الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة سطيف 1 فرحات عباس
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
Setif 1 University - Ferhat ABBAS

القسم: علوم التسيير

مذكرة

مقدمة ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في علوم التسيير

تخصص: إدارة مالية

الموضوع:

تصميم وتطوير منصة رقمية للتمويل الجماعي العقاري في الجزائر: نموذج أولي لتطبيق "Riwaq Invest"

إعداد الطلبة (ة):
قارة أيوب
عياد ريان سلسبيل

تحت إشراف:
أ. يحي هاجر

تاريخ المناقشة: 2026/06/27

لجنة المناقشة		
الرئيس	شيبوب ريمة	أستاذ محاضر -أ-
المشرف	يحي هاجر	أستاذ محاضر -أ-
المناقش	وادة راضية	أستاذ محاضر -أ-
ممثل الحاضنة	دكار جنات	أستاذ محاضر -أ-
الشريك الاقتصادي	رجم خالد	أستاذ

السنة الجامعية: 2025 - 2026

ملخص الدراسة

هدفت هذه الدراسة إلى معرفة إمكانية تصميم وتطوير تطبيق رقمي للتمويل الجماعي العقاري في الجزائر من خلال نموذج أولي لتطبيق Riwaq Invest، وذلك بهدف توفير آلية تمويل واستثمار بديلة تستفيد من إمكانات التكنولوجيا المالية. اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي ومنهج دراسة الحالة؛ حيث تم تطوير نموذج أولي للتطبيق باستخدام Cursor AI وSupabase، مع دراسة نموذج العمل، والجاهزية التقنية، والتوافق القانوني والتنظيمي، والجدوى المالية للمشروع.

أظهرت النتائج أن نموذج التمويل بالحصص يعد الأكثر ملاءمة لطبيعة الاستثمار العقاري، كما أثبتت الأدوات التقنية المستخدمة قدرتها على دعم تطوير نموذج أولي فعال. كما بينت الدراسة إمكانية تحقيق توافق أولي مع الإطار التنظيمي الجزائري وإمكانية الوصول إلى الاستدامة المالية في ظل افتراضات تشغيل واقعية. وخلصت الدراسة إلى أن تطبيق Riwaq Invest يمثل نموذجًا واعدًا لتطبيق التمويل الجماعي العقاري في الجزائر.

الكلمات المفتاحية: التمويل الجماعي العقاري، منصات التكنولوجيا المالية، الاستثمار العقاري الرقمي، التمويل بالحصص، Riwaq Invest، الجزائر.

Abstract

This study aimed to examine the feasibility of designing and developing a digital real estate crowdfunding application in Algeria through the prototype of Riwaq Invest, with the objective of providing an alternative financing and investment mechanism that leverages the capabilities of financial technology. The study adopted both the descriptive-analytical approach and the case study method. A functional prototype was developed using Cursor AI and Supabase, while the project's business model, technical readiness, legal and regulatory compliance, and financial feasibility were comprehensively evaluated.

The findings indicated that the equity-based crowdfunding model is the most suitable for the nature of real estate investment. The technological tools employed also demonstrated their effectiveness in supporting the development of a functional prototype. Furthermore, the study revealed the possibility of achieving initial compliance with the Algerian regulatory framework and attaining financial sustainability under realistic operational assumptions. It concluded that Riwaq Invest represents a promising model for implementing real estate crowdfunding in Algeria.

Keywords: Real Estate Crowdfunding, Financial Technology (FinTech), Equity Crowdfunding, Digital Real Estate Investment, Riwaq Invest, Algeria.

Résumé

Cette étude vise à évaluer la faisabilité de la conception et du développement d'une application numérique de financement participatif immobilier en Algérie à travers un prototype dénommé Riwaq Invest, dans le but de proposer un mécanisme alternatif de financement et d'investissement exploitant les opportunités offertes par les technologies financières. L'étude s'est appuyée sur une approche descriptive et analytique ainsi que sur la méthode de l'étude de cas. Un prototype fonctionnel de l'application a été développé à l'aide de Cursor AI et Supabase, tout en analysant le modèle économique, la maturité technique, la conformité juridique et réglementaire ainsi que la faisabilité financière du projet.

Les résultats ont montré que le modèle de financement participatif en capital (*Equity Crowdfunding*) constitue la formule la plus adaptée aux caractéristiques de l'investissement immobilier. Les outils technologiques utilisés ont également démontré leur capacité à soutenir le développement d'un prototype fonctionnel. Par ailleurs, l'étude a mis en évidence la possibilité d'assurer une conformité initiale avec le cadre réglementaire algérien ainsi que d'atteindre une viabilité financière sur la base d'hypothèses d'exploitation réalistes. Enfin, elle conclut que Riwaq Invest représente un modèle prometteur pour la mise en œuvre du financement participatif immobilier en Algérie.

Mots-clés : Financement participatif immobilier, Technologies financières (FinTech), Investissement immobilier numérique, Financement participatif en capital (*Equity Crowdfunding*), Riwaq Invest, Algérie.