

جامعة 08 ماي 1945

- قالمة -

كلية العلوم الاقتصادية، التجارية وعلوم التسيير

قسم العلوم الاقتصادية



مذكرة تخرج لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية

تخصص: نقود ومؤسسات مالية

تحت عنوان

فعالية التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر

-دراسة حالة CNEP-

إشراف الأستاذ:

- عبد القادر فلفول

إعداد الطلبة:

- شهيرة زيتوني

- منى شكاطي

أعضاء لجنة المناقشة

الصفة

الدرجة العلمية

الاسم واللقب

رئيسا

أستاذ مساعد أ

- رفيق شرياق

مؤظرا

أستاذ مساعد أ

- عبد القادر فلفول

عضوا ممتحننا

أستاذة مساعدة أ

- سعاد شعبانية

الموسم الجامعي: 2015/2014

كلمة شكر

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

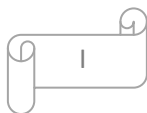
من البديهي أن نشكر أشخاصا أحسنوا إلينا أو ساعدونا عند حاجتنا إليهم ، و لم ييخلوا علينا بما لديهم، فكيف بالذي هو معنا في كل وقت، نلجأ إليه عندما يخذلنا كل من حولنا دعونه أجاب دعاءنا ، و إذا سألناه أعطانا، فهو الذي نعمه علينا لا تعد ولا تحصى و إذا شكرناه عليها زاد فيها كيف لا و هو القائل **"وَ إِذَا تَأَذَّنَ رَبُّكُمْ لَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ وَلَئِن كَفَرْتُمْ**

سورة إبراهيم (07) .

إنه ربنا خالقنا و رازقنا و الأحق بحمدنا و شكرنا فحمدا لله يا رب حمدا كثيرا أن أنعمت علينا بفضلك و منك و كرمك و يسرت لنا إتمام هذا العمل. كما لا ننسى شكر الأستاذ "فلقول عبد القادر " الذي أشرف علينا طيلة هذه السنة، و ساعدنا قدر استطاعته فجزاه الله ألف خير. كما نتوجه بخالص الشكر والتقدير إلى السادة الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم بقبول مناقشة هذا البحث وتقييمه حفظهما الله. وتحية ملؤها المسك و الرياحين إلى رئيس الجامعة و الطاقم الإداري و كل أساتذة قسم العلوم الاقتصادية.

قائمة المحتويات

رقم الصفحة	العنوان
	كلمة شكر
	قائمة المحتويات
	قائمة الجداول
	قائمة الأشكال البيانية
ا - هـ	مقدمة
الفصل الأول: الآليات البنكية في تمويل العقار	
2	تمهيد
3	المبحث الأول: الإطار العام للتمويل البنكي.
3	المطلب الأول: ماهية التمويل البنكي.
3	الفرع الأول: تعريف التمويل المصرفي.
3	الفرع الثاني: مكانة وأهمية التمويل البنكي.
4	الفرع الثالث: مفهوم التمويل البنكي العقاري.
5	المطلب الثاني: التمويل البنكي بالقروض.
6	الفرع الأول: مفهوم القروض ووظائفها.
7	الفرع الثاني: أنواع القروض.
9	المطلب الثالث: التمويل البنكي للسكن.
9	الفرع الأول: القروض الخاصة بتمويل متعهدي البناء.
10	الفرع الثاني: القروض الخاصة بتمويل الأفراد والعائلات.
12	المبحث الثاني: الإطار العام للتمويل العقاري.
12	المطلب الأول: مفهوم التمويل العقاري وأهميته.
12	الفرع الأول: مفهوم السكن وخصائصه.
15	الفرع الثاني: مفهوم التمويل العقاري.
15	الفرع الثالث: أهمية التمويل العقاري.
16	المطلب الثاني: أنواع التمويل العقاري وصيغته.
16	الفرع الأول: أنواع التمويل العقاري.



18	الفرع الثاني: صيغ التمويل العقاري.
20	المطلب الثالث: آليات منح التمويل العقاري.
20	الفرع الأول: تقديم طلب التمويل ودراسة الملف.
21	الفرع الثاني: تقديم الإسهام الشخصي المسبق وتأسيس الضمانات.
21	المطلب الرابع: الهيئات المستخدمة في مجال السكن.
21	الفرع الأول: البنوك العقارية الحديثة.
24	الفرع الثاني: الأسواق العقارية.
28	المبحث الثالث: الإطار العام للقروض العقارية.
28	المطلب الأول: ماهية القروض العقارية.
28	الفرع الأول: مفهوم القروض البنكية وأهميتها.
30	الفرع الثاني: مفهوم القروض العقارية وأهميتها.
31	الفرع الثالث: أنواع القروض العقارية وخصائصها.
34	المطلب الثاني: شروط منح القروض العقارية.
35	الفرع الأول: مجال التطبيق وإجراءات الوضع تحت التنفيذ.
35	الفرع الثاني: حالة تقديم القرض وشروط تقديم التمويل وشروط القرض.
37	المطلب الثالث: مخاطر القروض العقارية والإجراءات المعتمدة لتفاديها.
37	الفرع الأول: مخاطر القروض العقارية.
39	الفرع الثاني: الإجراءات المعتمدة لتفادي مخاطر القرض.
40	المطلب الرابع: إدارة مخاطر القروض العقارية.
40	الفرع الأول: إدارة خطر القروض حسب "M.MATHIEU"
41	الفرع الثاني: التقنيات الجديدة في تسيير إعادة التمويل بالرهن.
41	الفرع الثالث: الضمانات.
43	خلاصة.
الفصل الثاني: واقع تمويل قطاع السكن في الجزائر	
45	تمهيد
46	المبحث الأول: واقع قطاع السكن في الجزائر.

46	المطلب الأول: ماهية السياسة السكنية.
46	الفرع الأول: التعريف بالسياسة السكنية.
48	الفرع الثاني: المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية.
49	المطلب الثاني: الوضعية الحالية والآفاق المستقبلية لقطاع السكن.
49	الفرع الأول: مشاكل السكن في الجزائر.
51	الفرع الثاني: أسباب تفاقم أزمة السكن.
53	المطلب الثالث: الإجراءات الجديدة للحد من أزمة السكن في الجزائر.
53	الفرع الأول: التقليل من السكنات الفوضوية القصدية وفرض ضرائب تصاعديّة على أساس الملكية العقارية.
54	الفرع الثاني: بعض النماذج من تجارب بعض الدول
56	الفرع الثالث: وضع نظام جديد لتمويل السكنات و إعادة الاعتبار للسكن الريفي للحد من ظاهرة النزوح نحو المدن.
58	المبحث الثاني: السوق السكنية في الجزائر ومساهمة قطاع السكن في التنمية.
58	المطلب الأول: السوق السكنية في الجزائر.
61	الفرع الأول: الطلب على السكن في الجزائر.
62	الفرع الثاني: عرض السكن في الجزائر.
65	المطلب الثاني: أساليب تمويل السكن وأصناف البرامج السكنية.
65	الفرع الأول: أساليب تمويل السكن في الجزائر.
66	الفرع الثاني: أصناف البرامج السكنية وطرق تمويلها.
68	المطلب الثالث: مساهمة قطاع السكن في التنمية الاقتصادية والاجتماعية.
67	المبحث الثالث: الأنظمة الجديدة لتمويل العقار في الجزائر.
69	المطلب الأول: إنشاء الصندوق الوطني للسكن (CNL).
72	المطلب الثاني: إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني (SRH).
74	المطلب الثالث: إنشاء شركة ضمان القرض العقاري: (SGCI).

76	المطلب الرابع: إنشاء شركة الضمان والكفالة المتبادلة FGCM والوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن AADL.
76	الفرع الأول: إنشاء شركة الضمان والكفالة المتبادلة (FGCM).
76	الفرع الثاني: والوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن (AADL).
80	خلاصة الفصل
الفصل الثالث : فعالية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة قالمة- في تمويل قطاع السكن.	
82	تمهيد
83	المبحث الأول: عموميات حول الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط -وكالة قالمة-
83	المطلب الأول: تقدم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك-.
83	الفرع الأول: لمحة عن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-
86	الفرع الثاني: لمحة عن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-وكالة قالمة -
87	المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي لوكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط قالمة.
92	المطلب الثالث: صيغ التمويل المعروضة من طرف الوكالة.
94	المبحث الثاني: تقييم فعالية دور الصندوق في تمويل قطاع السكن في ولاية قالمة.
94	المطلب الأول: صيغ الادخار المتوفرة لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة قالمة-
95	المطلب الثاني: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة قالمة- وفعالية دوره في تمويل قطاع السكن.
95	الفرع الأول: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة قالمة في تمويل السكن
96	الفرع الثاني: مساهمة الصندوق في تمويل قطاع السكن مقارنة بالعرض الاجمالي لديوان الترقية بالتسيير العقاري
97	المطلب الثالث: مقارنة بين مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة قالمة وباقي البنوك العمومية في تمويل السكن
97	الفرع الأول: حجم مساهمة CNEP-BANQUE لوكالة قالمة وباقي البنوك العمومية في تمويل السكن خلال الفترة 2011-2014م
103	الفرع الثاني: دراسة مقارنة لأهم شروط القروض السكنية المطبقة من قبل البنوك العمومية
105	المبحث الثالث: إجراءات وشروط الصندوق لمنح القروض العقارية -دراسة حالة ميدانية-

105	المطلب الأول: اجراءات منح قرض عقاري
105	الفرع الأول: سلطة اتخاذ القرار وسلطة التوقيع
106	الفرع الثاني: تكوين ملف القرض وإيداعه لدى الوكالة
107	المطلب الثاني: معالجة ملف طلب القرض
110	المطلب الثالث: المحاور المحددة لقيمة القرض
114	المطلب الرابع: دراسة حالة - بناء سكن ذاتي-
120	خلاصة
122	الخاتمة

قائمة الجداول

رقم الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
32	يبيّن الشروط المرتبطة بقرض التوفير للسكن وميزاته.	(01-01)
59	يبيّن الطلب والعرض على السكنات.	(01-02)
63	يبيّن توزيع السكنات خلال الفترة (2005-2012).	(02-02)
67	يوضح المساكن المسلمة خلال الفترة 2004-2009.	(03-02)
72	قيمة المساعدات التي يمنحها ص.و.س حسب الفئات.	(04-02)
95	يبيّن معدل الفائدة حسب طبيعة المدخرين.	(01-03)
95	عدد القروض الممنوحة من طرف CNEP-BANQUE - لوكالة قالمة - وعدد المستفيدين منها.	(02-03)
96	مقارنة عدد السكنات المعروضة من طرف OPGI مع عدد القروض الممنوحة من CNEP-BANQUE لوكالة قالمة خلال الفترة 2010-2014	(03-03)
97	تطور منح القروض السكنية الخاصة بالأفراد خلال الفترة من 2011-2014م من قبل البنوك العمومية CNEP-BANQUE, CPA, BDL, BNA	(04-03)
100	مستوى تطور طلبات الحصول على قروض سكنية من طرف CNEP-BANQUE, CPA, BDL, BNA	(05-03)
102	أهم الشروط والخصائص المتعلقة بالقروض السكنية المعروضة من قبل CNEP-BANQUE, CPA, BDL, BNA لسنة 2014م	(06-03)
105	حدود سلطة القرار منح القروض	(07-03)

106	مستويات سلطة التوقيع على القرض	(08-03)
108	تقسيمات عمولة التسيير والدراسة للقرض	(09-03)
110	كيفية تقديم القروض للحواص	(10-03)
111	نسبة المستحقات المقتطعة من الرواتب لتسديد القرض	(11-03)
116	ييين بطاقة فنية لأشغال البناء الخاصة بالزبون	(12-03)

قائمة الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
23	مخطط نظام الأوراق المالية.	(01-01)
60	العرض والطلب على الوحدات السكنية.	(01-02)
62	مخطط نظام التسهيلات المالية.	(02-02)
85	الهيكل التنظيمي العام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-	(01-03)
87	الهيكل التنظيمي لوكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط قلمة.	(02-03)
98	نسب مبالغ القروض السكنية الممنوحة من طرف البنوك العمومية في الفترة 2011-2014م.	(03-03)
99	تطور مبالغ القروض السكنية الممنوحة من طرف البنوك العمومية في الفترة 2011-2014م.	(04-03)
101	نسب الطلبات على القروض السكنية المعروضة من طرف البنوك العمومية في الفترة 2011-2014م.	(05-03)
104	تطور الطلبات على القروض السكنية المعروضة من طرف البنوك العمومية في الفترة 2011-2014م.	(06-03)

قائمة الجداول

رقم الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
32	يبيّن الشروط المرتبطة بقرض التوفير للسكن وميزاته.	(01-01)
59	يبيّن الطلب والعرض على السكنات.	(01-02)
63	يبيّن توزيع السكنات خلال الفترة (2005-2012).	(02-02)
67	يوضح المساكن المسلمة خلال الفترة 2004-2009.	(03-02)
72	قيمة المساعدات التي يمنحها ص.و.س حسب الفئات.	(04-02)
95	يبيّن معدل الفائدة حسب طبيعة المدخرين.	(01-03)
95	عدد القروض الممنوحة من طرف CNEP-BANQUE -لوكالة قائمة- وعدد المستفيدين منها.	(02-03)
96	مقارنة عدد السكنات المعروضة من طرف OPGI مع عدد القروض الممنوحة من CNEP-BANQUE لوكالة قائمة خلال الفترة 2010 - 2014	(03-03)
97	تطور منح القروض السكنية الخاصة بالأفراد خلال الفترة من 2011-2014م من قبل البنوك العمومية CNEP-BANQUE, CPA, BDL, BNA	(04-03)
100	مستوى تطور طلبات الحصول على قروض سكنية من طرف CNEP-BANQUE, CPA, BDL, BNA	(05-03)
102	أهم الشروط والخصائص المتعلقة بالقروض السكنية المعروضة من قبل CNEP-BANQUE, CPA, BDL, BNA لسنة 2014م	(06-03)
105	حدود سلطة القرار منح القروض	(07-03)
106	مستويات سلطة التوقيع على القرض	(08-03)
108	تقسيمات عمولة التسيير والدراسة للقرض	(09-03)
110	كيفية تقديم القروض للخواص	(10-03)
111	نسبة المستحقات المقتطعة من الرواتب لتسديد القرض	(11-03)
116	يبيّن بطاقة فنية لأشغال البناء الخاصة بالزبون	(12-03)

قائمة الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
23	مخطط نظام الأوراق المالية.	(01-01)
60	العرض والطلب على الوحدات السكنية.	(01-02)
62	مخطط نظام التسهيلات المالية.	(02-02)
85	الهيكل التنظيمي العام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-	(01-03)
87	الهيكل التنظيمي لوكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط قلمة.	(02-03)
98	نسب مبالغ القروض السكنية الممنوحة من طرف البنوك العمومية في الفترة 2011-2014م.	(03-03)
99	تطور مبالغ القروض السكنية الممنوحة من طرف البنوك العمومية في الفترة 2011-2014م.	(04-03)
101	نسب الطلبات على القروض السكنية المعروضة من طرف البنوك العمومية في الفترة 2011-2014م.	(05-03)
104	تطور الطلبات على القروض السكنية المعروضة من طرف البنوك العمومية في الفترة 2011-2014م.	(06-03)

إن 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، وانعكاسات ذلك على مختلف جوانب الحياة الاقتصادية بصورة عامة، وبالرغم مما حققتة الجزائر من إنجازات في هذا المجال خاصة في السنوات الأخيرة، إلا أنه ما زال هناك العديد مما ينبغي إنجازه، و خاصة أن بلادنا التزمت كغيرها من البلدان بتوفير مأوى لائق للمواطن كحق أساسي، وبالتالي لابد من البحث في مختلف السبل والوسائل التي توصل إلى تحقيق الأهداف المرجوة، خاصة وأن قطاع السكن يحتاج إلى حل ملائم وناجع يترتب على اعتبارها قضية وطنية تستدعي التوعية.

ونظرا لأهمية قطاع السكن في الحياة الاقتصادية والاجتماعية لأفراد المجتمع وجب تجنيد جميع الفعاليات الإدارية والمالية لوضع إستراتيجيات شاملة بعيدة المدى، تأخذ بعين الاعتبار الأوضاع الحالية للبلاد وتأتي بحلول عملية على المدى القريب والمتوسط، ونظرا لهذه الأهمية يزداد الطلب و بإلحاح مشكلا أثرا سلبا على التوازن الاقتصادي والاجتماعي وهو ما يترجم أزمة السكن التي ما تكاد تنتهي حتى تزداد انتشارا نظرا لزيادة السكان دون زيادة تقابلها في عدد السكنات المنجزة، هذا ما أدى إلى تفاقم هذه الأزمة في الجزائر خاصة في التسعينات، بحيث صعب تحديد مستوى العجز القائم وهذا يربط الطلب على السكن بالقدرة الشرائية للفرد التي ضعفت، مما أدى إلى ضعف معدلات الادخار وعدم التمكن من شراء سكن لائق وهذا بسبب ثمن السكنات الباهض.

رغم ذلك إلا أن مجهودات الدولة متواصلة في إطار الإصلاحات التنموية وخاصة في مجال السكن، والتي كانت ولا تزال تهدف إلى تحقيق وتنفيذ سياسة رامية الى تحقيق هذا المطلب الأساسي من متطلبات الحياة الكريمة للمواطن، إذ كان لابد من إعادة هيكلة قطاع السكن خاصة ما تعلق بالجانب المالي، وذلك بإيجاد حلول جديدة لها علاقة بتمويل السكن، وبالفعل تم إنشاء هيئات مالية خاصة بذلك ونجد في مقدمتها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP، الذي عمل ومنذ نشأته سنة 1964 على تمويل السكن الاجتماعي والترقية العقارية، وذلك بجمع مدخرات المواطنين في بداية الأمر ثم تطور إلى منح القروض للخواص و ذلك بعد إصدار القانون المتعلق بالنقد والقرض لسنة 1990.

بالإضافة إلى هذا نجد الدولة الجزائرية تواصل في تقديم الدعم لهذا القطاع بإنشاء هيئات مالية أخرى تدعم قطاع السكن وكان هذا في بداية سنة 1997 وذلك بإنشاء الصندوق الوطني للسكن CNL، مع توفير الضمانات

والتأمينات اللازمة عن طريق إنشاء شركة الضمان والكفالة التعاونية والترقوية (F.G.C.M.P.I) و نظرا لمكانة قطاع السكن الحساسة في المجتمع و ضرورته البالغة في حياة المواطن، كان لابد للدولة البحث على أنظمة جديدة للتمويل تكون لها برامج تساعد بشكل أو بآخر على إصلاح القطاع .

فكان للدولة أن تتعامل مع البنوك التجارية، من خلال منح القروض العقارية للمواطن مع ضرورة إيجاد طرق ووسائل لضمان هذه القروض من حيث الالتزام على تسديدها في أوقات استحقاقها دون مشاكل، كل ذلك محاولة منها لإدماج البنوك كمصدر تمويل يمكن أن يساهم في حل معضلة السكن في الجزائر.

وبالفعل أنشأت شركة ضمان القروض العقارية (SGCI) سنة 1997 بهدف تسيير شروط القرض البنكي و معالجته وضمانه، كما تم إنشاء شركة إعادة التمويل الرهنى (SRH) والتي أعطيت لها الصلاحية في إعادة تمويل حافظات القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك و ذلك سنة 1998، مع العلم أن الاستثمار في هذا الميدان يحتاج إلى أموال ضخمة معظمها قروض متوسطة وطويلة الأجل والتي لا يمكن الحصول عليها إلا في إطار مالي متطور، هذا ما جعلنا نبحت في هذا المجال، حيث يشكل قطاع الإسكان قاطرة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، وأداة لإقرار دولة الحق والقانون وتثبيت مبادئ الإنصاف والمساواة كما يعتبر ضرورة للاستقرار النفسي والاجتماعي للإنسان، لذا فإن موضوع السكن يعد من أولويات الدول وذلك مما يلزمها بوضع آليات لتجاوز الاختلالات التي يعرفها قطاع السكن واتخاذ التدابير اللازمة لوضع حد لها.

وقد تبين أن الاختلالات في قطاع السكن لا تستدعي إصلاحات تشريعية وإدارية فقط بل إيجاد آليات ومصادر تمويل جديدة لدعم القطاع، ومن أجل معرفة الوضعية الحالية لقطاع السكن وكيفية تمويله في الجزائر، هذا ما قادنا إلى طرح إشكالية بحثنا في صيغتها التالية:

ما مدى فعالية صيغ التمويل البنكي لقطاع السكن؟ وهل يمكن الاعتماد عليها للقضاء على مشكل السكن في الجزائر؟

وسنحاول الإجابة عن إشكالية بحثنا من خلال الإجابة على التساؤلات الفرعية التالية:

- ما هي المشاكل التي تواجه قطاع السكن في الجزائر وما هي السياسات السكنية المتبعة في الجزائر؟
- ما هي آليات تمويل قطاع السكن، كيف تتم وما هي أهم المخاطر التي قد تنجم عنها؟
- ما هو موقع البنوك ضمن الأنظمة الجديدة لتمويل قطاع السكن في الجزائر؟
- ما هي أنواع التمويل التي يمنحها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وما مدى كفايتها فعاليتها؟

فرضيات البحث:

- من أجل الإجابة عن تساؤلات الإشكالية وضعنا الفرضيات التالية:
- قد يكون القضاء على مشاكل التمويل من أهم السبل الكفيلة بإنجاح البرامج السكنية.
 - يمكن للبنوك أن تلعب دورا مهما في تمويل البرامج السكنية وفقا للقواعد التجارية المعمول بها.
 - يندرج دور البنوك في تمويل قطاع السكن في الجزائر في إطار توفير مصادر تمويل للفئات المتوسطة الدخل والحد من الدعم المتواصل من طرف خزينة الدولة والذي لم تعد قادرة على التكفل به نظرا لحجم الطلب المتزايد.
 - القروض السكنية التي يمنحها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مختلفة الصيغ وبأساليب دعم مشجعة يمكن أن تكون ذات فعالية في جلب الزبائن وبالتالي تغطية نسبة كبيرة من حاجات الأفراد المتزايدة.

أسباب اختيار الموضوع:

- محاولة معرفة أسباب الأزمة السكنية التي أخذت تتزايد يوما بعد يوم في الجزائر وخاصة الأسباب المتعلقة بجانب التمويل.
- موضوع البحث يندرج ضمن اختصاصنا، كون دور البنوك في تمويل قطاع السكن من بين الأدوار التي يمكن أن تؤديها في تنمية وتطوير الاقتصاد الوطني، وبالتالي هو موضوع يحتاج منا إلى الدراسة والتحليل.

أهداف البحث:

- التعرف على السياسات التي تطبقها الدولة للنهوض بهذا القطاع.
- التعرف على تفعيل دور البنوك في دعم طالبي السكنات.
- إبراز واقع السكن في الجزائر والمشاكل التي تعيق فعاليته.
- الاطلاع على كيفية تمويل السكن من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

أهمية البحث:

- الأهمية التي يكتسبها الموضوع في حد ذاته وتأثيراته الكبرى على المستوى الاقتصادي والاجتماعي.
- يعتبر قطاع السكن من المواضيع القادرة على هز الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي للدولة في حالة عدم الاهتمام به، فالاستثمار في قطاع السكن يؤدي إلى تنشيط الاستثمار في قطاعات أخرى مرتبطة به كقطاع مواد البناء وغيرها.
- يشكل بناء أو شراء سكن أهم حافز للفرد من أجل كسب الراحة والأمن وتسهيل المعيشة.

منهج البحث:

-لقد اعتمدنا في الدراسة إلى المنهج الوصفي وهو يعتبر أنه محاولة الوصول إلى المعرفة الدقيقة والتفصيلية لتمويل البنكي من خلال تقديم بعض المفاهيم وكذلك مكانة وأهمية التمويل البنكي.

-وكذلك اعتمدنا على المنهج التحليلي وهو منهج يهدف للتعرف على كافة المستجدات المتعلقة بقطاع السكن من خلال دراسة السكن والتمويل السكني والأنظمة المطبقة في تمويل السكن وخاصة نموذج تمويل السكن في الجزائر .

-المنهج التاريخي وذلك بالرجوع في كل مرة إلى تاريخ ظهور المشكلة وتاريخ نشأت المؤسسات الممولة.
-وأخيرا على منهج دراسة حالة وهو الذي يركز الاهتمام على حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة قالم- وهذا من خلال عرض أهم صيغ التمويل المقدمة من طرف الوكالة وتقييم مساهمة الوكالة في تمويل السكن وكيفية دراسة ملف قرض.

حدود الدراسة:

الحدود المكانية: قمنا بدراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة قالم-
الحدود الزمنية: قمنا بدراسة دور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في الفترة الممتدة من سنة 2010 إلى سنة 2014
تقسيمات البحث:

من أجل الإحاطة بالموضوع واختبار مدى صحة الفرضيات، ومن أجل الوصول إلى النتائج النهائية للدراسة قسمنا البحث إلى ثلاثة فصول جاءت كالتالي:
الفصل الأول الذي يتناول الآليات البنكية في تمويل قطاع العقار، والذي سوف نتطرق فيه إلى الإطار العام للتمويل البنكي، ثم الإطار العام للتمويل العقاري ودور البنوك، وكذلك الإطار العام للقروض العقارية.

الفصل الثاني الذي يمثل واقع تمويل قطاع السكن في الجزائر والذي سوف نتعرض فيه على واقع قطاع السكن بالجزائر، ليتم التطرق بعد ذلك إلى السوق السكنية في الجزائر وإستراتيجية تمويلها وبعد ذلك إلى الأنظمة الجديدة لتمويل العقار في الجزائر.

وأخيرا الفصل الثالث الذي يمثل الدراسة الميدانية في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة قالم- وذلك لدراسة فعالية التمويل البنكي للسكن حيث تم التطرق للتقديم العام للوكالة وعرض أهم منتجات الصندوق وكذلك مساهمته في تمويل قطاع السكن وأهم إجراءات منح القروض العقارية من طرف الوكالة وكيفية دراسة ملف قرض سكني، بالإضافة إلى إبراز دور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل قطاع السكن من خلال الإجراءات المتخذة من قبل الوكالة لتمويل قطاع السكن وتقييم حجم القروض العقارية مقارنة بعدد السكنات ودور التمويل البنكي في الحد من مشكل السكن في الجزائر.

صعوبات البحث:

صادفتنا في هذا البحث عدة صعوبات نذكر منها:

- قلة المراجع في هذا الموضوع.
- نقص الدراسات السابقة المتعلقة بهذا الموضوع، خاصة أنه فيه جانب قطاع السكن وقطاع البنوك.
- المستجندات التي عرفتها الوكالة مؤخرا فيما يتعلق بالاتفاقية بين الوكالة والجامعة مما تسبب في عرقلتنا لانجاز التربص بينك وكالة قالمة والذي هو محل الدراسة التطبيقية.
- توفر بعض المراجع باللغة الأجنبية وصعوبة الترجمة.

تمهيد

تمثل عملية التمويل دورا هاما في مختلف جوانب الحياة الاقتصادية، فهي الشريان الحيوي الذي يمد القطاع الاقتصادي بمختلف وحداته ومؤسساته بالموارد المالية اللازمة للقيام بعملية الاستثمار وتحقيق التنمية ودفع عجلة الاقتصاد نحو الأمام، وبقدر ما يكون حجم التمويل كبيرا يتم استثماره بكفاءة وفعالية بقدر ما يكون العائد أو الربح الذي يعتبر هدفاً لأي نشاط اقتصادي كبيراً.

وتؤدي البنوك دوراً بالغ الأهمية في الحياة الاقتصادية، وذلك من خلال الوساطة التي تقوم بها بين مختلف المتعاملين الاقتصاديين، ويتمثل دورها الأساسي في جمع الفوائض المالية وتحويلها لوحدة العجز المالي، فقطاع العقار يحتاج كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الأخرى إلى مبالغ مالية تستخدم في تمويل بعض عمليات بناء العقارات التي تتطلب طرق تمويل مختلفة، وتعتبر القروض العقارية من أهم القروض التي تمنحها البنوك، ونظراً لطبيعتها المختلفة عن بقية القروض فإن منحها وإدارتها وتسيير مخاطرها تكتسي أهمية بالغة لدى إدارة البنك سواءً لاختلاف طبيعتها ومصادر تمويلها أو لمدة منحها واستحقاقها.

المبحث الأول: الإطار العام للتمويل البنكي

يعتبر التمويل البنكي من المواضيع الهامة التي تزيد أهميتها في الوقت الحاضر، نظرا لدوره في تأمين انتقال الأموال من وحدات الفائض إلى وحدات العجز، ولقد شهد حقل التمويل البنكي تطورا سريعا في كثير من السنوات، ففي الاقتصاد المعاصر أصبح التمويل البنكي يشكل أحد المقومات الأساسية لتطوير القوى المنتجة وتوسيعها وتدعيم رأس المال.

المطلب الأول: ماهية التمويل البنكي

الفرع الأول: تعريف التمويل البنكي

يعرف على أنه: " ذلك التمويل الذي يتم عن طريق الجهاز البنكي المحلي، والذي يعتبر المصدر الأساسي في تمويل التنمية الاقتصادية الوطنية"¹.

إن البلدان النامية ومنها الجزائر تعتمد على التمويل البنكي بصفة كبيرة في تمويل مشاريعها التنموية، ولهذا يسمى الاقتصاد الجزائري باقتصاد المديونية.

وتعتبر مكونات النظام البنكي بأشكالها المختلفة أهم المنشآت المالية في تزويد قطاع الأعمال سواء كان خاص أو عام بالاحتياجات التمويلية المتمثلة في تمويل كل من رأس المال الثابت ورأس المال العام وذلك عن طريق قروض طويلة، متوسطة وقصيرة الأجل، ويمكن الإشارة إلى أن تمويل رأس المال الثابت عادة ما تقوم به البنوك المتخصصة العقارية، الزراعية، الصناعية وكذلك بنوك الاستثمار في بعض الأحيان تقوم بها البنوك التجارية وفقا للتنظيمات البنكية وضوابط البنوك المركزية، وفيما يتعلق بتمويل رأس المال العام وذلك لمقابلة المخزون السلعي واحتياجات التشغيل النقدية والأجور... الخ فتقوم بها البنوك التجارية والمتخصصة².

الفرع الثاني: مكانة وأهمية التمويل البنكي

تحتل البنوك مركزا حيويا في النظم الحديثة، من خلال الدور التمويلي الذي تؤديه في شتى مجالات النشاط الاقتصادي، الذي كلما نما واتسع زادت معه أهمية ودور البنوك في تطور الدول وتنبع الحاجة إلى التمويل البنكي من عدم وجود توافق زمني بين الإجراءات والنفقات داخل الاقتصاد وقد أدى هذا الوضع المستمر إلى وجود وحدات لديها فائض في وقت ما، ووحدات أخرى لديها عجز فظهرت المصارف لتلبية احتياجات ذوي العجز بتجميع أموال ذوي الفائض وإقراضها لذوي العجز، وتؤدي هذه العملية إلى تأثيرات جانبية على الاقتصاد كزيادة معدلات التضخم وزيادة الكتلة

¹ محمد كمال خليل الحمزاوي، "اقتصاديات الائتمان المصرفي"، منشأة المعارف، الطبعة الثانية، مصر، 2000م، ص403.

² محمد عبد العزيز عجيبة، وآخرون، "التنمية الاقتصادية دراسات نظرية وتطبيقية"، الدار القومية للنشر والطباعة، بدون طبعة، مصر، دون سنة نشر، ص255.

النقدية نتيجة التوسع في منح الائتمان، لذلك يقوم البنك المركزي بتنظيم عمليات الائتمان باستخدام أدوات ووسائل السياسة النقدية.

وتعمل البنوك على تمويل النشاط الاقتصادي معتمدة على مواردها الخارجية من الودائع وعلى مواردها الداخلية متمثلة في احتياطياتها ومخصصاتها وأرباحها، فالمساهمة الحقيقية للبنوك كعضو حيوي في الحياة الاقتصادية للمجتمعات، هي منح الائتمان بالدرجة الأولى التي تتفق مع توفير الأمان لأموال المودعين وبما يحقق الرفاهية للمجتمع ويتفرع عن هذا الدور التمويلي خدمات أخرى.

يعتبر البنك أداة من أدوات الاستثمار تتركز استثماراته في حقوق مالية (قروض، أسهم، سندات) وباستثماره لأموال عملائه يمول مشروعات جديدة.

تقوم البنوك بعمليات التصدير والاستيراد فتساهم في توفير احتياجات الدولة من السلع الرأسمالية والسلع الوسيطة لزيادة حجم الإنتاج وتحسين جودته، وعن طريق وساطتها يتم تشجيع تصدير السلع الوطنية وبذلك توفر مورد للدخل من العملات الأجنبية.

الفرع الثالث: مفهوم التمويل البنكي العقاري

يعرف: "بأنه كل نشاط تمويلي بهدف الاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية والمباني المخصصة للنشاط التجاري، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهنا رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول"¹.

لقد جاء هذا التعريف عاما لمعالجة التمويل العقاري، وباعتبار إمكانية ممارسة التمويل من قبل البنوك فإنها تدخل ضمن الطائفة التي تمارس هذا النشاط.

ويعرف أيضاً: "بأنه النشاط الذي تباشره المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة بهدف منح الائتمان في مجال إنشاء أو تملك أو إصلاح المساكن، أو القيام بأعمال البناء والعقارات مخصصة لتملكها من قبل الأفراد، أو منح قروض للشركات العاملة في مجال المساكن ذات الإيجارات المعتدلة"².

وباعتبار أن البنوك تعد من المؤسسات المالية طالما أنها تقوم بتلقي الودائع ومنح القروض، وأن المؤسسات المالية تقوم بمنح القروض فحسب، فإنها تدخل ضمن هذا التعريف.

¹ المادة الأولى من قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم 148 لسنة 2001م، جريدة رسمية، 24 يوليو 2001، مصر.

² ثروت عبد الحميد، "اتفاق التمويل العقاري"، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، بدون طبعة، مصر، 2002م، ص 10.

أو هو عبارة عن: "قرض طويل الأجل منح مقابل رهن العقار، حيث يحتفظ البنك بصك حيازة العقار يقوم العميل بسداد كامل القرض العقاري ومن ثم يتم نقل الملكية للعميل"¹.

ويختلف اتفاق التمويل العقاري بهذا عن المفاهيم المشابهة، فيختلف عن اتفاق الائتمان الاستهلاكي المخصص للحصول على السلع الاستهلاكية، من جوانب عدة، لعل من أهمها يتمثل في محل الاتفاق ونوعية الضمانات المقدمة، والهدف المبتغى من وراء العملية القانونية برمتها، فغالبا يكون اتفاق الائتمان الاستهلاكي قصير المدى، ومنخفض في قيمته، نظرا لأنه يهدف إلى تمويل حاجات الفرد من السلع الاستهلاكية، كما يكتفي فيه بالضمانات الشخصية التي تقدم من جانب من حصل على التمويل، أما اتفاق التمويل العقاري، فيستغرق تنفيذه مدة متوسطة أو طويلة الأجل، كما أن القيمة تكون مرتفعة، نظرا لوقوعه على العقارات، ومن هنا كانت ضرورة تقديم ضمان عقاري.

كما يختلف التمويل العقاري عن اتفاق الائتمان الإيجاري (الاعتماد الإيجاري)، فهذا الأخير عبارة عن عملية يقوم بموجبها بنك أو مؤسسة مالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا لذلك، وبوضع آلات أو معدات أو أية أصول مادية أخرى بحوزة مؤسسة مستعملة على سبيل الإيجار مع إمكانية التنازل عنها في نهاية الفترة المتعاقد عليها، فيتم التسديد على أقساط يتفق بشأنها تسمى ثمن الإيجار².

ومن هذا التعريف توضح نتيجة غاية في الأهمية، وهي أن عناصر الملكية تنجزاً بين طرفي الاتفاق حيث ينتقل المستأجر سلطة الاستعمال وسلطة الاستغلال، في حين يحتفظ المؤجر بسلطة التصرف، باعتباره مالكا، حتى نهاية العقد، أما فيما يتعلق باتفاق التمويل العقاري فإن ما يدفعه المستثمر هو في حقيقته سداد لأقساط القرض، كما أنه يحتفظ بكل عناصر حق الملكية، ويكون بإمكانه التصرف في العقار موضوع العقد، في حدود الشروط التي يتضمنها اتفاق التمويل العقاري الذي أبرمه الممول.

المطلب الثاني: التمويل البنكي بالقروض

تظهر الاحتياجات التمويلية للمنشآت الاقتصادية بسبب قصور الموارد المالية المتاحة لديها عن مقابلة متطلبات نشاطها وتحقيق أهدافها، وتعتبر القروض المصرفية مصدرا هاما لإشباع تلك الاحتياجات التمويلية.

وتتنوع احتياجات المنشآت سواء كانت تعمل في مجال التجارة أو الصناعة أو الزراعة أو الخدمات بين احتياجات تتعلق بتمويل رأس المال الثابت واحتياجات تتعلق بتمويل رأس المال العامل.

¹ علي محمد شلهوب، "شؤون النقود وأعمال البنوك"، شعاع النشر والعلوم، الطبعة الأولى، سوريا، 2007، ص 312.

² الطاهر لطرش، "تقنيات البنوك"، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر، 2003م، ص 76.

الفرع الأول: مفهوم القروض ووظائفها

أولاً: تعريف القرض

التعريف باللغة العربية: "اتّمن فلان فلانا: عده أي اعتبره أميناً وائتمن فلان فلان على كذا: اتّخذ أميناً عليه، والائتمان هو أن تعد أي تعتبر المرء أميناً، أي جديراً يرد الأمانة إلى أهلها، أي جديراً بالثقة".

تعني *créditeur* أصلها هو الكلمة اللاتينية *crédit* التعريف باللغة الأوروبية: "الكلمة المقابلة للائتمان

عدة معاني بالعمل البنكي وهي الائتمان، الاعتماد، التسليف والقرض"¹.

التعريف بلغة القانون: "له معنى واسع، والذي يعني تسليم الغير مالا منقولاً أو غير منقول على سبيل الدين أو الوديعة، أو الوكالة، أو الإيجار، أو الإعارة، أو الرهن".

التعريف بلغة الاقتصاد: الائتمان يعني: "تسليف المال واستثماره في الإنتاج والاستهلاك وهو يقوم على عنصرين أساسيين هما: الثقة و المدة سواء كان المقرض شخصاً طبيعياً أو معنوياً".

إن القروض هي من أفعال الثقة بين الأفراد ويتجسد القرض في ذلك الفعل الذي يقوم بواسطة شخص ما هو دائن (ويتمثل هذا الشخص في حالة القروض البنكية في البنك ذاته) يمنح الأموال (بضاعة ونقود) إلى شخص آخر هو المدين أو يعده بمنحها إياه أو يلتزم بضمانه أمام الآخرين وذلك مقابل ثمن أو تعويض وهو الفائدة².

ثانياً: وظائف القروض

1-وظيفة تمويل الإنتاج: أصبح اللجوء إلى البنوك أمراً ضرورياً لتمويل العمليات الاستثمارية بسبب تزايد احتياجات الاستثمارات الإنتاجية والتي تستوجب قدراً كبيراً من رؤوس الأموال الخاصة، كما يمكن للمستثمرين عن طريق إصدارهم السندات بيعها للمشروعات والأفراد، كما أن المؤسسات الائتمانية تلعب دور الوسيط فيما بين المدخرين والمستثمرين، وهذه الوساطة تساعد على تسهيل وتسريع زيادة حجم الاستثمار والإنتاج في الاقتصاد الوطني، هذا فضلاً عن تقديم البنوك للقروض مباشرة للمستثمرين مما هو متوفر لديها من ودائع المدخرين.

2-وظيفة تمويل الاستهلاك: إن المقصود بوظيفة تمويل الاستهلاك هو حصر المستهلكين على السلع الاستهلاكية، التي قد يعجز الأفراد عن توفير القدر المطلوب منها (السلع الاستهلاكية الحاضرة) بواسطة دخلهم الجاري، لذا يمكنهم الحصول على هذه السلع بواسطة القروض التي تقدمها لهم هيئات مختلفة، ويكون دفع أثمان هذه السلع بفترات مستقبلية مناسبة،

¹ علي بن هادية، بلحسن البليش، "القاموس الجديد للطلاب"، المؤسسة الوطنية للكتاب 3 شارع زغود يوسف، بدون طبعة، الجزائر، 1991م، ص، ص 9،8.

² شاكر القزويني، "محاضرات في اقتصاد البنوك"، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية بن عكنون، الطبعة الثانية، الجزائر، بدون سنة نشر، ص 91.

مما يساعد الأفراد على توزيع إنفاقهم الاستهلاكي عبر الزمن، ويساعد القرض الاستهلاكي أيضا على تنشيط جانب الطلب على السلع والخدمات الاستهلاكية، ومن ثم يساهم في زيادة رقعة السوق وزيادة حجم الإنتاج والاستثمار".

3-وظيفة تسوية المبادلات: وهذا يعني استخدام القروض بصورة واسعة في تسوية المبادلات وإبرام الذمم بين الأطراف المختلفة، ويمكن ملاحظة مثل هذا التعامل والاستخدام للنقود البنكية في المجتمعات المتقدمة اقتصاديا، إذ إن معظم التعامل في تسوية المبادلات السلعية تتم بشيكات كوسيلة للدفع أو وسيطا للتبادل مع اعتماد أقل على النقود الحاضرة في القيام بهذه المهمة، وهذا ناشئ عن تقدم العادات البنكية في المجتمع، كما أن قيام البنوك التجارية بخلق الودائع واستخدام أدوات الائتمان الأخرى، من أوراق مالية وكمبيالات ساعد كثيرا على تسهيل عمليات المبادلة وتوسيع حجمها.

إن الوظائف الأساسية المذكورة للقروض البنكية تنعكس آثارها بصورة واضحة على النشاط الاقتصادي عموما، وعلى بقية المتغيرات الأساسية في الاقتصاد الوطني خصوصا، وفي مقدمة هذه المتغيرات الدخل القومي، الاستثمار، الاستهلاك والادخار¹.

الفرع الثاني: أنواع القروض

يتم تصنيف القروض في مجموعات تبعا لأسس مختلفة كما يلي².

أولاً: القروض وفقا لأجل الاستحقاق: وتنقسم إلى قروض قصيرة الأجل تستحق الدفع خلال مدة لا تتجاوز عام، وقروض متوسطة الأجل تستحق الدفع خلال مدة لا تتجاوز عادة سبع سنوات، وقروض طويلة الأجل تمتد سريانها لمدة تتجاوز 7 سنوات.

ثانياً: القروض وفقا لنوع الضمان: وتنقسم إلى قروض بضمانات عينية، وضمانات بقروض شخصية، وقروض لا تقابلها ضمانات وتبعا لتنوع الضمانات العينية التي تقابلها البنوك تنقسم القروض بضمانات عينية إلى قروض بضمان أوراق تجارية، وقروض بضمان أوراق مالية، وقروض بضمان معادن مثل: الذهب والفضة، وقروض بضمان بضائع أو محاصيل زراعية، وقروض بضمانات عقارية.

أما القروض بضمانات شخصية فتستند إلى وجود كفالة من مؤسسة مالية كبنك أو شركة تأمين أو في أحد الأشخاص ذوي الملاءة والسمعة الحسنة (سواء كان شخص طبيعي أو شخص اعتباري).

¹ مرجع نفسه، ص 98.

² محمد فتحي البدوي، "إدارة البنوك"، المكتبة الأكاديمية القاهرة، بدون طبعة، 2012م، ص، ص273، 274.

وأخيراً تأتي القروض التي لا يقابلها ضمانات وتمنح استناداً إلى المركز المالي للمقترض وقدرته على الوفاء وحسن سمعته وتعد القروض مقابل التنازل عن عقود من قبيل القروض التي لا تقابلها ضماناً، إذ لا يتوفر لها إمكانية السداد في واقع الأمر إلا إذا أقام المقاول أو المورد بتنفيذ تعاقداته على نحو مرضي.

ثالثاً: القروض وفقاً لأسلوب الاستخدام: قد يستخدم القرض مرة واحدة وقد يمنح في شكل اعتماد في حساب جاري يسمح للمقترض بأن يسحب ويسدد في أي وقت دفعات من القرض بشرط عدم تجاوز المديونية للحد المصرح به.

رابعاً: القروض وفقاً لأسلوب السداد: في هذا الشأن قد يتم سداد القرض دفعة واحدة في تاريخ محدد، أو على أقساط شهرية أو ربع سنوية أو نصف سنوية أو سنوية متساوية أو غير متساوية القيمة.

خامساً: القروض وفقاً للشكل القانوني للمقترضين: وتنقسم إلى القروض الممنوحة للهيئات والمؤسسات الحكومية، وقروض الشركات المساهمة وقروض لشركات التوصية البسيطة، وقروض لشركات التضامن وقروض للأفراد والمنشآت الفردية والقروض للجمعيات التعاونية.

سادساً: القروض وفقاً للقطاعات المقترضة: وتنقسم إلى قروض لقطاع التجارة والصناعة، والزراعة والقروض لقطاع الخدمات.

سابعاً: القروض وفقاً للغرض: وتنقسم إلى ثلاث أقسام هي:

1- قروض استهلاكية: وتستخدم في الحصول على سلع للاستهلاك الشخصي أو لدفع مصروفات مفاجئة لا يمكن للدخل الحالي للمقترض مواجهتها ويتم سدادها في دخل المقترض في المستقبل أو تصفية لبعض ممتلكاته ويقدم ضمانات لها.

2- قروض استثمارية: تمنح أساساً إلى الجزء الأعلى من الأصول فهي عبارة عن مجموعة القروض الموجهة لتعويض مجموعة النقائص في النشاط الاستثماري الذي ينتج عن عجز في رأس المال العامل، ويكون هذا القرض مخصص لشراء مباني أو آلات صناعية وهناك ثلاثة أنواع من قروض الاستثمار وهي: قروض طويلة الأجل، قروض قصيرة الأجل، القرض التجاري.

3- قروض الاستغلال: هي قروض موجهة لتمويل نشاطات الاستغلال وتتميز بقصر مدتها، لا تتعدى ثمانية عشر شهراً وتتبع البنوك عدة طرق لتمويل هذه الأنشطة وذلك حسب طبيعة النشاط والوضعية المالية للمؤسسة أو الغاية من القرض.

المطلب الثالث: التمويل البنكي للسكن

إن الحديث عن التمويل البنكي لا يقصد به القروض الممنوحة من طرف البنوك فقط، وإنما نضيف لها الدولة التي يحصل عليها المستفيدون من القروض البنكية حيث تكون هذه المساعدات بمثابة محفز للبنوك التجارية على التوسع في منح القروض وتسهيل لمن ينشط في سوق السكن أو يرغب في الحصول على السكن، ووفقا لمعيار الجهة الممولة يمكن التمييز بين القروض الخاصة بالمتعهدين العقاريين، الذين يقومون بعمليات الإنتاج السكني، والقروض الخاصة بالأشخاص الطبيعيين الذين يكون طلبهم على القروض السكنية لتمويل عمليات الشراء أو البناء أو التوسيع أو الترميم.

الفرع الأول: القروض الخاصة بتمويل متعهدي البناء

هي قروض قصيرة الأجل تقدمها البنوك لمتعهدي البناء بهدف تغطية احتياجات الخزينة، طول فترة إنتاج العملية العقارية، وتمثل عملية الإنتاج العقاري في بناء المساكن جديدة توجه إلى البيع وتطبيق مخططات السكن¹.

أولاً: القروض الخاصة بتمويل الأراضي: هي قروض تمنح للمتعهدين العقاريين بغرض شراء قطع أراضي تخصص لبناء المساكن، طبعاً بعد قيام البنوك التجارية بدراسة برنامج العملية العقارية بالاعتماد على المعطيات الخاصة بأسعار المساكن، وضعية ومتطلبات السوق وموقع الأرض، هذا النوع من القروض قد يكون أمراً ضرورياً في حالة إلزامية شراء الأرض قبل الحصول على الأمور اللازمة الناتجة عن مساهمة الشركاء، وإذا كانت تكلفة الأرض تفوق قيمة الأموال المجمعة للتمويل.

ثانياً: القروض المرافقة: هي قروض قصيرة الأجل تعنى بتمويل البرنامج العقاري أي مختلف المراحل الأولية لعملية البناء، بالإضافة إلى تغطية العجز في خزينة المتعهد العقاري، فهي تسمح لهذا الأخير بالبدء في الأشغال حتى قبل الحصول على الأموال من المشاركين في العملية العقارية، ويلاحظ أن هذه القروض تأتي بعد الحصول على الأرض لهذا يمكن أن تكون قروضا مكتملة لقرض تمويل الأرض.

وتحدد قيمة القرض وشروط منحه (معدلات الفائدة، مدة القرض وكيفية تسديد) على أساس دراستين عاديتين، الأولى هي الدراسة المالية من خلال التركيز على نسب الخزينة ورأس المال العامل والاحتياجات من رأس المال العامل، والثانية دراسة اقتصادية تتناول جوانب متعددة تتمثل أساساً في التوجهات التي يعرفها القطاع السكني بالإضافة إلى الجوانب التسويقية التي قد تشغل حيزاً مهماً.

ثالثاً: قروض التمويل المبدئية: هي قروض قصيرة الأجل تمنحها البنوك لتمويل متعهدي البناء للبدء في إنجاز الأشغال المرتبطة بالبرامج العقارية الخاصة بالمساكن الإيجارية في الأوقات المحددة في انتظار مساهمة فرع المقاولين من تكلفة العملية بـ 25% تعتبر هذه القروض مكتملة لرؤوس الأموال الخاصة، التي تحددها البنوك الممولة كحد أدنى، بالإضافة إلى حد

¹ ابتسام طوبال، "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة قسنطينة، 2005/2004م، ص، ص70، 71.

معين من عقود مسبقة لعمليات البيع تغطي ما يقارب 25-40% من قيمة البيع الإجمالية وتتكون رؤوس الأموال الخاصة من:

1- مساهمة رأس المال المتعهد العقاري: هي مساهمة تتغير بشكل كبير حسب طبيعة المتعهد العقاري الذي يمكن أن يكون:

متعهد مالي: يتصرف في رؤوس أموال هامة، قد ينتمي إلى مجموعة مالية أو إلى مؤسسة ضخمة متخصصة في عمليات البناء، ويساهم بنسبة 20% من سعر التكلفة.

متعهد خدمة: لا يستطيع أن يساهم إلا بجزء قليل من سعر تكلفة العملية، بحيث تقدر هذه المساهمة بـ 2-3%.

2- مساهمة رأس مال الشركاء: وهم:

- المؤسسات المالية التي غالبها تابعة لبنوك أو مؤسسات مالية متخصصة في التمويل العقاري.
- البنوك التي لا تدخل بصفتها كمقرضة وإنما كمشاركة في العملية العقارية، وبالتالي ستحصل على عائد يتمثل في جزء من الأرباح في حالة تحقيقها.
- الأفراد وإن كان الرجوع إليهم محدودا بالنظر إلى محدودية الموارد التي يمكن أن يوفرها لتمويل العمليات العقارية التي تتطلب موارد مالية كبيرة.

الفرع الثاني: القروض الخاصة بتمويل الأفراد والعائلات

هي قروض طويلة الأجل تختص بتمويل أي عملية عقارية، سواء كانت شراء مباني أو مساكن جديدة أو قديمة، مخصصة للإقامات الرئيسية أو الثانوية أو للنشاط التاجيري وهي تأخذ ثلاثة أشكال¹: القروض الخاصة بالقطاع النظامي، القروض الخاصة بالنظام المساعد، والقروض الخاصة بالقطاع الحر.

أولاً: القروض الخاصة بالقطاع النظامي: هي قروض تمنح من طرف البنوك حيث تحدد شروط المنح عن طريق قوانين ولوائح تنظيمية معينة كونها تعمل ضمن برنامج محدد، ويدخل في إطارها قروض الادخار السكني والقروض الاتفاقية وقروض الملكية الاجتماعية وقروض تأجير الوسيط.

1- قروض الادخار السكني: ينتج عن نظام الادخار السكني، هدفه منح قروض سكنية بمعدلات فائدة متميزة لفئة معينة من المتعاملين وهم المتعاملون الذين قاموا بتوظيف أموالهم في شكل ودائع إما في حساب للادخار السكني، أو في مخطط للادخار السكني.

¹ منير صالح هندي، "إدارة الأسواق المالية"، المكتب العربي الحديث، بدون طبعة، الاسكندرية، 1992م، ص 140.

2- القروض الاتفاقية: هي قروض تمنح من طرف البنوك بموجب اتفاقيات أبرمت مع الدولة حيث تمنح الدولة

مساعدات للمستفيدين من هذه القروض، والمستفيدون هم أشخاص طبيعون يرغبون في شراء مساكن قديمة أو جديدة أو البناء أو التوسع، أو الترميم، وتكون بمثابة الإقامة العائلية لهم.

3- قروض الملكية الاجتماعية: هي قروض شبيهة بالقروض الاتفاقية تمنح من طرف البنوك التجارية، وتتميز

بمواصفات تتيح لأصحاب الدخل المحدود التي لا يجب أن تتجاوز حدا معيناً محدد بموجب قوانين وتشريعات منظمة للحصول على السكن، وقروض الملكية الاجتماعية تمول عملية امتلاك أو توسيع أو بناء الاقامات الرئيسية فقط، أي أنها تسعد الاقامات الثانوية والاقامات الخاصة بعمليات التأجير.

4- قروض التأجير الوسيط: هي قروض تختص بتمويل المساكن الموجهة للتأجير لصالح أشخاص تكون دخولهم

مرتفعة، بحيث لا تسمح لهم بالاستفادة من المساكن الاجتماعية وفي نفس الوقت غير كافية للقيام بعمليات التأجير من القطاع الحر، توجه هذه القروض لتمويل عمليات شراء الأراضي المخصصة للبناء، شراء سكن جديد أو قديم، إعداد وتهيئة المحلات غير المخصصة للإقامة لتحويلها إلى مساكن.

ثانياً: القروض الخاصة بالقطاع المساعد(المعادن): يغطي هذا النوع من التمويلات مجموع القروض السكنية التي تستفيد من إعانات الدولة والتي تمنح لفئة اجتماعية معينة كما أنها تتيح الفرصة للبنوك التجارية من توسيع نشاطها، حيث يمكن التمييز بين نوعين هما: القروض المساعدة (المعاونة) والإعانات.

1- القروض المساعدة: تتمثل في القروض المقدمة لتمويل امتلاك إقامة رئيسية عن طريق القروض ذات معدلات

الفائدة الصفرية وتمويل العمليات الخاصة بالتأجير عن طريق القرض التآجيري المساعد.

2- القروض المقدمة من طرف الدولة: هي إعانات تقدمها الدولة عن طريق موارد ميزانيتها بهدف تخفيض

التكاليف التي يتحملها المقترض، سواء عن طريق رفع قيمة الأموال الخاصة، أو عن طريق التأثير المباشر على قيمة الدفعات المستحقة.

ثالثاً: القروض الخاصة بالقطاع الحر: يضم قروض السكن التي لا تخضع إلى تنظيمات خاصة، غير تلك التي تتعلق

بتسديد القروض وتحديد معدلات الفائدة بهدف حماية حقوق المقرض والمقترض، القروض الخاصة بهذا القطاع عديدة ومتنوعة، وهي القروض المسددة على أقساط والقروض المسددة على دفعة واحدة.

المبحث الثاني: الإطار العام للتمويل العقاري

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الأخرى إلى مبالغ مالية والتي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرق تمويل مختلفة عن باقي الاستثمارات الأخرى وهذا راجع إلى السياسة الاقتصادية والاجتماعية للسكن.

المطلب الأول: مفهوم التمويل العقاري وأهميته

الفرع الأول: مفهوم العقار وأهميته

أولاً: مفهوم العقار: إن المفهوم البسيط للعقار والذي يتألف عادة من الجدران والسقف، يبقى بعيداً كل البعد عن المفهوم الحقيقي والشامل له، إن مفهوم العقار الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة واستقرار، هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد، باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة¹.

- وفي هذا الصدد، يرى المفكر " نغيت آدم Nevitt Adam " من خلال كتابه " المشكل الاقتصادي للعقار " على أن العقار عبارة عن " حق وإحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة"². من الناحية الاقتصادية ينظر للعقار على أنه: " ذلك المورد الذي بواسطته يمكن تلبية حاجات المجتمع في مختلف المجالات بما يحقق منافع للأفراد ويخدمها سواء كان ذلك بصفة مباشرة أو غير مباشرة"³.

ثانياً: أهمية العقار

1- الأهمية الاقتصادية للعقار: يتميز قطاع السكن بجملة من الخصائص من الناحية الاقتصادية أهمها⁴:

- يعد مشكل العقار من أهم المشاكل التي تواجهها المجتمعات، خاصة المجتمعات الحضرية فعلى الصعيد الاقتصادي، يمثل العقار في المتوسط نسبة تتراوح بين 60 إلى 70 % من مجموع النشاط الصناعي العمراني، ويشغل في المتوسط عمالة تتراوح ما بين 150000 إلى 170000 عامل (أي يتراوح بين 7 إلى 9 % من الفئة النشطة)، كما يمثل الاستثمار السنوي في إنجاز العقارات بنسبة تتراوح بين 6 إلى 8 % من الناتج الوطني الخام وبين 25 إلى 33 % من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة.

¹ ريفقة دبابش، "تقييم فعالية سياسات تمويل السكن الاجتماعي وقدرتها على تخفيف أزمة السكن في الجزائر"، الجزائر، 2005م، ص20.

² ابتسام طوبال، مرجع سبق ذكره، ص 90 .

³ مختار حديد، " العقار من الندرة وسوء التسيير إلى حتمية أنتهاج أسلوب التخطيط"، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2002م، ص 7.

⁴ جمال جميل، " نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر"، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراة في التسيير، ضعبة تسيير مؤسسات، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010-2011م، ص 15.

- إن الدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية وبالخصوص صندوق النقد الدولي من خلال مناقشته لموضوع إنجاز العقارات في إطار الاقتصادي الكلي، أدركت العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبته للاقتصاد الوطني من جهة، والقطاعات الأخرى من جهة أخرى.
- حيث أن التكامل الذي تحدته هذه القطاعات فيما بينها من شأنه أن يوفر العمالة لليد العاملة البسيطة بالخصوص وفي مجالات واسعة، فهو بهذا المنظور، لا يعتبر خزاناً لامتناس هذا النوع من اليد العاملة فحسب، بل مجالاً لتطورها وترقيتها.
- فالعقار لم يعد ينظر إليه كمجرد خدمة تستنزف خيرات مادية و مالية للمجتمع وفقط، لكن ينبغي أن ينظر إليه على أنه محرك للتنمية الاقتصادية، وذلك عن طريق خلق فرص عمل مع إمكانية تدريبها وبصفة دورية، وكذلك دافع لرفع من إنتاجية العمل لتساهم بدورها في تنمية الصناعات المحلية في مختلف حاجيات مواد البناء.
- وعليه فإن أهمية إنجاز العقارات تكمن في مدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة بنوعيتها المتخصصة والبسيطة والتي تساهم في امتصاص البطالة بالنسبة لكثير من الدول النامية كانت أم متطورة وعلى سبيل المثال بلغت نسبة البطالة في المناطق الريفية في الجزائر أكثر من 40 %، بينما تتواجد بنسبة أقل في المدن لأن فرص العمل متواجدة نسبة أقل في المدن وقطاع العقار ينشط بكثرة في جانب السكنات الحضرية.
- كما نجد أن تنظيم برامج السكن المكثفة من شأنها أن تستخدم أكبر قدر ممكن من الموارد المحلية ويكون في الوقت ذاته وسيلة ومجالاً لخلق استثمارات متنوعة وفتح مناصب شغل جديدة، وبهذا الصدد نجد أن صناعة مواد البناء تعتبر أداة مهمة في خلق مجالات العمل.
- كما نجد أن تنظيم برامج السكن المكثفة من شأنها أن تستخدم أكبر قدر ممكن من الموارد المحلية ويكون في الوقت ذاته وسيلة ومجالاً لخلق استثمارات متنوعة وفتح مناصب شغل جديدة، وبهذا الصدد نجد أن صناعة مواد البناء تعتبر أداة مهمة في خلق مجالات العمل.
- فلقد خصص قطاع البناء والأشغال العمومية في الجزائر أكثر من 50% من نشاطه للسكن، كما أن نسبة 32 % من القوة العاملة كانوا يشتغلون بقطاع البناء والأشغال العمومية، وهذا في سنة 1976م، غير أنه وبعد قرابة 18 سنة من الإنجاز، تراجعت هذه النسبة إلى ما دون النصف بسبب الإنجاز الضعيف وهذا لعدة أسباب اقتصادية أدرجت إلى الخوصصة "privatisation" بالرغم من نجاعة الكثير منها.
- وتجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن حصر الأهمية الاقتصادية للسكن في توفير مناصب الشغل وامتصاص اليد العاملة ومن ثمة القضاء على البطالة، بل نلتبس هذه الأهمية في جوانب أخرى، مثلاً: تنمية السكن الريفي وترقيته من شأنه أن

يستخدم كأداة هامة لخدمة التنمية الشاملة وبالتحديد لخدمة الزراعة والصناعة وفي الوقت ذاته على تحقيق التوازن الجهوي الذي تنشده أي تنمية اقتصادية شاملة، فتوفير السكن الريفي من شأنه أن يجعل حد للهجرة الريفية نحو المدن ويربط الفلاح بالمناطق الزراعية لاستغلالها وهو بهذا يساهم في تحقيق التوازن الجهوي ويحد من عملية النزوح الريفي نحو المدن حيث مستوى المعيشة أعلى وفرص العمل متوفرة

2- الأهمية الاجتماعية للعقار

- يعتبر السكن من أهم وأكثر الضروريات لحياة الفرد، فحرمانه منه يؤدي به إلى الإحباط النفسي والإجتماعي ويجعله يسلك سلوكا غير سوي قد لا ترضاه لا الفضيلة، ولا القيم الإنسانية ولا الخلق الكريم.

- والإشارة فقط، بغض النظر على حصول الفرد على سكن بصفة مجانية أو بأسعار رمزية لا تضاهي تكلفة إنجازه من طرف السلطات (كالسكن الإجتماعي في الجزائر)، فإن الحصول على سكن يأخذ شكلين: إما الحصول على سكن بصفة الملكية، أو الحصول على سكن بصفة الكراء¹.

3 - الأهمية السياسية للعقار

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

- ومن الأمور التي أصبحت تثير الإنتباه، الإعتقاد السائد بين أفراد المجتمع على أن مشكل السكن في الوقت الحاضر قد أصبح في عداد المشاكل العالمية التي يصعب حلها، حتى أن الكثير من المسؤولين الذين تعاقبوا على السلطة أدركوا حقيقة واحدة وهي " حينما يكون قطاع البناء والسكن بخير، فإن كل القطاعات الأخرى تكون كذلك².

- إن قطاع السكن بهذا المفهوم، أصبح مقياسا للتطور الاقتصادي والإجتماعي على السواء لأنه يعكس بحق المستويات المعيشية والحياتية التي وصلت إليها هذه الأمة أو تلك.

- وما تجدر الإشارة إليه أن الأوضاع السكنية المتدهورة اليوم قد أخذت نصيبها من الإهتمام الدولي، خاصة وأن مشكل السكن يقف جنبا إلى جنب للمشكلات الاقتصادية الأخرى كالبطالة، التضخم، ونقص الغذاء... الخ.

¹ السيد عبد العاطي السيد، " علم الاجتماع الحضري"، الجزء الثاني، الدار الجامعية للطبع والنشر والتوزيع، بدون طبعة، الاسكندرية، 2000م، ص206.

² أحمد خيرات، "الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر"، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2009م، ص24.

الفرع الثاني: مفهوم التمويل العقاري

يمكن النظر: "إلى التمويل العقاري باعتباره حلقة وصل أو وسيط بين المدخرين والمقترضين، حيث يتم من خلاله تحويل موارد المدخرين إلى المقترضين من أجل تمكينهم من شراء العقار سواء وحدات سكنية أو غير سكنية، أو كإقامة أراضي لإقامة وحدات سكنية أو غير سكنية".¹

يعرف التمويل العقاري على أنه: "عبارة عن استثمار رؤوس أموال في عمليات بناء السكنات المختلفة وتكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة، ولارتفاع تكلفة البناء من جهة أخرى".²

الفرع الثالث: أهمية التمويل العقاري

إن الآلية الأساسية في التمويل العقاري هي 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 تتلخص فيما يلي:³

- يساعد نشاط التمويل العقاري على تحقيق الرفاهية لشرائح كبيرة من أفراد المجتمع عن طريق تحسين الوضعية المعيشية لهم، حيث يعمل على توفير المسكن المناسب لهم خاصة لمحدودي الدخل وذلك بتوفير التمويل اللازم للأفراد.
- يعمل على تطوير وتنمية القطاع العقاري عن طريق إيجاد فرص كبيرة للمستثمرين لتوجيه استثماراتهم في القطاع العقاري، وتشجيعهم على بناء الوحدات السكنية التي يحتاجها السوق، كما يعمل على تحريك وتنشيط السوق العقاري نتيجة ازدياد الطلب على الوحدات السكنية التي يحتاجها الناس.
- المساعدة في تنفيذ خطة الدولة في الإسكان، والقضاء على أزمة السكن.
- يساعد على تنمية الوعي الادخاري في المجتمع، حيث يساهم هذا النوع من التمويل في توجيه الأسر وأصحاب الأموال القليلة نحو الادخار، والبعد عن الإنفاق الاستهلاكي، وتوجيه هذه الأموال نحو الاستثمار في القطاع العقاري، فهذا الاستثمار يكون في أصول حقيقية و ملموسة، أي أنه استثمار مضمون وآمن.
- خلق فرص عمل جديدة في مختلف درجات الوظائف والحرف.

¹ إيمان عمر محمد عسكر، "تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلة الإسكان"، رسالة مقدمة كجزء من متطلبات الحصول على درجة الماجستير، تخصص هندسة معمارية، جامعة القاهرة، 2005م، ص 72.

² عبد القادر بلطاس، "الاقتصاد المالي والمصرفي: السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن"، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون طبعة، الجزائر، 2001م، ص 19.

³ هشام محمد القاضي، "التمويل العقاري: دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة"، دار الفكر الجامعي، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2011م، ص-ص 71-69.

- جذب استثمارات جديدة سواء أجنبية أو محلية إلى القطاع وبمختلف الصناعات التي تغذيه.
- التخفيف من حدة التضخم وارتفاع الأسعار في سوق العقارات، حيث إن تنشيط حركة تداول الوحدات السكنية الجديدة، والقديمة في سوق العقارات يؤدي إلى توازن الأسعار، وبالتالي التخفيف من حدة التضخم.
- يساعد التمويل العقاري على الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي والأمني للفرد والمجتمع، لأنه يساعد الفرد على تملك مسكنه، وملك المسكن علامة من علامات الاستقرار والأمان للفرد والمجتمع.

المطلب الثاني: أنواع التمويل العقاري وصيغته

الفرع الأول: أنواع التمويل العقاري

عرفت المؤسسات التمويلية أشكالاً وأصنافاً عديدة من أشكال القروض، كما أنها وفي الوقت نفسه شهدت اختلافات واسعة تتعلق بشروط الاقتراض إلا أنها تتطوع إلى توفير الموارد المالية اللازمة لقطاع السكن من جهة، والمحافظة على ما يتواجد لديها من أصول مالية سائلة والعمل على تنميتها بكل الوسائل المتاحة لها من جهة أخرى، إن معرفة التمويل السكني يقتضي معرفة المعايير التي تستخدم لهذا الغرض، وهذا يمكن تصنيفه كما يلي:

أولاً: التمويل حسب مدة القرض: تعتبر الفترة الزمنية للقرض من المؤشرات المستخدمة لإيجاد أصناف القروض التي ترتبط بالنشاط السكني، فهي غالباً ما تصنف إلى قروض قصيرة الأجل وقروض طويلة الأجل¹.

1-قروض قصيرة الأجل: يقصد به القروض التي لا تزيد مدتها عن سنة، وتتحدد في الغالب عند تاريخ استحقاقها بشكل دوري، وعادة تقوم بتقديمها البنوك التجارية و بنوك الادخار، فتمويل استرداد مواد البناء من الخارج، وتنفيذ بعض المشاريع الانجازية السكنية عادة ما يستدعي تمويلاً عن طريق قروض قصيرة الأجل والتي تتكفل بها بنوك متخصصة كما هو الحال بالنسبة لصندوق التوفير والاحتياط في الجزائر والذي أصبح يعرف تطوراً تمويلاً للعديد من المشاريع السكنية في الجزائر.

2- قروض طويلة الأجل: يقصد بها القروض التي تفوق مدتها في الغالب سبع سنوات ويمكن أن تمتد أحياناً إلى غاية عشرين سنة، وتوجه لتمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل الحصول على العقارات (أراضي، مباني بمختلف استعمالاتها المهنية... الخ).

وعادة يقوم بتقديم هذا النوع من القروض البنوك العقارية أو المشابهة لها من شركات التأمين، حيث تدعم هذه المصارف قطاع السكن من خلال تقديم القروض لإقامة العقارات، وطبيعة عمل هذه البنوك يختلف عن بقية البنوك

¹ محمد سويلم، "إدارة المصارف التقليدية والمصارف الإسلامية الحديثة"، دار الطباعة الحديثة، بدون طبعة، القاهرة، ص 30.

التجارية الأخرى، حيث تركز هذه الأخيرة على ظاهرة القروض قصيرة الأجل لهذا فإن البنوك العقارية وبمك عملها تعتمد أيضا على المصادر ذات التمويل طويل الأجل.

وتعتبر بنوك الإسكان كما هو الشأن بالنسبة لبنك الإسكان في الجزائر، من البنوك التي تتولى تقديم الائتمان السكني طويل الأجل للأفراد الذين يرغبون في شراء المساكن وإقامتها أو ترميمها.

ثانيا: التمويل تبعا للمصدر: ظهر هذا النوع من التمويل حديثا، اثر نمو الجهود المشتركة على النطاق الدولي بعد نهاية الحرب العالمية الثانية كما أن قصور موارد التمويل المحلية كثيرا ما أظهرت الحاجة إلى مثل هذه الأنماط التمويلية ويمكن تقسيمها إلى مصادر داخلية وأخرى خارجية¹:

1- المصادر الداخلية للتمويل: يعتبر المصدر الأساسي من حيث المبالغ التي يمكن أن تقوم بتقديمها لمختلف المقترضين باعتبار وجودها على مقربة منهم، كما أنها تتميز بسهولة الإجراءات المتخذة من أجل الحصول على أي قرض، ذلك لأن ظهورها منذ القدم ساعد على إعطائها مثل هذه الأهمية التي يمكن أن يتصف بها التمويل المحلي. وإن كان دور البنوك التجارية الذي يعتبر بنك الإسكان أحد مكوناتها يظهر ومن جديد كأحد المصادر التمويلية المحلي، إلا أنها تختلف من حيث امتلاكها من قبل الحكومة أو كونها من المؤسسات الخاصة أو المشتركة، وتعود نسبة الامتلاك من قبل الحكومة لمثل هذه البنوك ما نسبته 98% من هذه البنوك فيما تتراوح نسبة امتلاكها في دولة المغرب ما بين 50% و80%.

2- المصادر الخارجية للتمويل: مع تزايد الاعتقاد بأهمية التعاون الدولي في حل مشكل السكن، ظهر هذا النوع من المصادر الخارجية للتمويل، ولم يكن الائتمان المشترك من جانب الحكومات والمنظمات الدولية والإقليمية ينحصر في القطاعات الاقتصادية البحتة، بل ظهرت العديد من الأنشطة الاجتماعية (كالسكن، التعليم، الصحة العمومية)، وذلك في سبيل قيام التوازن في عملية التنمية الشاملة، ويظهر الائتمان الدولي للسكن من خلال المؤسسات المالية العربية والدولية على السواء.

ثالثا: التمويل تبعا لمملكية الأموال المستثمرة: إن ملكية الأموال المستثمرة في النشاط السكني تعتبر أحد المقاييس المتبعة لمعرفة بعض الأنماط التمويلية، ومن هنا يمكن تصنيف هذه الأخيرة إلى: تمويل عام، تمويل خاص، تمويل تعاوني²:

¹ محمد رشيد شبيحي، "الوجيز في الاقتصاد النقدي والمصرفي والبورصات"، دار الجامعة الحديثة، بدون طبعة، مصر، 1998م، ص 301.

² إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، "اقتصادية الإسكان"، مطبعة الرسالة، بدون طبعة، الكويت، 1974م، ص، ص 36، 37.

1- التمويل العام: هو ذلك التمويل الذي يعتمد على مقدار ما تخصصه الدولة من الاعتمادات المالية للأجهزة الإدارية المسؤولة عن قطاع الإنجاز والبناء، و إذا كان نشاط السكن يمثل في المتوسط 40% من قطاع السكن والأشغال العمومية، فإن ما يتم إعداده من الأموال اللازمة من الميزانية العامة للدولة عادة لا يزيد عن 60%.
غير أن ارتفاع التكاليف السكنية يتطلب من الدول أن تزيد ما تعتمد من جملة المبالغ التي يجب استثمارها في الأنشطة السكنية المختلفة، بالإضافة إلى زيادة الاحتياجات السنوية من المساكن نظرا لزيادة عدد السكان.
فحجم الالتزامات الدولية يعتمد على مقدار تدخل هذه الأخيرة في الحياة الاقتصادية والاجتماعية فهي في تزايد مستمر بالنسبة للدول النامية خاصة التي تتخذ الأسلوب الاشتراكي، فالجزائر سابقا عند إتباعها للنظام الاشتراكي وصلت حجم الالتزامات المالية إلى أكثر من 60% من الميزانية العامة للدولة ليتكفل القطاع الخاص بالأدوات المتعددة الباقية من خلال توفيره للأموال التي تحتاج إليها من عمليات البناء والإنجاز.
وعليه يمكن استنتاج أنه لا توجد قاعدة عامة يمكن أن تحكم مقدار المشاركة المالية للسلطات العامة في تمويل السكن، حيث يختلف ذلك من دولة لأخرى بحكم سياستها العامة.

2- التمويل الخاص: هو ذلك التمويل الذي يتم من خلال مساهمة الأفراد والشركات ذات الشخصية الاعتبارية المتخصصة من الأموال لبناء وإنجاز السكنات، ويعتمد القطاع الخاص في أمواله على ما يتم توفيره من الادخارات الشخصية، كما أنه غالبا ما يلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل والتي تتمثل في الأجهزة المالية لنظام البنكي.
3- التمويل التعاوني: يتمثل في الاعتمادات المالية التي توفرها الجمعيات السكنية بقصد إنجاز نمط من السكنات، فعلى الرغم من أهمية هذا النوع من التعاون السكني في الحياة الاقتصادية والاجتماعية، فإنه بالنظر إلى قطاع السكن يعتبر حديثا عابرا لدى بعض دول العالم الثالث لعدم الوعي بأهمية هذا النوع من التمويل، فالجزائر عرفت هذا النوع من التمويل على اثر تشكيل تعاونيات عقارية بفضله المرسوم رقم 76-92 الصادر في أكتوبر 1976م.

الفرع الثاني: صيغ التمويل العقاري

إن مختلف البنوك التجارية في العالم تتبع عدة أساليب أو صيغ للتمويل العقاري لذا فإننا سنتطرق لهذه الصيغ من خلال القروض العقارية باعتبارها الصيغة الأكثر شيوعا في التمويل العقاري، إضافة إلى البيع عن طريق الإيجار والقرض الإيجاري:

أولا: القروض العقارية: هي القروض التي تستخدم في تمويل مباني قائمة بالفعل أو في تمويل إنشاء مباني جديدة، وقد يمتد تاريخ استحقاقها إلى 30 سنة، يسدد خلالها القرض على أقساط أو دفعة واحدة عندما يحل أجله.

فمن خصائص هذه القروض أنها¹:

- تتسم بطول أجل استحقاقها حيث قد يمتد أجالها حتى 30 سنة، ويسدد خلالها القرض على أقساط أو دفعة واحدة.

- عادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو تسديده.

ثانيا: **البيع عن طريق الإيجار**: هي صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد قرار شراؤه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب، تشمل صيغة البيع بالإيجار المساكن المنجزة من ميزانية الدولة والجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى.

فصيغة البيع بالإيجار عقد يلتزم بموجبه البائع اتجاه المشتري بتحويل ملكية أو جزء من العقار مقابل دفعات متقطعة أو مؤجلة من ثمن البيع، ودفع أجرة كراء إلى غاية تاريخ تحقيق الشراء وهذا برضاه وبعد انتهاء مدة التمتع بالعقار مقابل أجرة².

فالبيع بالإيجار يعتبر صيغة جديدة بالنسبة للمقاولين العقاريين من أجل تمويل إنجاز السكنات ولهذا النوع من التمويل هدفان:

- منح الفرد إمكانية اقتناء مسكنه مقابل كراء.

- على المقاول ضمان تسويق برنامج إنجازه.

ثالثا: **القرض الإيجاري العقاري**: هي عمليات تأجير للممتلكات أو الأموال العقارية المخصصة لأغراض مهنية والتي يتم شراؤها قصد التأجير بواسطة المؤسسات المالكة (المؤجرة)، أو يتم بنائها لحساب المشروع المستفيد، فهذه العمليات تعطي للمستأجر إمكانية اقتناء كل أو جزء من الأموال المؤجرة ويتم ذلك في مقابل السعر المتفق عليه في موعد أقصاه انقضاء مدة الإيجار سواء كان ذلك تنفيذا بالبيع، أو كان عن طريق الكسب المباشر أو غير المباشر للأرض التي تقام عليها العقارات المؤجرة، وإما عن طريق انتقال ملكية المباني المقامة على أرض مملوكة للمستأجر بقوة القانون³.

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

² عرعار الباقوت، "التمويل العقاري"، مذكرة مقدمة من أجل نيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2009م، ص 61، 60.

³ منير إبراهيم هندي، مرجع سبق ذكره، ص 212.

المطلب الثالث: آليات منح التمويل العقاري

إن عملية تقديم التمويل العقاري تعتبر من أهم العمليات البنكية، إذ أن تقديم أي قرض أو تمويل مهما كانت طبيعته ينبغي أن يتم عن طريق وثائق معينة تشكل ملف القرض ومعتمدة في ذلك على مبادئ معينة متعارف عليه لدى الهيئات البنكية وبناءً على عقد يتضمن شروط التمويل العقاري¹.

الفرع الأول: تقديم طلب التمويل ودراسة الملف

أولاً: تقديم طلب التمويل العقاري: إن أول مصدر يجمع منه البنك المعلومات هو ملف القرض الخاص بالمقترض، حيث يقوم طالب التمويل بتقديم طلب القرض أو التمويل العقاري سواء في شكل طلب خطي يوضح فيه نوع القرض المطلوب أو في شكل نموذج أو استمارة مسحوبة من البنك الممول أو المقرض، فالمصارف تهتم بالمقترض لذا تقوم بجمع المعلومات التي تخص العملية الممولة لذا تصنف هذه المعلومات إلى صنفين:

1- المعلومات المتعلقة بالشخص المقترض أو طالب التمويل: هذه المعلومات التي تظهر مدى استعداد العميل في الوفاء بالتزاماته، فطالب التمويل يقدم معلومات تتعلق بهوية عمله، وكذلك المعلومات المتعلقة بزمته المالية من حقوق أو ديون مترتبة على عاتقه، فالمعلومات التي تهم البنك الممول هي تلك المتعلقة بنشاط المقترض وكفاءته في مجال نشاطه، ومدى توفره على الموارد البشرية أو المالية لتوظيف قروضه في مشروعه ومدى صدقه ونزاهته في معاملاته مع المتعاملين الاقتصاديين وكذلك مدى وفائه بعقوده مهما كان شكلها.

2- المعلومات المتعلقة بالعمليات الممولة بالقرض: إن البنك الممول يستفيد من المعلومات التي تخص العملية

الممولة والتي من شأنها أن تسمح له بمعرفة مقدار التمويل وطبيعة العقار المراد تمويله، ولأي غرض يتم الحصول على التمويل، فهذه المعلومات تتعلق بالسكن المراد امتلاكه، وهذه المعلومات تشمل ما يلي:

- وصف الملكية: يكون هذا الوصف على أساس الموقع الجغرافي والسكاني الذي توجد فيه الملكية.
- المحيط: وذلك بإعطاء فكرة واضحة عن المحيط الذي تتواجد فيه الملكية.
- التكلفة: يتم تحديدها عن طريق جمع معلومات مفصلة حول حالة العقار (سكن عادي، شقة).
- القيمة السوقية: هي التي تحدد مدى قناعة البنك الممول بقبول العقار كضمان أم لا، لأن قيمة العقار تتغير حسب شروط السوق.

¹ عرعار الباقوت، مرجع سبق ذكره، ص-ص 117-119.

ثانياً: إعداد ملف التمويل: بعد ملء الاستمارة أو الطلب الخاص بالقرض من طرف المقترض، عندئذ يجب على المقترض إرفاق طلبه بملف يحتوي على مجموعة من الوثائق التي قد تختلف حسب العملية المراد تمويلها بالقرض، إذ أن هناك وثائق مشتركة بين جميع أصناف القروض ووثائق خاصة بكل نوع من أنواع القرض كل حسب طبيعته وموضوعه.

ثالثاً: دراسة طلب التمويل: بعد إتمام تكوين ملف طلب التمويل من جميع الوثائق المطلوبة، يقوم طالب التمويل بتقديم هذا الملف إلى الجهة الممولة، وبعدها يقوم ممثل الجهة الممولة من التأكد من أن الملف كاملاً ثم يسلم هذا الموظف لطالب التمويل وصل إيداع مؤرخ وموقع يثبت وضع ملف التمويل لدى الهيئة المعنية مشتملة على كافة الوثائق الضرورية.

الفرع الثاني: تقديم الإسهام الشخصي المسبق وتأسيس الضمانات

أولاً: الإسهام الشخصي المسبق: بعد تقديم الإسهام الشخصي التزاماً من بين الالتزامات التي تقع على عاتق طالب التمويل أثناء المرحلة التحضيرية، إذ يثبت المقترض حيازته لمبلغ معين قبل الإقدام على إبرام اتفاق التمويل العقاري، فتتقدم مبلغ الإسهام الشخصي يقلل من مخاطر تعرض الممول للخسارة نتيجة عدم تسديد الأقساط المستحقة من طرف المقترض أو طالب التمويل وبالتالي يعد هذا الإسهام كضمانة لحقوق المقرض الممول.

ثانياً: تأسيس الضمانات: يقصد به تلك الأصول التي يبدي طالب التمويل استعداداً لتقديمها للبنك كضمان في مقابل الحصول على القرض، ولا يجوز للمقترض التصرف في الأصل المرهون بأي نوع من أنواع التصرف، ففي حالة فشله في سداد القرض أو الفوائد يصبح من حق البنك بيع الأصل المرهون لاسترداد مستحقاته، فهذه الضمانات لا تلغي آثار خطر القرض بل يساهم في التقليل منه فقط، علماً أنها تصبح ضرورية كلما ارتفع احتمال عجز المقترض عن الدفع، كما أن هذه الضمانات تحمي المصرف الممول فهي بمثابة قيد يجبر المدين المقترض على احترام العقد الذي يربطه بدائنه البنك، كذلك تمكنه من استرجاع ولو جزء من القرض أو مبلغ التمويل العقاري عند تحقق الخطر.

المطلب الرابع: الهيئات المستخدمة في مجال السكن

الفرع الأول: البنوك العقارية الحديثة¹

أولاً: تعريف البنوك العقارية و أنواعها

1- تعريف البنوك العقارية: هي البنوك التي تهتم بتقديم القروض اللازمة لشراء العقارات في شكل أراضي وعقارات مبنية، وتعتمد هذه المصارف في تمويل نشاطاتها على رؤوس أموالها وعقد القروض طويلة الأجل ولا يقتصر دور هذه البنوك على مجرد الإقراض، وإنما الرقابة المصرفية الكاملة على الإنفاق وربطه بعمليات الإنجاز، كما يأخذ المصرف العقاري على عاتقه أيضاً الإدارة الاقتصادية للمشروع والقيام بخدمة أجهزة التعمير والإسكان وإعطائها المشورة الفنية اللازمة بخصوص العمليات المختلفة، وتتعاون المصارف العقارية مع هيئة التعاونيات للإسكان فضلاً عن تشجيع مشروعات الإسكان الفردي.

إذن البنوك العقارية هي "تلك التي تقوم بمنح، بيع وإدارة القروض العقارية التي تكون مضمونة عادة برهانات عقارية من الصنف الأول في شكل بناءات سكنية أو تجارية"، وهي تنتمي إلى مجموعة المؤسسات المالية التي تلعب دور الوسيط المالي وتقدمها في شكل قروض طويلة الأجل إلى الخواص الذين هم في حاجة إلى هذه الأموال بغرض امتلاك السكن.

2- أنواع البنوك العقارية: لقد تطورت فكرة البنوك العقارية في السنوات الأخيرة بحيث أصبحت تنقسم إلى ثلاث

أقسام:

أ- البنوك المانحة للقروض: تقوم هذه البنوك عادة بتقديم خدمات في شكل حلقات متتالية كالتالي:

إصدار الاستثمارات الخاصة بالقروض ← تعبئة هذه الاستثمارات ← تحليل المعلومات المعبأة على هذه الاستثمارات، سندات أو أوراق مالية أخرى، يقوم بشراء هذه القروض عادة المؤسسات المالية (شركات التأمين) عند الانتهاء من عملية التحليل والدراسة، تبدأ عملية تحويل الملفات إلى المستثمر أو الممول الذي يقوم بمنح القروض السكنية إلى الزبون مقابل عمولات يتفق عليها مسبقاً.

ب- البنوك المسيرة للقروض: تقوم بإدارة القروض الممنوحة إلى حين الاستحقاق النهائي مقابل عمولات تحدد الاتفاق

بينهما وبين المستثمر، يتميز هذا النوع من النشاط عادة بشراء القروض العقارية من البنوك المتعددة ثم يقوم ببيعها إلى المؤسسات المالية المتخصصة في إعادة تمويل القروض العقارية، ثم تحتفظ لنفسها في إدارة هذه القروض إلى حين استحقاقها بالكامل.

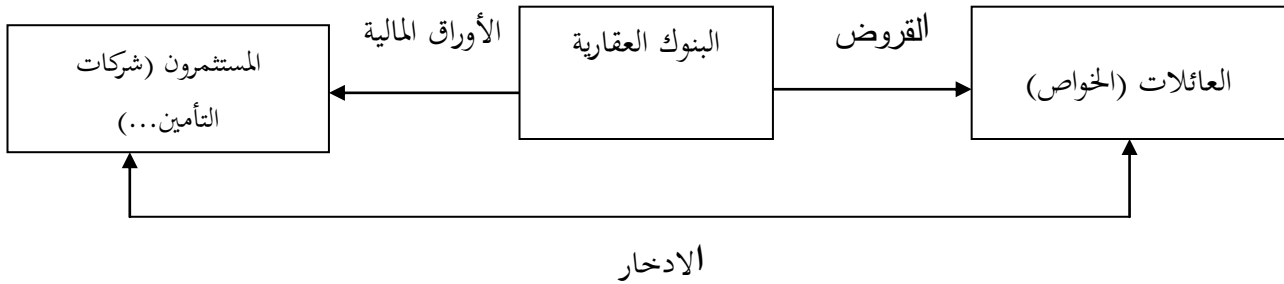
¹ عبد القادر بلطاس، مرجع سبق ذكره، ص 67.

ج- البنوك المانحة والمسيرة للقروض: تقوم هذه البنوك بدراسة وتقييم القروض ومنحها للزبائن، كما تقوم أيضا ببيع هذه القروض لمؤسسات مالية متخصصة وتقوم هي بتسيير القروض في شكل محفظة عقارية إلى حين استردادها بالكامل مقابل عملات تحدد مسبقا بالاتفاق مع المستثمر في السوق الثانوية.

ثانيا: أنظمة البنوك العقارية ومداخيلها

1- أنظمة البنوك العقارية: قد تم إنشاء هذا النظام وتطويره في القرن 17 وبالتحديد في أوروبا، وفي هذا النظام تقوم عدة بنوك متخصصة في منح وإدارة حافظة القروض العقارية، ثم تلجأ إلى السوق المالية بهدف إعادة تمويل هذه القروض عن طريق إصدار الطويل.

شكل رقم (01-01): مخطط نظام الأوراق المالية



المصدر: عبد القادر بلطاس، "الاقتصاد المالي والمصرفي: السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن"، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون طبعة، الجزائر، 2001، ص 67 .

2- مداخيل البنوك العقارية: تتكون مداخيل البنوك العقارية من أربعة عناصر أساسية هامة هي:

أ- التقييم: يقوم البنك بطلب عمولة من أجل دراسة الملف المقدم من طرف الزبون، هذه العمولة التي تقوم بتغطية تكاليف تعبئة استمارة القرض وتقضي بعض الحقائق الموجودة في هذه الاستمارة.

ب- الفرق في أسعار الفائدة: يتمثل هذا الفرق في المدة الزمنية التي تستغرقها عملية منح القرض للمواطن وبيعه للمستثمر، وهذا عندما يقوم البنك بمنح القروض للمواطن يكون قد استلف هذه الأموال سواء كان ذلك عن طريق قرض قصير المدى أو في شكل تسهيلات مالية مقدمة لفترة زمنية محددة، فسعر الفائدة على هذا القرض يختلف عادة من سعر الفائدة الذي يقوم البنك باستلامه عن طريق البيع، أما الفرق بين سعر الشراء وسعر البيع فيشكل بالنسبة للبنك دخلا.

ج- بيع القروض في السوق المالية الثانوية: هي تلك التي يمكن بواسطتها بيع وشراء المحافظ المالية التي تحتوي على قروض عقارية والتي سبق منحها إلى المواطن من طرف البنوك العقارية الابتدائية، حيث نجد البنك يتحصل في هذه المرحلة على دخل وهذا عن طريق التسيير المحكم لمحافظ القروض العقارية خلال مدة طويلة.

د- خدمات القروض: تتميز هذه الخدمة بطول أجلها ومقابل هذا يحصل البنك على عمولة يدفعها المستثمر و التي تحدد نسبتها ما بين 0.5% و 2% من قيمة القرض وتتم عملية بيع المحافظ العقارية في السوق الثانوية، حيث يكلف المستثمر بالقيام بالخدمة المتعلقة بالقرض مثل: استلام الأقساط الشهرية من المستفيدين من القروض واستلام المستحقات المتعلقة بالتأمين... الخ.

الفرع الثاني: الأسواق العقارية

أولاً: الأسواق العقارية الأولية (الابتدائية)

1-نشأة وتطور السوق العقارية الأولية

أ-نشأة السوق العقارية الأولية: إن السبب الرئيسي لنشأتها راجع لوضعية السلبية لحضيرة السكن الناجمة عن ضعف إنتاج السكن بالإضافة إلى ارتفاع معدل النمو السكاني (ارتفاع الطلب) حيث سنويا يقدر بـ100 ألف طلب، فالعرض لا يتوافق كلياً مع الطلب رغم الإصلاحات والتعديلات المبرجة وبالتالي نجد إهمال النوعية على حساب الكمية، وهذا يعني غياب سياسة إسكان، أما عند تحليل تطورات السوق العقارية فنجدها تعبر عن غياب الإستراتيجية، فالسوق العقارية الأولية تمثل في مجملها البنوك التجارية التي تقوم بتقديم القروض العقارية طويلة الأجل عن طريق اقتراضها من السوق المالية وجمع هذه القروض وبيعها في السوق الثانوية على شكل محفظة من القروض¹.

ب-تطور السوق العقارية الأولية

المرحلة الأولى: تطور السوق العقارية من 1967م إلى غاية 1987م: مميزات السوق العقارية في هذه المرحلة:

- سيطرة برامج الإيجار العمومي وهو الشكل المفضل لشراء سكن.
- احتكار الدولة للسوق بصفقتها العارض الوحيد للسكن في السوق.
- السد القانوني لدخول القطاع الخاص في السوق العقارية.

¹ شعيب بورغداد، " إدارة مخاطر القروض العقارية في البنوك التجارية الجزائرية"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص بنوك، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2010/2009م، ص-ص52-54.

إن المساواة في حق السكن المقررة من طرف التنظيمية الدستورية ساهم في التقليل من عرض السكن، حيث نجد في سنة 1967م أكثر من 01 مليون مسكن أضيف إلى الحظيرة السكنية هذا من أجل التقليل من العجز وليس من أجل تحقيق العمل الاجتماعي المراد تحقيقه، حيث أن الأسباب التي أدت إلى العجز عديدة نذكر منها:

- شدة العمران المتزايد سنة بعد سنة والنزوح الريفي الناجم عن سياسة النمو الصناعي.

- انخفاض الاستثمار في هذا المجال بسبب تعقيد الإجراءات المطبقة وارتفاع معدل دفع الإيجار غير العادي.

المرحلة الثانية: تطور السوق العقارية من 1987م إلى غاية 2003م: في بداية 1986م عرفت الدولة عجزا كبيرا بسبب تراجع القدرات المالية للدولة، لهذا لا يمكن لها أن تكون العارض الوحيد للسكن في السوق ويجب إعطاء فرصة للخواص وهذا ما جاء به قانون رقم 07/86 الصادر في 04 مارس 1986م الذي أقر باحتكار الدولة لقطاع الترقية العقارية والذي جاء بأهداف منها:

- تشجيع المتعهدين بالبناء العمومي والخواص على تطوير انجاز السكنات بغرض زيادة الطلب بدون توقف مع التمويل من صندوق الادخار.

- جعل المواطن يساهم في انجاز سكنه عن طريق استعمال ادخاره.

كما جاء قانون المرسوم التشريعي رقم 93-03 الصادرة في 01 مارس 1993م والذي ينص على إقصاء الطبيعة الإدارية للترقية العقاري، وإعطائها ميزة تجارية من أجل تبني الوضعية الجديدة الاجتماعية والاقتصادية والقانونية، إلا أنها لم تستطيع تلبية الطلب وبيث هذا الضعف في حجم عرض السكن خاصة في الفترة ما بين سنة 1987م و1997م، حيث لم يزد إلا بـ 25% مع تزايد النمو السكاني بـ 22% أي هناك تساوي وسببه راجع للعشرية المزرية التي عشناها، إلا أن هناك تحسن ملحوظ في السنوات الأخيرة في انجاز السكنات وتوزيعها، حيث يبلغ الإنتاج الإجمالي 693280 وحدة سكنية للفترة ما بين 1990 و2003م¹.

2- أهم برامج منح القروض العقارية

أ- برامج قروض بأسعار فائدة قابلة للتعديل: يتميز هذا البرنامج بتكوين العقد المحرر بين طرفين (البنك و الزبون) يقوم على أساس أن سعر الفائدة يحدد دوريا وفق مؤشرات يتفق عليها في العقد كمقياس أداء بنش مارك، تكون هذه المؤشرات في أغلب الأحيان معبرة عن أسعار فائدة قصيرة أو متوسطة الأجل، عند تطبيق أسعار فائدة قصيرة الأجل تكون المؤسسة المالية التي تتعامل مع القروض العقارية القدرة على إدخال محسنات على التوافق بين الفائدة التي تحصل عليها من الزبائن والتكلفة التي تدفعها للودائع أو السلفيات القصيرة الأجل.

¹ مرجع نفسه، ص 55.

يتم تحرير العقود الخاصة بمنح القروض العقارية في استعمال نوعين من المؤشرات هما:

- تكلفة الموارد بالنسبة لمؤسسات التمويل: والتي تعتمد على المعدل الترجيحي لتكلفة الموارد بالنسبة لمؤسسات الادخار والتوفير وعادة ما تكون هذه المواد في شكل مدخرات قصيرة ومتوسطة وطويلة الأجل إلى الودائع التي تحسب عليه فوائد. - مؤشرات تركز على معدلات الفائدة في السوق: وهي المتمثلة في مؤشرات الفوائد على سندات الخزينة العمومية لستة أشهر أو سنة أو خمس سنوات ويتم تحديد الهامش وفق عوامل معروفة لدى البنك كدراسة الملف والمخاطر وهامش الربح، ويكون بين 1.5% و 2.75%.

ب- برنامج قروض تأخذ بعين الاعتبار تطور معدلات التضخم (PALM)

يتشابه هذا البرنامج مع برنامج المراهنات العقارية في كونه يستعمل تقريبا نفس المنهجية ما عدا التسديدات الشهرية التي تكون مقومة بحسب القوة الشرائية خلافا للقيمة الاسمية بحيث يحتسب معدل الفائدة فيها على أساس المعدل الحقيقي بدلا من المعدل الاسمي، بحيث يعرف معدل الفائدة بأنه المعدل الذي يكون خاليا من التضخم أي أن معدل الفائدة الاسمي منقوصا منه التضخم المتوقع يساوي معدل الفائدة الحقيقي كما تحسب التسديدات المستحقة عن كل سنة، بضرب قيمة التسديدات الحقيقية عن كل سنة بمعدل التضخم أو بمعدل التصحيح (المؤشر) المساوي لمعدل المؤشر للسنة السابقة، وبنفس الطريقة يتم حساب وتصحيح الأرصدة المتبقية عن كل سنة.

ج- برنامج القروض التي تتم بازدواجية الفوائد (PRM)

يتقارب نسبيا برنامج PRM مع برنامج لأن الاثنان يأخذان بعين الاعتبار معدل التضخم و آثاره على قيمة القروض العقارية فالتسديدات الشهرية تبدأ ضعيفة ثم تزداد ارتفاعا حسب تطور معدل التضخم وذلك بالإبقاء على مستوى معين من حيث القدرة الشرائية.

كما له عدة مميزات نذكر منها:

- إمكانية الحصول على موارد مالية أقل تكلفة من السوق النقدي أو المالي.

- يحصل الدائنين على فوائد قصيرة الأجل، فبإمكانهم تمويل القروض العقارية باستعمال الودائع قصيرة الأجل دون

خرق مبدأ التماثل في استغلال الموارد المالية¹.

ثانيا: الأسواق العقارية الثانوية

¹ عبد القادر بلطاس، مرجع سبق ذكره، ص71.

1- تعريف وأهمية السوق العقارية الثانوية¹

أ- تعريف السوق القارية الثانوية: هي السوق التي تلتقي فيها البنوك العقارية بالمستثمرين لبيع وشراء القروض العقارية الموجودة في السوق، حيث تعرف 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 هي في حالة عجز تمويلي، فهي تعمل على التقليل من مشكلة التقلبات في معدلات الفائدة والسماح في التنوع بالمحافظ العقارية خصوصا في البلدان التي تتوفر على أسواق مالية متطورة.

ب- أهمية السوق العقارية الثانوية: تكمن أهمية السوق الثانوية في كونها تسمح للمقرض (البنك) أن يسترجع الأموال التي منحها لزيائنه بهدف شراء مسكن عن طريق بيع هذه القروض في شكل محفظة عقارية في السوق الثانوية، وهذه العملية عدة مزايا بالنسبة للبنك المقرض ومنها نذكر على الخصوص:

- عدم اللجوء إلى اكتتاب رأس المال المرتفع، فالحد الأدنى لرأس المال يكون كافيا.
- توفير السيولة.

- الحصول على هامش ربح ثابت.

- تجنب كل مخاطر التقلبات في أسعار الفائدة في السوق.

2- إدارة المحفظة العقارية

أ- الأهداف المنتظرة من العملية: لهذه العملية أربعة أهداف أساسية²:

- تعظيم الدخل: يجب التأكد من أن المستحقات الشهرية قد سددت في وقتها ثم استغلال التدقيقات النقدية قبل تحويلها إلى أصحابها وكذلك تحصيل المبالغ المتعلقة بالضرائب والتأمين... الخ.

- تخفيض المخاطر: من أهم الإجراءات التي تتخذ من أجل تحقيق هذا الهدف هي اللجوء إلى تقييم واقعي للملكية موضوع الرهن وكذا تحليل دقيق للدخل المدين والوقوف على نقاط القوة والضعف التصريحات المقدمة.

- تخفيض التكاليف وخلق شهرة تجارية: إن تحقيق هذه الطريقة متوقف على مدى فاعلية التنظيم والتسيير

وضبط الإجراءات المتعلقة بالمتابعة واستعمال التقنيات الحديثة المتطورة في تسيير المحفظة العقارية.

ب- الهيكل التنظيمي الخاص بإدارة القرض: غالبا ما توجد عوامل داخلية وخارجية تؤثر على هيكل القرض العقاري، الأمر الذي يتطلب تكييف الهيكل الجديدة حسب متطلبات المحيط والنظام الاجتماعي والاقتصادي المعمول به

¹ مرجع نفسة، ص، ص98، 99.

² شعيب بورغداد، مرجع سبق ذكره، ص 58.

في البلد فالهدف منه تحقيق الأهداف من خلال تحسين الخدمات المقدمة للزبائن بأقل تكلفة ممكنة وذلك بتحديد عدد القروض التي يجب معالجتها والمتعلقة بالقرض الواحد ومردودية الاستثمار ودرجة اتساع حاجة الزبون كل هذا يعبر عن مدى فعالية الهيكل التنظيمي المستعمل.

المبحث الثالث: الإطار العام للقروض العقارية

البنوك التجارية تقدم خدمات مصرفية بالإضافة إلى ما تقدمه البنوك من خدمات بنكية متنوعة كتجميع الودائع وتقديم القروض بمختلف أنواعها بحسب المدة والغرض، ونظرا لتفاقم مشكلة العقار بصفة عامة والسكن بصفة خاصة ارتقت إلى تقديم منتج بنكي جديد ألا وهو القرض العقاري الذي يقدم للأفراد والمشروعات لبناء أو لتمويل شراء مبنى عادة ما يكون لمدة طويلة الأجل.

المطلب الأول: ماهية القروض العقارية

الفرع الأول: مفهوم القروض البنكية وأهميتها

أولاً: مفهوم القروض البنكية: تعرف القروض البنكية بأنها: "تلك الخدمات المقدمة للعملاء، والتي يتم بمقتضاها تزويد الأفراد والمؤسسات والمنشآت في المجتمع بالأموال اللازمة على أن يتعهد المدين بسداد تلك الأموال، وفوائدها والعمولات المستحقة عليها والبنوك دفعة واحدة، أو على أقساط في تواريخ محددة وتدعم تلك العملية بتقديم مجموعة من الضمانات التي تكفل للبنك استرداد أمواله في حالة توقف العميل عن السداد بدون أية خسارة، وينطوي هذا المعنى على ما يسمى بالتسهيلات الائتمانية، ويحتوي على مفهوم الائتمان والسلفيات، حتى أنه يمكن أن يكفي بأحد تلك المعاني للدلالة على القروض البنكية"¹.

1- من وجهة نظر البنك التجاري: تمثل القروض الجانب الأكبر من استخدامات البنك، ولذلك تولي المصارف القروض البنكية عناية خاصة ويضاف إلى ذلك أن ارتفاع نسبة القروض في ميزانية المصارف تشير دائماً إلى تفاقم أهمية الفوائد والعمولات وما في حكمها كمصدر للإيرادات والتي تمكن من رفع الفائدة المستحقة للمودعين في تلك المصارف كتدبير وتنظيم ملائم للأرباح مع إمكانية الاحتفاظ بقدر من السيولة لمواجهة احتياطات السحب من العملاء.

وتعد القروض البنكية من العوامل الهامة لخلق الائتمان والتي تنشأ عنها زيادة الودائع والنقد المتداول (كمية وسائل الدفع) وأيضاً من وجهة البنك فإن القروض البنكية تشكل النشاط الذي يرتبط بالاستثمار الأكثر جاذبية له، ومن خلاله يستطيع البنك التجاري أن يضمن الاستمرارية والنمو ويضمن القدرة على تحقيق مجموعة من الأهداف التي تسعى إلى تحقيقها، ويتحقق ذلك نظراً لأن القرض بمفهومه العام يرتبط كشكل من أشكال الاستثمار البنكي بأهم أصول البنك

¹ عبد المعطي عبد الحميد، "المصارف الشاملة عملياتها وإدارتها"، الدار الجامعية الإسكندرية، بدون طبعة، مصر، 2000م، ص 103.

التجاري، كما يعد الائتمان الاستثمار الأكثر قسوة على إدارة البنك نظرا لما يحمله من مخاطر متعددة قد تؤدي إلى انهيار البنك التجاري إذا تجاوزت الحدود المعنية ولم يحسن القدرة في الحد منها¹.

2- من وجهة النشاط الاقتصادي: للقروض دور بالغ الأهمية داخل الاقتصاد الوطني، فهو له نشاط اقتصادي غاية في الأهمية وله تأثير متشابك ومتعدد الأبعاد للاقتصاد الوطني، كما ألقى الكثير من الاقتصاديين بتبعية عدم الاستقرار الاقتصادي وما يحدث من تقلبات اقتصادية إلى سياسة النظام البنكي بشأن الائتمان إلى القروض وذلك عند قرار المبالغة في تقديمه في فترات الإنعاش أو التردد في منحه في فترات الانكماش على خلاف ما يجب أن يكون عليه الوضع².

من هذه الوجهة يتبين أن للقروض دورا هاما في تمويل حاجات الاقتصاد الوطني من صناعة وزراعة... الخ

ويمكن فيما يلي تبيان أهم ما يفعله القرض من جوانب ايجابية في النشاط الاقتصادي³:

- أ- مواجهة التضخم والكساد: وذلك من خلال التحكم في القروض فإما أن تكون لها سياسة انكماشية وإما سياسة توسعية فالقروض في حالة انكماشها تؤدي إلى كساد وفي حالة الإفراط فيها يؤدي إلى ضغوط تضخمية وكلا الحالتين
- ب- تستخدم القروض كأساس لتنظيم عملية الإصدار النقود القانونية: فالبنك المركزي عندما يسرع في وضع سياسة للإصدار يضع في اعتباره حجم الائتمان المنتظر في النظام البنكي في نطاق الخطط العامة.
- ج- أداة بيد الدولة للرقابة: تستخدمها في النشاط الاقتصادي وذلك من خلال استخدامها للأرصدة الائتمانية المخصصة لها.
- د- تساعد القروض على الحصول على السلع وتخزينها ثم بيعها إما بالنقد أو بالأجل: ومنه تستخدم القروض في عمليات الادخار والإنتاج والتوزيع والاستهلاك حيث إن للقرض تأثير مباشر على زيادة الادخار والحد من الاستهلاك وذلك لأن المصارف تعمل على تشجيع الأفراد على الادخار لتوفير موارد الائتمان، الأمر الذي يحد من الاستهلاك.
- هـ- إن منح القروض يمكن للمصارف من الإسهام في النشاط الاقتصادي وتقدمه ورخاء المجتمع الذي تخدمه.
- و- خلق فرص العمالة وزيادة القدرة الشرائية التي بدورها تساعد على التوسع في استغلال الموارد الاقتصادية وتحسن مستوى المعيشة.

الفرع الثاني: مفهوم القروض العقارية وأهميتها

¹ عبد المطلب عبد الحميد، "المصارف الشاملة وإدارتها"، الدار الجامعية الإسكندرية، بدون طبعة، القاهرة، 2000م، ص 105.

² عبد الغفار حنفي، عبد السلام أبو قحف، "ادارة المصارف وتطبيقاتها"، دار المعرفة الجامعية الإسكندرية، بدون طبعة، القاهرة، 2000م، ص 165.

³ شاعر القزويني، "محاضرات في اقتصاد المصارف"، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون طبعة، الجزائر، 2008م، ص 113.

أولاً: مفهوم القروض العقارية: يمكن تعريف القرض العقاري بأنه: "سلفة منفقة موجهة لتمويل السكنات الممنوحة من طرف البنك مضمونة بضمان الصنف الأول من السكن الممول عادة مسدد على المدى الطويل"¹.

كما تعرف بأنها: "القروض المستخدمة في تمويل شراء مباني قائمة بالفعل، في تمويل إنشاء مباني جديدة أو قديمة تاريخ استحقاقها إلى ثلاثين سنة يسدد خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يحين الأجل، وعادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شرائه أو إقامته، نظراً لحجم هذه القروض وطول الفترة التي يستحق بعدها القرض فإنها عادة ما تكون من نصيب البنوك الكبيرة"².

ويمكن تعريفها أيضاً على أنها: "قرض يقدم للأفراد والمشروعات لتمويل شراء أرض أو مبنى وتكون المدة لهذا النوع من لقروض عادة لفترة طويلة قد تصل لأكثر من 15 سنة، في هذا المجال عادة ما تكون هذه القروض مضمونة بعقار الذي تم شرائه أو بنائه وبالتالي فهي قروض طويلة الأجل لما مدته تصل في المتوسط إلى 25 سنة موجهة في الغالب لتمويل شراء بناء أو ترميم مسكن ومنه فالقرض العقاري موجه للتقليل من مشاكل السكن"³.

ثانياً: أهمية القروض العقارية: تظهر أهمية القروض العقارية من خلال معالجتها لمشكلة السكن والصعوبات التي يواجهها الفرد من خلال عدم امتلاكه لمسكن يؤويه ويؤوي عائلته، فعلى البنوك أن تنوع وتسهل القروض العقارية، وأن تضع صيغ مكيفة ومطابقة مع مختلف أنواع الزبائن وهذا من أجل:

- أن يكون البنك أقرب من الزبون لتلبية طلباته.
 - جذب أكبر عدد من الزبائن خاصة منهم ذوي الدخل الضعيف.
 - الإخلاص والوفاء للزبون عن طريق تمويله بمعدلات فوائد صغيرة ولمدة تسديد طويلة.
 - السيطرة والتحكم في عدم تسديد القرض وهذا عن طريق رهن عقاري من الدرجة الأولى على المشروع.
- ولا ننسى أن هناك عوامل مؤثرة على سعر العقار والذي يعتبر من الأسباب التي تعيق الفرد في امتلاك سكن لائق وهي⁴:
- العوامل المؤثرة على سعر العقار:** الأسعار في السوق العقاري كمثلها في الأسواق الأخرى، إذ تتحدد بتقابل العرض والطلب وأيضا جودة المنتج وموقعه وهناك عدة عوامل مؤثرة على سعر العقار وهي:

¹ مرجع نفسه، ص 07.

² منير إبراهيم هندي، مرجع سبق ذكره، ص 214.

³ عبد المعظم رضا، رشيد محفوظ، "إدارة الائتمان"، دار وائل للنشر، بدون طبعة، الأردن، 1999م، ص 107.

⁴ شعيب بورغداد، مرجع سبق ذكره، ص 83.

- عوامل مرتبطة بالعقار: ويتمثل في مكان تواجد العقار (وسط المدينة، توفر وسائل النقل والمرافق العمومية...) وأيضاً نوعية العقار (تصميمه، تقسيمه، تهيئته...).
- عوامل مرتبطة بالسوق: والمتمثلة في تطور معدل الفائدة ومعدل التضخم (القدرة الشرائية)، ونظام جباية الضرائب على العقار.

الفرع الثالث: أنواع القروض العقارية وخصائصها

أولاً: أنواع القروض العقارية: تتمثل أنواع القرض العقاري فيما يلي:

- 1- القروض التي تخضع القطاع العمومي (النظامي): هذا النوع من القروض يوزع عن طريق مؤسسات القرض التي تختص بمنح القروض عن طرق الامتياز، والتي تضع معدل فائدة ثابت من طرف السلطات التنظيمية.
 - أ- قروض التوفير للسكن **Prêt épargne logement (PEL)**: قرض الادخار للسكن، هو النوع الذي يمكن المستفيد بعد مدة من التوفير أن يكافئ بقرض بمعدل فائدة مناسب.
 - ب- المستفيدون من **PEL**: يمكن للموفر أو قرينه أن يتحصل على قرض بمعدل فائدة جيد، وهذا نتيجة لتوفيره لدى صناديق التوفير للسكن. كما يمكن للمستفيد استعمال حقوقه أو الاستفادة من تحويل (نقل) حقوق قرينه¹.
- 2- قرض التوفير للسكن في الجزائر: هذا النوع الذي يمكن المستفيد من الحصول على مسكن بعد مدة من التوفير والاحتياط بمعدل مغري.

لقد بدأ تطبيق الادخار للسكن في الجزائر بعد قانون 19 فيفري 1971م الذي هدفه حسب المادة 02: "... منح قروض لتمويل بناء مسكن لكل فرد حقيقي له حساب التوفير العادي في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP...".

هذا النوع من التوفير موجه لتمويل السكن بدون اللجوء إلى السلطات الاجتماعية، بالإضافة إلى تشجيع التوفير (الادخار)، و بدأ تطبيقه من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط سنة 1999م.

جدول رقم (01-01): يبين الشروط المرتبطة بقرض التوفير للسكن وميزاته

الشروط المتعلقة بنوعية التوفير	المميزات المتعلقة بنوعية التوفير
1 - توفر الفرد على دفتر الادخار للسكن أو لحساب لمدة معينة.	1 - تحويل نوعية التوفير من القرين الشريك (بالالتزام) بعد وفاته إلى القرين الحي.
- من 03 سنوات على الأقل من اليوم الذي طلب	2 - نقل كل أو جزء من الفوائد التي حاز عليها

¹ عرعار الباقوت، مرجع سبق ذكره، ص 220.

فيه القرض.	الفرد إلى:
-الحصول على الأقل على 2500 دج من الفوائد.	قرينه (الشريك بالالتزام).
2 - الاستفادة من نوعية التوفير التي حاز عليها	إخوانه أو أخواته.
الفرد من طرف:	نسبه تصاعديا أو تنازليا.
-القرين(الشريك بالالتزام) حتى إذا كان قد توفي	3 - الاستفادة من تحويل من طرف مؤسسة لفوائد
ولده الذي لم يبلغ سن الرشد القانوني (في نوع	DAT.
العقد).	

المصدر: وثائق مقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة قامة.

أ-قروض عن طريق العقود (الاتفاق): هذا النوع موجه من طرف هيئات القرض، ويمر هذا النوع من القروض باتفاقية (عقد) مع الدولة.

-المستفيدون من هذا القرض¹

-الأفراد الذين يقومون بعمليات خاصة بالسكن العائلي.

-الأفراد (الماديين أو المعنويين) الذين يقومون بعمليات الكراء بحيث:

-مبلغ القرض: على الأكثر 80% من مبلغ العملية (شراء...الخ).

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

ب-قروض الحصول على سكن اجتماعي (PAS): هذا النوع يتم عن طرق العقد الذي من خصائصه تسهيل عملية امتلاك السكن، وهذا النوع موجه للأفراد ذوي الدخل المتوسط والضعيف، ولا يستطيعون حيازة أو بناء مسكن بدون إعانة.

قروض الحصول على السكن الاجتماعي مقدمة من طرف هيئات القروض التابعة لقاعدة ضمان الحصول على

سكن اجتماعي للامتلاك (FGAS) الذي يضمن النهاية العادية لهذا النوع من القروض.

¹ ياسين فوشان، "القرض العقاري للأفراد"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، جامعة البليدة، 2004/2003م، ص، ص 74، 75.

2-قروض القطاع الحر: هذا النوع من القروض معطى من طرف هيئات القروض حيث أنه ليست لهم أية خصائص في الفوائد أو قوانين خاصة، حيث أنه أية هيئة يمكنها تطوير، تنويع وتسهيل متوجها، ويمكن تقسيم قروض القطاع الحر إلى صنفين أساسيين هما:

أ-القروض التي سدادها مختلف (متباين): في هذا النوع يتم تسديد رأسمال في عدة أشهر بعد الاقتراض، أو لعدة سنوات بالنسبة لرأس المال المتضمن للفوائد.

والاختلاف في تسديد القرض يمكن أن يكون جزئي أو كلي:

-الجزئي: التباين يكون في التسديد السلمي الكلاسيكي في مدة سنتين على الأكثر.

-الكلي: الاختلاف هنا يكون في تسديد رأس المال والفوائد وهذا التسديد يسمى (INFINE).

ب-القروض التي سدادها سلمي: في هذا النوع يتم تسديد رأس ماله وفوائده وفق وقت زمني محدد، أو يمكن تصنيفه مع خصائص الفوائد الثابتة أو مع الفوائد المعاد النظر فيها.

-الفوائد الثابتة: في هذه الحالة معدل الفائدة ثابت و هذا عند مدة القرض ككل.

-الفوائد المتغيرة(المعاد النظر فيها): هذا النوع الذي معدله الأول (الابتدائي) يمكن تعديله في مدة حياة القرض

وهناك نوعين من هذه الفوائد:

- الفوائد المعاد النظر فيها للانخفاض.

- الفوائد المعاد النظر للارتفاع.

3- قطاع القروض الاجتماعية أو التمويل غير البنكي: هي قروض موزعة خارج القطاع البنكي الكلاسيكي،

حيث يتميز هذا النوع من القروض بمعدلات فوائد صغيرة جدا، مثل قروض التوظيف.

4- تقنية البيع على التصاميم (Vente sur plan) : هي تقنية جديدة بالنسبة للبنوك التجارية، إذ تعتمد هذه

التقنية على تمويل شراء السكن قبل بناءه أي على التصاميم، فعملية البيع على التصاميم (vsp) تساعد المشرف على بيع الأصل (المسكن) قبل أن تتم عملية البيع إن صح التعبير.

هذه العملية منصوص عليها في المراسيم التالية:

- القانون التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993م والمتعلق بالعمليات العقارية.

- المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 07 مارس 1994م والمتعلق بطريقة العقد عن طريق البيع على التصاميم.

أ-إيجابيات البيع على التصاميم V.S.P بالنسبة للمقاول

-يتحصل المقاول على أقساط من مبلغ العقار وهذا قبل إنهاء البناء حيث يتحصل على تمويل المشروع.

- دفع مبلغ العقار = حصة المستفيد (المساهمة) + القرض البنكي.

- تقليص مبلغ العقار باعتبار أن المقاول يستعمل أموال المستفيدين، ولا يحتاج لقرض بنكي كبير.

ب- إيجابيات البيع على التصاميم V.S.P بالنسبة للمستفيد

- يمكن للمستفيد تشخيص العقار الذي يريد شراءه وهذا عن طريق التصاميم المقدمة له من طرف المقاول.

- عن طريق (V.S.P) يمكن للمستفيد التأكد من عدم وجود غش في مواد البناء باعتبار أن العقار قد تم بيعه قبل

أن يتم بناءه.

- يستطيع المستفيد ضمان وتأمين أمواله المودعة عند مقاول عن طريق العقد الذي يجمعه مع المقاول بواسطة موثق

العقود التابع لوزارة العدل.

ولتوضيح طريقة بيع عقار عن طريق البيع على التصاميم من طرف بنك التنمية المحلية¹.

ثانيا: خصائص القروض العقارية²

- إن القرض العقاري موجه لتمويل من العمليات العقارية.

- يتم تسديده على أجال طويلة الأمد وهو عبارة عن قرض مستهلك موجه للخواص، تختلف خصائصه حسب

طبيعة السكن الممول.

- تستفيد المؤسسات العمومية أو المقاولين الخواص من القروض طويلة الأجل وهي مرتبطة بقدرتهم على

التسديد.

- كما أن منح القروض العقارية تتم وفق عدة معايير، كدخل الأشخاص وحالتهم الاجتماعية إلى جانب عمر

المقترض وقدرته على التسديد من مستحققاته الشهرية.

المطلب الثاني: شروط منح القروض العقارية

لمنح القروض العقارية يجب أن تخضع لشروط ومقاييس شأنها شأن القروض الأخرى، وهذا من خلال³:

الفرع الأول: مجال التطبيق وإجراءات الوضع تحت التنفيذ

أولا: مجال التطبيق

¹ عرعار الياقوت، مرجع سبق ذكره، ص 223.

² إسماعيل أحمد الشاوي، عبد النعيم مبارك، "اقتصاديات النقود والبنوك والأسواق المالية"، دار الجامعة للنشر، الإسكندرية، بدون طبعة، مصر، 2001م، ص 138.

³ سميرة مدني، "آلية تسيير القروض العقارية في البنوك الجزائرية"، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، نقود ومؤسسات مالية، جامعة قالمة، 2011/2012م، ص-ص 46-48.

1- مشروع القرض: القرض العقاري الممنوح للأفراد موجه إلى:

- شراء مسكن جاهز.

- البناء الذاتي.

- ترميم أو توسيع السكن.

2- المعايير المؤهلة للحصول على قرض عقاري: يجب على المستفيد من القرض العقاري أن تتوفر فيه:

- الجنسية الجزائرية والإقامة بالجزائر.

- البلوغ في تاريخ الرخصة بالتمويل وأن لا يتعدى 70 سنة.

- يجب أن يتقاضى دخلا شهريا ثابتا (على الأقل مرتين SNMG).

ثانيا: إجراءات الوضع تحت التنفيذ

1- معالجة الملف

- المكلف بالقرض العقاري على مستوى الوكالة يضمن مطابقة وشرعية الوثائق المقدمة.

- القدرة على استرجاع القرض مقيمة على أساس المعطيات المقدمة والموجودة في الوثائق المكونة للملف.

- لتحليل الخطر المتعلق خصوصا بالحالة الاجتماعية للزبون يكون حسب:

- التكاليف العامة للمسكن أو البناء.

- المداخيل والوضعية المالية للزبون.

- مهنة الزبون الطالب للقرض.

2- مدة معالجة الملفات: إن مدة معالجة الملفات من طرف الوكالة لا تتعدى 10 أيام بداية من تاريخ إيداع

مجموع الوثائق المطلوبة.

ترفع الملفات لكفاءة اللجنة المركزية للقروض ومدة معالجة الملفات لا تتعدى 10 أيام من تاريخ استقبالها للقروض،

كما أن قرار اللجنة بالقبول أو رفض الطلب يجب أن يكون على شكل كتابي من طرف وكالة الزبون.

الفرع الثاني: حالة تقديم القرض وشروط تقديم التمويل وشروط القرض

أولا: حالة تقديم القرض: في حالة الموافقة على التمويل، تستدعي الوكالة المستفيد من القرض ملء الوثائق التالية:

- فتح حساب شخصي على مستوى الوكالة.

- إمضاء تعهد بتزويد حسابه بمبالغ الأقساط الشهرية.

- دفع مبلغ التأمين.
- إمضاء المستفيد على وثيقة متعلقة بالقرض في خمس نسخ مطابقة الأصل.
- إمضاء جدول تسديد الأقساط الشهرية في 05 نسخ.
- إمضاء أمر الدفع الخاص بإجمالي مبلغ القرض.
- تحويل إجمالي مبلغ القرض إلى حساب المستفيد مع مراقبة استعمال القرض.
- إعداد عقد الملكية باسم المقترض من طرف الموثق والذي يقدم الرهن من الدرجة الأولى على العقار إلى البنك، وتكون قابلة للإظهار لصالح شركة إعادة التمويل الرهني S.R.H.

ثانيا: شروط تقديم التمويل وشروط القرض

- يجب على المستفيد تحويل على الأقل 20% من قيمة المسكن المراد شراؤه إلى حسابه البنكي.
- كل تحويل مباشر من طرف المستفيد إلى صاحب المسكن أو المقاول يجب أن يكون مثبت بفواتير قانونية وممضية.
- دفع منح التأمين من طرف المستفيد وتكاليف الموثق والعمولة كما أن هذه التكاليف يمكن ضمها إلى مبلغ القرض.

وشروط القرض هي¹:

1- مبلغ القرض: قيمة القرض لا تتجاوز ثلاث ملايين دينار جزائري مهما كانت قيمة المسكن أو البناء أو تكلفة التوسيع في المسكن أو ترميمه. وتحدد على أساس قدرة الإرجاع الشهرية، كما أن الأقساط الشهرية عند الإرجاع لا يجب أن تتجاوز نسبة 30% من الدخل الشهري للأسرة إذا كان هذا الدخل أقل أو يساوي 50.000 دج و 40% إذا كان الدخل يفوق 50.000 دج.

2- مدة القرض: المدة القصوى لإرجاع المبلغ المقترض تصل إلى خمسة وعشرين سنة وهي محددة على أساس قدرة الإرجاع وكذا سن الزبون.

3 - معدل الفائدة: المطابقة مع شروط إعادة التمويل من طرف شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) معدل الفائدة هو متغير طول مدة القرض، كما يمكن أن يخضع للارتفاع أو للانخفاض تبعا للسوق.

4- الرسوم: إن القروض العقارية البنكية الممنوحة للأسر معفاة من الرسم على القيمة المضافة.

¹ مروى رحال، " آليات تمويل القروض العقارية في البنوك الجزائرية"، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص مالية المؤسسات، جامعة قلمة، 2013/2012، ص 110.

5-اللجنة: تتحصل لجنة تسيير القرض على مبلغ مالي من طرف المستفيد في بداية مدة القرض ويتغير هذا المبلغ حسب مدة القرض ما بين 6.000 و12.000 دج.

6-استرجاع واستعمال القرض

-تعتبر مدة إلغاء القرض ثلاثة أشهر كحد أقصى ابتداء من تاريخ الإشعار بالقرض، ويمكن استرجاع القرض بسهولة عند تجاوز هذه المدة.

- في حالة البناء الذاتي على المستفيد تحقيق الأشغال الكبرى في ظرف 12 شهرا بعد حصوله على القسط الأول من القرض، وفي حالة تجاوز هذه المدة فالمستفيد ملزم بدفع عمولة 1% من القسط غير المستعمل.

- أجل تحقيق سكن شخصي عن طريق البناء الذاتي هو 36 شهرا، و12 شهرا في حالة التهيئة، التوسيع أو الترميم.

- المقترض يستفيد من تأجيل تسديد القرض قدره 12 شهرا في حالة البناء الذاتي و06 أشهر في الحالات الأخرى.

- استرجاع القرض يكون بدفعات شهرية ثابتة (مبلغ القرض + الفائدة)، تسحب من حساب المستفيد.

7- الكفاءة والقدرة على اتخاذ القرار: تعتبر مرحلة اتخاذ القرار بالقبول أو الرفض من أهم المراحل التي تستدعي

مراجعة جميع المعلومات المتعلقة بقدرة المقترض على تسديد القرض حسب المدة الزمنية المحددة، وكذا الوقوف بدقة على التفاصيل المتعلقة بالضمانات المقدمة.

إن دور مصلحة القروض يكون معتبرا لأن بروز أدنى شك في المعلومات والتحليل المقدمة قد يؤدي لتأخير

عملية منح القرض أو إلغاءه تماما.

كما أن القدرة على اتخاذ القرار تعود للرئيس المدير العام للبنك بالدرجة الأولى.

المطلب الثالث: مخاطر القروض العقارية والإجراءات المعتمدة لتفاديها

الفرع الأول: مخاطر القروض العقارية

أولا: المخاطر القانونية: هناك ثلاثة أنواع من المخاطر القانونية¹:

1-مخاطر متعلقة بالعقود: يجب أن ترفق كل عملية اقتراض بعقد مترجم في "اتفاقية القرض" والذي يجب أن

¹ حمزة محمود الزبيدي، "إدارة المصارف: إستراتيجية الودائع وتقديم الائتمان"، مؤسسة الوراق للنشر، عمان، بدون طبعة، الأردن، 2000م، ص 210.

يدرس بدقة من أجل معرفة وتوضيح مسؤولية كل طرف في العقد(البنك، الزبون) كما يجب أن تتضمن العقود كل المعلومات المتعلقة بعملية القرض(الرهن، الضمان في حالة تحقيق القرض).

2-مخاطر متعلقة بالرهن: يجب على القرض أن يحمل تحذير لأن البنك يجب أن يكون مطمئن من ناحية أن يكون الأصل قابل للرهن وأن لا يكون مرهون من قبل، كما يجب أن يوقع كل طرف(البنك، الزبون) في العقد وأن يتم توثيقه عند الموثق الذي يقوم بمراجعة صحة وسلامة العملية.

3- مخاطر متعلقة بقيم الرهن: على البنك التأكد من أن العقار ليس له قيمة ثابتة، لكن قيمته يمكن أن تتغير (بالنقصان أو بالزيادة) وهي مرتبطة بالتأثير الاقتصادي عليه، إذن مسك فقط قيمة البيع و هذا التقييم الحسن لقيمة الملك المرهون.

ثانيا: **خطر السوق العقارية الأولية:** إن أهم الأخطار التي تتعرض لها البنوك هو خطر السوق العقارية الأولية¹:

1- خطر عدم التسديد: يعتبر من الأخطار الكبيرة لأنه يعبر عن عجز نهائي كلي أو جزئي للزبون(المقترض) وهلاك كلي للبنك(المقرض) ويعود هذا لعدة أسباب متعلقة بالمؤسسة المقترضة أو محيطها.

2- خطر عدم السيولة: إن الخطر الذي يمكن أن يلحق بالبنك هو عدم قدرته على مواجهة المسحوبات المستمدة من قبل المودعين باعتبار أن القروض التي منحت للغير لم تسدد في ميعادها أي مدة استحقاقها القانونية، فتصبح تلك الودائع مجمدة، هذا سوف يؤدي بالبنك إلى اللجوء إلى السوق الثانوية من أجل إعادة خصم الأوراق التجارية. وبالتالي معدل مرتفع وفي حالة ما إذا لم يتمكن من إعادة خصم الأوراق التجارية في السوق الثانوية فإن البنك يلجأ لطلب قرض مما ينجر عليه تطبيق معدل فائدة أكبر من معدل الفائدة على القروض التي سوف يمنحها للمواطن، حيث يتحدد خطر السيولة بعجز البنك عن خصم محفظة أوراقه المالية على مستوى السوق النقدي.

3- خطر معدل الفائدة: هذا الخطر ناتج عن الاحتفاظ السلي بالحقوق أو الديون بمعدلات فائدة ثابتة مع العلم أن هناك تغير في هذه المعدلات، وهذا النوع من الخطر يكون عموما مرتبط بقروض طويلة ومتوسطة الأجل.

4- خطر متعلق بإدارة القرض: هناك عدة مخاطر تخضع لشروط معدلات الفائدة السوق، حيث نجد التدفقات المستقبلية تساوي الأرصدة المتعلقة لمبالغ الاستحقاق المتوقعة على القرض العقاري مضروبة في نسبة العمولة الإدارة مطروحا من ذلك التكاليف المتوقعة أي أن:

التدفقات النقدية(السيولة) = الأرصدة المتبقية في نهاية المدة × عمولة الإدارة - التكاليف المتوقعة لإدارة القرض.

¹ سمير الخطيب، "قياس وإدارة المخاطر بالبنوك"، منشأة المعارف، بدون طبعة، الإسكندرية، 2005م، ص، ص 212، 213.

ثالثاً: خطر السوق العقارية الثانوية: هي مجموعة من المخاطر تحدث في السوق المالية نذكر منها¹:

1- خطر المنتج: يحدث عادة عندما لا يوجد سوق لنوع معين من القروض التي منحت لسبب أو لآخر في دفتر البنك المقرض حيث يمكن تجنب هذا النوع من المخاطر بمعرفة نوعية الشروط التي يتطلبها المستثمرون في السوق المالية الثانوية.

2- خطر الائتمان: ينتج عن التغير المفاجئ الذي يطرأ على حالة الاقتصاد في البلاد، هذا الأمر الذي جعل المستثمر يغير رأيه بخصوص شراء المحفظة العقارية الثانوية لتجنب هذا النوع من المخاطر يستحسن أن يكون البنك على دراية بالظروف الاقتصادية وما يتطلبه المستثمر في السوق الثانوية.

3- خطر الفوائد: تأتي عادة بسبب تقلبات أسعار الفائدة في السوق بين المدة التي يقدم فيها الطلب من الزبون للاستفادة من القروض واليوم الذي يتم فيه منح القروض وكذا التاريخ الذي يتم فيه عملية البيع في السوق الثانوية حيث إذا ارتفعت معدلات الفائدة في هذه الفترة، يكون البنك المانح للقروض في وضعية غير مريحة ولتجنب هذا النوع من المخاطر تلجأ البنوك إلى ما يسمى بالتغطية والتي يمكن من خلالها تثبيت معدلات الفائدة للفترة المتفق عليها.

4- خطر عدم الوفاء: يعني عدم تسليم القروض من طرف الزبون لأسباب توصف بكونها مثلاً: عدم استيفاء الضمان المقدم للعقار بالشروط المطلوبة وعدم تمكن الزبون من بيع السكن القديم أو موجودات قائمة تمكنه من استكمال إجراءات الشراء، اتخاذ القرار باللجوء إلى مقرض آخر نظراً لوجود شروط تفصيلية.

5- الأخطار القاعدية: وهو الخطر الناتج عن تحرك أسعار القروض العقارية ونوع التغطية المستعملة في تجنب المخاطرة، يكون هذا الخطر الحقيقي في حالة عدم التوافق ما بين التغطية و التغيرات التي تطرأ على معدلات الفائدة.

الفرع الثاني: الإجراءات المعتمدة لتفادي مخاطر القرض: إن أخطر ما يواجه البنوك هو عجز الزبائن عن التسديد، حيث لا يمكن تجنب هذا الخطر كونه مرتبط بمهنة البنك، إن هذا الأمر يؤدي إلى خسائر التي تعرف بالأخطار

ولتجنبها يجب اتخاذ الإجراءات التالية²:

- المطالبة بملفات قرض كاملة ومتجانسة.
- متابعة صارمة لأخطار القرض.
- نظام إعلامي دقيق وشامل.
- نظام معلوماتي فعال.

¹ عبد القادر بلطاس، مرجع سبق ذكره، ص 189.

² حمزة محمود الزبيدي، مرجع سبق ذكره، ص 212.

- نظام محامي موثوق ومرن.

- توزيع صارم للأدوار الأساسية للبنك.

إن هذه الإجراءات هي مجرد إجراءات إدارية قد تكون ذات أهمية لكنها غير كافية لذا هناك إجراءات أخرى يجب

أن يتبعها البنك ويلزم في أدائها وأهمها:

- احترام أسقف الالتزامات: على الوكالات أن تحترم أسقف الالتزامات التي تحددها الإدارة العليا.

- تحديد النسب: على هيئات البنك احترام فئة النسب المعمول بها على المستوى البنكي والمرتبطة مباشرة بمنح القرض.

- مراقبة العمليات البنكية: تتم على مستويين الأول على مستوى المديرية الجهوية والثانية على مستوى المفتشية العامة، أما المراقبة العامة من اللجنة البنكية التابعة لبنك الجزائر.

المطلب الرابع: إدارة مخاطر القروض العقارية: حتى تحقق البنوك أهدافها وتقلل من مخاطر القروض العقارية، التي تتعرض لها من خلال نشاطها الاعتيادي وجب عليها إدارتها وذلك من خلال:

الفرع الأول: إدارة خطر القروض حسب " M.MATHIEU "

أولاً: التسيير الاستراتيجي: يمثل مجموع القرارات التي تستطيع التأثير على الحالة المالية والوضع التجاري للبنك، هذه القرارات التي تؤخذ وتطبق من طرف مسؤولي البنك.

وفيما يخص الوضع التجاري، يشمل هذا التسيير عوامل تطوير ونمو البنك في السوق عن طريق سياسة تسيير مخاطرها.

ثانياً: التسيير العلمي: تتمثل في توجيهات إستراتيجية وتعمل على وضع في متناول البنك أدوات تسيير المخاطرة المرتبطة باختيار النمو و التطوير المتلائم مع سياسة الإقراض المعدة من طرف البنك.

وأدوات تسيير العملية المتعلقة بخطر القرض متعلقة بالدرجة الأولى بمجموع الطرق المصاغة لتدارك الخطر أثناء قرار القرض، وموجهة بعد ذلك على تعريف سياسة الضمان المعمول بها من طرف البنك لتقليل المخاطر القائمة.

ثالثاً: تسيير خطر المعدل: تتمثل أدوات تسيير خطر المعدل بالنسبة للبنك فيما يلي:

- هيكل طرق القرض والموارد بالطريقة التي تمثل خصائص متشابهة ومتماثلة في صيغة القرض مبلغ ومدة ومعدل

فائدة القرض، أي إعادة صياغة الميزانية عن طريق تعديلات في مواعيد أو آجال استحقاق الاستخدامات الموارد التي تعرف بالحصانة من خطر المعدل.

- مراقبة ومتابعة درجة تحويل القرض.

- إعطاء معدلات متغيرة لتسهيل التوازن في الميزانية.

- وضع آليات التمويل في الأسواق المالية¹.

الفرع الثاني: التقنيات الجديدة في تسيير إعادة التمويل بالرهن²

أولاً: تقنية تحويل قروض الرهن إلى سندات: تعتمد هذه الطريقة على المشروع المرهون، بمعنى أنه يتم تحويله إلى سندات قابلة للمناقشة موجهة للفرد الذي يريد الاستثمار في مجال القرض العقاري.

هذه الطريقة تستعمل بانفراد عن طريق وكالات القرض التي أصولها مجمدة ومتروكة بدون استغلال، فمثلاً عندما يريد بنك التنمية المحلية تحويل الدين إلى سندات يقوم بطرحها لدى الوكالات المختصة بالقرض التي تقوم بالشراء والاستثمار فيها، مثل شركة إعادة التمويل الرهني، فعندما تقوم البنوك بعقود عن طريق الديون تجعل أصولها تعمل لتفادي تجميد الأموال، بينما ينتقل خطر القرض عن طريق السندات من البنك إلى المستثمر، وبالتالي فهذه الوسيلة تعتبر أداة جديدة في إعادة التمويل، وظهرت لأول مرة في الولايات المتحدة الأمريكية USA في سنة 1960م.

فكانت هذه الطريقة مطبقة على القروض العقارية فقط، لكن في الآونة الأخيرة عممت على أنواع أخرى من القروض نتيجة لنجاحاتها.

ثانياً: ميكانيزمات تقنية التحويل إلى سندات: كي يتم تطبيق التقنية يجب أن تتوفر المراحل التالية:

أ- إنتاج قرض عن طريق الرهن: بمعنى أن الفرد المستفيد عندما يريد شراء سكن يطلب قرض في أي وكالة من وكالات القرض وعلى أساس ذلك يأخذ البنك السكن المراد شراؤه بصفة رهن نتيجة القرض المعطى من طرفه.

ب- إعادة تمويل في أجهزة قانونية مختصة: يترك البنك الدين في هذه المرحلة لدى وسيط ينشط في المجال، على سبيل المثال شركات أجنبية مثل (TRUST) أو (FCC): رأس المال العام للديون، قرض للإفراد وللمؤسسات.

في الجزائر نجد شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) والتي هدفها الأساسي هو إعادة تمويل القروض بالرهن وتطوير سوق الرهن، وذلك بعد وضع صياغة للقوانين بينها وبين البنك، تقوم بالتصرف في تلك السندات كتوزيعها على المستثمرين الراغبين في الاستثمار في هذا المجال.

الفرع الثالث: الضمانات³

أولاً: الضمانات الحقيقية: هو عبارة عن حق معطى من طرف الزبون للبنك والذي يسمح لهذا الأخير بتقديم القرض

¹ مرجع نفسه، ص، ص 100، 101.

² ياسين فوشان، مرجع سبق ذكره، ص، ص 74، 75.

³ ابتسام طوبال، مرجع سبق ذكره، ص 135.

بكل أمان، وترتكز على موضوع الشيء المقدم للضمان (قد يكون أصل مالي، أصل منقول أو أصل عقاري) حيث يعطى على سبيل الرهن وليس على سبيل تحويل الملكية وذلك من أجل ضمان استرداد القرض، حيث يمكن للبنك بيع هذا الضمان في حالة عدم استرداد القرض، والذي يهمننا هو الضمان العقاري والذي يأخذ أحد الشكلين التاليين:

1- الرهن العقاري (Hypothèque): وهو العقد الذي بواسطته يحصل البنك على مبلغ العقار الذي يتم شراؤه

من طرف الزبون، أو العقد الذي يسمح للدائن باسترجاع مبلغ القرض المقدم للزبون لشراء العقار، وينقسم إلى:

- **الرهن القانوني (Hypothèque légale):** ليس منصوص عليه صراحة، ولكنه مستنبط من القانون.

- **الرهن الاتفاقي (Hypothèque conventionnelle):** هو عقد رسمي منصوص ومصادق عليه.

2- الرهن الحيازي العقاري: هو ضمان حقيقي يسمح للدائن بتملك عقار المقترض إلى غاية استرجاع القرض .

ثانيا: الضمانات الشخصية: هو تعهد يقوم به شخص آخر ليس طرفا في اتفاقية القرض (الكفيل التضامني: الزوج) والذي بموجبه يعد بالتسديد في حالة عدم قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته عند تاريخ الاستحقاق.

ويعتبر عنصر الضمانات شيء معروف لدى البنوك و الزبائن خاصة إذا كان الأمر متعلق بالقروض العقارية أو الاستثمارية فهي أول شيء تطلبه البنوك عند منحها للقرض.

خلاصة

من خلال دراستنا لهذا الفصل نستخلص أن الأنظمة المالية المطبقة في أغلب الدول بالإضافة إلى التنمية قيامها بتمويل المشاريع السكنية، استخلصنا أن نجاح السياسة التي تبنتها في مجال تمويل السكن ترتبط بشكل أساسي بمستوى تطور الجهاز البنكي الذي يتميز بنقص الخبرة وضعف إمكانياته كما أنه من الجدير بالذكر أنه لا يمكن الاستغناء عن دور الدولة في مجال تنظيم وتطوير نظام تمويل السكن الذي يختلف من دولة إلى أخرى.

كما يتضح لنا أن تقنية تحويل الدين إلى سندات ثم الاستثمار فيها، لاقت إحسانا وتجاوبا ايجابيا بالنسبة للبنوك، وهذا قصد تفادي مشكل عدم تسديد القرض، بالإضافة إلى ذلك فإن خلق وتطوير سوق الرهن رأى الضوء

عند ظهور شركة إعادة التمويل الرهني " SRH " والذي يستطيع إعطاء الجواب لمخاوف سيولة البنوك التي تعطي قروض طويلة المدى، باعتبار أن هذه الشركة ستعطيهم فرصة مفاوضة في ديونهم.

تمهيد

إن التطور الذي عرفه مجال البناء والتعمير، يعتبر إحدى السمات الأساسية الهامة حيث ظهر هذا التطور عبر مراحل التاريخ وهو ينبع أصلا من تطور الحاجة إليه.

إن ظهور العديد من الدراسات الحديثة والتي أخذ قطاع السكن نصيبا منها، أعطت دفعا قويا للإمام بالمشاكل التي عرفها هذا القطاع في حياة الأمم أثناء برامجها التنموية.

فالأهتمام الكبير بالسكن بصفة عامة وبالسياسات السكنية بصفة خاصة من أجل معرفة التغيرات الجذرية والعميقة التي عرفتها مختلف الهياكل المشكّلة لقطاع السكن، جعلت الكثير من المفكرين وعلى اختلاف تخصصاتهم الاقتصادية والتقنية يولون الأهمية القصوى لمعرفة الأسباب الحقيقية لهذه النقائص حتى يتسنى لهم في نهاية المطاف الخروج بالاقترحات الكافية واللازمة لمعالجة هذا الموضوع.

إن أهمية قطاع السكن على المستوى الاقتصادي والاجتماعي حتم على الدولة الجزائرية وضع سياسات منذ الاستقلال تهدف أساسا إلى تحسين حالة هذا القطاع والحد من أزمة السكن، فالأزمة الاقتصادية والاجتماعية التي عاشتها الجزائر في التسعينات أدى بها إلى وجوب إدخال إصلاحات جديدة على مستوى نظام تمويل السكن والسماح للبنوك بالمساهمة في تمويل القطاع وذلك بالموازاة عن تخلي الدولة عن التمويل المباشر للسكن حيث تم وضع عدة قوانين تهدف أساسا إلى تحرير البنوك من التخصص المفروض عليها وإنشاء مؤسسات مالية متخصصة تحفز البنوك على المساهمة أكثر في تمويل السكن.

المبحث الأول: واقع قطاع السكن في الجزائر

يعد السكن حاجة أساسية للفرد نظرا للأهمية التي يتسم بها، فبالإضافة إلى كونه حاجة اجتماعية لا غنى عنها، إلا أن أهميته تفوق ذلك بالنسبة للدولة التي تمس الجانب الاقتصادي وحتى السياسي، حيث أصبح السكن وسيلة تنمية اقتصادية، وأداة ضغط سياسية.

المطلب الأول: ماهية السياسة السكنية

تعتبر السياسة السكنية من الجوانب الهامة التي تؤخذ بالحسبان لتقييم النتائج المحققة من طرف قطاع السكن، نظرا للدور الكبير الذي تلعبه في التوجيه، وتحديد النتائج التي يجب أن يتوصل إليها هذا القطاع الحساس.

الفرع الأول: التعريف بالسياسة السكنية

يتجلى التعريف بالسياسة السكنية من خلال إعطاء تعريف شامل و دقيق حولها و ذلك بإبراز أهم الوسائل و الآليات أو الأدوات التي تضعها للتدخل و التحكم بشكل أدق في السوق السكني أو قطاع السكن.

أولا: تعريف السياسة السكنية: تعرف السياسة السكنية بأنها " مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع وسائل وآليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين الطلب والعرض وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة"¹.

ثانيا: أدوات وآليات السياسة السكنية: تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات أو وسائل التدخل في السوق السكني، غير أن هذه الوسائل تختلف من دولة إلى أخرى وذلك حسب طبيعة النظام المتبع من جهة وإلى درجة تطور أو نمو الدولة من جهة أخرى، ويمكن أن نميز بين ثلاث آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية وهي²:

1-القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن: تحدد القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحيازة، تنظيم سوق السكن...إلخ، وعليه تعتبر القوانين والمراسيم المتعلقة بالسكن كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية خاصة إذا أخذت بعين الاعتبار الوضعية الاقتصادية والاجتماعية للبلد

¹ صلاح الدين عمراوي، "السياسة السكانية في الجزائر"، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية والإسلامية، قسم علم الاجتماع والديمقراطية، جامعة باتنة، 2009م، ص16.

² عيسى بوروي، " دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل السكن في الجزائر"، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد التنمية، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2014/2013م، ص15.

المعني، وكذا مدى تطوره ومدى توفره للإمكانيات اللازمة لإنجاز السكنات، حتى تصل في الأخير إلى نتيجة مرضية وهي القضاء حتى وإن لم يكن بصفة مطلقة على أزمة السكن.

2- خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي: يعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات طابع اجتماعي

كطريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية حيث أنها تشجع على خلق هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية، الديوانات العقارية... إلخ، وحتى تتكفل كل واحدة بجميع الإجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات وتوزيعها وبيعها وتمويلها... إلخ، ومن ثم تخفف العبء على الدولة من جهة وتنظيم سوق السكن من جهة أخرى، وكأمثلة على ذلك نجد في الجزائر هذا النوع من المؤسسات المتخصصة مثل:

ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI، وكالة تطوير وتحسين السكن AADL، مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF.

3- الضرائب والإعانات المفروضة والمقدمة من طرف الدولة

أ- الضرائب: من المتعارف عليه أن الدولة تستعمل الضرائب كأداة للتحكم وتوجيه الاقتصاد من جهة، وكذلك تعتبر كمورد لخزينتها من جهة أخرى، بالإضافة إلى الأدوار الأخرى التي تلعبها أو تقوم بها الضريبة، حيث تستعمل هذه الأخيرة كأداة من أدوات السياسة السكنية، فعن طريق تخفيض نسبة الضرائب على العقارات أو كل ما يتعلق بإنجاز السكنات مثلاً، من شأنه أن يقلل من تكلفة إنجاز هذه الأخيرة ومن ثمة زيادة عرض السكنات في السوق السكني، ومن هنا نجد أن سياسة السكن توجه من أجل تلبية حاجيات الأفراد والقضاء على مشكل أزمة السكن ومن ثم نجاحها.

ب- الإعانات: تعد الإعانات أو المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل الحيازة على السكنات من إحدى الطرق أو وسائل السياسة السكنية للتدخل في السوق السكني وذلك بما يتماشى مع متطلبات الأفراد، وهذه الإعانات تأخذ شكلين:

- إعانات مالية مباشرة: المقصود بالمباشرة أنها تقدم لغرض الحيازة على السكن، حيث أنها تقدر على أساس

نسبة من مبلغ شراء المسكن، وتقدم للفرد المعني بعملية الشراء وما عليه إلا أن يكمل ما تبقى من باقي المبلغ للحصول على ملكية السكن، ففي الجزائر مثلاً نجد هيئة تابعة للدولة متخصصة في منح هذا النوع من الإعانات والمتمثلة في الصندوق الوطني للسكن CNL، والذي يقدم إعانات مالية للفرد بغرض شراء سكن معين وذلك وفق شروط موضوعة (كقيمة دخل الفرد، نوع السكن... إلخ).

- إعانات مالية غير مباشرة: فالمقصود بغير المباشرة هو أن الإعانة ليست موجهة بصفة مباشرة من أجل الحيازة على السكن كالحالة الأولى، بل هي موجهة للأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف وذلك من أجل الرفع من قدرتها الشرائية، ومن شأن هؤلاء أن يخصصوا هذه الإعانة من أجل الحيازة على سكنات بصفة الملكية أو الكراء.

الفرع الثاني: المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية

إن لكل سياسة مهما كان نوعها مشاكل تعيق مسارها، رغم الدور الكبير والفعال التي تقوم به ومن بين السياسات المخططة نجد أن السياسة السكنية أيضا عرضة لمجموعة من العراقيل، وتحول دون تحقيق أهدافها، وخاصة في الدول النامية على العكس في الدول المتقدمة التي تنخفض فيها نسبة هذه المشاكل والعراقيل وعليه سوف نحاول أن نخصر أهم هذه المشاكل في¹:

أولا: مشكل الاحتياطات العقارية: تعتبر الإحتياطات العقارية من أبرز المشاكل، حيث يعتبر العقار نقطة لبداية الأشغال فالهيئات والمؤسسات المشرفة على إنجاز السكنات تجد نفسها أمام جملة من العراقيل منها:

- النزاع القائم والمنافسة حول المحيط المخصص للتهيئة العمرانية بين وزارة السكن ومختلف الوزارات الأخرى.

- عائق تحديد "قواعد نزع الملكية"، من حيث عدم إيضاح قواعد التعويض للملاك من جهة وإجراءات

التحكيم من جهة أخرى.

- قلة الأراضي الصالحة والمهيأة للعمران.

- الهجرة الريفية التي تزيد من عدد السكان في المدن، وتمركزهم في المناطق الصناعية على حساب المناطق الحضرية.

- نظم التمويل المطبقة على قطاع السكن.

ثانيا: مشكل التمويل: إن تحليل عملية تمويل السكنات تخضع لجملة من المبادئ والمعايير نظرا للأهمية الكبيرة والدور الفعال الذي تلعبه في إنجاز السكنات، غير أن عملية التمويل تطرح نفسها كمشكل يعيق مسار السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها، فانعدام أو قلة المصادر التمويلية المختلفة من شأنه أن يخلق مشكل في تمويل السكنات وهذا ما يؤدي إلى نقص الموارد المالية الضرورية لإنجاز السكنات.

ثالثا: مشكل ندرة مواد البناء: من المتعارف عليه أن من بين العوامل الأساسية لإنجاز السكنات هو توفير مواد البناء كما أن إيجاد هذه المواد وبالمقادير المطلوبة وبالأسعار الملائمة يعتبر من المهام الأساسية التي تركز عليها السياسة

¹ ابتسام حاوشين، مرجع سبق ذكره، ص- ص 27-29.

الحكومية حتى تتوصل إلى إنجاز السكنات بالقدر اللازم وإرضاء طلبات الأفراد، غير أن ندرة هذه المواد مقارنة بتزايد الطلب عليها يبقى عائق في وجه ما تصبوا إليه السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها.

رابعا: مشكل تنظيم المهن والوظائف: نظرا للأهمية الكبيرة التي تكسبها السياسة السكانية ويتجلى ذلك من خلال الأدوار والمهام التي تشرف عليها، وعليه فإن من الطبيعي أن يصبح قطاع التهيئة العمرانية والأشغال العمومية قطاعا استراتيجيا، غير أنه قد يكون عرضة إلى عدة تلاعبات خاصة من بعض المهن إن صح القول المهن التي لها علاقة بهذا القطاع، فكل هذا من شأنه أن يعيق مسار السياسة السكنية للوصول إلى الأهداف المسطرة، وعليه وتجنباً لمثل هذه التلاعبات التي من شأنها أن تعيق مسار السياسة السكنية يجب أن يكون تدخل هذه المهن في إطار تشريعي منظم وواضح ومتكامل وذلك تجنباً لزيادة المشاكل التي يعاني منها هذا القطاع.

ومن هنا فإن تدخل الدولة ضروري للغاية، باعتبار أن هذا القطاع يخص شريحة هامة في المجتمع خاصة وأنها تؤدي للحصول على السكن كحق من الحقوق، وكذلك هو عرضة للحداد والتلاعب من طرف المقاولين والمستثمرين الخواص، لذلك يجب اتخاذ الإجراءات اللازمة للحد من هذه التلاعبات .

خامسا: مشكل الإجراءات الإدارية: إن مشكل السكن هو مشكل حساس، ويختلف في حد ذاته في كيفية تدخل الدولة أو السلطات العمومية، فمن جهة الحاجة وزيادة الطلب عليه يستلزم الحاجة إلى البناء وإنجاز السكنات بكثرة ولهذا يجب تفادي المعرقلات الإدارية وتسهيل الإجراءات اللازمة، ومن جهة أخرى يجب وضع مراقبة صارمة على المتعاملين العقاريين، لأن عمليات إنجاز السكنات عملية صعبة وتخضع للمضاربة، وعليه يجب على الدولة سن قوانين من شأنها تجنب مثل هذه التجاوزات، غير أن مراقبة البناء وسلامة هذه الإجراءات أمر صعب للغاية وذلك لضخامة المشاريع ومن الصعب مراقبة الهيئات المشرفة على ذلك.

وعليه نستخلص مما سبق أنه كلما اتسعت السياسة السكانية، كلما كان ذلك أفضل من أجل تخطي جميع العواقب التي تعيق مسارها، وكذلك كلما كان تجاوبها مع المستجدات الاقتصادية ممكنا ومرغوب فيه.

المطلب الثاني: الوضعية الحالية والآفاق المستقبلية لقطاع السكن

الفرع الأول: مشاكل السكن في الجزائر

إن المشكلة التي يعاني منها معظم الجزائريين هي مشكلة السكن، مما جعلت الكثير منهم يملكون سكنات أقل ما يقال عنها أنها بيوت مزرية لم تكن مصادفة، فجزورها تمتد إلى عهد الاستعمار فمن زيادة النمو الديمغرافي، أدى إلى زيادة الاحتياجات في مجال السكن مما جعل الهوة بين الطلب على السكنات وعرضها يتسع سلبا، خاصة مع بداية

السبعينات إلى الفترة المعاصرة رغم المحاولات التي أقدمت عليها السلطات وذلك من خلال تبني سياسات سكنية جديدة للحد من هذه الأزمة، غير أن مشكل السكن لا يزال قائما حتى الآن، وتتخذ هذه المشكلة في الجزائر عدة مظاهر نذكر منها ما يلي¹:

أولاً: المساكن الكبيرة والمفتقرة إلى الصيانة: إن أهم المشاكل التي يعاني منها قطاع السكن في الجزائر، هو وجود نسبة كبيرة من المساكن القديمة والمهددة بالسقوط، وهي ما ينبغي اتخاذها بعين الاعتبار عند الطلب على السكن، فإذا اعتبرنا أن العمر الإنتاجي للسكن يقدر بـ 75 سنة، فإن البنايات القديمة التي أنجزت قبل 1962م أصبح من الضروري استبدالها بأخرى حديثة، وتحديد نسبة المساكن القديمة من شأنه أن يكون عاملا مساعدا في تحديد عدد الوحدات السكنية التي ينبغي بناؤها في المستقبل.

وتبرز مشكلة المساكن القديمة في الجزائر في كل المدن العريقة خاصة بعض السكنات التي جذورها إلى عهد الأتراك كحي القصبة في الجزائر العاصمة، إلا أننا نلاحظ في كثير من الأحيان مباني ليست قديمة إلا أنها بدأت تتآكل بسرعة شديدة لعدم متابعة جيدة من قبل الهيئة المختصة بالمراقبة من جهة، وقلة الصيانة الدورية للمحافظة على عمر هذه المباني من جهة أخرى.

ثانياً: ارتفاع درجة التزاحم أو الاكتظاظ: من مظاهر مشاكل السكن في الجزائر هو التزاحم في الوحدات السكنية، حيث نجد في الكثير من الأحيان أن المسكن الواحد تتواجد فيه عائلتان أو أكثر في الغالب، ومما زاد من حدة المشكل هو التزايد في عدد السكنات بوتيرة أكبر من تطور الحضيرة السكنية، ولعل من بين الأسباب التي جعلت تفاقم أزمة السكن في الجزائر وارتفاع درجة التزاحم والاكتظاظ للوحدات السكنية هو وجود عدد كبير من السكنات الشاغرة أو بعبارة أخرى المعلقة التي لم تستغل بتاتا لعدة اعتبارات، فعلى سبيل المثال قدرت بأكثر من عشر ملايين مسكن لما تم التقييم الأول لحصيلة الاستفادة من السكنات في الجزائر وهو على النحو التالي:

- 6 ملايين جزائري في وضعية جيدة ولديهم مستويات معيشية جيدة وشغل السكن لديهم يقدر بأربعة أشخاص في المسكن الواحد.

- 14 مليون شخص يعيشون بمعدل شغل المسكن محصور بين 7-10 أشخاص في المسكن الواحد.

- 10 ملايين شخص يعيشون بمعدل شغل السكن أكبر من 12 شخص في المسكن الواحد وهو ما يظهر جليا

الوضعية السيئة.

¹ سمية فرحاتي، نور الهدى حجاجي، مرجع سبق ذكره، ص 20، 21.

ثالثا: نقص رفاهية السكنات وتزايد الأحياء والبيوت القصدية: في الحقيقة لا يوجد تصنيف واضح يحدد مواصفات للمساكن حتى تتميز بمستويات معيشية مقبولة، ومن هذا المنطلق نجد أن هذه المواصفات تتفاوت من دولة لأخرى بل وقد يختلف من داخل الدولة الواحدة ومن منطقة لأخرى بل وفي بعض الأحيان في المكان الواحد ومن مسكن لأخر، وبصفة عامة فالمساكن ذات المستويات الدنيا هي عادة ما تتمثل في البيوت القصدية أو الأكواخ وغالبا ما يسكنها ذوي الدخل المنخفضة حيث تشمل على مباني لا يتوفر فيها أي مرفق مثل مصدر المياه النقية ولا يوجد لها متسع لدورة المياه وربما قد يتمكن سكانها من الحصول بشكل غير قانوني على الكهرباء من مصادرها المختلفة.

إن ظاهرة البيوت القصدية لم تكن بشكل مستقر بل عرفت توسعا وشملت العديد من المدن الجزائرية حتى شكلت في بعض الأحيان مجمعات سكنية، مما نجم عنه في غالب الأحيان احتلال على مستوى المساحات الحضرية فعلى الصعيد التنظيمي تتميز هذه الأوضاع بسوق عقارية غير شفافة تشجع في آن واحد انتشار البناء غير الشرعي وانتشار المضاربة العقارية والاستعمال غير العقلاني للعقارات الصالحة لل عمران، وفيما يخص العمران أدت هذه الاختلافات إلى تشييد مساكن في مواقع غير صالحة للبناء ودون رخصة ولا مرافق جماعية، ومن جهة أخرى ساهم المحيط المؤسسي التشريعي والقانوني في غالب الأحيان في إبقاء هذه الفوضى العمرانية بل تفاقمها، وبالفعل وبمقتضى القانون البلدي كلفت الجماعات المحلية سلسلة من المهام الأساسية في مجال العمران في حين أن أغلبها تعاني من نقص الإمكانيات المالية والبشرية المناسبة للقيام بهذه المهام، وعلى الرغم من المحاولات التي تقوم بها السلطات للقضاء على البيوت القصدية إلا أنها تبقى ضعيفة مقارنة بالحجم الكبير لانتشارها.

رابعا: نقص عرض الوحدات السكنية مقارنة بالطلب عليها: على الرغم من الجهود التي قامت بها الدولة على مدار السنوات من أجل تنمية قطاع السكن حيث عمدت إلى توفير أكبر عدد من السكنات بمختلف الأنماط الحضرية والريفية لامتصاص الطلب المتزايد، إلا أنه وبالمقابل لا يزال المجتمع يتخبط من مشكلة السكن ومازالت العديد من الطلبات التي لم يتم تلبيتها.

الفرع الثاني: أسباب تفاقم أزمة السكن

عرف قطاع السكن في العشرية المنصرمة مشاكل كبيرة زادت من الأزمة تعقيدا، وجعلت المواطن يتخبط فيها، فعلى الرغم من الجهود التي قامت بها الدولة في مجال قطاع السكن إلا أن السلطات لم تتمكن من التخفيف من حدة الأزمة، ومن هذا المنطلق يمكن الوقوف أمام الأسباب الحقيقية التي زادت من حدة الأزمة.

أولاً: اختلال بنية قطاع البناء: إن الأوضاع الاقتصادية التي عرفتها البلاد منذ بداية التسعينات (تبني نظام اقتصاد السوق) جعلت العديد من المؤسسات التي تنشط في قطاع البناء تعرف مسار آخر، حيث أفرزت إعادة الهيكلة كثيراً من التنظيمات، فمن بين 500 مؤسسة تم هيكلتها لم تستند لأي دراسة مسبقة للمردودية و لا حتى في كثير من الأحيان لرأسمال معتبر، وهو ما نتج عنه سوء تسيير نتيجة لتسرب العديد من الإطارات العليا التي اكتسبت تجربة في هذا القطاع، كل هذا انعكس سلباً على مردوديته مما جعله يعرف ظاهرة انخفاض الإنتاجية ونقص تمويله بمواد البناء لصالح إنجاز السكنات الذي يعرف بدوره تراجعاً و هذا ما عكسته الحصيلة الرقمية للسداسي الأول لسنة 2002م حيث أظهرت عدم تحسن في مستوى انطلاق عملية إنجاز المساكن بنسبة 4.6% وانخفاض حجم التسليم بـ 13.15%¹.

ثانياً: عدم وجود مراقبة فعلية على عملية إنجاز السكنات: لقد كشفت الكوارث الطبيعية التي تعرضت إليها الجزائر على وجود عيوب خطيرة على مستوى بعض البناءات خاصة تلك التي بنيت في إطار التعاونيات العقارية حيث عرف معظمها انهيار، وهذا ما يؤكد على عدم وجود مراقبة ميدانية مما جعل العديد من المشاريع السكنية تنطلق بدون أي مصادقة من المصالح المعنية، ويبدو أن هذه النقائص لا تقتصر على منطقة ما، بل هناك نقائص مشابهاة في معظم المناطق خاصة السكنات الخاصة بالبناء الذاتي كما أن هناك نقائص في مراقبة مخططات العمران حيث تشيد أحياء كاملة مع عدم احترام قواعد التعمير الأساسية مما يؤدي إلى تشويه المحيط، لذلك من الضروري فرض مراقبة مستمرة وأكثر فعالية، خاصة وأن هذه الظاهرة تزيد من حدة أزمة السكن.

ثالثاً: نقص الموارد المالية: إن إنجاز السكنات في الآجال وبالخصص المقدرة في جميع البرامج يصطدم بنقص في الموارد المالية المخصصة للبناء، فعلى سبيل المثال، نجد أن تمويل السكنات الاجتماعية يتطلب قروضا كبيرة بسبب الطلب الاجتماعي المرتفع هذا بالرغم من تطبيق صيغة جديدة للتمويل منذ سنة 1998م (50% تمويل الميزانية، 40% تمويل بنكي، 10% تمويل المستفيد)، غير انه لم يتم التطبيق الفعلي لهذا النمط من التمويل في العديد من الحالات بسبب عدم قدرة المستفيد على التسديد، وحتى السكنات الترقية اصطدمت بنفس المشكل، حيث أنه في كثير من الأحيان جعل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط يتخذ إجراءات بإلغاء تمويل هذه البرامج نظراً لضعف موارده أو لعدم ملائمة شروط القرض المقدمة لفائدة المستفيد.

¹ ابتسام حاشين، مرجع سبق ذكره، ص 63.

رابعاً: نقص الأراضي المخصصة للبناء: إن تعطل إنجاز السكنات ناتج عن نقص المساحات المخصصة للبناء، خاصة في المدن أين يكون الطلب متزايد، ويشكل ضعف تغطية مسح الأراضي أحد الأسباب الرئيسية لهذه الوضعية، على الرغم من إقدام وزارة السكن بالاشتراك مع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في عملية وطنية للتغطية الجوية و أعدت برنامجاً أولياً عملياً لمسح الأراضي الحضرية، ونلاحظ أن هذا المشكل يصادف بالخصوص إنجاز السكنات الاجتماعية والسكنات الريفية حيث تقوم بعض البلديات بتعيين بعض المستفيدين الذين لا يملكون قطع أرضية توجه لتشييد المساكن الريفية المبرمجة، والبعض الآخر يعاني من حالات الملكية الشائعة، ينتج عن ذلك عدم حصولهم على رخصة البناء مباشرة الأشغال.

خامساً: ارتفاع الاعتمادات المالية يقابله عجز في الإنجاز: على الرغم من المشاكل التمويلية التي عرفت مختلف البرامج السكنية في إطار إنجاز السكنات، إلا أن الدولة عمدت بمختلف وسائلها على تحاشي هذا المشكل، وهذا بدعمها لقطاع السكن بقروض مالية على مختلف السنوات و هذا من أجل الحد من أزمة السكن وتلبية حاجيات المواطنين منها، فعلى سبيل المثال، فإن دعم السكن من طرف الدولة تطلب حشد قروضا مالية قدرها 12894 مليون دينار خلال سنوات الثمانينات، و73085 مليون دينار خلال السنوات 2000 -2002م.

سادساً: عدم تماشي القدرة الشرائية للمواطن مع تكلفة شراء سكن: لعل من بين الأسباب التي زادت من حدة أزمة السكن، هو عدم مراعاة الدولة لتكلفة السكنات بما يتماشى مع قدرة المواطن، فبغض النظر عن السكن الاجتماعي الذي تخصصه الدولة إلى المواطنين ذوي الدخل الضعيف أو المنعدم، غير أن نسبة توزيع هذه السكنات تبقى ضعيفة بسبب التلاعبات الإدارية وظاهرة الرشوة، إضافة إلى عجز الدولة عن تحقيق العرض الكافي، و هذا ما يبرز تزايد ظاهرة الأحياء القصديرية وارتفاع درجة التزاحم والاحتفاظ في البيوت¹.

المطلب الثالث: الإجراءات الجديدة للحد من أزمة السكن في الجزائر

على الرغم من الجهود التي اتبعتها الدولة لتحسين قطاع السكن، فقد تم اقتراح بعض الحلول والتي تعتبر مناسبة للحد من أزمة السكن ومن جملة هذه الاقتراحات ما يلي:

الفرع الأول: التقليل من السكنات الفوضوية القصديرية و فرض ضرائب تصاعديّة على أساس الملكية العقارية

¹ نور الدين منصري، " سياسة السكن في الجزائر"، دار الهدى، الجزائر، ص 07.

أولاً: التقليل من السكنات الفوضوية القصدية: إن تفشي ظاهرة السكنات الفوضوية القصدية بصورة مريبة خاصة على ضفتي المدن والتجمعات السكنية الكبيرة، تتطلب منا دراسة مشاكل الفئات الاجتماعية التي اضطرتها ظروفها لأن تعيش في مثل هذه السكنات التي أنشأت على عجل لأنها كانت أصلاً مؤقتة ومع الزمن لم يكن هناك سبيل لتغييرها. ومن هنا ومن أجل الحد من هذه الظاهرة، وجد أنه من الضروري تفكير السلطات المعنية بل وحتى قيامها بتخطيط مسبق للقضاء على هذا النوع من السكنات لما لها من آثار سلبية على المجتمع بالدرجة الأولى وعلى نظافة المحيط بالدرجة الثانية، وهذا ما يتطلب حصر هذه السكنات أولاً مع وضع قوانين وتدابير صارمة تمنع انتشارها، ثم توفير الموارد المالية اللازمة لتعويضها بسكنات بسيطة ولائقة تتماشى مع المعطيات المطلوب توفرها باعتبار أن دساتير الدولة في العام تقر بمبدأ المسكن الصحي لكل مواطن وفق المعايير المطلوبة بالإضافة إلى أن يكون ذلك مقابل إيجار رسمي يحدد كنسبة من دخل المستفيد بما يتماشى مع قدرته الشرائية، وأمام هذا الإشكال فإن الدولة ينبغي عليها أن تقضي على البيوت القصدية من جهة وإعادة بناء هذه السكنات من جهة أخرى¹.

ثانياً: فرض ضرائب تصاعديّة على أساس الملكية العقارية: إن طريقة تمويل قطاع السكن عن طريق فرض ضرائب تصاعديّة على أساس الملكية العقارية تعتبر طريقة ناجحة لما لها من فعالية في التحكم ولو بطريقة غير مباشرة في أزمة السكن، فزيادة عن فعاليتها في جانب تحصيل مبلغ الضرائب وتخصيصه كمصدر تمويلي لإنجاز السكنات فإنها تعتبر كوسيلة فعالة لإعادة التوازنات المختلفة التي نتجت عن تملك العديد من الأفراد للمساكن الفاخرة والشاغرة في بعض الحالات، وذلك في مناطق مختلفة من الوطن لعدة اعتبارات سياسية واقتصادية وفي غياب حصر شامل لطبيعة ونوعية هذه الممتلكات العقارية، خاصة وأن خزينته الدولة تشكو من تمويل دائم يقف كحاجز أمام متطلبات التنمية الشاملة من جهة، وأمام الحفاظ على الحضيرة السكنية المتواجدة من حيث صيانة الدولة من جهة ثانية.

الفرع الثاني: بعض النماذج من تجارب بعض الدول

لقد قدمت بعض الدول المتقدمة والسائرة في طريق النمو مجهودات معتبرة بهدف إيجاد حلول للمشكلة السكنية من جهة، وضمان بعث النمو الاقتصادي من جهة أخرى ولعل النظر في هذه التجارب يولي لنا نموذج يمكن أن تسلكه السلطات الجزائرية للحد من أزمة السكن، خاصة إذا أخذت بعين الاعتبار تجارب الدول السائرة في طريق النمو، أين يكون فيها مجال المقارنة ممكناً².

¹ سمية فرحاتي، نور الهدى حجاجي، مرجع سبق ذكره، ص 25، 26.

² عقيل عبد الله عبد الجليل، سهى مصطفى حامد، "الاستثمار في القطاع السكني وتمويله"، مجلة المخطط والتنمية، العراق، العدد 24، سنة 2011م، ص 20، 21.

من هنا سنقوم بعرض تجارب ثلاث دول وهي : الشيلي، ماليزيا وتيلاندا.

أولاً: تجربة الشيلي: تعتبر الشيلي من الدول التي أحرزت تقدم كبير في مجال السكن، وذلك بتنظيم السكن الاجتماعي وكذا وضع نظام محكم لتمويل السكن بصفة عامة، ففي عشر سنوات أي ما بين (1982م و1992م) تمكنت من إنتاج 100000 وحدة سكنية سنوية، هذا الرقم تعدى الاحتياج السنوي الذي قدر بـ 80000 وحدة سكنية، وبذلك أصبح بإمكانها تجديد السكنات القديمة والتقليل من العجز في السكن، الذي قدر بمليون وحدة سكنية مع نهاية التسعينات، وتجدر الإشارة هنا إلى أن النظام المالي الشيلي المكون من 13 مصرف تجاري خاص ومصرف واحد عمومي، وحوالي 15 صندوق للتقاعد و25 شركة تأمين.

إن تمويل برامج الدعم الخاصة بالسكن في الشيلي تأتي من ميزانية الدولة وكذلك من اعتماد مالي يقدر بـ 200 مليون دولار أمريكي مقدم من طرف البنك العالمي في الفترة السابقة أي (1982م و1992م) ولكي يدعم نظام تمويل السكن وعلى الخصوص إدماج السكن الاجتماعي في السوق المالي والحصول على الأموال اللازمة بما في ذلك تقليل تكاليف التمويل، اتخذت الحكومة الشيلية بعض القرارات في سنة 1991م من أجل إعطاء دعم مالي للمؤسسات المالية التي تقدم قروض سكنية وكذلك خلق ضمانات خاصة لها، زيادة على وضع نظام جديد يعرف بـ "القروض المدعمة سنديا" الذي سمح لصناديق المعاشات وشركات التأمين استغلال أموالها بصفة مربحة.

ثانياً: تجربة ماليزيا: تعتبر هي الأخرى من الدول التي نجحت في حل مشكل السكن في العشرية الأخيرة، يتكون النظام المالي من بنوك تجارية خاصة بنسبة (50%)، مؤسسات مالية بنسبة (25%)، ومؤسسات مالية متخصصة بنسبة (25%)، فالنظام المالي يتكون إذا في غالبيته من البنوك والمؤسسات المالية الخاصة، ويمكن للمقترضين الحصول على 90% من قيمة السكن المراد امتلاكه وذلك في حدود إمكانية الدفع الشهرية المتعلقة باسترداد المبلغ المقترض والمحدد بـ 33% من الدخل الإجمالي، ولنجاح عملية السكن في ماليزيا وضعت الدولة ميكانيزمات خاصة لذلك منها:

- خلق مؤسسات إعادة التمويل الرهنّي: ففي سنة 1986م رسمت الدولة الأهداف التالية:

— إعادة تمويل البنوك والمؤسسات المالية.

— إصدار السندات في السوق المالي.

— وبذلك أصبحت هذه المؤسسات تمويل أكثر من 25% من احتياجات المؤسسات المالية المتعلقة بالقروض السكنية.

- تدخل البنك المركزي في تنظيم القروض السكنية وذلك بتحديد حصص لكل بنك فيما يخص منح قروض سكنية بالإضافة إلى تحديد نسبة الفائدة وهامش الربح بالنسبة لكل متعامل في مجال الرهن العقاري.

ثالثا: تجربة تايلاندا: تعتبر هي الأخرى من الدول التي أحرزت على نجاح كبير فيما يخص حل مشكلة السكن، ومن العوامل التي ساعدت على ذلك ازدهار النمو الاقتصادي من جهة ووضع نظام محكم للتمويل الرهني من جهة أخرى فقد فاق معدل نمو قطاع السكن 25% بحيث تمثل حركة الإسكان معدل يفوق 9% من الناتج القومي المحلي، ويتميز نظام تمويل السكن بقدرته على توفير العرض وبنوعية متطورة مما أدى إلى تحفيز المواطنين على اقتناء المساكن حسب رغباتهم وطلباتهم، ويعتمد في تمويل السكن الرهني على أسعار الفائدة المتغيرة أو القابلة للتحديد، وبإمكان المقترض أن يحصل على 80% من قيمة السكن كقرض من البنك بمدة زمنية تصل إلى 25 سنة، وبالإضافة إلى أسعار الفائدة المتغيرة، هناك كذلك الاقتراض بأسعار فائدة ثابتة لمدة زمنية تتراوح ما بين 3 و5 سنوات قابلة للتمديد وقد حدد هامش الربح بالنسبة للبنوك التي تمنح قروض رهنية ما بين 1% إلى 1.5% زيادة على التكلفة المتوسطة للموارد المالية.

وتجدر الإشارة هنا أن توسيع القروض السكنية قد تحقق كجزء تكميلي للنظام المالي بدون أي توجيه من السلطات العمومية فيما يخص منح القروض، وذلك يرجع إلى أفضلية توزيع الموارد المالية حسب متطلبات السوق بمعنى أن قوانين الطلب والعرض هي وحدها الكفيلة بتحقيق الفعالية الاقتصادية، وبعد تحقيق كل ذلك شرعت الحكومة التايلندية في إنشاء السوق الثانوي للرهن العقاري.

ومن خلال التجارب سابقة الذكر يظهر لنا أن تنمية سوق التمويل الرهني قد يحضى بنجاح أكبر في الأنظمة المبنية على نظام السوق الذي وحده كفيل بالاستغلال الأمثل للموارد المالية.

إن المشكل الذي تعاني منه أغلب الحكومات هو كيفية التجاوب مع الفئات ذات الدخل المنخفض والتي لم يسعفها الحظ في الحصول على قرض سكني باللجوء إلى السوق المالية نظرا لعدم قدرتها في التجاوب مع المعايير المحددة فيما يخص الاسترداد، وغالبا ما تكون احتياجات هذه الفئة لا تتطابق مع المتطلبات التي تفرضها المؤسسات المالية وعليه فإن الميكانيزمات المالية وحدها لا تحل كل المشاكل ولكن يجب تنظيم طلب هؤلاء ضمن تنظيمات اجتماعية تسهل لها الحصول على سكن اجتماعي، وهذا يعني تنظيم الطلب باللجوء إلى التعاونيات والتنظيمات المحلية المختلفة التي من شأنها أن تخفف من الأعباء المالية ومن ثم إشباع حاجات الفئات ذات الدخل الضعيف والمتضررة من مشكل السكن.

الفرع الثالث: وضع نظام جديد لتمويل السكنات وإعادة الاعتبار للسكن الريفي للحد من ظاهرة النزوح نحو

المدن

أولاً: وضع نظام جديد لتمويل السكنات: في ضوء العجز الملاحظ في تمويل إنجاز الوحدات السكنية الذي ظهر في منتصف التسعينات، خاصة في مجال إنجاز السكنات الاجتماعية، حيث تغير نمط تمويل هذه السكنات نتيجة عجز الخزينة العمومية عن تحمل عبء تمويل عملية إنجازها وهذا ما جعلها تلجأ في عدة مرات إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ليساهم هو بدوره في العملية التمويلية، والملاحظ أنه حتى مجال إنجاز السكنات التساهمية عرف بدوره مشكل التمويل، نتيجة عجز أو عدم مقدرة الصندوق الوطني للسكن أن يوفي جميع الطلبات على هذا النوع من السكن بحجم الإعانات المالية اللازمة، وعليه وعلى ضوء المشاكل التي سبق ذكرها، تم اقتراح ما يلي¹:

إن التفكير في وضع نظام تمويل للسكن لا بد أن يأخذ بعين الاعتبار الانشغالات الرئيسية التالية:

- __ تحديد الكيفية التي يمكن بواسطتها تغطية العجز المالي وإنهاء إنجاز المشاريع التي شرع فيها.
- __ تحديد الرؤيا بالنسبة للسياسة المتعلقة بالسكن من الناحية الكمية والنوعية.
- __ تحديد الكيفية التي يمكن بواسطتها تسيير الفترة الانتقالية إلى حين وضع نظام جديد لتمويل السكن الترقوي وخلق المؤسسات التي تتكفل بذلك.
- __ تحديد الكيفية التي يمكن بواسطتها توجيه الادخار العائلي إلى تمويل السكنات الاجتماعية .
- __ عدم إمكانية الدولة بأي حال من الأحوال، لا حالياً ولا مستقبلاً، الاستمرار في تمويل السكن لوحدها، وعليه لا بد من تشجيع وتطوير تمويل السكنات التساهمية التي يكون تمويلها من طرف المؤسسات المالية القائمة (البنوك) وتقوم الدولة بمساعدة العائلات ذات الدخل الضعيف والمتوسط للحصول على سكن لائق.
- __ ومنه يمكن استنتاج أن الدولة لا يجب أن تشجع المواطنين على الحصول على سكن خاص فحسب بل يجب عليها أن تشجعه أيضاً على التأجير سواء كان ذلك من الملاك الخواص أو من الممتلكات التابعة للدولة.
- __ وأخيراً فمهما كانت ديناميكية وحركية السوق فإنه توجد دائماً شريحة من المجتمع التي لا يمكنها أن تلجأ للسوق المالي من أجل الاقتراض للحصول على سكن وهذه الفئة لا بد لها أن تحظى بتكفل الدولة لتمكينها من الحصول على سكن اجتماعي.

ثانياً: إعادة الاعتبار للسكن الريفي للحد من ظاهرة النزوح نحو المدن: إن إعادة الاعتبار للسكن الريفي من شأنه أن يجد من ظاهرة النزوح نحو المدن من جهة وتنمية الريف الجزائري من جهة أخرى، ويكون ذلك ببناء مساكن ريفية

¹ سمية فرحاتي، نور الهدى حجاجي، مرجع سبق ذكره، ص، 29، 30.

جديدة تستجيب لاحتياجات سكانها وتوفر لهم متطلباتهم الاجتماعية والاقتصادية، كما تستجيب أيضا للنظم المتبعة في استغلال الأرض، وتعكس أسلوب عيشهم ونمط حياتهم، ويمكن تجسيد ذلك من خلال:

— إما بإنشاء تجمعات سكنية صغيرة أو تنمية التجمعات السكنية الموجودة والمهيكلت عمرانيا، أو بعد هيكلتها ويتم إنجازها بصفة كلية من طرف الدولة وبتنظيم من الخزينة العمومية، وبإعانة مالية تمنح مباشرة لفائدة سكان المناطق الريفية من أجل مساكن ريفية، بحيث تغطي تكاليف الإنجاز الهيكلي العام للمسكن (يكون منتهيا من الخارج) ويتكفل المستفيد بإنجاز بقية الأشغال الداخلية الأخرى للمسكن.

— أو تشييد مساكن تامة الإنجاز بتمويل مشترك (مساعدة الدولة + مساهمة المستفيد + قرض بنكي إذا كان ذلك ممكنا).

إن الهجرة الريفية نحو المدن والمراكز الحضرية الكبرى لا يمكن أن تتوقف بسبب هيمنة هذه المدن على كامل الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية، وكذلك تركز المال والأعمال بها، مما جعلها مستقطبة للسكان أكثر من غيرها، حيث أثر ذلك سلبا على التوزيع الجغرافي للسكان وأحدث خللا في التنمية الاقتصادية بشكل عام والتنمية الريفية بشكل خاص، ويمكن تصحيح هذه الوضعية إذا تحكمتنا أكثر في كيفية توزيع برامج السكن الاجتماعي والمساعدات التي تقدمها الدولة في هذا الميدان، حتى نساهم في إعادة توزيع السكن باعتباره العامل المحرك لأي تنمية اقتصادية واجتماعية، ولكي نشجع عودة السكان المهاجرين من المناطق الريفية وحث المقيمين منهم على الاستقرار الدائم، لابد من العمل على تنمية وتطوير القرى الريفية والمدن الصغيرة والمتوسطة، حتى نقلل من حدة جلب المدن الكبرى لهؤلاء السكان، أو على الأقل توحيد المساعدات المختلفة التي تقدمها الدولة حتى تضمن نوع من العدالة الاجتماعية، لذلك لابد من التقييم الدائم والمستمر لجميع برامج السكن، لمعرفة الانعكاسات الناجمة عن السياسة المنتهجة في هذا الميدان وتأثيرها على التنمية الاقتصادية بشكل عام والريفية بشكل خاص، يُعتقد أنه من الأفضل توجيه برامج السكن الاجتماعي لخدمة المناطق الأقل نموا وجعلها مستقطبة للسكان، لما توفره هذه البرامج من مناصب شغل، كما بإمكانها أن تخفف من الضغط الذي تمارسه المدن الكبرى على هذه المناطق، ولذلك لابد من جعل برامج السكن الاجتماعي ملائمة أكثر لمسايرة التحولات الجديدة.

وفي الأخير يجب لفت انتباه السلطات العمومية إلى ضرورة تحديد سياسة عامة للسكن، وهذه السياسة تتوقف بين حرص الدولة على الانسحاب من البناء والتفرغ إلى عملية التنظيم وفرض احترام القوانين العمرانية ومعايير البناء وتنظيم

سوق الإيجار، واستفادة الترقية العقارية من إجراءات تحفيزية وضمانات لحمايتهم أكثر، وأخيرا ضغط المواطن الذي ينبغي أن يشارك ضمن الإطار التنظيمي في تمويل وإنجاز سكنه¹.

المبحث الثاني: السوق السكنية في الجزائر ومساهمة قطاع السكن في التنمية

إن قطاع السكن هو أصل كل نشاط وبذلك لا يمكن وضع أي برنامج لقطاع معين دون أخذه بعين الاعتبار فهو يعتبر جد هام في الميدان الاقتصادي والاجتماعي، وهذا القطاع يحتاج كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الأخرى إلى مبالغ مالية التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرق تمويل مختلفة عن باقي الاستثمارات الأخرى وهذا راجع للطبيعة الاقتصادية والاجتماعية للسكن.

المطلب الأول: السوق السكنية في الجزائر

يرتبط الطلب على السكن بصفة مباشرة مع الحركة التنموية والنمو الديمغرافي، لذلك فإن ارتفاع عدد السكان سيؤدي حتما إلى ارتفاع الطلب على السكن، كما أن الازدهار الاقتصادي وارتفاع الدخل الشهري يعمل على زيادة الطلب²، فقد توسع هذا النمو منذ الاستقلال مع استقرار الأوضاع الأمنية والمعيشية في البلاد، فقلت نسبة الوفيات وزاد تشجيع الولادات وذلك في إطار السياسة التنموية للمجتمع الجزائري، لذلك يمكن القول بأن ارتفاع عدد السكان يؤدي حتما إلى ارتفاع الطلب على السكن، وإذا قورن الطلب الوطني للسكن بالعرض الوطني نستخلص وجود فرق كبير وأن الإنجازات التي تم تحقيقها إلى يومنا هذا لا تلي الاحتياجات المطلوبة حيث نجد المتوسط العائلي يقدر بـ 7.79 للشخص وهذا حسب الديوان الوطني للإحصاء.

فالمكانة الواجب إعطاؤها لقطاع السكن في الاقتصاد الوطني تخضع لحدة الطلب ومرونة العرض بمعنى قياس على نوعية البناء يسمح باستعمال الموارد المحدودة³.

ومن خلال تحليلنا للطلب والعرض يمكن استعراض الجدول التالي خلال الفترة 2000-2008م.

جدول رقم (01-02): يبين الطلب والعرض على السكنات

السنوات	الطلب على السكنات	عرض السكنات
2000	4.093.320	3.344.000
2001	4.234.356	3.345.000

¹ عقيل عبد الله عبد الجليل، مرجع سبق ذكره، ص 23.

² محمد محمود الكاوي، مرجع سبق ذكره، ص 10.

³ شعيب بورغداد، مرجع سبق ذكره، ص 43.

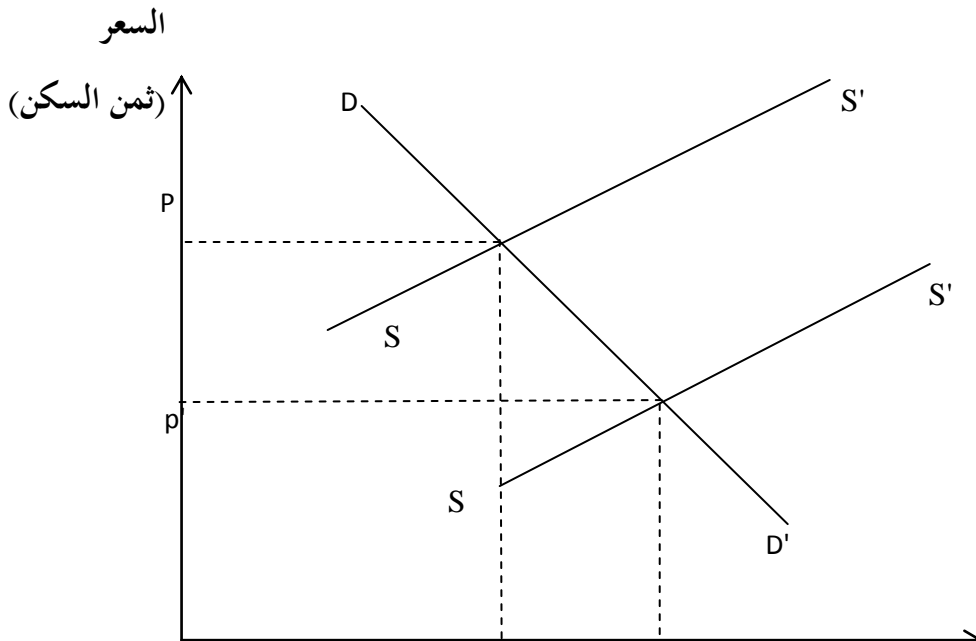
3.437.000	4.546.876	2002
3.517.000	4.765.758	2003
3.588.000	4.879.342	2004
3.640.514	4.984.654	2005
3.662.983	4.987.987	2006
3.685.849	4.991.799	2007
4.107.877	5.001.768	2008

المصدر: شعيب بورغداد، "إدارة مخاطر القروض العقارية في البنوك التجارية الجزائرية"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص

بنوك، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2009/2010م، ص 43.

يتضح لنا أن الطلب في حالة عجز بالنسبة لسنة 2000 وصل 752320 وحدة سكنية بنسبة حدية للعجز قدرت بـ 21%، فلو قارناه بسنة 2008م لوجدنا العجز أو الطلب غير المغطى بلغ 893891 وحدة سكنية بنسبة حدية للعجز قدرها 6%، ومنه نلاحظ أن العجز في سنة 2008م ارتفع أكثر مقارنة بسنة 2000م، حيث تم تقييم العجز على أساس الفرضية التي تنص على أن "السكن الواحد = عائلة واحدة" ومما هو معروف أن أغلب العائلات يتجاوز عدد أفرادها 09 أشخاص، لذلك لو فرضنا أن عائلة متوسط الأفراد فيها يحتوي على 05 أفراد لوجدنا العجز في عدد السكنات سوف يتضاعف، كما نجد أن الجزائريين يفضلون السكنات الفردية التي توافق نسبتها 75% حسب التحليل وذلك على السكنات ذات الطابع الاجتماعي التي تمثل 20% أما السكنات القديمة فلا تتعدى 5%، وإذا أردنا تحليل السوق السكنية في الجزائر من المنظور الاقتصادي، فإن عملية تلبية الطلب على السكن يمكن أن تأخذ الشكل التالي:

شكل رقم (01-02): العرض والطلب على الوحدات السكنية



Q	Q'	الكمية
		الوحدة
		السكنية

المصدر: عبد القادر بلطاس، "الاقتصاد المالي والمصرفي: السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن"، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون طبعة، الجزائر، 2001، ص 61.

تحليل الشكل

نفرض وجود منافسة حرة يكون العرض ممثلا ب (SS') ويكون الطلب على الوحدات السكنية ممثلا ب (DD') حيث يكون سعر السكن عند المستوى (P) وتكون النسبة المعروضة من السكن عند (Q') فهنا لا يوجد عجز في عرض السكنات الاجتماعية وذلك مقابل سعر مناسب، أما في حالة الاحتكار السائد والمهيمن من طرف المتعاملين الاقتصاديين فهنا الوضعية تتغير فمثلا: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) عجز عن رفع عدد السكنات ومنه انخفاض العرض وتزايد الطلب على السكنات أدى إلى زيادة السعر ليميل إلى (P) مقابل الكمية المعروضة (Q') وهذا لا يحل مشكلة السكن مهما ارتفع دخل المواطن.

الفرع الأول: الطلب على السكن في الجزائر

حسب إحصائيات وزارة السكن والعمران، فإن الطلب على السكن كان إلى غاية أفريل 2013م، يفوق 3.200.000 ولكنه يعد تصفية قانونية خضعت لها ملفات وأسماء أصحاب الطلبات، نزل الطلب بنسبة 20.5% أي ما يعادل 2.545.580 طلب، أي 658.594 طلب ملغى، حيث أن عدد الذين خضعت أسماؤهم لرقابة البطاقة الوطنية عند العتبة 250.156 شخص.

أما عن الصيغة الأكثر استقطابا للطلب بعد السكن الاجتماعي في الجزائر تتمثل في صيغة "السكن العمومي الإيجاري"، فإن الطلب الوطني منه مبدئيا يتوقف عند 1.667.419 طلب وتلبية هذا الطلب تحتاج السلطات العمومية لإنجاز ما لا يقل عن 728.947 وحدة سكنية لهذه الصيغة وهو العدد الذي يحصر العجز الحاصل على هذا المستوى.

ومن أهم ما يظهره الرصد الجديد لطلبات السكن هو أن العاصمة لم تعد تتقدم على ولايات الوطن على هذا الصعيد، إذ زحزحتها ولاية سطيف عن المقدمة، لكون الطلب فيها يقدر بـ 144.319 طلب مقابل 123.426 طلب بالعاصمة، وتأتي ولاية تيارت في المرتبة الثالثة وذلك بـ 106.143 طلب، وتحتل باتنة المرتبة الرابعة وذلك بـ 99.464 طلب تليها ولاية شرقية وهي سكيكدة بطلبات عددها 98.239 طلب، ثم مسيلة والتي تكون في المرتبة السادسة وذلك بـ 97.935 طلب، والتي تليها قسنطينة بالمرتبة السابعة وذلك بـ 96.282 طلب، وهذه هي البؤر الجديدة لأزمة السكن حيث أصبحت هذه الولايات مليونية أو قريبة من المليون نسمة.

ولا يقل الحد الأدنى للطلب على السكن عن 10 آلاف طلب في كامل الولايات، إذ تمثل ولاية إليزي الحد الأدنى للطلب بـ 5515 طلب تليها تندوف بـ 10315 طلب، ثم البيض بـ 12117 فتمراست وبشار بـ 14932 و 14737 ثم بسكرة بـ 14009 طلب¹.

ويأخذ الطلب على السكن في الجزائر عاملين هما²:

- ارتفاع معدل نمو السكان وتجمعهم في المنطقة التلية والتي تقع شمال البلد والتي تكون مدنها الرئيسية هي الجزائر العاصمة وهران قسنطينة وعنابة، ففي عام 2008م كان 63% من السكان يعيشون في هذه المناطق التي لا تشكل سوى 4% من الأراضي الوطنية، مقابل 27% في الهضاب العليا، أي 9% من أراضي الجزائر، 10% في الجنوب الكبير والذي يغطي 87% من أراضي البلاد.

- الضعف الشديد للبلد أمام الكوارث الطبيعية خاصة الزلازل والانحيارات الأرضية في المنطقة التلية والفيضانات في الهضاب العليا، وقد زاد هذا الضعف من جراء تغير المناخ.

العوامل المنشطة للطلب: إن هذه العوامل هي التي تساعد على تحسين قدرة العائلة على الدفع من أجل الحصول على سكن لائق، هذه المساعدة التي توجه العائلات ذوي الدخل المتوسط والذين يعانون من تدهور قدرتهم الشرائية والذين يرغبون في الحصول على سكن ترقوي دون استطاعة ومن أهم المساعدات المقدمة نذكر³:

نظام التسهيلات المالية: إن دور هذا النظام هو توفير الأموال الواجب وضعها تحت تصرف السوق العقاري الابتدائي وذلك عن طريق خلق مؤسسات مالية متخصصة، حيث تقوم هذه الأخيرة بإصدار أنظمة التسهيلات المالية

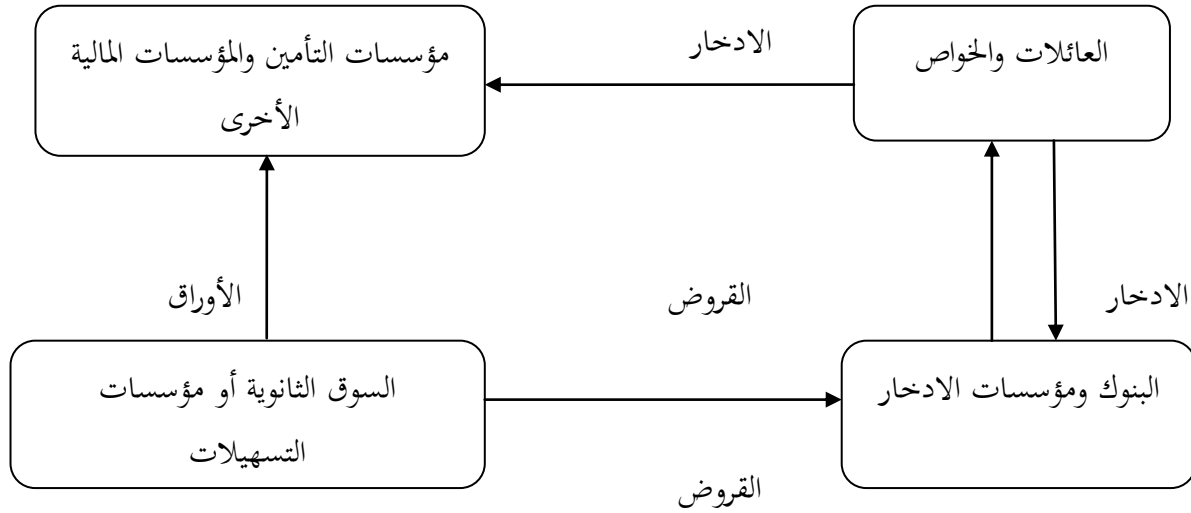
¹ عبد الحميد ثروت، مرجع سبق ذكره، ص 6.

² محمد بن يحيى، "واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله"، رسالة دكتورا في العلوم الاقتصادية، جامعة تلمسان، 2011-2012، ص 120.

³ شعيب بورغداد، مرجع سبق ذكره، ص 46.

المنوحة للترقية العقارية للعائلات والخواص من طرف البنوك والأسواق العقارية وكذلك مؤسسات التأمين عن طريق القروض والادخار.

شكل رقم(02-02) : مخطط نظام التسهيلات المالية.



المصدر: عبد القادر بلطاس، "الاقتصاد المالي والمصرفي: السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن"، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون طبعة، الجزائر، 2001م، ص 53.

الفرع الثاني: عرض السكن في الجزائر

بعد أن استعادت الحكومة استقرارا سياسيا ومؤسسيا وحصلت على موارد مالية هامة بفضل ارتفاع أسعار النفط، منذ عام 1999م، اضطلعت من جديد بدورها في مجال العمران، وتشير مصادر رسمية إلى أن البرنامج الخاص للسكن الذي استهل للفترة الممتدة بين عامي 1999 و2004م قد سمح ببناء 810.000، بينما بني 912.326 مسكنا في إطار برنامج الفترة الممتدة بين عامي 2005 و2009م، وسعت الخطة الخماسية للفترة 2010-2014م لإنجاز 1.2 مليون مسكن، وإكمال بناء 800.000 مسكن في الفترة ما بين 2015-2017م.

وعلى الرغم من الجهود التي قامت بها الدولة من أجل تنمية قطاع السكن لامتنعاص الطلب المتزايد، إلا أنه وبالمقابل مازال المجتمع الجزائري يتخبط في مشكلة أزمة السكن، ومازال العديد من الطلبات على السكنات لم يتم تلبيتها، وهذا ما أسفر في الأخير إلى تفاقم العجز من سنة إلى أخرى والذي بلغ في نهاية سنة 2012م ما مقداره 1.014.332 مسكن أي بنسبة عجز بلغت 60.15%.

ويعرض الجدول الموالي حجم السكن الموزع (المعروض السكني) خلال الفترة (2005-2012م).

جدول رقم(02-02): يبين توزيع السكنات خلال الفترة(2005-2012م)

Années	LPL	LSP	Loc vent	Promotionne I	Auto-const	S /Tota I Urbain	Rural	Total
2005	28834	15787	12350	8027	27574	89572	42907	132479
2006	43527	23769	7128	8435	18630	101489	76287	177776
2007	44079	19325	8491	5028	14671	91594	88336	179930
2008	57675	37123	1827	4070	15176	115853	104968	220821
2009	55550	37924	9043	5644	18142	126303	91492	207795
2010	61316	28889	7777	4891	11761	114631	76239	190873
2011	74317	28114	6816	6061	30836	146144	66521	212665
2012	66259	24732	2422	5454	14750	113617	85562	199179
Total L	428539	215663	55854	47610	151540	899206	632312	1531518

المصدر:

Source : Ministère de l'Habitat, de l'urbanisme et de la Ville, LES LIVRAISONS DE LOGEMENTS DURANT LA PERIODE(2005-2012), sur le site : http://www.bn.mhuv.gov.dz/fichier_stat/36.pdf

وبتحليل جانبي الطلب والعرض في السوق السكنية في الجزائر نجد أن الطلب على السكنات مازال يعاني عجزا في تلبيته، ونلاحظ وجود هوة بين الطلب والعرض ويدل ذلك على عدم قدرة الدولة في التحكم أكثر في سياستها السكنية بما يليي الطلب من جهة، ويزيد العرض من جهة أخرى، فهذه الوضعية تعكس السوق السكنية الجزائرية وقد أضعفتها عدة عوامل والتي تتمثل فيما يلي:

- عدم تشجيع قطاع الإيجار للمستثمرين الخواص سواء على الصعيد التشريعي أو على صعيد التمويل البنكي.
- حواجز قانونية كتلك التي جاء بها قانون المالية لسنة 1998 والمتعلق بشكل التنازل من أجل الأراضي التابعة للدولة والموجهة لإنجاز الممتلكات الخاصة بالترقية العقارية.
- عراقيل الحصول على قروض عقارية بنكية من أجل الحصول على مسكن لكثرة الضمانات وكثرة الشروط بما في ذلك معدل الفائدة الذي لا يتناسب مع فئات الدخل الضعيف والمتوسط.
- ضعف القدرة الشرائية بما يقلل من إمكانية المواطن في تخصيص جزء من دخله للاحتار السكني.
- ارتفاع سعر السكن بنسبة خالية حيث نجد فئات واسعة من ذوي الدخل الضعيف والمتوسط لا تتوفر لها القدرة على شراء سكن لائق.
- النقص في الوعاء العقاري خاصة في المدن الكبرى.
- انتشار المضاربات العقارية حتى في المساكن التي أنجزتها الدولة، فقد بيعت بفضول نظام التنازل التملكي للمستفيد وبأسعار محددة إداريا مما سمح بإمكانية إعادة بيعها في السوق العقارية الحرة، نتج عنها تحقيق فائض قيمة بما في ذلك

المساكن الوظيفية، وكان نتيجة هذه الوضعية أن جزءا كبيرا من المساكن العمومية ضاع في "فخ المضاربة" دون أن يساعد ذلك على تحسين ظروف السكن¹.

- **العوامل المنشطة لعرض السكن:** من أهم العوامل المنشطة للعرض ما يلي²:

تشجيع قطاع الإيجار: فحسب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالترقية العقارية، فهي موجهة للكراء

لتجنب انتباه المستثمرين في حين أن تشكيلة الكراء تستجيب شيئا فشيئا إلى إمكانية تمويل الطلب وذلك راجع إلى:

- طرق التمويل المطبقة في النظام البنكي لا تتكفل بالبناء وطرق التسديد إلا في المشاريع الموجهة للبيع وهذا راجع لملائمة آجال التسديد ونشاطها.

- وضع الهياكل المساعدة والمتمثلة في خلق شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) وشركة ضمان القرض العقاري (S.G.C.I).

- حيث شهد القطاع الترقوي عدة عراقيل كالمخاطر المتعلقة بالعقارات الضائعة والتي تشكل حاجزا كبيرا أمام تطور الترقية العقارية وذلك أن التسيير العقاري تميز بعدة مشاكل على عدة مستويات منها:

1- المستوى القانوني: التجديد المحقق عن طريق ما جاء به قانون المالية لسنة 1998م بشأن التنازل من أجل

الأراضي التابعة للدولة والموجهة لإنجاز الممتلكات الخاصة بالترقية العقارية حيث أن التنازل لا يحمل تحويل الملكية لفائدة المتنازلين مما يجعل من المستحيل تأسيس عقد التنازل لصالح المشتريين، وهذا يُصعب الحصول على قرض بنكي بسبب عدم وجود ضمانات، نظرا لخلق طرق للتمويل السكني وتدخل كل من شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) وشركة ضمان القرض العقاري (S.G.C.I) هذا ما أدى إلى وجود مخاطر أدت إلى تصلب وعدم شفافية السوق العقاري الوطني.

2- مستوى نظام السوق العقاري: إن دخول المتعهدين بالبناء في مجال العقارات وتنظيم هذا الخبر يتطلب وضع

سجل الأعباء الذي يعتبر شرطا ضروريا لتطوير الترقية العقارية، ومن المنتظر احترام القواعد القانونية المتعلقة بتحويل الملكية الذي يهمل القواعد ويقضي تركيبة التنازل من أجل قطاع الترقية العقارية.

المطلب الثاني: أساليب تمويل السكن وأصناف البرامج السكنية

الفرع الأول: أساليب تمويل السكن في الجزائر

عرف السكن في الجزائر نوعين من قنوات التمويل¹:

1- تمويل عن طريق الخزينة العمومية تتكفل به الدولة، ويتم على شكل التكفل الكامل بعملية التمويل لإنجاز المشاريع السكنية أو على شكل إعانات مالية، ولقد جاء هذا المصدر من التمويل ضمن الإصلاحات الاقتصادية التي تبنتها الدولة، حيث جاءت عدة إجراءات جديدة لتمويل السكن قصد تحقيق الأهداف المنشودة بدعم دائم من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي كان إلى غاية 1997م الوحيد الذي أخذ على عاتقه تمويل السكن إلى جانب الخزينة العمومية، ثم اتخذت حلولاً أخرى تمثلت في إنشاء مؤسسات تعمل على تمويل السكن وتغطية مختلف البرامج السكنية الاجتماعية المدعمة.

2- تمويل عن طريق البنوك، ويتم ذلك عن طريق منح قروض من أجل بناء أو شراء سكنات، وقد بدأ داخل البنوك في القطاع العقاري مع أوائل السبعينات بتوكيل مهمة تمويل الترقية العقارية والسكن بصورة عامة إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، لتتسع بعدها قائمة المتدخلين في تمويل السكن لتشمل البنوك التجارية العمومية والخاصة، كما اتخذ شيئاً فشيئاً أشكال متعددة وتقنيات حديثة توازن مع المتطلبات السكنية المتزايدة باستمرار والأهمية الكبرى التي أولتها البنوك لهذا المنتج.

حتى الاعتمادات المالية عرفت اهتماماً كبيراً، فمثلاً نجد أن الاعتمادات التي منحها البنك الخارجي الجزائري على المدى الطويل والمتوسط لقطاع السكن قدر بـ 14مليار دينار سنة 1996م و22مليار سنة 1997م، إلا أن تدخل البنوك في مجال تمويل السكن والترقية العقارية الخاصة يتخلله بعض العراقيل والمشاكل منها تخوف الخواص من اللجوء إلى هذه المؤسسات المالية نتيجة الضمانات التي تطلبها، إلى جانب حرص هذه البنوك على توفير الضمانات لحماية أموالها الخاصة وتحقيق أكثر أمان ومردودية مع زبائنها.

الفرع الثاني: أصناف البرامج السكنية وطرق تمويلها

تتمثل أصناف البرامج السكنية التي قدمتها الجزائر فيما يلي²:

¹ ميلود بن مسعود، مرجع سبق ذكره، ص110.

² مرجع نفسه، ص، ص111،112.

أولاً: السكن الاجتماعي وتمويله: يقصد به كل مسكن ممول من أموال الخزينة العمومية أو من ميزانية الدولة، يستفيد منه كل طالب للسكن دون أي شرط أو مقابل سعر رمزي، فهو مخصص لفئة من الأفراد الذين لا يكفي مصدرهم المالي لامتلاك مسكن أو كرائته.

لقد مرت عمليات تمويل هذا النوع من 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 1990م إلى غاية 1995م، حيث شهدت هذه الفترة نقص في الموارد المالية للخزينة العامة للدولة، ثم تلتها مرحلة التمويل على نفس الطريقة الأولى في الاعتماد على أموال الدولة، وهكذا تم إدراج تمويل السكن الاجتماعي من ميزانية الدولة، حيث خصص له غلاف مالي قدر بحوالي 39مليار دج، أي ما يعادل 25% من ميزانية التجهيز للدولة لتمويل البرامج الاجتماعية في سنة 1998م، واستمرت عملية تخصيص الغلافات المالية التي عرفت ارتفاعاً متزايداً حيث قدر بحوالي 55مليار دج سنة 2002م، و1570مليار دج للفترة الممتدة بين 2004 و2009م.

ثانياً: السكن الترقوي: يقصد بالسكن الترقوي مجموعة السكنات الجماعية أو نصف الجماعية للبيع والإيجار، باستعمال وسائل مبنية على أساس مستويات المرقى العقاري الذي يقوم بإنجاز السكنات الموجهة للحيازة على الملكية من طرف شخص أو عدة أشخاص يطلق عليهم الحائزين على الملكية.

ففي بداية الأمر كان هذا النوع من السكنات الذي اعتبر "ترقوي" يسمى "الترقية الخاصة الفردية"، أين كان المواطنون يقومون ببناء السكنات عن طريق مواردهم الخاصة، وفي سنة 1986م تم تحديد الإطار القانوني المنظم للسكنات الترقوية، عن طريق القانون رقم 86-07 الصادر في 04 مارس 1986م، وهنا يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويل مشاريع هذا الصنف من مدخرات زبائنه ولقائدهم، إلا أن حصة هذه الصيغة قليلة جداً لأنها مكلفة وموجهة لذوي الدخل المحترم.

ثالثاً: برنامج السكنات التطويرية (التساهمية): يقصد بالسكن التساهمي هو ذلك السكن الذي يتم إنجازه وشراؤه عن طريق إعانة تمنحها الدولة وتسمى الإعانة بالحصول على الملكية، وذلك تطبيقاً للمرسوم التنفيذي 94-308 الصادر في 04 أكتوبر 1994م، وقد ظهرت ابتداء من سنة 1995م.

فهذا النوع من السكن موجه لفائدة العائلات بغرض الحصول على الملكية، ويتمتع هذا النمط بكل المواصفات الأساسية للسكن، ويقوم الصندوق الوطني للسكن بالتدخل في عملية تمويله، وذلك عن طريق تقديم إعانات مالية لفائدة

المستفيد وذلك حسب دخله، وقد أعيد النظر فيما بعد فيما يتعلق بعدد الفئات المستفيدة نحو التقليل وقيمة الإعانة نحو الارتفاع.

رابعا: برنامج سكنات البيع عن طريق الإيجار: ظهرت بمقتضى المرسوم رقم 01-105 ل23 أبريل 2001م وبموجب هذه الصيغة أصبح للمستفيد دور هام في تمويل مسكنه، ولقد نالت هذه الصيغة إعجاب المواطنين بما أنها تسهل لهم الاستفادة من سكنات في آجال قصيرة وبمبالغ معقولة، يدفع المستفيد في هذه الصيغة وعلى ستة مراحل ما قيمته 25% من تكلفة الإنجاز، أما 75% الباقية ولكونها من مساعدات الدولة بواسطة الصندوق الوطني للسكن، يقوم المستفيد بدفعها بأقساط جد مريحة خلال 20 سنة كحد أقصى.

خامسا: السكن الريفي: فبعد توقف إنجاز سكنات القرى الاشتراكية التي كانت تمويل مباشرة من الخزينة العمومية، شرعت الدولة في إطار تنمية المناطق الريفية وتحفيز السكان على الاستقرار بأمكان تواجدهم وتقديم مساعدات مالية قدرت ب 120000 دج لإنجاز مسكن واحد ليرتفع بعد 1993 إلى 200000 دج ليصل حاليا إلى 700000 دج.

جدول رقم (02-03): يوضح المساكن المسلمة خلال الفترة 2004-2009

البيان	2004	2005	2006	2007	2008	2009	المجموع
سكن اجتماعي إيجاري	246.866	25.834	43.527	44.079	57.657	55.550	26.647
اجتماعي تساهمي	17.285	15.787	23.769	19.325	37.123	37.924	33.923
سكن ريفي	5.885	907.42	67.287	88.336	14.968	91.492	3.990
البيع بالإيجار	9.292	12.350	7.128	8.491	1.827	9.043	8.839
سكن ترقوي	35.293	8.027	8.435	5.028	4.070	5.644	1.204
المجموع	92.423	104.965	159.146	165.259	205.645	199.653	34.608
البناء الذاتي	24.045	27.574	18.630	14.671	15.176	18.142	4.193
المجموع	116.468	132.479	177.776	179.930	220.821	217.795	28.801

المصدر: وزارة السكن والعمران من الموقع: WWW.MHU-GOV.DZ

يمكن استخلاص جملة من النتائج فقد وصل عدد المساكن سنة 2008 و 2009م إلى 22000 مسكن، نلاحظ أنه تم تسليم عدد كبير من المساكن ذات الطابع الاجتماعي التساهمي والبيع بالإيجار والسكن الترقوي قد بلغ 203911 مسكن خلال 2005م حتى 2009م وهو يقارب عدد المساكن الموزعة في نفس الفترة وتشير النتائج إلى تحقيق الدولة لبعض أهدافها.

يلاحظ تراجع عدد سكنات البناء الذاتي خلال السنوات الأخيرة بين سنتي 2005 و2009م وهذا راجع إلى إقبال الأسر على السكن الاجتماعي والبيع بالإيجار.

المطلب الثالث: مساهمة قطاع السكن في التنمية الاقتصادية والاجتماعية

إن لقطاع السكن دور جد فعال في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ولتوضيح مدى مساهمته في التنمية يجب تحليل أولا الشروط التي تحدد مجالات التنمية، إذ أن تحديد التنمية على المدى الطويل يقتضي مقاييس إضافية من جهة العرض وذلك من أجل زيادة فعالية الدول في إطار استعمال الكفاءات ومن جهة أخرى الأخذ بعين الاعتبار خطورة الأزمة الاقتصادية.

إن مساهمة قطاع السكن في مواجهة التنمية تتأكد لأنها تركز على طلب السكن المتزايد هذا هو الحال في معظم المدن الكبرى والذي عدد سكانها في تزايد مستمر هذا ما يسمح لإستراتيجية التنمية بتخفيض المشاكل المثارة، إن الأحكام الاقتصادية المبنية على السوق الداخلية والموجهة نحو الاستغلال لتشييد على المدى الطويل تُطور التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

فنجد أهمية التنمية الاجتماعية تتجلى في تطوير رفاهية المجتمع بالحد من الاختلالات السلوكية للأفراد مما يؤثر سلبا على أعمالهم وكذا ضعف مردودية العمل الذي يقدمه هؤلاء الأفراد، إلا أن السنوات الأخيرة شهدت تراجع هام في البطالة حيث بلغت الفئة النشيطة في ديسمبر 2001م حوالي 40% بعدما كانت حوالي 15% سنة 2005م هذا يؤدي إلى رفع دخل الأفراد وتحسين قدرتهم الشرائية وتحقيق احتياجاتهم حيث نجد في الدول النامية عادة ما يشغل قطاع السكن ما بين 1% و3% من اليد العاملة هذا ما يؤدي إلى انخفاض البطالة ومن ثم نقص الآفات الاجتماعية وتحقيق توازن سلوك الفرد الذي يرتبط أساسا مع هذه المشكلة.

ونجد من جهة أخرى التنمية الاقتصادية محددة بمؤشرات ذات طابع انتقائي كآليات ووسائل الاقتصاد الكلي مع تبني إطار إستراتيجي رسمي، لذلك فإن قطاع السكن يعد من القطاعات الرئيسية للتنمية المحلية دون اللجوء إلى تخفيض معدل التضخم أو الحاجة لصياغة العملة الصعبة، ومن هنا نقول أن التخطيط المحكم لسياسة السكن يظهر كأداة للتنمية الاقتصادية عموما بالتفاعل مع القطاعات الأخرى، حيث أظهرت بعض التجارب والدراسات لبعض الدول الأجنبية، أن لقطاع السكن أثر كبير على الأنشطة الاقتصادية كما يحتاج إلى الدعم من طرف الدولة ورغم هذا نجد نفقات الدولة لا تتجاوز 2% من النفقات العمومية، وفي السنوات الأخيرة هذه النفقات المخصصة للسكن تعتبر ذات أهمية بالغة إذ أن

كل دينار يصرف على سكن (1دج) يقابله بالزيادة ما يقارب (2دج) أي الضعف على الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية الأخرى، كما يمكن أن يكون قطاع السكن أداة للتوفيق بين إقبال الأسر على السكن الاجتماعي والبيع بالإيجار. الأولويات الاقتصادية والاجتماعية بالتركيز في نفس الوقت على مجهودات التنمية وتلبية الاحتياجات الاجتماعية¹.

المبحث الثالث: الأنظمة الجديدة لتمويل العقار في الجزائر

جاء هذا الإجراء ضمن الإصلاحات البنكية قصد تحقيق الأهداف المنشودة بدعم دائم من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي كان إلى غاية 1997م الوحيد الذي أخذ على عاتقه تمويل السكن من الجانب الحكومي لكن هذا لم يكن آخر الحلول بالنسبة للدولة بل لجأت هذه الأخيرة لإنشاء مؤسسات تعمل على تمويل السكن وتغطية مختلف المخاطر المتعلقة بعدم التسديد من طرف المستفيدين.

المطلب الأول: إنشاء الصندوق الوطني للسكن (CNL)

هو منشأة عمومية صناعية وتجارية أنشأت من طرف وزارة السكن من خلال المرسوم من وزارة السكن رقم 91-145 في 12 مارس 1991م المصحح والمكمل في المرسوم التنفيذي رقم 94-111 الصادر في 18 ماي 1994م. يسير CNL حسب المهام المكلف بها، كل نظم إعانات البناء.

وعلى هذا الأساس يتولى وحساب الدولة، وبالتعاون مع الجماعات المحلية وأصحاب المشاريع والمتعهدين بالترقية العقارية وكذا المستفيدين بصفة فردية من الإعانات، لتسيير التمويلات العمومية المسخرة سنويا لفائدة برامج السكن الاجتماعي والإجاري بحجم متوسط يبلغ 60 000 وحدة سكنية كل عام لفائدة فئة المواطنين ذات الدخل الضعيف. -برامج سكنية مدعمة بمتوسط 40000 وحدة سكنية كل عام، ويوجه للفئات التي لا يتجاوز دخلها عن 40000 دينار.

-برامج سكنية مدعمة ترقية ضببطت في إطار شراكة مع البنوك المتدخلة بالقروض العقارية منها: الصندوق الوطني للاحتياط والتوفير (CNEP)، القرض الشعبي الجزائري (CPA)، بنك التنمية المحلية (BDL)، والبنك الوطني الجزائري (BNA)، وتأخذ شكل دعم من طرف الدولة يضاف للمستفيدين من القرض.

- برامج سكنية موجهة للبيع بالإيجار تقدر بـ 55000 مسكنا لسنتي 2001-2002م.

- برامج امتصاص السكن القصديري وترميم وصيانة البناءات.

- برامج لإعانة السكن الريفي (برامج 2002م).

¹ شبيب بورغداد، مرجع سبق ذكره، ص، ص52، 51.

أولاً: شركاء وزبائن الصندوق: يتعامل الصندوق الوطني للسكن في إطار نشاطاته مع¹:

- أصحاب المشاريع العمومية: الولايات (مديريات السكن والتجهيز العمومي ومديريات البناء وال عمران).
- المجالس الشعبية والبلدية.
- المتعهدين العقاريين العموميين: الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (AADL)، دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI)، مؤسسات تطوير السكن العائلي (EPLF)، والوكالات العقارية...
- المتعهدين العقاريين الخواص، الشركات المدنية والعقارية، والتعاونيات العقارية.
- البنوك التجارية المانحة للقروض العقارية (BNA و BDL، CPA، CNEP).
- المؤسسات المالية: FGMP و SRH و SGCI....
- صناديق ومؤسسات التعاون والتمويل الأجنبي.
- المواطنون المستفيدون بصفة فردية من إعانة الدولة في مجال السكن.

ثانياً: حجم نشاطات الصندوق ووسائله²

1- حجم نشاطات الصندوق: يرتفع المبلغ الإجمالي للمدفوعات 263,9 مليار دينار موزعة كالتالي:

- 218,5 مليار دج صرفت للسكن الاجتماعي الإيجاري (296 000 وحدة سكنية).
- 45,4 مليار دج صرفت للسكن المدعم الاجتماعي التساهمي وحل مشكلة السكن القصديري، وترميم وصيانة البناءات والسكن الريفي (264 100) إعانة.
- 102 مليار دج للسكن الاجتماعي الإيجاري والبيع عن طريق الإيجار.
- 20,6 مليار دج للسكن المدعم الاجتماعي التساهمي.

2- وسائل الصندوق: يحتوي الصندوق على طاقات بشرية قدرها 647 موظف من بينهم 240 موظف ذو مستوى جامعي.

- يتمتع الصندوق بوسائل معتبرة في مجال الإعلام الآلي، شبكة معلوماتية عن بعد وشبكات محلية في طور الإنجاز.
- شبكة تمثيلية تغطي كافة التراب الوطني وتتضمن 13 مديرية جهوية و 35 وكالة ولائية .

¹ عيسى بوراوي، مرجع سبق ذكره، ص95.

² منشورات صادرة عن وزارة السكن وال عمران سنة 2002، خاصة بالصندوق الوطني للسكن.

وللسير الحسن لهذا الصندوق تم توقيع اتفاقيات بينه وبين مختلف البنوك قصد تسهيل العمليات والإجراءات للمواطنين الراغبين في الحصول على سكنات جديدة مع احترام كل من خصوصيات البنك وخصوصيات الصندوق وهذا قصد انسجام التعاملات فيما بينها.

ثالثا: المساعدات الممكن الحصول عليها من طرف الصندوق الوطني للإسكان وكيفية الحصول عليها¹

1- المساعدات الممكن الحصول عليها من طرف الصندوق الوطني للإسكان: الهدف من هذا هو توضيح طرق تدخل الصندوق الوطني للإسكان فيما يخص الدعم المالي الذي يقدمه للمواطن للحصول على سكن عائلي وكذلك استفادة العائلات ذات الدخل المحدود والمتوسط على امتيازات من طرف هذا الصندوق والمتمثلة في:

-إعانات مالية.

-تمديد فترة تسديد الدين.

طبيعة وقيمة الامتيازات المقدمة من طرف (CNL) لها علاقة مباشرة مع نسب دخل العائلات والشروط المتواجدة عليها حاليا:

-الفئة الأولى: الدخل > 2.5 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون.

-الفئة الثانية: 2.5 مرة (د.و.أ.م) الدخل > 4 مرات (د.و.أ.م).

-الفئة الثالثة: 4 مرات (د.و.أ.م) > الدخل > 5مرات (د.و.أ.م).

حيث (د.و.أ.م) = 10.000 د.ج.

تتمثل الإعانة الاجتماعية للحصول على ملكية سكن في مساعدات مباشرة مجانية (بدون استرداد) ممنوحة من طرف الدولة أو على شكل نسبة غير قابلة للتسديد يطلبها المستفيد لدى إحدى المؤسسات المالية في إطار حصوله على قرض عقاري.

جدول رقم (02-04): قيمة المساعدات التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن حسب الفئات

¹ كريم آيت أعمار، مرجع سبق ذكره، ص، ص 3، 4.

الفئة	قيمة المساعدة
الأولى	400.000 دج
الثانية	350.000 دج
الثالثة	300.000 دج

المصدر: الصندوق الوطني للسكن

وهذه المساعدات مخصصة للأشخاص الذين:

- لا يملكون مسكنا أو يسكنون في ظروف سيئة.
- لم يسبق لهم الاستفادة من السكنات الاجتماعية.
- يقل دخلهم خمس مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.

2- كيفية الحصول على المساعدات: بإمكان المواطن تقديم طلب الحصول على المساعدات المالية في نفس

المصرف الذي اختاره للحصول على قرض عقاري، وتجدر الإشارة هنا أن الاستفادة من هذه المساعدات يجب أن ترفق بموافقة مسبقة للحصول على القرض من البنك.

بإمكان المقترض أن يقترب إلى وكالة (CNL) وهذا لطلب المساعدات أو المستندات التي يجب تقديمها عند تعبئة

الاستمارة الخاصة بالمساعدات المالية والمتمثلة في:

- إثبات مصادق عليه من طرف الجهات الرسمية بعدم امتلاك سكن خاص.

- شهادة إقامة.

- شهادة ميلاد.

المطلب الثاني: إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)

من بين الحلول التي تم دراستها مع المؤسسات المالية الدولية فيما يخص نظام تمويل السكن في الجزائر هو إنشاء

شركة التمويل الرهني (SRH) وشركة ضمان القرض العقاري 1997م، بهدف تسيير شروط الإقراض السكني ومعالجة قضية تعتبرها كل دولة ذات أهمية قصوى سواء كان ذلك على المستوى الاجتماعي أو الاقتصادي.

فطلبت التمويل على السكن في الجزائر مرتفعة ولا تستطيع المصادر الحالية تلبيةها بالكامل نظرا لطبيعة مواردها

المالية القصيرة الأمد، في حين أن القروض السكنية المطلوبة هي طويلة الأجل، ومن جهة ثانية تراجع دور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بعد أن تحول إلى بنك الإسكان.

أولاً: تعريف ومهام شركة إعادة التمويل الرهنى¹

1- تعريف شركة إعادة التمويل الرهنى: هي شركة ذات أسهم تخضع للقانون الخاص وقانون النقد والقروض المساهمون الرئيسيين هم: الخزينة العمومية، البنوك العمومية، شركات التأمين.

لقد تم اعتمادها من طرف بنك الجزائر في السداسي الأول من سنة 1998م و أعطيت لها صلاحيات إعادة تمويل حافظات القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك التجارية.

2- مهام الشركة: تتمثل مهام الشركة التي وردت في عقد تأسيسها ونظامها الأساسي فيما يلي:

- العمل على تطوير وتحسين سوق المال في الجزائر من خلال قيام الشركة بإصدار سندات قرض متوسطة وطويلة الأجل كأداة استثمارية جديدة، من شأنها جلب مدخرات طويلة الأجل للمؤسسات الادخارية البنكية وغير البنكية لاستخدامها في استثمارات متوسطة وطويلة الأجل.

العمل على تطوير وتحسين السوق والتمويل الإسكاني من خلال تمكين البنوك التجارية المرخصة والمؤسسات المالية من القروض وإعادة التمويل تشمل القروض طويلة الأجل (من الخارج) إضافة لحصيلة إصدار السندات للقروض المدعومة برهونات عقارية والتي تقوم الشركة بإصدارها متبوعة بعائد مالي تنافسي وفق احتياجات السوق.

ثانياً: الشروط الرئيسية الواجب توفرها في البنوك والمؤسسات المالية المعتمدة لكي تستفيد من قرض الشركة

- أن يكون لديها نظام لتسيير محفظة القروض العقارية مقبولاً وأن تعتمد سياستها إجراءات تنفيذية تكفل أداء عمليات وتقديم متابعة محفظة القروض السكنية لديها بشكل مرضي.

- أن تكون ذات ملكية خاصة أو عامة تأسست ومازالت تمارس نشاطها وفق القوانين والأنظمة السارية بما في ذلك التشريعات التنظيمية ومتطلبات بنك الجزائر.

- أن تكون حساباتها الختامية للسنة المالية السابقة للسنة التي أبرمت فيها الاتفاقية مصادق عليها من طرف الجمعية العامة للمساهمة في دورتها العادية (AGO).

ثالثاً: الأهداف والقواعد العامة لمنح قروض إعادة التمويل ومزاياها

1- الأهداف الرئيسية للشركة

- ترقية نظام تمويل السكن على المدى الطويل والمتوسط.
- تشجيع المنافسة بين البنوك والمؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية.

¹ الدليل لاقتناء قرض عقاري من البنك، مؤسسة إعادة التمويل الرهنى، 2011م، ص 2.

2- القواعد العامة لمنح قروض إعادة التمويل

- أن يكون القرض مضمونا برهن عقاري من الدرجة الأولى.
- أن لا تزيد قيمة القرض السكني الواحد منسوب إلى القيمة التقديرية للعقار المرهون عن 80%.
- أن لا يكون قد منح لغايات بناء أو شراء مساكن جديدة أو تجديد وحدات سكنية.
- أن لا تزيد مدة القرض عن 30 سنة.
- أن لا تزيد عدد الأقساط الشهرية المستحقة وغير المسددة لكل قرض سكني عن قسطين إذا كانت دورية السداد على أساس شهري أو لا يكون قد مضى على تاريخ استحقاق أي قسط ثلاثة أشهر إذا لم يكن السداد على أساس شهري.

3- مزايا الاقتراض من شركة إعادة التمويل الرهنوي

- توفير السيولة للبنوك والمؤسسات المالية من خلال إعادة تمويل قروض سبق وأن قامت هذه الأخيرة بمنحها التمويل ل: بناء السكن، شراء سكن جديد أو تحسين مساكن قديمة، تخفيض تكلفة التشغيل، تمكين البنوك من إدارة موجوداتها ومتطلباتها بكفاءة أعلى.
- يتم معاملة قرض الشركة معاملة القروض فيما بين البنوك وبالتالي لا يخضع لمتطلبات الاحتياطي النقدي الإلزامي لدى البنك المركزي (بنك الجزائر) مما يؤدي إلى زيادة نسبة السيولة القانونية لدى البنوك حيث لا يعتبر قرض الشركة من ضمن المبالغ المقترحة الواردة في نسبة السيولة¹.

المطلب الثالث: إنشاء شركة ضمان القرض العقاري: (SGCI)

هي شركة عمومية اقتصادية أنشأت في 05 أكتوبر 1997م في إطار البرنامج العام لإعادة تهيئة القطاع المالي تعتبر شركة أسهم برأسمال يقدر بمليار دينار بدأت نشاطها فعليا في 01 جويلية 1998م².

أولا: مساهمو الشركة

- مساهمون بنكيون هم: BNA-BEA-CPA-CNEP-BADR

- مساهمون مؤمنون هم: SAA-CAAR-CCR-CAAT

¹ عبد القادر بلطاس، مرجع سبق ذكره، ص 69.

² كريم آيت أعمر، "مرجع سبق ذكره"، ص 35، 36.

العملية الرئيسية التي تقوم بها هذه الشركة تتمثل في الموافقة على ضمان القروض الموجهة للسلع العقارية السكنية من جهة، ومن جهة أخرى تعمل على ترقية العقار، فمنتوج هذه الشركة يتمثل في قرض ضمان بحيث هذا الضمان يغطي عدم الملاءة في اللحظة ذاتها (ضمان كلي).

فمثلا عند عجز المقترض أو موته يأتي هدف هذه الشركة والمتمثل في وضع ضوابط وإجراءات احتياطية من المخاطر المرتقبة، وهذا عن طريق دراسات إحصائية.

كما تم أيضا عقد اتفاقيات بين هذه الشركة والبنوك حيث تعمل شركة ضمان القرض على توفير تغطية لمكاسب البنوك التي هي بدورها تسمح بتغطية المخاطر الخاصة بعدم دفع التعويضات الخاصة بالقروض العقارية الممنوحة للأفراد. هذا الضمان يعمل على تغطية الفرق بين مجموع القيم المسترجعة من طرف البنك، ولكي يتحصل الفرد على هذا الضمان يجب أن تتوفر الشروط التالية:

- أخذ رهن عقاري كضمان .
- قدرة المشتري أو المستفيد على تغطية 20% من التكلفة الكلية للسكن.
- مبلغ القرض لا يتجاوز 80% من المبلغ الإجمالي للسكن أو البناء.
- يجب أن يكون للمشتري دخل دائم يسمح باقتطاع 30% منه قصد التعويض.

ثانيا: نشاط الشركة

- تقديم ضمانات للسلفيات الموافق عليها من قبل المؤسسات المقرضة من أجل إنشاء المنافع العقارية لاستعمالها في السكن.

- مراقبة تسيير المنشآت للمقترضين فيما يخص النزاعات، مع القدرة على تمثيلهم من أجل متابعة نشاطات دفع الأوراق المالية.

- معالجة كل عمليات قرض المتعهد العقاري وبشكل أعم كل العمليات المالية العقارية والمنقولة التي يمكن أن تربط مباشرة مع موضوعه، أو يمكنها تسهيل التنمية أو الإنشاء.

ثالثا: تدخلات شركة القرض العقاري

إن المنتجات الممنوحة من طرف الشركة على نوعين:

- **الضمان البسيط:** الذي يغطي البنك ضد خطر عدم القابلية النهائية للتسديد من طرف المقترض للقرض المضمون.

– الضمان الكلي: الذي يشمل إضافة إلى الضمان أغطية للتأخيرات الزمنية في تسديد الأقساط من طرف المقترض أيضا يشمل التغطية ضد أخطار الوفاة وكذلك أخطار احتراق السكنات موضوع القرض المرهون.

المطلب الرابع: إنشاء شركة الضمان والكفالة المتبادلة (FGCM) والوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن (AADL)

الفرع الأول: إنشاء شركة الضمان والكفالة المتبادلة (FGCM)

تم إنشاء شركة الضمان والكفالة المتبادلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 وتتميز هذه الشركة بأنها ذات طابع تشاركي، ولا تهدف لتحقيق الأرباح¹. الشركة ليس لديها منحرفين في أغلب ولايات الوطن، دورها الرئيسي هو توزيع ضمانات من أجل تغطية التسبيقات التي يدفعها المشترون إلى المتعهدين في حالة إعسار هؤلاء المتعهدين. في إطار البيع حسب المخطط شهادة الضمانة هي أمين واجب مؤسس في الفقرة 11 من المرسوم التشريعي المتعلق بالنشاط العقاري والمسير من خلال الفقرات 644 من القانون المدني. هذه التركيبة في الوساطة يجب أن تطور العلاقات ما بين المتعهدين والمشتريين، حماية للمستهلكين وتحسينا لخزينة المتعهدين.

وتتشكل موارد الشركة من:

- حقوق الانضمام والاشتراكات المدفوعة من طرف المتعهدين.
- الاستردادات المالية الناتجة عن تحقيق أمانات حقيقية للمنظمين غير الصالحين.
- أرباح الصرف على المدفوعات المؤجلة.
- الهبات والتنازلات.
- كل الموارد المتوقعة الأخرى.

الفرع الثاني: والوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن (AADL)

¹ عيسى بوراوي، مرجع سبق ذكره، ص 103.

نظرا لحدة مشكل السكن في الجزائر، سعت الدولة لإيجاد حلول للتخفيف من هذه الأزمة، وكذا أهمية قطاع السكن الذي هو بحاجة إلى دراسة جديدة وأكثر اهتماما.

ولهذا الغرض تم إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن (AADL) وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري.

أولاً: نشأة الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن: تأسست هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991م يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وبمقتضى الكثير من القوانين ومن بينها قانون 90-10 المؤرخ في 21 أبريل 1990م المتعلق بعلاقات العمل والقوانين الأخرى المتعلقة بالأموال الوطنية والمتعلقة بالقانون التجاري.

ويرسم في هذه المادة ما يلي¹: "تنشأ في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وفقا للتشريع المعمول به، وكالة وطنية لتحسين وتطوير السكن".

وفي المادة الرابعة من نفس القانون: "يكون مقر الوكالة الجزائر ويمكن نقله إلى أي مكان من التراب الوطني بقرار المكلف بالسكن بناء على اقتراح من مجلس الإدارة".

ويرسم في المادة السادسة منه: "تحول الوكالة طبقا للتشريع المعمول به وأحكام هذا المرسوم:

- أن تفتح أي ملحقات في أي مكان من التراب الوطني.

- أن تأخذ اسمها في مؤسسات عمومية، اقتصادية وأن تحدث فروعها لها".

ولهذه الوكالة فروع في مختلف أنحاء الوطن نذكر منها: وهران، عنابة، سطيف، شلف، تيارت، جيجل، باتنة بليدة،

تبيازة...

ثانياً: أهداف الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن (AADL): حسب المادة الثانية من نفس القانون تعمل هذه

الوكالة على كامل التراب الوطني فيما يلي:

- ترويج السوق العقارية وتطويرها.

- القضاء على السكن غير الصحي.

- تحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها.

¹ الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 25، 05 صفر 1411هـ.

- تغيير البيئة الحضرية.

- إنشاء مدن جديدة.

- إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عملها وتعميمها قصد تطويرها.

- تطوير الإعلام ونشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية (المقاولين، المواطنين، المؤسسات

المالية، السلطات العمومية المحلية، منتجي مواد البناء، مكاتب الدراسات، مؤسسات الإنجاز، مسيري العمارات والجمعيات).

ثالثا: الهيكل التنظيمي للوكالة

- يمارس الوصاية على الوكالة وزير السكن حسب المادتين 7 و8.

- يشرف على الوكالة مجلس الوزارة ويديرها مدير عام، ويتكون هذا المجلس من الأعضاء الآتي بياهم:

- الوزير المكلف بالبناء أو ممثله رئيسيا.

- المدير المركزي للخرينة أو ممثله.

- خبيران يقترحهما الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

- خبيران يقترحهما الوزير المكلف بالبناء.

- خبيران يقترحهما الوزير المكلف بالمالية.

- خبير يقترحه مندوب التخطيط.

- خبير يقترحه الوزير المكلف بالشؤون الاجتماعية.

- يعين الخبراء نظرا لمؤهلاتهم الخاصة في ميادين أعمال الوكالة، وفي حالة شاغر منصب يعين عضو جديد حسب

الطريقة نفسها بالنسبة للمدة الباقية من المهمة:

- يساعد رئيس مجلس الإدارة نائب ينتخبه سنويا مجلس الإدارة من بين الأعضاء.

- يمكن إعادة انتخاب نائب الرئيس ويعوض حسب الطريقة نفسها في حالة انفصاله عن المجلس.

- إذا تغيب الرئيس أو منعه مانع فإن نائب الرئيس هو الذي يتولى رئاسة مجلس الإدارة.

- يشارك المدير العام للوكالة في اجتماعات مجلس الإدارة مشاركة استشارية ويتولى الكتابة للمجلس فضلا عن ذلك.

رابعاً: النظام الجديد للوكالة: بموجب المرسوم رقم 105-01 المؤرخ في 23 أبريل 2001م والذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار صيغة البيع بالإيجار¹.

1- تعريف البيع بالإيجار: حسب المادة الثانية البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب. وحسب المادة الثالثة من القانون 105-01 فإن وزير السكن هو الوحيد الذي يحق له تحديد موقع المساكن المخصصة للبيع بالإيجار وعددها.

2- شروط البيع بالإيجار

- يتاح البيع بالإيجار لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له أن امتلك عقارا ذا استعمال سكني ولا يتجاوز مستوى مداخيله خمس مرات الأجر الأدنى المضمون.

- لا يمكن لأي شخص الاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار إلا مرة واحدة.

- كما يجب على كل من يطلب مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن.

- يجب على المستفيد أن يحدد مستوى دخله حتى يتسنى له تسديد الأقساط الشهرية الثابتة التي يجب تسديدها في آجالها.

- على المستفيد تسديد مبلغ ثمن المسكن كله مهما كانت الظروف والأسباب، بعد خصم الدفعة الأولى وذلك في مدة لا تتجاوز 20 سنة كما يمكن تسديد ثمن المسكن قبل المدة المحددة.

- كما يترتب عن عدم تسديد المستفيد ثلاث أقساط متتالية تطبيق زيادة 5% في مبلغ القسط الشهري وفي حالة تأخير ستة أقساط يتم فسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد ويحق للمتعهد في هذه الحالة رفع دعوة لدى الجهات القضائية المختصة لطرد المقيم من المسكن المعني.

- يمكن أن يستفيد من البيع كل من يقيم بمسكن إيجاري عمومي، على أن يلزم بإعادة المسكن المعني إلى الهيئة المؤجرة فور استلام المسكن موضوع البيع بالإيجار.

3- طرق البيع بالإيجار:

حتى يمكن للمستفيد الحصول على مسكن في إطار البيع بالإيجار يجب عليه تقديم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المتعهد بالترقية العقارية المعني بعد تحريره على مطبوع يحدد نموذج وزير السكن، ويرفع الطلب خلال آجال يحددها المتعهد بالترقية العقارية في إعلانات إخبارية.

¹ الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 25، 15 ذو القعدة 1422هـ.

تعالج الطلبات حسب شروط وكيفيات محددة بموجب قرار من وزير السكن، يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 والتي تنص على: " يترتب على تسديد المستفيد الدفعة الأولى والتزامه شروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة في رزنامة استحقاق الأقساط المنصوص عليها في المادة 8، إعداد عقد البيع بالإيجار بين الهيئة المتعهددة بالترقية العقارية وبين المستفيد "، لدى مكتب الموثق، ويجب أن يحدد العقد الطابع الموقف للبيع في حالة عدم احترام المستفيد أحد الشروط التي يتضمنها.

خلاصة

يعتبر السكن حاجة أساسية للفرد نظرا للأهمية التي يكتسبها، فبالإضافة لكونه حاجة اجتماعية لا غنى عنها، إلا أن أهميته تفوق ذلك لتمس الجانب الاقتصادي وحتى السياسي، فقطاع السكن هو أصل كل نشاط وبذلك لا يمكن وضع أي برنامج لقطاع معين دون أخذه بعين الاعتبار فهو يعتبر جد هام في الميادين الاقتصادية والاجتماعية، وهذا القطاع كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الأخرى يحتاج إلى مبالغ مالية والتي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرق تمويل مختلفة عن باقي الاستثمارات الأخرى وهذا راجع للطبيعة الاقتصادية والاجتماعية للسكن.

والجدير بالذكر أن الدولة الجزائرية أعطت اهتمام كبير لقطاع السكن كونه أهم قطاع في حياة الفرد، فرغم الجهود المتواصلة التي قامت بها الدولة من أجل توفير سكن لائق للفرد إلا أن مشكل السكن مازال قائما، فالجزائر عاشت أزمة سكن وما تزال تعيشها كغيرها من دول العالم، فقد أصبحت هذه الأزمة من ضمن برنامج الحكومة هذا ما جعل الدولة تسعى لتخفيف من حدة هذه الأزمة، ذلك من خلال إيجاد حلول في إطار السياسة الوطنية للإسكان والتي تعتبر مناسبة للحد منها.

تمهيد

يعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- من البنوك العمومية التي تخصصت وبشكل أساسي في تمويل التنمية الاقتصادية، من خلال تمويل للبنى التحتية التي يقوم عليها الاقتصاد الوطني، فهو البنك الرائدة التي ساهمت بشكل واضح في مساعدة الحكومة على حل أزمة السكن، من خلال ولوجه في مجال منح القروض السكنية وتخصصه فيها منذ إنشائها كصندوق خاص بالسكن، وبالرغم من المخاطر التي واجهته عند منحه لهذا النوع من القروض إلا انه حقق نتائج جد معتبرة في جلب عدد كبير من الزبائن نحو هذا البنك، خاصة بعد تعامله مع جهات ومؤسسات أخرى ساهمت بدورها في التقليل من المخاطر، والتي أشاءتها الدول لمحاولة تشجيع البنوك على منح هذا النوع من القروض و تتمثل أهم هذه المؤسسات في شركة إعادة التمويل الرهني وشركة ضمان القروض، وقد قمنا بتقسيم هذه الدراسة التطبيقية إلى ثلاث مباحث:

حيث يختص المبحث الأول بتقديم عرض عام حول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة قالمة-، مع الإشارة بشكل عام إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- مع توضيح صيغ التمويل المعروضة من طرف الوكالة، أما المبحث الثاني فسنقوم من خلاله بالتعرف على صيغ الإدخار لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة قالمة- وكذلك دراسة مقارنة بين مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة قالمة- وباقي البنوك العمومية في تمويل قطاع السكن، أما المبحث الثالث فهو عبارة عن دراسة ميدانية للتمويل بقرض عقاري .

المبحث الأول: عموميات حول الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط -وكالة قالمة-

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أهم المؤسسات المالية التي تقوم بتمويل قطاع السكن، فقد مر بعدة مراحل توسعت من خلالها أنشطته فمن صندوق ادخار إلى تحويله إلى بنك، وذلك باستحداث أجهزة جديدة به، وبالتالي فقد أصبح هذا البنك يحاول في كل مرة تقديم منتج جديد موجه لتمويل السكن وهذا مواكبة مع التطور الذي عرفه هذا القطاع في بلادنا.

المطلب الأول: تقديم الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط**الفرع الأول: نشأة وتطور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-**

أولاً: نشأته: تم تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في 10 أوت 1964م على أساس شبكة صندوق التضامن للولايات والبلديات الجزائرية ويتمثل مهامه في جمع التوفير، فأول وكالة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط فتحة أبوابها في 01 مارس 1967م بتلمسان، في حين أنه تم تسويق دفتر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط منذ سنة قبل فتح الوكالة على مستوى شبكة البريد.

ثانياً: مراحل التطور: طرأت على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط عدة تغيرات أهمها تحوله من مؤسسة مالية غير مصرفية إلى مؤسسة مالية مصرفية إلى جانب اهتمامه بخدمات مصرفية جديدة غير تلك الموجهة لقطاع السكن وفيما يلي أهم التطورات التي شهدتها الصندوق¹:

1- جمع الادخار على الدفتر 1966م-1970م: خلال هذه الفترة حدد نشاط الصندوق في جمع الادخار مع

تقديم قروض اجتماعية رهنية، تكونت شبكة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط آنذاك من وكالتين فقط، فتحت أبوابها سنة 1967م ومن 575 نقطة جمع الادخار تركزت على مستوى شبكة البريد والمواصلات.

2- تشجيع تمويل السكن 1971م-1979م: في شهر أبريل من 1971م كلف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

بتمويل برامج السكن باستعمال الأموال المدخرة وكذا أموال الخزينة العمومية منذ ذلك اليوم عرف إقبال العائلات على الادخار تطوراً مذهلاً مع نهاية 1975م، وفي أثناء ذلك تم بيع السكنات الأولى من فائدة المدخرين وفي سنة 1979م حاولي 46 وكالة ومكتب جمع صار تحت تصرف زبائنه.

¹ الصديق بن يحيى، حسام الدين عثمان، "دراسة وتقييم فعالية نظام الرقابة الداخلية في البنوك-دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-وكالة قالمة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، تخصص ادارة مالية، جامعة 08 ماي 1945م قالمة، 2014/2013م، ص 85.

3- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في خدمة الترقية العقارية: خلال هذه الفترة تم إسناد مهام جديدة للصندوق تمثلت في منح القروض للخواص لبناء وتمويل السكن الترقوي وهذا لفائدة المدخرين فقط وفي 31 ديسمبر 1988م تم بيع 11590 وحدة سكنية في إطار الترقية العقارية للدولة كما عمل الصندوق طوال هذه الفترة على تنويع القروض الممنوحة خصوصا لمصلحة أصحاب المهن الحرة، عمال الصحة، التعاونيات، وعمال النقل لتوسع شبكتها لتصبح 120 وكالة منها 47 وكالة رئيسية و73 وكالة ثانوية.

4- صدر قانون النقد والقرض (1990م): ظل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أهم الجامعين للادخار في الجزائر بالنظر إلى الأموال الضخمة التي تم جمعها على مستوى 135 وكالة و 2652 مكتب بريدي التي ظهرت حتى 31 ديسمبر 1990م بمجموع 82 مليار دينار (34 مليار دينار في شبكة الصندوق و 48 مليار في شبكة البريد) و34 مليون دينار في حساب التوفير بالعملة الصعبة كما تمثلت القروض الممنوحة للخواص 12 مليار دينار أي بمجموع 80000 قرض.

5- تحول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك في 1997م: في 06 أبريل 1997م تم تغيير الشكل القانوني للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ليتحصل هذا الأخير على تصريح لممارسة أعماله بصفة بنك ومنذ ذلك اليوم أصبح يسمى باسم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- وأيضاً أصبح يستطيع القيام بجميع العمليات المصرفية باستثناء المتعلقة بالتجارة الخارجية واستفادة شبكة البنك المتكونة من 200 وكالة آنذاك من خدمات البريد والمواصلات عبر 3200 مكتب بريدي.

ثالثاً: مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك-: يوفر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- مجموعة من الخدمات البنكية المتنوعة أبرزها¹:

- جمع التوفير.
- منح القروض العقارية للخواص.
- تمويل المقاولين العموميين والخواص.
- تمويل مؤسسات الإنتاج عماد البناء ومؤسسات الانجاز التي لها صلة بالبناء.
- جمع وتسيير الإيداعات مهما كانت مدتها.

¹ تركي لحسن، مخلوفي عبد السلام، " معوقات تطوير النظام البنكي في الجزائر"، الملتقى الوطني حول: "المنظومة البنكية في ظل التحولات القانونية والاقتصادية"، بشار، 24-25 أبريل 2006، مداخلة غير مرقمة.

ويمكن شرح أهم المهام التي يقوم بها البنك فيما يلي:

1- تحصيل وجمع المدخرات: وهي الوظيفة الأساسية التي تسمح بالقيام بما تبقى من المهام، حيث أن جمع المدخرات وتسييرها يتم عبر شبكتين تغطيان كافة أنحاء الوطن، شبكة خاصة بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- تتكون من 15 مديرية حيوية و207 وكالة، وشبكة بريد تتكون من 3500 نقطة جمع المدخرات توزع على جميع ولايات الوطن، حيث تقوم بجمع ادخار العائلات لحساب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-.

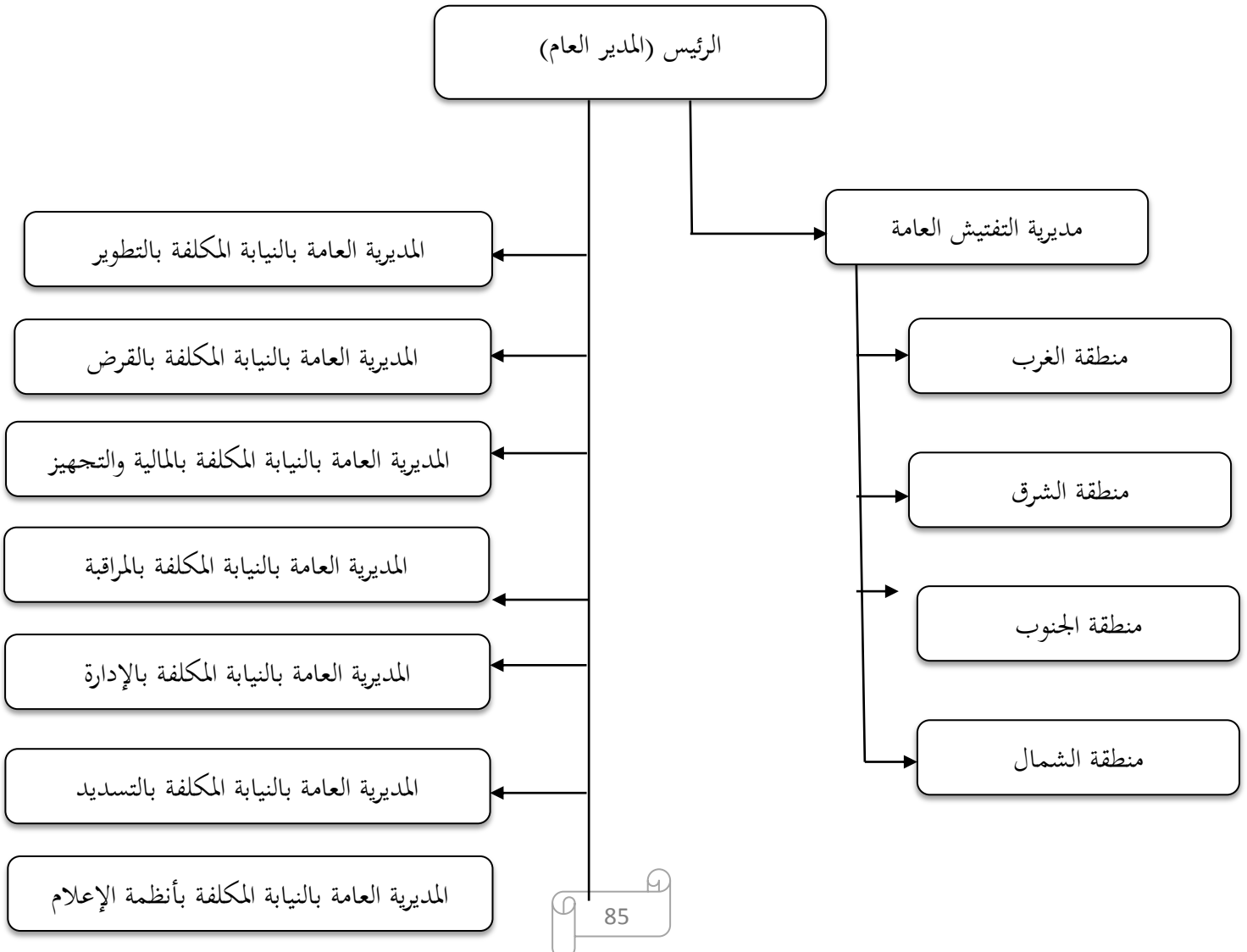
2- تمويل السكن: القروض الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-، الخاصة بالسكن تستعمل خصوصا في: -البناء الذاتي وهذا القرض يعطي للأشخاص المدخرين أو غير المدخرين.

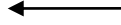
-البناء في إطار التعاونيات العقارية (الخاصة والعامة).

-ترقية المحلات التجارية والحرفية.

-شراء السكنات من طرف الخواص.

الشكل رقم(01-03): الهيكل التنظيمي العام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-





المصدر: موقع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-

الفرع الثاني: لمحة عن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-وكالة قالمة -

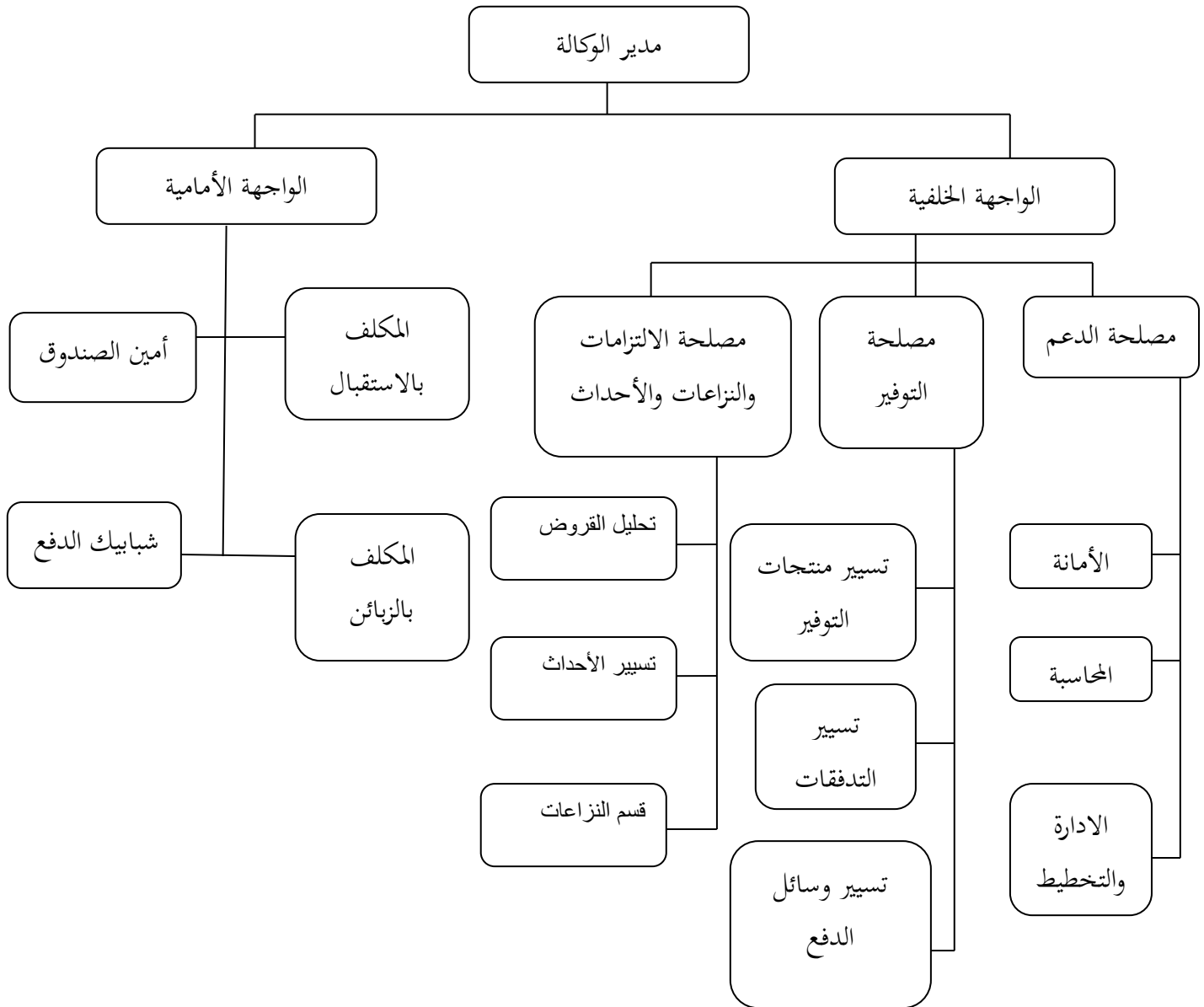
أولاً: التعريف بالوكالة محل الدراسة " وكالة قالمة": الوكالة هي جزء من شبكة البنك الذي تمثله محليا وهي مرتبطة هرميا بإدارة الشركة التي ترتبط هي الأخرى بالهيكل المركزي المكلف بالتطوير والتنشيط التجاري تأسست وكالة قالمة في 13 سبتمبر 1976م وهي تابعة للمديرية الجهوية بعنابة وتحمل رمز 311، تشغل وكالة قالمة حاليا 25 موظف من بينهم ثلاث إطارات والممثلين في مدير الوكالة ونائب المدير والمراقب للعمليات، تحتوي الوكالة على 22 جهاز للكمبيوتر وجهاز خاص واحد موزع، كما تحتوي على حاسبة أوراق نقدية وكاشفة للأوراق النقدية المزورة وأجهزة الصراف الآلي.

ثانياً: مهام الوكالة: تتمثل مهام وكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بقالمة فيما يلي:

- تحقيق الأهداف التجارية للبنك.
- إدارة وتطوير تجارة خدمات البنك.
- المشاركة في تحسين أداء البنك في ما يتعلق بنشاطات نتاج وجودة خدمات الإدارة.
- إدارة وتطوير ملفات الزبائن، مع استكمال أكبر عدد ممكن منها.
- القيام بالعمليات من طرف الزبائن مع احترام قوانين وتعليمات البنك.
- جمع المدخرات.
- تحصيل الشيكات (سحب، إيداع، تحويل... الخ) وهي مهام بنكية.
- تمويل المشاريع الخاصة ببناء السكنات.
- منح قروض للأفراد قصد شراء أو بناء سكنات.
- تقديم القروض بكافة أنواعه.

المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي لوكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط قادمة

شكل رقم (02-03): الهيكل التنظيمي لوكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط قادمة



الفصل الثالث فعالية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة قالمة في تمويل قطاع السكن

المصدر: من إعداد الطلبتان بالاعتماد على وثائق إدارة البنك.

أولاً: مدير الوكالة: تتمثل مهام مدير الوكالة في ما يلي:

- وضع الإستراتيجية التجارية للبنك.
- العمل شخصياً مع العملاء المهمين.
- الإدارة العامة للعرض التجاري.
- تنشيط الفرق التجارية بمساعدة المسؤولين عن الواجهة الأمامية.
- قيادة النشاطات الدعائية المحلية.
- الحرص على تنمية قدرات عمال الوكالة.
- إدارة المهام الإدارية وتلك المتعلقة بإدارة العمال.
- التأكد من إنجاز المراقبة من المستوى الأول.

ثانياً: المسؤولين عن الواجهة الأمامية والواجهة الخلفية: المسؤولين عن الواجهة الأمامية والواجهة الخلفية على اتصال مباشر بمدير الوكالة وتتمثل مهامهم في:

- تنشيط ومزامنة وإدارة الفرق التي تحت مسؤوليتهم.
- تقييم العمل المنجز من طرف الفرق.
- التأكد من موثوقية واستمرارية وشفافية معالجة العمليات، مع التحقق من احترام الإجراءات والقوانين والاهتمام الدائم بالنوعية والرياح والأمان.
- إنجاز المراقبة من المستوى الأول.

ثالثاً: تنظيم ومهام الواجهة الأمامية: يعتبر موظفي الواجهة الأمامية هم عنصر الاتصال الأساسي بين العميل وبنكه. وتتمثل مهام الواجهة الأمامية في:

➤ **المعاملات:** مهام مصلحة المعاملات هي:

1- تلقي العمليات والتحويلات المالية للزبائن.

الفصل الثالث السكن

فعالية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة قالمة في تمويل قطاع

2- القيام بعمليات القبض.

3- إنجاز العمليات المتعلقة بالاسترجاع نقدا.

4- إدارة مقبوضات ومدفوعات الوكالة ومجراها للحفاظ على التوازن بين الاحتياجات والفائض يوجد موظفين بهذا القسم.

✓ **أمين الصندوق:** يرأس هذا الصندوق مسئول مختص يعين من طرف الوكالة، يتمثل دوره في استقبال الودائع والمسحوبات النقدية ذات المبالغ الكبيرة، كما تتمثل مهمتهم في إدارة وإنجاز المعاملات النقدية المطلوبة من طرف الزبائن.

✓ **موظفو الشباك:** مهمتهم هي تسجيل بعض طلبات الزبائن والقيام بمختلف العمليات الخاصة بالنقدية.

رابعا: مصلحة التجارة: مهمتهم تتمثل في:

1- استقبال وتوجيه الزبائن.

2- إعلام الزبائن بالمنتجات والخدمات المقدمة من طرف البنك.

3- تنظيم مواعيد الزبائن مع المسؤولين.

4- مساعدة الزبائن على استعمال أجهزة الصراف الآلي.

5- وضع جميع سندات المساعدة في متناول الزبائن.

➤ **المكلفون بالزبائن:** يوجد على مستوى وكالة قالمة مكلفين بالزبائن:

✓ **المكلف بالزبائن المساهمين:** هو همزة الوصل الأساسية بين الزبون وبنكه ينصحه بمنتجات وخدمات على

حسب احتياجاته، مهامه هي:

- بيع كل منتجات البنك المقدرة للخواص.

- توفير زبائن جدد.

- تحليل وضعية الزبون، إيجاد احتياجاته ثم عرض جميع المنتجات أو الخدمات التي قد ترضيه.

- تكوين ملفات الزبائن فتح أرصدة أو تكوين ملفات القروض.

✓ المكلفون بالزبائن (المهن الحرة و المؤسسات): المكلف بالزبائن (المهن الحرة والمؤسسات) يرافق ويساعد

الزبائن على تطوير نشاطاتهم ويقدم النصائح للشركات، مهامه هي:

- بيع منتجات وخدمات البنك للزبائن المصنفين بخانة المؤسسات أو المهن الحرة.

جلب زبائن جدد.

- تحليل وضعية الزبون، إيجاد احتياجاته ثم عرض جميع المنتجات أو الخدمات التي قد ترضيه.

- تكوين ملفات التمويل.

- التكفل بالزبائن المساهمين عندما يكون جدول (قسم المؤسسات والمهن) غير مكثف.

خامسا: تنظيم ومهام الواجهة الخلفية: هو القسم المخصص فقط لعمال الوكالة المكلفين بمعالجة العمليات المطلوبة من

طرف الزبائن على مستوى الواجهة الأمامية، كما يقومون بمعالجة العمليات التي تتطلب تحقيقات وفترة معالجة طويلة،

والتي لتنفيذها لا تتطلب عموما حضور الزبون وتحتوي على:

➤ قسم توفير التدفقات المالية ووسائل الدفع: هذا القسم مكلف بالمهام التالية:

1-إدارة حسابات التوفير والعمليات المتصلة بها.

2-إدارة حسابات التمويل والعمليات المتصلة بها.

3-متابعة وإدارة منتجات التأمين البنكي والضمانات المعروضة من طرف البنك.

4-إدارة حسابات خزينة الوكالة.

5-معالجة التدفقات المالية المتصلة بمختلف العمليات.

6- معالجة طلبات الصكوك البنكية البطاقات البنكية بطاقات التوفير والدفاتر.

هذه المصلحة مقسمة إلى ثلاثة مصالح:

• إدارة منتجات التوفير: وتقوم بمعالجة مختلف الأعمال المتعلقة بإدارة حسابات التوفير، التمويل ومنتجات

وخدمات التأمين البنكي.

• إدارة التدفقات المالية: وهو إدارة التدفقات المالية من حسابات خزينة الوكالة وتنفيذ العمليات المالية المطلوبة

من طرف الزبائن.

الفصل الثالث فعالية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة قالمة في تمويل قطاع السكن

- إدارة وسائل الدفع: وهو المسؤول عن وسائل الدفع (الصكوك، الصكوك البنكية، البطاقات البنكية...) ومخزون الدفاتر.

➤ قسم أمانة الالتزامات: قسم أمانة الالتزامات مكلف بالمهام التالية:

1-دراسة ملفات القروض المستلمة من الواجهة الأمامية.

2-وضع وتسجيل الضمانات والأمانات الأخرى.

3-إدارة وتحديث ملفات القروض القديمة.

هذا القسم يحتوي بحسب تصنيف الوكالة على:

- محلل قروض المساهمين: هو مكلف بإدارة ملفات القروض الممنوحة للمساهمين منذ ترسيمها حتى اختتامها.
- محلل القروض للمهن الحرة والمؤسسات: هو مكلف بإدارة ملفات القروض الممنوحة للمؤسسات ثم ترسيمها حتى اختتامها.

➤ قسم المنازعات القانونية والإدارية: مهام قسم المنازعات الإدارية هي:

1-تتبع وحل المشاكل البنكية والتقنية.

2-معالجة الملفات التي هي في حالة نزاع.

3-إعادة التنظيم بحسب حالة البنك الجديدة.

يتضمن هذا القسم:

- قسم إدارة الحوادث: وهي المهام المنبثقة من استعادة مستحقات القروض، إدارة مخاطر القروض، حسابات التوفير والتمويل.

- قسم المنازعات القانونية والإدارية: وتتمثل عموما في معالجة المشاكل الناجمة عن تسديد الديون، وأيضا في المعالجة الأولية للنزاعات بين الوكالة والزبائن أو بعض علاقاتها الخارجية.

سادسا: مصلحة الدعم: قسم الدعم يضم كل النشاطات التي ليس لها اتصال مباشر مع أعمال البنك مثل:

1-الاعتناء بأمانة الوكالة.

2-معالجة المهام الإدارية المتعلقة بالموظفين.

3- إدارة النفقات حسب الميزانية الممنوحة.

4- إدارة واجهة الوكالة.

يضم هذا القسم:

➤ الأمانة: مكلفة بإدارة مراسلات الوكالة وجدول مديريها.

➤ المحاسبة: مكلفة بتسيير محاسبة الوكالة ومراقبتها.

➤ الإدارة والتخطيط والتنفيذ: مكلفة بإدارة كل الجوانب المتعلقة بإدارة وسائل الوكالة ادارية كانت، تخطيطية، تنفيذية، أمنية أو حتى المتعلقة بنظافتها.

المطلب الثالث: صيغ التمويل المعروضة من طرف وكالة قالمة

يوجد نوعين من القروض التي يمنحها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لوكالة قالمة وهي كما يلي:

أولاً: القروض الموجهة للمؤسسات: يدخل في إطار هذا النوع ما يلي:

1- قروض موجهة للترقية العقارية: هي قروض متوسطة الأجل (5 سنوات كحد أقصى) تمنح لمؤسسات الترقية العقارية (عامة أو خاصة) بهدف تمويل شراء الأراضي أو إنجاز عملية سكن أو مجموعة من المؤسسات التي تدخل في إطار نشاط الترقية العقارية مقابل معدل فائدة سنوي يقدر ب 5%، وقيمة مخفضة للقروض الخاصة بالفندقة بهدف تشجيع السياحة الوطنية، والمراكز الاستشفائية وذلك بمعدل فائدة 3%.

2- قروض موجهة للاستثمار: هي قروض متوسطة وطويلة الأجل موجهة لتمويل احتياجات استثمارية خاصة بالمؤسسات التجارية والصناعية، إضافة إلى تمويل المؤسسات وفق معدل فائدة سنوي يقدر ب 6%.

ثانياً: القروض الموجهة للأفراد: هي قروض طويلة موجهة بهدف الحصول على مسكن، وفق معدلات فائدة تتراوح بين 6.5% إلى 7.75% تأخذ عدة أشكال نذكرها فيما يلي:

1- قرض لشراء مسكن لدى الخواص: يمنح هذا القرض لشراء مسكن قديم أو جديد لدى الخواص، فالصندوق هنا يمنح القرض الذي تتراوح نسبته 90% من قيمة البيع، ويشترط أن يساهم الفرد على الأقل بمبلغ يعادل 10% من المبلغ الإجمالي للمسكن، أما بالنسبة للشباب الذي لا يتجاوز عمره 40 سنة فإن نسبة التمويل تصل إلى 100% وذلك لفترة زمنية معينة تصل إلى 40 سنة.

الفصل الثالث السكن

فعالية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة قالمة في تمويل قطاع

2- قرض لشراء مسكن ترقوي: بالنسبة لقيمة القرض فهي تصل 90% من سعر السكن، ويحدد السن مدة تسديد القرض، إذ لا يمكن أن يتعدى 30 سنة والسن الأقصى 70 سنة أما بالنسبة للشباب الأقل من 40 سنة فإن نسبة التمويل تصل 100% لفترة زمنية تصل إلى 40 سنة بمعدل فائدة يقدر ب 1%.

3- قرض لشراء أو تهيئة محل تجاري: يمنح هذا القرض لأصحاب المهن الحرة والتجار وتقدر نسبة التمويل كما يلي:

- بالنسبة لشراء محل 90%
- مساهمة المستفيد 10%
- بالنسبة لبناء محل 90%
- مساهمة المستفيد 10%
- بالنسبة لتهيئة محل 90%
- مساهمة المستفيد 10%

أما معدل الفائدة بالنسبة للموفرين فهو 5.75% للمالكين دفتر توفير شعبي، و6.5% بالنسبة للمالكي دفتر توفير سكن، ومدة التسديد تصل 25 سنة.

4- قرض لبناء سكن ريفي: يقوم الصندوق هنا بمنح القرض اللازم لانجاز مسكن للذين يملكون الأرض ويريدون بناء جزء منها، فنسبة التمويل تقدر ب 90% بنسبة فائدة تقدر ب 6.5% لغير المدخرين، و5.75% للمدخرين أصحاب دفاتر توفير سكن ونسبة 6.25% لأصحاب دفتر توفير شعبي.

5- قرض لكراء مسكن: يمنح الصندوق قرض لكراء مسكن تصل نسبة التمويل فيه إلى 100% والمدة القصوى له هي سنتين، أما نسبة الفائدة للمدخرين هي 6% وغير المدخرين 7%، أما بالنسبة للشباب فإن نسبة الفائدة للمدخرين تقدر ب 5% غير المدخرين 6%.

6- قرض لشراء قطعة أرض لدى الوكالة العقارية: نسبة التمويل فيها هي 90% لفترة زمنية لا تتعدى 30 سنة.

7- قرض لشراء قطعة أرض لدى الخواص: نسبة التمويل كذلك هي الأخرى 90% لمدة زمنية لا تتعدى 30 سنة.

8- قرض لتوسيع مسكن فردي: نسبة التمويل هي 90% لفترة زمنية لا تتعدى 40 سنة.

9- قرض لتعليق مسكن فردي: بالنسبة لنسبة التمويل فهي 90% لفترة زمنية لا تتعدى 40 سنة.

10- قرض لتهيئة مسكن: نسبة التمويل فيه هي 90% لفترة زمنية لا تتعدى 25 سنة.

11- قرض لشراء مسكن تساهمي بناء على التصاميم: نسبة التمويل فيه تقدر ب 90% لغير الشباب، أما

الشباب فنسبة التمويل هي 100% بسعر فائدة يقدر ب 1%.

الفصل الثالث فعالية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة قالمة في تمويل قطاع السكن

12- قرض لشراء سكن ترقوي بيع على التصاميم: نسبة التمويل فيه تصل 90% لغير الشباب و100% للشباب بمعدل فائدة 1%.

13 - قرض لبناء مسكن لدى الخواص فردي: تصل نسبة التمويل 90%، ونسبة الفائدة لغير المدخرين هي 6.5% أما بالنسبة للمدخرين أصحاب دفتر توفير سكن فنسبة الفائدة هي 6.25%، و 5.75% للمالكين دفتر توفير شعبي.

المبحث الثاني: فعالية البنوك في تمويل قطاع السكن

بعد التطرق لمختلف القروض الممنوحة من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- لوكالة قالمة سنتطرق إلى أنواع المدخرات التي يحصل عليها الصندوق باعتبارها تدخل في عملية منح القروض التي يحصل عليها الزبائن ومعدل الفائدة المطبق على هذه المدخرات إضافة إلى مساهمة الصندوق في تمويل السكن.

المطلب الأول: صيغ الادخار لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة قالمة

تأخذ صيغ الادخار لدى الصندوق نوعين أساسيين هما:

أولاً- ودائع للطلب: ويتمثل الادخار عند الطلب في صيغتين يتمثلان في دفتر توفير ادخار للحصول على سكن LEL ودفتر ادخار شعبي LEP.

1- دفتر ادخار السكن: لقد تم إدخال هذا النوع من صيغ الادخار منذ إنشاء الصندوق ويسمح للمدخر أن يحصل على المبلغ المودع وفوائده عند الطلب، ويستطيع فتح هذا النوع من دفاتر الادخار كل الأشخاص الطبيعيين البالغين أو غير البالغين (يجب تقديم ترخيص عائلي بالنسبة للقصر) ويقدر معدل الفائدة المطبق على هذا النوع من دفاتر الادخار 2%، وتبلغ قيمة الحد الأدنى للادخار 5.000دج.

2- دفتر ادخار شعبي: تم إدخال هذه الصيغة في سوق الادخار وذلك لتحفيز المواطنين على الادخار أكثر وزيادة حجم المدخرات، ويمكن تعريفه على أنه ادخار حر في الإيداع والسحب بمبالغ غير محددة ويمكن لصاحب هذا الدفتر الحصول على امتيازات عند الحصول على قرض عقاري وتبلغ قيمة الحد الأدنى للادخار 10.000دج ومعدل الفائدة المطبق هو 2.5% سنوياً.

ثانياً- ادخار لأجل: يستفيد من هذا النوع من الودائع كل الأشخاص المعنويين والطبيعيين ويقدر الحد الأدنى لفتح هذا النوع من الدفاتر 10000 دج، وتحسب الفوائد بمعدل فائدة تصاعدي وذلك حسب مدة الادخار (من 3 إلى 5 سنوات)، وعمل هذا النوع من الادخار على التنويع من منتجاته لإرضاء زبائنه كإدخاله ثلاث دفاتر جديدة في الخدمة وهي: دفتر بدون فوائد، دفتر الحج ودفتر العمرة (إلا أنه تم التخلي عن هذه الدفاتر) ومن بين الامتيازات التي يمنحها

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة قائمة- للمدخرين مقارنة بغير المدخرين عند الحصول على طلب قرض لشراء مسكن أو بنائه في هذه الحالة يدفع المدخر فائدة أقل من الأخر.

جدول رقم: (03-01) : يبين معدل الفائدة حسب طبيعة المدخرين

بناء سكن	توسيع سكن	تعليق سكن	ترميم سكن	شراء سكن من طرف مقاول عقاري	شراء سكن من طرف الخواص	شراء عن طريق البيع عن مخطط	شراء قطعة ارض	شراء محل جديد	
5.7 %	5.75 %	5.75 %	5.7 %	5.75 %	5.75 %	1 %	5.75 %	5.75 %	المدخرين LEL
6.2 %	6.25 %	6.25 %	6.2 %	6.25 %	6.25 %	1 %	6.25 %	6.25 %	المدخرين LEP
6.5 %	6.5 %	6.5 %	6.5 %	6.5 %	6.5 %	1 %	6.5 %	6.5 %	غير المدخرين

المصدر: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لوكالة قائمة.

المطلب الثاني: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -لوكالة قائمة- وفعالية البنوك في تمويل قطاع السكن

الفرع الأول: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة قائمة في تمويل السكن

يملك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لوكالة قائمة خبرة كبيرة في تمويل السكن وصلت 40 سنة ما جعلته بنك العقار الأول، حيث تم منح أكثر من 1335 قرض عقاري منذ سنة 2010م حتى سنة 2014م، ولقد عرفت القروض العقارية تذبذبا ملحوظا في السنوات الأخيرة من حيث العدد والجدول التالي يبين عدد القروض العقارية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لوكالة قائمة وكذا عدد المستفيدين منها وهو كما يلي:

جدول (03-02): عدد القروض الممنوحة من طرف CNEP-BANQUE وكالة قائمة وعدد المستفيدين منها

السنوات	عدد المستفيدين	قيمة القروض (10 ³)
2010	372	311.745
2011	318	310.471
2012	279	293.068
2013	166	155.412

2014	200	292.777
------	-----	---------

المصدر: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لوكالة قالمة.

من خلال الجدول أعلاه يمكن أن نلاحظ أن عدد القروض العقارية الممنوحة للأفراد في تناقص مستمر في السنوات الأخيرة، حيث بلغت قيمة القروض الممنوحة في سنة 2010م إلى 311.745 دج بما يقارب 372 مستفيد، لتتناقص في السنوات الثلاثة الموالية لتصل سنة 2013م إلى 155.412 دج بما يقارب 166 مستفيد، وعلى الرغم من هذا الانخفاض إلا أنها ارتفعت سنة 2014م لتصل 292.777 دج وكان عدد المستفيدين من هذه القروض 200 مستفيد.

فمن أسباب الانخفاض في قيمة القروض الممنوحة نجد المنافسة الشديدة التي يتعرض لها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مع باقي البنوك الأخرى باعتباره ليس الوحيد المختص في منح القروض العقارية بل أصبحت بنوك أخرى تعمل في هذا المجال، بالإضافة إلى ذلك نجد أن الأسباب المؤدية إلى النقصان في تلك السنوات هي عدم زيادة الضمانات ضد المخاطر، وكذلك وبالرغم من التشكيلة المتنوعة للقروض الممنوحة إلا أنها غير متكيفة مع قدرات وحاجيات الزبائن.

الفرع الثاني: فعالية البنوك في تمويل قطاع السكن

إن نظام التمويل العقاري يتطلب وضع إطار قانوني عملي وواقعي لعملية إقراض الأموال لإستثمارها في انجاز المشاريع.

ولحل أزمة السكن كان لا بد من توفير السيولة اللازمة لدى البنوك، لكي تتمكن من منح القروض سواء كانت طويلة أو متوسطة المدى وذلك لتمويل السكن، وفي هذا الصدد برجت الدولة الجزائرية بعد سنة 1989 إصلاحات مست المحيط المالي مما أدى إلى إعادة هيكلة النظام البنكي وتحديث نشاطه عن طريق إصدار قانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد والقرض، وأصبحت في ظلها القروض البنكية تشكل أهم مصدر لتمويل المشاريع السكنية.

وعليه سنحاول دراسة مدى فعالية البنوك في تمويل قطاع السكن، وقد إختارنا كمقياس للدراسة كلا من (الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة قالمة - والديوان الوطني للتسيير العقاري)، ويمكن توضيح ذلك من خلال الجدول التالي:

جدول رقم (03-03): مقارنة عدد السكنات المعروضة من طرف OPGI مع عدد القروض الممنوحة من

CNEP-BANQUE لوكالة قالمة خلال الفترة 2010 - 2014

السنة	السكنات الموزعة	عدد القروض	النسبة %
2010	353	372	105
2011	1041	318	30
2012	2006	279	13
2013	290	166	57

الفصل الثالث السكن

فعالية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة قالة في تمويل قطاع

20	200	978	2014
----	-----	-----	------

المصدر: من إعداد الطلبتان بالاعتماد على معطيات كلا من OPGI, CNEP- BANQUE

من خلال الجدول أعلاه يمكن ملاحظة أن النسبة القصوى تصل إلى 105% في حين نجد النسبة الدنيا تقدر بـ 13% وبما أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لوكالة قالة والديوان الوطني للتسيير العقاري ليسا الوحيدين (من ناحية التمويل وعدد السكنات المعروضة) في مجال تمويل السكن، ومنه نستنتج أن للبنوك دور في تمويل قطاع السكن، وهذا راجع إلى:

- الدخل الفردي للأشخاص.

- الخدمات المقدمة من طرف البنوك.

المطلب الثالث: دراسة مقارنة بين مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة قالة وباقي البنوك العمومية في تمويل السكن

قمنا من خلال هذا المبحث بدراسة وتحليل احصائيات المتعلقة بمساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة قالة في مجال تمويل السكن للطلب أي تمويل الأفراد، خلال الفترة الممتدة ما بين 2011-2014م، لنتقل بعدها لتتبع وتحليل تطور نشاط الصندوق لهذه الفترة مقارنة مع بعض البنوك العمومية (BNA, BDL, CPA)، يليها اجراء دراسة مقارنة لشروط وخصائص تمويل السكن المتبعة من طرف هذه البنوك.

الفرع الأول: تقييم مساهمة CNEP-BANQUE لوكالة قالة وباقي البنوك العمومية في تمويل السكن خلال الفترة 2011-2014م

لقد تميزت هذه المرحلة بمساهمة البنوك العمومية إلى جانب CNEP-BANQUE في مجال تمويل السكن على مستوى الطلب (القروض السكنية الموجهة للأفراد) يمكننا تقييم هذه المساهمة بالاعتماد على الجدول رقم: (03-04)، (03-05).

جدول رقم (03-04): تطور منح القروض السكنية الخاصة بالأفراد خلال الفترة من 2011-2014م من قبل

البنوك العمومية BNA, BDL, CPA, CNEP-BANQUE

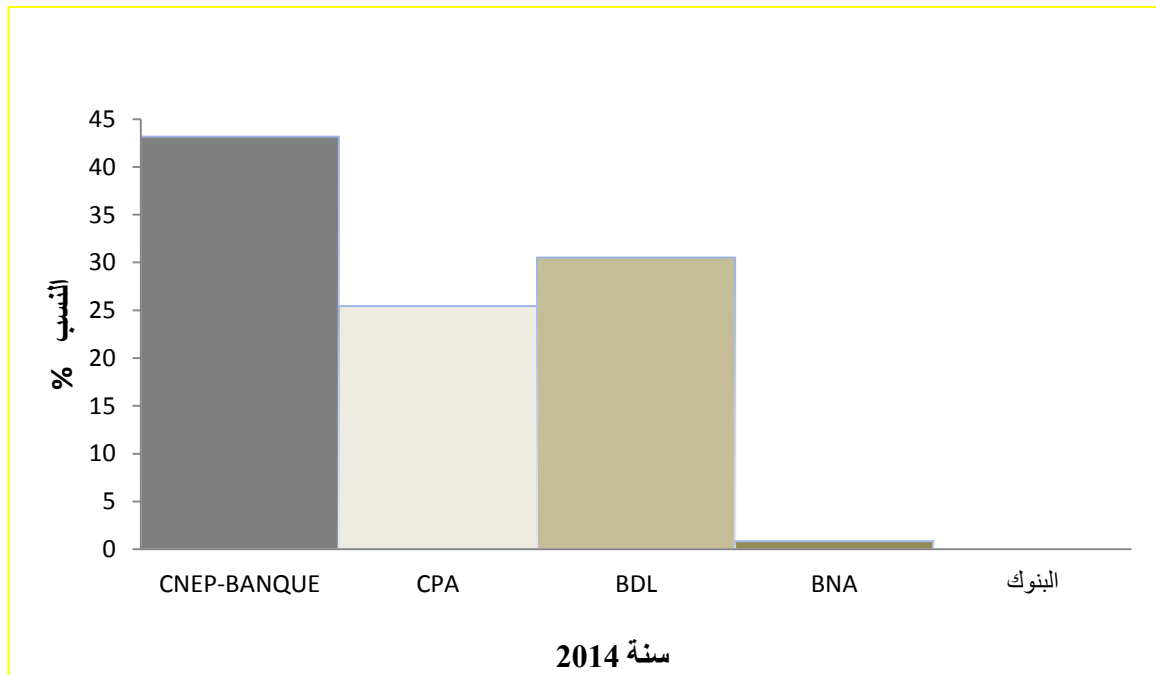
الوحدة مليون دج

البنوك	2011	2012	2013	2014	الحصة السوقية لسنة 2014 %
CNEP- BANQUE	310471	293068	155412	292777	43.17
CPA	222555	200433	190567	172553	25.44
BDL	86433	112567	193260	207000	30.52
BNA	-	-	5000	5817	0.85
المجموع	619459	606068	544239	678147	100

المصدر: من إعداد الطلبتان بالإعتماد على معطيات البنوك العمومية.

يمكن تحليل معطيات الجدول رقم (03-04) بالاستناد إلى الشكلين رقم: (03-03)، (03-04).

شكل رقم (03-03): نسب مبالغ القروض السكنية الممنوحة من طرف البنوك العمومية في الفترة 2011-2014م

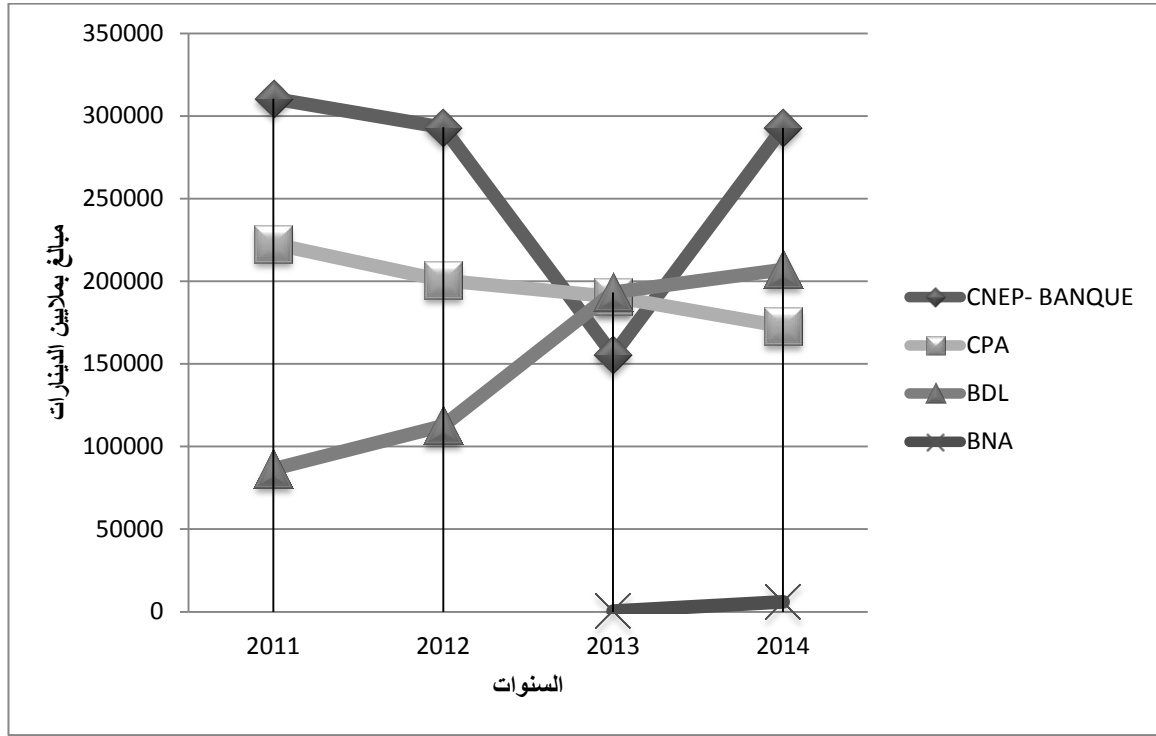


المصدر: من إعداد الطلبتان.

من خلال المدرج التكراري نلاحظ أن CNEP- BANQUE لوكالة قالمة تحتل المرتبة الأولى من حيث منح القروض العقارية للأفراد بنسبة 43.17%، في حين تنقسم الحصة السوقية المتبقية باقي البنوك العمومية BDL, CPA, BNA بنسب 30.52%، 25.44%، 0.55% على الترتيب، ويرجع سبب إحتلالها المرتبة الأولى إلى الخبرة الواسعة في هذا المجال وذلك منذ نشأتها، ويرجع سبب عدم إحتلال هذه البنوك المراتب الأولى إلى حداثة هذه البنوك في تقديم قروض في مجال السكن.

لكن لو نقدم تحليلا بالاعتماد على السلسلة الزمنية الممتدة بين 2011-2014م لوجدنا أن CNEP- BANQUE لوكالة قالمة بدأت تفقد السيطرة والشكل التالي يوضح ذلك:

شكل رقم(03-04): تطور مبالغ القروض السكنية الممنوحة من طرف البنوك العمومية في الفترة 2011-2014م



المصدر: من إعداد الطالبان.

نلاحظ من الشكل (04-03) أن CNEP-BANQUE لوكالة قالة يمنح قروض بمبالغ تفوق المبالغ التي تمنحها باقي البنوك الأخرى، حيث نلمس وجود إنخفاض في مبالغ القروض الممنوحة من طرفه بين سنتي (2011-2013م)، ونفس الشيء نجد عند CPA، أما بالنسبة ل BDL نلاحظ إرتفاع القروض الممنوحة من طرفها، في حين نجد أن BNA لم تمنح قروض سكنية خلال هذه الفترة، إلا أننا نلاحظ إرتفاع في القروض الممنوحة من طرف CNEP-BANQUE لوكالة قالة سنة 2014م من 155412 مليون دج إلى 292777 مليون دج، في حين نجد أن CPA استمرت في الإنخفاض، أما بالنسبة ل BDL و BNA شهدت إرتفاع في هذه السنة، إلا أنها لم تتجاوز ما يمنحه CNEP-BANQUE لوكالة قالة في سنة 2014م.

حيث يمكن إرجاع سبب إنخفاض الحصة السوقية ل CNEP-BANQUE بين سنتي (2011-2013م) إلى الشروط الصارمة التي فرضها هذا الأخير فيما يتعلق ب:

- المنافسة القوية بين CNEP-BANQUE لوكالة قالة فيما يخص بمنح القروض العقارية.

- عدم زيادة الضمانات ضد المخاطر.

الفصل الثالث فعالية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة قالمة في تمويل قطاع السكن

- توقيع وثيقة وعد بالبيع يتعهد فيها البائع بعدم القيام بعملية البيع إلى حين استكمال إجراءات القرض .

- أما إذا حاولنا تفسير أسباب تراجع حصة CNEP-BANQUE في سوق القروض السكنية لصالح (BDL) سنتي (2011-2013م) يمكن إرجاعها إلى مايلي:

- الاحتفاظ بنفس الشروط السابقة الذكر.

- الاهتمام بالقروض الاستهلاكية الموجهة لشراء السيارات التي وضعتها CNEP- BNEQUE.

- الشروط الامتيازية التي وضعتها BDL فيما يخص سرعة تقديم القرض ومنحه دفعة واحدة.

لذلك يمكن القول أن الشروط الصارمة التي وضعتها CNEP- BANQUE تفقد مجموعة كبيرة من الطلبات، توجه أصحابها إلى BDL و هذا ما تؤكد معطيات الجدول التالي:

جدول رقم (03-05): مستوى تطور طلبات الحصول على قروض سكنية من طرف CNEP-BANQUE,

CPA, BDL, BNA

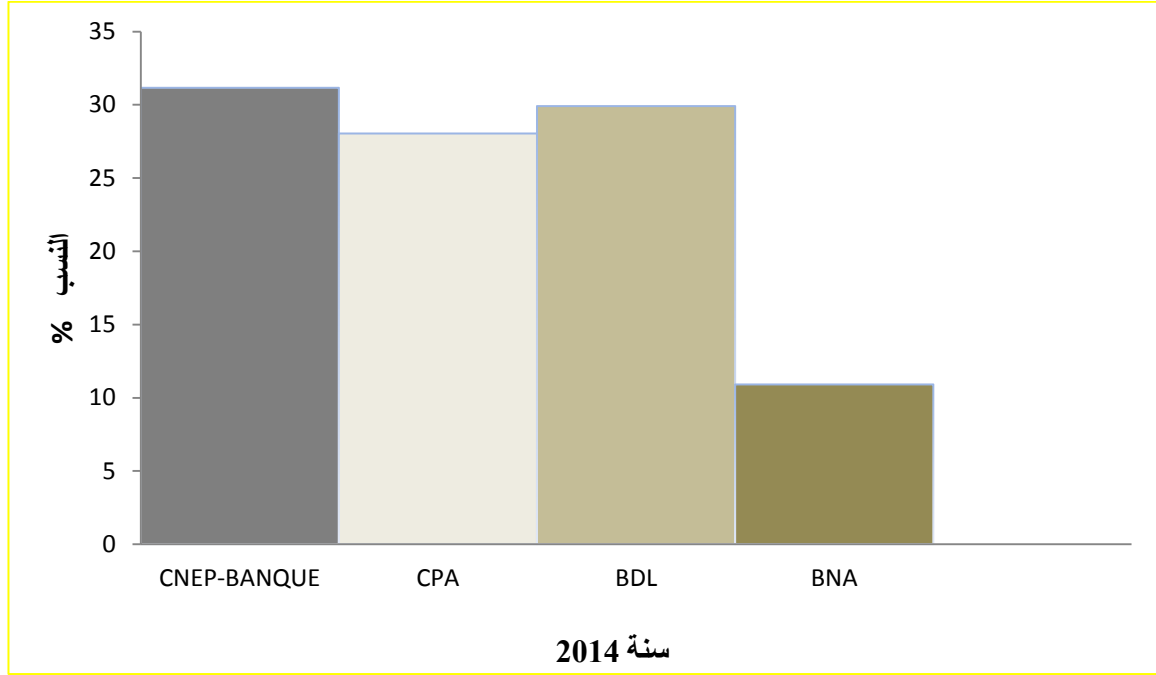
البنوك	2011	2012	213	2014	الحصة السوقية لسنة 2014%
CNEP-BANQUE	318	279	166	200	31.15
CPA	300	227	229	180	28.03
BDL	130	134	155	192	29.9
BNA	-	-	39	70	10.9
المجموع	562	512	427	642	100

المصدر: من إعداد الطالبتان بالاعتماد على معطيات البنوك العمومية.

يمكن تحليل معطيات الجدول بالاعتماد على الشكلين رقم: (03-05)، (03-06) .

شكل رقم: (05-03): نسب الطلبات على القروض السكنية المعروضة من طرف البنوك العمومية في الفترة

2011-2014م

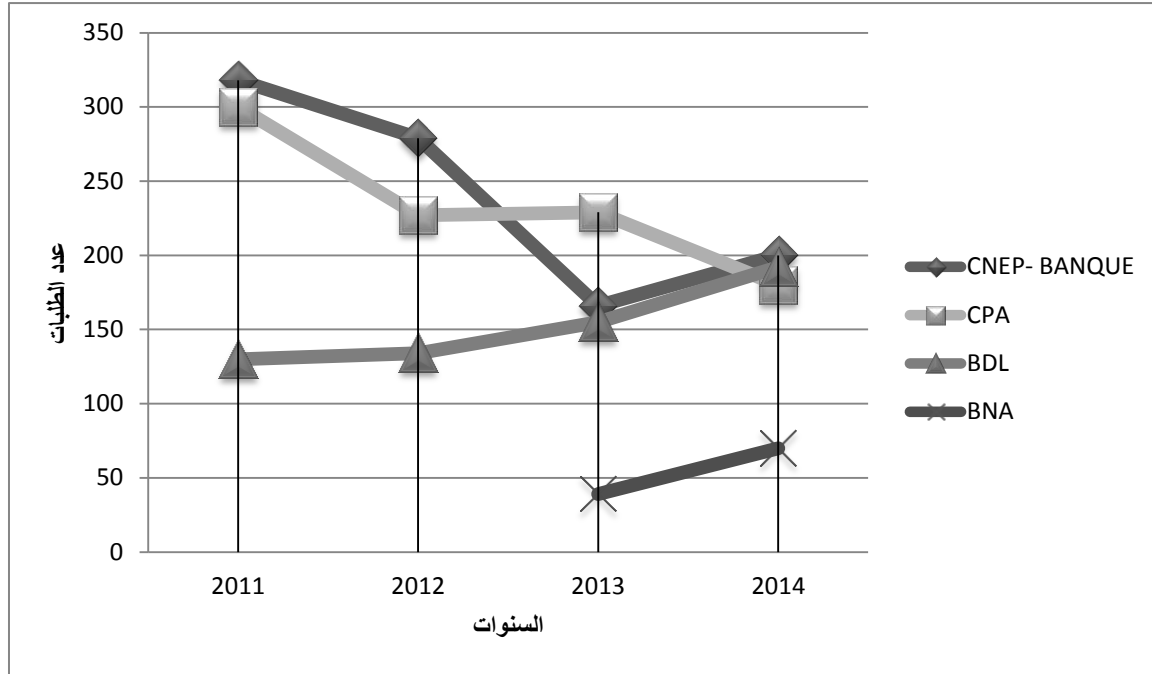


المصدر: من إعداد الطلبتان.

يبين لنا المدرج التكراري أن CNEP- BANQUE يسيطر على 31.15% من إجمالي الطلب على القروض السكنية في حين تتقاسم باقي البنوك العمومية النسبة المتبقية على النحو التالي: CPA 28.03%، BDL 29.9%، BNA 10.9%، غير أن هذه النسبة يمكن أن تزول في المستقبل وهو ما يمكن ملاحظته من الشكل أدناه:

شكل رقم: (06-03): تطور الطلبات على القروض السكنية المعروضة من طرف البنوك العمومية في الفترة

2014-2011



المصدر: من إعداد الطلبات.

يبين لنا هذا الشكل مجموع الطلبات على القروض المقدمة من طرف العملاء للبنوك العمومية بغرض الحصول على قروض سكنية، وهو يظهر التراجع الكبير في الطلب بالنسبة لـ CNEP- BANQUE بين السنوات 2011م، 2012م و2013م ليرتفع في سنة 2014م، في المقابل نجد أن BDL في ارتفاع مستمر بنسب تتقارب مع CNEP-BANQUE في حين نجد أن الطلبات الموجهة بالنسبة لـ CPA في تراجع مستمر خلال سنتي (2011-2012م) لترتفع سنة 2013م بعدد الطلبات يفوق CNEP- BANQUE لوكالة قالة إلا أن هذا لم يستمر لفترة طويلة، أما بالنسبة لـ BNA فهي شهدت ارتفاع بين سنتي 2013-2014م.

بالإعتماد على ما سبق ذكره فيما يخص مبالغ القروض التي تمنحها CNEP- BANQUE يمكن تفسير إنخفاض حصتها بإنخفاض الطلب على مستواها نتيجة لعدم استفاء الطلبات المقدمة للحصول على السكن بالشروط السابقة الذكر، أما الارتفاع على مستوى BDL يمكن تفسيره بتوجه المقترضين إلى هذا البنك نتيجة للإميازات التي وضعتها BDL فيما يخص سرعة تقديم القرض ومنحه دفعة واحدة، وهذا بالرغم من الشروط الامتيازية التي يعرضها CNEP- BANQUE فيما يتعلق بمدد القرض ومعدلات الفائدة وكيفية تحديد قيمة القروض.

الفصل الثالث فعالية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة قالمة في تمويل قطاع السكن

الفرع الثاني: دراسة مقارنة لأهم شروط القروض السكنية المطبقة من قبل البنوك العمومية

ترتكز دراسة المقارنة الخاصة بشروط منح القروض السكنية على أساس النقاط التالية:

- مبلغ القرض.
- مدة القرض.
- قيمة المساهمة الشخصية.
- معدلات الفائدة.
- تاريخ طرح المنتج (القرض السكني).
- نوعية الضمانات المطلوبة.
- المدة التي تستغرقها معالجة الملف.
- الحد الأدنى لدخول الأفراد.

ويمكن تمثيلها من خلال الجدول رقم: (06-03).

جدول رقم: (06-03): أهم الشروط والخصائص المتعلقة بالقروض السكنية المعروضة من قبل CNEP-

BANQUE, CPA, BDL, BNA لسنة 2014م

البنوك	قيمة القرض	معدلات الفائدة			قيمة المساهمة الشخصية	مدة القرض	بداية طرح المنتج	المدة التي تستغرقها معالجة الملف	الضمانات المطلوبة	أدنى حد لقيمة الدخل
		LE	LE	LE						
CNEP-BANQUE	90%	6.5	6.2	5.7	40 سنة كأقصى حد	1976	04 أيام	الرهن العقاري من الدرجة الأولى للسكن الممول	18000 دج	

250000 0 دج	الرهن العقاري	15 يوم	1999	25 سنة كأقصى حد	20%	6.5%	80%	من قيمة السكن	CPA
12000 دج	رهن عقاري من الدرجة الأولى بالإضافة إلى التأمينات	30 يوم كأقصى حد	2000	من 07 إلى 30 سنة	10%	6.75 %	5.75 %	90%	من قيمة السكن
18000 دج	رهن عقاري من الدرجة الأولى للسكن الممول بالإضافة إلى التأمينات	شهر واحد كحد أقصى	2006	30 سنة كحد أقصى	10%	6.75 %	5.75 %	90%	من قيمة السكن بشرط أن لا يتجاوز مليار و200

المصدر: من اعداد الطلبتان بالاعتماد على معطيات البنوك العمومية.

من الجدول أعلاه المقارن لشروط وصيغ تمويل السكن الخاصة بالبنوك العمومية نستخلص أن CNEP-BANQUE لوكالة قالة يعرض أفضل الشروط فيما يخص معدلات الفائدة المحددة بـ 5.75% للمدخرين و6.5% لغير المدخرين و أيضا فيما يتعلق بمدة القرض المقدرة بـ 40 سنة لتلبية رغبات معظم الفئات الاجتماعية من خلال تحديد الحد الأدنى للدخل يقدر بـ 18000 دج بالإضافة إلى تحديد مبلغ القرض بما يتماشى بمعدل المقدرة على التسديد بشرط أن لا يتجاوز 90% من قيمة السكن بالمقارنة مع باقي البنوك العمومية التي تحدد قيمة قسوى لا يجب تجاوزها لا علاقة لها بقيمة السكن.

و من خلال ماتم تناوله من الجداول السابقة، يمكن القول أن سوق القروض السكنية قد عرف تطور كبير نتيجة لدخول مجموعة بنوك أخرى لمنافسة CNEP-BANQUE لوكالة قالة في هذا المجال فهي تحاول استغلال الفرص وإيجاد محل للسيولة المتاحة لديها في استخدامات ذات المردودية محاولة منها تخفيف من حدة أزمة السكن التي كانت نتاج عدة أسباب منها الفوارق المعتبرة بين أسعار بيع المساكن والمداخيل للأفراد، إلا أن مساهمتها بصفة إجمالية تعتبر ضعيفة، وهذا راجع أساسا إلى الصعوبات التي تواجهها البنوك في مجال تمويل السكن.

المبحث الثالث: الدراسة الميدانية للتمويل بقرض عقاري (CNEP- BANQUE) لوكالة قالمة

يعد القرض العقاري بمختلف أنواعه (شراء سكن، بناء ذاتي، تهيئة سكن، ...) أهم منح مصرفي يقدمه الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة قالمة - لذا فهي تحرص على تغطيته وذلك من خلال مجموعة الاجراءات التي تتبعها قبل منح القرض وكذا تحديد العوامل التي من خلالها تحدد قيمته.

ومن خلال هذا المبحث سنتطرق إلى هذه الاجراءات وكذلك العوامل المحددة للقرض وللتوضيح أكثر تم اختيار قرض لبناء سكن ذاتي كحالة سنقوم بدراستها.

المطلب الأول: اجراءات منح قرض عقاري

الفرع الأول: سلطة اتخاذ القرار وسلطة التوقيع

أولاً: سلطة اتخاذ القرار: تعد سلطة اتخاذ القرار بشأن طلب قرض هي من صلاحيات لجان القرض حيث تقوم بدراسة ملفات طلب القرض المسجلة في جدول أعمالها للبت فيها وهذا ضمن الحدود الموضوعية.

وسلطة القرار محددة حسب الجدول التالي:

الجدول رقم (03-07): حدود سلطة القرار منح القروض

مبلغ القرض	لجان القرض
حتى مبلغ 3000000 دج ويمكن رفعه حسب قدرات الوكالة	الوكالة (CCA) لجان القرض
من مبلغ 3000001 دج إلى 8000000 دج	دائرة القروض للمديرية الجهوية (CRC)
من 8000001 دج إلى 50000000 دج	مديرية القروض للإدارة المركزية (CCC)

المصدر: من إعداد الطلبتان بالاعتماد على وثائق الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

ثانيا: سلطة التوقيع: سنين في الجدول الموالي سلطة التوقيع في كل مستويات لجان القرض:

جدول رقم (03-08): مستويات سلطة التوقيع على القرض

إمضاء قرارات منح القروض المتعلقة بسلطة CCA	
إمضاء عقود القرض مهما كان مستوى اتخاذ القرار CCA,CRC,CCA	مدير الوكالة
إمضاء قرارا منح القروض المتعلقة بسلطة CRC	مدير الشبكة
إمضاء قرارات منح القروض المتعلقة بسلطة CCC	مدير القرض

المصدر: من إعداد الطلبتان بالاعتماد على معلومات إدارة CNEP-BANQUE.

CCA لجنة القرض بالوكالة.

CRC لجان القرض بالمديرية الجهوية.

CCC لجان القرض بالمديرية المركزية.

الفرع الثاني: تكوين ملف القرض وإيداعه لدى الوكالة

أولا: تكوين ملف القرض: لكل نوع من أنواع القروض العقارية هناك وثائق مشتركة تتمثل في:

1- طلب القرض ممضي من طرف طالب القرض.

2- شهادة الميلاد.

3- شهادة إقامة.

4- صك بريدي أو بنكي.

5- رقم الضمان الاجتماعي.

6- بطاقة عائلية للمتزوجين.

7- نسخة طبق الأصل لبطاقة التعريف.

8- مبرر الدخل: كشف الرواتب الحديثة للسنة الفارطة، معاش بالنسبة للمتعاقدين، راتب بالنسبة للأجراء، عقد إيجار، إنذار جبائي للتجار يتم تحريره من طرف مصالح الضرائب، شهادة العمل، تصريح سنوي للأجراء لدى مصلحة التأمينات الاجتماعية (CNAS) للسنة الفارطة.

9- كشف الفوائد المتوقفة يوم طلب القرض.

10- شهادة التخلي على الفوائد لطالب القرض من طرف أحد أفراد العائلة مع شهادة عائلية، وذلك إذا لزم الأمر، أو بما يسمى طلب إدخال كفيل والتي تتم عن طريق وثيقة الشخص الكفيل.

11- تصريح بإقتطاع الدفعة الشهرية الخاصة بالقرض من حساب المستفيد لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- الممضى عليه من طرف البنك الذي يتلقى فيه الزبون دخله الشهري.

12- تصريح بالإقتطاع من الحساب للمقترض الذي له حساب جاري بريدي CCP لدى PTT.

إضافة إلى ماسبق ذكره من وثائق فإن ملف القرض يجب أن يكتمل بوثائق أخرى حسب نوع القرض المرغوب الحصول عليه.

ثانيا: إيداع الملف على مستوى الوكالة: ملف طلب القرض المكون من الوثائق القانونية يجب أن يتم إيداعه على مستوى وكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- مقابل تسليم وصل إيداع، ويجب أن يحمل هذا الأخير تاريخ الإيداع و يوقع من طرف المكلف بالزبائن ويسجل على سجل طلبات القرض المخصص لهذا الشأن.

المطلب الثاني: معالجة ملف طلب القرض

بعد استلام الملف كاملا مقابل تسليم حق الايداع يقوم المكلف بالزبائن بتسليمه لمصلحة القروض هذه الأخيرة تباشري في دراسة الملف و بالخصوص ما يلي:

1- **التأكد من الوثائق المكونة للملف:** على المكلف بالقرض التأكد من مطابقة وشرعية الوثائق المقدمة وذلك

تفاديا لأية مشاكل، ومن أهم الوثائق التي يجب التأكد منها هي:

- **ميرارات الدخل:** فحص عناصر الدخل بروية وحذر.

- **شهادات الملكية المتوفرة:** طبيعة الشهادة (موثقة، شهادة إدارية، دفتر عقاري، ...)، تعريف المالك وطالب القرض والتأكد من أن العقار ليس ملكا لشخص آخر، أو لديه ملكية مشتركة.

- **رخصة البناء:** الاسم، طبيعة الأشغال التي سيتم إنجازها، مدة صلاحية الرخصة.

2- إعداد البطاقة التقنية: تعد البطاقة التقنية وتمضى من طرف المكلف بالقرض في نسخة واحدة، وتؤشر من طرف المسؤول بالقرض المكلف بمراقبة الملف، كما تقدم البطاقة التقنية لدراسة ملف طلب القرض إلى لجنة القرض للبحث فيها حسب عتبة القدرة على الالتزام.

أ- على مستوى الوكالة: يقوم المكلف بالقرض بإعداد البطاقة التقنية، ثم تقوم لجنة القرض بالوكالة بفحص البطاقة التقنية لتقدم الرأي و القرار المتعلق بالملف.

ب- على مستوى دائرة القروض للمديرية الجهوية: بعد معالجة ملف القرض من طرف لجنة القرض بالوكالة والموافقة عليه أو رفضه يتم إرساله إلى دائرة القروض للمديرية الجهوية، وذلك في تجاوز مبلغ القرض 3000000 دج .

ج- على مستوى المديرية المركزية: بعد معالجة ملف القرض من طرف المديرية المركزية بالموافقة أو الرفض يتم إرساله إلى المديرية الجهوية.

د- معاينة بطاقة الزبائن: تبقى هذه المراقبة ضرورية قبل تبليغ الزبون و تكوين الملف والتأكد من:

- إن كان طالب القرض قد استفاد من قبل على قرض لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.
- وأن طالب القرض ليس في وضعية زبون غير منتظم الدفع ويثبت ذلك بشهادة تسديد منتظم، لدى الوكالة التي استفاد منها من قرض سابق، وفي هذه الحالة تقوم الوكالة بإعداد طلب استشارة حسب نتائج الاستشارة مرقمة ومصنفة في مصنف هذا الغرض.

هـ- إعداد الملف وعقد القرض والضمان: بالتوازي مع تأسيس قرار المنح وقبل تحرير عقد القرض تقوم الوكالة بإرسال إشعار الموافقة أو الرفض للزبون تبلغه فيه شروط القبول أو الرفض والزبون أمامه مهلة 15 يوم لتأكيد قبوله بعد هذه المهلة الوكالة لن تكون ملزمة بتنفيذ التزاماتها، بعد موافقة الزبون وبعد التأكد من أن الشروط الموضوعية في قرار منح القرض قد تمت، يعد المسؤول عن القرض بالوكالة عقد القرض ويقدم لمدير الوكالة للتوقيع عليه مع الحرص على امضاء الزبون، وبمجرد توقيع وتاريخ العقود تباشر الوكالة في تنظيم الضمانات التي ستقدم.

و- عمولة الدراسة والتسيير: وتمثل مصاريف دراسة وتسيير القرض أنظر (الملحق 5) وهي محددة كما يلي:

جدول (03-09): تقسيمات عمولة التسيير والدراسة للقرض

مبلغ القرض	عمولة الدراسة
------------	---------------

الفصل الثالث فعالية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة قالمة في تمويل قطاع السكن

15000 دج	من 100000 إلى 8000000 دج
25000 دج	من 8000001 فما فوق

المصدر: من إعداد الطالبان بالإعتماد على معطيات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

ي- عمولة الالتزام: تمثل مصاريف تحويل الأموال وهي محددة بـ 01% وتطبق على مبلغ القرض غير المستعمل شهريين بعد إمضاء القرض.

- تحديد ثمن عمولة الالتزام

1- أثناء التنازل عن أول شريحة لا يتم تطبيق عمولة الالتزام إذا كان القرض قد استعمل جزئيا أو كليا في الشهرين بعد إمضاء العقد.

2- في حالة ما إذا استعمل القرض بعد الشهرين تحسب العمولة على أساس عدد الأيام بعد هذين الشهرين وتحسب العمولة كما يلي:

$$\text{العمولة} = \text{مبلغ القرض} \times 01\% \times \text{عدد الأيام} / 360$$

وفي حالة تعدد الدفعات فإن عدد الأيام أو الفترة التي تحسب على أساسها العمولة يتم حسابها كما يلي:

$$\text{العمولة} = \text{المبلغ غير المستعمل} \times 01\% \times \text{الفترة} / 360$$

$$\text{الفترة} = \text{تاريخ الدفعة الجديدة} - \text{تاريخ آخر الدفعة}$$

● تغير معدل الفائدة:

مراجعة معدل الفائدة المدرج في العقد الرهنى تتم آليا في حالة تغيرها من طرف البنك الجزائرية على الأموال المتبقية (القرض المتبقي) عدا الدفعات المتأخرة.

● تدفق القرض لا يتم إلا بعد الحيازة على الضمانات اللازمة:

1- تسجيل المعدل من طرف البنك أو الموثق و إشهاره لدى المحافظة العقارية.

الفصل الثالث السكن

فعالية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة قالمة في تمويل قطاع

2- إكتتاب التأمين.

ويتم تسليم القرض بالشكل التالي:

1- بالنسبة لقروض الحيازة (شراء سكن لدى الخواص، ...): يتم عن طريق عقد القرض.

- يتم تسليم الشيك للموثق والصادر بإسمه مع رسالة تكليف بالإجراءات اللازمة (إعداد عقد صرف المبلغ).
- تقوم الوكالة بالتأكد من أن الموثق قد هيأ جميع الوثائق اللازمة لأتمام العملية وتسجيل الرهن من الصنف الأول لفائدة البنك.
- مصاريف الموثق، رسوم التسجيل وأخرى يتحملها الزبون.

2- بالنسبة لقرض لبناء مسكن: يتم عن طريق عقد القرض.

- ✓ الدفعة الأولى: تتم حسب شهادة افتتاح الورشة يعدها مهندس أو مكتب دراسات معتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك-، والتقرير التقني أي الدراسة التقنية.
- ✓ الدفعة الثانية: عند يداية الأشغال الكبرى حسب التقرير التقني.
- ✓ الدفعة الثالثة: عند نهاية الأشغال الكبرى حسب التقرير التقني.

والجدول التالي يوضح ذلك:

جدول رقم (03-10): كيفية تقديم القروض للخواص

النسبة	مبلغ القرض
100%	من 100000 دج إلى 200000 دج
50% على شطرين	من 2000001 دج إلى 400000 دج
على 3 أقساط: - 40% الأولى. - 30% الثانية. - 30% الثالثة.	من 4000001 دج فما فوق

المصدر: من إعداد الطالبان بالاعتماد على معلومات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

المطلب الثالث: المحاور المحددة لقيمة القرض

تتمثل محددات قيمة القرض في أربع محاور تقريبا وهي:

أولاً: الفوائد: تتحدد فوائد القرض حسب معيار الادخار فبالنسبة لغير المدخر فمعدل الفائدة يقدر بـ 6.5% أما المدخر يستفيد من معدل فائدة أقل يقدر بـ 5.75% (معدلات قابلة للتغيير) بالإضافة إلى أن خاصية المدخر تحدد القيمة النظرية للقرض والتي تعادل 30 مرة مجموع الفوائد المتحصل عليها إلى غاية تاريخ طلب القرض.

مثال:

مجموع الفوائد	قيمة القرض النظرية
40000 دج	$40000 \times 30 = 1200000$ دج
45000 دج	$45000 \times 30 = 1350000$ دج

المصدر: من إعداد الطالبان بالاعتماد على CNEP- BANQUE

-أقدمية الدفتر (للسكن أو الشعبي)، أو حساب احتياط لأجل يجب أن تكون على الأقل سنة عند تاريخ طلب القرض.

- مجموع الفوائد إلى يوم طلب القرض يجب أن يكون يساوي على الأقل 1000 دج.

- فوائد (الزوج، الأب، الأم، الأبناء، الأخوات) تؤخذ بعين الاعتبار.

- فوائد الدفع لأجل المدرجة من طرف المؤسسة الموظفة بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تكون مقبولة أيضا.

يمكن الحصول على شهادة تنازل على حقوق الفوائد على مستوى الوكالة وهذا يكفي أن يقدم:

- كشف الفوائد أو تنازل من المؤسسة الموظفة.

- شهادة ميلاد عائلية تثبت الرابطة العائلية للمتنازل .

الفصل الثالث السكن

فعالية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة قالمة في تمويل قطاع

يمكن لغير الموفر الاستفادة من هذه الميزة الحاصل عليها الزوج أو الطفل القاصر.

ثانيا: الرواتب: تحدد قاعدة حساب قيمة قرض بإستثناء :

- العلاوات الاستثنائية.

- المداخيل المتأخرة.

- الساعات الإضافية.

- المستحقات المقطوعة من القروض الممنوحة وهذا في حالة حصوله على قرض من قبل.

لتحصل في الأخير على الراتب الشهري الصافي الذي يمكن للبنك الاعتماد عليه لتسديد مستحقات أو أقساط القرض.

المستحقات المقطوعة من الرواتب لتسديد قيمة القرض هي حسب الجدول التالي:

جدول رقم (03-11): نسبة المستحقات المقطوعة من الرواتب لتسديد القرض

الراتب الشهري الصافي	نسبة التسديد
أقل من مرتين الحد الأدنى للراتب	30 %
أكثر من 2 مرة وأقل من 4 مرات الحد الأدنى للأجر	40 %
أكثر من 4 مرات وأقل من 8 مرات الحد الأدنى للأجر	50 %
أكثر من 8 مرات الحد الأدنى للأجر	55 %

المصدر: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

الحد الأدنى للراتب يساوي حاليا 1800 دج.

وتجد الإشارة هنا إلى الطرق التي وضعها CNEP- BANQUE لوكالة قالمة وذلك من أجل رفع أو دعم قدرتهم

الاقتراضية والمتمثلة في صيغة الكفيل، وصيغة التدين المشترك.

➤ الكفيل: يمكن رفع القدرة المالية للمقترض بضم راتب أحد الأقارب الزوج، الزوجة، الأبناء، الأباء، الذين لديهم

راتب منتظم بحيث يمكنهم تقديم دعم كآلاتي:

- يدخل الزوج أو الزوجة في عملية الاقتراض بنسبة 30% من الراتب الصافي.
- يدخل أفراد آخرون في عملية الاقتراض بنسبة 15% من الراتب الصافي، دون أن تتعدى القيمة المحملة 60% من دخل المقترض.

يقوم الكفيل بمأ طلب الدعم التضامني (الملحق)، كما يقوم بمأ عقد يقدمه له الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة قالمة- يدل أيضا على دعمه للمقترض بمضيه ويصادق عليه دون أن ينسى المقترض دفع مستحقات التأمين على الوفاة في وكالة التأمين المتعاقدة مع CNEP-BANQUE حسب قيمة القرض الممنوح والتي تتجدد سنويا إلى غاية التسديد الكامل للقرض.

وفي حالة عدم استطاعة المقترض عن دفع المستحقات يتحمل عنه الكفيل بتسديدها.

وأهم الوثائق التي يجب أن ترفق ملف الكفيل هي: كشف الراتب، شهادة الميلاد، شهادة عائلية تثبت رابطة القرابة .

➤ **صيغة التدين المشترك:** وضعت هذه الصيغة من أجل رفع القدرة المالية للمقترض على التسديد، إذ أن التدين المشترك يسمح لأي شخص مادي الحصول على قرض عقاري من CNEP- BANQUE ودون تفرقة مع شخص مادي آخر أي و كأنه قرض واحد يمنح لشخصين، ويجب أن تقدم وثائق تثبت أن لذيها دخل دائم ومنتظم، كما يجب أن لا تتعدى مستحقات التسديد 60% من الدخل الشهري للمدين الذي لديه الدخل المرتفع.

أما بالنسبة لفوائد الموفر فإنها تؤخذ بعين الاعتبار إذا كان أحدهما يملك هذه الخاصية.

مثال: وللتوضيح أكثر نقدم مثال توضيحي تتم فيه مقارنة المستحقات وقيم القروض، وهذا حسب الصيغتين التدين المشترك وبدون تدين مشترك، وليكن لدينا شخصين أحدهما بدون تدين والآخر بتدين مشترك.

بتدين مشترك	بدون تدين مشترك
الراتب الرئيسي: 300000 دج	الراتب: 30000 دج
راتب المدين الآخر: 22000 دج	قدرة التسديد: 30%

الفصل الثالث فعالية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة قالمة في تمويل قطاع السكن

التسديد الشهري: 9000 دج	القدرة على التسديد: 40% من الراتبين
المدة: 30 سنة	التسديد الشهري: 20800 دج
الفائدة: 6.5%	المدة: 30 سنة
قيمة القرض: 1284000	قيمة القرض: 2808000 دج
	الفائدة: 6.5%

من خلال هذا المثال التوضيحي نستطيع أن نلمس أهمية التدين المشترك بالنسبة للمقترض وهذا راجع لحصوله على المبلغ المطلوب.

ثالثا: السن:

✓ أقصى مدة لتسديد القرض 40 سنة قابلة للتقليص حسب رغبة المقترض.

✓ السن الأقصى للمقترض هو 75 سنة.

رابعا: قيمة العقار: تصل قيمة القرض إلى 90% من قيمة العقار والمحددة في تقرير معاينة الملكية والمحرة من طرف مكتب دراسات معتمدة كما تصل هذه النسبة إلى 100 في حالة ما إذا كان المقترض شاب (السن الأقصى 40 سنة).

يعتبر الملك العقاري للمقترض بمثابة الضمان الذي سيكون موضع الرهن من الدرجة الأولى شرعي أو بإتفاق لصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة قالمة - طلية مدة القرض.

المطلب الرابع: دراسة حالة - بناء سكن ذاتي -

لدى إطلاعنا على بعض الملفات الخاصة بالقروض العقارية من طرف CNEP- BANQUE محل تريضنا قررنا دراسة القرض المتعلق ببناء سكن ذاتي، وذلك نظرا لما فيه من إلمام بجوانب موضوع دراستنا وبالفعل قمنا بدراسة ملف السيد X الذي يريد بناء منزل، وكان ملفه يحتوي على الوثائق الضرورية واللازمة لهذا النوع من القروض والمتمثلة في:

أولا: الوثائق اللازمة للقروض لبناء سكن ذاتي

الفصل الثالث السكن

- استمارة طلب القرض مقدمة من طرف CNEP- BANQUE.
 - نسخة ملكية الأرض مسجلة ومشهرة لدى المحافظة العقارية.
 - رخصة البناء يجب أن لا تزيد عن 3 سنوات من مدة استخراجها.
 - شهادة سلبية الرهن.
 - تقرير تقديري من طرف خبير معتمد مع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لقيمة البناء والأرض المشيدة عليها المسكن.
 - شهادة العمل (أجير).
 - شهادة الدخل السنوي.
 - شهادة الميلاد.
 - نسخة طبق الأصل لبطاقة التعريف.
 - شهادة عائلية.
 - رقم الضمان الاجتماعي.
 - الكشف الكمي والتقديري للبنية معد من طرف مكتب دراسات معتمد.
 - شهادة الإقامة.
 - شيك لحساب بريدي أو بنكي مشطوب.
 - تصريح الاقتطاع من الحساب (مقدم من طرف CNEP- BANQUE) لقيمة القسط.
- ثانيا: المعلومات الأولية حول الزبون: هي مجموعة من المعلومات حول الزبون التي تتمثل فيما يلي:

الاسم: X

اللقب B

تاريخ ومكان الازدياد: 1958/10/14 السن: 55 سنة

الحالة العائلية: متزوج

عدد الأولاد: X

المهنة: موظف

الدخل: 53226 دج.

نوع القرض: بناء سكن.

مبلغ القرض: 2486000 دج.

ثالثا: المعلومات الأولية حول الملكية: هي مجموعة من المعلومات حول الملكية يطلبها البنك من العميل وهذا لتقدير قيمة القرض ومكان الرهن وهو متمثلة في بناء منزل وهو كما يلي:

الموقع: Y

بداية البناء: 2013 م.

نوع المنزل: طابق أرضي +1.

مساحة الأرض: 120 م².

المساحة المبنية: 105 م².

المساحة غير المبنية: 15 م².

المساحة المخصصة للسكن: 180 م².

الفصل الثالث فعالية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة قالمة في تمويل قطاع السكن

ولمعرفة نسبة تقدم أشغال الزبون وقيمة الأرض يعتمد البنك على تقرير الخبرة المقدمة من طرف الخبير المعتمد مع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ويمكن تبيان ذلك من خلال الجدول التالي:

جدول رقم (03-11): يبين بطاقة فنية لأشغال البناء الخاصة بالزبون

المجموع		تعبيد	الأشغال الثانوية							الأشغال الكبرى		
			تعبيد	الدهن	الكهرباء	النجارة	ترصيص	تلبيس	مساكة	البناء	إشراف على البناء	الهياكل القاعدية
100%	13%	7%	6%	4%	6%	15%	2%	10%	27%	6%	4%	
24	8%	0	0	0	0	0	0	1%	5%	6%	4%	

المصدر: من إعداد الطالبان بالاعتماد على معلومات CNEP- BANQUE

القيمة السوقية للأرض: 1800000 دج.

قيمة المنزل: 120م²×15000

إجمالي السكن: يمثل قيمة الأشغال المنجزة والمتبقية حيث تمثل: 993600 و 3146400.

القيمة الاجمالية الفعلية: 3146400+993600+1800000 = 5940000 دج

الأشغال: تلبيس الأرض والاحاطة، المساكة، النجارة، الزجاج، الدهن، الكهرباء للطابق تحت الأرض والأرضي.

وبعد التأكد من صحة المعلومات والتأكد من صحة الوثائق الادارية حيث أتت هذه الاخيرة مستوفية لجميع الشروط وعلى إثر ذلك شرع المكلف بإعداد البطاقة التقنية وتقديم الملف للجنة القروض لمنح الموافقة النهائية للزبون (إعداد البطاقة يكون عن طريق النظام المعلوماتي -Logiciel-) وذلك على النحو التالي:

- معلومات أولية حول الزبون، وقد سبق ذكرها في استمارة طلب القرض وبالتوازي هناك جانب خاص بالمعلومات المتعلقة بالكفيل، إلا أننا في حالتنا هذه الزبون لم يدعم دخله لا بكفيل ولا بإستعمال تدين مشترك.

رابعا: حساب قدرة المقترض على تسديد الدفعات: يتم حساب قدرة المقترض على التسديد وفق نظام معلوماتي وذلك بالشكل التالي:

الفصل الثالث السكن

فعالية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة قالمة في تمويل قطاع

القدرة على التسديد = $53226.23 \times 40\%$

= 21290.49 دج

ثم هناك قسم يضم معلومات خاصة بالزبون الموفر، حتى يتم معرفة نسبة الفائدة التي سيتم تطبيقها نظرا لاختلافها بالنسبة للموفر وغير الموفر، إلا أن هذا الزبون غير موفر.

ليأتي فيما بعد الجزء الخاص بحساب الدفعات، التي ستمنح وفق سلم خاص، وذلك كما يلي:

0% ← 50% ← تمنح الدفعة الأولى بنسبة 50% من قيمة القرض.

50% ← 100% ← تمنح الدفعة الثانية بنسبة 50% من قيمة القرض.

وبما أن المقترض قد تقدم في أشغاله وفق تقرير الخبير المعتمد بنسبة 33% حسب شهادة تقدم الأشغال، حيث تمثل قيمة الدفعة الواحدة 1243000 دج.

ويدفع على هذا المبلغ المقترض فائدة بسيطة تقدر بـ:

$I = C \times T \times N / 36000$ حيث:

I: الفائدة البسيطة، C: الدفعة، T: معدل الفائدة، N: المدة

$I = 36000 / 1243000 \times 6.5 \times 30$

= 6732.91 دج.

وذلك إلى غاية استلامه الدفعة الثانية والأخيرة التي ستمنح له بعد تقدمه في الأشغال الكبرى بأكثر من 50%.

وهنا تصبح الفائدة البسيطة تحسب على كامل القرض وتقدر بـ:

$I = 36000 / 30 \times 6.5 \times 2486000 = 13465.83$ دج.

ويأتي بعد هذا الجزء معلومات حول الملكية وقد سبق الإشارة إليها.

الفصل الثالث السكن

فعالية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة قالة في تمويل قطاع

وفي الأخير يمكن معرفة قسط الإتهلاك من خلال ما يلي:

قيمة القرض: قدرت بـ 2486000 دج

مدة القرض: مدة القرض = السن الأقصى — عمر المقترض

$$55 - 75 =$$

$$20 = \text{سنة}$$

فترة التأجيل: يقوم المكلف بالقرض بتخيير الزبون بعد أن يأخذ كامل مبلغ القرض بين الشروع في دفع الأقساط الشهرية والمتمثلة في: قسط إتهلاك القرض + الفائدة، وإما أن يستمر في دفع فوائد التأجيل فقط، وذلك خلال 36 شهر والتي تسمى في اللغة المصرفية بفترة التأجيل.

معدل الفائدة: يقدر معدل الفائدة بـ 6.5% لأن الزبون غير موفر.

قسط الشهر: قدر القسط الشهري بـ 21283.24 وذلك حسب العلاقة الموالية:

$$[r(1+r)^{n-d}]$$

$$M = P \frac{r}{1+r}$$

$$[(1+r)^{n-d} - 1]$$

حيث: P: رصيد مبلغ القرض العقاري في بداية الشهر،

n: عدد الأشهر.

r: سعر الفائدة الشهري (1/12).

M: الأقساط الشهرية.

d: فترة التأجيل إن وجدت.

التأمين: مبلغ التأمين الشهري الذي دفعه الزبون هو 1118.70 دج وذلك وفق سلم تطبقه شركة التأمين

خلاصة

من خلال الدراسة التطبيقية التي قدمت في هذا الفصل لحالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة قالمة حول القروض العقارية نستنتج مدى مساهمة هذا الأخير في توفير السكنات بجميع أشكالها منذ نشأتها إلى غاية 2014م، مع تحسين هذا المنتج يوما بعد آخر من حيث الشروط والخصائص إلى غير ذلك.

وبذلك يكون الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة قالمة- أول وأكبر المساهمين في تخفيف أزمة السكن في ولاية قالمة، فدخول بنوك أخرى في مجال تمويل قطاع السكن يعتبر مؤشر جيد على إمكانية تحسين شروط منح التمويل لقطاع السكن .

وقد تعرفنا في هذا الجانب التطبيقي لمختلف المراحل التي يمر بها دراسة طلب قرض عقاري من أجل تحديد الرفض أو القبول بشأنه، ثم رأينا بعد ذلك كيف تتم دراسة ملف المقترض الذي قبل طلبه وذلك تفاديا لأية مخاطر مستقبلية قد تحول دون استرداد البنك للقرض الممنوح.

بالإضافة إلى أننا استطعنا أن نتعرف من خلال هذه الدراسة على أهم المحاور المحددة للقرض العقاري ومختلف الشروط المرافقة لذلك، وأيضا كيفية تحديد معدل الفائدة من المدخر إلى غير المدخر ولكن ما يلاحظ من خلال ملف الزبون ودراسته على مستوى الوكالة تبين أن هذا القرض منخفض المخاطر وهذا للإجراءات التي تتخذها الوكالة في منح هذا الأخير.

الخاتمة

تعتبر سياسة السكن المتبعة في الجزائر والتي كانت تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة بمثابة السبب الرئيسي لتفاقم أزمة السكن التي تزداد يوما بعد يوم، نتيجة لارتفاع معدلات النمو السكاني وسوء توزيع المساكن الاجتماعية زيادة إلى ذلك قلة الموارد والإمكانيات المالية، علما بأن الاستثمار في مجال السكن يحتاج إلى موارد قصيرة ومتوسطة وطويلة الأجل، إذ لا يمكن الحصول عليها إلا في نظام مالي متطور ويعتمد على مساهمة فعالة للبنوك التجارية الجزائرية العمومية والخاصة في هذا المجال، وذلك لتمكين العائلات والأفراد من الحصول على سكن لائق، مما ساعد أيضا على نزع عبئ كبير على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي عمل على تمويل السكنات بمفرده.

من خلال ما درسناه يتضح لنا أن قطاع السكن مرتبط بعدة قطاعات أخرى عمومية أو خاصة، فهو يحتل مكانة معتبرة ضمن إستراتيجية التنمية الاجتماعية والاقتصادية، إذ أصبح الشغل الشاغل للسلطة العمومية التي تحاول تقليص نسبة العجز المتزايد، بوضعها برامج إستراتيجية مثل: البيع بالإيجار و طلب القروض... الخ، كذا الأخذ بعين الاعتبار سياسة التمويل التي اتبعتها الدولة سواء كان ذلك يتعلق بالسكن الاجتماعي أو السكن الترقوي، فضلا عن ذلك عدم وجود نظام مالي قوي خاصة وأن نظام التمويل في الجزائر يتميز عن غيره من الدول المتقدمة بالبساطة هذا ما جعل الدولة تسعى في تطويره في إطار إنعاش الحظيرة السكنية .

وعلى مستوى المؤسسات والهيئات المالية التي من شأنها جعل قطاع السكن أكثر نجاعة وتكيف مع متطلبات اقتصاد السوق، فهو ينص على المشروع الفعلي لبورصة القيم و رضوخ المؤسسات المالية والبنكية للقواعد التجارية وواجب تحقيق الأهداف والشروع فيها داخل نظام تمويل السكن هذا على أساس تنوع موارده.

وبما أن التمويل عنصر حساس فهو لا يؤثر فقط في الطلب بل يتحكم أيضا في درجة عرض السكنات ، وإن اعتماد الدولة سياسة تشجيع مساهمة البنوك في تمويل العقار ساعد على نزع عبئ كبير على الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، الذي عمل على تمويل السكنات بمفرده ، وبإعطاء البنوك الحرية في منح القروض العقارية كان لها اثر إيجابي خاصة لذوي الدخل المتوسط حيث أصبح لهم إمكانية الحصول على سكن لائق و ذلك باقتطاع نسبة معينة من دخله الفردي مقدر ب 30 % في معظم البنوك ، مع ظهور مخاطر في منح القروض العقارية أنشأت شركات ضمان القروض كشركة ضمان القروض العقارية (S.G.C) و شركة إعادة التمويل بالرهن (SRH) كما

سعت و اجتهدت البنوك في تسيير هذه المخاطر كتطبيق تقنية تحويل الرهن إلى سندات وغيرها من الحلول مما يساعدها على الاستمرار في منح القروض للأفراد.

حاولنا من خلال هذه الدراسة سواء من الناحية النظرية أو التطبيقية أن نتناول موضع البنوك وفعالية تمويلها التي تلعب دورا أساسيا في تمويل الاقتصاد برؤوس الأموال الضرورية لتحقيق التنمية والتطور في مختلف المجالات، خصوصا فيما يتعلق بتمويل قطاع السكن والذي يحتل مكانة معتبرة ضمن إستراتيجية التنمية الاجتماعية والاقتصادية بالتالي يؤدي إلى الاستقرار في شتى المجالات هذا ما جعل السلطات العمومية تولي اهتمام كبير لهذا القطاع بهدف تقليص نسبة العجز المتزايد في القطاع منذ الاستقلال إلى غاية يومنا هذا وبعد الدراسة ومعالجة عناصر البحث ومحاولة الإحاطة بمختلف جوانبه يمكننا عرض نتائج اختبار فرضيات البحث على النحو التالي:

نتائج اختبار الفرضيات:

فيما يخص الفرضية الأولى "قد يكون القضاء على مشاكل التمويل من أهم السبل الكفيلة بإنجاح البرامج السكنية". فرضية صحيحة، إذ يلعب عامل التمويل فعلا دورا حيويا في إنجاح برامج ومشاريع بناء السكن بمختلف صيغته.

فيما يخص الفرضية الثانية "يمكن للبنوك أن تلعب دورا مهما في تمويل البرامج السكنية وفقا للقواعد التجارية المعمول بها". فرضية صحيحة، إذ أن إدماج البنوك في مجال تمويل السكن لن يكتب له النجاح إلا إذا كان على أساس قواعد تجارية اقتصادية تراعي مبدأ الربحية المالية باعتبار البنوك مؤسسات اقتصادية تسعى لتحقيق ذلك.

فيما يخص الفرضية الثالثة "يندرج دور البنوك في تمويل قطاع السكن في الجزائر في إطار توفير مصادر تمويل للفئات المتوسطة الدخل والحد من الدعم المتواصل من طرف خزينة الدولة والذي لم تعد قادرة على التكفل به نظرا لحجم الطلب المتزايد". فرضية صحيحة، حيث أن تلبية احتياجات الطلب المتزايد على السكن في الجزائر نظرا للعديد من الأسباب على غرار النمو الديمغرافي وتطور شروط الحياة كالنزوح نحو المدن، لا يمكن لخزينة الدولة أن تتحمله وفقا للظروف الراهنة وهو ما يستدعي إدماج مختلف الأطراف والهيآت وبالأخص للبنوك .

فيما يخص الفرضية الرابعة "القروض السكنية التي يمنحها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مختلفة الصيغ وبأساليب دعم مشجعة يمكن أن تكون ذات فعالية في جلب الزبائن وبالتالي تغطية نسبة كبيرة من حاجات الأفراد المتزايدة". فرضية صحيحة، حيث أن الصندوق لديه خبرة كبيرة في مجال تمويل قطاع السكن، خاصة مع الأساليب المرافقة المستحدثة من طرف الدولة كتخفيض أسعار الفائدة التي تتحملها الخزينة، وتوفير العديد من الصيغ التي تتوافق مع حاجات ورغبات مختلف فئات المجتمع.

نتائج عامة: ومن هنا يمكن استخلاص بعض النتائج منها:

- يرتبط قطاع السكن ارتباطا قويا بقطاع النظام المالي.
- تتميز السوق الجزائرية بغياب سوق مالية تتميز بالمنافسة، مما يجعل الاعتماد على البنوك العمومية مطلبا ملحا، وهو ما جعل السلطات تدعم ارتفاع أسعار الفائدة التي تفرضها البنوك من خلال تحمل الفارق من طرف خزينة الدولة.
- تتميز السياسة السكنية في الجزائر بالاعتماد على موارد الدولة ممثلة في خزينة الدولة مع المشاركة الضئيلة للقطاع الخاص فيما يتعلق بإنجاز المساكن.
- الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط له دور فعال في تمويل السكن خاصة بعد تحوله إلى بنك عقار في الجزائر مما حوله إلى كسب الزبائن من خلال القروض التي يمنحها بمعدلات فائدة تتناسب مع ادخارات المواطنين.
- يمكن الاعتماد على البنوك التجارية العمومية والخاصة في تمويل قطاع السكن في الجزائر، ويكون ذلك من خلال فتح المجال أمام جميع البنوك العاملة في السوق الجزائرية وليس فقط الاعتماد على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وذلك من أجل خلق منافسة حقيقية في هذا المجال مما سيؤدي حتما إلى القضاء على مشكلة تمويل قطاع السكن في الجزائر.

التوصيات:

- 1- ينبغي تطوير إدارة القطاع و رفع كفاءته الإنتاجية و إزالة الصعوبات و القيود الإدارية و الفنية التي تعوق الانطلاقة حتى يتحمل المسؤولية اتجاه مشكلة السكن و محاربة الآفات الاجتماعية و الفساد الذي يسببه قصور هذا القطاع عن أداء الدور المطلوب.
- 2- دعم شركات المقاولات العامة و تحريرها من القيود و اللوائح التي تعوق انطلاقتها للتصدي لمشكلة السكن .

3- تطوير وتشجيع القطاع الخاص في المساهمة في تنمية القطاع وذلك بتقديمه للتسهيلات الممكنة في العمليات الاستثمارية المتمثلة في الطرق و السياسات و وسائل التمويل المختلفة من شأنه أن يوفر جزء كبير من الاحتياجات السكنية.

آفاق البحث:

- إن دراستنا لموضوع فعالية التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر لا تعدو في الحقيقة إلا محاولة متواضعة، للبحث عن تطورات قطاع السكن في الجزائر، من خلال توظيف و استخدام المعلومات و المعطيات المتوفرة، لذلك فإن الدراسة لا يمكن أن تلم بكل زوايا الموضوع الواسعة النطاق، لهذا فقد حاولنا الإجابة عن بعض الإشكاليات أو التساؤلات بما هو متوفر من معطيات، تاركين آفاق البحث مفتوحة لبحوث أخرى في المستقبل. و نقترح كآفاق لمذكرتنا المواضيع التالية :

- 1- نظام تمويل السكن في الجزائر.
- 2- السياسة السكنية في الجزائر - دراسة مقارنة مع بعض دول العالم الثالث - .
- 3- عقود الشراكة الأجنبية مع الجزائر وانعكاساتها على قطاع السكن.
- 4- آفاق قطاع السكن في ظل الانضمام إلى المنظمة العالمية للتجارة.
- 5- دور البنوك في منح قروض الترقية العقارية.

قائمة المراجع

أولاً: الكتب باللغة العربية

- 1- إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، "اقتصادية الإسكان"، مطبعة الرسالة، بدون طبعة، الكويت، 1974م.
- 2- إسماعيل احمد الشاوي، عبد النعيم مبارك، "اقتصاديات النقود والبنوك والأسواق المالية"، دار الجامعة للنشر، الإسكندرية، بدون طبعة، مصر، 2001م.
- 3- ثروت عبد الحميد، "اتفاق التمويل العقاري"، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، بدون طبعة، مصر، 2002م.
- 4- حمزة محمود الزبيدي، "إدارة المصارف: إستراتيجية الودائع وتقديم الائتمان"، مؤسسة الوراق للنشر، عمان، بدون طبعة، الأردن، 2000م.
- 5- سمير الخطيب، "قياس وإدارة المخاطر بالبنوك"، منشأة المعارف، بدون طبعة، الإسكندرية، 2005م.
- 6- السيد عبد العاطي السيد، "علم الاجتماع الحضري"، الجزء الثاني، الدار الجامعية للطبع والنشر والتوزيع، بدون طبعة، الاسكندرية، 2000م.
- 7- شاعر القزويني، "محاضرات في اقتصاد البنوك"، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية بن عكنون، الطبعة الثانية، الجزائر، بدون سنة نشر.
- 8- الطاهر لطرش، "تقنيات البنوك"، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر، 2003م.
- 9- عبد الغفار حنفي، عبد السلام أبو قحف، "ادارة المصارف وتطبيقاتها"، دار المعرفة الجامعية الإسكندرية، بدون طبعة، القاهرة، 2000م.
- 10- عبد القادر بلطاس، "الاقتصاد المالي والمصرفي: السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن"، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون طبعة، الجزائر، 2001م.
- 11- عبد المطلب عبد الحميد، "المصارف الشاملة وإدارتها"، الدار الجامعية الإسكندرية، بدون طبعة، القاهرة، 2000م.
- 12- عبد المعطي عبد الحميد، "المصارف الشاملة عملياتها وإدارتها"، الدار الجامعية الإسكندرية، بدون طبعة، مصر، 2000م.

قائمة المراجع

- 13- عبد المعظم رضا، رشيد محفوظ، "إدارة الائتمان"، دار وائل للنشر، بدون طبعة، الأردن، 1999م.
- 14- علي بن هادية، بلحسن البليش، "القاموس الجديد للطلاب"، المؤسسة الوطنية للكتاب 3 شارع زيغود يوسف، بدون طبعة، الجزائر، 1991م.
- 15- علي محمد شلهوب، "شؤون النقود وأعمال البنوك"، شعاع النشر والعلوم، الطبعة الأولى، سوريا، 2007م.
- 16- محمد رشيد شبيحي، "الوجيز في الاقتصاد النقدي والمصرفي والبورصات"، دار الجامعة الحديثة، بدون طبعة، مصر، 1998م.
- 17- محمد سويلم، "إدارة المصارف التقليدية والمصارف الإسلامية الحديثة"، دار الطباعة الحديثة، بدون طبعة، القاهرة، بدون سنة نشر.
- 18- محمد عبد العزيز عجيمة، وآخرون، "التنمية الاقتصادية دراسات نظرية وتطبيقية"، الدار القومية للنشر والطباعة، بدون طبعة، مصر، بدون سنة نشر.
- 19- محمد فتحي البدوي، "إدارة البنوك"، المكتبة الأكاديمية القاهرة، بدون طبعة، القاهرة، 2012م.
- 20- محمد كمال خليل الحمزاوي، "اقتصاديات الائتمان المصرفي"، منشأة المعارف، الطبعة الثانية، مصر، 2000م.
- 21- محمد محمود المكاوي، "أسس التمويل المصرفي بين المخاطرة والسيطرة"، المكتبة العصرية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، مصر، 2009م.
- 22- منير إبراهيم هندي، "إدارة البنوك التجارية"، مدخل لاتخاذ القرارات"، المكتب العربي الحديث، الطبعة الثالثة، الإسكندرية، 1996م.
- 23- منير صالح هندي، "إدارة الأسواق المالية"، المكتب العربي الحديث، بدون طبعة، الإسكندرية، 1992م.
- 24- نور الدين مناصري، "سياسة السكن في الجزائر"، دار الهدى، بدون طبعة، الجزائر، بدون سنة نشر.
- 25- هشام محمد القاضي، "التمويل العقاري: دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة"، دار الفكر الجامعي، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2011م.

ثانيا: رسائل وأطروحات علمية

قائمة المراجع

- 26- ابتسام حاوشين، "السياسة السكنية في الجزائر الواقع والآفاق"، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية علوم التسيير، جامعة الجزائر، 2003م.
- 27- ابتسام طوبال، "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة قسنطينة، 2005/2004م.
- 28- أحمد خيرات، "الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر"، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2009م.
- 29- ايمان عمر محمد عسكر، "تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلة الاسكان"، رسالة مقدمة كجزء من متطلبات الحصول على درجة الماجستير، تخصص هندسة معمارية، جامعة القاهرة، 2005م.
- 30- جمال جميل، "نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر"، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراة في التسيير، ضعبة تسيير مؤسسات، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010-2011م.
- 31- سمية فرحاتي، نور الهدى حجاجي، "تقييم سياسة التمويل في الجزائر"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في علوم التسيير، جامعة 08 ماي 1945، قلمة، 2013م.
- 32- سمية مدني، "آلية تسيير القروض العقارية في البنوك الجزائرية"، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، نقود ومؤسسات مالية، جامعة قلمة، 2011/2012م.
- 33- شعيب بورغداد، "إدارة مخاطر القروض العقارية في البنوك التجارية الجزائرية"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص بنوك، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2009/2010م.
- 34- الصديق بن يحيى، حسام الدين عثمانى، "دراسة وتقييم فعالية نظام الرقابة الداخلية في البنوك-دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-وكالة قلمة"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، تخصص ادارة مالية، جامعة 08 ماي 1945 قلمة، 2013/2014م.
- 35- صلاح الدين عمراوي، "السياسة السكانية في الجزائر"، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية والإسلامية، قسم علم الاجتماع والديمقراطية، جامعة باتنة، 2009م.
- 36- عرعار الياقوت، "التمويل العقاري"، مذكرة مقدمة من أجل نيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2009م.

قائمة المراجع

- 37- عيسى بوراوي، " دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل السكن في الجزائر:، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد التنمية، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2014/2013م.
- 38- محمد بن يحيى، " واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله"، رسالة دكتورا في العلوم الاقتصادية، جامعة تلمسان، 2011-2012م.
- 39- مختار حديد، " العقار من الندرة أسلوب التخطيط"، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2002م.
- 40- مروى رحال، " آليات تمويل القروض العقارية في البنوك الجزائرية"، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص مالية المؤسسات، جامعة قلمة، 2013/2012م.
- 41- ميلود بن مسعود، " معايير التمويل والاستثمار في البنوك الإسلامية"، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة باتنة، الجزائر، 2008.
- 42- ياسين فوشان، " القرض العقاري للأفراد"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، جامعة البليدة، 2004/2003م.
- ثالثا: الملتقيات والمجلات العلمية
- 43- تركي لحسن، مخلوفي عبد السلام، " معوقات تطوير النظام البنكي في الجزائر"، الملتقى الوطني حول: "المنظومة البنكية في ظل التحولات القانونية والاقتصادية"، بشار، 24-25 أبريل 2006م، مداخلة غير مرقمة.
- 44- عقيل عبد الله عبد الجليل، سهى مصطفى حامد، "الاستثمار في القطاع السكني وتمويله"، مجلة المخطط والتنمية، العراق، العدد 24، سنة 2011م.
- رابعا: جرائد وقوانين
- 45- الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 25، 15 ذو القعدة 1422هـ.
- 46- الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 25، 05 صفر 1411هـ.
- 47- الدليل لاقتناء قرض عقاري من البنك، مؤسسة اعادة التمويل الرهنى، 2011م.

قائمة المراجع

48- المادة الأولى من قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم 148 لسنة 2001، جريدة رسمية، 24 يوليو 2001، مصر .

خامسا: منشورات

49- منشورات صادرة عن وزارة السكن والعمران سنة 2002، خاصة بالصندوق الوطني للسكن.

سادسا: مواقع إلكترونية

WWW.MHU-GOV.DZ -50

<http://wwwbn.mhuv.gov.dz/fichier> 51

الملخص

تعتبر سياسة السكن المتبعة في الجزائر والتي كانت تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة بمثابة السبب الرئيسي لتفاقم أزمة السكن التي تزداد يوما بعد يوم، في المقابل هناك توجه عالمي اليوم من خلال اللجوء إلى إدخال القواعد التجارية في تمويل قطاع السكن، خاصة فيما يتعلق بالفئات المتوسطة الدخل.

من هنا فان البنوك كإحدى المؤسسات التي تمتلك الموارد المالية القابلة للتوظيف في مختلف المشاريع يمكنها ان تكون الوجهة الصحيحة التي يمكن الاعتماد عليها في إيجاد الحلول اللازمة للقضاء على مشكل السكن في الجزائر وخاصة فيما يتعلق بجانب التمويل.

سنحاول من خلال هذه الدراسة الاطلاع على المشاكل الحقيقية التي تحول دون القضاء على مشكلة السكن في الجزائر، ما هو الدور المنوط بالبنوك، ما هو واقع تجربة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك، وما هي آفاق إدماج البنوك التجارية العمومية والخاصة في تمويل قطاع السكن في الجزائر.

الكلمات المفتاحية

التمويل البنكي، القروض العقارية، قطاع السكن، الفعالية

Summary

The Housing policy followed in Algeria, which was adopted in its entirety on the primary role of the state as the main reason for the worsening housing crisis that is increasing day after day, in contrast, there is a global trend today by resorting to the introduction of trade rules in the financing of the housing sector, especially with regard to medium-sized groups income.

From here, the banks as one of the institutions that possess viable for employment in various projects of financial resources that can be the correct destination that can be relied upon to find the necessary solutions to eliminate the problem of housing in may and especially with regard to the side of funding.

We will try out during this study see the real problems that prevent the elimination of the housing problem in Algeria, what is entrusted to the banks role, what is the reality of the National Endowment for the provision of the Reserve Bank of experience, and what are the prospects for the integration of public and private commercial banks in the financing of the housing sector in Algeria.

Key Words

Bank Financing, Mortgages, Housing Sector, Effectiveness