

جامعة 8 ماي 1945

قالممة

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

قسم العلوم الاقتصادية.



مذكرة تخرج مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر في العلوم الاقتصادية

تخصص: نقود مؤسسات مالية

تحت عنوان

واقع قطاع السكن في الجزائر واستراتيجيات تمويله

- تجربة البيع بالإيجار في ولاية قالمة -

إشراف الأستاذة:

سلامية ظريفة

إعداد الطلبة:

● مكاحلية حنين

● بوصوفة سارة

السنة الجامعية 2015/2016

كلمة شكر:

الحمد و الشكر لله الذي لا يحمد على مكروه سواه، الحمد لله الذي وفقنا و ألهمنا القدرة والمثابرة والإخلاص لإنجاز هذا العمل.

كما نتقدم بجزيل الشكر وأسمى آيات العرفان والامتنان إلى الأستاذة المشرفة "سلامية ظريفة" التي كانت لنا خير مرشد وأبرع موجه بتفضلها الإشراف على هذا البحث وكان لها الفضل الكبير علينا، ولم تبخل علينا بتوجيهاتها وآرائها القيمة ولولاها لما تم هذا العمل فشكرا لك أستاذتي المحترمة. ونتوجه بالشكر الخالص إلى الأستاذ الموقر "وليد بشيشي" على كافة النصائح والتوجيهات التي قدمها لنا .

إضافة إلى أن الشكر موصول إلى كل الأساتذة الذين درسنا على أيديهم طيلة مشوارنا الدراسي و الجامعي سائلين المولى عز وجل أن يجعل ذلك في ميزان حسناتهم. إلى كل من مد لنا يد العون، وساهم في تذليل الصعوبات التي واجهتنا من بينهم كل عمال الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره -وكالة قالمة- على وجه الخصوص "الزين صحراوي" و"مخلوفي عمار"، "ياسين"، الذين لم ييخلوا علينا بمجهودهم ووقتهم ومعرفتهم. وفي الأخير نسأل الله العلي القدير، أن ينفع بهذا العمل قارئه و أن يتقبله في ميزان الحسنات، إنه قريب مجيب الدعوات.

الإهداء:

بسم من جلت قدرته أهدي هذا العمل المتواضع :

إلى من كان حلمه أن يراني في هذه المرتبة، إلى من أرساني إلى بر الأمان ووفر لي كل أسباب التوفيق والنجاح -والدي الغالي-

إلى فضاء المحبة وبحر الحنان، ريحانة الدنيا وجنتها-أمي الحبيبة-

إلى من كانت دعواتهم سر نجاحي جدتاي و جدي.

إلى من يرتعش قلبي لذكراهما و سأفتقدتهما ما حييت -جدي اليامين رحمه الله- و -الغالية هند رحمها الله-

إلى من تطلع لنجاحي بنظرات الأمل -أخي إسماعيل-

إلى سندي في هذه الحياة و توأم روحي -أختي بشرى-

إلى من لها مكانة خاصة بقلبي -عمتي فادية-

إلى بسمة البيت وفرحة الحياة إلى الوجهين المفعمين بالبراءة أختاي الصغيرتين -الجينة، براءة-

إلى كل الأهل وأفراد العائلة

إلى الذين جمعني بهم القدر تحت رحاب العلم والأخوة، فكانوا نعم الزملاء

والزميلات

إلى من تقاسمت معها الجهد والعمل، وعشنا أجمل اللحظات بجلوها ومرها لإنجاز هذا العمل المتواضع -صديقتي

سارة-

إلى الأخوات اللواتي لم تلدهن أمي صديقتاي وأخص بالذكر رندة ، مريم، رانيا.

الإهداء

الحمد لله ونستعينه ونستغفره والصلاة والسلام على نبينا وشفيعنا محمد صلى الله عليه وسلم.
أهدي هذا العمل المتواضع إلى من نزل فيهما قوله تعالى: "واخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل رب ارحمهما
كما ربياني صغيراً" صدق الله العظيم.
إلى التي فضلها لا ينقطع وعطفها لا ينتهي، إلى التي تسامرت بالدعاء والحيرة في انتظار تخرجي، إلى التي ناشدت
نجاحي طويلاً، رمز الحنان والتربية، إلى أمي الحبيبة والغالية حفظها الله ورعاها.
إلى الذي قسم أن تشرق شمس العلم على ابنته، إلى الشخص الذي سيدي لو مدحتك الدهر كله ما استطعت
أن أوفي بحقك من العطاء، إلى أبي الغالي حفظه الله ورعاها.
إلى القلوب التي تفيض حناناً وحباً إلى من هم سندي في الحياة إلى إخوتي: فؤاد، حنان، ليزا، وفاء،
بسمة، عواطف شيماء.
إلى صديقتي وأختي "أسماء".
إلى التي جمعي بها القدر تحت رحاب الصداقة والعلم، فكانت نعم الأخت ونعم الزميلة "حنين"، وإلى كل من
سعدت بلقائهم وسررت بمعرفتهم في حياتي، إلى كل من ساعدني في إنجاز عملي هذا سواء من قريب أو من
بعيد.

قائمة المحتويات

| الصفحة | العنوان |
|----------------|---|
| | كلمة شكر |
| | الإهداء |
| III-I | قائمة المحتويات |
| IV | قائمة الجداول |
| V | قائمة الأشكال |
| VI | قائمة الاختصارات |
| أ - هـ | مقدمة عامة |
| 29 - 02 | الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للتمويل السكني |
| 03 | المبحث الأول: عموميات حول السكن |
| 03 | المطلب الأول: مفهوم السكن وخصائصه |
| 07 | المطلب الثاني: أنواع السكنات |
| 08 | المطلب الثالث: أهمية السكن |
| 11 | المبحث الثاني: عموميات حول التمويل |
| 11 | المطلب الأول: مفهوم التمويل وأهميته |
| 12 | المطلب الثاني: أقسام ومصادر التمويل.. |
| 19 | المطلب الثالث: مخاطر التمويل وكيفية تفاديها |
| 21 | المبحث الثالث: الإطار العام للتمويل السكني |
| 21 | المطلب الأول: تعريف وأهمية التمويل السكني |
| 23 | المطلب الثاني: مصادر التمويل السكني |
| 26 | المطلب الثالث: صيغ التمويل السكني |
| 63 - 31 | الفصل الثاني: واقع قطاع السكن في الجزائر |
| 32 | المبحث الأول: السوق السكنية في الجزائر |
| 32 | المطلب الأول: تعريف السوق السكنية و أقسامها |

| | |
|-----------------|--|
| 34 | المطلب الثاني: أصناف البرامج السكنية في الجزائر |
| 36 | المطلب الثالث: محددات الطلب والعرض في السوق السكنية |
| 39 | المبحث الثاني: أزمة السكن في الجزائر |
| 39 | المطلب الأول: تعريف أزمة السكن |
| 39 | المطلب الثاني: أسباب تفاقم أزمة قطاع السكن في الجزائر |
| 41 | المطلب الثالث: إستراتيجية حل مشكل السكن |
| 44 | المبحث الثالث: السياسة السكنية في الجزائر |
| 44 | المطلب الأول: السياسات السكنية وأدواتها |
| 46 | المطلب الثاني: أهداف السياسة السكنية و أدواتها |
| 48 | المطلب الثالث: تطورات السياسة السكنية في الجزائر |
| 91 - 65 | الفصل الثالث: استراتيجيات تمويل قطاع السكن في الجزائر |
| 66 | المبحث الأول: التمويل العمومي والتمويل الخاص السكن |
| 66 | المطلب الأول: التمويل العمومي |
| 69 | المطلب الثاني: التمويل الخاص |
| 70 | المطلب الثالث: الشراكة والاستثمار الأجنبي |
| 71 | المبحث الثاني: التمويل البنكي والمؤسسات المالية الداعمة للتمويل السكني |
| 71 | المطلب الأول: التمويل البنكي |
| 74 | المطلب الثاني: المؤسسات المالية الداعمة للتمويل السكني |
| 85 | المبحث الثالث: أساليب تمويل السكن وفقا للنظام الإسلامي |
| 85 | المطلب الأول: الصيغ الإسلامية لتمويل السكن |
| 88 | المطلب الثاني: دور التصكيك الإسلامي في تمويل قطاع السكن في الجزائر |
| 121 - 93 | الفصل الرابع: دور الصندوق الوطني للسكن -وكالة قالمة - في تمويل برامج البيع بالإيجار |
| 94 | المبحث الأول: عموميات حول الصندوق الوطني للسكن والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره - وكالة قالمة - |
| 94 | المطلب الأول: تقديم الصندوق الوطني للسكن - وكالة قالمة - |
| 97 | المطلب الثاني: تقديم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره - فرع قالمة |
| 97 | المطلب الثالث: الإطار القانوني للعمل بين الوكالتين |
| 100 | المبحث الثاني: آلية الاستفادة من سكن بصيغة البيع بالإيجار . |
| 100 | المطلب الأول: التعريف بالبرنامج. |
| 100 | المطلب الثاني: مصادر تمويل البرنامج |

| | |
|-----------|---|
| 104 | المطلب الثالث: آلية الاستفادة من سكن بصيغة البيع بالإيجار |
| 109 | المبحث الثالث: تجربة البيع بالإيجار في ولاية قالمة |
| 109 | المطلب الأول: تقديم المشروع |
| 112 | المطلب الثاني: خطوات التسيير المالي لمشروع البيع بالإيجار |
| 115 | المطلب الثالث: مساهمة الصندوق الوطني للسكن في تمويل المشروع |
| 127 - 123 | خاتمة عامة |
| 135 - 129 | قائمة المراجع |
| 155 - 137 | الملاحق |

قائمة الجداول

| الرقم | العنوان | الصفحة |
|-------|---|--------|
| 01 | مقارنة بين المساكن التي يسكنها المعمرون والجزائريون في عدة مراكز حضرية | 49 |
| 02 | السكنات المنجزة و الاعتمادات المالية لبرامج السكنات الحضرية (1967-1969) | 51 |
| 03 | الانجازات المادية والمالية لبرامج السكن الريفي خلال الفترة (1967-1969) | 51 |
| 04 | البرامج السكنية الحضرية والريفية للفترة (1970-1973) | 52 |
| 05 | تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرباعي الثاني (1974-1977) | 53 |
| 06 | البرامج السكنية المبرمجة والمحققة خلال مرحلة المخططين الخماسيين | 54 |
| 07 | برامج السكنات الحضرية والريفية خلال الفترة (1990-1994) | 55 |
| 08 | برامج السكنات المنجزة خلال الفترة (1995-2000) | 56 |
| 09 | حجم استفادة قطاع السكن من برامج الإنعاش الاقتصادي | 57 |
| 10 | المساكن الموزعة خلال فترة (2000-2004) | 58 |
| 11 | المساكن الموزعة خلال الفترة (2005-2009) | 59 |
| 12 | الوحدات السكنية المقرر إنجازها خلال مرحلة المخطط الخماسي الثاني (2010-2014) | 60 |
| 13 | المساعدات التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن | 68 |
| 14 | نسبة المساهمة في شركة ضمان القرض العقاري | 80 |
| 15 | مصادر تمويل مختلف البرامج السكنية التي يتم تمويلها من طرف CNL | 96 |
| 16 | مستوى الإعانة المقدمة من طرف الدولة حسب نوع السكن | 101 |
| 17 | مستوى الإعانة المقدمة من طرف الدولة حسب مكان المشروع (الولايات) | 101 |
| 18 | مستوى الإعانة المقدمة من طرف الدولة وفقا لدخل المستفيد | 102 |
| 19 | توزيع برنامج 3000 وحدة سكنية على بلديات قائمة | 111 |
| 20 | مساحة مشروع 1100 وحدة سكنية | 111 |
| 21 | البرنامج السكني العام لسنة 2013 وحصص ولايات قائمة منه | 116 |
| 22 | مصادر تمويل برنامج 5000 وحدة سكنية | 116 |
| 23 | مصادر تمويل برنامج 100.000 وحدة سكنية وحصص ولايات قائمة منه | 117 |
| 24 | مصادر تمويل برنامج 80.000 وحدة سكنية وحصص ولايات قائمة منه | 118 |

قائمة الأشكال

| الصفحة | العنوان | الرقم |
|--------|---|-------|
| 78 | عملية الحصول على قرض عقاري ودور شركة إعادة التمويل الرهني فيها | 01 |
| 82 | كيفية تدخل شركة ضمان القرض العقاري في منح القروض العقارية | 02 |
| 94 | الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للسكن - وكالة قامة - | 03 |
| 97 | الهيكل التنظيمي للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره - وكالة قامة - | 04 |
| 114 | خطوات التسيير المالي لبرنامج البيع بالايجار | 05 |

قائمة الاختصارات

| | |
|---------|---|
| OPGI | ديوان الترقية والتسيير العقاري |
| EPLF | مؤسسة ترقية السكن العائلي |
| CNEP | الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط |
| AADL | الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره |
| CNL | الصندوق الوطني للسكن |
| FGCMPI | صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية |
| SRH | شركة إعادة التمويل الرهنبي |
| SGCI | شركة القرض العقاري |
| VSP | البيع على المخطط |
| MHU | وزارة السكن والعمران |
| DG /CNL | لمديرية العامة للصندوق الوطني للسكن |
| DLPL | مديرية السكن العمومي الايجاري |
| DC | مديرية المحاسبة |
| DT | مديرية الخزينة |
| DR/CNL | المديرية الجهوية للصندوق الوطني للسكن |
| AW/CNL | الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن |
| AW/AADL | الوكالة الولائية لتحسين السكن وتطويره |
| VRD | الطرق و المرافق العمومية |
| SNMG10 | الأجر الوطني المضمون |

1- تمهيد:

مما لا شك فيه أن 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.

وحرصا من الحكومة على تلبية الطلب المتزايد على الوحدات السكنية بما يتناسب مع دخول الأفراد و ظروفهم المعيشية، قامت بتجنيد طاقات وموارد مادية وبشرية ضخمة للتصدي لهذه الأزمة والتخفيف من حدتها، ضمن سياسة تهدف إلى التوفيق بين المتطلبات الاجتماعية والإمكانيات الاقتصادية في مجال السكن، فعملت على تطوير سياستها التمويلية لقطاع السكن باستحداث صيغ جديدة أو تطوير بعض الصيغ القديمة، بالإضافة إلى عصرنه المؤسسات المتدخلة في الإنتاج والتمويل السكني.

وفي ظل الظروف الحالية واشتداد أزمة السكن، التي أصبحت هاجسا يشغل بال المواطن والحكومة، أصبحت المؤسسات التمويلية مطالبة أكثر بضرورة تفعيل سياستها أكثر في مجال السكن، حتى تكون أكثر نجاعة في احتواء وتطويق الأزمة السكنية وأكثر تكيفا مع متطلبات اقتصاد السوق، فهذه المؤسسات تلعب دورا بالغ الأهمية في الارتقاء بقطاع السكن وتعزيز دوره في النشاط الاقتصادي.

2- مشكلة الدراسة:

وفي ضوء ما تقدم تبرز مشكلة الدراسة في التساؤل الرئيسي التالي:

❖ ما مدى فعالية استراتيجيات تمويل قطاع السكن في الجزائر؟

وانطلاقا من هذا التساؤل الرئيسي تنبثق الأسئلة الفرعية التالية:

☞ ماهي أهم المشاكل التي يعاني منها قطاع السكن في الجزائر؟ وما مدى نجاعة السياسات المتبعة لحل هذه المشاكل؟

☞ ما هي أهم الأطراف المتدخلة في عملية التمويل السكني؟ وماهي الاستراتيجيات المعتمدة في هذا المجال؟

☞ هل لصيغة البيع بالإيجار دور فعال في إنعاش قطاع السكن وتنشيطه، لاسيما في ولاية قلمة؟ وكيف

ساهم الصندوق الوطني للسكن -وكالة قلمة- في تمويل هذه الصيغة؟

3- فرضيات البحث:

كإجابة أولية لهذه التساؤلات قمنا بصياغة مجموعة الفرضيات التالية:



مقدمة عامة

- ① سياسة احتكار الدولة لقطاع السكن إنتاجا وتسييرا، شكلت أحد أهم المشاكل التي تواجه قطاع السكن في الجزائر.
- ② تشكل البنوك محور عملية التمويل السكني في الجزائر من خلال القروض العقارية الممنوحة.
- ③ يمكن لصيغة البيع بالإيجار في ولاية قلمة على غرار باقي ولايات الوطن، أن تمتص عددا هاما من الطلبات السكنية، وبالتالي ستساهم في إنعاش القطاع و تفعيله.

4- أهمية البحث:

تبرز أهمية البحث من خلال:

طبيعة الموضوع، حيث أن قطاع السكن من القطاعات الاقتصادية الهامة التي تستدعي إلقاء الضوء عليها، لما لها من أثر بالغ في تحقيق التنمية الاقتصادية، نظرا لانعكاساته التي تمس الفرد والمجتمع، بالإضافة إلى كون أزمة السكن من أكبر الأزمات التي عانت منها الجزائر ولا زالت تعاني منها، والتي أصبحت محل اهتمام الحكومة والمواطن، لذا يجب التفكير في سياسة واضحة المعالم تسمح بتفاعل كل الأطراف لحل هذه الأزمة.

واقعية الموضوع، فهو من القضايا العملية التي تلامس واقع الحياة الاقتصادية، والمجتمع يحتاج دراسات لقضاياها المعاصرة تنبع من واقعه ومن صلب توجهاته.

المكانة التي يحتلها قطاع السكن ضمن استراتيجية التنمية الاجتماعية والاقتصادية، إذ أصبح الشغل شاغل للسلطات العمومية، وذلك باعتباره قطاعا استراتيجيا، حيويا وهاما.

بالإضافة إلى ذلك يمكن لهذا البحث أن يكون مساهمة بسيطة في إثراء مكتبة الجامعة بموضوع تقل الدراسات حوله، وقد يكون إضافة جديدة تبرز واقع قطاع السكن في الجزائر والاستراتيجيات المعتمدة لتمويله للقارئ، وكذا تمكنهم من الاطلاع على تجربة البيع بالإيجار في ولاية قلمة ودور الصندوق الوطني للسكن -وكالة قلمة- في تمويل هذه الصيغة.

5- أهداف البحث:

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

محاولة التعرف على واقع قطاع السكن في الجزائر.

التعريف بمختلف الصيغ السكنية المقترحة من طرف السلطات العمومية في سعيها للتجاوب مع مختلف

أنماط الطلب الاجتماعي على السكن.



مقدمة عامة

الوقوف على درجة فعالية السياسات السكنية المتبعة، وقدرتها على تحقيق الأهداف المسطرة في مجال السكن.

التعرف على الاستراتيجيات التي تعتمدها الجزائر في مجال التمويل السكني.

تبيان مدى فعالية صيغة البيع بالإيجار في التخفيف من أزمة السكن في ولاية قالمة.

تقديم مفهوم مبسط لآلية التمويل السكني لبرامج البيع بالإيجار من طرف الصندوق الوطني للسكن -وكالة قالمة-.

6- منهج البحث:

بغية تحقيق أهداف البحث، وللإجابة على الإشكالية المطروحة والتحقق من صحة الفرضيات، تبينا المناهج التالية:

- المنهج التاريخي: ويظهر من خلال تتبعنا لمسار السياسة السكنية في الجزائر، بالإضافة إلى التطرق إلى العوامل التي أدت مع مرور الوقت إلى تفاقم أزمة السكن.

- المنهج الوصفي التحليلي: كونه يهتم بوصف الظاهرة المدروسة وصفاً كيفياً، مكنا من استعراض الجانب النظري من الدراسة، الذي يعتمد على توضيح وضعية وخصائص قطاع السكن وتمويله، أما الوصف الرقمي فيبرز من خلال تحليل معطيات هذه الدراسة وأسلوب الاستقراء والاستنتاج لمختلف البيانات والمعطيات الإحصائية وغيرها، وهو ما يظهر مقدار هذه الظاهرة وحجمها.

- منهج دراسة حالة: وذلك من خلال القيام بدراسة ميدانية في كل من الصندوق الوطني للسكن والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره -وكالة قالمة- للاطلاع على تجربة البيع بالإيجار في ولاية قالمة، والدور الذي تلعبه الوكالتين في تمويل وتسيير صيغة البيع بالإيجار على مستوى الولاية.

7- هيكلية البحث:

ولقد اعتمدنا منهجية تدرجية للإلمام بمختلف جوانب الموضوع، والإجابة على الإشكالية والأسئلة المطروحة، فقمنا بتنظيم هيكل البحث بوضع مقدمة تعتبر كمدخل للموضوع، وخاتمة تتضمن أهم النتائج و التوصيات المتعلقة به، يتوسطها أربعة فصول مترابطة ومتكاملة ومتسلسلة تمثل جوهر الموضوع.

حيث تطرقنا في الفصل الأول إلى "الإطار المفاهيمي للتمويل السكني"، تناولنا فيه بدايةً عموميات حول السكن ضمن المبحث الأول، ثم عموميات حول التمويل في المبحث الثاني، أما في المبحث الثالث فتطرقنا فيه إلى الإطار العام للتمويل السكني.

أما الفصل الثاني فخصصناه ل: "واقع قطاع السكن في الجزائر"

مقدمة عامة

حيث درسنا في المبحث الأول السوق السكنية، ومن ثم استعرضنا الأزمة السكنية من خلال المبحث الثاني، في حين أن المبحث الثالث تطرقنا فيه إلى السياسة السكنية.

وفي الفصل الثالث تعرضنا إلى: "استراتيجيات التمويل السكني في الجزائر"، يتضمن ثلاثة باحث كذلك، فالأول خصصناه للتمويل العمومي و الخاص، أما الثاني فتم التعرض من خلاله إلى التمويل البنكي و المؤسسات الداعمة للتمويل السكني، أما الثاني فتم التعرض من خلاله إلى التمويل البنكي والمؤسسات الداعمة للتمويل السكني، بالإضافة إلى الثالث الذي تناول أساليب تمويل السكن وفقا للنظام الإسلامي.

وجاء الفصل الرابع بعنوان: "دور الصندوق الوطني للسكن -وكالة قالمة- في تمويل برنامج البيع بالإيجار".

تطرقنا في المبحث الأول إلى تقديم كل من الصندوق الوطني للسكن-وكالة قالمة- والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره -وكالة قالمة-، أما المبحث الثاني فأبرزنا من خلاله آلية الاستفادة من سكن بصيغة البيع بالإيجار، وأخيرا استعرضنا تجربة البيع بالإيجار في ولاية قالمة ضمن المبحث الثالث.

8- صعوبات البحث:

ومن الصعوبات التي صادفتنا أثناء القيام بدراستنا ما يلي:

- ✓ قلة المراجع وخاصة باللغة العربية.
- ✓ نقص وتضارب الإحصائيات والبيانات وعدم دقتها أحيانا، إذ تتحفظ وزارة السكن والعمران على الإحصائيات خاصة تلك التي تخص المخطط الخماسي (2010-2014).
- ✓ صعوبة الترجمة واختلاف المصطلحات عند الترجمة، لكل المعلومات التي تحصلنا عليها من طرف وكالتي الصندوق الوطني للسكن والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.
- ✓ ندرة المعلومات والإحصائيات حول تجربة البيع بالإيجار في ولاية قالمة، وذلك راجع لحدثة التجربة وكونها لا تزال قيد الإنجاز، لذلك اعتمدنا على الوثائق الإدارية المقدمة لنا من طرف عمال الوكالتين لفهم سير العملية.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للتمويل السكني



تمهيد الفصل:

يعتبر السكن حاجة أساسية لا يمكن استغناء الفرد عنها، حيث أن توفير السكن اللائق والملائم يعتبر هاجسا يشغل بال المواطن في مختلف الدول، حيث توليه الحكومات أهمية بالغة وذلك لما له من أهمية في توفير الأمن والاستقرار للمواطن وتحقيق السلم الاجتماعي. ويحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات إلى مبالغ مالية ضخمة بغية تمويل المشاريع السكنية، وعليه فإن هذه العملية تتطلب جهود كبيرة ومصادر مختلفة وإيجاد سبل وصيغ مناسبة وذلك بهدف تفعيل أداء هذا القطاع وبناء على ما سبق سنتطرق ضمن هذا الفصل إلى:

➤ المبحث الأول: عموميات حول السكن.

➤ المبحث الثاني: عموميات حول التمويل.

➤ المبحث الثالث: الإطار العام للتمويل السكني.

المبحث الأول:

عموميات حول السكن

لاشك في أن السكن هو أحد الضروريات التي لا يستطيع الإنسان الاستغناء عنها والعيش بدونها، فهو ركيزة أساسية في حياة الإنسان يحقق من خلالها الاستقرار والحياة الكريمة، وهو ما سنبينه من خلال تطرقنا لتطور مفهوم السكن عبر المراحل المختلفة، وكذلك خصائصه وأنواعه بالإضافة إلى إبراز أهمية السكن وتأثيراته سواء على الصعيد الاجتماعي أو الاقتصادي أو السياسي.

المطلب الأول: مفهوم السكن وخصائصه

المسكن هو ذلك الملجأ الذي ينزل فيه الإنسان للراحة والنوم، ولتحقيق حاجاته الشخصية وتحديد قواه العضلية والفكرية بغية ممارسة نشاطاته المهنية، كما يحويه منزله من تأثير العوامل الطبيعية. ويرتبط المسكن عموماً بالعديد من المساكن الأخرى بواسطة عدة شبكات كالطرق والغاز والكهرباء والماء وقنوات الصرف الصحي والمواصلات، ضمن حظيرة سكنية متكاملة، تتوفر على مرافق صحية وتعليمية وتجارية واقتصادية، تستجيب لحاجيات سكانها، وتشكل في مجملها ما يسمى بالسكن.¹ و سنتطرق فيما يلي إلى المفاهيم المختلفة للسكن وأهم خصائصه

الفرع الأول: مفهوم السكن

إن حدوث التطور الكبير في مفهوم السكن يعتبر بحق من إحدى الخصائص السلعية الهامة المتعلقة به، ولقد ظهر هذا التطور عبر مراحل التاريخ منذ أقدم الأزمنة، والذي ينبع أصلاً من تطور الحاجة إليه وباختصار فقد ظهر هذا التطور من خلال المعاني التالية:²

أولاً: المفهوم الضيق: ينصرف هذا المفهوم إلى أن المسكن يعتبر المأوى الذي يقيم به الأفراد، أو البناء المادي الذي يتألف من الحيطان والسقف الذي تقع عليه عين الإنسان.

ثانياً: المفهوم الواسع: وهو الذي لا يقتصر على مجموعة الجدران الأربعة، وما يعلوها من السقف، بل على ما يشتمل عليه من الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع له، لكي يقبل الإنسان على العيش في هذا المبنى بكل راحة واستقرار.

ثالثاً: السكن في الفكر الاقتصادي: لقد ظهرت عدة أبحاث تتناول موضوع السكن، ويمكن تصنيفها في ثلاثة اتجاهات:³

1 - الاتجاه الماركسي: تم تعريف المسكن ووظيفته من منظور هذا الاتجاه من خلال التركيز على الأبعاد التالية:

¹ محمد عمران، "سياسة السكن في الجزائر و تغيراتها الحديثة"، مذكرة ماجستير، كلية العلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2001، ص 49.

² إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، "اقتصاديات الإسكان"، سلسلة عالم المعرفة، الكويت، العدد 127، 1988، ص. ص 13 . 14.

³ أحمد منير سليمان، "الإسكان والتنمية في الدول النامية"، دار الراتب الجامعية، بيروت، 1996، ص 98.

أ- المسكن كسلعة ضرورية ومن ضمن السلع الأساسية للتطور الصناعي والاقتصادي للطبقات المختلفة للمجتمع وبدونه لا يمكن إيجاد القوى العاملة اللازمة للتنمية الشاملة، وتكاليف الوحدة السكنية مرتبطة ارتباطاً وثيقاً مع الصناعات المختلفة، فمكونات المسكن تستطيع أن تؤثر فعلاً على نمو وازدهار واستثمار رأس المال العامل في العمليات الصناعية التنموية.

ب- الوحدة السكنية سلعة ثابتة لا يمكن تغييرها أو نقلها بمرور الوقت، لأنه يجب أن تشيد على قطعة أرض بموقع ثابت، وتتداول الأراضي المخصصة للسكن باعتبارها سلعة وسيطة في الأسواق والمضاربات العقارية ترتفع وتنخفض قيمتها حسب العرض والطلب وحركة آليات سوق السكن، ولكن معظم الدول الاشتراكية تمتلك جميع الأراضي الواقعة داخل نطاقها ولا تسمح بالمضاربات العقارية وعليه تتحكم في سعرها لفترة زمنية كبيرة.

2 - الاتجاه الليبرالي: وتعتمد على أربعة أبعاد رئيسية هي:

أ- التفرقة بين تعريف السكن كاسم وتعريفه كفعل، فإذا استعمل كاسم لا يحدث له تطوير أو تغيير على مدى الزمن وبذلك لا يضيف أي أجزاء أو فراغات جديدة إلى أفراد العائلة القاطنة بالوحدة السكنية، بينما تعريف السكن كفعل فإنه في عملية ديناميكية وتطور باستمرار مع مرور الزمن ويتطور حسب احتياجات القاطنين.

ويمكن أن تتحول الوحدة السكنية، من نواة سكنية صغيرة جدا متصلة بالخدمات الأساسية إلى مبنى يتكون من عدة وحدات سكنية يمكن أن يضم عدداً من أفراد العائلة أو أفراد من خارج العائلة، وبالتالي يؤثر على آليات سوق الإسكان بإضافة وحدات سكنية جديدة إلى مجمل احتياطي الإسكان في المجتمع.

ب- يعتبر السكن كنظام شبه متصل ومتفاعل مع أفراد المجتمع والنظم الخاصة التي تواجهه وهو من المكونات الرئيسية الداخلة في حركة التنمية الشاملة، وذلك بما يحتويه من عناصر ومواد وخدمات متصلة اتصال فعلي بالأنشطة المختلفة سواء كانت صناعية أو إنتاجية أو خدمية.

ت- إن تأثير المسكن بالقاطنين يعد من أهم وظائف السكن في المجتمع فليس من الضروري تحليل الوحدة السكنية من خلال الشكل أو التكوين النهائي لها فالأهم تأثير المسكن على القاطنين أنفسهم حيث أن الهدف الرئيسي من آليات سوق الإسكان هو الاهتمام بتنمية رأس المال المستثمر للحصول على أكبر عائد مادي ممكن وليس الاهتمام بتحقيق الاحتياجات الرئيسية للأفراد الذين سيشغلون الوحدة السكنية.

ث- وجود الاستقلالية في تكوين المسكن، حيث أن المنتج النهائي (المسكن) يعكس حياة السكان ويعبر عن تقاليد وبيئة كل طبقة من طبقات المجتمع في أوضح صورة وهذا لا يتوافق مع الأسلوب والآليات الحالية لسوق الإسكان في معظم دول العالم الثالث.

3- الاتجاه المعتدل: اعتمد هذا الاتجاه في تحليله لتعريف المسكن على ثلاث مظاهر وأبعاد مختلفة هي:

أ- تعتبر الحالة الاقتصادية للأسرة أو الفرد هي العامل الأساسي الذي يحدد أولويات الأسرة من حيث حجم الإنفاق على المسكن من عدمه ومن ثم توجيه الإنفاق إلى مظاهر الحياة الأخرى، ففي حالة انتعاش الحالة الاقتصادية للأسرة ذات الدخل المحدود يتم الإنفاق على المسكن وتحسينه كنوع من الادخار المستقبلي، أما في

حالة تدهور الحالة الاقتصادية للأسرة فيكون الإنفاق موجهًا بالدرجة الأولى إلى المأكل والملبس ثم الحالة الصحية العامة.

ب- إن السكن الملائم يعكس الحالة الصحية والبيئية ليس للقاطنين فقط ولكن للمجتمع ككل حيث أن السكن الملائم لا بد وأن يتوفر على الخدمات الأساسية للإنسان، وتهتم الحكومات في دول العالم الثالث كثيرًا بالظاهرة الصحية تفاديًا لما قد يحدث من أمراض وأوبئة للمجتمع.

ت- السكن كسلعة استهلاكية لجميع فئات المجتمع، وعليه يجب على الجهات الحكومية توفيرها لكل أفراد المجتمع كجزء من وظائف الدولة التي يجب أن تقوم بها لتحقيق العدالة في توزيع الخدمات المتوفرة على جميع أفراد المجتمع.

ومنه فإن السكن يعتبر المكان الذي يعيش فيه الإنسان بسلام وأمان وكرامة، ويمثل السكن بالنسبة للكثيرين مجالًا للاستثمار ومصدر للدخل ورمز للديمومة والأمان ويعتبر السكن من الحاجات الأساسية غير غذائية للإنسان، وهو ضرورة حياتية ملحة وله دور كبير ومستمر في حياة الفرد وتكوين صحته وأخلاقه وعلاقاته الاجتماعية. وتُجمع الآراء على أن المسكن يعتبر إحدى مفردات مستوى المعيشة وهي المعاني التي تقع فيما يلي:¹

- **المأوى:** وهو من المفاهيم القديمة المستخدمة لتحديد المسكن إذا لم تعتبر من المعاني التقليدية التي ترافقت معه منذ فترة زمنية بعيدة ويمكن القول أن السكن ليس مكان للإيواء فقط ولكنه محيط للتنشئة الاجتماعية ومجال لإقامة العلاقات الأسرية.

- **الحماية:** هي المعنى الذي يتحقق من خلال اعتبار السكن أحد مصادر الأمن الذاتي للأشخاص الذين يخافون المخاطر أيا كان نوعها، وبناء عليه فقد أصبحت الحماية تحمل في طياتها معاني الاستقرار والرضا، وإلا فقد يسارع هؤلاء الأشخاص من جانبهم إلى الانتقال من مكان لآخر.

- **المرافق والخدمات العامة:** وهي المفهوم الذي يقيم العلاقات المتكاملة بين قطاع السكن من جانب والقطاعات الأخرى من جانب آخر وعن ضرورة أن تتوافر في المبنى السكني والمرافق والخدمات العامة التي تكفل استمرار الحياة فيه، طالما أن عدم وجودها يمكن أن يعود على الفرد والأسرة والمجتمع.

- **جزء عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية الشاملة:** بحيث تتم عملية إنشاء السكنات في إطار الخطة العامة للبلاد وهو يعني باختصار إقامة المشروعات السكنية المتكاملة، التي تتوفر لها الأراضي الواسعة لإقامة المباني ومختلف الأطر الأساسية المادية وأنواع الخدمات الاجتماعية التي يحتاج إليها الأفراد لتكوين المجتمع الإنساني.

الفرع الثاني: الخصائص الاقتصادية للسكن

يمكن التمييز بين السكن كسلعة والسكن كخدمة، ومن التمييز بين سوق سلعة السكن وسوق خدمة السكن (الإيجار) والسبب في ذلك يعود إلى أن بعض الأسر تبحث عن اقتناء مساكن وأسر أخرى تبحث عن

¹ حاشين ابتسام، "السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس"، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2012، ص6.



الكراء أو الإيجار فقط، والسكن كسلعة يتميز بجملة من الخصائص تجعله يختلف عن بقية السلع أو المنتجات ومن أهمها:¹

● السكن سلعة معمرة، وذلك أن المباني تتميز بفترة حياة طويلة قد تصل إلى قرون وذلك حسب طبيعة المواد المستخدمة في البناء ومدى توفر الصيانة اللازمة والدورية التي يستعملها لسنوات عديدة كالغسالات والثلاجات وغيرها.

● السكن سلعة مرتفعة الثمن، مما يجعل عدد كبير من الأسر ذات الدخل المنخفض غير قادرة على شراء أو بناء مساكن لائقة، وحتى في الدول عالية الجودة، وهو ما يستدعي تدخل السلطات العمومية في جميع الدول لتوفير السكن للفئات ذات الدخل الضعيف باعتبار أن ذلك يشكل عنصرا من سياساتها الاجتماعية.

● السكن سلعة ثابتة، أي يوجد في منطقة محددة لذلك قد تظهر زيادة في العرض في منطقة أو مدينة معينة ونقص في منطقة أو مدينة أخرى ولا يمكن مقابلة العرض والطلب عليه إلا في منطقة حضرية معينة.

● السكن سلعة غير متجانسة، نظرا لاختلاف المساكن من حيث المواقع والمساحات والعمر والمواد المستخدمة في البناء وغيرها مما يسبب غياب التجانس بين السكنات.

● سوق السكن يتميز بغياب المنافسة التامة بسبب تدخل السلطات العمومية في هذا القطاع من خلال ما تصدره من قوانين وخاصة ما يتعلق منها بالضرائب والإعانات المالية التي تقدمها إلى فئات معينة من المجتمع وغيرها.

وإن الخصائص سابقة الذكر، وخاصة منها ارتفاع التكلفة ووجود شرائح اجتماعية منخفضة الدخل وغير قادرة على تحمل الأعباء المالية لبناء مساكن لائقة، يحتم على السلطات العمومية التدخل في هذا القطاع، واعتماد سياسات اجتماعية واقتصادية في هذا المجال تهدف إلى توفير مساكن لائقة ذات تكلفة منخفضة من جهة ومن جهة أخرى تتوفر على الحد الأدنى من شروط الإسكان الصحي.

المطلب الثاني: أنواع السكنات

إن المسكن في أحيان كثيرة قد يعكس المستوى المعيشي للفرد أو الأسرة؛ أي إذا كانت هذه الأخيرة "غنية، متوسطة أو فقيرة"، حيث أن المسكن نوعين رئيسيين يتفرع منهما أصناف كثيرة نوضحها فيما يلي:²

الفرع الأول: السكن الأرضي

¹ جعيل جمال، "نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر"، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011، ص 15.

² سمية فرحاتي وآخرون، "تقييم سياسة تمويل السكن في الجزائر"، مذكرة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة 8 ماي 1945، قلمة، 2013، ص 13.

السكن الأَرْضِي هو عبارة عن مسكن يحتل رقعة أرضية معينة برخصة من الدولة قد يزداد حجمه أو يزيد علوه حسب القدرة المالية للشخص "صاحب المسكن"؛ أي المسكن العادي ثلاث أنواع من حيث العلو والحجم "صغير، متوسط أو كبير".

● صغير: إذا كانت مساحته تقل عن 150 م².

● متوسط: إذا كانت مساحته ما بين 150-250 م².

● كبير: إذا كانت مساحته ما فوق 250 م².

كما أن هناك سكنات فوضوية لا تحمل رخصة قانونية من الدولة، توجد في مناطق مبعثرة وهي أيضا في شكل سكنات أرضية عادية، وهناك أيضا مساحات واسعة مخصصة للبناء تباع وتشتري سواء بين الدولة والمواطنين أو بين المواطنين فيما بينهم.

الفرع الثاني: سكنات ذات طوابق "العمارات"

العمارات هي عبارة عن بناء قد يكون:

● بناء ذو طابق أو طابقين.

● بناء ذو طوابق عديدة: قد يصل عدد الطوابق في هذا البناء إلى عشرين أو حتى أكثر في دول أخرى، تحتاج مثل هذه البناءات على غرار السلام إلى مصاعد كهربائية وذلك لارتفاع البناء وتعدد طوابقه، ومن المعروف أن هناك أصناف للسكنات في هذه البناءات أو "العمارات" ويمكن ذكرها فيما يلي:

● مسكن (f₁): يحتوي على مطبخ، غرفة، حمام وشرفة أو شرفتين.

● مسكن (f₂): يحتوي على مطبخ، غرفتين، حمام وشرفة أو شرفتين.

● مسكن (f₃): يحتوي على ثلاث غرف، مطبخ، حمام وشرفة أو شرفتين.

● مسكن (f₄): يحتوي على أربعة غرف، مطبخ، حمام وشرفة أو شرفتين.

● مسكن (f₅): يختلف هو الآخر بعدد الغرف فقط أي به خمس غرف، مطبخ وحمام وشرفة أو شرفتين.

يتم توزيع مثل هذه السكنات حسب عدة معايير موضوعة من أهمها: حجم الأسرة ومستوى دخلها ويتم بناءها للتمليك مباشرة في إطار مشاريع خاصة.

المطلب الثالث: أهمية السكن

لقد عرفت أهمية السكن منذ وقت قريب نسبيا بعدم دراسة الباحثين لمختلف مفردات هيكل النظام السكني، وهم في ذلك لم يذهبوا بعيدا في طبيعة العمليات الفنية البحتة للتصاميم الهندسية والمعمارية للمنازل، أو المواد البنائية والإنشائية المستخدمة في البناء نفسه حتى لا يختلط الأمر عليهم، ولا خلاف في أن تتوفر لديهم من الخصائص المادية والمالية لهذا النظام ما يجعلهم يولون التنمية الإسكانية أهمية كبرى لما لها من آثار عميقة في حياة الأمم والأفراد، ولقد بدأ يتجلى دور الإسكان في الوقت الذي قلت فيه الموارد المالية لإقامة المشروعات السكنية

الضخمة، وتزايد النفقات الإنشائية عام بعد عام، وستعرض إلى أهمية السكن بمزيد من التفاصيل في النقاط التالية:¹

أولاً: الأهمية الاجتماعية لسكن

يعتبر السكن من أهم وأكثر الضروريات لحياة الفرد، فقد يؤدي فقدان السكن إلى الإحباط النفسي والاجتماعي، ويجعله يسلك سلوكاً غير سوي قد لا ترضاه لا الأخلاق الاجتماعية ولا الدينية وغيابه يشكل أزمة وهذه الأزمة التي نعاني منها لا تمثل أزمة سكنية بالمعنى الحرفي لها بمقدار ما تشير إلى حركة تمخض اجتماعية واسعة الآفاق تتم الآن في الدول النامية عموماً وفي بلداننا العربية بشكل خاص وعدم توفر السكن لكل الأفراد مهما اختلفت الأسباب لا تعني كل أفراد المجتمع وإنما تعني الطبقة الفقيرة والمتوسطة وذلك نتيجة عدم التوازن بين ارتفاع الأجر وارتفاع أسعار المساكن، فالأجور ثابتة تقريباً وأسعار المساكن في ارتفاع سريع ومستمر.

ثانياً: الأهمية الاقتصادية لسكن

إن الدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية وبالخصوص صندوق النقد الدولي من خلال مناقشته لموضوع إنجاز السكنات في إطار الاقتصاد الكلي، أدركت العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبته للاقتصاد الوطني من جهته، والقطاعات الأخرى من جهة أخرى فالسكن لم يعد ينظر إليه كمجرد خدمة تستنزف خيرات مادية ومالية للمجتمع فقط، لكن ينبغي أن ينظر إليه على أنه محرك للتنمية الاقتصادية وذلك عن طريق خلق فرص عمل بصفة دورية، وكذلك دافع لرفع إنتاجية العمل لتساهم بدورها في تنمية الصناعات المحلية في مختلف حاجيات مواد البناء وعليه فإن إنجاز السكنات تكمن في مدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة بنوعيتها المتخصصة والبيضة والتي تساهم في امتصاص البطالة بالنسبة للكثير من الدول النامية أو المتقدمة، كما نجد أن تنظيم برامج السكن المكثفة من شأنها أن تستخدم أكبر قدر ممكن من الموارد المحلية ويكون في الوقت ذاته وسيلة ومجال لخلق استثمارات متنوعة وفتح مناصب شغل جديدة، وبهذا الصدد نجد أن صناعة مواد البناء تعتبر أداة مهمة في خلق مجالات العمل.

ونظراً لأهمية السكن كسلعة أساسية في المجتمع فإن المؤسسات العامة في الدولة تشارك الوحدات الاقتصادية الخاصة في إنتاجه، وتقوم الحكومات أيضاً في غالب الأحيان بدعم هذه السلعة، ففي الأردن مثلاً يقوم القطاع العام من خلال المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري بتوفير السكن لذوي الدخل المحدود.

ثالثاً: الأهمية السياسية لسكن

تبنت الأحزاب السياسية وبقوة مشكل السكن في برامجها التنموية، لأنه أضحي عنصراً من العناصر الأساسية لأي تنمية وطنية، الأمر الذي يؤثر بالمقابل على قرارات المنتخبين، فأى تجمع سياسي يهدف للوصول إلى السلطة يجعل من قضية السكن قضية ذات أولوية، إذ يعد الاهتمام بالأوضاع السكنية من الهيئات السياسية أحد مظاهر الديمقراطية السكنية.

¹ السيد عبد العاطي السيد، "علم الاجتماع الحضري"، الدار الجامعية، الإسكندرية، الجزء الثاني، 2000، ص 206.

المبحث الثاني:

عموميات حول التمويل

يعتبر التمويل من المواضيع الهامة التي تزيد أهمية في الوقت الحاضر نظرا لدوره في تأمين انتقال رؤوس الأموال من وحدات الفائض إلى وحدات العجز وارتباط عملياته بشكل وثيق بشتى نواحي الحياة الاقتصادية والمالية، وقد شهد حقل التمويل والاستثمار تطورات سريعة، ففي الاقتصاد المعاصر أصبح التمويل يشكل إحدى المقومات الأساسية لتطوير القوى المنتجة وتدعيم رأس المال وأصبح التمويل قضية جوهرية للعديد من الأفراد والشركات والدول في السعي نحو معالجة النقص في المدخرات والإيفاء بالالتزامات.

المطلب الأول: مفهوم التمويل وأهميته

إن عملية التمويل هي إحدى الدعائم الأساسية لجميع المشاريع التي يقوم بها مختلف فئات المجتمع.

الفرع الأول: مفهوم التمويل

يُعرف التمويل من الناحية الاقتصادية على أنه إمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها، وهذا التعريف يكون مكونا من العناصر التالية:

- تحديد دقيق لوقت الحاجة لتمويل.
- البحث عن مصادر الأموال.
- المخاطر التي تعترض أي نشاط يزاوله الإنسان.

وطالب التمويل بهذا المفهوم ليس فقط الشركات بأنواعها بل أيضا الأفراد والأسر والدول، ومسؤولية الممول هي محاولة التأكد من حسن تدبير المتحصلات والمدفوعات بحيث يسير المال دائما للوفاء بالمدفوعات اللازمة كلما ظهرت، وعندما تتساوي المتحصلات والمدفوعات فلا مشكلة في ذلك، أما إذا كانت المتحصلات والمدفوعات تحدث بشكل متقطع وغير مستمر فإنه يلزم التدبير لضمان توفير المال للمدفوعات الضرورية.¹ كما يُعرف التمويل على أنه "البحث عن الطرائق المناسبة للحصول على الأموال والاختيار وتقييم تلك الطرائق والحصول على الميزج الأفضل بينهما بشكل يناسب كمية ونوعية احتياجات المنشأة المالية".²

والتمويل من وجهة النظر الضيقة يعني؛ "مجمول وسائل الاقتراض التي تمكن المؤسسة من ضمان استمراريتها".³

¹ الحاج طارق، "مبادئ التمويل"، دار الصفاء، عمان، الطبعة الأولى، 2010، ص. ص 21.22.

² هيثم محمد الزعبي، "الإدارة والتحليل المالي"، دار الفكر، الأردن، 2000، ص 77.

³ كبير سمية، أوقاسم حسنة، "تمويل المؤسسات عن طريق رأس المال"، الملتقى الوطني الأول حول أثر بناء البورصة على فعالية التمويل في الاقتصاد الجزائري، جامعة أدرار، يومي 24.25 أفريل 2007، ص 124.

وعلى ضوء هذه التعاريف نخلص القول إلى أن التمويل يعبر عن رأس المال اللازم لتمويل المشاريع والمؤسسات والمنشآت ولضمان استمرار عملياتها الجارية كالإنتاج والتسويق وكذلك لتغطية الاحتياجات المالية لتمويل التوسع الاستثماري في مختلف عناصر الأصول.

الفرع الثاني: أهمية التمويل

مهما تنوعت المشاريع فإنها تحتاج إلى تمويل لكي تنمو وتواصل نشاطها حيث يكتسي التمويل أهمية بالغة في تحقيق سياسة البلاد التنموية وتمثل هذه الأهمية فيما يلي:¹

- تحرير الأموال أو الموارد المالية المجمدة سواء داخل المؤسسة أو خارجها.
- إنجاز مشاريع معطلة وأخرى جديدة والتي بها يزيد الدخل الوطني.
- تحقيق الأهداف المسطرة من طرف المؤسسة من أجل اقتناء أو تغيير المعدات.
- يعتبر كوسيلة سريعة تستخدمها المؤسسة للخروج من حالة العجز المالي.
- المحافظة على سيولة المؤسسة وحمايتها من خطر الإفلاس.

المطلب الثاني: أقسام ومصادر التمويل

سنتعرف فيما يأتي على الأقسام و المصادر المختلفة للتمويل

الفرع الأول: أقسام التمويل

يمثل هيكل التمويل الجانب الأيسر من الميزانية العمومية للمؤسسة، ويعبر عن تركيز أو مكونات الأموال التي بموجبها يتم تمويل الأصول المتمثلة في الجانب الأيمن من الميزانية العمومية، حيث يتم تمويل هذه الأصول من مصادر متعددة يمكن تقسيمها كالاتي:²

أولاً: من حيث الملكية

يمكن تقسيم التمويل من حيث الملكية إلى ما يلي:

1- التمويل من المالكين أنفسهم: وذلك من خلال عدم توزيع الأرباح، وزيادة رأس المال ويطلق عليه بأموال الملكية.

2- التمويل من غير المالكين (المقرضين): وقد يكونوا موردين للمنشأة أو بنوك أو مؤسسات مالية... الخ ويطلق عليه بأموال الاقتراض.

ثانياً: من حيث النوع

يمكن تقسيم التمويل من حيث النوع إلى ما يلي:

1- تمويل مصرفي: وهو الذي يتم الحصول عليه من البنوك والمؤسسات المالية الأخرى.

¹ رباح خوني، رقية حساني، "المؤسسة الصغيرة والمتوسطة ومشكلة تمويلها"، أترار للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 96.

² الحاج طارق، مرجع سبق ذكره، ص. ص 25.26.

2- تمويل تجاري: وهو الذي يتم الحصول عليه من التجار.

ثالثا: من حيث المدة

يُقسم التمويل من حيث المدة إلى ما يلي:

1 - تمويل طويل الأجل: مثل القروض السكنية ، السندات... الخ وتكون مدته أكثر من 10 سنوات.

2- تمويل متوسط الأجل: وهو ذلك النوع من التمويل الذي يمتد ما بين السنة والعشرة سنوات مثل القروض المصرفية... الخ.

3- تمويل قصير المدى: وهو الذي تكون مدته أقل من سنة مثل القروض البنكية، التمويل التجاري، أذونات الخزينة... الخ.

رابعا: من حيث المصدر

يُقسم التمويل من حيث المصدر إلى ما يلي:

1- تمويل داخلي: ويكون مصدره من المؤسسة نفسها أو مالكيها مثل بيع الأصول أو تأجيرها أو حجز الأرباح... الخ.

2- تمويل خارجي: ويكون مصدره من خارج المؤسسة وبعيدا عن مالكيها مثل الاقتراض البنكي، التمويل التجاري، السندات... الخ.

الفرع الثاني: مصادر التمويل

تختلف مصادر التمويل حسب نوعه وهذا ما سنبينه في الآتي:

أولا: مصادر التمويل قصيرة الأجل

تُستخدم القروض قصيرة الأجل لتمويل الاحتياجات المالية المؤقتة ولتمويل الاستثمارات في الأصول المتداولة.

1- الائتمان التجاري: هو تمويل مالي تقوم به مؤسسة مالية من خلال شراء بضاعة أو مواد أولية أو خامات من شركة أخرى ولا تدفع ثمن هذه المشتريات نقدا أو خلال هذه الفترة (من تاريخ الحصول على البضاعة حتى تاريخ تسديد الثمن) وبذلك تصبح مدينة للمورد وتسجل قيمتها تحت حساب الموردين أو حسابات أوراق الدفع.¹

2- الائتمان المصرفي: وهو تلك الثقة التي يوليها البنك لشخص ما حيث يضع تحت تصرفه مبلغا من النقود أو يكلفه فيه لفترة محددة يتفق عليها الطرفين، ويقوم المقرض في نهايتها بالوفاء بالتزامه، وذلك لقاء عائد معين يحصل عليه البنك من المقرض يتمثل في الفوائد والعملات والمصاريف.²

3- الأوراق التجارية: الورقة التجارية هي محرر يتعهد بمقتضاه شخص أو يأمر شخص آخر بأداء مبلغ من النقود في زمان معين ويكون قابلا للتداول بالتظهير أو المنازلة.³

¹ عبد الغفار حنفي، "أساسيات التمويل والإدارة المالية"، الدار الجامعية الإبراهيمية، القاهرة، 2007، ص 449.

² صلاح الدين حسن السيسى، "القطاع المصرفي والاقتصاد الوطني"، عالم الكتاب، القاهرة، 2003، ص 25.

³ فلاح حسن الحسيني، "إدارة البنوك"، دار وائل، عمان، 2000، ص 21.

كما يعتبر هذا النوع من الائتمان المصدر الذي تستخدمه المؤسسات العمومية سواء كانت كبيرة أو متوسطة، وفي هذا التمويل تقوم المؤسسة بطرح ما يسمى بالسند الأذني للبيع في السوق المالي للمستثمرين والبنوك معاً، وتكون قيمة هذه السندات بقيمة ماتحتاج المؤسسة وتقسم قيمتها إلى مبالغ محددة كل مبلغ يمثل قيمة السند الواحد وبشكل مضاعفات وتتراوح مدة إصدار هذه السندات من أيام إلى فترة تقل عن سنة.¹

ثانياً: مصادر التمويل متوسط الأجل

يقصد بالتمويل متوسط الأجل تلك الأموال التي تحصل عليها المؤسسة من باقي المتعاملين الاقتصاديين سواء في صورة أموال نقدية أو أصول، والتي عادة ما تكون مدة استحقاقها تتراوح ما بين سنتين وسبع سنوات، وعادة ماتكون هذه القروض موجهة لشراء وسائل الإنتاج المختلفة؛ أي أنها وسيلة من وسائل تمويل الاستثمار التشغيلي للمؤسسة، حيث ينتظر استخدام الربحية المنتظرة من ورائه في تسديده، أما من وجهة نظر البنك فإنه يكون في هذه الحالة معرض لخطر تجميد أمواله لفترة زمنية معينة وبالتالي يواجه احتمال عدم السداد من طرف المؤسسة المقترضة. وينقسم التمويل متوسط الأجل إلى قسمين:²

1- قروض مصرفية متوسطة الأجل: حيث أنها تستخدم لتمويل الاحتياجات الدائمة من الأموال أي الأصول الثابتة وجزء من الأصول المتداولة، وعادة ما يتم سداد هذه القروض بصورة منتظمة على مدار عدة سنوات، تمثل عمر القروض (من سنتين إلى خمس سنوات)، ويطلق على أقسام السداد في هذه الحالة مدفوعات الإهلاك وعادة ما يكون القرض مضمون بأصل معين.

ولا شك أن هناك بعض الاستثناءات من هذه القواعد في بعض الأحيان، وتمثل البنوك وشركات التأمين المصدر الرئيسي لهذه القروض.³

ويتميز هذا النوع من الاقتراض بالمزايا التالية:⁴

أ- السرعة: نظراً لأن عملية التمويل تنتج عن مفاوضات مباشرة ما بين المقرض والمقترض، فإن الإجراءات الرسمية تكون محدودة وبالتالي يحصل المشروع على احتياجاته المالية بسرعة.

ب- المرونة: في حالات حدوث أي تغيرات في الظروف الاقتصادية المحيطة بالمشروع يمكن تغيير بنود التعاقد، وهو أمر يصعب تحقيقه في حالة الأنواع الأخرى من مصادر التمويل طويلة الأجل.

2- التمويل بالاستئجار: "هو عبارة عن عملية يقوم بموجبها بنك أو مؤسسة مالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونياً بوضع آلات أو معدات أو أية أصول مادية بحوزة مؤسسة مستعملة على سبيل الإيجار، مع إمكانية التنازل عنها في نهاية الفترة المتعاقد عليها، ويتم التسديد على أقساط يتفق بشأنها تسمى ثمن الإيجار؛⁵ بمعنى أن التمويل

¹ هشام محمد الزعبي، مرجع سبق ذكره، ص 85.

² أحمد بوراس، "أسواق رؤوس الأموال"، مطبوعات جامعة منتوري، قسنطينة، 2003، ص 3.

³ جميل أحمد توفيق، "أساسيات الإدارة المالية"، دار النهضة العربية، بيروت، ص 369.

⁴ مصطفى نحاس فريد، "مبادئ وأساسيات الإدارة المالية"، الدار الجامعية الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2003، ص 263.

⁵ الطاهر لطرش، "تقنيات البنوك"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 76.

بالاستئجار هو عقد يبرم بين طرفين يسمى الأول بألؤجر (مالك الأصل) والثاني المستأجر (مستخدم الأصل)، حيث يقوم الأول بمنح الثاني حق استخدام الأصل خلال فترة زمنية معينة، ويتم التسديد على أقساط يتفق بشأنهما وذلك مقابل قيمة إيجارية محددة يتم تسديدها في شكل أقساط لنفس الفترة المتفق عليها في العقد المبرم، ولعل من أبرز مزايا الاستئجار أن المستأجر يقوم باستخدام الأصل دون الالتزام بشرائه، وهنا يبرز الوجه التمويلي من عملية الإيجار في كونها البديل من استخدام رأس المال المملوك أو رأس المال المقترض كأساس لتمويل عمليات شراء الأصول، فإنه بالإمكان استخدام الاستئجار مباشرة كبديل تمويلي معوض لعملية تحصيل الأموال المرغوبة للاستفادة من خدماتها الاقتصادية ودون الالتزام بشرائها.¹ ويتخذ الاستئجار أشكالاً عديدة:

أ- **البيع ثم الاستئجار:** في هذا النوع تقوم المؤسسة بتملك أراضي ومباني ومعدات من نوع معين وبيعها إلى مؤسسات مالية، وتقوم باستئجار الأصل المباع لمدة محددة وبشروط خاصة.²

ب- **الاستئجار التشغيلي (العملي):** في هذا النوع من التأجير يستخدم المستأجر الأصل خلال مدة زمنية قصيرة مقارنة بالعمر الإنتاجي له، لهذا فإن ملكية الأصل تبقى في حوزة الجهة المؤجرة بمعنى أن هناك فصل كامل بين ملكية الأصل الفعلية واستعمال المؤجر للأصل، ويكون هذا التأجير مرفقاً بتقديم خدمات أخرى، أي ما يعرف باستئجار الخدمات، فهنا تكون المؤسسة المؤجرة هي نفسها منتج الأصل محل الاهتمام (آلات، معدات) وتتحمل مسؤولية الصيانة وتوريد قطع الغيار للمستأجر، ونلاحظ أن الأصل لا يتم امتلاكه بالكامل لأن فترة التأجير عادة ما تكون أقل من العمر الإنتاجي للأصل، وبطبيعة الحال لا يعتمد المؤجر على إيراده من إيجارات الفترة في تكوين الأرباح بل يتجه إلى إعادة تأجير الأصل أو بيعه بعد استعادة الأصل من المؤسسة المستأجرة في نهاية فترة التأجير، لذا نجد أن إجمالي أقساط الاستئجار لا تساوي تكلفة الأصل محل التأجير.

ويستخدم هذا النوع من التأجير في حالات السلع التي تتعرض لتغيرات تكنولوجية سريعة، ما يدفع المستأجر إلى عدم الاحتفاظ بها طيلة فترة عقد التشغيل، كما ينتشر استخدامها في تأجير السلع السابق استخدامها كسيارات النقل والحاسبات الآلية، آلات التصوير... الخ، كما يعطي المؤسسة المستأجرة حق إعادة الأصل الإنتاجي للمالك قبل استيفاء مدة العقد، مما يسمح لها باستخدام أحدث التكنولوجيا المتاحة، كما أن هذا الأسلوب في الاستئجار يهتم بحاجات النشاط الاستغلالي من التمويل وبالتالي فهو أكثر ملاءمة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.³

¹ عبد الجليل بوداح، "بدائل التمويل الخارجي في المشروعات الصغيرة والمتوسطة"، الدورة التدريبية حول تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتطوير دورها في الاقتصاديات المغاربية، جامعة سطيف، 25-28 ماي، 2008، ص 81.

² جميل أحمد توفيق، مرجع سبق ذكره، ص 373.

³ محمد كمال خليل حمزاوي، "اقتصاديات الائتمان المصرفي"، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2000، ص. ص 423. 424.

ج- الاستئجار المالي: هو من العقود التي بموجبها يسمح المؤجر للمستأجر بأن يستعمل معدات أو تجهيزات خاصة مقابل التزام هذا الأخير بدفعات استئجار متتالية خلال مدة العقد، وبالتالي فإن في هذا النوع ترتيبات الاستئجار طويلة الأجل تمتد حياتها على مدى حياة الأصل الاقتصادية المتوقعة.¹

ويعتبر هذا العقد بمثابة مصدر تمويلي للمنشأة المستأجرة يعوضها عن الاقتراض لامتلاك الأصل لأنه "اتفاق تعاقدي بين المؤجر والمستأجر للأصول الرأسمالية خلال فترة زمنية تمثل مدة الإيجار تغطي على الأقل 72% من العمر الاقتصادي للأصل المؤجر، يلتزم خلالها المستأجر بدفع سلسلة الأقساط النقدية السنوية تمثل مدفوعات الإيجار وتحقق عائد إضافي للمؤجر".²

د- التأجير الرفعي: هذا النوع من التأجير خاص بالأصول الثابتة مرتفعة القيمة، وفي هذا النوع من العقود هناك ثلاثة أطراف وهم المستأجر، المؤجر، المقرض، والمستأجر ملزم بدفع أقساط الإيجار خلال مدة العقد، أما بالنسبة للمؤجر الذي يقوم بشراء الأصل وفق الاتفاق مع المستأجر فيقوم بتمويل هذا الأصل من أمواله بنسبة معينة والباقي يتم بتمويله بأموال مقترضة، وفي هذه الحالة فإن الأصل يعتبر رهن لقيمة القرض، وللتأكيد على ذلك فإن عقد القرض يوقع من الطرفين المؤجر والمستأجر باعتبار أن المؤجر هو المقرض الحقيقي والمستأجر هو الذي يستعمل الأصل باعتباره ضامنا للسداد.

ثالثا- مصادر التمويل طويلة الأجل

غالبا ما يحدث أن تكون المؤسسة في حاجة إلى أموال من أجل توسيع نشاطها أو إقامة استثمارات جديدة، هذه الاستخدامات غالبا ما تكون في حاجة إلى الأموال الكثيرة ولمدة طويلة نسبيا، وبالتالي فمصادرها الذاتية عادة ما تكون غير كافية لتلبية متطلباتها الاستثمارية وهذا ما يدفعها إلى اللجوء إلى المصادر الخارجية ومن ثمة التمويل طويل الأجل أي الذي تتجاوز فترات استحقاقه السنة.

وتتلخص أهم المصادر الرئيسية التي تستخدم للتمويل طويل الأجل فيما يلي:

1- أموال الاقتراض طويلة الأجل: والتي تمثل التزاما على المنشأة اتجاه الغير.

أ- القروض طويلة الأجل: تلجأ المؤسسات التي تقوم باستثمارات طويلة إلى البنوك لتمويل هذه العمليات نظرا للمبالغ الكبيرة التي لا يمكن أن تعبئها لوحدها وكذلك نظرا لمدة الاستثمار وفترات الانتظار الطويلة قبل البدء في الحصول على عوائد والقروض طويلة الأجل الموجهة لهذا النوع من الاستثمارات تفوق في الغالب سبع سنوات وتوجه لتمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل الحصول على عقارات لمختلف استعمالاتها المهنية.³

ب- السندات: السند هو صك قابل للتداول تصدره الشركة أو شخص معنوي ويمكن أن يتعلق بقرض قصير أو طويل الأجل وهو حصة في ديون الشركة، أي أنه اتفاق تعاقدي لمدة معينة وبمبلغ معين بين المقرض والمقترض

¹ ماهر شكري، "المالية الدولية"، دار حامد، عمان، الطبعة الأولى، 2004، ص 150.

² منير إبراهيم هندي، "إدارة الأسواق والمنشآت المالية"، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1999، ص 554.

³ الطاهر لطرش، مرجع سبق ذكره، ص 75.

يتعهد فيه الأول المدين إلى الثاني الدائن أو حائز السند بدفع قيمة السند في تاريخ الاستحقاق وهو محدد بالإضافة إلى إجراء مدفوعات دورية (فوائد) خلال طيلة حياة السند، ويكون للسند أولوية الحصول على تصفية مقارنة بالأسهم عند تصفية الشركة.¹

كما يعرف سند القرض بأنه سند أذني طويل الأجل يتعهد مصدره بسداد قيمته الإسمية والفوائد المترتبة عليه في تاريخ معين.²

ج- أموال الملكية: وهي أموال وحقوق المساهمين والتي تمثل التزامات المنشأة اتجاه مالكيها، وهي أموال لا يوجد لها موعد استحقاق وتتألف أموال الملكية من:

- رأس المال: وهو عبارة عن الأموال التي يتم دفعها من قبل المشروع للقيام بإنشائه.³

- الأرباح المحتجزة: "جزء من حقوق الملكية، الذي تستمده المؤسسة من ممارسة عملياتها المرهجة ممثلاً في الجزء المتبقي من الأرباح السنة وذلك بعد تخصيص الاحتياطات المختلفة، والتوزيعات المقررة"⁴؛ وبمعنى آخر هي عبارة عن: "تلك الأرباح التي حُجبت عن التوزيع على المساهمين في الشركة"⁵، وعموماً استخدام المؤسسة للأرباح المحتجزة في تمويل عمليات النمو والتوسع في أنشطتها.

د- الأسهم العادية: تمثل الأسهم أموال الملكية في المشروع حيث يتكون رأس مال الشركة المساهمة في عدة حصص متساوية تسمى بالأسهم، وتمثل الأسهم العادية المصدر الرئيسي للتمويل الدائم للمشروع خاصة في حالة المؤسسات التي تكون في أول مراحل التشغيل ويرجع ذلك إلى أن إصدار الأسهم لا يترتب عليه التزام المشروع بدفع عائد ثابت لحملة الأسهم.⁶

ج- الأسهم الممتازة: تعتبر الأسهم الممتازة من أهم مصادر التمويل طويلة الأجل، وتتميز بجمعها بين صفات أموال الملكية والإقتراض، فعند التصفية تأتي الأسهم الممتازة بعد الديون في الأولوية وقبل المساهمين العاديين، ومن ناحية الدخل تستحق نسبة ثابتة منه، وعلاوة على ذلك، فإن باستطاعة الشركات إلغاء هذا العائد دون أن يؤدي هذا إلى اعتبار الشركة مقصرة في الوفاء بالتزاماتها، كما قد يحدث في حالة عدم الدفع الدائنين.

فالسهم الممتاز مستند ملكية لحائزه، له قيمة اسمية وقيمة دفترية وقيمة سوقية شأنه شأن السهم العادي، غير أن القيمة الدفترية للسهم الممتاز تتمثل في قيمة الأسهم الممتازة، كما تظهر في دفاتر المؤسسة مقسومة على عدد الأسهم الممتازة المصدرة، لأنه ليس لها من نصيب على الاحتياجات والأرباح المحتجزة التي تظهر في الميزانية

¹ صلاح الدين جودة، "بورصة الأوراق المالية"، مطبعة الشعاع الفنية، القاهرة، الطبعة الأولى، 2002، ص 181.

² عبد الحليم كراجه وآخرون، "الإدارة والتحليل المالي أسس، مفاهيم، تطبيقات"، دار الصفاء، عمان، 2000، ص 89.

³ الحاج طارق، مرجع سبق ذكره، ص 125.

⁴ سمير محمد عبد العزيز، "اقتصاديات الاستثمار والتمويل والتحليل المالي، مدخل في التحليل واتخاذ القرارات"، دار الإشعاع، القاهرة،

1997، ص 34.

⁵ الحاج طارق، مرجع سبق ذكره، ص 143.

⁶ محمد صالح الحناوي وآخرون، "الإدارة المالية -مدخل اتخاذ القرارات"، الدار الجامعية، القاهرة، 2004، ص. ص 348.

العمومية، كذلك يحق لحامل السهم الممتاز الحصول على عائد سنويا بشرط قيام المؤسسة بتحقيق أرباح كافية لتغطية مثل هذه التوزيعات، وهو في هذا الشأن لا يختلف عن السهم العادي أيضا.¹

إذن فالأسهم الممتازة تقع في مكان وسط بين الأسهم العادية والديون، حيث يتحدد لها نسبة "توزيعات أرباح" معروفة مقدما لحامل هذه الأسهم، ولكن لا يوجد التزام قانوني بدفع هذه التوزيعات، وتدفع في حالة إقرار مجلس الإدارة لها.²

المطلب الثالث: مخاطر التمويل وكيفية تفاديها

قد تواجه المؤسسات أثناء عملية التمويل عدة مخاطر تكون سببا في تعطيلها أو سببا في زيادة تكاليف الإنتاج، والتي تتبناها المؤسسة من قبل.

الفرع الأول: مخاطر التمويل

تُقسم مخاطر التمويل إلى:

أولاً: المخاطر المادية

وهي تلك المخاطر التي قد تتلف بعض السلع المادية التي هي ناتج العمل الذي تم تمويله، وفي هذه الحالة تكون صعوبة في تسديد المبالغ التي تم اقتراضها، مما يلحق خسائر كبيرة، أي تكاليف إضافية، والأمثلة على هذا النوع من المخاطر كثيرة، ومنها تلف المخزون من السلع أو المواد الأولية الموجودة في المخازن.

ثانياً: المخاطر الفنية

وهي تلك المخاطر التي تنبع من حقيقة أن مهارات المنتج قد لا تتناسب مع طموح خطته، ومن أجل ذلك فإنه بالرغم من الوسائل المعروفة فإن المنتج قد يفشل في عمل الشيء المرغوب، لأنه غير مؤهل فنيا لاستخدام عناصر الإنتاج، خاصة التعامل مع الآلات الحديثة.

أو إذا نجح في عمله فإنه قد يستهلك من أجل ذلك مواد أكثر من تلك التي حددها عند وضع الخطة، وهذا هدر للموارد وبالتالي يلحق بالمنتج خسائر لم تكن بالحسبان.

ثالثاً: المخاطر الاقتصادية

وهي تلك المخاطر الناجمة عن أسباب اقتصادية بحتة، وتنقسم إلى نوعين:

1- خطر تراجع الطلب على المنتج الذي تم تمويله وبالتالي عدم الحصول على المردود المالي اللازم لتسديد أقساط التمويل وباقي الالتزامات الأخرى.

والأسباب التي تؤدي إلى انخفاض الطلب على السلعة المنتجة أو الخدمة كثيرة منها: سوء تقدير الرغبات واحتياجات المستهلكين بين نقص الخبرة وقلة المعلومات، انخفاض الدخل، المنافسة الكبيرة في السوق، وجود نقص في السلع المنتجة... الخ.

¹ مفلح محمد عقل، "مقدمة في الإدارة والتحليل المالي"، المجتمع العربي للنشر، عمان، الطبعة الأولى، 2006، ص 133.

² محمود صبح، "الابتكارات المالية"، المطبوعات الجامعية، القاهرة، الطبعة الأولى، ص 35.

2- مخاطر عدم كفاية عرض الموارد اللازمة لصنع المنتج المخطط له وبالتالي قد لا يمكن إنتاجه.

الفرع الثاني: تفادي المخاطر

لا يستطيع أي شخص أن ينفي وجود المخاطر، لأن حتمية وجودها وارد، كما لا يمكن لأي شخص منتج أن يزيلها كلياً من طريق نشاطه ولكن يستطيع أن يتفادها ويقلل قدر الإمكان من آثارها، من خلال ثلاث طرق هي:¹

أولاً: الإجراءات المناسبة التي تحوي نفقات خاصة

يمكن القول تقريباً أن كل نوع من الخطر يمكن أن يخفف إلى حد ما عن طريق زيادة إجراءات الاحتياطات ضده، مثلاً خطر توقف الإنتاج بسبب نقص في مادة الإنتاج من الممكن أن يزول إذا أنشئ احتياطي كاف من المخزون من هذه المادة ومن الأمثلة على ذلك أيضاً قيام اليابان بوضع عجالات جديدة متحركة في أساس المباني الشاهقة حتى تقاوم الزلازل وهذا يتطلب نفقات إضافية.

ثانياً: تحويل الخطر إلى تكاليف منتظمة وتجميعها مع الأخطار المتشابهة - التأمين

بمعنى استبدال النتائج الناجمة عن المخاطر إلى تكاليف سنوية تدفع لشركات التأمين، تتعهد هذه الأخيرة بأن تعوض الخسائر الناجمة عن أي سبب طبيعي وذلك مقابل قسط سنوي. وهناك عدة أنواع من المخاطر الطبيعية، والتي لها تكاليف سنوية منتظمة عن طريق التأمين وذلك مثل أخطار الحريق، الفيضانات، غرق السفن، السرقة... الخ. وعلى أية حال يوجد دائماً حالتين يجب أن تتوافر حتى يكون الخطر قابلاً للتأمين عليه:

- يجب أن يكون الخطر منفصلاً ومستقلاً.
- يجب ألا يزداد الخطر.

ثالثاً - مقابلة الأخطار الأخرى التي تعمل في الاتجاه العكسي

أي خطر الخسارة التي تصاحب فرص الربح، فليس نادراً أن نجد الخسارة لشخص ما فائدة بالنسبة لشخص آخر.

¹ مرجع نفسه، ص. ص 24.25.

المبحث الثالث:

الإطار العام للتمويل السكني

يعد التمويل من أهم الوسائل الداعمة لقطاع السكن كغيره من القطاعات الأخرى للنهوض والتوسع في نشاطاته، إذ يحتاج إلى مبالغ مالية تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات وترفع من قدرته على المساهمة في سد قدر كبير من احتياجات السوق المحلية إلى السكن وذلك يتطلب ضرورة العمل بتبني استراتيجيات مناسبة وتهيئة البرامج التمويلية اللازمة لذلك.

المطلب الأول: تعريف وأهمية التمويل السكني

نظرا لثقل الأموال الموجهة لقطاع السكن، يصبح من الضروري تكثيف وتنويع المصادر التمويلية من جهة، واعتماد نظام تمويل فعال جديد من جهة أخرى.

الفرع الأول: تعريف التمويل السكني

يُعرَّف التمويل السكني على أنه النشاط الذي تباشره المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة بهدف منح الائتمان في مجال إنشاء أو تملك أو تجهيز أو صيانة أو إصلاح المساكن، أو القيام بأعمال البناء والعقارات مخصصة لتملكها من قبل الأفراد، أو منح قروض للشركات العاملة في مجال السكن لت الإيجارات المعتدلة.¹

كما يمكن أن نعرف التمويل السكني على أنه عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة، وتكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة والارتفاع المستمر في تكلفة البناء من جهة أخرى.²

أو هو عبارة عن قرض طويل الأجل يمنح مقابل رهن العقار، حيث يحتفظ البنك بصك حيازة العقار حتى يقوم العميل بسداد كامل القرض العقاري ومن ثم يتم نقل الملكية للعميل.³

إن نظام التمويل السكني الفعال هو النظام الذي يستطيع أن يحرك مدخرات المستهلكين ورأس مال المستثمرين وتقديم قروض سكنية مناسبة وبأقل تكلفة، بما يتناسب مع النظام القانوني للدولة وظروفها الاقتصادية والاجتماعية العامة.⁴

¹ ثروت عبد الحميد، "اتفاق التمويل العقاري"، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2002، ص 10.

² المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، "دراسة برنامج دعم التمويل الإسكاني لذوي الدخل المتدني"، قسم الدراسات وتقييم المؤسسات، إدارة السياسات السكنية، عمان، 2011، ص 4.

³ علي محمد شلهوب، "شؤون النقود وأعمال البنوك"، شعاع للنشر والعلوم، دمشق، الطبعة الأولى، 2007، ص 312.

⁴ فريد ويستون، يوحين بريجام، "التمويل الإداري"، دار المريخ، الرياض، 1993، ص 19.

كما يمكن تعريف مفهوم التمويل السكني من خلال مفهوم التمويل العقاري على أنه "عبارة عن الأموال الممنوحة لغايات إقامة أو شراء الأبنية السكنية التجارية والصناعية، مقابل الحصول على ضمان متمثل برهن العقار المراد تمويله إضافة إلى تقديم الضمانات التي تعكس قدرة المقترض على تسديد الديون من مصدره".¹

ويمكن تطبيق هذا المفهوم على التمويل السكني مع الاقتصار على تعريف التمويل اللازم لإقامة أو شراء الأبنية السكنية فقط.

فالتمويل السكني بصفة عامة هو تلك الموارد المالية طويلة الأجل التي تخصص لتمويل عملية إنجاز المساكن وإمداد المشاريع السكنية باحتياجاتها المالية لتطوير وسائل وظروف الإنتاج السكني.

الفرع الثاني: أهمية التمويل السكني

يعتمد التمويل على عملية القيام بتحويل موارد المدخرين إلى المقترضين من أجل تمكينهم من شراء وحدات سكنية وذلك في عدة ودائع ادخارية التي يقوم بإعادة تكوينها في صورة تمويلات أو قروض عقارية، لذا يكتسي هذا النظام أهمية كبيرة تلخص فيما يلي:²

يحدث قطاع السكن على النشاط الاقتصادي أثرا بالغ الأهمية ويحتاج إلى دعم من طرف الدولة، إذ لا بد من تدخل الدولة في الحياة الاقتصادية، ووجود قطاع عام بمشاركة القطاع الخاص وضرورة مراجعة عمل المصارف الخاصة لاسيما فيما يتعلق بالقروض التي تمنحها برهون عقارية، ووضع الضوابط لعمل سوق الأوراق المالية، أضحى من السياسات الواجب اتخاذها لتفادي حدوث أي أزمة، خاصة في ظل مدى تأثير قطاع السكن على الاقتصاد ككل سواء بالإيجاب أو السلب.

وبالتالي فإن اتباع نموذج سليم ومناسب للتمويل السكني سيسعى إلى دفع عجلة نمو قطاع السكن، ومن ثم تحقيق ففزة نوعية في المجال الاقتصادي، فالسياسات الاقتصادية المتبعة لحد الآن لها جزء من المسؤولية المباشرة وغير المباشرة في تطوير الحضيرة السكنية، إذ أن قطاع السكن مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى، ويظهر هذا الارتباط في الاستثمار، الإنتاج، الشغل والأسعار.

كما أن تمويل السكن عن طريق نظام الرهن العقاري يعتبر من إحدى العوامل الأساسية التي تساعد على تنمية القطاع المالي وتدعيم استقراره، واستقرار الاقتصاد ككل، وهذا يتطلب بالضرورة إدخال إصلاحات جذرية على النظام المالي التقليدي بما يتماشى مع متطلبات العصر ويساعد على التأقلم مع التحديات الحديثة في مجال العولمة والتطور السريع للأنظمة المالية العالمية، كما أنه من خلال انتهاج الأساليب السليمة في تقييم العقار، وتعبئة مصادر التمويل المصرفية وغير المصرفية لتمويل بناء المساكن وتطوير السوق السكنية وتيسير شروط تملك الوحدات السكنية، سيساعد ذلك على مواجهة مشاكل السكن والتغلب على التحديات التي تواجه قطاع السكن كالزيادة السنوية في السكان والهجرة الريفية إلى المدن، وتدني الشروط المناسبة للمساكن القائمة... إلخ.³

¹ قدرى عبد الفتاح الشهاوي، "موسوعة التمويل العقاري"، توزيع منشأة المعارف، القاهرة، 2004، ص 12.

² عرعار الباقوت، "التمويل العقاري"، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009، ص. ص 10. 12.

³ عرعار الباقوت، مرجع سبق ذكره، ص 13.

المطلب الثاني: مصادر التمويل السكني

لم تعرف المؤسسات التمويلية شكلا واحدا من أشكال القروض بل عرفت أصناف عديدة والتي قد يصعب حصرها، كما أنها في الوقت نفسه قد شهدت من الاختلافات التي تتعلق بشروط الاقتراض ما لم يقدر المرء على ذكرها، إلا أنها جميعا كانت تتطلع لتوفير الموارد المالية اللازمة لقطاع الإسكان من جهة، غير أن معرفة التمويل الإسكاني بصوره المعروفة قد يتطلب أولا معرفة المعايير التي يتم استخدامها لهذا الغرض والتي يمكن أن تقع فيما يلي:¹

- التمويل بحسب مدة القرض.
- التمويل بحسب المصادر التمويلية.
- التمويل بحسب ملكية الأموال المستثمرة.

الفرع الأول: التمويل بحسب مدة القرض

تعتبر الفترة الزمنية للقرض من المؤشرات المستخدمة في النشاط الإسكاني لإيجاد أصناف القروض التي ترتبط بها، وهي تقع في القروض قصيرة الأجل وطويلة الأجل، كما أن السوق الائتمانية نفسها قد شهدت وجود أجهزة التمويل التي تتعامل مع كل صنف على حدى، حيث يثمر هذا المعيار موضوع التخصص القائم بين المصارف التي تقدم الأموال المطلوبة لعمليات البناء وعليه فإن التمويل بحسب مدة القرض قد أوجد الأنواع التالية:

أولا: القروض قصيرة الأجل

وهي الأموال التي تقوم بتقديمها البنوك التجارية وبنوك الادخار ومن المعروف أن البنوك التجارية تعتبر من مكونات النظام المصرفي الأساسية في البلاد، فقد تنصرف إلى تمويل استيراد المواد الإنشائية والبنائية من الخارج، أو القيام بتمويل الأرباح العائدة للشركات الأجنبية لتنفيذ مقاولات مشاريع الإسكان.

ثانيا: قروض طويلة الأجل

وهي الأموال التي يتم تقديمها من قبل البنوك الإسكانية، حيث تعتبر بنوك الإسكان من المصارف المتخصصة التي تتولى تقديم الائتمان السكني طويل الأجل للأفراد الذين يرغبون في شراء المساكن أو إقامتها أو ترميمها وتمثل أهم أهدافها فيما يلي:

- تمويل البناء.
- تمويل مشاريع الإسكان إما مباشرة وإما من خلال إصدار ضمانات للقروض الممنوحة.
- تشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية في قطاع الإسكان.
- تشجيع الادخار وإنشاء صندوق للقروض والادخارات السكنية.
- تمويل تعاونيات الإسكان.

¹ إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، مرجع سبق ذكره، ص 155.

الفرع الثاني: التمويل بحسب المصادر التمويلية

لقد ظهر النمط التمويلي بحسب المصدر الجغرافي، حديثا على أثر نمو الجهود المشتركة على النطاق الدولي في أعقاب الحرب العالمية الثانية، كما أن قصور موارد التمويل المحلية قد أظهر الحاجة القصوى إلى وجود الأنماط التمويلية الجديدة، ويمكن دراسة هذه المصادر على النحو التالي:

أولا: المصادر الداخلية للتمويل

وهي أحد الأنواع المتعلقة بالائتمان الإسكاني التي تعمل على توفير الموارد المالية للأفراد المتعاملين بالعقارات السكنية كالأراضي والأبنية، وهي تعتبر المصدر الأساسي من حيث حجم المبالغ التي يمكن أن تقوم بتقديمها لمختلف المقرضين، باعتبار وجودها على مقربة منهم، كما أنها تتميز بسهولة الإجراءات المتخذة من أجل الحصول على أي قرض، حيث تعتبر البنوك التجارية إحدى المصادر التمويلية المحلية، إلا أنها تختلف من حيث امتلاكها من طرف الحكومة أو كونها من المؤسسات الخاصة أو المشتركة.

ثانيا: المصادر الخارجية للتمويل

تعتبر المصادر الخارجية للتمويل من الأصناف حديثة النشأة التي ظهرت مع تزايد الاعتقاد بأهمية التعاون الدولي في حل مشاكل الإسكان، ولم يكن الائتمان المشترك من جانب الحكومات والمنظمات الدولية والإقليمية ينحصر في القطاعات الاقتصادية البحتة، بل ظهرت في الأنشطة الاجتماعية كالإسكان والتربية والتعليم، والصحة العامة بعد ما تبين القصور الكامل في البرامج ذات الطابع الاجتماعي، وذلك في سبيل قيام التوازن في عملية التنمية التي أصبحت مطلبا دوليا، وبناء عليه فإن الائتمان الدولي الإسكاني يمكن أن يظهر من خلال:

- المؤسسات المالية الدولية.
- المؤسسات المالية العربية.

أما فيما يتعلق بالمؤسسات المالية الدولية فنجد البنك الدولي الذي يعتبر بحق من أشهر الهيئات ذات الأطراف المتعددة التي تعمل على تقديم المساعدات، ولقد ظهرت هذه المحاولات أول مرة في يونيو 1972م عندما أقدم على تمويل العشرات من المشروعات السكنية في أنحاء متفرقة من العالم، علما بأن المملكة المغربية قد تعتبر من أكثر الدول العربية حصولا على الأموال من هذا المصرف.

كذلك نجد الصندوق المركزي للتعاون الاقتصادي حيث يهدف هذا الصندوق أساسا إلى تقديم القروض السكنية لمجموع الأقطار الإفريقية الناطقة باللغة الفرنسية حيث قدم نحو ثلثي قروضه إلى مؤسسات الإسكان في البلدان التي تقع جنوب منطقة الصحراء الإفريقية.

وعلى المستوى الإقليمي نجد مثلا المؤسسات المالية الكويتية التي قدمت قروضا مختلفة في مجال الإنجاز والبناء إلى الدول العربية، كذلك نجد الصندوق العراقي للتنمية الخارجية وكذلك المؤسسات الليبية العاملة في حقل الائتمان.

الفرع الثالث: التمويل تبعاً لملكية الأموال المستثمرة

إن ملكية الأموال التي يتم استثمارها في النشاط السكني، تعتبر أحد المقاييس المتبعة لمعرفة بعض الأنماط التمويلية وتصنف إلى عام، وخاص وتعاوني.¹

أولاً: التمويل العام

هو التمويل الذي يعتمد على ما تخصصه الدولة من اعتمادات مالية للمؤسسات المسؤولة عن قطاع التشييد والبناء، ويتراوح حجم الأموال المعتمدة ما بين 1/1، 6/7 الاستثمارات العامة على المستوى العربي، ومن الضروري أن يختلف الوزن النسبي لما يساهم فيه التمويل العمومي في إجمالي الأموال التي يمكن استثمارها في قطاع الإسكان، وهذا يعتمد على مقدار دخل الدولة في الحياة الاقتصادية والاجتماعية، ولا توجد قاعدة عامة يمكن أن تحكم مقدار المشاركة المالية للسلطات العامة في تمويل السكن، بحيث تختلف من دولة إلى أخرى حسب سياستها المتبعة والملاحظ أن هذا النوع من التمويل متزايد في الدول النامية.

ثانياً: التمويل الخاص

وهو الذي يتم من خلال مساهمة الأفراد والشركات ذات الشخصية المعنوية المتخصصة، وهو يعتمد على ما يتم توفيره من الادخارات الشخصية، كما أنه غالباً ما يلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل، ويلاحظ أن هذا النوع من التمويل يقل في الدول النامية أين تميل الحكومات عادة إلى التدخل المباشر في قطاع السكن والأشغال العمومية.

ثالثاً: التمويل التعاوني

يتمثل في الاعتمادات المالية التي توفرها الجمعيات السكنية، بقصد إنجاز نمط من السكنات، يطلق عليها اسم "السكنات التعاونية"، بالرغم من أهمية هذا النوع من التمويل في الحياة الاقتصادية والاجتماعية بالنظر إلى قطاع السكن، إلا أنه لم يرقى إلى مستوى تحديات هذا القطاع بالنسبة لبعض دول العالم الثالث لعدم الوعي بأهمية هذا المصدر.

المطلب الثالث: صيغ التمويل السكني

تعتمد البنوك والمؤسسات المالية على أشكال مختلفة لتقديم الموارد المالية اللازمة لتدعيم قطاع السكن والمتمثلة فيما يلي:

الفرع الأول: القروض العقارية

عندما يكون هناك مشكل سكن مطروح، سواء من ناحية امتلاك مسكن جديد أو قديم، بناء بيت أو مجموعة منازل، يستطيع الأشخاص طلب قرض عقاري من البنوك التجارية.²

¹ المرجع نفسه، ص 167.

² عبد القادر بلطاس، "إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر"، مطبعة الأسطورة، الجزائر، 2007، ص 23.



فالقرض العقاري هو ذلك القرض الذي يستخدم في تمويل مباني قائمة بالفعل أو إنشاء مباني جديدة، وقد يمتد تاريخ استحقاقها إلى 30 سنة، يسدد خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يحل أجله وعادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو إقامته، ونظرا لضخامة حجم هذه القروض وطول الفترة التي يستحق بعدها القرض فإنه عادة ما تكون من نصيب البنوك الكبيرة.¹

وعند قبول منح القرض العقاري، يستطيع البنك القيام بالتمويل لوحده أو بمساهمة هيئة متخصصة في تمويل السكن.²

الفرع الثاني: التمويل بالاستئجار

وهو اتفاق تعاقدى بين المؤجر وعادة ما يكون بنك أو مؤسسة مالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا لذلك والمستأجر (العميل) للاستثمارات لمدة معينة مقابل دفع قيمة الإيجار، إذ تستهدف هذه العملية تمويل هذه العقارات (الاستثمارات) بنسبة 100% مبنية أو سبني، ويتيح هذا الإتفاق التعاقدى للمؤسسة إمكانية الحصول على الآلات والمعدات اللازمة لمباشرة نشاطها خاصة تلك المؤسسات التي في بداية التأسيس، مع إمكانية الحصول على تلك التجهيزات أو المعدات في نهاية العقد.³

ويتميز هذا النوع من التمويل بعدم وجود فائدة تدفع عليه، ويمكن اعتباره بديلا في البلدان الإسلامية، وفي نهاية العقد يكون للمستأجر اللجوء إلى ثلاثة خيارات:⁴

- إما أن تطلب تجديد عقد الإيجار وفق شروط يتفق بشأنها من جديد.
- إما أن تشتري نائيا هذا الأصل بالقيمة المتبقية المنصوص عليها في العقد وتنتقل ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر.
- إما أن تمتنع عن شراء الأصل وتنتهي بذلك العلاقة القائمة بينهما وتقوم بإرجاع الأصل إلى المؤجر.

الفرع الثالث: التوريق

يعتبر التوريق أداة مالية حديثة، عرفت في الولايات المتحدة الأمريكية مرتبطة دائما بالرهن العقاري، إذ استطاعت تعبئة أوراق مالية قابلة للتداول في سوق وول ستريت لحل أزمة السكن في الولايات المتحدة الأمريكية، وقد انتشرت بعد ذلك في دول مختلفة من العالم.⁵

¹ منير إبراهيم هندي، "إدارة البنوك التجارية"، المكتب العربي الحديث، القاهرة، الطبعة الثالثة، 2006، ص 211.

² عبد القادر بلطاس، "إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر"، مرجع سبق ذكره، ص 23.

³ زينب عوض الله، أسامة محمد الفولي، "أساسيات الاقتصاد النقدي والمصرفي"، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2003، ص 108.

⁴ هشام خالد، "البنوك الإسلامية الدولية وعقودها مع إشارة خاصة لنظام التأجير التمويلي"، الجلال للطباعة، الإسكندرية، 2007، ص 40.

⁵ عبيد على حجازي، "التوريق ومدى أهميته في ظل قانون الرهن العقاري"، دار النهضة العربية، القاهرة، 2001، ص 3.

فالتوريق هو تحويل أصول مالية غير سائلة إلى أوراق مالية قابلة للتداول في أسواق رأس المال، وهي أوراق تستند إلى ضمانات عينية أو مالية ذات تدفقات نقدية متوقعة، ولا تستند إلى مجرد القدرة المتوقعة للمدين على السداد من خلال التزامه العام بالوفاء بالدين.¹

إن عملية التوريق تخدم المؤسسات المالية الدائنة، حيث توفر لها السيولة النقدية الكافية للدخول في عمليات تمويل جديدة أو للتوسع في نشاطها، كما أنه يساعد المؤسسة المالية على تحسين قوائمها المالية وذلك بالتححرر من قيود مبدأ كفاية رأس المال ومخصصات الديون، وعملية التوريق تساعد المؤسسة المالية في تحويل الأصول غير السائلة إلى أصول سائلة بحيث يمكن إعادة توظيفها مرة أخرى، وتعمل على توزيع المخاطر الائتمانية على قاعدة عريضة من الدائنين، كما أن تقنين عملية التوريق وإيجاد سوق لها يخدم القطاعات التي تحتاج إلى تمويل طويل الأجل مثل تمويل الرهن العقاري، حيث يصبح منح التمويل من المؤسسات المالية بمثابة جسر للوصول إلى عملية التوريق، وهذا يشجع المؤسسات المالية على الدخول في عمليات التمويل طويلة الأجل، بالإضافة إلى أن عملية التوريق تؤدي إلى توسيع السوق المالية وتنشيطها عبر تعبئة الموارد المالية المختلفة وتنويع الأدوات الاستثمارية المعروضة فيها.²

¹ مدحت صادق، "أدوات وتقنيات مصرفية"، دار غريب، القاهرة، 2001، ص 237.

² خيرات أحمد، "الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر"، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2009، ص

خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا لهذا الفصل يتجلى لنا أن السكن حاجة أساسية للفرد خاصة وللمجتمع عامة، خاصة وأن أهميته لا تنحصر في الجانب الاجتماعي فحسب وإنما تمس الجانب الاقتصادي والسياسي، نظرا لتركيبته التي تشمل عدة زوايا ومنها التمويلية، التي تتعدد وتختلف بحسب المصدر المانح لها، ونظرا لارتباط قطاع السكن بالنشاطات الاقتصادية الأخرى ارتباطا وثيقا، فلا بد من تكثيف وتنويع المصادر التمويلية، واعتماد نظام تمويل فعال باتباع نموذج سليم ومناسب للتمويل السكني، يسعى إلى دفع عجلة نمو قطاع السكن ومن ثم تحقيق قفزة نوعية في المجال الاقتصادي وباقي المجالات الأخرى.

الفصل الثاني:
واقع قطاع السكن
في الجزائر



تمهيد الفصل:

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 نحوه ، من خلال رسمها لسياسات سكنية باعتبارها أداة توجيه وتحكيم لهذا القطاع، وذلك باستخدام أدواتها ومختلف آلياتها لتطويق هذه الأزمة، عن طريق إنجاز أكبر عدد من الوحدات السكنية وبالتالي زيادة عرض السكنات عبر مختلف الصيغ لتلبية الطلب المتزايد في السوق السكنية.

وقد قسمنا هذا الفصل إلى ما يلي:

- المبحث الأول: السوق السكنية في الجزائر.
- المبحث الثاني: أزمة السكن في الجزائر.
- المبحث الثالث: السياسات السكنية في الجزائر.

المبحث الأول:

السوق السكنية في الجزائر

يكتسي سوق السكن أهمية كبرى ويحظى باهتمام مختلف المتعاملين سواء كانوا أفراد، مؤسسات، إضافة إلى الدولة ممثلة في مختلف الهيئات التابعة لها، ولقد خصصنا هذا المبحث للتعريف بالسوق السكني وكذلك التطرق لمختلف أنواع السكن المتداولة في هذه السوق مع تبيان محددات العرض والطلب في سوق السكن.

المطلب الأول: تعريف السوق السكنية في الجزائر وأقسامها

سنحاول فيما يلي التعريف بالسوق السكنية و مختلف أقسامها.

الفرع الأول: تعريف السوق السكني

السوق السكني هو "مكان محدد يقوم على أساس مجموعة من منتجات الوحدات السكنية، وفق تنظيم خاضع لقوانين ولوائح خاصة به، يتم بمقتضاها الاتصال الوثيق بين المشتري والبائعين".¹

"السوق السكني هو نتيجة مكونين أساسيين هما العرض والطلب، اللذان يتفاعلان في إطار المبادلات المتعلقة بالمنتجات العقارية بصفة عامة والمساكن التي تمثل أكبر جزء من هذه المنتجات بصفة خاصة".²

من خلال التعريفين السابقين يمكن صياغة التعريف الآتي:

السوق السكني هو مكان محدد يقوم على أساس العرض والطلب لمجموعة من منتجات الوحدات السكنية، على ضوء عدة عمليات وتدخل العديد من المتعاملين الاقتصاديين وفق تنظيم خاضع لقوانين ولوائح خاصة به.

الفرع الثاني: أقسام السوق السكنية في الجزائر

تنقسم السوق السكنية مثل جميع الأسواق العالمية والحديثة إلى سوقين، سوق أولية يتم فيها إصدار المنتجات الحديثة، وسوق ثانوية يتم فيها تبادل تلك المنتجات بيعا وشراء، و لكلا السوقين أهمية كبرى في الاقتصاديات الحديثة خاصة السوق الثانوية.

¹ محمد زواري فرحات، "تمويل السكن باستخدام الصكوك الإسلامية"، مذكرة ماجستير، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، 2014، ص 03

² ابتسام طوبال، "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن"، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2005، بدون صفحة.

أولاً: السوق السكنية الأولية

تسمى سوق الإصدار أيضاً، لأنها حاضنة كل إصدار جديد، وتعرف على أنها سوق تخلقها مؤسسة مالية متخصصة، تعرض فيها للمستثمرين لأول مرة أوراق مالية أصدرتها جهات حكومية أشر كات خاصة، ويتم في السوق السكنية الأولية عرض المساكن الجديدة التي لم تكن محل استعمال من قبل سواء للبيع أو للتأجير، والعارضون في هذا السوق هم المتعهدون العقاريين العموميين، مثل: OPGI, EPLF بالإضافة إلى الخواص الذين لا يمثلون سوى نسبة 10% من مجموع العرض الإجمالي، أما الطلب فهو يتركز بشكل أساسي على مدخري CNEP-BANQUE الذين يتمتعون بامتيازات خاصة تتمثل في معدلات الفائدة، ومختلف شرائح المجتمع خاصة الأفراد والعائلات ذات الدخل الضعيف التي لا تمتلك سكوناً.¹

ومن أهم الإجراءات المستعملة من طرف الدولة لتطوير السوق العقارية الأولية:²

➤ **تحديد سقف لمعدلات الفائدة على القروض:** عندما يكون معدل الفائدة المطبق في السوق أقل من معدل الفائدة المرجعي فإن ذلك لن يكون له تأثير على وفرة الأموال في السوق، أما إذا كان معدل الفائدة المرجعي أقل من معدل الفائدة في السوق فسيكون هناك وفرة الأموال في السوق.

➤ **دعم معدلات الفائدة للمقترضين:** تتدخل الدولة بتقديم دعم لمعدلات الفائدة المطبقة على القروض العقارية، حيث يستفيد من هذا الدعم المواطنين الذين يلجؤون إلى الاقتراض من السوق بمختلف شرائحهم الاجتماعية، ويكون هذا التدخل مفيداً إذا كان الهدف منه هو خلق ديناميكية جديدة في قطاع السكن، ولكن يكون عديم الجدوى إذا كان الهدف منه هو تمكين الفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود من الحصول على السكن.

➤ **تدخل الدولة كوسيط:** إن الدولة تتدخل هنا لتشجيع الاستثمارات في المجالات ذات الطابع الاجتماعي، إما كوسيط مالي في السوق أو باستعمال وكالات حكومية للقيام بالتمويل والإقراض من السوق المالية، ومن ثم استعمال المبالغ المحصل عليها في إعادة إقراضها بشروط أخرى، مثلاً إقراضها في المؤسسات المالية المتخصصة في تمويل السكن حيث أن معدل الفائدة المقترح في هذه الحالة يكون أقل من معدل الفائدة المطبق في السوق، وبالتالي فإن الدولة تلعب دور الوسيط المالي لكي لا يبقى ذلك حكرًا على السوق فقط.

¹ محمد زواري فرحات، "تمويل السكن باستخدام الصكوك الإسلامية"، مرجع سبق ذكره، ص 08.

² عبد القادر بلطاس، "الاقتصاد المالي والمصرفي (السياسات الحديثة في تمويل السكن)"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001،

➤ إقرار إعفاءات ضريبية خاصة: يمكن للدولة أن تتدخل بما لتشجيع الاستثمار في المجالات ذات الطابع الاجتماعي وذلك بإقرار إعفاءات ضريبية معينة، فالامتيازات التي يتحصل عليها المقترض هي معروفة أي معدل الفائدة.

ثانيا: السوق السكنية الثانوية

وتسمى أيضا سوق التداول وهي السوق الأهم، يتم في نطاق هذه السوق التعامل بالأوراق التي سبق إصدارها في السوق الأولية ويتم الاكتتاب فيها؛ أي أن معظم نشاطها هو شراء وبيع الإصدارات القديمة، وتلتقي في هذه السوق البنوك العقارية مع المستثمرين لتداول القروض العقارية الموجودة في السوق، حيث تعرف السوق السكنية الثانوية بأنها غير رسمية، كما أن لها وظيفة توفير السيولة التي توظف في منح القروض العقارية فهي تساهم في تدفق الأموال من الجهات التي لها فائض إلى الجهات التي تعاني من عجز تمويلي، ومنه فهي تعمل على التقليل من مشكلة التقلبات في معدلات الفائدة والسماح بالتوزيع في المحافظ العقارية خصوصا في البلدان التي تتوفر على أسواق مالية متطورة، ويأخذ العرض في هذه السوق شكلين إما بغرض البيع النهائي أو التأجير للأفراد والعائلات، وتكمن أهمية السوق السكنية الثانوية في إمكانية استرجاع المقرض (البنك) الأموال التي منحها للمواطن بهدف شراء مسكن عن طريق بيع هذه القروض في شكل محفظة عقارية.¹

المطلب الثاني: أصناف البرامج السكنية في الجزائر

تنوع البرامج السكنية في الجزائر، ونذكر:²

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 دفع 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.

¹ محمد زواري فرحات، مرجع سبق ذكره، ص 08.

² بوراوي عيسى، "دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر-دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهنى SRH"، مذكرة ماجستير، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2014، ص 06.



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 (1970-1973) 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 وأنجاز سكنات فردية دون الاعتماد على سياسة الدولة وبرامجها التنموية، ويتم تمويل هذه السكنات من الحساب الخاص للأفراد أو اللجوء إلى القروض (البنوك).

الفرع الرابع: السكن الترقوي

بعد التغيرات الاقتصادية والاجتماعية التي عرفتها الجزائر في مجال النشاط العقاري ثم تحديد الإطار القانوني المنظم لسكنات الترقية عن طريق القانون رقم 3/93 في 1993/3/1م، جاء بالسكن الترقوي حيث يقصد به مجموعة السكنات الجماعية أو نصف الجماعية المخصصة للبيع أو الإيجار والتي يشرف عليها ما يعرف بالمرقي العقاري، وتكون هذه السكنات موجهة للحيازة والملكية من طرف شخص أو مجموعة من الأشخاص، وبذلك يلعب المرقي دور الوسيط الاقتصادي والقانوني 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، ويمول 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 1995م عرف نوع جديد من السكنات (السكن التساهمي)، وهذا بناء على المرسوم التنفيذي رقم 308-94 الصادر في 4 أكتوبر 1994م المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني لسكن لتقديم الإعانة المالية، وذلك لكون السكن الاجتماعي لم يلبى متطلبات الأشخاص خاصة ذوي الدخل الضعيف، ونظرا لارتفاع تكلفة السكن الترقوي الذي أصبح يخصص لذوي الدخل المرتفع من جهة أخرى.

الفرع السادس: البيع بالإيجار

البيع بالإيجار صيغة جديدة ظهرت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 105/01 الصادر في 23 أفريل 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 الزام الأخير بدفع أجرة دورية ويتم ذلك وفق شروط معينة.

المطلب الثالث: محددات الطلب والعرض في السوق السكن

تتحدد المتغيرات أو المحددات التي تؤثر في سوق السكن في متغيرين أساسيين: المتغير الأول المعروف من الوحدات السكنية، والمتغير الثاني كمية الطلب على الوحدات السكنية، وكل متغير من هذين المتغيرين يؤثر فيه مجموعة من المحددات.

الفرع الأول: محددات الطلب

ويمكن حصرها في أربعة عوامل تتمثل في:¹

أولاً: العامل الديمغرافي

من المعروف أن النمو الديمغرافي يحدد بشكل كبير الاحتياجات الاجتماعية، لهذا السبب فإن تحليل تطور عدد السكان وتوزعهم على المساحة الجغرافية بالإضافة الى العدد الخاص بالوحدة العائلية، هي عملية لا يمكن الاستغناء عنها عند وضع سياسة عقلانية من أجل إشباع هذه الاحتياجات، فنستطيع القول أن العامل الديمغرافي يعتبر من المكونات الأساسية التي تساعد على قياس وتقدير مستوى الطلب.

ثانياً: تطور معدلات الفائدة

ينعكس هذا العامل بشكل مباشر على تكلفة تمويل عملية الشراء (الفوائد على القروض السكنية الموجهة لتمويل الأفراد والعائلات) فهي تحدد معدل المقدرة المالية للعائلات؛ أي العلاقة بين التكاليف سواء كانت تأجيرية أو مالية أو المتعلقة بشراء السكن ومستوى الدخل المتاح.

¹ شرعي الحسين، "استخدام النمذجة القياسية في دراسة الطلب على السكن في الجزائر"، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة المدينة، 2013، ص 86.

ثالثا: مستوى الدخل ومعدل البطالة

مستوى الدخل ومعدل البطالة تأثير مباشر في قدرة المستهلكين على شراء المساكن، وعلى أسعار المساكن التي يريدون الحصول عليها، حيث توجد صلة مباشرة بين الاستقرار المادي وعملية بيع وشراء المساكن، لذلك تفضل بعض العائلات تأجيل عملية الشراء والانتقال إلى مكان أقل من حيث القيمة أو اللجوء إلى الإيجار بدلا من الشراء، وقد يضطر البعض إلى بيع السكن خصوصا في حالة ارتفاع التكاليف المالية عن طريق التغيير في معدلات الفائدة مع بقاء تكاليف الإيجار ثابتة.

رابعا: الضريبة العقارية

تعتبر الضريبة العقارية من أهم العوامل المحددة للطلب، على اعتبار أن حقوق التحويل العقاري تشكل عائقا كبيرا ينعكس على مرونة وسيولة هذا السوق، بالإضافة إلى القوانين والتشريعات الصارمة المتعلقة بالمبادلات العقارية المفروضة من طرف السلطات العمومية التي تؤثر بشكل عام على مردودية الاستثمار العقاري، لأنها تمثل جزءا هاما من تكلفة الاستثمار في هذا المجال وفرض ضرائب في المجال العقاري تكون على منتجات متنوعة وفي حالات عديدة نذكر منها: شراء أراضي أو مساكن جديدة أو قديمة، تأجير المساكن، إعادة بيع المساكن، امتلاك محلات تجارية أو صناعية، تحويل الملكية الناتجة عن العمليات الخاصة بالإرث والهبات والتبرعات.

خامسا: الهيكل الاجتماعي

الهيكل الاجتماعي هو الرغبة في الرفاهية والراحة والحصول على فضاء عقاري للقيام باستغلاله، ويعتبر من بين العوامل المؤثرة في الطلب على المساكن سواء كانت مخصصة للإقامة أو غيرها، كما أنه من الملاحظ أن اختلال الهيكل الاجتماعي وتركيبه العائلات في كل مدينة هو السبب الرئيسي لاختلاف تركيبة المساكن من حي لآخر.

الفرع الثاني: محددات العرض

ويمكن تلخيصها فيما يلي:¹

أولا: حجم وأهمية المساحات المخصصة للبناء

وتتمثل في مساحة الأراضي المتوفرة والمتاحة للبناء ومدى صلاحيتها سواء للبناء أو للجهة التي تقوم باستغلالها، وبالمقابل مهما كانت أهمية مساحة الأراضي المخصصة للبناء والإمكانات المتاحة لشركات البناء سواء فيما يخص المعدات والآلات والمواد الأولية واليد العاملة والموارد المالية، فإن قواعد التنظيم والتخطيط الحضري عادة

¹ المرجع نفسه، ص 88.

ما تعمل على تخفيض إمكانية إنجاز بنايات جديدة أو إعادة تجديد البنايات القديمة لعدم مطابقتها لمواصفات وشروط معينة.

ثانيا: القواعد والتنظيمات الخاصة باستغلال الأراضي

تخضع عملية تجسيد أي بناء ما للمراقبة على احترام قواعد التنظيم والتشريع الخاص في هذا المجال، حيث يحدد في وقت معين المناطق الصالحة والمهيأة للبناء من غيرها، وهذا بهدف الحد من الفوضى التي تسيطر على منح تراخيص البنايات لمختلف المشروعات والعمليات الخاصة بالإنتاج العقاري، بالإضافة إلى أن عملية البناء في حد ذاتها تخضع لتشريع خاص يبين مختلف المحددات الخاصة بعملية البناء.

ثالثا: حجم وتكلفة رؤوس الأموال

بالإضافة إلى الأراضي فإن هناك عوامل أخرى مرتبطة بالإنتاج السكني، تؤثر بدورها على العرض متمثلة في مدى توفير رؤوس الأموال الضرورية من أجل تنفيذ المشاريع الاستثمارية السكنية، وهذه العملية تقتزن بمعدل المقدرة المالية للمتعهدين العقاريين على تغطية تكاليف العملية العقارية، من خلال المساهمة الشخصية مضافا إليها القروض الموجهة لتمويلهم على أساس العلاقة بين التكاليف المالية ومستوى الدخل المتوقع الحصول عليها، ناهيك عن الارتفاع المتزايد لكل من تكاليف اليد العاملة ومواد البناء.

رابعا: الضرائب المفروضة على مؤسسات البناء

تعتبر مؤسسات البناء من بين المؤسسات التجارية التي تخضع للضريبة على أرباح الشركات نتيجة للفوائض المالية التي تحققها، وبذلك يكون مستوى الضرائب تأثيرا مباشرا على الهامش الصافي للأرباح، ولهذا يؤدي ارتفاعها في بعض الأحيان إلى خروج بعض المؤسسات من السوق.

المبحث الثاني:

أزمة السكن في الجزائر

تعد أزمة السكن من أعقد المشاكل وأصعبها مواجهة، حيث لاتزال معالجتها مستعصية على واضعي السياسات منذ عقود، كون أنها لا تنعكس 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.

المطلب الأول: 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 لوجيه 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 مسكنا.¹

كما يمكن أن ينظر لها على أنها ظاهرة معقدة في مظاهرها التي تتجلى في ضعف الحظيرة العقارية الموجودة، وكذلك عدم كفاية العرض بالنسبة للمساكن وكذا ندرة في مواد البناء، فأزمة السكن حالة عاشتها 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 يلي:²

¹ عبد الرزاق سلام، نذير بوسهوه، "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، المدية، يومي 23، 24 ماي 2012، ص.7.
² جمال جعيل، مرجع سبق ذكره، ص. ص. 157. 158.

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 القصدية 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 التجاري 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 للوَجْرَة، 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 لإمّاع نهاية 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.

الفرع الثاني: أسباب اجتماعية

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

أولاً: ارتفاع معدل النمو الديمغرافي في الجزائر

حيث وصل عام 1980 إلى 3.2% 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 3.06% وفي عام 1998 إلى 2.12% ليصل عام 2008 إلى 1.72%، ومع ذلك يبقى النمو الديمغرافي وانتشار ثقافة الاستقلال عن الأسرة الام بعد الزواج يشكل عاملا ضاغطا لزيادة الطلب على السكن.

ثانيا: الهجرة من الأرياف إلى المدن

الهجرة من الأرياف 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 1.3 مليون نسمة؛ أي معدل الهجرة السنوية يقدر بحوالي 130000 نسمة.

المطلب الثالث: إستراتيجية حل مشكلة السكن

إن معرفة الميكانيزمات الحديثة التي يسير عليها سوق السكن، تتطلب أولا وضع إستراتيجية تسهيلية تمكن السلطات العمومية من التدخل لتنظيم السوق والحرص على فعاليته، وان نقص الفعالية في قطاع السكن قد يعود لأسباب كثيرة وعليه لابد من وضع استراتيجية وطنية شاملة موجهة لقطاع السكن يكون هدفها الأساسي هو التخلص من أسباب الأزمة وتمكين كل المتعاملين الاقتصاديين من لعب الدور المطلوب حيث تتمحور أهداف هذه الإستراتيجية حول:¹

➤ **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 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.

➤ **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

¹ عبد القادر بلطاس، "استراتيجية تمويل السكن في الجزائر"، مرجع سبق ذكره، ص 71.



متحفزة لتمويل القطاع سواء كان ذلك بالنسبة للمقاولين أو الخواص، وتنمية هذا القطاع لابد ان تركز على عاملين أساسيين هما: الجانب المؤسسي والجانب القانوني، وإن 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.

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

فنظام الدعم المباشر يتمثل في تقديم الإعانات الى المستفيد من السكن مباشرة بعد التأكد من استيفائه 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 الإعانات التي تقدمها الدولة تكون مقابل تحديد سعر البيع مسبقا.

➤ **تنظيم سوق العقار:** يعتبر تنظيم وتقنين 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 لابد من اجراء احصاء لكل العراقل 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) 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.

➤ **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 تقاسم حوافز تكون موجهة لزيادة عرض السكنات في السوق والسهر على حماية السوق من المضاربات بحيث تبرم المعاملات التجارية وفق المعايير والقوانين التي تكون معروفة لجميع المشاركين في السوق.

المبحث الثالث:

السياسات السكنية في الجزائر

ترتكز سياسة الجزائر في ميدان السكن على أسس هامة، وتخدم وتستجيب لعدة أهداف تنموية ترمي إلى توفير المسكن المحترم الذي يشمل العناصر الأساسية للراحة العصرية وتلبي احتياجات الأسرة الجزائرية.

المطلب الأول: السياسة السكنية وأدواتها

تلعب السياسة السكنية دورا هاما في تقييم النتائج المحققة من طرف قطاع السكن، وستتطرق فيما يلي إلى تعريف السياسة السكنية والأدوات التي تستخدمها لتوجيه وتحكيم هذا القطاع.

الفرع الأول: تعريف السياسة السكنية

نعني بالسياسة السكنية: "إرادة وتوجهات الفعل في ميدان السكن، عبر تشريعات وآليات متبناة من طرف الدولة التي تسخر الوسائل والآليات التدخل، بغية تجسيد الأهداف الوطنية، وبغية التجاوب أيضا مع الطلب الاجتماعي بنوعية ووتيرة عرض السكن، دون أن تتعرض بقية القطاعات بفعل هذا الاهتمام إلى التجاهل أو الإهمال"¹

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 انشاء مدينة جديدة تماما، أو امتداد لمدينة قائمة أو مجاورة سكنية، أو مجتمع بشري يقدم مأوى مناسب لفئة المستهدفين؛ أي المنتفعين بما يتم انشاؤه.² كما يمكن تعريفها على أنها: "مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل والآليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين العرض و الطلب، وذلك في ظل احترام معايير السعر و الكمية المحددة".³

وبالتالي فالسياسة السكنية هي سياسة تختص بها الدولة ، كونها جزء من سياستها العامة للتنمية الشاملة، تعبر عن رؤية تنبع من منطلقات ايدولوجية لها خصوصياتها 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.

¹ عبدالرؤف عبد العزيز الجرداوي، "سياسة الإسكان في الكويت"، شركة كاظمة، الكويت، 1978، ص 11.

² ميلاد حنا، "أريد سكنا: مشكلة لها حل"، مكتبة روز اليوسف، القاهرة، 1978، ص 141.

³ ياسر مبارك البامي، "أزمة السكن في المملكة العربية السعودية-الواقع و الآفاق والحلول"، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2010، ص 39.

الفرع الثاني: أدوات السياسة السكنية

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 الى 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:¹

أولاً: الضرائب والإعانات المفروضة والمقدمة من الدولة

1- 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 الى زيادة عرض السكنات، ومن ثم تساهم هذه السياسة في الحد من أزمة السكن.

2- 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 الحيازة 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 رفع قدرتهم الشرائية، وبطريقة غير مباشرة يخصصون هذه الإعانات لشراء أو كراء مسكن (قروض سكنية).

ثانياً: القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن

تحدد القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحيازة، 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.

¹Jean paullacase, "Les politique du logement", Edition flammariion, paris, 1997,p.p 28. 29.

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: ديول الترقية والتسيير العقاري OPGI، الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره AADL.

المطلب الثاني: أهداف السياسة السكنية

إن السياسة السكنية أولوية من أولويات الدولة التي يجب عليها النجاح فيها، فمرهان 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 السكاني 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 البسيطة.¹

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 وآلياتها والتي ينبثق عنها تأطير القروض، أسعار الفائدة، فرض الضرائب... الخ، وتعمل هذه الإجراءات على انعاش ونمو الاقتصاد، وكذا تسيير وتطوير قطاع السكن والتخفيف من مشاكله، ومن نسبة البطالة.³

¹ مارتا لسويرت، "السياسة السكنية"، مجلة التمويل والتنمية، العدد 03، 1984، ص 18.

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

³ السيد عبد العاطي السيد، مرجع سبق ذكره، ص 250.

فبرامج السكن التي تعدها الدولة تساهم في تنمية البيئة المالية الاقتصادية، فهي تنشط عمليات الادخار، وتساهم في إنشاء نظام للوهون يضمن مصدر آخر لتمويل السكن، إضافة الى تنشيط القدرة الشرائية، وتنمية الصناعة الداخلية وهذا من شأنه تقليل الاعتماد على الخارج.¹

الفرع الثاني: الأهداف السياسية

تلعب السياسة دور كبير 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 محاولة منها لتطوير المجتمع عن طريق التقليل من الفروقات الاجتماعية بتوفير السكن الملائم للذين لديهم دخول منخفضة حتى تضمن نوعا من التوازن الاجتماعي.²

الفرع الثاني: 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 إيجابية وكفاءة يتعين عليها أن يطور 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 الفرد.³

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 وأن التمرکز في المناطق الصناعية أصبح يعد 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

¹ عبد القادر بلطاس، "استراتيجية تمويل السكن في الجزائر"، مرجع سبق ذكره، ص 33.

² Françoise choay, "L'urbanisme: utopies et réalités: une anthologie", paris , Edition de seuil, 1988 . p 9.

³ السيد عبد العاطي السيد، مرجع سبق ذكره، ص 251.

بمبالغ رمزية، ودعم تكلفة السكن للحد من الطبقة والفروقات الاجتماعية ومحاولة ضمان الرفاهية للأفراد لأن ذلك يعد مؤشرا هاما لتطوير الدولة ونموها.¹

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 مسكدا، مع مراعاة تكلفة الإنجاز والقدرة الشرائية للفرد، وذلك يتجلى في تحديد المعايير والأدوات والآليات التي تساعد وتطابق مستوى نمو البلد المعني ونظامه القائم.²

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: السياسات السكنية قبل الإصلاحات

سننظر فيما يلي إلى أهم التغيرات التي عرفها قطاع السكن قبل فترة الإصلاحات

أولا: قطاع السكن خلال فترة الاستعمار الفرنسي

1- ما قبل 1958: لم تكن هناك سياسة واضحة للمستعمر، حيث كان 30% من الجزائريين، يقطنون الأحياء القديمة في سكنات متواضعة، وسكان الأرياف يعيشون في ظروف سيئة في مساكن مشيدة من الطوب، أما السكن المعاصر فقد خصص للأقلية الأوربية المقيمة بالجزائر.³

والجدول التالي يبين نوعية السكنات خلال فترة الاستعمار وكيفية توزيع السكان فيها:

¹ شرعي الحسين، مرجع سبق ذكره، ص 11.

² السيد عبد العاطي السيد، مرجع سبق ذكره، ص 200.

³ "السياسة السكنية في الجزائر"، (على الخط) 20/04/2016، www.elmouwazaf.dz.com

الجدول رقم (01): مقارنة بين المساكن التي يسكنها المعمرون والجزائريون في عدة مراكز حضرية 1954.

| نوع الوحدات السكنية | عدد الوحدات السكنية التي يشغلها المعمرون | عدد الوحدات السكنية التي يشغلها الجزائريون. |
|-------------------------------------|--|---|
| مساكن من عادي بناء صلب | 189 | 111 |
| مساكن ذات بناء صلب وسقف قرميد | 08 | 67 |
| مساكن ذات بناء صلب وسقف بالقش | / | 21 |
| مساكن من النوع الرديء وبناء غير صلب | / | 18 |
| مساكن مؤقتة | 03 | / |
| أكواخ | / | 40 |
| كهوف ودهاليز | / | 05 |
| المجموع | 209 | 262 |

المصدر: جيلالي بن عمران، ترجمة منصور عبد الغني، "أزمة السكن"، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1980، ص 238.

نلاحظ من خلال الجدول رقم (1)، أن أكثر من 32% من المساكن التي يقيم بها الجزائريون غير صلبة، أي لا تتميز بمواصفات البناء المطلوبة، بينما المساكن التي يقيم بها الفرنسيون فكلها تخضع للمواصفات العالية الجودة لتلك الفترة.

2- ما بعد 1958:

بقيت الأغلبية الساحقة من الجزائريين على هامش السكن المعاصر، بل لم يكن هنالك أثر للسكن الاجتماعي الذي يتقاسمه أقلية من الجزائريين إلى جانب الأغلبية الأوروبية، وهي برامج محدودة ظهرت في منتصف الخمسينيات من القرن 19م وخاصة مخطط قسنطينة 1958، الذي أثبت للعيان أن مبادرات السلطات الفرنسية لزيادة عدد الوحدات السكنية ماهي إلا سياسات هادفة إلى امتصاص غضب المقاومة، وأن جل تقديراتها بقيت بعيدة عن الواقع العملي، حيث أنجزت في مراحل المشروع نفسه قرابة 50.000 وحدة سكنية سنويا، وهو ما يعادل خمس وحدات سكنية لكل 1000 شخص، في حين أنه كان من أهداف المشروع إنجاز 250 ألف وحدة سكنية، باعتبار السكن من المحاور الأساسية التي احتلت اهتماما كبيرا.¹

¹ مرعي السعيد، "التغيرات السكنية في الجزائر 1936 - 1966"، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1984، ص 228.

ثانيا: قطاع السكن ما بعد الاستقلال

لقد أهملت الحكومة الجزائرية الناشئة بعد الاستقلال قطاع السكن، فقد كانت لها أولويات أخرى تمثلت في تسليط اهتمامها أكثر على القطاعات المنتجة، فكان الاعتقاد بلأ النسيج العمراني المعبر الذي تركه المستعمر كافي لسد احتياجات السكان، فتأخر قطاع السكن بالنسبة للقطاعات الأخرى و تعقدت أوضاع السكن في البلاد نتيجة تراكم الاحتياجات السكنية¹.

وتشير الإحصائيات المقدمة من طرف وزارة السكن والعمران، أن الاحتياجات السكنية اللازمة في المنطقة الحضرية قدرت ب 589 ألف وحدة سكنية سنة 1963م، أنجزت منها 479 ألف وحدة سكنية، أما الاحتياجات السكنية في المنطقة الريفية قدرت ب 11255 وحدة سكنية سنة 1963، أنجز منها 664 ألف وحدة سكنية.²

الفرع الثاني: السياسات السكنية من خلال المخططات التنموية

بعد تبني الجزائر لنظام الاقتصادي الموجه أو المخطط، اعتمدت الدولة على مجموعة من المخططات التنموية منذ 1967، يتضمن كل مخطط مجموعة من البرامج السكنية للتخفيف من حدة أزمة السكن والنهوض بقطاع السكن وفق مقتضيات النظام الاشتراكي.

أولا: مرحلة المخطط الثلاثي (1967 - 1969)

لقد احتل قطاع السكن مكانة هامة بالنسبة لأهداف المخطط، وقد كانت الاستثمارات متمثلة في إعادة بناء القرى المخربة، وبرامج السكن الريفي للتنمية الريفية والتعاونيات الزراعية، أما في ما يخص السكن الحضري فقد تم استكمال ورشات المعمرين، حيث شمل هذا المخطط أول انطلاقة لإنجاز السكنات الحضرية مباشرة وبإشراف كامل من الدولة بغلاف مالي قدره 160 مليون دج، وهذا من أجل إنجاز 9548 وحدة سكنية طيلة فترة هذا المخطط.³

ويبين الجدول التالي الإنجازات السكنية والاعتمادات المالية لهذه الفترة:

¹ خير الله عمار، "تنظيم التنمية والبحث العلمي - محاولة تطبيق منهج الاشتقاق - حالة الجزائر"، مجلة الثقافة، الجزائر، العدد 130، أوت، 1984، ص 09.

² جيلالي بن عمران، ترجمة عبد الغاني منصور، "أزمة السكن"، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1980، ص 158.

³ لمياء فالق، "السكن التطوري في مدينة خنشلة - الانعكاسات على المجال والإنتاج السكني"، مذكرة ماجستير، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2006، ص 12.

الجدول رقم (02): السكنات المنجزة والاعتمادات المالية لبرامج السكنات الحضرية (1967-1969).

| السكنات في طور الإنجاز الى غاية 1969. | | عدد السكنات المنجزة | | | | |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|---------------|-------|-------|-------|
| السكنات التي لم تنجز | السكن في طور فيطور | مجموعاً أموال المستهلكة مليون د.ج | مجموع السكنات | 1969 | 1968 | 1967 |
| 13.943 | 10.608 | 160 | 9.548 | 5.055 | 2.201 | 2.292 |

المصدر: وزارة الاتصال، "المشاريع الكبرى في الجزائر - قطاع السكن والعمارة"، المركز الوطني لوثائق الصحافة والإعلام، الجزائر، 2010، ص13.

نلاحظ من خلال الجدول رقم (2) أنه منذ بداية تنفيذ المخطط الثلاثي تم إنجاز 9548 سكن حضري، وفي نهاية المخطط ما يقارب 10608 سكن في طور الإنجاز و13943 لم ينطلق بعد في إنجازها، وهذا يدل على ضعف وتيرة الإنجاز، أو عدم استخدام طاقتها الإنتاجية وتسييرها بشكل فعال.

➤ أما بالنسبة للسكن الريفي فكان الهدف إتمام 7400 مسكن والانطلاق في إنجاز 10000 مسكن ريفي جديد¹ ويمكن ملاحظة إنجازات هذه الفترة من خلال الجدول الموالي:

¹ بن يحي محمد، "واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله"، أطروحة دكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2012، ص 63.

الجدول رقم (03): الإنجازات المادية والمالية لبرامج السكن الريفي خلال الفترة (1967 - 1969).

| السكنات الريفية المنجزة | | السكنات الريفية في طور الإنجاز الى غاية 1969 | | 1969 | 1968 | 1967 |
|--------------------------|------------------------|--|---------------|-------|-------|-------|
| السكنات التي لم تنجز بعد | السكنات في طور الإنجاز | مجموع الأموال المستهلكة بالمليون د.ج | مجموع السكنات | | | |
| 4.810 | 5.273 | 87 | 12.112 | 4.846 | 4.141 | 3.125 |

Source:zitari samia, *Etude analytique et économique du marché de logement en Algérie (1962-1992)*, Magistère en sciences économiques, Institut des sciences économiques, Université d'Alger, 1994, P 89.

نلاحظ من خلال الجدول رقم (3) أنه تم إنجاز 12 112 وحدة سكنية من مجموع 22 195 وحدة سكنية، أي نسبة إنجاز قدرت بـ 54% وتكلفة قدرها 84 مليون دج، وبالرغم من التأخر في إتمام البرامج 5273 وحدة سكنية طور الإنجاز، نتيجة سوء تسيير مشاريع السكن، إلا أن النتائج التي تحققت من خلال هذا المخطط تعتبر متوسطة ومشجعة مقارنة مع الظروف السائدة آنذاك.

ثانيا: مرحلة المخطط الرباعي الأول (1970 - 1973)

لقد حاولت الدولة من خلال هذا المخطط الاهتمام أكثر بقطاع السكن، إذ كان أولويات الحكومة تحسين الظروف المعيشية لسكان الأرياف وإقامة التجمعات السكانية التي تتوفر فيها مرافق الحياة الضرورية لضمان التوازن بين الريف والمدينة، فكان من المتوقع إنجاز حوالي 300 قرية اشتراكية في إطار السكن الريفي و45000 وحدة سكنية حضرية¹.

¹ شرعي الحسين، مرجع سبق ذكره، ص 29.



الجدول رقم (04): البرامج السكنية الحضرية والريفية للفترة (1970 - 1973)

| الأموال المستهلكة | | | عدد السكنات | | | البرامج السكنية |
|-------------------|----------|--------------|-------------|---------|---------|-----------------|
| نسبة المستهلكة | المبرمجة | نسبة الإيجار | المنجزة | الفرق | المقدرة | |
| 125% | 1500 | 1200 | 40% | (27000) | 18000 | 45000 |
| 325% | 994 | 305 | 60% | (16000) | 24000 | 40000 |

المصدر: جعيل جمال، "نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر"، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة باتنة، 2010، ص 125.

نلاحظ من خلال الجدول رقم (4) أن نسبة الإنجاز كانت منخفضة، إذ تم إنجاز أقل من 50% من السكن الريفي والحضري، فقد كان من المبرمج إنجاز 85000 وحدة سكنية حضرية وريفية، وفاقته نسبة القروض المستهلكة ما هو مقدر بنسبة كبيرة، وهو ما يعكس عدم الدقة في تحديد الأهداف وعدم القيام بالدراسات خلال إعداد البرامج وكذلك عدم التحكم في مشاريع البناء.

ثالثا: مرحلة المخطط الرباعي الثاني (1974 - 1977)

يتضمن هذا البرنامج إنجاز 100.000 وحدة سكنية حضرية اجتماعية، والإعلان عن إنجاز 1000 قرية اشتراكية جديدة، لإعطاء دور أكبر للريف في التحديث والتنمية.¹ وللتعرف على النتائج المحققة سندرج الجدول التالي:

¹ صلاح الدين عمراوي، مرجع سبق ذكره، ص 39.

الجدول رقم (05): تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرباعي الثاني (1974 - 1977).

| البرامج السكنية | عدد السكنات | | | نسبة الإنجاز | تصريحات بمصاريف الإنجاز | استهلاك المصاريف | الفرق بينهما | نسبة الاستهلاك |
|-----------------|-------------|---------|-------|--------------|-------------------------|------------------|--------------|----------------|
| | المقدرة | المنجزة | الفرق | | | | | |
| السكنات الحضرية | 100.000 | 45000 | 55000 | %45 | 5670 | 5200 | 470 | %91 |
| السكنات الريفية | 100.000 | 75000 | 25000 | %75 | 2630 | 4300 | 1670 | %163 |

المصدر: حوشين ابتسام، "السياسة السكنية في الجزائر الواقع والآفاق"، شهادة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2003، ص 58.

نلاحظ من خلال الجدول رقم (5) إنجاز أكثر من 75000 سكن ريفي، أي بنسبة 75% من السكنات المنجزة، بينما بلغ عدد السكنات الحضرية ما يقارب 45000 وحدة سكنية، أي بنسبة 45% من السكنات المنجزة، وهو ما يظهر الاهتمام الكبير الذي أولته الحكومة بالريف خلال هذه الفترة.

رابعاً: مرحلة المخططين الخماسيين (1980 - 1989)

1- المخطط الخماسي الأول (1980 - 1984): ارتكز على ثلاث محاور أساسية لتنمية قطاع السكن:¹

- تنظيم المدن القديمة وتوسيعها.
- تطوير الحياة السكنية في الريف، وتحديث المراكز الحضرية في الدوائر والبلديات.
- بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا والصحراء.

وقد سطرت الدولة من خلاله عدة أهداف منها تسليم 450000 وحدة سكنية لمدة خمس سنوات من بينها 300 ألف وحدة سكنية حضرية، 150 ألف وحدة سكنية ريفية.²

2- المخطط الخماسي الثاني (1985 - 1989):

تعتبر أهدافه تكملة للمخطط الخماسي الأول إذ من أولوياته تنظيم المدن من خلال تجديد الأحياء القديمة وتكامل المرافق الخاصة بها، كما ظهر نمط سكني جديد عرف بالسكن الترقوي، إلى جانب فتح المجال أمام

¹ جعل جمال، مرجع سبق ذكره، ص 68.

² عبد اللطيف بن أشنهو، "التجربة الجزائرية في التنمية والتخطيط"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص 431.

التعاونيات العقارية، لتمارس نشاطها في إنجاز السكنات في هذه الفترة، بعد ما كان سائداً نوع واحد من السكنات الحضرية الذي عرف فيما بعد بالسكن الاجتماعي.¹

ومن أهم الإنجازات لهذين المخططين:

الجدول رقم (06): البرامج السكنية المبرجة والمحقة خلال مرحلة المخططين الخماسيين.

| فترة المخطط | عدد السكنات (اجتماعية وريفية) | عدد السكنات المنجزة | عدد السكنات غير المنجزة | نسبة الإنجاز |
|-------------|-------------------------------|---------------------|-------------------------|--------------|
| 1984-1980 | 217 444 | 171 476 | 45 968 | %78 |
| 1989-1985 | 123353 | 231 236 | 887121 | %65 |

المصدر: صلاح الدين عمراني، "السياسة السكنية في الجزائر"، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 43.

نلاحظ من خلال الجدول رقم (6) أن نسبة الإنجاز تراجعت بـ 10% على الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة في هذا القطاع، وذلك راجع للأزمة البترولية 1986م، غير أن الدولة فتحت الباب أمام القطاع الخاص لمواجهة الطلب المتزايد على السكن، وهو ما أسفر عن حركة عقارية ملموسة.

الفرع الثاني: السياسات السكنية خلال فترة الإصلاحات

سنعرض فيما يأتي إلى أهم التطورات التي مست قطاع السكن خلال فترة الإصلاحات

أولاً: مرحلة (1990 - 1994)

تفاقت أزمة السكن خلال هذه المرحلة بسبب هجرة السكان الأرياف لانعدام الأمن، ومن خلالها توجهت الجزائر إلى أساليب جديدة في مجال السكن، بدأت تظهر من خلال فتح المجال أمام القطاع الخاص للقيام بالترقية العقارية، وأيضاً إشراك الأسرة في التمويل، على أن يتم ذلك بتحسين أساليب تسيير الدعم المالي للسكن، بحيث يبقى السكن الاجتماعي الإيجاري موجهاً للأسر محدودة الدخل، بينما تحصل الأسر متوسطة الدخل على إعانات مالية، وبالاعتماد على مدخراتها الخاصة تستطيع تمويل مساكنها، وذلك لتخفيف الأعباء المالية عن الخزينة العمومية،² وهذا ما يوضحه الجدول التالي:

¹ محمد بلقاسم حسن بملول، "سياسة تخطيط التنمية وإعادة مسارها في الجزائر"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص 195.

² جعيل جمال، مرجع سبق ذكره، ص 134.

الجدول رقم (07): برامج السكنات الحضرية والريفية خلال فترة (1990 - 1994)

| السنوات | السكن الاجتماعي | % | السكن الترقوي | % | السكن الريفي | % |
|---------|-----------------|------|---------------|------|--------------|-------|
| 1990 | 18955 | 48.3 | 6293 | 16.4 | 12230 | 31.17 |
| 1991 | 11893 | 48 | 6566 | 26.5 | 5530 | 22.3 |
| 1992 | 23015 | 46.3 | 12212 | 24.3 | 13738 | 27.4 |
| 1993 | 15761 | 37 | 16845 | 39 | 8516 | 29 |
| 1994 | 17268 | 21.2 | 17397 | 21.2 | 43999 | 54 |
| المجموع | 86982 | 36.5 | 59313 | 24 | 84013 | 35.3 |

المصدر: بوراوي عيسى، "دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر"، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2014، ص 57.

نرى من خلال الجدول رقم (7) بروز صيغة جديدة وهي السكن الترقوي كعرض جديد في سوق السكن بالجزائر، وقد عرف تطورا سريعا نسبيا، إذ تضاعف ثلاث مرات تقريبا خلال خمس سنوات، وهذا راجع الى مساهمة القطاع الخاص في إنجازها، والملاحظ أنه ابتداء من 1993 أصبح السكن الترقوي يفوق السكن الاجتماعي، وهذا نتيجة تشجيع السلطات العمومية للترقية العقارية الخاصة.

أما بالنسبة للسكن الريفي فقد تزايد من سنة لأخرى، إذ تم إنجاز 43999 وحدة سكنية ريفية خلال 1994 وحدها، وهو ما يعني تزايد الاهتمام بالسكن الريفي، وتشجيع سكان الأرياف على الاستقرار وتحسين الوضع الاجتماعي والأمني لها.

ثانيا: مرحلة (1995 - 2000)

عرفت هذه المرحلة ظهور صيغة جديدة من السكن، تمثلت في السكن التطوري، وهو يمثل أحد الحلول الممكنة التي تهدف إلى زيادة عرض السكن، عبر إشراك الأسر منخفضة الدخل في تمويل بناء مساكنها، بعد تحمل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط هذا النمط السكني على مدار خمس سنوات سابقة، ونظرا لضعف مداخيل الكثير من الأسر تبين أنها غير قادرة على استكمال إنجاز مساكنها التطورية، ولذلك تم التخلي عنها واستبدالها

الفصل الثاني:

واقع قطاع السكن في الجزائر

بالسكن الاجتماعي التساهمي، الذي شهد انتعاشا كبيرا مع نهاية التسعينات وإلى غاية اليوم لإقبال الأسر عليه لقصر فترة الحصول عليه.¹

ويمكن تقديم ما تم إنجازه خلال هذه الفترة من برامج سكنية في الجدول الموالي:

الجدول رقم (08): برامج السكن المنجزة خلال الفترة (1995 - 2000)

| السنوات | السكن الاجتماعي | % | السكن الاجتماعي التساهمي | % | السكن الاجتماعي الآخر | % | السكن الترقوي | % | السكن الريفي | 36% |
|---------|-----------------|----|--------------------------|---|-----------------------|----|---------------|----|--------------|-----|
| 1995 | 42208 | 32 | 5896 | 4 | 9060 | 6 | 26271 | 19 | 48087 | 36 |
| 1996 | 39819 | 35 | 3127 | 2 | 21092 | 18 | 15724 | 14 | 32523 | 28 |
| 1997 | 46513 | 41 | 3992 | 3 | 18482 | 16 | 15959 | 14 | 26751 | 23 |
| 1998 | 51588 | 42 | 4176 | 3 | 22366 | 18 | 5299 | 7 | 33946 | 27 |
| 1999 | 41984 | 33 | 3181 | 2 | 32445 | 26 | 7389 | 5 | 39209 | 31 |
| 2000 | 60484 | 46 | 1999 | 2 | 23535 | 18 | 9561 | 7 | 34493 | 26 |
| المجموع | 282596 | 38 | 22271 | 3 | 127180 | 17 | 84203 | 11 | 215009 | 29 |

المصدر: بوراوي عيسى، "دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر"، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2014، ص 59.

نرى من خلال الجدول رقم (8) أن السكن الاجتماعي نال حصة أكبر مقارنة بباقي الصيغ، إذ بلغ نسبة إنجازه 38% وهذا لأن فترة إنجازه لا تستغرق طويلا، كما نلاحظ التراجع المستمر في عدد المساكن الترقية المنجزة، وذلك يفسر باتجاه الاهتمام نحو إنجاز السكن التساهمي، أما السكنات الريفية فلم تعرف تطورات ملحوظة.

ثالثا: مرحلة (2000 - 2004)

عرفت هذه الفترة بتطبيق برنامج الإنعاش الاقتصادي والذي كان من بين أهدافه تهيئة وإنجاز العديد من الهياكل القاعدية وتغطية الاحتياجات الضرورية في مجال السكن وتنمية الموارد البشرية، وقد قدرت مشاريع السكن والعمران، والأشغال العمومية المبرمجة في إطار هذا البرنامج 4316 مشروع².

الجدول رقم (09): حجم استفادة قطاع السكن من برامج دعم الإنعاش الاقتصادي. الوحدة: مليار دج

¹ جعيل جمال، مرجع سبق ذكره، ص 136.

² بوفيج نبيل، "آثار برامج التنمية الاقتصادية على الموازنات العامة في الدول النامية - دراسة حالة برامج دعم الإنعاش الاقتصادي"، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الشلف، الجزائر، 2006، ص 105.

الفصل الثاني:

واقع قطاع السكن في الجزائر

| السنوات | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | المجموع |
|-----------------------|-------|------|------|------|---------|
| السكن والعمران | 27.1 | 4 | 2.5 | 2.0 | 35.6 |
| السكن الحضري والريفي | 25.1 | / | / | / | 25.1 |
| تهيئة الأحياء السكنية | 2 | 4 | 2.5 | 2.0 | 10.5 |
| المجموع | 100.7 | 70.2 | 37.6 | 2.0 | 210.5 |

المصدر: فرج شعبان، "محاولة تخفيف أزمة السكن في الجزائر من خلال برامج التنمية والإنعاش الاقتصادي"، ورقة بحثية مقدمة إلى الملتقى الدولي حول أزمة السكن في الدول العربية واقع وآفاق، جامعة المدينة، الجزائر، يومي 9-10 ماي 2012، ص 4.

كما برز عرض نوع جديد من السكنات في السوق عرف بصيغة البيع بالإيجار، الذي تكفل بإنجازه وتسييره الوكالة الوطنية لتطوير وتحسين السكن (AADL)، وواصلت الدولة إنجاز برامجها السكنية الأخرى مع زيادة مبالغ الإعانات للأسر تماشيا مع ارتفاع التكاليف.¹

وهذا ما يوضحه الجدول التالي:

¹ بوراوي عيسى، مرجع سبق ذكره، ص 61.



الجدول رقم (10): المساكن الموزعة خلال الفترة (2000 - 2004)

| السنوات | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
|-------------------|---------|--------|--------|--------|--------|
| | البرامج | | | | |
| اجتماعي ايجاري | 62483 | 48941 | 54310 | 37208 | 24668 |
| مسكن مدعمة | 23535 | 17099 | 19048 | 150000 | 17285 |
| مسكن ترقية | 9561 | 5989 | 8634 | 8705 | 9292 |
| البيع بالإيجار | / | / | / | / | 5885 |
| السكن الريفي | 34493 | 29933 | 22283 | 13068 | 24045 |
| المجموع | 130072 | 101962 | 104745 | 74071 | 81175 |
| البناء الذاتي | 32000 | 30000 | 29551 | 37141 | 35293 |
| المجموع | 162072 | 131962 | 133826 | 111212 | 116468 |

المصدر: وزارة السكن والعمران، (على الخط)، 2016/03/31 www.mhuv.gov.dz

نلاحظ من خلال الجدول رقم (10) تذبذب في البناء الذاتي حيث فاق عدد المساكن سنة 2003 37000 مسكن وهو أعلى رقم، وأقل رقم سنة 2002 بمجموع 29551 مسكن، ونجد أن البناء الذاتي احتل المرتبة الثانية بعد السكن الاجتماعي مقارنة بأنواع المساكن المسلمة خلال الفترة كما نلاحظ انخفاض في عدد المساكن الموزعة سنة 2003 و2004.

رابعاً: مرحلة المخطط الخماسي الأول (2005 - 2009)

لقد تم إعداد برامج لإنجاز أكثر من مليون مسكن خلال هذه الفترة في إطار تطبيق البرنامج التكميلي لدعم النمو الاقتصادي بتخصيص مبلغ قدره 555 مليار دج، وقد عازمت الحكومة إدخال بعض التحسينات على السياسة السكنية الوطنية في مجال إعداد المشاريع وتمويلها، وتقنيات البناء وتخفيض أسعار السكن، وتحسين سياسة تسيير المدن والتحكم في مشكل عقار البناء.¹

والجدول الموالي يوضح كيفية توزيع البرامج السكنية خلال الفترة (2005 - 2009).

¹ فرج شعبان، "محاولة تخفيف أزمة السكن في الجزائر من خلال برامج التنمية والإنعاش الاقتصادي"، ورقة بحث مقدمة الى الملتقى الدولي الأول حول أزمة القطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق، جامعة المدينة، الجزائر، يومي 9 و10 ماي 2012، ص 5.

الجدول رقم (11): المساكن الموزعة خلال الفترة (2005 - 2009).

| بيان | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | المجموع |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| سكن اجتماعي إيجاري | 25834 | 43527 | 44079 | 57657 | 55550 | 226647 |
| سكن اجتماعي تساهمي | 15787 | 23769 | 19325 | 37123 | 37924 | 133928 |
| سكن ريفي | 42907 | 76287 | 88336 | 104968 | 91492 | 403990 |
| البيع بالإيجار | 12350 | 7128 | 8491 | 1827 | 9043 | 38839 |
| سكن ترقوي | 8027 | 8435 | 5028 | 4070 | 5644 | 31204 |
| المجموع | 104905 | 159146 | 165259 | 205645 | 199653 | 834608 |
| البناء الذاتي | 27574 | 18630 | 14671 | 15176 | 18142 | 94193 |
| المجموع | 132479 | 177776 | 179930 | 220821 | 217795 | 928801 |

المصدر: وزارة السكن والعمارة، تطور السكن خلال الفترة 2004، 2011، (على الخط) 31/ 03/ 2016/ www. Mhuv.gov.dz

نلاحظ أنه تم تسجيل مستوى إنجاز معتبر وصل سنة 2009 إلى 217795 وحدة سكنية، مقارنة بـ 132497 وحدة سكنية سنة 2005، وتعد سنة 2008 من أعلى المستويات في الإنجاز والتسليم إذ تم تسليم 875 ألف مسكن بينما تراجع البناء الذاتي بنسبة 35 % خلال هذه الفترة.

خامسا: مرحلة المخطط الخماسي الثاني (2010 - 2014)

خصص له 3700 مليار دج، أي ما يعادل 50 مليار دولار وهو يشكل 17.4% من الميزانية الوطنية، وتعهدت الدولة من خلاله إنجاز مليوني وحدة سكنية وإعادة الاعتبار للنسيج العمراني بالنسبة للفترة الممتدة (2010 - 2014).¹

¹ كمال حمادة، سليم مجلخ، "فعالية برامج السكن في ظل سياسة التخطيط وإفرازات الأزمة المالية والاقتصادية العالمية"، مجلة المستنصرية للدراسات العربية والعالمية، بغداد، العدد 49، 2014، ص 161.

الجدول رقم (12): الوحدات السكنية المقرر إنجازها خلال مرحلة المخطط الخماسي الثاني (2010-2014)

| الوحدات المقرر إنجازها | صيغة السكن |
|------------------------|---------------------------------|
| 500000 | سكن البيع بالإيجار |
| 300000 | السكن الموجه لامتصاص السكن الهش |
| 770000 | السكن الريفي |
| 500000 | السكن الترقوي |
| 2070000 | المجموع |

المصدر: بيان اجتماع مجلس الوزراء، برنامج التنمية الخماسي (2010 - 2014)، (على الخط) www.elmouradia.dz2016/04/28

وبما أن السكن يشكل أهم مطالب المواطنين، فإن الحكومة ستعكف في هذا الإطار على مواصلة الجهود المبذولة في مجال السكن بمختلف صيغته، من خلال تنويع العرض في مجال السكن بما يضمن التكفل بكل الطلبات المسجلة بما في ذلك تلك التي تندرج في إطار القضاء على السكن الهش.

وتستمر الحكومة في إنجاز البرامج السكنية المختلفة وكذلك مضاعفة هذه البرامج من أجل الاستجابة لطلبات الأشخاص الذين يستوفون شروط الاستفادة منها ولا سيما الشباب وستعمل الحكومة كذلك على وضع آليات جديدة ترمي إلى تعزيز الشفافية والإنصاف في توزيع المساكن، وستلتزم من خلال مسعى شامل ومنسجم ومتكامل بالتكفل بهذه الحاجة الأساسية للمواطنين من خلال تسريع إنجاز البرامج السكنية المختلفة.

وهكذا تبرز صيغة مختلفة البرامج السكنية العناصر الآتية:¹

يستخلص من هذه المعطيات إلى غاية نهاية شهر مارس 2014، أن قوام البرنامج يتمثل في 2.223.403 وحدة منها 2.003.992 انطلقت أشغالها و826.665 منجزة، و1.177.327 وحدة قيد الإنجاز.

وتتمثل الإنجازات وتوقعات الاحتتام في تسليم 759.394 وحدة سكنية خلال الفترة 2010-2013 منها 248.934 بالنسبة لسنة 2013 و1.059.516 خلال الفترة 2010 - 2014 منها 3000 بالنسبة لسنة 2014.

وانطلقت الأشغال إلى غاية نهاية سنة 2013 على مستوى 1898.739 وحدة منها 576.653 بالنسبة لسنة 2013 وحدها، وإلى غاية سنة 2014 على مستوى 2.548.739 وحدة منها 650.000 بالنسبة لسنة 2014 وحدها.

¹ مصالح الوزير الأول، "وثيقة رسمية حول مخطط عمل الحكومة من أجل تنفيذ برنامج رئيس الجمهورية ماي 2014"، (على الخط) www.premier-ministre.gov.dz، 2016/04/28، ص. 34.36.

وسيتم الانطلاق في إنجاز ما بقي من المساكن وعددها 230.000 وحدة سكنية بعد تعبئة الأوعية العقارية، وستواصل بصفة أولية إنجاز البرنامج الموجه لمساكن البيع بالإيجار، والذي يسجل 230.000 وحدة لفائدة الطلب الذي لم تتم تلبيةه في إطار برنامج 2001-2002، والانطلاق برسم المخطط الخماسي القادم في برنامج إضافي قوامه 400.000 وحدة سكنية لتلبية الطلبات الجديدة، ولهذا الغرض سيتم تسخير العقار القابل للبناء وتوجيهه لمشاريع المساكن وتجهيزاتها المرافقة الى جانب ترقية السكن، من خلال تمكين المواطنين فرديا من الحصول على العقار بالنسبة لولايات المضاب العليا ومدن الشمال الصغرى.

كما سيتم على مدى الفترة الخماسية القادمة إنجاز 1,6 مليون سكن، موزعا بشكل عادل على مجمل التراب الوطني من أجل تدارك العجز الهيكلي، مع السهر على التكفل بالحاجيات المعبر عنها من قبل مختلف فئات السكان، انطلاقا من البطاقة الوطنية لطالبي السكن.

➤ انتهاج مسعى نوعي في مجال التصميم والبناء من خلال تحسين نوعية المساكن وفعاليتها الطاقوية، والقضاء على المساكن من نوع F1، والتكفل بتخصيص مساكن متكيفة مع حاجيات الأشخاص ذوي الحركة المحدودة.

➤ الاستمرار في العمل بصفة متواصلة في مجال السكن الريفي من اجل استقرار السكان .

➤ ترقية السوق الايجارية من خلال تكييف الترتيبات القانونية والإجراءات الرامية الى دعم وتشجيع الخواص والمرقيين.

➤ تسخير العقار في المناطق الداخلية للبلاد لإنجاز البرامج السكنية .

➤ إدخال الأدوات الصناعية في عمليات بناء المساكن من خلال إدراج التكنولوجيات الجديدة وتشجيع الابتكار وإدماج مواد البناء المحلية.

➤ إعادة هيكلة الأداة الوطنية للدراسات والإنجاز من خلال تعزيز القدرات في مجال الدراسات والتسيير وعصرنة وسائل الإنجاز.

➤ مواصلة إنشاء مدن جديدة ومجمعات سكنية بضواحي المراكز الحضرية الكبرى من أجل إعادة توازن النسيج العمراني والتحكم في نموه.

➤ انتهاج سياسة مجددة للمدينة من خلال تعديل الإطار القانوني واعتماد أدوات جديدة للتخطيط ، وكذا آليات الدعم والتنفيذ والتقييم .

➤ تأهيل المدن وترقيتها بغرض تحسين نوعية إطار معيشة المواطن، من خلال عمليات التجديد الحضري وإدماج الهياكل الإدارية والتجهيزات العمومية للثقافة والتسلية والترفيه، ومواصلة عمليات إعادة ترميم البنايات القديمة وتأهيل الأحياء المتدهورة.

خلاصة الفصل:

إن سياسة السكن في الجزائر ، كانت وماتزال تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة في الإنجاز والتسيير بما في ذلك التمويل والتوزيع، بل تعدى دور الدولة في بعض الأحيان إلى التدخل حتى في البناء الذاتي والترقية العقارية وهو ما زاد أزمة السكن تعقيدا ، وقد برهنت السياسة السكنية المتبعة مع مرور الوقت على فشلها في تحقيق الأهداف المنشودة وذلك بالرغم من المبالغ الباهظة التي صرفت في هذا القطاع، ولم تفلح كل الجهود التي بذلت في هذا الميدان في حل أزمة السكن، إذ لا بد من زيادة البرامج السكنية لتحقيق ازدهار السوق السكنية من خلال زيادة عرض السكنات بمعدل أسرع من معدل نمو السكان.

تمهيد الفصل:

أمام الطلب المتزايد على السكن، وعجز الدولة عن التكفل بهذا القطاع لوحدها وعدم قدرتها على تمويل وإنجاز 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 الإنجاز والتمويل بإنشاء عدة هيئات ومؤسسات مالية مهمتها مساعدة المواطن ومؤسسات القرض في تمويل السكن.

وبناء على ما سبق سنتطرق ضمن هذا الفصل إلى الآليات والميكانيزمات التي تعتمد عليها الجزائر حاليا في

مجال التمويل السكني من خلال:

- **المبحث الأول:** التمويل العمومي والتمويل الخاص.
- **المبحث الثاني:** التمويل البنكي والمؤسسات المالية الداعمة للتمويل السكني.
- **المبحث الثالث:** أساليب التمويل السكني وفقا للنظام الإسلامي.



المبحث الأول:

التمويل العمومي والتمويل الخاص

المطلب الأول: التمويل العمومي

التمويل العمومي هو تمويل يتم عن طريق الدولة حيث تتكفل بالشكل الكامل بعملية التمويل لانجاز المشاريع السكنية أو على شكل منح إعانات مالية، ولقد جاء هذا المصدر من التمويل ضمن الإصلاحات الاقتصادية التي تبنتها الدولة، حيث جاءت عدة إجراءات جديدة لتمويل السكن وتحقيق الأهداف المنشودة بدعم دائم من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP الذي كان إلى غاية 1997 الوحيد الذي اخذ على عاتقه تمويل السكن إلى جانب الخزينة العمومية.

الفرع الأول: السكن الاجتماعي وتمويله

السكن الاجتماعي هو السكن المخصص لفئة من الأفراد الذين مصدرهم المالي غير كافي لامتلاك مسكن، أو على الأقل كراء مسكن خاص ولقد مرت عمليات تمويل هذه السكنات بعدة مراحل، فكانت السنوات الأولى بعد الاستقلال تمول من طرف الدولة ثم جاءت مرحلة التمويل من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ابتداء من سنة 1990 إلى غاية 1995 حيث شهدت هذه الفترة نقص في الموارد المالية لخزينة الدولة ثم تلتها مرحلة التمويل على نفس الطريقة الأولى في الاعتماد على الأموال العمومية للدولة في انجاز السكن الاجتماعي وهكذا تم إدراج تمويل السكن الاجتماعي في ميزانية الدولة، حيث خصص له غلاف مالي قدر بحوالي 39 مليار دينار جزائري.

ضمن الإصلاحات الاقتصادية التي تبنتها الدولة، جاءت عدة إجراءات جديدة لتمويل السكن قصد تحقيق الأهداف المنشودة بدعم دائم من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي كان إلى غاية 1997 الوحيد الذي اخذ على عاتقه تمويل السكن إلى جانب الخزينة العمومية، فالتخذت حلولاً أخرى تمثلت في إنشاء مؤسسات تعمل على تمويل السكن وتغطية مختلف البرامج السكنية الاجتماعية المدعمة.¹

الفرع الثاني: الصندوق الوطني للسكن CNL

لما أصبح CNEP بمفرده عاجزاً عن تمويل كل الطلبات الخاصة بقروض الإسكان، عمدت الدولة إلى إنشاء CNL، وقد أوجد هذا الصندوق لإعانة الأفراد ذوي الدخل المحدود والمتوسط وذلك عن طريق منح إعانة مالية أو تمديد فترة التسديد بالنسبة للدين.

و الصندوق الوطني للسكن هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، انشأ بموجب مرسوم تنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 مارس 1991 وتمثل مهام الصندوق وصلاحياته فيما يأتي:²

➤ المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن.

¹ بن يحي محمد، مرجع سبق ذكره، ص 161 .

² مرسوم تنفيذي رقم 91-146 مؤرخ في 12 مايو سنة 1991، المتضمن لكيفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن.

- إدارة الأسهم والمساهمات التي تقدمها الدولة لفائدة السكن ولاسيما المساعدات وتخفيض نسبة الفائدة.
- النهوض بتمويل السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد للتمويل غير مرتبطة بالميزانية وتجنيدتها.
- القيام بتدبير التمويلات متوسطة الأجل عن طريق البنوك والمؤسسات المالية الأخرى لبرامج بناء مساكن اجتماعية.
- التكفل بكافة العمليات أو الأعمال الخاصة ذات الصلة بمهامه والتي قد تسند لها الخزينة إليه وتسييرها.
- إصدار قروض بجميع أشكالها لحساب الخزينة.
- تسيير سندات الخزينة على أساس تعاقدية.
- تلقي الموارد التي ينشئها التشريع والتنظيم المعمول بهما لفائدته وتسييرها لحساب الخزينة.
- إنشاء أية مؤسسة فرعية واخذ كل مساهمة لحساب الدولة لا سيما في المؤسسات المالية المتصلة بمجال نشاطها وتسيير ذلك.
- إعداد أية دراسات ترمي إلى تحسين عمل السلطات العمومية اتجاه السكن.
- القيام بأية دراسات وخبرات وتحقيقات وأبحاث ترتبط وانجازها بالسكن وتقديم كفاءته التقنية والمالية للهيئات العمومية والأجهزة المعنية وتشجيع الإعلام وتبادل الخبرات والمعلومات من اجل ترقية السكن وتطويره.

أولاً: كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن

رغبة في تحسين القدرة على الدفع لطالبي الحصول على ملكية سكن عائلي جديد، تستفيد العائلات ذات الدخل الضعيف والمتوسط من المزايا التالية التي يتكفل بها صندوق السكن:

- 1- مساعدة مالية؛
 - 2- تمديد مدة إعادة تسديد القرض؛
 - 3- تخفيض نسبة الفائدة؛
 - 4- تنوع طبيعة ومبلغ المزايا الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب مداخيل العائلات ومبلغ القرض، ويرتب أصحاب هذه المداخيل إلى أربع فئات:
 - الفئة الأولى: مداخيل \geq ضعف الأجر الوطني المضمون.
 - الفئة الثانية: ضعف الأجر الوطني المضمون > المدخول > ثلاثة أضعاف الأجر الوطني المضمون.
 - الفئة الثالثة: ثلاثة أضعاف الأجر الوطني المضمون > المدخول \geq أربعة أضعاف الأجر الوطني المضمون.
 - الفئة الرابعة: دخل يفوق أربع مرات الأجر الوطني المضمون.
- 5- يحدد تدخل CNL لصالح مختلف الفئات المذكورة كما يلي:

الجدول رقم (13): المساعدات المالية التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن

| الفئة | المدخول بالنسبة للأجر الوطني المضمون | المزايا |
|-------|--------------------------------------|--|
| 01 | المدخول ≥ 2 | مساعدة مالية، تمديد مدة القرض، تخفيض نسبة الفائدة. |
| 02 | $2 > \text{المدخول} \geq 3$ | تخفيض نسبة الفائدة، تمديد مدة القرض. |
| 03 | $3 > \text{المدخول} \geq 4$ | تخفيض نسبة الفائدة. |
| 04 | الدخول < 4 | تخفيض نسبة الفائدة. |

المصدر: مرسوم تنفيذي رقم 91-146 مؤرخ في 12 مايو سنة 1991 المتضمن لكيفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن

6- تستفيد من المزايا المذكورة العائلات التي تتوفر على مجموعة الشروط الحالية فقط:

✚ الموفرة أو التي اكتتبت في مخطط؛

✚ بدون سكن؛

✚ لم تستفد من تنازل عن سكن من الأملاك العقارية العمومية؛

7- ويغطي التخفيض في نسبة الفائدة الفرق بين نسبة الفائدة المدينة للمؤسسة المالية المؤهلة ونسبة الفائدة التي تبقى على عاتق المستفيد من القرض.

ثانيا: شركاء الصندوق

من أهم شركاء الصندوق:¹

- منجزى المشاريع العموميين للولايات (مديريات السكن والتجهيز العمومي ومديريات العمران والبناء).
- المجالس الشعبية البلدية.
- مؤسسات الترقية العقارية العمومية (وكالة عدل لتحسين وترقية السكن ودواوين الترقية والتسيير العقاري ومؤسسات ترقية السكن العائلي ووكالات العقار...).
- مؤسسات الترقية العقارية الخاصة والشركات العقارية المدينة والتعاونيات العقارية.
- البنوك التجارية المشتغلة بالقرض العقاري (الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والقرض الشعبي الجزائري وبنك التنمية المحلية والبنك الوطني الجزائري).
- المؤسسات المالية: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية FGCMPI، وشركة إعادة التمويل الرهنى SRH، وشركة القرض العقاري SGCI.

¹ أحمد خيرات، مرجع سبق ذكره، ص 98.

- صناديق ومؤسسات التعاون والتمويل الأجنبي.
- المواطنون المستفيدون بصفة فردية من إعانة الدولة في مجال السكن.

المطلب الثاني: التمويل الخاص

و يتفرع إلى:

الفرع الأول: التمويل الشخصي للسكن

وهو يتم من خلال التمويل الخاص للفرد من اجل شراء أو بناء سكن من دون اللجوء إلى مصادر أخرى ولكن هذا النمط من التمويل للسكن يقتصر على الأفراد ذوي الدخل المرتفع ويشكل نسبة ضعيفة جدا في مجال النشاط السكاني.¹

الفرع الثاني: تمويل السكن الاستثماري

هو شكل آخر لتمويل السكن ويعرف بالترقية العقارية الخاصة، حيث يعتمد على الأموال الخاصة للمؤسسات والمقيمين قصد بناء سكنات موجهة للبيع أو الإيجار، وهذا بعد فتح المجال أمام المقيمين العقاريين الخواص لممارسة النشاط العقاري خاصة بعد صدور القانون رقم 93-03 في 04 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، وتجدد الإشارة أن هذه السكنات الترقية هي سكنات موجهة للطبقات ذات الدخل المرتفع نوعا ما، نظرا لارتفاع تكلفتها ولكونها نشاط تجاري يتميز بعدم تدخل الدولة لمنح أي مساعدة للمستفيد من اجل الحياة على سكن، وعليه فحجم الطلب على السكنات الترقية مقارنة بباقي الأنماط منخفض نوعا ما.

المطلب الثالث: الشراكة والاستثمار الأجنبي

لم تكن المشاريع العديدة التي أشرفت عليها الدولة الجزائرية في مجال البناء في مستوى المؤسسات الوطنية عامة وخاصة لتفي بطموح وتطلعات برنامج انجاز مليون وحدة سكنية في ظرف خمس سنوات، كون التجربة الجزائرية وإن كانت واعدة فإن القدرات تبقى دون الآفاق المبتغاة مما دفع الوصاية على فتح سوق السكن أمام المستثمرين الأجانب لاحترام الآجال بتسليم كل المشاريع قبل انقضاء الثلاثي الأول من عام 2009. ومن الدول التي شاركت الجزائر برنامجها الإسكاني نشير بالأساس إلى استثمارات الإمارات العربية المتحدة باعتبارها أول شريك عربي وأجنبي في مشاريعها الإسكانية إذ باشرت شركة الإمارات الدولية للاستثمار بإنفاق خمسة مليارات دولار لانجاز مشروع سكني وترفيهي معتمدة على مواردها لتمويل مشروع (دنيا بارك) وقد استفادت الشركة من تخفيضات كبيرة وتخفيضات في الضرائب وهو ما دفع الشركة للرمي بكل ثقلها في السوق العقارية بالجزائر.

كما نجد أيضا اهتمام شركات أخرى في مجال انجاز مشاريع سكنية مثل شركة سناسكو السعودية للاستثمار والتطوير العقاري، والشركات الصينية للبناء.²

¹ بن يحي محمد، مرجع سبق ذكره، ص 166.

² مرجع نفسه، ص 166.



المبحث الثاني:

التمويل البنكي والمؤسسات المالية الداعمة للتمويل السكني

لقد كان من الحتمي على الدولة الجزائرية وضع سياسات تهدف إلى تحسين قطاع السكن والحد من أزمة السكن، فبالموازاة مع تخلي الدولة عن التمويل المباشر للسكن وضعت عدة قوانين لتحرير البنوك من التخصص المفروض عليها، وإنشاء مؤسسات مالية متخصصة تحفز البنوك على المساهمة أكثر في تمويل السكن، والاعتماد على اللجوء إلى البنوك الإسلامية إلى جانب البنوك التقليدية لتوفير التمويل اللازم لهذا القطاع الحيوي.

المطلب الأول: التمويل البنكي

تعتبر البنوك من أهم المؤسسات المتدخلة في تمويل قطاع السكن في الجزائر، إذ تقوم بمنح قروض عقارية من أجل بناء أو شراء سكنات، إلا أن البنوك باعتبارها مؤسسات مصرفية ملزمة باحترام قواعد الحيطة والحذر في منح هذه القروض تجدد نفسها على الرغم من أنها مدعوة إلى تسهيل تمويل قطاع السكن فهي مضطرة بأن تشتترط ضمانات من طالب القرض مقابل حصوله على طلبه، حتى لو أدى ذلك إلى عزوفه عنه.

الفرع الأول: آلية الحصول على القرض العقاري:

يعتبر القرض العقاري عملية من العمليات المصرفية التي تقوم بها البنوك ملتزمة في ذلك بقواعد المهنة المصرفية لا سيما قواعد الحيطة والحذر.

فالبنك قبل أن يقدم على منح القرض عليه أن يتأكد من عدة معطيات:¹

- مدى استقرار الظروف الاقتصادية وتأثيرها على نجاح النشاط العقاري
 - مدى استعداد البنك للتمويل على ضوء حجم ملاءته المالية، فالبنوك تسعى دائما إلى الحفاظ على استقرارها المالي وحماية نفسها من خطر التعثر المالي.
 - تحديد تكلفة المخاطرة لدرء الأزمات المالية المحتملة.
 - دراسة مدى ملاءة طالب القرض وقدرته على التسديد عند حلول الأجل لتفادي مواجهة خطر الزبون
 - تحديد سعر الفائدة على القروض وفقا لسعر السوق الذي يحدد البنك المركزي سقفه الأعلى.
- وبالإضافة إلى ذلك فإن البنك يشترط ضمانات مقابل القرض، ومن بين الضمانات المطلوبة الضمانات العينية والمتمثلة عادة في الرهون العقارية والرهون الحيازية والضمانات الشخصية:²

¹ آيت وازو زابنة، "في الموازنة بين دور البنوك في الترقية العقارية والتزامها بواجب الحيطة والحذر في منح القروض العقارية"، ورقة بحث مقدمة إلى الملتقى الوطني الأول حول "إشكالية العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17-18 فيفري 2013، ص 186.

الطاهر لطرش، مرجع سبق ذكره، ص. ص 165 . 168 .²

أولاً: ضمانات شخصية

وهي أمانات يتعهد شخص آخر بالوفاء بها في الميعاد، بدلا من المدين الذي يكون في حالة إعسار أو إفلاس، أي في حالة عدم قدرته على الوفاء بالتزاماته عند تاريخ الاستحقاق.

ثانياً: ضمانات حقيقية

محورها أشياء ذات قيمة (أصل مالي، أصل منقول، أصل عقاري)، حيث يوضع تحت تصرف الدائن ويستطيع أن يستوفي دينه عند عجز المدين عن الوفاء في الميعاد، وهكذا الدائن (البنك) يوثق قرضه بموجودات يشكلها المدين، ويجب تلك الموجودات عن باقي الدائنين ويجد مبلغ قرضه، وهو ما يدعى الرهن ويأخذ أحد الشكلين :

- **الرهن العقاري:** هو العقد الذي يحصل بواسطته البنك على مبلغ العقار الذي يتم شراؤه من طرف الزبون، أو العقد الذي يسمح للدائن باسترجاع مبلغ القرض المقدم للزبون لشراء العقار.
- **الرهن الحيازي العقاري:** ضمان حقيقي يسمح للدائن بتملك عقار المقترض إلى غاية استرجاع القرض بالكامل.

وكذلك فإن طالب القرض ملزم بتقديم تأمين على المخاطر، وهو عبارة عن حماية وضمن إضافي عما قد يلحق العقار المرهون من أخطاء مستقبلًا، ولا يقتصر الأمر على هذا الحد، فقد تشترط البنوك كتأمينات إضافية كالتأمين على الحياة والرسملة.

ولعدم وجود تشريع خاص بالقروض العقارية، فإن عقد القرض يكون عقدا نموذجيا يحدد شكله وصيغته البنك بإرادته المنفردة، ثم يعرض على طالب القرض الذي لم يشارك في وضعه، في حين أنه وللاستجابة لمتطلبات إنجاح سياسة التمويل السكني بصفة عامة لا بد أن تنظم العلاقة بين البنك والمقترض حيث تحدد شروط القرض، وطبيعة الضمانات اللازمة لذلك، مع تمكين المقترض من المشاركة في وضع عقد القرض الذي يجب أن يكون عقدا رضائيا يتمشى وظروف طالب القرض، بمعنى أن تكون شروط منح القرض لينة بحسب الحالة.¹

الفرع الثاني: البنوك المتدخلة في عملية منح القروض العقارية

ومن البنوك التي تسمح لها بإدراج القروض العقارية ضمن سياستها الاقراضية ما يلي:²

أولاً: البنوك التجارية

أقدمت البنوك التجارية على منح القروض العقارية ولتوسيع مجال تدخلها تتطلب هذه البنوك تأميناً عينياً من الدرجة الأولى، إلا أن هذا لا يمنع من أنها حذرة في تعاملاتها المالية للحفاظ على توازن هيكلها المالي، والوفاء

¹ مرجع نفسه، ص 187.

² بوحفص جلاب نعاة، "القروض العقارية وأثرها في تفعيل الرقبة العقارية بالجزائر"، ورقة بحث مقدمة إلى الملتقى الوطني حول "إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17-18 افريل 2013، ص.ص 130 . 135 .

بالتزاماتها تجاه الغير من أصحاب الودائع، وتواجه للبنوك التجارية عدّة عراقيل وقيود بيروقراطية في التمويل السكني منها مشكلة نقص فاعلية التسيير، ويحتاج الاستثمار في ميدان السكن إلى أموال طويلة الأجل لا يحصل عليها إلا في إطار نظام مالي متطور، وسوق مالية معترف بها، بالإضافة إلى مشكلة العقار وعدم قيده وعدم امتلاك بعض المواطنين لعقود ملكية قانونية، فتشجيع البنوك للإقدام على عملية القرض العقاري لا بد من الاهتمام بالملكية العقارية باعتبارها حجر الأساس لاستراتيجيات التنمية الشاملة .

ونجد أن نظرة البنوك الجزائرية الحالية لتمويل السكن في الجزائر ليست في المستوى المطلوب، ولا بد من ترقيتها إلى نظرة إستراتيجية شاملة بعيدة كل البعد عن التفكير البسيط والنظرة الضيقة التي تنحصر في الربح السريع على المدى القصير على حساب التوجه إلى المستقبل بنظرة أفقية من شأنها القضاء أو التقليل من مشكلة السكن.

ثانيا: البنوك المتخصصة

وهي من البنوك التجارية التي عرفت تطورا في تنظيمها الهيكلي والبشري لتدمج ضمن سياستها الإقراضية منح القروض العقارية، فالتمويل العقاري، هو بنك متخصص في تمويل عمليات القطاع السكني عن طريق تقديم تسهيلات مالية لبناء المساكن أو إكمالها أو توسيعها أو شرائها.

إن التجربة الوحيدة في الجزائر لهذا النوع من المصارف المتخصصة في التمويل العقاري، تمثلت في مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP الذي تم تكريس نشاطه كبنك وطني لتمويل السكن ابتداء من 1971 وفي 1995/08/14 اتخذ قرار من طرف الحكومة، يقضي بإعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كبنك مهمته الأساسية منح القروض العقارية ، بالإضافة إلى العمليات المصرفية الأخرى.

ونجد أن البنك العقاري يشكل حلقة متميزة لهذا الجهاز، وأداة فعالة لتشجيع الادخار ولعل من الأسباب الموجبة لإحداثه:

- تشجيع قطاع البناء وتحقيق رغبة حقيقية من رغبات المواطنين.
- دعم الحركة العمرانية في البلاد وتنشيط بناء السكنات والمنشآت السكنية، وتحقيقا لهذه الغاية يجب أن يعمل البنك العقاري الحالي والبنوك العقارية التي أصبح من الضروري التفكير في إنشائها على:
 - تلبية متطلبات التسليف السكني، ذي الأجل المتوسط والطويل لإنشاء وإكمال وتوسيع البناءات عن طريق الإقراض ومنح التسهيلات المصرفية.
 - تشجيع الادخار السكني بمختلف السبل.
 - إبداء المشاورات الفنية لأصحاب العقارات السكنية، عن طريق دراسة مشاريع البناء ومخططاتها وأساليب تمويلها.

ولإعادة الحياة إلى قطاع السكن في الجزائر لا بد من تطوير المصاريف المتخصصة ومنها العقارية بالاهتمام بالبنك العقاري من الجوانب التالية:

- تزويده برأس مال معتبر، الذي إذا أضيف إلى ودائع المدخرين، يؤمن بعض احتياجات هذا القطاع.
- أن يكون سعر الفائدة المطبق من المصرف، أقل من أسعار الفوائد لدى البنوك التجارية، حتى لا يشكل هذا السعر عبئا ثقيلا على عاتق المقترضين.

المطلب الثاني: المؤسسات المالية الداعمة للتمويل السكني

نظرا لتزايد طلبات التمويل على السكن، وعدم قدرة المؤسسات المالية والبنكية على تلبيتها بالكامل وفي إطار إصلاح الجزائر لقطاع السكن، بادرت بإنشاء بعض الهياكل والهيئات التي تقوم بتنفيذ السياسة العامة للحكومة في مجال السكن وذلك من خلال القيام بمهام تسيير السكن وتمويله.

الفرع الأول: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMPI)

سنقوم بتعريف الصندوق و التعرف على أهم وظائفه فيما يلي:

أولاً: تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

أنشأ الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406/97، المؤرخ في 1997/11/03، وضع تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن، ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وهذا الصندوق ذو طابع تعاوني وليس له هدف تحقيق الربح، هذا الصندوق ليس له منخرطين في أغلب ولايات الوطن، تكمن مهمته في ضمان المدفوعات المقدمة في شكل تسبيقات على الطلب من طرف المشتريين المستقبليين للمساكن (أو بيانات ذات استعمال غير سكني) في إطار البيع على المخطط VSP.¹

ثانياً: البيع على المخطط VSP

هو طريقة بيع تم إدراجها في النشاط العقاري بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي ينص على أنه في حالة تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية، يحق للمقري العقاري التنازل لمالك مبنى أو جزء من مبنى قبل انتهاء البناء وفي هذه الحالة يتم ترسيم هذه الصفقة، بعقد بيع على المخطط ويسمح البيع على المخطط للمقري العقاري ببيع الأملاك المعنية قبل أن يتم الانتهاء من بنائها، عندما يكون ما زال في مرحلة البناء.²

ثالثاً: مهام الصندوق

إن الضمان المقدم من طرف الصندوق هو عبارة عن تأمين إجباري يكتبه المتعامل في الترقية العقارية ويعوضه في الحالة التالية:

1- إذا كان المتعامل في الترقية العقارية شخص طبيعي لدى:

✓ وفاة المتعامل بدون تكفل الورثة الشرعيين بإتمام المشروع.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 97-406، المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، المتضمن لإحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

² المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.

✓ اختفاء المتعامل بشرط أن يتم إثبات هذا من طرف السلطات القضائية أو سلطة مختصة في هذا المجال.

✓ احتيال المتعامل شريطة إثبات ذلك من طرف السلطة القضائية.

2- إذا كان المتعامل في الترقية العقارية شخص معنوي لدى:

✓ إفلاس الشركة.

✓ تصفية الشركة لأي سبب من الأسباب (تسوية قضائية أو مسبقة).

✓ الإفلاس حتى ولو اكتسى صيغة الاحتيال.

✓ النصب المثبت من طرف السلطة القضائية.

وقد جاء إنشاء هذا الصندوق من أجل وضع حد لاحتيايل بعض المرقين العقاريين لزيائهم في إطار عقد

البيع على التصاميم وذلك بإجبار المرقين على ضمان تسديدات المشترين ومن جملة ما يهدف إليه الصندوق:

بالنسبة للدولة:

✓ إشراك المشتري في عملية التمويل بدفعه بطريقة فعلية للادخار؛

✓ تطوير نشاط الترقية العقارية بصفة عامة؛

✓ ضمان الشفافية في المعاملات؛

✓ حماية وتأمين المشتري؛

بالنسبة للمركي:

✓ البيع قبل إتمام الإنجاز؛

✓ إمكانية استعمال أموال المشتري؛

وكل عملية بيع على التصاميم يجب أن توثق وإلا اعتبرت باطلة، وعن طريق هذا العقد يقوم البائع بتحويل حقوقه في ملكية كل أو جزء من الأرض وكذا على البناء إلى المستفيد، وبذلك يمتلك هذا الأخير تدريجيا مع تقدم مراحل البناء.

وللأسف لم يغط هذا الصندوق جميع العمليات، والسبب يعود إلى أن الموثقين عليهم رفض كل الملفات التي لا تتضمن شهادة الضمان، كما أن المرقين أيضا يرفضون الاككتاب فيه مما يصعب عمل هذا الصندوق الذي جاء بهدف حماية المستفيدين من التلاعب والغش¹

¹ ربيع نصيرة، "تمويل الترقية العقارية العمومية"، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2006، ص. ص 70. 71.

الفرع الثاني: شركة إعادة التمويل الرهني SRH

سنعرف فيما يأتي شركة إعادة التمويل الرهني وأهم أهدافها بالإضافة إلى آلية عملها.

أولاً: تعريف شركة إعادة التمويل الرهني

هي مؤسسة مالية تتدخل على مستوى السوق الثانوية، تم اعتمادها من قبل مجلس النقد والقرض بالقرار الوزاري رقم 98-01 المؤرخ في 06 أبريل 1998، تتخذ شكل شركة مساهمة ذات طابع اقتصادي.¹ أنشأت شركة إعادة التمويل الرهني من أجل إعادة تمويل محافظ القروض الرهنية المقدمة من طرف البنوك أو المؤسسات المالية في إطار تمويل السكن العائلي مقابل ضمانات كافية.² والمساهمون الرئيسيون في هذه الشركة هم:³

- الخزينة العمومية
- البنوك العمومية (BADR , BEA, CPA, BNA)
- شركات التأمين (CAAR, CAAT, SAA)

ثانياً: أهداف شركة إعادة التمويل الرهني

تتمثل أهداف شركة إعادة التمويل الرهني فيما يلي:⁴

- العمل على تطوير وتحسين سوق رأس المال في الجزائر من خلال قيام الشركة بإصدار سندات قرض متوسطة وطويلة الأجل كأداة استثمارية جديدة، من شأنها جلب المدخرات طويلة الأجل للمؤسسات الادخارية البنكية وغير البنكية لاستخدامها في الاستثمارات المتوسطة وطويلة الأجل.
- ترقية نظام تمويل السكن على المدى المتوسط والطويل.
- تمديد الاستحقاقات المتعلقة باسترداد الفوائد والمبالغ الأصلية للقروض .
- تشجيع المنافسة بين البنوك والمؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية.

ثالثاً: دور شركة إعادة التمويل الرهني

قبل صدور قانون التوريق في الجزائر كانت شركة إعادة التمويل الرهني تقوم بعملها كما يلي:

¹ القرار الوزاري رقم 98-01 المؤرخ في 06 أبريل 1998.

² بوحفص جلاب نعاة، "الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر"، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الخامس، ص.ص 356. 357.

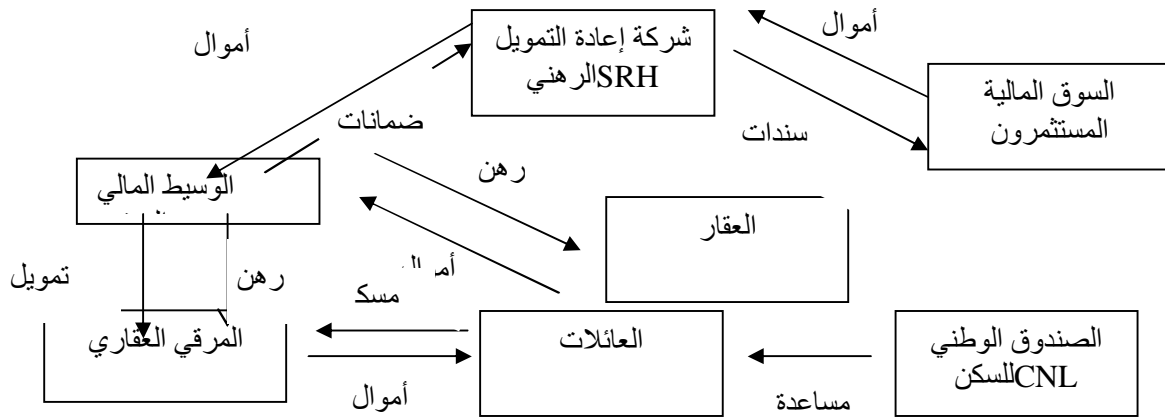
³ ناصر سليمان، "التوريق كأداة مالية لمواجهة مخاطر السيولة في الدول - تجربة توريق القروض العقارية في الجزائر"، ورقة بحث مقدمة إلى الملتقى الدولي حول "إستراتيجية تمويل المخاطر في المؤسسات - الآفاق والتحديات"، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، أيام 25-26 نوفمبر 2008، ص.5.

⁴ محمد جعفر هني، أحمد مدانيا، "التصكيك الإسلامي كآلية لتمويل قطاع الإسكان في الجزائر"، (على الخط) 20/04/2016،

بعد الاتفاق بين شركة إعادة التمويل الرهني SRH والوسيط المالي المعتمد (مثل البنوك)، تقوم الشركة بجمع الأموال اللازمة من الأسواق المحلية والأجنبية وذلك عن طريق إصدار سندات أو قيم مالية أخرى، بحيث تكون شروطها متطابقة مع شروط القروض التي يراد تمويلها، تقوم بعد ذلك شركة إعادة التمويل الرهني بمنح التمويل (القرض) إلى الوسيط المالي المعتمد مقابل رهون عقارية من الدرجة الأولى، ويقدم الوسيط (المقترض) بموجبه قائمة اسمية لشركة إعادة التمويل الرهني بالديون الممولة، كما أن القروض المقدمة كإعادة تمويل من طرف الشركة إعادة التمويل الرهني بالديون الممولة يجب أن لا يتعدى 80% من قيمة الضمانات المقدمة من الوسيط المالي أي؛ القروض الممنوحة من هذا الأخير للزبائن والمحوّلة إلى شركة إعادة التمويل الرهني (لأن البنوك تمول 80% من قيمة السكن).¹

ويمكن توضيح هذه العملية فيما يلي:

شكل رقم (01): عملية الحصول على قرض عقاري ودور شركة إعادة التمويل الرهني فيها.



المصدر: عبد القادر بلطاس، "إستراتيجيه تمويل السكن في الجزائر"، مطبعة الأسطورة، الجزائر، 2001، ص 135.

ولقد قامت هذه الشركة بإعادة تمويل محفظة قروض منحة من طرف بنك التنمية المحلية في سنة 2003 بهذه الصيغة بمبلغ فاق 2.5 مليار دينار، وقامت بعدها بإصدار سندات في السوق المالية مضمونة بهذه القروض، العملية تمت بنجاح ولكن أغلب المكتتبين هم المؤسسات المصرفية، شركات التأمين، صندوق التأمين على البطالة... الخ، كما قامت بإعادة تمويل القروض العقارية من طرف بنك التنمية المحلية والتي فاقت 9 مليار دج في الفترة ما بين 2001 - 2006²

وأصبحت شركة إعادة التمويل الرهني تقوم بعملها بعد صدور قانون التوريق في الجزائر سنة 2006 عن طريق صيغتين:³

¹ ناصر سليمان، مرجع سبق ذكره، ص. ص 7.6.

² عبد القادر بلطاس، "إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر"، مرجع سبق ذكره، ص 133.

³ شركة إعادة التمويل الرهني، "كيفية إعادة التمويل الرهني"، (على الخط) 2016/04/23، www.SRH.dz.org

1- إعادة التمويل بالرجوع

يحصل الوسيط المعتمد على إعادة التمويل المرجو بتقديم ضمانات أكيدة، فتبقى الديون والرهنون من الدرجة الأولى وكل منح التأمين في حسيطة الوسيط المعتمد، كما يتحمل هذا الأخير جميع المخاطر المرتبطة بعدم القدرة على السداد والمرتبطة بالقروض، مع بقاء تسيير القروض أو الديون في يد الوسيط المعتمد.

2- إعادة التمويل بلا رجوع

يحصل الوسيط المعتمد على إعادة التمويل المطلوب بعد تحويل الرهنون من الدرجة الأولى وغيرها باسم شركة إعادة التمويل الرهني، فتتحمل هذه الأخيرة المخاطر المرتبطة بالديون التي تمت إعادة تمويلها، وذلك بشرط أن الوسيط المعتمد:

✚ يقبل بالاستمرار في تسيير الديون لدى الغير المتنازل عنها.

✚ يمضي مع شركة إعادة التمويل الرهني على اتفاقية تسيير وتغطية الديون المعاد تمويلها.

✚ يمضي مع شركة إعادة التمويل الرهني على اتفاقية تنازل عن الديون.

الفرع الثالث: شركة ضمان القرض العقاري SGCI

ستعرض في الآتي إلى تعريف الشركة وكيفية تدخلها في آلية منح القروض العقارية

أولاً: تعريف شركة ضمان القرض العقاري SGCI

هي مؤسسة اقتصادية وشركة ذات أسهم، أنشأت بتاريخ 1997/10/05 ويقدر رأس مالها بـ 2.000.000.000 دج، ولقد بدأت مهامها بصفة رسمية ابتداء من 1998/07/01¹ والمساهمون في هذه الشركة هم:²

- الخزينة العمومية؛
- البنوك العمومية؛
- شركات التأمين؛

¹ يلس مباركة المولودة كباب، "الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - الترقية العقارية في مجال السكن"، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2012، ص 41.

² شركة ضمان القرض العقاري، "شركة ضمان القرض العقاري باختصار"، (على الخط) www.sgci.dz 2016/04/23

الجدول رقم (14): نسبة المساهمة في شركة ضمان القرض العقاري

| عدد الأسهم | نسبة المساهمة % | مبلغ المساهمة (دج) | المساهمون |
|------------|-----------------|--------------------|------------------|
| 16140 | 40,35% | 807.000.000 | الخزينة العمومية |
| 3221 | 8,025% | 161.050.000 | CNEP |
| 3221 | 8,025% | 161.050.000 | CPA |
| 3221 | 8,025% | 161.050.000 | BNA |
| 3221 | 8,025% | 161.050.000 | BEA |
| 2028 | 5,07% | 101.400.000 | BADR |
| 2028 | 5,07% | 101.400.000 | CAAR |
| 2028 | 5,07% | 101.400.000 | SAA |
| 835 | 2,0875% | 41.750.000 | CCR |
| 836 | 2,09% | 41.800.000 | CAAT |
| 3,221 | 8,025% | 161.050.000 | BDL |

المصدر: شركة ضمان القرض العقاري، شركة ضمان القرض العقاري باختصار، (على الخط) www.sgci.dz 2016/04/23

ونجد أن شركة ضمان القرض العقاري تمارس نشاطها من خلال:¹

1- ضمان القروض العقارية:

تختلف طريقة ضمان القروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية والبنوك على حسب طبيعة المقرض

إن كان شخص طبيعي أو مرقى عقاري (متعهد البناء)

أ- ضمان القروض الممنوحة للأشخاص الطبيعيين:

ويمكن تقسيمها إلى قسمين:

*الضمان البسيط: وهي الحالة التي يغطي المؤمن ضد خطر الإعسار النهائي لمقرض القرض.

*الضمان الكلي: تهدف إلى تغطية الاستحقاقات المتأخرة الدفع من طرف المقرض ويكون في هذه الحالة أمام

إعسار مؤقت وفي نفس الوقت إعسار نهائي.

¹ كريمة آيت عمر، "تمويل السكن في الجزائر"، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2001، ص. 35 . 37.



ب- ضمان القروض الممنوحة لمتعهدي البناء (مقيمين عقاريين):

في حالة الإعسار النهائي تقوم شركة ضمان القرض العقاري بضمان القروض التي تمنحها البنوك لمتعهدي البناء أي المقيمين العقاريين في إطار الترقية العقارية، والتعويض المرجعي الناتج عن هذا الإعسار لا يمكن أن يتجاوز مبلغ القيمة المعوضة للقرض المضمون وقت حدوث الضرر، كما أن استعمال وبيع الأملاك المرهونة لا يعود إلى مسؤولية الضامن، والتعويض المستحق للمؤمن يساوي 90 % من مجمل الأصل والفوائد المطلوبة ناقص المبلغ المحصل عليه من بيع الملك المرهون ويمنح التعويض المستحق كما يلي: 50% من مجمل الأصل والفوائد المطلوبة إلى تاريخ الاستعمال والضمان والرصيد المتبقي بعد البيع الفعلي للملك بعد خصم التعويض قدر ب 40% المدفوعة مسبقا من الضامن بعد البيع الفعلي في حدود 50% الباقية.

2- تمويل الترقية العقارية:

يمكن لشركة ضمان القرض العقاري تطوير نشاطها في استثمار أموالها في إطار الترقية العقارية التي تقوم بها المؤسسات المالية المساهمة فيها وفق شروط وحسب فترات محددة أثناء تقدير المشروع واستنادا لقوانين وشروط السوق بواسطة أخذ ضمانات عينية.¹

ثالثا: كيفية تدخل شركة ضمان القرض العقاري في آلية منح القروض العقارية

تقوم شركة ضمان القرض العقاري بضمان القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية للأفراد لأجل الحصول على ملكية مسكن جديد أو البناء للمقاولين العقاريين الخواص، لأجل إنجاز مشاريع سكنية موجهة للبيع.

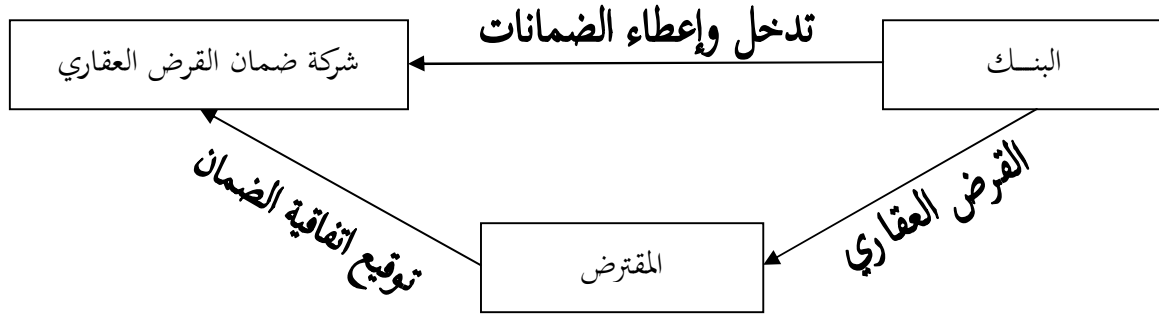
ونجد أن كل نشاطات التأمين عموما تعتمد على المعرفة الدقيقة للمخاطر المرتبطة بالشيء المؤمن، أما بالنسبة للنشاط العقاري و خصوصيته فلا توجد أي إحصائيات أو دراسات علمية دقيقة حول المخاطر المرتبطة بالقروض العقارية، ماعدا إحصائيات المخاطر التي قام بها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الخاصة المرتبطة بالقروض الممنوحة للأفراد، استطاعت تحديد طبيعة ومستوى المخاطر المرتبطة بالقروض العقارية، وهذا ما سهل لها عملية تحديد أقساط التأمين وتغطيتها بصورة أقرب لتغطية هذا الضمان، أما بالنسبة لشركة ضمان القرض العقاري فلا زالت تبحث عن التقنية المناسبة لتطبيقها على القروض العقارية، فهي تسعى لتحقيق نتائج إيجابية يمكن أن تنعكس بشكل مباشر على النشاط الترقوي بصورة عميقة من خلال الضمانات التي تقدمها.²

ويمكن شرح تدخل شركة ضمان القرض العقاري في آلية منح القروض العقارية من خلال الشكل الآتي:

¹ يلس مباركة المولودة كباب، مرجع سبق ذكره، ص. 44. 45 .

² بن يحي محمد، مرجع سبق ذكره، ص 211.

الشكل رقم (02): كيفية تدخل شركة ضمان القرض العقاري في منح القروض العقارية



المصدر: عرار الباقوت، "التمويل العقاري"، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2009، ص 103.

الفرع الرابع: ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI

سنتطرق فيما يلي إلى تعريف الديوان و أبرز مهامه

أولاً: تعريف ديوان الترقية والتسيير العقاري

ديوان الترقية والتسيير العقاري هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي يعد تاجر في علاقاته مع الغير، ويخضع لقوانين وقواعد القانون التجاري¹

ثانياً: مهام ديوان الترقية والتسيير العقاري

تتولى دواوين الترقية والتسيير العقاري ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن خاصة بالنسبة للفئات الأكثر حرماناً، ويكلف الديوان بترقية البناءات والإنازة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليه بتسيير الأملاك العقارية المسندة إليها، وتحديد شروط وكيفيات التكفل بهذه المهمة عن طريق تحديد اتفاقية نموذجية وتوضع بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن. علاوة على ذلك تتكفل بما يلي:²

- ✓ الترقية العقارية؛
- ✓ عملية التحكم في المشاريع الممنوحة لأي متعامل آخر؛
- ✓ أعمال الخدمات من أجل الصيانة، المحافظة، إعادة التهيئة، تحديد الأملاك العقارية وفي مجال التسيير العقاري فإن الهيئة مكلفة بما يلي:
- ✓ الإيجار أو التنازل عن السكنات والمحلات ذات الاستعمال المهني، التجاري والحرفي؛
- ✓ تحصيل الإيجار والتكاليف التجارية وكذا ناتج عن التنازل عن الأملاك العقارية التي تسييرها؛

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها.

² وزارة الاتصال، "المشاريع الكبرى في الجزائر - قطاع السكن والعمران"، مرجع سبق ذكره، ص 94.

- ✓ المحافظة على العمارات وتوابعها من أجل جعلها قابلة للسكن بشكل دائم؛
- ✓ القيام بضبط وجرد العمارات المكونة للحظيرة القانونية، وكذا مراقبة الوضعية القانونية لشاغلي السكنات والمخلات الموجودة في هذه العمارات؛

الفرع الخامس: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL

نظرا لحدة مشكل السكن في الجزائر، سعت الدولة إلى إيجاد حلول للتخفيف من هذه الأزمة، و لذا تم إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره.

أولا : تعريف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ظهرت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991، أنشأت من طرف وزارة السكن مهمتها الإشراف على المشاريع السكنية والقيام بأعمال التهيئة وبيع المساكن كما تقوم بالترويج لسوق العقار وتطويره.¹

ثانيا: مهام الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

وتضطلع هذه الوكالة بالمهام التالية:²

- ✓ القضاء على السكن غير الصحي وإنشاء مساكن تطويرية مدعمة من طرف الدولة لصالح الطبقات ذات الدخل المحدود.
- ✓ تحديث الأنسجة القديمة ومعالجة الأنسجة الفوضوية عن طريق عمليات إعادة الهيكلة.
- ✓ تغيير البيئة الحضرية وإنشاء مدن جديدة
- ✓ إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برامج عملها وتعميقها قصد تطويرها.

كما اختصت هذه الوكالة بتسيير برامج البيع بالإيجار التي أدخلت سنة 2001، إذ استفادت من عدة برامج الأول سنة 2001 إذ يتكون من 55.000 مسكن من بينها 25.400 مسكن للجزائر العاصمة، بلغ الشطر الأول 20.000 مسكن يتوزعون على 24 ولاية منها 9.000 للعاصمة، تبعه شطر ثاني يتكون من 35.000 مسكن، وفي سنة 2006 تم إطلاق برنامج يتضمن 65.000 مسكن تم إسناده للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، أما برنامج سنة 2013 فيتكون من 230.000 مسكن أضيف لها 150.000 مسكن مؤخرًا، و80.000 مسكن ترقوي مدعم تم تحويله إلى سكنات البيع بالإيجار³

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن إحدات وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره.

² الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، "تقديم الوكالة"، (على الخط) 2016/04/23 www.aadl.com.dz

³ السكن في الجزائر، "سكنات عدل في الجزائر أو سكن البيع بالإيجار"، (على الخط) 2016/04/23.

المبحث الثالث:

أساليب تمويل السكن وفقا للنظام الإسلامي

المطلب الأول: الصيغ الإسلامية لتمويل السكن

يمكن أن يستفيد قطاع السكن من صيغ التمويل الإسلامي ودورها في تمويل المشاريع السكنية، بما يمكن الفئات ذات الدخل المتوسط الحصول على قروض للسكن، دون اللجوء إلى البنوك الربوية حيث يمكن الاستفادة من هذه الآلية لتعزيز كفاءة مشاريع التطوير العقاري في الجزائر.

الفرع الأول: صيغ التمويل بالمشاركة والمشاركة المنتهية بالتملك

المشاركة هي أسلوب تمويلي يشرك بموجبه المصرف الإسلامي مع طالب التمويل في تقديم التمويل اللازم لمشروع ما أو عملية ما، ويوزع الربح بينهما بحسب ما يتفقان عليه، أما الخسارة فنسبة تمويل كل منهما.¹ وتعتبر المشاركة من أهم صيغ استثمار الأموال في الفقه الإسلامي وهي تلائم طبيعة نشاط المصارف الإسلامية، حيث يقوم التمويل بالمشاركة على أساس تقديم المصرف التمويل الذي يطلبه المتعاملون دون اشتراط فائدة ثابتة وإنما يشارك المصرف والمتعامل في الناتج المتوقع ربحا كان أو خسارة وذلك بناء على قواعد متفق عليها بينهما، كأن يتفق الطرفان على تحديد نصيب كل طرف من الأرباح بناء على نسبة مساهمة كل طرف في رأسمال المشروع.

أما صيغة المشاركة المنتهية بالتملك فهي مشاركة يعطي فيها البنك الحق للشريك في الحلول محله في

الملكية دفعة واحدة أو على دفعات حسبما تقتضيه الشروط المتفق عليها.²

وهذه المشاركة يساهم فيها المصرف الإسلامي في رأسمال شركة أو مؤسسة تجارية أو عقارات أو مصنع مع شريك أو أكثر وعندئذ يستحق كل من الشركاء نصيبه في الأرباح بموجب الاتفاق عند التعاقد.

وقد يستعمل في بعض الأحيان أسلوب المشاركة في تمويل المشاريع السكنية، فيقيم السكن مملوكا من

الطرفين البنك والزبون كل حسب مشاركته في تكلفة الانجاز، فالبنك يقوم بإيجار نصيبه في المسكن إلى الزبون بحيث يقوم هذا الأخير بدفع المستحقات الشهرية حسب شروط السوق إلى البنك، وفي هذه الحالة تقلص نسبة المشاركة بالنسبة للبنك وترتفع بالنسبة للزبون إلى حيث استيفاء كل مستحقاته فيصبح المالك الوحيد للمسكن ويطلق على هذه العملية باسم "التمليك عن طريق المشاركة"³

ويمكن تطبيقها وفقا للخطوات التالية:⁴

¹ جعيل جمال، مرجع سبق ذكره، ص 95 .

² محمد جعفر هني، أحمد مدانيا، مرجع سبق ذكره، ص 111.

³ عبد القادر بلطاس، "إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر"، مرجع سبق ذكره، ص 358.

⁴ منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات، "آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية"، مجلة العلوم الاقتصادية والقانونية، جامعة دمشق، دمشق، العدد 2، 2009، ص 26.

✓ يوقع المصرف والعميل على عقد مشاركة، ويشترى العميل المسكن، وتكون ملكيته مشتركة بين المصرف والعميل حسب نسبة رأس المال.

✓ يستأجر العميل المسكن من المصرف بموجب عقد إيجار، يحدد فيه مدة الإيجار وقيمة الأقساط وكيفية السداد.

✓ يشتري العميل المسكن تدريجياً تناقص قيمة أقساط الإيجار مع تناقص حصة المصرف حتى يمتلك العميل المسكن بالكامل.

الفرع الثاني: صيغة التمويل بالمرابحة

يعد بيع المرابحة من أنواع البيوع المشروعة وأحد قنوات التمويل التي تأخذ بها المصارف الإسلامية وتطبق البنوك المرابحة بما يصطلح عليه "بيع المرابحة للأمر بالشراء"

وتطبق صيغة المرابحة للأمر بالشراء في قطاع السكن من خلال قيام المصرف والاتفاق مع المقاول (الأمر بالشراء) بشراء نقدا ما يحتاج إليه هذا الأخير من مواد بناء مثل الأسمنت، الحديد، أو الأنابيب أو معدات البناء التي يحتاجها المقاول، ثم بيعها له بسعر التكلفة مضافا إليه هامش ربح متفق عليه، وفي المقابل يلتزم بدفع ثمن هذه المواد والمعدات في آجال تتزامن ومواعيد تحقق التدفق النقدي من المشروع الممول، فالاتفاق يتم من البداية بين الطرفين (المصرف والمقاول) بأن يكون الدفع بموعد تحقق الدخل من المشروع وقبضه فعلا، وما عدا ذلك فلن يكون هناك أي تسديد من قبل المقاول، الأمر الذي يريح الأخير من الوقوع في ضغط التأخير في الدفع.¹ وتستخدم هذه الصيغة في مجال التمويل العقاري وفقا للخطوات التالية:²

✓ يوقع العميل مع المصرف عقد مرابحة، يحدد مواصفات المسكن المطلوب، ومقدار الدفعة النقدية المقدمة وقيمة الأقساط وكيفية السداد، ولا بد من تحديد الثمن الأساسي للمسكن وهامش ربح المصرف والثمن الإجمالي.

✓ يشتري المصرف المسكن حسب المواصفات المطلوبة المحددة من قبل العميل، أو يوكل العميل بالشراء ويبيع المسكن للعميل بالتقسيط وتنتقل ملكية المسكن للعميل.

الفرع الثالث: صيغة الاستصناع

هو عقد يتم بمقتضاه صنع السلع وفقا للطلب بمواد من عند الصانع وبأوصاف معينة وبثمن محدد يدفع حالا أو مؤجلا أو على أقساط، ويعتقد بأن الاستصناع يشبه ما يطلق عليه في مجال السكن "البيع فقط مخطط".

¹ جليل جمال، مرجع سبق ذكره، ص 96.

² محمد جعفر هني، أحمد مدانيا، مرجع سبق ذكره، ص 112.

يتقدم العميل إلى المصرف طالبا منه بناء مسكن أو مبنى، ويفرق طلبه ببيان مفصل مدعما بالرسوم والتصاميم والخرائط من الاستشاري، عن نوع ومواصفات المبنى، ووثائق الملكية، وتقريراً مختصراً من المهندس الذي صمم البناء، بحيث يتضمن هذا التقرير تكلفة البناء وإيراداته المتوقعة.

يعرض المتعامل أيضا مع طلبه تقديره للعربون الذي سيدفعه، ومساحة الأرض التي سيقام عليها المبنى مصحوبة بدراسة مالية، يقدر فيها الإيراد المتوقع ومدى قدرته على الوفاء بما قد يقع على المشروع من ديون. وفي حالة موافقة المصرف على عرض العميل، يطلب من هذا الأخير تقديم الضمانات الكافية، وبعد الاتفاق النهائي يقوم المصرف بتوقيع عقد الاستصناع مع العميل، يحدد فيه جميع حقوق والتزامات كل طرف وأهم ما يتضمنه العقد: ثمن المبنى، ميعاد التسليم طبقاً للمواصفات المتفق عليها، مدة السداد، وقيمة العربون المدفوع، ويقوم المصرف بتوقيع عقد استصناع آخر مع المقاول الذي رست عليه المناقصة ويسمى "استصناع موازي" وتكون علاقة المتعامل مباشرة بالمصرف ولا علاقة له بالمقاول.

يقدم المقاول خطاباً بنكياً بنسبة معينة من قيمة المشروع "ضمان حسب التنفيذ" ويحجز المصرف من قيمة كل دفعة للمقاول نسبة معينة كضمان لحسن التنفيذ تدفع له بعد الانتهاء من المشروع كضمان لصيانة المبنى من قبل المقاول لمدة سنة، وإذا لم يلتزم العميل بسداد ما عليه من دين في المواعيد المحددة ولم يف بتسديد قيمة الأقساط، يعطيه المصرف مهلة يساعده فيها على إيجاد حل، ثم يكون من حق المصرف اتخاذ إجراءات تنفيذ الرهن و عرض العقار للبيع.¹

الفرع الرابع: صيغة لتمويل بالتأجير مع وعد بالتملك

صيغة التمويل بالإجارة مع وعد بالتملك أو ما يطلق عليها "الإجارة مع وعد بالبيع أو الإجارة المنتهية بالتملك"، ويطلق عليها في الجزائر صيغة البيع بالإيجار وهي الصيغة التي تتعامل بها وكالة عدل في تمويل وتسيير السكن في الجزائر.

وتعرف بأنها "عقد يقوم على فكرة تمويل الزبون من أجل الحصول على ما يريده، يقتنيه الممول ويؤجره له مع إمكانية تملكه له إذا طلب ذلك، سواء خلال مدة الإيجار أو عند نهايتها وتعد صيغة الإجارة مع وعد بالتملك من أشكال التسيير في الإسكان للفئات متوسطة الدخل، التي ترغب في شراء السكن بعد سنوات من الإيجار، حيث تدخل مبالغ الإيجار المسددة دورياً في ثمن الشراء ومن ثم تملكه عند دفع آخر قسط.²

وتستخدم صكوك الإجارة في التمويل السكني وأهم ما يميز هذه الصكوك هو قلة مخاطرها بفضل الأجرة المضمونة.

¹ جعيل جمال، مرجع سبق ذكره. ص 101.

² مرجع نفسه، ص 99.

المطلب الثاني: دور التصكيك الإسلامي في تمويل قطاع السكن بالجزائر

سندرس فيما يأتي الحاجة إلى إصدار شهادات الإسكان في الجزائر وخطواته:

الفرع الأول: الحاجة إلى إصدار شهادات الإسكان في الجزائر

تعاني الجزائر كغيرها من الدول النامية من مشكلة الإسكان خاصة بالنسبة للطبقات ذات الدخل المنخفض بسبب تزايد معدل النمو السكاني ولقد تفاقم حجم المشكلة بسبب نقص البنيات الأساسية وندرة الموارد المالية وضعف الضمانات التي يمكن أن تقدمها الطبقات التي هي في أمس الحاجة إلى تمويل مساكنها، ومن هذا المنطلق أصبح التفكير في معالجة الفجوة السكانية على أسس جديدة قوامها المداخل التالية:¹

- استخدام موارد القطاعين العام والخاص.
- الانتقال من الارتكاز على الجهد الفردي في بناء المساكن إلى الجهد الجماعي.
- إقامة الإسكان الجماعي على حسب مستوى دخل كل فئة ووضعها الاجتماعي.
- استغلال الحاجة إلى تملك المساكن بتصميم آليات لزيادة المدخرات الفردية وابتكار أدوات تمويل قصيرة ومتوسطة الأجل.

الفرع الثاني: خطوات إصدار شهادات الإسكان الجزائرية

تقوم وزارة السكن والعمران الجزائرية بدراسة اقتصادية لمشروع سكني محدد بعد إحصاء حجم الطلب على السكنات سواء الطلب على السكن الاجتماعي أو التساهمي أو بصيغة السكن أو بصيغة عدل أو للسكن الإيجاري، تبين فيه التكلفة المتوقعة والربح المتوقع، حيث يمكن أن تقوم وزارة السكن والعمران عبر هيئة متخصصة ذات غرض خاص بإصدار صكوك قيمتها الإجمالية مساوية للتكلفة المتوقعة للبناء، وتعرض على حاملي الصكوك الممولين للبناء اقتسام عائد الإيجار بنسبة تحددها هي في ضوء الدراسات الاقتصادية للمشروع على أن يخصص جزء من العائد الذي تملكه وزارة السكن والعمران لإطفاء الصكوك أي شرائها من حاملها شيئاً فشيئاً حتى تعود بعد فترة من الزمن الملكية الكاملة للبناء إلى وزارة السكن، وقد تكون الحكومة ضامنة أيضاً لإطفاء هذه السندات عند حلول أجلها إذا عجزت وزارة السكن عن القيام بذلك على أن يكون ما تدفعه الحكومة ديناً بدون فائدة في ذمة الوزارة ويمكن أن تتبع هذه العملية الخطوات التالية:

1- تحديد قيمة الموجودات أو الأصول السائلة التي يحتاج إليها لتنفيذ المشروع السكني، وتقوم وزارة السكن والعمران بإنشاء شركة ذات غرض خاص، مهمتها إصدار الصكوك (شهادات الإسكان) وإدارة محفظة الصكوك والمشروع السكني نيابة عن الوزارة وتكون في نفس الوقت وكيلاً عن المستثمرين وهم حملة شهادات الإسكان، كما تتولى إعداد نشرة الإصدار التي تضم وصفاً مفصلاً عن هذه الشهادات وأهدافها.

أولاً: بيانات نشرة اكتتاب شهادات الإسكان الجزائرية

¹ محمد جعفر هني، أحمد مدانيا، مرجع سبق ذكره، ص 123.

تحتوي نشرة الاكتتاب على البيانات التالية:

- الحد الأدنى لقيمة الصكوك المصدرة؛
- الحقوق المتعلقة بالصكوك؛
- كيفية الاكتتاب في باقي رأس المال إذا كان الاكتتاب جزء من رأس المال؛
- أمين حفظ الصكوك؛
- مجال توظيف الأموال وغرضه وجدواه ومدته وأسماء مراقبي الحسابات وعنوانهم؛
- كيفية الإفصاح الدوري عن المعلومات وطريقة توزيع الأرباح و مجال توظيفها بالنسبة للصكوك الاستثمارية.

ثانياً: تقوم الشركة ذات الغرض الخاص بإصدار الشهادات المتساوية القيمة تعادل المبلغ المطلوب للاستثمار العقاري مثلاً وتكون قابلة للتداول في الأسواق الثانوية.

ثالثاً: تقوم الشركة ذات الغرض الخاص بطرح الصكوك في السوق الأولية للاكتتاب العام، وتتسلم المبالغ النقدية (حصيلة الاكتتاب في الصكوك) من المكتتبين وهم المستثمرون.

ويمكن أن تصدر الشركة ذات الغرض الخاص شهادات الإسكان بصيغ تمويل إسلامية مناسبة لتمويل

مشاريع السكن، فعلى سبيل المثال يمكن إصدار شهادات الإسكان وفق صيغة المرابحة للأمر بالشراء أو الإستصناع أو المشاركة المنتهية بالتمليك أو عقد الإجارة، حيث يحصل كل طرف ومستثمر على نسب معينة من الربح وفقاً لما يمتلك من صكوك، كما يمكن أن يدخل كل من بنك البركة الجزائري ومصرف السلام ضمن قائمة المستثمرين لتمويل المشاريع السكنية في الجزائر.

خلاصة الفصل:

نظرا لأهمية ومكانة، القطاع السكني في الجزائر دأبت الحكومة إلى تبني استراتيجيات و صيغ تمويلية شاملة للسكن، تهدف إلى تلبية الحاجة السكنية المتزايدة لمواطنيها وتجنيد الوسائل البشرية و المادية الضرورية، حيث رخصت لكل البنوك بتمويل قطاع السكن، وأنشأت شركات تأمينيقتضه مان القروض العقارية بهدف تسيير ومعالجة الضمانات، و هيئات مالية لدعم هذا القطاع، كما عملت على تسهيل دخول القطاع الخاص إلى سوق السكن وتشجيع الاستثمار فيه، وإيجاد شراكة أجنبية لجلب الخبرات وتنوع مصادر التمويل، بالإضافة إلى تكليف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بكافة الأنشطة المتعلقة بهذا القطاع، كما أنها سمحت بالاستفادة من آليات التمويل الإسلامي التي تخدم مشاريع التطوير العقاري.

إلا أنه بالرغم من هذا التطور الذي حققه نظام التمويل السكني في الجزائر، إلا أنه لا يزال يعاني من الكثير من الصعوبات والمشاكل، إذ لازالت آليات التمويل السكني ضعيفة فليست لها القدرة على توفير التمويل اللازم لتلبية الحاجة السكنية لمختلف فئات المجتمع، وبالتالي انخفاض العرض عن الطلب.

الفصل الرابع:

تمهيد الفصل:

لقد أطلقت الجزائر رهانا كبيرا بإرادة قوية على الأزمة، بإنتاجها سكنات بأسعار معقولة ونوعية أفضل تستهدف الفئات المتوسطة من المجتمع في إطار البيع بالإيجار، وبعد أن عرفت هذه الصيغة إقبالا قويا في العديد من ولايات الوطن منذ ظهورها، أين أصبحت تنجز برامج سكنية معتبرة سنويا، فقد كان لولاية قلمة هي الأخرى على غرار باقي ولايات الوطن تجربة في هذه الصيغة، ورغم حداثة وأنها لا تزال في بداياتها، إلا أننا ارتأينا تسليط الضوء على تجربة البيع بالإيجار في ولاية قلمة، واستعراض دور الصندوق الوطني للسكن في تمويل هذه الصيغة، كعينة من التمويل السكني في الجزائر، وذلك بغية الوقوف على مصادر تمويل هذه الصيغة وخطوات التسيير المالي لهذه المشاريع السكنية وكذلك مختلف الهيئات المسؤولة على تمويلها وتسييرها وآلية العمل بينها.

وقد تطرقنا في هذا الفصل إلى:

➤ **المبحث الأول:** عموميات حول الصندوق الوطني للسكن والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره - وكالة قلمة -.

➤ **المبحث الثاني:** آلية الاستفادة من سكن بصيغ البيع بالإيجار.

➤ **المبحث الثالث:** تجربة البيع بالإيجار في ولاية قلمة.



الفصل الرابع:

المبحث الأول:

عموميات حول الصندوق الوطني للسكن والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

- وكالة قائمة -

باعتبار أن برامج البيع بالإيجار قد أسندت مهمة الإشراف عليها إلى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، وتمويلها إلى الصندوق الوطني للسكن سوف نتطرق فيما يلي إلى لمحة عامة حول الوكالتين بالإضافة إلى الإطار القانوني للعمل بينهما.

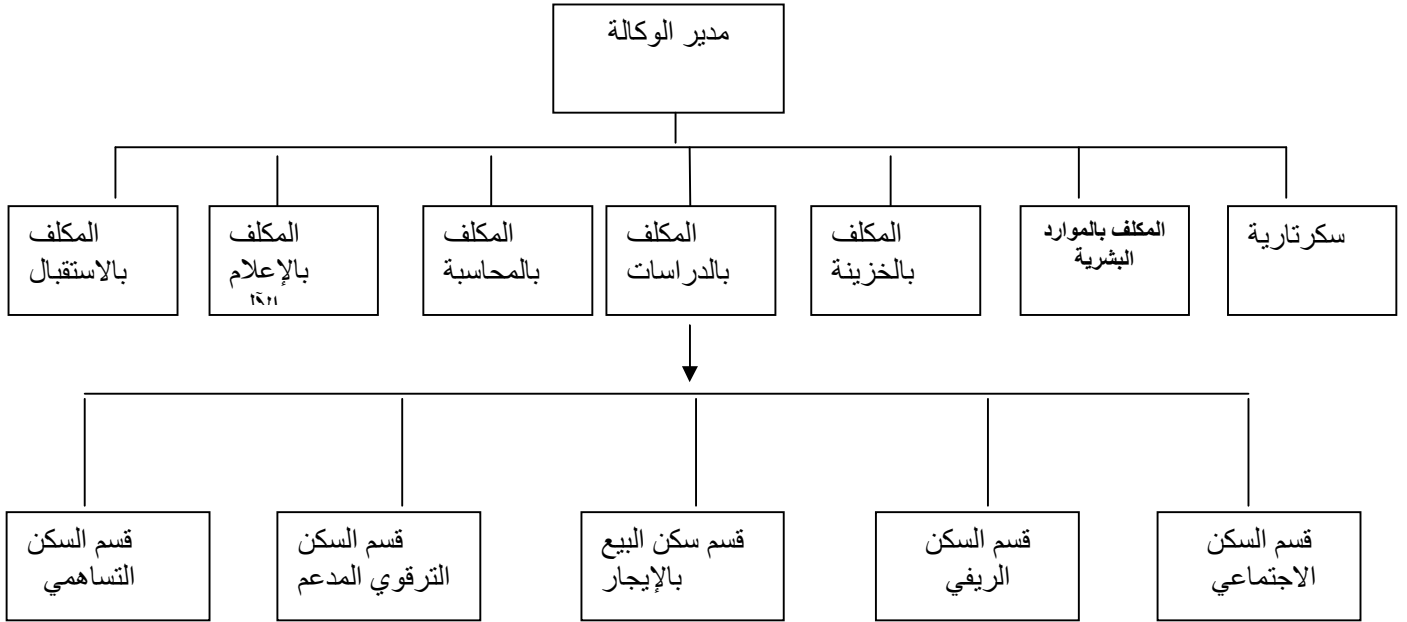
المطلب الأول: تقديم الصندوق الوطني للسكن - وكالة قائمة -

وسنقدم فيما يلي تعريفا للوكالة و مواردها والسكنات التي تدعمها

الفرع الأول: التعريف بالوكالة

أنشأ الصندوق الوطني للسكن -وكالة قائمة- في سنة 2000، وذلك في إطار تقريب الإدارة من المواطن، وهي وكالة ولائية تابعة للمديرية الجهوية عنابة، وتمارس نشاطها تحت وصاية وزارة السكن والعمران، ومهمتها الأساسية تسيير الغلاف المالي للمشاريع السكنية لولاية قائمة، بالإضافة إلى منح الإعانة للمستفيدين.

الشكل رقم (03): الهيكل التنظيمي للوكالة.



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على معلومات مقدمة من الصندوق الوطني للسكن -وكالة قائمة-

الفرع الثاني: موارد الوكالة

تمثل موارد الوكالة في ما يلي:

أولا- رقم الأعمال: عبارة عن أتعاب تأخذ من إجمالي نفقات الدولة على برامج السكن وتأخذ الوكالة نسبة 0,75% من تسديدات المقاولين بالنسبة لمختلف البرامج السكنية، بإنشاء برنامج البيع بالإيجار أين تأخذ الوكالة نسبة 0,5% من إجمالي المدفوعات.

الفصل الرابع:

ثانيا- موارد الوكالة لتمويل السكن: تتحصل الوكالة على موارد مالية من أجل تمويل مختلف البرامج السكنية من الدولة ممثلة في وزارة المالية بحيث تخصص اعتمادات في قوانين المالية لتمويل السكن الاجتماعي وتسمى موارد الميزانية، أما برامج السكن الريفي وبرامج البيع بالإيجار محل دراستنا يتم تمويلها من صناديق مخصصة بذات الغرض تسمى Fonai، وهو من الصناديق السيادية التي لها مداخيل ثابتة من المداخيل العامة للدولة، تتأتى منه الإعانات التي تقدمها الدولة، وتمول جميع البرامج السكنية ماعدا السكن الاجتماعي.

الفرع الثالث: السكنات المدعمة عن طريق الصندوق الوطني للسكن

توجه إعانة الصندوق الوطني للسكن إلى السكنات الاجتماعية وهي عموما تتنوع إلى سكن اجتماعي، سكن منجز في إطار البيع بالإيجار، سكن التساهمي، سكن مدعم، سكن ترقوي مدعم، سكن ريفي.

الفصل الرابع:

الجدول رقم (15): مصادر تمويل مختلف البرامج السكنية التي يتم تمويلها من طرف CNL

| المنتج | البنوك | تعويضات CNL | مصادر التمويل |
|-----------------------|--------|-------------|--|
| LPL/PLS | CNEP | 1% | ميزانية التجهيز |
| LSP | CPA | 1% | FonaL |
| إعادة الإسكان، LPA | CPA | 1% | |
| PL aidé (1992) | BEA | 1% | |
| البناء الريفي | BADR | 1% | |
| LV (برنامج 2001-2002) | BNA | 0.5% | - تسبقة الخزينة - مساهمة المستفيد - الخزينة (VRD) وتكاليف إضافية |
| LV (50000) | CPA | 0.5% | - تسبقة الخزينة - مساهمة المستفيد - الخزينة (VRD) وتكاليف إضافية - إعانة CNL |
| LV (100000) | CPA | 0.5% | - الخزينة - CPA - الخزينة (vrd) وتكاليف إضافية - مساهمة المستفيد - إعانة CNL |

المصدر: وثائق مقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن - وكالة قائمة-

الفصل الرابع:

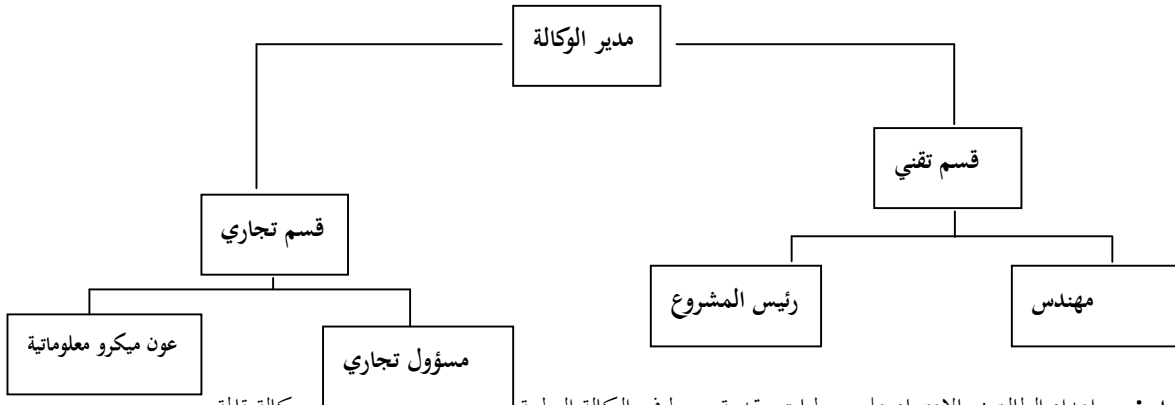
المطلب الثاني: تقديم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره - فرع قائمة -

سنعطي فيما يلي لمحة موجزة عن الوكالة

الفرع الأول: التعريف بالوكالة

الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره - وكالة قائمة- هي وكالة ولائية تابعة للمديرية الجهوية لعنابة، تحت وصاية وزارة السكن والعمران ومهمتها الأساسية الإشراف على تسيير وإنجاز برامج البيع بالإيجار، وتشمل مجموعة من الموظفين يتوزعون حسب الهيكل التالي:

الشكل رقم (04): الهيكل التنظيمي للوكالة



المصدر: من إعداد الطالبين بالاعتماد على معطيات مقدمة من طرف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره - وكالة قائمة-

الفرع الثاني: موارد الوكالة

تتكون موارد الوكالة من:

- إعانات الدولة ومخصصات مالية أخرى؛
- عائدات نشاطاتها؛
- حصائل الأرباح؛
- عائدات توظيف الأموال؛
- الهبات والوصايا؛

المطلب الثالث: الإطار القانوني للعمل بين الوكالتين

يتم العمل بين الصندوق الوطني للسكن - وكالة قائمة- والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره -وكالة قائمة- من خلال اتفاقية إطار مبرمة بين وزارة السكن والعمران MHU والصندوق الوطني للسكن CNL والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL، وذلك من أجل إنجاز برنامج السكن في إطار البيع بالإيجار المسطر من طرف وزارة السكن والعمران، ومن ثم تأتي مرحلة اتفاقية المشروع من المؤسسة المنجزة، وتبرم بين الصندوق الوطني للسكن والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والمؤسسة المنجزة.

الفرع الأول - اتفاقية الإطار:



الفصل الرابع:

وهي اتفاقية تسيير وتبرم بين الهيئات المسؤولة على تنفيذ وإنجاز برامج البيع بالإيجار بمختلف مراحلها وتمثل هذه الهيئات فيما يلي: وزارة السكن والعمران، الصندوق الوطني للسكن كعمول للمشروع والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره كمسرف تقني للمشروع (مركبي)، وتتضمن هذه الاتفاقية تنفيذ البرنامج السنوي في إطار البيع بالإيجار مع محلات تجارية تتكفل بها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، وتعتبر هذه الاتفاقية بمثابة تهيئة الظروف للتمويل من طرف الصندوق الوطني للسكن، وتحتوي على القواعد التنفيذية لتحسيد المشروع السكني.

أولاً: اتفاقية الإطار بين CNL و AADL لبرنامج 50.000 سكن

1- طريقة التمويل:

إن CNL مكلف بتمويل المشروع انطلاقاً من المبالغ المالية الموضوعة تحت تصرفه قانونياً وفقاً للاتفاقية بين CNL و MHU بتاريخ 2013/04/15 حسب دفتر الشروط المبين للشروط وطرق التسيير المالي للبرنامج 50.000 سكن.

أ- الاتفاقية بين CNL و MHU والخزينة العمومية المتعلقة بتنافس الميزانية ل: 50.000 مسكن

- يتم توفير التمويل وضمانه من طرف الخزينة العمومية لأشغال الطرق والمرافق العامة VRD والفرق بين سعر وقيمة الأشغال.

- المبلغ الإجمالي للتمويل محدد ضمن الاتفاقية بمبلغ 66.200.000.000 دج تتوزع كما يلي:

- 38.750.000 دج يمثل الفرق، حيث 10.000 للمتر المربع

- 29.450.000 دج مخصص لتغطية 100% من أشغال VRD

الإشعار بالدفعة الأولى يوم 2013/05/15 أرسلت على الخزينة بمبلغ 10.000.000 دج وتم تحصيله سنة 2013.

ب- الاتفاقية المتضمنة لدفتر الشروط بين CNL و MHH المحددة لتسيير CNL لتمويل مشاريع

الانجاز بتاريخ 2013/04/15

قرض ممنوح بمبلغ 138.000.000.000 دج لتغطية تمويل مشاريع الانجاز بالتنافس بنسبة 90% من مبلغ البيع و 100% لتمويل المحلات التجارية (اتفاقية القرض رقم 37 في 2013/04/15)

○ مدة 30 سنة منها 05 سنوات مؤجلة.

○ نسبة الفائدة 0% للسنة.

○ مدة 12 سنة منها 05 سنوات مؤجلة.

○ نسبة الفائدة 3.6% للسنة.

○ طيلة المدة المؤجلة الفوائد المضافة مدرجة.

الفصل الرابع:

هذا المبلغ موزع كما يلي:

- مبلغ 108.000.000.000 دج مخصصة للتمويل أشغال الانجاز بالتنافس بنسبة 90% من مبلغ البيع على أساس 40.000 دج للمتر المربع.
 - مبلغ 30.000.000.000 دج مخصصة لتمويل المحلات ذات الاستعمال التجاري، ويتم سحب القروض على أساس دفعات متتابة ستنجز على أساس الاحتياجات المعبر عنها من طرف CNL
 - مبلغ 32.400.000.000 دج تم تحصيله خلال سنة 2013 (طلب الاعتمادات بتاريخ 2014/12/10)، قدم للخزينة من أجل تسوية تسريح الاعتمادات من أجل تمويل السكنات والمحلات
 - طلب آخر للاعتماد بمبلغ 3.860.246.476.70 دج قدم للخزينة من أجل تسوية تسريح اعتمادات موارد الميزانية لتمويل الفرق.
- في حين تبرم اتفاقية المشروع بين المؤسسة المنجزة والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والصندوق الوطني للسكن.

الفصل الرابع:

المبحث الثاني:

آلية الاستفادة من سكن بصيغة البيع بالإيجار

تكتسي صيغة البيع بالإيجار مكانة مرموقة بين مختلف الصيغ السكنية الأخرى، إذ وجهت هذه الصيغة إلى الفئة المتوسطة الدخل والتي تمثل الأغلبية في المجتمع، وهو ما جعلها تستقطب اهتمام العديد من المواطنين وذلك للاستفادة من سكن في هذا الإطار.

المطلب الأول: التعريف بالبرنامج

يمكن تعريف صيغة البيع بالإيجار على أنه صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة إيجار المحددة في إطار عقد الإيجار.

المطلب الثاني: مصادر تمويل البرنامج

يتم تمويل المشاريع السكنية بصيغة البيع بالإيجار من خلال ثلاثة مصادر وذلك حسب دفتر الشروط ل 29 أفريل 2013 المحدد لضوابط تدخل CNL وأجوره.

الفرع الأول: المساهمة الشخصية

من مهام الصندوق الوطني للسكن في إطار التغطية المالية لإنجاز السكنات وأشغال الطرق VRD ما يلي:

- تقدر هذه المساهمة بـ 25% يدفعها المستفيد منها 10% من ثمن المسكن كدفعة أولى في إطار الموافقة على إنجاز المشروع، أما 15% من ثمن المسكن المتبقية فتدفع إلى القرض الشعبي الجزائري CPA في إطار تعويض القروض الممنوحة للصندوق الوطني للسكن CNL.
- تسيير القروض الممنوحة لتغطية احتياجات التمويل للأشغال الإضافية وأشغال VRD.
- دعم إعانة الدولة للانضمام إلى الملكية الممنوحة إلى المستفيد.

الفرع الثاني: إعانة الدولة

وهي مساعدة مالية تمنحها الدولة للمستفيد من أجل الحصول على سكن بصيغة البيع بالإيجار، وتغطي على الأكثر نسبة 75% من تكلفة المشروع.

أولاً: الأموال المخصصة لإنجاز السكنات وأشغال الطرق VRD

من مهام الصندوق الوطني للسكن CNL في إطار التغطية المالية لأشغال إنجاز السكنات وأشغال الطرق VRD ما يلي:

- يمنح القرض بنسبة معينة من طرف البنوك ويغطي نسبة 90% من الاحتياطات المالية للبرنامج محسوبا على أساس سعر بيع المسكن.
- مساهمة المستفيد متمثلة في 10% محسوبة على أساس سعر المسكن.
- مساعدة الدولة الممنوحة للمستفيد.
- التمويل من طرف الدولة (موارد الميزانية) تغطي التكاليف الإضافية وأشغال VRD.

الفصل الرابع:

ثانيا: الأموال المخصصة لإنجاز المحلات

وتكون مضمونة بقرض ذات النسبة 3.6% الممنوح من طرف القرض الشعبي الجزائري ويغطي 100% من الاحتياجات التمويلية، وفي حالة عدم كفاية الموارد المستعملة، تلجأ الدولة إلى التمويلات الإضافية للصندوق الوطني للسكن.

ويبين الجدول التالي مستوى الإعانة المقدمة من طرف الدولة حسب نوع المسكن
الجدول رقم (16) : مستوى الإعانة المقدمة من طرف الدولة حسب نوع المسكن.

| نوع السكن | قيمة المسكن | إعانة الدولة |
|-----------|--------------|--------------|
| LV F3 | 2.100.000 دج | 700.000 دج |
| LV F4 | 3.400.000 دج | 700.000 دج |

المصدر: من إعداد الطالبين بناء على معطيات من الصندوق الوطني للسكن-وكالة قلمة-

أما الجدول الموالي فيبين مستوى إعانة المقدمة من طرف الدولة حسب مكان المشروع:
الجدول رقم(17): مستوى الإعانة المقدمة من طرف الدولة حسب مكان المشروع (الولايات).

| الولايات | مستوى الإعانة |
|---|---------------|
| أدرار، تمنراست، تندوف، إليزي، الأغواط، بسكرة، بشار، واد سوف، ورقلة، غرداية. | 1.000.000 دج |
| بقية الولايات الأخرى. | 700.000 دج |

المصدر: وثائق مقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن -وكالة قلمة-

وتهدف هذه الإعانات المالية إلى رفع القدرة المالية لطالبي السكن، وذلك بتحسين قدرتهم اتجاه المؤسسات المالية والمرقين العقاريين.

وتدفع هذه الإعانات لأجل الحصول على ملكية السكن بأحد الأشكال التالية:

- تدفع في شكل نقدي.
- تدفع في شكل قسط غير مسترد حسب القرض الذي يتحصل عليه المستفيد من طرف المؤسسة المالية.

وتحدد قيمة الإعانة وفقا لدخل المستفيد كما يلي:

الفصل الرابع:

الجدول رقم (18): مستوى الإعانة المقدمة من الدولة حسب دخل المستفيد

| المنتج LV | الدخل | مبلغ المساعدة |
|-----------|---|---------------|
| LV 2013 | $R \leq \text{SNMG}$ | 700.000 DA |
| LV | $24.000 \text{ DA} < R \leq 6\text{SNMG}$ | 700.000 DA |
| LV CNEP | $1\text{SNMG} < R \leq 4\text{SNMG}$ | 700.000 DA |
| | $4\text{SNMG} < R \leq 6\text{SNMG}$ | 400.000 DA |

المصدر: وثائق مقدمة من الصندوق الوطني للسكن - وكالة قالة-

وعلى طالبي الإعانة أن تتوفر فيهم الشروط التالية:

✓ عدم الاستفادة من مسكن في الحظيرة العمومية الايجارية، ما عدا في حالة تعهد مسبق

بإرجاعه.

✓ عدم الاستفادة من مساعدة الدولة المخصصة للسكن.

✓ عدم حيازة أي محل ذي استعمال سكني حيازة تامة.

✓ لا يملك قطعة أرض باسمه.

وفيما يخص كيفية الحصول على إعانة الدولة، فاستنادا إلى التخصيص المقدر في إطار الميزانية السنوية في مجال الإعانات للحصول على الملكية، وعلى ضوء الحاجات المعبر عنها من طرف القاعدة، يتولى وزير السكن والعمران ما يلي:

- يبلغ برنامج المساعدات المخصص لكل ولاية، ويحدد بعدها الوالي توزيع البرنامج المبلغ للجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات والمتعهدين بالترقية العقارية الذين يقدمون طلبا بذلك، وتتخذ البلديات التدابير اللازمة لجمع طلبات الحصول على المساعدات المالية، وتضبط قائمة الأسر المرشحة للاستفادة من الإعانات من طرف لجنة خاصة.
- يخصص حصة من الإعانات للمتعهدين بالترقية والمؤسسات والهيئات التي تطلب ذلك لحساب زبائنها ومستخدميها أو المنخرطين فيها الذين تتوفر فيهم شروط التأهيل للاستفادة من المساعدة، مع إعطاء الأولوية للملفات المستكملة، ويتم رصد هذه المساعدات المالية لفائدة المتعهد بالترقية العقارية على أساس دفتر شروط يلتزم بموجبه بتخصيص المساكن المدعمة للمستفيدين المعتمدين.
- تدفع الإعانة المالية على ثلاث دفعات بعد أن كانت تدفع دفعة واحدة.

الفصل الرابع:

الفرع الثالث: القرض البنكي

الصندوق الوطني للسكن مكلف بدفع 15% إلى القرض الشعبي الجزائري CPA، تبقى على عاتق المستفيد محسوبة على سعر بيع المسكن بدءاً من تسليم المفاتيح:

- أقساط القروض معوضة من طرف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL لفائدة الصندوق الوطني للسكن CNL، وفقاً لجدول الاهتلاكات المنجز من طرف القرض الشعبي الجزائري CPA .
- تحصيل المساهمات الشخصية للمستفيدين، والكراء ومنتجات البيع تسقط حصرياً للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL.

أولاً: اتفاقية القرض بين CPA و CNL

1- نسبة الفائدة الاسمية:

- 5.2% خارج الرسوم متغيرة لإنجاز السكنات.
- 6% خارج الرسوم متغيرة بالنسبة لإنجاز المحلات التجارية.

2- منحة نسبة الفائدة:

- 100% تشمل مدة التأجيل بالنسبة لإنجاز السكنات.
- 3.6% خارج الرسوم على عاتق CNL، والفرق على عاتق الخزينة العمومية طيلة مدة القرض، بالنسبة لإنجاز المحلات التجارية .
- الفوائد المدفوعة بعنوان القرض البنكي يتم حسابها ثلاثياً وفقاً للشروط العامة للبنك.
- فوائد فترة التأجيل والاستعمال مقررة من طرف CNL.
- القروض الموضوعية تحت تصرف CNL تسمح بالدفع للجان والتسيير والالتزام.

3- خصائص القرض:

يسير القرض بين CNL والبنوك وفقاً للشروط التالية:

- مدة القرض: مدة القرض 30 سنة منها 5 سنوات للتأجيل، نسبة الفائدة 0% (مرحلة الانجاز)
- مدة القرض تختلف من 0 سنة إلى 5 سنوات، نسبة الفائدة 3.6% للسنة (جزء انجاز المحلات التجارية).

وتدمج مدة الاستعمال المحسوبة من طرف CNL ضمن المدة الاجمالية للقروض.

4- لجنة الالتزام: القروض الموضوعية تحت تصرف CNL تسمح بالدفع من طرف لجنة الالتزام.

- أ- لجنة التسيير: 0.3% من مبلغ القرض المدفوع لمرة واحدة على عاتق المدين والذي يدمج ضمن القرض هذه اللجنة يتم منح قروضها عند الإمضاء على كل اتفاقية قرض.



الفصل الرابع:

ب- لجنة الالتزام: 0.3% للسنة محسوبة على أساس مبلغ القروض الباقية للاستعمال الثلاثي المتحرك وغير القابل للقسمة على عاتق المدين والمدججة ضمن القروض، حيث يكون منح قروض هذه اللجنة في بداية كل مرحلة في بداية كل ثلاثي.

ج- لجنة الوكيل الرئيسي: 0.5% من مبلغ القروض المدفوعة لمرة واحدة.
ثانياً: كية تمويل البنوك

إن التغطية المالية المدفوعة من طرف بنك الوكيل الرئيسي بعد موافقة CNL وفقاً لشروط AADL، في كل مشروع يطلب من CNL وتحت مسؤوليته، بنك الوكيل الرئيسي يحرر التغطية المالية بمراحل على أساس جدول الدفع في كل مشروع هذا الطلب يكون مصحوباً بجدول حالة الاستهلاك السابق.

1- شروط CNL : يحول إلى بنك الوكيل الرئيسي تقرير ثلاثي حول حالة تنفيذ التمويل وتقديم إنجاز الأشغال، ويقدم إلى وزارة السكن والعمران تقرير ثلاثي وسنوي حول تنفيذ تمويل المشاريع.

2- تعويض القروض: إن تعويض القروض من طرف CNL يتم كما يلي:

• بالنسبة لانجاز السكنات على أساس :

➤ مساهمة المشترين للسكنات

➤ كراء السكنات تدفع من طرف أصحاب الكراء

• بالنسبة لانجاز المحلات التجارية:

➤ مساهمة المشترين للمحلات

➤ كراء المحلات من طرف أصحاب الكراء

3- التأخر في التسديد: في حالة عدم التسديد وفقاً للزمانة المحددة وفي الآجال المحددة تطبق عقوبة 1% للسنة إلى غاية التسديد الحقيقي.

المطلب الثالث: آلية الاستفادة من سكن بصيغة البيع بالإيجار

تتلخص طريقة الاستفادة من سكن بصيغة البيع بالإيجار في:

الفرع الأول: شروط الاستفادة من سكن بصيغة البيع بالإيجار

تحدد شروط الاستفادة بموجب المرسوم رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23 معدل ومتمم

والمتمم تحديد شروط الاستفادة من السكن بصيغة البيع بالإيجار كالاتي:

○ سن المستفيد لا يتجاوز سبعين سنة؛

○ مدخول (الزوج والزوجة) يتراوح ما بين 24.000 دج كأدنى حد وستة مرات الأجر الوطني

الأدنى المضمون (108.000 دج)؛

○ المكتتب أو الزوجة لا يملكان أو لم يسبق لهما امتلاك ملكية كاملة لعقار مخصص للسكن؛



الفصل الرابع:

- المكتتب أو الزوجة لم يستفيدا من إعانة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شرائه؛
- لا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار إلا مرة واحدة لذات الشخص أو الزوج؛
- إقامة المكتتب في الولاية المعنية بالبرنامج السكني المخصص لها.

الفرع الثاني: خطوات الاستفادة من سكن البيع بالإيجار

يمكن لكل راغب في الحصول على سكن في إطار البيع بالإيجار أن يقوم بالدخول إلى الموقع الإلكتروني للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره. [AADL.com.dz inscription](http://AADL.com.dz)، والذي فتحته في 2013/09/16 على الساعة 08.00 وذلك لمدة 15 يوما، فعند الدخول إلى الموقع يقوم المواطن بتقديم طلب شراء مسكن والتمثل في ملء استمارة التسجيل ويقوم الموقع آليا بإعطاء المواطن رقم التسجيل مصحوبا برقم السر، وفي حدود شهرين تتم دراسة طلبات التسجيل حسب الشروط والكيفيات المحددة بموجب قرار وزير السكن والعمران.

- في حالة القبول: تقوم الوكالة بإرسال الوثيقة الحاضرة للمسجلين الذين تم قبولهم، وتراسلهم لتقديم الملف

إلى العنوان التالي. BP62saidahamdine.birmouradrais.Alger.

ويتضمن الملف الوثائق التالية:

- ← الوثيقة الحاضرة؛
- ← التصريح الشرفي (المحل، مصادق عليه)؛
- ← نسخة طبق الأصل من بطاقة التعريف؛
- ← شهادة الميلاد مستخرجة من مكان الازيداد (أصلية رقم 12) سارية المفعول؛
- ← كشف الراتب السنوي للأجراء؛
- آخر شهادة معاش (للمتقاعدين أو ذوي المنحة)؛
- ← C20 ميزانية سنوية ومستخرج كشف الجداول لا تقل على شهر (المهن الحرة)
- شهادة الإقامة (لا تقل على ثلاثة أشهر)؛
- نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي (casnos/cnas).

❖ في حالة الزواج:

- شهادة عائلية حديثة؛
- شهادة ميلاد الزوج (ة) رقم 12 (سارية المفعول)؛
- كشف الراتب السنوي للزوج (ة) (للأجراء)؛
- آخر شهادة المعاش للزوج (ة) (للمتقاعدين أو ذوي المنحة)؛



الفصل الرابع:

- 20c، ميزانية سنوية ومستخرج كشف الجداول لا تقل عن شهر (المهن الحرة)؛
- نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي (casnos/cnas).

❖ وفي حالة إذا ما الزوج (ة) لا (ت) يعمل:

- شهادة عدم الانتساب ل: (casnos/cnas).

ويتم ترسيم قرار الاستفادة من سكن البيع بالإيجار من خلال إشعار كل المستفيدين الذين تم قبول ملفاتهم من قبل اللجنة، وذلك عبر مصالح الوكالة التي توجه لهم رسالة في هذا الشأن، وتتم دعوتهم من اجل سحب الأمر بالدفع للشطر الأول والمتمثل في (10 %) من ثمن المسكن دون إعانة.
أما بالنسبة ل(15 %) المتبقية من (25 %) التي يستوجب على المستفيد دفعها في إطار المساهمة الشخصية فسيتم دفعها حسب الكيفيات التالية:

▪ (05 %) من ثمن المسكن عند استلام المستفيد للسكن؛

▪ (05 %) من ثمن المسكن أثناء السنة الأولى من شغل المسكن؛

▪ (05 %) من ثمن المسكن أثناء السنة الثانية من ثمن المسكن.

ويجب إيداع وصل دفع (10 %) من ثمن المسكن على مستوى مصالح الوكالة ليتم تسجيله في ملف المعني، وقبل تسليم مفاتيح المسكن للمستفيد يتم التوقيع على عقد بين هذا الأخير والوكالة وذلك بعد دراسة توثيقية حسب النموذج المصادق عليه بقرار من وزير السكن والعمران، وبعد استلام المستفيد للسكن، يجب القيام بزيارة رفقة المصالح التقنية التابعة للمرفقي العقاري، وتحرير محضر يتم التوقيع عليه من قبل الطرفين.
وفي حالة وجود احتجاج على أي قرار للجنة يتم تسجيله على أساس أنه طعن على مستوى اللجنة الخاصة التي تنشأ بموجب قرار من وزير السكن والعمران، فانه بالإمكان إعادة النظر في قرار الاستفادة من البيع بالإيجار وقد يصل الحد إلى فسخ العقد.

وفي حالة اتخاذ قرار الطرد تقوم الهيئة المتعده بالترقية العقارية، برد الدفعة الأولى بعد خصم الأقساط التي لم يسدها شاغل المسكن وكذلك مبلغ نفقات إصلاح الاتلافات التي يحتمل أن تكون قد ألحقت بالمسكن الذي يمكن أن تسند مهمة تقديره إلى خبير معتمد ، وتنقل ملكية المسكن المعني للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بأكمله.

وفي حالة وفاة المستفيد يعترف للورثة بحق نقل الأصول والخصوم المتصلة بالمسكن موضوع البيع بالإيجار.

- لا يمكن للمستفيد من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته.

• في حالة الرفض:

من حق المسجل الطعن والذي تقوم بدراسته لجنة وزارية ومختصة وترسل الطعون إلى العنوان التالي 135

didouchemorad.alger في مدة أقصاها 15 يوما وبالنسبة للمسجلين الذين تم قبول طلباتهم تتم دراسة ملفاتهم من قبل لجنة دراسة الملفات يرأسها المدير العام للوكالة أو ممثل عنه وتتكون هذه اللجنة من :



الفصل الرابع:

✓ ممثل موكل قانونا من طرف المدير المكلف بالسكن في الولاية المعنية ببرنامج السكن الموجه للبيع بالإيجار؛

✓ ممثل موكل قانونا من طرف المدير العام للصندوق الوطني للسكن؛

✓ ويمكن إذا استدعى الأمر توسيع اللجنة إلى أعضاء آخرين.

وفي حال كان عدد الملفات التي تم قبولها من طرف اللجنة يفوق عدد السكنات المسجلة في البرنامج، فإنه يتعين إخطار أصحاب الملفات الذين لم يتم اختيارهم كتابيا، مع توضيح بأنه تم تسجيل طلباته وأنه بإمكانهم الاحتفاظ بطلباتهم للاستفادة من مسكن في إطار البرامج المقبلة للبيع بالإيجار، ويتعين على صاحب الملف الذي تم قبوله تأكيد طلبه حول برامج السكن المستقبلية التي تنجزها الوكالة عبر رسالة بريدية، وتتوج أشغال اجتماع اللجنة بمحضر يوقع من طرف جميع الأعضاء يحتوي على ألقاب وأسماء كل أصحاب الملفات التي تم دراستها، ويبين فيه لكل مستفيد مايلي:

✓ تاريخ التسجيل عند قبول الطلب؛

✓ قيمة المساهمة الشخصية؛

✓ فترة دفع القيمة المتبقية من سعر المسكن؛

✓ نوع المسكن وموقعه؛

ويتم توجيه نسخة من المحضر إلى وزير السكن والعمران وبذلك يسجل كل المستفيدين في سجل وطني خاص بهذه العملية يتم فتحه على مستوى المديرية العامة للوكالة وهي البطاقة الوطنية للسكن، وعلى ضوء هذه السجلات والمعلومات التي تتضمنها، وكذا تلك الموجودة في السجل الوطني يتم إعداد إحصائيات كل ثلاثة أشهر من أجل تحليل تطور مدى الاستجابة للحصول على طلبات سكن البيع بالإيجار، ويتم إرسال هذه الإحصائيات مع التحليل كل ثلاثة أشهر إلى وزير السكن والعمران.

المبحث الثالث:

تجربة البيع بالإيجار في ولاية قالمة

تشهد ولاية قالمة على غرار بقية الولايات الأخرى إقبالا كبيرا على صيغة البيع بالإيجار، وهو ما ترجمته الطلبات المسجلة على هذه الصيغة يوما بعد يوم، وبناء على الحصة التي تحصلت عليها الولاية من هذا البرنامج سنة 2013 والتي هي قيد الانجاز، سنحاول الإحاطة بمختلف جوانب هذا المشروع، وبالتحديد دور الصندوق الوطني للسكن - وكالة قالمة - في تمويل هذا المشروع.

المطلب الأول: تقديم المشروع

لقد ظهر برنامج السكن بصيغة البيع عن طريق الإيجار كتمهيد لسياسة سكنية جديدة بمقتضى المرسوم رقم 01-105 ل 2001/04/23، حيث لم تعد الدولة العنصر المطلق في انجاز وتمويل المشاريع السكنية، وقد أسندت مهمة التكفل والإشراف وتسيير عملية البيع بالإيجار للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره. والجدير بالذكر، أنه بفضل هذه الصيغة الجديدة أصبح للمستفيد دور هام وكبير وذلك من خلال المساهمة النسبية في تمويل المشروع، ولقد نالت هذه العملية استحسان المواطنين بما أنها تسهل لهم الاستفادة من سكنات في آجال قصيرة وبمبالغ مالية مقبولة.

ومن بين المميزات الأساسية لهذه الصيغة والتي عرفت باسم صيغة كل الآمال أنها:

- ذات مدة قصيرة لانجاز السكنات (بين 24 شهر إلى 30 شهر)؛
- نوعية راقية من السكنات الاجتماعية؛
- مساهمة المواطنين في تمويل هذه العملية بواسطة دفعات أولية مقدرة بـ 25% من مبلغ السكن والباقي يدفع على شكل إيجار شهري لمدة لا تتجاوز خمسة وعشرون سنة، على أن لا يتعدى سن الاستفادة 70 سنة؛
- مساهمة الدولة في تمويل هذه العملية بواسطة إعانة مقدرة بـ 700.000 دج للمستفيد؛
- يتكون برنامج سكن بيع عن طريق الإيجار من 50% سكنات من نوع ثلاثة غرف (F3) و 50% من سكنات من نوع أربعة غرف (F3)؛
- يأخذ هذا البرنامج في الحساب احتياج المواطنين فيما يخص التجهيزات المرافقة للسكن؛
- مساحة لكل سكن محددة بـ 70م² بالنسبة للسكنات من نوع ثلاث غرف و 85م² بالنسبة للسكنات من نوع أربع غرف؛

وفي إطار إجراءات قامت بها الدولة سنة 2012، وحتى تضمن إرضاء أكبر عدد من شريحة المجتمع الطالبة لهذا النوع من السكنات، قد أعادت إحياء البرنامج السكني بصيغة البيع بالإيجار، حيث مست هذه المرة جميع ولايات الوطن، كما لوحظ أن حجم السكنات المرشحة يختلف من ولاية إلى أخرى ويعود السبب في ذلك إلى أخذ السلطات بعين الاعتبار معيار الطلب على السكن في كل ولاية، محاولة في ذلك إرضاء الطلب المتزايد والقضاء على أزمة السكن، وليس هناك علاقة بين كمية السكنات ومساحة الولاية.

الفصل الرابع:

إن أهمية هذه المرحلة في رفع التحدي المتمثل في احترام مهلة الإنجاز، ومن أجل ذلك أسندت عملية إنجاز هذه السكنات لشركات من جنسيات مختلفة وقد حظيت ولاية قالمة بمحصة أولية مقدرة ب 3000 وحدة سكنية، التي تعتبر الأولى من نوعها على مستوى الولاية، سيتم منها تخصيص حصتين لكل من المديرية العامة للأمن الوطني ووزارة الدفاع.

وزع البرنامج على أربعة مواقع، حيث أسندت مهمة التكفل والإشراف وتسيير هذه العملية للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، حيث انما تلقت عشرات الآلاف من الطلبات من قبل المواطنين منذ فتح التسجيلات في الصيغة الجديدة، ومن هنا ظهرت الحاجة الماسة للمواطنين الراغبين في الحصول على سكن بهذه الصيغة عبر الولاية؛ إذ بلغت عدد الطلبات المسجلة 13988 سنة 2016، أما عدد أوامر الدفع فقد بلغ 9231 وفيما يخص المستفيدين الذين سحبوا أوامر الدفع 8481، والمستفيدين الذين قاموا بعملية الدفع 8304 وعدد المتنازلين 1113.

وإذا كانت حل ولايات الوطن تتواجد في وضعية مريحة من ناحية توفير العقارات المخصصة لبناء السكنات، تبقى ولاية قالمة تعرف عجزا في تحديد الأوعية العقارية الشاغرة، والذي طرح نفسه بقوة في ظل استحالة توفر المساحة المخصصة للبناء في المحيط الحضري التابع لأملاك الدولة، أين قامت اللجنة التقنية بولاية قالمة بتخصيص أربعة أقطاب عبر تراب الولاية لتجسيد البرنامج على إن لا يقل استيعاب كل قطب منها 500 وحدة سكنية لتمكين المؤسسات الأجنبية ذات المهارات ولإمكانيات الكبيرة في الإنجاز على الإشراف عليها.

وتم تحديد مواقع الأراضيات بكل من البلديات المرشحة لاستيعاب هذه المشاريع، من طرف اللجنة المختصة في اختيار الأوعية العقارية (محاضر اختيار الأراضيات مرفقة) و الموزعة كما يلي:

الفصل الرابع:

الجدول رقم (19): توزيع برنامج 3000 وحدة سكنية على بلديات ولاية قلمة

| الولاية | عدد الوحدات | الموقع | المرقى | المقاول |
|-----------|-------------|--|------------|---------|
| قلمة | 1100 | مخطط شغل الأراضي الجنوبي القطعة رقم 347، القطعة رقم 240. | OPGI /AADL | ENTES |
| واد زناتي | 200 | مخطط شغل الأراضي رقم 5 | AADL | لم تحدد |
| بوشقوف | 700 | مخطط شغل الأراضي رقم 7 | AADL | لم تحدد |
| هليوبوليس | 500 | مخطط شغل الأراضي رقم 4 | AADL | لم تحدد |

المصدر: من إعداد الطالبين بناء على معطيات من الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره.

ولإنجاز 1100 وحدة سكنية بعاصمة الولاية أبرمت الاتفاقية مع الشركة التركية (entes)، أما عن حصتي واد الزناتي وبوشقوف فتجري المناقشات مع شركتين صينيتين لتحسيد هذا المشروع، وبخصوص 1100 وحدة سكنية يمكن تقديم البطاقة التقنية التالية:

← نوع المشروع: 1100 وحدة سكنية بيع بالإيجار مع محلات ذات طابع تجاري وخدماتي.

← موقع المشروع: مخطط شغل الأراضي الجنوبي (توسع)

| رقم القطعة | سنتيار | آر | هكتار |
|------------|--------|----|-------|
| 347 | 60 | 94 | 06 |
| 240 | 75 | 84 | 04 |

← نوع البناء: بناءات ذات 9 طوابق (R+9)

← مدة الإنجاز: المدة الإجمالية لإنجاز المشروع حدد ب 27 شهر منها في أشهر للدراسة و 24 شهر

لإنجاز.

الفصل الرابع:

وذلك بداية من تاريخ بداية الأشغال في 2015/04/14 و ذلك طبقا للصفحة رقم 106/2015 بتاريخ 2015/04/09 والمقدرة قيمتها ب 3.521.954.562.50 دج.

المطلب الثاني: خطوات التسيير المالي لمشروع البيع بالإيجار

يتم التسيير المالي لبرنامج البيع بالإيجار عبر الخطوات التالية:

- 1- ترسل وزارة السكن و العمران (MHU) إشعار إلى الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (AADL) مع إرسال نسخة إلى الصندوق الوطني للسكن (CNL).
- 2- المديرية العامة للصندوق الوطني للسكن (DG/CNL) ترسل الإشعار إلى مديرية السكن التجاري العمومي (DLPL).
- 3- إنشاء اتفاقية إطار والتوقيع عليها و التي تحيلها (DLPL) إلى الرئيس التنفيذي ل AADL للمشاركة في التوقيع في 4 نسخ.
- 4- AADL يحول نسختين من اتفاقية الإطار ممضاة و مصادق عليها إلى DLPL .
- 5- DLP يعطي نسخة من اتفاقية الإطار الموقعة إلى مديرية المحاسبة (DC).
- 6- إعداد وإرسال مقرر التسجيل أو إعادة هيكلة المشروع من طرف (MHU) إلى AADL و CNL من أجل الالتزام.
- مكرر- المديرية العامة لصندوق الوطني للسكن (DG/CNL) ترسل نسخة من مقرر التسجيل أو إعادة هيكلة المشروع إلى مديرية الخزينة (DT) من أجل الالتزام.
- DT/CNL ترسل نسخة من مقرر التسجيل أو إعادة هيكلة المشروع إلى DLPL من أجل بدء الأشغال.
- 7-DLPL تقوم بإنشاء وإرسال بيان موجز عن "عدم ممانعة" الاتفاقيات أو تعديلات اتفاقية تمويل المشروع إلى المديرية الجهوية لصندوق الوطني للسكن (DR/CNL).
- 8-DR/CNL تعلن البطاقات التقنية إلى المديرية الجهوية ل AADL.
- 9-DR/AADL تقدم البطاقات التقنية إلى DR/CNL.
- 10- في حيازة بيان مخلص "عدم ممانعة" و البطاقات التقنية فإن DR/CNL تنجز وتوقع الاتفاقية أو التعديل على اتفاقية تمويل المشروع و التي تحول في 6 نسخ إلى DR/AADL للتوقيع.
- 11-DR/AADL توقع الاتفاقية وملحقاتها وتحول في 4 نسخ إلى DR/CNL.
- 12-DR/CNL تحتفظ بنسخة من الاتفاقية أو ملحقاتها و ترسل نسخة إلى الوكالة الولائية لصندوق الوطني للسكن (AW/CNL) للتنفيذ، و نسختين إلى DLPL من أجل متابعة الالتزام.
- 13-DLPL ترسل نسخة من الاتفاقية أو ملحقاتها إلى مديرية المحاسبة (DC) لمتابعة الالتزام.

الفصل الرابع:

DR/AADL-14 ترسل الوثائق التعاقدية (الصفقات، الاتفاقيات، وصولات الطلب...) إلى DR/CNL في نسختين.

DR/CNL-15 تحول نسختين من الوثائق التعاقدية إلى AW/CNL للتنفيذ.

AW/AADL-16 تقدم عناوين الدفع لـ AW/CNL للدفع.

AW/CNL-17 تراقب موافقة وثائق الدفع المنجزة وتصادق على الأمر بالدفع لدى البنك.

AW/CNL-18 تحول نسخة من الأمر بالدفع مؤشر عليها من طرف البنك إلى AW/AADL.

AW/CNL-19 تنقل طلب تحويل الأموال إلى DLPL عن طريق DR/CWL.

20- بعد المراقبة، DLPL يؤشر طلب تحويل الأموال إلى DT.

21- بعد التحقق، DT تشرع في تمويل الحساب المالي المخصص للبيع بالإيجار وتحويل نسخة إلى DLPL.

22- المستفيد يشرع في دفع مبلغ 10% من المساهمة الشخصية.

AW/AADL-23 تحول دوريا قائمة المستفيدين المساهمين بنسبة 10% من المساهمة الشخصية في 4

نسخ، 3 نسخ تحول إلى DR/CNL، منها نسختين إلى DLPL ونسخة إلى DT.

AW/CNL-24 تنجز حالة التقارب مع البنك على حسابات المساهمة الذاتية.

AW/AADL-25 تقدم إلى AW/CNL ملف غلق العملية الحسابية للمشروع.

AW/CNL-26 بعد المراقبة للالتزامات والنفقات المحجزة، تمضي محضر غلق الحسابات، وتحوله إلى

DR/CNL للمشاركة في التوقيع في 6 نسخ.

DR/CNL-27 بعد التوقيع، ترسل 6 نسخ من محضر الغلق إلى AW/CNL، و الذي تحوله

إلى AW/AADL للتوقيع.

AW/AADL-28 تحتفظ بنسختين من محضر الغلق، وتحول 4 نسخ إلى AW/CNL.

AW/CNL-29 تقوم بتوزيع 4 نسخ على النحو المبين في الفقرة 12.

DR/AADL-30 تقدم أمر بالتعويض إلى DR/CNL.

DR/CNL-31 تقدم وتوقع طلب داخلي للتعويض إلى DLPL مصحوبا بوثائق الثبوتية.

32- بعد التحقق، DLPL تؤشر وتحول طلب داخلي للتعويض إلى DT من اجل عملية الدفع.

AW/CNL-33 تحول دوريا تقرير عن الاستهلاكات إلى DR/CNL.

DR/CNL-34 تحدد دوريا تقرير موحد للبيانات إلى AW/CNL و الذي يلحق إلى DLPL.

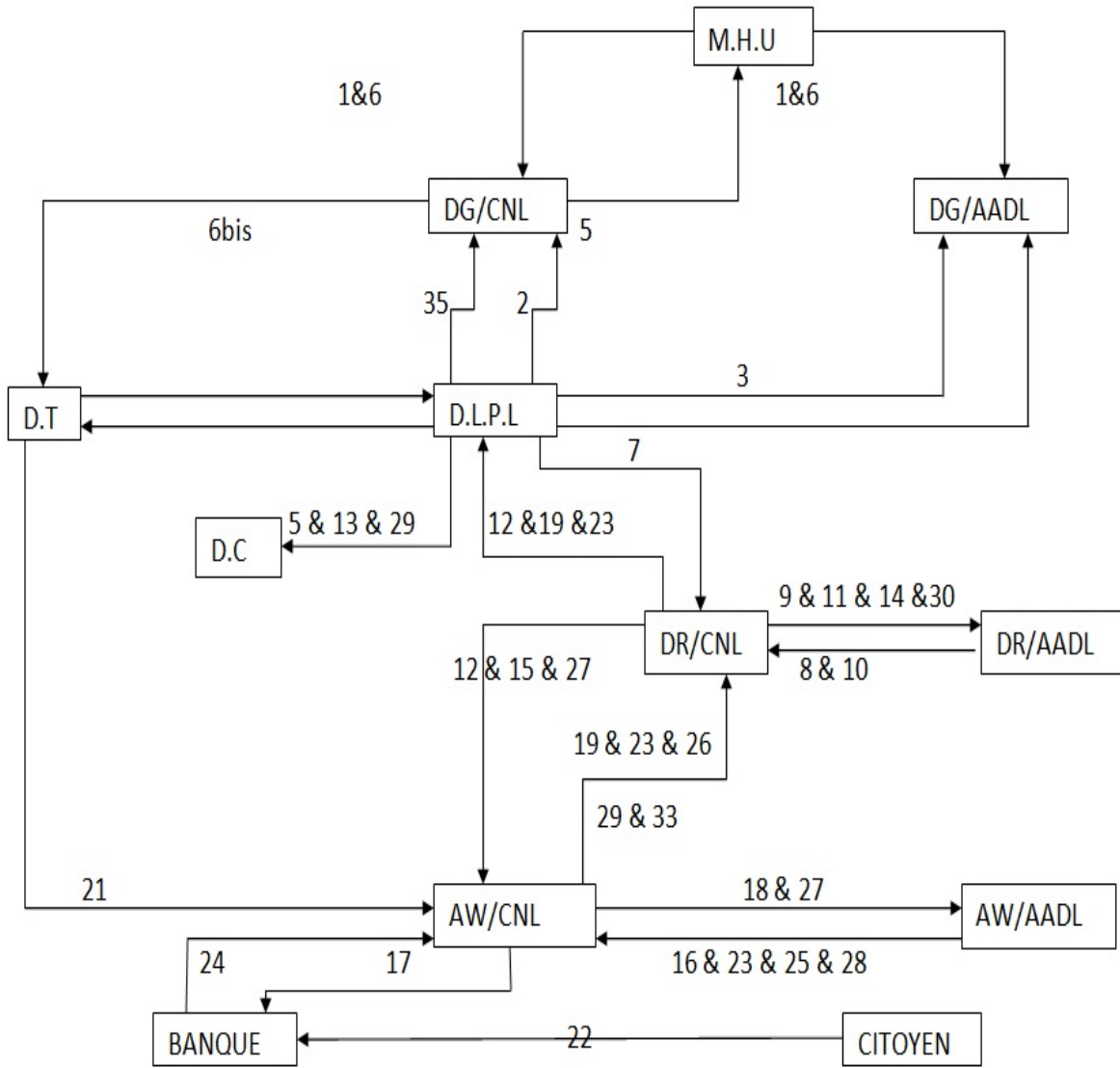
DLPL-35 تحدد دوريا تقرير موحد للاستهلاكات لكل شبكات CNL و الذي تحوله إلى MHU وإلى

وزارة المالية عن طريق DR/CNL.

الشكل رقم (5): الهيكل التنظيمي لخطوات التسيير المالي لبرامج البيع بالإيجار.



الفصل الرابع:



المطلب الثالث: مساهمة الصندوق الوطني للسكن - وكالة قالمة - في تمويل المشروع

يتم تمويل مشروع 2400 مسكن صيغة البيع بالإيجار من خلال الصندوق الوطني للسكن - وكالة قالمة وذلك بعد الاتفاقية المبرمة مع الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره - وكالة قالمة - تتعهد AADL من خلالها بإنجاز المشروع.

أولاً: تكلفة المشروع

قدرت التكلفة الإجمالية للمشروع بـ 3.521.954.562.50 دج تقسم هذه التكلفة حسب طبيعة النفقات.

ثانياً: كيفية تمويل المشروع

تتم عملية تمويل المشروع من خلال ثلاثة مصادر هي:

- 1- دفع مسبق من طرف الدولة ويغطي 75% من تكلفة المشروع على الأكثر.
- 2- النسبة الابتدائية للمستفيدين والتي تغطي إجمالاً 25% من تكلفة المشروع.

الفصل الرابع:

3- قرض بنكي يتم الحصول عليه عن طريق القرض الشعبي الجزائري CPA.

ثالثا: كيفية التسديد

يباشر CNL عمليات تسديد كل الفواتير التي تعطى له من طرف AADL والمتمثلة في:

- كشوفات التسديد تمثل من طرف CNL مصحوبة بأمر الدفع الجزئي أو بالدفع ل AADL.
- قائمة وطريقة إمضاءات الأشخاص المخولين بإمضاء الأوامر بالدفع في إطار هذه الاتفاقية تبعث عن طريق AADL إلى CNL.
- كل أمر بالدفع لا يكون ممضى من طرف الأشخاص المخولين يكون محل رفض.
- كشوفات الدفع تمثل من طرف AADL إلى CNL في أجل أقصاه 15 يوما، بخلاف مهام AADL في إطار تنفيذ المشروع فإنها تستلم تعويضا إجماليا قدره 3.5% من تكلفة المشروع، و يدفع هذا المبلغ من CNL إلى AADL حسب الدفعات المنجزة في إطار تعويضها عن النفقات المرتبطة بالمشروع.

رابعا: ترقية الصندوق الوطني للسكن CNL

يستفيد CNL من تعويض 0.5% من تكلفة المشروع، يستلم CNL هذا المبلغ حسب الدفعات المنجزة في إطار تعويضه عن النفقات المرتبطة بالمشروع، ويباشر الصندوق الوطني للسكن CNL في هذا المشروع وذلك بتحضير الميزانية المالية التقديرية والنهائية للمشروع.

خامسا: مصادر تمويل المشروع

استفادت ولاية قلمة من حصة 3000 وحدة سكنية وهذا نظريا، ولكن بالنظر إلى الاعتمادات المالية التي خصصت لهذه الحصة، نجد أنها تخص فقط 2400 وحدة سكنية. والجدول التالي يبين المصادر المختلفة لتمويل المشروع، وقبل ذلك سنتطرق إلى البرنامج السكني العام لسنة 2013 وحصة ولاية قلمة منه.

الجدول رقم (21): البرنامج السكني العام لسنة 2013 وحصة ولاية قلمة منه.

| المجموع | الشرط الثالث | الشرط الثاني | الشرط الأول | |
|---------|--------------|--------------|-------------|---------|
| 230.000 | 80.000 | 100.000 | 50.000 | الجزائر |
| 2400 | 900 | 1500 | / | قلمة |

المصدر: وثائق مقدمة من الصندوق الوطني للسكن - ولاية قلمة -

الجدول رقم (22): مصادر تمويل برنامج 50000 وحدة سكنية والذي لم تستفد منه ولاية قلمة.



الفصل الرابع:

حصة التهيئة VRD:

| VRD | تكلفة السكن الواحد | عدد المساكن | التكلفة الإجمالية | مصدر التمويل |
|-----|--------------------|-------------|-------------------|-------------------------|
| | 589.000 دج | 50000 | 29.450.000.000 دج | 100% من مصادر الميزانية |

حصة السكن:

| سعر السكن (دج) | عدد المساكن | Typologie | مصدر التمويل (دج) | المبلغ حسب المصدر (دج) | مصدر التمويل |
|------------------|-------------|-----------|-------------------|------------------------|--------------------------------|
| 10.000 | 50000 | %7.75 | | 38.750.000 | 100% من مصادر الميزانية |
| 40.000 | 50000 | | 700.000 | 35.000.000.000 | مساعدات الدولة |
| | | | 240.000 | 12.000.000.000 | مساهمة فردية |
| | | | 2.160.000 | 108.000.000.000 | قرض من الخزينة بفائدة %0 |
| المحلات التجارية | | | | 30.000.000.000 | قرض عدل من الخزينة بفائدة %3.6 |

المصدر: وثائق مقدمة من CNL - وكالة قالمة -

برنامج 100000 مسكن: والذي استفادت منه ولاية قالمة ب 1500 مسكن

الجدول رقم (23): مصادر تمويل برنامج 100000 مسكن و حصة ولاية قالمة منها

| VRD | تكلفة المسكن الواحد (دج) | عدد المساكن | التكلفة الإجمالية (دج) | مصدر التمويل | |
|-----------------|--------------------------|-------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 589.000 | 100.000 | 58.900.000.000 | 100% من مصادر الميزانية | |
| سعر المسكن (دج) | عدد المساكن | typologie | مصدر التمويل (دج) | المبلغ حسب المصدر (دج) | مصدر التمويل |
| 10.000 | 100.000 | %7.75 | | 77.500.000 دج | 100% من مصادر الميزانية |
| 40.000 | 100.000 | | 700.000 | 70.000.000.000 | مساعدات الدولة |
| | | | 240.000 | 24.000.000.000 | مساهمة فردية |
| | | | 2.160.000 | 216.000.000.000 | قرض من البنك بفائدة %0 |
| المحلات | | | | 58.125.000.000 | قرض عدل من |

الفصل الرابع:

| التجارية | عدد المساكن لولاية قالمة | typologie | مصدر التمويل (دج) | المبلغ حسب المصدر (دج) | مصدر التمويل (دج) |
|---------------------|-----------------------------|-----------|-------------------|---|--|
| التجارية | 1500 | %7.75 | 10.000 | 1.162.500 | مصدر التمويل بفائدة %3.6 |
| المحلات التجارية | 1500 | | 40.000 | 1.050.000.000 360.000.000 3.240.000.000 | مساهمة الدولة مساهمة فردية قرض من البنك بفائدة 0% |
| المحلات التجارية | | | | 58.125.000.000 | قرض عدل من الخزينة بفائدة %3.6 |

المصدر: وثائق مقدمة من CNL - وكالة قالمة -

برنامج 80.000 مسكن: والذي استفادت منه ولاية قالمة ب 900 مسكن

الجدول رقم (24): مصادر تمويل برنامج 80.000 مسكن و حصة ولاية قالمة منه.

| مصدر التمويل | التكلفة الإجمالية | عدد المساكن | تكلفة المسكن الواحد | VRD |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------|
| مصدر التمويل | 47.120.000.000 دج | 80.000 | 589.000 | VRD |
| مصادر التمويل | المبلغ حسب المصدر (دج) | مصدر التمويل (دج) | Typologie | عدد المساكن |
| مساهمة الدولة | 62.000.000 | 700.000 | %7.75 | 80.000 |
| مساهمة فردية | 19.200.000.000 | 240.000 | | |
| قرض من البنك بفائدة 0% | 172.800.000.000 | 2.160.000 | | |
| المحلات التجارية | 58.125.000.000 | | | |
| قرض عدل من الخزينة بفائدة %. 3.6 | | | | |
| مصدر التمويل | المبلغ حسب المصدر (دج) | مصدر التمويل (دج) | Typologie | عدد المساكن لولاية قالمة |
| مصدر التمويل | 697.500 | | %7.75 | 900 |
| 100% من مصادر الميزانية | | | | 10.000 |
| مساهمة الدولة | 630.000.000 | 700.000 | | 40.000 |
| مساهمة فردية | 216.000.000 | 240.000 | | |
| قرض من البنك بفائدة 0% | 1.944.000.000 | 2.160.000.000 | | |
| المحلات التجارية | 58.125.000.000 | | | |
| قرض عدل من الخزينة بفائدة %. 3.6 | | | | |

المصدر: وثائق مقدمة من CNL - وكالة قالمة -

الفصل الرابع:

ويمكن القول أن CNL يقوم بتسيير أموال المشاريع السكنية ذات صيغة البيع بالإيجار باعتباره محاسب للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، بحيث تقوم مصالحه بما يلي:

- فتح حسابات مصرفية لاستقبال تسديدات الدفعات الأولية للمستفيدين من هذه الصيغة.
 - تمويل عمليات الإنجاز عبر تسديد وضعيات الأشغال للمؤسسات المشرفة على إنجاز هذه الصيغة.
 - تسيير إعانات ومساهمة الدولة في مجال ترقية السكن ذات صيغة البيع بالإيجار.
 - يتم التمويل بقروض دون فائدة من الأموال العمومية في إطار برنامج الإنعاش الاقتصادي بواسطة CNL.
- كما أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره - وكالة قائمة- تعمل على تسيير هذا البرنامج والإشراف على إنجازه، كما تقوم بما يلي:

- تقديم عروض وإعلانات للتعريف بعملية البيع بالإيجار.
 - الاتصال بالجمهور وكيفية التعامل معه، والاحتكاك به لضمان سمعة الوكالة وثقة المواطن.
 - إيجاد أكبر خلايا اتصال لضمان سير أحسن لبرامجها .
 - توظيف أكبر الوسائل لتسهيل كل الخطوات الإدارية أمام المواطنين في مجال الاستقبال.
 - ضمان عملية التكفل بمقر الولاية بالزوار مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة كل ملف مقدم.
- وبما أن عملية إنجاز هذا البرنامج لا تزال قيد التنفيذ، فلم تتمكن من أخذ صورة نهائية وشاملة عن هذه تجربة البيع بالإيجار في ولاية قائمة إلا أننا استطعنا أن نرصد بعض المعوقات التي تعرقل فعالية وسرعة إنجاز هذا البرنامج، بالإضافة إلى إيجابيات هذه التجربة وأهدافها.

وتتمثل سلبيات التجربة فيما يلي:

- الوتيرة المتباطئة لسيرورة إنجاز المشاريع السكنية على مستوى الولاية، وذلك يرجع إلى عجز الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره -وكالة قائمة- على تسوية المشاكل التي تعيق عملية الإنجاز والمتمثلة أساساً في:
- عجز الولاية على تحديد الأوعية العقارية الشاغرة، في ظل استحالة توفر المساحة المخصصة للبناء لا سيما في المحيط الحضري.
- مشكل الدراسات بما فيها الدراسة الهندسية والتقنية التي تحتاج وقتاً طويلاً.
- أزمة المادة الأولية.
- نقص في اليد العاملة المؤهلة.
- ثقل الإجراءات الإدارية للحصول على المصادقة ورخصة البناء.
- قلة خبرة الفاعلين في العملية، إذ يصعب عليهم في كثير من الأحيان التحكم في سير العملية.

الفصل الرابع:

- خطوات الاستفادة من سكن البيع بالإيجار وإجراءات ترسيم قرار الاستفادة تستغرق مدة طويلة.
- صعوبة الاستفادة من القروض العقارية وكذا الاعانات المالية وذلك لتعقد الشروط المعتمدة في منحها.
- أما إيجابيات هذه التجربة فتتعلق بما تقدمه صيغة البيع بالإيجار لسكان ولاية قلمة إذ تتيح لهم:
 - الاستفادة من نوعية راقية من السكنات
 - إمكانية الاستفادة من المحلات التجارية.
 - قصر مدة الإنجاز مقارنة بباقي الصيغ الأخرى.
 - خدمة الفئة المتوسطة من سكان الولاية، إذ تمكن من توفير سكن يتناسب مع القدرة الشرائية للمواطن.
- فتح المجال لمعدة أطراف للمشاركة في التمويل وهو ما يساهم في:
 - تنشيط القرض العقاري.
 - تخفيف العبء على الخزينة العمومية.
 - إمكانية دفع المساهمة الشخصية في شكل أقساط.
 - إمكانية الاستفادة من الدعم المالي.
 - استثمار وتحريك مدخرات الأسر.
 - تفعيل الترقية العقارية في الولاية من خلال إنتاج مجال عمراي مخطط ومنظم ومهيأ، يمكن من الاستفادة من التجهيزات والربط بالشبكات.

الفصل الرابع:

خلاصة الفصل:

إن صيغة البيع بالإيجار من الأنماط السكنية التي لجأت لها الدولة للتخفيف من أزمة السكن، إذ تترجم إرادة الدولة في توفير الوحدات السكنية لأكبر قدر من المواطنين على مستوى التراب الوطني، حيث أوكلت مهمة تسييرها والإشراف عليها إلى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والتي واجهت صعوبات عديدة في تطوير الأشغال الموكلة إليها من طرف وزارة السكن والعمران، أما بالنسبة لتمويلها فقد كان للصندوق الوطني للسكن الدور الرئيسي والفعال من خلال تسيير الغلاف المالي الموجه لهذه الصيغة.

وبالرغم من كل الجهود التي انصبت لتفعيل هذه الصيغة وإثبات نجاعتها إلا أنها تعرف تطورا بوتيرة متباطئة في الإنجاز وهذا ما لمسناه من خلال الاختلاف بين المعطيات النظرية والميدانية مما جعل العديد من المواطنين يصرفون نظرهم في الآونة الأخيرة عن هاته الصيغة بعد أن كانت صيغة كل الآمال.

الخاتمة:

احتل قطاع السكن مكانة هامة ضمن مختلف استراتيجيات التنمية الاقتصادية والاجتماعية لجميع دول العالم، وذلك يرجع إلى كونه من القطاعات الاقتصادية الاستراتيجية والحساسة التي تمثل الشغل الشاغل للحكومة والمواطن، ونظرا للمشاكل الكبيرة والكثيرة التي تواجه هذا القطاع وتحد من فعاليته، تسعى الحكومات المختلفة ومنها الحكومة الجزائرية إلى النهوض بهذا القطاع، باعتمادها سياسات واستراتيجيات مختلفة تمكنها من تجاوز هذه المشاكل وإضفاء فعالية أكثر لهذا القطاع الحيوي.

وبتتبعنا لمسار السياسة السكنية في الجزائر نجد أن التمويل السكني كان مقتصرًا ولفترات طويلة على المؤسسات الحكومية التي احتكرت هذا القطاع، وبعد سنة 1996 أعيد النظر في السياسة المنتهجة التي كانت بموجبها تتدخل الدولة كليًا في مجال السكن، وأدخلت الدولة رؤية جديدة جعلت منها الدولة المنظم بدلًا من الدولة المتعامل والمحتكر.

وسعى من الدولة لتغطية الاحتياجات المتراكمة في ميدان السكن، اعتمدت عدة استراتيجيات وصيغ تمويلية شاملة لقطاع السكن وقامت بتجنيد الوسائل المادية والبشرية الضرورية للنهوض بهذا القطاع، حيث سمحت لجميع البنوك بتمويل قطاع السكن وجعلتها محور عملية تطوير هذا القطاع، كما قامت بإنشاء هيئات مالية لدعم هذا القطاع كالصندوق الوطني للسكن، وشركة إعادة التمويل الرهني، بالإضافة إلى إنشاء شركات تأمينية لضمان القروض العقارية، وهذا لضمان ملاءة وسيولة العمليات الائتمانية المتعلقة بالقروض السكنية، كما حاولت تسهيل تدخل القطاع الخاص في سوق السكن وشجعت الاستثمار فيه، وبحثت في إيجاد سبل للشراكة الأجنبية وهذا لجلب الخبرات وتنويع مصادر التمويل، هذا إلى جانب أنها كلفت الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بكافة الأنشطة المتعلقة بهذا القطاع.

وبالرغم من هذا التطور الذي حققه نظام التمويل السكني في الجزائر، إلا أن الجزائر لم تستطع تطوير أزمة السكن، ومواجهة الطلب المتزايد على السكن ولا زالت تواجه العديد من الصعوبات في هذا المجال، وهذا يرجع أساسًا إلى ضعف أداء المؤسسات التي تقوم بتمويل السكن والتي لم تكن لها القدرة على توفير التمويل اللازم لتلبية الحاجة السكنية لمختلف فئات المجتمع.

ولقد برهنت هذه السياسة مع مرور الوقت فشلها في تحقيق الأهداف المسطرة، إذ تحولت كل الجهود التي بذلت في هذا الميدان إلى أزمة سكنية بفعل السياسة السكنية الخاطئة التي اتبعتها الحكومة والتي زادتها تعقيدًا وظل معظم الجزائريين يتخبطون في هذه الأزمة.

نتائج اختبار فرضيات البحث:

بعد معالجة ودراسة عناصر البحث ومحاولة الإحاطة بمختلف جوانبه، يمكننا اختبار الفرضيات التي

أدرجت على النحو التالي:



خاتمة عامة

الفرضية الأولى: سياسة احتكار الدولة لقطاع السكن إنتاجا وتسييرا، شكلت أحد أهم أسباب أزمة السكن في الجزائر.

نؤكد صحة هذه الفرضية وذلك لأن سياسة احتكار الدولة لقطاع السكن إنتاجا وتسييرا قد حرم المبادرة الخاصة من خلال احتكار الدولة للترقية العقارية، فلم تتاح الفرصة للقطاع الخاص للاستثمار في هذا القطاع والمساهمة في زيادة عرض السكن، وهو ما زاد من تحمل الخزينة أعباء تمويل هذا القطاع الذي أثقل كاهلها لفترات طويلة، وقد تبين أنه بتخلي الدولة عن هذه السياسة وفتح المجال أمام القطاع الخاص وحث الأسر على الادخار من اجل المساهمة في التمويل ساهم في زيادة عرض السكن وتنويعه.

الفرضية الثانية: تشكل البنوك محور عملية التمويل السكني في الجزائر من خلال القروض العقارية الممنوحة.

تتدخل عدة أطراف في عملية التمويل السكني من بينها البنوك العقارية من خلال منحها للقروض العقارية، وكذا الدولة التي تقدم إعانات مالية للمستفيدين، بالإضافة إلى المؤسسات الداعمة للتمويل السكني (SRH , SGCI....) التي تعمل على ضمان سيولة العمليات الائتمانية المتعلقة بالقروض السكنية، وبالتالي عدم صحة الفرضية الثانية.

الفرضية الثالثة: يمكن لصيغة البيع بالإيجار في ولاية قلمة على غرار باقي ولايات الوطن، أن تمتص عددا هاما من الطلبات السكنية، وبالتالي ستساهم في إنعاش القطاع وتفعيله.

وقد تم تأكيد هذه الفرضية، فبالرغم من تراكم النقائص والسلبيات لصيغة البيع بالإيجار على مستوى الولاية، إلا أن لها إيجابيات عديدة تجعلها تحتل مكانة مرموقة ضمن مختلف الصيغ الأخرى بالنسبة للمواطن والحكومة، و بالتالي ستساهم في التخفيف من أزمة السكن لاسيما على مستوى ولاية قلمة، حيث يلعب الصندوق الوطني للسكن -وكالة قلمة- دور الممول من خلال تسيير الغلاف المالي لهذه الصيغة.

❖ نتائج الدراسة:

ويمكننا استخلاص النتائج التالية:

لعبت الدولة دورا رئيسيا في سوق السكن، حيث أن التمويل يقتصر في كثير من الأحيان على المساعدات الحكومية.

خاتمة عامة

👉 أزمة السكن ارتبطت بسياسات ظرفية غير مضمونة النتائج، حيث لم تراع القدرة الشرائية للمواطن.

👉 إن إعادة النظر في السياسة السكنية المنتهجة بإحلال فكرة الدولة المنظم محل الدولة المتعامل والمحتكر،

واعتماد سياسة دعم الإنتاج السكني بتنوع الأطراف المشاركة في الانجاز، التمويل والتسيير، وعروض السكن وكذلك الإعانات ساهم بشكل واضح في زيادة عرض الوحدات السكنية.

👉 إن إدراج صيغ مختلفة للبرامج السكنية من خلال تبني سياسة التنوع في مجال عرض السكن، ساهم إلى

حد ما في التخفيف من أزمة السكن.

👉 يعاني نمط التمويل السكني في الجزائر من عدة اختلالات، خاصة وان شروط وآليات هذا التمويل أظهرت

جليا عدم قدرتها على الاستجابة للاحتياجات المتزايدة والمتنوعة في مجال السكن، وهو ما يدل على ضعف نظام

التمويل السكني وذلك في ظل غياب بنوك ومؤسسات مالية متخصصة في التمويل السكني باستثناء البنك الوحيد

المتخصص في تمويل السكن CNEP، وإن كانت بعض البنوك تقدم على منح قروض السكن فإن نشاطها

يظل محدودا ويفتقر إلى الاحترافية، وهو ما ساهم في تعقيد الأزمة السكنية.

👉 يرتبط تمويل قطاع السكن ارتباطا وثيقا بالقطاع البنكي، وذلك من خلال منح القروض العقارية.

👉 تعتبر جل صيغ السكن في الجزائر موجهة إلى الفئات المحرومة والمتوسطة، وتعتبر صيغة البيع بالإيجار

أحسن صيغة متوازنة فهي تمثل تركيبة مالية مشتركة بين إعانة الدولة والمساهمة الشخصية للمستفيد بالإضافة إلى

القرض البنكي، فهي بذلك تستهدف أغلبية فئات المجتمع.

👉 بالرغم من حداثة تجربة البيع بالإيجار في ولاية قلمة والإقبال الكبير من طرف مواطنيها، إلا أن الهيئات

المعنية تعجز عن تسوية المشاكل التي تعيق سرعة وحجم الانجاز لاسيما مشكل الدراسات والعقار ونقص القدرات

العملية للإنجاز، وهو ما أدى إلى تأخر ملحوظ في وتيرة الانجاز، إلا انه يمكن القول أن صيغة البيع بالإيجار

تشكل حل مستقبلي لمشكلة السكن لاسيما في ولاية قلمة، إذا ما تم الأخذ بعين الاعتبار المشاكل التي تعرقل

حسن سيرها.

👉 الدور الرئيسي والفعال الذي يلعبه الصندوق الوطني للسكن في تفعيل صيغة البيع بالإيجار على مستوى

قطاع السكن من خلال تكفله بتسيير الغلاف المالي لهذه الصيغة والقيام بمختلف الدراسات والأبحاث التي تهدف

إلى ترقية هذه الصيغة وتطويرها.

التوصيات:

بناء على ما سبق يمكن إدراج التوصيات التالية:

خاتمة عامة

كما ينبغي العمل على إزالة الصعوبات والقيود الإدارية والفنية التي تعيق إدارة قطاع السكن لأجل رفع كفاءته الإنتاجية من جهة، ومن جهة أخرى لا بد من توفير بيئة مالية وقانونية من قبل الجهات المختصة وذلك للسيطرة على السوق العقارية وإعطاء مرونة أكبر في التعامل مع المشكلات التي تواجه قطاع السكن. كما ضرورة البحث في إيجاد سبل للشراكة الأجنبية في مجال الترقية العقارية، وهذا بهدف جلب الخبرات والقدرات الفنية والاستفادة منها في مجال الانجاز وكذلك تنويع مصادر التمويل للتحكم في تكاليف وآجال الانجاز.

كما يجب تشجيع القطاع الخاص أكثر لتفعيل دوره في التمويل السكني وذلك لتخفيف العبء أكثر على الدولة، وإضفاء جودة أكبر على المنتجات السكنية وضمان تسيير أفضل للمشاريع السكنية. كما ضرورة تفعيل وتشديد الرقابة على القطاع السكني، وذلك من خلال إجراء عمليات التقييم الدائم والمستمر لمختلف المشاريع والبرامج السكنية لمعرفة الانعكاسات الناجمة عن السياسة السكنية المتبعة. كما لا بد من إدخال إصلاحات جذرية على النظام المالي بما يتماشى ومتطلبات سوق السكن، كإنشاء بنوك عقارية متخصصة في تمويل السكن وكذلك إصلاح وتطوير مؤسسات التمويل الأخرى، حتى تتمكن من أداء مهامها بصورة أفضل وتحقيق أهدافها المرجوة. كما يجب تشجيع البنوك على التعامل وفقا للشريعة الإسلامية، وهو ما يسمح بتنويع أساليب التمويل، وذلك عن طريق إدراج الصكوك الإسلامية كآلية لتمويل السكن وذلك للارتقاء بهذا القطاع، وقبل ذلك لا بد من تجهيز الأرضية لعمل هذه الصكوك و تفعيل السوق المالية الجزائرية. كما يجب الاهتمام بإيجاد الآليات المناسبة التي تساعد على توفير التمويل طويل الأجل، والعمل على خلق أدوات مالية جديدة وحديثة لتطوير سوق الرهن العقاري. كما لا بد من معالجة أساليب التسيير في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، وذلك من خلال تكوين أفراد متخصصين في تسيير مشاريع السكن لتقديم المشورة للمقاولين القائمين على الانجاز ومراقبتهم بشكل فعال لتدارك التأخر في آجال الانجاز.

قائمة المصادر والمراجع



قائمة المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية

أ- الكتب:

- 1- إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، "اقتصاديات الإسكان"، سلسلة عالم المعرفة، الكويت، العدد 127، 1988.
- 2- أحمد منير سليمان، "الإسكان والتنمية في الدول النامية"، دار الراتب الجامعية، بيروت، 1996.
- 3- أحمد بوراس، "أسواق رؤوس الأموال"، مطبوعات جامعة منتوري، قسنطينة، 2003.
- 4- السيد عبد العاطي السيد، "علم الاجتماع الحضري"، الدار الجامعية الإسكندرية، الجزء الثاني، 2000.
- 5- الحاج طارق، "مبادئ التمويل"، دار الصفاء، عمان، الطبعة الأولى، 2010.
- 6- الطاهر لطرش، "تقنيات البنوك"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- 7- ثروت عبد الحميد، "اتفاق التمويل العقاري"، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2002.
- 8- جيلالي بن عمران، ترجمة منصور بن علي، "أزمة السكن، المؤسسة الوطنية للكتاب"، الجزائر، 1980.
- 9- جميل احمد توفيق، "أساسيات الإدارة المالية"، دار النهضة العربية، بيروت.
- 10- رايح خوي، رقية حساني، "المؤسسة الصغيرة والمتوسطة ومشكلة تمويلها"، أترك للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
- 11- زينب عوض الله، أسامة محمد الفولي، "أساسيات الاقتصاد النقدي والمصرفي"، منشورات الجلي الحقوقية، بيروت، 2003.
- 12- سمير محمد عبد العزيز، "اقتصاديات الاستثمار والتمويل والتحليل المالي مدخل في التحليل واتخاذ القرارات"، دار الإشعاع، القاهرة، 1997.
- 13- صلاح الدين جودة، "بورصة الأوراق المالية"، مطبعة الشعاع الفنية، القاهرة، الطبعة الأولى، 2002.
- 14- صلاح الدين حسن السيسي، "القطاع المصرفي والاقتصاد الوطني"، عالم الكتاب، القاهرة، 2003.
- 15- عبد الغفار حنفي، "أساسيات التمويل والإدارة المالية"، الدار الجامعية الإبراهيمية، القاهرة، 2007.
- 16- عبيد علي حجازي، "التوريق ومدى أهميته في ظل قانون الرهن العقاري"، دار النهضة العربية، القاهرة، 2001.
- 17- عبد القادر بلطاس، "استراتيجية تمويل السكن في الجزائر"، مطبعة الأسطورة، الجزائر، 2007.
- 18- عبد القادر بلطاس، "الاقتصاد المالي والمصرفي (السياسات الحديثة في تمويل السكن)"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- 19- عبد اللطيف بن اشنهو، "التجربة الجزائرية في التنمية والتخطيط"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992.
- 20- عبد الرؤوف عبد العزيز الجرداوي، "سياسة الاسكان في الكويت"، دار كاظمة، الكويت، 1978.



قائمة المراجع

- 21- عبد الحليم كراجه وآخرون، "الإدارة والتحليل المالي (أسس، مفاهيم، تطبيقات)"، دار الصفاء، عمان، 2000.
- 22- علي محمد شلهوب، "شؤون النقود وأعمال البنوك"، شعاع للنشر والعلوم، دمشق، الطبعة الأولى، 2007.
- 23- فريد ويستون، يوحينبريجام، "التمويل الإداري"، دار المريخ، الرياض، 1993.
- 24- فلاح حسن السيسي، "إدارة البنوك"، دار وائل، عمان، 2006.
- 25- قدرعبد الفتاح الشهاوي، "موسوعة التمويل العقاري"، منشأة المعارف، القاهرة، 2004.
- 26- منير إبراهيم هندي، "إدارة البنوك التجارية"، المكتب العربي الحديث، القاهرة، الطبعة الثالثة، 2006.
- 27- منير إبراهيم هندي، "إدارة الأسواق و المنشآت المالية"، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1999.
- 28- مربي السعيد، "التغيرات السكنية في الجزائر 1936-1966"، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1984.
- 29- محمود صبح، "الابتكارات المالية"، المطبوعات الجامعية، القاهرة، الطبعة الأولى.
- 30- مفلح محمد عقل، "مقدمة في الإدارة والتحليل المالي"، المجتمع العربي للنشر، عمان، الطبعة الأولى، 2006.
- 31- محمد صالح الحناوي وآخرون، "الإدارة المالية-مدخل اتخاذ القرارات"، الدار الجامعية، القاهرة، 2004.
- 32- محمد كمال خليل حمزاوي، "اقتصاديات الائتمان المصرفي، منشأة المعارف"، الإسكندرية، 2000.
- 33- ماهر شكري، "المالية الدولية"، دار جامد، عمان، الطبعة الأولى، 2004.
- 34- مدحت صادق، "أدوات وتقنيات مصرفية"، دار غريب، القاهرة، 2001.
- 35- مصطفى نihal فريد، "مبادئ وأساسيات الإدارة المالية"، الدار الجامعية الجديدة، الإسكندرية، 2003.
- 36- ميلاد حنا، "أريد سكننا: مشكلة لها حل"، مكتبة روز اليوسف، القاهرة، 1978.
- 37- محمد بلقاسم حسن بهلول، "سياسة تخطيط التنمية وإعادة مسارها في الجزائر"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.
- 38- هيثم محمد الزغبي، "الإدارة والتحليل المالي"، دار الفكر، الأردن، 2000.
- 39- هشام خالد، "البنوك الإسلامية الدولية وعقودها مع إشارة خاصة إلى نظام التأجير التمويلي"، الجلال للطباعة، الإسكندرية، 2007.

ب- رسائل وأطروحات جامعية:

قائمة المراجع

- 1- ابتسام طوبال، "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن"، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2005.
- 2- بوراوي عيسى، "دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر"، مذكرة ماجستير، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2014.
- 3- بن يحي محمد، "واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله"، أطروحة دكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2012.
- 4- بوفح نبيل، "آثار برامج التنمية الاقتصادية على الموازنات العامة في الدول النامية - دراسة حالة برامج دعمالانتعاش الاقتصادي"، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الشلف، الجزائر، 2006.
- 5- جعيل جمال، "نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر"، أطروحة دكتوراه، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2011.
- 6- حاوشين ابتسام، "السياسة السكنية في الجزائر الواقع والآفاق"، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2003.
- 7- حاوشين ابتسام، "السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس"، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2012.
- 8- خيرات أحمد، "الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر"، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2009.
- 9- ربيع نصيرة، "تمويل الترقية العقارية العمومية"، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2006.
- 10- سمية فرحاتي وآخرون، "تقييم سياسة تمويل السكن في الجزائر"، مذكرة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة 08 ماي 1945، قلمة، 2013 .
- 11- شرعي الحسين، "استخدام النمذجة القياسية في دراسة الطلب على السكن في الجزائر"، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم وعلوم التسيير، جامعة المدية، 2013 .
- 12- صلاح الدين عمراني، "السياسة السكنية في الجزائر"، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2009 .
- 13- عرعار الياقوت، "التمويل العقاري"، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009 .
- 14- كريم آيت عمر، "تمويل السكن في الجزائر"، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2001.
- 15- لمياء فائق، "السكن التطوري في مدينة خنشلة - الانعكاسات على المجال والإنتاج السكني"، مذكرة ماجستير، كلية علوم الارض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، 2006 .

قائمة المراجع

- 16- محمد زواري فرحات، "السكن باستخدام الصكوك الإسلامية"، مذكرة ماجستير، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، 2014 .
- 17- محمد عمران، "سياسة السكن في الجزائر وتغييراتها الحديثة"، مذكرة ماجستير، كلية العلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2001.
- 18- ياسر مبارك اليامي، "أزمة السكن في المملكة العربية السعودية - الواقع والآفاق والحلول"، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2010 .
- 19- يلس مباركة المولودة كباب، "الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- والترقية العقارية في مجال السكن"، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2012 .
- ج- المجلات والإصدارات:
- 1- مجلة التمويل والتنمية، العدد 03، 1984.
- 2- مجلة الثقافة، الجزائر، العدد 130، أوت 1984.
- 3- مجلة جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الخامس.
- 4- مجلة المستنصرية للدراسات العربية والعالمية، بغداد، العدد 49، 2014.
- 5- مجلة العلوم الاقتصادية والقانونية، جامعة دمشق، دمشق، العدد الثاني، 2009.
- 6- وزارة الاتصال، المشاريع الكبرى في الجزائر- قطاع السكن والعمران، المركز الوطني لوثائق الصحافة والإعلام، الجزائر، 2010.
- د- الملتقيات والمؤتمرات:
- 1- آيت وازو زاينة، "في الموازنة بين الترقية العقارية والتزامها بواجب الحيطة والحذر في منح القروض العقارية"، ورقة بحث مقدمة إلى الملتقى الأول حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17-18 فيفري 2013.
- 2- بوحفص جلاب نغاعة، "القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر"، ورقة بحث مقدمة إلى الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17-18 أبريل 2013 .
- 3- عبد الرزاق سلام، نذير بوسهوه، "آفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية"، ورقة بحث مقدمة إلى الملتقى الدولي حول: أزمة السكن في الدول العربية واقع وآفاق، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة يحي فارس، المدية، يومي 23-24 ماي 2012.
- 3- فرج شعبان، "محاولة تخفيف أزمة السكن في الجزائر من خلال برامج التنمية والإنعاش الاقتصادي"، ورقة بحث مقدمة إلى الملتقى الدولي حول: أزمة السكن في الدول العربية واقع وآفاق، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة يحي فارس، المدية، يومي 9-10 ماي 2012.



قائمة المراجع

- 4- كبير سمية، اوقاسم حسنة، "تميل المؤسسات عن طريق رأس المال"، الملتقى الوطني الأول حول: اثر بناء البورصة على فعالية التمويل في الاقتصاد الجزائري، جامعة أدرار، يومي 24-25 افريل 2007.
 - 5- ناصر سليمان، "التوريق كأداة مالية لمواجهة مخاطر السيولة في الدول - تجربة توريق القروض العقارية فيالجزائر"، ورقة بحث مقدمة إلى الملتقى الدولي حول: إستراتيجية تمويل المخاطر في المؤسسات - الآفاق والتحديات، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، أيام 25-26 نوفمبر 2008.
- هـ - الموسوعات والوثائق الأخرى:

- 1- الوثائق الداخلية المقدمة من طرف وكالة الصندوق الوطني للسكن.
 - 2- الوثائق الداخلية المقدمة من طرف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.
 - 3- المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، دراسة برنامج دعم التمويل الإسكاني لذوي الدخل المتدني، قسم الدراسات وتقييم المؤسسة إدارة السياسة السكنية، عمان، 2011 .
- و - القوانين والجرائد الرسمية:

- 1- مرسوم تنفيذي رقم 91- 146 المؤرخ في 12 مايو 1991 يتضمن كفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن.
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 97- 406 المؤرخ في 03/11/1997 المتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.
- 3- المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.
- 4- مرسوم تنفيذي رقم 91- 147 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفيات تنظيمها وعملها.
- 5- مرسوم تنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره.

ي - المقابلات:

مقابلة شخصية مع السيد:

- 1- "صحراوي الزين" مكلف بقسم المحاسبة.
- 2- "مخلوفي عمار" مكلف بالسكن بصيغة البيع بالإيجار.
- 3- المهندس المعماري للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

1- les livres et les mémoires:

- 1- Jean paullacase, " les politique du logement", EditionFlammarion, paris, 1997.

2- Zitari samia," **Etude analytique et économique du marché de logement en algérie (1962- 1992)**", Magéstere en sciences économiques Institut des sciences économique, Université d'alger, 1994.

3- Francoisechoay, "**l'urbanisme utopies et réalités une anthologie**" paris, Edition de seuil, 1988.

2 -Cite web:

www.mhuv.gov.dz

www.aadl.com.dz

www.sgci.dz

www.srh.dz.org

www.premier-ministre.gov.dz

www.elmouwazaf.dz.com

www.univ.setif.dz/uploads/5.a.pdf

www.logement-Algérie.com