



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية
قسم العلوم الاجتماعية
شعبة علم الاجتماع



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد خيضر-بسكرة

كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية-قسم العلوم الاجتماعية-شعبة

علم الاجتماع



عنوان المذكرة:

المضاربات العقارية وانعكاساتها على أزمة السكن

مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة الماستر في تخصص علم الاجتماع الحضري

إشراف الأستاذة: فتيحة تمرسيت

إعداد الطالب: روان خليل جبران

السنة الجامعية 2019/2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بسم الله الرحمان الرحيم

﴿وقل ربي زدني علما﴾

الوفاء

أحمد الله عز وجل على منه وعونه لإتمام هذا البحث

إلى والدي، إلى مدرستي الأولى في الحياة وقدوتي... أبي

إلى أعز ملاك على القلب والعين جزاها الله عني خير الجزاء في الدارين... أمي

إلى من تقاسموا معي أعباء الحياة وكانوا مثالا لحسن المواخاة.... اخوتي

إلى كل وضع بصمة في حياتي وساعدني من قريب أو من بعيد

أهديكم هذا العمل المتواضع

الشكر والعرفان

الحمد لله على إحسانه والشكر له على توفيقه وامتنانه ونشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له تعظيماً
لشأنه ونشهد أن سيدنا ونبينا محمد عبده ورسوله داعي إلى رضوانه صلى الله عليه وعلى آله وأصحابه وأتباعه
وسلم .

بعد شكر الله سبحانه وتعالى على توفيقه لنا لإتمام هذا البحث المتواضع اود ان أتقدم بجزيل الى
الأشخاص الذين جعلوا هذا العمل ممكناً:

أود أولاً أن أشكر الأستاذة المشرفة ترمسيت فتيحة أولاً لإشرافهما على هذا العمل المتواضع، ثم على
تواجدها ومتابعتها رغم الظروف الصعبة، ونصائحها القيمة ونقدها البناء لتطویر هذا البحث.

كما أود أن أعرب عن شكري لأعضاء لجنة التحكيم الموقرة الذين وافقوا على تقييم العمل وتقديم
توجيهاتهم المعتبرة.

أريد أن أشكر من أعماق قلبي والداي اللذان لهما كل الفضل لما أنا عليه اليوم، حفظهما الله وجميع افراد
عائلتي الصغيرة والكبيرة الذين دعموني دائماً.

شكراً لجميع أصدقائي الذين ساهموا بشكل مباشر أو غير مباشر في إنجاز هذا العمل، لهم كل مني
الامتنان. شكر خالص لمساهماتهم في حسن سير هذه الحلقة من حياتي.

شكراً لكل أساتذة وعمالقسم علم الاجتماع في بسكرة على دعمهم وكذا جميع من قدم لي بطريقة أو بأخرى
الوثائق والمساعدة والتشجيع للقيام بهذا العمل.

المخلص

إن قطاع السكن من أهم القطاعات بالنسبة للدولة فهو بمثابة العربة الرئيسية التي تجر وراءها قطاعات، أخرى كما يعتبر قطاع السكن الشغل الشاغل للسلطات التي تحاول تقليص نسبة العجز الناتجة عن أزمة الطلب والعرض التي أخذت تتفاقم سنة تلوى الأخرى، إذ أن من أبرز مسببات أزمة السكن هي المضاربة العقارية والتي تطرقنا من خلال بحثنا إلى مختلف انعكاسات المضاربة العقارية كما أشرنا من خلال بحثنا إلى مخلفاتها و تأثيرها وتأثرها المتبادل بأزمة السكن، فقد تمركز بحثنا حول التساؤل التالي: ما علاقة المضاربة العقارية بأزمة السكن؟ وكيف تأثر عليها وما مدى انتشار ظاهرة المضاربة العقارية في الجزائر؟

العمل الحالي عبارة عن بحث أساسي يعتمد على دراسة الإحصاءات وتحليل محتوى المستندات والمقالات العلمية وفقا للدراسات الكمية والنوعية وكذا الدراسة الميدانية والمقابلة مع الجهات المعنية ويهدف إلى الوصول إلى توضيح انعكاس المضاربة العقارية على أزمة السكن وإلقاء الضوء علالتدابير المتخذة من طرف الدولة الجزائرية للحد من ظاهرة المضاربة العقارية والقضاء على أزمة السكن.

وفي الأخير يظهر جليا أن للسكن دورا فعالا في حياة الفرد كونه باعث رئيسي للأمن والأمان والراحة والاستقرار، لتنتقل أهميته للدولة فهو وسيلة تنظيمية للمجتمع، وأداة استثمارية لتحقيق ربح اقتصادي.

الكلمات المفتاحية: السكن - العقار - أزمة السكن - المضاربة العقارية - السوق العقارية - الجزائر.

Abstract

The housing sector is one of the most important sectors that has a great impact on other sectors. It is also the main concern of the authorities that are trying to reduce the deficit rate resulting from the demand and supply crisis. As one of the main causes of the housing crisis is real estate speculation, which we touched upon through our research as we have indicated its impact on the housing crisis, so our research is based on the following question: What is the relationship between real estate speculation and the housing crisis? How common is the phenomenon of real estate speculation in Algeria?

The present work is a fundamental research based on the study of statistics and content analysis of scientific articles, as well as the practical study and the interview which aims to reach to clarify the reflection of real estate speculation on the housing crisis and to shed light on the measures taken by the Algerian state to limit this Phenomena .

Finally, housing has an effective role in the individual's life, being a major driver of security, comfort and stability, as it is an organizational role for society and an investment tool to achieve economic profit.

Key words: housing - real estate - housing crisis - real estate speculation - real estate market - Algeria.

فهرس المحتويات

الاهداء

الشكر والعرفان

الملخص

Abstract

فهرس المحتويات.....	خ
فهرس الجداول.....	ش
فهرس الأشكال.....	ش
مقدمة.....	ص

الفصل التمهيدي: موضوع الدراسة

1-الإشكالية.....	1
2-الفرضيات.....	1
3-أهداف الدراسة.....	2
4-أهمية وأسباب اختيار الموضوع.....	2
5-تحديد المفاهيم.....	3
6-الدراسات السابقة.....	4
7-هيكله المذكرة.....	7

الفصل الأول: دراسة المفاهيم العامة

مقدمة:.....	8
المبحث الأول: مفهوم السكن.....	9
المطلب الأول: تعريف السكن.....	9
المطلب الثاني: أهمية السكن.....	9
أ-الأهمية الحيوية والبيولوجية.....	10
ب- الأهمية الاجتماعية والتربوية للسكن.....	10

- 12.....مجالات السكن
- 12.....أ-المجال الاقتصادي
- 13.....ب-المجال السياسي
- 13.....مطلب الثالث: أنواع السكن:
- 15.....المبحث الثاني: مفهوم العقار
- 15.....المطلب الأول: مفهوم العقار
- 15.....المطلب الثاني: أنواع العقارات
- 16.....أ-العقارات حسب موضوعها
- 16.....ب-العقارات بالتخصيص
- 16.....المطلب الثالث: أهمية العقار
- 16.....أ-الأهمية الاجتماعية
- 16.....ب-الأهمية الاقتصادية
- 17.....ج-الأهمية السياسية
- 17.....د-الأهمية العمرانية
- 17.....المبحث الثالث: مفهوم المضاربة
- 17.....المطلب الأول: تعريف المضاربة
- 17.....أ.المعنى اللغوي
- 18.....ب.المعنى الاقتصادي
- 18.....ج. المعنى الفقهي
- 19.....د. المعنى القانوني للمضاربة السلبية
- 19.....المطلب الثاني: الفرق بين القراض والرهن والاحتكار
- 19.....1-الاحتكار
- 19.....2-الرهن
- 20.....3-القراض
- 20.....المطلب الثالث: أنواع المضاربة

20.....	أولاً: حسب حرية المضارب في التصرف
20.....	ثانياً: حسب كيفية انتهاء عقد المضاربة
21.....	ثالثاً: حسب عدد المشاركين
21.....	الخاتمة

الفصل الثاني: واقع السكن في الجزائر

22.....	مقدمة
22.....	المبحث الأول: أزمة السكن في الجزائر
22.....	المطلب الأول: تعريف أزمة السكن
23.....	المطلب الثاني: أسباب تفاقم أزمة قطاع السكن في الجزائر
23.....	الفرع الأول: أسباب سياسية
24.....	الفرع الثاني: أسباب اجتماعية
24.....	المطلب الثالث: إستراتيجية حل مشكلة السكن
26.....	المبحث الثاني: السياسات السكنية في الجزائر
26.....	المطلب الأول: السياسة الإسكانية
26.....	الفرع الأول: تعريف السياسة الإسكانية
27.....	الفرع الثاني: أدوات السياسة السكنية
28.....	المطلب الثاني: أهداف السياسة السكنية
29.....	الفرع الأول: الأهداف الاقتصادية
29.....	الفرع الثاني: الأهداف السياسية
30.....	الفرع الثالث: الأهداف الاجتماعية
31.....	المطلب الثالث: تطورات السياسة السكنية في الجزائر
31.....	الفرع الأول: تطور حالة السكن والسياسات المتعلقة به منذ عام ١٩٦٢ حتى الآن
33.....	الفرع الثاني: حالة وسياسات السكن الراهنة
34.....	المبحث الثالث: النمو الحضري في الجزائر
34.....	المطلب الأول: تطور الحضيرة السكنية بالجزائر

37.....	المطلب الثاني: أصناف الديرامج السكنية في الجزائر
37.....	الفرع الأول: السكن الاجتماعي
37.....	الفرع الثاني: السكن الريفي
37.....	الفرع الثالث: السكن الذاتي
38.....	الفرع الرابع: السكن الترقوي
38.....	الفرع الخامس: السكن التساهمي أو المدعم التطوري
38.....	الفرع السادس: البيع بالإيجار
38.....	المطلب الثالث: العرض والطلب على السكن في الجزائر
39.....	أولاً: محددات الطلب الكلي في الجزائر
40.....	ثانياً: محددات العرض الكلي
42.....	الخاتمة

الفصل الثالث: حدود وتداعيات المضاربة العقارية

43.....	مقدمة
43.....	المبحث الأول: المضاربة العقارية
43.....	المطلب الأول: مفهوم المضاربة العقارية
44.....	المطلب الثاني: أسباب ظهور المضاربة العقارية
44.....	أولاً: الحصول على السكن والقدرة على الدفع
45.....	ثانياً: ارتفاع ثمن العقار "إقصاء فئات اجتماعية على حساب فئات أخرى"
46.....	المطلب الثالث: آثار المضاربة العقارية
47.....	المبحث الثاني: المضاربة المشروعة
47.....	المطلب الأول: تعريف المضاربة في الإسلام
48.....	المطلب الثاني: مشروعية المضارب
48.....	المطلب الثالث: أركان المضاربة
50.....	المبحث الثالث: انعكاسات المضاربة العقارية على أزمة السكن
50.....	المطلب الأول: التأثير والتأثر بين أزمة السكن والمضاربة العقارية

51.....	المطلب الثاني: الإجراءات المتخذة للحد من المضاربة السلبية.
51.....	الفرع الأول: التدابير الوقائية لتجنب المضاربة السلبية.
52.....	الفرع الثاني: موقف القانون الجزائري من المضاربة السلبية.
54.....	المطلب الثالث: المضاربة المشروعة وامتيازاتها.
54.....	الفرع الأول: تطبيقات المضاربة في البنوك الإسلامية.
55.....	الفرع الثاني: أهمية المضاربة المشروعة.
56.....	الخاتمة.

الفصل الرابع: الفصل التطبيقي

57.....	أولاً: مجالات الدراسة.
57.....	1. المجال المكاني.
57.....	1.1 الإطار الجغرافي.
58.....	2.1 الإطار الإداري.
59.....	3.1 الإطار البشري.
60.....	2. المجال الزمني.
60.....	3. المجال البشري (العينة وكيفية اختيارها).
60.....	1.3 عينة الدراسة.
61.....	ثانياً: المنهج المستخدم في الدراسة.
61.....	ثالثاً: أدوات جمع البيانات.
61.....	1. الملاحظة.
62.....	2. المقابلة.
63.....	رابعاً: عرض وتحليل نتائج الدراسة.
63.....	1. تفرغ وتحليل نتائج الدراسة.
63.....	1.1 تفرغ وتحليل نتائج التساؤل الأول للدراسة.
63.....	2.1 تفرغ وتحليل التساؤل الثاني للدراسة.
64.....	3.1 تفرغ وتحليل التساؤل الثالث للدراسة.

64.....	2. تفسير نتائج الدراسة.....
65.....	الخاتمة العامة.....
67.....	قائمة المصادر والمراجع:.....

الملاحق

فهرس الأشكال

الصفحة	العنوان	رقم الشكل
الفصل الرابع: الفصل التطبيقي		
58	شكليوضح خريطة بسكرة بمختلف دوائرها و كذا حدودها	الشكل 01
59	أعمدة بيانية توضح تطور عدد السكان الولاية منذ سنة 1966 إلى 2008	الشكل 02

فهرس الجداول

الصفحة	العنوان	رقم الجدول
الفصل الثاني: واقع السكن في الجزائر		
36	جدول يبين تغيرات مختلف النسب المتعلقة بالحضيرة السكنية بين سنتي 1998 و 2009.	01
40	جدول يبين توزيع السكان والحضيرة السكنية سنة 2008 الوحدة (مليون)	02

مقدمة

جبلت فطرة الإنسان على البحث عن المأوى فسكن الكهوف و المغارات وطور مأواه مع تطور حاجياته عبر العصور إذ يعتبر البيت موطن الإنسان وملاذه الذي يحميه من المتغيرات الطبيعية و الذي يوفر له الاستقرار الاجتماعي والنفسي , يقول الله عز وجل في محكم تنزيله { و الله جعل لكم من بيوتكم سكنا } النحل 80 و المراد خلق لهم من منازلهم مأمنا و مكانا للراحة , و لما له من أهمية بالغة في حياة الإنسان , اعتبرت ركيزة كل الحضارات و دليلا على رخائها و قوتها واختلفت هندستها من بلد لآخر لكن أهميتها ظلت بنفس المرتبة عند كل الشعوب.

يعد العقار قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية و الاقتصادية، لذا يحوز هذا المجال اهتماما كبيرا من أجل المحافظة عليه و ترقيته سواء كانت الملكية عامة أو خاصة، يتضح هذا جليا مان خلال مجموعة القوانين التي تنظم الملكية العقارية، فلقد دأبت الجزائر منذ استقلالها على تحسين مستوى معيشة مواطنيها، ومن المجالات التي أولتها أهمية بالغة قطاع السكن فسنت في ذلك مختلف القوانين والتشريعات و خصصت مبالغ و اتخذت الحكومة عدة صيغ للسكنات محاولة بذلك ان تحفظ لمواطنها حقه الأساسي في السكن ورغم ذلك واجهت الدولة ولا زالت تواجه عدة معضلات للنهوض بقطاع السكن هذه الأخيرة التي خلقت ما يعرف بأزمة السكن والتي لم تكن الأزمة السكنية وليدة الحاضر إذ هي قديمة قدم الإنسان مع تفاوت و اختلاف أسبابها من دولة إلى أخرى.

ان قطاع السكن يعتبر من القطاعات الرئيسية الحاسمة والمؤثرة على النشاط الاقتصادي، حيث أنه يمثل الدعامة الأساسية للسير الحسن لجميع القطاعات الأخرى، ويعتبر مقياسا لتطور وتقدم الأمم في مجالات مختلفة، بمقتضاه تسيير باقي القطاعات الأخرى في نسق منظم وهادف .ويعتبر قطاع السكن في الجزائر من الأولويات الكبرى التي تستدعي الاهتمام والعناية ضمن سياستها الاقتصادية والاجتماعية، وخاصة في ظل تزايد النمو الديمغرافي الذي تلازمت معه زيادة الطلب على الوحدات السكنية، وهو ما أدى إلى ارتفاع الفجوة ما بين العرض والطلب على الوحدات السكنية، وبالتالي شكلت قضية السكن مشكلة حقيقية وصلت إلى حد الأزمة بفعل عوامل كثيرة، وكذا بفعل أخطاء في السياسات المتبعة، عرف قطاع السكن في الجزائر نوعا من التذبذب وعدم الاستقرار، حيث شهد عدة مشاكل زادت من حدة الأزمة التي عرفها هذا القطاع، لذلك كان لابد على السلطات الجزائرية توجيه اهتمامها أكثر نحوها ، من خلال رسمها لسياسات سكنية باعتبارها أداة توجيه وتحكيم لهذا القطاع، وذلك باستخدام أدواتها ومختلف آليات التطويق هذه الأزمة، عن طريق انجاز أكبر عدد من الوحدات السكنية وبالتالي زيادة عرض السكنات عبر مختلف الصيغ لتلبية الطلب المتزايد في السوق السكنية، أمام الطلب المتزايد على السكن، وعجز الدولة عن التكفل بهذا القطاع لوحدها وعدم قدرتها على تمويل وانجاز كل المشاريع التي يحتاج إليها الأفراد، قامت الدولة بإعادة النظر في سياستها المنتهجة وعملت على إدخال رؤية جديدة في ميدان السكن وتوسيع

دائرة التدخل في الانجاز والتمويل بإنشاء عدة هيئات ومؤسسات مالية مهمتها مساعدة المواطن ومؤسسات القرض في تمويل السكن.

المضاربة العقارية هي محاولة الاستفادة من ندرة الأراضي وعدم التوازن بين العرض والطلب الذي تعرفه السوق العقارية لتحقيق أرباح وللمضاربة العقارية تأثيرات سلبية على المستوى الاقتصادي والاجتماعي اذ تؤدي الى التضخم الاقتصادي كما أنها تؤثر سلبا على مجريات التخطيط الحضري؛ فهي لا تساهم في الدورة الاقتصادية بشكل سليم، كون الذين يمارسوا المضاربة العقارية، يحاولون الاستفادة من وضعية ندرة الأراضي، وعدم التوازن بين العرض والطلب، الذي تعرفه السوق العقارية وهو ما يؤثر على أزمة السكن.

الفصل التمهيدي

الفصل التمهيدي:

موضوع الدراسة

1-الإشكالية

2-الفرضيات

3-أهداف الدراسة

4-أهمية وأسباب اختيار الموضوع

5-تحديد المفاهيم

6-الدراسات السابقة

7-منهجية الدراسة

1-الإشكالية

يعتبر السكن حق أساسي للأفراد وهو جزء جوهري من الحق في الحياة ومصدرا يستطيع في ظلّه وبفضله الفرد أن يوفر الراحة لنفسه ويستطيع من خلاله أن يواجه صعوبات الحياة وهو ما يعرف بالأهمية الحيوية و البيولوجية للسكن اي انه ضرورة حيوية وبيولوجية لا يمكن للإنسان أن يتخلى عنه أو يعيش بدونه كحاجته إلى الغذاء وإلى الملابس وكذا ليقدم العمل المثمر لمجتمعه وهو ما يعرف بالأهمية الاجتماعية للسكن بحيث يسمح للإنسان بممارسة نشاطاته الاجتماعية والثقافية في المحيط الذي يسكنه ويعيش فيه باعتبار الإنسان اجتماعي بطبعه و لا يمكنه العيش لوحده ولا ننسى كذلك الأهمية الاقتصادية للسكن , ومن هنا يعتبر قطاع السكن من القطاعات الحساسة في مختلف الدول لما يشكله من أهمية للمواطن ومعيارا لتطور ورقي الدول , ولا ننسى بذلك عن دولة الجزائر والتي منذ استقلالها أولت اهتماما لقطاع السكن ومع تزايد النمو الديمغرافي الذي نتج عنه زيادة الطلب على الوحدات السكنية الأمر الذي أدى إلى ما يعرف بأزمة السكن والمصطلح عليها.

غير بعيد عن ذلك إن ميدان العقار من الميادين الرئيسية التي تمس مجال العمران وقطاع السكن بالدرجة الأولى فيبلادنا ومن ثمة الواقع المعيشي للمواطن ومن أبرز مشكلاتها المضاربة العقارية والتي يمكن تعريفها بكونها العملية المضاربة التي تقوم بها مجموعة من الملاكين للأراضي العقارية المعدة للبناء ومن هنا يأتي الإشكال:

- ما هي انعكاسات المضاربة العقارية على سوق العقار؟
- كيف يؤدي تضارب الأسعار إلى حدوث أزمة سكن؟
- ما علاقة المضاربة العقارية بأزمة السكن؟ وكيف تأثر عليها وما مدى انتشار ظاهرة المضاربة العقارية في الجزائر؟

2-الفرضيات

مما لا شك فيه أن هنالك علاقة بين المضاربة العقارية وأزمة السكن وهي أسئلة تطرقنا إليها من خلال الإشكالية، كإجابة أولية لهذه التساؤلات قمنا بصياغة الفرضيات التالية:

- تؤدي المضاربة العقارية إلى عدم التوازن بين العرض والطلب والذي يؤدي حتما إلى أزمة السكن {علاقة طردية بين المضاربة العقارية وأزمة السكن}.

- ظهور ما يسمى بشبكات المضاربة العقارية التي تستغل الثغرات القانونية وتساهم في الضرب بالاقتصاد الوطني عامة والقطاع السكني بالجزائر بصفة خاصة مما يؤدي إلى زيادة أسعار العقار وبالتالي حدوث أزمة سكن.

3-أهداف الدراسة

نهدف من خلال بحثنا إلى:

- تحديد مفهوم واسع وسوسولوجي.
- تعريف المضاربة العقارية وأنواعها.
- تحديد العلاقة بين أزمة السكن والمضاربة العقارية.
- توضيح انعكاس المضاربة العقارية على أزمة السكن.
- التعريف بتوجهات الدولة الجزائرية للقضاء على أزمة السكن.
- إلقاء الضوء علالتدابير المتخذة من طرف الدولة الجزائرية للحد من ظاهرة المضاربة العقارية.

4-أهمية وأسباب اختيار الموضوع

نسعى من خلال هذا البحث إلى تحقيق جملة من الأهداف ومن أهمها ما يلي:

أولاً: معالجة جانب من جوانب إشكالية السكن في الجزائر والتي يمكن أن تشخص كيفية ايجاد حل جذري لهذه المشكلة نظراً لأهمية المسكن المتمثلة في:

1. الأهمية الحيوية والبيولوجية للمسكن:

يعتبر

السكن ضرورة حيوية بالنسبة للأفراد والأسر، باعتبار هيشبعا حاجة مرتبطة بحياة الفرد وبقائه، كحاجتها للغذاء والملبس أي انه ضرورة حيوية وبيولوجية لا يمكن للإنسان أن يتخلع عنها أو يعيش بدونها.

2. الأهمية الاجتماعية والتربوية والأمنية للمسكن:

وللسكن أثر اجتماعي علينا الفرد بحيث يساهم في تنشيطها لاجتماعية والثقافية في المحيط الذي يسكنه ويعيش فيه، باعتبار حيوان اجتماعي عيب طبعه ولا يمكن العيش لوحده.

كما أن للسكن دور هو أثر التربوي، بحيث يثمار سفيها لأسرة تنشئة أطفالها و فقط ريقتها الخاصة التي تراها مفيدة كمستقبل أطفالها، لتسهل عملية تكيفهم مع مجتمعهم وتحميهم من عوامل الانحراف التي يمكن أن يتعرضوا لها.

3. الأهمية الاقتصادية:

للسكنا أهمية اقتصادية إنتاجية، بحيث تدخل في صناعة عدة مواد إنتاجية أخرى، كما يعترضنا عدة مفيدة للمجتمع، فالبناء يورث العمالالة للأفراد ويضيع لنا البطالة، كما يعتبر السكن سلعة اقتصادية مهمة، يخضع قانونا لسوقا يلكراء والبيع والشراء، سواء كان ذلك عن طريق التنظيمات المتخصصة كالوكالات العقارية وغيرها أو عن طريق الأفراد

ثانيا: تسليط الضوء على أزمة السكن والتي تعتبر من أحد أكثر المشاكل التي تواجه الجزائر ومعرفة الانعكاسات المتبادلة بينها وبين المضاربة العقارية حيث ان مذكرتنا تسعى لتعالج موضوعا اقتصاديا واجتماعيا مهما في واقع الحياة، فما من أمة إلا وتحاول رفع مستواها الاقتصادي؛ لتحتل مكانا مرموقا بين الشعوب، حيث يمكن استعمال المضاربة ليستطيع أصحاب الأموال استثمار أموالهم بربح مشروع، ويتمكن المحتاجون من الحصول على أسباب العيش، وبذلك نستطيع حل كثير من المشاكل، لتتقلب العلاقة من سلبية متبادلة لعلاقة إيجابية تسعى لبناء اقتصاد الوطن و توفير سكن للمواطنين.

ثالثا: المضاربة من المعاملات الشرعية، وهي ميدان واسع لتطبيق العملي، كما أنها تلبي حاجات الناس، ومصالحهم في إطار القواعد الشرعية.

رابعا: الأسباب الذاتية:

- الرغبة الذاتية: نظر الحساسية الموضوع باعتبارها يشكل موضوعا الساعة فيها تمامات الباحثين والدارسين للخروج من هذه الأزمة، ولأن قضية المضاربة العقارية لها الأثر المباشر على أزمة السكن والذي بدوره يرتبط ارتباطا وثيقا بمعيشة الفرد الأمر الذي يشجعنا على البحث في الموضوع وإبراز مختلف جوانبه.
- القدرة على البحث في الموضوع: بحكم توفر المصادر العلمية والوثائق ذات الصلة بالموضوع
- بحكم التخصص: بحكم التخصص في مجال علم الاجتماع.
- الأسباب الموضوعية: من أهم الدوافع الموضوعية لدراسة الموضوع هي تقشي واستفحال ظاهرة المضاربة العقارية والتي تعتبر من أبرز مسببات أزمة السكن.

5- تحديد المفاهيم

مفهوم السكن: كلمة سكن مأخوذة من سكنة سلام أي أن المسكن هو المكان الذي يوفر السكنية والسلام لمواطنيه، ويعرف المنجد الفرنسي *le petit Robert* المفهوم السكن *loger* إعطاء كل ما تقدمه الراحة للإنسان¹

إن المفهوم البسيط للمسكن والذي يتألف من جدران وسقف، ويبقى بعيد كل البعد عن المفهوم الحقيقي والشامل له، إن مفهوم السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة واستقرار، هو ذلك الحيز

¹ عبد الحميد دليمي: دراسة في العمران السكني الإسكان، مخبر الإنسان والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، 2007، ص: 37

الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة.¹

مفهوم المضاربة: وتسمّن قراضاً. وهي عقد واقع بين شخصين علناً يكون رأس المال في التجارة من أحدهما والعمل من الآخر، ولو حصل ربح يحكون بينهما. ولو جعلت مال الربح للمالك يقال له: البضاعة. وحيث أنها عقد تحت جالباً لإيجاب من المالك والقبول من العامل. ويكفي في الإيجاب كلفظ في هذا المعنى بالظهور العرفي، كقوله: «ضاربتك» أو «قارضتك» أو «عاملتك على كذا»، وفي القبول «قبلت» وشبهه

مفهوم العقار: تصنف الأشياء المادية بحكم وظيفة ثباتها أو قابليتها للتنقل إلى عقارات ومنقولات، ويعني العقار لغة كال ماله أصل أو قرار كحرض والمنازل ويعارف بأنه " الشيء الثابت المستقر في مكانه بوضعية تجعله غيار قابل للنقل منه إلى مكان، آخر دون تلف".

كما عرف المشرع الجزائري العقار في المادة 386 من القانون، المدني على أنه "كل شيء مستقر بحيازته وثبات فيه ولا يمكن نقله منه دون، اتلاف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.".

6- الدراسات السابقة

تعتبر الدراسات السابقة من بين البحوث المعتمد عليها من قبل الباحثين و الدارسين من اجل الاستمرارية في تعميق الدراسات و الوصول الى نتائج اكثر علمية كإضافة في حقل التخصص لذلك اعتمدنا على مجموعة من الدراسات الاكاديمية والتي استفدنا منها بدرجات متفاوتة ، ولان الموضوع يعالج المضاربة العقارية و علاقتها بأزمة السكن في الجزائر اعتمدنا بهذا الشأن على التقارير العامة للمخططات التنموية التي عرفت الجزائر و القرارات و الدراسات الصادرة عن الهيئات المعنية بالقضية ، اما الدراسات السابقة التي رجعنا اليها فكانت كالآتي :

• الدراسة الأولى:

دراسة جيلالي بن عمران تحت عنوان " ازمة السكن افاق التنمية الاشتراكية في الجزائر" حيث قدما للباحث معطيات وافكار حول وضعية قطاع السكن وافاقه، ويمكن تقديم البحث في ثلاث مستويات مختلفة لاستشفاف اهم ما جاء فيه:

- الطلب الحالي
- الطلب المتوقع .
- تنظيم العرض.

¹J.E. HAVEL : habitat et logement presse universitaire de France. France 1968, P10.

قام الباحث باطلاعنا في هذه الميادين الثلاثة على الوضعية السكنية في الجزائر و في نفس الوقت قدم التحليل الاقتصادي للازمة السكن ،فيما يخص الطلب الحالي "فترة السبعينات" ويرى الباحث ان المشكل الرئيسي يكمن في الاملاك الشاغرة حيث تسببت هذه الظاهرة و خصوصا في المراكز الحضرية الكبرى في تكوين مجموعة كبيرة من العقارات السكنية المهجورة من طرف الجالية الفرنسية عشية الاستقلال، هذه الأخيرة افسحت المجال لانطباعات خاطئة كثيرة عن توفير امكانيات كبيرة في ميدان السكن و هو ما ادى الى تجميد متعمد في قطاع نشاطات بناء المساكن مع تدهور محتمل في ظروف الاسكان و كان هذا التجميد لفائدة تنمية القطاعات التي سجلت تأخر فيما يتعلق بالطلب السكني المقبل، يقترح الباحث منهجية لتقدير الطلب ترتكز على التغيرات الديمغرافية و المقاييس المتعلقة بحجم المساكن و نسبة اشغال الغرف و بخصوص نوعية المنتج الذي ينبغي وضعه في السوق و يرى الباحث ان صيغة السكن الاجتماعي هي المناسبة وأوضح رفضه لسياسة للسكن التي تكون مسلمة لقوى السوق، اما تنظيم العرض فحسب الباحث ينبغي ان يكون قطاع السكن من اولويات الدولة و يجب تأسيس هيئات خاصة بقطاع السكن في الانجاز و التوزيع و إعادة الهيكلة و الترميم .

• الدراسة الثانية

دراسة السكن في ضوء المجال الحضري "دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة" لصادق مزهود حيث صدرت هذه الدراسة بالجزائر "الرواشد" سنة 1995م، حيث سعى الباحث من خلالها إلى تشخيص أزمة السكن بمدينة قسنطينة و تقديم الحلول و الاقتراحات للقضاء عليها، فهذه الدراسة تهدف لطرح جوانب مشكلة السكن في ولاية قسنطينة حيث بلغت الأزمة السكنية فيها حدا خطيرا ، كما سعى للتعرف على الأسباب التي نتجت عنها هذه الأزمة و لتحقيق أهداف دراسته قرر تسليط الضوء على هذه الاشكالية بتناوله لدراسة علمية و عملية موضوعية استنادا إلى المعلومات الوافية التي يمكن الحصول عليها من مؤسسات الإنجاز أو المؤسسات الإدارية، كما لجأ الباحث إلى الوثائق التي كتبت في عهد الاحتلال الفرنسي و التي لها علاقة بالموضوع كما اعتمد على الإحصائيات الرسمية لسنة 1977م المتعلقة بالسكن و السكان و قارنها بالإحصائيات الرسمية التي أنجزت بعدها، كما قام بدراسة وعمل ميداني تمثل في إجراء تحقيقات حول توزيع الخدمات المرتبطة بالمساكن سنة 1977م و تحقيق آخر حول النقل بالمدينة و مشاكله وقام باستخدام الاستمارة و شمل عمله الميداني أيضا كافة المؤسسات المشرفة على قطاع السكن و كذا الشركات و المقاولات المنجزة، بالإضافة إلى ثلاثة أحياء جديدة تقع بالجزء الشرقي للمدينة تضم في مجموعها 4800 مسكن و استخدم فيها طريقة العينة بنسبة 1/102.

• الدراسة الثالثة:

دراسة محمد محمود يوسف حول المضاربة العقارية في الدول العربية بين الربح والخسارة والتي تمحورت حول أبرز انعكاسات ومخلفات المضاربة العقارية في الدول العربية وبعض الحلول المقترحة بين توصيات وحملات وكذا قوانين، وقد طرح الباحث الإشكالية الرئيسية للدراسة والتي كانت على النحو التالي: كيف ساهمت المضاربة العقارية في دق ناقوس الخطر الذي يهدد الاقتصاد القومي. وكيف أن المضاربة العقارية عرضت السوق العقارية لهزات متعددة وكذلك انجر عن المضاربة العقارية منافسة غير حقيقية غير عادلة

كما أشار الباحث من خلال بحثه إلى مختلف الوضعيات التي تمر بها الدول العربية إذ تطرق بادئ الأمر إلى مصر وما تشهده من مضاربة واضحة على سوق العقار إذ استدل الباحث بما أكده الخبراء فالارتفاع الكبير في أسعار العقارات أدى بالنهاية إلى انتقالها بين أيدي قلة من الناس تبيع وتشتري ، رافعة الأسعار بلا قانون أو قرار أو حتى تعميم فوجد ما يسمّى بالمضاربات في أسواق العقارات وتحولت بعض الشركات العقارية إلى شركات جامعة للأموال وجدد مستثمرون وخبراء في سوق العقارات المصري مطالبهم بحاجة السوق في الوقت الراهن إلى بورصة خاصة للعقارات لتنظيمه وتنقيته من العشوائية ومن ثم تطرق الباحث إلى الكويت والقوانين التي وضعت لمنع المضاربة إذ تعاني الكويت أيضا من مضاربة في سوق العقارات إلى الحد الذي جعلها تصدر القانون رقم 8 من عام 2008 الذي يمنع الشركات التجارية من المضاربة على العقارات السكنية. كذلك أشار محمد محمود يوسف إلى الإمارات والمضاربة الساخنة فقد أكد متخصصون عقاريون وخبراء اقتصاد أن ارتفاع أسعار الأراضي السكنية وخاصة في مناطق التملك الحر بأبوظبي ودبي ، أدى إلى عزوف شركات عقارية عن تنفيذ مشاريع لأصحاب الدخل المتوسطة وتركيز تلك الشركات على مشاريع تستهدف أصحاب الدخل المرتفعة ، غير بعيد عن الإمارات تشهد السوق البحرينية ممارسة واضحة لعملية المضاربة في سوق العقارات فقد حمل نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة ريل كابيتا محمد الطواش المضاربين أسباب ارتفاع أسعار العقارات في دول الخليج عامة وفي السوق البحرينية بشكل خاص؛ حيث اعتبرها سوقاً أصبحت للمضاربات وليست للتطوير ، وأكد أن ذلك ساهم في صعود الأسعار بنسبة لا تقل عن 70% الأمر الذي أدى إلى انخفاض العائد على المطورين بسبب زيادة التكلفة. " وكما تسعى المغرب أيضا إلى ضبط سوق العقارات بعد الارتفاع الصاروخي للأسعار. وأكد وزير الإسكان المغربي محمد توفيق حجيرة أن السوق العقارية المغربية تشهد نشاطا قويا مؤكدا محاربة المضاربات العقارية والتهريب الضريبي كما كانت الحكومة المغربية قد وضعت برنامجا لحل أزمة الإسكان خلال الفترة من عامي 2008 إلى 2012. وأخيرا أشار الباحث إلى التوصيات الآمنة للخبراء لتحقيق استثمار آمن والحد من المضاربة التي تهدد السوق بأن تكون القرارات الاستثمارية عقلانية ومدروسة بشكل أكبر مما مضى

7- هيكلية المذكرة

بهدف انجاز مذكرة متكاملة علميا ومنهجيا حذوت في كتابة هذا البحث وفق خطة تتألف من: تمهيد، وثلاث فصول، وفصل تطبيقي وخاتمة.

- **الفصل الأول:** يتكون من ثلاث مطالب تعنى بتحديد المفاهيم الأساسية المتعلقة بالبحث: المسكن، العقار والمضاربة وشرحها للإحاطة بكل جوانبها.
- **الفصل الثاني:** يتكون من ثلاث مطالب تتمحور حول ازمة السكن وكل ما يتعلق بها من سياسات اسكانية بغرض تسليط الضوء على الازمة السكنية في الجزائرية ومحاولة إيجاد حلول للنهوض بالسوق العقاري الجزائري.
- **الفصل الثالث:** يتكون من ثلاث مطالب تختص بدراسة المضاربة العقارية وانعكاساتها على ازمة السكن، كما يتطرق للمضاربة المشروعة والإشادة بدورها الفعال في النهوض بالسياسات السكنية والجانب الاقتصادي للسوق العقارية الجزائرية
- **الفصل التطبيقي:** وتطرقنا من خلالها لإجراءات المنهجية للدراسة ويتكون من مجال الدراسة، مجال الزمني، المجال المكاني والمجال البشري وكذا تطرقنا الى المنهج المتبع في الدراسة الميدانية، أبرز الأدوات المستعملة، ثم أخيرا تفسير وتحليل النتائج المتحصل عليها

الفصل الاول

الفصل الأول: دراسة المفاهيم العامة

- المبحث الأول: مفهوم السكن

- المطلب الأول: تعريف السكن
- المطلب الثاني: أهمية السكن
- المطلب الثالث: أنواع السكن

- المبحث الثاني: مفهوم العقار

- المطلب الأول: مفهوم العقار
- المطلب الثاني: أنواع العقارات
- المطلب الثالث: أهمية العقار

- المبحث الثالث: مفهوم المضاربة

- المطلب الأول: تعريف المضاربة
- المطلب الثاني: الفرق بين القراض والرهن والاحتكار
- المطلب الثالث: أنواع المضاربة

مقدمة:

تعتبر ظاهرة النمو السكاني و التوسع العمراني قصد التنظيم العقاري لاحتواء السكان احد اهم المشكلات التي تواجهها البلدان خاصة النامية منها و التي تقتضي فهما مفصلا و رؤية معمقة لمختلف جوانبها و الجزائر واحدة من الدول التي عرفت نمو ديموغرافيا ملحوظا منذ مطلع القرن العشرين و بصورة خاصة عقب انتهاء الحرب العالمية الثانية حيث كانت نسبة الزيادة الطبيعية اقل من 1% و قد عرفت مدن الجزائر ارتفاعا كبيرا في عدد السكان مما اثر على نسب الكثافة السكانية في المسكن الواحد و هذا ما شكل عجزا كبيرا في قطاع السكن و أصبحت فكرة احتواء السكان شغلا شاغلا للجهات المعنية و الجدير بالذكر ان هذه الزيادة الكثيفة هي ما دفعت الدولة للتفكير في تلبية الحاجات المتعلقة بمجال و السكن و بالتجهيزات الجماعية الاجتماعية و الاقتصادية و الثقافية و الدينية و الترفيهية و التفكير في كيفية احتواء الازمة و ضمان كفاءة و فاعلية هذه المنشآت مما اقتضى الخوض في غمار التنظيم العقاري نظرا لأهميته الفاعلة في تنظيم السكن و السكان و كل هذا في محاولة للنهوض بواقع السكن في الجزائر.

هذا الفصل قسم الى ثلاث مباحث قصد التطرق لمفهوم السكن والعقار والخوض في فهم أنواعها وأهميتها وكذا التطرق الى مفهوم المضاربة وأنواعها المختلفة.

المبحث الأول: مفهوم السكن

المطلب الأول: تعريف السكن¹

إن حدوث التطور الكبير في مفهوم المساكن يعتبر بحق واحدا

مناحدا للخصائص السالعية الهامة المتعلقة به، ولقد ظهر هذا التطور عبر مراحل التاريخ المختلفة منذ الأزمنة الغابرة والذي ينبع من تطور الحاجة اليه باختصار فقد ظهر هذا التطور من خلال المعاني التالية²:

أ- المفهوم والضيق

الذي ينصرف إلى المساكن باعتبارها المأوى والذيق فيها لأفراد، أو البناء المادي الذي تألف من المحيطات والسقوف التي تقع عليها عين الإنسان

ب - المفهوم الواسع : وهو الذي لا يقتصر على مجموعة الجدران الأربعة، وما يعلوها من السقف، بل على ما يشتمل عليه من الخدمات والتسهيلات التي يقدمها المجتمع له لكي يقبل الإنسان على العيش في هذا المبنى بكل راحة واستقرار . وعليه فإن السكن هو المكان الذي يعيش فيه الإنسان سالما امانا وبكرامة، حيث يعتبر حق من حقوقه³، ويمثل السكن بالنسبة للكثيرين مجالا للاستثمار ومصدرا للدخل ورمزا للديمومة والأمان ويعتبر السكن من الحاجات الأساسية غير الغذائية للإنسان⁴ وهو ضرورة من الضروريات الأساسية.

كما بينت جاكلين بالماد Jacqueline Palmade في دراستها حول مشكل السكن أنه يلبي أربع وظائف أساسية⁵:

1- يحمي السكن الفرد، من العالم الخارجي و تشرح هذه العبارة في قولها التالي : "لا يراني أحد " إلا في الحالة التي أريد فيها ذلك . لا يجب على المسكن - أن يفسح المجال بالضرورة الاتصال مع الغير، ويجب أيضا أن يقدم إمكانية لامبالاة وعدم الاهتمام بالغير .

2- وظائف حفظ "الأنا" في وسط المجال الذي تعيش فيه العائلة ، يجب أن يوفر لكل فرد من العائلة الاستقلال ، في المجال الذي تشغله العائلة .

¹ الأستاذ عبد الرزاق سلام، الأستاذ نذير بوسهوه مقالة حول آفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية، الملتقى الدولي حول ازمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق- يومي 23/24 ماي 2012 ، بجامعة المدينة

² إسماعيل إبراهيم الشيخ دره، اقتصاديات الإسكان، سلسلة عالم المعرفة، الكويت العدد 127، 1988، ص13

³ مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية ، 1992، مسكن يلبي احتياجات الجميع، الأمم المتحدة، ص1.

⁴ وزارة التنمية الاجتماعية، دراسة جيوب الفقر في المملكة الهاشمية، تحديد خطي الفقر المدفع والمطلق {الحاجات الأساسية الغذائية وغير الغذائية}

⁵ د. دليمي عبد الحكيم كتاب دراسة في العمران السكن والإسكان، مخبر الإنسان والمدينة. 2007 ص 36

3- وظائف الضمانات الاجتماعية و تكوين وحدة العائلة أي يجب على المسكن أن يوفر مجالا خاصا بالأطفال , ويوفر مكانا للتركيز النفسي و الاستهلاك العاطفي , ويجب أن يوفر أيضا "مجالا" يسمح لكل عضو من أعضاء العائلة أن يقوم بدوره وأن يتطور .

1- وظائف: الاستقبال , الحياة الاجتماعية , التنظيم الحر للمجالات , وظيفة الحفاظ على الأشياء القديمة و إمكانية إدماج وسائل الحياة العصرية {مكان للغسالة , وآخر للمكيف }

المطلب الثاني: أهمية السكن

إن للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد باعتباره حاجة ضرورية لا يمكن أن يستغني عنها، غير أننا يمكن أن نحصر أهميتها في عدة جوانب أساسية نذكر منها:

أ- الأهمية الحيوية والبيولوجية¹

يعتبر السكن من إحتياجات الإنسان الأساسية² , فالإى جانب أنه فضاء يحتمي به الإنسان من العوامل الطبيعية , فهو في الحقيقة يوفر لقاطنيه الراحة النفسية و الجسدية , يشعر الفرد من خلاله بإنسانيته و كرامته إنالفضاء السكني ليس عملية ممارسة لوظيفة عضوية فقط، إنما هو أيضا عنصر أساسيا في ارتباط العائلة والفرد معالوسط الاجتماعي الذي ينتمى إليه . ويعدالفضاء السكني نسقا للاتصال³ , فحاجة الإنسانالطبيعية لتحتمعليها العيش داخلانسق الاجتماعي، ولا يمكنهالعيش بمعزل عنالآخرين . وعليه يعد المسكن مكانا لاحتضانالحياة الأسرية منبينا همام يقدمه، إضافةإلىاحتضانها الماديوالموسمن خلال فضاءاته ومكوناتها الماديةوأثاثه . يقومبجمعأفراد الأسرةمنخلالالعيش بداخله، أينيتواجد معاً أثناء القيامبالأنشطة الحياتية اليومية المختلفةكتناولالواجبات، مشاهد التلفاز، النوم..... الخ.

ب- الأهمية الاجتماعية والتربوية للسكن

يعتبرالسكن منأهم وأكثرالضرورياتلحياة الفرد، فحرمانهمنه يؤديإلىإحباطالنفسيوالاجتماعي ويجعلهيسلكسلوكا غيرسد ويعلى اعتبار السكن هو ذلك المأوى الذي يحمي الافراد و الأسر من قساوة العوامل الطبيعية , وينوه ابن خلدون

¹ دليلة زرقة، رسالة الدكتوراه حول سياسات الكن والإسكان بين الخطاب والواقع، جامعة وهران , 2016/2015, ص 35

² سوالميثن، السكن والسكانوالمحيط، الممارساتوالتثملات، رسالتهخرجنيلمالماجستير فيعلمالاجتماعجامعة وهران2003، ص99.

³ سوالمية ن، مرجع سابق، ص 81

Ibn khaldoun " اعلم أن المدن قرار تتخذه الأمم عند الغاية المطلوبة وتتوجه إلى اتخاذ المنازل للقرار، ولما كان ذلك للقرار و المأوى ، وجب أن يراعى فيه دفع المضار بالحماية من طوارقها " ¹، كما يعتبر السكن المكان الذي يمارس فيه الإنسان نشاطاته الخصوصية و يحس داخله بالراحة و الأمن و الاطمئنان .

و يقول ² M.Bryee أن المكان الذي يسكن فيه الفرد يعد امرا حيويا في تكوين شخصيته و عاملا مؤثرا على صحته النفسية والجسدية و الاجتماعية و لقد كشفت الدراسات أن الخمول و هبوط الحيوية و اعتلال المزاج و الادمان نتيجة لظروف الاسكان الرديء كما يعتبر هذا الاخير من أهم الأسباب المؤدية لهذه الامراض الاجتماعية

و يرى ³ G.Bachelard أن البيت هو واحد من أهم العوامل التي تدمج أفكار و ذكريات و أحلام اليقظة ، و يمنح الماضي و الحاضر و المستقبل ديناميت مختلفة ، فالبيت جسد و روح وهو عالم الإنسان الأول .

كما أنه الإطار الأمثل لحفظ خصوصية المرء داخل المأوى أو المسكن أو المنزل ، و الذي تصونه من الآخرين ، وحتى الذين نعيش معهم . إن هذا المكان يساعد الشخص على حفظ خصوصياته الأساسية . فالسكن على حسب A.Rapoport تحده عوامل متمثلة في المواد ، وتقنيات البناء ، موقع انبثاق المسكن ، وأيضا العوامل الاجتماعية المندرجة في الدين ، السياسة و الأقتصاد، ليضيف العلاقة القوية بين الوسط الطبيعي و الشكل المورفولوجي للبيت ، وبالتالي يؤكد فكرة H.Lefebvre " أن المادة الأولى للفضاء ، هي الطبيعة " و هذا مايفرض كعنصر في تجديد شكل و تنظيم المنزل .

فكون المسكن يسمح بوجود الحياة واستمرارها يجعله يقوم أولا بوظيفة حماية الأفراد من الأخطار حيث يرى X. Thyssen أن الوظيفة الأولية للمسكن هي إيجاد فضاء واق ⁴ كما يرى أن المنزل قوقعة وظيفتها الأساسية الحماية من تقلبات الطقس في الخارج⁵ وهذه الحماية تصبح وظيفة ذات أهمية بالغة كون أن الظروف المناخية تشكل خطرا على الحياة، إضافة إلى تأثيرها على ما يرتبط بها من نشاطات يومية من: طبخ، أكل، نوم، اجتماع أفراد الأسرة الخ، فبغرض الحفاظ على الحياة واستمرارها، وكذا الرغبة في البقاء كانت الدافع لتحدي عوامل الطبيعة وحتى شديدة الصعوبة.

وللسكن أثر اجتماعي علينا الفرد بحيث ييسر محلاتنا لنساقنا ممارسة نشاطاتها الاجتماعية، والثقافية في المحيط الذي يسكنه ويعيش فيه، باعتبار هذيانا اجتماعيا عيبا يطبعه هو لا يمكن العيش لوحده.

¹ ابن خلدون عبد الرحمن، المقدمة، تاريخ العلامة ابن خلدون، المجلد الأول، الطبعة الثالثة، دار الكتاب اللبناني، بيروت، 0699، ص 939

² السيد عبد العاطي السيد، علماء اجتماع الحضري، دار المعرفة الجامعية، القاهرة، ج 2، 2003، ص 238

³ Bachelard.G, La Poétique de l'espace , Paris ,Puf ,1981,P29 .

⁴ Thyssen.X , Des manières d'habiter dans le sahel Tunisien , CNRS ,Paris ,0693,P13.

⁵ Antoine P, Jeanniere A, Espace mobile et temps incertains , nouveau milieu humain , nouveau cadre de vie, collection R.E.S , Paris ,1970,P89.

كما أن الإنسان بالإضافة إلى الخطر المادي الذي يواجهه، فإنه يواجه تهديداً من نوع آخر يتمثل في خرق الفضاء الحميمي، وعليه يجب تحقيق الحد ماية له، وجعله بعيداً عن الأخطار، فالإنسان يحاول أن يجعل من مسكنه فضاءً مغلقاً¹

لأن الحاجة لتحقيق "العزلة" عنقية أفراد "المجموعة" في وقت مضى وعنقية أفراد "المجتمع

"حالياً بغرض الحفاظ على درجة الحمومية، تسمح بممارسة مجموعة من النشاطات بعيداً عن الأنظار .

كما تعتبر ضرورة ملحّة لوجود واستمرار الحياة والإنسان كإجابة دائمة لما يوجب به حياتها الشخصية عنك كما يمثل العالم الخارجي، فبالرغم من كونها مسكناً لا يحمي من عدد من الأخطار إلا أن الإنسان لم يستطع العيش المعتاد أبداً بربعة جدران²

أما من ناحية أخرى فبالبناء مما يمس بصورة مباشرة نظر المضمون الاجتماعي للفضاء، إذ من خلال التجسد العلاقات الاجتماعية وتعبير عن نفسها³

فالسكن حلقة وصل بين الفرد والمجتمع وحياتياً تدمجاً اجتماعياً، طالما أن الاستقلال بالسكن يرتبط، بالحد بعيد،

بمؤسسة الزواج بما تعنيها من الانتماء والضبط والالتزام.

كما أن للسكن دور هو أثره التربوي،

بحيث تمارس فيها الأسرة تنشئة أطفالها وفق طريقة الخاصة التي تراها مفيدة كمستقبل أطفالها، لتسهيل عملية تكيفهم مع مجتمعهم وتحديدهم ممنوعاً ملاماً لانحرافاً التي يمكن أن يتعرضوا لها.

مجالات السكن

أ- المجال الاقتصادي

للسكن أهمية اقتصادية إنتاجية، لو اعتبرنا أن قطاع السكن هو أحد العوامل الرئيسية في الاستقرار الاقتصادي وكذلك القطاع الذي يستطيع أن يجر وراءه كل العربات الأخرى التي تلتصق به { أي كل القطاعات الحيوية الأخرى } فإن الاهتمام به سيؤدي حتماً إلى الزيادة في الطلب على السكن، وهذا بدوره سيشتج المقاولين على بناء سكنات جديدة، وهكذا تصبح الدورة الاقتصادية في تفاعل مستمر، لأن كل سكن ينجز سيجر وراءه عدة نشاطات أخرى، بما في ذلك تحريك العمالة وتحريك المصانع التي تصنع المواد الأولية و المواد المصنعة...⁴ مما يساهم بشكل كبير في حل أزمة البطالة، عملاً بالمثل القائل: "عندما ينشط قطاع البناء فإن كل القطاعات تنشط معه (QUAND LE BATIMENT VA , TOUT VA)

¹Massabuau J, La maison espace social, Puf, Paris, 1983, P49

²Ibid, P50.

³عماد صولة، منسيرة الرمز من العتبة الوسطى للدار: قراءة انتربولوجية في السكن التقليدي بالتونسي، إنسانيات عدد 29 أفريل جوان 2009، ص1

⁴ عبد القادر بلطاس {2007}: "إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر"، الجزائر، «الجزائر، برج الكيفان، Edition légende، الطبعة

كما أن اقتطاع الأفراد لجزء من مداخيلهم رغبة منهم في الحصول على السكن في المستقبل، هذا من شأنه أن يزيد من الادخار لدى البنوك، وبالتالي تقليص من نسبة التضخم، كما يسمح الادخار أيضا بتوفير السيولة للاقتصاد الوطني لتمويل مختلف المشاريع المطلوبة¹.

ب-المجال السياسي

إن ظهور بوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة، وتتمثل في الأحزاب السياسية التي تبنت وبقوة مشكل السكن في برامجها التنموية، وإذا كان هذا الأمر قد أضحى من العناصر الأساسية، لأي تنمية وطنية. فإنها بالمقابل يأتي في إطار كسب أصوات الناخبين لأي تجمع سياسي للوصول إلى السلطة، إذ يعد هذا الاهتمام بالأوضاع السكنية من الهيئات السياسية أحد مظاهر " الديمقراطية السكنية "

ومن الأمور التي أصبحت تثير الانتباه والاعتقاد السائد بين أفراد المجتمع على أن مشكل السكن في الوقت الحاضر. قد أصبح في عداد المشاكل العالمية التي يصعب حلها، حتى أن الكثير من المسؤولين الذين تعاقبوا على السلطة أدركوا حقيقة واحدة وهي " حينما يكون قطاع البناء و السكن بخير، فإن كل القطاعات الأخرى كذلك " ² إن قطاع السكن بهذا المفهوم إذن ، أصبح مقياسا للتطور الاقتصادي و الاجتماعي على السواء لأنه يعكس بحق المستويات المعيشية و الحياتية التي وصلت إليها هذه الأمة أو تلك ... ومما تجدر الإشارة إليه أن الأوضاع السكنية المتدهورة اليوم، قد أخذت نصيبها من الاهتمام الدولي، خاصة و أن مشكل السكن يقف جنبا إلى جنب بالمشكلات الاقتصادية الأخرى كالبطالة، التضخم، و نقص الغذاء.... الخ

مطلب الثالث: أنواع السكن:

إنالمسكنهو عبارة عنمبني مشيدومثبتعلاليا بسبةأوالماء بصفة دائمةأومؤقتة

مكونمنأية مادةبناءكانتويتكونمنطابقواحدأوأكثروليسقفيستخدملكامله

مدخلأوأكثر يؤديمنطريقعامأوخاصإلجميعمأوأغلبيةمشكلاته. وللسكنأنواعوهي كالآتي:3

1- السكن الفردي: هو سكن مستقل تماما عن المساكن المجاورة ويكون عموديا، لهدم دخل خاص ويمكن أن يكون ذونوعين:

منزل: أي مفتوح على جميع واجهاته (مستقل عموديا وأفقيا).

مجتمع: أي له واجهات محدودة (مستقل عموديا فقط).

¹ علمي حمزة، مذكرة ماجستير "دور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز مشروع المليون سكن في الجزائر خلال الفترة

2004-2009 دراسة حالة السكن ولاية سطيف"، قسم الاقتصاد جامعة فرحات عباس، ولاية سطيف ، 2010-2011، ص 05

² بلطاس عبد القادر، الاقتصاد المالي المصرفي (السياسات الحديثة في تمويل الإسكن)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ماي 2010، ص 06

³ بن جدو فاطمة الزهراء رسالة ماستر " المشاريع السكنية الجديدة في الجزائر بعد الإصلاحات "، قسم علم الاجتماع، مستغانم ، 2013/2014، ص 16

- 2- **سكن** **نصف** **الجماعي:**
وهو سكن جما عييه خصائصا السكنا الفردي وهو عبارة عن خلايا سكنية مركبة ومتصلة ببعضها عن طريق
أوالسقف، تشترك في الهيكلة وفي بعض المباحات الخارجية ولكنها مستقلة في المدخل.
- 3- **السكن** **الجماعي:**
هو عبارة عن بناية عمودية تحتوي على عدة مساكن لها مدخل مشترك وهو اقل تكلفة من الناحية الاقتصادية من السكن الفردي والنصف الجماعي
وعبارة عن عمارات أو العمارات هي عبارة عن مباني تكون من أكثر من طابق واحد في هدر جداري يخدم جميع الطوابق المبنية وقد تستخدم للسكن فقط.
- 4- **السكن** **الشرعي:**
هو المسكن الذي يحتوي على جميع التراخيص الإدارية وفق القوانين المحددة لعقد الملكية، رخصة البناء، شهادة المطابقة،
رخصة التقسيمات
- 5- **سكن غير شرعي:** وهو نوعان:
1-5 **سكن قابل للتسوية:** مثل سكن ليس له رخصة بناء وليس مخالف للقوانين التعمير
يمكن التسوية وضعيته وهذا بتسهيل عملية إجراء التسوية.
2-5 **سكن غير قابل للتسوية:** والذي يكون مخالف للقوانين التعمير وليس له تراخيص
إدارية، مثلا مخالف قواعد الارتفاعات، وعلشاشاطئ البحر، أي البنائات الغير مبرمجة في مخطط توجيهي بالتهيئة والتعمير .
- 6- **سكن الحضري:** هو سكن يتعلق أساسا بتكيفية البناءات الحياتية عمرانية لا ثقة وهو نوعان:
1-6 جناح: وهو سكن فردي يسمح بحقل المحافظة على المساحات الخضراء ويسمح بتواجد الريف في المدينة.
2-6 **التخصيص:** فالجزئية هي وسيلة عمرانية تهدف إلى توفير السكن الفردي الحضري الأفقي المنظم والمنسجم مع النسيج العمراني
ويهدف إلى الحد من انتشار السكن الفوضوي الذي تحصل للمواطن على قطعة أرض متوفرة على جميع الشبكات تويقوم ببناء مسكنه وفقا للقانون والم
حدد لكي يتحضر رخصة البناء والتجزئة وتوضع مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من قبل مهندسين معماريين معتمد
- 7- **السكن** **الريفي:**
يتم انجاز هياكل ترقية الريف، يتميز مثلا بوجود الأسقف المائلة المعالجة بالقرميد، أي مندمج مع الوسط من حيث الشكل، ومواد البناء .
- 8- **السكن** **شبه** **الريفي:**
هذا السكن يوجد بسبب التنقلات الاستثمارية الفلاحية في المدينة هذها النشاطات كثيرة في الدول السائرة في طريق النمو وهي لا حري بتخلط وتجاوز
الأحياء القصدية التي تشغلها وضعيات عامة الأكثر عزلة.
- 9- **السكن** **غير** **اللائق:**
ويوجد بدولا العالم الثالث خاصة وهي سكنات تحت مساحات متر وكتلة متعمرنا جلعدة أسباب غير صحية أو خطيرة أو ذات انحدارات قوية.
- 10- **سكن** **اجتماعي:**
وهو سكن ممول من أموال الخزينة العمومية أو من ميزانية الدولة، يستفيد منها كاطالب للبلد ونشر طم مقابل، وبسعر رمزي، وهذا في ظل انظ
اما لاشترائها كيف الدولة تتكفل بتوفير السكن لجميع الفئات الاجتماعية.

المبحث الثاني: مفهوم العقار

المطلب الأول: مفهوم العقار

- وقال ماجاء بها الإمام الكروزي اللهعنه "العقار : هو الشيء الثابت الذي لا يمكن نقله من مكان إلى آخر مع بقاء هيئته.

- تصنف الأشياء المادية بحكم وظيفة ثباتها أو قابليتها للنقل إلى عقارات ومنقولات، ويعني العقار لغة كل ماله أصل أو قرار كالأرض والمنزل ويعرف بأنه (الشيء الثابت المستقر في مكانه بوضعية تجعله غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف) ¹.

إذا العقارات هي الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار سواء كان ذلك من أصل خلقتها أو بصنع صانع، لا يمكن نقلها دون أن يعتريها تلف أو خلل ².

كما عرف المشرع الجزائري العقار في المادة 683 من القانون المدني على أنه (كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول)

ويعبر عن العقار باللغة الفرنسية إذا كان شاغرا ب (foncier)، وإذا كان مبنيا ب. (immeuble) ومن خلال هذه المفاهيم يتضح لنا بأن العقار هو الشيء الذي يتسم بالثبات في مكانه وغير القابل للنقل إلى مكان آخر من دون إلحاق التلف به، وخلافا لذلك فيعتبر هذا العقار من العقارات المنقولة.

المطلب الثاني: أنواع العقارات

يمكن تقسيم العقارات إلى ثلاث أنواع: حسب طبيعتها، حسب موضوعها، والعقارات بالتخصيص.

وهي كل الأشياء المادية التي يكون لها موقع ثابت غير متنقل، وبذلك تشمل الأرض وما يتعلق بها من مباني وأشجار وبنائيات مادام عنصر الاستقرار والثبات متوفر.

"هي كل الأشياء المادية التي تقاوم أي تنقل بالنظر إلى هيئتها المادية أي الأرض وما ينضم إليها" ³

وباختصار فالعقارات حسب طبيعتها هي الأشياء المادية الملموسة التي تتصل بالأرض مع توفر ميزة الاستقرار والثبات التي تحول دون نقل هذه الأشياء .

¹ حمدبعمرياشا - نقلا للملكية العقارية - دارهومة - الجزائر - 2224 ص 05

² - محمد كامل مرسي: شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية والأموال والحقوق، حق الملكية بوجه عام، منشأة المعارف، مصر، سنة 2005 ص 37.

³ عمار علوي - الملكية والنظام العقاري في الجزائر - دارهومة - بوزريعة الجزائر - 2004 ص 118

أ- العقارات حسب موضوعها:

وهي الأموال العقارية والحقوق العينية بما في ذلك الملكية العقارية التي ترتبط ارتباطا موضوعيا بالعقار كحق الانتفاع والاستعمال وحق السكن الخ، وبعض الحقوق العينية الأخرى كحق الامتياز والتخصيص والرهن وغيرها، تعتبر كلها عقارات إذا ارتبطت أو كان موضوعها عقارا، وتعتبر منقولة إذا كان موضوعها عقار منقول.

يعتبر ما لا عقاريا كحق عيني لعقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني لعقار.¹

ب- العقارات بالتخصيص:

وجد هذا النوع من العقارات، أو حدد من اجل إيجاد شمولية قانونية تحكم العقار وترتبط به المنقول، فهي إذا المنقولات التي يضعها مالكها في خدمة أو استغلال العقار الأصلي (حسب طبيعته)، شرط توفر عدة شروط أهمها أن يكون مالك العقار هو نفسه مالك المنقول وأن توضع المنقولات في خدمة العقار مع توفر العلاقة بينهما، وقد تطرقت المادة 683 من القانون المدني لهذا التعريف " المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصد على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص " ²

المطلب الثالث: أهمية العقار

أ- الأهمية الاجتماعية:

تكمُن في الارتباط العضوي للملكية العقارية والوضعية الاجتماعية للأفراد.

ب- الأهمية الاقتصادية:

الملكية العقارية بمختلف أنواعها دور أساس في التنمية الشاملة للبلاد لذلك ارتبطت الحضارات الإنسانية قديما وحديثا بهذا المورد وثوَجعلتها أساسا في تقدمها ورفقها بقدر تنظيم وتوجيهها لاستثمار العقار بيمين كالتحكم في إنشاء اتا لاقتصادية بمختلف أشكالها صناعية، عمرانية، فلاحية.

ج- الأهمية السياسية:

إن طبيعة الأنظمة السياسية تتأثر وتتأثر بالتنظيم السائد في الملكية العقارية كما كان عليه في أنظمة الإقطاع والعرق والرأسمالية والاشتراكية وفي هذا المضمار فإن الجزائر من خلال المراحل التاريخية التي مرت بها تجد العلاقة الإلزامية بين الملكية العقارية وبين طبيعة العلاقة

¹ دمولوج ديديان، القانون المدني، المادة 684، دار بلقيس للنشر، 2003، ص 99

² عمار علوي - الملكية والنظام العقاري في الجزائر - دار هومة - بوزريعة الجزائر - 2004 ص 119

اتالسائدة آنذاكومما لاشكأنالتشريعاتالتأصدراتهاالحكومةالفرنسيةتحملمدلولواحدأوهوإخضاعالملكيةالعقاريةفيالجزائرإلنالدالة
انوالفرنسيوبالتاليالتحكفيمصدرالرزقومنثمالسيطرةعلنالنسيجلااجتماعيوالاقتصاديوالدينيلالأهالي

د- الأهمية العمرانية:

إنالقيامبأيمشروعوعمليةالتعميرلأيمدينةأوحتبناءتستلزم توفيرالمجالالذيسيقامعليهابالإضافةإلنوضعسياسةعمرانيةتت
تماشومقاييسالتهيئةوالتعميرحتتبرزالأهميةالعمرانيةللعقار.

المبحث الثالث: مفهوم المضاربة

المطلب الأول: تعريف المضاربة

لمصطلح المضاربة تسميات عدة، فالمضاربة هي تسمية أهل العراق، ويطلق عليها أيضا لفظ القراض أو
المقارضة. فتسمية عقد المضاربة بالمقارضة ترجع إلى أن المضارب يقطع الطريق بسعيه في طلب الربح أو
لأن رب المال قطع للعامل قطعة من ماله، والمضارب قطع من الربح الحاصل بسعيه.
فالمقارضة والقراض مصطلحان فقهيان لمسمى واحد وهو المضاربة¹

أ. المعنى اللغوي:

أصل القراض لغة: من القرض وهو القطع يقال قرض الشيء أي قطعه وقرض المكان أي تركه² كما قيل
المقارضة معناه المساواة والموازنة لتساوي العاقدين في قوام العقد وأصل استحقاق الربح.
فالمضاربة مأخوذة من الضرب في الأرض بمعنى-السفر أو التجارة- لان الربح يحصل عليه غالبا فيه.
ومنه قوله تعالى في سورة النساء الآية 101: " وإذا ضربتم في الأرض " وأيضا قوله تعالى: "... وآخرون
يضربون في الأرض يبتغون من فضل الله ...". الآية 20 من سورة المزمل³ فالمقارض (بالكسر) هو صاحب
المال والمقارض بالفتح هو العامل⁴.

¹الأستاذة طايبي وهيبه، مفهوم مصطلح "المضاربة الشرعية" بين الفقه والقانون المصرفي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، مجلة
محكمة سداسية العدد 2011/01 كلية الحقوق جامعة بجاية ص108

²عمر مصطفى جبر إسماعيل (سندات المقارضة وأحكامها في الفقه الإسلامي- دراسة مقارنة تطبيقية -). الطبعة الأولى. دار
النفائس. الأردن. 2006. ص57.

³حسني عبد السميع إبراهيم. (استثمار الأموال في الشريعة الإسلامية). مكتبة نانسي. دمياط. مصر. 2008. ص288

⁴عبد المجيد عبد الحميد الديباني. (دراسات حول المال والمعاملات في الشريعة الإسلامية). الدار الجماهيرية للنشر والتوزيع
والإعلان. مصر. 1993. ص243.

فتسمية المضاربة لفظ يشتمل على البيع والشراء وهو طبيعة عقد المضاربة وهو في قبيل الألفاظ العامة التي يوصف بها كافة العقود¹.

ب. المعنى الاقتصادي:

يختلف مفهوم المضاربة باعتبارها وسيلة استثمارية في الفقه الإسلامي عن مفهوم المضاربة في الاقتصاد والتجارة في الفكر الوضعي الحديث.

في المنظور الاقتصادي، يعرف المضاربة: "تحقيق الربح عن طريق استثمار المال وحده والمضاربة هي الفرق بين أسعار البيع والشراء مع الترقب والترصد لانتهاز كل فرصة مواتية للشراء بابخس الأثمان أو البيع بأعلاه"² أما في مفهوم الاقتصاد الربوي، تعرف على أنها: "ميل المنشآت والأفراد لتحقيق عوائد على أموالهم بانتهاز فرص الاستثمار المربح لتوظيف الأموال فيها ذلك بشراء الأوراق المالية (السندات والأسهم) في أوقات انخفاض ثمنها بقصد تحقيق أرباح عند إعادة بيعها في أوقات ارتفاع الأسعار"³

ج. المعنى الفقهي:

المضاربة في الفقه الإسلامي هي عقد شراكة بين طرفين بمال من جانب وعمل من جانب آخر وتسمى أيضا المقارضة، ويطلق على الطرف أو الأطراف التي تقدم رأس مال (رب المال)، أما الطرف أو الأطراف التي تتولى بذل العمل فتسمى (المضارب أو المقارض) بحيث يكون الربح المحقق مشتركا ومشاعا بين الأطراف حسب ما يتم الاتفاق عليه⁴.

ونلاحظ هنا أن مفهوم المضاربة في الفقه الإسلامي يختلف عن المفهوم الشائع للمضاربة في الفكر الاقتصادي المعاصر، حيث تتضمن الثانية عمليات البيع والشراء الصوري للأسهم والسندات في أسواق الأوراق المالية بغية الاستفادة من تقلبات الأسعار.

د. المعنى القانوني للمضاربة السلبية:

نكون بصدد المضاربة السلبية إذا كان سبب الربح هو التغير المفاجئ للسعر والسلعة، لذا يقال إن المضاربة السلبية هي التنبؤ بالارتفاع المفاجئ للأسعار. هذا النوع من المضاربة يختلف تماما عن المضاربة

¹ نجلاء عبد اللطيف سلمان. (سلطة المضارب بعد كسب حق المضاربة- دراسة فقهية مقارنة-). الطبعة الأولى.

² عائشة الشرقاوي المالقي. (البنوك الإسلامية، بين الفقه والقانون والتطبيق). الطبعة الأولى. المركز الثقافي العربي. 2000. ص 282.

³ د- عوف محمد الكفراوي. (النقود والمصارف في النظام الإسلامي) دار الجامعات المصرية. مصر. ص 64.

⁴ إضاءات، نشرة توعوية يصدرها معهد الدراسات المصرفية دولة الكويت أغسطس 2010 العدد الأول ص 02

المعروفة في البورصة الذي نقصد به: نظام البورصة وهو كل معاملة تجارية أو مالية تطبق على عمليات البيع والشراء، المتعلقة بالأسهم والسندات وحتى العملات الصعبة تحت أمل تحقيق أرباح ناتجة عن مؤشر البورصة.

1

أما عقد المضاربة السلبيه فهو اتفاق تجاري أو مالي مبرم بين مضارب وهيئة مالية أو تجارية تتخذ شكل شخص طبيعي أو معنوي، يكون موضوع الاتفاق الاتجار في السلع والنقود والخدمات ذات المخاطر المرتفعة والمرتبطة بمؤشرات السوق المالي، بغية الحصول على أرباح استثنائية ناجمة عن تقلبات الأسعار.²

المطلب الثاني: الفرق بين القراض والرهن والاحتكار:

1-الاحتكار

يعرف باللغة الإنجليزية بمصطلح (Monopoly) ، وهو الانفراد بشيء ما، ومنع الأفراد الآخرين سواءً شخصياً، أو مؤسسياً في الحصول على حق استخدامه، ويعرف أيضاً بأنه التفرد بمشروع، أو فكرة ما، وتقديمها بشكل حصري في البيئة المناسبة لها.

2-الرهن

اتفاق قانوني ينقل حق الملكية المشروط في ملكية أو ممتلكات من قبل مالكةا أو المقترض (الراهن the mortgagor) إلى المقرض (المرتهن له the mortgagee) كضمان للقرض. وتسجل المصلحة الضمانية للمقرض في سجل وثائق الملكية لجعله معلومة عامة، وتلغى عند تسديد القرض بالكامل المقترض يمكن أن يكون فرداً أو شخصية اعتبارية (شركة، مؤسسة الخ) والمقرض يمكن أن يكون بنك، شركة تمويل وما الى ذلك³. ان مدة الرهن تختلف ولكنها عالميا في حدود 25 سنة ويقترن مبلغ القرض بقدرة المقرض على الدفعات الشهرية (الأقساط) كما تختلف أنواع وصيغ الرهن محليا وعالميا ويوجد عديد من البدائل التمويل التي يمكن أن تلبى احتياجات المستثمرين العقاريين. حيث نشأ العديد من أنواع الرهن العقاري خلال العقود السابقة تتوافق واحتياجات الأسواق وتنقسم إلى النوعين من حيث التطبيق:

- الطرق التقليدية
- لطرق المتوافقة مع الشريعة الإسلامية

¹ -عجة الجيلالي. (عقد المضاربة "القراض" في المصارف الإسلامية -بين الفقه الإسلامي والتقنيات المصرفية -محاولة التأسيس لإقتصاد مصرفي إسلامي). دار الخلدونية للنشر والتوزيع. الجزائر. 2006 ص 20.

² -عجة الجيلالي. مرجع سابق ص 22.

³ حسام محمد جرار، علم العقار، مدخل مفصل لعالم العقار، ص 74-75.

3- القراض

قال ابن رشد: القراض هو أن يعطي الرجلُ الرجلَ المالَ على أن يتجر به على جزء معلوم يأخذه العامل من ربح المالوقال خليل: القراض توكيل على تجر في نقد مضروب مسلم بجزء من ربحهين علم قدرهما ولو مغشوشاً لا بدين عليه.

المطلب الثالث: أنواع المضاربة

يمكن تقسيم المضاربة إلى عدة أنواع وفق اعتبارات مختلفة، نوردتها فيما يلي:¹

أولاً: حسب حرية المضارب في التصرف

- **المضاربة المطلقة:** للمضارب في هذا النوع الحرية المطلقة في استثمار المال كيفما يشاء دون قيد على قراراته أو تدخل من جانب رب المال. ويعتبر هذا النوع من المضاربة الشكل الغالب على عمل البنوك الإسلامية في مجال المضاربة، حيث يُترك للبنك الحرية الكاملة في توظيف أموال مودعيه في المجالات المناسبة.
- **المضاربة المقيدة:** يضع رب المال في هذا النوع من المضاربة قيوداً وشروطاً معينة، سواء فيما يخص مجالات الاستثمار أو طريقة إدارة المال ومدة الاستثمار، ومكان الاستثمار أو الأشخاص الذين سيتعامل معهم. كما أنه لا بد وأن يتم الاتفاق على هذه الشروط قبل إبرام عقد المضاربة أو على الأقل قبل صرف مال المضاربة في المشروع، وهذا ما يسمى في البنوك الإسلامية بالاستثمار المخصص.

ثانياً: حسب كيفية انتهاء عقد المضاربة

- **المضاربة المنتهية بالتملك:** نوع من المضاربة يعطي فيها رب المال الحق للمستثمر المضارب بالحلول مكانه في ملكية المشروع مرة واحدة أو على دفعات، وهي تشبه في خطواتها المشاركة المنتهية بالتملك.
- **المضاربة غير المنتهية بالتملك:** وهو الوضع العادي حيث يعود رأس المال إلى المالك بعد انتهاء فترة الاستثمار وتوزيع الأرباح بين الأطراف المشاركة في المضاربة.

ثالثاً: حسب عدد المشاركين

- **المضاربة الثنائية أو المفردة:** وتعني وجود شخص واحد يقدم المال وشخص واحد يقوم بالعمل، أي أن العقد يكون بين طرفين سواء كانا طبيعيين أو اعتباريين. ويصعب استخدام هذا النوع من المضاربة

¹، موقع عربلك <https://www.arabnak.com> عوين يوم 2020/08/14،

في البنوك الإسلامية، كون طبيعة عمل هذه الأخيرة تستلزم خلط ومزج أموال المضاربة، أي خلط أموال البنك مع أموال المودعين.

- **المضاربة الجماعية أو المشتركة:** هي الصيغة التعاقدية السائدة في البنوك الإسلامية، حيث تعرض هذه الأخيرة (باعتبارها مضاربا) على أصحاب الأموال استثمار مدخراتهم، كما تعرض هذه البنوك (باعتبارها صاحب مال أو وكيلًا عن أصحاب الأموال) على رجال الأعمال أو أرباب التجارة استثمار أو تشغيل تلك الأموال، على أن توزع الأرباح حسب الاتفاق بين الأطراف الثلاثة، وتقع الخسارة على صاحب المال. ومعظم الأموال التي تستثمر بهذه الطريقة في البنوك الإسلامية هي من الودائع الاستثمارية الثابتة والودائع الادخارية.

فالمضاربة المشتركة لها ثلاثة أطراف: صاحب رأس المال، والبنك الإسلامي والمضارب، في حين أن المضاربة الفردية لها طرفان: صاحب المال والمضارب المستثمر.

- كما نجد أنواع أخرى للمضاربة تختلف في المفهوم والمجال نذكر منها: المضاربة العقارية - المضاربة على الأراضي - المضاربة على البناء - المضاربة في البورصة - المضاربة في مختلف السلع... الخ.

الخاتمة

يحظى كل من موضوع المضاربة، العقار و السكن بأهمية بارزة، حيث أصبح كل منهم يشكل حقلًا معرفيًا حيويًا، يتضمن عدة مفاهيم ومداخل وآليات وفواعل، تجعل منهم مجالات ديناميكية للتحليل، باعتبارهم مواضيع مطروحة لتفاعل عدة مؤسسات سياسية ومدنية حيث حاول المهتمون بدراسة السياسات العامة من علماء السياسة والإدارة العامة و علم الاجتماع، تعريفها من خلال اتجاهات متعددة و ربط مفهوم السياسات العامة بقضايا الشؤون المجتمعية العامة ومجالاتها، التي تتمثل بالحاجات والمطالب والقضايا والمشكلات، على الرغم من وجود تفاوت وتباين وجهات النظر حول الأسس التي ينطلقون منها.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: واقع السكن في الجزائر

- المبحث الأول: أزمة السكن في الجزائر

- المطلب الأول: أزمة السكن
- المطلب الثاني: أسباب تفاقم أزمة قطاع السكن في الجزائر
- المطلب الثالث: استراتيجية حل مشكلة السكن

- المبحث الثاني: السياسات السكنية في الجزائر

- المطلب الأول: السياسة السكنية في الجزائر
- المطلب الثاني: أدوات السياسة السكنية
- المطلب الثالث: تطورات السياسة السكنية في الجزائر

- المبحث الثالث: النمو الحضري في الجزائر

- المطلب الأول: تطور الحظيرة السكنية في الجزائر
- المطلب الثاني: أصناف البرامج السكنية في الجزائر
- المطلب الثالث: العرض والطلب على السكن في الجزائر

مقدمة

تعد أزمة السكن من أعقد المشاكل وأصعبها مواجهة، حيث لا تزال معالجتها مستعصية على واضعي السياسات منذ عقود، كونها لا تتعكس فقط على الوضع الاجتماعي فحسب وإنما على الوضع الاقتصادي والسياسي للبلد، ويبقى التحدي الذي يواجه الحكومة يتجلى في صياغة سياسة إسكانية ناجعة تؤدي إلى استفادة المواطنين من السكن اللائق وبتكلفة معقولة حيث يجب ان تركز سياسة الجزائر في ميدان السكن على أسس هامة، وتخدم وتستجيب لعدة أهداف تنموية ترمي الى توفير المسكن المحترم الذي يشمل العناصر الأساسية للراحة العصرية و تلبى احتياجات الأسرة الجزائرية .

تلعب السياسة السكنية دورا هاما في تقييم النتائج المحققة من طرف قطاع السكن، وسنتطرق فيما يلي إلى تعريف أزمة السكن وأسباب تفاقمها في الجزائر والحلول المقترحة لتجاوزها كما سنعرف السياسة السكنية والأدوات التي تستخدمها لتوجيهه وتحكيم هذا القطاع ومراحل تطور السياسات السكنية في الجزائر ثم سنتطرق الى التعريف بالحضيرة السكنية الجزائرية ومختلف الياتها.

المبحث الأول: أزمة السكن في الجزائر

المطلب الاول: تعريف أزمة السكن

تعتبر أزمة السكن حالة أو موقف تسيطر عليه ظاهرة ندرة المسكن المتاح والملائم للأفراد الذين يشعرون بحاجة إليه، ومن ثم تصبح المشكلة بمثابة نتيجة لأزمة عن نقص الإنشاءات السكنية نظرا لتوجيه واستثمار متطلبات تشييدها الى أغراض أخرى، وقد تكون مصاحبة للتوقف كليا عن عمليات البناء بسبب ارتفاع تكاليف العمالة ومواد البناء اللازمة .

وتمثل أزمة السكن تجسيدا واقعيا لارتفاع القيمة الإيجارية للمساكن على نحو قد يفوق القدرة الشرائية للأفراد ذوي الدخل المحدود أو تجعلهم يخصصون نسبة كبيرة من دخولهم المنخفضة لإيجار المسكن الملائم، خاصة وأن اغلب سكان المدن هم المستأجرون الذين لا يملكون مسكنا¹ .

كما يمكن أن تعرف على أنها ظاهرة معقدة في مظاهرها التي تتجلى في ضعف الحضيرة العقارية الموجودة، وكذلك عدم كفاية العرض بالنسبة للمساكن وكذا ندرة في مواد البناء، فأزمة السكن حالة عاشتها

¹ عبد الرزاق سلام، نذير بو سهوة، " آفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية"، ورقة بحث مقدمة إلى الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة يحي فارس، المدينة، يومي 23، 24، ماي 2012، ص7

الجزائر كغيرها من الدول، حيث عرف قطاع السكن مشاكل كبيرة زادت من حدة الأزمة التي تعتبر من أهم التحديات التي تواجه التنمية الاقتصادية في الجزائر منذ عهد الاستعمار الفرنسي.

المطلب الثاني: أسباب تفاقم أزمة قطاع السكن في الجزائر

هناك عوامل كثيرة ساهمت في تفاقم أزمة السكن في الجزائر والمتمثلة في قلة العرض مقابل الطلب المتزايد والمتراكم من سنة لأخرى، ويعود ذلك الى عوامل كثيرة يمكن إيجازها فيما يلي¹:

الفرع الأول: أسباب سياسية

لقد ساهمت السياسة المتبعة من طرف الدولة على المستوى الاقتصادي ككل وأيضاً في مجال السكن في تفاقم أزمة السكن ويمكن إبراز ذلك من خلال جملة من العناصر:

- إن إستراتيجية الصناعات التي تبنتها الجزائر كأسلوب لتحقيق التنمية الاقتصادية التي ركزت على استحواد الصناعة على النسبة الأكبر من الاستثمارات خلال فترة التخطيط المركزي والإهمال النسبي لقطاع الزراعة، كل ذلك ساهم في تهميش سكان الأرياف وزيادة معدل الهجرة من الأرياف إلى المدن للعمل في القطاع الصناعي والاستقرار بعد ذلك إما من خلال الحصول على مساكن اجتماعية من الدولة أو بناء مساكن بكل الطرق غير الشرعية على أطراف المدن الكبرى وهي ظاهرة البيوت القصديرية المنتشرة في اغلب المدن .
- غياب رقابة فعالة على الأراضي الصالحة للبناء في المناطق الحضرية، حيث تم الاستيلاء عليها من طرف الخواص واستغلالها لإقامة فيلات ومساكن فردية بطرق قانونية.
- ضعف السوق العقاري الإيجاري في الجزائر نتيجة السياسات المتبعة، حيث أن نسبة السكن الموجه للإيجار في الجزائر ضعيف نسبياً، فحسب بعض الإحصائيات فإن 72% من المساكن المسكونة على سبيل الملكية أو الملكية المشتركة في حين لا تتعدى النسبة 15% بالنسبة للمؤجرة، ويعود السبب إلى المساكن التي أنجزتها الدولة في إطار السكن الاجتماعي والتي تكون بأسعار منخفضة .
- احتكار الدولة لقطاع السكن والترقية العقارية للعقود الثلاثة التي تلت الاستقلال، فلم يسمح للقطاع الخاص بالاستثمار في هذا القطاع الحيوي، ولم يلقى الدعم والتحفيز اللازم لإمعة بداية ثمانينات القرن الماضي؛ أي بداية من عام 1987م، مع العلم بأنه كان يمكن للقطاع الخاص وخلال هذه الفترة وعلى محدودية موارده المساهمة في تخفيف أعباء مالية كبيرة على الخزينة العمومية.

¹ جمال جعيل، عيل جمال، "نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر"، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011، ص. 157. 158ص.

الفرع الثاني: أسباب اجتماعية

هناك جملة من العوامل الاجتماعية التي ساهمت في تقادم أزمة السكن ومن أهمها:

أولاً: ارتفاع معدل النمو الديمغرافي في الجزائر

حيث وصل عام 1980 إلى 2.3% وهذا المعدل لا يطرح مشكلة في مجال الإسكان فقط، وإنما يطرح مشاكل أخرى متعددة تتعلق بالتعليم والصحة والتشغيل وغيرها، مما يحتم على الدولة تخصيص موارد مالية معتبرة لتوفير الخدمات العمومية الضرورية.

وعلى الرغم من اتجاه معدل النمو الديمغرافي نحو الانخفاض باستمرار حيث وصل عام 1987 إلى 06.3% وفي عام 1998 إلى 12.2% ليصل عام 2008 إلى 72.1%، ومع ذلك يبقى النمو الديمغرافي وانتشار ثقافة الاستقلال عن الأسرة الام بعد الزواج يشكل عاملاً ضاغطاً لزيادة الطلب على السكن .

ثانياً: الهجرة من الأرياف إلى المدن

الهجرة من الريف إلى المدينة ليست ظاهرة خاصة بالجزائر، ففي كل دول العالم يهاجر الناس من الأرياف إلى المدن، حيث تتوفر فرص عمل كثيرة وإمكانية الحصول على خدمات أقرب وتشير الإحصاءات الى أن عدد السكان النازحين من الأرياف إلى المدن خلال الفترة الممتدة بين عامي 1967- 1977 وصل إلى 3.1 مليون نسمة؛ أي معدل الهجرة السنوية يقدر بحوالي 130000 نسمة.

المطلب الثالث: إستراتيجية حل مشكلة السكن

إن معرفة الآليات الحديثة التي يسير عليها سوق السكن، تتطلب أولاً وضع إستراتيجية تسهيلية تمكن السلطات العمومية من التدخل لتنظيم السوق والحرص على فعاليته، وإن نقص الفعالية في قطاع السكن قد يعود لأسباب كثيرة وعليه لابد من وضع استراتيجية وطنية شاملة موجّهة لقطاع السكن يكون هدفها الأساسي هو التخلص من أسباب الأزمة وتمكين كل المتعاملين الاقتصاديين من لعب الدور المطلوب حيث تتمحور أهداف هذه الإستراتيجية حول¹:

أ. تمكين المواطن من الحصول على حق الملكية: إن ترقية وتطوير قطاع السكن يتوقف بالدرجة الأولى على إمكانية الحصول على عقود الملكية، بدون عقود الملكية لا يمكن تطوير هذا القطاع وحل أزمة

¹ عبد القادر بلطاس، "إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر"، مطبعة الأسطورة، الجزائر، 2007، ص 71

السكن، لأن كل المعاملات التجارية في العقارات تتوقف على عقود الملكية، وبدون هذه العقود لا يمكن الحصول على قرض عقاري من البنوك لاقتناء سكن لائق والحد من أزمة السكن أو بيع السكنات القديمة حيث تعتبر عقود الملكية من الشروط الأساسية للحصول على قرض عقاري من البنوك.

ب. تنمية وتطوير سوق الرهن العقاري: إن تنمية هذه السوق وتطويرها يعتبر من إحدى الشروط الأساسية لتطوير قطاع السكن وتمكين أغلب المواطنين من الحصول على سكن لائق، لأن وجود قروض بنكية ميسرة تدفع بالمقاولين إلى إنجاز عدد كبير من السكنات وذلك بالأخذ بعين الاعتبار مستوى دخل المواطنين، ففي بداية تنمية هذا القطاع، نجد مثلا البنوك تتوفر على أموال أغلبها ذات المدى القصير، تقوم باستعمالها في تمويل المشاريع الاستثمارية على المدى المتوسط والطويل، ففي غياب سوق رهنية عقارية ذات فعالية مقبولة يجعل البنوك غير متحفزة لتمويل القطاع سواء كان ذلك بالنسبة للمقاولين أو الخواص، وتنمية هذا القطاع لا بد ان تركز على عاملين أساسيين هما: الجانب المؤسسي والجانب القانوني، و إن نجاح سوق الرهن العقاري يتوقف بالدرجة الأولى على مدى فعالية البنوك الابتدائية في منح القروض الموجهة للسكن وكذا مدى فعالية الخدمات المصرفية المتعلقة بذلك، بينما يكون دور المؤسسات المالية الثانوية تأطير البنوك الابتدائية وجعلها ذات فعالية أكبر، وذلك باقتسام معها جزء من مخاطر الائتمان الموجه لنشاط القروض العقارية.

ج. نظام الإعانات المطبق: بدون الإعانات التي تقدمها الدولة لبعض الفئات الاجتماعية ذات الدخل الضعيف والمتوسط، لا يمكن لهذه الفئات أن تحصل على سكن لايقوع عليه فإن هناك نظامان أساسيان يستعملان في هذا المجال: نظام الدعم المباشر ونظام الدعم غير المباشر .

فنظام الدعم المباشر يتمثل في تقديم الإعانات إلى المستفيد من السكن مباشرة بعد التأكد من استقائه للشروط المطلوبة، أما النظام الثاني أي الدعم الغير مباشر فهذا يتمثل في تخفيض الضرائب على مواد البناء، تخفيض الضرائب على العقار يصل في بعض الأحيان إلى 100 % من قيمته السوقية، تقديم مساعدات خاصة للمقاولين ومؤسسات الإنجاز... الخ، كل هذه الإعلانات التي تقدمها الدولة تكون مقابل تحديد سعر البيع مسبقا.

د. تنظيم سوق العقار: يعتبر تنظيم وتنقيح سوق العقار (الأراضي الصالحة للبناء) من أهم الشروط المسبقة للتنمية في قطاع السكن، ولذلك يجب وضع استراتيجية دائمة من أجل تشغيل السوق العقارية والتنمية العمرانية، وإن هذه الإستراتيجية التي تهدف إلى تهيئة المشاريع العمرانية تكون موجهة عادة لتحسين ديناميكية السوق، وعليه لا بد من إجراء احصاء لكل العراقيل التي تقف في وجه تحسين عرض السكنات في السوق ومنها: النقص في الأراضي المهيأة للبناء، النقص في البنية التحتية اللازمة "طرق، قنوات صرف المياه، الكهرباء، .. الخ" و كل ذلك يحتاج إلى تخطيط مسبق ومحكم. بالإضافة إلى ذلك فإن مستوى التنمية وتنوع الخدمات العمومية وتنظيمها وكذلك النظام الجبائي المعمول به، لها تأثيرات

مباشرة على سوق العقار وسوق السكن، الذي ينعكس بدوره على الأسعار المطبقة في السوق، بما في ذلك التكاليف المتعلقة بصيانة شبكات التجهيز.

هـ. تنظيم الإنتاج وزيادة عرض السكنات: إن وضع نظام خاص لمؤسسات الإنجاز يهدف إلى الزيادة في عرض السكنات بجميع أنواعها في سوق بالكمية والكيفية المطلوبة التي تتناسب مع الطلب، وأن يأخذ هذا التنظيم بعين الاعتبار الابتعاد عن الممارسات التي تتسم بالاحتكار، وتشجيع القدرة التنافسية سواء كان ذلك بين شركات الإنجاز (السكن) أو مؤسسات تصنيع مواد البناء. وفي هذه الحالة فإن دور السلطات العمومية مهم جدا، وهذا الدور يتطلب تقديم حوافز تكون موجهة لزيادة عرض السكنات في السوق والسهر على حماية السوق من المضاربين بحيث تبرم المعاملات التجارية وفق المعايير والقوانين التي تكون معروفة لجميع المشاركين في السوق.

المبحث الثاني: السياسات السكنية في الجزائر

المطلب الأول: السياسة الإسكانية

الفرع الأول: تعريف السياسة الإسكانية

وتعرف السياسة الإسكانية «بأنها مجموعة منتظمة من المقاييس والآليات التي تحكم سوق المساكن بغية ضمان التوازن بين العرض والطلب السكني في ظل قواعد السعر والكمية»، وتهدف السياسة إلى محاربة الفوارق الاجتماعية لكونها توفر السكن لكل شرائح المجتمع، ويمكن أن تستخدم سياسة الإسكان في الحد من الهجرة الداخلية من خلال بناء المجمعات السكنية في الريف وتوفير وسائل المدينة فيها.

نعني بالسياسة السكنية: «إرادة وتوجهات الفعل في ميدان السكن، عبر تشريعات وآليات متبناة من طرف الدولة التي تسخر الوسائل والآليات التدخل، بغية تجديد الأهداف الوطنية، وبغية التجاوب أيضا مع الطلب الاجتماعي بنوعية ووتيرة عرض السكن، دون أن تتعرض بقية القطاعات بفعل هذا الاهتمام إلى التجاهل أو الإهمال¹» وسياسة السكن في أي مدينة لا تعدو أن تكون سياسة؛ أي مفهوم ورؤية ثم تشريعات وقرارات، وأخيرا يوكل لأجهزة فنية إدارية ومالية أمر تحويل كل ذلك إلى حدث واقعي يتمثل في إنشاء مدينة جديدة تماما، أو امتداد للمدينة قائمة أو مجاورة سكنية، أو مجتمع بشري يقدم مأوى مناسب لفئة المستهدفين؛ أي المنتفعين بما يتم إنشاؤه².

¹ عبد الرؤوف عبد العزيز الجرداوي، «سياسة الإسكان في الكويت»، شركة كاظمة، الكويت، 1978، ص 11

ميلاد حنا، «أريد سكنا: مشكلة لها حل»، مكتبة روز اليوسف، القاهرة، 1978، ص 141²

كما يمكن تعريفها على انها: "مجموعة منظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين العرض والطلب، وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة¹.

وبالتالي فالسياسة السكنية هي سياسة تختصها الدولة، كونها جزء من سياستها العامة للتنمية الشاملة، تعبر عن رؤية تتبع من منطلقات ايدولوجية لها وخصوصياتها في كيفية النهوض بالقطاع، إذا تكون في البداية مجرد رؤية، ومن ثم تترجم إلى تشريعات وبعدها تتكفل مختلف الهيئات التنفيذية المركزية وغير المركزية في عملية تجسيد هذه الرؤية، من خلال برامج سكنية تعكس الأهداف النهائية المرجوة على جميع المستويات.

الفرع الثاني: أدوات السياسة السكنية

وتختلف آليات عمل السياسة الإسكانية من بلد إلى آخر بحسب طبيعة النظام القائم، ولكن هناك ثلاث وسائل أساسية في التأثير على تلك السياسة هي²:

أ. القوانين والتشريعات الصادرة بهذا الشأن أو تلك التي سوف تصدر وعلى مختلف الاصعدة من حيث الملكية والتمويل والتنظيم والتوزيع والحيازة، وهي تعد من أهم الأدوات الخاصة برسم السياسة الإسكانية.

ب. خلق المؤسسات المتخصصة في مجال السكن سواء بطابعها الاجتماعي أو التنفيذي أو الاقتصادي كجمعيات الإسكان والمصارف المتخصصة ومؤسسات البناء والمؤسسات الخدمية التي ترتبط بالسكن.

ج. السياسة المالية التي تمثل ذراع الحكومة في التأثير في قطاع الإسكان وتنظيم سوقه من خلال الدعم والإعانات والضرائب.

إن مدى نجاح السياسة السكنية يعتمد على مدى قدرة الدولة على تنظيم وتوجيه والتحكم في السوق السكني وذلك من خلال مجموعة من الأدوات أو الوسائل التي تختلف من دولة إلى أخرى وذلك حسب طبيعة النظام المتبع أو درجة تطور أو نمو الدولة، وفي الغالب نميز بين ثلاث آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية وهي :

أولاً: الضرائب والإعانات المفروضة والمقدمة من الدولة

¹ اسر مبارك اليامي، "أزمة السكن في المملكة العربية السعودية-الواقع والآفاق والحلول"، مذكرة ماجستير كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2010، ص39

²Jean paullacase, "Les politique du logement", Edition flammariion, paris, 1997.p 28. 29

- **الضرائب:** تعمل الدولة على تخفيض نسبة الضرائب على العقار أو كل ما يتعلق بالعقار مثل مواد البناء، والتي من شأنها أن تقلل من تكلفة إنجاز المساكن، وبطريقة غير مباشرة تؤدي إلى زيادة عرض السكنات، ومن ثم تساهم هذه السياسة في الحد من أزمة السكن .
- **الإعانات:** وهي مساعدات مالية تقدمها الدولة للأفراد من أجل الاستفادة من السكنات، إذ تعتبر إحدى وسائل السياسة السكنية للتدخل في السوق السكني، وذلك بما يتماشى مع متطلبات الأفراد، وتأخذ هذه الإعانات شكلين:
 - أ. **إعانات مالية مباشرة:** المقصود بالمباشرة أنها تقدم لغرض الحياة على سكن، حيث أنها تقدر على أساس نسبة من مبلغ شراء المسكن، وتقدم للفرد المعني بعملية الشراء وما عليه إلا أن يكمل ما يتبقى من باقي المبلغ للحصول على ملكية سكن .
 - ب. **إعانات مالية غير مباشرة:** وهي تلك الإعانات الموجهة بصفة مباشرة إلى العون الاقتصادي المكلف بالترقية العقارية أو إنجاز المساكن، كتطبيق النسبة المنخفضة للرسم على القيمة المضافة، إعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي، وبالتالي فهذه الإعانات ليست موجهة مباشرة للفرد مثل الحالة الأولى، بل هي إعانات موجهة للأفراد ذوي الدخل الضعيف بهدف الرفع من قدراتهم الشرائية، وبطريقة غير مباشرة يخصصون هذه الإعانات لشراء أو كراء مسكن (قروض سكنية).

ثانيا: القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن

تحدد القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحياة، تنظيم سوق السكن... الخ، وعليه تعتبر هذه القوانين والمراسيم كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية خاصة إذا أخذت بعين الاعتبار الوضعية الاقتصادية للبلد المعني، وكذا مدى تطوره ومدى توفر الإمكانيات اللازمة لإنجاز السكنات وتساهم في الأخير في القضاء على أزمة السكن ولو بصفة جزئية.

ثالثا: خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي

أي إنشاء وتشجيع الدولة مؤسسات البناء، الدواوين العقارية، والوكالات السكنية، وهي تهدف إلى تخفيف العبء على الدولة وتنظيم سوق السكن، ومثالاً على ذلك نجد في الجزائر هذا النوع من المؤسسات المتخصصة مثل: ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL.

المطلب الثاني: أهداف السياسة السكنية

إن السياسة السكنية أولوية من أولويات الدولة التي يجب عليها النجاح فيها، فرهان السكن يعتبر رهانا على تطور الدولة، والسياسة التي تنتهجها في هذا المجال تهدف في الأساس إلى خلق التوازن بين العرض

والطلب في سوق السكن، والحد من أزمة السكن من جهة، والقضاء على البطالة من جهة أخرى، ويمكن التركيز على ثلاثة أهداف رئيسية للسياسة السكنية هي :

الفرع الأول: الأهداف الاقتصادية

إن قطاع السكن يعد محركا هاما للاقتصاد الوطني لذلك نجد أن الدولة تتوخى في سياستها للسكن التي تتبناها تحقيق الأهداف الاقتصادية، فقطاع السكن يستقطب جزءا هاما من اليد العاملة، خاصة وأن النشاط السكني يمثل 60 % من النشاط الصناعي العام الوطني، ومن هذا المنطلق يمكنه أن يساهم في حل مشكلة البطالة باعتباره نشاط دائم يساهم في استثمار الموارد البشرية، واستقطاب اليد العاملة البسيطة¹.

بالإضافة إلى أن السياسة السكنية تمكن من ترقية الصناعات الوطنية خاصة ما يتعلق بصناعة مواد البناء، المواد التزيينية المستعملة في السكن، ومختلف وسائل الإنجاز من تجهيزات وقطع الغيار، مما ينشط الاستثمار ويساهم في وجود منابع جديدة للدخل والتي تثري خزينة الدولة² ، وهذا نتيجة الارتباط الوثيق لقطاع السكن بمختلف القطاعات الاقتصادية، إذ تعمل السياسة السكنية على التوافق بين قطاع السكن وباقي القطاعات الأخرى وهذا من خلال قوانينها وآليات والتي ينبثق عنها تأطير القروض، أسعار الفائدة، فرض الضرائب... الخ، وتعمل هذه الإجراءات على انعاش ونمو الاقتصاد، وكذا تسيير و تطوير قطاع السكن والتخفيف من مشاكله، ومن نسبة البطالة³.

فبرامج السكن التي تعدها الدولة تساهم في تنمية البيئة المالية الاقتصادية، فهي تنشط عمليات الادخار، وتساهم في إنشاء نظام للرهن يضمن مصدر آخر لتمويل السكن، إضافة الى تنشيط القدرة الشرائية، وتنمية الصناعة الداخلية وهذا من شأنه تقليل الاعتماد على الخارج⁴ .

الفرع الثاني: الأهداف السياسية

تلعب السياسة دورا كبيرا من الناحية السياسية، ذلك لأن السكن يعد مشكلا مستعصي الحل على الحكومات التي تسعى جاهدة لحله، وذلك من خلال محاولة تلبية أكبر عدد من الطلبات على السكن وهذا في

¹مارتا انسوير ت، "السياسة السكنية"، مجلة التمويل والتنمية، العدد 03، 1984، ص 18

²عبد القادر بلطاس، "استراتيجية تمويل السكن في الجزائر"، مرجع سبق ذكره، ص 33

³السيد عبد العاطي السيد، "علم الاجتماع الحضري"، الدار الجامعية، الإسكندرية، الجزء الثاني، 2000، ص 250

⁴عبد القادر بلطاس، "استراتيجية تمويل السكن في الجزائر"، مرجع سبق ذكره، ص 33

محاولة منها لتطوير المجال عن طريق التقليل من الفروقات الاجتماعية بتوفير السكن الملائم للذين لديهم دخل منخفض حتى تضمن نوعا من التوازن الاجتماعي¹.

الفرع الثالث: الأهداف الاجتماعية

بالنظر للأهداف الاجتماعية لقطاع السكن، فقد أصبحت الدول تتجه الى ترشيد المعايير والسياسات التي تحدد على أساسها الأنواع السكنية، حيث يعتبر القصور الواضح في كم وكيف خدمات البنية الأساسية والتسهيلات الاجتماعية والترويجية في المدن من بين المشكلات الأساسية، وعلى هذا الأساس فإنه إذا ما أريد للتخطيط السكني الاجتماعي أن يكون موجها للجهود المبذولة في مجال السكن على نحو أكثر ايجابية وكفاءة يتعين عليها أن تطور مداخل الأفراد، والقدرة الشرائية لهم، وكذا الإعانات المباشرة وغير مباشرة، ويتيح درجة معقولة من الرفاهية بهدف تعديل وتوسيع السكن، فحرمان الفرد من مسكن يجعله يسلك سلوكا يوميا سيئا، يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها، وهو يؤدي الى ضعف مردوديته في العمل، الأمر الذي يجعل المهمة الأساسية للسياسة السكنية الاجتماعية ممثلة في توفير السكن الجيد بما يتماشى مع ظروف وقدرات الفرد².

أي أن السياسة السكنية المتبناة من طرف الدولة يجب أن تأخذ بعين الاعتبار الجانب الاجتماعي، وذلك بتوفير السكن للطبقات التي لا تستطيع الحصول عليه، باعتبار أن السكن سلعة ضرورية يستطيع الفرد بواسطتها تحقيق ذاته ووجوده من خلال ضمان الحق في نوعية حياة مقبولة، ويكون ذلك بمحاولة ضمان توزيع جغرافي عادل للسكان، خاصة و أن التمركز في المناطق الصناعية أصبح عبئا جديدا يضاف إلى أعباء السكن إضافة الى التنوع في السكنات وتمويلها حتى تضمن عرضا واسعا للسكن في إطار سياسة الإعانات المالية أو توفير سكنات بمبالغ رمزية، ودعم تكلفة السكن للحد من الطبقة والفروقات الاجتماعية ومحاولة ضمان الرفاهية للأفراد لأن ذلك يعد مؤشرا هاما لتطوير الدولة ونموها³، ويمكن القول أن المسكن حاجة أساسية في حياة الفرد، فمنذ أن افتقد الإنسان قدرته على النوم في العراء، أصبحت حاجته إلى المسكن من أهم الحاجات الأساسية، وعليه فمن بين الأهداف الأساسية للسياسة السكنية هو أن توفر لكل عائلة مسكنا، مع مراعاة تكلفة

¹Francoisechoay, "L'urbanisme : utopies et réalités : une anthologie", paris, Edition de seuil, 1988. P 9

²السيد عبد العاطي السيد، مرجع سبق ذكره، ص 251

³شكري الحسين، "استخدام النمذجة القياسية في دراسة الطلب على السكن في الجزائر"، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم

التجارية وعلوم التسيير، جامعة المدية، 2013، ص 11

الإنتاج والقدرة الشرائية للفرد، وذلك يتجلى في تحديد المعايير والأدوات والآليات التي تساعد وتطابق مستوى نمو البلد المعني ونظامه القائم¹.

المطلب الثالث: تطورات السياسة السكنية في الجزائر

في ظل التزايد السكاني الذي شهدته الجزائر، وأمام تعقد مشاكل قطاع السكن وصعوبة معالجتها، يبقى التحدي الذي يواجه الحكومة هو صياغة سياسة سكنية ناجعة تمكن المواطنين خاصة ذوي الدخل المحدود من الحصول على السكن اللائق بتكلفة معقولة

الفرع الأول: تطور حالة السكن والسياسات المتعلقة به منذ عام ١٩٦٢ حتى الآن

لقد ورث البلد عن الحقبة الاستعمارية عجزاً كبيراً في مجال السكن. فتشير بيانات قدمتها الحكومة إلى المقررة الخاصة إلى أن ١٠ في المائة فقط من السكان الجزائريين كانوا يعيشون في مساكن لائقة عند انتهاء الاستعمار. ولمعالجة هذا الوضع، بذلت الدولة جهوداً جبارة تدخل مع ذلك "في إطار الخصائص الاجتماعية والاقتصادية المنبثقة من تاريخ إنهاء الاستعمار في البلد، وكذلك من هيمنة النفط كمصدر أساسي مصادر دخل الدولة². وبناءً عليه، ففي الفترة الممتدة بين عام 1962 وعام 1981، اعتمدت الحكومة سياسة اشتراكية تتمثل في تأميم الرصيد السكني والعقاري الذي أخلته السلطة الاستعمارية السابقة، وأممت قطاع البناء بحيث أصبحت هي الجهة الوحيدة تقريباً التي تتولى المسؤولية في مجال بناء المساكن وتوزيعها وإدارتها³ فخلال هذه الفترة، لم تتبع الدولة سياسة السكن الاجتماعي بالمعنى الضيق لأنها شيدت نموذجاً سكنياً واحداً للجميع ووزعت المساكن على السكان بناءً على حصص محددة وفقاً لمعايير إدارية⁴.

- ورغم جهود الحكومة، استمر تزايد الاحتياجات في مجال السكن ونقص عدد المساكن بسبب تراكم

إشكاليات مختلفة هيكلية وظرفية .

¹ السيد عبد العاطي السيد، "علم الاجتماع الحضري"، الدار الجامعية، الإسكندرية، الجزء الثاني، 2000 ص 200
، «Les politiques urbaines en Algérie: une reforme libérale inachevée» Madani Safar Zitoun،
زيتون، السياسات² الحضرية في الجزائر: إصلاح ليبرالي لم يكتمل، في، au social Habitat. Maghreb et au Sénégal،
L'Harmattan، Paris، 2009، p. 65

³. المرجع نفسه، الصفحات ٦٦-٦٨)

(Rapport sur le logement social، IV session plénière⁴ المجلس الاقتصادي والاجتماعي

السكن الاجتماعي، الجلسة العامة الرابعة)، تشرين الأول/أكتوبر ١٩٩٥، الصفحتان ١٢ و١٣

- ويعزى التزايد المستمر في الطلب على السكن في مراكز البلد الحضرية إلى عاملين هما ارتفاع معدل نمو السكان¹ وتجمعهم في "المنطقة التلية" التي تقع شمال البلد وتؤوي مدنه الرئيسية (الجزائر العاصمة وهران وقسنطينة وعنابة). ففي عام 2008، كان 63 في المائة من السكان يعيشون في هذه المنطقة التي لا تشكل سوى 4 في المائة من الأراضي الوطنية، مقابل 27 في المائة في الهضاب العليا (سهول شبه قاحلة)، أي 9 في المائة من أراضي البلد، و10 في المائة في الجنوب الكبير (الصحراء) الذي يغطي 87 في المائة من أراضي البلد.

- وثمة عامل إضافي نتجت عنه دائماً آثار سلبية على حالة السكن في البلد هو : ضعف البلد الشديد أمام الكوارث الطبيعية ولا سيما الزلازل والانهيئات الأرضية في المنطقة التلية، والفيضانات في الهضاب العليا، وارتفاع مستوى المياه والفيضانات في الجنوب وقد زاد هذا الضعف من جراء تغير المناخ .

- وفضلاً عن هذه العوامل الهيكلية، تجدر الإشارة إلى أثر الأزمات المتعددة الأبعاد التي شهدتها البلد في منتصف الثمانينات وخلال التسعينات، وتأثيرها على سياسات السكن التي كانت تواجه آنذاك دون شك صعوبة في تلبية الاحتياجات القائمة في هذا المجال.

- ومنذ النصف الثاني من الثمانينات، اضطرت الدولة إلى فرض تعديل اقتصادي للتعويض عن انخفاض أسعار النفط وارتفاع الدين الخارجي فلم يتبق لديها سوى موارد محدودة لتمويل سياساتها في مجال السكن. وعلاوة على ذلك، بدأت تُثار منذ عام 1981 تساؤلات بشأن نظام الاقتصاد الموجه والمركزي المتبع فيما يتعلق بالسكن بسبب العجز عن إنتاج العدد اللازم من الوحدات السكنية. وفضلاً عن ذلك، لم يكن هذا النظام قابلاً للاستمرار على ما يبدو بالاقتران مع عجز الدولة عن تمويل وتدهور دخل السكان. فتسارع وتيرة ظاهرة الهجرة نحو المدن الكبرى بسبب تردي ظروف العيش، كلها عوامل أفضت إلى تردي حالة السكن وظهور السكنا العشوائي والأحياء القصديرية وأحياء فقيرة جديدة لإعادة الإسكان.

وتمخضت عن عملية إعادة النظر في النظام وإجراء تعديلات اقتصادية فترة وجيزة بين عامي 1990 و1991 شهدت إصلاحات هيكلية تهدف إلى تحرير سوق العقار والسكن. وينص القانون رقم 90-25 المؤرخ تشرين الثاني/نوفمبر 1990 الذي يتضمن التوجيه العقاري على حقوق الأفراد في التصرف في ممتلكاتهم السكنية والعقارية. وفضلاً عن ذلك، يلغي القانون الأحكام التي كانت تعوق المبادرات الخاصة في المجال

(Algérie 2008) لجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية - المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، بالتعاون مع برنامج الأمم المتحدة للتقرير: ٢٠٠٨ الجزائر

١، الإنمائي المتحدة الوطني عن التنمية البشرية، الصفحتان ٧٠ و٧١ Rapport National sur le Développement humain

الحضري أدت إلى نزوح سكان الأرياف على نطاق واسع نحو المدن هرباً من العنف في مجال التوسع الحضري والسكن واعتمدت هذه الإصلاحات في فترة كان البلد يشهد فيها أزمة وتخلي الدولة المركزية عن تعهداتها(لا سيما من حيث مخصصات الميزانية). وما إن أُصلح النظام حتى خرج عن الضوابط، فنتج عنه توسع حضري "فوضوي". وأضحى السكن غير الرسمي أكثر انتشاراً في مدن البلد الكبرى¹.

الفرع الثاني: حالة وسياسات السكن الراهنة

بعد أن استعادت الحكومة استقراراً سياسياً ومؤسسياً وحصلت على موارد مالية هامة بفضل ارتفاع أسعار النفط، منذ عام 1999، اضطلعت من جديد بدورها في مجال العمران. وتشير مصادر رسمية إلى أن البرنامج الخاص للسكن الذي استُهل للفترة الممتدة بين عامي 1999 و2004 قد سمح ببناء 810000 مسكن، بينما بُني 326912 مسكناً في إطار برنامج الفترة الممتدة بين عامي 2005 و2009. وتسعى الخطة الخمسية للفترة 2010-2014 لإنجاز 2.1 مليون مسكن، ولإكمال بناء 800000 مسكن فيالفترة ما بين عامي 2015 و2017 ورغم بناء مساكن كثيرة خلال السنوات العشر الأخيرة، ما زال البلد يعيش حالة "أزمة". فالأزمة الحالية لا تتعلق فقط بمسألة نقص عدد الوحدات المتاحة، بل ترتبط أيضاً بمجموعة من المشاكل المختلفة الطابع أسهمت في ظهور مسألة معقدة ومتعددة الأبعاد.

وتقر الحكومة بوجود أزمة في السكن، ولكنها توضح أن هذه الأزمة قد خفّت. وفي هذا الصدد، خلال السنوات العشر الماضية وأن النقص قد قلص إلى حد كبيرو يلاحظ عدم وجود معلومات مستكملة ومفصلة عن مختلف الاحتياجات القائمة في مجال السكن، ومن ثم استحالة إجراء تشخيص دقيق لحالة السكن في البلد. ورغم وجود بيانات مستكملة عن عدد المساكن التي بنتها الدولة خلال السنوات العشر، ويبدو أن تطور معدل الإقامة في المساكن، أي عدد الأشخاص المقيمين في كل مسكن، يُستخدم باعتباره أحد المعايير الرئيسية لتقييم تطور "الأزمة" وهو تطور يعتبر إيجابياً بالنظر إلى تراجع معدل الإقامة في المساكن من 7.15 أشخاص في المسكن الواحد في عام 1998 إلى 6.42 أشخاص في عام 2008 في حين أن هذا المعدل لا يقدم، بطبيعته، معلومات عن ظروف السكن، سواء من الناحية الكمية أو النوعية².

¹مجلس حقوق الإنسان الدورة التاسعة عشرة، البند ٣ من جدول الأعمال، تعزيز وحماية جميع حقوق الإنسان، المدنية والسياسية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية، بما في ذلك الحق في التنمية، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق، راكميلولنك البعثة إلى الجزائر ، 2011، ص14

²مجلس حقوق الإنسان الدورة التاسعة عشرة، البند ٣ من جدول الأعمال، تعزيز وحماية جميع حقوق الإنسان، المدنية والسياسية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية، بما في ذلك الحق في التنمية، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من

المبحث الثالث: واقع السكن في الجزائر

المطلب الأول: تطور الحظيرة السكنية بالجزائر

1980000

بعد الاستقلال كانت الجزائر تتوفر على حظيرة سكنية مقدارها

وحدة سكنية إذ أن هذا العدد لم يكن كافيا لتغطية عجز

السكن في الجزائر آنذاك، إذ أنها كانت تحظى بعدة مميزات خلفها الاستعمار خاصة في المناطق التي كان العمر فيها بنسبة ضعيفة وهي¹:

- نسبة 25 % من المساكن كانت مساكن هشة أو عبارة عن أكواخ.

- نقص التجهيزات المرتبطة بالسكن كالسكناء والماء والكهرباء والغاز.

- تتجاوز عمر السكنات 30 سنة الأمر الذي يجعلها تحتاج إلى إعادة ترميم.

- أكثر من 80 % من السكنات بمقياس 3 قطع التلاتلث مع نسبة عدد السكان إلى عدد السكنات المقدر ب 6,1

أو ما يسمى ب tOI الذي يتعارض مع وصايا المنظمة العالمية للصحة التي تنادي بضرورة أن لا يتجاوز هذا المعدل ب 4.

تميزت الحظيرة السكنية في الجزائر بعد الاستقلال بوجود نوعين من السكنات، سكنات ريفية وأخر حضرية حيث شهدت فترة الاقتصاد

الموجه السبدي الثمانينات من فترة إعادة الهيكلة وتنظيم الاقتصاد الوطني انطلاقا من مشاريع إسكان كان هدفها مواجهة النمو الديموغرافي للس

كانوا النزوح والريفية التي شهدت المجتمع الجزائري إبان الاستعمار حيث كان معدل النمو السكاني في الفترة ما بين 1966 و 1977 تقدر ب

3,21% وهي نسبة أعلى من نسبة إنجاز مشاريع الإسكان إذ تم إنجاز حوالي 220000 وحدة سكنية حيث تميزت فترة مخطط

الرباعي الأول من تلك الفترة بإنجاز 19 60600 وحدة سكنية مقررة للسكن الحضري و 49% من 45500

وحدة سكنية

ريفية مقررة هنا نلاحظ اهتمام الدولة الكبير بالسكن الريفي بإطار إعادة التوازن للتوزيع السكاني عن طريق تشجيع عرجو عالسكان الأصليين لل

يف.²

أما خلا للمخطط الرباعي الثاني 1974-1977 قد تم إنجاز 10000 وحدة سكنية من 46000 وحدة مقررا

نجازها سنويا أي يعجز قدره 36000 وحدة سكنية سنويا، هذا العجز الكبير في إنجازضا عفنمعدل شغلا لسكان في السكن الواحد إلى

7,63 سنة 1977، ذلك راجع إلى اهتمام الدولة في تلك المرحلة بالاستثمار في مجال الصناعات البترولية والصناعات الثقيلة.

عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق، راكمولونك البعثة إلى الجزائر ، 2011،

ص14

¹ رمضان آسيا، دور القروض العقارية في التمويل السكني في الجزائر، رسالة ماجستير غير منشورة، المدرسة العليا للتجارة، 2005، 75

²Adratarach. Les facteurs déterminant la crise de logement en Algérie. Revue science humaine. Université de Constantine. Algerie. 2009.p7

1980

معداية الثمانينات وخاصة في فترة ما بين

و1984 خصصت الدولة جزء هام من مواردها المادية الموجهة إلى قطاع السكن والبناء ، إذ أنها خصصت ما نسبته 15 % من القروض الموجهة للاستثمار كانت تخصص قطاع السكن أي حوالي 60 مليار دينار جزائري المخصصة لإنشاء 450000 وحدة سكنية خلال تلك الفترة موزعة بين 300000 مساكن مدعوم وميوو 150000 مساكن خاصة أو بناء ذاتي.

لكن ما تماننا أنجاز هفتلك الفترة لا يطابق ما تم تخطيطها إذ تماننا أنجاز حوالي 35000 وحدة سكنية من قدرات 100000 وحدة سنة 1980، وفي سنة 1982 شهدت الانجازات انقله نوعية حيث تماننا أنجاز حوالي 72500 وحدة سكنية بالنسبة إلى 100000 وحدة سكنية مقررة الشيء الذي يدل على تقدم الأشغال أي بنقص في العجز المسجلة سنة 1980 بنسبة 48 % ، وابتداء من سنة 1980 بدأ الاهتمام الكبير في الجزائر بالجانب التنظيمي والمتعلق بالسوق العقارية الموجهة للاستثمارات الترقية والسكنية وغيرها.

1986

شهدت سنة

تعطلا للمشاريع الاستثمارية بشكل عام والمشاريع العقارية بشكل خاص الذي تزامنت مع تلك الأزمة التي عصفت بأسعار البترول والشيء الذي أثر على إيرادات الجزائر وبالتالي نقص في تمويل الخزينة العمومية مما أثر على النفقات الاستثمارية، وأن جهود الدولة في تلك الفترة لم تستطع توفير الإحوا الي 150000 وحدة سكنية بمعدل إسكان مرتفع قدره 7,84 الذي يعتبر الأكبر منذ الاستقلالو حتى يومنا هذا الذي يعبر على مدى تنافس أزمة السكن في الجزائر خلال تلك الأزمة. شهدت نهاية الثمانينات وبداية التسعينيات تقدما معتبرا في الانجازات السكنية ذلك راجع لجهود الدولة الرامية إلى إصلاح أحوال التعديلات الهيكلية في تلك الفترة مكن من تطوير السوق العقارية من جهة والقطاع المصرفي من جهة أخرى هذا العامل الذي لاندانها علاقة مباشرة في تدعيم المشاريع السكنية التي لعبت أثرها تماننا انخفاض معدل تشغيل السكان بالنسبة إلى عدد السكان تالي 5,84 الذي يعيد نتاج الإصلاحات الاقتصادية.

أما في الفترة ما بين 1999 و2009 كان معدل الإسكان قد سجل ما متوسطه 5,5

%

رغم الزيادة السكانية التي عرفتها هذه الفترة بمعدل

2,9، حيث تم منح اعتمادات مشاريع سكنية تهدف إلى إنجاز مليون وحدة سكنية خلال المخطط الخماسي الأول لتلك الفترة، لكن وبالرغم

2008

نتوقا ننتعاش السوق العقارية أثناء الأزمة المالية الأخيرة سنة

إلا أن معدل تشغيل السكان مقارنة بعدد السكان في الجزائر شهد ارتفاع قدره 6,1 سنة 2009 مقارنة ب 5,82 سنة 2008¹

الجدول التالي رقم 01 يبين تغيرات مختلف النسب المتعلقة بالحضيرة السكنية بين سنتي 1998 و2009.

¹ العمودي محمد الطاهر، "الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكلة السكن في الجزائر 1999-2009" مذكرة لنيل شهادة

الماجستير العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر 3، 2012، ص 129

السنة	السنة	السنة	السنة
2009	2008	1998	الحضيرة السكنية
35020	34730	29276	عدد السكان مقدر ب 1000
5750	6384	5022	الحضيرة السكنية مقدر ب 1000
6.1	5.44	5.82	Tol معدل شغل السكن
2.9	2.90	2.70	نسبة النمو السكاني %

نلاحظ من خلال الجدول أن معدل النمو الديموغرافي في الجزائر شهد استقرارا نسبيا خلال الفترة ما بين 1998 و 2009 ولكن معدل شغل السكن ارتفع من 5.8 إلى 6.1 ما بين سنتي 1998 و 2009 مما نسجله عام لنقص وتأخر إنجاز المشاريع المرتبطة بعدة عوامل اقتصادية وسياسية ولو أننا لا نستقرار السياسي شهد تحسنا ملحوظا في تلك الفترة إلا أن العوامل الاقتصادية أثرت بشكل كبير على إنجاز المشاريع السكنية أهمها ارتفاع أسعار مواد البناء والارتفاع المتزايد للرقارات.

ففي نهاية سنوات التسعينيات العجز السكني المسجل من طرف وزارة السكن بليون وحدة سكنية أي ب 100000 وحدة سكنية سنويا أخذ ينعيننا لاعتبار المساكن الهشة والأحياء القصديرية التي قدرت ب 120111 وحدة سكنية في 1998 الذي توجب علينا الدولة توفير السكن الاجتماعي لها التي الشريحة علما جاء في دستور 1987 الذي يضمن لكل عائلة سكن مازاد من تاقم أزمة السكن في الجزائر

المطلب الثاني: أصناف البرامج السكنية في الجزائر

تتنوع البرامج السكنية في الجزائر، ونذكر¹:

• الفرع الأول: السكن الاجتماعي

يوجد في المجتمع طبقات اجتماعية مختلفة ومتفاوتة الدخل، فالفئات الاجتماعية ضعيفة ومتوسطة الدخل ليست لها القدرة على حيازة مسكن ولا الاختيار بل القبول المباشر بما يعرض عليها.

وعليه يمكن تعريف السكن الاجتماعي على أنه السكن الموجه لفئة الأشخاص ذوي الدخل المحدود والتي لم تسمح لهم مواردهم من الدفع الإيجار وتملك مسكن، ويدعم السكن الاجتماعي بالبرامج المسجلة في ميزانية التجهيز للدولة بمساهمات نهائية على شكل إعانات ممنوحة تحت شروط الدخل، والتي تسمح بحيازة مسكن مع مراعاة القدرة على الادخار.

• الفرع الثاني: السكن الريفي

يعرف السكن الريفي على أنه مجموعة المساكن المتواجدة بالريف، أي خارج المدينة، حيث عملت السلطات على رفع المستوى المعيشي للفلاح بالريف من خلال برامجها التنموية في مرحلة المخطط الرباعي الأول (1973-19970) وذلك بإعطائه تجهيزات وتدعيم مالي معتبر، وذلك بإعطائه تجهيزات وتدعيم مالي معتبر، وذلك في المجال الزراعي وكذلك للاستقرار في الريف.

• الفرع الثالث: السكن الذاتي

بعد عجز الدولة عن تلبية الطلب على السكن واستيعاب السكان النازحين من الريف نتيجة الظروف الاجتماعية والاقتصادية، لجأ بعض أفراد المجتمع إلى هذا النوع من السكن، أي بعد حصولهم على قطع أرضية صالحة للبناء في إطار عمليات توزيع القطع الأرضية، إلى بناء وانجاز سكنات فردية دون الاعتماد على سياسة الدولة وبرامجها التنموية، ويتم تمويل هذه السكنات من الحساب الخاص للأفراد أو اللجوء إلى القروض (البنوك).

¹ بوراوي عيسى، " دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر - دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل للرهن مذكرة ماجستير، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة،

• الفرع الرابع: السكن الترقوي

بعد التغييرات الاقتصادية و الاجتماعية التي عرفتھا الجزائر في مجال النشاط العقاري ثم تحديد الإطار القانوني المنظم لسكنات الترقوية عن طريق القانون رقم 3/93 في 1/3/1993 م , جاء بالسكن الترقوي حيث يقصد به مجموعة السكنات الجماعية أو نصف الجماعية المخصصة للبيع أو الإيجار و التي يشرف عليها ما يعرف بالمرقي العقاري , و تكون هذه السكنات موجهة للحيازة أو الملكية من طرف شخص أو مجموعة من الأشخاص , و بذلك يلعب المرقي دور الوسيط الاقتصادي و القانوني الذي تمنح له الدولة امتيازات تتمثل بعضها في تخصيص مبالغ لشراء الأرضية تصل إلى 80 من قيمة المشروع في بعض الحالات وهذا كله بهدف تطوير وتحسين السكن الترقوي , و يمول السكن الترقوي من طرف الصندوق الوطني لتوفير و الاحتياط.

• الفرع الخامس: السكن التساهمي أو المدعم التطوري

على الرغم من الإجراءات التي قامت بها الدولة سواء بالصيغ التقليدية أو السكن الترقوي لم تستطع الحد من أزمة السكن، ففي سنة 1995 م عرف نوع جديد من السكنات (السكن التساهمي)، وهذا بناء على المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر في 4 أكتوبر 1994م المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني لسكن لتقديم الإعانة المالية، وذلك لكون السكن الاجتماعي لم يلبي متطلبات الأشخاص خاصة ذوي الدخل الضعيف، ونظرا لارتفاع تكلفة السكن الترقوي الذي أصبح يخص لوي الدخل المرتفع من جهة أخرى.

• الفرع السادس: البيع بالإيجار

البيع بالإيجار صيغة جديدة ظهرت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 105/01 الصادر في 23 افريل 2001, هذه الصيغة تجسد سياسة جديدة تستهدف الطبقة المتوسطة والضعيفة، حيث تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية ثابتة بعد انقضاء مدة الإيجار في إطار عقد مكتوب، حيث يعرف البيع الإيجاري بأنه عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة، مقابل إلزام الأخير بدفع أجرة دورية ويتم ذلك وفق شروط معينة.

المطلب الثالث: العرض والطلب على السكن في الجزائر

:
تحدد المتغيرات والمحددات التي تؤثر في سوق السكن فيمتغيرين أساسيين :
المتغير الأول والمعروض من الوحدات السكنية، والمتغير الثاني كمية الطلب على الوحدات السكنية، وكلمتغير من هذين المتغيرين يؤثر فيهما مجموع
قمة المحددات:

أولاً: محددات الطلب الكلي في الجزائر

تشتمل محددات الطلب الكلي على السكن في ثلاثة عوامل هي¹ :

1- الفئوية:

تتمثل عوامل الفئوية على نوع الفئات التي لها مدخول خاضع للمقاييس الوطنية من منخفضة أو مرتفعة الدخل، حيث فئة محدود الدخل في الجزائر والتي لا تتراوحمعدل دخولهم 40000 دج% 37 سنة 2004 حيث شهدت المدخول ارتفاعا محسوسا نظر الزيادة الحد الأدنى للأجور القاعدية المبرمج في برنامج الإنعاش الاقتصادي 2004-2001، أما عن أصحاب الدخل المستقلة (التجار، الحرفيين ...) هذه الفئة تمثل 39.7% في نفس السنة.

2- المكانية:

والتي تمثل نسبة توزيع السكان بين المناطق الحضرية والمناطق الريفية، حيث تمثل ما نسبته 70% من السكان في المناطق والتجمعات الحضرية والباقي موزع بين المناطق الريفية والمناطق الصحراوية الرعوية إضافة إلى أن المداخل العائلية موزعة بنسبة 57.2% في المناطق الحضرية و42.8% في المناطق الريفية².

والجدول التالي يبين توزيع السكان والحضيرة السكنية سنة 2008 الوحدة (المليون) المصدر: الجريدة الرسمية، العدد 61، 2011، ص 34.

¹ العمودي محمد الطاهر، "الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكلة السكن في الجزائر 1999-2009" مذكرة لنيل شهادة الماجستير العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر 3، 2012، ص 140.

² Adrarach .les facteurs déterminant la crise de logement en Algérie .revue science humaine .université de Constantine. Algérie. 2009.p78

السكان	النسبة %	السكنات	السكان والسكنات
			المنطقة
21	64.5	4.35	الشمال
9.3	25.9	1.74	الهضاب العليا
3.3	0.6	0.65	الجنوب
34.1	100	6.75	المجموع

من الجدول فنلاحظ أن نسبة السكن متمركزة في الشمال بنسبة 64.5% مما يفسر الضغط السكاني الذي يزيد من الطلب على السكن في هذه المنطقة، كما أن منطقة الهضاب العليا تحتوي على ما نسبته 25.9% من السكن راجع ذلك إلى نسبة السكان تكاد تقارب 30% من المجموع السكاني الإجمالي وكذلك برامج التنمية الفلاحية التي ساعدت على استقرار السكان في هذه المناطق، وتحتل مناطق الجنوب النسبة الأقل نتيجة وجود البدو الرحل بنسبة معتبرة فيها.

3- النوعية:

إن العاملين السابقين يحددان نوعية السكن المطلوب أو تحت الطلب لاعتبارين فئة الدخل ومناطق تمركز السكان حيث أن معدلات منع الإعانات مرتبط بمستوى الدخل وطبيعة المناطق التي يقطنها طالب الإعانة لو أخذنا شروط الصندوق الوطني للسكن وبرنامج التنمية الوطنية للمناطق الريفية وبرنامج التهيئة العمرانية كأساس لعامل النوعية في الجزائر.

ثانيا: محددات العرض الكلي

والتي تتلخص في ثلاث عوامل رئيسية هي:

1- تهيئة الوعاءات العقارية:

غالبية المستثمرين و الأفراد ورغم صدور القوانين والتشريعات المنظمة لعملية الملكية و منح الأراضي في الجزائر يعانون من مشكل العقار الذي يبق خاضع لعمليات السمسرة و المضاربة و المخالفات القانونية، و التي تعرق استقرار المستثمرين وتنفيذ

البرامج الاستثمارية سواء اعلم مستويا المستثمر الأجنبي والوطني، لذلك يعتبر مشكلا للعقار وآليات الحصول عليها هما المعضلات المط

روحة علمستويا للاستثمار في الجزائر، حيث تبقي المناطق العمرانية خاصة في المدن الكبرى منها الجزائر العاصمة تقتصر المساحة أراضي دقيقة ما أنحوالي

50

% من العقار الصناعي في وضع غير قانونية، إذ بقيت نسبة كبيرة من المساحات المهيأة للبناء عرضة للمنازعات القضائية لعدم تسوية أمر ملكيتها رغم ما شملهم مخطط تشغيل للأراضي من 139 مخطط علمستويا أكثر من 1000 بلدية علمستويا الوطني¹.

2- التمويل السكني:

تمثل نسبة الإعانات المقدمة لأصحاب الدخل لا يتقلعن 12000 دج % 15 ونسبة الإعانات المقدمة لأصحاب الدخل ما بين

12000 و 40000 دج % 84 سنة 2002

هذا ما يفسر توجه الدولة نحو تشجيع البناء التسهيمي والترقيوي الريفي لسنظر للمواصفات التي تتميز بها هذا لأنواع المساكن تقيطار نقل يصالفجوة بين العرض والطلب علمسا السكنيا في الجزائر والتي تعتبر من أكثر البلاد التي حققت تقاربا معتبرا في هذا المجال مقارنة بدول شمال إفريقيا والشرق الأوسط².

من جهة أخرى فإن الاعتمادات الممنوحة لخدمات السكن شهدت ارتفاعا نسبته % 9.6 في الفترة ما بين 2000 و 2005³ هذا ما ساعد على تشجيع الطلب والعرض في أواخر بحث هذا النمو في الاعتماد شجعا أصحاب المشاريع على زيادة العرض من جهة وشجعا أصحاب محدوديا الدخل من زيادة طلبهم .

وتشكل التركيبة الجديدة للتمويل في الجزائر عاملا مهما أدبالتطوير التمويل المصرفي منذ عام 1999 ولكنهم يصل إلى المستوى الكاف من الفعالية بسبب بعض العوامل الهيكلية والإدارية والتي من غير الممكن تقدير حجم هذا التطور إلا من خلال التقدير الكمي والنوعي لعملية التمويل.

3- مناخ عمل المقاولات:

رغم جهود الدولة في توفير مناخ تشريعي واقتصادي ملائم لعمل المؤسسات المكلفة بإنجاز أو المقاولات إلا أن السلطات العمومية المكلفة بمتابعة إنجاز المشاريع السكنية تلقي على عاتقها مقاولات تتناجرت آخر إنجاز المشاريع السكنية، لكن ليست للقوانين والتشريعات الأثر المباشر علنت آخر إنجاز المشاريع السكنية كما عواما آخر بخارج نطاق التشريع اتلها علاقة أيضا منها:

- تكلفة الأراضي المرتفعة التي وصلت إلى 28000 دج للمتر المربع التي تخضع دوما للمضاربة والسمسة.

¹ العمودي محمد الطاهر، "الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكلة السكن في الجزائر 1999-2009" مذكرة لنيل شهادة

الماجستير العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر 3، 2012، ص 142

La banque mondiale. Rapport du rduction de l habitattprecaire en algerie .p 24²

³ الجريدة الرسمية، العدد 85,92 لسنة 2000 و 2005 علمالتوالي، ص 27

رغم تزايد نشاطات إنتاج مواد البناء التي حققت نمو قدره 4% سنة 2004
إلا أنها تبقى هي الأخرى عرضة للندرة والمضاربة في الأسعار مما يؤدي إلى ارتفاع تكاليف الإنجاز،
- انخفاض إنتاجية العامل في مجال البناء والتشييد التي وصلت إلى % 8.4 - سنة في الفترة ما بين 2001 و2005 مما يؤثر على
نوعية الإنجاز.

الخاتمة

يعد السكن أحد السلع الأساسية كالتعليم والصحة، وتحمل الحكومات سواء في البلدان المتقدمة أم
النامية، مسؤولية ضمان سكن لائق وملائم للشرائح المجتمع كافة. وللسكن آثار وارتباط بنواحي أخرى من
مناحي الحياة، حيث يعتبر موضوع السياسة العامة من المواضيع الهامة التي تمس حياة المجتمعات وتطور
الدول حيث تعتبر الحكومة المسؤول الأول عن ذلك من خلال وضع برامج وخطط تستجيب لمختلف مطالب
المواطن عبر تسخير الموارد البشرية وتعبئة الإمكانيات المادية والمالية والهيكلية المتاحة لتحقيق واقع تنمية
أفضل، ولعل قطاع السكن من القطاعات التي تتأثر مباشرة بهذه الحقيقة، وهو ما نلمسه في الحالة الجزائرية
تبعاً للقرارات والأعمال المتخذة في هذا المجال الحساس، ونظراً للاهتمام الذي أولته الدولة للسكن كحق من حقوق
الإنسان من خلال آليات تنظيمه ومصادر تمويله وصيغ توفيره كانعكاس لعملية إصلاحات شاملة للنهوض
بالبلاد.

الفصل الثالث

الفصل الثالث: حدود وتداعيات المضاربة العقارية

- المبحث الأول: المضاربة العقارية

- المطلب الأول: مفهوم المضاربة العقارية
- المطلب الثاني: أسباب ظهور المضاربة العقارية
- المطلب الثالث: آثار المضاربة العقارية

- المبحث الثاني: المضاربة المشروعة

- المطلب الأول: تعريف المضاربة في الاسلام
- المطلب الثاني: مشروعية المضاربة
- المطلب الثالث: أركان المضاربة

- المبحث الثالث: انعكاسات المضاربة العقارية على أزمة السكن

- المطلب الأول: التأثير والتأثر بين أزمة السكن والمضاربة العقارية
- المطلب الثاني: الإجراءات المتخذة للحد من المضاربة السلبية
- المطلب الثالث: المضاربة المشروعة وامتيازاتها

مقدمة

قضية الأرض قضية حساسة يمكن للسياسات العامة التدخل فيها. واليوم، تشير الأسئلة المطروحة حول الأرض إلى الأبعاد السياسية، وفي نفس الوقت الاقتصادية، للمواطنة والإنتاج والإنصاف.

الأرض في الجزائر من أثقل الملفات وأكثرها تعقيداً، فالتشابك التشريعي وفتح أنظمة الدعم لشهية متعددة وتعدد الفاعلين المعنيين يعطي حالة أكثر تشويشاً. لم يتم دائماً دمج التحكم في حقوق الحصول على الأراضي وحيازة الأراضي في سياسة إنمائية محددة جيداً. كانت عواقب هذا الوضع هي: المضاربة على الأراضي، وإساءة استخدام الأراضي وإساءة استخدام السلطة، وانتشار النزعة الحسابية، وعدم التوافق بين المساحات المصممة والمساحات المعيشية وعدم المساواة الاجتماعية. تصبح الأرض عاملاً للإنتاج التجاري وأداة للمضاربة. عملية تم تطويرها بشكل أساسي في القطاع غير الرسمي. تشارك العديد من الجهات الفاعلة: أصحابالقطاع الخاص ومشغلو المجال الخاص للدولة ومشغلو الأراضي الجماعية والمستأجرون ووكلاء الخدمات الإدارية المختلفة.

في هذا الفصل سوف نتطرق الى المفهوم الواسع للمضاربة العقارية أسباب ظهورها و اهم الاثار المترتبة عليها كما سنحاول شرح المضاربة العقارية الإسلامية المشروعة و تحليل أركانها و مدى مشروعيتها و دراسة انعكاساتها الإيجابية على المجال العقاري عامة و على ازمة السكن خاصة في محاولة لمعرفة العلاقة بين المضاربة العقارية و ازمة السكن و استخراج الحلول التي المقترحة من طرف الدولة لمحاربة المضاربة السلبية كافة للعقار.

المبحث الأول: المضاربة العقارية

المطلب الأول: مفهوم المضاربة العقارية

وهي رفع سعر الأرض وبيعها بثمن أكبر من قيمتها الفعلية بسبب وضعيتها الحضرية وموقعها بقرب من مواقع التجهيزات والهيكل الأساسية، تنتج عن التنافس الشديد بين المتعاملين في سوق العقار الحضري من أجل تحقيق أكبر قدر ممكن من الربح، ويتحكم في سعر العقار متغيران أساسيين هما "العرض والطلب" ¹.

¹عربي محمد التعمير وآليات التحكم في تسيير العقار الحضري في مدينة الجزائر دراسة حالة (مدينة البويرة)، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2014-2015، ص19

تعد المضاربة هيالتي تحكمسوقالعقاراتوليسالمنافسةومنتمعدناقوسخطر يهددالاقتصاد القوميأنه ليساستثمار حقيقيكم
ايعرضالسوقالعقاريهلهازمتعددة

ويشيرالخبراءإلأنهعادةالعرضيفوقالطلبكثيروعندمايكونالعرضأكثرمنالطلببتخفضالأسعار تلقائياً، إلاأنهذهالقاعدةتعدصحي
حةعندما تكونالسوققائمةعلالمنافسةالحقيقيةوليسالمضاربةفالشغلاولولواأخيراًلأصحابالعقاراتوالمستثمرينفيهذاالمجالهو
حصولعلناًكبونسبةربحتلوكانذلكعلحسابالمواطن¹

فالتعلق بالارض، وبالملكية العقارية، لما توفره من استقرار وادخار في نفس الوقت، يؤدي إلى زيادة
الطلب على الأراضي، سواء بالمدن أو بالمناطق المحيطة بها، ولعل هذا التفاوت بين التمسك بالملكية، وتزايد
الطلب المبني على أساس توقع ارتفاع ثمن الأرض، يبعث على المضاربة العقارية².

إن المضاربة العقارية، لها تأثيرات سلبية على المستوى الاقتصادي والاجتماعي، إذ تؤدي إلى التضخم
في الاقتصاد، كما أنها تؤثر سلباً على مجريات التخطيط الحضري، فهي لا تساهم في الدورة الاقتصادية بشكل
سليم، كون الذين يمارسوا المضاربة العقارية، يحاولون الاستفادة من وضعية ندرة الأراضي، وعدم التوازن بين
العرض والطلب، الذي تعرفه السوق العقارية³.

المطلب الثاني: أسباب ظهور المضاربة العقارية

أولاً: الحصول على السكن والقدرة على الدفع

فكثرة الطلب على المساكن وعدم وجود استراتيجية تنظيمية في هذا المجال أديا إلىالاشتداد المضاربة على
سعر السكن وإلى ارتفاع أسعار الإيجار في القطاع الخاص إلى مستوياتتتجاوز قدرة الغالبية العظمى من
الجزائريين. ووفقاً لمصادر غير رسمية، تضاعفت الأسعارخمس مرات منذ عام 2004. ويسهم الاتجار غير
المشروع بالمساكن العمومية الإيجارية والمساكن العمومية المدعمة أيضاً في زيادة المضاربة على أسعار السكن.
ويبدو أن وكالات الإيجار الخاصة تحدد في أغلب الأحيان معايير جائزة، مثل دفع مبلغ إيجار سنة مسبقاً.
وفيمايتعلقبارتفاع سعر العقار، تلاحظ المقررة الخاصة أيضاً أن المبلغ الذي يُدفع مقدماً للاستفادة من المساكن

¹ محمد محمود يوسف، المدرس المساعد بكلية التخطيط العمراني والإقليمي-جامعة القاهرة، "المضاربة العقارية في الدول العربية بين

الربح والخسارة"، نشر هذا التقرير بموقع إدلال والشبكة العربية العالمية ص01

² فضل علي محمد رفيق، ماجستير في علوم المجال جامعة ابن الطفيل القنيطرة المغرب. "المضاربة العقارية وأثرها على
المجال الحضري بأمانة صنعاء " 2013.

³ هارلود دنكرلي، سياسة الأرض الحضرية، ترجمة نور الدين خليل، دار التعاون للطبع والنشر، القاهرة، 1985، ص194.

الترقوية (ما بين 700.000 دينار ومليون دينار) مما يعوق الحصول على السكن اللائق ويمكن أن يؤدي إلى انتقال كاهل الأسر المعنية بالديون وإفقارها¹.

ثانيا: ارتفاع ثمن العقار "إقصاء فئات اجتماعية على حساب فئات أخرى"

لقد أصبح هذا الارتفاع، في ثمن العقار يشكل عبئا ثقيلًا على عمليات البناء والسكن الشيء الذي يؤدي لا محالة إلى غلاء منتج السكن، وإلى عجز غالبية السكان عن اقتناء سكن يناسب دخلهم الشهري المتواضع. كما أن سلبيات هذا الارتفاع غير الطبيعي، لثمن الأراضي يؤدي حتما إلى ارتفاع كل ماله علاقة بالبناء، من مواد للبناء وشقق وبنائيات وقيمة الإيجار.

لا شك، في أن القيمة العقارية في المجال الحضري، لا تتحدد بفعل ميكنزمات العرض والطلب فقط، ولكن ترتبط كذلك، بتزايد الطلب على أراضي معينة في مناطق محددة، لأن الطبيعة الخاصة للأرض، ليست كالسلع المعروضة في الأسواق الاقتصادية، فموقع الأرض ووظيفتها وأهميتها في النسيج الحضري، له دور أساسي في ارتفاع ثمن العقار، الذي من شأنه أن يؤثر سلبا على التوزيع العادل للمجال الحضري، مثلما يؤثر على مسار التخطيط الحضري العمراني المقرر²

وغالبا ما يفضل أصحاب الأراضي، الاحتفاظ بملكياتهم لتحقيق المزيد من الأرباح مع مرور الوقت، وتزايد الطلب عليها، وأمام هذا الطلب المتزايد، أصبحت الملكية العقارية، منتوجا نادرا يتهافت عليه مختلف المتدخلين في مجال التعمير، وبفعل احتكار الأراضي من طرف أصحابها، تتم عرقلة عمليات التعمير بمختلف أنواعها. فمشكلة المضاربة العقارية وتجميد الأراضي، ناتج في الواقع عن المفهوم والتصور اللذين تأخذهما الملكية الخاصة داخل المجتمع؛ والملكية حسب القوانين الليبرالية، حق مطلق يمنح لصاحبه حق التمتع والتصرف في ملكيته، متى وكيفما شاء.

¹ مجلس حقوق الإنسان الدورة التاسعة عشرة، البند ٣ من جدول الأعمال، تعزيز وحماية جميع حقوق الإنسان، المدنية والسياسية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية، بما في ذلك الحق في التنمية، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق، رايكلرولتك البعثة إلى الجزائر ، 2011، ص14

² الهادي مقداد، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى، الطبعة الأولى ، 2000، مطبعة النجاح الجديدة- الدار البيضاء، ص93.

المطلب الثالث: آثار المضاربة العقارية

لقد تحولت الملكية العقارية، من رمز للجماعة، إلى أداة للعزلة وعدم التضامن، وتتسم بالسلبية، لأن المشكلة العقارية، أضحت عائقا أمام التطور العمراني، وكما يصفها البعض بعدو التعمير والتخطيط الحضري.

ونظرا للأرباح المضمونة، التي تعود من خلال المضاربة العقارية على المعنيين بها، فإنها لا تساعد بذلك على تنمية الإنتاج وعلى تطور المجال الحضري، بقدر ما تعمل على شل التهيئة الحضرية للمدينة، وعلى جعل أقلية من الفاعلي في السوق العقارية، تتحكم في نمط عيش أغلبية الساكنة.

فجل الباحثين يتفقون على أن المضاربة العقارية، تؤثر بشكل سلبي على المجتمع بكامله، حيث تؤدي إلى انزلاق الاستثمارات، نحو قطاع غير منتج بالمعنى الاقتصادي الدقيق، لأن هذا القطاع يعرف ارتفاعا في الأسعار بوتيرة تفوق ما يحدث في السوق الاقتصادية بشكل عام¹

وتعرف مختلف القطاعات الاقتصادية، تضخما بفعل ما يجري في المجال العقاري، كما يتأثر قطاع البناء وسياسة التهيئة بشكل سلبي، بفعل ظاهرة المضاربة، ويرى البعض أن أعمال المضاربين العقاريين تساهم في تعييب وعرقلة كل تخطيط حضري، إذ بدل إعداد استراتيجية حضرية وعمرانية منسجمة، تجد السلطات نفسها، بصدد إعداد سياسة دفاعية، لحماية الأنشطة الاقتصادية، وعلاج النسيج الحضري.

من هنا يتضح أن للمضاربة العقارية اثار بالغة على سياسة التعمير بحيث لا يمكن أن تحدد أهدافها وغاياتها إلا باعتماد سياسة عقارية واضحة المعالم وذات أهداف واضحة ومبرمجة، فعدم وضوح السوق العقارية وغياب آليات البرمجة لتوفير ما يلزم من الأراضي، وعدم التدخل في الوقت المناسب، من شأنه أن يعرقل توجهات الدولة في مجال التهيئة العقارية وبالتالي عرقلة برامج التنمية الحضرية والعمرانية.

إن تغليب الطابع الخصوصي على الملكية العقارية يجعلها سلبية، ويجب على سياسة التعمير أن تعمل على جعل حد لهذه السلبية، وفرض القيود على الحرية في التعامل مع الوعاء العقاري عن طريق التعرف عليه ومراقبة سوقه من أجل الحد من المضاربة فيه.¹

¹ لطيفة بصوص، إشكالية الاستثمار العقاري بين متطلبات القانون ورهانات التنمية، منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، الطبعة الأولى 2007، ص31.

أدت المضاربات العقارية إلى تزايد مهول في القيمة العقارية، مما لا يمكن مقارنته بالزيادات التي عرفتتها أسعار المنتجات الاقتصادية الأخرى، إذ إنه خلال سنوات الثمانينيات وبداية التسعينيات عرف معدل سعر السكن ارتفاعا سنوياراوح نسبة 10 في المائة. وعلى ضوء بحث مديرية الإحصاء حول مستوى المعيشة، فإنه من أجل الحصول على سكن متوسط ينبغي على العائلة البسيطة، نظرا إلى ضعف معدل دخلها السنوي، استثمار كافة دخلها على مدى فترة متوسطة تتجاوز أربع سنوات. ومن هذا المنطلق، أصبح الارتفاع في قيمة العقار يشكل عبئا ثقيلًا على عمليات التعمير والبناء والسكن، الشيء الذي أدى لا محالة إلى غلاء المنتج السكني وإلى عجز غالبية السكان الحضريين عن اقتناء سكن يناسب دخلهم الشهري المتواضعا علاوة على أن الارتفاع غير الطبيعي لثمن الأرض يؤدي حتما إلى ارتفاع كل ما له علاقة بالبناء والتعمير من مواد للبناء وشقق وبنيات وقيمة الشراء أو الكراء.

لقد أصبحت قيمة الكراء تتأثر بما يتراوح بين 30 و50 في المائة من الدخل الشهري للعائلات، ومن هنا تجد الفئات ذات الدخل المحدود نفسها مرغمة على مغادرة المدن في اتجاه المناطق المحيطة بها للبحث عن السكن العشوائي والسري الذي يظل في متناولها، مما ينتج عنه أن الطلب يفوق بكثير العرض.

المبحث الثاني: المضاربة المشروعة

المطلب الأول: تعريف المضاربة في الإسلام

المضاربة في الفقه الإسلامي هي عقد شراكة بين طرفين بمالٍ من جانب وعمل من جانب آخر، وتسمى أيضا المقارضة، ويطلق على الطرف أو الأطراف التي تقدم رأس المال برب المال، أما الطرف أو الأطراف التي تتولى بذل العمل فتسمى بالمضارب أو المقارض، بحيث يكون الربح المحقق مشتركا ومشاعا بين الأطراف حسب ما يتم الاتفاق عليه. ونلاحظ هنا أن مفهوم المضاربة في الفقه الإسلامي يختلف عن المفهوم الشائع للمضاربة في الفكر الاقتصادي المعاصر، حيث تتضمن الثانية عمليات البيع والشراء الصوري للأسهم والسندات في أسواق الأوراق المالية بغية الاستفادة من تقلبات الأسعار².

كما يستتبط من تعريفات الفقهاء أن فقهاء الحنفية اختصوا بتعريف المضاربة بأنها شركة وبينوا المراد من هذه الشركة وهو الربح وقالوا أيضا أنها شركة في الربح. بينما نجد أن فقهاء المالكية والشافعية والحنابلة اتفقوا

¹الهادي مقداد، مرجع سابق، ص118

²إضاءات، نشرته عويبيصدرها معهد الدراسات المصرفية، دولة الكويت العدد الأول أغسطس 2010، ص2

على تعريف المضاربة بأنها أن يعطي المالك المال للمضارب ليتجر فيه على أن ما يحصل من ربح يكون بين المالك والمضارب علي حسب ما يشترطان .وذهب خليل وأبو يحي الأنصاري إلي أن المضاربة توكيل من رب المال للمضارب ليتجر بماله على أن الربح علي حسب ما يتفقان عليه رب المال والمضارب .

المطلب الثاني: مشروعية المضاربة

وفيما يخص مشروعية المضاربة، فقد جاء في السنة أن الرسول عليه الصلاة والسلام قد خرج قبل بعثته مضاربا في مال أمنا خديجة رضي الله عنها. كما أن العمل استمر بهذا العقد بعد بعثة النبي صلى الله عليه وسلم، وكذلك في عهد الصحابة رضوان الله عليهم¹.

فلا خلاف بين الفقهاء على مشروعية المضاربة وجوازها وأنها كانت في الجاهلية فأقرها الإسلام، فقد قال ابن عبد البر رحمه الله: " والقراض مأخوذ من الإجماع الذي لا خلاف فيه عند أحد من أهل العلم، وكان في الجاهلية فأقره الرسول صلى الله عليه وسلم في الإسلام . " واستدل بعضهم على ذلك بأدلة من الكتاب والسنة والإجماع، بينما استدل آخرون فقط بالإجماع المستند إلى السنة التقريرية . ودليل المشروعية من الكتاب قوله تعالى: " وآخرون يضربون في الأرض يبتغون من فضل الله " المزملة، فالمضاربة فيها معنى الضرب في الأرض والانتشار فيها للمتاجرة طلبا للرزق . أما دليل المشروعية من السنة، ما روي أن العباس بن عبد المطلب إذا دفع مال مضاربة اشترط على صاحبه ألا يسلك به بحرا وال ينزل به واديا وال يشتري به ذات كبد رطبة، فإن فعل فهو ضامن، فرفع شرطه إلى رسول الله - صلى الله عليه وسلم - فأجاز هو وأخرجه البيهقي في السنن الكبرى . وقال الرسول عليه الصلاة والسلام : «ثالث فيهن البركة: البيع إلى الأجل، والمقارضة، وإخلاق البر بالشعير للبيت للبيوع، سنن ابن ماجه . كذلك بعث الرسول عليه الصلاة والسلام والناس يتعاملون بالمضاربة فلم ينكر عليهم ذلك، فكان ذلك تقريرا منه لهم، والتقرير أحد وجوه السنة . أما دليل المشروعية من الإجماع، فقد تعامل الصحابة - رضوان الله عليهم - بالمضاربة ولم يكن فيهم مخالف لذلك، ما دل على المشروعية والجواز .

المطلب الثالث: اركان المضاربة

للمضاربة العديد من الأركان التي تضمن سيرها الحسن ومشروعيتها نذكر منها²:

المتعاقدان: يشترط فيهما كل من:

¹الهادي مقداد، مرجع سابق، ص118

²إضاءات، نشرة توعوية يصدرها معهد الدراسات المصرفية، دولة الكويت العدد الأول أغسطس 2010، ص3

- أهلية التصرف "البلوغ والعقل" والرضى حيث لا يقبل عقد المكره.

الصيغة: يشترط في صيغة عقد المضاربة ما يلي:

- أن تكون واضحة ومعبرة عن معنى العقد فلا يصح أن يقول له خذ هذا المال واتجر به لنفسك، أو خذ هذا المال واتجر به ورده إلي، لأن هذا من باب القرض، أو أن يقول خذ هذا المال وافعل به ما شئت، لأن هذا لا يعبر عن مراد صاحب المال وهدفه من دفع المال هل هو قرض أم هبة أم مضاربة .
- كما يشترط أن يعبر المضارب عن موافقته بشكل واضح بقوله قبلت أو وافقت، فلا يصح العقد بأية ألفاظ تحتل أكثر من معنى.

رأس المال: يشترط في هذا الركن الشروط التالية :

- أن يكون رأس مال المضاربة من النقود، ويجوز عند بعض الفقهاء أن يكون عينا كأن يقدم رب المال سيارة مثال ليعمل عليها المضارب والربح بينهما.
- يجب أن يكون رأس المال معلوما علما نافيا للجهالة.
- يجب تمكين المضارب من رأس المال وتسليمه إياه.
- لا يجوز أن يكون رأس المال أو جزءا منه دينا لرب المال على المضارب أو غيره، كأن يقول له اتجر بالمال الذي داينتك إياه والربح بيننا بل يجب أن يدفع المدين دينه أولا ويسلمه للدائن ثم ينشأ عقد المضاربة.

الربح: وهو ناتج العمل عن عقد المضاربة، ويشترط فيه ما يلي:

- يجب أن يتم الاتفاق على كيفية توزيع الأرباح عند بداية التعاقد بين الطرفين.
- لا يجوز تحديد مبلغ مقطوع عائدا مضمونا لأحد الطرفين، بل يجب أن يكون الربح نسبة مشاع بينهما كأن يكون نصيب كل واحد منهما النصف أو الثلث أحدهما وهكذا.
- في حال سكوت الطرفين أو أنهما نسيا تحديد الربح، يتم اللجوء إلى العرف السائد في مجال العمل الذي فيه المضاربة

• يحتسب الربح بعد خصم كافة المصاريف الناتجة عن العمل

- في حال الخسارة، تخصم قيمتها من رأس المال ولا يجوز أن يتحمل المضارب تغطية الخسائر الا في حال التعدي أو التقصير

العمل: وهو الركن الأخير من أركان المضاربة، ويشترط فيه ما يلي:

- يجب أن يختص المضارب بالعمل وحده، ولا يجوز لرب المال أن يعمل معه. وقد أجاز بعض الفقهاء أن يعمل رب المال بالمضاربة في بعض الأحوال كأجير مثال يستخدمه المضارب شريطة ألا يتدخل في شؤون العمل أو يشارك في اتخاذ القرارات، أي يجوز له العمل في الأعمال التي ال تؤثر في نتائج

العمل كالحراسة والنقل وأمانة المخازن وغيرها، ويكون في هذه الحالة أجيرا عند المضارب وبرضاء المضارب.

- عدم تضيق رب المال على المضارب في عمله، وألا يتدخل في شؤون العمل يترك للمضارب حرية التصرف، فإن تدخل رب المال بالعمل ويمثل المضارب لأوامره وقراراته أصبح العقد عقد إجارة لا مضاربة.
- يجوز لرب المال عند العقد أن يشترط على المضارب شروطا من شأنها أن تقيد عمل المضارب في نطاق محدد.

المبحث الثالث: انعكاسات المضاربة العقارية على أزمة السكن

المطلب الأول: التأثير والتأثر بين أزمة السكن والمضاربة العقارية

تعرف العلاقة بين المضاربة العقارية وأزمة السكن التي تعرفها الجزائر حاليا بانها علاقة تأثر وتأثير متبادل حيث انها علاقة تطارديه تستلزم الفهم الحسن لأسباب ونتائج وانعكاسات كل ظاهرة على الأخرى بغرض إيجاد حلول للنهوض بالسوق العقارية، فنلاحظ ان التداخل ناتج عن:

- عدم وجود تشريعات واضحة فيما يتعلق بالعقار واستخدام الأرض، وخضوع عقار البناء لأعمال المضاربة والوساطة، وما نتج عنه من ارتفاع. أسعاره، فيصعب على الفئات الحضرية الفقيرة الوصول إليه وهو أحد أسباب أزمة السكن.¹
- أدى ارتفاع معدل شغل المسكن الوافد إلى بروز مشكلات الإسكان الحضري، إذ ارتفع إيجار المسكن، ومنه ارتفعت قيمة العقار الحضري، والذي بدوره ادى إلى زيادة المضاربة على الأرض، فظهر العزل الاجتماعي فنتقل الفئات الحضرية الفقيرة محدودة الدخل التي لا تستطيع التنافس على العقار بسبب وضعيتها السوسيو اقتصادية.²
- وتشمل أهم نتائج أزمة السكن ما يلي: شدة اكتظاظ المسكن، ووجود أحياء قصديرية ومساكن عشوائية تفقر إلى الشروط الدنيا التي تسمح بالعيش الكريم، واستمرار الممارسة المتمثلة في تأجير أماكن ضيقة مثل الغرف والكاراجات مساكن للأفراد، والمضاربة على أسعار، وارتفاع عدد حالات الإخلاء عقب قرارات قضائية صدرت بناءً على مبادرة أشخاص، واستمرار الإقامة في المساكن المخصصة لحالات

¹عبدالعاطي السيد: الإنسان والبيئة، دار المعرفة الجامعية الإسكندرية، مصر 1999، ص 288.289

²محمد عزوز، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، «مشكلات الاسكان الحضري. المناطق الحضرية المتخلفة لمدينة سكيكدة نموذجا»، جامعة منتوري قسنطينة، 2005-2006، ص 103

الطوارئ، وتردي المباني القديمة الموروثة عن الحقبة الاستعمارية والعثمانية، وتدهور الرصيد السكني الذي بنته الدولة.¹

- ضعف السوق العقارية الجزائرية حيث لا يكاد يوجد أثر للسوق العقارية في بلادنا خلافا على ما يمكن ملاحظته في معظم البلدان الأخرى ويرجع ذلك إلى عدة أسباب منها²:
- ان الجزء الأكبر من المساكن التي أنجزتها الدولة، بيعت بفضل نظام التنازل التملكيللمستفيد وبأسعار محددة إداريا مما يتيح دائما إلى إمكانية إعادة بيعها في السوق العقارية الحرة والتي تحقق فائض قيمة جوهرية للمسكن وحتى المساكن الوظيفية كانت موضوع مثل هذه العملية مما جعل معظم الإدارات والمؤسسات العمومية محرومة من ممتلكات إيجارية تسمح لها بإسكان موظفيها على ما هو معمول به في معظم البلدان، وكان نتيجة هذه الآليات أ جزءا كبيرة من المساكن العمومية ضاع في " فخ " المضاربة دون أن يساعد ذلك على تحسين ظروف الحصول على سكن.
- أدت أزمة الإسكان إلى طلب قوي على الأراضي المخصصة للبناء والمضاربة القوية؛ في الجزائر عام 2006 كان اختلاس الأراضي الزراعية موضوع 15600 تحقيق فتحته 63 محكمة؛ شرق البلاد أعتبر الأكثر تضررا من تحويلات هذا القطاع ب 7237 حالة؛ مما صعب تطبيق لوائح التخطيط العمراني المتعلقة بحدود خطط التنمية الحضرية وتشكيل احتياطات الأراضي؛ كما أن الوسائل المتاحة للدولة لمنح تصاريح البناء، ووضع اللوائح، وتفتيش المواقع تظل غير كافية أو غير فعالة.³

المطلب الثاني: الإجراءات المتخذة للحد من المضاربة السلبية

الفرع الأول: التدابير الوقائية لتجنب المضاربة السلبية

- يجب تقادي المعرقلات الإدارية وتسهيل الإجراءات اللازمة، كإجراءات تحصيل الأراضي الصالحة للبناء والتدخل في مجال الأراضي للقضاء على المضاربة، منح عدة أشكال من المساعدة المباشرة وغير

¹ مجلس حقوق الإنسان الدورة التاسعة عشرة، البند ٣ من جدول الأعمال، تعزيز وحماية جميع حقوق الإنسان، المدنية والسياسية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية، بما في ذلك الحق في التنمية، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق، راكمولونك البعثة إلى الجزائر ، 2011، ص 09-10

² بن جود فاطمة زهرة، المشاريع السكنية الجديدة في الجزائر بعد الإصلاحات. ولاية غليزان كنموذج. جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، 2013-2014 ص 72.

³ M. Amrane Mokhtar ,pour l'obtention du diplôme de Magister option : Urbanisme. « **LE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE. Les Objectifs et les moyens de production.** ». Université du Mentouri, p 62-63.

المباشرة لكل من مطوري العقارات والمستفيدين من الإسكان؛ تشجيع ملكية المنزل من خلال المساعدة المالية مباشرة، توفير الموارد المالية الضرورية...الخ من جهة أخرى يجب وضع مراقبة صارمة (لتفادي المضاربة) على المقاولين أو المتعاملين العقاريين، لأن عمليات إنجاز السكنات عملية صعبة وتخضع للمضاربة وعليه يجب على الدولة سن قوانين من شأنها تجنب مثل هذه التجاوزات¹.

- كلما اتسعت السياسة السكنية، كلما كان ذلك أفضل من أجل تخطي جميع العواقب أو المشاكل التي تعيق مسارها، وكلما كان تجاوبها مع المستجدات الاقتصادية ممكنا ومرغوب فيه.²
- تحدد البلديات التقسيمات الفرعية وتبيع الحصص على أساس تقدير الدولة الذي هو أقل بكثير من الأسعار المعروضة في السوق الحرة. يجتمع المتقدمون في تعاونية ليكونوا قادرين على تخصيص قطع بناء ذات أولوية. في أغلب الأحيان، هذه مجموعات مهنية -الأطباء والمحامين والقضاة والمعلمين - أو حتى الموظفين الذين ينتمون إلى الشركات. ولكن لا يكفي الانتماء إلى مثل هذه المنظمة ومنحها الكثير من الأراضي³
- توفر عملية إنشاء التعاونيات العقارية معلومات عن المضاربات التي تحدث بهذه الصيغة الجديدة

الفرع الثاني: موقف القانون الجزائري من المضاربة السلبية

تعتبر القوانين الوضعية المضاربة السلبية من العقود الضارة بالاقتصاد لذا تجرمها كونها مبنية على فكرة الحظ أكثر من عنصر العمل الذي يعتمد عليه الاقتصاد ولقد جرم المشرع الجزائري التعامل بمثل هذه المضاربة في العديد من القوانين وهذا ما سنشير إليه:

أولاً: في إطار قانون الأسعار لسنة 1989:

- جاء في مضمون المادة 26 من قانون الأسعار: "تعتبر غير شرعية ويعاقب عليها طبقاً الأحكام هذا القانون الممارسات والعمليات المدبرة والمعاهدات والاتفاقيات الصريحة أو الضمنية التي ترمي إلى التشجيع المصطنع في رفع الأسعار قصد المضاربة"⁴.
- كما نصت المادة 25 من قانون 02/04 في فقرتها الثانية المتعلقة بالممارسات التجارية انه "يمنع على التجار حيازة مخزون من المتوجات بهدف تحفيز الارتفاع الغير مبرر للأسعار"¹.

¹بن جود فاطمة زهرة، المشاريع السكنية الجديدة في الجزائر بعد الإصلاحات. ولاية غليزان كنموذج. جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، 2013-2014 ص43

²مرجع سابق ص43.

³M. Amrane Mokhtar, p 61

⁴ القانون رقم 12/89 الصادر في 05 جويلية 1989 المتعلق بالأسعار. الجريدة الرسمية رقم 29 لسنة 1989. الملغى بموجب الأمر رقم 06/95 الصادر بتاريخ 25 جانفي 1995 المتعلق بالمنافسة.

- من المادتين السابقتين نستخلص لأن المشرع تعرض إلى المضاربة السلبية دون ذكر أحكامها ولا مفهومها.
- يمكن القول انه بمفهوم المخالفة كل ما لا يقع تحت هذا النوع من المضاربات تعتبر من العقود المباحة قانونا وتصنف في إطار الأعمال التجارية.

ثانيا: في قانون العقوبات

- بتصفح قانون العقوبات الجزائري المشرع قام بتجريم المضاربة السلبية وذلك بموجب نص المادة 172 منه التي تنص على: "يعد مرتكبا لجريمة المضاربة غير المشروعة ويعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى خمس سنوات وبغرامة من 5000 دج إلى 10000 دج كل من أحدث بطريق غير مباشر أو عن طريق وسيط رفعا أو خفضا مصطنعا في أسعار السلع أو البضائع أو الأوراق المالية العمومية أو الخاصة أو شرع في ذلك."²
- باستقراء المادة والرجوع إلى مفهوم المضاربة السلبية فإننا نجدتها تتطابق وهذا المفهوم كون عناصر المضاربة السلبية هو ارتفاع الأسعار وتحقيق العائد المرتفع في ظل مخاطر مرتفعة وارتباط الأرباح بتقلبات الأسعار.

ثالثا: بالنسبة لقانون المنافسة

لقد أشار المشرع ضمنا لهذه المضاربة بالرغم من عدم تحديد معالمها. بالرجوع إلى قانون المنافسة الصادر 2003³, الذي ألغى أحكام قانون المنافسة الصادر في 1995 تحت رقم 06/95 نظم في المادة 06 فقرة 4 مايلي: "تحضر الممارسات والأعمال المدبرة والاتفاقيات والاتفاقات الصريحة والضمنية عندما تهدف إلى عرقلة حرية المنافسة أو الحد منها أو الإخلال بها في نفس السوق أو في جزء جوهري منه. لا سيما عندما ترمي إلى عرقلة تحديد الأسعار حسب القواعد السوق بالتشجيع المصطنع لارتفاع الأسعار أو انخفاضها."⁴

¹القانون رقم 02/04 المؤرخ في 23 يونيو 2004 يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية. الجريدة الرسمية رقم 41 لسنة 2004.

²راجع الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08 يونيو 1966 يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.

³الأمر رقم 03/03 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بالمنافسة الجريدة الرسمية رقم 43 لسنة 2003.

⁴تقابلها المادة 06 من الأمر 06/95 المؤرخ في جانفي 1995 المتعلق بالمنافسة. جريدة رسمية عدد 09.

من المادة نصل إلى أن قانون المنافسة حرم المضاربة السلبية مادامت تؤدي إلى ارتفاع الأسعار أو انخفاضها. وهو مستخلص من العبارة التالية: "التشجيع المصطنع لارتفاع الأسعار أو انخفاضها" التي يمكن اعتبارها بمثابة تعريف لهذه المضاربة.

رابعاً: في قانون النقد والقرض

تعتبر الفائدة على القروض من المصادر التمويلية الأساسية في النظم المصرفية. وتتميز هذه في الفائدة كونها ثابتة عكس ما هو، في المضاربة السلبية التي يكون فيها الربح قائم على فكرة التقلبات الأسعار. بتصفح قانون النقد والقرض نتوصل إلى أن المشرع لم يشر إلى هذا النوع من المضاربات لا باعتبارها آلية تجارية ولا مالية.¹

المطلب الثالث: المضاربة المشروعة وامتهازاتها

جاء الإسلام بمنهج كامل للحياة الإنسانية في مختلف الحالات، وتكفلت أحكامه بإسعاد البشرية، واشتملت أحكام الفقه الإسلامي على طرق عديدة لاستثمار المال استثماراً حلالاً، وهيأت الأسباب لقيام العديد من شركات الأموال بأنواعها المختلفة؛ ومنها المضاربة أو القراض، وهي تقوم على التأليف بين المال وبين العمل في تكامل اقتصادي يحقق مصلحة أرباب المال والعمل على حد سواء؛ لأن الإنسان بطبعه يحتاج إلى غيره، وربانسانيملك نقوداً أو سلعاً معينة إلا أنه محتاج إلى سلع أخرى موجودة عند غيره، فاقترضت حكمة الله تبارك وتعالى تشريع العقود لتبادل الحاجات، وتنمية الأموال، لذلك كان عقد المضاربة من المعاملات التي تحتاج إلى بيان.

الفرع الأول: تطبيقات المضاربة في البنوك الإسلامية

إن صيغة المضاربة هي الصيغة الأساسية التي قامت عليها البنوك الإسلامية في عمليات الاستثمار. وقد ظهرت صور من المضاربات الجماعية، وذلك بقيام عدد من الناس بتقديم رأس المال لعامل واحد ليتولى المضاربة لهم في أموالهم، ومنها نشأت فكرة الودائع الاستثمارية بالبنوك الإسلامية، حيث يقدم المودعون أموالهم إلى البنك، باعتباره مضارباً، ويحكم العالقة بين الطرفين عقد المضاربة، موضحاً فيه شروط المضاربة، وطريقة توزيع الربح، كما يتضمن العقد المبرم تفويض البنك تفويضاً مطلقاً أو مقيداً في استثمار الأموال، وكذلك حقه في إعطاء الأموال للغير ليضارب فيها. وتعتبر عقود المضاربة مناسبة لتمويل أي نوع من مشاريع الأعمال،

¹الأستاذة طايبي وهيبه، مفهوم مصطلح "المضاربة الشرعية" بين الفقه والقانون المصرفي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، مجلة محكمة سداسية العدد 2011/01 كلية الحقوق جامعة بجاية ص112.

ومنها المشاريع الصناعية والتجارية والعقارية والزراعية، وغيرها مما يقع ضمن سياسة البنوك التمويلية. وتستخدم المضاربة في البنك في اتجاهين:

- **الاتجاه الأول:** أن يتسلم البنك النقود التي يرغب أصحابها في استثمارها، سواء بطريقة الإيداع في حسابات الاستثمار المشترك، أو بالاكتتاب في سندات المضاربة المشتركة، وذلك على أساس القبول العام باستعمالها في التمويل المستمر والمختلط مقابل الاشتراك النسبي فيما يتحقق سنويا من أرباح صافية، ودون القيام بتصفية عمليات التمويل غير المهيأة للمحاسبة.
- **الاتجاه الثاني:** أن يتم تمويل العميل في المصارف الإسلامية عن طريق المضاربة وفق الإجراءات التالية: يقوم العميل بالتقدم للمصرف بطلب لتمويل مشروع معين حيث يرغب في قيام المصرف بتمويل المشروع بالكامل له، على أن يرفق بهذا الطلب دراسة جدوى للمشروع. ثم يقوم المصرف بتقييم جدوى المشروع المطلوب تمويله، وفي حالة الموافقة عليه يدفع قيمة التمويل بالكامل (بصفته صاحب المال) للعميل، على أن يقوم العميل بعد ذلك بإدارة أعمال المشروع (بصفته المضارب)، وفق ما هو مخطط له بدراسة جدوى المشروع، وبعد الانتهاء من أعمال المشروع يتم تصفية المشروع وفق الشروط المتفق عليها في العقد.

الفرع الثاني: أهمية المضاربة المشروعة

لقد أباح الإسلام التعامل بالمضاربة لشدة حاجة الناس إليها، ولما يترتب عليها من منافع عديدة، فالإسلام حريص كل الحرص على استثمار الآمن، وحريص أيضا على قيام الإنسان بالعمل وابتعاده عن الكسل والتعطل، وليس كل من يملك المال لديه القدرة على العمل فيه واستثماره، والكل من يملك القدرة والكفاءة على العمل يتوافر لديه المال، ومن هنا كانت المضاربة الأداة التي تحقق التعاون المثمر بين المال والعمل لصالح الطرفين والمجتمع في آن واحد. وتتحقق بمشروعية هذا العقد سد حاجة الطرفين وتوسعة أبواب الرزق لهما، بالإضافة لما فيه من نفع للمجتمع وتنمية لموارده.

وللمضاربة أهمية خاصة في عالم الاستثمار، فهي من روافد المصارف الإسلامية، ومن المعاملات الاقتصادية التي تفتح آفاقا لتعاون المستثمرين والعمل لتحقيق منافع مشتركة بمشاريع إسلامية، وتهدف هذه الدراسة للمضاربة إلى التركيز على الجهود المبذولة للتنمية وتوجيهها للاستثمار الحلال، والتخلص من المعاملات الربوية أخذا وعطاء، ومحاولة لإنقاذ البشرية من أزمتها الاقتصادية، وإحلال البديل الإسلامي. المضاربة إحدى الأساليب الاستثمارية التي تساهم في بناء النشاط الاقتصادي الإسلامي، وهي حجر

الأساس فيه:

- المضاربة تحقق لمن يملك المال فرصة الاستثمار دون عناء البحث عن الشخص الأمين المستقيم، ودون الحاجة إلى دراسة نوع النشاط الذي يمكن الدخول فيه
- توفر للمودع الفرصة في الحصول على نصيبه من الأرباح، أو خروجه من المضاربة
- تساعد في التغلب على مشكلات البطالة
- مقترحات لتطوير المضاربة في المصارف الإسلامية
- مازالت المصارف الإسلامية بحاجة إلى تطوير أسلوب المضاربة في معاملاتها، وذلك لما لهذا الأسلوب من أهمية، ومن الأمور التي قد تعين على تطوير هذا الأسلوب ما يأتي:
- توعية الأمة بأهمية عقد المضاربة، وأثره على المجتمع، من الناحية الدينية، والاقتصادية.
- قيام الدولة بسن القوانين والتشريعات الملائمة التي تضمن حق كل طرف من أطراف المضاربة.
- المضاربة من المعاملات الشرعية، وهي ميدانٌ واسع للتطبيق العملي، كما أنها تلبي حاجات الناس، ومصالحهم في إطار القواعد الشرعية.
- المضاربة المشتركة تمثل حجر الأساس في بناء المصارف الإسلامية، وهي البديل للنظرية الربوية، وتساهم في حل كثير من المشاكل الاقتصادية؛ مثل البطالة والتسول وغيرها.
- النمو المطرد للمصارف والمؤسسات المالية الإسلامية، التي تعتمد على المضاربة المشتركة؛ مما يجعل الحاجة ماسة وضرورية لدراسة التطبيق العملي لها، وإمكانية تطويرها

الخاتمة

من هنا يتضح أن للمضاربة العقارية اثار بالغة على سياسة التعمير بحيث لا يمكن أن تحدد أهدافها وغاياتها إلا باعتماد سياسة عقارية واضحة المعالم ذات أهداف واضحة ومبرمجة، فعدم وضوح السوق العقارية وغياب آليات البرمجة لتوفير ما يلزم من الأراضي، وعدم التدخل في الوقت المناسب، من شأنه أن يعرقل توجهات الدولة في مجال التهيئة العقارية وبالتالي عرقلة برامج التنمية الحضرية والعمرانية.

تعد المضاربة من أهم الأدوات الاستثمارية في النظام المالي الإسلامي، و التي يمكن أن تقوم بدور فعال في تدبير الموارد المالية لتمويل المشروعات بمختلف أنشطتها في الدولة. وهي إحدى صيغ الاستثمار التي شرعها الإسلام و أباحها تيسيرا على الناس حتى يستفيد صاحب المال الذي لا يملك القدرة على استثماره من كفاءة العامل الذي يمتلك الخبرة و لا يتوفر لديه المال، فيتحقق نتيجة هذا التعاقد و التعاون بين الطرفين منافع كثيرة .

الفصل الرابع

الفصل التطبيقي

الفصل الرابع

الفصل التطبيقي: الإجراءات المنهجية للدراسة

- 1 مجالات الدراسة
- 2 المنهج المستخدم في الدراسة
- 3 أدوات جمع البيانات
- 4 عرض وتحليل نتائج الدراسة

الإجراءات المنهجية للدراسة

ان محاولة اثبات الدراسة النظرية بالدراسة العلمية الميدانية من اهم مساعي البحث العلمي لملا الفجوة القائمة بين النظرية والواقع، بغية تحقيق اهداف الدراسة والاجابة على تساؤلات الاشكالية، من خلال استخدام مجموعة من الادوات والاجراءات التي تساعدنا في جمع المعلومات عن الواقع المعاش مكان الدراسة، وهذا ما سنحاول تناوله.

أولاً: مجالات الدراسة

طرحنا المشكلة البحثية وأهم المداخل والنظريات التي تعالجها، كما استعرضنا مجموعة من البحوث والدراسات التي تناولت موضوع البحث أثر المضاربة العقارية على أزمة السكن ومختلف جوانبها المتعددة. ونحاول في هذا الفصل تقصي الحقائق وطرح مختلف التساؤلات على ذوي الخبرة.

1. المجال المكاني:

لا تكتمل أهمية البحث العلمي والبحث الاجتماعي بوجه خاص، إلا إذا ربطناه بواقع معين وخاص به للتأكيد مما توصل إليه العلماء والنظريات التي وضعت والتأكد من صدق النتائج التي توصلنا إليها.

1.1 الإطار الجغرافي:

تقع ولاية بسكرة في الناحية الجنوبية الشرقية للبلاد؛ تحت سفوح كتلة 21 جبال الأوراس، التي تمثل الحد الطبيعي بينها وبين الشمال، وتتربع على مساحة تقدر ب 509.80 كلم 2 وتضم 33 بلدية و 12 دائرة ويحدها¹:

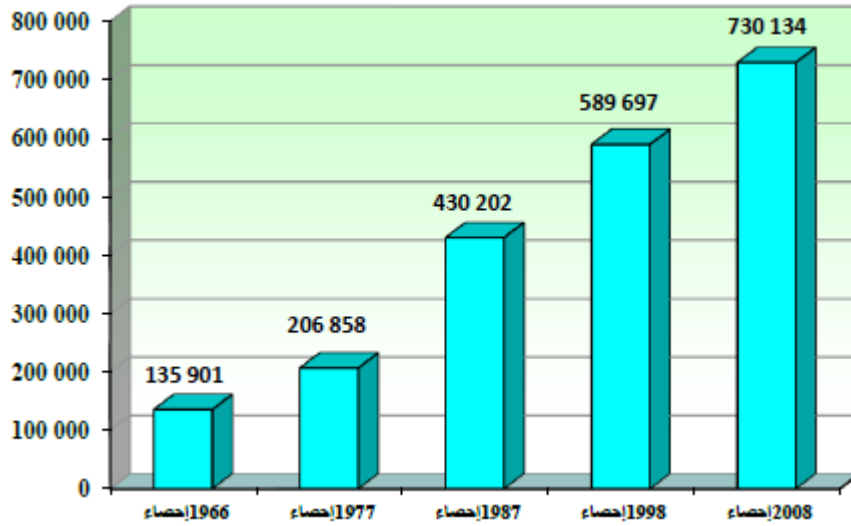
- ولاية باتنة من الشمال.
- ولاية مسيلة من الشمال الغربي .
- ولاية خنشلة من الشمال الشرقي .
- ولاية الجلفة من الجنوب الغربي .
- ولاية الوادي من الجنوب الشرقي .
- ولاية ورقلة من الجنوب.

¹مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجموع بلديات بسكرة، شتمة، الحاجب - المرحلة الأولى -

3.1 الإطار البشري:

• تطور عدد سكان الولاية من 1966 إلى 2008: تطور عدد سكان الولاية منذ الاستقلال تطورا مهما، حيث قدر سنة 1966 ب 135.901 نسمة، ليرتفع في سنة 1977 إلى 206.856 نسمة بنسبة نمو تقدر ب 3.8%¹.

في إحصاء سنة 1987، ونتيجة لتحسن الأوضاع المعيشية للسكان من جهة وكذا عاملا لهجرة نحو الولاية من جهة أخرى، تضاعف عدد سكان الولاية إلى 430.202 نسمة بنسبة نمو تقدر ب 6.88%. وفي إحصاء سنة 1988 ارتفع عدد السكان إلى 589.697 نسمة بنسبة نمو تقدر ب 2.9% ليرتفع بعدها إلى 730.134 نسمة في آخر إحصاء للسكن والسكان لسنة 2008 بنسبة تقدر ب 2.30% فيما يلي شكل لرسم بياني يوضح تطور عدد سكان الولاية منذ سنة 1966 إلى 2008.



تقديرات السكان في 2010²:

- أعطت تقديرات السكان الى غاية 2010 النتائج النهائية التالية:

¹صبرينة معاوية مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع "التطوير الحضري والتنمية المستدامة في المدن الصحراوية -مدينة بسكرة-"، 2015/2016 ص180

²صبرينة معاوية مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع "التطوير الحضري والتنمية المستدامة في المدن الصحراوية -مدينة بسكرة-"، 2015/2016 ص180

-نسبة النمو السنوي 2.30

-الكثافة السكانية 36 ساكن /كم²

-نسبة النمو السنوي 2.30%

-الكثافة السكانية 36 ساكن / كلم .

-العدد الإجمالي للسكان بلغ 775797 نسمة منهم:

• 395656 ذكور بنسبة 50.60%

• إناث بنسبة 49.40 %

-توزيع عدد سكان الولاية حسب التشتت:

• 77.14% .تجمعات مقر البلديات 598437 نسمة أي بنسبة

• % .تجمعات ثانوية 63600 نسمة أي بنسبة 8.20

• % .المناطق المبعثرة 104436 نسمة أي بنسبة 13.46

• السكان الرحل 9324 نسمة أي بنسبة 1.20 %

2. المجال الزمني

تم تطبيق دراستنا في فترتين:

أ. الفترة الممتدة من 26 مارس إلى 10 جوان حيث اعتمدنا على ملاحظة الظاهرة، التحليل، والدراسة لمختلف الوثائق والاحصائيات المتعلقة بالموضوع.

ب. الفترة الممتدة من 20 أوت إلى 1 سبتمبر حيث تم اجراء المقابلة في هاته الفترة مع مختلف أفراد العينة الغرضية.

3. المجال البشري (العينة وكيفية اختيارها)

1.3 عينة الدراسة

تعتبر العينة الجزء المصغر من المجتمع الأصلي، على أن تكون تحمل نفس خصائصه حيث يمثل هذا الاخير مصدر البيانات الإحصائية، والدلالات الكمية.

للعينة أنواع متعددة تختلف حسب ماهيتها ودورها ولموضوع دراستنا اخترنا العينة الغرضية

1.1.3 العينة الغرضية Purposive Sample

سميت هذه العينة بهذا الاسم نظرا لان الباحث يقوم باختيارها طبقا للغرض الذي يستهدف تحقيقه من خلال البحث، العينة الغرضية التي تم اختيارها لهذا البحث هي عينة المهندسين والعاملين بقطاع السكن بشكل خاصة حيث يتحدد المجال البشري في المهندسين والمسؤولين في قطاع السكن والتي تستطيع افادتنا في موضوع الدراسة من خلال الإجابة عن التساؤلات وإعطاء رأي وحلول حول الموضوع المطروح.

ثانيا: المنهج المستخدم في الدراسة:

إن طبيعة موضوع الدراسة والذي يدور حول أثر المضاربة العقارية على أزمة السكن تفرض على الباحث اتباع النهج الوصفي، والذي بدوره يعتمد على جمع البيانات والمعلومات والحقائق من إطار حقل البحث ثم تحليلها واستخلاص النتائج الخاصة بالدراسة وفق المنطلقات الغرضية للدراسة.

فتكمن أهمية المنهج الوصفي في هذه الدراسة في المساعدة على الوصول إلى بيانات حول قطاع السكن في الجزائر وذلك من خلال الاطلاع على واقع أزمة السكن ومختلف المعطيات التي تشير إليها وكذا ظاهرة المضاربة العقارية ومختلف انعكاساتها على قطاع السكن.

ثالثا: أدوات جمع البيانات

لكل بحث علمي أدوات وتقنيات يعتمد عليها كما لا يمكن اكتمال البحث دونها والتي من أجلها يصل الباحث إلى النتائج المحققة من الميدان، حيث أن القيمة الموضوعية لنتائج البحث مرتبطة بمدى فعالية الأدوات المنهجية المستخدمة، وذلك انطلاقا من موضوع الدراسة، وقد استعملنا لأجل هذه الدراسة ثلاث أدوات أساسية هي:

1. الملاحظة

تعتبر من أهم الأدوات المستخدمة خلال المرحلة الميدانية، والملاحظة في معناها العام تعني "الربط بين المشاهد والمسموع أثناء القيام بالدراسة أو البحث أو السلوك أو الشيء الملاحظ"¹ كما يعرفها محمد طلعت عيسى على أنها "الأداة الأولية لجمع المعلومات، وهي النواة التي يمكن أن يعتمد عليها للوصول إلى المعرفة العلمية، والملاحظة في أبسط صورها هي النظر إلى الأشياء وإدراك الحالة التي هي عليها"¹

¹ عقيلحسينعقيل: فلسفة مناهج البحث العلمي، مكتبة مدبولي، القاهرة، مصر، 1999، ص 284

إن الملاحظة التي اعتمدنا عليها هي الملاحظة المباشرة والتي بدورها تمكننا من معرفة حقيقة الوضع والحصول على معلومات عامة حول وضعية وحالة أزمة السكن وعلاقتها بالمضاربة العقارية في إطار المحيط المكاني للدراسة (مدينة بسكرة) كما لاحظنا سلوكيات وردود أفعالهم بالإضافة الى بعض المواقف والمعاملات المختلفة التي تتم بينهم في إطار التعاملات السكنية الدالة على المضاربة العقارية ولا تخلو ملاحظتنا من متابعة تطورات أزمة السكن في السنوات الأخيرة المقدمة في مختلف الوثائق والمقالات المدروسة.

2. المقابلة

1.2 المقابلة الخاصة: ونقصد بها إجراء حوار لفظي مباشر مع المبحوثين

2.2 المقابلة الحرة: حيث قمنا بمقابلة العديد من المسؤولين في مجال السكن والمختصين في الجوانب العمرانية

تم اجراء مقابلة مع مختلف موظفي مؤسسة دائرة التخطيط العمراني وتشبيد المساكن بولاية بسكرة DUCH والذين زدنا بمعلومات وبيانات إحصائية عن تطور الحظيرة السكنية بالمدينة تماشيا مع تطور عدد السكان ومعلومات عن المشاريع السكنية بالمدينة خلال السنوات الأخيرة قصد جمع معطيات عامة عن الموضوع المدروس

3.2 تطبيق استمارة المقابلة

لقد صممت هذه الأداة تناسب عينة البحث وتم طرح أسئلة الاستمارة عن طريق المقابلة المقننة، وهي أسئلة محددة ودقيقة تطرح بصورة مباشرة على المبحوثين وتسجل اجابات لحظية على الاستمارة وحاولنا قدر الإمكان فتح المجال وبحرية للحوار مع المبحوثين لجمع المزيد من المعلومات ولتقادي الفهم الخاطئ للأسئلة.

وتم بناء الاستمارة في صورتها النهائية أثناء الدراسة الاستطلاعية لتقدير مدى ملائمة أسئلتها لميدان الدراسة، مع مراعاة عامل الزمن المستغرق لملء الاستمارة وبذلك لخصت الاستمارة في صورة أسئلة موزعة على ثلاث محاور وكانت هذه الأسئلة عبارة عن أسئلة مفتوحة قصد الإلمام ببيثيات الموضوع.

3. الوثائق والسجلات

¹ عبد الله محمد عبد الرحمن، محمد علي البدوي: مناهج وطرق البحث الاجتماعية، دار المعرفة الجامعية، الاسكندرية ، 2000 ، ص 79.

أما الوسيلة الأخيرة المستخدمة في الدراسة هي الوثائق والسجلات والتي كانت مصدرا لجملة من البيانات والمعلومات عن النمو الحضري ومعطيات عن تطور حظيرة السكن والمشاريع السكنية في مختلف البرامج والسياسات والآفاق في مجال السكن والإسكان، حيث قمنا بالاطلاع على عدة وثائق إحصائية بدائرة التخطيط العمراني وتشبيد المساكن

رابعاً: عرض وتحليل نتائج الدراسة

بعد تطبيق إستمارة المقابلة قمنا بعملية معالجة البيانات و مراجعتها، حيث تعتبر عملية المراجعة أساسية وذلك لاحتمال وجود أخطاء قد تحدث أثناء عملية جمع البيانات ، إما لعدم توجيه أسئلة من قبل الباحث للمبحوثين ، و إما لإغفال تدوين بعض الإجابات من قبل الباحثين¹.

1. تفرغ وتحليل نتائج الدراسة

1.1 تفرغ وتحليل نتائج التساؤل الأول للدراسة:

- السؤال الأول والذي تمحور حول ماهي انعكاسات المضاربة العقارية على السوق العقارية؟ فكانت أغلب الأجوبة كالتالي:

خلق أزمة السكن، توتر في أسعار العقار، إعطاء فرصة لظهور مافيا العقار، ارتفاع أسعار العقار، ركود في البيع والشراء، إحداث اختلال في التوازن داخل السوق العقارية من حيث تذبذب و ارتفاع الأسعار وعدم مصداقية الأسعار المعتمدة من طرف مصالح أملاك الدولة، هيمنة السوق الموازية على حساب الهيئات الرسمية للدولة، عدم التحكم في وجهة العقار و استعماله مما يؤدي إلى التصرف فيه حسب أغراض شخصية ومخالفة لأدوات التعمير

2.1 تفرغ وتحليل التساؤل الثاني للدراسة

- السؤال الثاني والذي تمحور كيف يؤدي تضارب الأسعار إلى حدوث أزمة السكن؟ التخوف من الشراء والبيع في نفس الوقت .ضعف القدرة الشرائية .التخوف من الاستغلال،فقدان التوازن في منظومة العرض والطلب وخلق وسطاء (لا جدوى لهم) بين أصحاب العقارات والمواطنين (ذوي النية الحسنة)،التضارب

¹ عبد الله عامر الهمالي : أسلوب البحث الاجتماعي و تقنياته، منشورات جامعة قاريونس ، بنغازي ، ليبيا، 1988. ص 205

في الأسعار يحدث تذبذب وارتفاع في قيمة العقارات الموجودة للبناء مما يترتب عليه أزمة في السكن من حيث تقليص العرض (تقهقر عدد السكنات بطبيعتها المختلفة، وعدم قدرة ذوي الدخل المتوسط والبسيط على اقتناء سكن (فيما يتعلق بالبناء الذاتي)، فقدان التوازن بين العرض والطلب، ارتفاع في قيمة العقارات الموجهة للبناء

3.1 تفرغ وتحليل التساؤل الثالث للدراسة

• السؤال الثالث والذي تمحور ما علاقة المضاربة العقارية بأزمة السكن؟ وكيف تأثر عليها وما مدى انتشار ظاهرة المضاربة العقارية في الجزائر؟ المضاربة، عدم القدرة الشرائية، اختلال في القدرة الشرائية والسوق، المبالغة في ارتفاع أسعار السكن، عزوف عن الشراء، عدم القدرة الشرائية، امتلاك أصحاب المشاريع (هيئات وخواص ومواطن) لوعاء عقاري شرط لإنجاز مشروعهم السكني، حيث ان توفر العقار وتسميته ووضوح طرق الحصول عليه و استغلاله ترك سلبا أو إيجابا على سوق السكن ويساهم في حل أزمة السكن أو احداثها، وضع آليات ناجعة للتحكم في العقار و تسييره ومراقبته من شأنه أن يقلل من ظاهرة المضاربة ، امتلاك أصحاب المشاريع (هيئات وخواص ومواطنين) ووضع آليات ناجعة للتحكم في العقار

2. تفسير نتائج الدراسة

تعكس نتائج المقابلة الدرية التامة للمهندسين بالموضوع وانعكاساته حيث تتجلى العلاقة الوطيدة بين أزمة السكن والمضاربة العقارية في تأثير هذه الاخيرة على السوق العقارية عن طريق خلق أزمة السكن الناتجة عن ارتفاع أسعار العقار والركود في سوق البيع والشراء، كما نلاحظ عدم التحكم في اتجاهات العقار وكذا التضارب الكبير في أسعاره الناتج عن ضعف التحكم في السوق العقارية وتقهقر القدرة الشرائية للفرد مما زاد في انتشار ظاهرة المضاربة العقارية

في الجزائر والعزوف عن شراء المساكن نتيجة للقوانين الجائرة وضعف آلية التحكم في العقار وتسييره في الجزائر.

الخاتمة العامة

الخاتمة العامة

إن مشكلة السكن لا تزال قائمة وجذورها تمتد الى القرن الماضي، فأزمة السكن في الجزائر وما ترتب عنها من اثار سلبية تعد من أهم التحديات التي تواجه السياسة العامة حيث عجزت مختلف الحكومات المتعاقبة منذ الاستقلال عن حلها، رغم أنها من أهم عوامل التوتر الاجتماعي ومصدرا للعديد من الاحتجاجات والفوضى.

من خلال الدراسة في شقيها النظري والتطبيقي حيث اعتمدنا على دراسة المعطيات النظرية و الاحصائيات و كذا قمنا بدراسة ميدانية و مقابلات مع الجهات المختصة عرفنا أن السكن يعتبر حاجة أساسية وكذلك كخدمة للمجتمع و الوطن، حيث يحتاج الاسكان إلى سياسة جادة وصارمة، وقد لاحظنا من خلال العرض التحليلي لسياسات التمويل في الجزائر، ان الدولة الجزائرية لجأت في سبيل حل تلك المعضلة إلى انتهاج طرق وصيغ متنوعة منذ بداية تسعينات القرن الماضي فاتخذت الحكومات إجراءات مختلفة لإنعاش قطاع السكن والاعتماد على آليات متنوعة في تمويل المشاريع السكنية وذلك بإنشاء مؤسسات مالية تسهر على تشجيع عرض السكنات كالصندوق الوطني للسكن الذي حاولت من خلاله تقديم المساعدة لهذا القطاع غير أنه إلى يومنا هذا يبقى مشكل السكن قائما بالرغم من الجهود والوسائل التي سخرتها الدولة.

مع مرور الوقت اتضح فشل السياسة القطاعية للسكن في تحقيق أهدافها المنشودة بالرغم من المبالغ الباهظة التي صرفت في هذا القطاع فلقد تحولت كل المجهودات التي بذلت إلى ما يعرف بأزمة السكن في الجزائر وما انبثق عنها من انتشار المضاربة العقارية التي زادت الطين بلة و فاقمت من هذه الازمة فقد أدت هذه الأخيرة سألفة الذكر إلى تزايد مهول في القيمة العقارية، مما لا يمكن مقارنته بالزيادات التي عرفتها أسعار المنتجات الاقتصادية الأخرى، فالمضاربة العقارية تسعلاستفادة من ندرة الأراضي وعدم التوازن بين العرض والطلب الذي تعرفه السوق العقارية لتحقيق أرباح ولها تأثيرات سلبية تتجلى على المستوى الاقتصادي والاجتماعي اذ تؤدي الى التضخم الاقتصادي كما انها لها تأثير سلبي على مجريات التخطيط العمراني فهي لا تساهم في الدورة الاقتصادية بشكل سليم.

وعليه يمكن أن نقدم النتائج التي لها صلة بواقع السياسة السكنية في الجزائر عامة في النقاط التالية:

- يوصي الخبراء لتحقيق استثمار آمن والحد من المضاربة التي تهدد السوق بأن تكون القرارات الاستثمارية عقلانية ومدروسة بشكل أكبر مما مضى.
- الاعتماد على المضاربة العقارية المشروعة " المرابحة" كوسيلة للنهوض بالاقتصاد.

- إتباع سياسة مالية تحفيزية لقطاع السكن من خلال الدعم والإعانات وتخفيض الضرائب.
- وضع القوانين والتشريعات الكفيلة التي تحد من مشكلة السكن.
- بالنظر لشحة الأراضي المخصصة للسكن فإن الأمر يتطلب أعداد الدراسات والتصاميم اللازمة بأعداد المجمعات السكنية وخدماتها.
- خلق منظومة عقارية جديدة تكون نواتها الصلبة هي الموازنة بين الدخل والأسعار الحالية.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

• مقالات، مجلات ومطبوعات:

- الأستاذ عبد الرزاق سلام، الأستاذ نذير بوسهوه مقالة حول آفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية، الملتقى الدولي حول ازمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وأفاق- يومي 24/23 ماي 2012 ، بجامعة المدينة
- إسماعيل إبراهيم الشيخ دره، اقتصاديات الإسكان، سلسلة عالم المعرفة، الكويت العدد 127، 1988
- مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية ، 1992، مسكن يلي احتياجات الجميع، الأمم المتحدة، وزارة التنمية الاجتماعية، دراسة جيوب الفقر في المملكة الهاشمية، تحديد خطي الفقر المدفع والمطلق {الحاجات الأساسية الغذائية وغيرالغذائية}
- عمادصوله، منسيرورة الرمز منالعتبةإلنوسطالدار :قراءةانتربولوجيةفيالسكانالتقليديالتونسي،إنسانياتعدد 29 أفريلجوان2009
- الأستاذة طايبي وهيبة، مفهوم مصطلح "المضاربة الشرعية" بين الفقه والقانون المصرفي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، مجلة محكمة سداسية العدد 2011/01 كلية الحقوق جامعة بجاية
- مجلس حقوق الإنسان الدورة التاسعة عشرة، البند ٣ من جدول الأعمال، تعزيز وحماية جميع حقوق الإنسان، المدنية والسياسية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية، بما في ذلك الحق في التنمية، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق، راكيلرولنك البعثة إلى الجزائر ، 2011
- لطيفة بحوص، إشكالية الاستثمار العقاري بين متطلبات القانون ورهانات التنمية، منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، الطبعة الأولى 2007
- هارلود ب دنكرلي، سياسة الأرض الحضرية، ترجمة نور الدين خليل، دار التعاون للطبع والنشر ، القاهرة، 1985
- الهادي مقداد، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى، الطبعة الأولى ، 2000، مطبعة النجاح الجديدة-الدار البيضاء.
- عبد العاطي السيد: الإنسان والبيئة، دار المعرفة الجامعية الإسكندرية، مصر 1999.
- حمديعمرباشا - نقلالملكيةالعقارية - دارهومة - الجزائر - 2224
- عمارعلوي - الملكيةوالنظامالعقاريالجزائري - دارهومة - بوزريعةالجزائر - 2004
- عمر مصطفى جبر إسماعيل (سندات المقارضة وأحكامها في الفقه الإسلامي - دراسة مقارنة تطبيقية -). الطبعة الأولى. دار النفائس. الأردن. 2006.

-عائشة الشراوي المالقي. (البنوك الإسلامية، بين الفقه والقانون والتطبيق). الطبعة الأولى. المركز الثقافي العربي. 2000.

-د-عوف محمد الكفراوي. (النقود والمصارف في النظام الإسلامي) دار الجامعات المصرية. مصر.

-إضاءات، نشرة توعوية يصدرها معهد الدراسات المصرفية دولة الكويت أغسطس 2010 العدد الأول

-أ-عجة الجيلالي. (عقد المضاربة "القراض" في المصارف الإسلامية -بين الفقه الإسلامي والتقنيات المصرفية

-محاولة التأسيس لاقتصاد مصرفي إسلامي. دار الخلدونية للنشر والتوزيع. الجزائر. 2006.

- جيلالي بن عمران، ترجمة منصور بن علي، "أزمة السكن، المؤسسة الوطنية للكتاب"، الجزائر، 1980

-الصادق مزهوددراسة السكن في ضوء المجال الحضري "دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة" سنة 1995

• كتب ومطبوعات:

-د. دليمي عبد الحكيم كتاب دراسة في العمران السكن والإسكان، مخبر الإنسان والمدينة. 2007.

-ابنخلدونعبدالرحمن، المقدمة، تاريخ العلامة ابنخلدون، المجلد الأول، الطبعة الثالثة، دارالكتاب اللبناني، بيروت

-السيدعبدالعاطيالسيد، علما لاجتما عالحضري، دارالمعرفة الجامعية، القاهرة، ج2، 2003

-حسام محمد جرار، علم العقار، مدخل مفصل لعالم العقار

- بلطاسعبدالقادر، الاقتصاد المالي والمصرفي (السياسات الحديثة في تمويل الإسكان

)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ماي 2010.

- عبد القادر بلطاس: "إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر «، الجزائر، برج الكيفان، Edition légende, الطبعة الثانية، 2007.

-حسني عبد السميع إبراهيم. (استثمار الأموال في الشريعة الإسلامية). مكتبة نانسي. دمايط. مصر. 2008.

-عبد المجيد عبد الحميد الديباني. (دراسات حول المال والمعاملات في الشريعة الإسلامية). الدار الجماهيرية

للتنشر والتوزيع والإعلان. مصر. 1993.

-نجلاء عبد اللطيف سلمان. (سلطة المضارب بعد كسب حق المضاربة- دراسة فقهية مقارنة-). الطبعة

الأولى.

• ماجستير ودكتوراه:

-دليلة زرقة، رسالة الدكتوراه حول سياسات الكن والإسكان بين الخطاب والواقع، جامعة وهران , 2015/2016

-سوالميتن، السكن والسكانو المحيط، الممارسات والتمثلات، رسالة تخرج لنيلا ماجستير في علم الاجتماع جامعة وهران 2003

-علمي حمزة، مذكرة ماجستير "دور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز مشروع المليون سكن في الجزائر

خلال الفترة 2004-2009 دراسة حالة السكن ولاية سطيف"، قسم الاقتصاد جامعة فرحات عباس، ولاية

سطيف , 2010-2011

- بن جدو فاطمة الزهراء رسالة ماستر " المشاريع السكنية الجديدة في الجزائر بعد الإصلاحات " , قسم علم الاجتماع، مستغانم , 2014/2013.
- جمال جعيل، عيل جمال، "نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر"، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011
- العمودي محمد الطاهر، "الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكلة السكن في الجزائر 1999-2009" مذكرة لنيل شهادة الماجستير العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر 3, 2012.
- محمد عزوز، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، "مشكلات الاسكان الحضري. المناطق الحضرية المتخلفة لمدينة سكيكدة نموذجا «،جامعة منتوري قسنطينة، 2005-2006
- غربي محمد التعمير وآليات التحكم في تسيير العقار الحضري في مدينة الجزائر دراسة حالة (مدينة البويرة)، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر , جامعة محمد بوضياف المسيلة , 2014-2015

• مراجع أجنبية:

- Massabuau J, La maison espace social,Puf,Paris ,1983
- Bachelard.G,La Poétique de l'espace, Paris ,Puf ,1981
- Thyssen.X , Des manières d'habiter dans le sahel Tunisien , CNRS ,Paris ,0693
- Antoine P,JeanniereA,Espace mobile et temps incertains, nouveau milieu humain ,nouveau cadre de vie, collection R.E.S , Paris ,1970
- M. Amrane Mokhtar ,pour l'obtention du diplôme de Magister option: Urbanisme.« **Le logement social en Algérie. Les objectifs et les moyens de produits.** ». Université du Mentouri

• مراجع قانونية:

- د- محمد كامل مرسي: شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية والأموال والحقوق، حق الملكية بوجه عام، منشأة المعارف، مصر، سنة 2005
- دمولودديان، القانون المدني، المادة 684 ، داربلقيس للنشر. 2003.
- الأمر رقم 03/03 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بالمنافسة الجريدة الرسمية رقم 43 لسنة 2003.
- المادة 06 من الأمر 06/95 المؤرخ في جانفي 1995 المتعلق بالمنافسة. جريدة رسمية عدد 09.
- القانون رقم 02/04 المؤرخ في 23 يونيو 2004 يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية. الجريدة الرسمية رقم 41. لسنة 2004.
- راجع الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08 يونيو 1966 يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.

-القانون رقم 12/89 الصادر في 05 جويلية 1989 المتعلق بالأسعار. الجريدة الرسمية رقم 29 لسنة 1989. الملغى بموجب الأمر رقم 06/95 الصادر بتاريخ 25 جانفي 1995 المتعلق بالمنافسة.

• مواقع أنترنت:

- موقع عربلك <https://www.arabnak.com> عوين يوم: 2020/08/14،
-محمد محمود يوسف،المدرس المساعد بكلية التخطيط العمراني والإقليمي-جامعة القاهرة،"المضاربة العقارية في الدول العربية بين الريح والخسارة"، نشر هذا التقرير بموقع إدلال والشبكة العربية العالمية.
-فضل علي محمد رفيق، ماجيستير في علوم المجال جامعة ابن الطفيل القنيطرة المغرب. "المضاربة العقارية وأثرها على المجال الحضري بأمانة صنعاء " 2013.

الملاحق

الملاحق

الاسم واللقب: نورة فتيحة التخصص: الهندسة المعمارية المهنة: موظفة

ماهي انعكاسات المضاربة العقارية على السوق العقارية؟

-خلق أزمة السكن

-توتر في أسعار العقار

-إعطاء فرصة لظهور مافيا العقار

كيف يؤدي تضارب الأسعار إلى حدوث أزمة سكن؟

-التخوف من الشراء والبيع في نفس الوقت

-ضعف القدرة الشرائية

ما علاقة المضاربة العقارية بأزمة السكن؟ وكيف تأثر عليها وما مدى انتشار ظاهرة المضاربة العقارية في

الجزائر؟

- المضاربة

- عدم القدرة الشرائية

- اختلال في القدرة الشرائية والسوق

الاسم واللقب: غديري إبراهيم التخصص: هندسة معمارية المهنة: موظف

ماهي انعكاسات المضاربة العقارية على السوق العقارية؟

- ارتفاع أسعار العقار

- ركود في البيع والشراء

- خلق أزمة في السكن

كيف يؤدي تضارب الأسعار إلى حدوث أزمة السكن؟

- عدم القدرة الشرائية

- التخوف من الاستغلال

ما علاقة المضاربة العقارية بأزمة السكن؟ وكيف تأثر عليها وما مدى انتشار ظاهرة المضاربة العقارية

في الجزائر؟

- المبالغة في ارتفاع أسعار السكن

- عزوف عن الشراء

- عدم القدرة الشرائية

الاسم و اللقب : ل.ع التخصص: هندسة معمارية المهنة : موظف

ماهي انعكاسات المضاربة العقارية على السوق العقارية على سوق العقار؟

- إحداث اختلال في التوازن داخل السوق العقارية من حيث تذبذب وارتفاع الأسعار وعدم مصداقية الأسعار المعتمدة من طرف مصالح أملاك الدولة.
- هيمنة السوق الموازية على حساب الهيئات الرسمية للدولة
- عدم التحكم في وجهة العقار واستعماله مما يؤدي إلى التصرف فيه حسب أغراض شخصية ومخالفة لأدوات التعمير

كيف يؤدي تضارب الأسعار إلى حدوث أزمة السكن؟

- فقدان التوازن في منظومة العرض والطلب وخلق وسطاء (لا جدوى لهم) بين أصحاب العقارات والمواطنين (ذوي النية الحسنة)
- التضارب في الأسعار يحدث تذبذب وارتفاع في قيمة العقارات الموجودة للبناء مما يترتب عليه أزمة في السكن من حيث تقليص العرض (تقهقر عدد السكنات بطبيعتها المختلفة، وعدم قدرة ذوي الدخل المتوسط والبسيط على اقتناء سكن (فيما يتعلق بالبناء الذاتي))

ما علاقة المضاربة العقارية بأزمة السكن؟ وكيف تأثر عليها وما مدى انتشار ظاهرة المضاربة العقارية في الجزائر؟

- امتلاك أصحاب المشاريع (هيئات وخواصومواطن) لوعاء عقاري شرط لإنجاز مشروعهم السكني، حيث ان توفر العقار وتسميته ووضوح طرق الحصول عليه واستغلاله ترك سلبا أو إيجابا على سوق السكن ويساهم في حل أزمة السكن أو احداثها
- وضع آليات ناجعة للتحكم في العقار وتسييره ومراقبته من شأنه أن يقلل من ظاهرة المضاربة.

الاسم و اللقب : ت.أ التخصص: مهندسة مدنية المهنة : موظف

ماهي انعكاسات المضاربة العقارية على السوق العقارية على سوق العقار؟

- احداث اختلال وعدم التوازن داخل السوق العقارية

- تهميش السوق الموازية

- عدم تحكم في اتجاهات العقار

كيف يؤدي تضارب الأسعار إلى حدوث أزمة السكن؟

- فقدان التوازن بين العرض و الطلب

- ارتفاع في قيمة العقارات الموجهة للبناء

ما علاقة المضاربة العقارية بأزمة السكن؟ وكيف تأثر عليها وما مدى انتشار ظاهرة المضاربة العقارية في

الجزائر؟

- امتلاك أصحاب المشاريع (هيئات وخواص ومواطنين) لوعاء عقاري شرطاً لإنجاز مشروعهم السكني

- وضع آليات ناجعة للتحكم في العقار