

تعتبر القروض العقارية من أهم آليات تمويل السكن، تهدف إلى مساعدة الأسر ذات الدخل المتوسط للحصول على ملكة مسكن كما تهدف إلى ارتفاع عرض السكنات الموجهة للبيع و هذا في حالة ما إذا كانت القروض العقارية موجهة للمتعاملين في الترقية العقارية.

وبالتالي فإن القروض العقارية يصفة عامة تهدف إلى زيادة العرض و الطلب على السكنات و كل من أجل محاولة التقليل من أزمة السكن الحادة التي عرفتها الجزائر، فإن نجاعة القروض العقارية تعتبر، كآلية لدعم قطاع السكن في الجزائر، و العمل على تحريكه، و تمنح هذه الأخيرة عن طريق هيئات معينة من بنوك و مؤسسات مالية إلا أنه و رغم التشجيع الدولة لهذه الهيئات من أجل الخوض في مجال التمويل السكني فإن هذه الأخيرة ترفض المخاطرة بأموالها، و هذه للمخاطر الناتجة عن منح القروض العقارية لتمويل المشاريع السكنية بالجزائر و لضمان ذلك هذه القروض، أعطى المشرع الجزائري ضمانات تتكفل بحمايتها هيئات أنشأت خصيصا لهذا الغرض .

إن القرض العقاري هو نظام أو وسيلة لتمويل النشاطات المتعلقة بالترقية العقارية و التنمية الفلاحية و يعرف بأنه كل عمل يرد على الأملاك العقارية لقاء عوض يضع بموجبه شخص يتمثل في مؤسسة القرض أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر يتمثل في المستفيد على أن يلتزم هذا الأخير بالتوقيع على الضمان أو الكفالة و أن هذا النظام يكتسي أهمية سياسية و اقتصادية و اجتماعية و مالية و يدفع بعجلة التقدم للدولة و يحقق أكبر قدر من رغبات الأشخاص سواء تعلق الأمر بالسكن أو التنمية الفلاحية .

## 1- إشكالية الدراسة:

يعتبر القرض العقاري من أهم صيغ واليات التمويل العقاري بحيث لوحظ أن القرض العقاري في الجزائر لم يحقق النتائج المرجوة منه، بسبب غياب ثقافة القرض في المجتمع الجزائري، وكذلك الاعتماد على الكثير من الصيغ في مجال تقديم السكنات دون الأخذ في عين الاعتبار لظروف التمويل والقواعد القانونية المنظمة والمسيرة للنشاط العقاري.

الإشكالية الرئيسية: مما سبق تبرز إشكالية هذه الدراسة في التساؤل الرئيسي التالي:

**- ما هي الصيغ المستحدثة من طرف الدولة الجزائرية لتفعيل القرض و**

**التمويل العقاري في الجزائر ؟**

-التساؤلات الفرعية:يندرج تحت التساؤل الرئيسي مجموعة من التساؤلات الفرعية أهمها:

-ما هو القرض العقاري ؟

-ماهي الصيغ التي تم العمل بها في الجزائر والتي تم استحداثها؟

-فيما تتمثل المؤسسات المانحة للقرض العقاري ؟

-ماهي المؤسسات الضامنة والمدعمة في القرض العقاري في الجزائر؟

-مادور المؤسسات والآليات المستحدثة في القرضو تمويل النشاط العقاري في الجزائر؟

**2- فرضيات الدراسة:**من خلال التساؤلات السابقة يمكن صياغة الفرضيات التالية:

-يلعب القرض العقاري دورا أساسيا في حل أزمة العقار.

- لم تؤدي الإصلاحات والقوانين الجديدة وصيغ التمويل والقرض العقاري المستحدثة لتوفير صيغ فعالة لتمويل القطاع العقاري في الجزائر خاصة قطاع السكن.

-تساهم البنوك العقارية والتجارية وصناديق السكن في تنشيط السوق العقارية، من خلال عمليات التمويل والقروض العقارية الموجهة لازمة العقار والسكن.

**3-أهمية الموضوع:**

يعتبر موضوع القرض العقاري من اهم المواضيع التي عرفت انتشارا واسعا وتأثير كبيرا على طبيعة الانظمة المصرفية في الكثير من بلدان العالم، كما ادت الدراسات التطبيقية في هذا المجال ان القرض العقاري له آثار ايجابية على المستويين الاقتصادي و الاجتماعي ، وهذا مايتفق مع خطة الاسكان التي باشرتها الدولة الجزائرية في العشرية الاخيرة، وكذا إصدار حزمة من التشريعات الهادفة إلى إنعاش السوق العقاري، كم تكمن أهمية البحث في دراسة الحلول البديلة لتمويل العقار في الجزائر وتسلط الضوء على صيغ التمويل والمؤسسات والمؤسسات المستحدثة، التي تعمل على حل أزمة العقار وخاصة السكن في الجزائر.

**4-أهداف الدراسة:** تهدف هذه الدراسة إلى:

-دراسة الإطار النظري للقرض العقاري وبيان ماهيته وأهميته.

. -دراسة جميع صيغ القرض العقاري المعتمدة والتي تم إستحداثها في الجزائر من أجل حل أزمة العقار وخاصة السكن في الجزائر.

-إبراز مدى مساهمة البنوك في تمويل القطاع العقاري في الجزائر.

-دراسة دور صناديق الضمان ومؤسسات إعادة التمويل الرهني المستحدثة في توفير السيولة للازمة القرض العقاري في الجزائر.

**5-المنهج المتبع والأدوات المستخدمة:**

تم في هذه الدراسة الاعتماد على المنهج التحليلي بشكل أساسي ، وذلك من خلال تحليل ما تضمنته النصوص والمراسيم القانونية من احكام ، كما إعتدنا على المنهج الوصفي لتفسيرها،و المنهج التاريخي بشكل ثانوي لعرض مختلف صيغ التمويل والقرض العقاري ، مع إستخدام المنهج الاستقرائي لقراءة بعض الاحصائيات الخاصة بالتمويل وصيغ التمويل المختلفة ،وتحليل بعض البيانات المتحصل عليها.

#### **6-أسباب اختيار الموضوع:** لقد تم إختيار موضوع القرض العقاري للدوافع التالية:

- الاهتمام الشخصي بالموضوع ومتابعته عن قرب.
- الأهمية البالغة لمشكل السكن في الوقت الراهن خاصة مع ارتفاع قيمة العقارات والانخفاض النسبي للاجور.
- محاولة تسليط الضوء على تجارب الجزائر في القرض العقاري،باعتبار ان هذا الموضوع موضوع الساعة
- قلة البحث في هذا الموضوع و ندرة الدراسات لهذا الموضوع في الجزائر.
- محاولة توفير مرجع بإمكانه أن يوفر بداية لبحاث اخرى في جوانب هذا الموضوع المتشعب.

#### **7-الصعوبات الدراسة:**

- قلة المراجع في هذا الموضوع ،و توفر البعض منها باللغة الأجنبية وصعوبة الترجمة لاختلاف المصطلحات.
- كثرة المراسيم والمقررات والقرارات التنفيذية وكذلك الإحصاءات التي تم نشرها في موقع وزارة السكن ، ومشكلة تضارب الإحصائيات في الغالب.

#### **8-خطة العمل هيكلية البحث:** لقد تم تقسيم الدراسة إلى فصلين:

### **الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للقرض العقاري**

#### **المبحث الأول: ماهية القروض**

المطلب الأول: مفهوم القروض

المطلب الثاني: مصادر القروض وخصائصه

المطلب الثالث: أنواع القروض

#### **المبحث الثاني: مفهوم القرض العقاري وأهميته**

المطلب الأول: مفهوم القرض العقاري

المطلب الثاني: أهمية القرض العقاري

#### **المبحث الثالث: خصائص القرض العقاري وأحكامه**

المطلب الأول: خصائص القرض العقاري

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للقرض العقاري

المطلب الثالث: أحكام القرض العقاري

---

## خلاصة الفصل

### الفصل الثاني: أليات و صيغ القرض والتمويل العقاري في الجزائر

المبحث الاول: صيغ التمويل و القرض العقاري المستحدثة ما بين 2001-2019

المطلب الأول: أنواع الصيغ المستحدثة لتمويل القروض العقارية

المطلب الثاني: دراسة صيغ التمويل والقرض العقاري للفترة ما بين 2001-2016

المطلب الثالث: القروض العقارية من خلال المخطط الخماسي 2014-2016

المبحث الثاني: أطراف التمويل العقاري المعمول بها والمستحدثة في الجزائر

المطلب الأول: المؤسسات المانحة للقروض العقاري

المطلب الثاني: المؤسسات الضامنة والمدعمة للقروض العقارية

المطلب الثالث: المؤسسات المالية المستحدثة لتمويل القروض العقارية

## خلاصة الفصل