أن تصل إلى 90 بالمائة من قبل لجنة القرض ويسدد خلال 24 شهرا(شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمركبي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 124)¹⁹ .

إن شركات الترقية العقارية حصلت على 8000 مليار سنتيم كقروض من قبل الصندوق الوطني للاحتياط والتوفير وقدر عدد السكنات التي تم انجازها على التراب الوطني ب 14 ألف وحدة سكنية سوف تطرح في السوق في 2013 ، حيث الصندوق الوطني للاحتياط و التوفير عرف زيادة في القروض العقارية حيث ارتفع من 16855 مليون دج سنة 2008 ليصل إلى أكثر من الضعف أي 36552 مليون دج بداية 2012²⁰ عيسى بوراوي، دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر ، دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة 2013-2014، ص 153).

إن تمويل الترقية العقارية أي المرقين العقاريين من قبل الصندوق الوطني للاحتياط و التوفير يأخذ إحدى الصور الآتية ابتداء من 17 أوت 2011²¹ (www.Cnepbanque.dz):

- تمويل اقتناء أو تهيئة أراضي موجهة لانجاز برامج سكنية.
- تمويل عمليات الترقية العقارية.
- تمويل اقتناء مباني طور الانجاز أو للترميم.

الفرع الثاني: القرض الشعبي الجزائري (CPA)

انشأ بموجب الأمر 66-366 حيث حل محل بعض البنوك التي كانت متواجدة من قبل وهي البنك الشعبي التجاري و الصناعي لمدينة الجزائر و لمدينة وهران و لمدينة قسنطينة و البنك الإقليمي التجاري و الصناعي لمدينة عنابة و البنك الإقليمي للقرض الشعبي لمدينة الجزائر (الأمر 66-366 المؤرخ في 1966/12/29 المتضمن إنشاء البنك الشعبي الجزائري ج ر 110)²².

ووفق الأمر 67-78 فانه أصبح يدعى القرض الشعبي الجزائري و يعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير(الأمر 67-78 المؤرخ في 1967/05/11 المتضمن القانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري ج ر 40)²³، ثم بموجب المقرر 97-02 اعتمد كبنك و اعتبر شركة مساهمة (المقرر 97-02 المؤرخ 1997/5/6 المتضمن اعتماد بنك ج ر 33)²⁴ ، ومنذ 1995 أصبح يلعب دور هام في مجال تمويل قطاع السكن خاصة مع نهاية التسعينات أين دخل هذا البنك المجال العقاري من خلال منح القروض العقارية خاصة بتمويل شراء و بناء السكنات الجديدة. وابتداء من سنة 1999 سمح بتمويل السكن من خلال صيغتين وهي²⁵ (ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية، المرجع السابق ن ص 100 و 101) :

-1

قر

وض الترقية العقارية: و هي قروض متوسطة الأجل موجهة لتمويل متعهدي البناء و تختلف حسب طبيعة العملية ففي بيع المساكن بعد إتمام انجاز الأشغال ويكون التمويل الذاتي للمتعهد العقاري ب 40 بالمائة من

تكلفة المشروع تدخل في إطارها تكلفة الأراضي ليتم تمويل 60 بالمائة المتبقية بشكل قرض بنكي حسب نوع السكن، أما في ما يخص بيع بناء على تصاميم تحدد التمويل الذاتي بـ20 بالمائة من تكلفة المشروع منها تكلفة شراء الأراضي وتطالب المتعهد العقاري بقائمة حجز تغطي على الأقل 50 بالمائة من قيمة السكن ليساهم كل مستفيد بـ20 بالمائة من تكلفة سكنه وبالتالي يحصل على قرض يغطي 70 بالمائة من التكلفة.

2-

الق

روض الموجهة للعائلات: هي قروض طويلة الأجل موجهة لتمويل العائلات أي المالكين المستقبليين وتخص المساكن الجديدة التي تم إنهاء الأشغال بها وتمنح بقروض طويلة الأجل تصل إلى 15 سنة ويمنح 80 بالمائة من تكلفة السكن أو تمويل البناء الذاتي إما عمليات البناء أو توسيع المساكن الفردية بقروض طويلة الأجل تصل 15 سنة يمنح 70 بالمائة من تكلفة العملية.

الملاحظ انه منذ 2013 أوكلت الدولة لهذا البنك وبصفة حصرية مهمة تمويل انجاز المشاريع السكنية ليخلف الصندوق الوطني للاحتياط والتوفير وذلك في انتظار إنشاء بنك متخصص في التمويل العقاري²⁶ (شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمركبي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 127).

الفرع الثالث: بنك التنمية المحلية (BDL)

تأسس بنك التنمية المحلية بموجب مرسوم 85-85²⁷ (المرسوم 85-85 المؤرخ في 30 افريل 1985 المتضمن انشاء بنك التنمية المحلية ج ر 19)، وانشأ في إطار إعادة تنظيم شبكة المؤسسات النقدية و المصرفية التي تستجيب لحاجيات التجهيز الجهوي والمحلي وهو آخر بنك يتم تأسيسه قبل الدخول في مرحلة الإصلاحات وذلك تبعا لإعادة هيكلة القرض الشعبي الجزائري برأس مال قدره نصف مليار دينار . وبأشر عمله في جويلية 1985 وهو ملك للدولة يخضع للقانون التجاري واستقل عن القرض الشعبي الجزائري في 20 فيفيري 1989 في ظل قانون 04-89 المتعلق باستقلالية المؤسسات، ازداد دوره في التمويل العقاري منذ 2000²⁸ (عيسى بوراوي، دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر ، دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهنوي، المرجع السابق، ص 134).

إن مهامه متعددة كباقي البنوك غير انه يخدم بالدرجة الأولى الهيئات العامة و المحلية فيمنحها قروض قصيرة و طويلة الأجل ، لتمويل عملياتها الاقتصادية إضافة إلى خدماته الموجهة للقطاع الخاص في شكل قروض قصيرة الأجل، كما انه يعمل أيضا على تمويل قطاع السكن وقد اصدر عدة تعليمات تخص مجال التمويل العقاري منها²⁹ (عرعار الياقوت ، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق جامعة الجزائر 2008-2009 ص 94):

- التعليمات 2001-48 المؤرخة في 2001/08/05 المتعلقة إنشاء و تنظيم لجنة القرض العقاري
- تعليمات 2002-26 المؤرخة في 2002/10/27 المتعلقة بقواعد و إجراءات و شروط منح القرض العقاري للأفراد.
- تعليمات 2002-28 المؤرخة في 2002/12/29 المتعلقة بقواعد و إجراءات و شروط منح القرض العقاري للمركبين العقاريين.
- تعليمات 2003-06 المؤرخة في 2003/06/10 المتعلقة بشروط تمويل اقتناء سكن في إطار البيع على تصاميم.

الملاحظ ارتفاع حجم القروض العقارية الممنوحة من قبل هذا البنك حيث قدر بـ 7.644.000 مليون دينار في 2011 مقارنة بسنة 2000 أين قدرت بـ 32.130 مليون دينار أي بنمو قدره 237 مرة وهذا ما يؤكد

على دوره في مجال القروض العقارية³⁰ (عيسى بوراوي، دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، المرجع السابق، ص137).

الملاحظ انه بدأت البنوك التجارية تتدخل في تمويل المرقين العقاريين و منح قروض عقارية لتدعيم سياسة السكن في الجزائر باعتبار انه بدا كل من بنك الجزائر الخارجي و البنك الوطني الجزائري بتمويل القطاع العقاري، غير أن معظم البنوك الأخرى غير مستعدة للاستثمار في مجال الترقية العقارية نظرا للمخاطر الناتجة عن القروض العقارية لطول مدتها وعدم تمكن الخواص من تقديم ضمانات، كما أن تعقيد الإجراءات في بعض الأحيان وطول أمد صرف القروض يعيق تطور و تفعيل دور البنوك في مجال الترقية العقارية حيث يتطلب تقديم ملف من قبل المرق العقاري يتكون من³¹ (مسكر سهام، التزامات المرق العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه قانون عقاري و زراعي كلية الحقوق و العلوم الإدارية جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2016، ص 184):

1- **ملف إداري** يتضمن طلب التمويل، نسخو مصادق عليها للسجل التجاري، وثيقة تقييم للمقاول بما فيها التبريرات التقنية و تجربته في قطاع البناء و الترقية العقارية، مبرر وضعية المقاول إزاء الإدارة الجبائية، تصريح بالاستثمار لمركزية المخاطر في بنك الجزائر.

2- **ملف تقني** يتضمن نسخة مصادق عليها من عقد ملكية الأرض باسم البائع أو تبيان الدفع، عقد ملكية الأرض مسجل و مشهر، شهادة سلبية للرهن الأرض، شهادة العمران لا تتعدى سنة، تقرير تقييمي لسعر البيع يعده خبير معتمد لدى المحاكم.

3- **ملف مالي** يتضمن الدراسة التقنية للمشروع، الحالات المالية حصيلا و حساب النتائج للسنوات الثلاث الأخيرة، حالات مالية توقعية لثلاث سنوات، شهادة ضمان ممنوحة من الصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة.

لدعم دور البنوك في تمويل الترقية العقارية من خلال توفير السيولة عملت الدولة على إنشاء مجموعة من المؤسسات لتدعيم قطاع السكن والتي تسمح بتمويل بعض المشاريع الترقية العقارية.

المطلب الثاني: المؤسسات الممولة للترقية العقارية الخاصة على شكل صناديق:

إن تمويل البنوك للترقية العقارية بصفة عامة و الترقية العقارية الخاصة لا تكفي وحدها لذلك عمدت الدولة على تسهيل نشاط البنوك التجارية و تشجيعها أكثر على تمويل السوق العقاري من خلال إنشاء مؤسسات لتدعيمها للاستثمار في مجال الترقية العقارية وهي:

الفرع الأول: الصندوق الوطني للسكن (CNL)

الصندوق الوطني للسكن هو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالاستقلالية المالية أسست عام 1991 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144-91³² (المرسوم التنفيذي 144-91 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للاحتياط و التوفير و إنشاء الصندوق الوطني للسكن ج ر 25) و بموجب المرسوم التنفيذي 145-91³³ (المرسوم التنفيذي 145-91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن القانون الأساسي للصندوق الوطني للسكن ج ر 25) يوضع تحت وصاية وزارة السكن غير انه بموجب التعديل في المرسوم التنفيذي 111-94³⁴ (المرسوم التنفيذي 111-94 المؤرخ في 1991/05/18 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 145-91 ج ر 32) فانه أصبح تحت وصاية الوزير المكلف بالمالية.

من مهامه تسير كل الإعانات المقدمة لمتعهدي البناء أو للأشخاص مباشرة في إطار السكن وبالتالي يتولى لحساب الدولة بالتعامل مع الجماعات المحلية، و أصحاب المشاريع و المتعهدين بالترقية العقارية والمستفيدين بصفة فردية من الإعانات لتسيير التمويلات العمومية المسخرة سنويا لفائدة³⁵ (ابتسام طوبال، المرجع السابق، ص

- برا
مج السكن الاجتماعي الايجاري بحجم متوسط يبلغ 60.000 وحدة سكنية كل عام لفائدة فئة ذوي الدخل الضعيف.
- برا
مج سكنية ترقية مدعمة بحجم متوسط يبلغ 40.000 وحدة سكنية كل عام موجهة للفئات التي لا يتجاوز دخلها 40.000 دج.
- برا
مج سكنية ترقية مدعمة ضبطت في إطار شراكة مع البنوك المانحة للقروض السكنية منها -CNEP Banque ;CPA ;BDL ;BNA.

وتقدم الإعانة حسب مستوى دخل المستفيدين وفق المادة 5 من المرسوم التنفيذي 308-94³⁶ (المرسوم التنفيذي 308-94 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق في مجال الدعم المالي للأسر ج ر 66) وهي مساعدات غير مستردة، تتراوح ما بين 400.000 دج و 700.000 دج حسب مستوى الدخل و في الوسط الحضري أما في الوسط الريفي فان الإعانة تتراوح ما بين 1000.000 دج في الولايات ادرار، تمنراست، اليزي، تندوف، الاغواط، بسكرة، ورقلة، الوادي، غرداية، و 700.000 دج في باقي الولايات³⁷ (www.cnl.gov.dz).

يتعامل الصندوق الوطني للسكن مع كل المرقين العقاريين سواء عمومي أو خواص ، ويخصص حصة المساعدات للمتعهدين بالترقية والمؤسسات و الهيئات التي تطلب ذلك لحساب زبائنها ومستخدميها أو المنخرطين فيها الذين تتوفر فيهم شروط التأهيل للاستفادة من المساعدة مع إعطاء الأولوية للملفات المستكملة ويتم رصد هذه المساعدة المالية لفائدة المتعهد بالترقية على أساس دفتر شروط يلتزم بموجبه بتخصيص المساكن المدعمة للمستفيدين المعتمدين.

قد تم تحديد مجموعة معايير وشروط اللازمة لتمويل وتقديم الإعانات الضرورية للأسر من اجل الحصول على ملكية السكن بما فيها تلك المنجزة من قبل المرقين العقاريين الخواص وذلك بموجب المرسوم التنفيذي 94-308 و يكون الدعم حسب دخل الأسر، وصدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 مارس 1998³⁸ (القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/03/1998 الذي يحدد كليات تطبيق المرسوم التنفيذي 94-308 في مجال قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر ج ر 41) بحيث تتمثل في مساعدة مباشرة في شكل إما مساهمة نهائية و إما في شكل قسط غير مسترد يقترضه المستفيد من هيئة مالية.

وفقا للمادة 7 من القرار فان هذه المساعدات و الإعانات يمكن استعمالها لصالح المرقين العقاريين سواء عمومي أو خواص الذين يلتزمون بموجبه عن طريق دفتر شروط بحجز المساكن التي حصلت على المساعدة للأشخاص المقبولين من طرف اللجان المختصة بشرط أن لا تتجاوز تكلفة انجاز المسكن أو اقتنائه أربع مرات المبلغ الأقصى للمساعدة المالية .

الفرع الثاني: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS)

لقد انشأ الصندوق الوطني لمعالة الخدمات الاجتماعية بموجب القانون 83-16³⁹ (القانون 83-16 المؤرخ في 02 يوليو 1983 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية ج ر 28) الذي جاء لتوزيع عادل للخدمات الاجتماعية وإقامة تضامن بين جميع العمال بالنسبة لكافة قطاعات النشاط واعتبر مساعد لهم للحصول على ملكية السكن.

صدر المرسوم التنفيذي 96-75⁴⁰ (المرسوم التنفيذي 96-75 المؤرخ في 3 فبراير 1996 المتضمن كليات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية ج ر 09) ومنحت له الشخصية المعنوية والاستقلالية المالية والإدارية

ويوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالحماية الاجتماعية وقد عدل المرسوم السابق بموجب المرسوم التنفيذي 80-98⁴¹ (المرسوم التنفيذي 80-98 المؤرخ في 25 فبراير 1998 ج 12) وأصبح مؤسسة مالية ذات طابع صناعي وتجاري ، ثم عدل بموجب المرسوم التنفيذي 264-15⁴² (المرسوم التنفيذي 264-15 المؤرخ في 15/10/2015 ج 54) الذي اعتبرها مؤسسة عمومية ذات تسيير خاص توضع تحت وصاية وزير المكلف بالحماية الاجتماعية.

إن الصندوق لعب و يلعب دور في تنشيط المرقين العقاريين الخواص عن طريق برامج السكن التي يمكن إنجازها لصالح فئة العمال وقد تم المصادقة من قبل مجلس إدارته على قرارات متعلقة بتفعيل منح الإعانات المالية للعمال الأجراء بتوسيع الاستفادة لجميع العمال ومنح إعانات مالية تصل 50 مليون سنتيم بالنسبة لكل عامل يريد اقتناء سكن لدى المرقين العقاريين العموميين أو الخواص⁴³ (شعوة مهدي، المرجع السابق ، ص 134).

المبحث الثالث: دور المؤسسات المالية الضامنة للقروض في تفعيل نشاطات الترقية العقارية الخاصة

إن تمويل الترقية العقارية الخاصة تتطلب أموال كبيرة، وإن القروض التي تمنحها المؤسسات المالية خاصة البنوك في هذا المجال عادة ما تكون طويلة الأمد وتمتاز بمخاطر ، لذلك وتدعيما من الدولة لهذا المجال انشأت مؤسسات ضامنة للقروض الممنوحة من قبل البنوك و المؤسسات المالية وضامنة للتمويلات الرهنية المتعلقة بعمليات الترقية العقارية الخاصة ومنها صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة و شركة ضمان القرض العقاري و شركة إعادة التمويل الرهني حيث أنه رغم عدم تمويلها المباشر للترقية العقارية غير أنها تساهم في تفعيل القروض العقارية الممنوحة من قبل البنوك مما يشجع على الاستثمار في هذا المجال.

المطلب الأول: صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMPI)

بعد الانفتاح على المرقين العقاريين الخواص في مجال إنجاز المشاريع العقارية و تطوير أنشطة الترقية العقارية تم النص على إنشاء الصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية من خلال المادة 11 من المرسوم التشريعي 03-93 وذلك بفرض على المرقين العقاريين باكتتاب تأمين إجباري لدى هذا الصندوق ، ولم ينشأ إلا بموجب المرسوم التنفيذي 406-97⁴⁴ (المرسوم التنفيذي 406-97 المؤرخ في 3 نوفمبر 1997 ج 73) الذي اعتبره صندوق يتمتع بالشخصية المعنوية وله طابع تعاوني لا يسعى للربح ويوضع تحت وصاية وزير السكن والعمران وهدفه ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون و التي تكتسي شكل تسبيق على الطلب إلى المرقين العقاريين على أساس عقد البيع على التصاميم.

إن قانون 04-11 قد خصص لهذا الصندوق فصل كامل لأهميته لضمان عمليات إنجاز المشاريع السكنية التي ينجزها المرقون الخواص ونصت المادة 54 منه على ضرورة اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات وإتمام الأشغال ، كما ألزم المرقى المعتمد على الانتساب إلى هذا الصندوق وفق المادة 55.

وقد أكد على ذلك في المرسوم التنفيذي 85-12⁴⁵ (المرسوم التنفيذي 85-12 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المحدد لدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقى العقاري ج 11) في المادة 30 و 31 على أن كل مرقى عقاري يقوم بالاكتتاب في جميع التأمينات أو الضمانات القانونية المطلوبة و القيام بتسديد جميع الاشتراكات و الدفعات الإجبارية الأخرى بصفته مشترك في الصندوق.

كما أنه في ظل تعديل المرسوم التنفيذي 406-97 بموجب المرسوم التنفيذي 180-14⁴⁶ (المرسوم التنفيذي 180-14 المؤرخ في 5 يونيو 2014 ج 37) حيث نص على أن الهدف من إنشاء هذا الصندوق أساسا هو تعويض التسديدات التي يدفعها المكتتبون في شكل تسبيقات بموجب عقد بيع على تصاميم وكذا إتمام الأشغال وحلول محل المقتنين في حالة سحب الاعتماد من المرقى و استئناف أشغال و إتمام الانجاز بمرقى عقاري آخر على حساب المرقى المخل بالتزاماته وذلك في حدود الأموال المدفوعة. العقاري في الحالات الآتية:

- إثبات اختفاء أو انسحاب المرقى العقاري.

- وفاة المرقى العقاري قبل إتمام العمليات العقارية.
- إثبات اختلاس المتعهد العقاري لأموال المستفيدين من المساكن.
- إفلاس مؤسسة الترقية العقارية.
- تصفية المؤسسة بصفة مسبقة.

وبالتالي يقوم بتعويض التسديدات التي يدفعها المكتتبون في شكل تسبيقات بعنوان عقود البيع على التصاميم وكذا إتمام الأشغال و الحلول محل المقتنين في حالة سحب الاعتماد من المرقى العقاري و استئناف أشغال إتمام الانجاز بالتزام مرقى عقاري آخر على حساب المرقى المخل بالتزاماته و بدلا عنه.

ويتم الحلول وفق شروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 181-14⁴⁷ (المرسوم التنفيذي 14-181 المؤرخ في 2014/06/05 المحدد لشروط حلول صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية ج ر 37)، ووفق المادة 9 يمكن أن يباشر الصندوق ولحساب المقتنين كل الإجراءات الإدارية و التقنية و المالية و القضائية كما يسخر كل الوسائل الضرورية من اجل إعادة التقييم التقني للأشغال المنجزة و البيانات الحسابية العامة وحصيلة التسديدات التي دفعها المقتنون و التي لا يزالون مدنون للصندوق أو المرقى العقاري استأنف عملية الانجاز بدل المرقى المتخلف و الذي يلتزم بدفع التسديدات المتبقية في عقود البيع على التصاميم الخاصة بالمقتنين و يعمل على استرجاع المبلغ الزائد الذي تسبب فيه المرقى العقاري المخل بالتزامه وكذا عقوبات التأخير التي حصلها المرقى و التكاليف الزائدة الناجمة عن استئناف المشروع عملا بأحكام المادة 10 من نفس المرسوم.

بالتالي من مزايا هذا الصندوق ما يلي:

- ضمان قيمة الدفعات المحولة إلى حساب المرقى العقاري.
- الحصول على كفالة مقدمة من قبل الصندوق بالإضافة إلى الاستعمال القانوني للتسبيقات في إطار نشاط الترقية العقارية.
- كما يسمح للبنوك بمنح قروض سكنية في إطار تنظيم مؤمن من طرف الصندوق يسمح بتقليص حجم الأخطار المترتبة عن منح هذه القروض.

المطلب الثاني: شركة ضمان القرض العقاري (SGCI)

استحدثت شركة ضمان القرض العقاري لتأمين القروض العقارية الممنوحة للأفراد وحتى للمرقين العقاريين الخواص لانجاز المشاريع السكنية في حالة عجزهم عن تسديد هذه القروض.

وقد تم إنشاؤها في 1997/10/05 في إطار البرنامج الإجمالي للإصلاحات المالية المتعلقة بمجال السكن وهي مؤسسة عمومية اقتصادية تأخذ شكل شركة ذات أسهم يبلغ رأسمالها مليار دج محرر عن طريق البنوك التجارية⁴⁸ (عرعار الياقوت ، التمويل العقاري، المرجع السابق، ص 101).

واعتمدت بموجب القرار المؤرخ في 18 ماي 1999⁴⁹ (القرار المؤرخ في 1999/05/18 المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري ج ر 4) ، تعتبر مؤسسة عمومية اقتصادية ذات أسهم بمساهمة عدد من البنوك الوطنية وشركات التأمين المتمثلة في: البنك الوطني الجزائري، البنك الخارجي الجزائري، القرض الشعبي الجزائري، بنك التنمية المحلية، بنك الفلاحة و التنمية الريفية ، الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، الشركة الجزائرية للتأمين، الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين ن الشركة المركزية لإعادة التأمينات ، الشركة الجزائرية لتأمينات النقل .

وتهدف إلى ضمان القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك و المؤسسات المالية من اجل شراء أو بناء مسكن في حالة عجز المقترض من عملية التسديد ، وتتدخل على مستوى البنوك من اجل تشجيعها على منح

قروض عقارية في مجال السكن عموما و في مجال الترقية العقارية بوجه خاص⁵⁰ (شعوة مهدي، المرجع السابق، ص 139).

كما تعمل على مراقبة تسيير المؤسسات المالية في شأن المنازعات القانونية مع الحلول محلهم لمتابعة عملية استرجاع الديون و تنفيذ كل عمليات القروض الخاصة بمتعهدي البناء ، وبالتالي تساهم في تشجيع منح القروض من البنوك والمؤسسات المالية لفائدة المرقين العقاريين الخواص من اجل انجاز المشاريع السكنية في إطار نشاطات الترقية العقارية مع حصولهم على تغطية لكل المخاطر التي يتعرضون لها خلال جميع مراحل الانجاز منها تغطية مخاطر الإعسار المالي للقرض.

وقد فرضت شروطا صارمة لضمان القرض من خلال تقنين عمليات التامين لمختلف هذه القروض، وفق المرسوم التنفيذي 338-95 المؤرخ في 1995/10/30 المتعلق بإعداد و تقنين عمليات التامين وفق ل⁵¹ (ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2005-2006، ص 68):

- القرض الموجه للفرد أو للمركبي العقاري.

- مدة تغطية الضمان نتيجة التأخر عن دفع أقساط التامين أو الإعسار الكلي.

- تلعب دور في تشجيع المؤسسات المالية لمنح القروض في مجال الترقية العقارية.

إن هذه الشركة تعمل على منح ضمانات للبنوك المانحة للقروض الموجهة للحصول على سكن او قروض الترقية العقارية عن طريق⁵² (ابتسام طوبال، المرجع السابق، ص 105):

1- قروض الترقية العقارية: تقوم الشركة بتغطية عدم قدرة المقترض على التسديد بصفة نهائية حيث تقوم بتعويض 90 بالمائة من قيمة القرض مضافا إليه الفوائد.

2- القروض الموجهة للأفراد و العائلات: يتم تغطية عدم قدرة المقترض نتيجة وفاته أو عجز كلي ونهائي من خلال عرض نوعين من الضمانات، ضمانات بسيطة المتعلقة بعدم القدرة على التسديد النهائية أما الضمانات الكلية يغطي إضافة لما سبق حالة التأخر عن تسديد دفعات من قبل المقترض.

المطلب الثالث: شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)

أمام تخوف المؤسسات المالية من منح القروض العقارية تم إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني كآلية ائتمانية وضمان لحل مشكل التمويل الطويل الأمد في مجال السكن.

وهي عبارة عن مؤسسة مالية تم اعتمادها من قبل مجلس النقد و القرض بموجب القرار 01-98⁵³ (القرار 98-01 المؤرخ في 06 افريل 1998 المتضمن مؤسسة مالية ج ر 07) وتعتبر مؤسسة عمومية اقتصادية تعمل على إعادة تمويل القروض الرهنية بجمع مجموعة القروض في شكل قرض واحد و بمعدل فائدة القرض العقاري ولفترة قد تمتد إلى غاية 10 سنوات .

وبالتالي فان عملية إعادة التمويل الرهني تركز على إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل منح ضمانات لفائدة الشرائح الاجتماعية من طرف الوسطاء المعتمدين كالبنوك الملزمين بتقديم قائمة اسمية بالديون المعاد تمويلها للمؤسسات المالية المختصة في إعادة تمويل القروض الرهنية في إطار تمويل عمليات انجاز أو اقتناء سكنات⁵⁴ (شعوة مهدي، المرجع السابق، ص 141) .

وهدفها إعادة التمويل للبنوك و المؤسسات المالية من اجل تحريك الاستثمار العقاري عن طريق السوق المالية، فهي تسعى إلى تسيير الحصول على القرض السكني لجميع الفئات.

وتتدخل الشركة على مستوى السوق الثانوية التي تكمن في كونها تسمح للمقرض البنك مانح القرض بان يسترجع الأموال التي منحها بهدف بناء أو تجديد أو ترميم أو شراء مسكن عن طريق بيع هذه القروض في شكل محفظة عقارية.

غير انه في إطار تفعيل دور هذه الشركة تم إصدار قانون 05-06⁵⁵ (قانون 05-06 المؤرخ في 2006-02-30 المتضمن توريق القروض الرهنية ج ر 15)، بحيث تقوم بتحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية قابلة للتداول في الأسواق أي على شكل أسهم أو سندات عبر مرحلتين⁵⁶ (مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، المرجع السابق، ص 186) :

- التنازل عن القروض الرهنية من قبل مؤسسة مصرفية أو مالية لفائدة مؤسسة مالية أخرى، وتسترجع في مقابل الأموال التي منحتها في إطار القرض.
- القيام بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في سوق القروض الرهنية المتضمنة توريق هذه القروض فهي تقوم بشراء محافظ القروض و استمرار قدرتها على الإقراض.
- فتقوم بإعادة تمويل البنوك التجارية بتقديم القرض الرهني لتضمن إعادة التمويل لمدى طويل بنسبة 100 بالمائة للقروض المضمونة برهن ، و بالتالي توفر السيولة المالية و الضمانات لهذه البنوك بهدف تسهيل عملية منح القروض السكنية وتدعيم الوساطة المالية لتمويل قطاع السكن من اجل تخفيف العبء على ميزانية الدولة و تطوير السوق المالية .
- من مزايا الاقتراض من شركة إعادة التمويل الرهني ما يلي⁵⁷ (عرعار الياقوت ، التمويل العقاري، المرجع السابق، ص 99):

- تمكين شركة إعادة التمويل الرهني البنك من تلبية حاجاته من الأموال الجارية الناتجة عن قواعد السيولة والتحويل التي فرضها بنك الجزائر و تقديم عملية إعادة تمويل حافظات الرهون بصفة مباشرة حلا لمشكل تمويل البنوك لهذا القطاع.
- تقوم شركة إعادة التمويل الرهني بإصدار سندات خاصة بالديون مما يساعد على تطوير السوق المالية و التي بعد تطويرها توفر للمدخرين المحتملين إمكانية توظيف أموالهم في البنوك.
- تمكين البنوك من إدارة موجوداتها بكفاءة أعلى.
- لذلك ففي إطار رفع مقدرة الأداء و التمويل لدى البنوك حصلت البنوك العمومية والخاصة من شركة إعادة التمويل الرهني على تغطية وصلت إلى 80 بالمائة للانطلاق في منح القروض العقارية التي يتوقع أن تصل إلى 6 ملايين قرض في الفترة 2010-2014.

خاتمة:

إن الجزائر من خلال تبني الترقية العقارية الخاصة فتحت المجال للخواص في الاستثمار في مجال السكن و كل عمليات المتعلقة به ، و لذلك فإنها غيرت من إستراتيجيته التمويل للمشاريع السكنية التي كانت تعتمد على موارد الخزينة العمومية ، وأمام التغيرات الاقتصادية والاجتماعية فان الانفتاح على البنوك التجارية كآلية لتمويل العقاري كان ضرورة لإنعاش نشاط الترقية العقارية وبالتالي تشجيع المرقين الخواص على خوض هذا المجال بأريحية أكثر.

لذلك دعمت الدولة إصلاحاتها بعد فتح مجال التمويل العقاري للبنوك التجارية بوضع مؤسسات مالية مدعمة لها في هذا المجال ، وكما تطورت المؤسسات المالية المدعمة لنشاط البنوك لتشجيعها على منح قروض عقارية للمرقين وذلك باتباع إجراءات وشروط ، وكما دعمت الدولة ذلك من خلال قانون 04-11 المتعلق بتنظيم الترقية العقارية والذي نظم مهنة المرقين العقاريين وطرق تمويل المشاريع السكنية وحاول توفير الإمكانيات المالية اللازمة لإنهاء المشاريع من خلال موارده الخاصة و القروض الممنوحة من البنوك و المؤسسات المالية.

غير أن الملاحظ بقاء بعض المعوقات في مجال القروض العقارية والمتعلقة في طول إجراءات منحها و تطلبها لوثائق إدارية وتقنية ومالية مع ضرورة وضع ضمانات ، وحتى أن حصل المرقى على الموافقة من البنك فإن القرض يمنح على مراحل الانجاز.

فرغم مجهودات الدولة في إعادة هيكلة نظامها لتمويل الترقية العقارية من خلال الإصلاحات المتمثلة في السماح للبنوك التجارية العامة أو الخاصة من دخول مجال التمويل العقاري و تدعيم نشاطها من خلال مؤسسات مالية كالصندوق الوطني للسكن والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و الصندوق ضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية و شركة القرض العقاري وخاصة شركة إعادة التمويل العقاري لضمان توفير السيولة غير أن البنوك لتزال متخوفة فتمتنع من منح القروض العقارية أو تتشدد في فرض ضمانات . لذلك يمكن اقتراح ما يلي:

- ضرورة توضيح العمليات العقارية و حصرها في حجم متحكم فيه على مستوى التمويل.
- توفير السيولة على المدى الطويل للبنوك التجارية من خلال تفعيل عمل شركة إعادة التمويل الرهني .
- تنسيق العمل بين البنوك و المؤسسات المدعمة لها في مجال القروض العقارية بهدف تحسين القروض وفق الشروط المالية المحددة من قبلها.
- إنشاء بنوك متخصصة بالقروض العقارية ومع وضع إستراتيجية واضحة في منح القروض العقارية و تخفيض الفوائد المطبقة عليها.
- تطوير النظام المالي و البنكي.
- وضع بنك معلومات مركزي أو تفعيل مركزية المخاطر على مستوى بنك الجزائر بوضع معلومات عن كل القروض العقارية ومدى التزام أصحابها في الدفع خاصة المرقين العقاريين وذلك تحفيزا للبنوك و المؤسسات المالية لدعم هذا القطاع.

الهوامش:

- ¹ ابتسام طوبال،تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة الصندوق الوطني للاحتياط و التوفير،مذكرة ماجستير العلوم الاقتصادية ،جامعة منتوري قسنطينة،2004-2005.
- ² kennouche D ; le cadre juridique de la promotion immobilière ;cneq news-numéro spéciale ;2003 .
- ³ مسكر سهام ،دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، مداخلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر ، يومي 28/27 فيفري 2012 جامعة قاصدي مرباح ورقلة).
- ⁴ بلطاس عبد القادر-إستراتيجية السكن في الجزائر – مطبعة ليجوند-2007-ص 67.
- ⁵ المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري ج ر 14.
- ⁶ قانون 90-10 المؤرخ في 14 افريل 1990 المتعلق بالنقد و القرض ج ر 16 الملغى بموجب الأمر 11-03 المؤرخ في 2003/08/26 ج ر 52.
- ⁷ شعوة مهدي- تطور المركز القانوني للمرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري- رسالة دكتوراه قانون خاص - كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 2014-2015 ص 112.
- ⁸ أعرمان محمد- إستراتيجيه التمويل السكني في الجزائر – الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و السياسية رقم 6 سنة 2011- ص 7.
- ⁹ قانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ج ر 14.
- ¹⁰ المرسوم التنفيذي 12-85 المؤرخ في 20 فبراير 2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤولية المهنية للمرقى العقاري ج ر 11.
- ¹¹ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06 ديسمبر 2012 المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري ج ر عدد2 لسنة 2013.
- ¹² المرسوم التنفيذي 10-167 المؤرخ في 30 يونيو 2010 المتعلق بكيفيات تحديد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن و كفاءات منحه ج ر 41.
- ¹³ المواد 5و6 من المرسوم 10-167 المرجع السابق.
- ¹⁴ قرار وزاري مشترك المؤرخ في 1/03/2011 المتضمن إجراءات منح القروض للمرقين العقاريين بنسبة منخفضة ج ر 31.

- ¹⁵ بن محمد محمد، دور إدارة أملاك الدولة في الترقية العقارية، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012 ص 3.
- ¹⁶ قانون 64-227 المؤرخ في 10 أوت 1964 المتضمن القانون الأساسي للصندوق الوطني للتوفير ج ر 66.
- ¹⁷ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 ديسمبر 1973 المتعلق بقروض الادخار السكني لحاملي دفتر التوفير المفتوح لدى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط أو الدفتر الخاص بالسكن لدى احد البنوك الوطنية لبناء مساكن فردية أو تعاوني أو لامتلاك مساكن جديدة للاستعمال العائلي من إحدى الهيئات العمومية للإسكان ج ر 06 لسنة 1974.
- ¹⁸ المقرر 01-97 المؤرخ في 6 افريل 1997 المتضمن اعتماد الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بصفة بنك ج ر 33.
- ¹⁹ شعوة مهدي- تطور المركز القانوني للمركي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 124.
- ²⁰ عيسى بوراوي، دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهن، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة 2013-2014، ص 153
- ²¹ www.Cnepbanque.dz.
- ²² الأمر 66-366 المؤرخ في 1966/12/29 المتضمن إنشاء البنك الشعبي الجزائري ج ر 110.
- ²³ الأمر 67-78 المؤرخ في 1967/05/11 المتضمن القانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري ج ر 40.
- ²⁴ المقرر 02-97 المؤرخ 1997/4/6 المتضمن اعتماد بنك ج ر 33.
- ²⁵ ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية، المرجع السابق ن ص 100 و 101.
- ²⁶ شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمركي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 127.
- ²⁷ المرسوم 85-85 المؤرخ في 30 افريل 1985 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية ج ر 19.
- ²⁸ عيسى بوراوي، دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، المرجع السابق، ص 134.
- ²⁹ عرار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2008-2009 ص 94.
- ³⁰ عيسى بوراوي، دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهن، ص 137.
- ³¹ مسكر سهام، التزامات المركي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه قانون عقاري و زراعي كلية الحقوق و العلوم الإدارية جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2016، ص 184.
- ³² المرسوم التنفيذي 91-144 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للاحتياط و التوفير و إنشاء الصندوق الوطني للسكن ج ر 25.
- ³³ المرسوم التنفيذي 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن القانون الأساسي للصندوق الوطني للسكن ج ر 25.
- ³⁴ المرسوم التنفيذي 94-111 المؤرخ في 1991/05/18 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 91-145 ج ر 32.
- ³⁵ ابتسام طوبال، المرجع السابق، ص 102.
- ³⁶ المرسوم التنفيذي 94-308 المؤرخ في 4 اكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق في مجال الدعم المالي للأسر ج ر 32.
- ³⁷ www.cnl.gov.dz
- ³⁸ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1998/03/15 الذي يحدد كليات تطبيق المرسوم التنفيذي 94-308 في مجال قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر ج ر 41.
- ³⁹ القانون 83-16 المؤرخ في 02 يوليو 1983 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية ج ر 28.
- ⁴⁰ المرسوم التنفيذي 96-75 المؤرخ في 3 فبراير 1996 المتضمن كليات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية ج ر 09.
- ⁴¹ المرسوم التنفيذي 98-80 المؤرخ في 25 فبراير 1998 المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي 96-75 ج ر 12.
- ⁴² المرسوم التنفيذي 15-264 المؤرخ في 2015/10/11 المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي 96-75 ج ر 54.
- ⁴³ شعوة مهدي، المرجع السابق، ص 134.
- ⁴⁴ المرسوم التنفيذي 97-406 المؤرخ في 3 نوفمبر 1997 المتضمن إنشاء الصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ج ر 73.
- ⁴⁵ المرسوم التنفيذي 12-85 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المحدد لدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمركي العقاري ج ر 11.
- ⁴⁶ المرسوم التنفيذي 14-180 المؤرخ في 5 يونيو 2014 المعدل للمرسوم التنفيذي 97-406 ج ر 37.
- ⁴⁷ المرسوم التنفيذي 14-181 المؤرخ في 2014/06/05 المحدد لشروط حلول صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية ج ر 37.
- ⁴⁸ عرار الياقوت، التمويل العقاري، المرجع السابق، ص 101.
- ⁴⁹ القرار المؤرخ في 1999/05/18 المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري ج ر 4.
- ⁵⁰ شعوة مهدي، المرجع السابق، ص 139.

⁵¹ ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2005-2006، ص 68.

⁵² ابتسام طوبال، المرجع السابق، ص 105.

⁵³ القرار 98-01 المؤرخ في 06 افريل 1998 المتضمن مؤسسة مالية ج ر 07 .

⁵⁴ شعوة مهدي، المرجع السابق، ص 141.

⁵⁵ قانون 05-06 المؤرخ في 30-02-2006 المتضمن توريق القروض الرهنية ج ر 15.

⁵⁶ مسكر سهام، التزامات المرفي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، المرجع السابق، ص 186.

⁵⁷ عرار الياقوت، التمويل العقاري، المرجع السابق، ص 99.

المراجع :

- 1- بلطاس عبد القادر، إستراتيجية السكن في الجزائر، مطبعة ليجوند 2007.
- 2- شعوة مهدي- تطور المركز القانوني للمرفي العقاري الخاص في التشريع الجزائري- رسالة دكتوراه قانون خاص، غير منشورة - كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر 2014-2015 .
- 3- مسكر سهام، التزامات المرفي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه قانون عقاري و زراعي كلية الحقوق و العلوم الإدارية، غير منشورة، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2016.
- 4- ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة الصندوق الوطني للاحتياط و التوفير، مذكرة ماجستير العلوم الاقتصادية، غير منشورة، جامعة منتوري قسنطينة، 2004 الجزائر،-2005.
- 5- ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير، غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2005-2006.
- 6- عرار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير فرع قانون الأعمال، غير منشورة، كلية الحقوق جامعة الجزائر، الجزائر، 2008-2009 .
- 7- عيسى بوراوي، دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، غير منشورة، جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2013-2014.
- 8- مسكر سهام، دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، مداخلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، يومي 27/28 فيفري 2012 جامعة قاصدي مرباح ورقلة).
- 9- بن محمد محمد، دور إدارة أملاك الدولة في الترقية العقارية، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012.
- 10- أعرمان محمد- استراتيجيه التمويل السكني في الجزائر - الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و السياسية رقم 6 سنة 2011
- 11- قانون 64-227 المؤرخ في 10 أوت 1964 المتضمن القانون الأساسي للصندوق الوطني للتوفير ج ر 66.
- 12- الأمر 66-366 المؤرخ في 1966/12/29 المتضمن إنشاء البنك الشعبي الجزائري ج ر 110.
- 13- الأمر 67-78 المؤرخ في 1967/05/11 المتضمن القانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري ج ر 40.
- 14- القانون 83-16 المؤرخ في 02 يوليو 1983 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية ج ر 28.
- 15- المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري ج ر 14.
- 16- قانون 90-10 المؤرخ في 14 افريل 1990 المتعلق بالنقد و القرض ج ر 16 الملغى بموجب الأمر 03-11 المؤرخ في 26/08/2003 ج ر 52.
- 17- قانون 05-06 المؤرخ في 30-02-2006 المتضمن توريق القروض الرهنية ج ر 15.
- 18- قانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ج ر 14.
- 19- المرسوم 85-85 المؤرخ في 30 افريل 1985 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية ج ر 19.
- 20- المرسوم التنفيذي 91-144 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للاحتياط و التوفير و إنشاء الصندوق الوطني للسكن ج ر 25.
- 21- المرسوم التنفيذي 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن القانون الأساسي للصندوق الوطني للسكن ج ر 25 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 94-111 المؤرخ في 18/05/1991 ج ر 32.
- 22- المرسوم التنفيذي 94-308 المؤرخ في 4 اكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق في مجال الدعم المالي للأسر ج ر 66.
- 23- المرسوم التنفيذي 96-75 المؤرخ في 3 فبراير 1996 المتضمن كفاءات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية ج ر 09 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 98-80 المؤرخ في 25 فبراير 1998 ج ر 12 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 15-264 المؤرخ في 11/10/2015 ج ر 54.
- 24- المرسوم التنفيذي 97-406 المؤرخ في 3 نوفمبر 1997 المتضمن إنشاء الصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ج ر 73.
- 25- المرسوم التنفيذي 10-167 المؤرخ في 30 يونيو 2010 المتعلق بكفاءات تحديد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرفين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن و كفاءات منحه ج ر 41.

- 26- المرسوم التنفيذي 85-12 المؤرخ في 20 فبراير 2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤولية المهنية للمرقي العقاري ج ر 11
- 27- المرسوم التنفيذي 14-180 المؤرخ في 5 يونيو 2014 المعدل للمرسوم التنفيذي 97-406 ج ر 37.
- 28- المرسوم التنفيذي 14-181 المؤرخ في 05/06/2014 المحدد لشروط حلول صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية ج ر 37.
- 29- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 ديسمبر 1973 المتعلق بقروض الادخار السكني لحاملي دفتر التوفير المفتوح لدى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط أو الدفتر الخاص بالسكن لدى احد البنوك الوطنية لبناء مساكن فردية أو تعاوني أو لامتلاك مساكن جديدة للاستعمال العائلي من إحدى الهيئات العمومية للإسكان ج ر 06 لسنة 1974.
- 30- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/03/1998 الذي يحدد كيفية تطبيق المرسوم التنفيذي 94-308 في مجال قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر ج ر 41.
- 31- قرار وزاري مشترك المؤرخ في 1 مارس 2011 المتضمن إجراءات منح القروض للمرقين العقاريين بنسبة منخفضة ج ر 31.
- 32- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06 ديسمبر 2012 المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري ج ر عدد 2 لسنة 2013.
- 33- القرار 01-98 المؤرخ في 06 افريل 1998 المتضمن مؤسسة مالية ج ر 07 .
- 34- المقرر 01-97 المؤرخ في 6 افريل 1997 المتضمن اعتماد الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بصفة بنك ج ر 33.
- 35- القرار المؤرخ في 18/05/1999 المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري ج ر 4.
- 36-kennouche D ; le cadre juridique de la promotion immobilière ;cneq news-numéro spéciale ;2003
- 37-www.cnl.gov.dz.
- 38-www.Cneqbanque.dz.