

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

كلية الشريعة والاقتصاد

جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية

قسم: الاقتصاد والإدارة.

-قسنطينة-

رقم التسجيل/

الرقم التسلسلي/

تمويل السكن باستخدام الصكوك الإسلامية  
-دراسة نظرية تطبيقية-

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في تخصص الاقتصاد الإسلامي.

إشراف الدكتور:

السعيد دراجي

إعداد الطالب:

محمد زواري فرحات

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
د. عبد الحق مياحي	أستاذ محاضر	جامعة الأمير عبد القادر	رئيسا
د. السعيد دراجي	أستاذ محاضر	جامعة الأمير عبد القادر	مشرفا ومقررا
د. زليخة بن حناشي	أستاذ محاضر	جامعة قسنطينة 2	عضوا
أ.د أحمد جميل	أستاذ التعليم العالي	جامعة البويرة	عضوا

السنة الجامعية: 1434-1435هـ/2013-2014م.



جامعة القادسية

الإهداء

---

جامعة الأمير

عبدالمبارك  
علوم الإسلامية

أُتقدَم بإهداء هذا البحث إلى أعلى ما أملك في هذه الدنيا: أبوي العزيزين، سر  
نجاحي وقرّة كفاحي، أبي وأمي.

إلى إخوتي وأخواتي وذرياتهم وأزواجهم كل باسمه.

إلى أستاذي الدكتور السعيد دراجي، مشرفي في المذكورة.

إلى زملائي وزميلاتي في مرحلة الماجستير دفعة -الاقتصاد الإسلامي- أتمنى لكل  
فرد منهم التوفيق والسداد، والنجاح في حياتهم الأكاديمية والعملية.

إلى رميصاء الروح، جميع عائلتي وأقربائي.

إلى جميع أصدقائي.

إلى الأمة الإسلامية جمعاء وإلى وطني العزيز الجزائر أهدي هذا الجهد المتواضع

إلى كل هؤلاء وإلى من هم في ذكرى قلبي ونسيهم قلبي.

شكر وعرفان .

---

جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية

الحمد لله حمدا كثيرا طيبا مبارك فيه والصلاة والسلام على حبيبنا وشفيعنا وقره عيننا سيدنا ونبينا محمد عليه أفضل الصلاة وأزكى التسليم.

بداية الحمد وكل الحمد لله عز وجل على توفيقه العظيم ومنه الجزيل علي، فيا رب لك الحمد قبل الرضا وبعد الرضا ولك الحمد حتى ترضى.

يطيب لي التقدم بأفضل وأسمى كلمات الشكر والتقدير لأستاذي المشرف الدكتور: السعيد دراجي أولا على قبوله الإشراف على مذكري، وعلى وقوفه بجاني في حياتي الأكاديمية ثانيا، رغم شغله وانشغالاته المتعددة.

كما أتقدم بالشكر والعرفان على لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة مذكري هذه وإبداء الملاحظات والتوجيهات لي.

كما أشكر أيضا كامل الطاقم الأكاديمي بجامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، وأخص بالذكر أساتذة قسم الاقتصاد والإدارة الذين استقيت منهم منابع العلم، وأخص منهم الأستاذ شعيب يونس على مساندته لي بالنصائح والتوجيهات.

ولا أنسى أبدا طاقم الموظفين لمكتبة الأمير عبد القادر، الجامعة المركزية ومكتبة الآداب والعلوم الإنسانية وموظفيها.

# مقدمة عامة

---

جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية

## مقدمة عامة:

حملت الجزائر منذ الاستقلال على عاتقها توفير السكن اللائق لكافة افراد المجتمع، واتبعت في ذلك سياسة تمثلت أساسا في دور الدولة لتمويل السكن من خلال الصندوق الوطني للسكن والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط. وقد تميزت هذه السياسة بعدم الاستقرار، فقد كانت تتم في معظمها وفق نمط تمويلي خاضع لإجراءات إدارية بحتة دون مراعاة أية معايير اقتصادية ولا حتى معايير المخاطرة، وهو ما أدى إلى حدوث أزمة سكنية أصبحت الشغل الشاغل لكل مواطن. وتجمع كثير من الدراسات على أن التمويل السكني هو ما ساهم بشكل كبير فيما بلغته الأزمة السكنية من تعقيد بسبب غياب المرونة والتخصص في سلوك وتصرف مختلف الهيئات والمؤسسات المالية، وبسبب اقتصر التمويل في كثير من الأحيان على المساعدات الحكومية خاصة للأصناف السكنية الاجتماعية سواء الموجهة منها للبيع أو للكراء. باختصار فإن الأزمة كانت نتيجة لضعف القراءة للظرف الاقتصادي والاجتماعي للبلاد الذي أظهر في المحصلة محدودية مقارنة سياسية اقتصادية لم تعد أخطاءها ونقائصها في حاجة للتذكير. وبعد تيقن الدولة بعدم كفاية تلك الأساليب لوضع حد للمشكلة، عنت إلى عصرنة الأساليب التمويلية من خلال إتباع أنظمة جديدة لتمويل السكنات فأنشأت شركة ضمان القروض العقارية وشركة إعادة التمويل الرهني مع خلق نظام الأوراق المالية المدعومة بالرهونات العقارية القابلة للتحويل الفوري، والملاحظ في هذه السياسة يرى أن الجزائر تتجه إلى اعتماد السوق المالي وبالتحديد اعتماد سندات الرهن العقارية لتمويل السكن والتي لازال صخب ضجيجها يدوي في الأرجاء. لذلك فإن البحث عن البديل الفعال الذي ينبع من التخطيط الاستراتيجي والقراءة الصحيحة لتركيبية المجتمع أمر ضروري، وهو ما يوفره البديل الإسلامي، ومن أبرز الطرق التمويلية ما يشابه سندات الرهن العقاري أو التي يصطلح عليها بـ " الصكوك الإسلامية " فهي مشابهة لفكرة سندات الرهن العقاري من حيث كونها عبارة عن أوراق مالية تطرح للتداول في السوق و التي تمول قطاع السكن باستخدام صيغتي صكوك الإجارة و صكوك المشاركة وتعتبر الأولى الأكثر كفاءة في تعبئة الموارد الضخمة التي تحتاجها المشاريع السكنية و لها تجارب عملية عدة. هذا إضافة إلى التجربة التركية في شهادات الإسكان التي تعتبر ضمن الهندسة المالية الحديثة وهي تختلف عن صكوك الإجارة و صكوك المشاركة من حيث الملكية وقد استطاعت تركيا بفضل هذه الصكوك ضمان مساكن لائقة دون الضغط على كاهل المستهلكين بعد تجربتها الناجحة في إسطنبول.

## 1- إشكالية البحث:

يقوم بحثي في موضوع الصكوك الإسلامية للإجابة على الإشكال الرئيسي الآتي:



\* ما هي أساليب تمويل السكن باستخدام الصكوك الإسلامية؟

وللإجابة على هذا الإشكال سأحاول الإجابة عن الأسئلة الفرعية الآتية:

- هل استطاعت أساليب التمويل التقليدية المختلفة من حل مشكل الإسكان؟ أم أنها أفستت أكثر مما أصلحت؟

- هل التمويل الإسلامي المتمثل بصيغة الصكوك الإسلامية قادر على حل مشاكل تمويل الإسكان؟ وهل من تجارب عالمية تعزز ذلك؟

- هل من الممكن أن تساهم الصكوك الإسلامية في حل أزمة الإسكان الجزائرية، إذا ما اعتمدت كسياسة لتمويل السكن، وما هي البيئة المناسبة لعملها؟

## 2-فرضيات البحث:

اعتمدت مجموعة من الفرضيات للإجابة على الإشكالية المطروحة والتي هي بمثابة منطلقات أساسية للبحث:

- السياسة التقليدية في تمويل السكن غير قادرة على حل الأزمة وبصفة خاصة في البلدان الإسلامية لتضادها مع توجهات المجتمع.

- لا يكفي نجاح تجربة الصكوك الإسلامية في معالجة أزمة السكن بمجرد تبنيها، بل يتوقف نجاحها على مدى التخطيط الاستراتيجي والقراءة الجيدة للوضع الاقتصادي ككل.

## 3-أسباب اختيار البحث وأهميته:

أردت البحث في سبل تمويل السكن باستخدام الصكوك الإسلامية لأجل:

- حداثة الموضوع؛ فالصكوك الإسلامية حديث الساعة وعليها تدور البحوث والنقاشات.

- الواقعية؛ فهو من القضايا العملية البعيدة عن التنظيرات والأدبيات، يلامس واقع الحياة الاقتصادية.

- الحاجة إلى البديل؛ وذلك بعد عجز التمويلات التقليدية على الحد من الأزمات أو على الأقل التخفيف من حدتها.

- رغبتني في مواصلة جهودي في مذكرة الليسانس التي كان عنوانها " تمويل البنوك الإسلامية للعقار- دراسة حالة مصرف قطر الإسلامي"-.

- طبيعة التخصص الذي يلزم العناية بالموضوعات ذات التوجه الإسلامي.
- خصوصية المجتمع؛ الذي يحتاج لدراسات علمية وواقعية لقضايا المعاصرة من صلب توجهاته وبنات أفكاره الدينية بصورة مستجدة.

#### 4- منهج البحث:

تماشيا مع طبيعة وصفة الموضوع اتبعت المنهج الوصفي التحليلي وذلك بوصف جزئيات الموضوع مع التركيز على صيغتي صكوك الاجارة والمشاركة وتحليل الصيغتين من الناحية الفقهية والجدوى الاقتصادية، مع شهادات الإسكان.

إضافة إلى المنهج المقارن والذي يعد ضرورة لقياس الفارق بين الصكوك الإسلامية الموجهة لتمويل السكن وسندات الرهون العقارية والتي هي أيضا تعتبر أداة مالية موجهة للقطاع نفسه باستخدام نظام يعرف بنظام الأوراق المالية المدعوم برهونات عقارية.

#### 5- أهداف البحث:

يسعى هذا البحث إلى تحقيق جملة من الأهداف وهي:

- \* دراسة الأشكال المختلفة للتمويل السكني باستخدام الصكوك الإسلامية.
- \* دراسة الجدوى الاقتصادية للصكوك الإسلامية في تمويل القطاع السكني.
- \* بيان مدى فاعلية التمويل بالصكوك الإسلامية في معالجة أزمة السكن.
- \* بيان أهمية الصكوك الإسلامية وبيان قدرتها على تقديم البديل.
- \* إعطاء نموذج عملي لبعض البلدان التي تعاملت مع الصكوك الإسلامية لتمويل القطاع السكني.

#### 6- الدراسات السابقة:

رصدت من خلال اطلاعي وبحثي على مجموعة من الدراسات والأبحاث والتي لها علاقة بموضوع البحث نذكر منها:

1- كتاب **سندات الإجارة والأعيان المؤجرة للدكتور منذر قحف<sup>1</sup>**؛ ويعتبر هذا الكتاب الأقدم في موضوع صكوك الإجارة وان لم تكن بالاسم المعروف حالياً، ويعتبر الكتاب محاولة قيمة للهندسة المالية الإسلامية، فتح آفاق البحث للدارسين ليثروا الموضوع من خلال توصياته التي أرفقها بعد خاتمة الكتاب. والملاحظ على كتاب **سندات الإجارة والأعيان المؤجرة أمران:**

- الأول: أنه كتاب تنظيري؛ افتقر إلى التجربة العملية ويتجلى ذلك من خلال تساؤله " لماذا لم تستعمل سندات الإجارة والأعيان المؤجرة لحد الآن من قبل الحكومات والبنوك الإسلامية أو التقليدية".  
- الثاني: أنه كتاب فقهي بامتياز؛ فلا يكاد يحس القارئ للبحث بالجانب الاقتصادي إلا في بعض المواضع عند مقارنته بباقي الأدوات التمويلية.

وقد ختم المؤلف بحثه بمجموعة من النتائج والآفاق نذكر منها:

- ✓ تصلح سندات الإجارة لتمويل التنمية بكل قطاعاتها الرئيسية، سواء في ذلك مشروعات البنية التحتية كالسكن، أو الخدمات العامة كالمواصلات.
- ✓ تعميق وتوسيع البحث العلمي حول سندات الإجارة والأعيان المؤجرة، لإعادة هيكلة تمويل التنمية في البلدان الإسلامية.

2- كتاب **صكوك الإجارة -دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية- للدكتور حامد علي مير<sup>2</sup>** والذي هو في الأصل رسالة ماجستير. ولم يسلم هذا البحث أيضاً من طغيان الدراسة الفقهية على حساب الدراسة الاقتصادية ورغم ذلك فهو كتاب قيم. تناول فيه موضوع تمويل السكن باستخدام صكوك الإجارة في الفصل الخامس بصورة وإن كانت مقتضبة جداً، كانت على شكل تطبيق عملي للمصارف العصرية، وقد ختم الباحث دراسته بمجموعة من النتائج والتوصيات من أبرزها:

- ✓ صكوك الإجارة من الأوراق المالية المنضبطة بضوابط الشرع، وتميزها بالمرونة والسعة وتتجلى تلك المرونة من جهة مصدرها، الوساطة المالية التي تتضمنها، ومرورتها من جهة تعدد صورها.
- ✓ ضرورة قيام الجهات التنظيمية والتشريعية في البلاد الإسلامية بتوفير البيئة الملائمة لإصدار وعمل الصكوك الإسلامية وتداولها وما يتعلق بذلك من أحكام.

---

<sup>1</sup> منذر قحف، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة، ط 02، مكتبة الملك فهد، جدة-السعودية، 2000.

<sup>2</sup> حامد بن حسن علي مير، صكوك الإجارة دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية، ط 01، دار الميمان، الرياض-السعودية، 2008.

3- التمويل الإسلامي للعقار دراسة مقارنة مع التمويل الربوي لنفس القطاع للأستاذة صونيا عابد<sup>3</sup>؛ الورقة البحثية التي تقدمت بها للملتقى الاقتصادي الدولي الأول حول أزمة النظام المالي والمصرفي الدولي وبديل البنوك الإسلامية بجامعة الأمير عبد القادر -قسنطينة- وهي دراسة قيمة لم تكتف بوصف أسباب المشكلة في تمويل العقار بل واقترحت أهم البدائل و من صورة البدائل تمويل العقار باستخدام الصكوك الإسلامية، لكن الأستاذة أجملت الحديث فيه ولم تفصل، فركزت على بيان الفرق بينها وبين سندات الرهن العقاري دون التطرق إلى أي تفصيل بشأن صكوك الإجارة وصكوك المشاركة، وقد ختمت الأستاذة دراستها بمجموعة من النتائج منها:

- ✓ تعد الصكوك الإسلامية البديل المناسب لسندات الرهون العقارية، خاصة منها صكوك الإجارة لما لها من مزايا كبيرة.
- ✓ أهم الفروق بين الصكوك الإسلامية وسندات الرهون العقارية هي كون الأولى تمثل جزء من قيمة أصول أو منافع حقيقية أو مشروع استثماري حلال يدر دخلا، بينما السندات عبارة عن دين في ذمة مصدرها موثقة برهن عقاري، وهو ما يجعل تداولها محرما في الشريعة الإسلامية.

## 7- خطة البحث:

اتبعت الخطة الآتية لتفكيك جزئيات موضوع تمويل السكن باستخدام الصكوك الإسلامية لأجل دراساته وبجته، وقد قسمته إلى ثلاثة فصول على النحو الآتي ذكره:

### - الفصل الأول: سياسة تمويل السكن في الجزائر.

ضممت في هذا الفصل ثلاثة مباحث، الأول عرضت فيه وضعية القطاع السكني في الجزائر، وفي المبحث الثاني عرضت مختلف الصيغ السكنية وأساليب تمويلها حسب السياسة السكنية الجزائرية وبيان أهمية تلك الصيغ. وفي آخر المباحث ناقشت سياسة القروض السكنية التي توفرها البنوك العقارية ومستقبلها ومدى نجاح تلك السياسة في معالجة أزمة السكن بالجزائر.

---

<sup>3</sup> صونيا عابد، التمويل الإسلامي للعقار دراسة مقارنة مع التمويل الربوي للقطاع نفسه، بحث مقدم إلى الملتقى الاقتصادي الأول حول أزمة النظام المالي والمصرفي الدولي وبديل البنوك الإسلامية، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة- الجزائر، 5-06 ماي 2009.

## -الفصل الثاني: أشكال تمويل السكن باستخدام الصكوك الإسلامية وتجاربه العالمية.

يحتوي هذا الفصل بدوره أيضا ثلاثة مباحث رئيسية، في الأول بينت كيفية تمويل السكن باستخدام صكوك الإجارة، وفي المبحث الثاني وضحت التمويل السكني بأسلوب صكوك المشاركة، أما آخر المباحث فقد خصصته لعرض شهادات الإسكان التركية وجدوى تجربتها في تركيا.

## الفصل الثالث: آلية تطبيق التمويلات السكنية باستخدام الصكوك الإسلامية في الجزائر.

قسمت هذا الفصل كسابقه إلى ثلاثة مباحث رئيسية، وبصفة عامة عرضت فيه الأمور اللازمة لتوفير البيئة المناسبة لعمل الصكوك الإسلامية من ضرورة تفعيل السوق المالية في المبحث الأول، وضرورة إشراك القطاع الخاص في عملية التمويل بالمبحث الثاني، وإلزامية تهيئة المنظومة القانونية والشرعية لعمل الصكوك الإسلامية في الجزائر.

د. ب. القادر للعلوم الإسلامية

## الفصل الأول:

### سياسة تمويل السكن في الجزائر

## الفصل الأول: سياسة تمويل السكن في الجزائر.

### تمهيد:

يرتبط قطاع السكن في جميع المجتمعات بالأنظمة الأخرى السائدة فيه، فكما هو معبر على مدى تطور الدولة في نظامها الاقتصادي، فهو أيضا مؤشر على مدى التطور في النظام الاجتماعي والسياسي، لذلك فقد سعت كل دولة إلى تطوير أنظمتها في الإنتاج والتمويل السكني، ومن تلك الدول الجزائر التي تطور فيها مفهوم السوق السكني؛ بعد التدرج الذي انتهجته الحكومة الجزائرية في تنويع الصيغ المستخدمة في تمويل السكن بعد أن كان مقتصرًا على نوع واحد ليصل في الوقت الحاضر إلى خمس صيغ تتعد أساليب وكيفيات تمويلها بحسب الشريحة الموجهة إليها أو بحسب المنطقة المستهدفة من التمويل، كما عمدت على إشراك القطاع الخاص من خلال السماح للبنوك التجارية في عملية التمويل السكني لرفع العبء عن كاهل الميزانية العمومية، ولم تقتصر الجزائر على مجرد التنويع في أساليب التمويل بل و سَعَتْ أيضا إلى عصرنه نظام تمويلها من خلال خلق مؤسسات عصرية تواكب به التطور الحاصل في دول العالم.

اعتمادا على هذا فقد عَمِدْتُ إلى تقسيم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث رئيسية كالآتي:

المبحث الأول: وضعية القطاع السكني في الجزائر وتطوره.

المبحث الثاني: المنتجات المتداولة في السوق السكني الجزائري.

المبحث الثالث: واقع القرض السكني في الجزائر وآليات تمويله.

## المبحث الأول: وضعية القطاع السكني في الجزائر وتطوره.

تعتبر الكثير من الدول القطاع السكني في أجدياتها على أنه من القطاعات السيادية الرئيسية، ومن ضمنها الجزائر؛ فعمدت بذلك إلى السيطرة على الإنتاج في قطاع السكن. لكنها وبسبب العجز عن تلبية الطلب المستمر والمتصاعد على السكنات دفعها إلى تغيير منهجها في التعامل مع قطاع السكن واشراك القطاع الخاص، المتمثل في البنوك التجارية للتمويل هو أيضا في القطاع السكني، مع الاحتفاظ بميزة التخطيط للأنماط المنتجة وحجم طرحها في السوق.

### المطلب الأول: ماهية السوق السكني الجزائري وتطوره التاريخي.

يعتبر الحكم على الشيء فرع من تصوره، فلذلك لا بد من إلزامية التعرف على طبيعة السوق السكني بصفة عامة. وفي الجزائر بصفة خاصة للتعرف على السياسة السكنية في الجزائر، كما أن معرفة تاريخ تطور السوق السكني دليل على مدى التطور في القوانين المنظمة واللوائح التي تنتهجها الدولة. وهو ما سنتعرفه في هذا المطلب من تعريف السوق السكني وتطوره التاريخي.

### الفرع الأول: تعريف السوق السكني.

نحوض في تعريف شقي السوق السكني وذلك قبل تعريفه وهما؛ السوق والسكن ومن ثم المزج بين الشقين للحصول على تعريف شامل للسوق السكني.

### أولاً: المقصود بالسوق.

تتعدد تعاريف السوق حسب التخصص المعرفة فيه، ومن هذه التعاريف:

1-التعريف اللغوي: هي موضع البياعات حيث يتعامل فيها<sup>4</sup>، وسميت كذلك لما يساق نحوها من كل شيء<sup>5</sup>، ومنها قوله تعالى ﴿ وَمَا أَرْسَلْنَا قَبْلَكَ مِنَ الْمُرْسَلِينَ إِلَّا إِنَّهُمْ لَيَأْكُلُونَ الطَّعَامَ وَيَمْشُونَ فِي الْأَسْوَاقِ وَجَعَلْنَا بَعْضَكُمْ لِبَعْضٍ فِتْنَةً أَنْتَصِرُونَ وَكَانَ رَبُّكَ بَصِيرًا ﴾<sup>6</sup>، والواضح من الآية أن السوق هو عبارة عن مكان خاص ومعين تعارف عليه الجميع.

<sup>4</sup> ابن منظور، لسان العرب، تح: عامر أحمد حيدر، ط 01، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 2005، المجلد الخامس، ص 907.

<sup>5</sup> أبي الحسين أحمد بن زكريا، معجم مقاييس اللغة، تح: عبد السلام محمد هارون، ط 03، مكتبة الخانجي، مصر، 1981، ج 03، ص 117.

<sup>6</sup> سورة الفرقان، الآية 20.



2-التعريف الفقهي: السوق هو اسم لكل مكان وقع فيه التبايع بين من يتعاطى البيع، فالعموم في قوله -صلى الله عليه وسلم- ﴿ حيث يباع الطعام ﴾<sup>7</sup>، فلا يختص بالمكان المعروف بالسوق بل يعم كل مكان يقع فيه التبايع<sup>8</sup>. والفرق بينه وبين التعريف اللغوي في كون الأول أخص من الثاني.

3-التعريف الاقتصادي: هو تنظيم يتم بمقتضاه الاتصال الوثيق بين المشتريين والبائعين<sup>9</sup>، والسوق يقوم على أساس، أو يكون بالنسبة لمنتج أو مجموعة منتوجات، وإقليم جغرافي محدد: مثل سوق السيارات أو السكن في الجزائر<sup>10</sup>. وهو ما يتوافق مع التعريف اللغوي بتخصص أكثر.

### ثانيا: المقصود بالسكن.

التعريف اللغوي: هو الاستقرار والثبات<sup>11</sup> ومنه المسكن وهو المنزل والبيت<sup>12</sup>.

التعريف الفقهي: يقول تعالى في كتابه ﴿ فَتِلْكَ مَسَاكِنُهُمْ لَمْ يَكُنْ مِنْ بَعْدِهِمْ ﴾<sup>13</sup>، وهي البيوت والمسكن<sup>14</sup>. فالمسكن ما يستتر فيه عن العيون ويحفظ فيه المتاع، إما بملك، كراء، إعارة أو وقف<sup>15</sup>.

التعريف القانوني والاقتصادي: هو كل مكان يتخذ الشخص مسكنا لنفسه على وجه التوقيت أو الدوام بحيث يكون حرما آمنا لا يباح لغيره دخوله إلا بإذنه وهو حق لصيق وشخصي<sup>16</sup>.

### ثالثا: تعريف السوق السكني.

<sup>7</sup> صحيح البخاري، كتاب البيوع، باب: ما ذكر في الأسواق، رقم الحديث: 1980.

<sup>8</sup> ابن حجر العسقلاني، فتح الباري بشرح صحيح البخاري، تح: عبد الله بن باز، ط03، مكتبة دار السلام، الرياض-السعودية، 2000، ج04، ص 433.

<sup>9</sup> حسين عمر، موسوعة المصطلحات الاقتصادية، ط03، دار الشروق، جدة-السعودية، 1979، ص 133.

<sup>10</sup> نصيب رجم، دراسة السوق، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة-جزائر، ص 17.

<sup>11</sup> إسماعيل بن حماد الجوهري، الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية، تح: أحمد عبد الغفور عطار، ط04، دار العلم للملايين، بيروت-لبنان، 1990، المجلد الخامس، ص 2136.

<sup>12</sup> ابن منظور، لسان العرب، مرجع سابق، المجلد السابع، ص 800.

<sup>13</sup> سورة القصص، الآية 58.

<sup>14</sup> أبو الليث نصر بن إبراهيم السمرقندي، تفسير السمرقندي المسمى بحر العلوم، ط01، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 2006، المجلد الثاني، ص 522.

<sup>15</sup> وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، ط 02، دار الفكر، دمشق-سوريا، 1985، ج 07، ص 803.

<sup>16</sup> عز الدين ميرزا ناصر، الحق في حرمة المسكن، مجلة الرافدين، ع 46، جامعة الموصل-العراق، 2010، ص 48.

بناء على ما سبق ذكره من تعريف السوق والسكن فإنه يمكن تعريف السوق السكني على النحو الآتي: هو مكان محدد يقوم على أساس مجموعة من منتجات الوحدات السكنية، وفق تنظيم خاضع لقوانين ولوائح خاصة به، يتم بمقتضاها الاتصال الوثيق بين المشتريين والبائعين.

### الفرع الثاني: التطور التاريخي لسوق السكن الجزائري.

كانت الدولة منذ لحظة الاستقلال إلى يومنا هذا ولا زالت هي الراعي الرئيسي لقطاع السكن باعتباره قطاعا سياديا رغم انفتاح الجمهورية الجزائرية على سياسة السوق المفتوحة منذ عقود من الزمن لكنها حافظت على فلسفتها في تبني القطاع السكني من برمجة وإنتاج وتوزيع، وإن انخفضت نسب تدخلها في العقود الأخيرة، ويمكن تقسيم مراحل تطور السوق السكني الجزائري إلى ثلاثة مراحل إذا اعتمدنا على حجم تدخل الدولة في هذا القطاع.

### المرحلة الأولى: منذ الاستقلال إلى غاية سنة 1986.

ارتكزت السياسة الوطنية في ميدان السكن ولعقدين ونصف من الزمن على الثلاثية التالية: الدولة ترمج وتمول، الدولة تنجز، الدولة توزع وتسير. ومن هنا كان تمويل مختلف البرامج السكنية سواء الحضرية منها أو الريفية "ومنها إنجاز القرى الاشتراكية"، بشكل إداري محض يقع على عاتق خزينة الدولة، فقد التزمت الخزينة العمومية منذ 1965 بتمويل المشاريع السكنية التي كانت في طور الإنجاز بعد توقف العمل بالاتفاق الثاني الذي أبرمته الجزائر مع فرنسا<sup>17</sup>. ومنذ 1970 بدأ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يشارك الخزينة العمومية في تمويل المشاريع السكنية، وفي سنة 1973 حددت شروط مشاركته في تمويل المشاريع السكنية الحضرية والتي كانت<sup>18</sup>:

- إنجاز السكنات يتم عن طريق المكاتب العمومية لمسكن الكراء المعتدل، انطلاقا من قروض تكون 75% من الخزينة العمومية تسدد خلال 40 سنة بـ 1% سعر الفائدة.

- مشاركة من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بـ 25%، تسدد خلال 20 سنة بفائدة قدرها 4.75%.

<sup>17</sup> محمد عمران، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، ع 06، دورية دولية

تصدرها جامعة حسيبية بن بوعلوي، الشلف-الجزائر، السداسي الثاني 2011، ص 06.

<sup>18</sup> المرجع نفسه، ص 06.

انتهت هذه الفترة مع نهاية سنة 1979؛ تاريخ صدور التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 الصادرة بتاريخ: 1979/12/23، والتي أحدثت تعديلات هامة على هذه الصيغة<sup>19</sup> لتصبح على النحو التالي<sup>20</sup>:

يكون تمويل المشاريع السكنية الحضرية على عاتق الخزينة وحدها في شكل مساهمة مؤقتة بنسبة فائدة قدرها 1 % لفترة تسديد 40 سنة، أربعة سنوات منها مؤجلة التسديد.

### المرحلة الثانية: من سنة 1986 إلى غاية سنة 1996.

بسبب الطلب المتزايد على السكن عمدت الدولة إلى إصدار القانون رقم 86/07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية لتخفيف العبء عن عاتق الدولة وذلك عن طريق إشراك كل من<sup>21</sup>:

- الجماعات المحلية، طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.
  - المؤسسات والمقاولات والهيئات العمومية التي يخولها ذلك قانونها الأساسي.
  - الخواص القائمون بالبناء الذاتي، سواء أكانوا فرادى أم منتظمين في تعاونيات عقارية.
  - الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص، غير الأشخاص المذكورين أعلاه.
- وقد كان الهدف من هذا القانون<sup>22</sup>:
- تشجيع المتعهدين العقاريين العموميين والخواص على تطوير بناء المساكن الترقية بهدف تغطية الطلبات المتزايدة، وتخفيف العبء عن كاهل الدولة.
  - إسهام المواطنين في تمويل النشاطات السكنية، من خلال استغلال مدخراتهم.

<sup>19</sup> محمد عمران، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص 06.

<sup>20</sup> المرجع نفسه، ص 06.

<sup>21</sup> قانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 يتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10 المؤرخ في 05 مارس 1986.

<sup>22</sup> ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة-الجزائر، 2004-2005، ص 57.

- إدماج السكن في إطار التمويلات البنكية للاقتصاد "التمويل المباشر لصندوق الوطني للتوفير والاحتياط".

لقد نجح هذا النظام في تقديم مفهوم السكن الترقوي<sup>23</sup>، كما أنه سمح للمتعهدين العقاريين الخواص أيضا بالعمل إلى جانب المتعهدين العموميين والاستفادة من التمويلات البنكية، لكنه لم ينجح في إبراز متعهدين عقاريين أكفاء.

لذلك ولإتمام الإصلاحات لقطاع السكن بسبب بقاء الطلب مرتفع عن العرض عمدت الحكومة إلى توسيع المنتجات والناشطين في قطاع الإنتاج السكني بإصدار المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 المتعلق بالنشاط العقاري من خلال:

- يعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا، باستثناء الذين يقومون بعمليات الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك<sup>24</sup>.

- تخول ممارسة النشاطات العقارية المذكورة في المرسوم، طبقا للتشريع المعمول به ووفق الشروط المحددة في هذا المرسوم التشريعي، لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بأعمال تجارية<sup>25</sup>.

### المرحلة الثالثة: بعد سنة 1997.

تعرضت الجزائر منتصف التسعينات لأحداث دموية جعلت توفير الغطاء المالي اللازم لتغطية العجز شبه مستحيل، إضافة إلى ذلك فقد أدركت الجزائر وقتها أنه قد حان الوقت لتطوير وإعادة هيكلة الإطار المؤسسي للمؤسسات المعنية بالسكن بعد فشلها في تفويض مشاكل العجز المسجل في القطاع السكني. وقد كانت بداية ذلك بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية. ولقد تم رفع الاحتكار على قطاع تمويل السكن بعد الإصلاحات فقد بقي القطاع حتى هذه الفترة محتكرا من طرف

<sup>23</sup> انظر الصفحة

<sup>24</sup> مرسوم تشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14 المؤرخ في 03 مارس 1993، المادة 03.

<sup>25</sup> المرجع نفسه، المادة 06.

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط حتى سنة 1999، فالبنوك الأخرى مولت إلى هذا التاريخ المقاولين ومؤسسات البناء العمومية فقط. وفي خلال هذه الفترة مهدت الإصلاحات التي أقرت في التسعينات لتحويل الصندوق إلى بنك وخلق مؤسسات متخصصة في تمويل السكن، نذكر منها على الخصوص شركة إعادة التمويل الرهني، شركة ضمان القروض العقارية، صندوق ضمان البيع على المخطط<sup>26</sup>.

كان الهدف من هذا الإطار المؤسساتي الجديد دفع المؤسسات المالية، بما في ذلك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى مشاركة أكثر في تمويل السكن والتقليل من أعباء الخزينة العمومية التي كانت تتكفل بالجزء الأكبر من هذا التمويل.

### المطلب الثاني: أقسام السوق السكني في الجزائر والمتعاملون فيه.

تنقسم السوق السكنية مثل جميع الأسواق العالمية والحديثة إلى سوقين؛ سوق أولية يتم فيها إصدار المنتجات الحديثة، وسوق ثانوية يتم فيها تبادل تلك المنتجات بيعا وشراء حسب آليات السوق وحجم الطلب عليها. وللسوقين أهمية كبرى في الاقتصاديات الحديثة خاصة السوق الثانوية والتي تعكس حجم النماء الحقيقي للمنتج السكني ونشاطه، وبهذا ارتأيت مناقشة السوقين في هذا المطلب كما هو آت.

### الفرع الأول: السوق السكنية الأولية والثانوية.

نعرض ماهية السوق السكنية الأولية والثانوية وأسباب نشأتها من خلال النقاط الآتية:

#### أولاً: السوق السكنية الأولية.

تسمى سوق الإصدار أيضا، لأنها حاضنة كل إصدار جديد.

وتعرف على أنها سوق تخلقها مؤسسة مالية متخصصة، تعرض فيها للمستثمرين لأول مرة أوراقا مالية أصدرتها جهات حكومية أو شركات خاصة<sup>27</sup>، ويتم في السوق السكنية الأولية عرض المساكن

---

<sup>26</sup> عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، ط 02، دار le gende، برج الكيفان-الجزائر، 2007، ص 124.

<sup>27</sup> سميح مسعود، الموسوعة الاقتصادية مع ملاحق الاتفاقيات الاقتصادية العربية، ط 01، دار الشروق للنشر والتوزيع، رام الله: فلسطين، 2008، ج 01، ص 371.

الجديدة التي لم تكن محل استعمال من قبل سواء للبيع أو التأجير. والعارضون في هذا السوق هم المتعهدون العقاريون العموميون مثل EPLF و OPGI...، بالإضافة إلى الخواص الذين لا يمثلون سوى نسبة 10% من مجموع العرض الإجمالي، أما الطلب فهو يتركز بشكل أساسي على مدخري CNEP-Banque الذين يتمتعون بامتيازات خاصة تتمثل في معدلات الفائدة، ومختلف شرائح المجتمع خاصة الأفراد والعائلات ذات الدخل الضعيف التي لا تمتلك سكوناً<sup>28</sup>. وسيأتي تفصيل ذلك في الفصل الأخير.

### ثانياً: السوق السكنية الثانوية.

وتسمى أيضاً سوق التداول وهي السوق الأهم.

يتم في نطاق هذه السوق التعامل بالأوراق التي سبق إصدارها في السوق الأولية وتم الاكتتاب فيها أي أن معظم نشاطها هو بيع وشراء الإصدارات القديمة<sup>29</sup>، ويلتقي في هذه السوق البنوك العقارية مع المستثمرين لتداول القروض العقارية الموجودة في السوق، حيث تعرف السوق العقارية الثانوية بأنها غير رسمية، كما أن لها وظيفة توفير السيولة التي توظف في منح القروض العقارية، فهي تساهم في تدفق الأموال من الجهات التي لها فائض (المستثمرين) إلى الجهات التي هي في حالة عجز تمويلي (المستهلكين) ومنه فهي تعمل على التقليل من مشكلة التقلبات في معدلات الفائدة والسماح بالتنوع في المحافظ العقارية خصوصاً في البلدان التي تتوفر على أسواق مالية متطورة<sup>30</sup>، ويأخذ العرض في السوق الثانوية هنا شكلين إما بغرض البيع النهائي أو التأجير للأفراد والعائلات وتكمن أهمية السوق السكنية الثانوية في إمكانية استرجاع المقرض (البنك) الأموال التي منحها للمواطن بهدف شراء مسكن عن طريق بيع هذه القروض في شكل محفظة عقارية، وهذه العملية مزايًا بالنسبة للبنك المقرض.

31

<sup>28</sup> ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مرجع سابق، ص 54.55.

<sup>29</sup> عماد غزالي، دور المصارف الإسلامية في تدعيم السوق المالي، ط 01، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية: مصر، 2010، ص 82.

<sup>30</sup> عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص 198.

<sup>31</sup> ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مرجع سابق، ص 55.

## الفرع الثاني: المتدخلون في السوق السكنية.

تتميز عملية إنتاج المساكن بمشاركة مجموعة من المتدخلين على مستوى كل مرحلة من مراحل العملية، ويمكن توضيحهم وفقا لكل مرحلة على النحو الآتي<sup>32</sup>:

### أولا: عملية الإنتاج.

يتدخل على مستوى هذه عملية الإنتاج مجموعة من المتعاملين هم على التوالي: رئيس المشروع أو صاحب المشروع، المتعهد العقاري ومؤسسات البناء.

#### 1- رئيس المشروع:

يقصد بصاحب المشروع كل شخص طبيعي معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكا لها أو يكون حائزا على حقوق البناء عليها طبقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما<sup>33</sup>. ويتكفل رئيس المشروع بـ:

- تمويل العملية.
- تحديد الشروط الإدارية والتقنية لتحقيق المشروع.
- تحديد مسير المشروع والمؤسسات التي تتكفل بعملية البناء.
- المراقبة المستمرة لمراحل التقدم في الإنجاز.

#### 2- المتعهد العقاري:

هو الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يتكفل بتنفيذ وتسيير العملية لصالح رئيس المشروع من خلال ممارسة نشاط الترقية العقارية، هذا النشاط المتمثل أساسا في إنشاء وتحديد المساكن الموجهة للبيع أو التأجير، بموجب عقد اتفاقي بين طرفين هما رئيس المشروع والمتعهد العقاري حيث توكل إليه الوظائف الآتية:

- تحديد آجال التنفيذ، النوعية والسعر.
- التكفل بعمليات الدراسة.

<sup>32</sup> المرجع نفسه، ص 55-56.

<sup>33</sup> مرسوم تشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، العدد 32 المؤرخ في 25 ماي 1994، المادة 07.



- تحقيق مراقبة مدى مطابقة المواصفات لما هو محدد.
- متابعة نشاط مؤسسات البناء.
- كما أنه يمكن أن توكل له مهمة التحقيق المادي للمشروع (تغطية دور مؤسسة البناء).

### 3-المقاولون أو مؤسسات البناء:

هدفها التحقيق المادي للمشروع بالتوافق مع المخطط الهندسي والشروط المبينة في العقد.

ثانيا: عملية التمويل.

يتكفل رئيس المشروع بتسيير الأموال اللازمة من أجل إنجاز مساكن أو منتجات عقارية من نوع آخر حيث يكون مسؤولاً عن تسيير برنامج للتمويل بالاعتماد على:

- رأس ماله الخاص إذا كان المشروع العقاري خاص.
- اللجوء إلى CNEP-Banque أو إلى الجهاز البنكي بشكل عام ابتداء من سنة 1997.
- الإعانات والمساعدات المقدمة من طرف الدولة.

وتنتهي هذه العملية بالمتاجرة من خلال عمليات البيع على المخطط أو البيع بعد تمام إنجاز الأشغال، ويتكفل بهذه المهمة المتعهد العقاري بنفسه أو قد يلجأ إلى مؤسسات متخصصة كالوكالات العقارية، حيث تعنى هذه المرحلة بالمنتجات الموجهة للبيع أو التأجير.

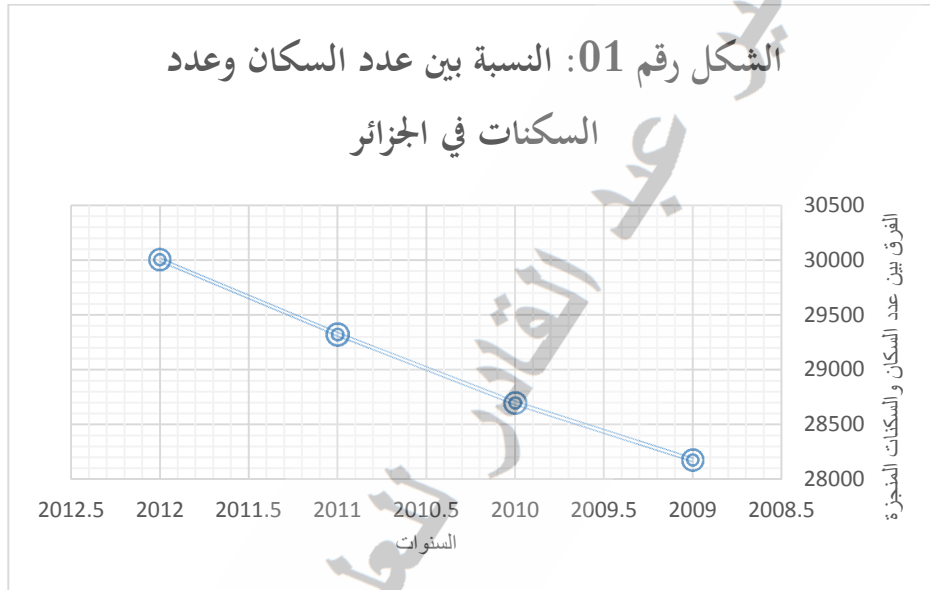
والملاحظ في مراحل العملية العقارية في الجزائر غياب الاستثمار والتسيير وهذا لغياب المؤسسات المستثمرة في السوق العقاري السكني سواء بشكل مباشر أو غير مباشر، فالاستثمار في السوق العقاري السكني يتركز على المعاملات الفردية وتكفل المتعهد العقاري بعملية تسيير المساكن.

### المطلب الثالث: حالة القطاع السكني في الجزائر.

بسبب عدم وجود سياسة إحصائية واستشرافية فاعلة في الجزائر للقطاع السكني؛ فإنه من الصعب التوصل إلى نسبة حقيقية عن العجز المسجل في هذا القطاع. وقد انتبعت الحكومة لهذا الخلل متمثلة في وزارة الإسكان فعمدت إلى اعتماد البطاقة الوطنية للسكنية من خلال المرسوم التنفيذي رقم 142-08 والتي عرفت حسبها ب: "هي وثيقة تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن تدون فيها كل قرارات منح السكنات العمومية الإيجارية والسكنات الاجتماعية التساهمية (الترقوي المدعم حالياً)



والسكنات التي تم اقتناؤها في إطار البيع بالإيجار والأراضي ذات الطابع الاجتماعي وإعانات الدولة الممنوحة لشراء أو بناء سكن. وتزود البطاقة الوطنية للسكن المنشأة أعلاه، من بطاقة الولاية المنصوص عليها، والهيئات المؤهلة قانونا بموجب نصوصها وكذلك الهيئات التابعة للدولة أو الجماعات المحلية<sup>34</sup>. لتفادي مشكل تعدد الطلبات في العائلة الواحدة وتقديم معلومات دقيقة عن حجم الطلبات الحقيقية لترسم على أساسها الحكومة حجم السكنات التي تنوي إنجازها وحجم الصيغ المرتبطة بذلك أيضا. والسبب وراء الأزمة المتصاعدة للسكن هو الارتفاع الديمغرافي الكبير من جهة حيث يبلغ معدل النمو السنوي بحوالي 1.9%<sup>35</sup>، والبيان الآتي يوضح الفارق الصارخ في عدم مسايرة وتيرة الإنتاج للسكنات بالنسبة لحجم الزيادة السكانية السنوية:



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على منشورات ONS "حوصلة 2011"، ومجلة السكن لوزارة السكن والعمران، ع06<sup>36</sup>.

ولا يتوقف السبب عند هذا فقط بل يتجاوز لطبيعة التركيبة السكانية في الجزائر التي يبلغ عدد الشباب فيها بحوالي 60% وهو ما يعني بديهيًا ارتفاع نسب الزواج وبالتالي عائلات جديدة تحتاج إلى

<sup>34</sup> مرسوم تنفيذي رقم 08-142 مؤرخ في 11 ماي 2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية العدد 24 المؤرخ في 11 ماي 208، المادة 59.

<sup>35</sup> تقرير البنك الدولي السنوي عن الزيادة السكانية في دول العالم، <http://data.albankaldawli.org/indicator/SP.POP.GROW>

<sup>36</sup> أنظر: الديوان الوطني للإحصائيات، منشور بعنوان "ديمغرافيا الجزائر 2013"، ص 15. مجلة السكن، وزارة السكن والعمران، ع 06، جانفي 2011، ص 80.

سكن جديد، وقد بلغت عدد الزواجات في سنة 2013 التي سجلتها مصالح الحالة المدنية بـ 387974 حالة زواج ما يعادل ارتفاع بنسبة 4.6% مقارنة بنسبة 2012، وبذلك ارتفع المعدل الخام للزواجات من 9.9% إلى 10.13% ما بين 2012 و2013<sup>37</sup>.

إن الأرقام السابقة التي تبين حجم الارتفاع الديمغرافي الكبير الذي تشهده الجزائر وارتفاع نسب الزواج؛ بمعنى عائلات جديدة تسعى للحصول على سكن مستقل، لا بد أن يدفع الحكومة إلى إيجاد حلول مبتكرة وسريعة تتلاءم مع سرعة النمو الديمغرافي في الجزائر.

### **المبحث الثاني: المنتجات المتداولة في السوق السكني الجزائري.**

يرتبط تنوع الصيغ التمويلية للسكن بالكفاءة في الأرضية القانونية للمشرع الجزائري، فالمتبع لتاريخ التشريع في القانون الجزائري وتطوره، سيشهد تطورا في الصيغ وابداعا مرتبعا بتطورات كل مرحلة اعتماد على التنمية المستدامة لرعاية كافة الطبقات الاجتماعية والمناطق الحضرية والريفية.

#### **المطلب الأول: السكن الترقوي.**

يعتبر السكن الترقوي بلفظه العام ما يقابل السكن الاجتماعي، وهو موجه للفئات متوسطة الدخل، وينقسم السكن الترقوي إلى: سكن ترقوي مدعم وسكن ترقوي عمومي.

#### **الفرع الأول: السكن الترقوي المدعم.**

وهي الصيغة الأكثر شعبية والأكثر طلبا، لدى المواطن الجزائري وكان اسم شهرتها في السابق "السكن التساهمي الاجتماعي".

#### **أولا: تعريف السكن الترقوي المدعم.**

يعتبر "السكن الترقوي المدعم هو كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية وموجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة"<sup>38</sup>.

<sup>37</sup> موقع الديوان الوطني للإحصائيات، منشور بعنوان "ديمغرافيا الجزائر 2013"، ص 14-15.

<sup>38</sup> المرسوم التنفيذي رقم 10-234 مؤرخ في 5 أكتوبر 2010 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية العدد 58 التاريخ 7 أكتوبر 2010.

## محتزات التعريف:

ما يفهم من هذا التعريف أن السكنات بصيغة الترقوي المدعم هي "سكنات جديدة" وهو ما يخرج السكنات التي يتم تجديدها أو إعادة هيكلتها، وبقوله "ينجزه متعهد بالترقية العقارية" فهذا يخرج السكنات التي قام غير المرقين بإنتاجها وهو نص المادة 08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 "يجب أن ينجز السكن الترقوي المدعم من طرف مرقى عقاري"<sup>39</sup>، النقطة الأخيرة من التعريف هي قوله "للحصول على المساعدة المباشرة" وهو ما توفره الدولة للراغبين في الحصول على مسكن بصيغة الترقوي المدعم وهي كما سنشهدا في النقطة الآتية، تتعدد أشكالها بتعدد صيغ تدخل الدولة المساعدة.

## ثانيا: طرق تمويل السكن الترقوي المدعم.

إن إنجاز السكنات الترقوية المدعمة تحتاج رؤوس أموال كافية خاصة أن مدة إنجازها قصيرة ولا يجب أن تتعدى سنتين، لذلك تحتاج هذه العملية أكثر من مصدر لتمويلها وهذا قياسا مع المدخول المتوسط للفرد الجزائري الذي لا يكفيه اقتناء منزل بأمواله الخاصة ودفع ثمنه في مدة سنتين وتتمثل أهم الطرق وآليات التمويل في القروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية سواء للأفراد أو المتعاملين في الترقية العقارية. حيث إن وجود القروض البنكية يعتبر من أحد أهم الشروط الأساسية لتطوير قطاع السكن وتمكين أغلب المواطنين من الحصول على سكن لائق، لأن وجود هذه القروض يدفع المرقين العقاريين إلى إنجاز عدد كبير من السكنات<sup>40</sup>، وتقوم أساليب تمويل السكن الترقوي المدعم على أسلوبين هما:

### 1- عن طريق القروض العقارية.

هناك شروط عامة وخاصة للحصول على القرض العقاري وسأتوقف على الشروط الخاصة فقط في هذه النقطة

<sup>39</sup> القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية العدد 51 التاريخ 14 سبتمبر 2011.

<sup>40</sup> عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص 80.

أ- شروط القرض بالنسبة للأفراد: تتمثل الشروط الخاصة التي يتطلبها القرض العقاري الموجه للأفراد من أجل اقتناء سكن ترقوي مدعم بما يلي<sup>41</sup>:

- الحصول على عقد بيع بناء على التصاميم<sup>42</sup>

- اثبات المشاركة الشخصية للمقترض والتي تحدد نسبتها الجهات المختصة

- اثبات دخل ثابت ومنتظم وقدرة على التسديد تتناسب مع قيمة القرض المطلوب وثن المسكن.

- تقديم الضمانات المطلوبة والمتمثلة في رهن من الدرجة الأولى للمسكن الممول إضافة الى التأمينات.

ب: بالنسبة للمتعاملين في الترقية العقارية: هناك شروط مفروضة على المتعاملين في الترقية العقارية على مستوى كل المؤسسات البنكية، وشروط أخرى تفرضها بعض المؤسسات فقط أهمها<sup>43</sup>:

- أن يثبت المتعامل في الترقية العقارية ملكيته للقطعة الأرضية محل إنجاز المشروع أو إمكانية تملكها بعقد توثيقي مسجل ومشهر.

- أن يثبت عدم خضوع القطعة الأرضية للرهن.

- أن يكون المتعامل حائز على رخصة البناء وشهادة التعمير سارية المفعول.

- أن يقدم المتعامل في الترقية العقارية الضمانات والتأمينات المطلوبة.

- أن يقدم دراسة تقنية ومالية كافية عن المشروع ومتطلباته.

- أن يثبت قدرته المالية على تغطية جزء من تكاليف المشروع المراد إنجازه.

---

<sup>41</sup> قانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، ع 14، المؤرخة في 06 مارس 2011.

<sup>42</sup> عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف مرقي عقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال. وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز. أنظر: قانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، ع 14، المؤرخة في 06 مارس 2011.

<sup>43</sup> عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص 231.230.

تعتبر هذه الشروط غير خاصة فقط بصيغة السكنات الترقية المدعمة بل هي عامة لجميع السكنية الآتي ذكرها في المطالب والفروع القادمة.

## 2- دعم الدولة:

أ- دعم الدولة لنسبة الفوائد البنكية: ينص المرسوم التنفيذي 10-87 المادة 3 الذي يتضمن نسبة الفوائد على القروض البنكية الممولة لاقتناء سكن ترقوي مدعم التي يتحملها المستفيد والمدعومة من قبل الخزينة العمومية للدولة كما يلي<sup>44</sup>:

- عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر بمرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل أو مساوية ست مرات للأجر الوطني الأدنى المضمون: يتحمل هذا المستفيد نسبة فائدة قدرها 1% في السنة.  
- تكون نسبة الفائدة التي تتحملها الخزينة هي حاصل الفارق بين نسبة الفائدة التي تطبقها البنوك والمؤسسات المالية ونسبة الفائدة التي يتحملها المستفيد.

- تقتطع الخزينة كلفة تمويل التخفيض الذي تحتسبه البنوك والمؤسسات المالية من حساب التخصيص الخاص رقم 132-302 الذي عنوانه "صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء وبناء وتوسيع السكن وكذا المرفقين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة".

ب- الاعانة المالية المباشرة: حسب المادة 5 من القرار الوزاري المشترك السالف الذكر فان مبلغ الاعانة يقدر ب 700000 دج إذا كان الدخل يتجاوز مره واحدة الدخل الوطني الأدنى المضمون وأقل من أربع مرات أو يساويه. وإلا كانت الاعانة 400000 دج إذا كان الدخل يتجاوز أربع مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون وأقل من ست مرات أو يساويه. حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي

---

<sup>44</sup> المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010 يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفوائد على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، الجريدة الرسمية، ع 17، المؤرخة في 14 مارس 2010.

10-235<sup>45</sup>. هذا مع شرط عدم الملكية للسكن أو قطعة أرض سكنية أو استفادة سابقة من صيغة أخرى حسب المادة 6 من القرار الوزاري المشترك سالف الذكر والمادة 4 من المرسوم التنفيذي 10-235.

ج- الإعفاءات الضريبية: سواء للأفراد أو المتعاملين العقاريين وتحدد معاييرها بحسب قانون المالية لكل سنة الذي يتم نشره في الجريدة الرسمية.

### ثالثا: التنظيم الوظيفي للسكن الترقوي المدعم.

تعتمد المواصفات التقنية العامة للسكن الترقوي المدعم على<sup>46</sup>:

- مساحة السكن؛ يحدد بـ 70 مترا مربعا مع نسبة تفاوت مسموح بأكثر من أو أقل بـ 3%.
- تصميم المسكن وترتيباته الفضائية ليتلاءم مع النمط المعيشي المحلي.
- التهيئة الخارجية للمسكن؛ بتوفر أثاث ملاءم ومساحات خضراء مع الأخذ بعين الاعتبار الخصائص المناخية المحلية.

### الفرع الثاني: السكن الترقوي العمومي.

هذه الصيغة تعتبر جديدة، لتعكس الرفاه الذي تقبل عليه الفئات التي تتمتع بدخل مرتفع نسبيا تتجاوز فيه الغرف العدد المعهود في الترقوي المدعم المعالج سابقا.

### أولا: تعريف السكن الترقوي العمومي LPP.

يمثل السكن الترقوي العمومي صيغة جديدة من السكن الترقوي فهو سكن ترقوي جماعي أو فردي ينجز وفق خصوصيات تقنية محددة في دفتر الشروط، يعد من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، وتعتبر هذه الصيغة موجهة للمقتنين الذين يفوق مجموع دخلهم ودخل زوجهم ست مرات

<sup>45</sup> المرسوم التنفيذي رقم 10-234 المؤرخ في 5 أكتوبر 2010 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية، ع 58، المؤرخة في 7 أكتوبر 2010.

<sup>46</sup> قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 ماي 2011 يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية، ع 51، المؤرخة في 14 سبتمبر 2011.

الدخل الوطني الأدنى المضمون وأقل أو يساوي اثنتي عشر مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون، للاستفادة من دعم الدولة<sup>47</sup>.

### ثانيا: شروط الاستفادة.

يودع طلب اقتناء السكن الترقوي العمومي من قبل الطالب للسكن لدى الهيكل الجهوي أو الولائي التابع للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية أو لدى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، أو عند الاقتضاء لدى المديرية الولائية للسكن. وينبغي أن تتوفر في طالب السكن الشروط الآتية<sup>48</sup>:

- مجموع دخل الطالب وزوجه ست مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون وأقل من أو يساوي اثنتي عشر مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون.
- عدم ملكية الطالب ملكية تامة لا هم ولا زوجه لعقار ذو استعمال سكني، باستثناء السكن ذو الغرفة الواحدة أو قطعة أرض صالحة للبناء.
- عدم الاستفادة المسبقة من مساعدة مالية من الدولة لاقتناء أو بناء سكن.
- تمنح الاستفادة من السكن بصيغة الترقوي العمومي مرة واحدة في العمر للشخص نفسه أو لزوجيه.

### ثالثا: أشكال الاستفادة.

بحسب المرسوم رقم 10-87 فإن الدولة تمنح تخفيضا في نسبة الفائدة التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية كقروض سكنية للمستفيدين من سكن بصيغة الترقوي العمومي، عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر بست مرات من الدخل الوطني الأدنى المضمون وأقل من أو يساوي اثنتي عشر

---

<sup>47</sup> وزارة السكن والعمران، مقرر رقم 1128 مؤرخ في 07 ماي 2013 يحدد شروط وكميات تنفيذ البرنامج العمومي للسكن الترقوي العمومي LPP ، المادة 2-5.

<sup>48</sup> وزارة السكن والعمران، مقرر رقم 1128 مؤرخ في 7 ماي 2013 يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، مرجع سابق، المادة 2-3-4.



مرة من الدخل الوطني الأدنى المضمون، فإن المستفيد في هذه الحالة يتحمل ما قدره 3% من نسبة الفائدة<sup>49</sup>، التي تطبقها البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقروض السكنية.

### المطلب الثاني: السكن الإيجاري:

وهو على عكس الصيغ السابقة لا يجعل من المستفيد مالك للسكن عند بداية العقد، بل مؤجرا لمدة تتحدد بشروط معينة، وهو بحسب الأجرة المستحقة وشروط العقد نوعان:

### الفرع الأول: السكن الاجتماعي الإيجاري.

دواعي ابتكار هذه الصيغة هو الحاجة الاجتماعية لبعض الفئات التي تعجز عن توفير سكنها الخاص بسبب الحالة المادية الصعبة، وتتبنى أغلب الدول العالم هذه الصيغة كدليل على الاهتمام بجميع الفئات وتلبية احتياجاتها الضرورية دون تفرقة.

### أولاً: تعريف السكن الاجتماعي الإيجاري.

يقصد بالسكن العمومي الإيجاري؛ السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة<sup>50</sup> كما يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة.

### ثانياً: شروط الاستفادة.

لا يمكن الشخص أن يطلب منحه سكناً عمومياً إيجارياً إذا كان<sup>51</sup>:

- يملك عقاراً ذا استعمال سكني ملكية تامة.

<sup>49</sup> المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010 يحدد مستويات وكميات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، الجريدة الرسمية، ع 17، المؤرخة في 14 مارس 2010.

<sup>50</sup> مرسوم تنفيذي رقم 08-142 مؤرخ في 11 ماي 2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية، ع 24، المؤرخة في 11 ماي 2008.

<sup>51</sup> المرجع نفسه، المادة 3-4-5.



- يملك قطعة أرض صالحة للبناء.

- استفاد من سكن عمومي ايجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار.

- استفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي.

- إذا تجاوز دخله العائلي الشهري 24000 دج، أو قلت مدة إقامته بالبلدية الاعتيادية الخمس سنوات.

- إذا لم يتجاوز عمره 21 سنة. عند تاريخ إيداع الطلب.

**ثالثا: كيفية الإيجار.**

- يخضع السكن العمومي الإيجاري إلى عقد إيجار مقيد بدفتر شروط لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية<sup>52</sup>.

- يمنع في السكن العمومي الإيجاري، الإجارة من الباطن أو نقل حق الإيجار<sup>53</sup>.

- عدم الشغل الفعلي للسكن لأسباب غير مبررة لمدة ستة أشهر دون انقطاع، إلى فسخ عقد الإيجار<sup>54</sup>.

- يتم حساب الإيجار اعتمادا على كل من: القيمة المرجعية للمتر المربع، مساحة المسكن القابلة للسكن والمنطقة الفرعية للمسكن<sup>55</sup>.

**الفرع الثاني: سكنات البيع بالإيجار.**

تعرف هذه الصيغة في الفقه الإسلامي باسم "الإجارة المنتهية بالتملك"

**أولا: تعريف سكنات البيع بالإيجار.**

---

<sup>52</sup> مرسوم تنفيذي رقم 08-142 مؤرخ في 11 ماي 2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، مرجع سابق، المادة 44.

<sup>53</sup> المرجع نفسه، المادة 44.

<sup>54</sup> المرجع نفسه، المادة 47.

<sup>55</sup> المرجع نفسه، المادة 49.

البيع بالإيجار هو صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب<sup>56</sup>، يمول من الميزانية<sup>57</sup>، ويحدد الوزير المكلف بالسكن موقع المساكن المخصصة للبيع بالإيجار وعددها<sup>58</sup>، ويحدد ثمن المسكن المخصص للبيع بالإيجار على أساس الكلفة النهائية لإنجازه بما تتضمنه من نفقات شراء الأرض وكذلك مصاريف التسيير التقني والإداري التي تحتسب على المدة التي تسبق نقل الملكية<sup>59</sup>.

### ثانياً: شروط الاستفادة من سكنات البيع بالإيجار<sup>60</sup>:

- عدم امتلاك عقار ذو استعمال سكني ملكية كاملة.
- عدم الاستفادة من مساعدة مالية من الدولة في إطار بناء مسكن أو شرائه.
- يجب ألا يتجاوز مستوى مدخول العائلة خمس مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

### ثالثاً: آلية الاستفادة من مسكن بصيغة البيع بالإيجار.

بعد استيفاء الشروط تبلغ مصالح الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المستفيدين بقرار قبولهم من اللجنة، ليخضع المستفيد بالقيام بالإجراءات التالية:

- دفع 10% من ثمن المسكن كخيار ثابت للشراء. مع دفع 5% عند تسليم المفتاح و5% خلال السنة الموالية لتاريخ تسليم المفتاح و5% خلال السنة الموالية لتاريخ دفع آخر قسط من مبلغ المساهمة الأولية<sup>61</sup> الذي يقدر في مجمله بـ 25%

---

<sup>56</sup> المرسوم التنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 23 أبريل 2001 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، ع 25، المؤرخة في 29 أبريل 2001. المادة 2.

<sup>57</sup> المرجع نفسه، المادة 04.

<sup>58</sup> المرسوم التنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 23 أبريل 2001 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، مرجع سابق، المادة 03.

<sup>59</sup> المرجع نفسه، المادة 05.

<sup>60</sup> المرجع نفسه، المادة 06.

<sup>61</sup> القرار المؤرخ في 14 ماي 2002 المعدل للقرار المؤرخ في 23 يونيو 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، ع 41، المؤرخة في 12 يونيو 2002.

- يجب أن يسدد المستفيد مبلغ ثمن المسكن في كل الحالات، بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى لا يتجاوز عشرين سنة<sup>62</sup>، ودون أن يتجاوز عمره خمسة وستون سنة<sup>63</sup>

- في حالة عدم تسديد ثلاثة أقساط متتالية تطبق زيادة 5% في مبلغ القسط الشهري، وفي حالة التأخر عن دفع ستة أقساط يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد.

### المطلب الثالث: السكن الريفي.

دعت الحاجة إلى تبني السكن الريفي بالدعم والاهتمام، ليس لسبب مشكلة أزمة الإسكان بل لأسباب أخرى، وهي الحفاظ على التنمية الريفية فهي جزء لا يتجزأ من التنمية الوطنية الشاملة.

### الفرع الأول: ماهية وشروط السكن الريفي.

للسكن الريفي مفهوم خاص يختلف عن الأنماط السابقة، لتعلقه بالمناطق الريفية دون الحضرية.

#### أولاً: تعريف السكن الريفي.

هو كل سكن ينجز في منطقة ريفية وهو نوعان<sup>64</sup>:

في شكل مفروق: وهو سكن جديد ينجزه في وسط ريفي في إطار البناء الذاتي أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي.

في شكل مجمع: وهو كل سكن جديد ينجزه منعه بالترقية العقارية معتمد، في تجمعات ريفية يقل عدد سكانها عن 5 آلاف نسمة موجهة للأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي.

#### ثانياً: شروط الاستفادة.

---

<sup>62</sup> المرسوم التنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 23 أبريل 2001 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، ع 25، المؤرخة في 29 أبريل 2001. المادة 08.

<sup>63</sup> المرجع نفسه، المادة 09.

<sup>64</sup> المرسوم التنفيذي رقم 13-325 مؤرخ في 26 سبتمبر 2013 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 5 أكتوبر 2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة. الجريدة الرسمية، ع 48، المؤرخة في 29 سبتمبر 2013.

- الإقامة لأكثر من خمس سنوات في البلدية المعتادة، وللذين يمارسون نشاطا في الوسط الريفي<sup>65</sup>.

- عدم امتلاك عقار ذو استعمال سكني ملكية تامة<sup>66</sup>.

- عدم امتلاك قطعة أرض صالحة للبناء إلا إذا كانت هذه القطعة مخصصة لبناء سكن موضوع المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة في إطار السكن الريفي<sup>67</sup>.

- عدم الاستفادة من سكن عمومي إيجاري أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار أو سكن اجتماعي تساهمي أو إعانة عمومية في إطار اقتناء أو بناء أو تهيئة سكن<sup>68</sup>.

- أن يقل دخل العائلة عن ست مرات من الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون أو يساويه<sup>69</sup>.

### ثالثا: أشكال الاستفادة من دعم الدولة.

تعطي الدولة نمطين للمساعدة في الحصول على مسكن ريفي على النحو الآتي:

#### 1- المساعدة المباشرة<sup>70</sup>:

- 700 ألف دينار جزائري إذا كان الدخل أقل من ست مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.

ويرفع مستوى المساعدة هذا إلى:

---

<sup>65</sup> قرار مؤرخ في 19 يونيو 2013، يحدد كفاءات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، الجريدة الرسمية، ع 32، المؤرخة في 23 يونيو 2013.

<sup>66</sup> المرسوم التنفيذي رقم 10-235 مؤرخ في 5 أكتوبر 2010 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية، ع 58، المؤرخة في 7 أكتوبر 2010.

<sup>67</sup> المرجع نفسه.

<sup>68</sup> المرجع نفسه.

<sup>69</sup> المرجع نفسه.

<sup>70</sup> المرسوم التنفيذي رقم 13-325 مؤرخ في 26 سبتمبر 2013 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 5 أكتوبر 2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة. الجريدة الرسمية، ع 48، المؤرخة في 29 سبتمبر 2013.

- 800 ألف دينار جزائري في كل من الولايات: الأغواط، بسكرة، بشار، ورقلة، الوادي وغرداية.

- مليون دينار جزائري في تندوف، أدرار، تامنغست وإيليزي.

## 2- تخفيض معدل الفائدة:

تحدد معدلات التخفيض المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لبناء سكن ريفي وبناء سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا كما يأتي<sup>71</sup>:

- عندما تكون مداخيل المستفيد أقل بست مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها، يتحمل هذا المستفيد نسبة فائدة قدرها 1% في السنة.

- عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر بست مرات من الدخل الوطني الأدنى المضمون، يتحمل هذا المستفيد نسبة فائدة قدرها 3% في السنة.

## الفرع الثاني: أهمية السكن الريفي.

إن التحولات الاجتماعية الممزوجة بنمو حضري سريع، شوهت الطابع الريفي للمناطق الفلاحية وخاصة على محيط المدن الكبرى، من جهة أخرى فإن الحياة في الريف عرفت تجريدا، وتكفلا نوعا ما ناقصا من حيث الفعالية في إطار عمليات البناءات الريفية، بحيث ترجمت هذه الإنجازات بأعمال ذات نوعية عمرانية رديئة، والتي غالبا ما كانت غير مكتملة ومكتظة بإضافات مشوهة بافتقارها لتصورات بنائية وتصاميم ملائمة أصبحت هذه البناءات الجديدة منعومة النوعية والهوية التي تميز المداشر والقرى التقليدية.

إن تسارع وتفاعل التعمير بصورة متزايدة في إطار التنمية الاقتصادية للبلاد، سيلتزم بهذه الظاهرة ووضع استراتيجية من ناحية الشغل وملا الفضاة وإنتاج إطار معيشي متجانس، فإن التمرکز الحضاري والتكتل بالقرب من السواحل يكونان حاليا صفة من عدم التوازن الفضائي مؤثرة بشكل سلبي على الشكل العقلاني للفضاءات الريفية. لذلك يقتضي مفهوم السكن الريفي إعادة النظر في التكفل به

---

<sup>71</sup> المرسوم التنفيذي رقم 13-389 المؤرخ في 24 نوفمبر 2013 يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا، الجريدة الرسمية، ع 61، المؤرخة في 08 ديسمبر 2013.

بإعادة الاعتبار بصورة الزامية للتركيبية المالية للبناء المرهونة بالمساعدة للدولة فقط والتي لم تشرك مسبقا المستفيد من البناء بغية إيجاد إطار مبني مكتمل ومنسجم مع المحيط الملائم الذي سيتواجد به، إن المبادئ التنظيمية للسكن الريفي غالبا ما تكون خفية إن لم نقل منسية نتج عنها شبه سكنات أو هياكل بنايات غير مكتملة وبدون نمط مرجعي ولا رفاهية ضرورية.

من جانب آخر فإن التماسك الاجتماعي للسكن الريفي لا يجب أن يتوقف على الأسرة الواحدة التي تنشط في المجال الفلاحي، لكن يجب أن تدمج كل الفئات الاجتماعية المهنية التي تتوفر فيها شروط مساعدات الدولة والتي تقطن بالريف.

تم أمام هذه الحالات وضع في إطار المخطط الخماسي إجراءات جديدة تهدف أساسا إلى تطوير أشكال سكنية أكثر ملائمة رامية حسب الحالة إلى:

- ❖ تدعيم المراكز السكنية الموجودة.
- ❖ إنشاء نوعية جديدة لقرى مستقبلية.
- ❖ إيجاد أجوبة ملائمة للسكن المشتت في الوسط الريفي.

فإن الميولات الملاحظة بخصوص الحد من النزوح الريفي وتحفيز السكان للعودة إلى عالم القرى يستوجب تغييرات في مخطط الإنتاج في إطار مبني نوعي قصد تحسين الظروف المعيشية للسكان المعنيين. يتطلب التثبيت العقلاي لبناءات داخلية المستغلات الفلاحية للهضاب والمنحدرات والمناطق الجبلية والسهلية ومناطق الجنوب الكبير، إدماج بنايات ملائمة مع الطبوغرافيا والمناخ والنمط المعيشي الخاص بهذه المناطق، وهو ما يعني إعادة تنظيم للتوزيع الفضائي للبنىات ضمن تجانس اقتصادي، تهيئة عامة وامتصاص فعلي للجيوب السكنية القصدية أو الغير صحية<sup>72</sup>.

### المطلب الرابع: تقييم جدوى الأصناف السكنية وطرق تمويلها.

نقوم بإجراء نقد وتقييم لسياسة الجزائر في تبنيها للأشكال السكنية المختلفة في هذا المطلب، وذلك للوقوف على أهميتها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية من جهة ومن ناحية شرعية تمويلها من ناحية أخرى.

<sup>72</sup> وزارة السكن والعمران، تعليمة خاصة بتصميم وتنظيم السكن في العالم الريفي، 23 ماي 2006، ص 2.

## الفرع الأول: تنوع الأصناف السكنية وشرعية تمويلها.

لتنوع الأصناف السكنية أثر بالغ في معالجة أزمة السكن بمنظورها الاقتصادي والاجتماعي أيضا.

### أولا: أهمية التنوع في الأصناف السكنية.

يعتبر التنوع في الصيغ والأنماط السكنية لسياسة الإسكان، ما لها من الأثر البالغ في رفع المستويات المعيشية ورفع مستويات التنمية الشاملة؛ من خلال الاهتمام بجميع الشرائح المجتمعية: محدودة الدخل والمتوسطة وصاحبة الرفاه النسبي، وقد كان الاهتمام الأكبر من قبل الدولة بالأنماط الاجتماعية المتمثل في السكن التجاري الاجتماعي، فقد حملت الدولة على كاهلها إنتاج وتمويل وتسيير هذا النمط الاجتماعي الذي هو موجه في صميمه إلى الفئات المجتمعية المعوزة العاجزة عن توفير سكن خاص بها بالاعتماد على مواردها المحدودة والذي حدده المشرع الجزائري في حدوده بأقل من الدخل الوطني الأدنى المضمون والذي يساوي إلى 24 ألف دج، وتمثل توفير السكن للفئات صاحبة الدخل المتوسط الذي يتوسط دخلها المجال؛ من بداية الدخل الوطني الأدنى المضمون إلى حدود الست أضعاف من الدخل الوطني الأدنى المضمون، بفتح صيغة الترقوي المدعم والبيع التأجيري، ولأصحاب الرفاه النسبي الذين يقل دخلهم عن اثنتي عشر ضعفا من الدخل الوطني الأدنى المضمون، تم ابتكار صيغة الترقوي العمومي لمن يرغبون بسكن أكثر مساحة وأكثر غرفا لا تقل عن حدود الثلاثة غرف. ولا تقتصر السياسة السكنية في الجزائر على الجوانب الاجتماعية وحسب بل إن الدولة الجزائرية اهتمت أيضا بمعالجة مشكل النزوح الريفي من خلال القطاع السكني وذلك بتوفير السكن الريفي للمناطق المصنفة كريفية للحفاظ على التنمية الزراعية والحيوانية وتنميتها من جهة وللحفاظ على أراضيها المتاخمة للحدود من الزحف الأجنبي.

من خلال ما سبق فالملاحظ هو: أن التنوع في الصيغ السكنية الموجهة للأفراد في الجزائر فعال للغاية بغض النظر عن مساوئ التسيير وتذبذب الإنتاج، فهي شاملة لكل الفئات المجتمعية وتراعى فيها التنمية الشاملة وخصائص السكن الملائم وتوفيره بمعايير الأمم المتحدة نفسها.



## ثانيا: شرعية التمويلات الموجهة للأصناف السكنية.

مما سبق ذكره في المطالب السابقة الملاحظ هو: أن أشكال دعم الدولة في تمويل القطاع السكني يتوفر بصورتين؛ إما بدعم مباشر من خلال تقديم المساعدة المالية للمستفيد أو من خلال الدعم الغير مباشر وذلك بتحمل نسبة الفائدة التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية للمستفيد بالقرض السكني وتخفيضها حتى حدود الواحد بالمئة. والرأي الشرعي في هذه المسألة واضح جدا لا يحتاج إلى أدلة، فتقديم الدولة للإعانة المباشرة للمستفيد أمر محمود ويحث الإسلام عليه لقوله تعالى ﴿إِنْ تَبَدُّوا الصَّدَقَاتِ فَنِعِمَّا هِيَ وَإِنْ تُخْفُوهَا وَتُؤْتُوهَا الْفُقَرَاءَ فَهُوَ خَيْرٌ لَكُمْ وَيُكَفِّرُ عَنْكُمْ مِنْ سَيِّئَاتِكُمْ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ﴾<sup>73</sup>، أما التخفيض في نسب الفائدة فهو أمر يخالف الشريعة الإسلامية فالربا محرم كثيره وقليله، وقد توعد الله تعالى في كتابه أصحاب الربا بالحق ورفع البركة عنهم بقوله ﴿يَمْحَقُ اللَّهُ الرِّبَا وَيُزِيلُ الصَّدَقَاتِ وَاللَّهُ لَا يُحِبُّ كُلَّ كَفَّارٍ أَثِيمٍ﴾<sup>74</sup>، "فإقرار الربا القليل أو الفائدة القليلة مخالف للآيات القرآنية الدالة دلالة قطعية على تحريم الربا: ﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا﴾"<sup>75</sup> فالآية صريحة في الدلالة على حرمة الربا بعمومه<sup>76</sup>.

تميزت تجربة الجزائر في الإسكان بنمط البيع التأجيري "الإيجار المنتهي بالتمليك" وهو عقد شرعي، لكن في هيكلها عند المشرع الجزائري، الملاحظ هو فقدان بعض شروطها للشرعية كالغرامات المتأتية بسبب التأخير في دفع الأقساط.

## الفرع الثاني: جدوى تدخل الدولة في القطاع السكني.

توجد ثلاث مؤسسات رئيسية في الجزائر تقوم بتسيير الإنتاج السكني في الجزائر وهي في أغلبها الأعظم مؤسسات عمومية تابعة للدولة، وهذه المؤسسات هي: دواوين التسيير والترقية العقارية OPGI، مؤسسات ترقية السكن العائلي EPLE والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL. هذه هي أهم المؤسسات التي تهتم على الإنتاج في القطاع السكني وتسييره وهي تابعة بشكل كلي للدولة، وبالتأكيد لهذا انعكاسات سلبية فهو يضغط بشكل كبير على الخزينة العمومية للدولة ما يؤثر سلبا على الموازنة العامة على حساب قطاعات أخرى لا تقل أهمية عن قطاع السكن،

<sup>73</sup> سورة البقرة، الآية 271.

<sup>74</sup> سورة البقرة، الآية 276.

<sup>75</sup> سورة البقرة، الآية 275.

<sup>76</sup> وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، ط04، دار الفكر، دمشق-سوريا، ج01، ص 123.



وقد كان اهتمام الحكومة الجزائرية الأكبر في السكن الاجتماعي وهو وإن كان له أهمية كبرى من الناحية الاجتماعية إلا أنه لا يجب أن نغفل الجوانب الاقتصادية.

ففي سنة 1995 كمثل على الاهتمام المفرط للجمهورية الجزائرية في السكن الاجتماعي تم تحديد مبلغ 169.33 مليار دينار لتمويل السكن الاجتماعي، وقد تم تغطية 91.85 مليار دينار من المبلغ من الخزينة العمومية والجزء المتبقي غطي من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط؛ أي من مدخرات المواطنين. وبعد رفع وتيرة الإنجاز للسكنات الاجتماعية من طرف الدولة وارتفاع أسعار مواد البناء المرافقة لها؛ أدت كل تلك العوامل مجتمعة إلى ظهور الحاجة لمزيد من الموارد المالية لتمويل السكن الاجتماعي، بحيث ظهر عجز ملحوظ في الموارد اللازمة التي كان يجب توفرها لتحقيق المشاريع السكنية<sup>77</sup>، فقد كانت دائما حصة الأسد للسكنات الاجتماعية بحسب الجدول الآتي:

الجدول رقم 01: السكنات المصدرة خلال الفترة "2005-2012" حسب الصيغ السكنية.

Années	LPL	LSP	Loc vente	Promotionnel	Auto-const	S/Total Urbain	Rural	Total
2005	25 834	15 787	12 350	8 027	27 574	89 572	42 907	132 479
2006	43 527	23 769	7 128	8 435	18 630	101 489	76 287	177 776
2007	44 079	19 325	8 491	5 028	14 671	91 594	88 336	179 930
2008	57 657	37 123	1 827	4 070	15 176	115 853	104 968	220 821
2009	55 550	37 924	9 043	5 644	18 142	126 303	91 492	217 795
2010	61 316	28 889	7 777	4 891	11 761	114 634	76 239	190 873
2011	74 317	28 114	6 816	6 061	30 836	146 144	66 521	212 665
2012	66 259	24 732	2 422	5 454	14 750	113 617	85 562	199 179
TOTAL	428 539	215 663	55 854	47 610	151 540	899 206	632 312	1 531 518

المصدر: وزارة السكن والعمران، منشور عن السكنات المصدرة بين "2005-2012"<sup>78</sup>.

<sup>77</sup> عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص 116-117.

<sup>78</sup> موقع وزارة السكن والعمران، منشور بعنوان "LES LIVRAISONS DE LOGEMENTS DURANT LA PERIODE (2005 - 2012)", <http://www.mhuv.gov.dz/ar/index.asp>

## المبحث الثالث: القرض السكني في الجزائر.

إن التسيير الحسن لأنماط القرض وشروطه من شأنه ضمان نتائج فعالة في التنمية للقطاع الموجه إليه. ومن شأن الاستخدام السيء للقرض من جهة مقابلة؛ إحداث أزمات قد يتعدد فيها مجال العدوى، خاصة في قطاع حساس كالسكن.

### المطلب الأول: مفهوم ومراحل القرض السكني في الجزائر.

يخضع القرض السكني في الجزائر لتشريعات تنظمه، لمحاولة جعله فعالا لإحداث تنمية شاملة في القطاع السكني من عديد النواحي.

### الفرع الأول: تعريف القرض السكني في الجزائر.

كنا قد تطرقنا إلى تعريف السكن من قبل في المبحث الأول، لذلك سنكتفي في هذا المبحث على تعريف القرض والقرض السكني فقط.

#### أولا: تعريف القرض.

يتنوع تعريف القرض ويختلف بحسب المجال المعرف فيه.

1-التعريف اللغوي: القرض هو القطع وقرضه أي قطعه<sup>79</sup> فهو كل ما تعطيه أو تسلفه من المال لتقضاه<sup>80</sup>، فالتعريف اللغوي للقرض يركز على الجزء المقتطع من جهة المسلف.

2-التعريف الفقهي: فَهُوَ عَقْدٌ مَخْصُوصٌ يَرُدُّ عَلَى دَفْعِ وَإِعْطَاءِ الْمَالِ الْمِثْلِيِّ لِأَحَرٍ عَلَى أَنْ يَرُدَّ مِثْلَهُ. وَيَخْرُجُ بِقَيْدِ "عَلَى أَنْ يَرُدَّ مِثْلَهُ"، الْوَدِيعَةُ وَالْهَيْبَةُ وَالصَّدَقَةُ وَالْعَارِيَّةُ لِأَنَّ الْوَدِيعَةَ وَالْعَارِيَّةَ يَجِبُ رَدُّهُمَا عَيْنًا كَمَا أَنَّ الْهَيْبَةَ وَالصَّدَقَةَ لَا يَلْزَمُ رَدُّهُمَا عَيْنًا أَوْ بَدَلًا<sup>81</sup>، والواضح في التعريف الشرعي استثناء القرض المشروط بفائدة.

3-التعريف القانوني: عُرِفَتْ عملية الإقراض في قانون النقد والقرض رقم 90-10 على أنها: "تشكل عملية القرض، كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد، بوضع أموال تحت

<sup>79</sup> ابن منظور، لسان العرب، مرجع سابق، المجلد الخامس، ص 3588.

<sup>80</sup> إسماعيل بن حماد الجوهري، الصحاح في اللغة، مرجع سابق، المجلد الثالث، ص 1101.

<sup>81</sup> علي حيدر خواجه أمين أفندي، درر الحكام في شرح مجلة الاحكام، ط01، دار الجيل، بيروت-لبنان، 1991، ج03، ص 82.

تصرف شخص آخر، أو يأخذ بموجبه ولمصلحة الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان<sup>82</sup>. الفرق واضح بين التعريف الشرعي والتعريف القانوني للقرض؛ ويتمثل الفرق الأبرز في العموم والخصوص، فالتعريف القانوني جعل من القرض عاما سواء أكان قرضا حسنا أو قرضا مشروط بفائدة على عكس التعريف الشرعي الذي لا يعترف بالفائدة أخذا أو عطاءا.

4-التعريف الاقتصادي: القروض هي من أفعال الثقة بين الأفراد، ويتجسد القرض في ذلك الفعل الذي يقوم بواسطته شخص ما وهو الدائن (ويتمثل هذا الشخص في حالة القروض البنكية في البنك ذاته) بمنح أموال (بضاعة، نقود....) إلى شخص آخر هو المدين أو يعدها بمنحه إياه أو يلتزم بضمانة أمام الآخرين وذلك مقابل ثمن أو تعويض هو الفائدة<sup>83</sup>.

### ثانيا: تعريف القرض السكني.

القرض العقاري بصفة عامة ومنه القرض السكني يعد عملية ترد على الأملاك العقارية لقاء عوض يضع الشخص "مؤسسة القرض" أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر "المستفيد" على أن يلتزم هذا الأخير بالتوقيع كالضمان والكفالة<sup>84</sup>. فالقرض السكني بهذا المفهوم يعتبر مبلغ ماليا تمنحه المؤسسات المالية أو المصرفية للأشخاص سواء أكانوا طبيعيين أو معنويين بغرض القيام بنشاط عقاري وفق معايير وشروط العملية للمؤسسة المقرضة والتي تحدد نسبة الفائدة، مدة القرض والأقساط الشهرية، مقابل ضمانات مناسبة يطلق عليها غالبا اسم القروض الرهنية، لأنها ترتبط بضمان الرهن الذي يكتب لصالح المؤسسة المقرضة من طرف المقرض ضمانا لسداد دينه في حالة عجزه المالي، وهي القروض الوحيدة المستعملة في الجزائر لتمويل السكن خاصة<sup>85</sup>.

### الفرع الثاني: أنواع القروض السكنية.

يمكن تقسيم القروض السكنية إلى عدة أنواع بحسب موضوع تقسيمها، وبحسب القطاع الخاضع له القرض السكني يمكن تقسيمه إلى ثلاثة أقسام رئيسية هي:

<sup>82</sup> قانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 أبريل 1990 يتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية، ع16، المؤرخ في 18 أبريل 1990، المادة 112.

<sup>83</sup> الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ط 03، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون-الجزائر، 2004، ص 55.

<sup>84</sup> محالدي عبد القادر، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة البليدة، 2007، ص 05.

<sup>85</sup> بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، رسالة دكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد -تلمسان-، 2011-2012، ص 180.

## أولاً: القروض التي تخضع للقطاع العمومي.

إن هذه القروض توزع عن طريق مؤسسات القرض التي تختص بمنح القروض عن طريق الامتياز، والتي تضع معدل فائدة ثابت من طرف السلطات التنظيمية، وهذه القروض هي<sup>86</sup>:

1- قروض التوفير للسكن: وهو قرض الادخار السكني الذي يمكن المستفيد بعد مدة من قيامه بالتوفير أن يكافئ بمنحه قرض بمعدل فائدة مناسب<sup>87</sup>:  
أ- المستفيدون من قروض التوفير السكني.

يمكن للموفر أو زوجه أن يتحصل على قرض بمعدل فائدة جيد سواء كان راشداً أو قاصراً بشرط حصول الأخير على تصريح أبوي، وهذا نتيجة لتوفيره لدى صناديق التوفير للسكن، كما يمكن للمستفيد أن يستعمل حقوقه أو يستفيد من نقل حقوق قرينه.  
ب- قرض التوفير للسكن في الجزائر.

هذا النوع الذي يمكن المستفيد من الحصول على مسكن بعد مدة من التوفير والاحتياط بمعدل مغري مقدر بـ 2% ولقد بدأ في تطبيق الادخار السكني في الجزائر بعد قانون 19 فيفري 1971 الذي تجسد هدفه حسب المادة 02 ما يلي: "منح القروض لتمويل بناء السكن لكل فرد حقيقي له حساب التوفير العادي في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP"

هذا النوع من التوفير موجه إلى تمويل السكن بدون اللجوء إلى السلطات الاجتماعية يهدف إلى تشجيع التوفير والادخار. ولقد بدأ تطبيقه من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط سنة 1999.

2- قروض عن طريق العقود.

<sup>86</sup> عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص 213-320.

<sup>87</sup> بنك العقار - الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-، الموقع الرسمي للبنك، دفتر توفير السكن،

[http://www.cnepanque.dz/ar/index\\_ar.php?page=livret\\_epargne\\_logement](http://www.cnepanque.dz/ar/index_ar.php?page=livret_epargne_logement)

إن هذا النمط من القروض موجه من طرف هيئات القرض "البنوك" يتم بالاتفاقية "عقد" مع الدولة، لاستخدامه في الترقية العقارية لتمويل شراء قطعة أرض يتم تخصيصها حصريا لبناء مساكن<sup>88</sup>.

أ-المستفيدون من هذا القرض:

\* الأفراد الذين يقومون بعمليات خاصة بالسكن العائلي.

\* الأفراد "العاديين أو المعنويين" الذين يقومون بعمليات الكراء.

ب-مبلغ القرض؛ على الأكثر 80% من مبلغ العملية.

ج-مدة القرض؛ من 10 إلى 25 سنة للحيازة على مسكن جديد أو عملية بناء، من 05 إلى 15 سنة لكل عملية توسيع.

3-قروض الحصول على سكن اجتماعي.

يجري هذا النوع من القروض عن طريق العقد الذي من خصائصه تسهيل امتلاك السكن، وهو موجه للأفراد ذوي الدخل المتوسط والضعيف، حيث لا يمكنهم حيازة أو بناء مسكن بدون إعانة. قروض الحصول على السكن الاجتماعي مقدمة من طرف هيئات القروض التابعة لقاعدة ضمان الحصول على سكن اجتماعي للامتلاك "FGAS" الذي يضمن النهاية العادية لهذا النوع من القروض.

ثانيا: قروض القطاع الحر.

هذا النوع من القروض معطى من طرف هيئات القروض حيث أنه ليست لهم أية خصائص في الفوائد أو قوانين خاصة، حيث أن أي هيئة يمكنها تطوير، وتنويع وتسهيل منتجها. ويمكن تقسيم قروض القطاع الحر إلى صنفين أساسيين هما<sup>89</sup>:

1-القروض التي سدادها مختلف "متباين".

88 بنك التنمية المحلية، الموقع الرسمي، القروض المخصصة للترقية العقارية،

<http://www.bdl.dz/arabe/promotion-arabe.html>

89 ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مرجع

سابق، ص 81-84.

في هذا النوع يتم تسديد الرأسمال في عدة أشهر بعد الاقتراض، أو لعدة سنوات بالنسبة لرأس المال المتضمن الفوائد. والاختلاف في تسديد القرض يمكن أن يكون جزئي أو كلي:

\* الجزئي: التباين يكون في التسديد الكلاسيكي في مدة سنتين على الأكثر.

\* الكلي: الاختلاف هنا يكون في تسديد الرأسمال والفوائد ويسمى هذا التسديد *Infine*.

2- القروض التي سدادها سلمي.

يتم تسديد رأسمال هذا القرض وفائدته على أساس وقت زمني محدد، كما يمكن تصنيفه مع خصائص الفوائد الثابتة أو مع الفوائد المعاد النظر فيها:

\* الفوائد الثابتة: في هذه الحالة معدل الفائدة ثابت، وهذا في مدة القرض ككل.

\* الفوائد المتغيرة: هذا النوع هو الذي معدله الأول يمكن تعديله في مدة حياة القرض، وله أيضا نوعان: \* الفوائد المعاد النظر فيها للانخفاض.

\* الفوائد المعاد النظر فيها للارتفاع.

ثالثا: قطاع القروض الاجتماعية (التمويل غير البنكي).

هي قروض موزعة خارج القطاع البنكي، حيث يتميز هذا النوع من القروض بمعدلات فوائد صغيرة جدا، مثل قروض التوظيف<sup>90</sup>.

توجد هناك العديد من القروض وأشكالها، تختلف أقسامها بحسب نوع التقسيم، لكن ما يهمنا في هاته الدراسة هو ما تعلق بالقطاع العام والخاص فقط، لحاجتنا إليه في صكوك المشاركة في الفصل الثاني.

---

<sup>90</sup> ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مرجع سابق، ص 242.

## المطلب الثاني: أحكام وواقع القرض السكني في الجزائر.

يكتنف القرض السكني في الجزائر الكثير من الصعوبات التي أعاقت فاعليته، وهي ما سنناقشه في هذا المطلب.

### الفرع الأول: أحكام القرض السكن الجزائري.

تخضع سياسة القروض السكنية في الجزائر كسائر باقي دول العالم لنظام الفائدة، وهذا ثابت في شروط بنك العقار -الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- الراعي الرئيسي للقروض العقارية، وعلى الرغم من أن الحكومة الجزائرية تتكفل بتحمل أعباء الفائدة التي تطبقها البنوك للقروض السكنية، إلا أن ذلك غير كاف؛ بسبب الإبقاء على الـ 1% وهي تعتبر من الفوائد الربوية مهما قلت إذا لم تصل إلى الصفر بالمئة كما سبق بيان ذلك. فهذا أحد الشروط الرئيسية للقرض السكني، وكل شرط جلب منفعة فهو محرم لعله الربا<sup>91</sup>، إضافة إلى هذا غرامات التأخير الذي تفرضه قوانين تسيير القرض السكني في حالة التأخير عن سداد الأقساط في وقت الاستحقاق الرسمي، وهذا لأنه شبهة ربا النسبيّة، وإذا شرط الدائن على المدين أو فرض عليه أن يدفع له مبلغا من المال غرامة مالية جزائية محددة أو بنسبة معينة إذا تأخر عن السداد في الموعد المحدد بينهما فهو شرط أو فرض باطل ولا يجب الوفاء به بل ولا يحل سواء أكان الشارط هو المصرف أم غيره لأن هذا بعينه هو ربا الجاهلية الذي نزل القرآن بتحريمه<sup>92</sup>. وهذا مما لا شك فيه يضع القرض الذي تتعامل به البنوك الجزائرية في قائمة المحظورات كباقي القروض الربوية القائمة على عنصر الفائدة.

### الفرع الثاني: أسباب عدم تمكن القرض السكني في الجزائر من معالجة المشكلة.

تكتنف مشكلة السكن في الجزائر العديد من المشاكل التي تترايط فيما بينها لتولد بسبب ذلك الأزمة التي تعيشها الجزائر في حل المشكلة بشكل جذري ومن أبرز تلك الأسباب ما يلي:

#### 1- الزيادة السكانية.

<sup>91</sup> موسى بن أحمد الحنبلي أبو النجا، زاد المستقنع، تح علي محمد عبد العزيز الهندي، مكتبة النهضة الحديثة، مكة المكرمة-السعودية، ج01، ص117.

<sup>92</sup> مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، الدورة الحادية عشر المنعقدة من 19 فيفري إلى 26 فيفري 1989 بمكة المكرمة.



تتزايد نسبة السكان الجزائريين بوتيرة سريعة جدا بفضل ثقافة الإنجاب التي تدعمها الثقافة العربية الجزائرية من جهة والثقافة الإسلامية التي تدعمها الشريعة الغراء لقوله -صلى الله عليه وسلم- {إني مكاتر بكم الأنبياء يوم القيامة}<sup>93</sup>، وتبين هذا الإحصائيات الرسمية حسب الجدول الآتي الذي يوضح نسبة نمو السكان في الجزائر:

الجدول رقم 02: نسبة النمو الديمغرافي في الجمهورية الجزائرية.

1.8	2009
1.9	2010
1.9	2011
1.9	2012

المصدر: تقرير البنك الدولي السنوي عن الزيادة السكانية في دول العالم لسنة 2013<sup>94</sup>.

وتعتبر هذه النسبة مرتفعة نسبيا إذا ما قورنت بنسب دول الاتحاد الأوربي ودول أمريكا الشمالية التي لا تتجاوز الواحد بالمئة.

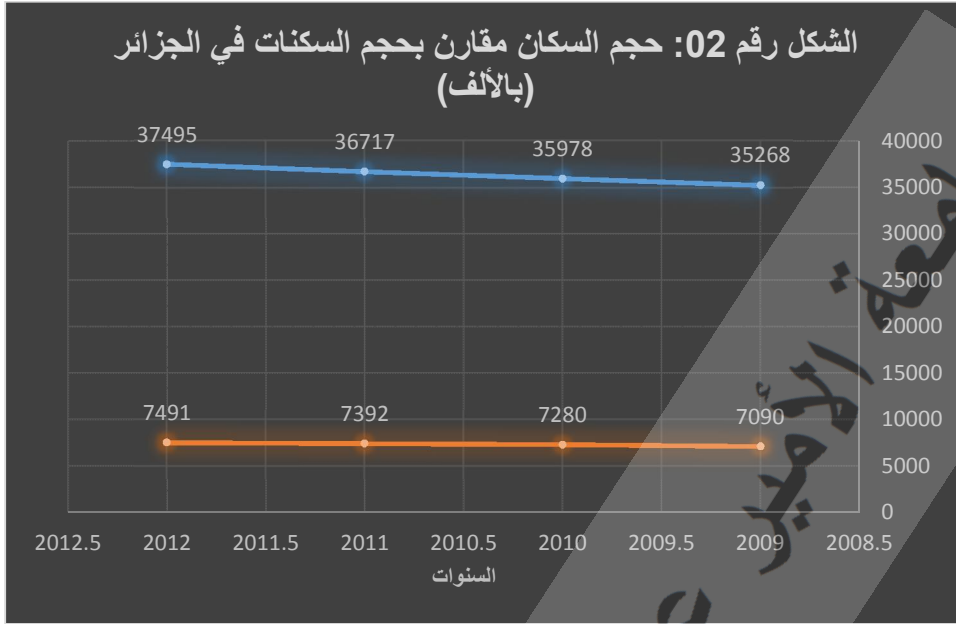
<sup>93</sup> مسند الإمام أحمد، باب مسند انس بن مالك، ج 27، رقم الحديث 13080.

<sup>94</sup> موقع البنك الدولي، أجمالي عدد السكان، التقرير السنوي عن الزيادة السكانية في دول العالم، 2013،

<http://data.albankaldawli.org/indicator/SP.POP.GROW>



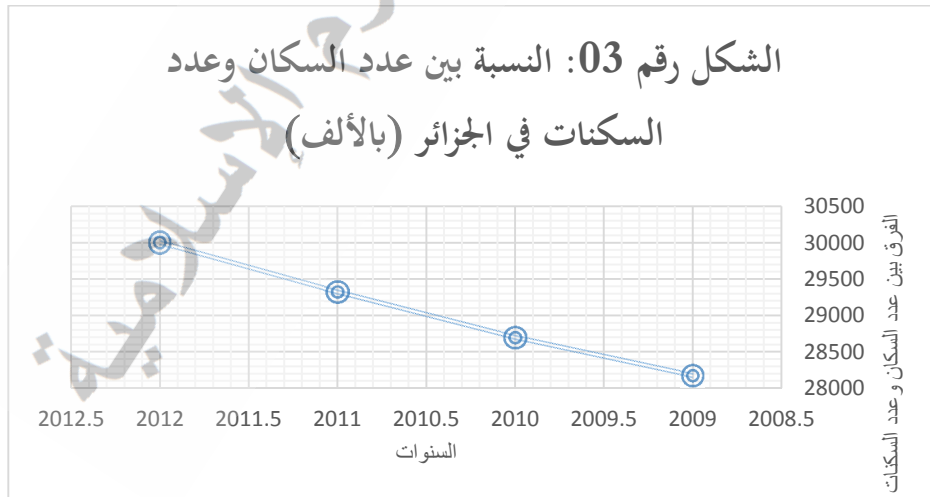
إلا أن تلك الزيادة تسايرها وتيرة إنجاز بطيئة بحسب البيان الآتي:



— عدد السكان. — عدد السكنات.

المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على منشورات ONS "حوصلة 2011"، ومجلة السكن لوزارة السكن والعمران، ع 06<sup>95</sup>.

كما هو ملاحظ في المخطط السابق بأن نسبة السكنات تكاد تكون ثابتة إذا قورنت بحجم السكان الذي يتزايد سنويا بوتيرة كبيرة وهذا البيان يعطي صورة أوضح للفرق بين عدد السكان وإنجاز السكنات.



<sup>95</sup> أنظر: الديوان الوطني للإحصائيات، منشور بعنوان "ديمغرافيا الجزائر 2013"، ص 15. مجلة السكن، وزارة السكن والعمران، ع 06، جانفي 2011، ص 80.

المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على منشورات ONS "حوصلة 2011"، ومجلة السكن لوزارة السكن والعمران، ع 06<sup>96</sup>.

أن تلك الزيادة في حجم السكان في المجتمع الجزائري كان دافعا إلى فشل سياسة الإقراض لحل مشكلة الإسكان لوحدها، لأنه يحتاج إلى تغطية عظيمة للسيولة المالية ويتطلب إحداث سياسة فعالة وأجهزة فاعلة أكثر لتلبية الحجم المتصاعد للديمغرافيا الوطنية.

2- غياب ثقافة القرض العقاري لدى المجتمع الجزائري.

لأن الأغلب الأعم من المجتمع الجزائري إسلامي الديانة ويتأثر بصورة كبيرة بأحكام الشريعة الإسلامية؛ لذلك كان دافعا إلى العزوف عن القروض التي توفرها الحكومة الجزائرية الخاضع لمبدأ الفائدة الربوية التي سبق بيان عدم جوازها من قبل. ويعتبر هذا السبب هو الأهم على الإطلاق وقد حاولت الحكومة تفاديه بطرق مختلفة كتخفيض نسب الفائدة إلى حده الأدنى، إلا أنها لم تتمكن من إلغاءه كليا بسبب العلاقات الدولية التي تتماشى مع هذا المبدأ بصورة طبيعية.

3- محدودية دخل الفرد.

يعتبر متوسط دخل الفرد الجزائري بحسب احصائيات الديوان الوطني للإحصائيات بحوالي الأربعين ألف دينار جزائري بحسب الجدول الآتي:

---

<sup>96</sup> أنظر: الديوان الوطني للإحصائيات، منشور بعنوان "ديمغرافيا الجزائر 2013"، ص 15. مجلة السكن، وزارة السكن والعمران، ع 06، جانفي 2011، ص 80.

الجدول رقم 03: متوسط دخل الفرد الجزائري بحسب القطاع ودرجة التأهيل.

بالدينار الـ

المجموع	موضوع التنفيذ	موضوع الضبط	إطارات	التأهيل
				فرع
75 349	50 381	70 030	94 607	الصناعات الإستخراجية
35 426	27 976	37 621	49 775	الصناعات المصنعة
31 215	24 145	30 192	41 374	إنتاج و توزيع الكهرباء و الغاز و المياه
28 092	22 727	36 451	48 836	البناء
35 225	27 918	36 871	49 355	التجارة و التصليح
27 873	22 943	30 138	48 183	الفنادق و المطاعم
42 578	37 626	41 263	61 417	النقل و الاتصالات
43 183	28 665	37 599	51 504	النشاطات المالية
27 412	23 436	28 861	40 801	عقارات و خدمات للشركات
27 715	24 291	32 705	41 666	خدمات جماعية و إجتماعية و فردية
41 192	28 637	44 491	62 857	المجموع

المصدر: موقع الديوان الوطني للإحصائيات، حوصلة إحصائية لسنة 2011<sup>97</sup>.

يعتبر هذا الدخل ضعيفا لتحمل أعباء القرض السكني الذي يلزمه في كل شهر دفع جزء من رأسمال الدين مضافا إليه الفوائد المترتبة في ضل ارتفاع المواد الاستهلاكية والنقل والصحة، وارتفاع تكاليف مواد البناء الذي ترتب عليه ارتفاع العقارات، ما ينعكس سلبا بالتأكيد على حجم القرض وفوائده. وهو ما يجعل الفرد الجزائري المتوسط الدخل بصفة خاصة يتردد في الإقبال على مثل هذه القروض لتجنب الضغط على راتبه أكثر مما هو عليه.

#### 4-مشكل الحصول على العقارات.

في ظل القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية الذي جاء في قالب يتماشى مع الأحكام المختلفة الخاصة بالتعامل مع العقار لاسيما الأمر 26/74 المتعلق بإنشاء الاحتياطات العقارية لصالح البلدية، ونتيجة لذلك فإن القانون 07/86 أسند إلى البلدية كل مبادرة في ميدان العقار، ذلك ان التعامل مع العقار كان مقيدا بنصوص صارمة، تمنح أي معاملة عقارية بين الأشخاص، فالمواطن الراغب في بيع أرضه كان ملزما بأن يبيعها للبلدية فقط دون سواها، وكل معاملة خارج هذا الإطار تقع طبقا للأمر 26/74 باطلة وتعرض صاحبها للجزاء. أما في ظل المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ورغم تحريمه، إلا أن مشكلة الحصول على العقار بقيت مطروحة بشدة لاستفادة معظم الأراضي المعدة للبناء خاصة المدن الشمالية نظرا للنزوح الريفي الهائل نحوها وتمركز المناطق الصناعية في المدن<sup>98</sup>.

<sup>97</sup> منشورات الديوان الوطني للإحصائيات، حوصلة إحصائية 2011، ملف الأجور، الجدول رقم 16، ص 76.

<sup>98</sup> حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، ط03، دار هومه، 2007، ص 21.

## المطلب الثالث: نظام الأوراق المالية المدعم برهونات عقارية.

أنشأ هذا النظام في نهاية التسعينات بغية تطوير الأنظمة المسيرة للقروض العقارية في الجزائر وعصرنة آلياتها ومؤسساتها.

### الفرع الأول: ماهية نظام الأوراق المالية المدعم برهونات عقارية.

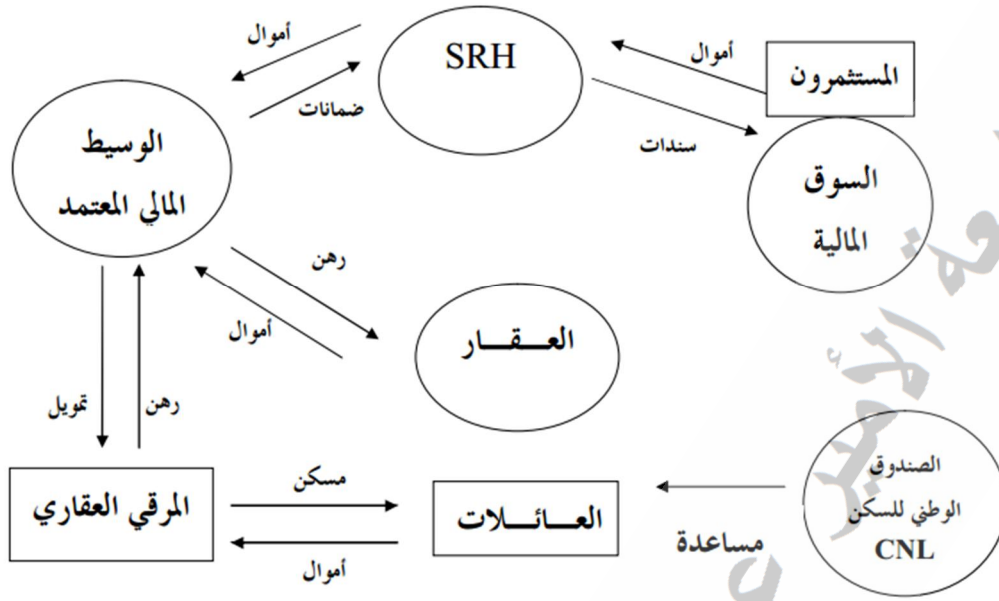
لقد بدأت بوادر هذا النظام بداية بإنشاء شركة إعادة التمويل الرهني سنة 1977 كوسيط يتطلبه نظام الأوراق المالية المدعم برهونات عقارية.

#### أولاً: تعريف نظام الأوراق المالية المدعم برهونات عقارية.

يعرف نظام الأوراق المالية المدعم برهونات عقارية MPTS بأنها تلك الأوراق المالية التي يتم إصدارها في السوق المالية، بعد القيام بوضع جميع القروض العقارية التي تم منحها والتي لها صفات مشتركة في مجمع "pool"، ثم يتم بيع هذا المجمع، مدعماً برهونات عقارية بسعر فائدة موحد في السوق الثانوية. ومن المتعارف عليه هو أن هو أن المرهونات العقارية التي تدعم هذا النوع من الأوراق المالية تكون لها الخصائص نفسها من حيث أسعار الفائدة المستحقة، الأقساط الشهرية، المدة الزمنية المخصصة لاستهلاك القرض..... إلخ. بحيث يمكن اعتبار المجمع وكأنه قرض عقاري منفرد (أحادي). فالبنك الذي أسندت له هذه العملية لإدارة هذا النوع من القروض العقارية تكون مهمته الأساسية هي جمع المستحقات الشهرية التي تتمثل في مبلغ الفوائد، الأقساط الخاصة برأس المال أو المبلغ المقترض وتحويل هذه المستحقات فوراً إلى صاحب الأوراق المالية العقارية وذلك بعد استقطاع عمولة الإدارة، بوليصة التأمين وكل الأعباء الأخرى المتفق عليها في عقد الإدارة<sup>99</sup>. ويمكن تلخيص تلك العملية في الشكل الآتي:

<sup>99</sup> عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص 328.

الشكل رقم 04: آلية نظام الأوراق المالية المدعم برهونات عقارية.



المراجع: ناصر سليمان، التوريق كأداة مالية لمواجهة مخاطر السيولة<sup>100</sup>.

ثانيا: مزايا نظام الأوراق المالية المدعم برهونات عقارية.

من إحدى الصفات التي يتميز بها MPTS هي أنه يمكن إجراء عملية التسديد المسبق للقروض الفردي المكون لمجمع، بدون التعرض لدفع غرامات إضافية، هذه المرونة في التعامل تسمح بتطوير المحافظ العقارية أو المجمع أكثر ومن ثم التشجيع على التنمية في السوق العقارية الثانوية. يمكن أن يحتوي المجمع للقروض العقارية على آلاف القروض الفردية أو على عشرات أو على المئات من القروض، فالمستثمرون عادة يفضلون شراء مجمع بدلا من القروض الفردية وذلك للأسباب نفسها التي تحفز المستثمرين على استثمار المحافظ المالية المتنوعة بدلا من اللجوء إلى استثمار المحافظ المالية الغير متنوعة والتي تحتوي على مخاطرة أكبر<sup>101</sup>. وهذا النظام شائع جدا في النظم الغربية وأسواقها المالية بفضل

<sup>100</sup> ناصر سليمان، التوريق كأداة مالية لمواجهة مخاطر السيولة في البنوك؛ تجربة توريق القروض العقارية في الجزائر، بحث مقدم إلى الملتقى الدولي "استراتيجية تمويل المخاطر في المؤسسات: الآفاق والتحديات"، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير،

جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف-الجزائر، أيام 25-26 نوفمبر 2008، ص 07.

<sup>101</sup> عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص 331.

النشاط في الأسواق الغربية الذي يعتمد النظام كركيزة أساسية وقد حقق نجاحا ملحوظا على المدى القصير.

### الفرع الثاني: مخاطر نظام الأوراق المالية المدعم برهونات عقارية.

إن أول ما يتبادر إلى الذهن عند سماع مصطلح الأوراق المالية المدعم برهونات عقارية هو أزمة الرهونات العقارية لصيف 2008 في الولايات المتحدة الأمريكية.

#### أولا: أسباب الأزمة.

بالتأكيد إن أسباب أزمة الإسكان الأمريكية لا يمكن حصر أسبابها أبدا، فقد تراكمت وتعددت ما جعل دويها مربعا، وسنحاول الاقتصار في هذا المحور على أهم الأسباب المتعلقة مباشرة بنظام الأوراق المالية المدعم برهونات عقارية:

✓ تشجيع الحكومة لقطاع الإقراض العقاري، ما أدى إلى تسهيل عملية الإقراض العقاري على ذلك النمط من جانب البنوك وزيادة عدد هذه الأخيرة وبيع شركات الإقراض العقاري للديون ثم رهنها للحصول على قروض جديدة<sup>102</sup>.

✓ عدم كفاية التنظيم المالي وارتباك الميزانيات العمومية مع التراكم المفرط في ديون المؤسسات المالية وقطاع الأسر والحكومات<sup>103</sup>.

✓ ارتفاع مخاطرة التسديد المسبق المرتب والغير مرتب ويكون الأول ناتجا عن تقلبات معدلات الفائدة في السوق والتي عادة ما تكون غير مرضية بالنسبة للمستثمر، بينما تعتبر هذه المخاطرة بالنسبة لعدم القدرة على الدفع كنتيجة لتدهور الظروف الاقتصادية كالكساد وغيره. أما بالنسبة للمخاطرة الثانية الغير مرتبة والمتعلقة بالدفع المسبق فأیضا عادة ما تكون نتيجة التغيرات التي تطرأ على سرعة التسديدات المسبقة والتي ليست لها علاقة بالتقلبات في معدلات الفائدة للقروض العقارية في السوق<sup>104</sup>.

<sup>102</sup> عبير شابي، الأزمة العالمية الجديدة وأزمة الرهن العقاري، بحث مقدم إلى اليوم الدراسي حول "الأزمة المالية العالمية..

مفهومها وأسبابها وانعكاساتها"، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية والتسيير، جامعة الوادي، 03 فيفري 209، ص 10.

<sup>103</sup> جيمس رو جونور، الأزمة وما وراءها، مجلة التمويل والتنمية، صندوق النقد الدولي، ع 49، يونيو 2012، ص 08.

<sup>104</sup> عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص 330.

✓ استخدام التمويل قصير الأجل لتمويل الرهونات العقارية التي كانت تصدرها الهيئات المنشئة للرهنات العقارية برؤوس أموال دون المستوى المطلوب. ما اضطرها للخروج من السوق بعد عجزها عن بيع السندات المالية المدعومة برهناتها العقارية<sup>105</sup>.

إن هذه الأسباب المسببة للأزمة بصورة جزئية لا يمكن أن تكون أي دولة تستخدم هذا النظام بمنأى عنها، لذلك لا بد من اتخاذ تدابير صارمة جدا وإرساء مؤسسات قادرة على التعامل بكفاءة عالية مع هذه الأوراق؛ من مؤسسات التنقيط والشفافية للأوراق المالية العقارية.

### ثانيا: الإجراءات الواجب اتخاذها لتجنب مخاطر نظام الـ MPTS.

عند اشتعال أزمة الرهن العقاري في الولايات المتحدة، انهارت حالة العديد من القطاعات الاقتصادية ومؤسساتها بتأثير مباشر أو بسبب الملح الذي انتشر بعد أول شرارة للأزمة. ولتجنب الآثار الجانبية الغير حميدة والكارثية لهذا النظام لا بد من اتخاذ التدابير اللازمة<sup>106</sup>:

- ❖ إنشاء هيئة مستقلة لتطوير الإطار المؤسسي لتنفيذ الإطار القانوني وتحسين قواعد الإفصاح في أسواق المال لحماية المستثمر وزيادة ثقته لرفع كفاءة السوق.
- ❖ تشديد الرقابة على عمليات هيئات الأوراق المالية، بالقدر الذي يجد من العمليات الغير مسؤولة التي يمارسها بعض المتعاملين.
- ❖ تبني برامج لزيادة مداخل الطبقة المتوسطة ومساعدتها في تجاوز أزمة السكن.
- ❖ عدم الإقراض للأشخاص الذين لا يتمتعون بذمة مالية قوية تجعلهم على استعداد للوفاء بسداد ديونهم.
- ❖ وضع ضوابط وشروط لدخول وخروج المغامرين الأجانب، لحماية السوق المحلية وتلافي ما حدث من خسائر للأسواق الأجنبية.

<sup>105</sup> زغدار أحمد، الأزمة المالية الآسيوية والأزمة العقارية الأمريكية.. الأسباب والدروس، بحث مقدم إلى الملتقى الدولي الثاني حول "الأزمة المالية الراهنة والبدائل المالية والمصرفية. النظام المالي الإسلامي نموذجاً"، معهد العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير بالمركز الجامعي بخميس مليانة، يومي 5-6 ماي 2009، ص 13.

<sup>106</sup> علي فلاح المناصير-وصفي عبد الكريم الكساسبة، الأزمة المالية العالمية حقيقتها أسبابها تداعياتها وسبل العلاج، بحث مقدم إلى مؤتمر تداعيات الأزمة الاقتصادية العالمية، معهد العلوم الاقتصادية جامعة الزرقاء، الأردن، نوفمبر 2009، ص 34-35-36.

❖ خفض أسعار الفائدة وبشكل يوازن من جهة بين خلق فرص جديدة لتشجيع الاستثمار في هذا المجال وبما لا يؤدي إلى استفحال معدلات التضخم من الجهة الأخرى.

جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية



## خلاصة الفصل الأول:

تتضح لنا الكثير من المفاهيم بعد الخوض في هذا الفصل حول السياسة السكنية في الجزائر، من ناحية مؤسساتها، أنماطها وكذلك القروض الموجهة لتمويل تلك الأنماط.

حيث لاحظنا في المبحث الأول السياسة العامة التي انتهجتها الجزائر لتمويل السكن من خلال تدخلها في الإنتاج والتسيير ومن ثم التخفيض المستمر لحجم التدخل مع الحفاظ على جانب التخطيط من حجم المنتجات المطلقة وهو ما انعكس على الأنماط السكنية بظهور صيغ جديدة تطلبتها الحاجة، وقد شهدت تلك الأنماط بصيغها المختلفة تنوعا ارتبط بالحالة الاجتماعية من جهة متمثلا في السكن الاجتماعي الذي تبناه الدولة بصورة كاملة، وبالجانب الاقتصادي من جهة أخرى متمثلا في أنماط الترقية الموجهة للفئات متوسطة الدخل، أو التخطيط لتحقيق التنمية الشاملة من جهة أخرى من خلال دعم السكن الريفي لترقية المناطق الريفية ومناطق الهضاب العليا وهو ما تمت مناقشته في المبحث الثاني.

تطرق في المبحث الأخير إلى القرض السكني وواقعه في الجزائر ومحاوله الجزائر ترقيته لمناطق الدول المتقدمة من خلال نظام الأوراق المالية المدعوم برهون عقارية، إلا أن ذلك لم يحقق أي نتائج فاعلة على أرض الواقع مما تم التخطيط له بسبب التقليد الأعمى للنمط الغربي دون إعداد دراسة واقعية تنطلق من واقع المجتمع الجزائري وثقافته الإسلامية العربية الراض للمبادئ الربوية التي تقوم عليها تلك القروض، وليس هذا فقط ما وقف عائقا في نجاح تجربة القروض السكنية في الجزائر بل إن عدم وضع وهيئة الأرضية المؤسسية الملائمة ساهم أيضا في اخفاق النجاح للتجربة.

## الفصل الثاني:

أشكال تمويل السكن باستخدام الصكوك

الإسلامية.

## الفصل الثاني: أشكال تمويل السكن باستخدام الصكوك الإسلامية.

### تمهيد:

تنتهج الجزائر سياسة لم تتمكن أرضيتها القانونية والاستراتيجية التمويلية التي تنتهجها من القضاء التام على مشكل السكن، أو التقليل منه للحد الأدنى رغم الجهود الحثيثة التي تقوم بها الدولة الجزائرية والتي تشهد تحسنا ملحوظا بمرور الزمن، إلا أن تلك الوتيرة لا تساعد أبدا خاصة وأن المجتمع الجزائري يزداد ديمغرافيا بصورة كبيرة نسبيا، وتزداد معه نسب الزواجات وبالتالي خلق عائلات جديدة تحتاج لسكن جديد، مع ثقافة إسلامية ترفض القروض التي توفرها الدولة بالصيغة الحالية.

يمكن للشريعة الإسلامية أن توفر الحل الأمثل للمشاكل السابقة وامتصاصها بفضل العقود المتنوعة المتوافقة مع الشريعة الإسلامية كما توفر السرعة المثلى لمسايرة الطلبات المتزايدة للسكن، وتعتبر الميزة الأهم في الصيغ الإسلامية تخفيف العبء عن كاهل الميزانية العمومية كعقود المشاركة المتناقصة وشهادات الإسكان كما سناقشه لاحقا. كما أن هذه الصيغ تعتبر مثالية جدا حال دخولها إلى السوق المالية بعد تصكيكها، وهو ما يتوافق مع إرادة المشرع الجزائري لعصرنة التمويلات السكنية من خلال أنظمة الأوراق المالية، وتجربة الأخيرة في الأسواق المالية شهدت نجاحا متصاعدا وتحكما في أخطارها مقارنة بنظيراتها من الأوراق التقليدية

ومنه سنستعرض في هذا الفصل أشكال تمويل السكن باستخدام الصكوك الإسلامية من خلال المباحث الآتية:

المبحث الأول: تمويل السكن باستخدام صكوك الإجارة.

المبحث الثاني: تمويل السكن باستخدام صكوك المشاركة.

المبحث الثالث: تمويل السكن باستخدام شهادات الإسكان.

## المبحث الأول: تمويل السكن باستخدام صكوك الإجارة.

تضم الصكوك الإسلامية مجموعة كبيرة من الأشكال والهياكل، منها صكوك الإجارة، وتكتسح صكوك الإجارة الشهرة العظمى من بين جميع الأوراق المالية ذات الطابع الشرعي، وذلك بفضل حجم إصداراتها الضخم في الأسواق العالمية، ولكونها صيغة معروفة أيضا في الاقتصاديات التقليدية، وتستخدم هذه الصكوك في العديد من القطاعات المتنوعة منها قطاع الإسكان. للتعرف أكثر على صيغة صكوك الإجارة واستخداماتها في قطاع الإسكان.

### المطلب الأول: ماهية صكوك الإجارة.

نحاول التعرف في هذا المطلب على تعريف وصور صكوك الإجارة من خلال الفرعين الآتيين:

#### الفرع الأول: ماهية صكوك الإجارة ومشروعيتها.

نعرف في هذا الفرع كلا من مصطلحي الصكوك والإجارة على حد سواء من الناحيتين اللغوية والاصطلاحية.

#### أولا: التعريف اللغوي.

- الأجر هو الجزاء على العمل أو العطاء والثواب<sup>107</sup>، والأجرة هي الكراء<sup>108</sup>.

- الصَّكُّ: الكتاب معرب، وهو بالفارسية جك، وهو الذي يكتب للعهد<sup>109</sup>.

#### ثانيا: التعريف الاصطلاحي.

- عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ بِعَوَضٍ، أَوْ بِأَنَّهَا تَمْلِكُ الْمَنَافِعَ بِعَوَضٍ أَوْ بِنَحْوِ ذَلِكَ<sup>110</sup>، وهي ثابتة بالإجماع وسنده من الكتاب قوله تعالى ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ﴾<sup>111</sup> ومن السنة حديث عائشة

<sup>107</sup> ابن منظور، لسان العرب، مرجع سابق، المجلد الثالث، ص 8.

<sup>108</sup> الفيروز آبادي، القاموس المحيط، ط3، المطبعة الأميرية، مصر، 1301هـ، ج01، ص 359.

<sup>109</sup> محمد بن عبد الرزاق أبو الفيض الزبيدي، تاج العروس من جواهر القاموس، مجموعة من المحققين، دار الهداية، الإسكندرية-مصر، ج 27، ص 243.

<sup>110</sup> كمال الدين بن همام، شرح فتح القدير، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، كتاب الإجازات، ج20، ص 44.

<sup>111</sup> سورة الطلاق، الآية 06.

في خبر الهجرة قالت "استأجر رسول الله صلى الله عليه وسلم وأبو بكر رجلا من بني الدليل هاديا خريتا" <sup>112</sup> والخريت هو الماهر بالهداية <sup>113</sup>

- الصكوك: عرفت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بأنها " وثائق متساوية القيمة تمثل حصصاً شائعة في ملكية أعيان أو منافع أو خدمات أو في موجودات مشروع معين أو نشاط استثماري خاص، وذلك بعد تحصيل قيمة الصكوك وقفل باب الاكتتاب وبدء استخدامها فيما أصدرت من أجله" <sup>114</sup>. وتعتبر الصكوك الإسلامية متعددة ومتنوعة تبعا للمجال الموظفة في استخدامه كصكوك الإجارة.

### ثالثا: تعريف صكوك الإجارة.

بناء على ما سبق بيانه من تعريف مصطلح الصكوك، ومصطلح الإجارة الآنفه الذكر، فإنه يمكننا الخلوص من ذلك إلى تعريف صكوك الإجارة بأنها: وثائق ذات قيمة متساوية عند إصدارها، ولا تقبل التجزئة، ويمكن تداولها بالطرق التجارية، تمثل حصصاً شائعة في ملكية أعيان مؤجرة، أو ملكية منافع أو خدمات من عين معينة أو موصوفة في الذمة <sup>115</sup>.

### الفرع الثاني: صور صكوك الإجارة:

تنقسم صكوك الإجارة إلى أربعة أنواع تتفرع عنها عدة صور، وهي: صكوك الأعيان المؤجرة، صكوك إجارة الخدمات، صكوك إجارة المنافع وصكوك الدين الإيجاري.

<sup>112</sup> صحيح البخاري، كتاب الإجارة، باب استئجار المشركين عند الضرورة، رقم الحديث 2103

<sup>113</sup> منصور بن يونس البهوتي، كشاف القناع على متن الاقناع، دار الفكر، دمشق-سوريا، 1982، ج 03، ص 547.

<sup>114</sup> المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار السابع عشر، صكوك الاستثمار الفقرة (1/3)، ص 310.

<sup>115</sup> حامد بن حسن علي ميره، صكوك الإجارة دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية، ط 01، دار الميمان، الرياض-السعودية، 2008، ص 59.

## أولاً: صكوك الأعيان المؤجرة.

نتعرف على صكوك الأعيان المؤجرة في هذه النقطة وصور وتطبيقات هذا النوع من صكوك الإجارة.

### 1- تعريف صكوك الأعيان المؤجرة.

تعرف صكوك الأعيان المؤجرة على أنها وثائق متساوية القيمة يصدرها مالك عين مؤجرة أو عين موعود باستئجارها، أو يصدرها وسيط مالي ينوب عن المالك، بغرض بيعها واستيفاء ثمنها من حصيلة الاكتتاب، وتصبح العين مملوكة لحملة الصكوك<sup>116</sup>. والمكتتبون فيها مشتركون لها، وحصيلة الاكتتاب هي ثمن الشراء، ويملك حملة الصكوك الأصول على الشيوع بغنمها وغرمها وذلك على أساس المشاركة فيما بينهم<sup>117</sup>.

### 2- أنواع صكوك الأعيان المؤجرة.

لهذا النوع من صكوك الإجارة صورتان وهما<sup>118</sup>:

الصورة الأولى:

أن يقوم مالك عين أو أعيان مؤجرة بتقسيم ملكية هذه الأعيان على صكوك متساوية العدد، ثم يطرحها للاكتتاب العام، على أن كل صك من هذه الصكوك يمثل حصة مشاعة من هذه العين أو الأعيان. ويعتبر التكييف الفقهي لهذه الصورة هو أنها عبارة على عقد بيع لأن:

- ✓ مصدر هذه الصكوك بائع لعين مؤجرة يملكها.
- ✓ المكتتبون في هذه الصكوك هم المشتركون لهذه العين.
- ✓ ما تمثله الصكوك هو السلعة المباعة.
- ✓ حصيلة الإكتتاب هي ثمن السلعة.

<sup>116</sup> المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار السابع عشر، صكوك الاستثمار الفقرة (1/3)، ص 310.

<sup>117</sup> زياد جلال الدماغ، الصكوك الإسلامية ودورها في التنمية الاقتصادية، ط 01، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان-الأردن، 2012، ص 109.

<sup>118</sup> حامد بن حسن علي ميره، صكوك الإجارة دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية، مرجع سابق، ص 317-318-319-320.

✓ وعليه فإن حملة الصكوك هم شركاء في ملكية العين المؤجرة على الشيوع شركة ملك لهم غنمها وعليهم غرمها.

بناء على التكييف السابق فإن هذه الصورة جائزة وذلك لجواز بيع المؤجر للعين المؤجرة من غير المستأجر بما لا يمنع أو يؤثر على حق المستأجر في استيفائه لمنفعة العين، شريطة استكمالها لجميع الشروط الشرعية للبيع كالعلم بالمبيع والأجرة. ويعتبر عائد الصكوك؛ أجرة سنوية مباحة، ولا مانع شرعي أبداً بأن تكون العين المباعة محل التصكيك عينا واحدة وسواء أكانت هذه الأعيان متشابهة أو مختلفة. شريطة أن تكون كل هذه الأشياء "السلعة المبيعة" معلومة عند البيع علماً نافياً للجهالة والغرر.

الصورة الثانية:

أن يعهد مالك عين، أو أعيان مؤجرة إلى وسيط مالي - بنك إسلامي أو مؤسسة تمويل إسلامية - بتحويل ملكيته لهذه الأعيان إلى صكوك متساوية القيمة، ويقوم بتسويقها وإدارة اكتتابها. فيقوم هذا الوسيط بإجراء ما يلزم لإصدار الصكوك وتسويقها، ومن جهة أخرى يقوم هذا الوسيط المالي بالتعاقد مع المكتتبين في الصكوك بإدارته لهذه الأعيان التي ستنتقل ملكيتها إليهم بالاكتتاب، والقيام بصيانتها والإشراف على تحصيل أجزائها من المستأجر ونحو ذلك، على أن يقتطع من الأجرة قيمة نفقات الصيانة، ومبلغاً محدداً له مقابل أتعابه، ثم يقوم بتوزيع الباقي على حملة الصكوك.

لا يخرج تكييف هذه الصورة عن تكييف الصورة الأولى "بيع"، إلا فيما يخص الوسيط المالي فإن تكييف الدور الذي يقوم به من إجراء الدراسات، أو تسويق الصكوك وأخذه مقابل على ذلك من المالك الأصلي للعين إنما هو سمسرة - إجارة على عمل - وأما ما يقوم به من أعمال الصيانة وإدارة الصكوك، وما يتعلق بالعين المؤجرة واستيفاء أجزائها من المستأجر، ونحو ذلك من الأعمال فإنه وكالة بأجر.

وتعتبر هذه الصورة جائزة شريطة استيفاء عقد الإجارة بين مالك العين الأصلي والوسيط المالي، وبين الوسيط المالي والمكتتبين شروط عقد الإجارة كالعلم بالأجرة، وتحديد العمل، ونحو ذلك من شروط الإجارة.

3- تطبيقات صكوك الأعيان المؤجرة.

وهي حالة تقوم على وجود عقار مملوك لشخص لديه سند ملكية للعقار، وهذا العقار مؤجر لطرف آخر هو المستأجر، وتعطى للمؤجر أجرة العقار بصورة شهرية مثلا، وعليه إذا احتاج المالك للسيولة فيستطيع إصدار صكوك إجارة أعيان مؤجرة على ان يتضمن هذا الصك وصفا للعقار بعينه أو بأوصافه وسائر المعلومات الإجرائية اللازمة، ثم يباع هذا العقار من خلال الصكوك، ومن ثم انتقال ملكية العقار إلى حملة الصكوك دون المساس بحقوق المستأجر<sup>119</sup>. فتداول مثل هذه الصكوك يعتبر بمثابة عقد بيع تنتقل فيه الملكية مع حقوق الاستئجار.

### ثانيا: صكوك إجارة الخدمات.

يختص هذا النوع بتمليك منافع الخدمات التي توفرها المؤسسات المؤجرة لخدماتها.

#### 1-تعريف صكوك إجارة الخدمات.

هي وثائق متساوية القيمة تصدر بغرض تقديم الخدمة من طرف معين أو موصوف في الذمة، واستيفاء الأجرة من حصيلة الاكتتاب فيها، وتصبح الخدمات مملوكة لحملة الصكوك<sup>120</sup>.

#### 2-أنواع صكوك إجارة الخدمات.

لهذا النوع من صكوك الإجارة أيضا صورتان وهما<sup>121</sup>:

الصورة الأولى: وهي صكوك إجارة الخدمات "منافع الأعمال" المعينة القائمة؛ في هذه الصورة يكون المعقود عليه عمل من الأعمال، فقد تحتاج جهة ما إلى صيانة لمبانيها وتكون هذه الصيانة باهظة

<sup>119</sup> زياد جلال الدماغ، الصكوك الإسلامية ودورها في التنمية الاقتصادية، مرجع سابق، ص 112.

<sup>120</sup> المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار السابع عشر، صكوك الاستثمار الفقرة

(3/2/3)، ص 238.

<sup>121</sup> محمد مبارك البصمان، صكوك الإجارة الإسلامية، ط 01، دار النفائس، عمان-الأردن، 2010، ص 38-39.



الثمن، إلى جانب أن مدة العمل طويلة نوعاً ما، فتلجأ تلك الجهة إلى الشركات المختصة والقادرة على القيام بذلك، فتتعاقد معها على إجارة عمالها للقيام بالمهمة مقابل أجر يتفق عليه الطرفان.

الصورة الثانية: وهي صكوك إجارة الخدمات "منافع الأعمال" الموصوفة في الذمة؛ وتختلف عن سابقتها بأن الأعمال هنا لا تكون موجودة عند التعاقد، ويمكن التمثيل لهذه الصورة في حاجة قطاع أو عام مؤجر إلى صيانة مستقبلية ودورية لمبانيه أو أجهزته فيتعاقد مع شركة مستأجرة لتقديم الخدمات مقابل أجور محددة بصفة دورية، فمن حق الشركة المستأجرة تحويل العقد إلى وثائق "صكوك" بخصص متساوية شائعة ثم بيعها للشركات الراغبة في تقديم الخدمات الموصوفة وفق الأسس التي تم الاتفاق عليها بينها وبين الجهة المؤجرة.

### ثالثاً: صكوك ملكية المنافع.

يعتبر هذا النوع من الصكوك الإيجارية الأكثر استخداماً، لأنه يعكس حقيقة الإجارة.

#### 1- تعريف صكوك ملكية المنافع.

هي وثائق متساوية القيمة عند إصدارها، ولا تقبل التجزئة، تمثل حصصاً شائعة في ملكية منافع أعيان معينة أو موصوفة في الذمة، مما يخول ملاكها حقوق هذه الوثائق، وترتب عليهم مسؤولياتها.<sup>122</sup>

#### 2- أنواع صكوك ملكية المنافع.

تشتمل صكوك ملكية المنافع على فرعين رئيسيين وهما؛ ملكية منافع الأعيان المعينة، والموصوفة في الذمة<sup>123</sup>:

القسم الأول: صكوك ملكية منافع الأعيان الموجودة؛ وتنقسم هذه الأخيرة أيضاً إلى فرعين، الأول هو كونها وثائق متساوية القيمة يصدرها مالك عين موجودة، بنفسه أو عن طريق وسيط مالي، بغرض إجارة منافعها واستيفاء أجرتها من حصيلة الإكتتاب فيها، وتصبح منفعة العين مملوكة لحملة الصكوك.

<sup>122</sup> حامد بن حسن علي ميره، صكوك الإجارة دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية، مرجع سابق، ص 326.

<sup>123</sup> المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار السابع عشر، صكوك الاستثمار الفقرة (2/3)، ص 238.

ومثال ذلك<sup>124</sup>: أن يقوم مالك برج سكني فيه مئة وحدة سكنية بتقسيم الانتفاع بكل وحدة سكنية إلى خمسين حصة، تمثل كل حصة منها منفعة سكنى هذه الوحدة السكنية لمدة أسبوع من كل عام، وعليه فيتحصل من ذلك خمسة آلاف صك يمثل كل منها منفعة سكنى وحدة معينة، لمدة أسبوع من كل عام لمدة عشرين عاما، وقيمة كل صك عشرون ألف، تدفع مقدما أو مقسطة أو مؤخرة إلى أجل محدد، ثم تطرح للاكتتاب فيها. والتكييف الفقهي لهذه الصورة هو عقد إجارة ويكون:

✓ مصدر الصكوك هو المؤجر.

✓ المكتتبون

وفرعها الثاني هو كونها وثائق متساوية القيمة يصدرها مالك منفعة عين موجودة "مستأجر"، بنفسه أو عن طريق وسيط مالي، بغرض إعادة إيجارها واستيفاء أجرتها من حصيلة الإكتتاب فيها، وتصبح منفعة العين مملوكة لحملة الصكوك.

القسم الثاني: صكوك ملكية منافع الأعيان الموصوفة في الذمة؛ وهي وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها بغرض إجارة أعيان موصوفة في الذمة واستيفاء الأجرة من حصيلة الإكتتاب فيها، وتصبح منفعة العين الموصوفة في الذمة مملوكة لحملة الصكوك.

### 3- تطبيقات صكوك إجارة المنافع.

لا تحصى استخدامات هذا النوع من الإجارة لشهرته وكثرة استخدامه وصلاحيته لكثير من القطاعات، ويمكن تمثيل هذا في القطاع السكني، بقيام شركة استثمار إسلامية باستئجار مجموعة أبراج سكنية بعدد معين من مالكيها الأصلي لمدة معينة، ثم تقوم هذه الشركة بتمثيل منفعة سكنى كل وحدة سكنية لمدة زمنية معينة في صك، وتقوم بطرحها للاكتتاب العام، فيكون مالك الصك مستحقا لمنفعة الوحدة السكنية التي يمثلها الصك طوال المدة الزمنية المحددة فيه بالسكنى أو إعادة التأجير أو الهبة، وهو ما يسمى تداول الصك<sup>125</sup>.

<sup>124</sup> حامد بن حسن علي ميره، صكوك الإجارة دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية، مرجع سابق، ص 328.329.

<sup>125</sup> حامد بن حسن علي ميره، صكوك الإجارة دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية، مرجع سابق، ص 329.

## رابعاً: صكوك دين الإجارة.

تنشؤ هذه الصكوك بالاعتماد على صيغة عقود الإجارة المنتهية بالتملك.

### 1- تعريف صكوك دين الإجارة.

هي سندات تحمل قيمة إسمية نقدية، تنشؤ عن عقد الإجارة مع تملك المستأجر للعين المؤجرة وقبضه لها عند نهاية الإجارة. وهي وإن كانت أداة تمويلية تصلح لجمع المدخرات، وتعطي حاملها الحق بالحصول على إيرادات ناشئة عن الإجارة، شأنه في ذلك شأن غيره من صكوك الإجارة، فإنه لا يساعد على قيام سوق ثانوية لأنه يمثل ديناً وليس عيناً أو عملاً أو منفعة كما هو الأمر في صكوك الإجارة والأعيان المؤجرة التي استعرضناها سابقاً<sup>126</sup>.

### 2- تطبيقات صكوك دين الإجارة.

مجالات استخدام صيغة الإجارة المنتهية بالتملك واسعة جداً، عند الجهات التي ترغب في الاستثمار بصيغة البيع بأقساط مع الحفاظ على مخاطر فقدان العين بسبب تأخر الأقساط أو توقفها حتى، اعتماداً على مبدأ الإجارة والتملك.

ومثال ذلك رغبة جهة معينة بالحصول على سكن عن طريق الإجارة والتملك، فتلجأ إلى أسلوب السندات في تمويلها عن طريق وسيط مالي وليكن بنك إسلامياً، يصدر صكوك إجارة يشتريها الناس، وليكن الإصدار ألف سند؟

## المطلب الثاني: إصدار وتداول صكوك الإجارة.

المغزى الأهم من الصكوك هو عمليتا الإصدار والتداول، وتخضع العمليتان إلى شروط معينة ينبغي ألا تجرد عنها لتجنب المخاطر الشرعية.

### الفرع الأول: إصدار صكوك الإجارة.

بما أن صكوك الإجارة تمثل ملكية أصول ثابتة أو منافع أو خدمات فإن القيود التي تفرضها الشريعة الغراء على إصدارها والتصرف بها قليلة لأن الأصل أن الناس مسلطون على أموالهم يتصرفون فيها بجرية

<sup>126</sup> منذر قحف، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة، ط 02، مكتبة الملك فهد، جدة-السعودية، 2000، ص 59، 60.

تامة، ضمن حدود الشريعة، ولكن ذلك لا يعني أن الحدود التي تضعها الشريعة خالية من أي تقييدات في موضوع صكوك الإجارة<sup>127</sup>.

### أولاً: هيكل إصدار صكوك الإجارة.

يختلف هيكل الصكوك الإيجارية بحسب النوع والنمط المعتمد على تأجيرها، ولكنها تتشابه في هيكلها العام، كنحو المثال الآتي<sup>128</sup>:

وهو أن تقوم شركة من شركات التطوير العقاري بالتخطيط لإنشاء وحدات سكنية موصوفة وصفا دقيقا، ثم تقوم بتمثيل ملكية الإنتفاع بالسكنى هذه الوحدات السكنية الموصوفة وصفا دقيقا في صكوك متساوية القيمة وتطرحها للاكتتاب العام، وتبين فيها مدة الإنتفاع وتاريخ ابتدائه وانتهائه، ونحو ذلك من التفضيلات التي لها أثر في الثمن وبذلك يكون؛

- (1) مصدر هذه الصكوك: مؤجر عين.
- (2) المكتتبون في الصكوك: هم المستأجرون لمنافع هذه العين.
- (3) حصيلة الاكتتاب: هي الأجرة.
- (4) وبذلك فإن حملة الصكوك يملكون منافع هذه الأعيان على الشيوع؛ لهم غنمها وعليهم غرمها.

### ثانياً: أحكام وشروط إصدار صكوك الإجارة.

يمكن إجمال أهم الشروط المانعة للإصدار في النقاط الآتية وذلك لعدم إمكانية حصر المباح منها:

✓ يجب أن تمثل الصكوك القابلة للتداول ملكية حملة الصكوك بجميع حقوقها والتزاماتها، في موجودات حقيقية من شأنها أن تمتلك وتباع شرعا وقانونا، سواء أكانت أعيانا أو منافع

<sup>127</sup> منذر قحف، صكوك الإجارة الموصوفة في الذمة، بحث مقدم إلى مؤتمر مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، الدورة الواحدة والعشرون، السعودية، 18-24 نوفمبر 2013، ص 10.

<sup>128</sup> حامد بن حسن علي ميره، صكوك منافع الأعيان الموصوفة في الذمة وصكوك منافع الأعيان المؤجرة لمن باعها تأجيرا منتهيا بالتمليك، بحث مقدم إلى مؤتمر مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، الدورة العشرون، الجزائر، 13-18 سبتمبر 2012، ص 06.

أو خدمات، ويجب على مدير الصكوك إثبات نقل ملكية الموجودات في سجلاته وألا يقيها في موجوداته<sup>129</sup>.

✓ لا يجوز أن تمثل الصكوك القابلة للتداول الإيرادات أو الديون، إلا إذا باعت جهة تجارية أو مالية جميع موجوداتها، أو محفظة لها ذمة مالية قائمة لديها، ودخلت الديون تابعة للأعيان والمنافع غير مقصودة في الأصل<sup>130</sup>.

✓ إصدار صكوك منافع الأعيان الموصوفة في الذمة يبنى حكمه بشكل رئيس على ما قرره الفقهاء من حكم إجارة منافع الأعيان الموصوفة في الذمة، والتي اتفقت المذاهب في الجملة على مشروعيتها<sup>131</sup>.

✓ لا يجوز إصدار صكوك ملكية الأعيان المؤجرة تأجيرا منتهيا بالتمليك لمن اشترت منه تلك الأعيان؛ فلا يجوز التزام المصدر أو وعده وعدا ملزما بإعادة شراء أصول الصكوك التي باعها من حملة الصكوك بثمن نقدي ثم استأجرها منهم<sup>132</sup>.

✓ عدم إمكانية إصدار صكوك أعيان مؤجرة لتمويل رأس المال العامل؛ لأن طبيعة عقد الإجارة تقتضي وجود عين، تستخلص منافعها مع بقاء العين، الأمر الذي يجعل من غير الممكن إصدار صكوك أعيان مؤجرة لتمويل المواد التي تستهلك في الصناعة أو الزراعة مثلا أو لتمويل الأجور والمرتبات والمواد الأولية والبذور<sup>133</sup>.

### الفرع الثاني: تداول صكوك الإجارة.

تخضع صكوك الإجارة لمرونة عالية وكفاءة جيدة في تجنب المخاطر، كما أن تداولها يحقق مقصدا شرعيا مهما يتمثل في تداول الأموال.

أولا: تداول الأموال مقصد شرعي.

<sup>129</sup> كمال توفيق خطاب، الصكوك الاستثمارية الإسلامية والتحديات المعاصرة، بحث مقدم إلى مؤتمر المصارف الإسلامية بين الواقع والمأمول، دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري بدبي-الامارات، 31 ماي-3 جوان 2009، ص 22.

<sup>130</sup> مرجع سابق، ص 22.

<sup>131</sup> حامد بن حسن علي ميره، صكوك منافع الأعيان الموصوفة في الذمة وصكوك منافع الأعيان المؤجرة لمن باعها تأجيرا منتهيا بالتمليك، مرجع سابق، ص 08.

<sup>132</sup> كمال توفيق خطاب، الصكوك الاستثمارية الإسلامية والتحديات المعاصرة، مرجع سابق، ص 34.

<sup>133</sup> منذر قحف-محمد محمود الجمال، صكوك الإجارة الموصوفة في الذمة، مرجع سابق، ص 11.

انطلاقاً من قاعدة التداول التي يبتغيها الإسلام في المال فإن التصكيك والتداول في السوق الثانوية للأدوات المالية الإسلامية هو من مقاصد الشريعة الإسلامية، وإننا نرى أن السرعة والكفاءة في توجيه الأموال إلى القنوات المقبولة إسلامياً، إنما يحقق مقاصد الشريعة في التداول والتنمية للمال<sup>134</sup>.

### ثانياً: أحكام وشروط تداول صكوك الإجارة.

توجد بعض الصور وبعض الشروط إذا دخلت على هيكل الصك فإنها تجعل من تداوله أمراً محظوراً شرعاً، ولعل من أبرز الصور والشروط المحظورة الآتي:

❖ بعض صور صكوك الأعيان المؤجرة يتضمن توكيلاً للمستأجر أو مالك الأرض أو أي وسيط مالي بشراء آلة أو تشييد بناء، الذي هو موضوع الإجارة في الذمة، فصك الإجارة في هذه الأحوال يتضمن وكالة، يكون فيها ما دفع من مال ثمناً للصك لدى الوكيل أمانة. ثم يصبح ممثلاً للملكية عين مؤجرة بعد قبض الآلة أو إقامة البناء وتسلمه من قبل المستأجر، وبالتالي ففي جميع الأحوال التي يتضمن فيها الصك وكالة، فإنه لا يجوز بيع الصك بغير قيمته الإسمية قبل تشييد البناء من قبل الوكيل؛ لأن بيعه يصبح من قبيل بيع الدين<sup>135</sup>.

❖ لا يجوز تداول صكوك منافع الأعيان الموصوفة في الذمة قبل تعيين العين محل الانتفاع وتمكين المستأجر من الانتفاع بها إلا وفق ضوابط بيع المسلم فيه قبل قبضه من غير المسلم إليه، وهو ما رجحه مجمع الفقه الإسلامي والمعهد الإسلامي للبحوث والتدريب في جدة بحضور جمع من العلماء والمتخصصين<sup>136</sup>.

### المطلب الثالث: آلية استخدام صكوك الإجارة لتمويل السكن وأهميتها.

تتعدد مزايا التمويل بالصكوك الإيجارية وتنخفض في مقابلها المخاطر، وهذا ما سأليناه في الفرع الأول من هذا المبحث. ولصكوك الإجارة فاعلية جيدة في تمويل قطاع السكن وهو ما سأليناه كذلك في الفرع الثاني من هذا المبحث.

<sup>134</sup> عبد الملك منصور، العمل بالصكوك الاستثمارية الإسلامية على المستوى الرسمي والحاجة إلى تشريعات جديدة، بحث مقدم إلى مؤتمر المصارف الإسلامية بين الواقع والمأمول، دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري دبي-الإمارات، 31 ماي-3 جوان 2009، ص 20.

<sup>135</sup> منذر قحف-محمد محمود الجمال، صكوك الإجارة الموصوفة في الذمة، مرجع سابق، ص 11.

<sup>136</sup> حامد بن حسن علي ميره، صكوك منافع الأعيان الموصوفة في الذمة وصكوك منافع الأعيان المؤجرة لمن باعها تأجيراً منتهيها بالتملك، مرجع سابق، ص 22.

## الفرع الأول: الأهمية الاقتصادية لصكوك الإجارة.

لأن صكوك الإجارة هي الأهم من بين باقي الصكوك الإسلامية الأخرى فإن أهميتها لا يمكن حصرها، لكن بالإجمال يمكن القول بأن أبرز نقاط أهميتها تكمن في:

- مناسبتها لتمويل الأصول الثابتة، حيث يستفاد من منفعتها مقابل مبلغ الإيجار دون تحمل نفقات الصيانة ومخاطر الملكية من هبوط في الأسعار وما إلى ذلك<sup>137</sup>.

- مساعدة الدولة في تغطية عجز ميزانيتها، من خلال طرحها لتبلي احتياجاتها في تمويل مشاريعها التنموية، وذلك لما تتمتع به من استقرار نسبي من حيث الأصول المؤجرة، والأجرة المتحققة، فإذا أصدرتها الدولة تتمتع بالإضافة إلى ما سبق بثقة عالية لدى المتعاملين معها، لذلك تصلح أن تكون بديلا جيدا لسندات الخزينة في السياسة النقدية للبنك المركزي من خلال ما يسمى بعمليات السوق المفتوحة التقليدية<sup>138</sup>.

- القدرة على تجميع وتعبئة المدخرات من مختلف الفئات وذلك لتنوع الآجال وتنوع الفئات من حيث القيمة المالية، وتنوع الأغراض أيضا، إضافة إلى سيولتها المستمدة من إمكانية تداولها في السوق الثانوية، كما تتمتع بعدم تعرضها لمخاطر سعر الفائدة؛ لأنها لا تتعامل به أصلا، مع عدم التعرض لمخاطر التضخم، بل تتأثر به إيجابيا، لأن هذه الصكوك تمثل أصولا حقيقية في شكل أعيان وخدمات ترتفع أسعارها بارتفاع المستوى العام للأسعار مما يؤدي إلى ارتفاع عائدات الصكوك الممثلة لتلك الأصول (أعيان وخدمات)<sup>139</sup>.

- تمويل المشروعات الصماء ذات النفع العام، التي لا ترغب الحكومة في إقامتها على أساس الربح لمصلحة تراها عامة، في هذه الحالة تكون الحكومة هي المستأجر من أصحاب الصكوك الذين يكونون

---

<sup>137</sup> أسامه عبد الحليم الجورية، صكوك الاستثمار ودورها التنموي في الاقتصاد، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في الدراسات الإسلامية، معهد الدعوة الجامعي للدراسات الإسلامية، 2009، ص 130.

<sup>138</sup> علي محيي الدين القره داغي، الصكوك الإسلامية ودورها في التنمية وتمويل البنية التحتية، بحث مقدم إلى مؤتمر الدوحة الثاني للمال الإسلامي، ص 72.

<sup>139</sup> معطى الله خير الدين-شريك رفيق، الصكوك الإسلامية كأداة لتمويل مشاريع التنمية الاقتصادية، بحث مقدم إلى الملتقى الدولي حول "مقومات تحقيق التنمية المستدامة في الاقتصاد الإسلامي"، جامعة قلمه، 3-4 ديسمبر 2012، ص 253.



هم المالكين لهذه الأعيان المؤجرة للدولة. ثم تقوم الحكومة بصفتها مستأجرا بإباحة المشروع للنفع العام<sup>140</sup>.

### الفرع الثاني: صيغ عملية لاستخدام صكوك الإجارة للمشاريع السكنية.

كما سبق ذكره فإن استخدامات صكوك الإجارة يمكن استخدام جميع صورها في التمويل السكني وأهم ما يميز هذه الصكوك هو قلة مخاطرها بفضل الأجرة المضمونة، وفيما يلي إحدى الصيغ المستخدمة لتمويل القطاع السكني باستخدام صكوك الإجارة<sup>141</sup>:

1. أن تحتاج إحدى شركات البناء والتعمير لبناء فندق ضخم ذي سمعة عالمية مرموقة يحتوي على مئتي وحدة سكنية فتتقدم إلى البنك الإسلامي بطلب تمويل بمقدار معين.
2. يقوم البنك الإسلامي بالتعاقد معها على تقديمه المبلغ المتفق عليه باعتبار أنها أجرة وذلك في مقابل ملكيته لمناجع مائة وحدة سكنية موصوفة وصفا منضبطا من وحدات هذا الفندق المزمع إقامته لمدة ثلاثين عاما على أن يستحق البنك الإسلامي المنفعة بعد خمس سنوات.
3. ثم يقوم البنك بتقسيم ملكية سكنة كل وحدة من هذه الوحدات السكنية المائة التي امتلكها بعقد الإجارة إلى خمسين جزءا يمثل كل جزء منها منفعة وحدة سكنية موصوفة وصفا دقيقا منضبطا لمدة أسبوع من كل عام لمدة ثلاثين عاما على أن تكون قيمة كل صك من هذه الصكوك بسعر معين ينص على أن منافع الصكوك يبتدأ استحقاقها بعد خمس سنوات.
4. بعد عرض الصكوك لاكتتابها العام على الجمهور يقوم البنك بعد تمام الاكتتاب بدفع الأجرة لشركة البناء والتعمير.

140 أسامه عبد الحلیم الجورية، صكوك الاستثمار ودورها التنموي في الاقتصاد، مرجع سابق، ص 130.

141 حامد بن حسن علي ميره، صكوك الإجارة دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية، مرجع سابق، ص 393.



## المبحث الثاني: تمويل السكن باستخدام صكوك المشاركة.

يمكن استخدام صكوك المشاركة أيضا إلى جانب صكوك الإجارة في تمويل عملية الإنتاج لقطاع السكن، من خلال بعض صيغ المشاركة.

### المطلب الأول: ماهية وخصائص صكوك المشاركة.

تعتبر صكوك المشاركة هي إحدى أنواع الصكوك الإسلامية المهمة، المتمخضة عن عقد المشاركة المعلوم من قبل في العقود الشرعية.

### الفرع الأول: تعريف صكوك المشاركة.

يتركب لفظ صكوك المشاركة من شقين؛ وقد سبق في المبحث السابق تعريف الصك، لنقتصر في هذا المبحث على تعريف المشاركة وصكوك المشاركة.

#### أولاً: التعريف اللغوي.

المشاركة لغة هي مخالطة الشريكين<sup>142</sup>، وهو خلاف الانفرد، فيكون فيه الشيء بين اثنين لا ينفرد به أحدهما<sup>143</sup>.

#### ثانياً: التعريف الاصطلاحي.

عبارة عن عقد بين المتشاركين في رأس المال والربح<sup>144</sup>، وهذا هو التعريف العام لعقد المشاركة؛ لوجود العديد من الأنواع المتعلقة بعقد الشركة.

#### ثالثاً: تعريف صكوك المشاركة.

بحسب هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية فإن صكوك المشاركة هي "هي وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها لاستخدام حصيلتها في إنشاء مشروع، أو تطوير مشروع قائم، أو تمويل

<sup>142</sup> ابن منظور، لسان العرب، مرجع سابق، المجلد السادس، ص 59.

<sup>143</sup> أبي الحسين أحمد بن فارس، معجم مقاييس اللغة، مرجع سابق، ج 03، ص 265.

<sup>144</sup> وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، مرجع سابق، ج 05، ص 3876.

نشاط على أساس عقد من عقود المشاركة، ويصبح المشروع أو موجودات النشاط ملكاً لحملة الصكوك في حدود حصصهم، وتدار صكوك المشاركة على أساس الشركة أو على أساس المضاربة أو على أساس الوكالة بالاستثمار<sup>145</sup>.

#### رابعاً: مشروعية صكوك المشاركة.

عقد المشاركة يعتبر من العقود المسماة المعروفة من أيام التشريع، وصيغتها العامة مشروعة لثبوتها بنص القرآن في قوله تعالى ﴿ فَإِنْ كَانُوا أَكْثَرَ مِنْ ذَلِكَ فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي الثُّلُثِ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصَى بِهَا أَوْ دَيْنٍ غَيْرِ مُضَارٍّ وَصِيَّةً مِنَ اللَّهِ وَاللَّهُ عَلِيمٌ خَلِيمٌ ﴾<sup>146</sup>، ومن السنة النبوية المطهرة ثبتت بأكثر من موقف ونص؛ منها حديث السائب بن أبي السائب أنه كان شريك النبي -صلى الله عليه وسلم- قبل البعثة في التجارة فلما جاء يوم الفتح قال " كُنْتُ شَرِيكِي فِي الْجَاهِلِيَّةِ فَكُنْتُ خَيْرَ شَرِيكٍ لَّا تُدَارِيَنِي وَلَا تُمَارِيَنِي "<sup>147</sup>، وقد أجمع المسلمون في هذا العصر على جوازها حيث جاء في المعايير الشرعية التي تصدره هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية: "يجوز تداول صكوك المشاركة وصكوك المضاربة وصكوك الوكالة بالاستثمار بعد فقل باب الاكتتاب وتخصيص الصكوك وبدء النشاط في الأعيان والمنافع"<sup>148</sup>.

#### الفرع الثاني: خصائص وأهمية صكوك المشاركة.

كباقي صيغ الصكوك الإسلامية المشهورة والمعروفة، لا يمكن أبداً حصر مميزاتها في نقاط محددة، بل سنحاول الإجمال لإبراز أهم نقاط القوة في هذه الصيغة:

✓ يمتاز الاقتصاد الإسلامي عن الاقتصاد الوضعي بأنه اقتصاد مشاركة، يختلط فيه الجهد والعمل مع رأس المال في عملية الاستثمار والتشغيل وتوليد الدخل، وهذا المبدأ هو أهم ما يميز العمل المصرفي الإسلامي<sup>149</sup>.

<sup>145</sup> المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار السابع عشر، صكوك الاستثمار الفقرة (6/3)، ص 239.

<sup>146</sup> سورة النساء، الآية 12.

<sup>147</sup> سنن ابن ماجه، كتاب التجارات، باب الشركة والمضاربة، رقم الحديث 2278.

<sup>148</sup> هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار الشرعي السابع عشر، الفقرة 16/2/5، ص 245.

<sup>149</sup> كمال توفيق محمد حطاب، المشاركة المتناقصة كأداة من أدوات التمويل الإسلامي، مجلة دراسات اقتصادية إسلامية، ع 2، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة-السعودية، محرم 2003، المجلد العاشر، ص 14.

✓ إبعاد شبهة الربا عن مجال الاستثمار، لتحقيق هدفها رئيسياً للاستثمار الإسلامي، ألا وهو مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية في المعاملات، إلى جانب ما تحققه من مصلحة الأفراد، ومن عدل بينهم، فالشريكان في الفوز وعدمه على السواء، إن رزق الله ربحاً بينهما وإن منعه استويا في الحرمان وهذا غاية العدل<sup>150</sup>.

✓ تنمية المال تتم بجهد يبذله الشخص بمفرده، وقد لا يمكن للفرد أن يعمل بنفسه، أو قد لا يكفي ماله لتمويل مشروع يريده، وقد يكون للفرد جهد وقدرات ولا مال له، أو له مال ولا قدرة له على العمل، ثم إن المشاريع الضخمة المعاصرة الضخمة تتطلب تضافر الجهود وتجميع الأموال لتكوين رؤوس أموال يمكنها الوفاء بمتطلبات المصانع الحديثة وشبهها، ومن هنا برز دور المصرف في تمويل المشروعات لأنه أكفؤ مالياً بسبب ما يتمتع به من امتياز الوصول إلى أموال المودعين. وقد جاءت الشريعة بالأحكام الكفيلة بتنظيم اجتماع الأموال، واجتهاد الجهود أو اجتماع الأموال والجهود معا من خلال عقود المشاركات المختلفة<sup>151</sup>.

✓ تأهيل الكفاءات الإدارية التي تستطيع إقامة المشروعات وإدارتها، إضافة لكونه ملائماً لتمويل السلع والتكنولوجيا الجديدة<sup>152</sup>.

✓ التوظيف العالي للموارد بأجمعها والطاقت التمويلية في المصرف بأجلها الثلاثة -المتوسط والقصير والطويل-، على عكس الصيغ التمويلية الأخرى القائمة على المديونية والتي تركز على التمويلات قصيرة الأجل لضمان تسييلها، وهذا يعني أن صيغة المشاركة تتيح للمصرف تأمين فرص توظيف لجميع موارده وطاقاته مما يؤدي إلى زيادة عائده<sup>153</sup>.

---

<sup>150</sup> نور الدين عبد الكريم الكوامله، المشاركة المتناقصة وتطبيقاتها المعاصرة البنك الإسلامي الأردني نموذجاً، بحث تكميلي مقدم لنيل درجة الماجستير، كلية معارف الوحي والعلوم الإنسانية، الجامعة الإسلامية العالمية، ماليزيا، ماي 2006، ص 35.

<sup>151</sup> عبد القادر جعفر، ضوابط المشاركة في العمل المصرفي الإسلامي، بحث مقدم إلى الملتقى العلمي الدولي حول الأزمة المالية والاقتصادية الدولية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير -جامعة فرحات عباس، سطيف، 20-21 أكتوبر 2009، ص 03.

<sup>152</sup> إلياس عبد الله أبو الهيجا، تطوير آليات التمويل بالمشاركة في المصارف الإسلامية، رسالة مقدمة لاستكمال الحصول على درجة الدكتوراه، جامعة اليرموك، أربد-الأردن، 08 أيار 2007، ص 53.

<sup>153</sup> إلياس عبد الله أبو الهيجا، تطوير آليات التمويل بالمشاركة في المصارف الإسلامية، مرجع سابق، ص 54.

## المطلب الثاني: صور صكوك المشاركة.

يمكن تقسيم صكوك المشاركة إلى أنواع عديدة بحسب طبيعة التقسيم، وفي هذا المطلب نكتفي بتقسيمها بحسب طبيعة رأسمالها، وبحسب مدتها.

### الفرع الأول: صور صكوك المشاركة بحسب طبيعة رأس المال.

يمكن تقسيم صكوك المشاركة بحسب طبيعة رأسمالها إلى نوعين رئيسيين هما<sup>154</sup>:

#### أولاً: صكوك المشاركة برأسمال نقدي.

تدرج مثل هذه الصكوك في السوق المالية على النحو الآتي:

1. يقوم المصدر (الشركة ذات الغرض الخاص) بإصدار الصكوك، وفق نشرة الإصدار.
2. يكتب المستثمرون في الصكوك ويدفعون المقابل ويفوضون المصدر بإتمام التعاقدات بالنيابة عنهم.
3. يبرم المصدر عقد المشاركة مع الجهة المنشئة التي تحتاج إلى السيولة.
4. يقوم المصدر بدفع حصة الصكوك النقدية في رأس مال المشاركة، من حصيلة الصكوك للجهة المنشئة، التي تدفع حصتها النقدية أيضاً.
5. يبرم المصدر عقد إدارة مع الجهة المنشئة لإدارة المشاركة واستثمار رأس مالها.
6. تدفع الجهة المنشئة حصة الصكوك من ربح المشاركة، وتستبقى ما يزيد عن نسبة محددة في احتياطي، وهي توفر التمويل اللازم لتلبية التوزيعات الدورية إذا لم يكن ما تم تحقيقه من ربح وما هو متوافر في الاحتياطي كافياً، وما يبقى من الاحتياطي في النهاية يكون حافزاً للجهة المنشئة.
7. يقوم المصدر بتسليم الربح ودفع التوزيعات الدورية.
8. تصدر الجهة المنشئة تعهداً بشراء حصة الصكوك في حال الإخلال أو عند الإطفاء النهائي.

---

<sup>154</sup> أسيد الكيلاني، الصكوك آليات وتحديات وترشيد، بحث مقدم إلى الملتقى الثاني للصناعة المالية الإسلامية "آليات ترشيد الصناعة المالية الإسلامية"، المدرسة العليا للتجارة، الجزائر، 8-9 ديسمبر 2013، ص 14-15.

9. يتم تنفيذ التعهد بالشراء وتشتري الجهة المنشئة الحصة من المصدر في الحالات

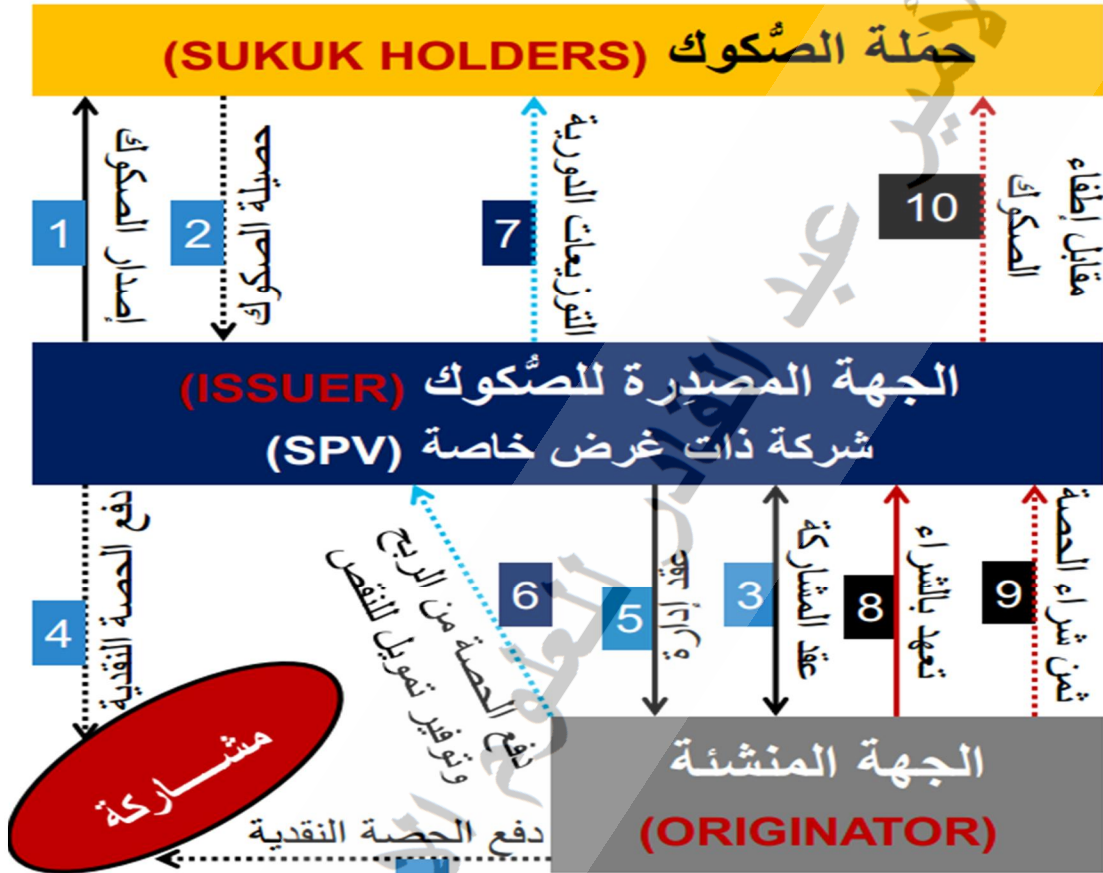
المحددة.

10. يدفع المصدر ما تم تحصيله من تنفيذ التعهد بالشراء لحملة الصكوك وبذلك يتم إطفاء

الصكوك.

وهذا تلخيص لهيكل الصك المعتمد في رأسماله على النقد.

الشكل رقم 05: تلخيص لهيكل الصك المعتمد في رأسماله على النقد.



المصدر: أسيد الكيلاني، الصكوك "آليات وتحديات وترشيد" 155.

ثانيا: صكوك المشاركة برأسمال نقدي-عيني.

تدرج مثل هذه الصكوك في السوق المالية على النحو الآتي<sup>156</sup>:

1. يقوم المصدر (الشركة ذات الغرض الخاص) بإصدار الصكوك، وفق نشرة الإصدار.
2. يكتب المستثمرون في الصكوك ويدفعون المقابل ويفوضون المصدر باتمام التعاقدات بالنيابة عنهم.
3. يبرم المصدر "شريك" عقد المشاركة مع الجهة المنشئة "شريك" التي تحتاج الى السيولة.
4. يقوم المصدر بدفع حصة الصكوك النقدية في رأس مال المشاركة، من حصيلة الصكوك للجهة المنشئة، التي تدفع حصتها العينية أيضا بعد تقويمها.
5. يبرم المصدر "الشريك" عقد إدارة مع الجهة المنشئة "مدير المشاركة" لإدارة المشاركة واستثمار رأس مالها.
6. تدفع الجهة المنشئة "المدير" حصة الصكوك من ربح المشاركة، وتستبقى ما يزيد عن نسبة معينة في احتياطي، وهي توفر التمويل اللازم لتلبية التوزيعات الدورية إذا لم يكن ما تم تحقيقه من ربح وما هو متوافر في الاحتياطي كافيا، وما يبقى من الاحتياطي في النهاية يكون حافزا للجهة المنشئة "مدير المشاركة".
7. يقوم المصدر بتسلم الربح ودفع التوزيعات الدورية.
8. تصدر الجهة المنشئة "المتعهد" تعهدا بشراء حصة الصكوك في حال الإخلال أو عند الإطفاء النهائي.
9. يتم تنفيذ التعهد بالشراء وتشتري الجهة المنشئة "المشتري" الحصة من المصدر "البائع" في الحالات المحددة.
10. يدفع المصدر ما تم تحصيله من تنفيذ التعهد بالشراء لحملة الصكوك وبذلك يتم إطفاء الصكوك.

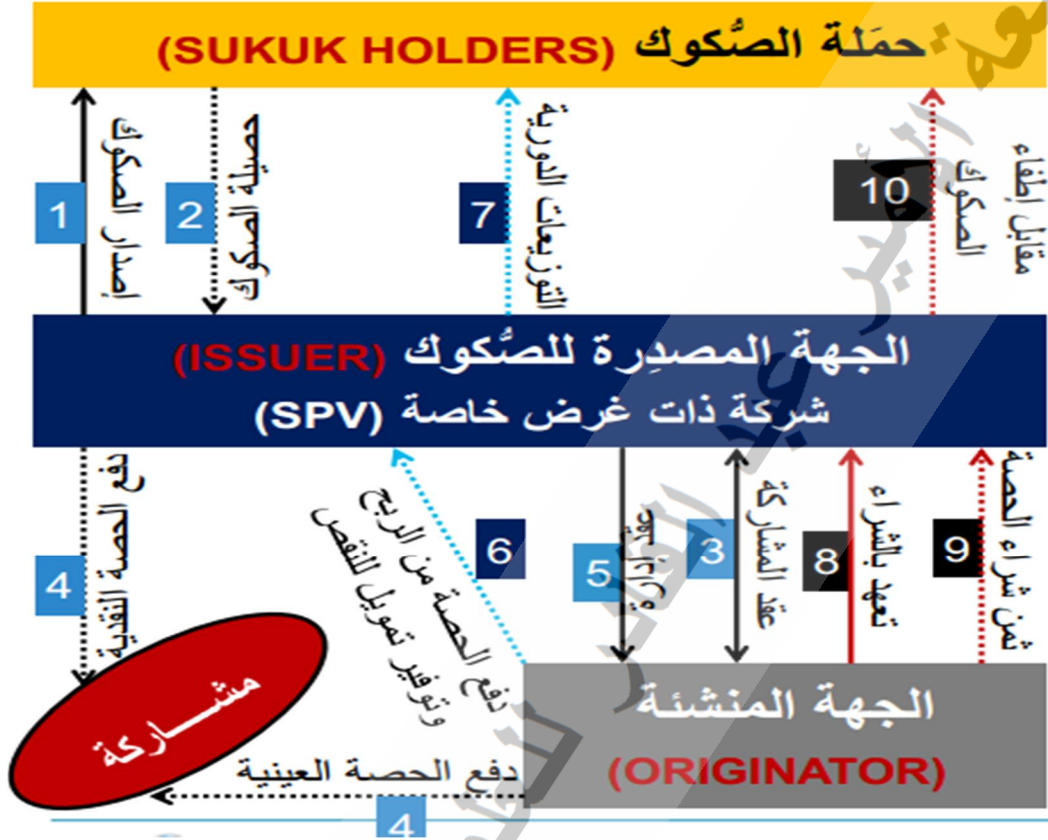
---

<sup>156</sup> أسيد الكيلاني، الصكوك آليات وتحديات وترشيد، مرجع سابق، ص 16-17.

وهذا تلخيص لهيكل الصك المعتمد في رأسماله على النقد والعين.

الشكل رقم 06: تلخيص لهيكل الصك المعتمد في رأسماله على النقد والعين.

المصدر: أسيد الكيلاني، الصكوك "آليات وتحديات وترشيد" 157.



الفرع الثاني: صور صكوك المشاركة بحسب أجلها.

وتختلف هذه الصورة بحسب المقصد من إقامتها بمقصد الاستثمار أو الإحلال المتدرج للملكية

إلى؛ دائمة ومتناقصة.



## أولاً: صكوك المشاركة الدائمة.

تطبيقات هذا النوع تتمثل في الأسهم بجميع أنواعها المباحة وكذلك يمكن للبنك أن يطرح صكوكاً لمشروع معين يشترك فيه البنك بنسبة معينة ويطرح الباقي على شكل صكوك سواء كانت الإدارة للبنك المصدر أم للمجموعة المشاركة أم لجهة ثالثة<sup>158</sup>.

## ثانياً: صكوك المشاركة المؤقتة (المتناقصة).

هذه الصكوك تعتبر تصكيكا لعقد المشاركة المتناقصة الذي يعرف على أنه: شركة يعطي المصرف فيها الحق للشريك في الحلول محله في الملكية دفعة واحدة، أو على دفعات، حسب ما تقتضيه الشروط المتفق عليها<sup>159</sup>. وتعرف صكوك الأخيرة على أنها: وثائق تمثل مشروعات أو أنشطة تدار على أساس الشركة بتعيين أحد الشركاء أو غيرهم لإدارتها. إضافة لعقد الشركة تتضمن المشاركة المتناقصة؛ وعدا بالهبة أو شرطاً بقيام المصرف ببيع حصته للعميل، ووعداً من العميل بقيامه بشراء الحصة المتفق عليها. بناء على ما سبق فإن تعريف صكوك المشاركة المتناقصة: تتمثل في كونها وثائق متساوية القيمة تصدر لإنشاء مشروع أو تمويل نشاط على أساس عقد الشركة متضمن وعدا بحلول ملكية المشروع لأحدهما<sup>160</sup>.

وهي شركة تختلف عن الشركة الدائمة في عنصر الدوام والاستمرار فقط، فالمصرف في الشركة المنتهية بالتملك لا يقصد الاستمرار في الشركة، ويعي الحق للشريك الآخر في الإحلال محله في ملكية المشروع، في حين أن المصرف في الشركة الدائمة يقصد الاستمرار في الشركة حتى نهايتها وتصفيتها. وتقسّم الأرباح باتفاق الطرفين ثلاثة أقسام بنسبة متفق عليها: نسبة للمصرف كعائد تمويل، ونسبة للشريك الآخر كعائد لما دفعه وما يقوم به من عمل، ونسبة لسداد تمويل المصرف. ويمكن أن يتفق الطرفان على تقسيم رأس مال الشركة إلى حصص أو أسهم لكل منها قيمة معينة، ويحصل كل منهم على نصيبه من الأرباح، وللشريك شراء ما يستطيع من أسهم المصرف كل سنة بحيث تتناقص أسهم

---

<sup>158</sup> علي محيي الدين القره داغي، بحوث في الاقتصاد الإسلامي، ط 03، دار البشائر الإسلامية، بيروت-لبنان، 2009، ص 344.

<sup>159</sup> صالح حميد العلي، المؤسسات المالية الإسلامية ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ط 03، دار النوادر، سوريا، 2012، ص 305.

<sup>160</sup> السعيد دراجي ومحمد زواري فرحات، تمويل مشاريع البنى التحتية باستخدام صكوك المشاركة المتناقصة، بحث مقدم إلى ملتقى صفاقس الدولي الثالث حول المالية الإسلامية، صفاقس-تونس، 16-17 جوان 2014، ص 7.



المصرف وحصصه، في حين ان أسهم الشريك تزيد إلى أن يمتلك جميع أسهم المصرف ملكية كاملة. ويجب ان يطبق على الشركة المنتهية بالتمليك الأحكام العامة للشركات، وإلا تحولت إلى عملية تمويل بفائدة، وهذا لا يجوز، ولا يجوز أيضا أن يتضمن عقد الشركة أي نص يعطي أيا من طرفي المشاركة الحق في استرداد حصته من رأس المال للشركة، ولا يجوز اشتراط تحمل أحد الشريكين وحده مصروفات التأمين أو الصيانة، ولو بحجة أن محل الشركة سيؤول إليه، لأن هذا الشرط ينافي مقتضى عقد الشركة<sup>161</sup>.

### المطلب الثالث: آليات استخدام صكوك المشاركة لتمويل السكن.

تمثل الصكوك اتجاهها حديثا في تمويل المشاريع الاستثمارية، لما تتميز به عن الأوراق المالية التقليدية ذات الفائدة الثابتة، والتي تبرز آثارها في تزايد العبء على الموازنة العامة نظرا لارتفاع تكلفة الفوائد الثابتة، وبخاصة على تلك الأنشطة الحكومية التي لا يكون لها عائد، أو يقل ذلك العائد عن الفائدة المقررة، ومن صيغة الصكوك المناسبة لتمويل المشاريع الحكومية بصفة خاصة صكوك المشاركة وتكون هذه الصكوك ذات نجاعة كبيرة عندما يكون المشروع محل التعاقد يدر دخلا، ويشترط في هيكل صكوك المشاركة النص على مشاركة الأرباح وتحمل الخسائر المترتبة عن المشروع للمكتسبين في هذه الصكوك، كما يمكن أن تكون هذه الصكوك وفقا لصيغة المشاركة المتناقصة، وفيها يتخارج حملة الصكوك على مدى سنوات، حيث يتناقص حجم تمويلهم سنويا حتى يصفى نهائيا<sup>162</sup>.

وحكمة مشروعية المشاركة جلية في الحاجة إليها فليس كل من لديه فكرة مشروع لديه المال والخبرة الكافية لإنجازه وبما في ذلك الحكومات والدول، فجاز أن يستعان بالغير على سبيل المشاركة، وتعد المشاركة من الصيغ الأساسية في نشاط البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية، وتستخدم في مختلف الأنشطة الاقتصادية، الصناعية والزراعية والتجارية والعقارية...، وكل ما من شأنه أن يكون مشروعا مدرا للدخل. وتعد صكوك المشاركة مناسبة جدا لتمويل قطاع العقار وذلك للأسباب التالية<sup>163</sup>:

---

<sup>161</sup> صالح حميد العلي، المؤسسات المالية الإسلامية ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، مرجع سابق، ص 305-306.

<sup>162</sup> عبد الملك منصور، العمل بالصكوك الاستثمارية الإسلامية على المستوى الرسمي والحاجة إلى تشريعات جديدة، مرجع سابق، ص 41-42.

<sup>163</sup> صونيا عابد، التمويل الإسلامي للعقار دراسة مقارنة مع التمويل الربوي للقطاع نفسه، بحث مقدم إلى الملتقى الاقتصادي الأول حول أزمة النظام المالي والمصرفي الدولي وبدائل البنوك الإسلامية، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة- الجزائر، 5-06 ماي 2009، ج 02، ص 408.

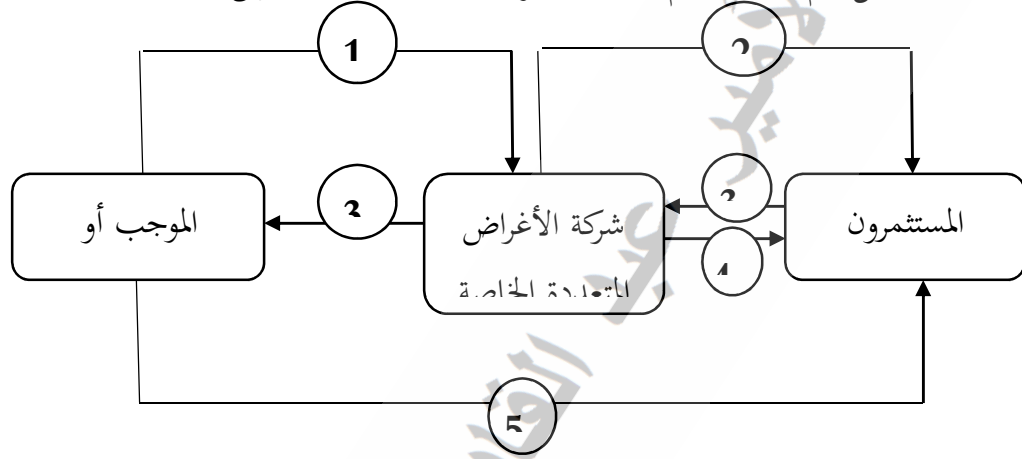
\* يحتاج الاستثمار في قطاع العقار إلى أموال ضخمة وفي هذه الحالة يعد المصرف أنسب شريك.

\* يعتبر قطاع العقارات من القطاعات المرحة جدا والتي تولد عوائد ضخمة.

\* تهدف المصارف الإسلامية إضافة إلى تحقيق الربح إلى المساهمة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلد، والاستثمار في قطاع العقار يعد من ذلك النحو.

وتنظم عملية صكوك المشاركة بين المستثمرين على النحو المبين في الشكل الآتي:

الشكل رقم 07: تنظيم عملية صكوك المشاركة بين المستثمرين.



1. نقل الأصول إلى الشركة ذات الأغراض الخاصة. 2. حث المستثمرين على الاستثمار في الصكوك.

3. حصيلة الصكوك. 4. تصدير صكوك المشاركة. 5. دفع الإيرادات الشهرية.

المصدر: زياد جلال الدماغ، الصكوك الإسلامية<sup>164</sup>.

نلاحظ بحسب السابق أن قطاع الإسكان من القطاعات السيادية التي يجب على الدولة إخضاعها لسلطتها تجنبا لأي تضخم يمس القطاع السكني، ولتجنب مشكلة توفير الغطاء المالي فإن اقتراح العمل بصكوك المشاركة المتناقصة هو الحل الأمثل للحكومات الإسلامية للحفاظ على السيادية من جهة، وعلى السلامة الشرعية من جهة أخرى وتوفير التكنولوجيا والخبرة اللازمة إضافة إلى الغطاء المالي من زاوية ثالثة؛ ويمكن للحكومة في هذه الصيغة استخدام أراضيها كونها المالك الأكبر للأراضي. وهو ما يسمى بالتمويل على أساس المشاركة في الإنتاج؛ في هذا النوع من التمويل تكون المشاركة على أساس تقديم الأصول الثابتة مثل الأرض البيضاء، على أن يقوم الممول بإنشاء المشروع وتقاسم الناتج

<sup>164</sup> زياد جلال الدماغ، الصكوك الإسلامية ودورها في التنمية الاقتصادية، مرجع سابق، ص 108.

حسب نسب الاتفاق، ويصلح هذا النوع من التمويل للمشاريع التي تكون بحاجة إلى استثمارات ضخمة في الأصول الثابتة كمشاريع البنى التحتية<sup>165</sup>. وهذه الصيغة يجري فيها استخدام هبات الأراضي العامة كحافز لحث شركات القطاع الخاص على القيام بالاستثمار في البنية التحتية خدمة للمصلحة العامة، على النمط الآتي<sup>166</sup>:

أولاً: فتح الحكومة أو الجهة الوصية مناقصة مفتوحة للشركات الخاصة المتخصصة في تمويل البنى التحتية بحسب طبيعة المشروع المتوافق مع تخصص الشركة الراعية للمشروع، على أن تكون الدولة هي المالكة للأرض التي يراد أن ينشأ على ترابها المشروع بصيغة المشاركة المتناقصة المستندة على الأراضي.

ثانياً: بعد قيام الشركة الراعية للمشروع بدراسة الجدوى الاقتصادية، يتوجب على الحكومة تقديم الضمانات اللازمة للشركة.

ثالثاً: يتم الاتفاق على مساهمة كل جهة في رأس المال الاجتماعي للمشروع، وكذلك الدفعات اللاحقة لكل مرحلة حتى نهايته إضافة إلى تحديد الأرباح ونسب نقصانها وصولاً لمدة انتهاء ملكية الشركة الراعية.

رابعاً: الاتفاق على تعيين المدير العام للمشروع الذي تتحدد مسؤولياته باتفاق الطرفين من اختياره للجهة المؤجرة كمثال.

خامساً: إجراء عملية التصكيك للمشروع لإدراجه كصكوك سيادية في السوق المالي.

في هذه الصيغة يقع التعاون بين القطاعين العام والخاص في صميم عملية التمويل المستند إلى الأراضي، والواقع أن التمويل المتعلق بالأراضي قد يشكل أكبر فرصة للشراكة مع القطاع الخاص في إطار الاستثمار في البنية التحتية في المدن والمناطق الحضرية، ومن الأساليب التي يمكن استخدامها من طرف الدولة لمشاركة القطاع الخاص في التمويل السكني هو تقديم هبات الأراضي العامة لمساندة استثمارات القطاع الخاص لحث شركاته على القيام بالاستثمار في القطاع السكني خدمة للمصلحة العامة، فالولايات المتحدة أنشأت خطوط السكك الحديدية العابرة لهذه القارة بهذه الطريقة، وجرى

---

<sup>165</sup> إلياس عبد الله أبو الهيجا، تطوير آليات التمويل بالمشاركة في المصارف الإسلامية دراسة حالة الأردن، مرجع سابق، ص 30-31.

<sup>166</sup> السعيد دراجي ومحمد زواري فرحات، تمويل مشاريع البنى التحتية باستخدام صكوك المشاركة المتناقصة، مرجع سابق، ص 08.

منح أراضي شاسعة لشركات خطوط السكك الحديدية في القطاع الخاص، مع توقع ازدياد قيمة الأراضي بفتح مناطق جديدة أمام التجارة باستخدام خطوط السكك الحديدية، مع تعجيل خطى السكن في الغرب، ويستخدم العديد حوافز مماثلة، فالمستثمرون من القطاع الخاص في إنشاء مطارات جديدة تعطى لهم أراضي محيطة بتلك المطارات. ستزداد قيمتها من خلال تدفق التجارة الدولية إليها عبر تلك المطارات، أو تعطى للمستثمرين في الطرق الدائرية حول المدن حقوقاً في الأراضي المجاورة للطرق الرئيسية الجديدة، وتعتبر إمكانية ازدياد قيمة الأراضي تلك جزءاً من المكافأة الاقتصادية التي يعرضها القطاع العام على المستثمرين من القطاع الخاص في ذلك النوع من البنية التحتية. ومن أساليب صيغة التمويل المستند إلى الأراضي هو بيعها لتمويل الاستثمار في البنية التحتية العامة فأصول الأراضي تعتبر الأكثر قيمة في الميزانية العمومية بالنسبة للعديد من البلديات وهيئات تنمية المدن والمناطق الحضرية، كما أن بيع الأراضي هو أكثر عمليات الخصخصة أهمية. سواء من حيث تحقيق الإيرادات أو الأثر على نمط التطوير والتنمية العمرانية<sup>167</sup>.

---

<sup>167</sup> جورج بترسون، تحرير قيمة الأراضي لتمويل مشروعات البنية التحتية في المدن، البنك الدولي للإنشاء والتعمير، برنامج استشارات الشراكة بين القطاعين العام والخاص في مجال البنية التحتية، 2010، ص 26-27.

## المبحث الثالث: تمويل السكن باستخدام شهادات الإسكان.

تشهد تركيا في السنوات الأخيرة تقدماً وتطوراً ملحوظاً، بفضل الاستقرار الاقتصادي، ما جعلها مكاناً جيداً للاستثمارات، ولم يعن ذلك أبداً خلو البلد من المشاكل التقليدية. والتي أصبحت من عموم البلوى كمشكلة الإسكان التي فاقمتها مشكلة الفساد المالي المتفشي في العديد من الإدارات؛ وذلك حسب تصريحات علي باباجان<sup>168</sup> في مؤتمر جدة الاقتصادي الثالث عشر، وهو ما دفع تركيا إلى التفكير بشكل جدي من أجل خلق آليات ذات توجه إسلامي، تقوض إمكانية البيروقراطية على حساب حل تلك المشكلة وهو ما تجسد في سياسات متعددة انتهجتها تركيا من أبرزها إصدار قانون شهادات الإسكان والذي يعتبر من المنتجات الحديثة للهندسة المالية الإسلامية.

### المطلب الأول: واقع الصكوك في الجمهورية التركية ودوافع ابتكار شهادات الإسكان.

لا تزال الصناعة المالية الإسلامية في تركيا كغيرها من غالبية الدول الإسلامية فتية فيها، لكنها تحاول برغم ذلك إنعاش واقع الصناعة المالية الإسلامية فيها انطلاقاً من معتقداتها بأن الثقافة الإسلامية تطغى على غالبية الشعب التركي، ويفضل الجهود المبذولة من طرف الجمهورية التركية في هذا المجال فهي تحتل مراتب متقدمة في مجال إصدارات الصكوك الإسلامية على المستوى الدولي.

### الفرع الأول: واقع الصكوك الإسلامية في الجمهورية التركية.

كان اهتمام تركيا كبيراً بأسواق المال، لاعتبارهم الدور الفعال الذي تلعبه في توسيع قاعدة رأس المال وتمويل الاستثمارات بتكلفة مناسبة، كما أن لها مكانة بارزة في تحقيق هدف النمو الاقتصادي المستمر، والقابل للاستدامة وزيادة القوة التنافسية الدولية، وبناءً عليه فقد عملت الجمهورية التركية على تحقيق الأهداف الآتية<sup>169</sup>:

✓ تشجيع المؤسسات الاستثمارية على دخول السوق بهدف تعميق وتفعيل أسواق المال.

<sup>168</sup> نائب رئيس الوزراء للشؤون الاقتصادية والمالية، حاصل على الدراسات العليا المتخصصة في إدارة الأعمال في التسويق والسلوك المؤسسي والمشروعات الدولية بجامعة نورث ويسترن بأمريكا، "أنظر: منتدى جده الاقتصادي الثالث عشر، تقرير عن علي بابا جان، 14-03-2013.

<sup>169</sup> محمد زاهد جول، التجربة النهضوية التركية، ط 01، مركز نماء للبحوث والدراسات، بيروت-لبنان، 2013، ص

- ✓ تطوير هياكل أسواق المال وأساليب عملها.
- ✓ الارتقاء ببورصة إسطنبول للأوراق المالية لمصاف البورصات العالمية.
- ✓ تشجيع وتطوير أشكال التمويل مثل الشراكة الاستثمارية والعقارية وشركات رأس المال الاستثماري.

تعتبر صناعة المال الإسلامي في تركيا صناعة جديدة على غرار معظم الدول العربية والإسلامية، التي تشهد في معظمها تجارب فنية لا يتجاوز عمرها العقدين من الزمن، ففي هذا المجال تنتهج الجمهورية التركية خطوات ثابتة وبسرعة بطيئة ونوعية؛ لتطوير سوق رأسمالها بإضافة جميع الأوراق الفعالة لتنشيط السوق المالية بما في ذلك الصكوك الإسلامية ففي مجال إصدارات الصكوك الإسلامية تحتل الجمهورية التركية المرتبة الثامنة بحسب الجدول الآتي:

الجدول رقم 04: مكانة تركيا العالمية في مجال إصدارات الصكوك الإسلامية.

الدولة المصدرة	عدد الصكوك المصدرة
Ülke	2012 İhrac Sayısı
Malezya	446
Endonezya	58
Gambiya	43
Bahreyn	22
BAE	14
Suudi Arabistan	14
Brunei Sultanlığı	13
Türkiye	7
Katar	4

المصدر: منشورات موقع بورصة اسطنبول، تقرير حول الصكوك لسنة 2013<sup>170</sup>.

يعتبر عدد البنوك الإسلامية في تركيا قليلا حيث لا يتعدى الأربعة بنوك ولا يتعدى هيكل الصكوك التي تصدرها اعتمادا على هياكل العقود المستندة للخلفية الشرعية الثلاثة أنواع وهي المراجعة-الإجارة والوكالة. والشكل الآتي يبين حجم الإصدارات في تلك الصكوك:

الجدول رقم 05: حجم الصكوك المصدرة في الجمهورية التركية (2010-2013).

<sup>170</sup>. Aydın Seyman, Gayrimenkullerin Finansa Kazandırılması, GYODER Sektör Buluşması, 28 Mayıs 2013, p 09.

اسم الصكوك	مشاركة المصرف التركي الكويتي	مشاركة المصرف التركي الكويتي	تركيا صكوك سيادية	تركيا صكوك سيادية	بنك اسيا مشاركة	بنك اسيا مشاركة	تركيا تمويل مصرف مشترك	البركة مشترك مع تركيا	تركيا صكوك سيادية
------------	------------------------------	------------------------------	-------------------	-------------------	-----------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-------------------

Sukuk name	Kuveyt Türk Katılım Bankası	Kuveyt Türk Katılım Bankası	Turkey sovereign sukuk	Turkey sovereign sukuk	Bank Asya Katılım Bankası	Bank Asya Katılım Bankası	Türkiye Finans Katılım Bankası	Albaraka Türk Katılım Bankası	Turkey sovereign sukuk
Structure	wakala	Ijara-wakala	ijara	ijara	ijara	murabaha	murabaha	murabaha	ijara
Currency	USD	USD	USD	TRY	TRY	USD	USD	USD	TRY
Tenor (years)	3	5	5.5	2	1	10	5	10	2
Closing date	24 Aug 2010	30 Oct 2011	17 Sept 2012	20 Feb 2013	26 Feb 2013	21 Mar 2013	24 Apr 2013	30 Apr 2013	21 Aug 2013
Issue size	\$100mn	\$350mn	\$1.5bn	TRY1,520mn	TRY125mn	\$250mn	\$500mn	\$200mn	TRY1,82mn
Issuer name	KT SPV	KT SPV	Treasury SPV	Republic of Turkey	Asya SPV	Asya SPV	TF SPV	ABT Sukuk	Republic of Turkey

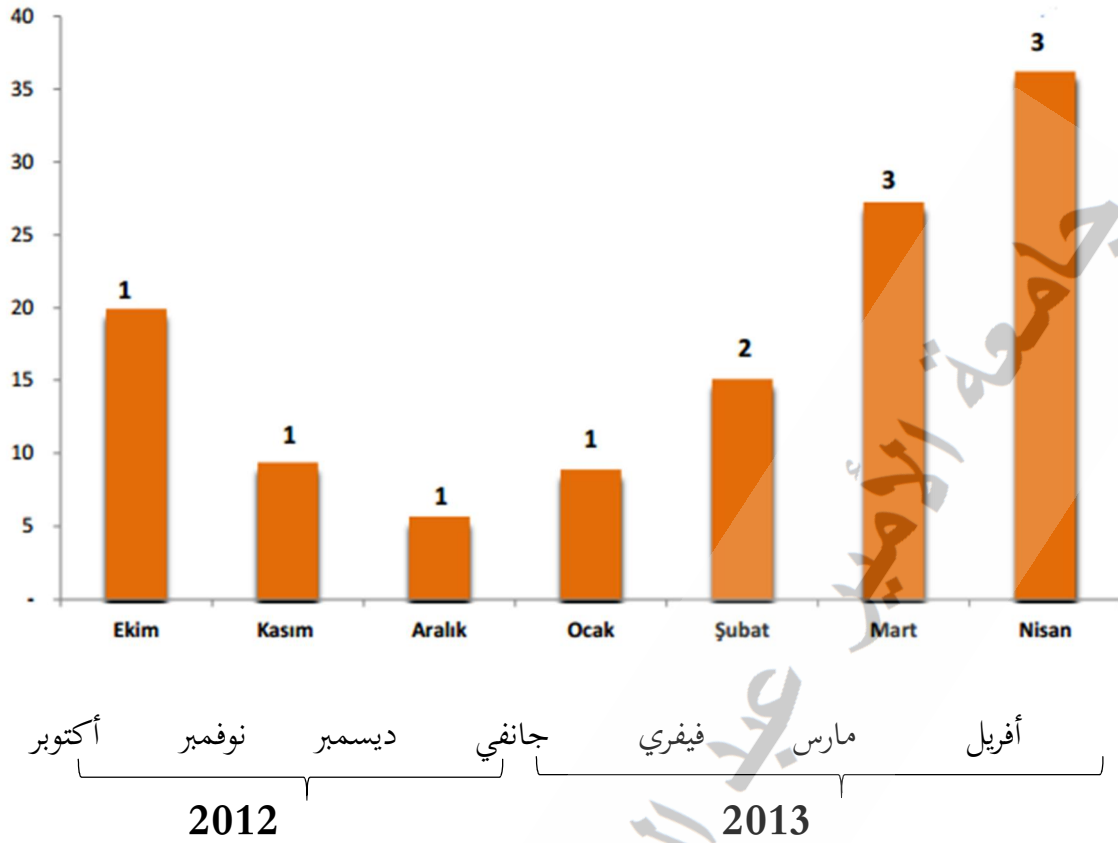
المصدر: منشورات موقع السوق المالية الإسلامية، تقرير عن الصناعة المالية الإسلامية في تركيا لسنة 2014<sup>171</sup>.

كما هو ملاحظ في الجدول الآتي فإن الحجم الأكبر للإصدارات تسيطر عليه صكوك الإجارة، وتشهد صكوك الإجارة في الجمهورية التركية انتعاشا ملحوظا من خلال تقارير بورصة اسطنبول للأوراق المالية، والتي قدرت حجم إصداراتها في شهر أبريل لوحده بحوالي الأربعين مليون ليرة تركية، والشكل البياني الآتي يوضح ذلك:

الشكل رقم 08: حجم تداول صكوك الإجارة الشهري في السوق الثانوية (مليون ليرة تركية).

<sup>171</sup> Zawya, turkey islamic Finance report 2014, Fundamentals and the Promise of Growth, p 92.





المصدر: منشورات موقع بورصة اسطنبول، تقرير حول الصكوك لسنة 2013<sup>172</sup>.

### الفرع الثاني: دوافع ابتكار صيغة شهادات الإسكان.

تعاني تركيا كغيرها من الدول النامية من مشكلة الإسكان خاصة بالنسبة للطبقات ذات الدخل المنخفض؛ بسبب تزايد معدل النمو السكاني بأكثر من حجم ومدى الخطط الإسكانية، ولقد تفاقم حجم المشكلة بسبب نقص البنيات الأساسية وندرة الموارد المالية وضعف الضمانات التي يمكن أن تقدمها الطبقات التي هي في أمس الحاجة الى تمويل مساكنها. ولقد تولد عن هذا الوضع كثير من المشكلات الاجتماعية والمشكلات المتعلقة بصحة البيئة وصحة الأفراد.

وبذلك وجب التفكير في معالجة الفجوة الإسكانية على أسس جديدة قوامها المداخل الآتية<sup>173</sup>:

\* استخدام موارد القطاعين العام والخاص.

<sup>172</sup> . Aydın Seyman, Gayrimenkullerin Finansı Kazandırılması, op, p 08.

<sup>173</sup> أحمد محيي الدين أحمد، التطبيقات المصرفية لصكوك الاستثمار، بحث مقدم لدورة الصكوك الإسلامية، جامعة الإسكندرية، مصر، 5-06 يوليو 2008، ص 33.



\* الانتقال من الارتكاز على الجهد الفردي في بناء المساكن الى الجهد الجماعي.

\* إقامة الإسكان الجماعي على حسب مستوى دخل كل فئة ووضعها الاجتماعي.

\* استغلال الحاجة الى تملك المساكن بتصميم آليات لزيادة المدخرات الفردية وابتكار أدوات تمويل قصيرة ومتوسطة الأجل.

اعتبارا بكل ما سبق إيراده فلقد قامت وزارة الإسكان في تركيا ممثلة في {إدارة الإسكان الجماعي والمشاركة الشعبية} بإسطنبول بإدخال أداة رأسمالية جديدة خالية من عنصر الفائدة تسمى شهادات الإسكان قابلة للتداول وتهدف الى تشجيع امتلاك المنازل وتساعد في الوقت نفسه لجمع المدخرات المالية بحجم أكبر تسهم في زيادة نشاط السوقين الأولية والثانوية، وذلك بناء على الاعتبارات الآتية<sup>174</sup>:

❖ إعداد مجلس السوق المالية في بورصة إسطنبول للوائح منظمة لتسيير إصدارات شهادات الإسكان.

❖ إجراء تغييرات في لوائح الإصدار وكذلك لوائح تنظيم وتداول شهادات الإسكان بعد تجربة إمكانية وفعالية تداولها في السوق المالية الثانوية.

❖ يمكن طرح كل من: شهادات الإسكان، أذون الخزانة والسندات الحكومية على المدى القصير أو المتوسط والطويل على حد سواء.

❖ تمثل قيمة شهادات الإسكان في العادة واحد متر مربع لكل شهادة قابلة للتداول في السوق المالية، وتخضع تلك الأداة للوائح المعاملات المنصوص عليها في السوق المالية.

❖ يمثل التمويل العقاري المستند إلى الشهادات العقارية بديلا أمثلا للقروض المصرفية والتي يمكن أن تحل مكانها كطريقة جديدة للتمويل العقاري.

### المطلب الثاني: ملامح شهادات الإسكان في تركيا وحكمها.

لا يزال هيكل شهادات الإسكان خاضعا للتعدلات منذ البدء به، وذلك بفضل نجاحه المعترف، لجعله أفضل وأكثر فاعلية في السوق المالية، ويعتبر هيكل شهادات الإسكان مستجدا يختلف عن هياكل العقود المعروفة، وهو ما سنتطرق إليه في هذا المطلب.

<sup>174</sup> . Aydın Seyman, Gayrimenkullerin Finansı Kazandırılması, op, p 12.

## الفرع الأول: ملامح شهادات الإسكان التركبية.

يخضع إصدار وتداول واستحقاق شهادات الإسكان إلى قانون الشهادات العقارية، والذي تم تعديل قانونه في شهر جويلية من السنة المنصرمة، ويتكون القانون من 20 مادة تبين ملامح شهادات الإسكان وشروط إصدارها وآجال استحقاقها وسوف نحاول إجمال أهم الملامح الأساسية لشهادات الإسكان في النقاط الآتية<sup>175</sup>:

- تمثل شهادات الإسكان أجزاء معينة من مشروع عقاري أو وحدات مستقلة تمثل منطقة معينة. فحامل الشهادة لا يعرف بالتحديد الشقة التي سيملكها كل ما يعرفه هو أنه سيحصل على شقة في منطقة معينة فقط بأدنى الأثمان.

- يمكن إصدار شهادات الإسكان لإحدى الشركات المساهمة المؤسسة لهذا الغرض أو بالاشتراك مع شريك واحد على الأقل يخضع للسيطرة الإدارية وفقا للوائح ذات الصلة الصادرة عن مجلس إدارة سوق رأس المال.

- يشترط في الشركة المصدرة للشهادات الشروط الآتية:

. يجب أن يكون حجم المبيعات في الشهادات المكتتب عليها بنصف حجم المشروع.

. ينبغي أن ينتهي المشروع في ظرف خمس سنوات من تاريخ تقديم الطلب وفقا للمواصفات الفنية في العقد.

. يجب أن تكون مليكة الأرض المخصصة لتنفيذ المشروع لصالح المصدر.

- تقوم إدارة وزارة الإسكان والتنمية (توكي) عن طريق بنكها بإنشاء شركة مساهمة وشركات تابعة لها لتحديد المقاطعة التي سيتم تنفيذ المشاريع العقارية على أراضيها لأجل التمويل بشهادات الإسكان من قبل المقاول الرعي للمشروع.

- المستثمرون الذين يمتلكون عدد شهادات كاف بإمكانهم تملك شقة والذين لا يمتلكون العدد الكاف من الشهادات يمكنهم احتسابها كدفعة أولية وإكمال القسط المتبقي من سعر المسكن نقدا.

---

<sup>175</sup> Sayı : 28698, 5 Temmuz 2013 tarihli, GAYRİMENKUL SERTİFİKALARI TEBLİĞİ, Resmî Gazete, 6362 sayılı.

## الفرع الثاني: التكيف الفقهي لشهادات الإسكان التركية.

توجد بعض الآراء التي تناولت موضوع شهادات الإسكان وفق الهيكل الذي تتبعه الجمهورية التركية بشكل مباشر، ومن تلك الآراء<sup>176</sup>:

أولاً: فتوى ندوة البركة السادسة.

السؤال: إذا اشترت أرضاً بقصد بناء عمارات للسكن عليها فاشترى بعض الأشخاص حصة فيها كمتراً مثلاً بقصد أن يتحصل على شقة للسكن عند إتمامها واستكمال ما يلزم من الأمتار أو الحصص فهل يجوز ذلك شرعاً؟

الفتوى: رأى المشاركون أن هذه العملية بهذا الوصف ليس فيها ما يمنع الإقدام عليها وهي سائغة شرعاً<sup>177</sup>.

ثانياً: البند الثامن من توصيات الندوة الدولية للأساليب المصرفية الإسلامية في تمويل

الإسكان، تقوم هذه الصيغة على إسهام الراغب في الحصول على السكن بشراء حصة معينة في محفظة مخصصة لتمويل المساكن على أساس المشاركة أو على أساس شركة المضاربة، بحيث يحق له عندئذ الحصول على المسكن الذي تم بناؤه من المؤسسة بتكلفة قليلة بعد أن يطالب المستفيد بتسديد بقية ما يتطلبه بناء المسكن من مبالغ، أو أن يعتبر مستأجراً للحصة الباقية على ملك المؤسسة (مشاركة في الملك) وتتناقص هذه الشركة حسبما سبق في الشركة المتناقصة. مع مراعاة كون حصة المساهم شائعة، وعدم تداولها إلا بعد وجود أعيان ومنافع، وأن يكون لها نصيب من الربح أو الخسارة.

المطلب الثالث: نتائج تجربة شهادات الإسكان في الجمهورية التركية.

بعد النجاح الباهر الذي حققته هذه التجربة، والتي طبقت في منطقته هكالي بضواحي إسطنبول حيث تحصل 87% من المكتتبين من الحصول على منازل، حسب ما بينه الشكل الآتي:

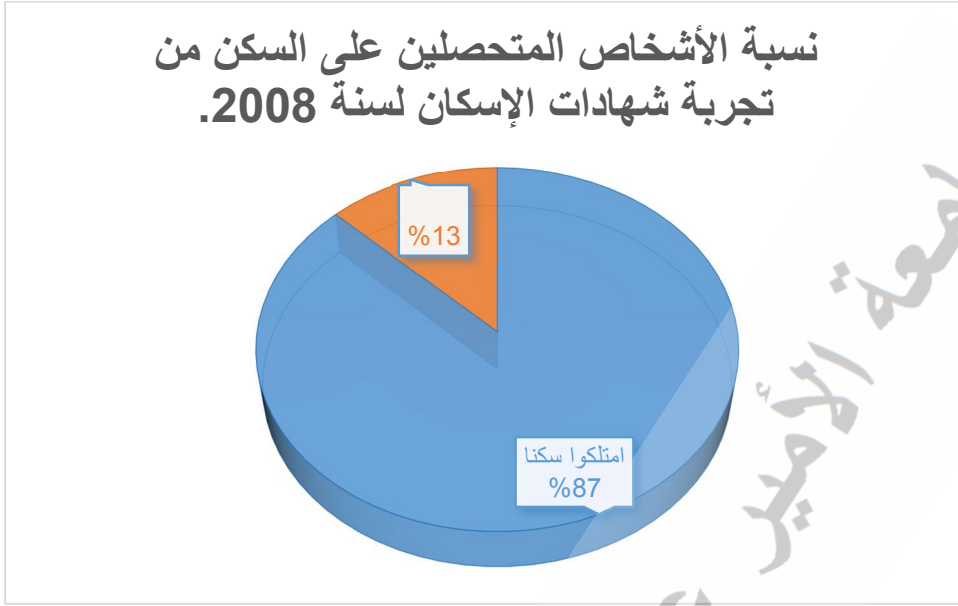
<sup>176</sup> المجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية، تمويل الإسكان وفق الشريعة الإسلامية، الموقع الرسمي لمظهر قنطقجي،

2003، <http://www.kantakji.com/reit>

<sup>177</sup> دلة البركة، قرارات وتوصيات ندوة دلة البركة للاقتصاد الإسلامي، الندوة السادسة، الجزائر، 2-06 مارس 1990،

الفقرة 6/3.

الشكل رقم 09: نسبة الأشخاص المتحصلين على السكن من تجربة شهادات الإسكان.



المصدر: أحمد محيي الدين، التطبيقات المصرفية لصكوك الاستثمار<sup>178</sup>.

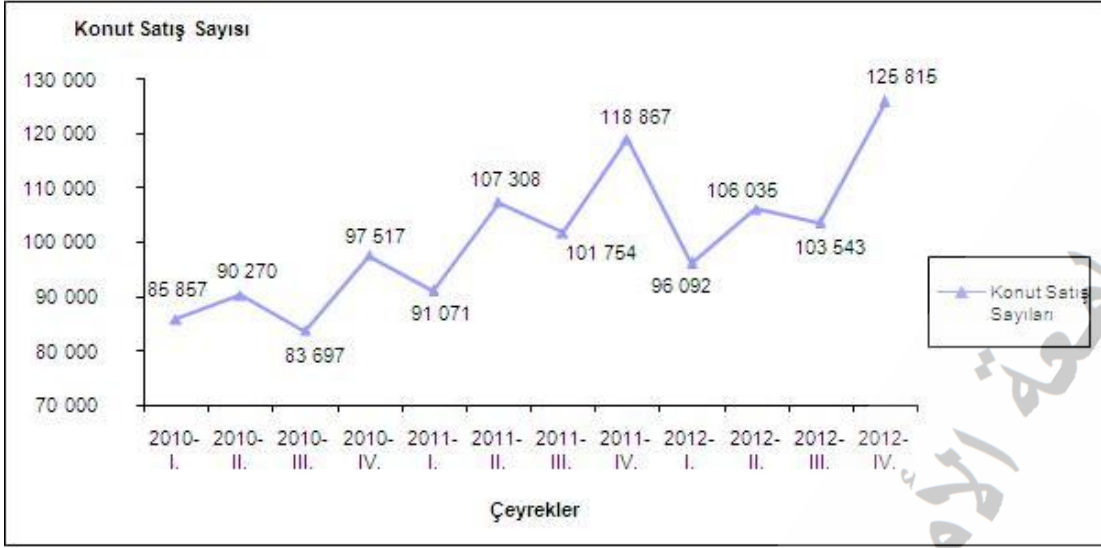
وهو ما أثبت أن هذه الأداة ذات فاعلية في معالجة مشكلة السكن واقعا وليس مجرد كونها أوراقا مالية غرضها قد لا يتعدى المتاجرة بها، مما قد يفقدها هدفها الحقيقي وهو معالجة مشكلة السكن.

وقد تعدت هذه الأوراق من كونها شهادات إسكان إلى شهادات عقارية لإنجاز مشاريع مختلفة من فنادق وإقامات جامعية وملاحق ثقافية وحتى المساجد. فمنذ بداية التجربة وسوق الإسكان في تركيا يشهد نشاطا إلى جانب تنشيطه لسوق المال من جهة أخرى، بنتائج تصاعدية لكل سنة فبين 2011م و2012م ارتفعت نسبة المساكن المباعة إلى 5.8% وكانت النسب المرتفعة في المناطق التي طبقت فيها التجارب كمنطقة أزمير بـ 50.6% ومنطقة هكاري بـ 25%<sup>179</sup> والشكل الآتي يوضح حجم ذلك:

الشكل رقم 10: حجم مبيعات المنازل بين (2010-2012).

<sup>178</sup> أحمد محيي الدين، التطبيقات المصرفية لصكوك الاستثمار، مرجع سابق، ص 47.

1. Türkiye İstatistik Kurumu, [İllere ve Yıllara Göre Konut Satış Sayıları](http://www.tuk.gov.tr), 2008-2012, tuk.gov.tr.



المصدر: موقع معهد الاحصاء التركي، حجم مبيعات المنازل في تركيا لسنة 2013<sup>180</sup>.

و هذا ما أكده نائب رئيس الوزراء التركي على بابا جان خلال مشاركته في الجلسة الأولى لليوم الختامي لمنتدى جدة الاقتصادي الثالث عشر لعرض تجارب الإسكان الناجحة بقوله أن بلاده استطاعت في سنوات قليلة أن تبني ستة ملايين وحدة سكنية، وتقضي على العشوائيات لتحقيق نقلة حضارية لفتت أنظار العالم كله، وكانت محل تقدير الاتحاد الأوروبي.

وقال بابا جان "إن بلاده نجحت في السنوات العشر الأخيرة، عبر برنامج وطني في تأسيس أحياء سكنية متكاملة، وأنه تم بناء 10 في المئة من المشاريع السكنية، عبر هذا البرنامج الذي لم يهدف إلى تلبية احتياجات المواطنين فقط، لكنه قضى على العشوائيات والتحول الحضري"<sup>181</sup>

180 ibid.

181 ماجد المفضلي وعبد الرحمن المصباحي، منتدى جدة الاقتصادي، صحيفة عكاظ، ع 4286، 12 مارس 2013.

## خلاصة الفصل الثاني.

أصبح في عصرنا الحديث دخول السوق المالية وتنشيطها أمرا تدعوا إليه حاجيات الاقتصاديات المعاصرة، وذلك لسببين؛ الأول لأنه يعتبر المجمع الأمثل لتكتلات رؤوس الأموال الضخمة وإدارتها وتداولها، والثاني هو سيطرة الحكومة على الوضع الاقتصادي من خلال تلقيها للوضعية العامة للاقتصاد من خلال تقارير البورصة ومن خلال الحفاظ على حجم الإصدارات والسيطرة عليها. وينبغي على لجنة البورصة أن تبحث عن أهم الأوراق المالية ذات الجاذبية لجمهور المكتتبين، وفي الدول الإسلامية فبالتأكيد الأوراق المالية التي تعتمد على الخلفية الشرعية هي الأكثر جاذبية للجمهور العربي والإسلامي، ليس فقط لكونها ذات خلفية إسلامية بل أيضا لكونها أدوات ناجحة في تمويل الكثير من القطاعات منها قطاع الإسكان.

فالقطاع العقاري يحتاج إلى مصادر للتمويل وتعد البنوك أهم مصدر للتمويل، ولكن غالبية المتعاملين لا يرغبون في الاقتراض من البنوك التقليدية وفق سعر الفائدة ولذلك أتجه العديد من المتعاملين للمصارف الإسلامية بغرض الحصول على تمويل لمشروعاتهم العقارية وفق صيغ التمويل المتوافقة مع أحكام الشريعة، وهو ما توفره الصكوك الإسلامية كبديل أمثل للقروض العقارية، وقد سبق بيان تلك الصكوك من الإجارة في المبحث الأول وشهادات الإسكان في المبحث الثالث لتوفير المسكن اللائق والملائم لطالبي السكن من جهة، وبصيغة المشاركة بصورتها في المبحث الثاني لإقامة المشاريع السكنية السيادية من خلال المشاركة مع القطاع الخاص، لا سيما التمويل المستند للأراضي الذي يوفر على الحكومة والهيئات المحلية التكاليف الضخمة للمشاريع السكنية.

على الرغم من حداثة تجارب الصكوك الإسلامية من صكوك الإجارة وشهادات الإسكان وصكوك المشاركة إلا أن هذه الأدوات تميزت بتجارب ناجحة في أغلبها كما سبق بيانه في هذا الفصل، ولا زالت تلك الصكوك بحاجة إلى تطوير أكبر لزيادة فاعليتها في السوق المالية وإظهار تأثيرها على الأرض من خلال النتائج الواقعية التي تظهرها في المساهمة في وضع حد لتفاقم مشكلة الإسكان، وربما تكون هذه الصيغ المستندة للخلفية الشرعية ذات فاعلية في سوق السكن الجزائري إذا ما أدرجت ضمن الصيغ السكنية الحالية، لكن نجاح عمل الصكوك الإسلامية في الجزائر لتمويل القطاع السكني يتوقف على تنشيط السوق المالية وإشراك القطاع الخاص في عملية التمويل، وقبل كل ذلك سن قانون خاص لعمل الصكوك الإسلامية وهو ما سنحاول دراسته في الفصل القادم.

## الفصل الثالث:

آلية تطبيق التمويلات السكنية باستخدام

الصكوك الإسلامية في الجزائر.

## الفصل الثالث: آلية تطبيق التمويلات السكنية باستخدام الصكوك الإسلامية في الجزائر.

تمهيد:

يتطلب العمل المصرفي الإسلامي بصفة عامة والعمل بالصكوك الإسلامية بصفة خاصة في الجزائر، إلى جهود كبيرة لتهيئة البنية التحتية الملائمة لعملها، وقبل ذلك لا بد من وجود الإرادة السياسية لتوفير المناخ القانوني لدخول الصكوك الإسلامية للعمل بجانب الأوراق التقليدية في السوق المالية الجزائرية، التي تشهد ضعفا في الوقت الحاضر رغم جهود الحكومة لإحداث تغيير يضمن نشاط هذه الأخيرة.

وينطوي الجهد الأكبر لتفعيل عمل الصكوك الإسلامية لتشارك في تمويل القطاع السكني في الجزائر والسماح لها بدخول السوق المالية الإسلامية، على دور الجزائر من خلال ثلاث نقاط رئيسية تتمثل في: تنشيط السوق المالية الجزائرية لمصاف الأسواق العالمية لتستوعب مختلف الأوراق المالية بكفاءة ومرونة، إشراك القطاع الخاص وتفعيل دوره جنبا إلى جنب مع القطاع العمومي وهو خيار لا بد منه، توفير المتطلبات القانونية والشرعية لعمل الصكوك الإسلامية من خلال المراسيم والقوانين المشرعة له.

لعلاج هذه النقاط ودراستها عمدت إلى تقسيم هذا الفصل إلى المباحث الآتية:

المبحث الأول: تفعيل السوق المالية الجزائرية.

المبحث الثاني: ضرورة إشراك القطاع الخاص وتفعيل دوره.

المبحث الثالث: تهيئة المنظومة القانونية والشرعية لعمل الصكوك الإسلامية.



## المبحث الأول: تفعيل السوق المالية الجزائرية.

تفعيل السوق المالية الجزائرية، خيار استراتيجي لا بد من توفيره للنهوض بالاقتصاد الجزائري ككل، فمن دون توفير هذا الخيار سيعتبر السماح لعمل الصكوك الإسلامية في الجزائر مجرد لغو لا طائل منه، لحاجة الصكوك الإسلامية في فاعلية دورها على مدى نشاط السوق المالي.

### المطلب الأول: ماهية السوق المالية والسوق المالية الإسلامية.

تطورت الأسواق المالية في العصر الحاضر تطورا رهيبا، حيث أصبحت أشبه بالضرورة الملحة لكل بلد ينوي النهوض باقتصادياته، ومع التطور وبسبب تأثيرات العولمة تخطت الأسواق المالية المحظور شرعا، مما يتطلب مزيدا من الجهود للدول الإسلامية إما لإقامة أسواق مالية إسلامية أو لضمان عمل الصكوك الإسلامية بعيدا عن تأثيرات شائبات الأسواق التقليدية.

### الفرع الأول: تعريف السوق المالية وأهميتها.

في ظل تعدد الأسواق في العصر الحديث، تعد السوق المالية أحد أهم تلك الأنواع ولها أهمية تتضح من خلال شهرتها.

#### أولا: تعريف السوق المالية.

مصطلح السوق المالي مصطلح مركب يتكون من شقين، ولتعريفه لا بد من تعريف السوق والمال كل على حد.

#### 1. التعريف اللغوي.

- السوق هو موضع البياعات حيث يتعامل فيها<sup>182</sup>، وسميت كذلك لما يساق نحوها من كل شيء<sup>183</sup>، ومنها قوله تعالى ﴿وَمَا أَرْسَلْنَا قَبْلَكَ مِنَ الْمُرْسَلِينَ إِلَّا إِنَّهُمْ لَيَأْكُلُونَ الطَّعَامَ وَيَمْشُونَ فِي الْأَسْوَاقِ وَجَعَلْنَا بَعْضَكُمْ لِبَعْضٍ فِتْنَةً أَنْتَصِرُونَ وَكَانَ رَبُّكَ بَصِيرًا﴾<sup>184</sup>، والواضح من الآية أن السوق هو عبارة عن مكان خاص ومعين تعارف عليه الجميع.

<sup>182</sup> ابن منظور، لسان العرب، مرجع سابق، ص 907.

<sup>183</sup> أبي الحسين أحمد بن زكريا، معجم مقاييس اللغة، مرجع سابق، ص 117.

<sup>184</sup> سورة الفرقان، الآية 20.

- المال لغة هو ما ملكته من كل شيء وجمعه أموال<sup>185</sup>، والمال في الأصل ما يُملك من الذهب والفضة ثم أُطلق على كل ما يُفْتَنَى ويملّك من الأعيان، وأكثر ما يُطلق المال عند العرب على الإبل لأنها كانت أكثر أموالهم<sup>186</sup>.

2. التعريف الاصطلاحي.

باعتبار دلالة المصطلح الموحدة فإنه يمكن تحديد التعريف على النحو الآتي: "كل مكان أو حيز أو حتى إطار تنظيمي، تلتقي فيه رؤوس الأموال من فئة وحدات الفائض إلى وحدات العجز، عن طريق إصدار أدوات مالية معينة لهذا الغرض، وتداول هذه الأدوات"<sup>187</sup>.

ثانيا: أهمية السوق المالي.

للسوق المالية الأثر البالغ على الاقتصاد، وبقدر نموها ينمو معها الاقتصاد وينشط، وتعتبر أبرز إيجابيات السوق المالية:

✓ تحويل الموارد المالية الفائضة من الوحدات الاقتصادية ذات الفائض إلى الوحدات الاقتصادية التي تعاني عجز مالي ولها فرص الاستثمارية كما يوضحه الشكل الآتي<sup>188</sup>:

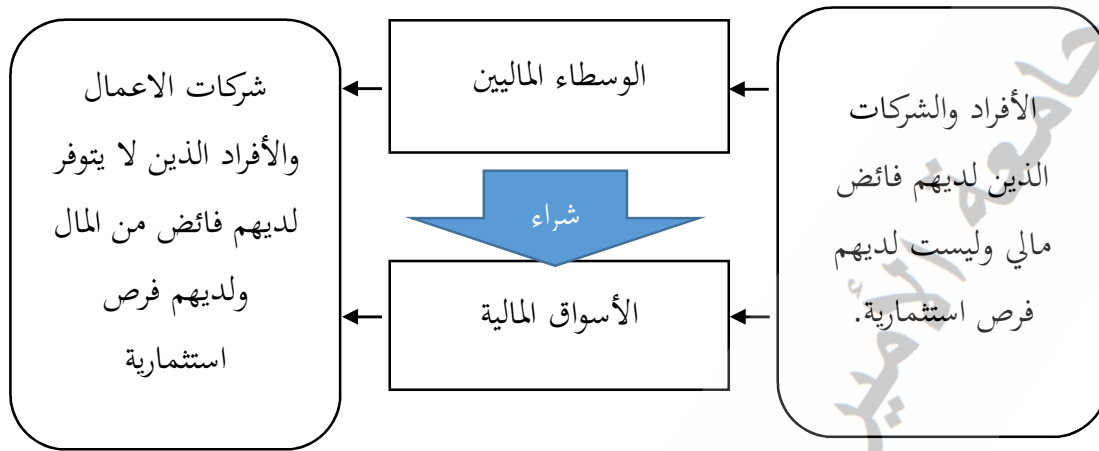
<sup>185</sup> الفيروز آبادي، القاموس المحيط، مرجع سابق، ج 04، ص 52.

<sup>186</sup> ابن منظور، لسان العرب، مرجع سابق، المجلد السادس، ص 703.

<sup>187</sup> محمد وجيه حنيني، تحويل بورصة الأوراق المالية للعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية دراسة تطبيقية، ط 01، دار النفائس، عمان-الأردن، 2009، ص 28-29.

<sup>188</sup> بن اعمر بن حاسين، فعالية الأسواق المالية في الدول النامية، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2013، ص 03.

الشكل رقم 11: تحويل الموارد المالية الفائضة من الوحدات الاقتصادية الفائضة إلى الوحدات الاقتصادية العجزة.



المصدر: بن اعمر بن حاسين، فعالية الأسواق المالية في الدول النامية<sup>189</sup>.

- ✓ المساعدة على تخفيض مخاطر الاستثمار من خلال التنوع في مجالات وأوجه الاستثمار، وذلك بعدم توحيد جميع الأموال في مجال واحد أو شركة واحدة، وتساعد كثيرا الأسواق المالية على التنوع<sup>190</sup>.
- ✓ تقديم صورة عامة عن الاقتصاد، والمساعدة على تنفيذ السياسات الاقتصادية والنقدية، بتدخل الهيئات الحكومية المنوطة بالموضوع باستخدام أسلوب عمليات السوق المفتوحة<sup>191</sup>.
- ✓ إمكانية تحويل الأصول المالية إلى سيولة عند الطلب، دون المساس بالأصول الحقيقية أو تعريضها للتصفية، وهي أهم وأبرز وظيفة تقدمها، وهي الوظيفة الأساس للسوق المالية<sup>192</sup>.

<sup>189</sup> بن اعمر بن حاسين، فعالية الأسواق المالية في الدول النامية، مرجع سابق، ص 03.

<sup>190</sup> طارق خليل محمد الاعرج، الأسواق المالية، مقرر موجه لطلبة الدكتوراه، كلية الإدارة والاقتصاد، الأكاديمية العربية المفتوحة في الدنمارك، ص 08.

<sup>191</sup> المرجع نفسه، ص 08.

<sup>192</sup> محمد وجيه حنيني، تحويل بورصة الأوراق المالية للعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية دراسة تطبيقية، مرجع سابق، ص

## الفرع الثاني: معوقات عمل السوق المالي الإسلامي.

يكتنف العمل المصرفي الإسلامي بصفة عامة، العديد من المشاكل، ربما أبرزها القوانين المنظمة لدول معظم العالم العربي والإسلامي.

### أولاً: التكييف الشرعي للأسواق المالية.

إن فكرة الأسواق المالية من حيث المبدأ تدخل تحت قاعدة المصالح المرسلّة والتنظيمات التي تعتبر من صلاحيات أولي أمر المسلمين، وهي بلا شك تساعد على تطوير الأعمال التجارية والاقتصادية التي هي شريان الحياة لكل المجتمعات المتقدمة، ولذلك عبر الله عن المال بأنه قوام المجتمع لا ينهض ولا يقوم إلا به لقوله عز وجل ﴿وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَامًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا﴾<sup>193</sup>.

وقد اشتهرت أمور المال والإشراف عليه منذ الصدر الأول بالحسبة، جاء في السيرة الحلبية أن هذه الولاية تعرف بالحسبة وموليتها بالمحتسب، وفي التيسير لابن سعيد ذكر أن الحسبة من أعظم الخطط الدينية، فلمعوم مصلحتها وعظيم منفعتها تولى أمرها الخلفاء الراشدون، ولم يكلوا أمرها إلى غيرهم مع ما كانوا فيه من شغل الجهاد وتجهيز الجيوش. وقد اعتبر حاجي خليفة هذه الولاية علما خاصا فقال علم الاحتساب علم باحث عن الأمور الجارية بين أهل البلد من معاملاته التي لا يتم التمدن بدونها من حيث إجراءاتها على القانون المعد حيث يتم التراضي بين المتعاملين وعلى سياسة العباد بنهي المنكر وأمر المعروف، بحيث لا تحدث مشاجرات وتفاجر بين العباد بحيث ما راه الخليفة من المنع والجزر. ومبادئه بعضها فقهي وبعضها استحساني ناشئ عن رأي الخليفة والغرض منه تحصيل الملكة في تلك الأمور، وفائدته إجراء أمور المدن في المجاري على الوجه الأتم وهذا أدق العلوم ولا يدركه إلا من له فهم ثاقب وحس صائب. إذ الأشخاص والأزمان والأحوال ليست على وتيرة واحدة بل لا بد لكل واحد من الأزمان والأحوال وذلك من أصعب الأمور فلذلك لا يليق بمنصبها إلا من له قوة قدوسيه مجردة عن الهوى كعمر بن الخطاب. وعلى ضوء ذلك فالأسواق المالية من الأمور التي يسعى إلى تحقيقها الإسلام لكنه يضع لها الشروط والضوابط حتى لا تتنافى مع مبادئه وقواعده العامة فهي بلا شك من المصالح النافعة والتنظيمات المفيدة التي أخذ بأمثالها الخلفاء الراشدون.

وإذا كانت الأسواق المالية اليوم لا تحقق المقاصد التي يتوخها الإسلام، فإن هذا لا يعني إغفالها وتركها وشأنها أو الحكم على ما فيها حكماً مطلقاً بالتحريم وإنما الأمانة تقتضي أن نبحث عن كل تفصيلاً وجزئياً، ونحكم من خلال تصور دقيق لكل جزئياتها، ونبدل كل ما في وسعنا ونستفرغ كل جهدنا للوصول إلى بديل إسلامي يجمع بين الأصالة والتجديد والتطوير. فالأسواق المالية تشمل عدة أمور فلها أنظمتها الإدارية والإجرائية المتطورة، وهذا الجانب يدخل ضمن المصالح المرسله والسياسة الشرعية التي تعطي الحق لولي الأمر إلزام الناس بنوع من التنظيمات ما دامت لا تتعارض مع النصوص الشرعية الثابتة الخالية من معارض. وبالإضافة الى هذا الجانب فان هناك مهاماً وأعمالاً تجري في الأسواق المالية بأداء دور الوساطة أو السمسرة أو الخدمات الإعلامية والكتابية أو الوكالة أو القرض أو الصرف فهذه التصرفات تطبق عليها الأحكام الشرعية الخاصة بكل تصرف أو عقد<sup>194</sup>.

### ثانياً: معوقات إنشاء سوق مالية إسلامية.

توجد هناك العديد من المشاكل التي تطفو إلى السطح عند التفكير بإنشاء السوق المالية وفق النظم الشرعية منها:

- يفتقر الواقع المعاصر إلى تجربة سابقة تمت فيها بورصة أوراق مالية للعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية، فلا يتمثل أمام الدراسة نموذج معين يمكن التعرف إليه وتقليده فيما قام به من خطوات وإجراءات وتدابير، لذلك سيتم الارتكاز على الأفق الافتراضي ضمن أطر تجارب المؤسسات المالية المماثلة، لاسيما البنوك<sup>195</sup>.

- لن يكتب القيام لسوق الأوراق المالية للعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية بمجرد توفر الرغبة بالترام أحكام الشرع الحنيف، ونفي المحرمات المتعلقة بأوجه نشاط سوق الأوراق المالية، وإنما يتطلب الأمر الإعداد المتكامل اقتصادياً، قانونياً، إدارياً، وشرعياً والتعرف المسبق رقمياً على جدواها<sup>196</sup>.

- علاقة السوق المالي بباقي المؤسسات، سواء الوطنية منها كالبنك المركزي أو الدولية كصندوق النقد الدولي، فهي علاقات لا بد منها تدعوها الحاجة والضرورة إلى ذلك، والتعامل معها سيؤدي بالضرورة إلى التعامل وفق قوانينها التي لا تخلو من عنصر الربا في معاملتهم.

<sup>194</sup> علي محيي الدين القره داغي. بحوث في الاقتصاد الإسلامي، مرجع سابق، ص 112.

<sup>195</sup> محمد وجيه حنيني، تحويل بورصة الأوراق المالية للعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية، مرجع سابق، ص 173.

<sup>196</sup> المرجع نفسه، ص 173.

- عدم القيام بكثير من العمليات التمويلية، وبالتالي عدم الولوج إلى الكثير من النشاطات المهمة التي تقوم بها المؤسسات التقليدية، وهو ما ينعكس سلبا على الاستخدام الأمثل للموارد المالية<sup>197</sup>. كما ينعكس سلبا جراء الضغط الكبير الذي تخلقه المؤسسات التقليدية من منافسة للمؤسسات التي تعمل وفق الأحكام الشرعية.

- لإنشاء سوق مالية تعمل حقيقة على أحكام الشريعة الإسلامية، فهذا يعني الحاجة إلى تحويل جميع المؤسسات المالية في البلد للعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية، ومثل هذا المطلوب يحتاج إلى عدة وعتاد لتغيير الفكر وفلسفة البلد الاقتصادية، إضافة إلى العديد من دراسات جدوى التحويل. وهو يحتاج إلى موارد ضخمة ودراسات معمقة كما إنه يحتاج زمنا طويلا لتحقيقه، لتجنب الآثار الجانبية للتحويل.

### المطلب الثاني: واقع السوق المالية الجزائرية.

لا يحتاج أي شخص إلى خبرة اقتصادية أو كفاءة علمية للحكم على الحالة الغير جيدة لسوق الأوراق المالية في الجزائر، في هذا المطلب نحاول التعرف على أهم ملامح السوق المالية الجزائرية.

### الفرع الأول: ماهية السوق المالية الجزائرية والهيئات المنظمة لها.

تخلت الجزائر عن النظام الاشتراكي بعد قناعة بعدم جداوه في الحياة الاقتصادية، وبعد دخولها مرحلة الإصلاحات الاقتصادية كانت من جملة التشريعات الجديدة قانون السوق المالية الذي اصطلح عليه وقتها ببورصة القيم المنقولة وفيما يلي تعريفها حسب المشرع الجزائري والهيئات المنظمة لها.

### أولا: ماهية ونشأة سوق الأوراق المالية الجزائرية.

ظهرت السوق المالية الجزائرية للوجود مع صدور قانون النقد والقرض لسنة 1990، وقد عرفها المشرع الجزائري تحت اسم {بورصة القيم المنقولة} في المرسوم التشريعي رقم 93-10 بأنها "إطار لتنظيم وسير العمليات فيما يخص القيم المنقولة التي تصدرها الدولة والأشخاص الآخرون من القانون العام والشركات ذات الأسهم، وتتعقد بورصة القيم المنقولة في مدينة الجزائر"<sup>198</sup>.

<sup>197</sup> نوري عبد الرسول الخاقاني، المصرفية الإسلامية الأسس النظرية واشكالية التطبيق، ط 01، دار اليازوري العلمية، عمان-الأردن، 2011، ص 323.

<sup>198</sup> المرسوم التشريعي رقم 93-10 مؤرخ في 23 ماي 1993 يتعلق ببورصة القيم المنقولة، الجريدة الرسمية، ع 34، المؤرخ في 23 ماي 1993.

## ثانيا: الهيئات المنظمة لسوق الأوراق المالية الجزائرية.

في بداية نشأة السوق المالية الجزائرية اقتصرت هيئات السوق المالية الجزائرية على الهيئتين: لجنة تنظيم ومراقبة سوق الأوراق المالية وشركة تسيير بورصة القيم، لكنها وللحاجة أضافت في سنة 2003 المؤمن المركزي على السندات.

1. لجنة البورصة: تتشكل في كل بورصة من بورصات الأوراق المالية لجنة مؤلفة من عدة أعضاء يختارون من بين السماسرة ومن قبل الدولة، مهمة هذه اللجنة تحقيق السير الحسن للعمل في البورصة بإصدار نشرة الأسعار في كل يوم عمل أو جلسة في البورصة، على أن توزع في اليوم التالي وتسقط العضوية عن كل شخص في لجنة البورصة يصدر ضده حكم بعقوبة الوقف أو الشطب أو بغرامة مالية<sup>199</sup>. ويطبق على لجنة البورصة في التشريع الجزائري بلجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها، ويتم تعيين جميع أعضائها عن طريق الحكومة من مختلف أجهزتها<sup>200</sup>،

2. شركة إدارة بورصة القيم المنقولة: تتولى شركة لإدارة بورصة القيم المنقولة، تكتسي شكل شركة ذات أسهم تسيير المعاملات التي تجري حول القيم المنقولة في البورصة، ويتمثل رأسمال الشركة في أسهم مخصصة للوسطاء في عمليات البورصة، حيث أنه لا يمكن اعتماد الوسيط في عمليات البورصة إلا بعد أن يقتني الوسيط أو يكتتب قسطا من رأسمال شركة إدارة بورصة القيم<sup>201</sup>.

3. النظام العام للمؤمن المركزي: ويدعى أيضا "الجزائر كليرنج" ويحدد هذا النظام أصناف المؤسسات التي يمكنها الانخراط في الجزائر كليرنج وكذلك شروط انخراطها، ويوضح النظام العام قواعد حفظ الحسابات الجارية للسندات وسيرها، ويحدد الجزء الثاني من النظام العام قواعد سير نظام التسوية بالإنجاز الآلي والآني، ويشتمل هذا النظام على مرحلتين للمعالجة يتكفل بهما نظام فرعي للتعديل والقرن والاختتام<sup>202</sup>.

---

<sup>199</sup> شمعون شمعون، البورصة وبورصة الجزائر، دار هومة، العاصمة-الجزائر، 1999، ص 38.

<sup>200</sup> أنظر: المرسوم التشريعي 93-10 المؤرخ في 23 ماي 1993 المتعلق ببورصة القيم المنقولة، الجريدة الرسمية، ع 34، المؤرخة في 23 ماي 1993.

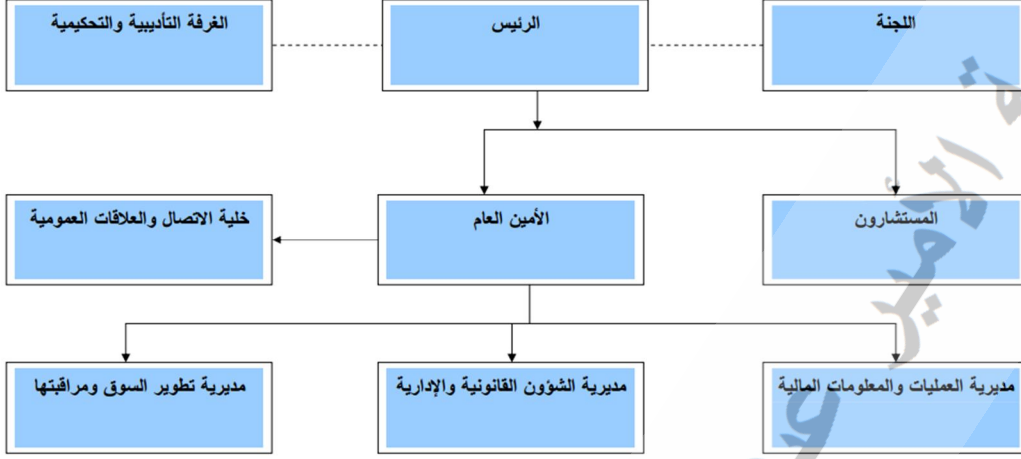
<sup>201</sup> المرسوم التشريعي رقم 93-10 المؤرخ في 23 ماي 1993 المتعلق ببورصة القيم المنقولة، الجريدة الرسمية، ع 34، المؤرخة في 23 ماي 1993.

<sup>202</sup> لجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها، الإطار القانوني المتعلق بنظام السندات، ومسك الحساب، منشورات بورصة الجزائر، <http://www.sgbv.dz>.



والمخطط الآتي يوضح النظام العام للجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها:

الشكل رقم 12: النظام العام للجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها.



المصدر: منشورات لجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها، التقرير السنوي لسنة 2008<sup>203</sup>.

### الفرع الثاني: المتدخلون في السوق المالية الجزائرية وشروط القبول.

تعتبر القوانين الداخلية للبورصات غاية في التعقيد، من شروط التسجيل والقبول والإدراج وغيرها، ولا تهمنا تلك العمليات في بحثنا الحالي؛ لطول شرحها وتعقيد عملياتها لذلك سنكتفي بذكر عموميات حول المتدخلين وشروط القبول لعلاقتها بالبحث.

#### أولاً: المتدخلون في السوق المالية الجزائرية.

في سوق الأوراق المالية المتدخلون الرئيسيون هم: المصدرون والمستثمرون، ويمثلهم في السوق المالية السماسرة لأنهم الوحيدون الذين يمكنهم دخول السوق المالية ومباشرة العمليات فيها. وقد بين المشرع الجزائري المهام المنوطة بالسماسرة في المرسوم التشريعي رقم 93-10، ويمارس الوسيط المالي عمله في السوق المالية بعد اعتماده من لجنة السوق المالية سواء أكان الشخص طبيعياً أو شركة ذات أسهم تنشأ خصيصاً لهذا الغرض، ويخول الوسيط في عمليات السوق المالية حسب الشروط التي

<sup>203</sup> لجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها، التقرير السنوي لسنة 2008، 30 أفريل 2009، ص 87.



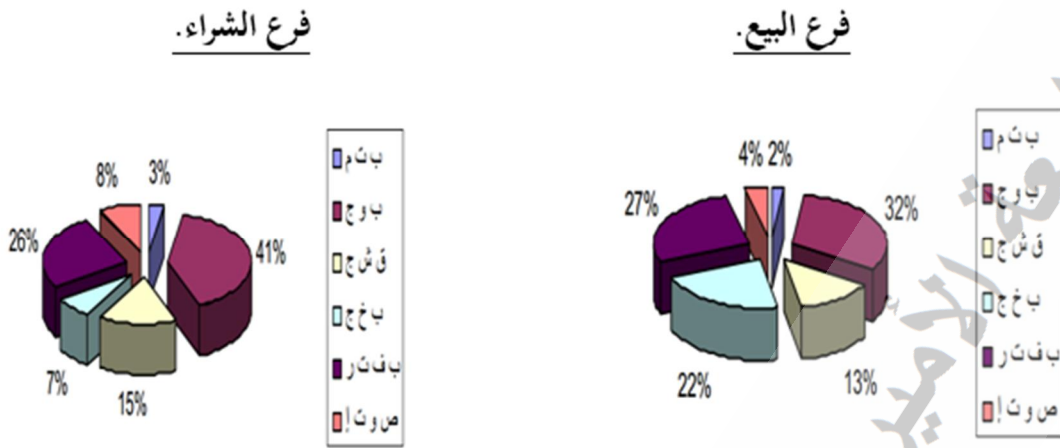
تحددها اللجنة<sup>204</sup>، حيث ينفرد الوسطاء في عمليات البورصة بمفاوضة القيم المنقولة القابلة للتفاوض في البورصة وهم مجبرون على التكفل بأوامر أي شخص تتوفر فيه الشروط القانونية والتنظيمية وتحميد هذه الشروط في رسالة طلب القبول + رسالة التزام بالشروط المنصوص عليها. ومن جهة أخرى يكون الوسيط مسؤولاً أمام زبائنه على كل ما اشترى وباع في البورصة ويمكن للأشخاص الطبيعيين ممارسة الوساطة في عمليات البورصة، كما قد ميز المرسوم التشريعي 96-03 بين الوسيط ذو النشاط الدائم وذو النشاط المحدود، حيث يقتصر نشاط هذا الأخير على التفاوض على القيم المنقولة في البورصة، بينما نشاط الوسيط في البورصة ذو النشاط الدائم على: تسيير حافظة القيم المنقولة، البيع والشراء والتوظيف للقيم المنقولة، المفاوضة ووسائل مالية أخرى<sup>205</sup>. وهم على التوالي في السوق المالية الجزائرية (بنك التنمية المحلية، البنك الوطني الجزائري، القرض الشعبي الجزائري، بنك الجزائر الخارجي، بنك الفلاحة والتنمية الريفية، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط) والشكلين الآتين يوضحان نشاط سوق القيم المنقولة الجزائرية:

---

<sup>204</sup> المرسوم التشريعي رقم 93-10 المؤرخ في 23 ماي 1993 المتعلق ببورصة القيم المنقولة، الجريدة الرسمية، ع 34، المؤرخة في 23 ماي 1993.

<sup>205</sup> بوضياف عبير، سوق الأوراق المالية في الجزائر، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الدراسات العليا المتخصصة pgs، جامعة منتوري، قسنطينة-الجزائر، 2007، ص 104.

الشكل رقم 13: نشاط سوق القيم المنقولة حسب كل وسيط في عمليات البورصة لسنة 2008.



المصدر: منشورات لجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها، التقرير السنوي لسنة 2008<sup>206</sup>.

#### ثانيا: شروط القبول في السوق المالية الجزائرية.

حتى تكون قيم مؤسسة مسعرة في السوق المالية الجزائرية يجب أن تكون هذه القيم المنقولة موضوع قرار القبول من طرف لجنة تنظيم ومراقبة عمليات البورصة، وأن تتبع إجراءات الدخول بهدف إدراج قيمها في السوق الرسمية. وشروط القبول تتعلق بالشركة من جهة وموضوع القيم من جهة أخرى<sup>207</sup>.

1. الشروط الخاصة بالشركة طالبة القبول.

\* ألا يقل رأسمالها عن مائة مليون دينار جزائري.

\* نشر 20% على الأقل من رأسمالها على الجمهور.

\* نشر الوضعية المالية لسنتين سابقتين وللسنة الجارية.

\* تقديم مذكرة إعلامية مصادق عليها من طرف لجنة تنظيم ومراقبة عمليات البورصة.

<sup>206</sup> لجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها، التقرير السنوي، مرجع سابق، ص 88-89.

<sup>207</sup> مريم باي، السوق السندي وإشكالية تمويل المؤسسات الاقتصادية الجزائرية دراسة حالة الشركة الجزائرية للكهرباء والغاز، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة-الجزائر، 2008، ص 196-197.

\* أن تكون الشركة قد حققت أرباحا خلال السنة السابقة لطلب القبول.

\* إعلام لجنة تنظيم ومراقبة عمليات البورصة في حالة التوقف أو التخلي عن بعض الأصول قبل دخول البورصة.

\* تقديم تقرير لتقييم أصولها، معد من طرف خبير محاسبي مستقل عن الشركة.

\* تبرير وجود هيئة للمراقبة الداخلية للشركة.

\* أن تتولى الشركة عملية تحويل الأوراق المالية.

2. الشروط الخاصة بالقيم موضوع القبول.

\* أن تكون القيم المنقولة صادرة من طرف شركة ذات أسهم.

\* يجب تحرير كل سهم.

\* القيم التي تمس رأس المال لا يمكن قبولها في السوق السندي إلا إذا كانت أوراق رأس المال المتعلقة بها أسهم مقبولة في البورصة.

\* أن توزع الأسهم على الأقل على ثلاث مائة مساهم يوم الدخول.

\* أن توزع أوراق الاقتراض على 100 حائر على الأقل يوم الدخول.

\* لا تخضع أوراق القرض التي تصدرها الدولة لشروط حد أدنى لا بالنسبة لقيمة الإصدار ولا بالنسبة لعدد الحائزين والمساهمين.

\* قيمة الإصدار السندي تساوي على الأقل مائة مليون دينار جزائري.

### المطلب الثالث: آليات تفعيل السوق المالية الجزائرية.

تعتبر التحديات التي تواجه تفعيل السوق المالية في الجزائر كبيرة جدا لعدم تعلقها بجانب واحد فقط، بل تتطلب تضافر الكثير من الجهود والإصلاحات، في الجانب التشريعي والاقتصادي والاجتماعي.

## الفرع الأول: إصلاح الإطار التشريعي والتنظيمي.

إن الجانب التشريعي يعد أحد الجوانب الضرورية لقيام سوق مالي، ولا يقتصر الجانب التشريعي على قانون إنشاء سوق مالي أو تعليمات منظمة للتعامل في السوق فحسب، ولكنه يمتد ليشمل التشريعات المنظمة لإنشاء الشركات والرقابة على النص وتشجيع الاستثمارات في المناطق الحرة، وقوانين الضرائب والجمارك والقوانين المنظمة لمهنة المحاسبة أو التدقيق وقوانين التجارة والقوانين العائدة لكل قطاع اقتصادي. كما يتطلب وجود إطار مؤسسي لسوق الأوراق المالية، ونعني به وجود كيان منظم وقانون له مكانة محددة يتم فيها تداول الأدوات المالية المختلفة، فضلا عن وجود تعليمات التعامل والنظم التي تحكم العلاقة مع الوسطاء والمستثمرين والأسلوب التعاملى والأوقات التي يتم فيها ممارسة العمل، والأدوات المالية التي يتم إصدارها في سوق الأوراق المالية، كما يشمل الإطار المؤسسي إدارة السوق أو اللجنة التي تباشر هذا العمل باعتبارها اللجنة المنظمة<sup>208</sup>.

وفي الجانب التنظيمي يتحقق تعزيز وعصرنة الأنظمة والإجراءات في إطار تنظيم المؤسسات العاملة في السوق وسيرها عبر ما يأتي<sup>209</sup>:

- ✓ تحديد مخطط محدد الأهداف لتسيير سوق البورصة في الجزائر، مقاصة متكاملة أو منفصلة، العلاقة مع الكيانات.
- ✓ اختيار نظام معلوماتي شامل ومتكامل يتماشى مع التفاوض والمقاصة والتسوية والتسليم، بهدف تلبية الحاجيات المتصلة بالأمن والفعالية في السوق كلها.
- ✓ تعزيز طاقات التدخل لدى اللجنة "لجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها" المتعلقة بما يأتي:

- المراقبة: وضع نظام المراقبة عن بعد يتماشى مع الأنظمة الأخرى (إنجاز اختبارات إحصائية: الإنذار، الاشتباه....).

- التفتيش: المراقبة على أساس المستندات وفي عين المكان، مع إعداد مدونة للتفتيش.

- التأطير: السهر على التأكد من احترام المتعاملين والمؤسسات العاملة في السوق لقواعد حسن السلوك والتأكد من ممارسات هذه السوق.

<sup>208</sup> بوضياف عبير، سوق الأوراق المالية في الجزائر، مرجع سابق، ص 129.

<sup>209</sup> لجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها، التقرير السنوي لسنة 2008، مرجع سابق، ص 73.

## الفرع الثاني: إصلاح القطاع الاقتصادي والمالي.

ويتم ذلك من خلال مجموعة من الإصلاحات التي تمس الجانبين المالي والاقتصادي منها<sup>210</sup>:

❖ الاستمرارية والتوسع في برامج الخوصصة إذ تشكل عمليات الخوصصة أهم المتطلبات التي يمكن من خلالها تعزيز العرض والتداول في الأوراق المالية، ولنجاح عملية الخوصصة في حد ذاتها لا بد من التركيز على خوصصة الشركات التي تتميز بمراكز مالية جيدة، وذلك لأجل تعزيز ثقة المستثمرين.

❖ تشجيع قيام شركات وساطة كفؤة وقادرة على المنافسة والابتكار حيث يضطلع الوسطاء بدور حيوي في زيادة نشاط سوق الأوراق المالية وتنميته، وبالرجوع إلى القانون الجزائري نجد أنها مكونة كلها من بنوك وشركات تأمين تابعة للدولة، لذا يجب فسح المجال أمام هيئات أخرى تابعة للقطاع الخاص، بهدف توسيع دائرة الوسطاء.

❖ عصنة الجهاز المصرفي، من خلال إدراج إصلاحات جذرية لتفعيل أدائها، وتدعيم دورها في مختلف الأنشطة الاقتصادية. فالقوانين المنظمة للجهاز المصرفي تتسم بالغموض وتداخل الصلاحيات بين مختلف البنوك، كما تتميز هذه الأخيرة بضعفها من حيث رأسمالها، والتعقيدات في إجراءاتها البيروقراطية ومحدودية دورها الاستثماري، ولعل المعضلة التي تواجه الجهاز المصرفي الجزائري تتمثل في غياب الشفافية في معاملاتها.

❖ توسيع قاعدة المستثمرين وتعميقها، بإلحاق شركات التأمين وصناديق الضمان الاجتماعي، وأيضا تخفيض مدة التسوية والمقاصة وذلك من خلال الربط الآلي لفروع الجهاز المصرفي بمراكزها الرئيسية.

❖ فتح بورصة الجزائر أمام المستثمر الأجنبي، ضمن شروط وضوابط محددة وذلك من خلال القضاء على مشكلات المستثمر الأجنبي الخاصة بتحويلات النقد الأجنبي، وكذا واقعية سعر الصرف وتحديده عند مستوى يتلاءم مع قوى السوق.

<sup>210</sup> بوكساني رشيد، معوقات أسواق الأوراق المالية العربية وسبل تفعيلها، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، العاصمة-الجزائر، 2006، ص 131-132-133.

## الفرع الثالث: مقترحات تتعلق بالجانب الاجتماعي والثقافي.

عند الكلام عن أي إصلاحات لأجل النهوض بالبورصة فإنه لا يمكن حصر مجموعة الاقتراحات بنقاط محددة، بل سنحاول التركيز على جملة منها، لنذكر من جملة الاقتراحات التي تتعلق بالجانب الاجتماعي والثقافي وحتى الأكاديمي، المقترحات الآتية:

- ✓ العمل على نشر الوعي الاستثماري، بشكل يكفل الحد من غلواء السلوك الاستهلاكي لدى أفراد المجتمع، ومن ثم تحفيز الرغبة والميل لديهم نحو الادخار، ولكي يتحقق هذا الشرط لابد من العمل على توفير مناخ الاستثمار الملائم لتنشيط حركة الاستثمار<sup>211</sup>.
- ✓ نشر ثقافة الاستثمار المالي عبر وسائل الإعلام، وهذا يتطلب توفير متخصصين في الصحافة والمالية والاقتصاد، يلقي على عاتقهم نشر ثقافة الاستثمار في السوق المالية بين الجمهور بجميع فئاته<sup>212</sup>.
- ✓ إنشاء مدارس عليا ومعاهد متخصصة في البورصات، من أجل تكوين كوادر متخصصة لتفعيل وتنشيط البورصة كما هو في البحرين<sup>213</sup>.
- ✓ إدراج أدوات مالية جديدة ذات طابع لا يتعارض مع النظام القيمي للعائلات الجزائرية، وذلك لأجل الاستفادة من الادخار المكتنز، وبالتأكيد تقدم الصكوك الإسلامية الحل الأمثل لهذا الأمر.

---

<sup>211</sup> صلاح الدين شريط، دور صناديق الاستثمار في سوق الأوراق المالية دراسة تجرية جمهورية مصر العربية مع إمكانية تطبيقها على الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، العاصمة-الجزائر، 2012، ص 324.

<sup>212</sup> المرجع نفسه، ص 324.

<sup>213</sup> بوكساني رشيد، معوقات أسواق الأوراق المالية العربية وسبل تفعيلها، مرجع سابق، ص 317.

## المبحث الثاني: ضرورة إشراك القطاع الخاص وتفعيل دوره.

بقدر أهمية كلمة التخصصية بمجرد ذكرها، يجتاح الرعب البعض الآخر بمجرد النطق بها كمصدر تهديد لمفهوم السيادة الوطنية، لكن الواقع المعاصر أثبت أن الاحتكار التام للدولة، وتدخلها الكبير في الحياة الاقتصادية، قد تكون له نتائج عكسية تؤدي إلى إهدار المال العام بصورة غير محسوبة، ولموازنة الصورة السابقة نرى أنه يجب تكاتف الأدوار واشتراكها بدل مفهوم الإحلال الضيق، لإحداث كفاءة تمويلية تعتمد على مصدرين قويين.

### المطلب الأول: دور القطاع الخاص في التنمية الاقتصادية.

يلعب القطاع الخاص في الحياة الاقتصادية دورا مهما ومحوريا، وبقدر التضييق عليه تقل فرص تحقيق الأهداف التنموية المعلقة عليه، فالتدخل المتزايد للدولة يقوض فرص نجاحات القطاع الخاص في القطاعات التمويلية.

### الفرع الأول: سلبيات تدخل الدولة الكامل في الحياة الاقتصادية.

كانت حتى عهد قريب تجارب التنمية في الدول النامية تؤكد على أهمية التخطيط الاقتصادي كوسيلة لتحقيق الاستخدام الأمثل للموارد، وتجنباً لقطاع السوق الذي كان ينظر إليه على أنه خطيئة كبرى، والشيء نفسه بالنسبة للبعد الاجتماعي، لكن هذه المفاهيم تغيرت بسبب فشل تجارب الدول النامية التي كانت تسيّر بتلك المخططات، وعجزها عن تحقيق الأهداف التي كانت تضعها وتصبوا لتحقيقها. فقد أصبح هذا البعد غير مرغوب فيه باعتباره يشجع على التكاسل ويستنزف أموال وموارد مالية كبيرة جدا، ويعتبر هو المسؤول الأول عن عجز الميزانية<sup>214</sup>. ولأن الأموال العمومية أكثر عرضة للنهب من الأموال الخاصة في كل عصر، فإن الرقابة عليه تكون واجبة وهو ما يعني مزيدا من الأعباء على كاهل الدولة<sup>215</sup>. ومن الدول التي لا تزال ترزح تحت وطأة السيطرة الكاملة للدولة على الحياة الاقتصادية هي الجزائر، لكنها خطت بعض الخطوات في مجال التخصصية بسبب<sup>216</sup>:

<sup>214</sup> ليث عبد الله القهوي وبلال محمود الوادي، التحول من القطاع العام إلى القطاع الخاص، ط01، دار الحامد، عمان-الأردن، 2012، ص 25-26.

<sup>215</sup> خالد راغب الخطيب، مفاهيم حديثة في الرقابة المالية والداخلية في القطاع العام والخاص، ط 01، مكتبة المجتمع العربي، عمان-الأردن، 2010، ص 218.

<sup>216</sup> فالخ أبو عامرية، التخصصية وتأثيراتها الاقتصادية، ط 01، دار أسامة، عمان-الأردن، 2010، ص 84-85



❖ المشاكل الجبائية التي أجبرت الحكومات على تقليص الاستثمار أكثر فأكثر نظرا للامرونة الإجراءات، وتبعاً لذلك التهرب والغش الضريبي الذي سجل مبالغاً خيالية ونسبة معتبرة من الناتج المحلي الإجمالي، فزيادة وتيرة الخوصصة في الجزائر يسمح بفتح المجال أمام الكثير من الأنشطة، التي كانت محتكرة من طرف القطاع العام وبالتالي الزيادة في الوعاء الضريبي، وزيادة الإيرادات خارج قطاع المحروقات، كون هذه الأخيرة عبارة عن فوائض يتم تحويلها لخدمة التنمية بأسلوب شبه مشوه.

❖ الاستبيان الميداني المبني على أن تنمية القطاع الخاص منظم وقائم على روح ونظرية "المنظم"، وقد لوحظ هذا العنصر كمفتاح للنجاح في كل سياسات التنمية، والدليل على ذلك المشاريع في القطاع الخاص، والتي أبرزت قدرات كبيرة في إدارة الأعمال والتنظيم العلمي للتسيير الفعال مما زاد المردودية، لكن يبقى مشكل التسويق يطرح نفسه بقوة أمام المنافسة الكبيرة التي تعرفها السوق الجزائرية، رغم أن القطاع الخاص ومن خلال المؤسسات الصغيرة والمتوسطة قد حقق فوائض قيمة لا يستهان بها، كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي دائماً، والتي أوجدت إحلالية في الواردات وخلق مناصب شغل، ولو أن ذلك يبدو متواضعاً مقارنة بحجم السوق خاصة سوق السلع والخدمات.

### الفرع الثاني: أهمية القطاع الخاص الاقتصادية.

لأجل تحقيق التنمية التي تستهدفها الدولة التي ترغب في تطوير أرضيتها، لا بد من النظر إلى القطاع الخاص على أنه شريك استراتيجي، وليس مجرد منافس بحسب المفاهيم التقليدية، فالقطاع الخاص يحوي جملة من المميزات التي تساعد القطاع العمومي على القيام بدوره بفاعلية أكبر ومن تلك المميزات<sup>217</sup>:

#### 1. تحسين الأداء والإنتاجية.

يعتبر تحسين الأداء والإنتاجية للمؤسسات بعد تخصيصها عن طريق تعريضها للمنافسة والبعث بإدارتها عن قيود التدخل الحكومي من أهم أهداف التخصيص، كما أن هدف تحسين توزيع وتخصيص الموارد والسلع المترتب على سلامة السوق والمنافسة فيها تعتبر أيضاً من الأهداف الأساسية المشتقة من هدف تحسين الأداء والإنتاجية، بحيث يشمل هذا التحسين جوانب الإنتاج والتوزيع.

<sup>217</sup> غسان قلعوي، القطاع العام.. إلى أين؟، ط 01، دار المكتبي، دمشق-سوريا، 1995، ص 118-119.



## 2. تهذيب الشطط في القطاع العام.

تخليص القطاع العام من الشطط الذي آل إليه هذا القطاع سواء من حيث نطاقه بعد أن امتد نطاق القطاع العام إلى أبعد من الحدود التي تمثل الحاجة الاقتصادية الطبيعية لهذا القطاع، وهو امتداد لم يكن لينسجم مع طبيعة أو بيئة القطاع العام أصلا. ومن حيث الشطط في الأداء يتناول التخصيص إصلاح عيوب الإدارة والأداء، فيما سيبقى من مؤسسات القطاع العام دون تخصيص وذلك بمنحها الحرية والمرونة اللازمة وإخضاعها لمساءلة فعالة مبنية على تقويم موضوعي لأدائها.

## 3. التخفيف من أعباء الحكومات.

وذلك سواء من حيث الإيرادات التي يمكن أن تحصل عليها الحكومة، كضمن للمؤسسات المزمع تخصيصها أو حصص الأرباح في المؤسسات المخصصة جزئيا، أو على شكل ضرائب على أرباح المؤسسات المخصصة، أو من حيث تخلصها من أعباء الأداء الضعيف والخسائر التي تحققها بعض المؤسسات العامة. كتكاليف الدعم المقدم لتلك المؤسسات أو من خلالها.

## 4. تحقيق مزايا الإدارة الخاصة.

بشكل عام يمكن تحقيق معظم المزايا التي يتصور تحقيقها في ظل الإدارة الخاصة منها على سبيل

المثال:

- ✓ الحد من التدخل في اتخاذ القرارات في إدارة المؤسسة بعد التخصيص.
- ✓ تقاضي العمال والموظفين أجورا أعدل وأكثر ارتباطا بالإنتاج وبالجهد المبذول، مما يعتبر من عوامل رفع مستوى الإنتاجية والشعور بالمساواة وتشجيع التطوير والإبداع.
- ✓ الارتباط بعوامل السوق التجاري والمالي بدلا من العمل في ظل قيد الموازنة الهين، وتحميل الحكومة نتائج الأداء الضعيف.
- ✓ إحلال إشراف ورقابة المساهمين ذوي المصلحة الذاتية محل إشراف ورقابة موظفين بيروقراطيين لا مصلحة مباشرة لهم.

## المطلب الثاني: حالة القطاع الخاص في الجزائر.

لم يكن للقطاع الخاص في الجزائر أي مكانة قبل مرحلة الثمانينات، ولوقتنا الحالي رغم جهود الإصلاحات التي بذلتها الحكومة الجزائرية، إلا أنها لم تكن كافية لكبح بيروقراطية المؤسسات لفتح المجال أمام القطاع الخاص وتفعيل دوره.

## الفرع الأول: مراحل تطور حالة القطاع الخاص في الجزائر.

لقد كان القطاع الخاص في الجزائر قطاعا له تاريخه منذ القدم، لكونه قطاعا أهليا مرتكزا بالدرجة الأولى على القطاع الزراعي والقطاعات الأخرى أيضا الموروثة منذ القدم، وتميز ثلاث مراحل<sup>218</sup>:

المرحلة الأولى: وهي أولى المراحل من قبل وخلال الاستعمار حيث كان القطاع الفلاحي قطاعا أهليا بالدرجة الأولى أما القطاعات الأخرى فكانت قطاعات ثانوية.

المرحلة الثانية: وهي المرحلة الممتدة ما بين الاستقلال إلى مرحلة تبني سياسة استقلالية المؤسسات سنة 1988، وذلك بتحفيز النشاط الخاص بهدف خلق روح تنافسية ما بين المؤسسات العمومية والخاصة، حيث كان القطاع الخاص يتصف بصفة الثانوية وهي فترة تبدأ فيها القطاع الخاص كقطاع شبه رسمي.

المرحلة الثالثة: وهي المرحلة التي تبنت فيها الدولة الجزائرية النمط الليبرالي الحديث، أي تحت سقف اقتصاد السوق والتحكم إلى آلياته، والذي تمخض عنه الإعلان المباشر بتخلي الدولة عن بعض قطاعات نشاطها لصالح القطاع الخاص أو المشاركة بينهما، وهذا تحت الأمر رقم 95-22 المؤرخة في 26 أوت 1995، المتضمنة المجالات التي سوف تتخلى عنها الدولة وعليه برز القطاع الخاص كقطاع له وزنه واعتباراته في الحياة الاقتصادية، والذي لا يقل في معناه وأهدافه من القطاع الخاص في باقي الدول الأخرى التي تبني عليه بعضا من أهدافها.

## الفرع الثاني: إصلاحات القطاع الخاص في الجزائر وأسبابها.

بعد الضغوط الكبيرة على الميزانية العمومية وعدم تمكن السياسات المطبقة وقتها من تحقيق المخططات التي رسمتها الحكومة الجزائرية عمدت إلى مجموعة من الإصلاحات باعتماد مبدأ السوق المفتوحة في رسم السياسة العامة.

وقد تمثل الإصلاح المالي أهم المحاور الرئيسية ضمن برنامج الإصلاح الاقتصادي، حيث يستهدف الإصلاح السيطرة على عجز الميزانية العامة للدولة، والذي يعاني منه الاقتصاد الجزائري، والذي كان يمول بصفة أساسية عن طريق الاقتراض من الجهاز المصرفي كما يجاوز المدخرات المحلية

---

<sup>218</sup> خميس خليل، مساهمة القطاع العام والقطاع الخاص في التنمية الوطنية، مجلة الباحث، ع 09، جامعة ورقلة، الجزائر، 2011، ص 205.

وكذلك الاقتراض من الخارج مما أدى إلى تزايد المديونية الخارجية وارتفاع معدلات خدمة الدين الخارجي وكما انعكس على زيادة المديونية الخارجية وارتفاع حدة التضخم، وزيادة أعباء خدمة الدين الخارجي والداخلي، ومن ثم انخفاض معدلات التنمية الاقتصادية. وقد اتخذت الدولة مجموعة من الإجراءات الفعالة لزيادة الإيرادات العامة وترشيد الانفاق العام<sup>219</sup>. وذلك من خلال إشراك القطاع الخاص لتخفيف الضغط المالي عن الميزانية العمومية ومن القطاعات التي كانت معنية بتخفيف التدخل المالي فيها هو قطاع السكن من خلال خلق استراتيجية تشاركية مع القطاع الخاص، فبدء من سنة 1980، تم تحديد رهانات أزمة السكن في الجزائر ووسائل الحد منها. فقد انتقلت ميزانية القطاع إلى 60 مليار دج أي 15 بالمائة من ميزانية الدولة. اتخذت قرارات سياسية هامة قصد رفع مشكل السكن لمستوى الأولويات الوطنية الرئيسية. وتضمن المخطط الخماسي الأول (1980-1985) في مجال البناء إنجاز 450.000 سكن: 300.000 وحدة في المدن (خصصت لها قيمة 45 مليار دج) و150.000 في الأرياف. ضف إلى ذلك 250.000 وحدة مبرمجة من قبل متعاملين خواص<sup>220</sup>.

ورغم كل الإصلاحات التي عمدتها الحكومة لخصوصية القطاع العام وتشجيع القطاع الخاص إلا أن ذلك لم يحقق أيضا الأهداف التي وضعت لها الإصلاحات، وقد تميزت المرحلة التي سبقت الإصلاحات بعدم الاستقرار السياسي والاقتصادي والأمني، ما أدى إلى تفاحش أزمة الدين الخارجي الذي كان يمتص حوالي 80% من إيرادات المحروقات. في ظل الوضعية المتردية للاقتصاد الوطني<sup>221</sup>.

### الفرع الثالث: مساهمة القطاع الخاص الجزائري في تمويل السكنات.

قامت السلطات الجزائرية في سنة 1986 بإصدار القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04-03-1986 المتعلق بالترقية العقارية، فساهمت بذلك على تشجيع المقيمين العقاريين العموميين والخواص على تطوير بناء السكنات الترقية، وانتهى بهذا القانون احتكار الدولة لقطاع الترقية العقارية، وأصبح

<sup>219</sup> بظاهر علي، سياسات التحرير والإصلاح الاقتصادي في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة الشلف، الجزائر، ع 01، السداسي الثاني 2004، ص 191.

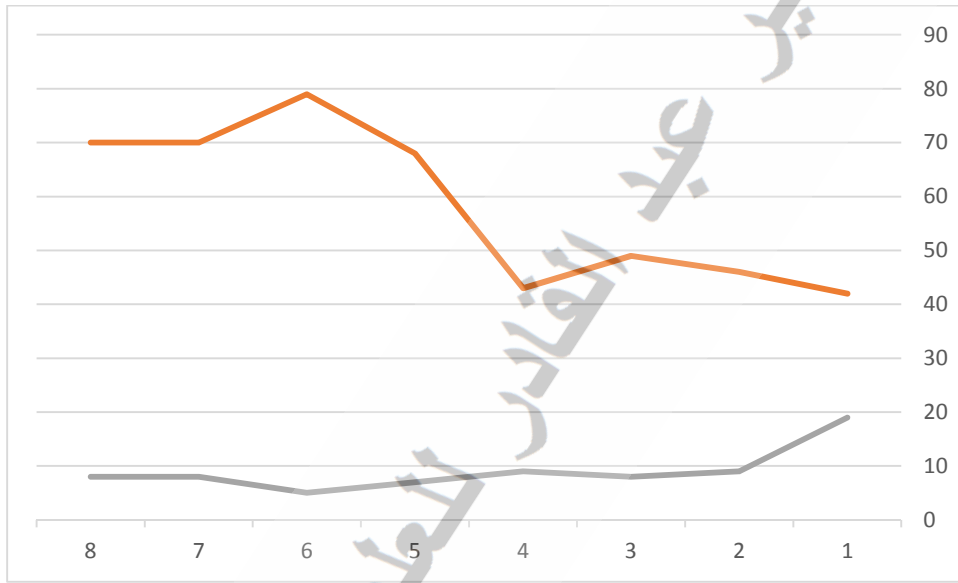
<sup>220</sup> حصيلة قطاع السكن والعمران "1962-2012"، الموقع الرسمي لخمسينية الاستقلال،

<http://www.djazair50.dz>

<sup>221</sup> كربالي بغداد، نظرة عامة على التحولات الاقتصادية في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، ع 08، جامعة محمد خيضر، بسكرة-الجزائر، جانفي 2005، ص 07.

يتمكن المواطن المشارك في التمويل السكني عن طريق مدخراته وإدراج السكن في إطار تمويل بنكي<sup>222</sup>، لكن القوانين وحدها لم تكن كافية لتنشيط القطاع الخاص في تمويل السكنات، فقد تبين أنه خلال الفترة ما بين 1999-2005 أن عدد السكنات المنجزة لم تتجاوز 115721 وحدة في السنة، في حين أنه كان مقررا إنجاز 200000 وحدة سكنية في السنة، أضف إلى ذلك العجز المتراكم منذ السبعينات في الوحدات السكنية والذي تجاوز المليون ونصف المليون وحدة سكنية، ولقد أمكن تقدير مشاركة القطاع المصرفي في تمويل السكن بنسبة لا تتعدى 8% من الطلب المقدر سنويا<sup>223</sup>، والشكل الآتي يوضح ذلك:

الشكل رقم 14: نسبة مساهمة القطاع الخاص في تمويل السكن في الجزائر.



— القطاع الخاص. — القطاع العام.

المصدر، عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر<sup>224</sup>.

تعتبر هذه المشاركة في التمويل ضعيفة جدا مقارنة بالإمكانيات التي تتوفر عليها البنوك، لكنه من جهة أخرى، يمكن القول أيضا بأن الجهاز المصرفي الحالي يتكون من بنوك ذات النشاطات المتعددة، بحيث يعتبر تمويل السكن إحدى هذه النشاطات المتعددة، وفي غالب الأحيان يعتبر نشاطا ثانويا، إن

222 عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق تخصص قانون الأعمال، جامعة الجزائر بن يوسف بن خده، الجزائر، 2009-2008، ص 54-55.

223 عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص 130-131.

224 عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص 121.

ما هو مطلوب في الوقت الحالي هو تشجيع إنشاء بنوك عقارية متخصصة في مجال قطاع البناء والتمويل العقاري<sup>225</sup>.

### المطلب الثالث: الإطار الاستراتيجي لتطوير أداء المشاركة مع القطاع الخاص.

إن العمل بالصكوك الإسلامية في الجزائر إذا ما ظهر كمقترح، فهو بحاجة ماسة إلى القطاع الخاص، بالأخص في صكوك المشاركة التي يستحيل القيام بها دون إشراك القطاع الخاص، وكذلك شهادات الإسكان وصكوك الإجارة فوجودها بالأصل خاضع لوجود صكوك المشاركة بصورة نسبية.

### الفرع الأول: معوقات القطاع الخاص في الجزائر.

إن مسألة تطوير القطاع الخاص في أي دولة هي مسألة جد هامة وضرورية ليس فقط من خلال ما يترتب عنها في النشاط الاقتصادي من آثار إيجابية، وإنما أيضا انطلاقا مما يتعلق بها من قضايا جد حساسة متمثلة سواء من خلال العقبات والعراقيل التي تحد من تطور القطاع الخاص، أو من خلال الإخفاقات التي يتميز بها نشاط القطاع الخاص، وهي قضايا يتوجب أخذها بعين الاعتبار في سبيل وضع استراتيجية ملائمة لتطوير القطاع الخاص وتفعيل دوره في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية على حد سواء. ويعاني القطاع الخاص من عوائق يمكن تقسيمها إلى عوائق مالية وعوائق غير مالية<sup>226</sup>.

### أولا: القيود المالية.

وهي القيود التي تمس عملية تمويل مؤسسات القطاع الخاص ونجد منها:

1. تكلفة رأس المال: وتتمثل في الفائدة المدفوعة من قبل مؤسسات القطاع الخاص في سبيل الحصول على رأس المال الضروري لنشاطها، وتعتبر من أهم العناصر التي تؤثر على عملية تمويلها ومن ثم في نموها وتطورها، وذلك انطلاقا من دورها الرئيسي في تحديد مدى إمكانية التوسع في الاستثمارات من عدمها.

<sup>225</sup> المرجع نفسه، ص 131.

<sup>226</sup> بودخدخ كريم وبودخدخ مسعود، رؤية نظرية حول استراتيجية تطوير القطاع الخاص في النشاط الاقتصادي، بحث مقدم للمشاركة ضمن فعاليات المنتدى الوطني الأول حول: دور القطاع الخاص في رفع تنافسية الاقتصاد الجزائري والتحصير لمرحلة ما بعد البترول، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل-الجزائر، يومي 20-21 نوفمبر 2011، ص 6-7-08.

وتساهم عدة عوامل في ارتفاع تكلفة رأس المال منها: ارتفاع تكاليف الوساطة المالية، تقلبات أسعار الصرف وارتفاع درجة المخاطرة سواء ما تعلق الأمر بالمخاطر المنتظمة أو المخاطر غير المنتظمة.

**2. سياسات الإقراض:** إن الأهمية التي يحتلها التمويل عن طريق الاستدانة من القطاع المصرفي يزيد من ثقل تأثير سياسات الإقراض التي تتبعها البنوك بشكل كبير على إمكانية حصول مؤسسات القطاع الخاص على التمويل اللازم لمتابعة وتطوير أنشطتها الاقتصادية.

وفي هذا الصدد فإن العديد من مؤسسات القطاع الخاص والتي ترغب بحكم مشاريعها الاستثمارية في التمويل طويل الأجل عن طريق القروض، بسبب عدم قدرتها على الدخول لسوق رؤوس الأموال لعدم توافرها على الشروط المطلوبة لذلك أو لارتفاع تكاليفه، تجد صعوبة في الحصول على ما تطلبه نظرا لأن السياسة الإقراضية للعديد من البنوك تركز بالأساس على التمويل قصير الأجل نظرا لحاجتها للسيولة من جهة ولتفادي مخاطر عدم التسديد من جهة أخرى، وهو ما يساهم في مزيد من القيود التمويلية على القطاع الخاص بما يؤدي إلى ضعف وتيرة نموه وتطوره.

**3. درجة تطور أسواق رؤوس الأموال:** تساهم أسواق رؤوس الأموال المتطورة وفي ظل العولمة المالية في جلب المدخرات سواء المحلية منها أو الخارجية، وهو ما من شأنه خفض تكاليف التمويل الذي يكون إما عن طريق طرح أسهم أو طرح سندات تبعا للقرار التي يتخذه طالب التمويل، وعليه فإن عدم تطور أسواق رؤوس الأموال بالشكل الكافي يضيق من فرص التمويل المتاحة أمام مؤسسات القطاع الخاص بشكل يؤدي إلى ضعف أدائه في النشاط الاقتصادي.

#### ثانيا: القيود غير المالية.

هناك على غرار القيود المالية جملة من القيود الأخرى غير المالية والتي تؤثر سلبا على تطور القطاع الخاص وتبرز كما يلي:

**1. وضعية مناخ الأعمال:** إن وضعية مناخ الأعمال في أي دولة لها تأثيرا جد كبير على وضعية القطاع الخاص وأدائه في النشاط الاقتصادي، خصوصا وأنها تشير إلى جملة الضوابط والإجراءات والتشريعات الحكومية التي تحكم نشاط القطاع الخاص بمختلف جوانبه.

وحسب البنك الدولي فإن وضعية مناخ الأعمال يتم النظر إليها انطلاقا من توليفة مؤشرات تحدد مدى سهولة أداء الأنشطة الاقتصادية في كل دولة، وهي تنقسم ما بين "مؤشرات الترتيب



التصنيفي القانونية" وتتمثل في مؤشر الحصول على الائتمان ومؤشر حماية المستثمرين انطلاقاً من ارتباطها بجانب قانوني يحكمها، و "مؤشرات الوقت والتكلفة" المتمثلة في مؤشرات: بدء النشاط التجاري، استخراج تراخيص البناء، تسجيل العقارات، دفع الضرائب، التجارة عبر الحدود، إنفاذ العقود، تصفية النشاط التجاري، وهي مؤشرات تقوم على أساس قياس الوقت والتكلفة المستغرقين في أدائها.

وعليه فإن تدهور وضعية مناخ الأعمال من خلال ما أشير لها من مؤشرات له الأثر الكبير على تطور القطاع الخاص في النشاط الاقتصادي، بحكم أن ذلك يدفع إلى نفور المستثمرين سواء محليين كانوا أو أجبيين مما يحد من تواجد القطاع الخاص في النشاط الاقتصادي.

**2. السوق الموازي:** ويقصد به كافة الأنشطة المولدة للدخل التي لا تسجل ضمن حسابات الناتج الداخلي الخام، إما لتعمد إخفائه تهرباً من الالتزامات القانونية المرتبطة بالكشف عن هذه الأنشطة، وإما أن هذه الأنشطة المولدة للدخل تعد مخالفة للنظام القانوني السائد في الدولة.

ويتجلى الأثر السلبي للسوق الموازي على تطور القطاع الخاص في كونه يعد منافساً غير شرعي في النشاط الاقتصادي لا يتحمل أية تكاليف مما يساعد على تصريف منتجاته وخدماته بأسعار أقل، عكس مؤسسات القطاع الخاص التي تشتغل بطريقة رسمية وقانونية، ينجر عنها تحمل عدة تكاليف أهمها دفع الضرائب مما يساهم في ارتفاع أسعار منتجاتها وخدماتها بشكل يجعلها في حالة عدم القدرة على المنافسة، زيادة على ما ينجر من خرق لحقوق الملكية من طرف السوق الموازي، مما يحد من رغبة المستثمرين في دخول السوق وتحمل المخاطرة لعلمهم المسبق بعدم توافر مناخ نزيه للمنافسة بشكل يحد من اتساع تواجد القطاع الخاص الرسمي في النشاط الاقتصادي.

**3. القوانين والتشريعات الحمائية:** ونخص بالذكر هنا القوانين المنظمة لحركة رؤوس الأموال وقوانين التصدير والاستيراد وقواعد الشراكة بين رأس المال المحلي والأجنبي، والتي يكون الهدف منها هو حماية الاقتصاد المحلي، إذ أن عدم مراعاتها للظروف السائدة في الاقتصاد العالمي والمحلي من شأنه أن يؤثر سلباً على تطور القطاع الخاص خصوصاً في الدول النامية، وذلك من خلال الحد من مشاركة القطاع الخاص الأجنبي الذي يتميز في الغالب بالخبرة والتكنولوجيا المتطورة وله انعكاسات إيجابية على تطور القطاع الخاص المحلي.

**4. غياب المنافسة:** إن تطور القطاع الخاص وتزايد نموه ومساهمته في النشاط الاقتصادي يرتبط بشكل رئيسي بمدى تطور نظام المنافسة في الحياة الاقتصادية، كونها تعتبر الدافع الرئيسي للمؤسسات

على التطور من خلال عمليات الإبداع والابتكار في مختلف الجوانب بما ينعكس إيجاباً على أدائها في النشاط الاقتصادي، وعلى هذا الأساس فإنه يتوجب الحد من عمليات الاحتكار والعمل على تحرير التجارة بما يمكن من اتساع السوق ومن ثم فتح المجال للمنافسة وما ينعكس عنها من ارتفاع الكفاءة في الأداء الاقتصادي للقطاع الخاص.

#### 5. تعاضم مكانة القطاع العام: تشير الأدبيات الاقتصادية إلى أن القطاع الخاص وجب أن

يتميز بالحرية في النشاط الاقتصادي وكذا في امتلاك وتسيير الموارد الاقتصادية، باعتباره العنصر الرئيسي في قيام النشاط الاقتصادي من خلال تميزه بالكفاءة في الأداء والرشادة في تسيير الموارد، في حين يبرز القطاع العام بمثابة عنصر مكمل لنشاط القطاع الخاص من خلال تأسيس وهيئة البنية القانونية، المؤسساتية والتحتية، فضلاً عن القيام ببعض الأنشطة الاقتصادية الحيوية التي يضمن من خلالها تحقيق المصلحة العامة كخدمات الكهرباء، الغاز والماء.

وعلى هذا الأساس فإن دور القطاع العام في النشاط الاقتصادي يكون محدوداً بالشكل الذي يسمح بتوفر الحرية الكاملة والموارد الكافية لنشاط القطاع الخاص، ومن ثم فإن تعاضم مكانة القطاع العام عما هو محدد لها أن تكون ينجر عنه إزاحة لنشاط القطاع الخاص الذي تضيق عليه بذلك فرص الاستثمار والتوسع في ظل تحول الموارد الاقتصادية نحو القطاع العام، وهذا ما يؤدي زيادة على تضيق فرص التوسع في السوق إلى الحد من المنافسة ومن ثم غياب عمليات الإبداع والابتكار -الذي تتميز به أنشطة القطاع العام- عن النشاط الاقتصادي.

#### الفرع الثاني: آليات تطوير القطاع الخاص في الجزائر للمشاركة في التمويل السكني.

إن عملية وضع استراتيجية معينة تستهدف تطوير القطاع الخاص في النشاط الاقتصادي من خلال جملة آليات وإجراءات، يتوجب أن تنطلق قبل كل شيء من الأخذ بعين الاعتبار لجملة العراقيل والإخفاقات التي تواجه عملية تطوير القطاع الخاص والتي أشرنا إليها في المحور السابق، مما يسمح بوضع تصور سليم وفعال للآليات التي يتوجب توفيرها لتطوير مكانة القطاع الخاص وأدائه في النشاط الاقتصادي.



وعلى هذا الأساس فإنه يمكن إبراز جملة من الآليات تشكل في ترابطها الاستراتيجية المثلى لتطوير القطاع الخاص وهي كما يلي<sup>227</sup>:

### أولاً: توفير مناخ محفز للأعمال.

إن من أهم الآليات التي وجب تحققها كشرط رئيسي في بناء استراتيجية لتطوير القطاع الخاص هي ما تعلق بضرورة توفير أفضل الظروف التي ينشط في إطارها القطاع الخاص في الحياة الاقتصادية والتي تشكل ما يسمى بمناخ الأعمال، حيث تعرفه المؤسسة العربية لضمان الاستثمار على أنه مجمل الأوضاع القانونية والاقتصادية والاجتماعية والسياسية التي تكون البيئة التي يتم فيها النشاط الاستثماري، حيث تتغير وتتداخل مكونات هذه البيئة فيما بينها إلى حد كبير مما يصعب من إبراز تأثيراتها على حدى.

### ثانياً: توفير التمويل لتحقيق الاستثمارات.

إن ما تتطلبه أي استراتيجية تستهدف تطوير القطاع الخاص هو العمل على وضع الآليات التي تسمح بتوفير التمويل الذي يعتبر بمثابة المحرك الرئيسي لنشاط القطاع الخاص، بحيث أن توافره سواء من ناحية الحجم أو من ناحية النوع يتيح المزيد من الفرص لتحقيق الاستثمارات.

### ثالثاً: الشراكة بين القطاع العام والخاص.

تدخل الشراكة بين القطاع العام والقطاع الخاص في الاتجاهات الحديثة لتطوير القطاع الخاص وتعزيز مكانته في النشاط الاقتصادي، حيث تزايد عدد البلدان التي اختارت التوجه نحو الشراكة بين قطاعيها العام والخاص قصد فتح مجال آخر للتوسع في النشاط للقطاع الخاص ألا وهو قطاع البنى التحتية والخدمات المرتبطة به والذي تنفرد به في عادة الدولة من خلال مؤسساتها العامة.

حيث تشير بعض التجارب أن مشاريع البنية التحتية الاقتصادية (النقل) هي الأكثر استقطاباً للشراكة بين القطاعين العام والخاص مقارنة بمشاريع البنية التحتية الاجتماعية (الصحة والتعليم) وذلك للأسباب التالية:

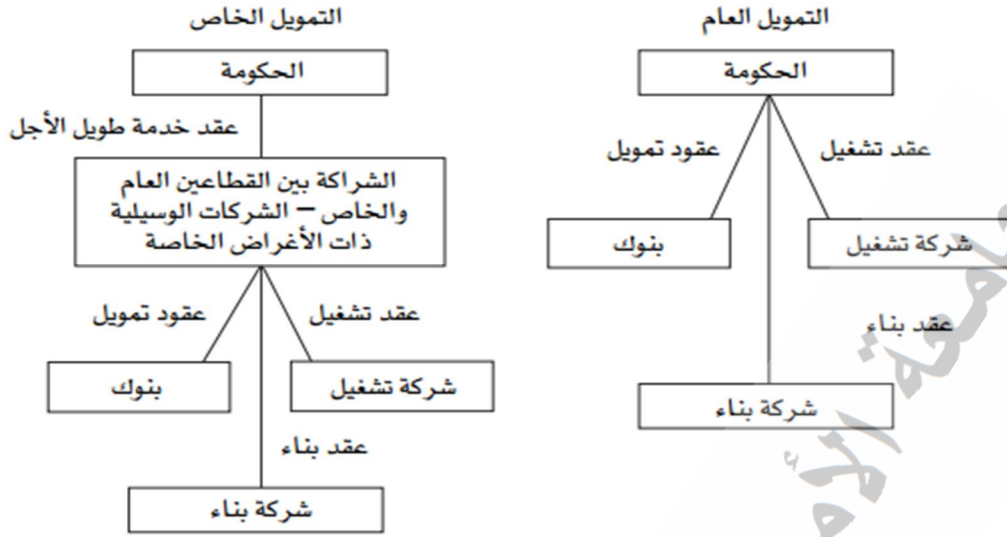
<sup>227</sup> بودخدخ كريم وبودخدخ مسعود، رؤية نظرية حول استراتيجية تطوير القطاع الخاص في النشاط الاقتصادي، مرجع

- تتمتع مشاريع البنية التحتية الاقتصادية بمعدلات ربحية عالية تزيد من جاذبية القطاع الخاص لها؛
- جاذبية رسوم الاستخدام بشكل أكبر في مشاريع البنية التحتية الاقتصادية.
- تتمتع مشاريع البنية التحتية بأسواق أكبر مقارنة بمشاريع البنية التحتية الاجتماعية.

وزيادة على ما توفره الشراكة بين القطاعين العام والخاص من أسواق جديدة لتطور نشاط القطاع الخاص وما ينجر عن ذلك من آثار إيجابية على معدلات النمو الاقتصادي والحد من الفقر، فإنها تسمح بتجنب تأجيل أو إلغاء تشييد هذه البنى التحتية في حال لم تكن الدولة وهي المكلفة بتشييدها قادرة على توفير مخصصاتها المالية، وما قد ينجر عن ذلك من آثار سلبية على الاقتصاد والمجتمع نظرا للأهمية القصوى التي تتمتع بها البنية التحتية في تطوير النشاط الاقتصادي.

كما أن الشراكة بين القطاع العام والخاص من شأنها التخفيف من قيود الإنفاق والعجز في الميزانية من جهة، كما يمكنها من جهة أخرى، اقتصاد النفقات الموجهة للبنية التحتية وتوجيهها نحو استخدامات أخرى في حاجة للتمويل تتكفل الدولة بأدائها وتحمل تمويلها مما يعود بالإيجاب على الاقتصاد والمجتمع ويمكن تلخيص الفرق بين التمويل الحكومي والمشارك في الشكل الآتي:

الشكل رقم 15: مقارنة بين التوريدات العامة المعتادة والشراكات بين القطاع العام والخاص.



المصدر: برناردين أكيثوي وآخرين، الاستثمار العام والشراكة بين القطاعين العام والخاص<sup>228</sup>.

### المبحث الثالث: تهيئة المنظومة القانونية والشرعية لمشاركة الصكوك الإسلامية في التمويل

#### السكني.

يعتبر هذا العنصر مهم جدا، لأن وجوده لا يخضع للترغبة الاقتصادية وحدها، فدون وجود إرادة سياسية لذلك فلن يكون لتوفير العناصر السابقة من تفعيل السوق المالية وإشراك القطاع الخاص طائل يذكر، وفي موضوع القوانين الخاصة بالصكوك الإسلامية فإن تجارها تكاد تكون حاضرة في جميع الدول الإسلامية والعربية، فلا يكفي لتوفير الأرضية المناسبة لعمل الصكوك الإسلامية إلا قانون خاص بها.

#### المطلب الأول: الحاجة إلى إصدار قانون خاص بالصكوك الإسلامية في الجزائر.

تحتاج الصكوك الإسلامية كباقي الأوراق المالية إلى قوانين خاصة بها، تجنباً للخلط وفصلاً للمواضيع، وحفظاً للسلامة الشرعية لها، وتجارب العديد من الدول في هذا الصدد كثيرة، وهو ما سنناقشه في هذا المطلب.

<sup>228</sup> برناردين أكيثوي وآخرين، الاستثمار العام والشراكة بين القطاعين العام والخاص، سلسلة قضايا اقتصادية، صندوق النقد الدولي، 2008، ص 09.

## الفرع الأول: التجارب الدولية مع إصدارات قوانين الصكوك الإسلامية.

في العالم العربي والإسلامي هناك الكثير من الدول عمدت إلى إصدار قوانين خاصة بالصكوك الإسلامية، وتعتبر أقدم الدول على الإطلاق في مجال الصكوك الإسلامية هي التجربة السودانية، حيث اعتمدت الصكوك السودانية على قانوني سوق الخرطوم للأوراق المالية لسنة 1994 وقانون التمويل لسنة 1995. على الرغم من الإصدارات التي تمت بموجب هذين القانونين، إلا أن هناك اتجاه لتعديلهما لتتماشى مع المتغيرات السائدة، ولا يغطي قانون صكوك التمويل السوداني الحالي عمليات تصكيك الأصول من حيث تكييف الشركة ذات الغرض الخاص وضوابط وعمليات البيع الفعلي للأصول وجوانب حالات إدارة فائض وعجز السيولة والرجوع للمنشئ وغيرها، وعلى الرغم من وجود بعض جوانب القصور في التجربة السودانية للصكوك الإسلامية إلا أنها تعتبر محاولة جادة في مجال الصناعة المالية الإسلامية لكونها امتدت لأكثر من عقد من الزمان<sup>229</sup>. ومن التجارب الحديثة التجربة الأردنية من خلال مبادرة المشرع الأردني لإصدار قانون الصكوك في سنة 2012 ليليه المشرع المصري بالمبادرة هو أيضا في السنة الموالية بالقانون رقم 10 لسنة 2013 المتعلق بإصدار قانون الصكوك، وقد اتفق كل من القانونين على منح الدولة الأولوية في إصدار الصكوك الإسلامية ثم الهيئات المحلية كالبلديات والجامعات وقد اختلف القانونان في منح حق الإصدار للصكوك بخصها القانون الأردني للبنوك الإسلامية بينما عممها المشرع المصري لكل بنك يشرف عليه البنك المركزي، وفي مجال الصيغ فقد تمايزت بين القانونين لتشمل الصيغ المعروفة حاليا وأي صيغة يوافق عليها المجلس فيما بعد، و بحسب العديد من الباحثين الشرعيين عند مقارنته بالمعايير الشرعية التي تعدها هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية فإن هناك العديد من جوانب النقص والعيب في التشريع والضبط والتنظيم بسبب سرعة الإعداد والاستعجال به<sup>230</sup>. ومن التجارب الرائدة في قانون الصكوك هي التجربة الماليزية ففي 24 جويلية 2004 أصدرت هيئة الأوراق المالية دليلا شاملا للضوابط والشروط التي يجب توافرها لطرح وإصدار الصكوك الإسلامية بمختلف أنواعها، ويتكون هذا الدليل من أربعة عشر بندا وثلاثة

---

<sup>229</sup> فتح الرحمن علي محمد صالح، التجربة السودانية في مجال الصكوك الإسلامية، بحث مقدم إلى ورشة عمل بعنوان "الصكوك الإسلامية تحديات وتنمية وممارسات دولية"، بنك الاستثمار المالي، الأردن، 6-7 شعبان 1431، ص 32-35.

<sup>230</sup> محمد فخري صويلح، قراءة في قانون الصكوك الإسلامية الأردني في ضوء المعيار الشرعي للصكوك وقانون الصكوك المصري، بحث مقدم لمؤتمر الصكوك الإسلامية وأدوات التمويل الإسلامي، جامعة اليرموك، الأردن، 12-13 تشرين الثاني 2013، ص 7-8-9-28.

ملاحق؛ إذ يتضمن الملحق الأول جميع المعاملات والعقود التي يتم على أساسها الإصدار والتي اجازتها هيئة الرقابة الشرعية التابعة للهيئة، ويتضمن الملحق الثاني المعلومات التي تتعلق بالجهة المصدرة، والتي يلزم تقديمها للهيئة من أجل الحصول على الموافقة على إصدارها، وأما الملحق الثالث فيتضمن إقراري مصدر الصكوك ومدير الإصدار<sup>231</sup>. وهناك العديد من التجارب الأخرى لقوانين الصكوك الإسلامية مثل: البحرين، الكويت، الامارات، تونس، تركيا وبالتأكيد القائمة لاتزال تتواصل بفضل النتائج الحميدة التي تظهرها الصكوك الإسلامية عند دخولها لتمويل أي قطاع رغم التجربة الفنية للصكوك الإسلامية التي لم تتجاوز العقدين من الزمن، وقد وقعت العديد من تجارب تلك الدول في المخاطر الشرعية للصكوك بسبب انعدام التجارب السابقة والخلط بين الصكوك الإسلامية والأوراق المالية التقليدية الأخرى لكن ذلك لا يمنع التطوير في هياكل الصكوك والقوانين المنظمة لها، وفيما يلي بعض النقاط المتداخلة على بعض القوانين.

### الفرع الثاني: ملاحظات نقدية لقوانين الصكوك الإسلامية السابقة.

توجد العديد من البحوث حول الصكوك الإسلامية، ورغم الدراسات الكثيرة حولها إلا أن مخاطرها وفراغاتها التشريعية لا تزال قائمة، وفيما يلي بعض الملاحظات التي يمكن اعتبارها نقدا لبعض التجارب يستوجب تفاديه لو قررت الحكومة الجزائرية سن قانون خاص بالصكوك الإسلامية<sup>232</sup>:

- (1) الأحكام المنظمة للصكوك الإسلامية في معظم الدول جاءت على شكل قرارات من الهيئات المالية لتسهيل أحدث التعديلات.
- (2) استعملت بعض القوانين كلمة سداد الصكوك، والأصح استرداد الصكوك، لأن السداد يجعل صك المضاربة في حكم السندات التي يجب تسديد قيمتها والفوائد المترتبة عند حلول الأجل المتفق عليه. وحيث أن إصرار بعض الهيئات المالية (البريطانية مثلا) على استعمال مصطلح السداد يعني أن هذه الصكوك ليس لها من التمايز عن السندات سوى الاسم وهو الواقع فعلا، إذن فالتجارب الأوروبية أثبتت حقيقة هذه الأدوات المالية على عكس الدول العربية منها التي راعت الشكل على حساب المضمون.

<sup>231</sup> زياد جلال الدماغ، الصكوك الإسلامية ودورها في التنمية الاقتصادية، مرجع سابق، ص 49-50.

<sup>232</sup> برحاييلة بدر الدين، إدراج الصكوك الإسلامية في القانون الجزائري، بحث مقدم إلى الملتقى الدولي الثاني للصناعة المالية الإسلامية بعنوان "آليات ترشيد الصناعة المالية الإسلامية"، المدرسة العليا للتجارة، الجزائر، 8-9 ديسمبر 2013، ص 24-25-26.

(3) إدراجها في باب الدين وليس الملكية تعويم لطبيعتها القانونية التي تمنحها السلامة من الناحية الشرعية الإسلامية.

(4) من هو الشخص الثالث؟ إن المدين في هذه العلاقات هو الحكومة، والمصدر للصكوك يتمثل في مؤسسة النقد أو البنك المركزي، فهل الضامن والمدين هو الشخص نفسه؟ إذا ثبت ذلك يكون خرقاً لمبدأ الخراج بالضمان، فحملة الصكوك هم من يقع عليهم عبء الضمان وليس الطرف الثالث الوهمي، فما مدى تقدير الشخصية المعنوية للبنك المركزي أمام الحكومة؟ ولو ثبت فعلاً انفصال الشخصيتين في هذه المسألة، فهل البنك المركزي أصيل أم وكيل عن الحكومة؟ وإذا كان أصيلاً فما مصلحته مع الضمان؟ هل يتبرع البنك المركزي بالضمان وهو تاجر أم يكون بالمقابل "غير جائز"؟.

(5) معظم الإصدارات تتضمن بيع العينة أو العينة الإيجارية.

(6) استعملت بعض البنوك المركزية الصكوك قصيرة الأجل بديلاً لأذونات الخزنة مما قد يخل بالشروط الشرعية المتضمنة عدم جواز التداول إذا كان المشروع لم يبدأ في إنجازه أو لا يزال عبارة عن نقود.

(7) تضمنت بعض الإصدارات إلزام المستأجر إعادة الشراء وبالقائمة الاسمية وليست السوقية، فكانت النتيجة مبلغ معجل يقابله مبلغ مؤجل يساوي الأقساط زائد عائد ثابت لأن المستأجر هو من يتحمل نفقات الصيانة والإدارة، فصارت الأجرة معلومة ومحددة تماماً وهذا ما يتعارض وعقد الإجارة في الفقه الإسلامي.

(8) تضمنت بعض الإصدارات (الإصدار العاشر البحريني) الاكتتاب في أرض مطار دولي؛ فهل يتصور تخلي الدولة عن أرض مطار (مرفق سيادي)؟ ماذا لو تقدم أجنبي للاكتتاب؟ وبما أن الوعد ملزم للحكومة فقط كضمانة للمكاتبين، فهل يستطيعون رفض البيع عند نهاية العقد؟ وهل يمكنهم بيعها للشخص الآخر؟ إضافة إلى أن محل العقد لم يتم تحديده بدقة (جزء من أرض)؟ وطبعاً لم يتم إعادة تقييم محل العقد في البيع الثاني بل تم إعادة بيعه بالقائمة الاسمية؟ كلها دلائل على صورية العقد محل التعامل.

(9) تضمنت بعض الإصدارات (صكوك البنك الإسلامي للتنمية) ضماناً بعائد سنوي قدره 3.635% منذ 2003 إلى نهاية أجلها في 2008، مع المحافظة على قيمتها الاسمية ثابتة؟ كما عهدت معظم المصارف الإسلامية وغيرها من المؤسسات الإسلامية إلى بيوت عالمية للتقويم الائتماني والسوقي للصكوك قبل إصدارها. فقامت هذه البيوت بمنح علامات امتياز

وجود لهذه الصكوك على أسس لا تختلف عما يمنح للسندات. ولم تكن هذه العلامات لتمنح الصكوك الإسلامية إلا بعد التأكد من ضمان العائد وضمن القيمة الاسمية عند الإطفاء. (10) من خلال دراسة مسحية لوحظ اختلاف محل الصك، وهذا راجع إلى أهمية كل قطاع في كل دولة، حيث ركزت السعودية على قطاع الطاقة والبتروكيماويات، في حين امتلاك دبي لتكنولوجيا المعلومات والاتصال جعلها تستثمر في العقارات والسياحة... الخ، كما لوحظ تنوع في الصيغ المعتمدة في السودان بين المشاركة والمضاربة والإجارة.

مما يستوجب مراعاة المسائل التالية:

- ❖ ضرورة تحديد العين المبيعة تحديدا دقيقا تمتنع معه الجهالة في محل العقد.
- ❖ النص على مشروعية سبب التملك، وتبيان أحكام صورية التعاقد.
- ❖ التمييز بين الأعيان القابلة للتملك فعلا والأعيان الصورية (هل يتصور تنازل الدولة عن أرض مطار مثلا خاصة للأجانب)، مما يمنع التنازع فيما بعد إن كان هناك مطالبة بتسليم العين المبيعة.
- ❖ على المستوى الدولي؛ خلق هيئات تقييم خاصة بالصكوك الإسلامية، فالجداراة الائتمانية وفق هيئات التقييم التقليدية والمعمول بها حاليا تؤثر على هيكل الصكوك حيث تشترط ضمانات كبيرة لحاملي الصكوك لتجعلها أقرب للسندات مما يؤدي إلى تدوير خاصيتها الأساسية.

## المطلب الثاني: إدراج صيغ وتمويلات سكنية جديدة خاصة بالصكوك الإسلامية.

يجم أغلبية الجزائريين على القروض السكنية بسبب عنصر الفائدة الربوي، وتمثل الصكوك في هذا الصدد البديل الأمثل للقروض السكنية كما رأينا في شهادات الإسكان التركية، لذلك فإن إدراج صيغ تمويلية جديدة للقطاع السكني سيجعله ينهض من جديد كجزء لا يتجزأ من قطاعات التنمية المستدامة.

## الفرع الأول: إدراج صيغ سكنية جديدة.

عند ملاحظة الصيغ السكنية في الجزائر فإنك تجد تنوع الصيغ من الأمور الجيدة في السياسة الإسكانية التي تنتهجها الجزائر، حيث تعتبر تلك الصيغ من الترقوي والاجتماعي والبيع التأجيري صيغ شاملة لكافة أطياف وشرائح المجتمع الجزائري بجميع مراتب دخله القومي، فالفئات المعوزة أو التي لا يكفي دخلها ومدخراتها لشراء مسكن أو كرائه توجه إليه الحكومة الجزائرية الحق في الحصول على سكن



بصيغة الإيجاري الاجتماعي وفق أجرة رمزية لا تثقل الكاهل المثقل أصلا للفئات الاجتماعية التي لها الحاجة الملحة لتلك المساكن مع احتفاظ الدولة بالملكية للمسكن لاسترجاعه في حالة استفادة هذا الأخير من أي امتياز أو دعم موجه نحو السكن، ولأصحاب المرتبات المتوسطة خصصت الدولة صيغ الترفوي بقسميه بحسب رغبة المستفيد بمدى الرفاهية التي يرغب بالحصول عليها في مسكنه مرتبطة بحجم دخله وزوجه، وللذين لا يجوزون المبلغ كاملا لشراء مسكن توفر الحكومة صيغة البيع التأجيري والذي يكون فيه الدفع على أساس الأقساط على دفعات متفاوتة لحين تملك المسكن عند دفع آخر قسط حسب العقد الموقع تجنباً للضغط المفرط على مدخول الفرد، إلا أنه في حال اعتماد استراتيجية الصكوك الإسلامية مستقبلاً كآلية متبعة لمشاركة التمويل التقليدي في الجزائر، لا يمكن تداول صكوك هذه الأخيرة أي صكوك دين الإجارة، لأنها تعتبر ملكاً للغير أي ديناً في الذمة ولا يجوز في الشريعة الإسلامية تداول الديون، وهو من المحرمات.

وبناء على ذلك فإنه يمكن للحكومة أن تدرج صيغة جديدة سبقت إليها التجربة في الجمهورية التركية هي شهادات الإسكان، فقد أثبتت فعاليتها في جذب المستثمرين من جهة وتوفير مسكن لائق من جهة أخرى دون الضغط على كاهل الدخل للفرد من خلال دفعه لأقساط تنتهي بتملكه لمسكن عند حلول استحقاق الشهادات، ومن مميزات هذه الصيغة هو السلامة الشرعية من جهة وإمكانية تداولها من جهة أخرى، فإمكان المالك للشهادة أن يسيّلها في أي وقت متى ما احتاج لذلك.

### الفرع الثاني: الحاجة إلى التمويلات السكنية المشتركة باستخدام صكوك المشاركة.

الآلية المتبعة في السياسة السكنية الجزائرية عند التمويل السكني خاصة السكن الإيجاري الاجتماعي هي تكليف مقاول لإنجاز السكنات المبرمجة ضمن المخطط، من أموال الميزانية العمومية، أي أن الغطاء المالي، تجبر على توفيره الدولة في كل مخطط من الميزانية العمومية. وبالتأكيد فإن ذلك يضغط على الموازنة العامة بسبب المبالغ الضخمة المبرمجة في كل مخطط للسكن الذي تقره الحكومة.

ويظهر دور وزارة السكن والعمران في الجزائر من خلال الإعانات المباشرة وغير مباشرة، حيث تتمثل الإعانات المباشرة في تقديم إعانة مالية غير قابلة للتسديد تسمى إعانة الحصول على ملكية، ويحدد مستوى هذه الإعانة المالية حسب دخل المستفيد مضافاً إليه دخل زوجته، أما الإعانة الغير مباشرة فتتمثل في تخفيض 80% من قيمة الأراضي التي تحوزها الدولة وتبرمجها لإنجاز برامج السكن الترفوي، والإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي، وعلى أرباح الشركات المطبقتان على الأرباح



الناجمة عن نشاطات إنجاز برامج السكن التي تستوفي الشروط التنظيمية التي سبق ذكرها في الفصل الأول<sup>233</sup>.

وبحسب ما أشرنا إليه في الفصل الثاني من صكوك المشاركة فإنها تقدم فرصا قيمة للحكومات التي تبحث على التخفيف من أعباء نفقاتها، والحفاظ على سيطرتها على القطاع السكني في الوقت نفسه، والفضل في ذلك يعود لصيغة المشاركة التي تتوفر على العديد من الصيغ الفرعية المتنوعة، فعند توفر الحكومة أو الهيئات المحلية من البلديات وغيرها على أراضي مخططة ضمن القطاع السكني فإنه بإمكان الدولة أو الهيئات المحلية المشاركة مع القطاع الخاص بأصول عينية برأسمال نقدي-عيني، ولا يوفر ذلك على الدولة فقط مجرد عناء الغطاء النقدي بل ويساهم ذلك في جني الأرباح بعد بيع السكنات المنتجة عن طريق المشاركة.

وفيما يخص السكنات الإيجارية الاجتماعية فإن الصيغة المثلى لها هي المشاركة المتناقصة التي تؤول ملكيتها في نهاية المطاف للدولة لأن ملكيتها لا تمنح للمستأجر بمرور الزمن، بل يمنح حق السكن فيها مقابل استحقاق إيجاري رمزي، وهذا الأخير قد يخلق بدوره مشاكل توفير الشريك المناسب الذي يقبل بمشروع دخله لا يخضع لمعايير الربحية، وهو ما يجعل على الحكومة توفير بدائل مثلى للتعامل مع جذب الشريك من خلال زيادة حصة أرباحه بصيغة تخضع للسلامة الشرعية.

ولا تعتبر الاستفادة من خفض تكاليف الإنجاز والسيطرة على القطاع السكني هي الإيجابيات الوحيدة لأسلوب المشاركة، بل إنه عند استعمال أسلوب المشاركة، فإن المؤسسة المالية تمتلك مع المستثمرين الآخرين المشروع الاستثماري ولذلك فإنها تتحمل جزء من الأعباء، فيما يخص الربح والخسارة، وفي هذه الحالة، فإن المؤسسة المالية المشاركة تصبح مهتمة بنوع التنظيم وأساليب تسيير المشروع الاستثماري، لأن الخسارة تحتسب عادة وفق نسب المشاركة في المشروع الاستثماري، أما الأرباح المحصلة فتوزع بطرق مختلفة وفق اتفاق يبرم مسبقا<sup>234</sup>.

---

<sup>233</sup> هشام محمد القاضي، التمويل العقاري دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، ط 01، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية-

مصر، 2011، ص 456-457.

<sup>234</sup> عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص 354.

## المطلب الثالث: انعكاسات تبني الصكوك الإسلامية على الاقتصاد الوطني وقطاع السكن.

في حال ما إذا قررت الجزائر إدخال الصكوك الإسلامية وإدراجها في سياساتها الاقتصادية، فإنه من شأن ذلك أن يقدم تحولا جذريا في اقتصاديات البلد، وفيما يلي سنحاول ذكر بعض الإيجابيات التي ستعكس على الاقتصاد الوطني بصورة عامة وعلى القطاع السكني بصورة خاصة:

❖ استخدام الصكوك الإسلامية في تمويل النفقات العامة لبعض المشاريع والأنشطة وعلى مقدمتها المشاريع السكنية، يمثل تحولا نوعيا لحلها محل أدوات الدين العام، التي لاتزال تشكل الغالبية العظمى في توفير التمويل الحكومي، رغم فشلها في العديد من القطاعات وعزوف غالبية الشريحة المجتمعية على التعامل بها<sup>235</sup>.

❖ الطلب المتنامي على الصكوك الإسلامية من شأنه جذب واستقطاب البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية منها والتقليدية، سواء الآسيوية أو الشرقية أو الأوربية، وهو ما يعني جذبا للاستثمارات الأجنبية ذات الخبرة العالمية، والذي تحتاج إليه الجزائر في الوقت الحاضر بصورة ملحة للنهوض باقتصادها<sup>236</sup>.

❖ توفير الموارد المالية وتخفيض النفقات العمومية على الكثير من المشاريع، ومنها مشاريع السكن، للوفاء بالاحتياجات الرئيسية الحكومية، أو حتى تغطيتها عن طريق صكوك الإجارة بصفة خاصة<sup>237</sup>.

❖ المحافظة على رأس المال؛ ففي صيغة المشاركة لبناء أصول استثمارية مع الغير يجعل الحكومة مدخرة ومستثمرة في الوقت ذاته، وإذا كان الامر كذلك، فإن مما أكدت عليه الوقائع وفي ظل الأوضاع التضخمية، أن الاستثمار بصيغة المشاركة يتيح زيادة في قيمة الأصول والعائدات؛ حيث تستفيد الأصول عادة من ارتفاع الأسعار ليحصل المستثمر على جزء من

---

<sup>235</sup> عبد الملك منصور، العمل بالصكوك الاستثمارية الإسلامية على المستوى الرسمي والحاجة إلى تشريعات جديدة، مرجع

سابق، ص 61.

<sup>236</sup> المرجع نفسه، ص 62.

<sup>237</sup> المرجع نفسه، ص 63-64.

الأرباح التضخمية العالية وبالتالي يكون العائد الحقيقي على الاستثمار أكبر، وهو ما قد يلغي آثار التضخم إن لم تستفد منه<sup>238</sup>.

❖ من شأن إدخال الصكوك الإسلامية كأدوات في السوق المالية الجزائرية، أن يساهم ذلك في تنوع المنتجات المالية وبالتالي تتسع تشكيلة الأدوات التي يمكن للبنك أن يطرحها على جمهور المدخرين، وهو ما سيشجع الفرصة لقطاع كبير من الجماهير لتملك الأدوات الاستثمارية بغرض الاستثمار، مما يعني زيادة عرض المدخرات، وباعتبار البنك ممولا رئيسيا لاحتياجات مختلف القطاعات الاقتصادية، فإنه سيتحتم عليه تعبئة تلك الزيادة في معروض الادخار، الأمر الذي ينجم عنه ارتفاع في حجم التعبئة وصولا إلى المستوى المقبول والأمثل<sup>239</sup>.

❖ القدرة على علاج إشكالية فائض السيولة، فمشكلة فائض السيولة أمر غير مرغوب فيه لأنه يسبب جملة من الآثار المتتالية التي تؤدي في النهاية إلى نقص العائد على الأموال المستثمرة من ناحية، وإلى نقص المنافع الاقتصادية والاجتماعية من ناحية أخرى. إن هذا الأمر يعني زيادة في حجم المدخرات الطليقة والتي ستؤدي لا محالة إلى مثنوى الاكتناز، وهي الحالة التي تعيشها الأوعية المصرفية ومدخرات القطاع العائلي في الجزائر، ولذا بحثنا عن حلول لهذا الإشكال فإن للصكوك الإسلامية خصائص بإمكانها أن تستوعب فائض السيولة وتحوله من مغرم إلى مكسب، فكونها تقوم بالربط المباشر بين الادخار والاستثمار وكونها ذات تشكيلة واسعة وأنواع متعددة من المنتجات فإنها ستفتح للبنك مجالات استثمارية عديدة، الأمر الذي يسمح بامتصاص الفائض من السيولة، بل وستزيد من الرغبة في البحث عن مصادر ادخارية إضافية خاصة إذا كانت تلك المشاريع ذات ربحية جذابة<sup>240</sup>.

❖ توفير البديل الأمثل للقروض السكنية التي أثبتت فشلها بسبب عدم جاذبيتها لطالبي السكن لعدم توافقها ومعارضتها للثقافة الإسلامية التي يعتنقها أغلب الجزائريين، وليس من ناحية السلامة الشرعية فقط بل أيضا توفير الكفاءة والفاعلية، من خلال ما شاهدناه في

---

<sup>238</sup> عبد القادر زيتوني، التصكيك الإسلامي ودوره في الرفع من كفاءة الأوعية المصرفية في تعبئة مدخرات القطاع العائلي في الجزائر، بحث مقدم للملتقى الدولي للصناعة المالية الإسلامية آليات ترشيد الصناعة المالية، المدرسة العليا للتجارة، العاصمة-الجزائر، 8-09 ديسمبر 2013، ص 16.

<sup>239</sup> المرجع نفسه، ص 16.

<sup>240</sup> المرجع نفسه، ص 17.

التجربة التركية، والتي عممت العمل بشهادات الإسكان ذات التوجه الإسلامي لبناء المرافق العمومية حتى؛ من المساجد وإقامات الطلبة وغيرها.

❖ تنشيط السوق المالية بفضل التنوع في صيغ وهياكل الصكوك من جهة ومن ناحية جاذبيتها لكل القطاعات من جهة أخرى، إضافة إلى الثقة التي تتميز بها الصكوك الإسلامية بفضل التجارب الرائدة والناجحة لها في العديد من الدول الإسلامية منها والأجنبية، وهو ما يساعد الحكومة كما سبق ذكره في إعطائها لصورة واضحة عن اتجاهات السوق لاسيما القطاع السكني.

عبد القادر للعطوم الإسلامية

## خلاصة الفصل الثالث.

رغم النجاح النسبي الذي تحقّقه السياسة السكنية الجزائرية، فهي بحاجة إلى الصعود بها أكثر، والتخفيف من أعباء الميزانية العمومية التي توجهها الحكومة في كل مخطط للقطاع السكني، فمن شأن الصكوك الإسلامية تقديم إضافات جيدة للاقتصاد الجزائري ككل، منه القطاع السكني، ولتفعيل عمل الصكوك الإسلامية في دولة كالجائر فإن ذلك يتطلب العديد من الأمور منها ثلاثة رئيسية وهي: تفعيل السوق المالية- إشراك القطاع الخاص- تهيئة المنظومة القانونية لعمل الصكوك. وهو ما حاولنا البحث فيه في هذا الفصل.

فتطرقتنا في المبحث الأول لأهمية السوق المالية على الاقتصاد الوطني بصورة مجملّة وكلية، وبيننا ملامح وواقع السوق المالي الجزائري الذي يشهد ضعفا في الأداء وضعفا أكبر في القوانين التي تكرس للمركزية من خلال سيطرة المؤسسات الحكومية عليه من الوسطاء أو المستثمرين على حد السواء، وقد ختمنا المبحث الأول بمجملّة من الاقتراحات لتفعيل السوق المالية الجزائرية من الناحية الاقتصادية والقانونية والاجتماعية.

وفي المبحث الثاني أشرنا إلى ضرورة إشراك القطاع الخاص وتفعيل دوره كشريك أساسي في تمويل الاستثمارات الحكومية لاسيما في قطاع السكن لتخفيف الأعباء من جهة، ولتحسين الأداء من جهة أخرى، وقد أشرنا في هذا المبحث إلى القيود التي تواجه القطاع الخاص في الجزائر والمعوقات التي تواجهه بسبب البيروقراطية وسيطرة البارونات على المؤسسات الاقتصادية الكبرى.

وقد ختمنا الفصل بذكر ضرورة تشريع قانون خاص لعمل الصكوك الإسلامية في المبحث الثالث، وقد تم في هذا المبحث التركيز على أهمية إضافة تمويلات وصيغ جديدة للتي هي موجودة أصلا في التمويل السكني، لرفع الكفاءة والمساهمة في حل أزمة السكن.

الخلاصة

—

جامعة الأميرة  
عبد القادر للعلوم  
الإسلامية

## الخاتمة.

عملت الجزائر على تطوير سياستها التمويلية لقطاع السكن في كل سنة، باستحداث صيغ حديثة أو تطوير بعض الصيغ القديمة، وعصرنة المؤسسات المتدخلة في الإنتاج أو التمويل السكني للنهوض به لحد الكفاية، إلا أن ذلك لم يكن كافيا للخروج من الأزمة السكنية التي تعاني منها الجزائر باستخدام سياسة القروض الحالية وهو ما توصلته من خلال البحث في الفصل الأول، وللارتقاء بهذا القطاع الحساس فعليا لابد من إدراج أساليب حديثة تتأقلم مع الطابع الإيديولوجي للمنطقة وهو ما تقدمه الصكوك الإسلامية في التمويلات السكنية وهو ما خلصت به في الفصل الثاني، وكانت ملاحظاتي في الفصل الأخير عن عدم قيام قائمة للصكوك الإسلامية دون تهيئة بيئة مناسبة لعملها من الأرضية الاقتصادية والمؤسسية والتشريعية.

## أولا: النتائج.

توصلت الدراسة بعد البحث في هذه المذكرة إلى مجموعة من النتائج نستعرضها في النقاط الآتية:

1. القطاع السكني قطاع حساس جدا للأزمات وله تأثيرات مباشرة على الحياة الاقتصادية والاجتماعية، ولذلك عمدت الجزائر للسيطرة عليه بجعله قطاعا سياديا يخضع لسلطتها الكاملة، وهو ما خلق العجز في توفير الطلب المتزايد على السكن بسبب النمو الديمغرافي السريع للمجتمع الجزائري وتزايد نسب الزواجات بين الشباب.
2. يخضع قطاع السكن في الجزائر بغالبه للحسابات الاجتماعية، لذلك نجد بأن سياسة الدعم الذي تقدمه الدولة وسياسة السكن الاجتماعي ناجحة اجتماعيا إلى حد ما، إلا أنها تثقل كاهل الدولة التي تموله من الميزانية العمومية، ما يؤثر بالتأكيد على الموازنة العامة للدولة.
3. سياسة السكن الريفي التي تنتهجها الجزائر ناجحة جدا، وذلك لعدة أمور منها:  
❖ الحفاظ على الهوية الريفية لطابع القرى والمدشر في المناطق الجبلية والصحراوية.



❖ الحد من النزوح الريفي، والتحفيز على الهجرة العكسية، والحفاظ على الحدود المتاخمة.

❖ تحقيق التنمية المستدامة للقطاع الفلاحي بجميع أشكاله من الزراعة وتربية المواشي.

4. تعاني سياسة القرض السكني في الجزائر من مشاكل عديدة ومتعددة؛ أبرزها عزوف شريحة كبيرة من المجتمع الجزائري على التعاطي مع تلك القروض، بسبب الفائدة الربوية التي تتعارض مع الشريعة الإسلامية وإيديولوجيات المجتمع الجزائري المسلم، وهو ما يعزز الفرضية الأولى بأن السياسات التقليدية عاجزة عن حل أزمة السكن وبصفة خاصة في البلدان الإسلامية.

5. النظام الذي تحاول الجزائر الخوض فيه لتسيير القروض السكنية: هو نظام الأوراق المالية المدعوم برهونات عقارية، وبحسب الملاحظ في تجاربه من دول أخرى، فإن هذا النظام لن تصل به الجزائر بقطاع السكن لما هو مخطط، بل إنه من الممكن أن يشكل خطرا على القطاع السكني وعلى الاقتصاد ككل، بسبب الهزات العنيفة التي سبق أن تعرض لها هذا النظام من قبل في ال (و.م.أ)، والجزائر ليست بمنأى عن مثل تلك الأزمات، وهو إجابة للإشكال الفرعي الأول من أن السياسة التقليدية في تمويل السكن من شأنها خلق الأزمات.

6. تظهر في العصر الحديث الصكوك الإسلامية كبديل أمثل يقدم كفاءة تمويلية للعديد من القطاعات، منها القطاع السكني الذي يمول بصيغ متعددة أشتهر منها: التمويل عن طريق صكوك الإجارة، المشاركة وشهادات الإسكان، وهو إجابة للإشكال الفرعي الثاني من أن الصكوك الإسلامية قادرة على المساهمة في حل أزمة الإسكان.

7. أكثر الصكوك الإسلامية استخداما في مجالات القطاع السكني هي صكوك الإجارة؛ والفضل في ذلك يعود لقلّة مخاطرها فعائد الأجرة عن صكوك الإجارة مضمون.

8. تستخدم الجزائر إحدى صيغ الإجارة وهي: الإجارة المنتهية بالتملك، إلا أن تلك الصيغة في حال تصكيكها وطرحها في السوق المالية، فهي عاجزة عن التداول بسبب كونها من صكوك الدين، وهو ما تحرمه الشريعة الإسلامية من تداول الديون.

9. تصلح صكوك المشاركة لتمويل المشاريع السكنية الضخمة التي تدر دخلا أو عائدا، إما بإجارتها عن طريق صكوك الإجارة أو بيعها باستخدام شهادات الإسكان.

10. التمويل بصكوك المشاركة المستند إلى الأراضي من شأنه أن يجنب الميزانية العمومية، الضغط على ميزانيتها، ومن شأن هذا التمويل أيضا أن يدر أرباحا تعود بالنفع على ميزانية الحكومة

أو على ميزانيات الهيئات المحلية التي تشارك في التمويل المستند إلى الأراضي من خلال بيعها أو هبتها بشرط أن تخصص لإقامة مشاريع سكنية عليها.

11. شهادات الإسكان التي طبقتها تركيا تعتبر إحدى الصيغ العصرية التي تجسد الابتكار في

الهندسة المالية الإسلامية بفضل السبق في استخدامها، وهو إجابة للإشكال الفرعي الثاني عن إمكانية وجود تجارب عالمية للصكوك الإسلامية في مجال تمويل قطاع السكن.

12. تجد الصكوك الإسلامية جاذبية كبيرة في الوطن العربي والإسلامي بفضل خلفيتها الشرعية.

13. لا يكفي الصكوك الإسلامية مجرد إدراجها كباقي الأوراق المالية لأجل العمل بها، بل هي بحاجة إلى قانون خاص ينظم ويضبط عملها.

14. تحتاج الصكوك الإسلامية لإثبات فاعليتها في تمويل القطاع السكني إلى تهيئة الأرضية المناسبة

لها كتفعيل السوق المالية وهو أمر ضروري ينعكس بصورة مباشرة على فاعلية عمل الصكوك الإسلامية بصورة مباشرة في تمويل القطاع السكني، وذلك لأن المقصد من الصكوك الإسلامية هو إدراجها وتداولها في السوق المالية، وتحتاج الصكوك الإسلامية أيضا وخاصة صكوك المشاركة إلى ضرورة إشراك القطاع الخاص وهو في حالة ضعف هذا الأخير "القطاع الخاص" سيؤثر سلبا على عمل صكوك المشاركة لتمويل القطاع السكني ما ينتج صورة غير جيدة على النتائج المتوقعة منها، وهو ما يعزز الفرضية الثانية من عدم إمكانية نجاح تجربة الصكوك الإسلامية بمجرد اعتمادها بل لابد من تهيئة الأرضية المناسبة لعملها، وهو إجابة للإشكال الفرعي الثالث من إمكانية نجاح تجربة الصكوك الإسلامية في الجزائر لتمويل القطاع السكني إذا ما اعتمدت .

## ثانيا: التوصيات.

بناء على ما سبق ذكره في النتائج المتوصل إليها، نخلص إلى التوصيات والمقترحات الآتية:

1. إدراج المشرع الجزائري لصيغ الصكوك الإسلامية من أجل تمويل القطاع السكني في الجزائر،

وذلك من خلال إدراج صيغتي صكوك الإجارة وشهادات الإسكان للصيغ السكنية المنصوص عليها من قبل لدى المشرع الجزائري، وإضافة أسلوب صكوك المشاركة لباقي أساليب المنصوص عليها لدى المشرع الجزائري لتمويل المشاريع السكنية.

2. التخلي عن نظام الأوراق المالية المدعم برهونات عقارية، تجنبا للآثار السلبية التي قد يحدثها

هذا النظام مستقبلا أو أي أزمات قد تمس هذا القطاع بسببه.

3. سن قانون خاص بالصكوك الإسلامية في التشريع الجزائري وتحديد صيغ وطبيعة عملها في تمويل القطاع السكني.

4. ضرورة تجهيز الأرضية الفعالة لعمل الصكوك الإسلامية في تمويل السكن بتفعيل السوق المالية الجزائرية لتستوعب الأوراق المالية ذات الخلفية الشرعية.

5. إشراك القطاع الخاص وتفعيل دوره من أجل المساهمة الفعالة في التمويل السكني المعتمد على صكوك المشاركة بغية تخفيف عبء الموازنة العامة وإضفاء جودة أكبر على المنتج السكني وضمان تسيير أفضل للمشروع.

### ثالثا: آفاق البحث.

توجد الكثير من النقاط التي لم أتطرق لها في هذه الدراسة والتي من شأنها أن تكون محل بحوث لدراسات مستفيضة نذكر منها:

1. آلية تمويل السكن عن طريق شهادات الإسكان؛ فهذه الأداة تعتبر من ابتكارات الهندسة المالية الإسلامية، وقد طبقت هذه الأداة في تركيا، وقد كان لها السبق في تجربتها، لكني اكتفيت في بحثي هذا على الملامح العممة لهذه الأداة، وهو ما يفتح آفاق البحث لدراسة هذه الأداة أكثر ووضع العناية لتطويرها من خلال البحوث والدراسات.
2. البيئة المؤسسية المناسبة لعمل الصكوك الإسلامية في الجزائر لتمويل القطاع السكني؛ حيث تطرقت في المبحث الأخير للفصل الأخير من البحث لضرورة تهيئة المنظومة القانونية، ولا بد أن تتضمن من بين التشريعات، قوانين خاصة لإنشاء مؤسسات كالبنوك العقارية المتخصصة وبيوت المال على سبيل المثال.

جامعة الأمير  
عبد القادر  
العلمية الإسلامية

# قائمة المصادر

---

# والمراجع

---

- القرآن الكريم برواية حفص عن عاصم.

1. ابن حجر العسقلاني، فتح الباري بشرح صحيح البخاري، تح: عبد الله بن باز، ط 03، مكتبة دار السلام، الرياض-السعودية، 2000.
2. ابن ماجه، السنن، تح: محمد فؤاد عبد الباقي، دط، دار إحياء الكتب العربية، مصر.
3. ابن منظور، لسان العرب، تح: عامر أحمد حيدر، ط 01، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 2005.
4. أبو الليث نصر بن إبراهيم السمرقندي، تفسير السمرقندي المسمى بحر العلوم، ط 01، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، 2006.
5. أبي الحسن أحمد بن زكريا، معجم مقاييس اللغة، تح: عبد السلام محمد هارون، ط 03، مكتبة الخانجي، مصر، 1981.
6. إسماعيل بن حماد الجوهري، الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية، تح: أحمد عبد الغفور عطار، ط 04، دار العلم للملايين، بيروت-لبنان، 1990.
7. البخاري، صحيح البخاري، تح: مصطفى ديب البغا، ط 03، دار ابن كثير، بيروت-لبنان، 1987.
8. الفيروز آبادي، القاموس المحيط، ط 03، المطبعة الاميرية، مصر، 1301 هـ.
9. علي حيدر خواجه أمين أفندي، درر الحكام في شرح مجلة الأحكام، ط 01، دار الجيل، بيروت-لبنان، 1991.
10. محمد بن عبد الرزاق أبو الفيض الزبيدي، تاج العروس من جواهر القاموس، مجموعة من المحققين، دط، دار الهداية، الإسكندرية-مصر.
11. منصور بن يونس البهوتي، كشاف القناع على متن الإقناع، دط، دار الفكر، دمشق-سوريا، 1982.
12. كمال الدين بن همام، شرح فتح القدير، دط، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان.
13. موسى بن أحمد الحنبلي أبو النجاء، زاد المستقنع، تح: علي محمد عبد العزيز الهندي، دط، مكتبة النهضة الحديثة، مكة المكرمة-السعودية، دت.

## II: المراجع.

### أولاً: الكتب.

1. جورج بترسون، تحرير قيمة الأراضي لتمويل مشروعات البنية التحتية في المدن، البنك الدولي للإنشاء والتعمير، 2010.
2. حامد بن حسن علي ميره، صكوك الإجارة دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية، ط 01، دار الميمان، الرياض-السعودية، 2008.
3. حسين عمر، موسوعة المصطلحات الاقتصادية، ط 03، دار الشروق، جدة-السعودية، 1979.
4. حمدي باشا عمر وليمي زروقي، المنازعات العقارية، ط 03، دار هومه، الجزائر، 2007.
5. خالد راغب الخطيب، مفاهيم حديثة في الرقابة المالية والداخلية في القطاع العام والخاص، ط 01، مكتبة المجتمع العربي، عمان-الأردن، 2010.
6. زياد جلال الدماغ، الصكوك الإسلامية ودورها في التنمية الاقتصادية، ط 01، دار الثقافة، عمان-الأردن، 2012.
7. سميح مسعود، الموسوعة الاقتصادية مع ملاحق الاتفاقيات الاقتصادية العربية، ط 01، دار الشرق للنشر والتوزيع، رام الله-فلسطين، 2008.
8. شمعون شمعون، البورصة وبورصة الجزائر، دط، دار هومه، الجزائر، 1999.
9. صالح حميد علي، المؤسسات المالية الإسلامية ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ط 03، دار النوادر، سوريا، 2012.
10. عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، ط 02، دار légende، برج الكيفان-الجزائر، 2007.
11. علي محيي الدين القره داغي، بحوث في الاقتصاد الإسلامي، ط 03، دار البشائر الإسلامية، بيروت-لبنان، 2009.
12. عماد غزالي، دور المصارف الإسلامية في تدعيم السوق المالي، ط 01، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية-مصر، 2010.
13. غسان قلعاوي، القطاع العام إلى أين؟، ط 01، دار المكتبي، دمشق-سوريا، 1995.
14. فالخ أبو عامرية، الخصخصة وتأثيراتها الاقتصادية، ط 01، دار أسامة، عمان-الأردن، 2010.

15. محمد زاهد جلول، التجربة النهضوية التركية، ط 01، مركز نماء للبحوث والدراسات، بيروت-لبنان، 2013.
16. محمد مبارك البصمان، صكوك الإجارة الإسلامية، ط 01، دار النفائس، عمان-الأردن، 2010.
17. محمد وجيه حنيني، تحويل بورصة الأوراق المالية للعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية "دراسة تطبيقية"، ط 01، دار النفائس، عمان-الأردن، 2009.
18. منذر قحف، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة، ط 02، مكتبة الملك فهد، جدة-السعودية، 2000.
19. ليث عبد الله القهوي وبلال محمود الوادي، التحول من القطاع العام إلى القطاع الخاص، ط 01، دار الحامد، عمان-الأردن، 2012.
20. نصيب رجم، دراسة السوق، دط، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة-الجزائر، دت.
21. نوري عبد الرسول الخاقاني، المصرفية الإسلامية الأسس النظرية وإشكالية التطبيق، ط 01، دار اليازوري العلمية، عمان-الأردن، 2011.
22. هشام محمد القاضي، التمويل العقاري دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، ط 01، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية-مصر، 2011.
23. وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، ط 02، دار الفكر، دمشق-سوريا، 1985.

### ثانياً: الرسائل الجامعية.

1. ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن "دراسة حالة الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط"، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة-الجزائر، 2004-2005.
2. أسامة عبد الحليم الجورية، صكوك الاستثمار ودورها التثموي في الاقتصاد، مذكرة ماجستير، معهد الدعوة الجامعي للدراسات الإسلامية، لبنان، 2009.
3. إلياس عبد الله أبو الهيجا، تطوير آليات التمويل بالمشاركة في المصارف الإسلامية، رسالة دكتوراه، جامعة اليرموك، أربد-الأردن، 2007.
4. بن اعمر بن حاسبين، فعالية الأسواق المالية في الدول النامية، رسالة دكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان-الجزائر، 2013.
5. بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، رسالة دكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان-الجزائر، 2011-2012.



6. بوضياف عبيد، سوق الأوراق المالية في الجزائر، شهادة الدراسات العليا المتخصصة pgs، جامعة منتوري، قسنطينة-الجزائر، 2007.
7. بوكساني رشيد، معوقات أسواق الأوراق المالية العربية وسبل تفعيلها، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر، الجزائر، 2006.
8. صلاح الدين شريط، دور صناديق الاستثمار في سوق الأوراق المالية "دراسة تجريبية جمهورية مصر العربية مع إمكانية تطبيقها على الجزائر"، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر 3، الجزائر، 2012.
9. عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير، جامعة بن يوسف بن خده، الجزائر، 2008-2009.
10. محالدي عبد القادر، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة البليدة، الجزائر، 2007.
11. مريم باي، السوق السندي وإشكالية تمويل المؤسسات الاقتصادية الجزائرية "دراسة حالة الشركة الجزائرية للكهرباء والغاز"، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة-الجزائر، 2008.
12. نور الدين عبد الكريم الكواملة، المشاركة المتناقصة وتطبيقاتها المعاصرة "البنك الإسلامي الأردني نموذجاً"، مذكرة ماجستير، الجامعة الإسلامية العالمية، ماليزيا، 2006.

### ثالثاً: المجلات والدوريات.

1. سلسلة قضايا اقتصادية، صندوق النقد الدولي، 2008.
2. مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، ع 01، جامعة الشلف، الجزائر، السداسي الثاني 2004.
3. مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، ع 06، جامعة حسيبه بن بوعلي، الشلف-الجزائر، السداسي الثاني لسنة 2011.
4. مجلة الباحث، ع 06، جامعة ورقلة، ورقلة-الجزائر، 2011.
5. مجلة التمويل والتنمية، ع 49، صندوق النقد الدولي، يونيو 2012.
6. مجلة الرافدين، ع 46، جامعة الموصل، العراق، 2010.
7. مجلة السكن، ع 06، وزارة السكن والعمران، جانفي 2011.
8. مجلة العلوم الإنسانية، ع 08، جامعة محمد خيضر، بسكرة-الجزائر، 2005.
9. مجلة دراسات اقتصادية إسلامية، ع 02، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة-السعودية، محرم 2003.

#### رابعاً: البحوث والمقالات.

1. أحمد محيي الدين أحمد، التطبيقات المصرفية لصكوك الاستثمار، بحث مقدم لدورة الصكوك، الإسكندرية-مصر، يوليو 2008.
2. أسيد الكيلاني، الصكوك آليات وتحديات وترشيد، بحث مقدم إلى الملتقى الثاني للصناعة المالية الإسلامية "آليات ترشيد الصناعة المالية الإسلامية"، المدرسة العليا للتجارة، الجزائر، 8-09 ديسمبر 2013.
3. السعيد دراجي ومحمد زواري فرحات، تمويل مشاريع البنى التحتية باستخدام صكوك المشاركة المتناقصة، بحث مقدم إلى ملتقى صفاقس الدولي الثالث حول المالية الإسلامية، صفاقس-تونس، 16-17 جوان 2014.
4. براحايلية بدر الدين، إدراج الصكوك الإسلامية في القانون الجزائري، بحث مقدم إلى الملتقى الدولي الثاني للصناعة المالية الإسلامية "آليات ترشيد الصناعة المالية الإسلامية"، المدرسة العليا للتجارة، الجزائر، 8-09 ديسمبر 2013.
5. بودخدخ كريم وبودخدخ مسعود، رؤية نظرية حول استراتيجية تطوير القطاع الخاص في النشاط الاقتصادي، بحث مقدم للملتقى الوطني الأول حول "دور القطاع الخاص في رفع تنافسية الاقتصاد الجزائري والتحضير لمرحلة ما بعد البترول"، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل-الجزائر، 20-21 نوفمبر 2011.
6. حامد بن حسن علي ميره، صكوك منافع الأعيان الموصوفة في الذمة وصكوك منافع الأعيان المؤجرة لمن باعها تأجيراً منتهياً بالتمليك، بحث مقدم إلى مؤتمر مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، الدورة العشرون، الجزائر، 13-18 سبتمبر 2012.
7. زغدار أحمد، الأزمة المالية الآسيوية والأزمة العقارية الأمريكية، بحث مقدم إلى الملتقى الدولي الثاني حول "الأزمة المالية العالمية العملية الراهنة والبدائل المالية والمصرفية: النظام المالي الإسلامي نموذجاً"، المركز الجامعي خميس مليانة، عين الدفلى-الجزائر، يومي 5-06 ماي 2009.
8. صونيا عابد، التمويل الإسلامي للعقار دراسة مقارنة مع التمويل الربوي للقطاع نفسه، بحث مقدم إلى الملتقى الاقتصادي الأول حول أزمة النظام المالي والمصرفي الدولي وبديل البنوك الإسلامية، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة-الجزائر، 5-06 ماي 2009.

9. طارق خليل محمد الأعرج، الأسواق المالية، مقرر موجه لطلبة الدكتوراه، الأكاديمية العربية المفتوحة، الدنمارك.
10. عبد القادر جعفر، ضوابط المشاركة في العمل المصرفي الإسلامي، بحث مقدم إلى الملتقى العلمي الدولي حول الأزمة المالية والاقتصادية الدولية، جامعة فرحات عباس، سطيف-الجزائر، 20-21 أكتوبر 2009.
11. عبد القادر زيتوني، التصكيك الإسلامي ودوره في الرفع من كفاءة الأوعية المصرفية في تعبئة مدخرات القطاع العائلي في الجزائر، بحث مقدم للملتقى الدولي الثاني للصناعة المالية الإسلامية "آليات ترشيد الصناعة المالية"، المدرسة العليا للتجارة، الجزائر، 8-09 ديسمبر 2013.
12. عبد الملك منصور، العمل بالصكوك الاستثمارية الإسلامية على المستوى الرسمي والحاجة إلى تشريعات جديدة، بحث مقدم إلى مؤتمر "المصارف الإسلامية بين الواقع والمأمول"، دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري، دبي-الإمارات، 31 ماي-03 جوان 2009.
13. عبير شابي، الأزمة العالمية الجديدة وأزمة الرهن العقاري، بحث مقدم إلى اليوم الدراسي حول "الأزمة المالية العالمية: مفهومها وأسبابها وانعكاساتها"، جامعة الوادي، الجزائر، 03 فيفري 2009.
14. علي فلاح المناصير ووصفي عبد الكريم الكساسبه، الأزمة المالية العالمية حقيقتها وأسبابها وتداعياتها وسبل العلاج، بحث مقدم إلى مؤتمر "تداعيات الأزمة الاقتصادية العالمية"، جامعة الزرقا، الأردن، نوفمبر 2009.
15. علي محيي الدين القره داغي، الصكوك الإسلامية ودورها في التنمية وتمويل البنية التحتية، بحث مقدم لمؤتمر الدوحة الثاني للمال الإسلامي، بيت المشورة للاستثمارات المالية، قطر، أكتوبر 2011.
16. فتح الرحمن علي محمد صالح، التجربة السودانية في مجال الصكوك الإسلامية، بحث مقدم إلى ورشة عمل "الصكوك الإسلامية تحديات وتنمية وممارسات دولية"، بنك الاستثمار المالي، الأردن، 6-07 شعبان 1431.
17. كمال توفيق حطاب، الصكوك الاستثمارية الإسلامية والتحديات المعاصرة، بحث مقدم إلى مؤتمر "المصارف الإسلامية بين الواقع والمأمول"، دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري، دبي-الإمارات، 31 ماي-03 جوان 2009.

18. معطى الله خير الدين وشرياق رفيق، الصكوك الإسلامية كأداة لتمويل مشاريع التنمية الاقتصادية، بحث مقدم إلى الملتقى الدولي حول "مقومات تحقيق التنمية المستدامة في الاقتصاد الإسلامي"، جامعة قلمة، الجزائر، 3-04 ديسمبر 2012.
19. محمد فخري صويلح، قراءة في قانون الصكوك الإسلامية الأردني في ضوء المعيار الشرعي للصكوك وقانون الصكوك المصري، بحث مقدم لمؤتمر "الصكوك الإسلامية وأدوات التمويل الإسلامي"، جامعة اليرموك، الأردن، 12-13 تشرين الثاني 2013.
20. منذر قحف ومحمد محمود جمال، صكوك الإجارة الموصوفة في الذمة، بحث مقدم إلى مؤتمر مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، الدورة الواحدة والعشرون، السعودية، 18-24 نوفمبر 2013.
21. ناصر سليمان، التوريق كأداة مالية لمواجهة مخاطر السيولة في البنوك "تجربة توريق القروض العقارية في الجزائر"، بحث مقدم إلى الملتقى الدولي "استراتيجية تمويل المخاطر في المؤسسات: الآفاق والتحديات"، جامعة حسيبه بن بوعلي، الشلف-الجزائر، أيام 25-26 نوفمبر 2008.

#### خامسا: القوانين.

1. قانون رقم 07-86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، ع 10، المؤرخ في 05 مارس 1986.
2. القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 أبريل 1990 يتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية، ع 16، المؤرخ في 18 أبريل 1990.
3. مرسوم تشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، ع 14، المؤرخ في 03 مارس 1993.
4. المرسوم التشريعي رقم 93-10 مؤرخ في 23 ماي 1993 يتعلق ببورصة القيم المنقولة، الجريدة الرسمية، ع 34، المؤرخ في 23 ماي 1993.
5. مرسوم تشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، ع 32، المؤرخ في 25 ماي 1994.
6. المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، ع 25، المؤرخ في 29 أبريل 2001.

7. مرسوم تنفيذي رقم 08-142 مؤرخ في 11 ماي 2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية، ع 24، المؤرخ في 11 ماي 2008.
8. المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس 2010 يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفوائد على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، الجريدة الرسمية، ع 17، المؤرخ في 14 مارس 2010.
9. المرسوم التنفيذي رقم 10-234 مؤرخ في 05 أكتوبر 2010 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية، ع 58، المؤرخة في 07 أكتوبر 2010.
10. قانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، ع 14، المؤرخ في 06 مارس 2011.
11. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية، ع 51، المؤرخة في 14 سبتمبر 2011.
12. المرسوم التنفيذي رقم 13-325 المؤرخ في 26 سبتمبر 2013 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية، ع 48، المؤرخة في 29 سبتمبر 2013.
13. المرسوم التنفيذي رقم 13-389 المؤرخ في 24 نوفمبر 2013 يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا، الجريدة الرسمية، ع 61، المؤرخ في 08 ديسمبر 2013.

## سادسا: الوثائق.

1. الإطار القانوني المتعلق بتنظيم السندات، لجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها.

2. التقرير السنوي لبورصة الجزائر، لجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها.
3. المعايير الشرعية، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.
4. تعليمة خاصة بتصميم وتنظيم السكن في العالم الريفي، وزارة السكن والعمران، 23 ماي 2006.
5. تقرير عن علي بابا جان، منتدى جدة الاقتصادي الثالث عشر.
6. توصيات الدورة الحادية عشر المنعقدة من 19-26 فيفري 1989 بمكة المكرمة، مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي.
7. توصيات ندوة دلة البركة للاقتصاد الإسلامي، دلة البركة.
8. ديمغرافيا الجزائر 2013، الديوان الوطني للإحصائيات.
9. حوصلة إحصائية 2011 لملف الأجور، الديوان الوطني للإحصائيات.
10. مقرر رقم 1128 مؤرخ في 07 ماي 2013 يحدد شروط وكيفيات تنفيذ البرنامج العمومي للسكن الترقوي العمومي، وزارة السكن والعمران.

#### سابعا: المواقع.

1. موقع البنك الدولي. <http://www.albankaldawli.org/>
2. موقع بنك العقار "الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط". <http://www.cnepbanque.dz/ar/>
3. موقع قنطقجي. <http://www.kantakji.com>
4. الموقع الرسمي لحمسنية الاستقلال. <http://www.djazair50.dz>
5. الموقع الرسمي لوزارة السكن والعمران. <http://www.mhuv.gov.dz/ar/>

#### ثامنا: المراجع باللغة الأجنبية.

1. Les livraisons de logements durant la periode.
2. Aydın Seyman, Gayrimenkullerin Finansla Kazandırılması, gyoder Sektör Buluşması, 28 Mayıs 2013.
3. Zawya, turkey islamic Finance report 2014, Fundamentals and the Promise of Growth.

4. Sayı : 28698, 5 Temmuz 2013 tarihli, gayrimenkul sertifikaları tebliği, Resmî Gazete, 6362 sayılı.
5. Türkiye İstatistik Kurumu, İllere ve Yıllara Göre Konut Satış Sayıları, 2008-2012

جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية



جامعة الأمير

# الفهارس

عبد القادر العظم الإسلامي

الآية	رقم الآية	الصفحة
<b>سورة البقرة</b>		
﴿إِنْ تُبْدُوا الصَّدَقَاتِ فَنِعِمَّا هِيَ.....﴾	271	28
﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا.....﴾	275	28
﴿يَمْحَقُ اللَّهُ الرِّبَا وَيُرْبِي الصَّدَقَاتِ.....﴾	276	28
<b>سورة النساء</b>		
﴿وَلَا تَتَّبِعُوا السَّفَهَاءَ أَمْوَالِكُمْ.....﴾	04	90
﴿فَإِنْ كَانُوا أَكْثَرَ مِنْ ذَلِكَ فَهُمْ شُرَكَاءُ.....﴾	12	65
<b>سورة الفرقان</b>		
﴿وَمَا أَرْسَلْنَا قَبْلَكَ مِنَ الْمُرْسَلِينَ.....﴾	20	87-04
<b>سورة القصص</b>		
﴿فَتِلْكَ مَسَاكِينُهُمْ لَمْ تَسْكُنْ.....﴾	58	05
<b>سورة الطلاق</b>		
﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتُدْنَ أَمْوَالَهُنَّ.....﴾	06	50

الصفحة	مضان الحديث	الحديث
04	صحيح البخاري	{ حيث يباع الطعام..... }
38	مسند الإمام أحمد	{ إني مكاثر بكم الأنبياء..... }
51	صحيح البخاري	{ استأجر رسول الله..... }
65	سنن ابن ماجه	{ كنت شريكى فى الجاهلية..... }

عبد القادر للعطوم الإسلامية

رقم الشكل	العنوان	الصفحة
01	النسبة بين عدد السكان وعدد السكنات في الجزائر.	13
02	حجم السكان مقارن بحجم السكنات في الجزائر.	36
03	النسبة بين عدد السكان وعدد السكنات في الجزائر.	38
04	آلية نظام MPTS.	41
05	هيكل صكوك المشاركة برأسمال نقدي.	66
06	هيكل صكوك المشاركة برأسمال نقدي-عيني.	68
07	تنظيم عملية صكوك المشاركة بين المستثمرين.	71
08	حجم تداول صكوك الإجارة الشهري في السوق المالية التركية.	77
09	نسبة الأشخاص المتحصلين على السكن من تجربة شهادات الإسكان التركية.	81
10	حجم مبيعات المنازل في إسطنبول بين (2010-2012)	82
11	تحويل الموارد المالية من الوحدات الفائزة للوحدات ذات العجز.	89
12	النظام العام للجنة تنظيم عمليات البورصة ومراقبتها في الجزائر.	95
13	نشاط سوق القيم المنقولة حسب كل وسيط في عمليات البورصة لسنة 2008.	97
14	مساهمة القطاع العام والخاص في الإنتاج السكني.	108
15	مقارنة بين التوريدات العامة المعتادة والشراكات بين القطاع العام والخاص.	115

رقم الجدول	العنوان.	الصفحة
01	السكنات المصدرة خلال الفترة (2005-2012) حسب الصيغ السكنية في الجزائر.	29
02	نسبة النمو الديمغرافي في الجمهورية الجزائرية.	36
03	متوسط دخل الفرد الجزائري بحسب القطاع ودرجة التأهيل.	39
04	مكانة تركيا العالمية في مجال إصدارات الصكوك الإسلامية.	75
05	حجم الصكوك الإسلامية المصدرة في الجمهورية التركية بين (2010-2013).	76

جامعة الجزائر  
عبد القادر للعطوم الإسلامية

الرمز	المصطلح.
CNEP	الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.
ONS	الديوان الوطني للإحصائيات.
OPGI	ديوان الترقية والتسيير العقاري.
AADL	الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.
MPTS	نظام الأوراق المالية المدعم برهونات عقارية.
LPL	السكن العمومي الإيجاري - السكن الاجتماعي -.
LPA	السكن الترقوي المدعم.
LPP	السكن الترقوي العمومي.
ب.ت.م	بنك التنمية المحلية.
ب.و.ج	البنك الوطني الجزائري.
ق.ش.ج	القرض الشعبي الجزائري.
ب.خ.ج	بنك الجزائر الخارجي.
ب.ف.ت.ر	بنك الفلاحة والتنمية.

## فهرس المواضيع.

مقدمة عامة.....أ.

### الفصل الأول: سياسة تمويل السكن في الجزائر.

- تمهيد..... ص 02.

- المبحث الأول: وضعية القطاع السكني في الجزائر وتطوره..... ص 03.

المطلب الأول: ماهية السوق السكني في الجزائر وتطوره التاريخي..... ص 03.

المطلب الثاني: أقسام السوق السكني في الجزائر والمتعاملين فيه..... ص 08.

المطلب الثالث: الحالة الراهنة للقطاع السكني في الجزائر..... ص 12.

- المبحث الثاني: المنتجات المتداولة في السوق السكني الجزائري..... ص 14.

المطلب الأول: السكن الترقوي وآليات تمويله..... ص 14.

المطلب الثاني: السكن الإيجاري الاجتماعي والتمهيد بالتمليك..... ص 20.

المطلب الثالث: السكن الريفي وأهميته في التنمية..... ص 23.

المطلب الرابع: تقييم جدوى الأصناف السكنية وطرق تمويلها..... ص 26.

- المبحث الثالث: واقع القرض السكني في الجزائر وآليات تمويله..... ص 30.

المطلب الأول: مفهوم ومراحل القرض السكني الجزائري..... ص 30.

المطلب الثاني: أحكام وواقع القرض السكني في الجزائر..... ص 35.

المطلب الثالث: نظام الأوراق المالية المدعوم برهونات عقارية ومخاطره..... ص 40.

- خلاصة الفصل الأول..... ص 45.

### الفصل الثاني: أشكال تمويل السكن باستخدام الصكوك الإسلامية.

- تمهيد..... ص 47.



- المبحث الأول: تمويل السكن باستخدام صكوك الإجارة. ص 48
- المطلب الأول: ماهية صكوك الإجارة. ص 48
- المطلب الثاني: إصدار وتداول صكوك الإجارة وأحكامها. ص 56
- المطلب الثالث: آلية استخدام صكوك الإجارة لتمويل السكن وأهميتها. ص 59
- المبحث الثاني: تمويل السكن باستخدام صكوك المشاركة. ص 62
- المطلب الأول: ماهية وخصائص صكوك المشاركة. ص 62
- المطلب الثاني: صور صكوك المشاركة. ص 65
- المطلب الثالث: آليات استخدام صكوك المشاركة لتمويل السكن. ص 70
- المبحث الثالث: تمويل السكن باستخدام شهادات الإسكان. ص 74
- المطلب الأول: واقع الصكوك في الجمهورية التركية ودوافع ابتكار شهادات الإسكان. ص 74
- المطلب الثاني: ملامح شهادات الإسكان في الجمهورية التركية وحكمها. ص 79
- المطلب الثالث: نتائج تجربة شهادات الإسكان في الجمهورية التركية. ص 81
- خلاصة الفصل الثاني. ص 84
- الفصل الثالث: آلية تطبيق التمويلات السكنية باستخدام الصكوك الإسلامية في الجزائر.**
- تمهيد. ص 86
- المبحث الأول: تفعيل السوق المالية الجزائرية. ص 87
- المطلب الأول: ماهية السوق المالية والسوق المالية الإسلامية. ص 87
- المطلب الثاني: واقع السوق المالية الجزائرية. ص 93
- المطلب الثالث: آليات تفعيل السوق المالية الجزائرية لتتلاءم مع عمل الصكوك الإسلامية. ص 98
- المبحث الثاني: ضرورة إشراك القطاع الخاص وتفعيل دوره. ص 102
- المطلب الأول: دور القطاع الخاص في التنمية الاقتصادية. ص 102

المطلب الثاني: حالة القطاع الخاص في الجزائر.....	ص 105.
المطلب الثالث: الإطار الاستراتيجي لتطوير أداء المشاركة مع القطاع الخاص.....	ص 109.
– المبحث الثالث: هيئة المنظومة القانونية والشرعية لعمل الصكوك الإسلامية في التمويل السكني.....	ص 116.
المطلب الأول: الحاجة إلى إصدار قانون خاص بالصكوك الإسلامية في الجزائر.....	ص 116.
المطلب الثاني: إدراج صيغ وتمويلات سكنية جديدة خاصة بالصكوك الإسلامية.....	ص 120.
المطلب الثالث: انعكاسات تبني الصكوك الإسلامية على الاقتصاد الوطني وقطاع السكن.....	ص 123.
– خلاصة الفصل الثالث.....	ص 126.
الخاتمة.....	ص 127.
قائمة المصادر والمراجع.....	ص 132.
الفهارس.....	ص 143.
فهرس الآيات.....	ص 144.
فهرس الأحاديث.....	ص 145.
فهرس الأشكال.....	ص 146.
فهرس الجداول.....	ص 147.
قائمة المختصرات.....	ص 148.
فهرس الموضوعات.....	ص 149.
الملخصات.....	ص 152.

# الملخصات

---

جامعة الأمير عبد الله بن عبدالعزيز  
العلوم الإسلامية

## ملخص البحث:

تعرضنا في هذا البحث بدراسة أهم التمويلات لقطاع الإسكان عن طريق الصكوك الإسلامية، وقد قمنا بالتعرض أولاً للسياسات التقليدية لتمويل السكن من خلال التركيز على حالة الجزائر وسياساتها السكنية، وقد لاحظنا في الفصل الأول من الدراسة بأن سياسة الإسكان في الجزائر جديرة بالتقدير، ولكنها بحاجة للتطوير أكثر من خلال إتاحة العمل للصكوك الإسلامية لتمويل القطاع السكني جنباً إلى جنب مع باقي الأدوات والصيغ التمويلية في الجزائر، وهو ما تمت دراسته في المبحث الثاني؛ حيث تعرضنا لإبراز أهم الصكوك الإسلامية الموجهة للتمويلات السكنية وهي: صكوك الإجارة والمشاركة وشهادات الإسكان، فبيننا في ذلك الفصل أهمية العمل بالصكوك الإسلامية بفضل قبولها وجذبها للمستثمرين في المجتمعات الإسلامية والغربية حتى بفضل كفاءتها ونجاحها الملحوظ، لكن نجاح عمل الصكوك الإسلامية لا يتوقف على مجرد الرغبة في العمل بها بل لابد من تهيئة المناخ المناسب لعملها وهو ما اهتمت به الدراسة في الفصل الأخير من البحث؛ حيث بينا أنه عند رغبة الجمهورية الجزائرية للعمل بالصكوك الإسلامية كجانب من سياسة التمويل السكني، فإنه لابد من توفير ثلاثة نقاط، وهو ما أدرجته في المباحث الثلاث للفصل الأخير من تنشيط السوق المالية إلى تفعيل القطاع الخاص وضرورة سن قانون خاص لعمل الصكوك الإسلامية.

**الكلمات المفتاحية:** التمويل السكني، الصكوك الإسلامية، السوق المالية، القطاع الخاص.

## **Abstract.**

According to this study ,We have dealt with the most important funds for the housing sector through the Islamic banks. firstly; we have seen the traditional policies of housing finance under the case of Algeria and its residential policy , in the first chapter we have noticed that the housing policy in Algeria is praise worthy, but it needs more to be developed one of them is providing work for Islamic bonds to be funded residential sector along with the rest of the tools and forms of financing in Algeria, which has been studied in the second section;, where we used to highlight the most significant instruments of Islamic-oriented financing of housing, namely: credit funds and participation, housing certificates, in this chapter we focused on the importance for Working by Islamic instruments which refer to to its acceptance and attraction for investors in Islamic and Western societies that showed the efficiency also a remarkable success, but the success of Islamic bonds work is not dependent on just wanting to work out, but it is obligatory to create the right climate for their work, and this is what we discussed under the final chapter of the research; where we made sure that when there is a desire from the Republic of Algeria, the Islamic instruments used to work as part of the policy of housing finance, moreover there are three points, we inserted it in the three topics belong to the last chapter started from the effectiveness of the financial market , the activation of the private sector ,finally, the

necessity to create a special law to the work of Islamic instruments..

**Keywords:**

Housing Finance, Islamic Sukuk, Capital Market, The private sector.

جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية