

الاستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية و اثره على تنمية قطاع السكن بالجزائر

Investing in real estate promotion projects and its impact on the development of the housing sector in Algeria

يوسف محمد

جامعة مستغانم

yousfimoahmed2014y@outlook.fr :mail

ملخص:

اصبح لنشاط الترقية العقارية اهمية استراتيجية في السياسة الدولة الرامية لتنمية قطاع السكن و التخفيف من الازمة الحالية في مجال السكن، وهذا نظرا لما شهدته من اعادة تنظيم و ضبط من الناحية القانونية من خلال اصدار القانون رقم 04/11 و بعض المراسيم التنفيذية له، الامر الذي اعطي دفع كبير لهذا النشاط كونه محرك اساسي لقطاع السكن في البلاد اذ فتح المجال للاستثمار في نشاط الترقية العقارية في العديد من المجالات المرتبطة بع سواء في رصد الاوعية العقارية او في الانجاز و ادارة المشاريع العقارية وكذا الاستثمار في تمويل هذه المشاريع العقارية المنجزة في اطار الترقية العقارية.

وعليه فان هذه الدراسة جاءت لتركيز على جانب التمويل باعتباره حلقة اساسية في اتمام اي مشروع عقارية منجز في اطار الترقية العقارية لاسيما ذات الطابع السكني من خلال ابراز اهمية الاستثمار في تمويل هذا النشاط و خصوصياته و اثار هذا الاستثمار على تنمية قطاع السكن بالجزائر.

الكلمات المفتاحية: الترقية العقارية – التمويل – الاستثمار – قطاع السكن – الجزائر.

Abstract:

Real estate promotion activity has important State policy strategy for the development of the housing sector and alleviate the current crisis in housing, and that's because of the reorganization and set legally through the issuance of law number 11/04 and some of his decrees, which I paid Much of this activity being the primary engine for the country's housing sector open to investing in real estate promotion activity in many areas associated with it both in monitoring real vessels or in delivery and management of real estate projects, as well as investing in real estate financing these projects carried out under the Real estate promotion.

And this study therefore came to focus on funding as an essential link in any real estate project implemented within the framework of the promotion of residential real estate, especially by highlighting the importance of investing in this activity and privacy and the effects of this investment on the development of the housing sector in Algeria.

Keywords: Real estate-finance-investment promotion-housing sector-Algeria.

تمهيد:

تعتبر مشكلة السكن من بين اكثر المشاكل التي تواجهها البلاد، باعتبارها تنعكس سلباً على الجانب الاقتصادي والاجتماعي و هذا بالطبع سوف يمس بتحقيق التنمية المنشودة ، لذي سعت الجزائر الى الحد من هذا المشكل من خلال تنظيم القطاع السكني فيما يعرف بنشاط الترقية العقارية كحل فعال للتقليل من تبعات هذه الازمة الحادة ، اذ بادرة بإصدار اول قانون ينظم هذا النشاط تحت رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية¹، و الذي لم تطل مدة سريانه طويل نظرا لدخول البلاد مرحلة جديدة من جهة ، و كذا فشل هذا القانون لعدة اعتبارات من جهة اخرى ، ليتم الغائه بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري²، و الذي اعتبر بمثابة قفزة نوعية في مجال تنظيم سوق العقار السكني وقد جاء ببعض الاضافة التي لم تكن في سابقه ، من خلال اعطاء مفاهيم جديدة للترقية العقارية و كذا استحداث تقنيات جديدة تساعد على تطوير النشاط اضافة الى فتح الباب امام الخواص الذين يردون اقتحام هذا المجال تماشي مع التوجه الجديد للبلاد، لكن سرعان ما اظهرت حدود و نقاط ضعف هذا التشريع من خلال النقائص و المشاكل التي اصبحت تطرح في الميدان خاصة عدم انسجام النصوص القانونية المنظم لنشاط الترقية العقارية مع الواقع العملي ، مما جعل تدخل المشرع امر ضروري من اجل اصلاح الاوضاع من خلال اصدار القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية³، و الذي الغى احكام المرسوم التشريعي رقم 03/93 و الذي اتخذ فيه المشرع عدة اجراءات و تدابير التي تخص الاحكام العامة المتعلقة بهذا المجال، في اطار تجسيد اهداف السياسة الوطنية لتطوير نشاط الترقية العقارية ، وكذا تحديد الشروط التي يجب ان تستوفيها المشاريع العقارية المنجزة في اطار الترقية العقارية ، باعتبارها المحرك الاساسي لتطوير قطاع السكن الذي يتخبط في مشكلة تغطية الطلبات التي تسجل ارتفاع يوما بعد يوم على السكن في ظل عجز عن توفير العدد المطلوب ، و هذا راجع للعديد من النواقص التي يعرفها مجال الترقية العقارية و قطاع السكن ككل .

ولعل اهم هذه النواقص هو توفير عنصر التمويل الذي اعتبر احد المشاكل التي لم تستطع الدولة حلها ، مما دفعها الى تغيير سياستها في هذا المجال من الاحتكار و الهيمنة الى فتح المجال لكل الراغبين في الاستثمار ضمن هذا النشاط ، اذ يعد الاستثمار في تمويل المشاريع العقارية ، احد النشاطات الرئيسية التي نص عليها القانون رقم 04/11 في نص المادة 3 الفقرة 10 و التي جاء فيها ان الترقية العقارية هي : "مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية و المالية و كذا ادارة المشاريع العقارية "، فقد وسع هذا القانون من مجالات الاستثمار في هذا النشاط خاصة مع تبني الترقية العقارية الخاصة وفتح المجال امام المرقين الخواص للاستثمار في مجال السكن و كل العمليات المتعلقة به ، لذلك اعتبرت عنصر التمويل استثمار استراتيجي يساهم في انجاز المشاريع السكنية التي كانت فيما مضى تمويل من طرف الدولة ، لكن مع الانفتاح في هذا المجال اصبحت يسمح للبنوك التجارية من استثمار اموالها في تمويل مختلف مشاريع الترقية العقارية ، وهذا لتشجيع المرقين على خوض هذا المجال و المساهمة في تنمية قطاع السكن من خلال المشاريع السكنية التي يبادرون بها ، فقد فتح باب الاستثمار في تمويل الترقية العقارية بصفة عامة و تمويل المشاريع العقارية ذات الطابع السكني بصفة خاصة ، افاق واعد لهذا النشاط في حد ذاته من جهة و اثاره الايجابية في تطوير و تنمية قطاع السكن بما يضمن التخفيف من ازمة السكن الحالية مستقبلا من جهة اخرى / وعليه مما تقدم ذكره نطرح الاشكال التالي : الى اي مدي يمكن ان يساهم الاستثمار في تمويل مشاريع العقارية المنجزة في اطار الترقية العقارية من تنمية و تطوير قطاع السكن بالجزائر ؟ .

وللإجابة على هذه الاشكالية تم الاعتماد على ثلاثة نقاط رئيسية :

-اولا:دراسة للمشاريع المنجزة في اطار الترقية العقارية على ضوء القانون رقم 04/11.

-ثانيا: واقع و افاق الاستثمار في تمويل المشاريع العقارية المنجزة في اطار الترقية العقارية .

-ثالثا : اثر الاستثمار في التمويل على تنشيط مجال الترقية العقارية و تنمية قطاع السكن.

أولا: المحور الأول : دراسة للمشاريع المنجزة في اطار الترقية العقارية على ضوء القانون رقم 04/11.

نظرا للمشاكل التي تم تسجيلها في فترة سريان المرسوم رقم 03/93 حتم الوضع تدخل المشرع من جديد لإعادة تنظيم و ضبط نشاط الترقية العقارية بطريقة تماشي و الاوضاع الراهنة خاصة منها الاقتصادية و السياسية و الاجتماعية ، و هذا من خلال اصدار القانون رقم 04/11 الذي يتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، و التي كان له دور مهم في دفع عجلة الاستثمار في هذا النشاط بما يضمن تنمية قطاع السكن الذي يشهد ازمة حاد لها عدة تداعيات لاسيما على الوضع الاقتصادية و الاجتماعي ، وعليه سوف يتم دراسة مفهوم نشاط الترقية على ضوء القانون رقم 04/11 و اهم المستجدات التي جاء بها القانون ، ثم التطرق الى اهم المشاريع العقارية المنجزة في اطار الترقية العقارية.

1. مفهوم نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 04/11 :

نظر للمشاكل المسجلة في مجال الترقية العقارية قام المشرع بإصدار القانون رقم 04/11 المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والذي الغى احكام المرسوم رقم 03/93 وقد اورد تعريف لنشاط الترقية العقارية من خلال مادتين 3 و 14 و التي حاول ان يتدارك من خلالها الانتقادات و الهفوات السابقة و اضافة امور جديدة تتعلق بنشاط الترقية العقارية.

*- اذا جاء في المادة 3 منه الفقرة 10 تعريف الترقية العقارية على انها : " مجموعة عمليات تعبئة الموارد العقارية و المالية ، و كذا إدارة المشاريع العقارية " .

*- في حين تم تعريف نشاط الترقية العقارية في نص المادة 14 من نفس القانون انه : " يشمل نشاط الترقية العقارية مجموعة العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة.

يمكن أن تكون هذه المشاريع محلا ذات استعمال سكني أو مهني و عرضيا يمكن أن تكون محلا ذات استعمال حرفي أو تجاري " .

-إلا ان هذا التعريف الذي حص به المشرع الترقية العقارية كذلك تعرض لعدة انتقادات في العديد من الجوانب و في نفس الوقت تم تسجيل بعض الملاحظات الايجابية فيه نذكر كما يلي:

- 1- لم يحدد المشرع في التعريف الوارد في المادة 14 القائم بعمليات الترقية العقارية مما يطرح عدة تساؤلات حول المتعامل القائم بهذه العمليات ، إلا انه فصل فيما بعد في المادة 3 الفقرة 15 و في المادة 4 من هذا القانون في القائم بهذه العمليات و هو المرفقي العقاري وهذا ما يعيب على المشرع انه لم يشر اليه في التعريف الوارد في المادة 14 سالفه الذكر.
 - 2- عدم حصر و تعدد العمليات التي تدخل ضمن عمليات الترقية العقارية بل اكتف بتعداد العمليات المساهمة في انجاز المشاريع العقارية التي وردة في المادة 3 دون ان يحصر العمليات الرئيسية و اكتف بذكرها بشكل عام في الفقرة 10 من المادة 3 من القانون و التي اشتملت على تعبئة الموارد العقارية و الموارد المالية و كذا ادارة المشاريع العقارية.
 - 3- رغم اعتبار نشاط الترقية العقارية من النشاطات الاقتصادية ذات الاهمية و التي تساهم في تنمية الاقتصاد الوطني إلا انه لم يشر اليها المشرع بهذا المنظور كما لم يعتبر المرفقي العقاري مستثمرا مما يجعله لا يستفيد من المزايا التي يمنحها قانون الاستثمار.
 - 4- عدم اظهار مضمون الفقرة 10 من المادة 3 في التعريف الوارد في المادة 14 من هذا القانون و هذا يعد في نظرنا تناقضا.
 - 5- ورود عبارة عرضية و التي لم يرد لها تفسير في القانون او توضيح من خلال صدور نص تنظيمي او تنفيذي يبين المحلات ذات الاولوية و حالاتها و كذا المحلات التي تنجز عرضيا و حالاتها ايضا.
- *- هذه تعد بعض الانتقادات التي تم تسجيلها من خلال استقراء نص المادتين 3 و 14 من القانون رقم 04/11 التي خص بهما المشرع تعريف نشاط الترقية العقارية ، غير انه اضاف عدة امور جديد كانت لها الاضافة في نشاط الترقية العقارية نعددها فيما يلي :
- 1- ما يلاحظ على نصوص هذا القانون و بالأخص ما تعلق بتعريف الترقية العقارية هو محاولة المشرع قدر الامكان عدم الوقوع في التناقض و التضارب في المصطلحات بين النص العربي و الفرنسي فقد اعاد صياغة اللغوية للمواد بشكل يتوافق فيه النصين مع(نشاط الترقية العقارية) - **(L'activité de promotion immobilière)** و بهذا يكون قد تدارك الخطاء الذي وقع فيه في المادة 2 من المرسوم رقم 03/93 الملغى.
 - 2- كذلك نجد ان المشرع قد وسع من عمليات الترقية العقارية المساهمة في الانجاز و التي عددها في المادة 3 منه فأصبحت تضم اعمال البناء و التهيئة و الترميم و اعادة الهيكلة و التجديد و تدعيم البنايات التي نصب على المشاريع العقارية المخصصة للبيع او الايجار او تلبية الحاجات الخاصة.
 - 3-ركز المشرع على عملية انجاز المشاريع العقارية و استبعد عملية التجديد التي تم ضمها الى العمليات المساهمة في الانجاز و هذا في نظرنا هو الصواب باعتبار ان الترقية العقارية تعتمد على الانجاز اكثر من التجديد.
 - 4- التركيز على المحلات ذات الطابع السكني كأساس لترقية العقارية⁴ و انجاز المحلات ذات الطابع المهني و الحرفي و التجاري بصفة عرضية اي ثانوية مستبعدا بذلك المحلات الصناعية التي ورد ذكرها في المادة 2 من المرسوم رقم 03/93.
 - 5- تعداد بعض العمليات التي تدخل في صمم العمليات الرئيسية للترقية العقارية و هي تعبئة الموارد العقارية و المالية و ادارة المشاريع العقارية لكن دون ان يحصرها مما يعني ان يمكن اضافة عمليات اخر.

ما يمكن قوله حول التعريف الذي اورده القانون 04/11 انه لم يخلو من الانتقادات إلا انه اضاف عدة امور تصب في صالح تطوير و ضبط مفهوم الترقية العقارية برغم من الشمولية وعدم الدقة في التعريف.

1.1 تعريف نشاط الترقية العقارية على ضوء القانون رقم 04/11:

- لقد تم اعطاء عدة تعارف لهذا النشاط و كانت جلها تحاول ان تضع تعريفا دقيق و شامل لكل الجوانب التي تتعلق بنشاط الترقية العقارية من خلال التركيز على العمليات التي تشملها الترقية العقارية و كذا على الشخص القائم و الذي يجب ان يتصف بالاحترافية من خلال توفر الشروط و المؤهلات المطلوبة فيه قانونا و هو ما كان يتطابق مع رائية كل من الفقهين (Philippe Malinvaud) و (Philippe Jestaz) الذين يعرفون نشاط الترقية العقارية على انه: "نشاط يتعلق بالانجاز عمليات البناء من طرف المحترفين وفق نماذج و تقنيات متخصصة لتوجه الى متلقي الملكية"⁵.

*-وبناء على كل ما تقدم من تحليل للمواد القانونية ، فانه يمكن ان نعرف نشاط الترقية العقارية بأنه: "هي مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية و المالية و كذا ادارة العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية من طرف محترف سواء كان شخص طبيعي او معنوي يدعي في صلب هذا القانون بالمرقي العقاري يلتزم بأخذ زمام المبادرة و العناية الرئيسية في هذه المشاريع المخصصة اما للبيع او للإيجار او لتلبية الحاجات الخاصة ، و التي تشمل اساسا محلات ذات طابع سكني و يمكن ان تشمل بصفة ثانوية محلات ذات طابع مهني او حرفي او تجاري " ، وهذا في رأينا التعريف الراجح الذي يقارب التصور الذي اراد المشرع الوصول اليه من خلال نص المادة 3 و 14 من هذا القانون.

-وعليه حتى نكون امام عمليات تنجز في اطار نشاط الترقية العقارية يمارسها مرقي عقاري لابد من توفر بعض الشروط و هي كما يلي:

- ❖ -اخذ زمام المبادرة و العناية الرئيسية في اي عملية من طرف القائم بها.
 - ❖ -ان يكون النشاط ينصب على احدى العمليات المساهمة في انجاز المشاريع العقارية مخصصة للبيع او الايجار او لتلبية الحاجات الخاصة .
 - ❖ -ان يباشر بنفسه او عن طريق غيره عملية انجاز المشروع العقاري بصفة كلية او جزئية.
- *-و بهذا اذا توفرت هذه الشروط الثلاثة في عملية ما يمكن القول ان هذه العملية تدخل ضمن نشاط الترقية العقارية وان القائم بها هو مرقي عقاري تطبق عليه الاحكام المنصوص عليها في القانون رقم 04/11.

-وعليه تجدد الإشارة الى ان المشرع من خلال هذا التعريف قد ابان عن نيته في ضبط و تنظيم نشاط الترقية العقارية بشكل ادق و اشمل بما يضمن تفادي المشاكل السابقة و كذا تدارك الهفوات و النقائص التي سجلت فيما مضى ، من خلال التصحيح و التدقيق و كذا التوسيع من مجال النشاط و هي الامور الايجابية التي تم تسجيلها على هذا القانون.

2.1 اشكال المشاريع العقارية المنجزة في اطار الترقية العقارية :

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

1.2.1 محلات ذات طابع سكني:

على مر تطور نشاط الترقية العقارية كانت المشاريع ذات الطابع السكني في صلب اولويات و اهتمامات المشرع في مختلف القوانين و كان اخيرها القانون رقم 04/11 سالف الذكر الذي اورد هذا النوع من المشاريع العقارية في نص المادة 14 الفقرة 2 منها و التي جاء فيها ما يلي : "يمكن ان تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني او...."، اذ نجد ان المشرع في ترتيبه للمشاريع العقارية المنجزة يضع ذات الطابع السكني في مقدمتها لكون ان نشاط الترقية العقارية يهدف الى القضاء او التخفيف من ازمة السكن التي تعريفها الجزائر منذ الاستقلال ، لهذا كانت المشاريع ذات الطابع السكني من اهم أنشطة الترقية العقارية. بمختلف تقنياتها (بيع على التصاميم او البيع بالإيجار او الإيجار) وكذا صيغها (السكنات الاجتماعية باختلاف انواعها و كذا السكنات الترقية) و التي تساهم في تطوير الحظيرة العقارية الوطنية بعمارات او مجمعات سكنية. بمختلف الصيغ⁶، و التي يقوم المرفقي العقاري بانجازها و التي تختلف حسب مصادر تمويلها و الفئات المستفيدة منها و الاشكال التي تنجز في ظلها.

2.2.1 محلات ذات طابع مهني :

جاء ترتيب هذا النوع من المشاريع في المرتبة الثاني بعد المشاريع ذات الطابع السكني حسب الفقرة 2 من المادة 14 كما يلي : ".... محلات ذات استعمال سكني او استعمال مهني و...."، و الذي يشمل كل عملية تشييد بنائية او مجموعة من البنايات ذات الاستعمال المهني يتم شغلها من طرف اصحاب المهن وهنا نشير الى ان الطلب على هذا النوع من المحلات يكون من طرف الشباب المهني من خريجي المعاهد و مراكز التكوين المهني و الراغبين في انشاء مؤسسات صغيرة او متوسطة و يحتاجون الى محلات ليكون قاعدة انطلاق مشاريعهم المهنية ، و التي يقوم المرفقي العقاري بانجازها سواء كانت منفردة او تدخل ضمن المشاريع ذات الطابع السكني حسب المخططات المدرجة فيها هذه المحلات كمالحق ثانوية ، وهو ما يكرسه المشرع الفرنسي اذ قام بتوسيع مجال تدخل المرفقي العقاري فأصبح يساهم في بناء المكاتب و كذا انجاز المراكز التجارية⁷ ، و تهيئة المناطق الصناعية⁸ ، و تعد هذه المحلات ذات الطابع

المهني تدخل ضمن الترقية العقارية ذات الطابع التجاري والتي قد استثنىها المشرع من الاستفادة من دعم الدولة في الاستفادة من التخفيض على الوعاء العقاري المنجزة عليه⁹، وكذا نسبة الفائدة على القروض العقارية الموجهة لتمويل انجازها.

3.2.1 محلات عرضية ذات طابع حرفي و تجاري :

لقد نص المشرع على هذه المحلات او المشاريع بصفة عرضية حسب ما ورد في الفقرة 2 من المادة 14 كما يلي : "...وعرضيا يمكن ان تكون محلات ذات استعمال حرفي او تجاري"، مما يعني انهما لم تحض بقدر كبير من الاهتمام كما هو الحال بالنسبة للمحلات ذات الطابع السكني و المهني ، و يرجع السبب في نظرنا الى كون الطلب على هذه المحلات قليل جدا بالمقارنة مع المحلات ذات الطابع السكني و المحلي مما يجعلها لا تشكل اي مشكلة بالنسبة للدولة في تغطية الطلب ان وجد ، و تدخل هذه المحلات ضمن الترقية العقارية ذات الطابع التجاري و التي قد استثنىها المشرع من الاستفادة من دعم الدولة في الاستفادة من التخفيض على الوعاء العقاري¹⁰.

- نخلص بالقول ان المشرع قد رتب المشاريع العقارية المنجزة في اطار الترقية العقارية حسب الاولوية كما يلي : المشاريع ذات الطابع السكني في صدارة المشاريع التي تستوجب توفيرها بشكل عاجل باعتبارها هي المفتاح لحل مشكلة السكن في البلاد ، ثم المشاريع ذات الطابع المهني باعتبارها كذلك تشكل مفتاح لامتناع البطالة و الاستثمار في المورد البشري المهني لاسيما خريجي المعاهد و مراكز التكوين المهني و التمهين ، وتنجز عرضيا او ثانويا اي في بعض الاحيان مشاريع ذات طابع حرفي و تجاري ان اقتضت الحاجة لذلك باعتبار انه لم يتم تسجيل نقص في هذا النوع من المحلات.

3.1 انواع المرفق العقاري القائمين بمشاريع الترقية العقارية :

من استقراء نص المادة 3 الفقرة 14 و كذا نص المادة 19 من القانون رقم 04/11 نجد بان المرفق العقاري قد يكون شخص طبيعي او شخص معنوي و يجب ان يكون مؤهل للقيام بأعمال التجارية. ممارسة نشاط الترقية العقارية ، وهنا يجب ان نميز بين ما اذا كان هذا الشخص المعنوي من اشخاص القانون العام فيكون تابع للدولة و يسمى بالمرفق العقاري العام او العمومي ، او ما اذا كان من اشخاص القانون الخاص او شخصا طبيعيا فيسمى بالمرفق العقاري الخاص.

1.3.1 المرفق العقاري العمومي :

قبل فتح المجال امام القطاع الخاص كانت الدولة هي من تقوم بعمليات الترقية العقارية وهذا عن طريق مؤسساتها ذات الطابع العمومي و التي اصبحت في ظل القانون رقم 04/11 يطلق عليها تسمية المرفق العقاري العمومي ومن ابرز المرفقين العموميين الذين يقومون بعمليات الترقية العقارية نذكر:

- -الجماعات المحلية .
- -دواوين الترقية والتسيير العقاري .

➤ -الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره .

➤ -المؤسسة الوطنية للترقية العقارية .

2.3.1 المرقى العقاري الخاص :

اضافة الى المرقى العقاري العمومي يوجد كذلك المرقى العقاري الخاص الذي تطور مع تطور نشاط الترقية العقارية فقد ظهر لأول مرة المرقى العقاري الخاص من خلال الامر رقم 92/76 و الذي يتعلق بتنظيم التعاون العقاري من خلال اخذ شكل **تعاونيات عقارية** التي هي من الناحية القانونية تعتبر شركات مدنية هدفها الاساسي هو الحصول على ملكية السكن العائلي للأشخاص الطبيعيين المكتتبين فيها بحصص مشتركة¹¹ ، و بصدر القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية اصبح يطلق تسمية **المكتتب** على الخواص القائمين بعمليات الترقية العقارية سواء كانوا اشخصا طبيعين او معنويين خاضعين للقانون الخاص شريطة ان لا يكون لهم صفة التاجر ، و الذين يقومون بانجاز عمليات الترقية العقارية¹² ، اما في ظل المرسوم رقم 03/93 فقد عرف هذا المجال انفتاح من خلال نص المشرع صراحة على امكانية مشاركة الخواص في القيام بعمليات الترقية العقارية المتعلقة بالانجاز و تحديد الاملاك العقارية من خلال فتح مجال الترقية العقارية على اساس المنافسة الحرة بين القطاعين العام و الخاص¹³ ، و هذا اضافة الصفة التجارية على نشاط الترقية العقارية باستثناء العمليات التي تهدف لتلبية الحاجات الخاصة او حاجات المشاركين فيها ، و قد اصطلح على المتدخلين في الترقية العقارية تسمية **المتعامل في الترقية العقارية**¹⁴ و الذي يقوم بهذه العمليات بغرض البيع او الايجار او تلبية حاجات خاصة ، وقد شكل المرقين الخواص بعد سنة 1993 في الترقية العقارية نسبة تقدر ب 95 % من المتعامل العقاريين الناشطين في سوق السكن و هي تعد نسبة كبيرة جدا تعكس مدي اهمية الدور الذي يؤديه المرقين الخواص (مؤسسات الترقية العقارية) في الميدان الترقية العقارية على وجه الخصوص و في قطاع السكن بوجه عام¹⁵ .

اما في ظل القانون رقم 04/11 ساري المفعول فقد فتح الباب واسعا امام الخواص¹⁶ و اصبح يسمى **بالمرقى العقاري** اذ حرص المشرع على اعادة ضبط الاحكام الخاصة به من خلال القانون فنص في المادة 2 منه في الفقرة 3 منها على: "**تحديد قانون اساسي للمرقى العقاري و ضبط مضمون العلاقات بين المرقى و المقتني**" ، و كذا المراسيم التنفيذية له ، فأصبح المتعامل الرئيسي الذي يقوم بمختلف العمليات التي يشملها نشاط الترقية العقارية ، فقد اعتبر كل شخص طبيعي او معنوي له سجل تجاري و مؤهل للقيام بالأعمال التجارية بإضافة الى توفر مجموع من الشروط في المرقى العقاري ، طبقا للمواد 3 الفقرة 14 و المادة 4 و 19 من هذا القانون و يخضع لأحكام القانون الخاص ، فالمرقى العقاري الخاص قد وسع له المشرع مجال تدخله في نشاط الترقية العقارية من خلال صلاحية المبادرة بانجاز مشاريع عقارية و كذا القيام بالعمليات التي يشملها مجال الترقية العقارية و هو يعد امر إيجابي¹⁷ .

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

ثانيا: واقع و افاق الاستثمار في تمويل المشاريع العقارية المنجزة في اطار الترقية العقارية .

لقد عرف الاستثمار في تمويل قطاع السكن بصفة عامة و نشاط الترقية العقارية تطورا مع تطور و تعديل المنظومة القانونية لنشاط الترقية العقارية بدءا من مرحلة الاستقلال و صولا الى يومنا هذا و عليه سوف نحاول تسليط الضوء على تطور قطاع الاستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية باختصار ، وكذا الافاق المستقبلية للاستثمار في هذا المجال كما يلي :

1. دراسة لمراحل تطور الاستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية :

1.1 مرحلة الاولى : من 1962 الى 1986 :

في هذه الفترة فقد اعتمد ميدان السكن على المخصصات المالية التي ترصدها الدولة لقطاع السكن فلقد تم رصد مبالغ مالية ضخمة من اجل القيام بعملية انجاز المشاريع السكنية المبرجة لتلبية حاجات الافراد من السكن ، و نظر لقلة التمويل وعجز الدولة عن تمويل كل البرامج المسجلة لديها حاولت ان تستغل رأسمال الخاص للأفراد من خلال نظام التعاونيات العقارية بدفعهم الى تمويل بناء سكنات بأموالهم الخاصة بمهدف التخفيف من اعباء التمويل على الدولة ، إلا ان ما ميز هذه الفترة هو عجز الدولة عن تمويل كل المشاريع المبرجة نظرا لنقص الموارد المالية و لاسيما بعد الظروف الاقتصادية التي عرفت بها البلاد في بداية الثمانينات مما ادي الى توقف و الغاء العديد من المشاريع السكنية .

ما يمكن ان نشير اليه ان في هذه الفترة التي سبقت صدور اول قانون ينظم الترقية العقارية هو هيمنة الدولة بمؤسساتها على تسيير الكلي لقطاع السكن بدا من الدراسة فالتحويل فالانجاز وصولا الى تسليم دون ان تسمح بأي مبادرة للخواص للمساهمة في مجال السكن وهذا ما يمكن اعتباره العامل الرئيسي في الفشل و العجز الذي يعرفه قطاع السكن في الجزائر في هذه الفترة نتيجة عجز الدولة عن التوفيق بين الدراسة و الانجاز و التمويل هذه المشاريع السكنية لتغطية الطلب.

في خضم كل هذه المعطيات عن المشاكل و تفاقم ازمة السكن بارتفاع الطلب امام تراجع العرض حتم الوضع تدخل المشرع لتنظيم موضوع الترقية العقارية بشكل واضح و صريح بإصدار نص قانوني ينظم و يضبط هذا المجال. بما يسمح بإعادة تنشيط و تطوير قطاع السكن بشكل خاص و كذا التخلص من المشاكل التي خلفتها هذه الفترة من خلال اصدار اول قانون خاص بالترقية العقارية و هو القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية¹⁸.

2.1 المرحلة الثانية : من 1986 الى 1993 :

في هذه المرحلة استهدف المشرع من خلال القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية استغلال التوفير المالي للرأسمال المواطنين بغرض توفير مصدر تمويل اضافية لتمويل قطاع السكن حتى تقلص من الابعاء المالية عن خزينة الدولة¹⁹.

- ✓ - كذلك ان القانون كان يطلب من المكتتبين الخواص توفير الاموال اللازمة للقيام بالعمليات مما يشكل عائق امامهم اذ انه كان يشترط مساهمة في المشروع لا تقل عن 50% من قيمة المشروع وهو تمويل كبير لا يستطيع المكتتب توفيره²⁰.
- ✓ - كذلك كان يفرض القانون على المكتتب عدم استخدام تسبيقات التي يقدمها المشترون في عقد حفظ الحق و كذا البيع على التصاميم .
- ✓ - كذلك عدم امكانية الاستفادة من القروض الممنوحة من طرف البنوك إلا بعد ان يقوم المكتتب بصرف المساهمة الشخصية له و المقدرة ب 50% من قيمة المشروع وهو الامر الذي دفع العديد من المكتتبين الى خرق القانون ، اضافة الى تدخل الدولة في تحديد قيمة القروض الممنوحة من طرف البنوك²¹.
- ✓ - قيام البنوك باشتراط نسبة فائدة مرتفعة على القروض الممنوحة للمكتتبين الخواص مما ادت الى ارقق هؤلاء المكتتبين و هذا الامر ادي الى ارتفاع قيمة السكن الامر الذي جعل الافراد غير قادرين على الحصول على سكن وهذا عقد مشكلة السكن بدل حلها.
- ✓ - امتناع البنوك عن منح القروض اللازمة لتمويل المشاريع الترقية العقارية نتيجة عدم كفاية الضمانات المقدمة من المكتتبين.
- ✓ - هيمنة كل من الخزينة العمومية و الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على تمويل قطاع السكن في هذه الفترة²².
- ✓ - نقص تمويل الممنوح لقطاع السكن في هذه الفترة فقد اشارة الاحصائيات الى انخفاض مستمر فبعد ان كان استهلاك القروض في سنة 1986 يقدر بحوالى 9.5 مليار دينار جزائري ، لم يتعد قيمة قدرها 3.9 مليار دينار جزائري سنة 1989 و هو ما يعكس استمرار الانخفاض²³ ، و هو ما كانت له تداعيات سلبية على قطاع السكن و الترقية العقارية ككل²⁴.

3.1 مرحلة الثالث : من 1993 الى 2011 :

في هذه الفترة تم اصدار المرسوم رقم 03/93 الذي الغى احكام القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية ، اذ ان هذا المرسوم قد تم تسجيل تطور ملحوظ في منظومة التمويل العقاري غير انما لم تصل الى النتائج المرجوة منها نظرا للمشاكل التي سجلت على المرسوم و ما نتج عنه من منازعات اثره على تطوير قطاع التمويل العقاري لاسيما ما تعلق بالقروض العقارية الموجهة لتمويل المشاريع ذات الطابع السكني باعتبار ان هذا المرسوم كان يهدف لتطوير هذه المشاريع اكثر من غيرها ، وعليه سوف نحاول استعراض اهم التطورات التي عرفها قطاع التمويل في هذه المرحلة كما يلي:

- ✓ - تم اصدار قانون النقد و القرض رقم 10/90 و الذي حرر المعاملات المصرفية لاسيما في مجال التمويل العقاري و السكني على الخصوص بإعطاء الحرية للبنوك في منح القروض دون تدخل الدولة²⁵.
- ✓ - اعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ليصبح بنك للعقار مهمته تمويل قطاع السكن و تم اسناد المهام المكلف بها سابقا الى الصندوق الوطني للسكن الذي تم انشاءه²⁶.
- ✓ - استحداث عدة هيئات لدعم منظومة التمويل العقاري منها شركة ضمان القروض (SGCI) و كذا شركة اعادة التمويل الرهني (SRH) والتين تعادلي من الهيئات الضامن للقروض العقارية في الجزائر.

- ✓ -فتح المجال امام البنوك التجارية في مطلع سنة 2000 لدخول مجال الاستثمار في تمويل قطاع السكن و مشاريع الترقية العقارية بالقروض العقارية و على رأسها كل من بنك القرض الشعبي (CBA) و بنك التنمية المحلية (BDL).
- ✓ -تطوير العمل المصرفي بإصدار تعديل لقانون النقد و القرض رقم 11/03 و اصدار عدة مراسيم التي من شأنها تدعم منظومة التمويل العقاري في بلادنا.

2. افاق تطوير الاستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية:

حرصت الدولة في ظل أزمة السكن التي تعاني منها ، من جراء الارتفاع المستمر وغير المنطقي لثمن الوحدات السكنية بمختلف أنواعها سواء الفردية أو الجماعية ، والذي كان نتيجة عن عدم التحكم الجيد والمراقبة الفعلية من طرف السلطات العامة للسوق العقارية بالدرجة الأولى ثم الازدياد الهائل لعدد السكان بالدرجة الثانية والذي ترتب عنه أن ارتفاع ميزان الطلب مقارنة بميزان العرض وبالتالي أسعار ليست في متناول الطبقة العاملة²⁷، فكل هذه العوامل زادت من حدة أزمة السكن التي تعاني منها طبقة ليست بالقليلة من المواطنين الجزائريين ، وكان في المقابل ذلك أن ألزمت الدولة أن تجعل قطاع السكن والتعمير من ضمن مسؤولياتها الأساسية وقد تجلّى ذلك من خلال الدعم المالي الموجه للقطاع وصرف أموال ضخمة عليه ، في حين أنه كان بالإمكان لو تم التحكم الفعال في هذه السوق التخفيف من هذه الأزمة نوعا ما وتوفير جهد الأموال التي تم إنفاقها على القطاع الى مشاريع اقتصادية أخرى²⁸.

وقد تجلّت سياسة الدولة في قطاع الإنتاج السكني بالاستثمار في التمويل بمختلف أشكاله من إعانات مالية موجهة لفئة من المستفيدين المتوفرة فيهم الشروط المطلوبة قانونا بالإضافة الى الاستثمار في القروض العقارية التي فُتح المجال أمام الهيئات المصرفية ، واختيار المشرع لها بدل القروض الاستهلاكية من خلال نص المادة 75 من القانون رقم 09-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ،²⁹ حيث نصت على أنه «لا يرخص للبنوك بمنح قروض للأفراد إلا في اطار القروض العقارية»³⁰ وبالتالي نستنتج من ذلك أن السلطات العامة في البلاد أصبحت ترى في هذا النوع من القرض الحل الجديد الذي لا بد من تشجيع الأفراد عليه لمواجهة مشكل توفير السكن ، وهو في نفس الوقت أحد الاليات التي كثر الحديث عنها في السنوات الأخيرة في تمويل السكن من خلال الإجراءات المتعلقة بها وأيضا مزاياها دون أن ننسى دوره في تفعيل نشاط الاستثمار في قطاع السكن من خلال توفير الموارد المالية اللازمة له وهو ما ينعكس إيجابا على نشاط الترقية العقارية ، وأيضا إستحداث المشرع لجملة من النصوص القانونية لتنظيم هذه الطريقة في تمويل مشاريع الترقية العقارية ، وهو الأمر الذي يحفز المتعاملين العقاريين و على رأسهم المرقين الخواص على المبادرة بالمشاريع في ظل توفر الية القرض العقاري الممنوحة من طرف البنوك و المؤسسات المالية .

وأیضا دون أن ننسى أهمية القروض في التمويل قطاع السكن ، والتي تظهر من خلال امكانية الفرد في الحصول على سكن لائق عن طريق توفير السيولة المالية له المقدمة من مختلف البنوك التجارية المؤسسات المالية .

ثالثا: اثر الاستثمار في التمويل على تنشيط مجال الترقية العقارية و تنمية قطاع السكن.

لقد اتجهت إرادة الدولة إلى انتهاز سياسية تهدف إلى تمكّن الأفراد و خاصة المنتمين إلى الفئات الخرومة و متوسطة الدخل من الحصول على ملكية مسكن لائق ، وهذا باعتماد على فتح المجال للاستثمار في تمويل المتعاملين الخواص للمبادرة بانجاز مشاريع سكنية تلبية

للطلب المسجل على السكن من خلال استحداث عدة صيغ السكني لاسيما منها صيغة الترقوي المدعم التي استحدثتها الدولة لامتصاص الطلب و التي من خلالها تسمح بزيادة العرض و في نفس الوقت إتاحة الفرصة للمرقين العقاريين و لاسيما الخواص منهم أن يساهم في انجازها و لتشجيع هذه الفئة من المتعاملين في مجال الترقية العقارية تم إقرار عدة تحفيزات مالية لصالحهم و تعددت الأهداف التي تسعى إليها الدولة من وراء تقريرها لتصل في الأخير إلى نتيجة مفادها إنعاش قطاع السكن بما يضمن القضاء على أزمة السكن الحالية التي تعيشها البلاد ، وعليه سوف نحاول إبراز أثر تشجيع الاستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية على إنعاش قطاع السكن من خلال ثلاثة نقاط رئيسية و هي:

1. بالنسبة للمرقين العقاري :تتعدد الآثار الايجابية التي يمكن تعددها فيما يلي:

- -تشجيع المرقين العقاريين على توسيع مشاريعهم السكنية المنجزة في إطار الترقية العقارية نتيجة توفير الموارد المالية من طرف البنوك و المؤسسات المالية.
- -تحسيس المرقين العقاريين باهتمام الدولة و مرافقته باعتباره شريك أساسي في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن مما يدفعه إلى المضي قدما في طموحاته.
- -ارتفاع الأرباح المحققة من طرف المرقين العقاريين نتيجة استفادته من التمويل و الإعفاءات الضريبية التي تمنحها إياه الدولة.
- -تسهيل جميع الإجراءات المتعلقة باستفادة من الأوعية العقارية التي سيتم انجاز عليها السكنات الترقية المدعمة باعتبار أن الدولة هي المشرفة على العملية و تنجز لحسابها مما يؤدي إلى تسريع وتيرة الانجاز و تسليم المشروع في الآجال المحددة.
- -يفتح المجال أمام المرقين العقاريين لاسيما الخواص منهم مما يزيد في مستوى التنافسية مع المرقين العموميين مما يؤدي إلى جودة في الانجاز و انخفاض في الأسعار السكنات مما ينجر عنه ضبط سوق السكن عن طريق استقرار أسعار الوحدات السكنية بشكل مقبول.
- -تعزيز مصادر التمويل التي يحتاجها المرقين العقاريين للانطلاق في انجاز مشاريعه ضمن نطاق الترقية العقارية من خلال التحفيزات المباشرة و التي تتمثل في القروض الميسرة التي تقدمها له الدولة مما يدفعه إلى توسيع في حجم المشاريع التي يتولى انجازها.
- -تنوع و تعدد التحفيزات المباشرة وغير المباشرة التي تمنحها الدولة للمتعاملين في نشاط الترقية العقارية ساهمت في استقطاب متعاملين جدد و هو ما يسجل ارتفاع عدد المرقين العقاريين الخواص كل سنة³¹.

2. بالنسبة للأفراد طالبي السكن : تتعدد الآثار الايجابية فيما يلي :

- -مساعدة الأفراد لاسيما الفئة المحرومة و متوسطة الدخل و الغير قادر على اقتناء مسكن لائق بإمكانيتها الخاصة المحدودة الاستفادة من عدة صيغ برمجتها و مولتها الدولة لفائدتهم مما يتيح لهم فرصة الاستفادة.

- - إقرار تخفيضات للأفراد أصحاب الدخل المتوسط ساهم في تعزيز قدراتهم المالية التي تمكنهم من الحصول على ملكية مسكن سواء من الدولة في إحدى الصيغ السكنية المنجزة أو من المرقين الخواص.
- - إن تنوع الصيغ السكنية المنجزة من حيث النمط و الحجم و السعر سوف يضمن تلبية جميع طلبات و لكل فئات المجتمع دون إقصاء أو تهميش لأي فئة.
- - تمكين الأسر المحرومة من فرصة الحصول على مسكن لائق وبسعر مقبول مدعم من طرف الدولة بإعانات تقدمها أجهزة الدولة المتخصصة (كصندوق الوطني للسكن) حسب كل فئة وطبقا لما يحدده القانون.

3. بالنسبة لتطوير نشاط الترقية العقارية : ان الاستثمار في تمويل الترقية العقارية له اثر جد هام في تطوير نشاط الترقية العقارية كما يلي:

- - اعتبار نشاطات الترقية العقارية البوابة التي يمكن من خلالها تحقيق قفزة في مجال إنعاش قطاع السكن مما استوجب معه الأمر الاهتمام بها و تدعيمها بما يضمن الوصول إلى هذه النتيجة.
- - تحرير نشاط الترقية العقارية من الاحتكار الذي كان من طرف الدولة من خلال فتح المجال أمام المستثمرين الخواص الراغبين في دخول مجال الترقية العقارية و الاستثمار فيه.
- - إعطاء فرصة للمرقين الخواص في توالي انجاز بعض البرامج السكنية المدعم من طرف الدولة و المواجهة للفئة محدودة الدخل في المجتمع كصيغة الترقوي المدعم.
- - تنوع في الصيغ السكنية التي يتم انجازها في مجال الترقية العقارية حسب مقاييس و معايير تقنية تستجيب لرغبات و طلبات المقتنين بما يضمن رضاهم من حيث التصميم و الحجم و السعر.
- - ارتفاع عدد المرقين العقاريين الذين يرغبون في الاستثمار في نشاطات الترقية العقارية مما كان له اثر الايجابي في رفع الحصص السكنات المسلمة في السنوات الأخيرة.
- - ارتفاع في عدد الورشات السكنية المفتوح و ارتفاع وتيرة الانجاز مما أدى إلى تسليم عدد معتبر من السكنات وهذا ما يقلص في حجم الطلبات المسجلة على السكن بارتفاع العرض.
- - اهتمام الدولة بجانب التمويل من خلال فتح المجال أمام البنوك و المؤسسات المالية لتمويل الترقية العقارية و السعي إلى توفير المناخ الملائم لتشجيع الاستثمار في مجال السكن.

وعليه إن التجارب السابقة التي عايشتها الدولة في سعيها إلى تنظيم و ضبط الإطار العام لنشاط الترقية العقارية . بما يحقق إنعاش قطاع السكن، جعلها تتدارك بعض النقائص التي وقعت فيها و احتواء الوضع باتخاذ جملة إصلاحات ناجع وهذا ما تجسد في إصدار القانون رقم 04/11 و المراسيم التنفيذية له ، وكذا تراجع الدولة عن الاحتكار الممارس في مجال السكن و فتح المجال للتنافسية و إعطاء الفرص في مجال انجاز بين المرقين العموميين و الخواص ، و كذا قطاع التمويل العقاري من خلال فتح هذا المجال أمام البنوك التجارية و المؤسسات المالية بعد أن كانت الهيمنة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك ، وهذا ما يسمح بتحرير الاستثمار في تمويل نشاط الترقية العقارية و بالتالي الوصول إلى النتيجة المرجوة و هي تنمية و التخفيف من أزمة السكن .

الخاتمة:

- في ختام هذه الورقة البحثية يمكن القول ان نشاط الترقية العقارية ليس فقط عملية انجاز المشاريع العقارية في اطار الترقية العقارية فقد بل يتعداها الى ادارة هذه المشاريع و تمويلها و عليه فان الاستثمار في مجال التمويل يشكل دعما حقيقي لنهوض بهذا القطاع العام الذي تولي له الدولة اهتمام خاص كونه البواب لتنمية قطاع السكن و حل مشكلة السكن التي تعريفها البلاد في السنوات الاخيرة ، و عليه فان تطوير هذا المجال من مجالات الاستثمار في نشاط الترقية العقارية لابد ان يكون له اثر جد ايجابي في ترقية و تطوير عدة برامج سكنية في طور الدراسة و الانجاز مما يؤدي في الاخير الى تلبية كل الطلبات المسجلة على السكن ، و عليه نصل الى بعض النتائج منها:

- ✓ - ان نشاط الترقية العقارية عرف قفزة نوعية و اعادة تنظيم بفضل القانون رقم 04/11.
- ✓ - فتح المجال امام المرقين العقاريين العموميين و الخواص من خلال تنظيم هذه المهمة جعله يساهم بشكل كبير في دفع عجلة الاستثمار في قطاع الترقية العقارية و قطاع السكن.
- ✓ - اعتبار التمويل احد الاستثمارات في اطار الترقية العقارية جعل الكثير من الهيئات المالية تهتم بهذا القطاع و على رأسهم البنوك التجارية و بعض المؤسسات المالية.
- ✓ - اعتبار القرض العقاري كآلية مثلي لتمويل مختلف مشاريع الترقية العقارية عن طريق التنوع في القروض العقارية الممنوحة من طرف الهيئات المالية ، مما ساعد على استثمار اموال ضخمة و تنشيط القطاع المصرفي و حتى البورصة بفضل الية اعادة التمويل و التوريق مما كان له عدة اثار ايجابي في حركة التمويل العقاري ككل.

- و عليه نصل الى ذكر بعض التوصيات التي نراها مهمة لإثراء هذا الموضوع:

- ✓ - سن نصوص قانونية بهدف تأطير و ضبط مجال الاستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية بشكل اكثر دقة.
- ✓ - اعتماد على البيات التمويل الاسلامية من اجل توسيع مجال الاستثمار من البنوك التجارية ليشمل البنوك الاسلامية.
- و في الاخير يعتبر عنصر التمويل عنصر مهم في عملية انجاز اي مشروع مما يتطلب الاهتمام به و تطوير للوصول الى النتائج المسطرة كون ان جميع السياسة التي انتهجتها الدولة في السابق اثبت ان التمويل كان حلقة اساسية في فشل هذه السياسات الاصلاحية في قطاع السكن.

-الاحالات والمراجع:

- ¹ - القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر عدد 10 (الملغي بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93).
- ² - المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 ، المتعلق بالنشاط العقاري ، ج ر عدد 14 ، (الملغي بموجب القانون رقم 04/11).
- ³ - القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر عدد 14.
- ⁴ - يرجع السبب في اعطاء الاولوية و الاهمية للمشاريع او المخلات ذات الطابع السكني الى كونها تهدف لتوفير السكن و التخفيف من الازمة التي تعرفها البلاد في سد الطلب المتزايد على السكن وهو ما يعكس التنوع في الصيغ السكني المنجزة و المقننة من طرف المشرع حتى تستجيب لكل الطلبات والفئات ،وهي محور هذه الدراسة .
- ⁵ - Philippe JESTAZ, Philippe MALINVEAUD, Droit de la promotion Immobilière, 6^{ème} édition .DALLOZ, Paris .1995, P23.
- ⁶ - كـتـو لامية ، عقد البيع على التصاميم - في اطار القانون رقم 04/11 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، 2013 ، ص 26.
- ⁷ - يقوم المرفي العقاري في فرنسا بانجاز المشاريع وفق التوزيع و النسب التالية:
- انجاز السكنات بنسبة 75% .
- بناء العقارات لأوقات الفراغ بنسبة 5% .
- بناء الاقامة للطلبة و المسنين بنسبة 3% .
- الهئية بنسبة 3% ، و اعادة تأهيل المال القديم بنسبة 2% ،
- و القيام بنشاطات متنوعة اخري بنسبة 5% .
- ^{*} -تواني نصيرة ، نظام التعامل في الترقية العقارية (المتعامل الخاص)، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2001 / 2002 ، (غير منشورة) ، ص 31.
- ⁸ - تجدد الاشارة هنا الى ان المشرع قد استبعد المخلات ذات الطابع الصناعي التي كان منصوبا عليها في المرسوم رقم 03/93 الملغي و التي تم احضاعها لنصوص المتعلقة بالعقار الصناعي.
- ⁹ - انظر المرسوم التنفيذي رقم 281/15 المؤرخ في 2015/10/26 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل على الاراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.
- ¹⁰ -التعليمية رقم 01 المؤرخة في 2011/05/30 المتعلقة بكفاءات تنفيذ برامج السكنات الترقية المدعمة ، صادرة عن وزارة السكن و العمران ، ص 5.
- ¹¹ - المادة 2 من الامر رقم 92/76 سالف الذكر (الملغي) ، - انظر عربي باي ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر ، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة ، 2010/2009 ، ص 35.
- ¹² - انظر المادة 15 و 19 من المرسوم التنفيذي رقم 38/86 المؤرخ في 1986/03/04 ، المحدد لشروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية و كفاءاته و يضبط دفتر الشروط النموذجي لعقد حفظ الحق ، ج ر عدد 10.
- ¹³ - شعوة مهدي ، تطور المركز القانوني للمرفي العقاري الخاص في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 2015/2014 ، ص 65.
- ¹⁴ -راجع المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 (الملغي) .
- ¹⁵ - بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، (دراسة تحليلية)، دار الهدي، الجزائر، 2011 ، ص 69.
- ¹⁶ - في تصريح لوزير السكن و العمران عبد الوحيد تمار بتاريخ 2017/10/24 في اجتماع مع المرفين العقاريين الاول من نوعه صرح عن اعادة اطلاق صيغة السكن الترقوي المدعم (LPA) و كذا العمل على استحداث صيغة جديد تسمى ب السكن العمومي الاجباري و التي سيتم الشروع فيها في سنة 2018 ، وقد اعطي الوزير احصائيات حول عدد المرفين العقاريين الخواص اذ تم تسجيل عدد طلبات الاعتماد 9000 طلب و هي في قيد الدراسة ، وكذا تسجيل 5000 مرفي عقاري مسجل في الجدول الوطني للمرفين العقاريين و كذا صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، ومن هؤلاء 50 % لا ينشطون فعليين في الميدان و لا يحملون أي مشروع عقاري ، كل هذه الارقام تعكس مدي التطور الذي تعرفه مهنة المرفي العقاري الخاص في الواقع ، انظر الموقع التالي : <https://www.youtube.com/watch?v=Kq6hAfAn5yM> .
- ¹⁷ - شعوة مهدي ، المرجع السابق ، ص 68.
- ¹⁸ - القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر عدد 10 (الملغي بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93).
- ¹⁹ - فايز رحمان ، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2004/2003 ، (غير منشورة)، ص 2.
- ²⁰ - ربيع نصيرة ، تمويل الترقية العقارية العمومية ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، تخصص ادارة و مالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2006 ، ص 8.
- ²¹ - بوسنة إيمان ، المرجع السابق ، ص 44.

- ²² - قبل سنة 1987 كانت الدولة هي من تقوم بتمويل كل السكنات المنجزة من ميزانيتها ، من سنة 1987 الى غاية سنة 1989 فقد بلغت قيمة المساعدات الممنوحة من 120.000 د ج الى 150.000 د ج ، و بالنسبة للتمويل المؤقت من الخزينة العمومية فقد شمل على نسبة ضئيلة من الفوائد تقدر ب 1 % خلال (40) سنة ، الامر الذي ادى الى عجز لدى خزينة الدولة في تغطية تمويل مشاريع الترقية العقارية ، الامر الذي ادى الى اسناد هذه المهمة الى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، - مسكر سهام ، دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن ، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، يومي 27-28 فيفري 2012، جامعة ورقلة ، انظر هامش الصفحة، ص 3.
- ²³ - فايز رحمان ، المرجع السابق ، ص 2.
- ²⁴ - لأكتر تفاضل راجع ناصر لباد ، المرجع السابق ، ص 189.
- ²⁵ - فايز رحمان ، المرجع السابق، ص 2.
- ²⁶ - المرسوم التنفيذي رقم 144/91 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و أيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن ، ج ر عدد 25.
- ²⁷ - إسلام عبد القادر عثمان، القروض البنكية (كأداة لتمويل المؤسسات الاقتصادية و العقارات) الجزائر كنموذجنا، مكتبة الوفاء القانونية، ط الأولى سنة 2017، ص 294.
- ²⁸ - عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مطبعة الأسطورة، الطبعة 2، الجزائر، 2007، ص 195.
- ²⁹ - القانون رقم 01/09 المؤرخ في 22/07/2009 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ، ج ر عدد 44 .
- ³⁰ - لقد كانت هذه المادة بداية انطلاق نوع جديد من القروض العقارية وهو القرض الميسر او المدعم و الذي يستفيد منه كل من الافراد و المرقين العقاريين ضمن شروط محددة و لعل من ابرز النصوص القانونية التي تم اصدارها من طرف المشرع لتحجيد هذه المادة نذكر:
- المرسوم التنفيذي رقم 87/10 المؤرخ في 10/03/2010، و الذي يحدد مستويات و كفاءات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين ، ج ر عدد 17 ، (ملغي).
- المرسوم التنفيذي رقم 389/13 المؤرخ في 24/11/2013 ، و الذي يحدد مستويات و كفاءات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين ، ج ر عدد 61 ، الذي الغى احكام المرسوم رقم 87/10 سالف الذكر،
- المرسوم التنفيذي رقم 120/10 المؤرخ في 21/04/2010، يحدد كفاءات تسير حساب التخصيص الخاص رقم 132-302 الذي عنوانه "صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء و بناء و توسيع السكن و كذا المرقين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة"، الجريدة الرسمية عدد 27 .
- المرسوم التنفيذي رقم 167/10 المؤرخ في 30/07/2010، يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن و كفاءات منحه، الجريدة الرسمية عدد 41 المؤرخة في 04/07/2010.
- ³¹ - فقد صرح الوزير المكلف بالسكن في اجتماع مع المرقين العقاريين في شهر نوفمبر 2017 الى ان عدد طلبات الاعتماد المقدمة للحصول على صفة المرقى العقاري وصل الى حوالى 9000 طلب ، انظر الموقع التالي : <https://www.youtube.com/watch?v=Kq6hAfAn5yM> .