



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف ميلة

معهد العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير

قسم: العلوم الاقتصادية و التجارية

ميدان: علوم اقتصادية والتسيير وعلوم تجارية

المرجع : / 2015

الشعبة: علوم اقتصادية

التخصص: بنوك

مذكرة بعنوان:

دور القرض العقاري في تحجيم أزمة السكن
دراسة حالة - الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - CNEP

مذكرة مكملة لنيل شهادة الليسانس في العلوم الاقتصادية (ل.م.د)

تخصص: " بنوك "

إعداد الطلبة:

إشراف الأستاذة

- محمد الصالح قشني

- سلاف ديببي

- مريم بوودن

السنة الجامعية: 2014 / 2015



دعاء

قال الله تعالى بعد بسم الله الرحمن الرحيم
" اقرأ باسم ربك الذي خلق (1) خلق الإنسان من
علق (2) اقرأ وربك الأكرم (3) الذي علم بالقلم
(4) علم الإنسان ما لم يعلم (5) "
" صدق الله العظيم "

" يا رب : إذا أعطيتني مالاً لا تأخذ سعادتني .. وإذا
أعطيتني قوة لا تأخذ عقلي .. وإذا أعطيتني
نجاحاً لا تأخذ تواضعي .. وإذا أعطيتني تواضعاً لا
تأخذ اعتزازي بكرامتي "

" يا رب : لا تدعني أصاب بالفرور إذا نجحت .. و لا
أصاب باليأس إذا فشلت بل ذكرني دائماً بأن الفشل
هو التجارب التي تسبق النجاح "

شكر وعرفان

حمدتك باللسان والجنان... وحمدك عزة النعم الحسان.

الحمد لله القائل في كتابه: "واشكروا لي"...

فلك اللهم الشكر على إتمام هذا البحث الذي كان بتوفيق منك

والحمد لله وبعد:

ومعاني الشكر في خلدي، لم أجد لفظا يترجمها بنعم، أتقدم بوافر الشكر
وعظيم التقدير إلى الأستاذ المشرف "قشي محمد الصالح" الذي كان نعم
الموجه والقُدوة من خلال ملاحظاته القيمة التي شكلت مفتاحا لكل ما استغلت
في رحلة البحث.

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى كل الأساتذة بقسم العلوم الاقتصادية، والتي كل
من كانت له يد في إنجاز هذا البحث.

وكل الشكر والتقدير إلى الأحبة والأصدقاء وإليهم أهدي ثمرة جهدي هذا.

إهداء

إلى من لا يمكن للكلمات أن توفي حقهم، ولا الأرقام تحصى فضائلهم، إلى من قال فيهم سبحانه
وتعالى: "وبالوالدين إحسانا"

إلى التي شهدت على يديها أول تسبيحة في الوجود، ولازلت أرتل تحت قدميها حروف الكون
الأول، إلى التي كانت لي في عطائها ذخرًا، إلى التي ملأتني بفيض حنانها ولطفها، "إليك أمي"
أطال الله في عمرك.

إلى الذي كد واجتهد في عتيق الليل، ووقدة النهار، والوقار، إلى من أحمل اسمه بكل افتخار
"إليك أبي" أطال الله في عمرك.

إلى أختي هالة وزوجها كمال رزقهم الله ذرية طالحة

إلى من لهم أكبر، وعليهم أعتد، إلى من بهم أكسب قوة، إلى الذين كانوا لي نعم الإخوة: "صلاح
الدين، حسام، أحمد، محمد" وفقهم الله وأناز دريهم.

إلى الشمعة التي أنارت ظلمة حياتي، إلى أختي الصغيرة الغالية علي: "نسبية"

إلى من ينفق القلب عند ذكرهم، فكيف عند رؤيتهم إلى: لمياء - سعيذة - وسام - رزيقة

لذين أفتقدهم وأتمنى أن لا يفترقونني.

إلى الوجه المفعم بالبراءة، ولحميتك أزهرت أيامي، وتفتحت بها براعم الغد، إليك "سمية"

إلى شريكتي في العمل ورقيقة مشواري الدراسي مريم وإلى كل طالب العلم

إليكم أهذي عمل أتقدم بالشكر الجزل إلى من أعاد ضبط وتعديل المذكرة

من الناحية الشكلية "محمد رقيب بورافة وإبراهيم بونخيس" المتواضع.

إلى كل من ذكرهم قلبي، ونسيهم قلبي

سراف

إهداء

بسم الله وكفني و كيفه يخلو الكلام من غير ذكر الحبيب المصطفى سيدنا محمد رسول الله صلى الله عليه وسلم الحمد لله الذي وهبني الحياة وفتح لي الأبواب وشرح لي صدري و أنار عقلي ودرربي إلى

أعز إنسانة الذي قبل فيها أروع الكلام و أصدق الشعر في كل زمان وأعلى هدية في

الوجود إلى التي فتحت عينائي على ابتسامتها وتربيت بين ذراعيها أمي الغالية والعزيزة حفظها الله لنا وأدام عليها نعمة الصحة .

إلى أبي الغالي رحمة الله عليه وأسكنه فسيح جنانه .

إلى من حبهم يجري في عروقي و يلهج بذكرهم فؤادي إخواتي محمد وعمار و أختي الصغرى

رميسة .

إلى رفيق دربي و زوجي الغالي ربيع و عائلته الكريمة .

إلى شريكتي في العمل ورفيقة مشواري الدراسي سلاف و إلى كل طالبين العلم .

مريم



فهرس المحتويات

فهرس المحتويات:

الصفحة	الموضوع
	كلمة شكر.
	الإهداء.
	فهرس المحتويات.
	قائمة الجداول.
	قائمة الأشكال.
أ- و	المقدمة العامة.
	الفصل الأول: أزمة السكن وسياسات تمويله في الجزائر
	مقدمة الفصل:
3	المبحث الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر و أسبابها:
3	المطلب الأول: الطلب على السكن و محدداته.
7	المطلب الثاني: عرض السكن و محدداته.
13	المطلب الثالث: واقع السوق السكني في الجزائر (العرض مقابل الطلب).
18	المبحث الثاني: سياسات التمويل السكني في الجزائر.
18	المطلب الأول : السياسة السكنية قبل إصلاحات 1990.

35	المطلب الثاني : السياسة السكنية بعد 1990 :
58	المبحث الثالث: آفاق السياسة في الجزائر ومعوقاتهما.
58	المطلب الأول: آفاق السياسة السكنية للخماسي 2010-2014.
63	المطلب الثاني: معوقات نجاح السياسة السكنية الجزائرية.
70	خاتمة الفصل.
	الفصل الثاني: القرض العقاري كألية لتمويل السكن
	مقدمة الفصل
73	المبحث الأول: ماهية القروض العقارية
73	المطلب الأول: مفهوم القروض المصرفية
77	المطلب الثاني: القروض العقارية وأنواعها
84	المطلب الثالث : الخاطر و الضمانات المصرفية
92	المبحث الثاني السوق العقارية و نظم تمويل السكن في الجزائر
92	المطلب الأول :السوق المالية العقارية:
96	المطلب الثاني : نظم التمويل السكن في الجزائر :
100	المطلب الثالث. الهيئات المتدخلة في تمويل السكن :
107	المبحث الثالث : التقنيات الجديدة في تسيير إعادة التمويل بالرهن .

107	المطلب الأول : تقنية تحويل قروض الرهن إلى مستندات .
111	المطلب الثاني : إعادة التمويل بالرهن في الجزائر .
116	خاتمة الفصل:
	الفصل الثالث: دراسة حالة تمويل الترقية العقارية
	مقدمة الفصل:
121	المبحث الأول: دراسة عامة حول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP-Banque
121	المطلب الأول: صيغ التمويل المعروضة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك -
135	المطلب الثاني تسيير مخاطر القروض الممنوحة من طرف CNEP-Banque
141	المبحث الثاني: تقديم الوكالة محل التبرص -فرجية-
141	المطلب الأول : إحصائيات حول القروض السكنية التي تمنحها وكالة 286 فرجية
143	المطلب الثاني : دراسة حالة لدي وكالة 268 حول منح قرض للشباب لشراء مسكن
151	خاتمة الفصل.
153	الخاتمة العامة.
158	المراجع.
	الملاحق.



قائمة الجداول

قائمة الجداول:

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
16	النمو الديموغرافي في الجزائر من 1990 - 2012.	01
17	توزيع السكن المشغول حسب نوع البناء في تعداد 2008.	02
22	الانجازات الفيزيائية و المسجلة لبرامج السكن الحضري 1967-1969.	03
23	الحالة الفيزيائية و المالية لبرامج السكنات الريفية الممتدة من 1967-1969.	04
24	توزيع الاستثمارات على الفروع في الخطة الرباعية الأولى 1970-1973.	05
26	البرامج السكنية الحضرية و الريفية لفترة 1970-1973.	06
27	توزيع الاستثمارات في الخطة الرباعية الثانية 1974-1977.	07
30	تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرباعي الأول .	08
32	البرامج السكنية المبرمجة و المحققة خلال مرحلة المخططين الخماسيين	09
33	تطور توزيع الإستهلاكات المالية للسكنات الاجتماعية مقارنة بتوزيعها للفترة 1980-1989.	10
38	معايير تمويل السكن الاجتماعي للفترة من 1990-1994.	11
41	برنامج تقييم المساعدات المالية للسكن الريفي سنتي 1993-1994	12

42	أهم نتائج الفترة مابين 1944-1990.	13
49	توزيع الموارد المالية من طرف الصندوق الوطني للسكن لدعم السكنات الاجتماعية لفترة 1995-1999.	14
49	تكلفة إنجاز السكنات الاجتماعية لفترة 1996-1999.	15
50	الإعانات المالية المقدمة في إطار دعم السكن الريفي 1995-2000.	16
51	الإنجازات السكنية لفترة 1995-2000.	17
53	الإنجازات السكنية لفترة 2001-2004.	18
54	الدخل وحجم الإعانة المالية المقدمة من قبل الصندوق الوطني للسكن 2001.	19
55	إنجاز السياسة السكنية الخاصة بمشروع مليون وحدة سكنية 2005-2009.	20
56	حجم إعانات الصندوق الوطني للسكن لسنة 2006.	21
60	وضعية البرنامج خلال 2009.	22
61	خطة عمل برنامج 2010-2014 .	23
63	الآثار المتوقعة للبرنامج القطاعي 2010-2014	24
64	تحليل الفجوة بين العرض والطلب السكنين.	25
65	تقدير العجز السكني تبعا لتطور عدد السكنات الموزعة للفترة 2005-2012.	26
81	شروط منح القروض حسب طبيعتها	27

82	نسب الاقتطاع من الأجر الشهري الصافي	28
83	معدلات الفائدة حسب طبيعة المقترض وطبيعة القرض	29
125	الوثائق الخاصة بالقروض العقارية للخواص	30
127	مكونات القروض الممنوحة للخواص	31
130	كيفية تحويل القروض العقارية	32
133	طرق تسديد مبلغ القرض السكني	33
134	تحديد عمولة الدراسة و التسيير	34
136	سلم لتحديد القدرة على السداد من طرف المقترضين	35
137	معدلات التأمين على الوفاة والعجز التام من قبل CARDIF EL DJAZAIR	36
138	معدلات التأمين من قبل SGCI	37



قائمة الأشكال

قائمة الأشكال:

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
4	منحنى الطلب على السكن.	01
8	منحنى عرض السكن.	02
13	العرض و الطلب على الوحدات السكنية.	03
14	منحنى يبين عدم مرونة العرض.	04
16	الطلب والعرض في السوق السكني وآلية العمل فيه.	05
30	نسبة السكنات حسب النمط إلى إجمالي السكنات المحفزة للفترة 1994-1990.	06
50	إحصائيات عن التوزيع والطبيعة القانونية للأراضي في الجزائر.	07
77	نظام البنوك العقارية.	08
78	نظام التسهيلات المالية.	09
79	نظام السوق العقارية الثانوية.	10
140	دور CNEP-Banque في تمويل السكن	11
141	تمثيل بياني ممثل بالأعمدة يبين مستوى تطور أنواع السكنات في فرجيوة	12

142	تمثيل بياني ممثل بالأعمدة يبين مستوى تطور السكن الاجتماعي الاجاري	13
143	التمثيل بياني ممثل بالأعمدة يبين مستوي تطور السكن الاجتماعي التساهمي	14



المقدمة العامة

المقدمة العامة:

تستقطب أزمة السكن الانشغال الأكبر للمعنيين و المتدخلين في القطاع على مستوى الساحة الوطنية، هذا وقد اتبعت الجزائر عدة سياسات لتمويل القطاع، فمنذ الاستقلال و إلى غاية التسعينات اعتمدت الجزائر في البدء على تمويل القطاع من طرف الخزينة العمومية، ثم سنة 1970 بدأ الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط يشارك الخزينة العمومية في تمويل المشاريع السكنية، غير أن هذا النظام فشل في تغطية الطلبات المتزايدة على السكن.

أمام هذا العجز و نظرا لاستفحال أزمة السكن، التي لا يمكن فصلها عن الجانب السياسي و الأمني، فلقد أدى النمو السكاني المتزايد منذ الاستقلال و النزوح الريفي الجماعي خلال سنوات المأساة الوطنية، إلى احتدام أزمة السكن، كما أن أزمة المديونية التي عانت منها الجزائر منذ سنة 1986 نظرا للتراجع الحاد لأسعار البترول الذي يمثل حوالي 95% من صادرات البلد، و سياسة " التعديل الهيكلي " التي وقعتها الحكومة الجزائرية مع مؤسسات النقد الدولية، زادت هي الأخرى من تفاقم الأزمة، بسبب التراجع الكبير للإنجازات في القطاع نظرا للعجز في الموازنة العامة للدولة و تراجع موارد الخزينة العمومية.

كل هذه الظروف دفعت بالدولة إلى وضع إستراتيجية جديدة لتمويل قطاع السكن، حيث تزامن تقديم وزارة السكن و العمران لمشروع الإستراتيجية الجديدة للسكن 1996-2000 لمجلس الوزراء للمصادقة عليه، مع مشروع المراجعة الكلية لمنظومة التمويل السكني و هذا عام 1995، هذا النظام الجديد للتمويل الذي تؤمنه المؤسسات المالية ممثلة بالبنوك التجارية، حيث تمارس دورها كوسيط مالي يضمن توفير الموارد المالية اللازمة، و بتكاليف مناسبة و استخدامها في منح القروض العقارية.

و بالتالي فقد احتل النظام البنكي مكانة أساسية في التمويل العقاري، إذ يعد قناة التمويل السائدة إذا لم نقل الوحيدة في الجزائر، و هذا للضعف و التأخر الشديد الذي يعرفه السوق المالي، و بالتالي فإن قناة التمويل الأولى هي النظام البنكي، و عليه و نظرا لإصلاحات سياسة التمويل، فقد أصبحت القروض العقارية من أهم المنتجات التي تعرضها البنوك التجارية، فهي تمثل الاستخدام الذي يعبر عن مساهمتها في تمويل سوق السكن، سواء بالنسبة للعرض أي قروض الترقية العقارية أو في تمويل الطلب المتمثل في القروض الموجهة للأفراد و العائلات .

ومن أجل تخفيف العبء عن البنوك التجارية في مجال تمويل السكن، و إعطاء فرص أكبر للخواص في هذا المجال ، فقد تم اللجوء إلى القروض الرهنية أي التوريق، الذي يعد تقنية جديدة لجأت إليها الدولة للحصول على موارد مالية جديدة لتمويل السكن نظرا للخصائص التي تمتاز بها القروض

العقارية خاصة ما يتعلق بطول مدة القرض، وإعادة التمويل بالرهن تمكن البنوك من استرجاع سيولتها النقدية في أي وقت، و ذلك بتوريق أو تسديد محفظة قروضها العقارية، و ذلك لتشجيع البنوك على التوسع في منح القروض العقارية، و بالتالي تخفيف الضغط على الخزينة العمومية، حيث تم إنشاء شركة إعادة التمويل بالرهن في 27 نوفمبر 1997، لتزافق البنوك و المؤسسات المالية في توريق قروضها، و عليه تعد البنوك التجارية من خلال تشكيلة القروض العقارية التي تقدمها هي الممول الرئيسي لقطاع السكن.

هذا و قد شهدت وتيرة السكن خلال العشرة سنوات الماضية نموا معتبرا، مع الحرص على تنويع أنماط السكنات، إضافة إلى الإعانات التي تمنحها الدولة للسكن الاجتماعي و الريفي فقد توسعت المساعدات إلى الفئات ذات الدخل المتوسط، حيث أصبح بإمكانها الحصول على السكن عن طريق صيغ جديدة، كالسكن الاجتماعي التساهمي و البيع بالإيجار.

➤ الدراسات السابقة:

توجد دراسات قليلة تتناول السكن كموضوع بحث خاصة الاقتصادية منها، فقطاع السكن يغلب عليه طابع اجتماعي أكثر منه اقتصادي، غير أننا وجدنا بعض الدراسات التي تناولت بعض الجوانب المتعلقة بهذا الموضوع والمرتبطة ببحثنا و تتمثل في بعض أطروحات الدكتوراه ورسائل الماجستير على مستوى بعض الجامعات الجزائرية ومنها ما يلي:

• أطروحة دكتوراه بعنوان " السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب و تونس " ، من إعداد الطالبة " حاوشين ابتسام " على مستوى جامعة الجزائر3، حيث امتدت دراستها إلى غاية 2009، ولقد تناولت بحثها من حيث إشكاليته بالتعرض للتطورات التي عرفتتها السياسة السكنية الجزائرية مقارنة بنظيرتها في المغرب و تونس، والبحث عن مدى نجاعتها وآفاقها المستقبلية، و تتمثل أهم نتيجة توصلت إليها في أنه بالرغم من جهود الدولة في القطاع إلا أنها عرفت تعثرا في تطبيق أزمة السكن، كما أن السياسات السكنية تبقى متشابهة للدول الثلاثة محل الدراسة، وعليه كان من الأجدر أن تركز على المقارنة بين سياسة سكنية ناجحة ومنها ماليزيا على سبيل المثال بدل المقارنة بين دول تتماثل من حيث الانتماء الحضاري و الثقافي والتاريخي، وتتشابه سياساتها. هذا وقد تناولت محددات العرض و الطلب في السوق السكني وتطور السياسة السكنية الجزائرية، و بالتالي تكون قد تعرضت لجانب من جوانب موضع بحثنا هذا، غير أنها أهملت الجانب التمويلي الذي سنحاول التركيز عليه من خلال هذه الدراسة.

• رسالة ماجستير في علم الاجتماع و الديموغرافيا بعنوان " السياسة السكنية في الجزائر "، من إعداد الطالب " صلاح الدين عمراوي " جامعة الحج لخضر باتنة، 2009، حيث تناول في إشكالية بحثه ماهية الإستراتيجية السكنية المتبعة من طرف الدولة الجزائرية ومدى نجاعتها في حل أزمة السكن في ظل

النمو السكاني، ولقد تطرق في دراسته إلى مسار تطور السياسة السكنية و أسباب فشلها، كما قام بمحاولة تقييمها من خلال دراسة بعض المعايير كمعدل شغل المسكن و غيرها، ليصل في النهاية إلى نتيجة مفادها أن مشكلة السكن في الجزائر ارتبطت بسياسات سكنية ظرفية، لم تراعي النمو الديموغرافي السريع و لا القدرة الشرائية للمواطن الجزائري البسيط، وبالرغم من كون البحث سوسيلوجي غير أنه تطرق لبعض الجوانب الهامة التي ستكون أساسا لبحثنا و التي سنحاول تغليب الجانب الاقتصادي عليها.

• رسالة ماجستير بعنوان " الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر 199-2009"، من إعداد الطالب " العمودي محمد الطاهر" جامعة الجزائر 3، ولقد تمثلت إشكالية بحثه في الدور الذي يلعبه الاستثمار الخاص في المجال العقاري بعد التحولات الاقتصادية التي عرفتها الجزائر في الحد من مشكل السكن، ولقد توصل إلى عدة نتائج، وأهمها والتي لها علاقة بموضوع بحثنا أن الأساليب التمويلية للقطاع العقاري قد زادت من حدة مشكل السكن، غير أن الملاحظ أن الطالب قد أهمل أساس بحثه و المتمثل في الاستثمار العقاري في الجزائر، حيث خصص له جزءا صغيرا من بحثه متمثلا في الفصل الثالث، وهذا مقارنة مع الفصلين السابقين اللذين توسع من خلالهما في الحديث عن عموميات الاستثمار، غير انه تناول في فصله الثالث الأنماط السكنية في الجزائر وطرق تمويلها، كما تكلم عن بعض تحديات نجاح السياسة السكنية، وهذا كان منطلق بحثنا هذا في جانبه المتعلق بمعوقات نجاح السياسة السكنية في الجزائر.

• كحوصلة لهذه الدراسات تم اختيار مسار دراستنا هذه، حيث تناولنا محددات السوق السكنية لنبيين من خلالها طبيعة أزمة السكن في الجزائر، تم تناولنا السياسة السكنية ومعوقات نجاحها التي أدت لتفاقم أزمة السكن، و للتركيز على الجانب الاقتصادي درسنا علاقة هذه الأزمة بالتمويل العقاري من خلال آليات تمويله ممثلة في القروض العقارية، مع دراسة حالة لتمويل جانب العرض السكني من خلال القروض الموجهة لتمويل الترقية العقاري.

➤ أسباب اختيار الدراسة:

هناك عدة أسباب جذبتنا لاختيار هذا الموضوع " دور القرض العقاري في تحجيم أزمة السكن" ومن أهمها كون السكن من أهم المشاكل التي تواجه الجزائريين بمختلف أعمارهم و شرائحهم، وهو يعد من أهم عوامل الاستقرار الاجتماعي و السياسي في البلد، كما أن له أهمية كبيرة على المستوى الاقتصادي، وقد تجلت هذه الأهمية من خلال أزمة الرهن العقاري التي عصفت بالاققتصاد العالمي و التي بينت أهمية هذا القطاع، كما أن مشكلة السكن جد معقدة و تتداخل عواملها و أسبابها، و بالتالي لا بد من دراسة تحليلية هذه المشكلة لمحاولة فهمها و معرفة واقعها وأسبابها الحقيقية، أملا في إيجاد حلول بإمكانها الحد منه أو تحجيمها.

➤ إشكالية الدراسة:

على ضوء ما سبق، يمكن طرح الإشكالية الرئيسية التالية:
ما مدى مساهمة القروض العقارية في تحجيم أزمة السكن؟

➤ الأسئلة الفرعية:

و تتفرع عن الإشكالية العامة الأسئلة الفرعية التالية:

1- ما هي الدلالات على وجود أزمة سكنية في الجزائر؟.

2- ما هي صيغ التمويل العقاري؟.

3- ما الدور الذي يلعبه الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP-Banque في تمويل السكن في الجزائر؟.

➤ الفرضيات:

لدراسة الموضوع و دراسة الإشكالية المطروحة تم الاعتماد على الفرضيات الموالية:

1- يعد العجز في العرض السكني مقابل الطلب عليه من أهم الدلائل على وجود أزمة سكنية في الجزائر، ولقد اتبعت الدولة سياسات مختلفة للحد من الأزمة بدا بالمخططات التنموية ووصولاً لفترة ما بعد الإصلاحات.

2- لقد وضعت الدولة صيغاً للتمويل العقاري تختلف باختلاف الأنماط السكنية الموجودة على فترات مختلفة.

3- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط هو الممول الرئيسي لقطاع السكن سواء لجاني الطلب المتمثل في القروض العقارية للخواص، أو لجاني العرض المتمثل في المرقين العقاريين.

➤ أهمية الدراسة:

ترتبط أهمية هذه الدراسة بأهمية قطاع السكن، واعتباره من أهم عوامل الاستقرار الاقتصادي و الاجتماعي والسياسي في أي بلد، و بالتالي لا بد من إعطائه موقعه الاستراتيجي خاصة البعد الاقتصادي له الذي يحدد الأطر الموضوعية لحل مشكل السكن، وذلك بتوفير الموارد المالية اللازمة لتطوير هذا القطاع، كما أن لها علاقة مباشرة بالسلم الاجتماعي الذي يؤثر بدوره على الاستقرار السياسي، لذا لا بد من وضعها في إطارها المناسب لتجنب ما قد ينتج عنها من عقبات.

➤ صعوبات الدراسة:

نظراً لقلّة البحوث في موضوع السكن خاصة الاقتصادية منها فقد واجهنا جملة من الصعوبات في إعداد هذا البحث والتي يمكن تلخيصها فيما يلي:

1- ضيق الوقت المتاح لإعداد البحث، خاصة كون هذه الدراسة من المواضيع المتشعبة و المتداخلة فيما بينها، ونظرا لارتباطه مع بعض العوامل التي ترتبط مع قطاعات أخرى و التي تعد مواضيع بحث في حد ذاتها.

2- صعوبة الحصول على المعطيات و الإحصائيات الخاصة بالانجازات السكنية في الجزائر، خاصة المتعلقة منها بمدى تقدم المخطط الخماسي الحالي 2010-2014 وهذا ما أعاق تقدم البحث، كما أن هنالك تضارب في الأرقام المعلنة.

3- التغيرات الكثيرة التي مرت بها السياسة السكنية في الجزائر و التي ما تزال تعرفها مما أدى لصعوبة تتبعها و الإلمام بها.

➤ منهج الدراسة:

يغلب المنهج الوصفي على الدراسة، وذلك لاستخدامه في تحديد واقع قطاع السكن في الجزائر ووضعيته كما اعتمدنا المنهج التحليلي، وكذلك تتبع مسار السياسة السكنية وتحليلها و الوقوف على معوقات نجاحها.

➤ تقسيمات الدراسة:

لقد تم تقسيم دراستنا لموضوع " دور القرض العقاري في تحجيم أزمة السكن" إلى فصلين نظريين و فصل تطبيقي حاولنا من خلالها الإجابة على إشكالية البحث وذلك كما يلي:

- الفصل الأول بعنوان "أزمة السكن وسياسات تمويله في الجزائر": وكان الهدف منه تحديد الجوانب المحددة لجانبي الطلب و العرض السكنيين، ومن خلالهما يمكن إظهار واقع وطبيعة الأزمة السكنية في الجزائر، ناهيك عن الحديث عن سياسات تمويل السكن بمختلف مراحلها، ضف إلى ذلك آفاقها المستقبلية و العوامل التي تعوق نجاحه.
- الفصل الثاني "القرض العقاري كألية لتمويل السكن": والذي يهدف لتحديد مختلف صيغ التمويل العقاري، وذلك من خلال التطرق فيه للقروض المصرفية بصفة عامة و القروض العقارية بصفة خاصة، ولمختلف المخاطر المرتبطة بها و تم التطرق بعدها للسوق المالية العقارية الأولية و الثانوية و لمختلف نظم تمويل السكن في الجزائر، و أخيرا تم التعرض لتقنيات إعادة التمويل بالرهن.
- الفصل الثالث "دراسة حالة تمويل الترقية العقارية لدى CNEP-Banque": ولقد قمنا من خلاله بتقديم CNEP-Banque وذلك من خلال التعرض لمختلف المراحل التي مر بها وللنشاطات التي يمارسها، كما تناولنا مختلف شروط وإجراءات المتبعة في منح القروض الموجهة لتمويل الترقية العقارية، وفي الأخير قمنا بدراسة حالة لأحد القروض الممنوحة لمركبي عقاري خاص.

الفصل الأول

أزمة السكن وسياسات

تمويله في الجزائر.

مقدمة الفصل:

تعد مشكلة السكن في الجزائر الأصعب و الأكثر تعقيدا لكونها تمس الجانب الاجتماعي و الاقتصادي و السياسي للبلد، وهذا الوضع ليس وليد الساعة بل تعود جذوره على الحقبة الاستعمارية. ولقد تزايدت حدة هذه المشكلة منذ الاستقلال نظرا للنمو الديموغرافي الكبير موازاة مع ظاهرة النزوح الريفي التي زادت من تعقيد الوضع، وفي المقابل لم يحظى هذا القطاع الحساس بالاهتمام المطلوب على غرار القطاعات الأخرى.

ولقد تبنت السلطات سياسات سكنية متنوعة ومختلفة باختلاف الظروف و الأوضاع التي شهدتها الجزائر، لهذا حاولنا من خلال هذا الفصل التعرف على وضعية السكن في الجزائر بالتطرق لسوق السكن ومحدداته، ثم حاولنا تتبع مختلف السياسات و الإجراءات التي تبنتها السلطات بغية تسيير القطاع و محاولة منها للحد من الأزمة تماشيا مع التحولات الاقتصادية وذلك بالتحول من الاقتصاد الاشتراكي الذي تبنته الدولة منذ الاستقلال و إلى غاية التسعينات، مروراً إلى الاقتصاد الحر، وفي الأخير تطرقنا لمعوقات نجاح السياسة السكنية الجزائرية في الحد من الأزمة.

ولقد تم تقسيم هذا الفصل إلى ما يلي:

المبحث الأول: محددات سوق السكن و طبيعة الأزمة في الجزائر.

المبحث الثاني: سياسات تمويل السكن في الجزائر.

المبحث الثالث: أفاق السياسة السكنية و معوقات نجاحها.

المبحث الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر و أسبابها:

يعد السكن عاملا مهما لتوازن الأسرة و المجتمع ، كما يعد مؤشرا اقتصاديا و اجتماعيا بالغ الأهمية، لهذا فالتعرف على سوق السكن بمختلف جوانبه المتمثلة في عرض السكن و الطلب عليه و محدداتها مؤشرا أساسيا لمعرفة واقع القطاع و العجز "الحاصل فيه وذلك من خلال مقابلة الطلب و العرض السكني، إضافة إلى التطرق للمشاكل التي يتخبط فيها القطاع والتي تعد من العوامل التي أدت إلى تفاقم مشكل السكن وتأزمه في الجزائر.

المطلب الأول: الطلب على السكن و محدداته.

يعد الطلب على السكن احد الجوانب الأساسية في سوق السكن لذا سنطرق من خلال هذا المطلب إلى مفهوم الطلب على السكن و العوامل المختلفة المحددة له و المؤثرة فيه.

الفرع الأول: تعريف الطلب على السكن:

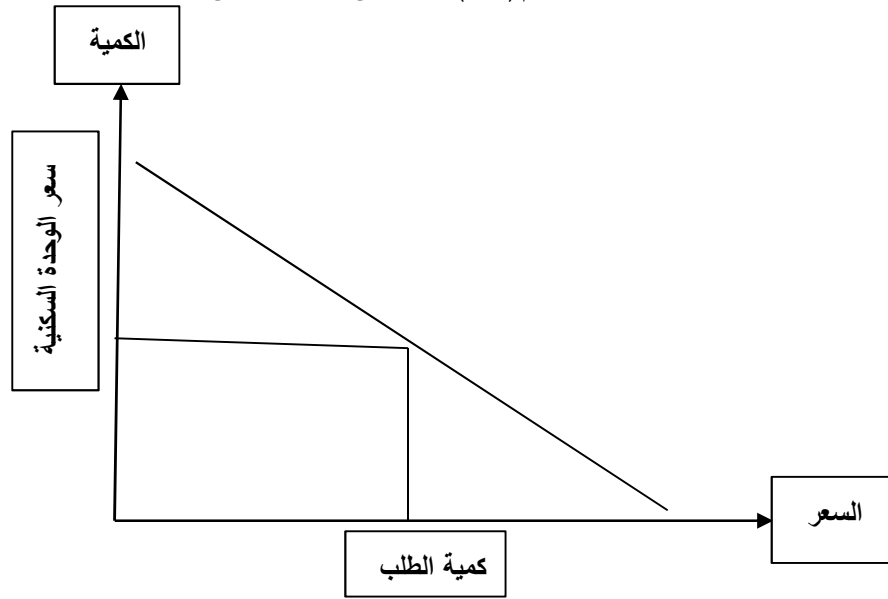
و يقصد به عدد الوحدات التي يرغب بها المشتري و يقدر على شرائها عند سعر معين، و تشير دالة الطلب إلى الكمية التي يكون الفرد مستعدا و قادرا على شرائها خلال فترة زمنية معينة¹.

وعليه تتلخص العلاقة بين سعر السكن و الكمية المطلوبة عليه فيما يسمى "منحنى الطلب" والذي هو ملتقى النقاط التي تمثل عدد الوحدات السكنية المطلوبة عند أسعار معينة يختارها الفرد وفقا لإمكانياته المادية مع مراعاة احتياجاته الفعلية من حيث النوع ، الكم، والمكان²، و الذي سنبينه من خلال الشكل الموالي:

¹ Demande de logements : définition et mesures statistique, Etude et document, Rapport final, Genève, Novembre 2005,p 7.

² حاوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب و تونس، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 03، 2011-2012، ص31.

الشكل رقم(01): منحنى الطلب على السكن.



المصدر: حاوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس، مرجع سبق ذكره، ص32.

يتضح من خلال الشكل أن الطلب على السكن يتحدد بعامل واحد فقط وهو السعر، مع ثبات العوامل الأخرى (كمستوى الدخل، الحاجة إلى السكن.....) ويتضح وجود علاقة عكسية بين السعر كمتغير مستقل و الكمية المطلوبة كمتغير تابع، أي أن منحنى الطلب عبارة عن خط مستقيم أو منحنى مقوس ينحدر من أعلى إلى أسفل و لجهة اليمين بميل سالب نظرا للعلاقة العكسية بين السعر و الكمية المطلوبة.

غير انه يوجد عوامل ومتغيرات أخرى تحدد الطلب على السكن ونجد منها الإعانات المقدمة من طرف الدولة والتي ترفع من قدرة المواطن على شراء السكن، كما نجد صيغ التمويل المتوفرة و المتاحة للمواطنين وعلى رأسها القروض العقارية و أسعار الفائدة و غيرها من العوامل و التي سنتناولها فيما يلي:

الفرع الثاني: محددات الطلب على السكن.

هناك عدة عوامل تؤثر في الطلب على السكن بخلاف السعر سنحاول تلخيصها في النقاط التالية:

الجزء الأول: عدد السكان و الأسر.

هناك علاقة طردية بين الطلب على السكن وزيادة عدد السكان ،وهذا الأخير مرتبط بزيادة عدد الأسر (زيادة عدد الزيجات الجديدة)، حيث يشهد عدد السكان نموا مستمرا منذ الاستقلال وذلك بزيادة عدد الولادة و تراجع عدد الوفيات نظرا لتحسن الظروف المعيشية و الصحية .

وقد بلغ حجم النمو الطبيعي للسكان المقيمين في الجزائر 80800 نسمة بمعدل نمو 2.16%، حيث بلغ عدد السكان 37.9 مليون نسمة في جانفي 2013 وفي حالة استقرار مستوى النمو الطبيعي فان عدد السكان المقيمين في الجزائر سيبلغ 38.700.00 نسمة في أول جانفي 2014، كما قدرت الزيادات الجديدة المسجلة سنة 2012 بـ 371000 حالة¹.

الجزء الثاني : مستوى الدخل و البطالة.

يمثل الإنفاق على السكن ما نسبته 25% من دخل الأفراد وكما في السلع الأخرى فزيادة الدخل تؤدي إلى زيادة الإنفاق على السكن ، أي أن هناك علاقة طردية بين الدخل المتاح للأفراد و حجم الإنفاق على السكنات و التي تتوقف بدورها على طبيعة التوظيف².

فالحصول على وظائف مستقرة بأجور ثابتة ستؤثر في الطلب على السكن من حيث قربه من العمل و توفر وسائل النقل و غيرها.

حيث سجل الأجر الشهري ارتفاعا مقدرا بـ 8.2 % سنة 2012 ، تبعا لزيادة الأجر الوطني الأدنى المضمون SMNG من 15000 إلى 18000 دج ، هذا وبلغ متوسط الأجر الشهري الصافي لسنة 2012 ما قيمته 31800 دج ، وقدر بـ 45000 دج في القطاع العام و 25000 دج في القطاع الخاص³ ، غير أن هذه الزيادة في الأجور ستتأثر بتخفيض قيمة الدينار و التضخم.

هذا و يقدر معدل البطالة بـ 10% و الذي يبقى من المحددات الرئيسية للطلب على السكن، فكلما تراجعت البطالة في الأوساط الشبابية المقبلة على الزواج خاصة كلما زاد الطلب على السكن.

ويبقى الأجر الوطني الأدنى المضمون المقدر بـ 18000 دج و الذي يمثل 51.4% من الأجر الخام و المنح و التعويضات تمثل 48.6% في القطاع العام، و يمثل في القطاع الخاص 70.4% من الأجر الخام و تمثل المنح و التعويضات 29.6% ، منه ضعيفا مقارنة بالأجر القاعدي الذي تمنح البنوك القروض العقارية على أساسه و المقدر بـ 24000 دج حيث يعد مستوى الأجور و البطالة من العوامل الرئيسية المؤثرة في الطلب على السكن.

الجزء الثالث: تفصيلات وتوقعات الأفراد: تتأثر الكمية المطلوبة من السكن بتوقعات الأفراد وتفضيلا تهم ، حيث يتأثر الكلب على السكن بالأسعار التي يتوقع الأفراد أن تباع بها مستقلا ، فالتنبؤ بزيادة أسعار السكنات في منطقة معينة سيؤدي إلى زيادة الطلب الحالي على هذه السكنات وذلك للاستفادة من الفرق في السعر الحالي و المستقبلي.

¹Démographie algérienne. 212. Donnés statique ONS, N°623, mars 2013

² حاوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب و تونس، مرجع سبق ذكره، ص33.

³ WWW.ons.dz/-masse-salaire-.html.

الجزء الرابع: الضرائب و الإعانات المفروضة و المقدمة من طرف الدولة:

يعد تدخل الدولة في قطاع السكن احد الركائز الأساسية لتنمية القطاع و تشجيع نموه و ذلك وفق الآليتين:

- **أولاً: الضرائب:** تستعمل كأداة من أدوات السياسة السكنية ، فتخفيض نسبة الضرائب على العقارات وكل ما يتعلق بانجاز السكنات من شأنه أن يقلل من تكلفة انجاز المساكن ومن هنا نجد أن السياسة الضريبية من شأنها التأثير في التلبية حاجيات الأفراد و القضاء على مشكل السكن، و تقدر الضريبة على ملكية السكن ب 5% من مبلغ الشراء وهي نسبة مغالى فيما مقارنة مع الدخل الوطني المتاح للأفراد.¹
- **ثانياً: الإعانات :** تعد الإعانات التي تقدمها الدولة للأفراد من اجل الحيازة على المساكن احدي أهم وسائل السياسة السكنية ، و يمكن أن تتدخل الدولة بتقديم إعانات مالية مباشرة لغرض التملك و التي تقدر بنسبة من مبلغ شراء المسكن، وتتكفل بتقديمها هيئات حكومية متخصصة في منح هذا النوع من الإعانات ففي الجزائر نجد "الصندوق الوطني للسكن CNL" ، كما يمكن أن تتدخل عن طريق تقديم إعانات مالية غير مباشرة أي الغير موجهة لشراء السكن بل هي موجهة للفئات ذات الدخل الضعيف للرفع من قدرتها الشرائية.²

الجزء الخامس: نظام التمويل المتاح و تسهيلات البنوك في منح القروض العقارية:

يعد نظام التمويل احد أهم العوامل المؤثرة في الطلب على السكن المتطور الذي يوفر البدائل أمام الأفراد كما يعد من أهم الركائز للنهوض بالقطاع و ذلك بالتوجه نحو الوساطة المالية المبنية على التعددية في التعامل وكذا التدخل في الأسواق المالية³ ، كما تعد القروض العقارية أهم قنوات تمويل السكن ، سواء بتقديم قروض طويلة الأجل لتمويل جانب الطلب للأفراد الراغبين في شراء مسكن و غير القادرين على ذلك ، وتقديم القروض قصيرة و متوسطة الأجل لشركات البناء و المقاولات أي تمويل جانب العرض وتمثل شروط منح القروض و التسهيلات المتاحة كدخل الفرد ، سعر الفائدة، مدة القرض ، قيمة القرض وغيرها من العوامل المؤثرة على تمويل السكن.

¹ Abdelkadre Baltas, la titrisation, Ed Legends, algerie, 2007, P237

² رقية بلقصور، أزمة السكن وعلاقتها بالتمويل العقاري دراسة حالة CNEP- Banque تمويل الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة الجزائر 3، 2014/2013، ص06.

³ عبد القادر بالطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي (السياسات و التقنيات الجديدة في تمويل السكن)، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2001، ص21.

تجدر الإشارة إلى انه يمكن تحديد العجز في الطلب على السكن من خلال قياس عنصرين وهما:
 • أولاً : الطلب الفعال: تتمله الفئات التي ترغب في امتلاك السكن تمتلك الموارد الكافية لتحقيق تلك الرغبة.

• ثانياً: الطلب غير الفعال: و تتمله الفئة التي ترغب في السكن و لكنها لا تملك الموارد المالية الكافية لتحقيق هذه الرغبة ، و يمثل الطلب غير الفعال لب المشكلة السكنية وذلك لما ينشئ عنه من مشاكل كانتشار السكن الهش و الأحياء القصديرية.

المطلب الثاني: عرض السكن و محدداته.

يمثل عرض السكن الجانب الأساسي الثاني لسوق السكن و الذي بدوره يتأثر بجملة من العوامل و المحددات التي سنحاول التطرق إليها من خلال هذا المطلب.

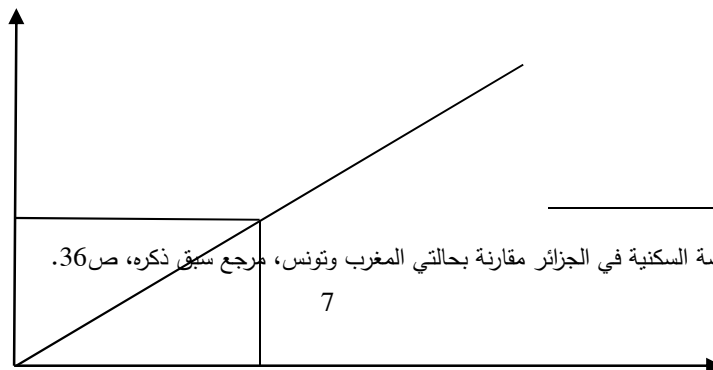
الفرع الأول: تعريف عرض السكن:

يمكن تعريف عرض السكن على انه الاختيارات التي يجريها الأفراد بين الكميات المعروضة للبدائل السكنية مع الأخذ بعين الاعتبار محدودية الموارد المتاحة خلال فترة زمنية معينة و بأسعار محددة. فالعرض يقصد به الكميات التي يعرضها المستثمرون عند كل سعر من أسعار البدائل السكنية وليس لبدل واحد فقط وهو يمثل جدول العرض، أما الكمية المعروضة فهي واحدة من البدائل المتوفرة في جدول العرض¹.

ومن خلال منحنى العرض الذي هو عبارة عن النقاط الممثلة في المنحنى للكمية القصوى من الوحدات السكنية المنتجة من مختلف المشروعات عند مستويات أسعار مختلفة و الموضحة في الشكل رقم (02).

شكل رقم (02): منحنى عرض السكن.

السعر



¹ حاوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بجالتي المغرب وتونس، مرجع سبق ذكره، ص 36.

سعر الوحدة السكنية

كمية العرض

عدد السكنات

المصدر: حاوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس، مرجع سبق ذكره، ص36.

يتضح من خلال الشكل السابق أن العلاقة بين السعر كمتغير مستقل و الكمية المعروضة كمتغير تابع تعرف بقانون العرض وهو ما يقضي بوجود علاقة طردية بين المتغيرين أي علاقة خطية طردية بموجبها تزداد الكمية المعروضة من السكنات تبعا لزيادة الأسعار . وعلى الرغم من بقاء السعر العامل الرئيسي لتحديد الكمية المعروضة إلا انه يوجد العديد من العوامل التي تؤثر على عرض السكن و التي سنتناولها في النقطة الموالية.

الفرع الثاني:محددات العرض السكني.

بالإضافة إلى السعر فانه توجد العديد من العوامل الأخرى التي لا تقل أهمية و التي تؤثر في العرض السكني سنحاول توضيحها من خلال النقاط التالية:

الجزء الأول: عوامل انجاز السكن :

تتطلب عمليات انجاز السكنات الضرورية و اللازمة لتغطية الطلب و إشباع حاجات الأفراد لهذه السلعة الحيوية (السكن) عددا من الموارد التي يطلق عليها عناصر إنتاج السكن و التي تتمثل فيما يلي:

أولا:توفير الأراضي الموجهة للبناء¹:

فالأراضي هي القاعدة الأساسية التي تقوم عليها مواقع البناء وتوفيرها بالقدر اللازم يعد أمرا ضروريا فلا بد من توفير الكمية الضرورية من الأراضي المخصصة للبناء، وذلك من خلال التخطيط الإقليمي وتنظيم توزيع السكن على المناطق الجغرافية مع مراعاة العناصر الأساسية للمعيشة وتوفير فرص العمل ،ومن جهة أخرى فان تحديد المناطق السكنية التي ستقام عليها الأبنية وفقا لتصميمات هندسية تقرها الجهات المشرفة أمرا لا بد منه، حيث يعتبر تقسيم الأراضي الصالحة للسكن إلى مساحات صغيرة من

¹ حاوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب و تونس، مرجع سابق، ص ص، 37-39.

الإجراءات المتعلقة بتهيئة الإقليم. كما يعتبر تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن من الجوانب الهامة في عملية توفير الأراضي السكنية، ويعتمد هذا التنظيم على طبيعة نظام الملكية هل هي عامة أم خاصة. هذا و تسيطر الدولة على سوق الأراضي الحكومية وتختار من أساليب البيع ما تراه أكثر تحقيقا للمصلحة العامة سواء كان ذلك البيع بسعر التكلفة إذا كان الهدف هو تشييد الوحدات الفاخرة و المراكز التجارية، أما السوق العقارية الخاصة فيتم فيها بيع الأراضي وفقا لقوى السوق أي العرض و الطلب، وإذا كان هذا النظام يمثل احد الركائز الأساسية في تنظيم سوق الأراضي الصالحة للبناء، غير أن نتائجه سلبية أكثر مما هي ايجابية وذلك للارتفاع الخيالي لأسعار الأراضي و الذي أدى لصعوبة الحصول عليها.

ثانيا: توفير الحاجات الضرورية للسكن:

- يحتاج السكن إلى مجموعة من المرافق التي تدخل في انجازه و التي تعد ضرورية لقيامه بوظيفته المتمثلة في توفير الأمن و الراحة للأفراد وتسهيل حياة الأسرة، سنوجز هذه الحاجات فيما يلي¹:
- I. **المياه:** المياه هي العصب الرئيس للحياة ولذلك لا بد من توفرها بالقدر الكافي وبجودة عالية و لمختلف الاستعمالات وفي المباني و الأحياء السكنية.
 - II. **الكهرباء الغاز:** تعتبر من أهم وسائل الاستخدامات المنزلية و أهم عوامل الراحة التي لا بد من توفرها، كما تعد الانترنت اليوم من العوامل الأخرى اللازمة لضمان المعايير الحديثة للسكن المعاصر.
 - III. **قنوات الصرف الصحي (المجاري):** تعد قنوات تصريف المياه القذرة من البنى التحتية الأساسية في عملية التعمير خاصة مع انتشار معايير حماية البيئة، وهي تؤثر على إنتاج السكن لكونها ذات تكاليف باهظة عند إنشائها.
 - IV. **المطبخ، الحمام، المراحيض:** و التي تعد من المرافق الأساسية و الضرورية لكل مسكن خاصة الحديثة منها.
 - V. **وسائل النقل و المواصلات:** و التي تعد من العناصر التي لا يمكن الاستغناء عنها، لذلك لا بد من توفيرها بالقدر الكافي.

إضافة لذلك، فان توفير المدارس و المستشفيات و مراكز البريد و دور العبادة و المؤسسات الترفيهية و الثقافية و مراكز التسوق من أهم المرافق التي يجب توفرها في التجمعات السكنية، ونظرا لارتفاع تكاليفها فهي تقع في الغالب على عاتق الدولة.

¹رقية بلقصور، أزمة السكن وعلاقتها بالتمويل العقاري، مرجع سابق ص9.

ثالثا:توفر مواد البناء:

تعتبر مواد البناء من أهم عوامل انجاز السكن و المحددة لعرضه وهي متعددة و مختلفة و تتدرج ضمن التصنيفات الموالية:

ا. **مواد البناء الطبيعية:** وهي المواد المتوفرة في الطبيعة ولا يكون هناك عناد في إيجادها مثل: الرمل،الحصى، الحجر الطبيعية، الجرانيت، الرخام.

اا. **مواد البناء المصنعة:** وهي المواد التي لا بد أن تمر بعمليات التصنيع لتخرج في شكلها النهائي القابل للاستخدام مثل: حديد التسليح، الاسمنت، الخشب، الجير، الجبس، الزجاج، الأنابيب، البلاط...الخ.

غير أن خبراء البناء وضعوا تصنيفا آخر عند دراسة هذه المواد و التي يزيد عددها عن الأربعين نوعا وفقا للتقسيم الآتي:

أ.**المواد الأساسية :** وهي المواد التي لا يمكن الاستغناء عنها كما أنها تدخل في تركيب غيرها من الإنشائية وهي الثلاثة أنواع التالية: الاسمنت،الحديد، الخشب.

ب. **المواد الأخرى:** وهي باقي المواد التي لم تصنف ضمن المواد الأساسية و تتمثل في الزجاج الأحجار، الطين، الرمل، الإسباغ...الخ.

ويعتبر توفير مواد البناء بالكمية و السعر المناسبين من المحددات الرئيسية المؤثرة على عرض السكن، غير أن الصفة الغالبة على هذه المادة هي عدم الاستقرار في السعر و النقص الفاضح المسجل فيها.

ففي الجزائر قدر العجز المسجل في مادة الاسمنت على المستوى الوطني بـ 2.5 % مليون طن سنويا في حين يقدر الإنتاج الوطني لنفس المادة بـ 18 مليون طن سنويا من ضمنها 11.5 مليون طن إنتاج للشركات الوطنية (12)، وعليه فقد ازدادت واردات الاسمنت بنسبة 88.4% وهو نفس المنحى الذي اتخذته واردات الحديد والصلب مسجلة زيادة مقدرة بـ 12.25 % أما المنتج الضروري الثالث المتمثل في الخشب فقد سجل نسبة ارتفاع قدرت بـ 13.67 %، وعليه فقد سجلت واردات مواد البناء ارتفاعا إجماليا مقدرا بـ 42.6% وهذا خلال سنة 2012¹.

هذا العجز هو الذي يتسبب في ارتفاع أسعار مواد البناء، وبالتالي تعطيل العديد من المشاريع السكنية وهو ما يؤثر سلبا على عرض السكن.

رابعا: توفير المعايير الهندسية و المعمارية:

¹ ارتفاع كبير في واردات الجزائر الخاصة بمواد البناء في ظرف 09 أشهر (جمارك)، وكالة الأنباء الجزائرية 10 نوفمبر 2012.

وتعد من الركائز الأساسية التي لا بد من توفرها لتسهيل وتوجيه عملية الإنتاج السكني، هذه المعايير تتمثل في التصاميم الهندسية المعمارية للبنىات و السكنات التي يتولى القيام بها المهندسون المعماريون حيث لا بد أن تأخذ بالحساب توفير الحاجات الضرورية للمواطنين مع تنويع التصاميم التي تتناسب مع مختلف طبقات المجتمع، وكذلك مراعاة الظروف المناخية و الهندسة المعمارية للمناطق الترابية وذلك لحماية التراث المحلي و المحافظة على البيئة.

الجزء الثاني : تكاليف انجاز السكنات:

تعد تكاليف انجاز السكنات من أهم المحددات التي تتوقف عليها عملية الإنتاج والعرض السكنيين هذه التكاليف لا بد من تحديدها بدقة فهي تدخل في تحديد سعر الوحدات السكنية، وعند دراسة التكلفة نلاحظ تداخل عناصرها فعند حساب تكلفة الوحدة السكنية نجد الحد الأدنى الثابت للتكلفة كالمرافق و الخدمات لا تتأثر بمساحة الوحدة وإنما تتأثر بوحدة القياس، وعليه يمكن تقسيم تكلفة الانجاز إلى ما يلي¹:

أولاً: تكلفة وحدة القياس:

والتي تعتبر مهمة جدا لمعرفة تكلفة انجاز السكنات وتقدير وحدة القياس يأخذ عدة أشكال نحصرها فيما يلي:

أ. تكلفة الوحدة السكنية: وتتوقف على حجم السكن ونوعه سواء كان سكن عام أو خاص، سكن تملك أو إيجار، سكن تعاوني أو بناء ذاتي، سكن حضري أو ريفي.

ب. تكلفة المتر المربع الواحد: وهي ثاني وحدة قياس من حيث الاستخدام في حساب التكاليف

السكنية، وبواسطتها تقدر تكلفة المبنى من خلال معرفة عدد الأمتار التي يشمل عليها السكن، وعليه فمعرفة تكلفة المتر المربع الواحد تمكننا من معرفة تكلفة المسكن، وتتأثر تكلفة المتر المربع من الأراضي السكنية بعدة معايير منها الموقع الجغرافي، الجهة التي تقوم بالبيع، الخدمات و المرافق المتوفرة وغيرها.

ت. تكلفة الغرفة الواحدة: لم يحتل هذا المؤشر أهمية اقتصادية كبيرة وذلك لعدم وجود غرفة معيارية موحدة من حيث المساحة مما يتطلب وجود أرقام تكاليف مختلفة باختلاف المساحة التي تتألف منها الغرفة.

ثانياً: تكلفة عناصر المحتوى العمراني:

¹ حاو شين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتى المغرب وتونس، مرجع سابق، ص ص 45-46.

ونقصد بها تكلفة عوامل الإنتاج التي تطرقنا إليها سابقا، والتي تؤثر على تكلفة انجاز السكنات باعتبارها أساس العملية الإنتاجية وتتمثل في تكاليف مواد البناء، تكلفة الأرض، تكلفة اليد العاملة ، تكلفة المرافق و الخدمات، تكلفة إعداد التصاميم الهندسية وغيرها من التكاليف .

الجزء الثالث: الإطار التنظيمي:

حيث تعتبر القوانين و التشريعات التي تصدرها الدولة بهدف تسيير القطاع و تنظيمه بما يخدم المصلحة العامة أمرا ضروريا، ونجد في هذا الإطار العديد من المراسيم و التشريعات التي أصدرتها الدولة الجزائرية في هذا المجال ومن أهمها¹:

- المرسوم رقم 63-126 المؤرخ في 09 سبتمبر 1963 و الذي أعطى للدولة ملكية الأراضي العقارية و البناءات و إتباع سياسة الاحتياطات العقارية لتحقيق المنفعة العامة.
 - القرار رقم 74-26 المؤرخ في فيفري 1974 و الذي يتضمن تحويل العقارات المملوكة للدولة إلى البلدية لضمان التوسع الحضري الذي يتطلب وجود عقار تحت تصرف البلديات و الذي يتم تصنيفها إلى عقارات عمرانية،صناعية و تجارية.
 - قانون صادر سنة 1981 و المتعلق بتنازل الدولة عن العقار لصالح النشاطات الحرفية أو الصناعية بأسعار رمزية.
 - إلغاء قانون الاحتياجات العقارية و إصدار "قانون التوجه العقاري" رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 الذي يتضمن إعادة الاعتبار للملكية الخاصة وذلك برفع القيود المعاملات العقارية وإرجاع الأراضي لمالكها الأصليين و العمل على إدخال منظومة جديدة فيما يخص تدخل الدولة و الجماعات المحلية في المجال العقاري.
 - قانون الأملاك الوطنية رقم 91-11 المؤرخ في 27 ابريل 1991 و المتضمن نزع الملكية من اجل المنفعة العامة.
 - القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011، و المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
- ويهدف تشجيع الاستثمارات في مجال البناء و التشييد لابد أن يحرص المشرع على أن تحقق القوانين و

¹ لعمودي محمد الطاهر، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر 1999-2009، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر3، 2012، ص ص، 104-105.

الأنظمة الصادرة مايلي¹:

- عدم المبلغة في الرسوم العقارية حتى لا تشكل عبئا على المستثمرين.
- تناسب أسعار الفائدة مع المستوى العام للأوعية الادخارية المتاحة لتشجيع الاستثمار في القطاع و التقليل من الفجوة بين العرض و الطلب.
- توافق القيمة الإيجارية للوحدات السكنية مع معدل التضخم و المستوى العام للأسعار، على أن يتم تعديلها دوريا وفقا لتغيير الظروف السادة .

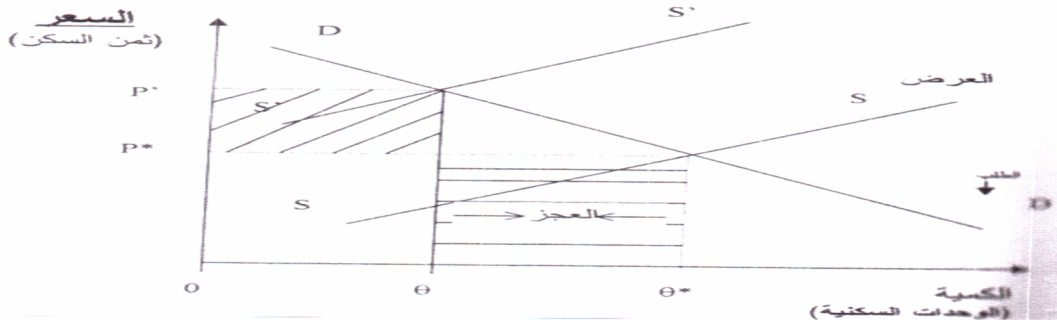
المطلب الثالث: واقع السوق السكني في الجزائر (العرض مقابل الطلب).

باعتبار السكن سلعة فمثله مثل باقي السلع يخضع للنظريات الاقتصادية ، ومن ضمنها النظرية الاقتصادية الجزئية التي يتوازن بحسبها السوق عند التقاء العرض مع الطلب على السكن.

الفرع الأول: العرض و الطلب على الوحدات السكنية (آلية عمل السوق):

يمتاز الطلب على السكن في الجزائر بكونه نمو مستمر و بنسبة اكبر زيادة عرض السكنات الذي يبقى شبه ثابت ،وذلك لكونه ذو طابع احتكاري،حيث بقي انجاز السكنات الاجتماعية ذات الطابع الترقوي و التساهمي منحصرة أساسا في مؤسسات OPGI و EPLF وبعض المؤسسات الخاصة التي يبقى عددها محصورا جدا²، وعليه يمكن تمثيل منحنى الطلب و العرض السكنيين في الشكل رقم 03.

الشكل رقم -03: العرض و الطلب على الوحدات السكنية.



المصدر : عبد القادر بلطاس،الاقتصاد المالي و المصرفي، مرجع سبق ذكره ص 60.

في حالة المنافسة الحرة، يكون العرض السكني ممثلا بالمنحنى SS أما الطلب فيممثل بالمنحنى DD ويكون العرض التوازني الذي يساوي بين العرض و الطلب في السوق هو P^* مقابل الكمية المطلوبة Q^*

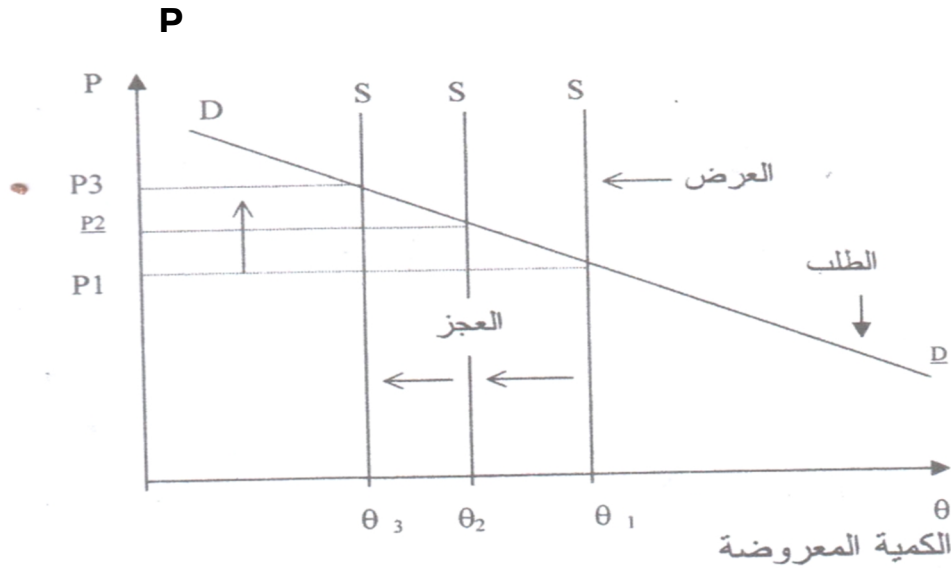
¹ حاو شين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس، مرجع سبق ذكره، ص 47.

² عبد القادر بلطاس،الاقتصاد المالي و المصرفي ، مرجع سابق، ص 60.

وفي هذه الحالة نلاحظ عدم وجود عجز، أما في حالة احتكار سوق السكن من قبل عدد قليل من المنتجين العقاريين، فإن ذلك سيؤدي إلى ارتفاع الأسعار وذلك بسبب التحكم في العرض لتحقيق أكبر ربح ممكن وذلك بفرض أسعار مرتفعة P مقابل كمية أقل Q ، وعليه يكون منحنى العرض الحقيقي $S'S'$ وهذا يؤدي إلى خلق عجز في الوحدات السكنية مقدر بالفرق بين $Q-OQ^*$ (العجز: QQ^*).

ولذلك يمكن وصف أزمة السكن حاليا في الجزائر بكون العرض شبه ثابت، فإذا أخذنا المخطط الخماسي السابق 2005-2009 و الذي استهدف انجاز مليون وحدة سكنية خلال 05 سنوات بمعدل انجاز سنوي يقدر بـ 100000 وحدة سكنية و المخطط الخماسي الحالي الذي يهدف لانجاز مليوني وحدة سكنية ستسلم منها 1200000 وحدة خلال مدة الخماسي 2010-2014 و الباقي أي 800000 خلال السنتين الموالتين وهذا بالطبع في حالة عدم تسجيل تأخير في الانجاز أي أن العرض السنوي يقدر بـ 240000 وحدة سنويا، وعليه يكون العرض السكني غير مرن نمثله من خلال الشكل رقم (04).

الشكل رقم (04) : منحنى يبين عدم مرونة العرض.



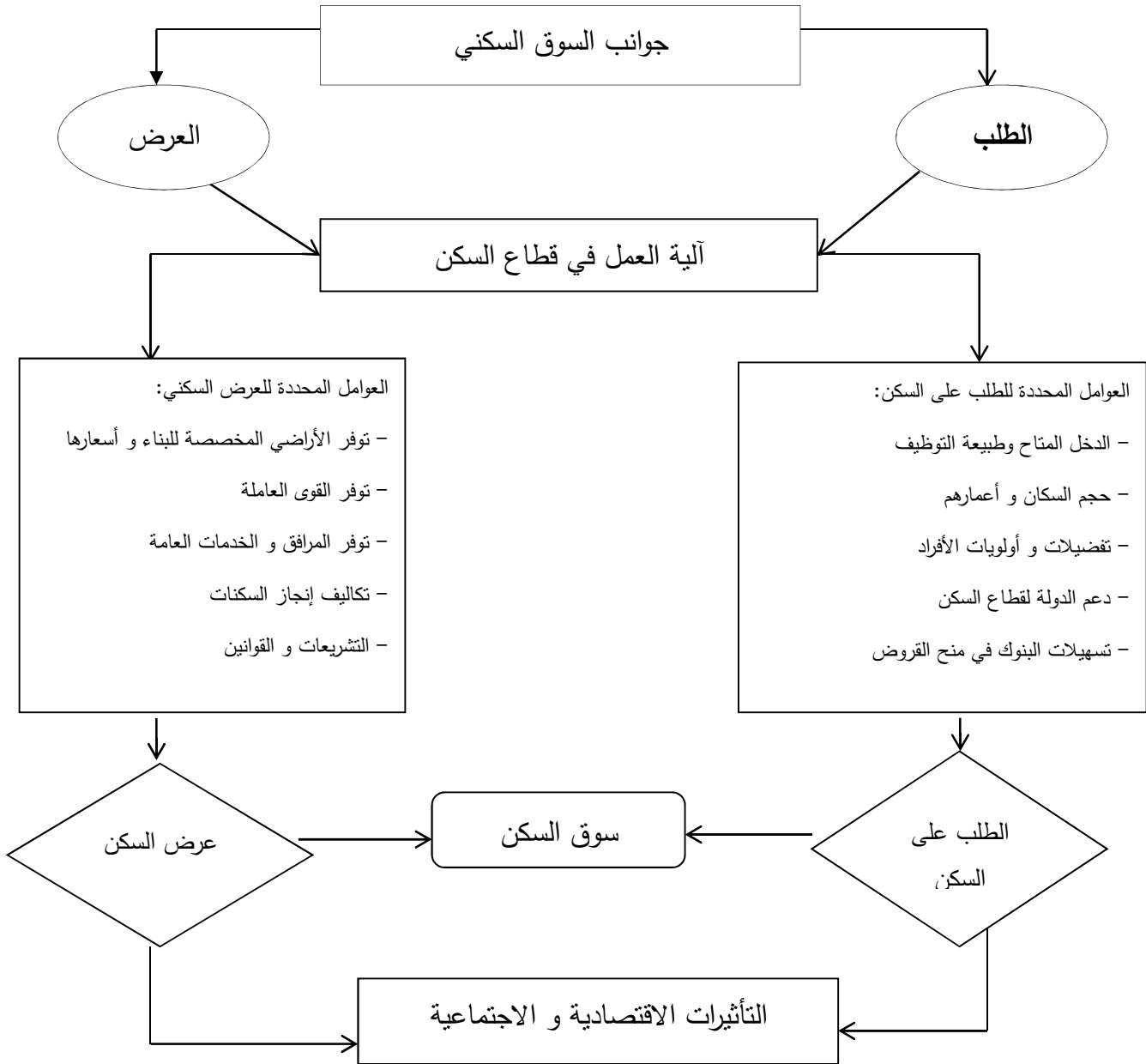
المصدر: عبد القادر بلطاس ، التمويل المالي والمصرفي، مرجع سبق ذكره ، ص62.

يتضح من خلال الشكل أن عرض الوحدات السكنية غير مرن وفي تناقص مستمر مقارنة بالطلب، الأمر الذي أدى إلى الزيادة المستمرة في أسعار السكنات و تأزم مشكل السكن في الجزائر.

يتضح من خلال الاعتماد على آلية السوق القائمة على العرض والطلب باعتبار السكن سلعة عدم قدرة الفئات ذات الدخل الضعيفة على الحصول على سكن، مما يتطلب التحول إلى مفهوم السكن كخدمة توفرها الدولة وذلك إما من خلال دعم مباشر من الفئات الأخرى أو دعم مباشر تتحمل تكلفته

الدولة من ميزانيتها. ويمكن توضيح آلية عمل السوق السكني ومحدداته في ضوء ما تم التطرق إليه سابقا في الشكل التالي:

الشكل رقم (05): الطلب والعرض في السوق السكني وآلية العمل فيه.



المصدر: حاوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس، مرجع سابق، ص 49.

الفرع الثاني: واقع قطاع السكن في الجزائر:

إن النمو الديموغرافي بوتيرة متزايدة أدى إلى زيادة كبيرة في الطلب على السكن ، هذا الطلب الذي يرتبط بالنمو الديموغرافي وفق علاقة طردية كما سبق وأشرنا، يقابل هذا الطلب زيادة شبه ثابتة في العرض السكني (نمو ضعيف في الحظيرة السكنية) مما أدى إلى اكتظاظ المسكن الواحد والغرفة الواحدة ، وعليه يمكن تلخيص وضعية السكن والعجز الحاصل فيه من خلال النقاط التالية:

الجزء الأول : النمو الديموغرافي:

أخذ النمو الديموغرافي منحاً متسارعاً بعد الاستقلال ، فقد وصل عدد السكان خلال التعداد الخامس للسكان والسكن إلى 34.080.030 مليون نسمة¹ بعد أن كان حوالي 10 مليون نسمة خلال السنوات الأولى بعد الاستقلال ويتوزع هؤلاء السكان كما يلي:

- 23.780.669 نسمة يقيمون في المدن والمناطق الحضرية أي بنسبة 15.94 % من إجمالي السكان.

- 5.435.098 نسمة يقيمون في المناطق الريفية أي بنسبة 15.94% من إجمالي السكان.

- 4.864.263 نسمة يقيمون في مناطق متفرقة، أي بنسبة 14.26 % من إجمالي السكان.

هذا ويمكن تلخيص النمو الديموغرافي الذي عرفته الجزائر من خلال الجدول رقم (01).

الجدول رقم (01): النمو الديموغرافي في الجزائر من 1990 - 2012.

السنة	1990	2000	2008	2009	2010	2011	2012
زيادة السكان خلال السنة	25022	30416	34591	35268	35978	36717	37495
معدل النمو الطبيعي %	2.49	1.49	1.92	1.96	2.03	2.04	2.16

Source : Annuaire statistique de l'Algérie N°28, ONS, édition 2012, p60

الجزء الثاني: الحظيرة السكنية: لقد بلغت الحظيرة السكنية حسب الإحصاء الأخير للسكان والسكن لسنة 2008 حوالي 6.686.124 وحدة سكنية مقسمة كما يلي:

- 5.304.344 وحدة مشغولة أي ما يمثل 79.33 % من مجموع السكنات.

¹ Collection statistiques n° 142- Recensement général de la population et de l'habitat-2008-ONS

- 938.610 وحدة شاغرة أي ما يمثل 13.94% من مجموع السكنات.
- 37.122 للاستعمال المهني أي ما يمثل 0.55 من إجمالي السكان كما يمكن تقسيمها حسب تمركزها إلى:
- 4.700.837 وحدة سكنية متركزة في المدن والمناطق الحضرية أي ما يمثل 70.30% من إجمالي المساكن.
- 1.051.389 وحدة متركزة في المناطق الريفية أي ما يمثل 15.72% من إجمالي السكنات. ويمكن تقسيمها حسب نوع البناء من خلال الجدول رقم (02).
- جدول رقم (02) : توزيع السكن المشغول حسب نوع البناء في تعداد 2008.**

النوع	مباني سكنية	مساكن فردية	منازل تقليدية	مساكن أخرى	بناء هش	غير محددة ND	TOTAL
العدد	1.015.751	3.198.252	734.394	62.547	209.734	83.666	5.304.344
النسبة %	19,15	60,29	13,84	1,18	3,95	1,57	100

Source : Annuaire statistique de l'Algérie N°28, ONS, édition 2012, p60.

كما تمتاز هذه الحظيرة السكنية بالقدم والتدهور لكونها متوارثة عن الاستعمار فهناك¹:

- 850.000 مسكن بني قبل 1945.

- 950.000 مسك مبني بين 1945 و 1962.

الجزء الثالث : معدل إشغال المسكن (TOL) : ويعرف بأنه العلاقة بين عدد الأفراد الإجمالي

القاطنين بالبلد وعدد المساكن المشغولة (TOL = $\frac{\text{عدد السكان الإجمالي}}{\text{عدد المساكن المشغولة}}$)، وحسب آخر إحصائيات لسنة

2008 فقد قدر (TOL = 6,4 فرد/ مسكن)، كما أن المعيار الأخر الذي يتمثل في معدل إشغال الغرفة TOP والذي يمثل عدد الأفراد المقيمين على عدد الغرف والمقدر بـ 2.2 غرفة بينما المعدل الدولي الذي يمثل الكثافة العالمية فهو من 1-1.1، أما الإكتضاض المقبول فهو محصور بين 1.9-2.²

¹ رقبة بلقصور، مرجع سبق ذكره، ص18.

² سهام وناسي، النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان دراسة ميدانية بمدينة باتنة حي 1020، مرجع سابق، ص122.

المبحث الثاني: سياسات التمويل السكن في الجزائر:

لقد حاولت الجزائر منذ الاستقلال تسيير الأوضاع الاجتماعية و الاقتصادية مركزة في السنوات الأولى من الاستقلال على القطاعات الزراعية و الصناعية للنهوض بالاقتصاد الوطني ، ولم تولي الاهتمام الكافي لقطاع السكن ، ما أدى إلى تفاقم مشكل السكن نظرا للنمو الديموغرافي المتزايد و ظاهرة النزوح الريفي ، و عليه لتدارك الوضع أنتجت الجزائر عدة سياسات ركزت في بدايتها على المخططات التنموية ثم قامت بإصلاح سياستها السكنية سنة 1990، تبعا للإصلاحات الاقتصادية و الاتجاه نحو اقتصاد السوق حيث تم تحرير هذا القطاع و فتحه. أمام الخواص و هذا ما سنتطرق إليه من خلال هذا المبحث.

المطلب الأول : السياسة السكنية قبل إصلاحات 1990:

بعد الاستقلال قامت السلطات الجزائرية بتسليط اهتمامها أكثر على الفروع و القطاعات الإنتاجية النشطة كالزراعة ، الصناعة ، قطاع البنوك و تأمينات النقل ، الخدمات و التجارة الداخلية و الخارجية و الجدير بالذكر أن مثل هذا الاهتمام ،مس كذلك الجهاز المالي عامة و بالخصوص الجهاز البنكي و مجال منح القروض و يرجع السبب في ذلك الدور الذي يلعبه هذا الأخير بصفته الوسيط من خلال تنجز الأشغال العمومية الكبرى خاصة عندما يتعلق الأمر بوتيرة البناء و الانجاز السريع التي تتطلبها ظروف البلاد لتدارك النقص الملحوظ.

أما في مجال قطاع السكن ،والذي سنتعرض إليه بالتفصيل في هذا المطلب ،فلقد مسه اهتمام السلطات الجزائرية و ذلك حتى السنة 1965 عن طريق خلق أو تكوين لجنة السكن أسندت إلى وزارة الأشغال العمومية و البناء التي من مهامها الرئيسية إتمام المشاريع السكنية المهمة عملية إنجازها بعد و التي تتراوح بين 38000سكن حضري و 4000سكن ريفي ويتراوح إتمامها بين 3% و 65% وكيفية تمويلها .

الفرع الأول: أهم البرامج السكنية لفترة 1962-1966:

لقد عرفت عملية إنجاز السكنات في الجزائر توقفا خلال سنة 1962 بسبب الحدث العظيم الذي عرفته الجزائر في هذه الفترة و المتمثل في استقلالها و استقرار الجزائريين في السكنات الشاغرة التي تركها المعمرون بعد رحيلهم ،وعليه لم تولي السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام لقطاع السكن على غرار القطاعات الأخرى رغم قناعتها أن السكنات الفارغة والمهجورة التي تركها الفرنسيون لا تكفي لإيواء و استيعاب هذا العدد الهائل من المواطنين الجزائريين خاصة الذين تدفقوا من الأرياف نحو المدن و كان

لابد للسلطات الجزائرية إنجاز أكثر من 75000 سكن جديد في المدن و أكثر من 35000 سكن في الأرياف حتى تخلق بذلك التوازن بين الريف و المدينة.¹

ومن هنا، أخذت الدولة الجزائرية على عاتقها مسؤولية إنجاز السكنات فاتجهت السياسة البنكية في بادئ الأمر إلى عملية إتمام البرامج السكنية التي تركتها السلطات الفرنسية قيد الإنجاز ، ولعل أهم هذه البرامج تمثلت في ²:

الجزء الأول: برامج سكنات من نوع هياكل Les carcasses

بعد الاستقلال ، من بين أوائل عمليات تدخل الدولة في قطاع السكن ، مثلت في إتمام إنجاز السكنات قيد التنفيذ الذي يطلق عليها اسم Les carcasses

الجزء الثاني : سكنات نظام الرهن العقاري (FDH) : (Fonde dotation de l'habitat :

تتمثل هذه البرامج في السكنات ذات الطابع الاقتصادي التي يتم تمويلها من طرف نظام الرهن العقاري وفي هذا الصدد أصبح قرار التمويل هذا النمط من السكنات يقع على عاتق الخزينة العمومية الجزائرية .

الجزء الثالث : برامج سكنات ذات الإيجار المتوسط HLM :Habitat a loyer nodeme

بعد الاستقلال ، تدخل الدولة في مجال السكن ، مس كذلك برامج السكنات ذات الإيجار المتوسط التي لم يتم إتمام إنجازها من طرف السلطات الفرنسية و الملاحظ ، أن الدولة الجزائرية آنذاك ، ونظرا لمراعاتها للظروف التي كانت يعيشها المواطن الجزائري ، حددت أن تكون الإيجارات المدفوعة من طرف المواطنين رمزية و مدعمة نظرا لأن الإيجار الحقيقي لا يتناسب مع القدرة المعيشية للمواطن الجزائري ولقد رجح عدد هذه البرامج ب 8303 سكن، ويتم توزيعها إلى غاية سنة 1975.

الفرع الثاني : أهم الانجازات لفترة 1962-1966:

يلاحظ أن فترة 1962- 1966 أو بعبارة أخرى الفترة التي سبقت المخططات التنموية بعد الاستقلال ، أسفرت عن الإنجازات التالية ³:

- 16000 سكن ريفي و القضاء على 1200 بيت قصديري .
- إنجاز 2000 مسكن من نوع سكنات نظام الرهن العقاري

¹ Rachid HAMIDOU. Le logement un défi, OPU Alerger 1988.P30

² وزارة السكن، تقرير حول أهم البرامج السكنية من 1962 إلى 1988 2000، ص2.

³M.C.BEARBIA.M.ANTMANI eutres. Opcit .P29 .

الفرع الثالث : مصادر تمويل البرامج السكنات:

منذ 1962 عرف نظام تمويل السكنات توقفا كاملا ، و لم يعد يعمل كما كان في السابق بمختلف مصادر تمويل القرض العقاري الفرنسي عن ممارسة نشاطه منذ 1962، ولم تعد تمنح القروض الخاصة بإنجاز السكنات ، كما يلاحظ أن جميع الإعانات التي سطر لها لسنوات 1963-1964 توقفت سنة 1962. ومن جهة أخرى و جدت الجزائر نفسها عاجزة عن إكمال البرامج السكنية السابقة و بالتالي وصلت في الأخير تحقيق إنجازات خلال فترة 1962-1966 غير التي سطرت النتائج أبرز دليل على ذلك.

1- السياسة السكنية من خلال مخططات التنمية الجزائرية :

مما ورثته الجزائر غداة الاستقلال أزمة السكن و الذي تفاوت حدته بين المدينة والريف ، هذا الأخير الذي مسه الكثير من الدمار جراء حرب التحرير ،فبمغادرة الفرنسيين ،جعلت العديد من السكنات في المدن خاصة فارغة مما جعل السلطات الجزائرية آنذاك تعتقد أن المدن لن تعرف أزمة السكن ،وعليه فحل الاجراءات المتخذة أعطت أولية لانجاز السكنات الريفية وذلك ابتداء من سنة 1963 كما قامت بإتمام البرامج السكنية التي تركتها الفرنسيين قيد الانجاز إلا أن النمو الديموغرافي الذي عرفته البلاد ،استلزم الحاجة إلى السكن و من هنا و بعد تبني الجزائر لنظام الاقتصاد الموجه (المخطط من خلال التنمية) حاولت أن تلهم بهذا الشكل (أي مشكل السكن) و تبني كل مخطط سياسة سكنية خاصة.

أ- مرحلة المخطط الثلاثي :1967-1969:

- أعطى المخطط الثلاثي انطلاقة جديدة لبعض الاستثمارات الصغيرة ، وذلك في سبيل خلق مؤسسات عمومية تنشيط في مجالات متعددة ، غير أنه أعطيت الأولوية للنشاطات الصناعية بصفة خاصة ، ما يقارب 45% من الاستثمارات للنشاط الصناعي¹.

أما فيما يخص مجال السكن ، فقد أعطاه المخطط الثلاثي أهمية و عالج سياسته من خلال²:

- إنهاء إنجاز السكنات في طور الانجاز ، وهي إما سكنات من نوع سكنات ذات الكراء المتوسط HLM أو هياكل السكنات: Les carcasses وقدرت السكنات بـ 38000 سكن.
- تسطير برنامج سكني قدرت تكلفته بـ 100 مليون دينار جزائري ينجز على مدى ثلاث سنوات (أي عمر المخطط) و يخص إنجازه 10500سكن.

¹ Laboussine Qasmi, Cisede l'Habitat et perspec les paye de M agrced édition Punb, Paris, France 1987 P.40.

² Rachid HAMIDOU.OP.Cit .P3.

- كما تم تخصيص لفترة المخطط برنامج سكني خاص يخص إنجاز من 500 إلى 1500 سكن للمجاهدين و ذوي الحقوق .
- وما تجدر بالإشارة إليه ، أن الانطلاقة في إنجاز السكنات ، أو بعبارة أدق تبني سياسة سكنية جديدة من خلال المخطط الثلاثي على أساس تحقيق متطلبات الريف والمدن وجدت عوائق كثيرة خاصة في المرحلة الأولى و يرجع ذلك إلى عدة أسباب فمن الناحية المالية ، انعدام مصادر التمويل البنكية السابقة و توقفها ، التي وقفت كعائق أمام السلطات لإتمام البرامج السكنية بالإضافة إلى مشكل انطلاق المؤسسات الجديدة في ممارسة نشاطها التي عرفت بدورها عجزا فيما يخص تقنين القطاع و عليه ، أمام هذه الوضعية الحرجة ثم تأسيس لجنة وزارية مشتركة يرأسها وزير مكلف بالإنجاز و البناء إلى جانب جماعة من رؤساء مختلف الوزارات (كالمالية ، الداخلية ، الأشغال العمومية وأسندت لهذه اللجنة دراسة الوضعية التي يعيشها الاقتصاد خاصة قطاع البناء و مختلف الحلول و الاجراءات الواجب اتخاذها في هذا المجال .

ومن بين النتائج التي تم تسجيلها على أثر الاجراءات التي قامت بها هذه اللجنة انطلاق في انجازه 16686 سكن ما بين فترة 1966-1968 بينما برامج السكنات من نوع سكنات ذات الايجار المتوسط فقد تم الانطلاق في إتمام إنجاز سكنات الايجار المتوسط و ذلك بفضل الموارد المالية المضمونة من طرف الخزينة الجزائرية لتمويل هذه المشاريع .

أولاً: برنامج السكن الحضري :

لقد شمل المخطط الثلاثي انطلاقة برامج إنجاز سكنات حضرية بغلاف مالي قدر ب 160 مليون دينار جزائري ، وهذا من أجل إنجاز 9548 سكن و هذا طيلة سنوات المخطط .

ولإيضاح صورة هذا البرنامج¹ فيما يخص عرض لأهم الانجازات الفيزيائية و المالية المسجلة لبرامج السكن الحضري للفترة الممتدة 1967 إلى 1969 تقدم الجدول التالي:

جدول رقم (03) الانجازات الفيزيائية و المسجلة لبرامج السكن الحضري 1967-1969:

السكنات المنجزة	السكنات في طور الإنجاز حتى
-----------------	----------------------------

¹ ZITARI Samia ، ، etude omyltque et èconomèt rique du marchè du logement (1962-1992)، thèse pour l'obtemtion de magistor optiom èconomètrie institut des Sicences èconomiques, Alger .1994, p86.

31/12/1969						
السكنات التي لم يطلق في إنجازها	المسكن في طور الإنجاز	مجموع القروض المستهلكة	مجموع السكنات	1969	1968	1967
العدد	العدد	106 دج		عدد السكنات	عدد السكنات	عدد السكنات
13,943	10,608	160	9,548	5,055	2,201	2,292

Source :Pre-plan(1967-1969)Ministère des tra Vaux publice et de construction

نلاحظ من الجدول السابق ، أنه منذ بداية المخطط الثلاثي أي منذ 1967 تم إنجاز 9548 سكن حضري، بتكلفة قدرت بـ160 مليون دينار جزائري، وهي إلى حد نهاية المخطط أي سنة 1969 ما يقارب 10,608 سكن في طور الإنجاز و13942 سكن لم ينطلق في إنجازها (أي مبرمج فقط) وهذا يعكس السلطات الجزائرية التي لم تستطع إنجاز ما سطر من خلال المخطط الثلاثي وتبقى نسبة إنجاز السكنات مقارنة بنسبة السكنات في طور الإنجاز أو غير المنجزة .

ثانيا: برنامج السكن الريفي :

أما فيما يخص برنامج السكنات الريفية فُعلى الرغم من الأهمية التي أولتها السلطات لمثل هذا النوع من السكن، إلا أن النتائج المحققة بعيدة كل البعد عن إرضاء الطلبات على هذا النوع من السكن، ونجد بعض البرامج حققت فقط 16877 سكن ما بين فترة 1963، 1964، 1966 بتكلفة قدرت بـ125 مليون دج.¹

والملاحظ أن شروط السكن أو مواصفات السكن، لم تتوفر في هذه السكنات مما جعل العديد منها شاغرا.

-وفي ظل هذه الظروف السيئة لإنجاز هذه السكنات، سطر المخطط الثلاثي أهداف أخرى تمكن من إتمام عملية إنجاز 7400 سكن .

جدول رقم (4): الحالة الفيزيائية و المالية لبرامج السكنات الريفية الممتدة من 1967-1969

السكنات المنجزة	السكنات في طور الانجاز حتى نهاية 1969

¹ ZITARI Samia .op.cit.P87

السكنات التي لم تنجز بعد	السكن في طور الانجاز	مجموع القروض 106دج	مجموع السكنات	1969	1968	1967
العدد	العدد			عدد السكنات	عدد السكنات	عدد السكنات
4,810	5,273	87	12,112	4,846	4,141	3,125

Source :pre-plan(1967-1969) miniStère des travaux publchs et de construction.

نلاحظ من الجدول السابق ،أنه من بين 12112سكن جاهز 9739سكن انطلق في انجازه قبل 1967، وعليه فالمخطط الثلاثي ، حقق قدر ب2373 سكن ريفي ،وبقي 10083 سكن في طور الانجاز (منها5273سكن) انطلق فيها أكثر من 4810 سكن مبرمج فقط .

مرحلة المخطط الرباعي الأول 1970-1973:

تعتبر الخطة الرباعية (1970-1973)الخطوة الأولى و الفعلية للتنمية في الجزائر و يتجلى ذلك من خلال برامج الاستثمارات الاجتماعية و الثقافية التي سطرت من خلال هذا المخطط ،والذي كان يرمي أساسا إرساء سياسة وطنية تهدف إلى تحسين ظروف الحياة للمواطن و إرضاء طلباته و تلبية الحاجيات الأساسية للمجتمع في جميع الميادين سواء ميدان السكن ،الخدمات الاجتماعية، الصحة العمومية وحتى ميدان النشاطات الرياضية و الثقافية والاعلام وتطلبت هذه الفترة إعادة بناء صرح الاقتصادي الوطني وذلك عن طريق تخصيص جميع الامكانيات المالية والمادية المتاحة للوصول إلى تحقيق سياسة استثمارية تتجاوز مع أهمية البرنامج.

- وعليه فقد خصصت قيمة مالية مرخصة لهذا البرنامج قدرت في البداية ب5,27مليار دج لتتجاوز فيما بعد 36مليار دج من أجل تحقيق البرامج الطموحة والتي أعطيت الأولوية إلى ¹:
- تلبية الحاجيات الاجتماعية لشرائح المجتمع الأكثر تضررا من أجل رفع من مستواه المعيشي القيام بانجاز التجهيزات الاجتماعية للحياة (انجاز قنوات مياه صالحة للشرب).
- اعطاء الأولوية للاستثمارات التي تسمح بخلق و تطوير مجالات التنمية المحلية لانجاز الأسلاك الكهربائية الريفية.
- وفيما يلي عرض لأهم الاستثمارات التي برمجها الخطط الرباعي الأول والمبالغ المخصصة لها.

¹ LABOUSSINE Qasmi.op.Cit.p53

الجدول رقم (05): توزيع الاستثمارات على الفروع في الخطة الرباعية الأولى (1970-1973) الوحدة مليون دج

الاستثمارات المخططة		المبلغ الاجمالي	القطاعات	طبيعة الاستثمارات
12,1	3360		زراعة	الناحية مباشرة (الاستثمارات)
36,5	10118		صناعة	
4,7	1310		بتزول	البحث و التجريب
0,9	267		مناجم	
0,2	200		مياه	
2,8	780		زراعة	تجديدات و اصلاحات
1,6	445		مواصلات	
0,9	250		نقل	
0,2	50		مواصلات لاسلكية	
5,2	1432		مواصلات سلكية	قاعدة هيكلية ثقافية و اقتصادية
4,8	1335		سدود وكهرباء	
0,4	100		مناطق صناعية	
5,5	1520		سكن	تجهيزات اجتماعية و جماعية
2,8	792		تجهيزات عامة	
3,4	934		صحة وخدمات اجتماعية	
3,5	700		سياحة	تجهيزات سياحية
3,5	870		القطاع الاداري	تجهيزات إدارية
100	27740			المجموع

المصدر: وزارة التخطيط، تقرير عام حول مخطط الرباعي الأول. جانفي 1970 ص30

نلاحظ من الجدول السابق أنه في إطار برنامج الاستثمارات للمخطط الرباعي الأول ، حصة قطاع السكن بنسبة 5,5 مقارنة بإجمالي الاستثمارات الأخرى ، وعلى الرغم أن الرقم يوحي بضالة الاهتمام بهذه القطاع الحساس أو الاستثمار في هذا المجال غير أنه لو قورنت هذه النسبة إلى باقي النسب

الأخرى الخاصة بالتجهيزات الاجتماعية لاحظنا أنها مرتفعة نسبيا و هذا دليل على أهمية التي أعطيت لمجال الاستثمار في مجال إنجاز السكنات من خلال هذا المخطط

ولقد شمل المخطط الرباعي الأول انطلاق برنامج متوازي حضري و ريفي لعرضه فيما يلي¹:

أ- برنامج السكن الحضري:

بغلاف مالي قدره 1200 مليون دج، ثم تسطير برنامج إنجاز السكنات حسب المخطط الرباعي الأول قدر ب 45000 سكن حضري، خاصة وأن جل المدن الجزائرية آنذاك عرفت تركز صناعي مما جعل الفئات الاجتماعية تتمركز حولها إلا أنه لم ينجز منه سوى 1800 سكن بغلاف مالي قدره ب1500 مليون دج .

ب- برنامج السكن الريفي:

إن انشغال السلطات العمومية بترقية المستوى المعيشي للفلاح بالريف كان من أولويات التنمية الشاملة التي عرفت بلادنا في مرحلة المخطط الرباعي الأول ، فكان ذلك عن طريق إقامة المئات من التجمعات السكانية و الاهتمام أكثر بتحديث القطاع الزراعي مع إعطائه أهمية قصوى بتدعيمات مالية معتبرة و التي من شأنها أن تضيف نوعا من الاستقرار لدى الفلاح ليتحقق بذلك التنمية الشاملة المنشودة من جهة و إحداث التوازن عبر التراب الوطني من جهة أخرى.

والجدير بالذكر أنه تم إنجاز خلال الفترة (1970-1973) 24000 سكن ريفي من أصل 40000 سكن ريفي مبرمج إنجاز و تطلب هذا الأخير غلاف مالي قدره 994 مليون دج في الوقت الذي كان مخصص للبرنامج 305 مليون.

وفيما يلي عرض لأهم البرامج السكنية (الحضرية والريفية) المقدر و المنجزة خلال الفترة الممتدة من 1970-1973:

الجدول رقم (06): البرامج السكنية الحضرية لفترة 1970-1973:

القروض المستهلكة			عدد السكنات			
نسبة	المستهلكة	المبرمجة	نسبة	الفرق بينهما	المنجزة	المقدرة

¹ Rachid HAMIDOU .op .cit.p35 p36

الاستهلاك			الانجاز				
125%	1500	1200	40%	(27000)	18000	45000	السكنات الحضرية
325%	994	305	60%	(16000)	24000	40000	السكنات الريفية

مصدر الجدول: وزارة التخطيط تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني، ماي 1974، ص40.

إن ما يمكن ملاحظته من خلال الجدول السابق أن هناك نوع من تقارب العددي بين السكنات الحضرية و الريفية (40000-45000) إلا أن المبالغ المخصصة لبرامج السكن الريفي جد منخفضة مقارنة بالمبالغ المخصصة لبرامج السكن الحضري (1200 مليون دج) بالنسبة للسكن الحضري و305 مليون دج بالنسبة للسكن الريفي ، ويرجع السبب في ذلك إلى إدراج مختلف التدعيمات المالية التي أعدت للسكنات الريفية في إطار ما يسمى بالبناء الذاتي أو إلى أي شكل من الأشكال الإعانات التي تخصصها الدولة بغرض تدعيم السكن الريفي .

أما فيما يخص جانب توزيع السكنات فقد حَققت نتائج ملحوظة ، غير أنه رغم الجهود الكبيرة التي قامت بها الدولة إلا أنها بقيت غير كافية لتلبية حاجات المتزايدة للسكان من سنة لأخرى.

ومع ذلك فإنه يمكن اعتبار هذه الخطوة أو البرنامج بمثابة انطلاقة حقيقية لبرامج مستقبلية و طموحة في مجال البناء و التعمير .

الجدول رقم (07): توزيع الاستثمارات في الخطة الرباعية الثانية 1974-1977:

الوحدة مليون دج

القطاعات	قيمة الاستثمارات المخططة	نسبتها إلى الإجمالي
----------	--------------------------	---------------------

الصناعة	48000	% 43.3
القاعدة الهيكلية الاقتصادية	15531	%14.1
الزراعة	12003	%10.9
التربية والتكوين	9947	%9
السكن	8300	%7.5
تجهيزات اجتماعية أخرى	6310	%5.7
المنشآت المالية	4600	%4.2
دراسة مختلفة	2520	%2.3
السياحة	1500	%1.4
تجهيزات ادارية	1399	%1.3
الصيد	155	%0.1
المجموع	110257	%100

مصدر الجدول : وزارة التخطيط تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني ماي 1974، ص15.

انطلاقا من بيانات الجدول أعلاه ، نلاحظ أن حجم الاستثمارات عرف ارتفاعا محسوسا ويتضح ذلك نم خلال الأرقام المسجلة ، حيث قدرت حجم الاستثمارات تقريبا ب120مليار دج ربح ، وهو ما يمثل 3،3مرة عن حجم الاستثمارات في المخطط الرباعي الأول.

أما فيما يخص قطاع السكن ، فنلاحظ أن حجم الاستثمار في هذا المجال عرف بدوره ارتفاعا من خلال برنامج المخطط الرباعي الثاني حيث أولت السلطات الجزائرية آنذاك اهتمام أكثر بهذا الجانب .

- جانب التمويل :

فيما يخص جانب تمويل السكنات، فانطلاقا من المخطط الرباعي لم تستطع الدولة أو السلطات العمومية أن تتحمل عبئ التمويل إنجاز السكنات كما كان سابقا وعليه فقد اتخذت إجراءات كان من بينها:

- تحويل ادخار العائلات المستفيدة من السكنات لتمويل هذه الاخيرة وفق نمط يسمى ادخار - السكنات .

- صدور تعليمية وزارية سنة 1971 .وبموجبها أصبح نظام تمويل السكنات يقع على عاتق الخزينة العمومية و الصندوق الوطني للتوفير والاحتياطي على النحو التالي :

- الخزينة العمومية بنسبة 50% على مدة 30 سنة بمعدل فائدة 1%.
- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط نسبة 50% على مدة 20 سنة وبمعدل فائدة 4.75%.
- كما لوحظ أنه . مع نهاية المرحلة (المخطط الرباعي الأول) ،صدرت تعليمة وزارية أخرى مع نهاية سنة 1973 .عددت المفهوم الجديد للسكن الحضري المخطط وأصبح اسم السكن الاجتماعي المخطط وهذه السكنات تنجز من طرف الديوان لوطني للترقية والتميز العقاري . وذلك إبتداءا من سنة 1974 .

- 3 مرحلة المخطط الرباعي الثاني (1974-1977):

تعتبر هذه المرحلة من المراحل التي أعطت دفعا قويا للاقتصاد الجزائري حيث أعطت مجالات واسعة للاستثمار خاصة الثقيلة منها مما خلق مجال واسع للتصدير وذلك لضمان الاستقلالية للبلاد. والجدير بالذكر أن حجم الأموال المستثمرة في هذه المرحلة أعطت نتائج جد مميزة حيث عرف الاستثمار في جميع المجالات (بما فيها مجال السكن) فقرة قدرة ب3 مرات عن التي سبقتها. نظرا للنمو الديموغرافي الذي عرفته البلاد و زيادة الطلب على السكن ويظهر هذا الاهتمام من خلال ارتفاع نسبة الاستثمار في القطاع السكن إلى 7.5% بعدما كانت 5.5% في المخطط الرباعي الأول .

ومن الملاحظ انه خلال السنوات التي سبقت المخطط الرباعي الثاني . تدهور معدل شغل السكنات الحضرية . وهذا راجع لعدة أسباب من أهمها النمو الديموغرافي السريع الذي عرفته المدن للنتائج في النزوح الريفي . من هنا أخذت السياسة السكنية وتيرة أكثر حركية حيث خصصت موارد مالية جديدة لتمويل السكنات . وكذلك تدعيم المؤسسات التي تشارك في دعم انجاز هذه السكنات من خلال تمويلها و تأطيرها .

ولقد خصص البرنامج السكني للمخطط الرباعي الثاني شرطين من السكنات هما :¹

أ- برنامج السكن الاجتماعي الحضري :

من اجل الوصول إلى انجاز 1000.000 سكن مع بداية الثمانينات حددت السلطات العمومية برنامج للسكن الاجتماعي من خلال المخطط الرباعي الثاني على النحو التالي :

¹ Rachid HAMIDOU .op .cit.P42.

الانطلاق في انجاز 100000 سكن فيما فيها السكنات قيد التنفيذ توزيع 90000 سكن خلال هذه المرحلة نحدد أدنى مع مراعاة تكلفة انجاز هذه السكنات حتى يكون مبلغ الكراء الذي يدفعه المستفيد من السكن يراعي قدرته الشرائية .

ب- برنامج السكن الريفي :

بالرغم من النقائص الموجودة في قطاع انجاز السكنات الريفية . إلا أن الريف الجزائري من خلال هذا المخطط عرف نشاطا يتمثل في البرنامج الخاص بالبناء الذاتي وإتمام 1000 قرية فلاحية خلال هذه المرحلة . كما تمت الانطلاقة في انجاز 300 قرية فلاحية والتي تمثل الثلث 1/3 من الاهداف المسطرة و التي ساهمة بصفة سريعة على تنشيط الريف في جميع النشاطات الاقتصادية منها والاجتماعية. وذلك في إطار تحسين المستوى المعيشة للمواطن .باعتبار السكن احد الركائز الأساسية له. وبالإضافة إلى برنامج الطموحة التي سبق الإشارة إليها من خلال المخطط تمت تحقيق العمليات التالية :

- انجاز 20000 سكن ريفي في إطار تحديث و توسيع القرى القائمة فعلا.
- إتمام عمليات البناء الذاتي في حدود 40000 سكن.
- وبهذا تكون الأهداف المسطرة لكل من السكن الاجتماعي والسكن الريفي قد حققت طموحات جديدة في التنمية الشاملة اذا ما قورنت بالإنجازات السابقة في المخطط الرباعي الأول
- والجدول التالي يوضح لنا حوصلة عن أهم النتائج التي حققتها المخطط الرباعي الثاني في ميدان انجاز السكنات الاجتماعية و الريفية.

الجدول رقم (08): تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرباعي الأول

- الوحدة عدد السكان - الوحدة مليون دج

البرامج السكنية	المقدرة	المنجزة	الفرق بينهما	نسبة الانجاز	تصريحات بمصاريف الانجاز	استهلاك المصاريف	الفرق بينهما	نسبة الاستهلاك
السكن الاجتماعي المخطط	100000	45000	-55000	45%	5670	5200	470	91%
السكن الريفي	100000	75000	25000	75%	2630	4300	-1670	163%

Source : Rachid HAMIDOU .op .cit.P42

- إن تطور انجاز السكنات خلال المخطط الرباعي الثاني. يظهر بوضوح من خلال الجدول السابق و النسب المحسوبة دليل ذلك لاسيما السكنات الريفية حيث أنجز أكثر من 75000 سكن و هو ما يمثل 75% من الانجازات خلال هذه المرحلة بينما أنجز ما يقارب 450000 سكن اجتماعي أي نسبة 45% ومن خلال هذه النتائج يظهر جليا الاهتمام الذي أولته السلطات الجزائرية في هذه الفترة بالريف و هذا في إطار الحد من ظاهرة النزوح الريفي الذي عرفته المدن و بالتالي خلق جو من التوازن الجهوي غير انه من جهة اخرى نلاحظ أن نسبة الإستهلاكات للمبالغ المخصصة لهذا النوع من الاستثمارات في المخطط في الرباعي الثاني قد تضاعفت مقارنة مع مجموعة تمويلات المخصصة للسكنات الحضرية و الريفية خلال المخطط الرباعي الأول ويرجع السبب في ذلك إلى ارتفاع حجم الانجازات في هذه الفترة بالإضافة إلى تكاليف الانجاز .

- جانب التمويل :

لقد عرفت بداية مرحلة المخطط الرباعي الثاني (أي بداية 1974) تغيرا في نمط تمويل السكنات وهذا تبعا للتعليمات الوزارية التي اشرنا في المطلب السابق (الصادرة 1973) حيث أصبح تمويل السكنات يتم على النحو التالي:¹

- الخزينة العمومية = نسبة 75% لمدة 40 سنة و معدل فائدة 18%.

- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط = نسبة 25% لمدة 20 سنة و بمعدل 4%

مرحلة المخططين الخماسيين (1980_1989):

لقد تزامنت مرحلة 1980_1989 مع المخططين الخماسيين الأول و الثاني (1980/1984) و (1989/1980) فأمام النتائج المحققة خلال الفترات السابقة و التي سبق الإشارة إليها و أمام البرامج

¹ Rachid HAMIDOU .op .cit.p40 p41

السكنية التي برمجت ضمن المخططات و لم يكتمل انجازها نظرا لظروف معينة. جاء المخطط الخماسي الأول و الثاني ليعطي دفعا قويات و يرسم سياسة سكنية اختلفت عن خلق لظروف أكثر تطورا و ملائمة من اجل تطوير و تشجيع إنجاز السكنات العائلية.

والطريقة السابقة. ففي دراستنا لهذه الفترة وقفنا أمام نتائج اختلفت عن النتائج السابقة ولاحظنا يتجلى ذلك من خلال اعتبار قطاع السكن ذات أولوية و هو ذلك إبتداء من المخطط الخماسي الأول (1980/1984) حيث تمحورت تصورات المخطط الخماسي الأول لتنمية السكن حول ثلاثة محاور أساسية و هي

- تنظيم المدن القديمة وتوسيعها .
- بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا والصحراء.
- كما خصص ما يقارب 60 مليار دج لهذا القطاع . أي ما يعادل نسبة 15% من إجمالي الاستثمارات المتوقع انجازها . (مقارنة ب: 7.5% في المخطط الرباعي الثاني).

والملاحظ انه عند تتبع مسار السياسة السكنية في مرحلة المخطط الخماسي الثاني . أنها لم تختلف كثيرا عن الأهداف التي سطرت ضمن المخطط الخماسي الأول. حيث حظي قطاع السكن بالأولوية الكبيرة في توزيع البرامج الاستثمارية الاجتماعية أن بلغت حصته نحو 42% و معظمها موجهة السكن الاجتماعي . و هو قطاع تتميز نسبة كبيرة من برامجه برامج قديمة(حوالي 49%) . خاصة مجال السكن الحضري الذي تزيد فيه نسبة باقي الانجاز عن 50% و الذي شغل بالمخطط الخماسي الثاني في تنمية هذا القطاع هو إعادة تنظيم المدن بالاهتمام أكثر بجانبين هما تجديد الأحياء القديمة على أساس أنماط حديثة و تكامل المرافق. ثم التشغيل الأقل للمساحات لتفادي تبديد الأراضي المفيدة للفلاحة.¹

- الجدول التالي يبين لنا أهم البرامج السكنية خلال مرحلة المخطط الخماسيين :

جدول رقم (09): البرامج السكنية المبرمجة و المحققة خلال مرحلة المخططين الخماسيين:

الوحدة: عدد السكنات.

¹guelleb.salima le financement du logement social réalité et perspectives . mémoire de fin d'étude Eude .école. rational d'administrativement (1996-1997). p 5

الفترة	حجم البرامج (اجتماعي و ريفي)	السكنات في طور الانجاز	السكنات المبرمجة و غير المنجزة.	نسبة الانجاز .
من 1980/1984	217444	171476	45968	%78
من 1985/1989	353123	231236	121887	%65

المصدر: وزارة السكن

نلاحظ من الجدول السابق . انه في خلال مرحلة الخماسي الأول كانت نسبة الانجاز معتبرة على حسب ما برمج. إذ قدرت ب 78 % أما فيما يخص مرحلة المخطط الخماسي الثاني . فنلاحظ تراجع نسبة الانجاز إلى 68% على الرغم من الجهود التي خصصتها الدولة لقطاع السكن. و يرجع السبب في ذلك إلى الأزمة التي عرفت الجزائر سنة 1986 على اثر انخفاض الإيرادات البترولية . فكانت علامة إخفاق نسبي للسلطات العمومية في جميع القطاعات بما فيها قطاع السكن على أساس الدور الكبير يلعبه قطاع المحروقات في تمويل خزينة الدولة

غير أنه ما يمكن ملاحظته في هذه الفترة. . أن الدولة أعطت نفسا قويا لسياستها السكنية . و يتضح ذلك من خلال تحرير المبادرة الفردية في الثمانيات على اثر صدور قانون 89-07 في 01 مارس 1989 الذي فتح الأبواب للقطاع الخاص لمواجهة الطلب المتزايد على السكن مما أسفر عن ازدهار في النشاط العقاري.

وعليه فبعد ما عرفت الجزائر في المراحل السابقة نوعا واحدا من السكنات الحضرية إلى جانب السكن الريفي و المتمثلة في السكن الحضري الذي أصبح يعرف فيما بعد السكن الاجتماعي . ظهر نمط سكني جديد عرف بالسكن الترقى . إلى جانب فتح المجال أمام التعاونيات العقارية لتمارس نشاطها في انجاز السكنات.

أولا : برنامج السكنات الحضرية :

1- برنامج السكن الاجتماعي : بغطاء مالي قدره 96.6 مليار دج تم تخصيصها لإنجاز برامج سكنية اجتماعية من 1980 إلى 1989.

على امتداد السنوات على حسب ما يبينه الجدول التالي :

الجدول رقم (1-10): تطور توزيع الاستهلاكات المالية للسكنات الاجتماعية مقارنة بتوزيعها للفترة 1980-1989 .

عدد السكنات الموزعة	الاستهلاكات المائبة (مليون دج)	السنوات
77.258	8.954	1980-1981
67.916	6.455	1982
81.069	6.932	1983
68.606	8.662	1984
59.555	8.900	1985
83.627	9.058	1986
63.360	7.800	1987
62.847	6.786	1988
49.150	5.965	1989
13388	69.601	المجموع :

المصدر : وزارة السكن.

نلاحظ من الجدول السابق أن حجم الأموال المستهلكة مقارنة بعدد السكنات الموزعة لا يتماثلان و لا يتطوران بنفس الطريقة و بعد التحليل نستنتج انه يرجع السبب في ذلك إلى أن الأموال المستهلكة في عملية الانجاز. بينما عامل توزيع السكنات المنجزة. قد لا يكون في نفس السنة الانجاز بل سنة بعدها أو أكثر على حسب قرارات السلطات في ذلك.

وبصفة عامة نلاحظ من الجدول السابق أن نسبة إستهلاك القروض بين فترة 1980 و 1986 لم تعرف تغيرا كبيرا حيث أنما بقيت محصورة بين 8954 مليون دج و 9058 مليون دج .

أما فيما يخص جانب توزيع السكنات فلقد سجل ارتفاع سنة 1986 و ذلك عن طريق الإنتقال من 59555 سكن سنة 1985 إلى 83672 سكن سنة 1986 .

وبالموازاة مع حجم إستهلاك الأموال لسنة 1987 ، فلقد عرق توزيع السكنات بدوره انخفاضاً محسوساً وهذا راجع إلى الأزمة الاقتصادية التي عرفتها الجزائر في تلك الفترة بسبب انخفاض العائدات البترولية حيث سجل توزيع السكنات.

ما يقدر ب 63360 سكن بعد ما كان 83627 سكن سنة 1986 ، أما فيما يخص استهلاك القروض ، فسجل 7800 مليون دج بعد ما كان 9058 مليون دج سنة 1986 .

جانب التمويل :

لقد عرف نمط تمويل السكنات الاجتماعية في هذه الفترة تغيراً فبعد ما كان عبء تمويل السكنات يقع على عاتق الخزينة العمومية إلى جانب الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، صدرت تعليمية وزارية رقم 1 في 23 ديسمبر 1979 و أوكلت مرة أخرى مسؤولية تمويل السكن الاجتماعي على عاتق الخزينة العمومية و لوحدها أي نسبة 100% وذلك بمعدل فائدة 1% وعلى مدة 40 سنة ، ويرجع السبب في ذلك إلى التمهيد بيني سياسة جديدة وذلك عن طريق ظهور نمط سكني جديد وهو السكن الترقوي ، الذي يقع عبئ تمويله على الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياطي .

ثانياً : برنامج السكن الريفي :

- عمدت الدولة في هذه المرحلة (مرحلة المخطط الخماسين) إلى إعطاء الريف الجزائري أولوية في برامجها و ذلك في إطار خلق تنمية شاملة في الريف بالإضافة إلى الحد من ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن

- غير أنه وعلى الرغم من هذه الجهود الطامحة لخلق التوازن الجهوي إلا أن نهاية السنوات الثمانيات أقرت أزمة سكن خانقة خاصة في المدن مما جعل السلطات تفكر في إعادة النظر في سياستها السكنية اتجاه إنجاز السكنات الريفية ، ذلك أن جل الجهود الرامية لتنمية الريف الجزائري بالعرض و بوقت العديد من السكنات شاغرة .

- أن النظام الاقتصادي الذي سارت عليه الجزائر منذ الاستقلال إلى أواخر الثمانيات ، المتمثل في النظام الاشتراكي ، قد أدى بها إلى الدخول في أزمات يصعب عليها التحرر منها ، وكان دليلا على فشل مخططات التنمية في حل مشكل أو أزمة سكن التي تفاقمت سنة بعد سنة و أدى إلى دخول الجزائر إلى متاهة جعلتها تتخبط فيها لسنوات و أعاقت مسارها نحو التطور و الازدهار .

المطلب الثاني : السياسة السكنية بعد 1990 :

في ظل الأوضاع التي الناتجة على تفاقم أزمة السكن خاصة مع نهاية سنوات الثمانيات ، كان على الدولة أن تأخذ بزمام أمورها وتعيد النظر في مسار سياستها السكنية خاصة بعد شروعها في إصلاحات على مختلف قطاعاتها نتيجة التخلي عن النظام الاشتراكي وتبني نظام اقتصاد السوق ، لقد اتخذت السياسة السكنية بعد آخر اختلاف على سابقه إبان حقبة النظام الاشتراكي حيث عرفت الجزائر عدة إصلاحات مست معظم القطاعات و بالأخص قطاع السكن الذي ظهرت فيه أنماط سكنية جديدة بعد ما كانت تعتمد على نمطين فقط ، أولهما السكن الحضري والمخطط السكن الريفي هذا من جهة ومن جهة أخرى عملت على خلق آليات أخرى منغلقة بالنشاط السكني لتغطي طابعا آخر ، اختلف عن سابقه ، محاولة منها أن تكبح زمام أزمة خانقة ، والجدير بالذكر أن هذه التحويلات في الأنماط السكنية ارتبطت أساسا بمستوى دخل المواطن الجزائري البسيط حتى يتمكن هذا الأخير من الحصول على حق من حقوقه و المتمثل في سكن يأويه هو وعائلته . ومن هنا حاولنا أن ندرج مجمل التحولات التي عرفها قطاع السكن خلال العشرية الأخيرة ومختلف الأنماط السكنية الجديدة التي عرفت في هذه الفترة من خلال ثلاث مراحل.

- المرحلة الأولى - مرحلة : 1990 - 1994 :

قامت الدولة لنسبة لإنجاز السكنات ، حيث أصبحت هذه الأخيرة تحمل على عاتقها مسؤولية تهيئة المحيط الخاص بعملية الإنجاز ، المعمار ، التحسين الحضري والإنجاز .¹

خلق سوق عقارية منتظمة غياب فادح في الفترات السابقة أين يكون بمقدور الدولة التدخل من أجل مساعدة الطبقات الفقيرة من المجتمع قصد الحياة على ملكية سكن ، وكل هذا في إطار الشفافية خاصة في مجال تقديم المساعدات .

¹ ministre de l'habitat, plan d'action (2000-2004) op cit . p7

- إعادة الاعتبار أو خلق " سوق رهن " تمويلي للسكنات (أي عن طريق القروض العقارية) و ذلك من أجل تطوير ميكانيزمات و أدوات تمويل السكنات آخذين بعين الاعتبار مداخل وحاجيات العائلات .
- تعزيز دور البلديات و إدماجها في عملية توزيع السكنات باعتبارها الأقرب إلى وضعية المواطن وعلى دراية بحالته و كذلك يكون باستطاعة المواطن معرفة جميع المعطيات الخاصة بكيفية الحياة عن السكن .
- تخلي الدولة عن دورها في مجال إنجاز السكنات عن طريقة خوصصة مؤسساتها لعمومية للإنجاز وترك المجال أمام مؤسسات القطاع الخاص
- القضاء على السكنات القصدية أو المزرية مع المشاركة المباشرة للمواطنين المعنيين في الحصول على سكن .
- تنظيم تسيير خاص للحصيرة العقارية.
- العمل على خلق و تطوير دعم تقني لقطاع السكن و ذلك من أجل التزويد بالمعلومات اللازمة فيما يخص عملية إنجاز السكنات حجم الطلب عليها الخ...
- والجدير بالذكر أن تبني هذه الإستراتيجية الجديدة كانت الطريقة الأنجع من أجل أزمة السكن و ذلك من بداية التسعينات خاصة وأن الجزائر عرفت.....
- إنخفاض في قيمة الدينار الجزائري .
- تدهور في القدرة الشرائية للمواطن .
- ارتفاع في معدلات الفائدة وندرة القروض البنكية .
- إعادة هيكلة المؤسسات الهرمية وضعف القطاع الخاص .
- تحرير أسعار مواد البناء .

وعليه فأهم ما تميزت به هذه المرحلة أي مرحلة 1994/90 يمكن حصرها فيما يلي :

أولا : برنامج السكن الحضري .

لقد عرفت هذه المرحلة نمطين سكنيين حضريين يمكن حصرها فيما يلي :

1- السكن الإجتماعي :

لقد استخدم السكن الإجتماعي على الرغم من التسمية التي أخذها ضمن نظام مشوش عرفته الجزائر سابقا والمتمثل في نظام الإقتصاد الموجه ، حيث عرف أولا بالسكن الحضري ولم يكتفي طابع خاص به ولم يلبي الإحتياجات المرصود لها في تلك الفترة .

- غير انه مع صدور المرسوم رقم 93-84 المؤرخ في 23 مارس 1993 حدد بمزيد من الوضوح مفهوم السكن الإجتماعي إنطلاقا من طريقة تمويله وطابعه الإيجاري .

- ومن المؤكد ان المرسوم رقم 93-84 المؤرخ في 23 مارس 1993 جاء ليساهم في معالجة مشكل السكن الإجتماعي كون هذا الأخير يمكن تمويله من مساهمة مؤقتة بمعنى أي الإلتزامات الإدارية التي سادت في السنوات السابقة ، قد تم التخلي عنها ، باعتبار ان الدولة لا تستطيع ان تنجز مساكن إلا بقدر ما تسمح قدراتها على الإستدانة ويقدر وجود الدائيتين القادرين على الوفاء باحتياجاتها لكن إذا لم تسدد القروض .

وهذا يعني إضافة إلى الدين ومن الواضح أن القرينة يؤول أمرها إلى مواجهة صعوبات لتعزيز وضعيتها المالية .

ويتم إنجاز السكن الإجتماعي من طرف وكالات الترقية والتسيير العقاري OPGI ويمول من قبل ميزانية الدولة ويوجه أساسا للفئات الإجتماعية ذات الدخل الضعيف يتم إمتداد هذا النوع من السكنات من قبل هيئة يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي إن لم يكن رئيس الدائرة بالتطابق مع الإجراءات الموجودة من قبل الوزارة.¹

تحدد برامج السكن الإجتماعي إيجارا سنويا من قبل الدولة في إطار ميزانيتها ، غير أن تكلفة الإيجار لا تضاهي أولا نطاق التكلفة الحقيقية له ويرجع السبب في ذلك إلى مراعاة الدولة القدرة الشرائية للمواطن كمساعدة له من جهة ، وإلى طبيعة السكن الإجتماعي الذي يوجه أساسا للطبقات الفقيرة من جهة أخرى.

كما تتكفل دواويت الترقية والتسيير العقاري صيانة وترميم التراث العقاري الإيجاري ، وهذا بتحقيق أشغال التصليح حيث يتكفل بتمويل هذه الأشغال مصالح تعتمد على أموال خاصة تصدر من تغطية الإيجار والتنازل عن الملكيات.

تمويل السكن الإجتماعي :

يقع تمويل السكن الإجتماعي كله على عاتق الدولة أي الخزينة العمومية بمساهمات نهائية فيما يخص نفقات تهيئة الأرض مثلا، ومساهمات مؤقتة فيما يتعلق بتمويل الإيجار المسجلة بعنوان ديوان الترقية والتسيير العقاري، وفي هذه الحالة الأخيرة تكون موارد الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط هي التي تحشدها واكتفائها الخزينة في شكل قروض أو سلف.²

¹ عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي(سياسات والتقنيات الجديدة في تمويل السكن)، مرجع سبق ذكره، ص38.

² ministre de l'habitat, plan d'action (2000-2004) op cit . p7

غير أنه ومع بداية سنة 1990، ونظرا لعدم قدرة السلطات العمومية على تحمل عبأ تمويل السكنات امدة طويلة ، لجأت الدولة لتمويلها عن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياطي وذلك باستعمال المدخرات والودائع التي تم جمعها من المواطنين بعد أخذ الضمانة اللازمة من خزانة الدولة.¹ وعليه، فلقد تغيرت معايير تمويل السكن الاجتماعي وأصبحت على النحو التالي.²

- مدة الإسترجاع : 25 سنة .
- معدل الفائدة 6% حيث 2% تتحملها الخزانة العمومية .
- ضمان القرض من قبل الخزانة العمومية .
- وانطلاقا من التاريخ (1990) عرفت المعطيات السابقة تغييرات سنوية عل النحو التالي :

جدول رقم (1-11) : معايير تمويل السكن الاجتماعي للفترة من 1990-1994

السنوات	معدل الفائدة	نسبة تغطية الخزانة	معدل الفائدة المتبقي	مدة القرض
1990	6%	2%	4%	25 سنة
1991	9%	8%	1%	30 سنة
1992	9%	8%	1%	30 سنة
1993	13.5%	12.5%	1%	30 سنة
1994	15%	12.5%	2.5%	30 سنة

المصدر: وزارة السكن .

ثانيا : برنامج السكن الترقوي .

بعد ظهور السكن الترقوي كصيغة سكنية جديدة حددها المرسوم رقم 86-07 الصادر في 4 مارس 1986، والذي وقف الظروف التي سادت فترة ما بعد 1986 نتيجة الأزمة الاقتصادية الخانقة التي عرفتھا الجزائر بعد انخفاض عائداتها البترولية .

ومن هنا ،أخذت السلطات على عاتقها هذا المشكل ،وأعدت الاعتبار للسكن الترقوي في سنة 1993 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-03 الصادر في 1 مارس 1993.³

بما يتماشى مع التحولات الاقتصادية الجديدة التي شرع في تطبيقها مع بداية التسعينات .

¹ المجلس الاقتصادي والاجتماعي، تقرير حول السكن الاجتماعي، دورة مارس 1995، ص07.

² ministre de l'habitat, plan d'action (2000-2004) op cit . p7

³ وزارة السكن، وثيقة حول السكن الترقوي.

إن الهدف الأساسي الذي جاء به هذا المرسوم ، هو تصحيح النقائص التي جاء بها القانون سنة 1986 بالإضافة إلى اهتمامه بمشكل السكنات الشاغرة الموجهة للكرء،حيث تم وضع قوائم صارمة تسمح للمالكين لمثل هذه السكنات الترقية لعدة عقارين¹ ويتكفل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP بصفة مطلقة بتمويل هذا النوع من السكنات عن طريق موارده الخاصة ، ويمكن أن يكون المرقون العقاريين تابعين للقطاع العام وبالتالي يدخلون في اطار إنجاز السكنات الترقية العمومية² أو تابعين للقطاع الخاص وبالتالي يدخلون في اطار إنجاز السكنات الترقية الخاصة³ وهذا ما سنورده بمزيد من التوضيح فيما يلي :

1-الترقية العقارية العمومية : ويتكفل بإنجاز مثل هذا النوع من السكنات كل من :

1-1 - مؤسسات ترقية السكن العائلي : EPLF :

منذ 1980، تم خلق 23 مؤسسة ترقية السكن العائلي وذلك بقرار من الولايات، وفي سنة 1993 تم نقل ملكية هذه المؤسسات إلى الدولة.

أما فيما يخص عملية إنجاز السكنات تقوم مؤسسات ترقية السكن العائلي بمساهمة بصور بسيطة وضعيفة في عرض السكنات على المستوى الوطني حيث يقدر المعدل المتوسط لتوزيع السكنات سنويا منذ سنة 1986بـ 4000 سكن سنويا وفي بعض الأحيان لا يتجاوز هذا الرقم،وأحسن معدل سجل كان سنة 1995 بـ 9377 سكن ترقوي .

1-2 - دواوين الترقية والتسيير العقاري : OPGI :

بالإضافة إلى تكفل دواوين الترقية والتسيير العقاري بإنجاز السكنات الإجتماعية الموجهة للطبقة الفقيرة ، فإنها تقوم في بعض الأحيان بالتكفل بإنجاز السكنات .

1-3 - مؤسسة الترقية العقارية للمدخرين : SPIE :

¹ مرقى عقاري promoteur immobilier

² الترقية العقارية العمومية promoteur immobilier publique

³ الترقية العقارية الخاصة promoteur immobilier privée

المؤسسة الترقية العقارية للمدخرين¹ SPIE كفرع من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط انشائها سنة 1993 من أجل ضمان المسير الحسن والعقلي لعملية إنجاز السكنات الترقية العقارية لفائدة المدخرين لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

1-4- المجلس الشعبي البلدي : APC :

انطلاقا لما جاء من القانون الصادر سنة 1993 المتعلق بالترقية العقارية فلقد سمح لبعض المجالس الشعبية البلدية² APC للتكفل بإنجاز برامج السكنات الترقية موجهة للمواطنين المقيمين في حيزها، ويتم تمويل هذه الأخيرة بطبيعة الحال من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وبمساهمة ابتدائية من طرف المستفيد .

1-5- المؤسسات العمومية :

تتكفل بعض المؤسسات العمومية بإنجاز سكنات ترقية في إطار نشاطها .

2- الترقية العمومية الخاصة :

على الرغم من فتح المجال أمام المرقبين الخواص لممارسة النشاط العقاري خاصة بعد صدور القانون 93-03 ل : 4 مارس 1993 المتعلق بالترقية العقارية، إلا أن هذا النوع للترقية (الترقية الخاصة) لم يعرف نشاطا وتطورا في مجال القطاع الخاص .

ثالثا : برنامج السكنات الريفية.

فبعد ما حضي الريف الجزائري بالاهتمام والعناية وتكفل السلطات الجزائرية بعملية إنجاز السكنات، غير أن ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن التي عرفت الجزائر منذ سنوات السبعينات وما خلفته من إهمال الريف الجزائري، بالإضافة إلى تفاقم أزمة السكن في المدن خاصة مع بداية الثمانينات جعل السلطات الجزائرية تصب اهتمامها خاصة بعد الإصلاحات على إنجاز السكنات الحضرية أما السكن الريفي فقد عمدت السلطات الجزائرية على تقديم للمواطن الريفي إعانة مالية كمساعدة من أجل إنجاز سكنه بنفسه، ولقد حددت حجم الإعانة المقدمة من طرف الدولة بـ 120000 دج لإنجاز مسكن واحد.³

¹ SPIC : société de promoteur immobilier des épargnants.

² APC : Assemblées populaire communales.

³ G Uelleb salima, OP. cit. P29.

يمكن الهدف من إستراتيجية مماثلة في إنجاز السكنات الريفية إلى تشجيع الاستقرار بالمناطق الريفية من أجل خدمة الاقتصاد الوطني الريفي وكبح النزوح الريفي نحو المدن، بالإضافة إلى تشجيع سياسة البناء الذاتي وجعل المستفيد يتحمل مسؤولية إنجاز مسكنه بنفسه .

وتبدر الإشارة أن قيمة الإعانة المالية المقدمة لا تساوي تكلفة إنجاز مسكن بل تقدم كمساعدة فقط تمنح وفق شروط :

- أن يكون المستفيد مقيم بالريف الجزائري.
- أن يكون المستفيد مالك لقطعة أرض بالريف صالحة لإنجاز السكنات .
- تمنح الإعانة على حسب مستوى دخل المستفيد .
- وتقدم الإعانة للمستفيد من طرف هيئات مختصة بعد الموافقة على ثلاث شروط دفعات (الدفعة الأولى 40% ،الدفعة الثانية 40% ،والدفعة الثالثة 20%) وهذا على حسب درجة تقدمه في إنجاز السكن .
- وكمثال عن كيفية البرمجة لتقديم المساعدات المالية من أجل دعم عملية إنجاز السكنات الريفية ،أدرجنا الجدول الموالي الذي يعرض برنامج بين 1993-1994 .

جدول رقم (12) : برنامج تقييم المساعدات المالية للسكن الريفي سنتي 1993-1994 .

البرامج المستعملة	عدد المساعدات	غير	غير جزئيا
برنامج سنة 1993	25000	24637	2361
برنامج سنة 1994	29097	28272	1824

المصدر: وزارة السكن تقرير حول حصيلة السكن الريفي للثلاثي الثالث لعام 2002 سبتمبر 2002 ص 10.

نلاحظ من الجدول أعلاه أنه ما قورن بين حجم المساعدات المسجلة على أساس الطلبات المقدمة للأشخاص في إطار إنجاز السكنات الريفية ، يتضح عدم وجود فرق كبير ، حيث عمدت السلطات الجزائرية إلى تقديم المساعدات سواء كانت بصفة كلية أو جزئية وذلك على حسب برنامج له .

ومن هنا نستنتج أن الدولة الجزائرية حرصت على تنفيذ البرنامج الجديد لدعم السكنات الريفية خاصة للسنتين 1993-1994 .

غير أنه لانخفاض القدرة الشرائية للمواطن والارتفاع تكاليف إنجاز السكنات أخذت الدولة على عاتقها هذا المشكل ، وأعدت النظر في حجم الإعانة المالية المقدمة في إطار إنجاز السكنات الريفية ، وتم تحديد قيمتها بـ 200000 بدلا من 120000 دج.¹

ويمكن من خلال الجدول الموالي :استخلاص أهم النتائج لفترة 1990-1994 :

الجدول رقم (13): أهم نتائج الفترة ما بين 1990-1994:

السكن الاجتماعي	سكنات إجتماعية أخرى	السكنات التي بنيت عن طريق المساعدات	الترقوي	الحضري	الريفي	المجموع خارج البناء الذاتي	البناء الذاتي حسب التقييم
18.99	1.727	-	6.293	26.975	12.230	39.205	25000
11.89	808	-	6.566	19.267	5.530	24.797	25000
23.10	854	-	12.212	36.171	13.738	49.909	25000
15.76	1.424	28	16.845	34.058	8.516	42.574	25000
17.26	2.245	675	17.397	37.585	43.999	81.584	40000
86.98	7.058	703	59.313	154.056	84.013	238.069	140000

المصدر: الإنجازات الكبرى في الجزائر قطاع السكن والعمران، مرجع سابق، ص18

من خلال الجدول السابق، نجد أن النتائج تعكس سياسات الدولة المسرة خلال تلك الفترة والمتمثلة في تشجيع البناء الذاتي والريفي للتخفيف من شدة الهجرة نحو المدن ،حيث يمثل السكن نسبة معتبرة بحوالي 37 % من إجمالي السكنات المنجزة كما يمثل السكن 22% كما يمثل السكن الاجتماعي نسبة معتبرة بحوالي 25% وذلك لكونه النمط الموجه للفئات ذات الدخل الضعيف والتي تمثل نسبة لميزة بينما يبقى السكن الترقوي ضعيف مقارنة بباقي الأنماط السكنية حيث يمثل 6% فقط من إجمالي السكنات وذلك لكونه موجه للفئات ذات الدخل المرتفع والذي يقل الطلب عليه .

المرحلة الثانية : مرحلة 1995-2000

. تميزت هذه المرحلة بعدة تحولات عرفها قطاع السكن، حيث عرفت السياسة السكنية عدة أبعاد واتجاهات اختلفت عما كانت عليه سابقا ، ولعل أهم ما يميز بداية هذه المرحلة هو ظهور نمط سكني

¹ G Uelleb salima, OP. cit. P30.

حضر جديد لم تعرفه الجزائر من قبل وهذا بامتصاص كثرة الطلب المتزايد على السكنات مقارنة بالعرض الموجود .

. وعليه فإن نبي صيغة سكنية جديدة عرفت بداية بصفة السكنات التطورية لتعرف فيما بعد تسميات أخرى كالسكنات الترقية ذات الطابع الاجتماعي والسكنات التساهمية والأكثر استعمالا هي السكنات المساعدة ماهي إلا خطوة جديدة للقضاء على أزمة السكن ، أما التغيير المستمر في تسمية هذا النمط السكني الجديد فيعود إلى عدة أسباب ستعرض إليها بالتفصيل .

كما عرفت هذه المرحلة تغيرات أخرى إلى جانب ظهور النمط السكني الجديد لفتح المجال أمام البنوك التجارية في عملية تمويل السكنات عن طريق القروض العقارية .

بالإضافة إلى ظهور هيئات تمويلية جديدة أخرى متخصصة في تمويل السكنات .

أولا : برنامج السكنات الحضارية .

. لقد عرفت هذه المرحلة ثلاثة أنماط سكنية حضرية يمكن عرضها فيما يلي :

1-برنامج السكنات التطورية (التساهمية أو المساعدة)

. عرف هذا النوع من السكنات ابتداء من سنة 1995 تحت اسم السكنات التطورية وهذا بناء على المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر في 4 أكتوبر 1994 المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن ولتقديم الإعانة المالية .

لفائدة العائلات من أجل الحصول على السكن.¹

وبالفعل فنظرا لعدم مقدرة الدولة على امتصاص الطلب المتزايد على السكنات فالسكن الاجتماعي لم يلبي طلبات أفراد المجتمع خاصة العائلات ذات الدخل الضعيف ،أما السكن الترقوي فنظرا لارتفاع تكلفته لم يتناسب مع القدرة الشرائية للمواطن الجزائري وأصبح يخص فئة معينة من المجتمع ذات الدخل المرتفع ،مما دفع السلطات العمومية إلى تخصيص إعانة مالية مقدمة من قبل الدولة بدون تعويض وبمعدل على حسب المداخل هذه الإعانات صادرة عن ميزانية الدولة و التي فرضتها وزارة السكن للصندوق الوطني للسكن CNL² لضمان تسييرها.

ولقد أسندت للصندوق الوطني المهام الرئيسية التالية:

¹ Ministère de l'habitat, recueil de textes L'égislatives octobre 1999.p7

² السكنات التطورية

تسيير إعانات و مساهمة الدولة في مجال الاسكان خاصة السكنات ذات الطابع الاجتماعي والسكن الايجاري للقضاء على السكن القصديري و إعادة هيكلة العمرانية و ترميم و صيانة البناءات .
ترقية كل أشكال التمويل المتعلقة بالسكن خاصة ذات الطابع الاجتماعي منه بتسخير موارد مالية غير مرتبطة بالميزانية.

و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 111/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المعدل والمتمم أسندت مهام جديدة للصندوق الوطني للسكن في المادة الخامسة و التي حددت كالتالي:

- المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن .
- إدارة الأسهم و المساهمات التي تقدمها الدولة لفائدة السكن لاسيما المساعدات أو تخفيض نسبة الفائدة.
- النهوض بتمويل السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد للتمويل غير مرتبطة بالميزانية.
- القيام بتدابير التمويلات المتوسطة الأجل عن طريق البنوك والمؤسسات المالية الأخرى لبرامج مساكن اجتماعية .

وتحدد قيمة الاعانة على حسب دخل المستفيد وذلك كما أشار إليه المرسوم 94-308 الصادر في 04 أكتوبر 1944 كما يلي :

الفئة الدخل الصلاحيات التي يتمتع بها المستفيد .

1 الدخل \geq 2مرة الحد الأدنى للأجور

- الإعانة المالية

- طول مدة القرض

- إعفاء من دفع معدل الضريبة

2مرة الحد الأدنى للأجور $>$ الدخل \geq 3 مرة الحد الأدنى للأجور

3 مرة الحد الأدنى للأجور $>$ الدخل \geq 4 مرة الحد الأدنى للأجور

- إعانة مالية

- طول مدة القرض.

- إعانة

4الدخل $<$ 4مرة الحد الأدنى للأجور.

تقوم الدولة بإنجاز السكنات الفردية للمستفيد وتعد سكنات غير جاهزة ، لأن هذه السكنات تحتوي فقط على غرفة و مرحاض ومطبخ غير تان لأن حجم الاعانة المقدمة من طرف الدولة لا يكفي لانجاز سكن تام ،ومن هنا على المستفيد أن يطور نفسه و بموارده الخاص (إتمام انجاز السكن التطوري) لهذا السبب أطلقت تسمية السكنات لاتطورية في بادئ الأمر على هذا النمط السكني الجديد.

وأمام الوضعية الحرجة التي آل إليها قطاع السكن و كبح أزمة السكن الخائفة و خاصة أن تبني سياسة سكنية جديدة ابتداء من سنة 1995 عن طريق خلق نمط سكني جديد (السكن التطوري) لم يلق النجاح المتوقع ، وعليه انطلقا من سنة 1997¹، وبفضل التعليمية الوزارية الخاصة بوزارة السكن والعمران رقم 1 ل 8 أبريل 1997

حاولت الدولة الجزائرية مراجعة سياستها فيما يتعلق بالنمط السكني التطوري وذلك عن طريق ضبط مايلي :

- إعطاء مفهوم دقيق للسكن التطوري السكن الذي يوجه لفائدة العائلات بغرض الحصول على الملكية.
- يوجه السكن التطوري لفائدة الأشخاص ذو الدخل المتوسط غير أنه يأخذ بعين الإعتبار :
- أن لا يكون الشخص المستفيد من السكن التطوري قد استفاد سابقا من مسكن اجتماعي أو أي إعانة من قبل الدولة للحصول على ملكية أما حجم الاعانة تقدر على أساس مستوى الدخل .
- مقدار مساهمة الشخص في تمويل عملية انجازه .
- الحالة العائلية للمستفيد (متزوج، أعزب) وعلى أساسها تحدد الأولوية .

يأخذ السكن التطوري شكلين سكن فردي أو سكن اجتماعي

1-1. السكن التطوري الجماعي :

توكل مهمة إنجاز السكنات التطورية الجماعية إلى مرقى عقاري حيث يتكفل هذا الأخير بإنجاز وتجهيز لهذه السكنات وذلك بعد تحديد المساحة المخصصة لذلك ،كما يقوم بالاجراءات اللازمة لمشروع إنجاز هذه السكنات باتباعه للخطوات التالية :

- تحديد قائمة الأشخاص الطالبين لهذا النوع من السكنات.
- القيام بالاجراءات اللازمة تجاه الصندوق الطني للسكن للاستلام الاعانة المالية اللازمة بدلا من المستفيدين (أي نيابة عنهم).

¹ Ministère de l'habitat , recueil de texte législatives, octobre 1999.p7

- اتفاق المقاول العقاري مع المستفيد على نسبة المساهمة الأولية في عملية إنجاز السكن أما باقي المبلغ فيقدم على شكل أقساط أو على شكل كراء و هذا حسب طبيعة نشاط المرفي العقاري.
- وللاشارة فقط يمكن أن يكون المرفي العقاري :
- وكالة عقارية محلية
- ديوان التسيير و الترقية العقارية
- مؤسسة ترقية السكن العائلي
- وكذلك كل هيئة لها صلاحية ممارسة عمل مرفي عقاري .

2-1- السكن التطوري الفردي

يتم إنجاز السكنات الفردية التطورية من طرف الأشخاص الذين يملكون قطعة أرض صالحة لإنجاز مسكن وتسمح لهم مواردهم المالية بإتمام إنجاز السكن بعد تحصلهم على إعانة مالية من قبل الصندوق الوطني للسكن وذلك على حساب مستوى دخلهم وعلى أقساط :

40% كدفعة أولى 30% دفعة ثانية 30% دفعة ثالثة

ومن هنا ، فإنه ابتداء من سنة 1997 ، أخذت السياسة السكنية بعدا آخر في مجال إنجاز السكنات التطورية اختلفت عن سابقتها ، حيث حاولت الدولة أن تتدارك و تصحيح الإختلالات التي كانت من قبل والتي تسببت في فشل السياسة السكنية لسنة 1995 ويتجلى ذلك من خلال إقحام المرقبين العقاريين في العملية.

ومع تدهور القدرة الشرائية للمواطن أي ثبات نسبة دخله و ارتفاع تكاليف إنجازات السكنات لاحظت الدولة أن الإعانة المقدمة لا تفي بالغرض .

ومن هنا صدرت تعليمة وزارية 1998/03/15 من طرف وزارة السكن والعمران المتعلقة بتعديل المرسوم التنفيذي رقم 94-94 فيما يخص حجم الإعانة وقد نصت على ما يلي:¹

يحدد حجم الاعانة المقدمة طرف الصندوق الوطني للسكن على حسب دخل الفرد كما يلي :

الفئة الدخل ،حجم الإعانة.

11 مرة الحد الأدنى للأجور \geq الدخل 2 مرة الحد الأدنى للأجور 350000 دج.

¹ الجريدة الرسمية رقم 41 ل10 جوان 1998 ص160

22 الحد الأدنى للأجور \geq الدخل 3 مرة الحد الأدنى للأجور 30000 دج .

33 مرة الحد الأدنى للأجور \geq الدخل 4 مرة الحد الأدنى للأجور 250000 دج.

ومما سبق نلاحظ : أن حجم الاعانة قد ارتفع مما كان عليه من قبل و الجدير بالذكر ، أن ما يميز هذه المرحلة خاصة بعد المصادقة على برنامج الحكومة لسنة 1997 من طرف المجلس الشعبي الوطني هو تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك اسكان باعتباره يتدخل بصفة مباشرة في تمويل جميع الأنماط السكنية التي عرفت الجزائر بالإضافة إلى انشاء شركة التمويل الرهنى¹ التي أعطت لها صلاحية لإعادة تميل حافظات القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك التجارية وذلك عن طريق مساهمة في تطوير السوق المالية بصفة عامة ، و السوق العقارية بصفة خاصة وهذا من شأنه أن يسمح للبنوك والمؤسسات المالية بالقيام بنشاطها في منح القروض السكنية للمواطنين في ظروف مالية ملائمة تتميز بالمنافسة الحرة .

أما بالنسبة لصيغة السكن التساهمي فقد عرفت انتعاشا كبيرا و حققت المسعى المرجو منه خاصة بعد سنة 1998 ذلك أن الدولة الجزائرية أخذت على عاتقها مسؤولية إعادة النظر في قيمة المساعدات المالية التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن من جهة و إعطاء مسعى جديد أمام البنوك التجارية و المؤسسات المالية في مجال منح القروض العقارية من جهة أخرى ، مما جعل بمقدور المواطن أن يستفيد من هذا النوع من السكنات بسهولة أكثر .

والإضافة إلى ما سبق ذكره، أصبحت صيغة السكن التساهمي (ابتداء من سنة 1998) أكثر وضوحا من حيث تعريفها و شروط حيازتها و يمكن عرض ذلك فيما يلي²:

السكن التساهمي هو السكن الموجه للأشخاص ذوي الدخل المتوسط من أجل الحصول على ملكية السكن و بموجبها يتحصل المستفيد على إعانة مالية من طرف الصندوق الوطني للسكن على شكل هبة و تحدد قيمة الاعانة على حسب مستوى دخله.

تحدد شروط منح الاعانة للمستفيد كما يلي :

- عدم حصوله على أي ملكية سكن من السلطات العمومية.
- عدم حصول المستفيد على أي إعانة مالية من طرف الدولة .
- أن يكون مستوى دخله لا يتعدى أربع مرات الحد الأدنى للأجور.
- أن يدفع المستفيد قيمة أولية حددت قيمتها 250000 دج

¹ شركة إعادة التمويل الرهنى: هي شركة ذات أسهم تخضع للقانون الخاص ولقانون النقد والقرض 1998.

² Ministère de l'habitat . plans d'action (2000-2004) .op.cit.p15

- امكانية حصول المستفيد على قرض من البنوك لدفع باقي قيمة السكن

2- برنامج السكن الاجتماعي :

لم يحدث تغير كبير في مجال إنجاز السكنات الاجتماعية ، غير أنه ما استقطب اهتمام هو التغير مرة أخرى في مجال تمويل السكنات الاجتماعية هذا ابتداء من سنة 1996 حيث أصبحت على النحو التالي:¹

-أصبح تمويل السكنات الاجتماعية يقع على عاتق الخزينة العمومية لوحدها دون تدخل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط KNEP ، بعد ما تحمل المسؤولية تمويل هذا النمط السكني على مدار خمس سنوات و يرجع سبب عجز الصندوق عن عملية التمويل السكنات التطورية مما جعل موارد الصندوق بما فيها المبالغ المحصلة من بيع سندات الخزينة تبلغ قيمتها 23مليار دج في مارس 1995، كل ذلك لا يكفي لسد حاجيات تمويل السكن الاجتماعي و السكنات التطورية المبرمجة لسنة 1995 و 1996 مما جعل عبء تمويل السكنات الاجتماعية يقع على عبء الخزينة العمومية.

_غير أنه ومع حلول سنة 1998 عرف السكن الاجتماعي تغير آخر في نمط تمويله، حيث أخذ هذا الأخير من وجهتين:²

الوجهة الأولى: بالنسبة للسكنات الاجتماعية في طور الانجاز أو التي سوف تنطلق إنجازها فتمول عن طريق الخزينة العمومية

الوجهة الثانية: تتعلق بالسكنات الاجتماعية المبرمجة ابتداء من سنة 1998 وعليه ، فلقد تقرر أن كل سكن اجتماعي مبرمج يتم تمويله على النحو التالي:

_ من ميزانية الدولة.

_ من القروض البنكية .

_ من مساهمة المستفيد

إن مثل هذه التغيرات المستمرة في تمويل السكن الاجتماعي يرجع في حقيقة الأمر إلى عدة مشاكل و لعل أبرزها تعود إلى ضعف الموارد التمويلية للمستفيد بالإضافة إلى انخفاض في تكلفة كراء المساكن مما أدى إلى انخفاض مردود إنجاز هذه السكنات ،ولعل ما زاد من المشكلة تعقيدا هو رفض البنوك وفي بعض الأحيان عدم قدرتها على المساهمة في تمويل السكنات الاجتماعية و من هنا أخذت الدولة على

¹ Ministère de l'habitat . plans d'actiion (2000-2004) .op.cit.p17

² Ministre de l'habitat.plans d'action (2000-2004) Ibid.p.17.

عانتها عدة اجراءات من بينها تكفل الصندوق الوطني للسكن بتسيير هذا النوع من السكنات و تسطير برامج خاصة من أجل الحد من المشاكل التمويلية عن طريق تخصيص دعم مالي على حسب الجدول التالي :

الجدول رقم (14): توزيع الموارد المائة من طرف الصندوق الوطني للسكن لدعم السكنات الاجتماعية لفترة 1995-1999:

السنوات	1995	1996	1997	1998	1999	المجموع
حجم الإعانة المقدمة	2,41	8,59	51	38	46	236

Sourece 14 : Ministère de l'habitat plan d'action(2000-2004)op cit p17.

بالإضافة إلى تدخل الصندوق الوطني للسكن في عملية دعم السكنات الاجتماعية، قامت السلطات الجزائرية بإجراءات أخرى للحد من مشكل التمويل و ذلك عن طريق التحكم في تكلفة الإنجاز عن طريق:-
حسن اختيار مواد البناء بتكلفة أقل و بجودة أعلى.

فتح مجال المنافسة أمام مكاتب الدراسات و مؤسسات الإنجاز.

و الملاحظ أنه باتباع هذه التدابير السابقة أي التقليل من تكلفة و بالفعل فبعد إتباع السلطات الجزائرية لهذه الخطوة ، تم تحقيق نتائج إيجابية خاصة بين سنة 1996 و 1997 أين انخفضت تكلفة الإنجاز حوالي 30 وهذا ما لمسناه من خلال الجدول التالي :

الجدول رقم (15) تكلفة إنجاز السكنات الاجتماعية لفترة 1996-1999:

السنوات	1996	1997	1998	1999
تكلفة بم ²	22000	16000	15000	15000

Sourece 15 : Ministère de l'habitat .plan d'action (2000-2004)op cit p17.

وهذا الجدول دليل على نجاح السلطات الجزائرية في الاستراتيجية الجديدة والمتبناة و الطامحة للحد وتقليل من تكاليف إنجاز المسك الاجتماعي بغرض تخفيف عبء تمويل السكنات الاجتماعية على الخزينة العمومية

3- برنامج السكن الترقوي :

أمام فتح مجال المبادرة أمام البنوك و المؤسسات المالية لتقديم قروض سكنية أصبحت شروط الحياة على السكنات الترقية أسهل عما كانت عليه سابقا حيث على الرغم من ارتفاع تكلفة هذه السكنات مقارنة بالأنماط السابقة، والتي عرفت الجزائر في هذه المرحلة، إلا أن الطالب للسكن الترقوي أصبح بمقدوره الحصول على هذا السكن حتى و إن كان دخله متوسط نوعا ما بفضل القرض العقاري الذي تمنحه له البنوك كأداة تمويلية لهذه المشاريع ، وفق شروط سبق الإشارة إليها سابقا

ثانيا: برامج السكنات الريفية:

لم تعرف السكنات الريفية في هذه المرحلة أي تغيير لا من حيث كيفية إنجازها أو من حيث نمط تمويلها، وللتذكير فقط، نشير أن قيمة الإعانة المالية المقدمة من خزينة الدولة لفائدة المستفيد تحدد قيمتها على حسب مستوى دخله ، ولم تعد الدولة النظر في قيمتها بل بقيت كما كانت سابقا (200000) وتقدم الإعانة من طرف هيئات مختصة على ثلاث دفعات ، ويمكن عرض ما تم تقديمه من اعانات لانجاز السكنات الريفية الممتدة من 1995 إلى 2000 من خلال الجدول التالي :

الجدول رقم (16): الإعانات المالية المقدمة في اطار السكن الريفي 1995-2000:

السنوات المسجلة	عدد المساعدات المسلمة	غير مسلمة كليا	غير مسلمة جزئيا
1995	20500	20164	2334
1996	28210	27440	108662
1997	39485	38060	921333
1998	40400	36982	2153203
1999	36942	29692	12555995
2000	406153	20900	97579959
المجموع	206153	173238	575721486

المصدر: وزارة السكن تقرير حول حصيلة السكن الريفي لسنة 2002 ص16.

عند تفحصنا للجدول أعلاه، نلاحظ أن حجم المساعدات المالية (الإعانات) المقدمة في اطار دعم انجاز السكنات الريفية قد ارتفع من سنة لأخرى وهذا على طول فترة 1995-2000 ، وهذا الارتفاع لمسناه من خلال حجم الإعانات المسلمة بصفة كلية أو جزئية لفائدة المواطنين المستفيدين يتناقص من سنة لأخرى ، وهذا ما يدل على عدم مواصلة الدولة لدعم سياستها التمويلية في اطار إنجاز السكنات الريفية و بالتالي عدم حصتها على نجاح سياستها السكنية في مجال إنجاز السكن الريفي .

يمكن تلخيص إنجازات السياسة السكنية من خلال البرامج السابقة الذكر من خلال الجدول التالي:

جدول رقم (17): الانجازات السكنية لفترة 1995-2000:

المجموع	السكنات الريفية	السكنات الحضرية				السنوات
		السكن الترقوي	السكن التساهمي	السكن الاجتماعي الوظيفي	السكن الاجتماعي	
131.522	48.087	26.271	9.060	5.896	42.208	1995
112.285	32.523	15.724	21.092	3.127	39.819	1996
111.597	24.751	15.959	18.482	3.181	46.513	1997
121.375	33.946	9.299	22.366	4.176	51.588	1998
124.208	39.209	7389	32.445	3.181	41.984	1999
130.072	34.493	9561	23.535	1.999	60.484	2000
731.259	215.009	84.203	127.180	22.271	282.596	المجموع

مصدر الجدول: حاوشين ابتسام السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس مرجع

سابق ص 103.

نلاحظ من خلال الجدول أن السكن الاجتماعي نال حصة الأسد وذلك كونه موجه للفئات الضعيفة الدخل، كما نجد أن نمط الجديد التي قامت عليه الاستراتيجية السكنية لتلك الفترة و المتمثل في السكن التساهمي، وقد نال نسبة كبيرة هو الآخر، بينما تبقى نسبة السكن الترقوي ضعيفة وذلك كما سبق و أشرنا موجه للفئات مرتفعة الدخل و لارتفاع تكاليف إنجازة ، بينما نلاحظ تراجع في السكن الريفي وذلك يعود للهجرة نحو المدن و تراجع الطلب عليه .

المرحلة الثالثة: وضعية السكن بعد 2000:

نظرا لتفاقم أزمة السكن التي وجدت الجزائر نفسها تتخبط فيها اضطرابات لتبني سياسة سكنية مغايرة ولعل أهم ما يميز هذه الفترة هو ظهور صيغة سكنية جديدة تعرف بالبيع عن طريق الايجار، كما عرف قطاع السكن صدور مراسيم تنفيذية جديدة تخص قطاع السكن.

1- البرامج السكنية لفترة 2001-2004:

لقد تنوعت البرامج السكنية لهذه الفترة بين حضرية و ريفية، غير أن البرامج الحضرية عرفت ظهور نمط جديد، وعلى العموم تتمثل البرامج التي عرفت تلك الفترة فيما يلي :

1-1- برنامج السكنات الحضرية :

أ- برنامج سكنات البيع عن طريق الايجار: ظهرت هذه الصيغة بمقتضى المرسوم 01-105 في 23 أبريل 2001، وأسندت مهمة التكفل بهذا النمط الجديد للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وأصبح للمستفيد دور من خلال المساهمة في التمويل، وهذا النمط موجه لكل شخص ليس لديه ملكية سكنية و يكون دخله ما بين 15000 و 40000 دج شهريا أي لا يتعدى 5 مرات الحد الأدنى للأجور و لا يتعدى سنة 65 سنة، كما تمتاز هذه الصيغة في كلتا الحالتين دفع قيمة أولية تقدر ب 5 بالمئة من المبلغ .

ب- برنامج السكن الترقوي: لقد بقيت نسب إنجاز هذه الأنماط ضعيفة وذلك لعدم إتخاذ السلطات أي تدابير تشريعية تعنى بالسكنات الترقوية لتدارك النقائص التي عانت منها.

1-2- برنامج السكنات الريفية : مباشرة بعد التعلية الوزارية المؤرخة 09/04/2002، تقرر إسناد مهمة دعم التنمية الفلاحية للصندوق الوطني للسكن (بعدها كانت تقدم مباشرة من الخزينة العمومية) وتقدر الإعانة على النحو التالي :

- من 400000 دج إلى 500000 دج حسب الدخل لبناء مسكن جديد.

- 250000 دج لتهيئة أو توسيع مسن موجود.

3-1- الانجازات السكنية للفترة : 2001-2004

يمكن تلخيص إنجازات تلك الفترة والتي كانت أكثر تحفيزا من خلال الجدول الموالي:

الجدول رقم (18): الانجازات السكنية للفترة 2001-2004:

السكنات الريفية	الحضرية				السكنات	البرامج السكنات السنوات
	سكنات البيع عن طريق الإيجار		السكن الترقوي	السكن التساهمي		
	المنجزة	في طور الانجاز				
29.933	0	20000	5.989	17.099	48.941	2001
22.283	0	35000	8.634	19.048	54.310	2002
13.068	المنجزة		8.705	15.090	37.208	2003
24.045	5885		9.292	17.285	24.668	2004
98.329	5885		32.620	68.522	165.127	المجموع

مصدر الجدول: حاوشين ابتسام ، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب و تونس ، مرجع سبق ذكره ص113.

يتضح من خلال الجدول أن حصة السكن التساهمي هي الأكبر لكونه موجه للفئات ضعيفة الدخل ، كما عرفت صيغة السكن التساهمي بكون مدة إنجاز السكنات ذات أربع غرف كما حددت تكلفة السكن من نوع ثلاث غرف ب 40000000 دج وأربع إرف ب 1700000 دج و كلفة المتر المربع الواحد ب 20000 دج .

ب- برنامج السكن التساهمي : خلال هذه الفترة تغيرت المساعدات التي يمنحها الصندوق على النحو التالي

الجدول رقم (19): الدخل و حجم الإعانة المالية المقدمة من قبل الصندوق الوطني للسكن 2001:

الفئة	حجم الدخل	حجم الإعانة
1	الدخل \geq أقل 2.5 مرة الحد الأدنى للأجور	500000 دج
2	2.5 مرة الحد الأدنى للأجور $>$ الدخل \geq 4 مرة الحد الأدنى للأجور	450000 دج
3	4 مرة الحد الأدنى للأجور $>$ الدخل \geq 5 مرة الحد الأدنى للأجور	400000 دج

مصدر الجدول: حاوشين إبتسام السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب و تنوس .مرجع سابق ص108

وهذا وقد تم تحديد سقف التكلفة السكن التساهمي والذي لا يجب أن يتعدى 200000000 دج للسكن مهما كان عدد الغرف .

ج- برنامج السكن الاجتماعي :

والذي عرف تغيرا هو الآخر بصدور المرسوم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2007 و المتعلق بشروط الحصول ملكية عقارية تابعة للدولة أو دواوين الترقية و التسيير العقاري المستغلة قبل 01 جانفي 2004 سمح للدولة بالتنازل عن أملاكها وفق شروط و هي أنه يمكن للمواطنين شراء السكنات التساهمية من الدولة مع الأخذ بعين الاعتبار أقساط الكراء المدفوعة في تكلفة السكن ، وذلك إما بدفع قيمة السكن دفعة واحدة و الحصول على تخفيض 10% من قيمة السكن ، أو على شكل أقساط مقابل 20 سنة كأقصى حد لدفع المبلغ و يجب على المستفيد التسديد وفق ذلك وحصل هذا البرنامج على تقدم ملحوظ وذلك لكونه موجه للفئات المتوسطة الدخل كما سجل النمط الجديد المتمثل في البيع عن طريق الايجار إنجاز 5885 وحدة سكنية و التي تعد ضئيلة و ذلك لعدة مشاكل من ضمنها عدم تهيئة الأرض كما تبقى نسبة السكنات الترقية ضعيفة كما سبق و أشرنا و يرجع السبب كونها موجهة للفئات عالية الدخل ، وهذا في ظل استمرار دعم السكن الريفي الذي يبقى لا بأس به ضمن استراتيجية السكن لتلك الفترة .

2- البرامج السكنية للفترة 2005-5009:

لقد تم تسيطر برنامج سكني ضخم تمثل بإنجاز مليون وحدة سكنية و هذا في اطار برنامج التنمية الاقتصادية الذي امتد خلال الخطة الخماسية 2005-2009 والذي إجمالي الغلاف المالي الذي تم إنفاقه خلال المخطط 1581مليار دج

الجدول (20): إنجاز السياسة السكنية الخاصة بمشروع مليون وحدة سكنية 2005-2009:

نسبة الانجاز	السكنات المنجزة والموزعة على عمر البرنامج					برنامج مليون وحدة سكنية	البرامج السكنية
	2009	2008	2007	2006	2005		
66%,94	55,550	57,657	44,079	43,527	25,834	239,41	السكنات الاجتماعية
05%,55	37,942	37,145	19,325	23,801	15,787	243,35	السكنات التساهمية
08%,30	9,043	1827	8491	8491	12,350	129,11	سكنات البيع عن طريق الايجار
84%,81	5,644	4,070	5028	8491	8027	38,068	السكنات الترقية
26%,66	108,16	100,69	76,923	82,875	61,998	649,94	مجموع السكنات الحضرية
105%	19,492	104,96	883,89	76,287	42,907	384,62	السكنات الريفية
68%,80	199,65	205,67	165,32	159,16	104,905	1034,5	إجمالي السكنات المنجزة

Sours :ministere de l'habitat Algèrier bilam pihysique des brogrammes d'habitat jusqu au 31/12/2009.

نلاحظ من خلال الجدول أن البرنامج المسطر قد مس كل الأنماط السكنية و بالرغم من كون نسب الانجاز مرتفعة إلا أنها لم تصل إلى الهدف المسطر حيث استقرت عند نسبة 80.86% و يبقى دائما السكن الاجتماعي و الريفي يخطبان بأكبر الحصة من البرامج نظرا لأهميتها في المجتمع الجزائري وقد وصلت نسبة إنجاز السكن الاجتماعي إلى 94.66% بينما تعدى السكن الريفي ما برمج له ووصلت نسبة إنجازها إلى 105.04% و تبقى نسبة إنجاز الصيغة الجديدة المتمثلة في البيع عن طريق الإيجار ضعيفة و هي التي عطلت البرنامج وذلك لعدم الدراسة المسبقة لهذا المشروع قبل طرحه في السوق و لقد عرفت السياسة السكنية في هذه المرحلة عدة تغيرات نوجزها فيما يلي :

تسهيل مهمة الحصول على سكنات تساهمية أو ترقية عن طريق إدراج صيغة جديدة وهي صيغة "CNEP-Banque" وهي مجرد صيغة ليست نمط سكني جديد ولقد شرع في تطبيقها سنة 2009 ، تم بموجبها إبرام عقد بين دواوين الترقية و التسيير العقاري OPGI والصندوق الوطني للتوفير CNEP يسمح لهذا الأخير بمنح القروض للمستفيدين من سكنات تساهمية أو ترقية تشرف دواوين الترقية على إنجازها .

إعادة النظر في حجم إعانات الصندوق الوطني للسكن سنة 2006 لفائدة دعم السكن التساهمي أو الريفي أو الترقوي شرط ألا تتعدى تكلفة السكن 2500000 دج للسكن التساهمي والترقوي و 2000000 بالنسبة للسكن الريفي وذلك كما يلي :

جدول رقم (21): حجم إعانات الصندوق الوطني للسكن لسنة 2006

الفئة	حجم الدخل	حجم الإعانة
1	الدخل \geq 30000 دج	500000 دج
2	30000 < الدخل \leq 48000	450000 دج
3	48000 دج < الدخل \leq 60000	400000 دج

Source : Ministère de l'habitat algérien revue de la caisse nationale du logement l'ahde de l'état à l'accession à la propriété :2007p3

كما أنه و بصدور القرار الوزاري المشترك رقم 02 المؤرخ في 13 سبتمبر 2008 تم تعديل كيفية التدخل الصندوق الوطني للسكن في تقديم الإعانات حيث أصبحت الإعانة لا تقدم على حسب الدخل ، بل موحدة ومقدرة ب 700000 دج على أن لا يتعدى الدخل 4مرات الحج الوطني للأجور وأن لا يتعدى تكلفة المسكن التساهمي أو الترقوي أو الريفي أربعة مرات حجم الإعانة أي أن 2800000 دج.

وعليه فالدولة بذلت جهود معتبرة في سبيل التقليل أو الحد من أزمة السكن ، التي تعاني منها منذ الاستقلال ، وذلك بالتنوع الأنماط السكنية بين حضرية و ريفية ، وبين ما هو موجه للطبقات ذات الدخل الضعيف من سكن اجتماعي و سكن تساهمي ، وبين ما هو موجه للطبقات ذات الدخل المرتفع ، غير أنه و نظرا التمرکز في المدن تبقى الدولة عاجزة عن حل المشكلة السكن ، وهذا ما سنتطرق إليه بالتفصيل من خلال المبحث الموالي .

المبحث الثالث: آفاق السياسة في الجزائر ومعوقاتها.

لقد سعت السياسة السكنية من خلال البرنامج السابق للحد من أزمة السكن وتقليص الفجوة بين العرض والطلب من خلال برنامج المليون وحدة سكنية، ليتحول الرهان اليوم للتركيز على النوعية والجودة واحترام المقياس العمرانية وذلك من خلال برنامج طموح يسعى لإنجاز مليوني وحدة سكنية لآفاق 2017، وهذا في ضل جملة من التحديات التي تواجهها السياسة والتي تعرقل نجاحها على الصعيد الاجتماعي والإداري والتشريعي.

المطلب الأول: آفاق السياسة السكنية للخماسي 2010-2014.

نظرا لتفاقم الأزمة السكنية فقد اتجهت الدولة نحو الاستثمارات الضخمة من أجل النهوض بقطاع السكن، وذلك بوضع برنامج طموح يهدف لإنجاز مليوني وحدة سكنية.

أولا - أهداف البرنامج الخماسي 2010-2014:

لقد خصصت الدولة من أجل النهوض بقطاع السكن، مبلغا استثماريا ضخما يقدر بـ 4500 مليار دج، أي ما يعادل 60 مليار دولار خلال الفترة 2010-2014، وذلك لإنجاز مليوني وحدة سكنية، حيث سيتم تسليم 1200.000 سكن خلال مدة الخماسي أما الباقي والمقدر بـ 800.000 سكن ستكمل ما بين 2015-2017، هذا وقد سطرت مجموعة من الأهداف للمخطط الخماسي تتمثل فيما يلي¹:

1. في مجال التهيئة العمرانية: وتتلخص في الآتي:

- تكملة مخططات شغل الأراضي وتنمية العمران لمختلف المناطق والمدن على أساس احترام دفتر الشروط الموضوع والمحدد من طرف السلطات والهيئات المعنية.
- إعادة تأهيل المناطق النائية في مجال العمران لتعميم التنمية على كافة مناطق الوطن.
- القضاء على البناء الهش والفوضوي، وذلك من خلال استكمال البرامج السكنية الموجهة لهذه الأصناف وتحويل أماكن هذه التجمعات إلى إقامة اجتماعية حضرية.
- احترام المعايير العمرانية والهندسية في البناء خاصة في السكن الخاص.
- احترام معايير الجودة والنوعية في البناء وذلك من خلال تفعيل المراقبة التقنية للبناء وتدعيم وتأهيل المتعاملين المتخصصين في المراقبة.
- متابعة إعادة ترميم وتأهيل البنايات القديمة بما يتلاءم والنسيج العمراني للمدن.

¹ نور الدين موسى، مجلة السكن و العمران، مجلة العلوم الاقتصادية قصر الأمم الجزائر العدد 7 جانفي 2014 ص74.

2. في مجال مواجهة الطلب على السكن:

- متابعة إنجاز السكنات الحضرية الإيجارية الموجهة للفئات ضعيفة الدخل وذلك من خلال تدعيم الترقية العقارية وتحفيز إنجازها، وكذلك فيما يخص السكنات الاجتماعية التساهمية وذلك من خلال قروض ميسرة بمعدلات فائدة رمزية.
- التنسيق بين إنجاز السكن الريفي والسكن الحضري وذلك لتلبية الطلب الكبير على هذا الأخير، وزيادة الأول لتحفيز المواطنين على الاستقرار والحد من ظاهرة النزوح الريفي، والذي يأتي ضمن إستراتيجية الدولة لتنمية مناطق الجنوب والهضاب العليا.
- تدعيم وتنمية الإمكانات الوطنية في إطار البناء وذلك عن طريق تشجيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وإعادة تأهيل وهيكله المؤسسات الوطنية المتعلقة بقطاع السكن.

ثانيا- برنامج السكن للفترة 2010-2014:

- إن كان البرنامج الخماسي للسكن للفترة 2010-2014، يهدف لإنجاز 2 مليون وحدة سكنية، فهو أيضا يهدف لإتمام العجز المسجل في الخماسي السابق، وذلك من خلال:
- إكمال العجز المسجل في البرنامج السابق للفترة 2005-2009 من خلال استعراض نتائج سنة تكملة مخططات شغل الأراضي وتنمية العمران لمختلف المناطق والمدن على أساس احترام دفتر الشروط الموضوع والمحدد من طرف السلطات والهيئات المعنية.
- إعادة تأهيل المناطق النائية في مجال العمران لتعميم التنمية على كافة مناطق الوطن.
- القضاء على البناء الهش والفوضوي، وذلك من خلال استكمال البرامج السكنية الموجهة لهذه الأصناف، وتحويل أماكن هذه التجمعات إلى إقامة اجتماعية حضرية.
- احترام المعايير العمرانية والهندسية في البناء، خاصة في السكن الخاص.
- احترام معايير الجودة والنوعية في البناء وذلك من خلال تفعيل المراقبة التقنية للبناء وتدعيم وتأهيل المتعاملين المتخصصين في المراقبة.
- متابعة إعادة ترميم وتأهيل البناءات القديمة بما يتلاءم والنسيج العمراني للمدن.

ثانيا- برنامج السكن للفترة 2010-2014:

إن كان البرنامج الخماسي للسكن للفترة 2010-2014، يهدف لإنجاز 2 مليون وحدة سكنية، فهو أيضا يهدف لإتمام العجز المسجل في الخماسي السابق، وذلك من خلال:

1. إكمال العجز المسجل في البرنامج السابق للفترة 2005-2009 من خلال استعراض نتائج سنة 2009¹:

• 217.795 سكن تم توزيعه.

• 269.247 سكن شرع في إنجازه.

• 557.000 سكن في طور الانجاز.

وخلال الفترة 2004-2009 تم توزيع 1.045.000، 59% منها حضرية و 41% منها ريفية، وقدرت الحظيرة الوطنية للسكن مع نهاية 2009 بـ 7.090.000 سكن، وقدر معدل شغل السكن (TOL) بـ 4.89%.

ويمكن تلخيص العجز في إنجاز المشاريع المقررة من خلال الجدول الموالي :

جدول رقم (22):وضعية البرنامج خلال 2009.

وضعية البرنامج نهاية 2009			إنجاز مختلف شرائح العرض (الأنماط السكنية)	عنوان البرنامج
المجموع	لم تتطلق	في طور الإنجاز		
305.715	124.542	181.173	-سكنات عمومية إيجاريه.	السكن
235.645	48.155	187.490	-سكنات ترقيوية مدعمة.	
177.597	-	177.597	-سكنات أخرى.	
718.957	172.697	546.260	المجموع	

source :BTPH. Hasnaoui, revue trimestrielle n° 08 janvier2011,p18.

¹ رقبة بلقصور، مرجع سبق ذكره، ص42

1. برنامج السكن للمخطط الخماسي 2010-2014

ينقسم برنامج المليون وحدة سكنية إلى ما يلي:¹

- 1 000 000 سكن عمومي إيجاري.
- 550 000 مسكن ترقوي مدعم.
- 9 000 000 مسكن ريفي.

ويمكن تلخيصه من خلال الجدول الموالي:

جدول رقم (23): خطة عمل برنامج 2010-2014.

الجدول الزمني للتنفيذ 2010-		البرنامج الجديد	الهدف	إنجاز مختلف الأنواع العرض	عنوان البرنامج
إطلاق lancement	منتهية achèvement				
255.0 00	349.542	225.0 00	-تسهيل الحصول على سكن للفئات ضعيفة الدخل . -القضاء على السكن الهش 170.000 خلال الفترة 2010-2014.	سكن عمومي إيجاري	-إنجاز 900000 سكن جديد (PEC)+ العجز المسجل في البرنامج السابق في نهاية 2014.
250.0 00	273.155	225.0 00	-دعم ملاءة العائلات . -تطوير الترقية العقارية	سكن ترقوي مدعم	مع EPC عجز مقدر ب 450.000 سكن تسلم في 2015-2016
505.0 00	450.000	450.0 00	تنشيت المواطنين في الوسط الريفي.	سكن ريفي	
1.010. 000	1.072.6 97منها 172.697 عجز EPC 2009	900.0 00			
المتوسط السنوي للبدء والانتهاء					
202.000		214.5 39			

المصدر: رقية بلقصور، أزمة السكن وعلاقتها بالتمويل العقاري، مرجع سبق ذكره، ص 44

¹ نور الدين موسى، مجلة السكن والعمران، مرجع سبق ذكره، ص 70

• وفي خصوص دعم ملاءة المواطنين وقدرتهم في الحصول على السكن، فقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 10 مارس 2010، والذي يحدد مستويات و كفاءات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين وذلك كما يلي:¹

- تحدد معدلات التخفيض المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية

لبناء سكن ريفي كما يلي:

• عندما يكون دخل المستفيد أقل من أو يساوي (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون (SMNG) يتحمل هذا المستفيد نسبة فائدة قدرها 1% في السنة.

• عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر بستة (6) مرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل باثني عشر (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون، يتحمل معدل فائدة قدره 3 % سنويا.

- تحدد معدلات الفائدة المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية

لغرض شراء سكن ترقوي جماعي كما يأتي:

• عندما يكون: 1 مرة من الأجر الوطني الأدنى > الدخل ≥ 6 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون يتحمل المستفيد معدل فائدة سنوي مقدر ب 1% .

• عندما يكون: 6 مرات الأجر الوطني الأدنى > الدخل ≥ 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون يتحمل المستفيد معدل فائدة سنوي مقدر ب 3%.

ثالثا- الآثار المتوقعة للمخطط الخماسي 2010-2014:

إن تحقيق الأهداف المسطرة للخماسي خلال فترة 2010-2014 سيكون لها آثار هامة على مستوى معيشة المواطنين، وذلك من خلال خفض معدل شغل المسكن (TOL)، والذي يتوقع أن ينخفض إلى 4.86 نهاية 2014 بعد أن كان يقدر ب 6.4 L/ P سنة 2008.

المؤشرات التي تعكس شروط السكن ستعرف هي الأخرى تحسنا خلال المخطط الخماسي مثل مستوى الربط بشبكة الصرف الصحي الذي يتوقع أن يصل إلى 81% بعدما كان يقدر ب 77.5% كما تحسن معدل الربط بشبكة الكهرباء من 94.5 إلى 97%، ويمكن تلخيص هذه التوقعات من خلال الجدول الموالي:

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 17، الصادرة في 14 مارس 2010، ص 4.

الجدول رقم (24): الآثار المتوقعة للبرنامج القطاعي للفترة 2010-2014.

المؤشرات	الحالة في نهاية 2008			2014
معدل شغل المسكن (TOL)	6.4			4.86
تحسين شروط المسكن	الربط بالشبكات			
	شبكة المياه AEP	%80.8	شبكة المياه AEP	%81
	الكهرباء	%94.5	الكهرباء	%97
	الغاز	%45.8	الغاز	%52
	وسائل الراحة في السكن			
	مطبخ	%88.3	مطبخ	%91
	حمام	%65.2	حمام	%68
	مرحاض	%91.4	مرحاض	%94
خلق فرص العمل	842.273			850.000

source :BTPH Hasnaoui, op.cit, p22.

المطلب الثاني: معوقات نجاح السياسة السكنية الجزائرية¹.

بالرغم من الجهود المعتبرة التي بذلتها السلطات، في إطار السياسة السكنية، بهدف الحد من تفاقم أزمة السكن، من تنويع في الأنماط السكنية، وزيادة حجم البرامج السكنية، إلا أن أزمة السكن ما تزال قائمة، وهذا يرجع لعدة أسباب تربط بمحددات العرض والطلب السكنيين والتي سبق الإشارة إليهما من خلال المبحث الأول، والتي تعد من أهم معوقات نجاح السياسة السكنية وعلى العموم يمكن تقسيم هذه المعوقات إلى معوقات على الصعيد الاجتماعي مرتبطة بنقص العقار وضعف التخطيط والتنظيم الحضري بالإضافة إلى معوقات ترتبط بضعف التمويل.

¹ رقية بلقصور، مرجع سبق ذكره، ص46.

أولاً- معوقات على الصعيد الاجتماعي: ويمكن تحديدها فيما يلي:

1. النمو الديموغرافي:

يعد الانفجار الديموغرافي الذي عرفته الجزائر منذ الاستقلال السبب الرئيسي لأزمة السكن، حيث تضاعف عدد السكان بثلاث مرات ما بين التعداد الأول لسنة 1966 وتعداد سنة 1998، وذلك من 12 مليون إلى 30 مليون نسمة، بينما الحظيرة لم تتضاعف سوى بمرتين من 1.908.000 سكن إلى 4.053.493 وهذا ما سنحاول إيضاحه من خلال الجدول الموالي:

جدول رقم(25): تحليل الفجوة بين العرض و الطلب السكنيين.

السنوات	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
العرض(السكنات المنجزة)	68.106	59.308	89.190	141.139	163.608	186.475	182.765
الطلب :							
-الحظيرة السكنية	3437.000	3517000	3588566	3640514	3662983	3685849	3682132
-عدد العائلات	3713783	3825197	3939953	4058151	4179896	4305293	4434452
الطلب غير المغطى (العجز: 1-2)	276783	308197	351387	417637	516913	619443	752320
تفاقم حدة العجز	%11	%14	%19	%19	%24	%20	%21

المصدر : عبد القادر بلطاس، الإقتصاد المالي والمصرفي، مرجع سابق، ص 53.

- الزواج: قد يشكل تقدير الحاجات إلى المساكن بحسب عدد الزيجات طريقة فعالة لمعرفة الوضعية الحقيقية للسكن، وهذا بافتراض أن كل حالة زواج جديدة يقابلها طلب على السكن، ولهذا سنورد الجدول الموالي الذي يعطي لنا صورة عن الحاجة إلى السكن.

جدول رقم (26): تقدير العجز السكني تبعا لتطور عدد الزيجات وعدد السكنات الموزعة للفترة
2012-2005.

السكنات	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
عدد الزيجات (1)	279.548	295295	325485	331190	341321	344819	369031	371280
السكنات المنجزة(2)	132479	177776	179930	220821	217795	190873	212665	199179
العجز المسجل (2-1)	147.069	117.819	145.555	110.369	132.526	153.946	156366	172.101

المصدر: رقية بلقصور، مرجع سبق ذكره، ص48.

من خلال الجدول نسجل العجز الكبير في تلبية الحاجة للسكن، والذي يعطينا فكرة عن العجز في المخطط الخماسي السابق 2005-2009 والمقدر بـ 128.868 سكن، و تزايدته خلال الثلاث سنوات الأولى من المخطط الخماسي ليصل العجز إلى 160.804سكن، وهذا يرجع إلى التأخر المسجل في الإنجاز (فالمخطط الحالي يهدف لإنجاز 1.200.000 وحدة خلال عمر الخماسي أي بمعدل 240.000 سكن سنويا غير أن المساكن الموزعة أقل من هذا بكثير) وعليه فإننا نسجل عجز في السياسة السكنية عن تلبية الطلب على السكن.

2. النزوح الريفي:

يرجع السبب الآخر الذي أثر بشدة على أزمة السكن وأدى إلى تفاقمها إلى الهجرة نحو المدن منذ الاستقلال، والتي مرت هي الأخرى بثلاث مراحل، الأولى بعد الاستقلال والثانية خلال المرحلة الاشتراكية والثالثة حين تحولت الجزائر نحو اقتصاد السوق، وسنوضح هذه المراحل فيما يلي¹:

- بعد الاستقلال وخلال الفترة (62-66) سجل النمو الحضري أكبر ارتفاع له حيث مثل سكان الحضر 30 % من مجموع السكان، وهذا لاتجاه اللاجئين العائدين من تونس والمغرب نحو المدن حيث المساكن التي خلقها المعمرين ولم يعد منهم إلى الريف سوى 10 % .

¹ رشيد زوزو، الهجرة الريفية في ظل التحولات الاجتماعية الجديدة في الجزائر 1988-2008، أطروحة دكتوراه، جامعة منتوري- قسنطينة، 2008، ص ص، 223-225.

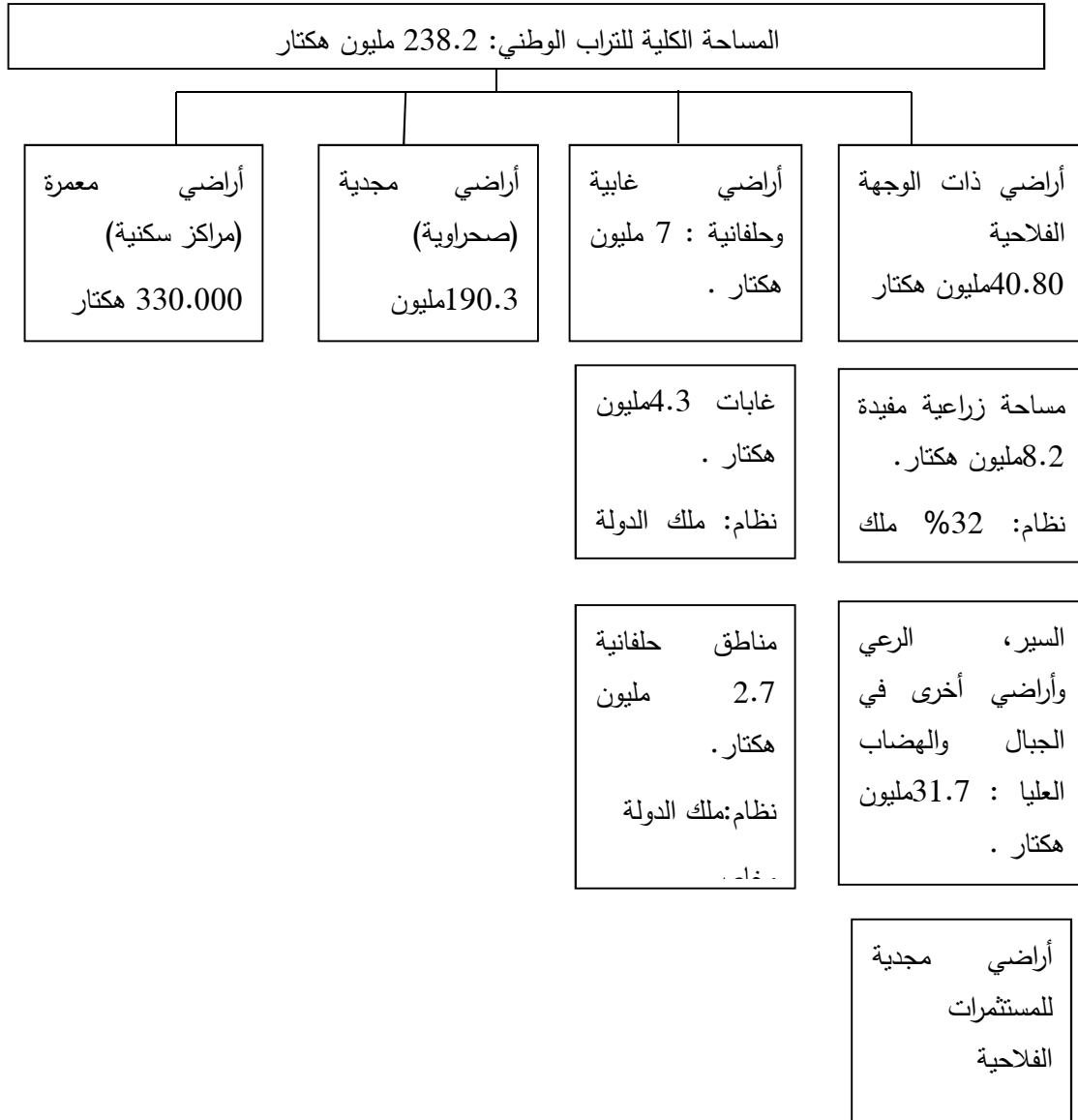
- ابتداء من 1966 وحتى 1977 وهي مرحلة البناء الاشتراكي والمخططات التتموية، وإقامة سلسلة من الأقطاب الصناعية، مع توسيع شبكة الطرق وإقامة منشآت جامعية، فكانت النتيجة هجرة 1.7 مليون نسمة نحو المدن حيث تتوفر فرص التشغيل.
- بحلول سنة 1987 بلغ سكان الحضر في الجزائر 49.8 % من مجموع السكان بمعدل نمو حضري يقدر ب 4% ، غير أن الهجرة تراجعت إلى 1% وذلك لتوقف الصناعة نظرا لأزمة المديونية التي كانت تعيشها البلاد.
- وخلال التسعينات ونظرا لتخلي الجزائر عن النظام الاشتراكي واتجاهها نحو الاقتصاد الحر ونظرا لخصخصة الكثير من الشركات وإعادة هيكلتها، مما أدى للتسريح العمال، فشكلت هذه العوامل طرد من المدن، خاصة في ظل تحفيز الدولة للاستثمار في المجال الزراعي.

ثانيا- عراقل مرتبطة بنقص العقار وضعف التخطيط والتنظيم الحضري :

1. نقص العقار المخصص للسكن :

يشكل نقص العقار الموجه للبناء لا سيما الأراضي المتاحة في المناطق الحضرية عائقا أمام نجاح السياسة السكنية، فهو يعرقل العديد من المشاريع (لا سيما صيغة البيع عن طريق الإيجار التي تتطلب الأراضي المهيأة للعمران). حيث تقسم البلاد إلى 9 أقاليم من أجل التحكم في التوازن الإقليمي والتنمية المتوازنة، و لا تمثل الأراضي المعمرة (السكنية) منها سوى 0.13 % وهذا كما يلي:

شكل رقم(06): إحصائيات عن التوزيع والطبيعة القانونية للأراضي في الجزائر.



المصدر: رقية بلقصور، أزمة السكن وعلاقتها بالتمويل العقاري، مرجع سبق ذكره، ص 50

نلاحظ من خلال الشكل السابق ضعف الإقليم المخصص للأراضي السكنية، ضف لذلك عائق تحديد قواعد نزع الملكية من حيث عدم إيضاح قواعد التعويض للملاك.

2. ضعف تنظيم الحظر والتخطيط:

يرتبط تنظيم الحظر بمجموعة المعارف التاريخية والثقافية والعقائدية والتقنيات المتصلة بإشكالية تنظيم وتغيير المجال الحضري، ويدل على مجموع، ويدل على مجموع المبادئ و البنى والوسائل المحتواة

في السياسة الحضرية التي من قبل، حيث قررت الحكومة في هذا الإطار مجموعة من القرارات القانونية والتنظيمية بهدف ديناميكية قطاع الإسكان ووسائله التخطيطية فترتبت المعايير التالية:

- المخطط الحضري الرئيسي P.U.D.
- المخططات المؤقتة الخاصة بالحضر P.P.U.
- مناطق الإسكان الحضري الجديدة H.U.N.
- المناطق الصناعة Z.I.

بحيث لا يستفيد تنظيم المدن بهذه الطريقة لأي دراسة اجتماعية، اقتصادية، ديموغرافية، جغرافية خاصة بالحضر وتتصف المخططات بالعلاج فقط (وليس بالدراسة و التحليل).

ثالثا- عراقيل مرتبطة بالسياسة المتبعة في الإنجاز:

حيث كانت ومازلت الدولة تسيطر على إنجاز السكنات، بل الدولة هي التي تخطط وتسير وتنفذ، بينما ينحصر دور القطاع الخاص والمتمثل في الترقية العقارية على أنماط محدودة تتمثل في السكن الترقوي أو البناء الذاتي، وهذا ما جعل السلطات العمومية غالبا ما تقع عاجزة أمام تلبية الطلب المتزايدة على السكن.

بالإضافة إلى عدم وجود حوار مع المجتمع المدني وعدم مشاركته في تحديد سياسة السكن والتخطيط الحضري وتنفيذها وإدارتها ومتابعتها، وكذلك عدم وجود حوار مع المجتمع المدني فيما يخص تحديد معايير توزيع المساكن.

1. الضعف في مجال صناعة البناء:

إن ضعف وظيفة جهاز الإنتاج في قطاع البناء تعد من الأسباب الرئيسية المرتبطة بأزمة العقار، فكميات الإنتاج تبقى ضعيفة ولا تغطي الطلب الداخلي خاصة فيما يتعلق بمواد البناء فقد سجلت ارتفاعا كبيرا في أسعارها بسبب العجز المسجل في الإنتاج، خاصة أسعار الحديد والإسمنت وهذا ما انعكس سلبا على تكاليف المشاريع المختلفة خاصة السكنية منها، بالإضافة إلى نقص وسائل النقل ومحدوديتها ناهيك عن اليد العاملة غير المؤهلة ذات التأطير التقني المحدود.

2. سوء التسيير وغياب الرقابة:

فضعف الرقابة الجدية للمشاريع يؤدي إلى عدم احترام مقاييس البناء والغش من جهة، ومن جهة أخرى انتشار الاختلاس والاحتيال وتبيد المال العام، كما أن سوء التسيير وعدم وجود إستراتيجية واضحة أدى إلى اشتداد المضاربة وارتفاع أسعار الإيجار في القطاع الخاص إلى أسعار تتجاوز قدرة

الغالبية العظمى من الجزائريين، ناهيك عن المعايير التعجيزية التي تفرضها وكالات الإيجار، والمتمثلة في دفع مبلغ الإيجار سنة مسبقا، كما أنه فيما يتعلق بأسعار العقار فإن المبلغ الذي يدفع مقدما للاستفادة من المساكن الترقية (ما بين 700.000 و مليون دج) يتجاوز قدرة الأسر التي يستهدفها هذا البرنامج، و هذا بالإضافة إلى نقص الشفافية في توزيع السكنات .

رابعاً- عراقيل ترتبط بضعف التمويل.

1. ضعف الموارد التمويلية للمشاريع:

لقد أخذت الدولة على عاتقها تمويل إنجاز المشاريع السكنية، خاصة الاجتماعية منها، وهذا ما أدى إلى وقوعها عاجزة عن توفير الموارد المالية، ولقد كان شريكها الوحيد والمحتكر لتمويل قطاع السكن هو الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP إلى غاية 1999، حين فتحت المجال أمام البنوك الأخرى لتمويل المقاولين ومؤسسات البناء العمومية، وذلك بإنشاء سوق رهني (القروض العقارية)، كما قامت بخلق شركة إعادة التمويل بالرهن SRH سنة 1997 والتي تتمثل مهمتها الرئيسية في إعادة تمويل محافظ الرهون العقارية للبنوك التجارية، غير أن هذه الإصلاحات لم تلقى النجاح المطلوب وذلك لعدة أسباب من أهمها هو ضعف ملاءة المقترضين.

2. ضعف ملاءة المقترضين وعدم تماشي قدرتهم الشرائية مع تكلفة شراء المسكن:


وهنا نجد أن الأجر القاعدي الذي تمنح على أساسه البنوك التجارية القروض العقارية يقدر بـ 24000 دج ، في حين أن نسبة كبيرة من الجزائريين لا يتعدى الأجر الوطني الأدنى المضمون والمقدر بـ 18000 دج، مما يجعلهم غير مؤهلين للحصول على قروض عقارية لا يتمتعون بالملاءة¹. ومن جهة أخرى نجد أن أسعار السكنات مرتفعة مقارنة مع القدرة الشرائية للمواطن فماعد السكنات الاجتماعية الموجهة للفئات ضعيفة الدخل وبتكلفة رمزية، والتي تبقى نسب توزيعها ضعيفة وخاضعة للتلاعب الإداري والفساد والرشوة، فنجد أن باقي الأنماط السكنية تبقى صعبة المنال للمواطن، فلو أخذنا طريقة البيع عن طريق الإيجار وتمعنا في شروط حيازتها نجد أنها موجهة للفئات التي يتراوح دخلها بين 12000 دج و 40000 دج، وعلى المستفيد أن يدفع 25 % من تكلفة السكن قبل حيازته وهي تعتبر شروط صعبة المنال للأفراد ضعيفي الدخل.

¹ رقية بلقصور، أزمة السكن وعلاقتها بالتمويل العقاري، مرجع سبق ذكره، ص 53

خاتمة الفصل:

لقد أخذت أزمة السكن تتعدّد مع بداية السبعينات أثناء تنفيذ المخططات التنموية للبلاد، وعلى الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة في هذا المجال غير أنها لم تعطي الأولوية لهذا القطاع مقارنة بباقي القطاعات كالصناعة، ونظرا لذلك تعقدت أزمة السمن وازدادت حدة مع نهاية الثمانينات، و على الرغم من الإصلاحات التي تبنتها السلطات منذ بداية التسعينات لإنعاش القطاع كتنويع الأنماط السكنية و الاعتماد على أنماط مختلفة في تمويل المشاريع بإنشاء عدة هيئات تشجع عرض السمن ومنها الصندوق الوطني للسكن الذي تتمثل مهمته الأساسية في تقديم المساعدات للمواطنين بغية الحصول على السكن، غير أن الأزمة ما زالت قائمة لحد الساعة.

إلا أن التقييم الأحسن للسياسة السكنية لا يكون إلا من خلال تصفح النتائج المحققة على الواقع، و التي ما تزال تسفر إلى يومنا هذا عن العجز في تحقيق الأهداف المرجوة منها، غير أنه لا يمكننا القول بأن السياسة السكنية لم تقدم المفيد فقد قلت خلال السنوات الأخيرة من حدة الأزمة نظرا للمشاريع الضخمة التي أنجزتها و المبالغ الكبيرة التي خصصت لذلك، غير أن هنالك تعثر نسبي في الحد من الأزمة وذلك لتداخل المشاكل التي يعيشها القطاع، كونه يرتبط بقطاعات أخرى كصناعة الحديد و مواد البناء و غيرها، وعليه فهو تابع لتلك القطاعات ويتأثر بتذبذباتها.



الفصل الثاني
القرض العقاري كألية
لتمويل السكن

مقدمة الفصل

تعتبر القروض من أهم النشاطات التي يقوم بها البنك كونها تلعب دورا أساسيا في الاقتصاد الحديث في أهم أوجه الاستثمار للموارد المالية للبنك إذ تمثل الجانب الأكبر من أصوله كما يمثل العائد المتولد عنها الجانب الأكبر من إيراداته لذا فإن المصلحة الاقتصادية للبنك تتركز على زيادة حجم عملياته المصرفية من القروض وغيرها لتحقيق أكبر إيراد إجمالي فكلما زادت قروض البنك كلما زاد إيراده الإجمالي وأصل كلمة قرض يأتي من المصطلح اللاتيني (créditum) الذي يعني الثقة أي الثقة بالمدين (débiteur) .

وهناك نوعين من القروض لا بد من التفرقة بينهما أولهما القرض prêt والذي يعني تقديم مبلغ معين دفعة واحدة من قبل البنك للعميل أما الإعتماد crédit فهو تعهد من قبل المصرف بالإقتراض حيث يتم وضع مبلغ معين تحت تصرف العميل يسحب منه متى شاء مرة واحدة أو عدة مرات خلال مدة محددة .

وبما أن مشكل السكن يعتبر ذا أهمية بالغة فإن تمويل المشاريع السكنية له أهمية كبيرة لدى القطاع المصرفي والمالي في الجزائر فيقوم البنك بتمويل قطاع السكن عن طريق تقديم قروض عقارية مختلفة الآجال والتي تمنح وفقا لمقاييس ومعايير يحدد بعضها البنك المقترض والبعض الآخر تحددها القوانين المعمول بها في هذا المجال وبسبب المخاطر التي قد تنتج عن منح هذا النوع من القروض يجب على المقترض أن يقدم الضمانات الكافية التي يستطيع بواسطتها البنك استرجاع أمواله بالكامل هذا ونظرا للوضع المتأزم الذي وصل إليه قطاع السكن فقد تم إنشاء العديد من المؤسسات في هذا الشأن لتقديم الدعم المالي للبنوك كإعادة تمويل محافظها العقارية طويلة الأجل من خلال شركة إعادة التمويل بالرهن SRH واستحداث أنماط تمويلية جديدة تتماشى مع الأنماط السكنية المستحدثة وللحديث عما سبق سنتطرق خلال هذا الفصل إلى مايلي :

✓ *المبحث الأول* : ماهية القروض العقارية

✓ *المبحث الثاني* : السوق المالية العقارية ونظم تمويل السكن في الجزائر

✓ *المبحث الثالث* : التقنيات الجديدة في تسيير إعادة التمويل بالرهن

المبحث الأول : ماهية القروض العقارية

تعد القروض العقارية القناة الأساسية إذا لم نقل الوحيدة لتمويل السكن في الجزائر سواء لطالبي السكن (الخواص) أو لعارضيه (شركات البناء المقاولين و غيرهم) وذلك لعدم وجود سوق مالي متطور في الجزائر وبالتالي يمكن استخدامها كحل لأزمة السكن وعلى العموم تتعدد أنماط القروض العقارية المعروضة من طرف البنوك وتتنوع , وهذا ما سنحاول عرضه من خلال هذا المبحث. غير أنه قبل التطرق للقروض العقارية لابد من المرور على القروض المصرفية و أنواعها.

المطلب الأول : مفهوم القروض المصرفية

تمثل القروض الاستخدام الأساسي لموارد البنوك وأهم مصادر دخلها كما أنها تتحمل أكبر قدر من المخاطر وعليه فالبنوك تقوم بمنح القروض بشروط مختلفة باختلاف العملاء ومدى قدرتهم على السداد ومنها مبلغ القرض ومدته والضمانات المطلوبة وغيرها

أولا : تعريف القروض

يقال في اللغة العربية إنتمن فلان أي عده وأعتبره أمينا أي جديرا برد الأمانة إلى أهلها أي جديرا بالثقة¹.

أما بلغة القانون فالإئتمان له معنى واسع إذ يعني تسليم الغير مالا منقودا أو غير منقود على سبيل الدين أو الوديعة أو الوكالة أو الإيجار أو الإعارة أو الرهن أو لإجراء عمل مأجور أو غير مأجور في جميع تلك الأحوال يتعلق الأمر بتسليم مؤقت للمال مع نية إستعادته².

أما في الإقتصاد فالإئتمان يعني تسليم المال للإستثمار في الإنتاج والإستهلاك وهو يقوم على عنصرين أساسيين هما الثقة والمدة³.

ويمكن تعريف القرض بأنه علاقة اقتصادية وقانونية ذات شكل نقدي تحدث عن انتقال القيمة (مبلغ مالي) من أشخاص أو مشروعات أو دول معينة إلى آخرين وذلك لاستخدامها مؤقتا لقاء تعهد بتسديد قيمتها في وقت لاحق ودفع فائدة نظير ذلك كما يعبر القرض عن أحد أنواع الائتمان إلى جانب الاعتماد⁴.

¹ شاكر القزويني. محاضرات في اقتصاد البنوك. ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة، الجزائر 2009، ص 90 .

² شاكر القزويني، مرجع سابق ص 90 .

³ نفس المرجع السابق، ص 91.

⁴ شربوطي وفاء وآخرون، آليات تقديم القروض السكنية في البنوك التجارية مذكرة مكملة لنيل شهادة الليسانس، المركز الجامعي لميلة 2012

والقرض هو مبلغ من المال يضعه المقرض ويسمى بالمدين لمدة زمنية معينة والغرض من معين أو غير معين على أن يدفع المقرض فائدة مقابل اقتراض كما قد يكون القرض مضمونا أو غير مضمون ويسدد مبلغ القرض حسب الإنفاق¹ وقد عرف المشروع الجزائري القرض في المادة 32 من القانون رقم 86-12 الصادر في 19/08/1986 والمتعلق بنظام البنوك والقروض كما يلي "يعد عملية قرض في مفهوم هذا القانون كل عمل تقوم به مؤسسة مؤهلة لهذا الغرض تضع مؤقتا وبمقابل أموالا تحت تصرف شخص معنوي أو طبيعي أو عد بذلك أو تتعاقد بالتزام موقع لحساب هذا الأخير²

كما تطرق إليه في المادة 68 من الأمر رقم 11-03 المؤرخ في 26 أوت 2003 والمتعلق بالنقد والقرض وأعرفه كما يلي "يشكل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر كل عمل لقاء عرض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أمواله تحت تصرف شخص آخر أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة والضمان³

وقد عرف القرض حسب المادة 235 من قانون البنك المؤرخ في 19 أوت 1986 أنه كل عقد مقتضاه تقدم مؤسسة مؤهلة لذلك بوضع أو إيداع مؤقت على سبيل السلف لأموال تحت تصرف أشخاص طبيعيين أو معنويين أو الاثنين معا لحساب هؤلاء الذين يلتزمون بالإمضاء أو التوقيع⁴.

وعليه يمكن تعريف القرض على أنه مبادلة قيمة حاضرة مقابل قيمة أجلية (وعد وفاء مقابل) و هناك طرفان في عملية القرض ، الأول هو مانح القرض الذي سمى بالدائن أو المقرض ، والثاني هو متلقي القرض والذي يسمى المدين أو المقرض ، وفقا لشروط تحذف من خلال عقد القرض وفيها نجد : المقابل (سعر الفائدة) ، مبلغ القرض طرق السداد ، المدة الخ)

ثانيا : أنواع القروض

تتنوع القروض و تختلف باختلاف الأساس المتبع في تقسيمها :

1- تصنيف القروض وفقا لمدتها ووفقا للنشاط الممول :

1-1 تصنيف القروض وفقا لمدتها : وتنقسم إلى مايلي⁵:

¹ أ يحيوش حسين ، المؤتمر العلمي الدولي السابع بجامعة الزيتونة ، إدارة المخاطر في ظل إقتصاد المعرفة عنوان المداخلة تسيير مخاطر القروض حالة القرض الشعبي الجزائري ، أيام 17 إلى 19 أبريل 2007 .

² القانون 86 / 12 المؤرخ في 19 / 08 / 1986 المتعلق بالبنوك والقرض ، الجريدة الرسمية العدد 34 الصادرة في 20 أوت 1986 .

³ الجريدة الرسمية العدد 52 الصادرة في 27 أوت 2003 ص 11

⁴ أ. يحيوش حسين المؤتمر العلمي الدولي السابع بجامعة الزيتونة ، مرجع سابق ص 01

⁵ د . خالد أمين عبد الله ، العمليات المصرفية ، دار وائل للطباعة والنشر عمان 1998 ص 177 ص 178 .

أ- **قروض قصيرة الأجل** : تعتبر هذه القروض من أهم وأفضل توظيفات الأموال في البنوك ولا تزيد في العادة آجالها عن سنة واحدة ، عمليا تجدد هذه القروض دوريا وبتاريخ الإستحقاق مما يقلل الفرق ما بين القروض قصيرة و متوسطة الأجل خاصة تلك التي تجدد سنويا، تتوقف البنوك عن تقديم هذه القروض إذا وجدت أية معلومات تشير إلى تعثر نشاط المتعامل .

ب- **قروض متوسطة الأجل** : تتراوح آجال هذا النوع من القروض ما بين سنة و خمس سنوات ، تمنح عادة لتمويل المشاريع الاستثمارية المتعددة و يحدد لها برنامج سداد يرتبط بحجم التدفقات المالية و المتوقعة للمشروع عادة ما تسدد هذه القروض على دفعات متساوية أو بدفعة واحدة أو بدفعات متساوية عدا الدفعة الأخيرة التي تكون أكبر أو اصغر من الدفعات السابقة

ج- **قروض طويلة الأجل** : تزيد آجالها من خمس سنوات لتصل إلى خمسة عشر سنة ، تستخدم هذه القروض عادة في تطوير المشروعات أو تمويل مشروعات جديدة بالنسبة لمعدلات الفائدة على هذا النوع من القروض فهي مرتفعة نسبيا إذا ما قيست بقصير الأجل و ذلك لغرض حمايتها من تقلبات أسعار الفائدة و ذلك لطول مدتها .

1-2 . تصنيف القروض وفقا للنشاط الممول : و تتمثل في¹

أ - **قروض إستهلاكية** : و تستخدم في الحصول على سلع للاستهلاك الشخصي أو لدفع مصروفات مفاجئة لا يمكن للدخل الحالي للمقترض في مواجهتها ويتم سدادها في دخل المقترض في المستقبل أو تصفية لبعض ممتلكاته ويقدم ضمانات لها مثل رهن عقاري أوراق مالية إلخ

ب- **قروض إنتاجية** : هي التي تمنح بهدف تكوين الأصول الثابتة للمشروع ، كما تستخدم في تدعيم الطاقات الإنتاجية لها عن طريق تمويل شراء مهمات المصنع والمواد الخام اللازمة للإنتاج ومن هذه القروض ما يستخدم في تمويل تكوين مشروعات التنمية الاقتصادية في المجتمع ، وتتوافر في هذه السيولة الذاتية حيث أن الدخل المقترض يرتفع نتيجة بيع المنتجات الناتجة عن زيادة أصوله الثابتة و استخدامها في ذلك ، وبالتالي يمكن تجنيب جزء من الخل و الأرباح المحتجزة لرفع قيمة القرض ولكن السيولة الذاتية لا تحدث في الأجل المتوسط و الطويل .

ج - **قروض مضاربة** : وهي قروض يستعملها المضارب الذي يراقب تقلبات الأسعار ويسعى للاستفادة منها ، حيث يقوم بشراء الأوراق المالية أو البضائع متوقعا ارتفاع أسعارها وقد يبيع موجودات لا يمتلكها حاليا على أساس التسليم في المستقبل ، ثم يشتري موجودات بأسعار مناسبة لكي يفي بالتزامه.¹

¹ د . خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية مرجع سابق ص 114-115

2- تصنيف القروض وفقا للضمان ووفقا للغرض منها :

2-1 :تصنيف القروض وفقا للضمان : وهي نوعان:²

أ- قروض مكفولة بضمان : وهي التي مقابلها ضمانات عينية أو شخصية وتنقسم إلى :

-قروض بضمان شخصي : وتمنح دون ضمان عيني بل يعتمد البنك على مكانة المركز المالي للعميل.

قروض بضمان عيني : قد تكون بضمان بائع تودع لدى البنك كتأمين للقرض أو بضمان الأوراق المالية ، ويودع لدى البنك أسهم و سندات ، و يشترط فيها أن تكون جيدة وسهلة التداول ، أو قروض بضمانات كمبايلات وتظهر الكمبيالات للبنك والخاصة بالأشخاص الذين يتفاعل معهم العميل ، وهناك قروض بضمانات مستخلصات القاولين وقروض بضمان وثائق التأمين ، وقروض بضمان كالودائع لأجل و شراءات الإيداع و الإستثمار و أهم ما ينظر إليه المصرفي عند منحه قرضا مضمونا هو ما يعرف بالهامش و الذي يمثل الفرق بين قيمة الأصل المقدم كضمان للقرض و قيمة القرض نفسه.

ب- قروض غير مكفولة بضمان : ويكتفي فيها بوعده المقترض بالدفع إذ لا يقدم عنها أصل عيني أو ضمان شخصي للرجوع إليه في حالة عدم الوفاء بالقرض ، يمنح هذا النوع من القرض بعد التحقق من المركز الإنتمائي للعميل ومن قدرته على التسديد في الوقت المحدد وهذا يتطلب مصادر الوفاء ، و تحليل قوائم التشغيل والقوائم المالية ، ويمكن الإشارة إلى انه ليس بمعنى كون القرض غير مضمون أنه أقل سلامة من القرض المضمون إذ أنه عندما تنخفض القيمة السوقية للضمان قد يحضر البنك من قيمة القرض ، بعكس النوع الآخر المعطي للمقرض ذي القدرة المالية المبينة والسمة الحسنة ، والذي يقوم بسداد دينه محافظة منه على سمعته التجارية.

2-2 تصنيف القروض وفقا للغرض منها : وتتمثل فيما يلي³:

أ- قروض صناعية: تستخدم في مختلف الأنشطة الصناعية (إنتاج ، استهلاك ،إنشاء ، وتجهيز)

ب- قروض زراعية: وهي تلك القيم التي تقدم للمزارعين لشراء بدور و أسمدة و آلات ومعدات زراعية وما شابه ذلك و عادة ما تكون هذه القروض من النوع الذي يستحق خلال عام ، لذا فهي جذابة للبنوك الصغيرة

¹ شاكر القزويني محاضرات في إقتصاد البنوك مرجع سبق ذكره، ص 93

² خضران يحي وآخرون، دور القروض المصرفية في تحقيق الربحية للبنوك التجارية، مذكرة مكملة لنيل شهادة الليسانس، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012، ص37.

³ شاكر القزويني محاضرات في إقتصاد البنوك مرجع سبق ذكره، ص 91

ج - قروض عقارية : وتستعمل لتمويل الأنشطة ذات العلاقة بالبناء والعقارات و إقامة المنشآت الكبرى.

المطلب الثاني : القروض العقارية وأنواعها

أولاً : تعريف القروض العقارية وخصائصها :

1- تعريف القروض العقارية :

في قروض تستخدم في شراء مباني قائمة بالفعل أو في تمويل إنشاء مباني جديدة وقد يمتد تاريخ إنشائها إلى 30 سنة ،يسدد مبلغ القرض على أقساط أو دفعة واحدة عندها يحل أجله وعادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو إقامة نظراً لضخامة حجم هذه القروض وطول الفترة التي يستحق بعدها القرض فإنها عادة ما تكون هذه القروض من نصيب البنوك الكبيرة.¹

2- خصائص القروض العقارية:²

تتميز القروض العقارية بالعديد من الخصائص يمكن تلخيصها فيما يلي :

_ القروض العقارية تعتبر قروض استهلاكية موجهة للحيازة أو لبناء مساكن موجهة للاستعمال السكني أو المهني كما تستخدم لتحسين أو توسعة مساكن , أو شراء أراضي موجهة لبناء السكن _وهي قروض طويلة الأجل يمكن اكتتابها بأسعار فائدة ثابتة أو متغيرة هي قروض طويلة الأجل تصل مدة تسديدها حتى 30 سنة وقد تصل إلى 40 سنة (بالنسبة للقروض الموجهة للشباب الدين تقل أعمارهم عن 35 سنة) وذلك في حدود سن 70 مبلغ القرض يحدد ب90% من قيمة العقار الممول غير أنه يمكن أن يصل حتى 100% بالنسبة للقروض العقاري شباب , وعلى هذا الأساس فتكون مساهمة العميل محدد ب 10% على الأقل.

_ التأمين يقوم المقترض بالتأمين لدى مؤسسات مختصة وعلى رأسها شركة ضمان القروض العقارية (SGCI) لفائدة المصرف المقترض أما التأمين فيتحمّلها البنك ويضيفها إلى مبلغ القرض على شكل عمولة PRIME .

_ تعتبر القروض العقارية رهنية حيث يمثل الرهن العقاري الضمان الرئيسي المطلوب من طرف البنوك فيما يتعلق بتمويل العقارات .

¹ إبراهيم منير هندي ، إدارة البنوك التجارية مدخل إتخاذ القرارات المكتب العربي الحديث الطبعة الثالثة الإسكندرية مصر 1996 ص 214

² رقية بلقصور أزمة السكن وعلاقتها بالتمويل العقاري مرجع سابق ص 61 ص 62

ثانيا : أنواع القروض العقارية¹ :

تعرض البنوك التجارية و على رأسها البنك المتخصص في التمويل العقاري CNEP-Banque مجموعة من القروض العقارية سنحاول إنجازها في الفقرة الموالية مع التركيز على المنتجات التي يعرضها CNEP وذلك وفقا لما يلي .

1- قرض لشراء مسكن لدى الخاص :

يمكن الإقراض من البنك بالنسبة للأشخاص الراغبين في الحصول على مسكن لدى الخاص ، سواء تعلق الأمر بالمساكن القديمة أو بنايات فردية أو بنايات يكتمل إنجازها بعد .

2- قروض لشراء مسكن ترقوي :

يمكن الحصول على قرض لشراء مسكن لدى المقرضين العموميين أو الخواص ولشراء المسكن لابد من توفير قرار منح السكن مدون من طرف المرقي يحدد فيه سعر المسكن F3،F4 وعنوانه وشهادة تسليم مفاتيح المسكن المشار فيها لتاريخ التسليم والسعر النهائي للمسكن .

3- قرض لشراء مسكن بيع فوق مخطط :

وهي تقنية جديدة بالنسبة للبنوك التجارية ، تعتمد على تمويل شراء مسكن لم يتم بناؤه بعد أي على التصاميم ، ولقد نص عليها مشروع الجزائري من خلال المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1 مارس 1963 الذي يتعلق بالنشاط العقاري وذلك في المواد 9 - 10 - 11 - 17.

كما تطرق إليه في مرسوم التنفيذي رقم 94 - 58 المؤرخ في 7 مارس 1964 ، والمتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية ، ولقد البيع على التصاميم v.s.p عدة إيجابيات سواء بالنسبة للمقاول أو بالنسبة للمستفيد .

أ- إيجابيات البيع على التصاميم بالنسبة للمقاول :

-المبلغ المدفوع لشراء العقار حصة المستفيد (الساهمة) + القرض البنكي
- تقليص تكاليف بناء او إنجاز المشروع العقاري ، وذلك لكون المقاول يحصل على مستحقته الناجمة عن بيع العقار مسبقا ، وبالتالي لا يحتاج لقرض بنكي كبير كما يمكنه من عائداته مسبقا .

ب- إيجابيات البيع على التصاميم v.s.p بالنسبة للمستفيد :

¹ رقية بلقصور أزمة السكن وعلاقتها بالتمويل العقاري ، مرجع سابق ص61-62-63

يمكن للمستفيد إختيار العقار الذي يريد شراؤه وذلك من خلال المفاضلة بين تصميم المعروضة من طرف المقاول .

دفع المبلغ المطلوب لامتلاك العقار على أقساط و ذلك من خلال القرض العقاري .

4 - قرض لشراء مسكن إجتماعي تساهمي L . S . P :

هذا النوع من القروض متوفر بصيغتين سواء مساكن جاهزة (بناية جاهزة) أو بيع فوق مخطط (في طور البناء) .

5 - قروض لتهيئة مسكن :

بإمكان الأشخاص الراغبين في تهيئة مساكنهم سواء تعلق الأمر بإعادة التهيئة الداخلية كإعادة البلاط إعادة تهيئة الحمامات و غيرها ، أو تهيئة الخارجية أن يحصلوا على قرض موجه لهذا الغرض

6-قروض لتوسيع مسكن:

يمنح هذا النوع من القروض للأشخاص الراغبين في توسيع مساكنهم إما عن طريق توسيع خارجي "أفقي أو علوي" أو داخلي .

7-القرض العقاري شباب:

وهي قروض موجهة للشباب الذين تقل أعمارهم عن 35 سنة للحصول على سكن لدى الخواص أو شراء مسكن ترقوي أو مسكن إجتماعي تساهمي أو لشراء مسكن بيع فوق مخطط أو بناء مسكن

8-قرض لكراء مسكن :

وهي قروض موجهة للتسديد المسبق للإيجار وذلك في إطار عقد إيجار (contart de bail) لملكية عقارية موجهة للاستخدام السكني

9-قروض محلات للاستخدام التجاري والمهني:

وهي قروض موجهة للخواص التجار وأصحاب المهن الحرة لبناء تهيئة أو توسعة البناءات الموجهة للإستعمال المهني والتجاري وذلك لشراء محل un local سواء قديم من عند الخواص أو جديد بيع فوق مخطط من المرقى العمومي أو الخواص هذا ويمول cnep أيضا بناء تهيئة أو توسيع للمحلات (les locaux

10-قروض بمعدلات فائدة مدعمة: (crédit a taux d'intérêts bénéficiers 1% et 3%)

هناك مجموعة من القروض الرهينة المعينة بدعم أسعار الفائدة وهي :

- قروض لشراء مسكن جديد جماعي بيع فوق مخطط من مقال عمومي أو خاص
- قروض لشراء مسكن ترقوي مدعم Aidé جماعي جاهز من مقال عمومي أو خاص
- قروض لشراء مسكن ترقوي مدعم Aidé جماعي بيع فوق مخطط من مقال عمومي أو خاص
- قروض لبناء مسكن ريفي

ثالثا : شروط منح القروض العقارية¹:

قيمة القرض ومدته : تكون قيمة القرض عادة محددة بالنسبة إلى قيمة العقار الممول والباقي تمويله من طرف المقترض كمساهمة شخصية كما تختلف مدة القرض ومدة بياجيل الدفع بحسب طبيعة القرض وهذا بحسب ما سنحاول توضيحه من خلال الجدول الموالي :

جدول رقم (27) شروط منح القرض حسب طبيعته

القرض	قيمة القرض	المدة القصوى للقرض	السن الأقصى للسداد	تأجيل الدفع
قرض لشراء مسكن لدى الخاص	90%	30 سنة	70 سنة	6 أشهر

¹ رقية بلقصور ، أزمة السكن وعلاقتها بالتمويل العقاري مرجع سابق ص 65

قرض لشراء مسكن ترقوي	%90	30 سنة	70 سنة	6 أشهر
قرض لشراء مسكن إجتماعي تساهمي	%90	30 سنة	70 سنة	لا يوجد
قرض لشراء مسكن بيع فوق مخطط	%90	30 سنة	70 سنة	36 شهر
قرض لبناء مسكن	%90	30 سنة	70 سنة	36 شهر
قرض لشراء قطعة أرض لبناء مسكن	%90	30 سنة	70 سنة	12 شهر
قرض لتوسيع مسكن	%90	30 سنة	70 سنة	36 شهر
قرض لتهيئة مسكن	%90	30 سنة	70 سنة	6 أشهر
القرض العقاري شباب	%90	40 سنة	70 سنة	12-24 شهرا
قرض لكراء مسكن	%90	12-24 شهرا	70 سنة	/
قرض محلي للاستعمال التجاري والمهني	%90	30 سنة	70 سنة	مختلفة حسب طبيعة المحل الممول

المصدر: <http://www.cmepbanque.dz/fr/index-fr.php> !page :credits immobiliers

2- قدرة السداد : يتم إحتساب قدرة العميل على السداد وفقا للصيغة التالية :

قدرة السداد=الأجر الشهري الصافي x نسبة الإقطاع منه :

يتم احتساب النسب المعتمدة للإقطاع من الأجر الصافي الشهري على أساس الأجر الوطني لأدنى المضمون (SMNG) و هذا ما سنوضحه من خلال الجدول التالي :

جدول رقم (28) :يمثل نصب الإقطاع من الأجل الشهري الصافي

نسبة إقتطاع من الأجر للمقيمين في الجزائر		عدد أضعاف SMNG	الأجر
للأجراء	للتجار والحرفيين وأصحاب المهن الحرة		
30%	40%	SMNG X 3	45000<-15000
40%	45%	SMNG X 6	90000 <-45001
45%	50%	SMNG X 8	120000 <- 90001
50%	55%	SMNG X 11	165000 <- 120001
55%	60%	أكبرمن SMNG X11	165001 فما فوق

المصدر : بلقصور رقية أزمة السكن وعلاقتها بالتمويل العقاري مرجع سابق ص 65

- تجدر الإشارة إلى أنه منذ 1 جانفي 2011 أصبح الأجر الوطني الأدنى المضمون 18.000 دج في حالة وجود متدين مشترك (codébiteur) قدرة التمويل تحدد 40% من المجموع الدخلين معا .
- 3 . معدلات الفائدة :

تختلف معدلات الفائدة باختلاف طبيعة المقترض أي أن كان موفرا أو غير موفر ، و كذلك نوع القرض قرض عادي أو قرض عقاري شباب ، وهذا ما نوضحه في الجدول التالي:

جدول رقم (29) معدلات الفائدة حسب كبيعة المقترض و طبيعة القرض

طبيعة القرض	طبيعة المقترض	طبيعة الدفتر	معدل الفائدة المطبق	طبيعة المعدل
قرض عقاري عادي	موفر في CNEP Banque	دفتر توفير السكن LEL	5,75	متغير

متغير	6.25	دفتر توفير شعبي LEP		
متغير	6.5	/	غير موفر	
متغير	5	دفتر توفير سكن LEL	CNEP موفر في Banques	فرض عقاري شباب
متغير	5	دفتر توفير شعبي LEP		
متغير	6	/	غير موفر	

المصدر: رقية بلقصور ، أزمة السكن و علاقاتها بالتمويل العقاري مرجع سابق ص 66 .

المطلب الثالث : الخاطر و الضمانات المصرفية

أولاً : تعريف المخاطر :

يمكن تعريف المخاطر على أنها عدم انتظام العوائد فتندذب هذه العوائد في قيمتها أو في نسبتها الى رأس المال المستثمر هو الذي يشكل عنصر المخاطرة وترجع عملية عدم انتظام العوائد أساساً إلى حالة عدم اليقين المتعلقة بالتنبؤات المستقبلية.¹

وفي تعريف آخر "المخاطر في فطرة الإئتمان أي أنها توأم الإئتمان ولصيقة به وتعرف بأنها إحتمال عدم قيام طرف مقابل المصرف بالوفاء بالتزامه في حدود الشروط المتفق عليها"²

ثانياً : أنواع المخاطر :

تتعدد أنواع المخاطر المصرفية وتتنوع على العموم يمكن تقسيمها إلى ما يلي:

1- المخاطر الإئتمانية: (risque de crédit)³

¹ خضران يحي وآخرون دور القروض المصرفية في تحقيق الربحية للبنوك التجارية مرجع سابق ص 60

² صلاح الدين حسن السيسي ، إدارة الأموال الخدمات المصارف لخدمة أهداف التنمية دار الوسام للطباعة النشر بيروت 1998 ص 140

³ أ- د محمد الفاتح الصريفي إدارة البنوك ، دار المناهج للنشر والتوزيع عمان الأردن الطبعة الأولى، ص 66

تتعلق المخاطر الائتمانية دائما بالتسليفات (القروض) أو الكشف على الحساب أو أي تسهيلات إئتمانية تقدم للعملاء وتتجم المخاطر عادة عندما يفتح المصرف خطاب اعتماد مستندي لإسترداد بضائع نيابة عن العميل في توفير المال الكافي لتغطية البضائع حين وصولها.

تؤثر هذه المخاطر على المعاملات وعددها سبعة (7) وتتمثل في ¹:

1-1 : مخاطر الضمان : le risque de garantie

قد يتحمل البنك خسائر ناجمة عن عدم إمتلاكه أو تحضيره في جميع الضمانات أو إذا كانت عائدات هذه العملية غير كافية لتغطية جميع الإلتزامات المستحقة من طرف العميل

2-1 : مخاطر التركيز : le risque de concentration

وذلك في حالة التنوع غير الكافي لمحافظ البنك من حيث القطاعات الإقتصادية أو المناطق الجغرافية أو حجم مقترض يمكن أن يسبب خسائر كبيرة

3-1 : مخاطر الصرف : (le risque de change)

يتعرض لها البنك عند تقديمه أو تعامله بقروض بعملة مختلفة عن عملة رأس ماله (رأس ماله الخاص)

4-1 : مخاطر الاحتيال le risque de fraudes

وهي متعددة الأشكال مثل تقديم قروض لعملاء وهميين ومن الواضح أنها قروض غير قابلة للاسترجاع (irrecouvrable)

5-1 : مخاطر من الداخل le risque d'initiés

وهي قروض ممنوحة في ظروف غير سوقية (hors marché) أو وفقا لإجراءات استثنائية لمسيري البنك أو الشركات لديها مصالح ذات صلة بكبار المساهمين للبنك

6-1 : المخاطر القانونية والتنظيمية le risque légal et réglementaire ²

هي المخاطر التي يتعرض لها المصرف من جراء نقص أو قصور في مستنداته مما يجعلها غير مقبولة قانونيا وقد يحدث هذا القصور عند قبول مستندات ضمانات من العملاء والتي يتضح لاحق انها ليست مقبولة لدى المحاكم

¹رقية بلقصور ، أزمة السكن و علاقاتها بالتمويل العقاري مرجع سابق ص ص 67 - 68 .

² أ- د محمد الفاتح الصريفي إدارة البنوك ، مرجع سبق ذكره، ص 66

1-7: المخاطر التشغيلية: ¹ le risque opérationnel

هي التي تتعلق بالمخاطر المتصلة بالعمل اليومي في المصارف والآن المصارف ليست المصانع فإن المخاطر التشغيلية فيها يتركز عمليات السطو والمباني غير الآمنة و تتضمن هذه المخاطر أيضا أخطاء الصرافين والقيود الخاطئة

2-مخاطر السيولة: ² le risque de liquidité

تعرف السيولة بمقدرة البنك على تسديد استحقاقاته الفورية عن طريق السيولة الحاضرة في خزائنه إذن يكن تعريف خطر السيولة بأنه عدم مقدرة البنك على تسديد طلبات السحب اليومية للعملاء عن طريق تسيير استخداماتها كما يمكن تعريفه على انه الخطر الناتج عن تباين تواريخ استحقاق الاستخدامات والموارد الممولة لها حيث يكون استحقاق الموارد قبل الاستخدامات ونميز بين نوعين من خطر السيولة

***خطر السيولة المباشرة "الفورية"**: يتحقق في حالة عدم مقدرة البنك على تغطية طلبات السحب الكبيرة وغير المتوقعة من طرف المودعين و لتجنب هذا النوع من الأخطار يجب الالتزام بتطبيق القواعد الاحترافية الخاصة بنسبة معينة للسيولة يجب العمل وفقها

$$\text{معامل السيولة} = \frac{\text{الأصول السائلة المرجحة بمعامل الاخطار}}{\text{الاستحقاقات المرجحة بمعامل الاخطار}} \leq 100\%$$

حيث تمثل الأصول السائلة المرجحة بمجموع الاستخدامات أي القروض الممنوحة للعملاء السندات الحكومية ... الخ التي يمكن تحويلها إلى سيولة خلال شهر بالإضافة إلى النقدية الجاهزة أما الاستحقاقات المرجحة في مجموع الموارد أي الودائع بجميع أنواعها التي قرب تاريخ استحقاقها بالإضافة إلى بعض العناصر خارج الميزانية حيث يجب أن تكون هذه النسبة مساوية لـ 100% على الأقل حتى تغطي سيولة البنك على الأقل احتياجات من السيولة .

خطر التحويل : يتحقق في حالة تمويل استخدامات طويلة الأجل باستعمال مواد قصيرة الأجل ، كما هو الحال بالنسبة للقروض السكنية ، هذا النوع من الاخطار يمكن التحكم فيه بتطبيق القاعدة الاحترازية التالية :

¹ نفس المرجع السابق، ص66.

² شرطيوي وفاء وآخرون، آليات تقديم القروض السكنية في البنوك التجارية، مرجع سبق ذكره، ص61.

$$\leq 60\% \frac{\text{قيمة الاموال الخاصة+مجموع الموارد الاكبر من 5سنوات}}{\text{قيمة الاصول الثابتة+مجموع الاستخدامات الاكبر من 5سنوات}}$$

3- مخطر سعر الفائدة: le risque de taux d'intérêt¹

هو الخطر التعلق بمدى حساسية موارد و استخدامات البنك ذات معدلات الفائدة الثابتة لتغيرات الفائدة ، مما يؤدي في غالب الأحيان إلى التأثير السلبي على هامش ربحية البنك ، خصوصا في حالة منح قروض سكنية ذات معدلات فائدة ثابتة مموله عن طريق مواد قصيرة الأجل ذات معدلات فائدة متغيرة ، حيث يمكننا التمييز بين :

1/3- خطر ارتفاع معدلات الفائدة : ينتج عن حالتين هما :

- ارتفاع تكلفة الموارد ذات المعدلات الفائدة المتغيرة نتيجة للتكلفة الإضافية التي يتحملها البنك للقيام بتعويضه
- انخفاض مرد ودية الاستخدامات الطويلة الأجل " القروض السكنية " لتحقيقها هامش فائدة اقل مقارنة بباقي الاستخدامات ذات معدلات الفائدة المتغيرة

2/3- خطر انخفاض معدلات الفائدة : ينتج خطر انخفاض معدلات الفائدة عن حالتين هما

- انخفاض ربحية الأصول ذات معدلات الفائدة المتغيرة
- ارتفاع تكلفة موارد البنك ذات معدلات الفائدة الثابتة بالمقارنة مع تكلفة الموارد المتاحة في السوق و يتوقف هذا التأثير على :

*مدى حساسية موارد واستخدامات البنك للتغيرات معدلات الفائدة

* مدى توازن محفظة البنك الخاصة لموارده واستخداماته الحساسة لمعدلات الفائدة.

4- مخاطر رأس المال أو الوفاء بالالتزامات risque de solvabilité²

ترتبط كفاية رأس المال في البنك بمدى المخاطر التي يواجهها: فالبنوك التي تتحمل مخاطر كبيرة من المتوقع أن تزيد من رأسمالها

¹ بن شويرية زينب تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن بالجزائر مذكرة لنيل شهادة الماستر المركز الجامعي لميلة 2012 / 2013 ص 51

² عاطف جابر طه عبد الرحيم ،تنظيم و إدارة البنوك (منهج وصفي تحليلي).الدار الجامعية .مصر 2008ص177ص118.

وبحسب اتفاقية بازل يتم الربط بين مستوى رأس المال المطلوب و الأصول والالتزامات العرضية مرجحة بأوزان ،وتتحدد تلك الأوزان حسب درجة المخاطر التي يتعرض لها الأهل ،فعلی سبيل المثال وزن المخاطر المتعلقة بالنقود الحاضرة يساوي صفر ،بينما وزن المخاطر المتعلقة بالقروض يساوي 100 % فيتحدد الحد الأدنى لرأس المال من خلال ما يلي:

- تقسم الأصول إلى مجموعات حسب درجة المخاطر التي تتعرض لها وتتراوح درجة المخاطر بين النقود الحاضرة ومشابهها و 100 % للقروض والأصول الثابتة
- تقسيم البنود خارج الميزانية (الالتزامات الناشئة عن إصدار خطابات الضمان و الاعتماد ولمستندي والتعامل في المشتقات) حسب درجة المخاطر .
- تحديد قيمة الأصول المرجعة بأوزان المخاطر السابقة تحديدها في الخطوتين السابقتين ويتم ذلك بضرب قيمة الأصول في أوزان المخاطر المناظرة لها
- تحديد الحد الأدنى لمتطلبات رأس المال بضرب قيمة الأصول المرجعة بأوزان المخاطر × نسبة الحد الأدنى من رأس المال

5 - مخاطر سعر الصرف le risque de change :¹

ينتج خطر الصرف عن امتلاك البنك لحقوق أو ديون بالعملة الأجنبية ، أين يمكن أن يسجل هذا الأخير أرباح أو خسائر في حالة تغيير أسعار صرف هذه العملات والتقدير خطر الصرف يلجأ البنك عادة إلى قياس وضعية الصرف position de change لكل عملة من العملات الأجنبية والمساومة إلى : الحقوق بالعملة الأجنبية ، الديون لنفس العملة (يتعرض البنك لهذه المخاطر لكونه يمنح قروض لغرض مسكن الجزائريين المقيمين بالخارج) وضعية الصرف بعملة أجنبية ما : (مقدار العملة الصعبة الموجودة في حوزة العون الاقتصادي + مقدار من تلك العملة نفسها والذي المنتظر أن يتحصل عليها في تلك اللحظة) . (المقدار من نفس العملة الذي على العون دفعها للغير) هناك وضعيتان للصرف :

- وضعية الصرف المغلقة إذا كانت المحصلة معدومة ، بمعنى أنها حيادية لا تؤثر على العون الاقتصادي (البنك) وهو ما يعني اقتصاديا أن البنك لا يتحمل أية مخاطر مهما كانت تقلبات سعر صرف العملة حتى اللحظة الزمنية لحساب وضعية الصرف .
- وضعية الصرف المفتوحة ، وتكون عندما لا تساوي الصفر ، أي أما موجبة أو سالبة وهنا يكون البنك أمام حالتين مختلفتين :

¹ مسعي سمير ، تسعير القروض المصرفية (دراسة حالة بنك الفلاحة والتنمية الريفية رسالة ماجستير ، جامعة منتوري قسنطينة 2007 ص 33

● وضعية الصرف موجبة ويقال عنها وضعية صرف طويلة أي انه دائن صافي بتلك العملة ويكتب البنك ربحا في حال تحسن قيمة العملة تكسب ربحا بزيادة درجة التحسن والعكس تماما في حالة انخفاض قيمتها

● وضعية الصرف السالبة : ويقال أن البنك اتخذ وضعية قصيرة ، أي انه مدين صافي بهذه العملة في حالة ما عرفت قيمة العملة تحسنا فعنه يتعرض لخسارة تزداد بازدياد درجة التحسن أما إذا تراجعت قيمتها فسيحقق مكاسب تتناسب مع درجة التراجع تعتبر المخاطر أنفة الذكر أهم المخاطر الملازمة لنشاط البنك والتي تشغل اهتمامه باستمرار والمواصلة شاطه وتحقيق أهدافه فالبنك بتسيير هذه المخاطر بسرعة وفعالية

ثالثا : الضمانات¹

تعتبر الضمانات نوعا من الحماية أو التامين للبنك من مخاطر التوقف عن السداد ولا ينبغي إطلاقا اعتبارها المصدر الأساسي للإطمئنان ومخاطر الائتمان كما سبق أن بينا هي تعتبر ضمانات تكميلية استكمالا لعناصر الثقة المتوفرة أصلا إلا أنه يمكن اعتبارها مصدرا لتغطية قرض معين وينبغي أن ينظر البنك إلى ضرورة أن تتوفر في الضمانات التي يقبل بها صفات محددة مثل سهولة التحميل وسهولة التصريف والبيع وإمكانية التخزين بدون كفالة عالية بالإضافة إلى ذلك يفترض أن يقوم البنك بطريقة أو بأخرى بمتابعة ومراقبة التطورات التي تحدث على الأصل موضوع الضمان سواء من حيث الكمية الموجودة أو تدبب أسعار البيع أو تاريخ انتهاء الصلاحية وعلى العموم هناك تصنيفات للضمانات الأول اقتصادي والثاني قانوني

1/ التقسيم الاقتصادي² classification économique

- والذي يرتبط ارتباطا وثيقا بطبيعة الممتلكات المقدمة كضمان المكانة التي تشغلها في ميزانية الشركة وتنقسم الضمانات بحسب هذا التصنيف الى ثلاثة أنواع وهي

1 - 1 ضمانات تحافظ على الأصول (préserver les actifs)

بحث يطالب الدائن ببساطة بالتزام أو وعد promesse من صاحب المؤسسة أو المشروع المقترض أو من الشركاء ذوي الجدارة الائتمانية (le associés solvable) هذه الإلتزامات تتضمن على العموم

¹ خضران يحي وآخرون دور القروض المصرفية في تحقيق الربحية للبنوك التجارية مرجع سابق ص 67

² بلقصور رقية أزمة السكن وعلاقتها بالتمويل العقاري مرجع ص 73

الحفاظ على أصول الشركة ، مثل الإلتزام بعدم هرن أصول معينة أو بالإلتزام بعدم توزيع الأرباح (les dividendes) وغيرها

2-1 ضمانات تمدد الأصول (Etendre les actifs)

ولذلك بتوسيع واجهة ضمانات المؤسسة وزيادة مصداقيتها ، من خلال البحث على ضمانات إضافية من خارج المؤسسة ، وذلك من طرف ثالث جدير إئتمانيا (un tiers solvable) وذلك باستخدام الكفالة والدعم ، مع العلم أن الأملاك المكفولة ستحول عمليا لأصول الشركة ويمكن القيام بذلك من خلال :

كفالة أو دعم الشركاء أو طرف ثالث أو الإلتزام بزيادة رأسمال الشركة (capital social) بمساهمات جديدة و غيرها .

1-3 ضمانات حجز الأصول (étendre les actifs)

وتعتبر الملاذ الأخير للدائن لإسترداد حقوقه ، ويتم الحجز على الأصول عموما من خلال ما يلي

رهن حول ممتلكات عقارية (أرض ، محلات ، بناءات)

- تعهد على أموال التجارة nantissement sur le matériel et équipements

- تعهد حول معدات و تجهيزات nantissement sur le matériel et équipement

- تعهد حول معدات النقل gage sur le matériel de transport

- تعهد حول البضائع nantissement sur la marchandise

2/ التقسيم القانوني (classification juridique)

بحسب هذا التصنيف تنقسم إلى ثلاثة مجموعات وهي :

2.1 الضمانات الحقيقية (les surets réelles)¹

وهي عبارة عن أشياء عينية يقدمها الزبون أو شخص آخر كضمان يمكن استيفاء الحق منه وفي حالة عدم قيامه بالسداد في موعد الاستحقاق وتكون هذه الضمانات في صورة رهن. بحيث لا يمكن بيعها من طرف الزبون خلال فترة رهنها

يمكن لمجموعة من الدائنين الاستفادة من رهن عقاري على نفس الأصل الا ان تسجيل تاريخ الرهن هو الذي يحدد مرتبة الرهن أي درجة الدائنين في استعمار هذا الضمان لرهن الذي يعطي للدائن

¹ رحيم حسين ، الإقتصاد المصرفي دار بهاء الدين للنشر والتوزيع قسنطينة 2008 ص 265 .

- حق التفضيل : في حالة عدم دفع المدين لقيمة القرض ، يحق للدائن بيع الأصل المرهون في المزاد العمومي (العلني)

- حق المتابعة : لا يحق للمدين بيع الأصل المرهون قبل تسديد قيمة القرض لان هذا الأمر يمثل ضمانا للقرض السكني

2/2- الضمانات الشخصية¹: لا تعرف الضمانات الشخصية على أنها تعهد من طرف شخص طبيعي أو معنوي بان يحل محل المدين اذ لم يفي هذا الأخير بالالتزامات اتجاه دائنه في مجال القروض السكنية يتم الاعتماد بشكل أساسي على الكفالة وفي العقد الذي يتم بموجبه التزام شخص معين يسمى الكفيل بتنفيذ التزامات المدين اتجاه دائنه في حالة عجز هذا الأخير عن تسديدها بنفسه ، والكفالة لا تضمن إلا المبلغ الأصلي ، أما الفوائد فلا يتم ضمانه إلا بموجب اتفاق كتابي يتحدد فيه معدل الفائدة حيث يمكننا التمييز بين الكفالة البسيطة ، والكفالة التضامنية

3/2- الضمانات المعنوية²:

وهي التزام صادرة بدون شكل قانوني وبالتالي فهي غير ملزمة ، وهي مرتبطة بالأخلاق وسمعة

مكتبها

¹ شرطيوي وفاء وآخرون آليات تقديم القروض السكنية في البنوك التجارية مرجع سابق ص 71 .

² رقية بلقصور أزمة السكن وعلاقتها بالتمويل العقاري مرجع سابق ص 74 .

المبحث الثاني السوق العقارية و نظم تمويل السكن في الجزائر

المطلب الأول :السوق المالية العقارية:

أولا :السوق المالية العقارية الابتدائية :

1-تعريفها :وهي السوق التي تصدر الأوراق المالية لأول مرة المعني أنها سوق الإصدارات الجديدة الأوراق المالية و تكون فيها العلاقة مباشرة بين مصدري الأسهم و مكنتبيها الأوائل أو بما أننا في سوق التمويل العقاري فنكون العلاقة بين مصدري القروض المتمثلة في البنوك أ و مكنتبيي القروض (المقترضين)وعادة ما يكون اللاعبين الأساسيين في هذه السوق هي البنوك العقارية المتخصصة

2-نشأة وتطور البنوك العقارية :

أ-تعريف البنوك العقارية:

هي البنوك التي تهتم بتقديم القروض اللازمة لشراء العقارات في شكل أراضي وعقارات مبنية ، و تعتمد هذه المصارف في تمويل نشاطاتها على رؤوس أموالها وعقد قروض طويلة الأجل ولا يقتصر دور هذه البنوك على مجرد الإقراض ، و إنما الرقابة المصرفية الكاملة على الإنفاق وربطه بعمليات الإنجاز ، كما يأخذ المصرف العقاري على عاتقه أيضا الإدارة الاقتصادية للمشروع و القيام بخدمة أجهزة التعمير والإسكان و إعطائها المشورة القيمة اللازمة بخصوص العمليات المختلفة ، وتتعاون المصارف العقارية مع هيئة التعاونيات للإسكان فضلا عن تشجيع مشروعات الإسكان الفردي¹، إذن البنوك العقارية هي تلك التي تقوم بمنح ، بيع و إدارة القروض العقارية التي تكون مضمونة عادة برهونات عقارية²، وهي تنتمي إلى مجموعة المؤسسات التالية التي تلعب دور الوسيط المالي و تقديمها في شكل قروض طويلة الأجل إلى الخواص الذين هم في حاجة إلى هذه الأموال بغرض امتلاك السكن

ب - أنواع البنوك العقارية :

لقد تطورت فكرة البنوك العقارية في السنوات الأخيرة بحيث أصبحت تنقسم إلى :

(1) البنوك المانحة للقروض :³

تقوم هذه البنوك عادة بتقديم خدمات في شكل حلقات متتالية كالتالي

¹ عقيل جاسم عبد الله النقود والبنوك ، دار الحامد للنشر (الطبقة الأولى) 1999 ص 276

² عبد القادر بلطاس الإقتصاد المالي المصرفي مرجع سابق ص 120 .

³ نفس المرجع السابق، ص 121.

- إصدار الاستثمارات الخاصة بالقروض ---> تعبئة هذه الاستثمارات ---> تحليل المعلومات المعبأة على هذه الاستثمارات
 - عند الانتهاء من عملية التحليل والدراسة تبدأ عملية تحويل الملفات إلى المستثمر أو الممول الذي يقوم بمن القروض السكنية إلى الزبون مقابل عمولات يتفق عليها مسبقا
- (2) البنوك المسيرة للقروض :**

تقوم بإدارة القروض الممنوحة إلى جين الاستحقاق النهائي مقابل عمولات تحدد بينها وبين المستثمر ، يتميز هذا النوع من النشاط عادة بشراء القروض العقارية من البنوك المنفردة ثم يقوم ببيعها إلى مؤسسات المالية المتخصصة في إعادة تمويل القروض العقارية ثم تتحفظ لنفسها في إدارة هذه القروض إلى حين استحقاقها بالكامل

(3) البنوك المتاحة والمسيرة للقروض :

تقوم هذه البنوك بدراسة وتقييم القروض ومنحها للزبائن ، كما يقوم أيضا هذه القروض لمؤسسات المالية المتخصصة وتقوم هي بتسيير القروض في شكل محفظة عقارية إلى أين إستردادها بالكامل مقابل عمولات تحدد مسبقا الاتفاق مع المستثمر في السوق الثانوية

ثانيا: السوق العالمية العقارية الثانوية :

- 1- **تعريفها:** تعرف بأنها تلك التي يمكن بواسطتها بيع وشراء المحافظ المالي التي تحتوي على قروض عقارية والتي سبق منحها إلى المواطن من طرف البنوك العقارية الابتدائية¹
- كما انها سوق غير رسمية والتي تلتقي فيها البنوك العقارية أو التي تتعامل بالقروض العقارية مع المستثمر لبيع وشراء القروض العقارية الموجودة في السوق وتكمن وظيفة السوق المالية في توفير السيولة التي توظف في منح القروض العقارية ادن فالمواطن يحصل على القروض العقارية في السوق الابتدائية المتمثلة في البنوك والمؤسسات الادخار ثم تقوم هذه الأخيرة بإعادة تمويل القروض الممنوحة عن طريق اللجوء إلى السوق المالية الثانوية.

2- أسباب ظهور السوق الثانوية :

- هناك عدة أسباب أدت إلى خلق وتطوير السوق الثانوية العقارية ومن أهمها :
- الحصول على الأموال طويلة الأجل من السوق المالية لتوظيفها في فتح القروض العقارية بنفس المدة ، الأمر الذي يؤدي إلى تحسين وضعية البنوك وذلك بنشر أفضل للمخاطرة

¹ عبد القادر بلطاس الإقتصاد المالي والمصرفي مرجع سابق ص 123

- خلق تدفقات مالية ذات نوعية نفعه وثابتة بالنسبة للمستثمرين في القروض العقارية مثل شركات التأمين ... الخ

- خلق جو من التنافس بدل الاحتكار في سوق الرهن العقارية

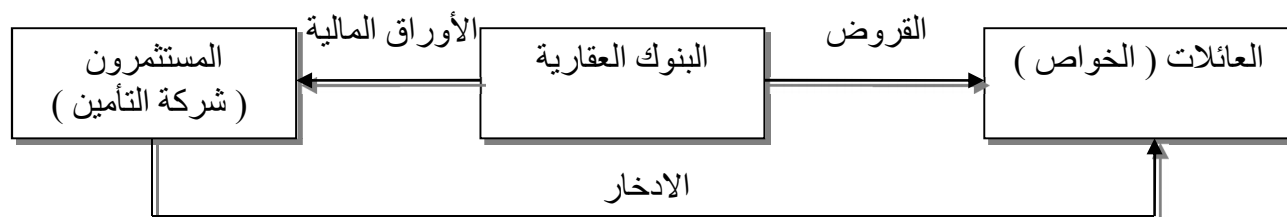
- إمكانية تمويل القروض العقارية خارج الميزانية (hors – bilden) وهذا يدعم موجودات البنك من ناحية السيولة وعدم اللجوء إلى الاحتفاظ برأسمال اكبر

ثالثا : أنظمة تمويل القروض العقارية :

يعتبر اللجوء إلى السوق الثانوية من أهم موارد تحويل السكن ، والحصول على هذه الموارد ثم خلق وتطوير بعض الميكانيزمات والتي يمكن تلخيصها كما يلي

1/ نظام البنوك العقارية : وفيه تقوم بنوك متخصصة في منح وإدارة محافظ القروض العقارية ثم تلجا إلى السوق المالية بإعادة تمويل هذه القروض عادة المؤسسات المالية مثل (شركات التأمين) التي تستثمر على المدى الطويل ، كما هو مبين في الشكل الموالي :

شكل (07) نظام البنوك العقارية

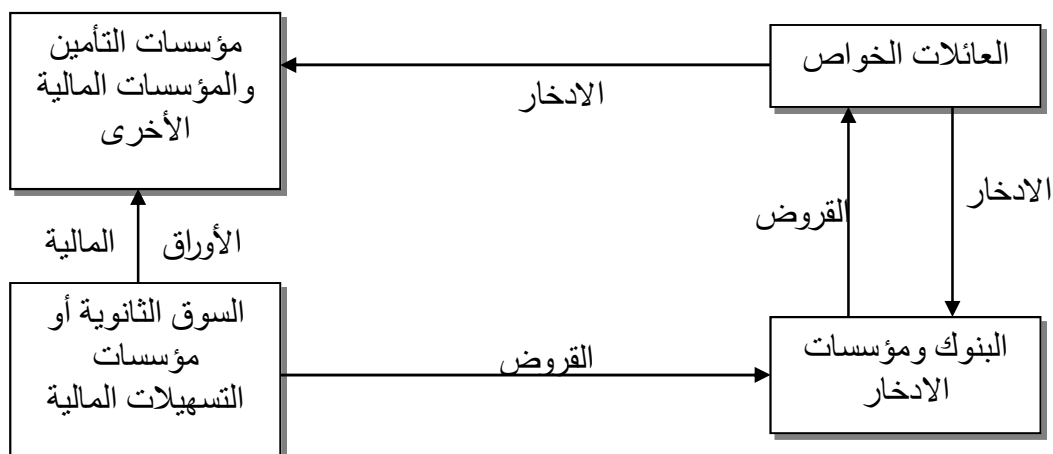


المصدر : عبد القادر بلطاس ، التمويل المالي والمصرفي ، مرجع سابق ص 89

2/ نظام التسهيلات المالية : يقوم هذا النظام على أساس توفير الأموال اللازمة ووضعها تحت تصرف السوق العقارية الابتدائية وذلك عن طريق خلق مؤسسات مالية متخصصة ، اذا تقوم هذه المؤسسات بإصدار سندات في السوق المالية واستعمال المبالغ

المحصل عليها في إعادة تمويل المحافظ المالية المقدمة من البنوك العقارية أو البنوك التجارية، وذلك يمكن التفرقة بين الممول الرئيسي للقروض (البنك) أو الممول الثانوي للمحافظ المالية (المؤسسة المالية المتخصصة) . وعلى العموم يمكن توضيح هذا النظام من خلال الشكل الموالي:

شكل رقم (08) نظام التسهيلات المالية



المصدر: عبد القادر بلطاس التمويل المالي والمصرفي ، مرجع سبق ذكره ص 90

3- نظام السوق العقارية الثانوية : يتطلب هذا النظام التعامل مع مجموعة من القروض العقارية المكونة في شكل محافظ مالية ، بحيث تكون أغلب القروض المكونة لهذه المحافظ متجانسة .

فالبنوك أو المؤسسات المالية التي تتعامل مع القروض العقارية تقوم بجمع عدد كبير من القروض الممزوجة في شكل محافظ مالية تتعامل مع القروض العقارية تقوم بجمع عدد كبير من القروض الممنوحة في شكل محافظ مالية ثم تقوم ببيعها في السوق الثانوية ، وبذلك يمكن تحويل جزء من المخاطرة بالبنوك العقارية إلى المؤسسات المالية التي تشتري هذه القروض في السوق الثانوية ، وبذلك يمكن تحويل جزء من المخاطرة في البنوك العقارية إلى المؤسسات المالية التي تشتري هذه القروض من السوق الثانوية ثم تقوم هذه الأخيرة بإصدار الأوراق المالية مدعمة بقروض عقارية في السوق الثانوية و يمكن توضيح هذا النظام من خلال الشكل التالي:

شكل رقم (09) : نظام السوق العقارية الثانوية :



المصدر : عبد القادر بلطاس التمويل المالي والمصرفي ، مرجع سابق ص 91

المطلب الثاني : نظم التمويل السكن في الجزائر :

أولا : تمويل السكن الاجتماعي :

1- تمويل السكن الاجتماعي : le logement social participatif

1-1 - تعريفه : يعد السكن الاجتماعي من الصيغ التي تتركز عليها سياسة الدولية ويأتي في المرتبة الثانية بعد البيع بالإيجار من حيث المزايا (les avantages) وهو موجه للفئات ذات الدخل المتوسط ، ولقد تم وضع هذا النمط السكني في عام 1995 ، ولقد تطور مع مرور الوقت و أصبح النمط المفضل للحكومة .

- يؤكد هذا النمط السكني المرسوم التنفيذي المؤرخ 1995/03/15 العدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 04-308 المؤرخ في 01 مارس 1993 و المتعلق بشروط منح مساعدات للحصول على الملكية و مبلغ المساعدات.¹

ولقد تم تأسيسه بموجب المرسوم التشريعي رقم 3 و 03/ المؤرخ في 03 مارس 1993 و المتعلق بالنشاط العقاري حيث تنص مادته التاسعة على أنه يمكن التعامل في الترقية العقارية أن يبيع لأحد المشترين بنائية أو جزء قبل إتمام الإنجاز شريطة تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية كما تنص على ذلك المواد 10 و 11 و 18 أدناه تشتمل صيغة المعاملة التجارية بعقد بيع بناء التصاميم وتكون خاضعة للأحكام المنصوص عليها في هذا الفصل.²

1-2- شروط الحصول على المساعدات : Aidé à la cession a la propriéti

¹ رقية بلقصور أزمة السكن وعلاقتها بالتمويل العقاري مرجع سابق ص 74

² الجريدة الرسمية العدد 14 الصادر في 3 مارس 1993 .

مساعدات الحصول على الملكية (AAP) هي مساعدات مالية غير مسترجعة ممنوحة من طرف الدولة وذلك من خلال الصندوق الوطني للسكن CNL ، والموجه لشراء مسكن جديد للاستعمال العائلي ، ويتم تعبئتها في إطار السكن الاجتماعي التساهمي (L.S.P) الذي ينجزه ماقول ، وتتمثل شروط الأهلية للحصول على هذه المساعدات في شروط الأهلية هذه تحددھا المواد 6 و 7 من المرسوم الوزاري الصادر في 2008/11/13 ويحددها كما يلي:¹

إثبات دخل لا يتعدى ستة مرات الأجر الوفي لأدنى المضمون (SNMG)

- أن لا يكون قد استفاد من مساعدات الدولة الموجهة للسكن .
- أن لا تكون لديه ملكية لمبنى موجه للاستخدام السكني .
- أن لا يكون قد استفاد من سكن إيجاري عمومي .
- أن لا تتجاوز قيمة السكن الممول المبلغ المحدد قانونيا : ب 28000.000 دج
- مبلغ المساعدات محدد ب 700000 دج (الأجر يتجاوز 108000)

ثانيا: تمويل الترقية العقارية:

تعرف الترقية العقارية بموجب المادة 02 من المرسوم النشر رقم 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري على أنها يشمل النشاط العقاري على مجموعة الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تحديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة ، يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعينة ذات الاستعمال السكني أو مجال مخصص لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري ذات الاستعمال السكني أو مجال مخصص لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري

كما تعرف الترقية العقارية بموجب المادة 03 من القانون رقم 04_11 المؤرخ في 2011/02/17 و المتعلق بتحديد قواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية بأنها مجموعة عمليات تهيئة الموارد العقارية و المالية و كذا إدارة المشاريع العقارية²

1-السكن الترقوي المدعم (L.P.A):

هو صيغة جديدة وضعت سنة 2011 من قبل السلطات العمومية بدلا من صيغة البيع عن طريق الإيجار و السكن الاجتماعي التساهمي هو عبارة عن سكن جديد منجز من طرف رقي عقاري وفقا للمواصفات تقنية و شروط مالية محددة. و هو موجب للأشخاص المؤهلين للحصول على

¹ رقية بلقصور أزمة السكن وعلاقتها بالتمويل العقاري مرجع سابق ص 75 .

² الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة في 6مارس 2011 .

المساعدات المالية وفقا للأمر التنفيذي رقم 10-235 الصادر في 2010/10/05 و المحدد للمساعدات الجديدة الممنوحة من الدولة للحصول على ملكية مسكن جماعي أو مسكن ريفي.

أما شروط الأهلية لهذا النوع من السكن فهي نفسها المحددة للحصول على سكن L.S.P و بالنسبة للمساعدات قيم تقديمها وفقا للنظام التالي المساعدات محددة وفقا للدخل الشهري لمقدم الطلب :POSTULANT

700000- دج إذا كان 1 مرة SMNG الدخل الشهري اقل أو تساوي ≥ 4 مرات SMNG

400000- دج إذا كان 4 مرات SMNG الدخل الشهري اقل أو تساوي ≥ 6 مرات SMNG

2-سكنات البيع عن طريق الإيجار (AADL-CNEP) : LOCATOI-VENTE¹

وهي صيغة برامج ترقية مدعومة تجمع بين البيع عن طريق الإيجار و السكن الاجتماعي التساهمي حيث يصل المكتسبين من هذه الصيغة على مساعدات وفقا للطريقة الموالية :

- 700000 دج إذا كان 24000 دج الدخل الشهري اقل أو تساوي ≥ 4 مرات SMNG

- 400000 دج إذا كان 4 مرات SMNG الدخل الشهري اقل أو تساوي ≥ 6 مرات SMNG

كما يستفيد المكتسبين من قروض عقارية لتمويل سكناتهم من طرف CNEP-BANQUE بمعدلات فائدة منخفضة تقدر ب 1 % و 3 % حسب الدخل الشهري.

ثالثا : صيغة البيع عن طريق الإيجار:

بموجب هذه الصيغة أصبح المستفيد يساهم في تمويل حوصلة على السكن تعرف هذه الصيغة بموجب المادة رقم 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23². و المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع عن طريق الإيجار على أنها " البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء المدة الإيجار المحدد في إطار عقد مكتوب " .

- و لقد طرأت عليها عدة تعديلات و منها :

- المرسوم التنفيذي رقم 04-304 الصادر في 2004/11/02 (الجريدة الرسمية العدد 69 الصادر في 2004/11/03).

¹الجريدة الرسمية العدد 15 الصادرة في 29 أبريل 2011

فصيغة البيع عن طريق الإيجار عقد يلتزم بموجبه البائع اتجاه المشتري بتحويل ملكية أو جزء من العقار مقابل دفعات متقطعة أو مؤجلة من ثمن البيع و دفع إلى أجرة كراء إلى غاية تاريخ تحقيق الشراء . تتولى مهمة التكفل به و الإشراف عليه وكالة .AADL

2- شروط البيع عن طريق الإيجار :

بحسب المادة 60 المرسوم انف الذكر : يتاح البيع بالإيجار لكل شخص لا يملك او لم يسبق له أن تملك عقار إذا و استعمال سكني ملكية تامة. و لم يستفيد من مساعدات مالية من الدولة لبناء أو شراء مسكن لا يتجاوز مستوى مداخله 5 مرات SMNG . و لا يستفيد هذا الشخص من هذه الصيغة إلا مرة واحدة .

- **المادة 07:** يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن و يتعين عليه أن يثبت بان مستوى المداخل يسمح له بتسديد الأقساط الشهرية الثابتة في أجالها مسحوبة على أساس المبلغ المتبقي مضافة إليها مصاريف التسيير و التحسين في حدود المدة المتفق عليها بين أطراف العقد .

- **المادة 08:** يجب أن يسدد المستفيد مبلغ ثمن السكن في كل الحالات. بعد دعم حجم مبلغ الدفعة الأولى على مدى فترة لا تتجاوز 25 سنة.

- **المادة 09:** يجب على المستفيد أن يسدد في كل الحالات و قبل أن يتجاوز عمره 700 سنة. مبلغ آخر قسط من ثمن البيع المسكن كما هو منصوص عليه في المادة 08.

رابعاً: تمويل السكن الريفي (Auto-Construction) HABITAL RURAL:

تنص هي الأخرى بدعم من الدولة في شكل مساعدات للحصول على الملكية بنفس شروط الأهلية لأنماط السكنية السابقة غير أن المساعدات تختلف وذلك بـ

يجب أن يكون الدخل الشهري اكبر أو يساوي 6 مرات تكون المساعدة كما يلي :

- من اجل الولايات التالية: أدرار . تامنرست . اليزي . تندوف

- 800000 دج ولايات : الاغواط . بسكرة . بشار . ورقلة . الوادي . غرداية

- 700000 دج الولايات المتبقية

المطلب الثالث . الهيئات المتدخلة في تمويل السكن :

بالإضافة إلى البنوك التجارية التي تقوم بتمويل السكن من خلال القروض المقاربة تم استحداث العديد من المؤسسات التي تتدخل في تمويل السكن CNL والمتمثلة في الصندوق الوطني لتحسين السكن وتطويره وكذلك مؤسسات الضمان العروض العقارية ومنها ش.ض. القروض العقارية SGCI و ش.ض.و. الكفالة المتبادلة للترقية العقارية.

أولاً. الصندوق الوطني للسكن :

1 - نشأته: هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري¹ تم تأسيسه سنة 1991 وهو وذلك بموجب المرسوم الوزاري رقم 1145 والمؤرخ في 12/03/1991 و المعدل المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-111 الصادر في 18/05/1994 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن²

2 - مهامه :

- تسيير المساهمات و المساعدات التي تقدمها الدولة لصالح. لاسيما في مجال الكراء واختصاص السكن الغير لائق وإعادة الهيكلة العمرانية
- ترقية كل أشكال الإسكان لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن الموارد الميزانية وتعبئتها.
- يشارك في تحديد سياسة تمويل السكن لاسيما الاجتماعي عن طريق البحث عن الموارد للتمويل غير موارد الميزانية وتعبئتها
- يتم الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع والتنظيم المعمول بها. - ينشئ كل الفروع و يأخذ جميع المساهمات و يسيرها.
- يقترح كل الدراسات إلزامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الإسكان ذي الطابع الاجتماعي.
- يقدم خبرته التقنية والمالية للمؤسسات العمومية والهيئات المعنية .ويشجع الأعمال الإعلامية وتبادل التجارب واللقاءات من اجل السكن وتطويره.³

3. موارد الصندوق والمساعدات الممنوحة:**3-1. موارد الصندوق الوطني للسكن:⁴**

- مساهمات الميزانية المتأتية من التكفل بتبعات الخدمة العمومية التي تقترحها الدولة .
- الأموال المرتبطة بأعمال الإعانات المالية التي أسندت الدولة جمعها الى الصندوق .

¹ المادة الأولى من المرسوم رقم 94-144 الجريدة الرسمية العدد 25 الصادرة في 15/05/1991

² الجريدة الرسمية. العدد32. 25 ماي 1994

³ المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 111 - 94 المعدلة والمتممة للمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 145 - 91

⁴ المادة رقم 08 من المرسوم التنفيذي رقم 111-94 المعدلة والمتممة للمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 145-91

- عائدات الأعمال.

- عائدات الأموال الموظفة .

- الهبات والوصايا.

3.2 - مساعدات الدولة للحصول على الملكية :

منظمة بموجب أحكام القرار الوزاري المشترك الصادر في 15 نوفمبر 2000 المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك الصادر في 09 أبريل 2002 الذي يحدد كيفية تطبيق المرسوم التنفيذي 94/308 الصادر في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تكفل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسرة.²

تعرف مساعدة الدولة للحصول على ملكية السكن بأنها المساعدة المالية للعائلات فيما يخص الحصول على الملكية في إطار انجاز أو شراء مسكن عائلي تتمثل في مساعدة مالية غير مسترجعة ممنوحة من الدولة إما مباشرة للمستند ، أو عن طريق وساطة هيئة مالية للقرض.²

4 - طريقة تدخل الصندوق الوطني للسكن :

من أجل تمكين المواطن (الزبون) من الحصول على السكن عائلي تستفيد العائلات ذات الدخل المحدود والمتسوك من الامتيازات التالية من طرف CNL :

- إعانة مالية

- تمديد فترة تسديد القرض

- طبيعة و قيمة الامتيازات المقدمة من الصندوق الوطني للسكن لها علاقة مباشرة مع نسبة دخل العائلة.

- ويمتد مستوى المساعدة المالية كما يلي :

- الفئة الأولى : الدخل $\geq 2,5$ مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون .

- الفئة الثانية : 2,5 (د . و . أ . م) \geq الدخل > 4 مرات (د.م.أ.م) .

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

وهذه المساعدات مخصصة للأشخاص الذين لا يملكون مسكناً أو يسكنون في ظروف سيئة ، لم يسبق لهم الاستفادة من السكنات الاجتماعية ويقل دخلهم خمس مرات الدخل الوطني الأدنى

² الجريدة الرسمية العدد 66 1994/10/16.

² Cnep News Numéro Spécial Mars 2005 p13

المضمون ، بإمكان المواطن تقديم طلب الحصول على المساعدات المالية في نفس المصرف الذي اختاره للحصول على قرض عقاري ، وتجد بالإشارة هنا أن الاستفادة من هذه المساعدات يجب أن ترفق بموافقة مسبقة للحصول على القرض من البنك .

ثانيا : الوكالة الوطنية لتحسين و تطوير السكن (AADL) : ¹

نظرا لحدة مشكل السكن في الجزائر ، سعت الدولة لإيجاد حلول للتخفيف من هذه الأزمة ، نظرا لأهمية قطاع السكن الذي هو بحاجة إلى دراسة جديدة و جدية و أكثر اهتماما .

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

نشأة الوكالة الوطنية لتحسين و تطوير السكن :¹ تأسست هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991 يتضمن إحدى وكالة وطنية لتحسين السكن وبمقتضى الكثير من القوانين ومن بينها قانون 10-90 المؤرخ في 21 أفريل 1990 المنعلق بعلاقات العمل و القوانين الأخرى المنغلقة لا أملاك الوطنية و المنغلقة بالقانون التجاري .

ويرسم في مواده ما يلي :

تتشأ في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ، وفقا للتشريع الممول به ، وكالة وطنية لتحسين و تطوير 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 الادارة . ويرسم في المادة السادسة منه :

تحول الوكالة طبقا للتشريع الممول به و أحكام 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 ، تيبازة

1 - مهام الوكالة الوطنية لتحسن و تطور السكن (AADL) :

حسب المادة الثانية من نفس القانون تعمل هذه الوكالة على كامل التراب الوطني فيما يلي :

-ترويج السوق العقارية و تطويرها

¹الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 25 ، الصادرة في 29 ماي 1991 .

- تأطير الأعمال الآتية و تنشيطها
- القضاء على السكن الغير صحي
- تحديث الأنسجة القديمة و إصلاحها
- تغيير البيئة الحضرية
- إنشاء مدن جديدة
- إعداد أساليب بناء مستحدثه من خلال برنامج عملها وتعميمها قصد تطويرها .
- تطوير الإعلام ونشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية (المقولين ، المواطنين ، المؤسسات المالية ، السلطات العمومية المحلية ، منتجي مواد البناء ، مكاتب الدراسات مؤسسات الإنجاز ، مسيري العمارات و الجمعيات.

3- الهيكل التنظيمي للوكالة :

يمارس الوصاية على الوكالة وزير السكن حسب المادتين 7 و 8 يشرف على الوكالة مجلس الوزارة و يديرها مدير عام :و يتكون هذا المجلس من الأعضاء الآتي بيانهم:

- الوزير المكلف بالبناء أو ممثله رئيسيا .
- المدير المركزي للخزينة 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 انفصالها عن المجلس.
- اذا تغيب الرئيس أو منعه مانع فإن نائب الرئيس هو الذي يتولى رئاسة مجلس الإدارة .
- يشارك المدير العام للوكالة في اجتماعات مجلس الإدارة من بين الأعضاء.
- يمكن إعادة انتخاب الرئيس و يعوض 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 و يتولى الكتابة للمجلس فضلا عن ذلك

ثالثا إنشاء شركة إعادة التمويل بالرهن :¹

1-**التعريف بشركة إعادة الرهن SRH** : شركة إعادة التمويل الرهن هي شركة ذات أسهم, تم تأسيسها في 27 نوفمبر و تخضع للقانون الخاص و قانون النقد والقرض , واعتمدت الشركة كمؤسسة مالية من طرف بنك الجزائر بموجب القرار رقم 01-98 الصادر في 6 أفريل 1998 .

2- مهام شركة إعادة التمويل بالرهن :

- و تتمثل الهدف الرئيسي لشركة إعادة التمويل الرهن ,في إعادة تمويل قروض اسكان , الممنوحة من طرف الوسطاء الماليين المعتمدين ' فهي ترمي إلى تحقيق الأهداف التالية :²
- تحسين فعالية النظام المالي للاسكان المتوسط و طويل الأجل.
- تدعيم استراتيجية الحكومة المتعلقة بتطوير الوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن , و بذلك بهدف تخفيف الضغط على ميزانية الدولة.
- المشاركة في تطوير سوق الرهن العقاري وإعطاء فرص أكبر للمؤسسات المالية و المصرفية الوطنية , لتقديم القروض إلى المواطنين الذين يرغبون في اقتناء سكنا لائقا بهم ,وكذلك تشجيع المنافسة في الميدان.
- جلب رؤوس الأموال من السوق المالية بواسطة إصدار أوراق مالية مضمونة برهونات عقارية من الدرجة العالية بما يتفق مع القوانين المعمول بها.
- تنمية التحفيزات الكافية التي تهدف إلى تشجيع الوساطة المالية في ميدان القرض الرهنى

3-القواعد العامة لمنح قروض إعادة التمويل:³

- 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 يزيد عدد الأقساط الشهرية المستحقة والغير مسددة لكل قرض سكني عن قسطين إذا كانت دورية السداد على أساس شهري أو لا يكون قد مضى على تاريخ أي قسط ثلاثة أشهر إذا لم يكن السداد أساس شهري.

¹ عبد القادر بلطاس. التمويل المالي والمصرفي مرجع سابق ص 67

² عمار بوط كوك، دور التوريق في نشاط البنك حالة بنك التنمية المحلية، رسالة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007/2008، ص100.

³ عبد القادر بلطاس. التمويل المالي المصرفي مرجع سابق ص 70

4-مزايا الاقتراض من شرطة إعادة التمويل الزمني :

- توفير السيولة للبنوك و المؤسسات المالية من خلال إعادة التمويل قروض سبق و إن قامت هذه الأخيرة بمنحها التمويل لبناء السكن. شراء سكن جديد أو تحسين مساكن قديمة.
- تخفيض تكلفة التشغيل.
- تمكين البنوك من إدارة موجداتها و متطلباتها بكفاءة أعلى .
- يتم متعاملة قرض الشركة معاملة القروض فيما بين البنوك و بالتالي لا يخضع لمتطلبات الاحتياطي النقدي الإلزامي لدى البنك المركزي (بنك الجزائر) مما يؤدي إلى زيادة النسبة السيولة القانونية لدى البنوك حيث لا يعتبر قرض الشركة من ضمن المبالغ المقترحة الواردة في نسبة السيولة.¹
- عدم التأثر بمخاطر تقلبات أسعار الفائدة في السوق. و عدم اللجوء إلى اكتساب رأسمال جديد.

رابعا: شركة ضمان القرض العقاري SGCI:²

- 1-**تعريف الشركة:** شركة ضمان القرض العقاري هي مؤسسة عمومية.اقتصادية. شركة ذات أسهم . انشأت في 05 اكتوبر 1997. يقدر رأسمالها ب : 20000000000 دج . بدئت نشاطها بصفة فعلية في 01 جويلية 1990 و مساهموا هم :
- البنوك العمومية: البنك الوطني الجزائري. البنك الخارجي الجزائري.القرض الشعبي الجزائري. بنك الفلاحة و التنمية الريفية. الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.
- شركة التأمين : الشركة الوطنية للتأمينات. الشركة الجزائرية للتأمين . الشركة المركزية لإعادة التأمين. الشركة الجزائرية لتأمين النقل.
- العملية الرئيسية التي تقوم بها هذه الشرطة تتمثل في الموافقة على الضمان القروض الموجهة للسلع العقارية السكنية من جهة . و من جهة أخرى تعمل على ترقية العقار.فمنتوج هذه الشركة يتمثل في قرض ضمان بحيث هذا الضمان يغطي عدم الملاءة في اللحظة ذاتها(ضمان كلي).

2-ضمانات شرطة ضمان القرض العقاري (مجال نشاط الشركة):³

- أ. ضمان قروض المؤطرين : يغطي هذا الضمان المؤمن له ضد خطر الإعسار النهائي للمقترض و التعويض المقرر في هذه الحالة يساوي 90% من مجموع الاستحقاقات و الفوائد المحصلة من المبالغ

¹ عبد القادر بلطاس. التمويل المالي المصرفي مرجع سابق ص 70² رقية بلقصور مرجع سابق ذكر ص 80³ عرار الباقوت . التمويل العقاري. رسالة ماجستير. جامعة الجزائريين يوسف بن خدة 2008-2009 ص 102.

عند بيع العقار محل الرهن و يتم التعويض كما يلي : 50% من مجموع المبالغ المستحقة الأصلية و الفوائد المقررة خلال مدة سريان الضمان بعد إثبات وقوع الحادث أما البقية تتمثل في الرصيد المتحصل عليه بعد البيع الفعلي للعقار فيتم حسابه من التعويض الذي يصل إلى 50% المدفوعة مسبقا للمؤمن له بعد البيع في حدود 40% المتبقية.

ب. ضمان قروض الخواص : هذا الضمان قد يكون بسيطاً أو شاملاً.

- الضمان البسيط : تغطي شركة التامين (الشركة) المؤمن له(البنك) ضد خطر الإعسار النهائي للمقترض.

- الضمان الشامل : و هو يغطي علاوة على الضمان البسيط . التأخر المؤقت في تسوية الاستحقاقات من طرف المقترض.

خامساً: إنشاء صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية FGOMPI:

التعريف بالصندوق: أنشئ صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 604-97 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997¹ و ذلك عملاً بأحكام المادة 1310 من المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 جانفي 1993 . و يقع الصندوق تحت الوصاية وزارة السكن و العمران و يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي . و هو ذو طابع تعاوني و لا يسعى لتحقيق الربح.

مهام الصندوق:²

يهدف الصندوق إلى ضمان التسديدات التي يدفعها المستثمرين و التي تكتسي شكل تنسيق على الطلب. إلى المتعاملين في الترقية العقارية على أساس عقد البيع على التصاميم . و بهذه الصفة يتعين على المتعامل في الترقية العقارية المنخرط في الصندوق أن يكتسب لدى هذا الأخير تأميناً على المشروع المتضمن الملك موضوع البيع.

. كما تنص المادة 11 من المرسوم رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري على أنه يتعين على المتعامل العقاري في عمليات البيع بناءً على التصاميم أن يغطي إلتزاماته بتأمين إجباري يكتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به وترفق شهادة الضمان إجبارياً بعقد البيع بناءً على التصاميم

¹ الجريدة الرسمية. العدد 73. الصادرة 1997/11/05.

² المادة 3 من المرسوم 94-406

المبحث الثالث : التقنيات الجديدة في تسيير إعادة التمويل بالرهن .

مما رأينا في المبحث السابق يتضح لنا أن البنوك تعاني من مخاطر حقيقية تصعب من عملها ، مما يعيق السير الحسن لمعاملاتها ، ومن بين هذه المخاطر تجد خطر عدم التسديد الذي تعتبره البنوك هاجسا يهدد صفتاتها ، وكذلك تجميد القروض العقارية طويلة الأجل ولهذا نجد المصاريف تبحث وتطور في أساليبها قصد الوصول أو الخروج بتقنيات جديدة تنير وتقلل من حدة خطر القرض ، لهذا ستطرق للتقنيات الجديدة في التسيير والتي تركز على تحويل الدين البنكي إلى سندات مستحقة تجبر المستفيد من تخليصها .

المطلب الأول : تقنية تحويل قروض الرهن إلى مستندات .

تعتمد البنوك في تقديم القروض العقارية للأفراد المستفيدين على ضمانات للتقليل من خطر عدم التسديد والمتمثلة في الرهن من الدرجة الأولى، أي يرهن المستفيد المشروع المراد القيام به لدى البنك قصد تحقيق عنصر الضمان .

الفرع الأول: تعريف تقنية تحويل الرهن إلى سندات :¹

تعتمد هذه الطريقة على المشروع المرهون بمعنى أنه يتم تحويله إلى سندات قابلة للمناقشة موجهة للقرض الذي يريد الإستثمار في مجال القرض العقاري .

هذه الطريقة تستعمل بانفراد عن طريق وكالات القرض التي أصولها مهددة ومتروكة بدون استغلال ، فمثلا عندما يريد البنك 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 لتقادي 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 USM في سنة 1960.

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

وهذا وقد تناول المشروع الجزائري التوريق رقم 06-05 المؤرخ في 20 فيفري 2006 والمتضمن توريق القروض الرهينة¹، حيث عرف التوريق في مادته الثانية على أنه عملية تحويل القروض الرهينة إلى أوراق مالية .

¹ Granier .T. et jaffeux c. la Titrisation aspects juridique et financière Economico, Paris 1997.

وتتم هذه العملية على مرحلتين :

تنازل عن القروض الرهنية من قبل مؤسسة مصرفية أو مالية لفائدة مؤسسة مالية أخرى.
قيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق المتمثلة للقروض الرهنية .

2- ميكانيزمات تقنية تحول القرض إلى سندات :

لكي يتم تطبيق تقنية التحويل يجب أن تتوفر المراحل التالية :

أ- إنتاج قرض عن طريق الرهن :

بمعنى أن الفرد المستفيد عندما يريد شراء سكن يقوم بطلب قرض من أي وكالة من وكالات القرض وعلى أساس ذلك يقوم هذا الأخير ببيع رهن رسمي على سكنه لفائدة البنك في مقابل حصوله على القرض .

ب- إعادة تمويل أجهزة قانونية مختصة :

يترك البنك الدين في هذه المرحلة لدى وسيط في المجال على سبيل المثال شركات أجنبية مثل (trust) أو (fcc) رأس المال العام للديون ، قرض الأفراد والمؤسسات في الجزائر تجد شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) والتي هدفها الأساسي هو إعادة تمويل القروض بالرهن وتطوير سوق الرهن (وذلك بعد وضع القوانين بينها وبين البنك ،تقوم بالتصرف في تلك السندات لتوزيعها على المستثمرين الراغبين في الاستثمار في هذا المجال).

3- بعض العقود المستعملة دوليا في إطار تحويل الدين²:

توجد هذه التقنية في السوق الأمريكي للعقود وهي مختلفة التمثيل في الدول الأخرى وهي متعددة الطرق منها :

أ- POSS-THROUGH :

¹ الجريدة الرسمية العدد 15 الصادرة في 12 مارس 2006

² Granier .T. et jaffeuxc, Op cit. P196.

بدأ العمل بهذه الطريقة سنة 1970 حيث يمكن للمقرض أن يقوم بتجميع الديون في محفظة تسمى محفظة الديون تشمل عقود ومستندات بالإضافة إلى القوانين الخاصة، بالنسبة المقرض (البنك) الديون تخرج من الميزانية، وعليه إعادة تحويل كل رؤوس الأموال الآتية من الأشخاص المدينين (تسديد رأس المال + فائدة) وتأدية الدين (التسديد) يمكن أن تكون متقطعة.

بالإضافة إلى ذلك فالعقود والمستندات يتم تحصيلها بتسديد رأسمال شهري ثابت عن طريق تحويلات الأشخاص المدينين التي لا تتغير عبر مدة التسديد.

ب- PAY-THROUGH :

ظهرت هذه الطريقة سنة 1975 ففي هذه الحالة الديون تبقى عند المصدر (البنك) الذي يحتفظ بها بصفة دائمة في ميزانيته، وتدفق رأس المال والفوائد الناجمة منه مسيرين من طرف (TRUST) شركة مختصة في جمع رؤوس الأموال وتوزيعها، فهذه الشركة تحت تصرف المستثمرين وعند استحقاق الدين عن طريق عقد بينهما، هكذا يتحمل المستثمر وحدة خطر معدل الفائدة عند انخفاضه أو حتى عند ارتفاعه.

4- إيجابيات ومحاسن تقنية التحويل إلى سندات :

هناك عدة إيجابيات ظهرت نتيجة لفعاليات هذه التقنية وذلك على المستويات التالية :

أ- تيسير خطر السيولة :

إن تحويل الدين إلى سندات يمكن البنوك من تحسين ضمان السيولة التي بحوزتها، ففي السندات يستطيع البنك إخراج الأصول من الميزانية وتحويلها إلى سيولة ، وبالتالي يتفادى البنك مشاكل جمع رأس المال حيازة القروض للأفراد (الزبائن) ، وإعادة التمويل تحت إشراف معاهد مختصة تعمل في سوق الرهن.

ب- تسيير خطر المعدل :

الاختلاف بين الاستخدامات والموارد في أي بنك يعرضه لخطر المعدل وهي أيضا معرضة لهذا الخطر في حالة إعادة التمويل مسبق لموعد الدفع أو التحصيل ، إن عملية التحويل تسمح للبنوك بالتححرر من خطر المعدل .

ج- تسيير خطر القرض :

يتحمل البنك كل المخاطر المرتبطة بالقرض (المعدل-العجز عن التحصيل أو تسديد السيولة.....) لهذا عليه احتمال بأن فكرة القرض مكلف وصعب التحصيل ، والسندات تمكن البنك على الأقل الاحتياط والمؤونة من خطر عدم تسديد القرض، لأن المخاطرة تكون تحت إشراف السوق، هكذا فالبنوك تصبح بإمكانها استعمال رأس المال على أكن وجه .

أما في حالة عدم استطاعة الزبون تسديد القرض بسبب عدم قدرته على توفير السيولة اللازمة يستطيع البنك التحرر من بعض هذه القروض و إخراجها من ميزانيته .

إن التحول المرهون عن طريق هذه التقنية الجديدة متمثلا في حل أو فصل خطر القرض في استعمال هذه الطريقة ، الهيئة التي تدرس خطر القرض حل لحاجاتهم في إعادة تمويل وتسيير خطر عدم التسديد والسيولة .

وتمنح هذه التقنية مخرج لتطوير عمليات القرض واجتباب الصعوبات المتعلقة بالميزانية ، لكن صياغة هذه التقنية والعمل بها تتطلب نمو وتطور سوق الرهن .

5- سوق الرهن :

هو المكان الذي تباع فيه الثقة بالرهن من البنك المعتمد إلى مؤسسات أخرى لديها أصول أقل تحرك .

أ- السوق الأمريكي :

سوق الرهن في الولايات المتحدة الأمريكية تسيطر عليه بنوك مختصة في الرهن، بحيث القروض بالرهن لا تظهر في ميزانيات بنوك الرهن ، بل يتم بيعها في الأسواق الثانوية ،لهذا لا يحتاجون إلا لرأس مال صغير للدخول في عملية القرض بالرهن .

تبيع بنوك الرهن هذه الأوراق التجارية للقروض للمعاهد المختصة التي يصل عددهم إلى ثلاثة (3) في الولايات المتحدة الأمريكية (الجمعيات الوطنية الحكومية للرهن GINNIEMAE ، الشركة الفيدرالية للقروض بالرهن FREDDIEMA الجمعية الوطنية الفيدرالية الأمريكية ، ولهم الحق في إعادة التمويل من الخزينة العمومية الأمريكية .

ب- السوق الأوروبية :

معظم البنوك والمعاهد في أوروبا تعطي القرض بالرهن (البنوك التجارية ،شركات التأمين) لكن عكس ما يحدث ويعمل به في الولايات المتحد الأمريكية، القروض بالرهن تظهر دوما في ميزانيات هذه المعاهد لهذا عليها أن تخضع لقواعد قانونية (PRUDENTIELLES) هذا الخطر بالنسبة للقروض يبقى تحت مسؤولية البنك ويظهر في ميزانيته .

ولذا فعلى هذه المعاهد أن تحد عبر كل الطرق القانونية الأموال اللازمة للعمل الذي أنشأت من أجله ، وهذا بإعادة التمويل على سبيل المثال في السوق المالية (إصدار سندات البيع.....) أو جمع الاحتياطات .

من خلال ما جاء في السوفين يتضح لنا أن سوق الرهن الأمريكي أكثر تطورا من السوق الأوروبي ، بالإضافة إلى وجود اختلافات فيما بينها، والتي تتمحور في صيرورة الأسواق، بالإضافة للاختلاف الموجود في التشريعات والقواعد المعمول بها .

وهكذا نجد أن الكثير من الدول اعتمدت الطريقة الأمريكية في تمويل المساكن (العقارات) ومن بينها الجزائر وهذا منذ 1989.

المطلب الثاني : إعادة التمويل بالرهن في الجزائر .

يوجد في الجزائر سوق أولي قوي تتعامل فيه كل البنوك التي تهتم بتمويل السكن حيث تضمن القروض الرهينة الحياة على السكن لجميع طبقات أو فئات المجتمع، لهذا هناك طلب واسع على التمويل العقاري طويل الأجل فالذي يجعل البنوك في المؤسسات المتخصصة تضاعف وتكثف من عملها لإرضاء هذا الطلب ، المتزايد في النوع الأولي الذي يعرض عليهم ضرورة فتح سوق ثانوية لتمكين البنوك من إيجاد الموارد الضرورية لتطوير القروض العقارية ، ومن بين التطورات التي طرأت في هذا المجال نجد ما يلي :

- إسهام البنوك التجارية في تمويل السكن .
- تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) إلى بنك عقاري .
- إنشاء شركة إعادة التمويل بالرهن (SRH) التي تعيد تمويل السوق الأولي .

1- تعريف شركة إعادة التمويل بالرهن (SRH) ¹:

لحفظ الضغط الناجم عن الطلب المتزايد على السكن لابد من التركيز على تطوير وتحسين العرض السكني، ومن هذا المنطق تم إنشاء شركة إعادة التمويل بالرهن في 29 نوفمبر 1997 فإن شركة ذات أسهم يقدر رأس مالها بـ 3.290.000.000 دج ولقد تم رفعه إلى 4.165.000.000 دج سنة 2003 من بين المساهمين في هذه الشركة نجد :

الخزينة العمومية والبنوك المتمثلة في القرض الشعبي الجزائري (CPA) ، البنك الوطني الجزائري (BNA) ، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNAP) البنك الصناعي الجزائري (BIA) بالإضافة إلى

¹ رقية بلقصور ، أزمة السكن و علاقاتها بالتمويل العقاري مرجع سابق ص 96 .

شركات التأمين CAAT-SAA-CAAR في مؤسسة مالية تتدخل على مستوى السوق الثانوية ، يتم اعتمادها من قبل مجلس النقد والقرض بالقرار رقم 98-01 المؤرخ في 1998/04/06 تتخذ شكل شركة مساهمة ذات طابع اقتصادي.¹

من بين الموارد التي تعود إلى الشركة في حصص الالتزامات على سوق الرهن والسوق المالي بالإضافة إلى بنك الجزائر مضافا إليه التمويل الخارجي إذا كان التمويل الداخلي ضعيفا .

2- أهداف شركة إعادة التمويل بالرهن (SRH) :²

للشركة عدة مهام وهي في تزايد مستمر ومن بينها ما يلي :

- المهمة الأساسية لشركة إعادة التمويل بالرهن من هو تأمين إعادة تمويل البنوك إلى المعاهد التمويلية التي تعطي القروض العقارية .
- تشجيع و تطوير سوق الرهن .
- التدخل الإيجابي للبنوك في مجال تمويل السكن واحدا لتقليص الضغط في النفقات الكبيرة على ميزانية الدولة الموجهة لتمويل هذا المجال .
- المساهمة في التنمية وتطوير وإدخال ديناميكية جديدة في السوق المالي عن طريق حصص الالتزامات المقدمة من طرف مؤسسات وشركات المساهمة في شركة إعادة التمويل بالرهن .

3- شروط إعادة التمويل:³

تتطلب عملية إعادة التمويل عدة شروط يجب توفرها وهي :

- 1- القبول المسبق من طرف بنك الجزائر شروط إعادة التمويل وطرق متابعة القروض الممولة.
 - 2- للحصول على إعادة التمويل من شركة إعادة التمويل بالرهن ، الوكالة الممولة للقرض عليها احترام الشروط التالية :
- ✓ امتلاك ميزة البنك ووكالة تمويل معتمدة من بنك الجزائر .
 - ✓ توفرها على حسابات العمليات للسنة الماضية لطلب إعادة التمويل المصادق عليها من طرف الجمعية العامة للمساهمين .

¹ بوحفص جلاب نعاة، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة المفكر، العدد الخامس، جامعة محمد خيضر، بسكرة، مارس 2009، ص356.

² رقية بلقصور ، أزمة السكن و علاقاتها بالتمويل العقاري مرجع سابق ص 97 .

³ نفس المرجع السابق، ص98.

✓ امتلاك طريقة تسير الأوراق التجارية للقروض بالرهن ، المحكم عليها بالقبول من شركة إعادة التمويل بالرهن .

✓ كل عملية طلب إعادة تمويل يجب أن تحتوي على :

- اسم ولقب وعنوان الطالب لعملية إعادة التمويل .
- مبلغ أو قيمة إعادة التمويل المطلوبة .
- الضمانات المقدمة يجب أن تكون من الدرجة الأولى .
- القروض المقدمة التي تعتبر سبب طلب إعادة التمويل يجب أن تحمل ما يلي :
- ❖ شراء سكن جديد لدى مفاول عقاري .
- ❖ بناء مسكن خاص .
- ❖ توسيع السكن .
- ❖ شراء سكن قديم لدى الخواص .
- ❖ إعادة ترميم أو تهيئة السكن .

- قيمة أو مبلغ إعادة التمويل المطلوب لا يجب أن يتجاوز 80% من قيمة الضمانات المقدمة (القرض يقدم بقيمة 1.000.000 دج يقوم البنك بإعادة تمويل 800.000 دج) .
- إن شركة إعادة التمويل بالرهن لا تمول القروض المدفوعة فعليا، بل يجب أن ينفذ النفع في مدة شهرين بعد إمضاء اتفاقية القرض مابين شركة إعادة التمويل بالرهن والبنك .
- اتفاقية القرض تمضى من طرف البنك وشركة إعادة التمويل بالرهن التي تمثل وتوضح (الاتفاقية) مسؤولية القارض في إدارة وتحويل حتى امتلاك المرهونات إلى (SRH) .
- الاعتماد أو الديون المرهونة تبقى في ميزانية الوكالات الممولة ويحق لشركة التمويل بالرهن التحقق في أي وقت حقيقة وجود هذه التجهيزات أو المعدات (سكن .أرض)
- اتفاقية إعادة التمويل تضع وتوضح القواعد التعاقدية بين (SRH) والوكالة الممولة .
- قيمة إعادة التمويل، معدل الفائدة ، طرق التسديد ، المدة و الضمانات .

4- الطريقة المقترحة من شركة التمويل بالرهن:¹

¹ يوحفص جلاب نعااعة، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مرجع سبق ذكره، ص360.

تعرف شركة إعادة التمويل على البنوك والمؤسسات المالية التي تقدم طلبات إعادة تمويل محافظ القروض الرهنية في هذا الشأن طريقتين:

4-1 إعادة التمويل مع حق الرجوع :

يمكن للبنك الحصول على المبالغ المطلوبة لإعادة تمويل القروض العقارية التي منحها في حدود 80% من الضمانات المقدمة له وتبقى هذه الائتمانات ضمن موجودات مانح القرض، الذي يتحمل جميع الأخطار المتعلقة بالقروض الممولة في إطار تمويل السكن ومنه تبقى الضمانات سواء كانت الرهن أو التأمينات العينة والشخصية مسجلة باسمه .

4-2 إعادة التمويل مع حق عدم الرجوع :

يتم الحصول على الأموال المطلوبة في إطار عملية إعادة التمويل مع حق الرجوع بعد تمام تحويل جميع الرهانات والضمانات باسم شركة إعادة التمويل المرهون ، فتنحمل هذه الأخيرة جميع الأخطار العالقة بالديون التي تمت إعادة تمويلها تطبيقاً للقاعدة العامة الواردة في نص المادة 243 ق.م ، التي تقضي "بأن حوالة الورق تشمل ضمانته كالكفالة والامتياز والرهن كما تعتبر شاملة لما حل من فوائد و أقساط .

5- سندات شركة إعادة التمويل الرهني¹:

إن شركة إعادة التمويل الرهني تصدر سنداتها حسب معدل الفائدة التي تتمثل سنداتها في :

أ_ سندات ذات فوائد ثابتة :

تتراوح مدتها ما بين سنتين وسبعة سنوات (2-7 سنوات) وتدفع فائدة نصف شهرية لحاملها كما تدفع القيمة الاسمية للسندات والفوائد المستحقة عليها في تاريخ الإستحقاق .

ب_ سندات ذات فوائد متغيرة :

مدتها ثلاث سنوات كما يعاد تحديد الفائدة كل 6 أشهر تدفع فائدة نصف شهرية لحاملها كما تدفع القيمة الاسمية للسندات والفوائد المستحقة عليها في تاريخ الاستحقاق .

ج- أدونات الشركة :

¹ عبد القادر بلطاس: التمويل المالي والمصرفي، مرجع سبق ذكره، ص 71 - 72.

تصدر أذونات قصيرة الأمد تتراوح مدتها بين 03-06 و 12 شهرا ، وتكون مرجعية تحديد سعر فائدة أذونات الخزينة وشهادات الإيداع التي لها نفس الأمد مع إضافة هامشا .

6- الآليات الإستراتيجية التي تجعل سوق الرهن ديناميكيا :


هناك عدة ميكانيزمات تسمح بتحسين سوق الرهن وجعله أكثر حيوية من بينها :

- تطوير قوانين الامتلاك ليحفز المستفيد على تخليص الدين قصد الحصول على العقار .
- تطوير القرض بالرهن بإدخال أحسن وسائل ، وتوسيع قرض السكن في مجال البنوك العمومية .
- تخصيص وتوزيع المساعدات المالية ، أي جعل الإعانات شفافة وموجهة للفئات المتوسطة والضعيفة في المجتمع .
- إعادة صياغة فوائد سوق رؤوس الأموال والعقار وإتباع تطور هذا القطاع في البلدان المتقدمة وتسهيل القواعد والقوانين الصعبة .
- تنظيم قطاع السكن وهذا بتشجيع المؤسسات المتوسطة وصغيرة الحجم ، وكذا دعم الأبحاث حول البناء كمحاولة لإقصاء أعمال الاحتكار في هذا القطاع .

خاتمة الفصل :

مما رأيناه في هذا الفصل يتضح لنا أن البنوك التجارية في المصدر الرئيسي لتمويل السكن في الجزائر وذلك من خلال حملة القروض العقارية المتنوعة بتنوع الأنماط السكنية المتوفرة ، هذا وقد ظهرت تقنية تحويل الدين إلى سندات والتي لفت رواجاً كبيراً من طرف البنوك التجارية وذلك لتمكينها من استرجاع أموالها وتجنب مخاطر السيولة الناجمة عن تجمد القروض العقارية التي تمتاز بكونها قروض طويلة الأجل ولقد تحسد ذلك من خلال تطوير سوق الرهن في الجزائر من خلال إنشاء شركة الرهن (SRH) نهاية التسعينات .

غير أن الملاحظ هو تماثل شروط منح القروض العقارية من نسبة القرض وأسعار الفائدة المعمول بها لدى جميع البنوك الناشطة في المجال خاصة العمومية منها والمحددة إدارياً من طرف السلطات النقدية وهذا يؤثر سلباً على المنافسة بين البنوك خاصة المتخصصة منها في التمويل العقاري في CNEP-BARQUE فالسوق العقاري الجزائري مازال في حاجة إلى العديد من الإصلاحات منها تحرير النظام المصرفي وتفعيل آليات المنافسة ورفع كفاءة البنوك في مجال التمويل العقاري الناجمة عن نقص الخبرة والتجربة في هذا المجال ، نظراً لكونها لم تلج عالم القروض العقارية إلا مع نهاية التسعينات والذي يبقى نشاطاً حديثاً بالنسبة لها .



الفصل الثالث
دراسة حالة تمويل
الترقية العقارية
CNEP-Banque

مقدمة الفصل:

إن الدراسة النظرية تبقى دائما مجردة و غير كافية ، لذا سنتطرق من خلال هذا الفصل إلى دراسة تطبيقية لمعرفة الإجراءات المتبعة لمنح قرض عقاري موجه لتمويل الترقية العقارية، وذلك على مستوى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط مديرية تمويل الترقية العقارية، و هذا من اجل معرفة تطبيق هذا الأخير للمقاييس المتعارف عليها في مجال الإقراض.

إن دراسة و تحضير ملف طلب عقاري بطريقة دقيقة و فعالة ، هما من أهم المراحل التي تؤدي إلى إنجاز هذه العملية التي تحتاج إلى تكنولوجيا حديثة، خاصة هي مجال الإعلام الآلي و إلي وسائل و إمكانيات تتمثل في مستندات ووثائق و تقنيات دقيقة.

و تختلف هذه العملية من نظام إلى آخر وفقا لعوامل متعددة منها: تطور النظام البنكي، مدى تهيئة المحيط الاقتصادي و المهني، مستوى و كفاءة المكلفين بهذه العملية، مدى تطبيق القوانين مع متطلبات السوق المالي العقاري، إلا أن أهم عامل من هذه العوامل هو كفاءة المكلفين بها و مدى قدرتهم على إنجازها. بمعنى كفاءة العامل البشري الذي يقوم باستقبال و توجيه العملاء من جهة، و من جهة أخرى يقوم بدراسة، معالجة و متابعة الملفات.

المبحث الأول: دراسة عامة حول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - CNEP Banque

المطلب الأول: صيغ التمويل المعروضة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك -

يقوم CNEP banque بعرض عدة صيغ لتمويل ذات طبيعة مختلفة موجهة بشكل أساسي لتمويل المقاولين والمؤسسات بالإضافة الى تمويل الأفراد والعائلات وهذا نتيجة لخبرته في مجال تمويل السكن، حيث يمكننا التمييز بين:

1- تمويل المقاولين: يدخل في إطار هذا النوع:

1-1 تمويل شراء الأراضي للترقية العقارية:

هي قروض متوسطة الأجل مدتها 24 شهر تمنح للشركات و المؤسسات المختصة بالتهيئة من اجل اقتناء قطعة ارض، حيث يتدخل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط في حدود 70% من قيمة المشروع، إلا انه يمكن للجنة القرض أن تقرر تمويل أعلى للمقدار لكن لا يجب أن تتعدى 90% من قيمة المشروع. ولمنحه يجب أن تتطابق طبيعة الاستثمار المقرر مع نشاط الترقية العقارية.

يقوم العميل بتسديد الدين ابتداء من السنة الثانية، وفي نهاية السنتين يسدد فوائد الشهر الأخير ومبلغ القرض (in fine). مع العلم أن معدل الفائدة الطبقة هي 5,75%.

1-2 الترقية العقارية (البناء):

هي قروض متوسطة الأجل مدتها 18 شهر تمنح لمؤسسات الترقية العقارية خاصة أو عامة، حيث يجمع نشاط الترقية العقارية جميع النشاطات التي تتوافق لإنجاز أو تجديد أملاك عقارية موجهة للبيع أو الإيجار.

يصل تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في حدود 80% من القيمة الإجمالية للمشروع العقاري، غير انه يمكن للجنة المركزية للقرض أن تقرر تمويل المشروع في حدود 90% من إجمالي تكلفة العملية والتي تحدد مكوناتها بالعلاقة التالية:

$$\text{تكلفة العملية} = \text{شراء الأرض} + \text{تكلفة البناء} + \text{تكلفة تسيير المشروع}$$

تشمل دفعة المقاول في الأرض التي تأخذ قيمتها بقيمة، الاقتناء، أي مصاريف الأشغال الإضافية الملتمزم بها (دراسة الأرض، الدراسات التقنية والمعمارية.....) دفعة المقاول من المشروع تقدم كما يلي:

الحالة الأولى:

نسبة تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط 90 ← % دفعة المقاول 10% قبل تعبئة القرض.

الحالة الثانية: طريقتين لتمويل:

أ- نسبة تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط 80 ← % دفعة المقاول 20% قبل تعبئة القرض.

ب- نفس النسب السابقة، لكن منح القرض ودفعة المقاول تكون بعدم إتمام المشروع وتقييمه. تمنح هذه القروض لمدة سنة وعلى عدة دفعات (كل 3 أشهر)، ويقوم العميل بتسديد مستحققاته في الستة أشهر المتبقية على دفعتين، مع العلم أن معدل الفائدة.

1-2-1 ملف طلب قرض سكني خاص بالترقية العقارية:

يتطلب تشكيل ملف طلب قرض سكني خاص بالترقية العقارية مجموع الوثائق التالية:

1-1-2-1 الملف القانوني: يتضمن مجموعة من الوثائق الإدارية، تتمثل في:

- استمارة طلب قرض مع تحديد طبيعة العملية الممولة و المبلغ والمدة،
- تصريح معالجة المشروع من مركز المخاطر و موثق من قبل بنك الجزائر،
- نسخة موثقة من السجل التجاري مع تحديد نوعية نشاط الترقية العقارية،
- النظام الأساسي لشركة التنمية العقارية.....
- شهادة الخضوع للضريبة،
- عقد ملكية الأرض مسجل وخاضع لعملية الإشهار العقاري،
- الشهادة السلبية للرهن،
- شهادة تحديد هيكل مؤسسة الترقية العقارية.

1-2-2-1 الملف التقني: يتضمن الوثائق التي تخص المشروع بحد ذاته، بحيث يشتمل على:

- رخصة البناء صالحة للاستعمال لمدة ثلاث سنوات من تاريخ إنشائها،
- تقييم وصفي وكمي للمشروع العقاري،
- مخطط المشروع العقاري يتضمن عدد الغرف والواجهة وعدد الطوابق ... الخ،
- تحديد برنامج التنفيذ من بداية وضع الأساس الى مرحلة التشطيب والتسليم،
- تقرير المعاينة والتقييم، منجز من قبل مكتب دراسات معتمد.

1-2-3-1 الملف المالي: من أجل التأكد من أن المتعهد العقاري بإمكانه تسديد مبلغ القرض - CNEP

Banque من العميل مجموعة من الوثائق التي تثبت ملاءته، تتمثل فيما يلي:

- دراسة تقنو اقتصادية،
- مخطط تمويل المبدئي،

- مخطط الخزينة،
- دراسة الوضعية قبل عملية بيع المساكن (مرحلة المتاجرة).
- ميزانية وجدول حسابات النتائج للثلاث السنوات الأخيرة.
- ميزانية وجدول حسابات النتائج التقديرية للثلاث السنوات المقبلة.

1-3 تمويل انجاز سكنات البيع بالإيجار:

التركيب المالي لهذه العملية العقارية هو كآآتي:

- حصة الدولة: تتمثل في قطعة الأرض،
- حصة المستفيدين: هي 25% من قيمة المشروع (ماعدا الأرض)،
- حصة المقاول: 20% على الأقل من قيمة المشروع (باستثناء الأرض)
- تمويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك - : 55% على الأكثر من قيمة المشروع (ماعدا الأرض).

مع العلم أن مدة استعمال القرض هي نفسها الاحتفاظ بها لإنجاز مشروع عقاري، و بالنسبة لمدة تسديد القرض فهي لا تتعدى 25 سنة أي نفس المدة المحددة قانونيا لسكنات البيع، بالإيجار، حيث تسدد المستحقات شهريا.

2- تمويل الاستثمارات:

هي قروض متوسطة أو طويلة الأجل موجهة لتمويل مشاريع إنشاء، اقتناء، وتعزيز وسائل الإنتاج (الأرض، النية التحتية. المعدات). تتمثل المؤسسات الممولة في:

- شركات إنتاج معدات البناء،
- شركات أعمال تشارك في مجال البناء.

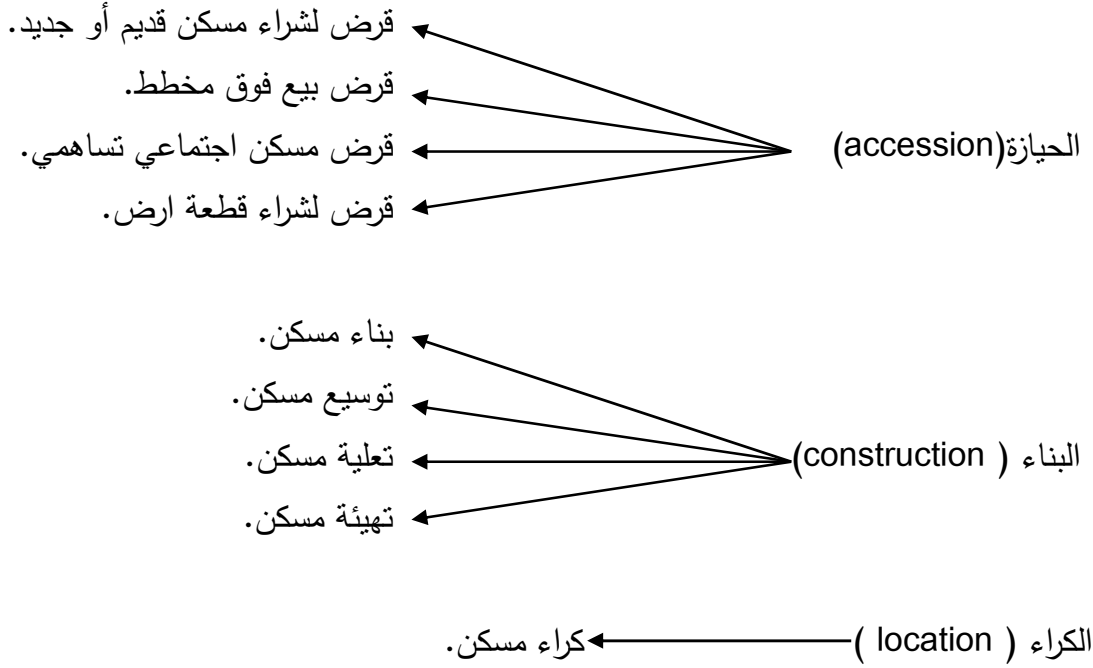
حيث يمول الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط 70% من التكلفة الإجمالية للمشروع، أما بالنسبة

لمدة القرض فهي تحدد على أساس طبيعة المشروع الممول وقطاع نشاط الشركة كالتالي:

- قروض متوسطة الأجل من سنتين حتى 7 سنوات بمعدل فائدة 5,25%
- قروض طويلة الأجل من 7 سنوات حتى 12 سنة بمعدل فائدة 5,75%

3- القروض العقارية للخواص:

ويضم ثلاثة أنواع من القروض وهي كالتالي:



تجدر الإشارة الى وجود نوع آخر من القروض يخص فئة الشباب يسمى قرض إيجاري للشباب الأخير يستفيد منه كل شخص يقل عمره 35 سنة .

3-1 ملف طلب قرض سكني للخواص: يتكون من وثائق إدارية وأخرى خاصة بكل نوع.
3-1-1 الوثائق الإدارية:

- طلب القرض (وثيقة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك -)،
- شهادة الميلاد رقم 12 ،
- بطاقة الإقامة،
- شهادة عائلية للمتزوجين،
- نسخة طبق الأصل مصادق عليها لبطاقة التعرف الوطنية أو رخصة السياقة.
- تصريح بالاقتراع من الحساب الصكي للحساب الجاري البريدي أو للحساب الصكي للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.
- بنك- (وثيقة CNEP Banque).
- كشف الرواتب.
- بالنسبة للموظفين:
- كشف الراتب (حسب وثيقة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك -).
- شهادة عمل حديثة.
- أما بالنسبة لتجار المهن الحرة:

- الإنذار الجبائي الخاص بالسنة المفترطة،
 - صورة طبق الأصل مصادق عليها للسجل التجاري.
 - وبالنسبة للموفرين:
 - شهادة الفوائد بالنسبة للمدخرين في دفتر التوفير للسكن أو دفتر التوفير الشعبي.
 - استغلال فوائد حساب لأجل أو وضع لأجل المدرجة من طرف المؤسسة الموظفة.
 - شهادة التنازل عن الفوائد من طرف (الزوج، الزوجة، الوالدين، الأبناء، الإخوة والأخوات).
- ملاحظة:** في حالة الدعم أو التدين المشترك، يجب على المقترض الثانوي تقديم نفس الوثائق الإدارية
- 3-1-2 الوثائق الخاصة بكل نوع من القروض العقارية:** يمكن تلخيصها في الجدول التالي:

الجدول رقم (30): الوثائق الخاصة بالقروض العقارية للخواص

نوع القرض	الوثائق اللازمة
الحيازة	<ul style="list-style-type: none"> - 1- شراء مسكن قديم: - 1-1- لدى الخاص: - وعد بالبيع موثق أو استمارة استعلامية تسحب على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- - صورة طبق الأصل مصادق عليها لعقد الملكية مسجل ومشهر. - شهادة سلبية للرهن حديثة. - تقرير معاينة وتقييم الملكية.
	<ul style="list-style-type: none"> - 2-1- شراء بناية فردية جاهزة لدى الخواص: - نفس الوثائق السابقة مع إضافة شهادة تطابقية للأشغال المنجزة.
	<ul style="list-style-type: none"> - 3-1- شراء بناية في طور الإنجاز لدى الخاص: - بالإضافة إلى وثائق النوع الأول: - رخصة البناء سارية المفعول. - شهادة ملكية.
	<ul style="list-style-type: none"> - 2- شراء مسكن جديد: - 1-2- شراء مسكن ترقوي لدى مقاول ممول من طرف CNEP Banque
	<ul style="list-style-type: none"> - 2-2- شراء مسكن لدى مقاولين آخرين: - توفير قرار استفادة يدون من طرف الموثق والذي يجب الإشارة فيه الى سعر المسكن، سعته والعنوان، - شهادة تسليم مفاتيح المسكن مشار فيها تاريخ التسليم والسعر النهائي للمسكن.
	<ul style="list-style-type: none"> - 3- بيع فوق مخطط: - عقد بيع فوق مخطط موثق مع تبيان شروط الدفع. - شهادة ضمان يقدمها المقاول مسجلة لدى صندوق الضمان ودعم التعاضدية للمقاولات العقارية أو الضمان. - قرار للاستفادة من مسكن تقد من طرف المقاول يتضمن سعر/ سعة وعنوان المسكن

<p>- وعد بالبيع موثق أو عقد بيع مدون من طرف الموثق.</p>	<p>4- مسكن اجتماعي تساهمي: 4-1 الاستفادة من مسكن تساهمي جاهز:</p>	
<p>- نفس الوثائق في قرص بيع فوق المخطط</p>	<p>4-2 الاستفادة من مسكن اجتماعي تساهمي بصيغة بيعفوق المخطط:</p>	
<p>- شهادة تسليم أو منح قطعة مع توضيح سعرها. - تقرير تقييمي يعده مهندس معماري معتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.</p>	<p>5- شراء قطعة ارض: 5-1 شراء قطعة ارض لدى وكالة عقاري:</p>	
<p>- عقد ملكية الأرض مسجل ومشهر - وعد بالبيع موثق أو استمارة استعمالية للصفحة العقارية تسحب على مستوى الوكالة. - شهادة سلبية لرهن الجديد. - شهادة تنظيم عمران المدن. - تقرير تقييمي يعده مهندس معماري معتمد لدى الوكالة.</p>	<p>5-2 شراء قطعة ارض لدى الخواص:</p>	
<p>- نسخة من عقد ملكية الأرض مسجلة ومشهرة. - تقرير تقييمي يعده مهندس معتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط. - شهادة سلبية للرهن الجديد. - الكشف التقديري والوصفي للأشغال المنجزة. - نسخة من رخصة البناء.</p>	<p>1- بناء مسكن:</p>	البناء
<p>- نسخة من عقد الملكية ملكية الأرض أو السكن مسجلة و مشهرة+ نفس الوثائق السابقة.</p>	<p>2- توسيع أو تعلية أو تهيئة مسكن</p>	
<p>- التزام بالكراء يعده صاحب الملك والكارى (وثيقة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك -) - طلب قرص كراء مسكن (وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك -)</p>	<p>كراء مسكن:</p>	الكراء

المصدر: من إعداد الطالبتين.

3-2- مكونات القروض الممنوحة للخواص:

تشمل كل من النسب التي يمنحها البنك، معدل الفائدة، نوع الضمانات، فترة السماح.....، وهي تختلف من قرص لآخر. وللتعرف عليها أكثر نلخصها في الجدول التالي:

جدول رقم (31) مكونات القروض الممنوحة للخواص

طبيعة القرض	سن المقترض	نسب التمويل	معدل الفائدة	مدة القرض	نوع الضمان	فترة السماح
شراء مسكن قديم	< 35 سنة	90% من قيمة المسكن	LEL: 5,75% LEP: 6,25% غير مدخر: 6,5%	30 سنة على الأكثر ولا يتجاوز عمر المقترض 70 سنة	اتفاقي	6 أشهر
	> 35 سنة	90% من قيمة المسكن	LEL: LEP: 5% غير مدخر: 6%	40 سنة على الأكثر ولا يتجاوز عمر المقترض 70 سنة	اتفاقي	12 شهر
شراء مسكن جديد	< 35 سنة	90% من قيمة المسكن	1% أو 3%	30 سنة على الأكثر	اتفاقي	6 أشهر
	> 35 سنة	90% من قيمة المسكن	1% أو 3%	40 سنة على الأكثر	اتفاقي	12 شهر
بيع على مخطط	< 35 سنة	90% من قيمة المسكن	1% أو 3%	30 سنة على الأكثر	قانوني	36 شهر
	> 35 سنة	90% من قيمة المسكن	1% أو 3%	40 سنة على الأكثر	قانوني	36 شهر
مسكن اجتماعي تساهمي	< 35 سنة	10% على الأقل من التمويل + CNL تمويل البنك القرض البنكي	1% أو 3%	30 سنة على الأكثر	قانوني	6 أشهر
	> 35 سنة	//	1% أو 3%	40 سنة على الأكثر	قانوني	12 شهر
شراء قطعة ارض	< 35 سنة	90% من قيمة المسكن	LEL: 5,75% LEP: 6,25% غير مدخر: 6,5%	30 سنة على الأكثر	اتفاقي	12 شهر
بناء مسكن	< 35 سنة	90% من قيمة الكشف	LEL: 5,75% LEP: 6,25% غير مدخر: 6,5%	30 سنة على الأكثر	قانوني	36 شهر
	> 35 سنة	90% من قيمة الكشف	LEL:	40 سنة على الأكثر	قانوني	36 شهر

		الأكثر	LEP : 5% غير مدخر: 6%	التقديري		
36 شهر	قانوني	30 سنة على الأكثر	LEL : 5,75% LEP : 6,25% غير مدخر: 6,5%	80% من قيمة الكشوف التقديري	< 35 سنة	توسيع أو تعليية مسكن
36 شهر	قانوني	40 سنة على الأكثر	LEL : LEP : 5% غير مدخر: 6%	80% من قيمة الكشوف التقديري	> 35 سنة	
6 أشهر	قانوني	25 سنة على الأكثر	LEL : 5,75% LEP : 6,25% غير مدخر: 6,5%	90% من قيمة الكشوف التقديري 50% من قيمة الملك العقاري	< 35 سنة	تهيئة مسكن
3 اشهر للمدخرين فقط	اتفاقي	سنة ونصف	7,75%	40% من المدخول	> 40 سنة	كراء منزل

المصدر: من إعداد الطالبتين على بيانات مقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- فرجية

مثال عددي: حول قرض تهيئة مسكن. إذا كان لدينا مسكن قيمته 2000000 دج (قيمة الملك العقاري) تحسب قيمة القرض الممنوح من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط كمايلي:

$$2000000 \times 50\% = 1000000 \text{ دج}$$

900000 دج = 90% هي القيمة التي يمولها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

ملاحظة:

- يسمح CNEP-Banque لعميله الذي لديه دفتر توفير، بالاستفادة من قرض امتيازي إضافي، يعادل مبلغ الفوائد المتركمة التي حصل عليها منذ تاريخ فتح الدفتر، مضاعفة 30 مرة ويمكن للعميل الاستعانة أيضا بفوائد الكفيل أو الشريك في الدين لزيادة قيمة القرض الذي يطلبه. مثال على ذلك:

مبلغ القرض: 1000000 دج، الفوائد المتركمة: 2000 دج

$$30 \times 2000 = 60000 \text{ دج}$$

هذا المبلغ يمنح بمعدل فائدة مخفض أي 5,75% أو 6.25% وبالنسبة للشباب 5%. أما باقي المبلغ 940000 دج يمنح بمعدل فائدة 6.5% أو 6% للشباب.

- يمنح القرض بنسبة فائدة 1% إذا كان الدخل الشهري اقل أو يساوي 6 مرات الحد الوطني الأدنى للأجور، أما إذا كان الدخل الشهري أكثر من 6 مرات الحد الوطني الأدنى للأجور فإن نسبة الفائدة على القرض الممنوح هي 3%.

3-3 قانون القروض العقارية الجديد ذو الفائدة المخفضة 1%:

تدعم نظام السكن في بداية سنة 2010 بقانون القروض العقارية المنخفضة الفائدة الذي أعطى بعدا جديدا لسياسة تمويل السكن في الجزائر، حيث صادقت الحكومة في جلستها ليوم 9 فيفري 2010 على مشروع المرسومين التنفيذيين المحددين لمستوى وكيفيات تخفيض نسبة الفائدة على القروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية، لاقتناء مسكن جماعي أو بناء مسكن ريفي من قبل المستفيدين، تنفيذ للإجراء الذي تضمنه قانون المالية التكميلي لسنة 2009 المتعلق بمنح قروض عقارية منخفضة الفائدة تضمن في مادته 109 على " : السماح للخزينة العمومية بتخفيض معدلات الفائدة على القروض التي تمنحها المؤسسات المالية و البنوك لاقتناء مساكن جماعية، على أن لا تتعدى مدا خيل هؤلاء مبلغا محددًا بالرجوع الى الأجر الوطني الأدنى المضمون، والذي نص في مادته 110 أيضا على مساعدات مباشرة للمواطنين لاقتناء مساكن جماعية، أو مسكن في إطار البيع بالإيجار، وسيكون بإمكان أي مواطن الاستفادة من قرض عقاري للحصول على دعم الصندوق الوطني للسكن في مختلف الصيغ المعروفة للسكن.

وقد حصرت الحكومة المؤسسات المالية التي لها الحق في منح القروض العقارية منخفضة الفائدة في ستة بنوك عمومية فقط، على أن يتم تحديد قيمة القروض حسب إمكانيات الدخل الشهري لأيمستفيد، وستتحمل الخزينة العمومية فارق الفائدة على القروض الممنوحة للموظفين، وفق الإجراءات التي يفصل فيها القانون التطبيقي. والمؤسسات المالية المعنية هي: الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط -بنك-، بنك القرض الشعبي الجزائري، بنك التنمية المحلية، بنك الجزائر الخارجي، البنك الجزائري، بنك الفلاحة والتنمية الريفية.

3-4 تحويل مبلغ القرض: تتم عملية التحويل على دفعات، تتحدد قيمتها على أساس طبيعة العملية الممولة ومبلغ القرض، وسنحاول فيما يلي تقديم جدول يوضح ذلك.

جدول رقم (32) كيفية تحويل القروض العقارية

طبيعة القرض	مبلغ القرض	عدد الدفعات	فترات التحويل
-------------	------------	-------------	---------------

شراء ارض للترقية العقاري	70% - 90% من قيمة المشروع	دفعة واحدة	بمجرد تحضير الوثائق على يد الموثق
الترقية العقارية	80% - 90% من تكلف المشروع.	على عدة دفعات	كل ثلاثة أشهر لمدة سنة.
بناء مسكن فردي	دفعة واحدة لان مبلغ القرض أقل أو يساوي من 2 مليون دج و RPV أقل من 50%	دفعة واحدة 100%	تقدم بنسبة 50% من الأشغال الكبرى على مستوى الملف التقني
توسيع أو تلبية مسكن فردي	على دفعتين لان مبلغ القرض أكبر من 2 مليون و أقل من 4 ملايين بغض النظر عن RPV	الدفعة الأولى: 50% الدفعة الثانية: 50%	- في بداية المشروع - في نهاية المشروع
تهيئة مسكن	3 دفعات لان مبلغ القرض أكبر من 4 ملايين	الدفعة الأولى: 40% الدفعة الثانية: 30% الدفعة الثالثة: 30%	- في بداية المشروع - في بداية الانجاز - في نهاية المشروع
شراء مسكن جديد أو قديم	90% من قيمة التنازل عن الأصل العقاري	دفعة واحدة 100%	بمجرد تحضير الوثائق على يد الموثق
شراء مسكن وفق صيغة	90% من قيمة المسكن	على عدة دفعات وفقا للأحكام و شروط	في حساب المتعهد العقاري
البيع على المخطط		الدفع المحدد في عقد البيع على المخطط أو دفعة واحدة عندما يقدر التقدم المحرز في العمل بنسبة 90% أو أكثر	

المصدر: من إعداد الطالبتين على معطيات مقدمة من طرف الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط- فرجية

بالنسبة لـ RPV (Ratio Prêt Valeur) ويساوي قيمة القرض على قيمة الضمان أو الرهان (سيتم شرحه بالتفصيل لاحقا).

3-5 طرق متابعة القرض السكني: وذلك عن طريق:

3-5-1 تسديد الدفعات الشهرية:

أثناء فترة السماح يسدد العميل فوائد إضافية لا تقطع ولا تحسب من الدين الواجب تسديده، حيث تختلف حسب نوع القرض الممول و سن المقرض (إذا كان أكبر من 35 سنة أو أقل)، و للعميل

حق الخيار في وجود فترة سماح أو لا معناه أن تتم عملية التسديد وفق طلب خطي قبل مرور فترة السماح.

بالنسبة للقروض التي لا تحتوي على فترات سماح تتم عملية التسديد فيها بعد شهر من تاريخ توقيع اتفاقية القرض، حيث تتوافق تواريخ تسديد الدفعات المالية مع تاريخ توقيع الاتفاقية، أما فيما يتعلق بالقروض التي تحتوي على فترة سماح فتتم عملية تسديد أول دفعة بعد مرور شهر على فترة السماح، وبهذا تتوافق تواريخ تسديد الدفعات المالية مع مرور شهر على تسديد الفوائد المضافة.

تحسب الفوائد الإضافية التي يتم تسديدها أثناء فترة السماح كما يلي:

$$\frac{\text{مبلغ القرض} \times \text{معدل الفائدة}}{360}$$

يتم تحديد القيمة الشهرية للمبلغ المدفوع بالعلاقة التالية:

$$\text{الدفعة الشهرية} = \text{الدفعة المستحقة} + \text{القسط الشهري لصندوق الضمان (أو المدفوع لشركة التأمين)}$$

يسدد رأس المال غالبا بطريقتين حسب رغبة المقترض:

3-1-5-1 طريقة الدفعة الثابتة: تحسب بالعلاقة التالية:

$$K \times C = \text{الدفعة المستحقة الثابتة}$$

K: رأس المال.

C: معامل الجدول المالي الشهري:

$$= \frac{-}{1 - (1 + -)}$$

T: معدل الفائدة السنوي.

N: مدة القرض بالأشهر.

مثال:

إذا كان مبلغ القرض: 2000000 دج، مدة القرض: 40 سنة (12 x 40 = 480 شهر) ، معدل الفائدة: 5%

- يبدأ بالتسديد سنة 2013: عليه نجد: C = 0,0048219660.

وتكون قيمة الدفعة المستحقة شهريا = 0,0048219660 × 2000000 = 9643,93 دج

(سنويا 9643,93 × 12 = 115727,16 دج) حيث تتكون من:

- قيمة الفوائد شهريا: $2000000 \times (12 \times 5\%) = 8333,33$ دج (سنويا 100000 دج).
 - القسط الأصلي: $8333,33 - 9643,93 = 1310,60$ دج (سنويا 15727,16 دج).
- ومنه رأس المال المتبقي هو: $2000000 - 15727,16 = 1984272,84$ دج.

-سنة 2014:

الدفعة المستحقة تبقى ثابتة.

الفوائد: $1984272,84 \times 5\% = 99213,642$ دج (8267,80 دج شهريا).

القسط الأصلي: 16513,51 دج (1376,12 دج شهريا).

في حالة تتبعنا جدول استهلاك القرض بهذه الطريقة نجد أن:

- قيمة رأس المال تتغير بالزيادة.

- وقيمة الفوائد تتغير بالنقصان.

- أما بالنسبة لقيمة الدفعة المستحقة تبقى ثابتة.

3-5-1-2 طريقة القسط الأصلي الثابت: تحسب بالعلاقة التالية:

$$P+I = \text{الدفعة المستحقة (متغيرة)}$$

حيث: P: القسط الأصلي الشهري وتساوي:

$$P = K / n$$

I: قيمة الفوائد الشهرية وتساوي:

$$(T/12) \times I = K$$

T: معدل الفائدة السنوي؛ n: مدة القرض بالأشهر.

مثال: بتطبيق نفس معطيات المثال السابق نجد:

- في سنة 2013:

$$P = 4166,67 = 480 / 2000000$$

$$I = 8333,33 = (12 \times 5\%) \times 2000000$$

وبهذا تكون قيمة الدفعة المستحقة هي: $8333,33 + 4166,77 = 12500$ دج.

رأس المال المتبقي: $2000000 - 4166,67 = 1995833,33$ دج

في سنة 2014:

$$P = 8315,97 = (12\% \times 5) \times 1995833,33$$

وبهذا تكون قيمة الدفعة المستحقة: $8315,97 + 4166,67 = 12482,67$ دج.

في حالة تتبعنا لجدول استهلاك القرض السكني باستعمال هذه الطريقة، نجد أن قيمة الفوائد في تناقص مستمر مع بقاء قيمة القسط الأصلي ثابت، مما يعكس انخفاض قيمة الدفعة المستحقة.

جدول رقم (33): طرق تسديد مبلغ القرض السكني

الدفعة المستحقة	الدفعة الثابتة	القسط الأصلي الثابت
ثابتة	متغير ()	متغير ()
استهلاك رأس المال	متغير ()	ثابت
قيمة الفوائد	متغير (↓)	متغير ()

المصدر: من إعداد الطالبتين.

الطريقة الأكثر استعمالاً في الصندوق للتوفير والاحتياط - بنك - هي طريقة الدفعة الثابتة وذلك

لسببين:

- تحقيق أكبر قدر من العوائد
- تسهيل عملية تسيير وإعداد جدول استهلاك القرض خصوصاً أثناء التعامل مع فئة المقترضين غير المتعلمين

ملاحظة:

أحياناً يرغب بعض العملاء في تسريع عملية تسديد مبلغ القرض، وهو ما يسمح به CNEP-Banque حيث يمكنهم تسديد ما تبقى من مبلغ القرض دفعة واحدة، وفي الحالة يتم تحيين Actualisation الدفعات الشهرية المتبقية، إذ لا يدفع سوى ما تبقى من مبلغ القرض.

كما يمكن للعملاء تسديد جزء من مبلغ القرض بشرط أن تتجاوز قيمة التسديدات عشرة دفعة متتالية تحتسب من أصل القرض، وفي هذه الحالة يواجه المقترض خيارين يؤثران على جدول استهلاك القرض:

- يمكن للمقترض الاحتفاظ بنفس قيمة الدفعة مع تقليص مدة القرض تناسباً مع الدفعات المسددة،

- يمكن للمقترض أن يخفض قيمة الدفعة مع الاحتفاظ بنفس مدة القرض.

3-6 التكاليف المتعلقة بالقرض السكني:

يرتبط اتخاذ قرار منح القرض السكني، بمجموعة من التكاليف و العمولات يتحملها المقترض، في سبيل تغطية تكاليف متابعة القرض منذ الدراسة الى حين تسديد آخر دفعة، والتي يمكن تلخيصها فيما يلي:

1-6-3 معدلات الفائدة:

تمثل قيمة التكلفة الرئيسية المفروضة على السكني، المحددة على أساس معدل الفائدة. هذا المعدل على حسب صفة العميل (مدخر - غير مدخر)،

3-6-2 تكاليف الإدارة والالتزام: يمكن تقسيمها الى:

3-6-2-1 عمولة الدراسة والتسيير:

تمثل المبلغ المالي المدفوع لتغطية مصاريف دراسة وتسيير ملف القرض، يتم اقتطاعها على أساس أول دفعة يتم تحويلها إلى حساب المقترض.

تحدد قيمة عمولة الدراسة والتسيير وفقا للجدول الآتي:

جدول رقم (34) تحديد عمولة الدراسة و التسيير

عمولة الدراسة والتسيير	مبلغ القرض	المقرض
8000	مبلغ القرض > 500000	قرض لدى الخاص
12000	500000 > مبلغ القرض > 3000000	
15000	3000000 > مبلغ القرض > 8000000	
25000	مبلغ القرض < 8000000	
50000	مبلغ القرض > 300000000	مقاول
80000	300000000 > مبلغ القرض > 1000000000	
1000000	مبلغ القرض < 1000000000	

المصدر: من إعداد الطالبتين على بيانات مقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - فرجية-

3-6-2-2 عمولة الالتزام:

تمثل المبلغ المالي الذي يغطي مصاريف تحويل الدفعات الى حساب العميل، محددة بنسبة 1% من مبلغ القرض، يتم دفعها عند تحويل الدفعات على أساس مبلغ القرض الذي لم يتم استعماله، وهذا بعد مرور شهرين من تاريخ توقيع اتفاقية القرض.

لا يتم تطبيق عمولة الالتزام على الدفعة الأولى إذا تم تحويلها خلال الشهرين اللذين يبيان توقيع العقد، أما في حالة تحويلها بعد مرور الشهرين فهي تحسب تناسبا مع عدد الأيام التي مرت على التحويل 60 يوما، لتحسب قيمة العمولة بالنسبة لباقي الدفعات بالاعتماد على الفرق بين تاريخ تحويل الدفعة الجديدة وتاريخ تحويل آخر دفعة، مع طرح المدة الضرورية لتحضير تقرير الخبرة.

المطلب الثاني تسيير مخاطر القروض الممنوحة من طرف CNEP-Banque

يعتمد البنك على عدة أساليب وطرق لتسيير مخاطر القروض التي يمنحها سواء للأشخاص أو المؤسسات (شخص طبيعي أو معنوي) في:

1. التنظيم العقلاني للعمل:

تتم هذه العملية من خلال الاستعانة بالكفاءات وبذوي الخبرة للإشراف على هذا النوع من العمليات، وكذا تنظيم عملية التسيير من خلال تحديد مسؤوليات كل طرف مشارك في العملية الائتمانية. ونستطيع القول أن CNEP-Banque يمتلك من الخبرة ما يؤهله لتسيير مثل هذا النوع من القروض كونه انشأ لهذا الغرض أساسا. ويبدو أنه أصبح يتجه أكثر لتوظيف ذوي الشهادات الجامعية و تكوين الكفاءات الخاصة به و إعادة تأهيل موظفيه في استجابة للتغيرات التي يتطلبها محيط القطاع.

2. التأكد من عدم مديونية العميل:

وذلك عن طريق الاتصال مع العميل المباشر أو يعتمد البنك على نظام معلومات داخلي خاص بشبكة CNEP-Banque.

عن طريق هذا النظام يستطيع المكلف بالقرض التأكد من أن طالب القرض لديه قرض في وكالة أخرى (أي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك-) أو بنك آخر أو لا. فإذا كان العميل لديه قرض سابق لدى وكالة أخرى وقدرته على التسديد تسمح له بأن يحصل على قرض آخر، يقوم الصندوق الوطني بالتوفير والاحتياط-بنك- بإرسال ورقة التقييم ('une fiche d' appréciation) (ملحق رقم 01) لكي يتفقا على فترة الاسترداد القرض الأول والتأكد من أن العميل يسدد في الوقت.

3- تحديد نسب القدرة على تسديد القرض.

هذه النسب تتحدد وفق النظام المعمول به في البنك موضحة في الجدول التالي:

الجدول رقم (35) سلم لتحديد القدرة على السداد من طرف المقترضين

نسبة الدخل الشهري الصافي		قيمة الدخل الشهري الصافي
الموظفين	التجار، الحرفيين، المهن الحرة	
%30	%40	$R < 2 \text{ SNMG}$
%40	%45	$2\text{SNMG} < R < 4\text{SNMG}$
%50	%55	$4\text{SNMG} < R < 8\text{SNMG}$
%50	%60	$R > 8\text{SNMG}$

المصدر: من إعداد الطالبتين على بيانات مقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-فرجيوة- تحديد هذه النسب تسمح لنا بإمكانية الإقطاع الشهري تتاسبا مع دخل العميل بالزيادة أو بالنقصان، مثلا عندما يكون العميل دخله يساوي 35000 دج نسبة قدرته على تسديد 30% أي 10500 دج فالمبلغ الذي سيحصل عليه العميل لا يجب أن يتعدى تسديده الشهري بـ 10500 دج فتبقى للعميل 24500 دج هذا المبلغ يسمح للعميل بمواجهة متطلبات المعيشة من أكل، ملابس....، العمل بهذه النسب يقلل من احتمال تعرض العميل لعدم القدرة على التسديد.

4. التأمينات:

تمثل عملية التأمين حماية للمقترض باكتتاب عقد و ضمان لحقوقه من جهة أخرى، ولهذا الغرض يلزم الـ CNEP-Banque بها، حيث يعتمد البنك على ثلاثة أنواع من التأمينات لضمان وتسيير مخاطر القروض.

4-1 التأمين على الوفاة والعجز التام:

يلتزم بموجبها المقترض باكتتاب عقد تأمين يغطي خطر وفاته أو وفاة الكفيل أو الشريك في الدين، حيث يتم تحويل حق الاستفادة منه لصالح CNEP-Banque ومن الجدير بالذكر أن هذا النوع من التأمينات مرتبك بالوضعية الصحية للمقترض وسنه لذلك يجب أن يقدم تقرير صحي (ملحق رقم 02)). هذا التأمين يغطي خطر الموت والعجز التام يلتزم به المقترض طيلة مدة القرض ويتم تسديده شهريا مع القسط الشهري للقرض المدفوع. عند حدوث وفاة العميل (أو العجز التام) تقوم الجهة المؤمنة بتسديد المبلغ المتبقي للقرض. ويتم هذا التأمين في شركة CARDIF EL DJAZAIR من فرع للبنك الفرنسي BNP (البنك الوطني باريس) مختص عالميا بالتأمين على القروض. وتتحدد نسب التأمين في الجدول التالي:

الجدول رقم (36): معدلات التأمين على الوفاة والعجز التام من قبل CARDIF EL DJAZAIR

نوع القرض	نسب ونوع تغطية التأمين	معدل قسط التأمين للمقترض الرئيسي	معدل قسط التأمين للشريك في الدين أو الكفيل الأكبر من 35 سنة	معدل قسط التأمين للشريك في الدين أو الكفيل الأقل من 35 سنة
القروض المدعومة %1 - %3	الوفاة فقط بنسبة %100	%0,037	%0,037	%0,029
قروض البيع بالتأجير	الوفاة فقط بنسبة %100	%0,037	%0,037	%0,029
القروض العقارية الأخرى بما في ذلك قروض استئجار السكن	الوفاة فقط بنسبة %100	%0,045	%0,040	%0,029
عرض آخر (offre enrichie) ويكون حسب اختيار العميل				
	الوفاة + الإعاقة بنسبة %100 + %20 في حالة الوفاة أو الإعاقة (العجز التام) جراء حادث	%0,052	%0,042	%0,029

المصدر: من إعداد الطالبتين على بيانات مقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - فرجية.

4-2 التأمين لدى صندوق ضمان القروض العقارية على عدم القدرة على التسديد:

يكتتب المدين لدى SGCI تأميناً ضد عدم الملاءة النهائية للمقترض بالإضافة على خطر التأخر على تسديد الدفعات المستحقة في الأجل المحددة، ففي حالة عدم تسديد شهرين متتاليين سيتم إبلاغ SGCI، هذا التأمين يتيح للبنك الحصول على السيولة اللازمة في حالة عدم التسديد، وكذلك اقتصاد الوقت.

تحتسب قيمة قسط التأمين ضد مخاطر الإعسار على أساس مبلغ الائتمان واعتمادا على نسبة قيمة القرض (RPV)، وحسن العقارات الخاضعة للائتمان أو غيرها من عقارات الملكية المقدمة كضمان للتعويض.

وتحتسب قيمة القرض كما يلي:

$$RPV = \text{قيمة القرض} / \text{قيمة الضمان}$$

تحتسب هذه القيم وفقا للجدول التالي:

جدول رقم (37): معدلات التأمين من قبل SGI

قيمة المسكن الواحد باستثناء الضرائب	RPV
%0,50	$RPV \leq 40\%$
%0,75	$4\% < RPV \leq 60\%$
%1,00	$4\% < RPV \leq 90\%$

المصدر: من إعداد الطالبتين على بيانات مقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - فرجوية.

3-4 التأمينات الخاصة بصندوق الضمان والكفالة التعاونية للترقية العقارية:

يفرض على المتعهد العقاري تأمين إجباري يأخذ شكل شهادة ضمان لتكون ملحقة لعقد البيع على مخطط، بهدف استرجاع الدفعات التي تحصل عليها المتعهد العقاري في حالة الإخلال بالتزاماته.

4-4 التأمين ضد الكوارث الطبيعية:

يكتتب العميل وطول مدة القرض تأمينا مع شركة التأمين SAA يغطي خطر الكوارث الطبيعية والزلازل يتم هذا التأمين مع ضمان استمراريته طول مدة القرض، هذا التأمين يسمح للبنك من الاستفادة من المبلغ المتبقي للسداد في حالة تعرض البناية أو المسكن الممول لخطر الكوارث الطبيعية وبالتالي الحصول على السيولة اللازمة لمواجهة طلبات العملاء.

5. الضمانات:

لضمان القروض، يشرف البنك لتمويل أي مسكن أو مشروع الرهن من الدرجة الأولى على العقار بالدين. ويجب أن يكون الضمان يمثل 120% على الأقل من قيمة القرض الممنوح، حيث يمثل 20% هامش أمان.

وفي حال يكون قيمة الضمان يمثل مبلغ أقل من القرض الممنوح، يطلب البنك من العميل تقديم ضمان آخر قابل للرهن لكي يغطي مبلغ القرض كاملا، هذا بالنسبة للضمانات الحقيقية.

كما يستعين البنك بمجموعة من الضمانات الشخصية مثل الكفالة والشراكة في الدين.

1-5 الكفالة:

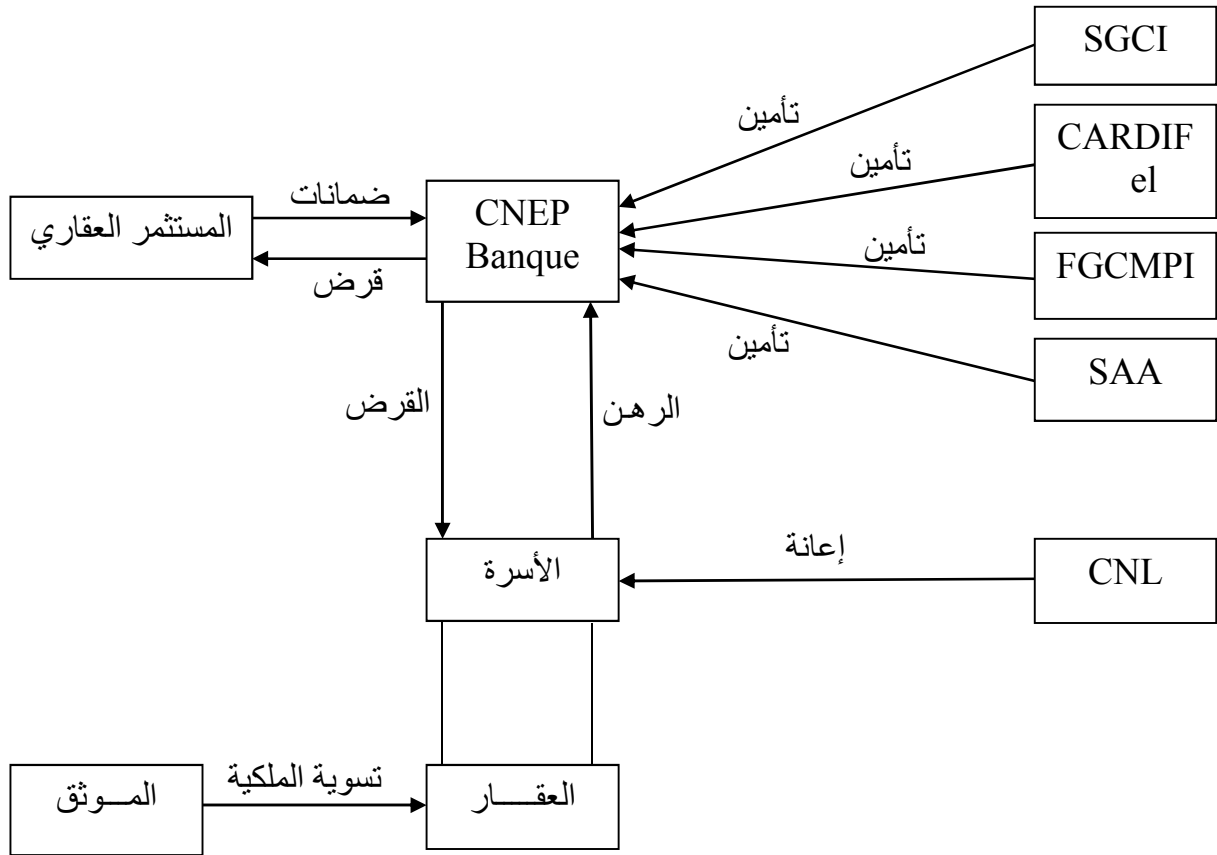
عقد يتكفل بمقتضاه شخص بتنفيذ التزامات المدين في حالة إخلال هذا الأخير بالتزاماته. (ملحق رقم (03)).

5-2 الشراكة في الدين:

عقد يسمح بتوقيع اتفاقية قرض تضم طرفين، مثبت من خلال وثيقة ملحقة للاتفاقية تعرف بعقد الشراكة في الدين، تسمح لـ CNEP-Banque في حالة إخلال الطرفين بالتزاماتهما متابعتها بصفة ثنائية أو بصفة منفردة إلى حين الحصول على مبلغ القرض، كما أن تسديده من قبل أحد العميلين يلغي مسؤولية الطرف الآخر.

الواضح في دراستنا لموارد واستخدامات CNEP-Banque أنه يعرض تشكيلة مختلفة من المنتجات، تسمح له بتغطية احتياجات شرائح مختلفة من المجتمع فيما يخص التوظيفات المالية المتمثلة في مختلف أنواع الودائع التي يعرضها، كما تمكنه من الحصول على الأموال التي تسمح له بممارسة نشاطه الائتماني الخاص بتمويل السكن، الذي يتطلب إتباع مجموعة من القواعد والتنظيمات. نلخص كل ما سبق في الشكل التالي:

شكل رقم (10): دور CNEP-Banque في تمويل السكن



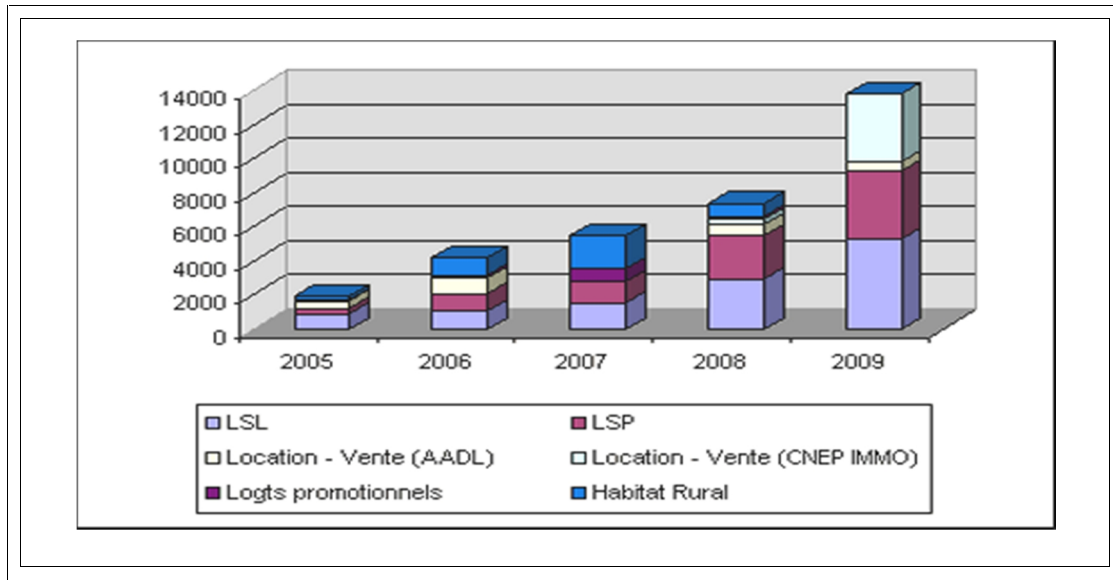
المصدر: من إعداد الطالبتين

المبحث الثاني: تقديم الوكالة محل التبرص - فرجيوة-

المطلب الأول : إحصائيات حول القروض السكنية التي تمنحها وكالة 286 فرجيوة

Logements à farjiwa ✓ الإسكان في فرجيوة:

الشكل رقم 11: تمثيل بياني ممثل بالأعمدة يبين مستوى تطور أنواع السكنات في فرجيوة



المصدر: ديوان الوطني للإحصاء .

من خلال التمثيل البياني الموضح في الأعمدة البيانية تبين لنا أن تسليم الوحدات السكنية الخاصة بالمسكن التساهمي المدعم قد عرفت ارتفاع متزايد من سنة 2005 حيث بلغت 911 وحدة سكنية إلي غاية 2009 حيث بلغت 5288 وحدة سكنية.

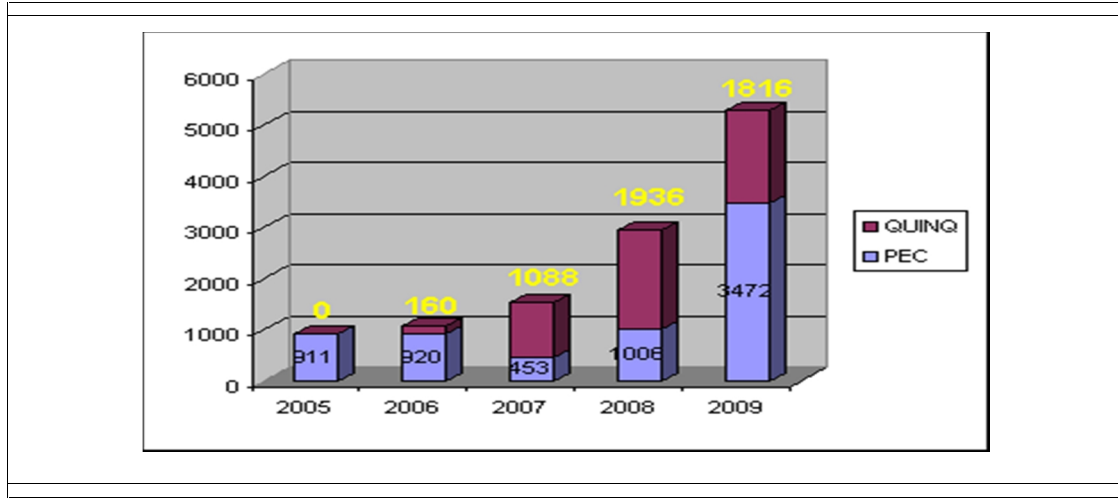
أما فيما يخص تسليم الوحدات السكنية الخاصة بالمسكن الاجتماعي التساهمي كانت ضئيلة في 2005 وقد عرفت هي أيضا انتعاشا من سنة 2006 إلي غاية 2009 حيث تم تسليم 3953 وحدة سكنية.

بينما يكون تسليم الوحدات السكنية الخاصة بالمسكن الترقوي فقد كانت في سنة 2005 تقدر 72 وحدة سكنية ثم أخذت بالتزايد بشكل كبير خاصة في 2007 ثم انخفضت في سنة 2008 وانعدمت في 2009

أما فيما يخص السكن الريفي فقد خصصت له في سنة 2005 ب 201 وحدة سكنية ثم أخذ يرتفع خلال سنتين 2006-2007 لينخفض في سنة 2008 وانتهى تنفيذ في 2009.

✓ (Logement Social locatif) : Logements à ferjioua السكن الاجتماعي الايجاري

الشكل رقم (12): تمثيل بياني ممثل بالأعمدة يبين مستوى تطور السكن الاجتماعي الايجاري

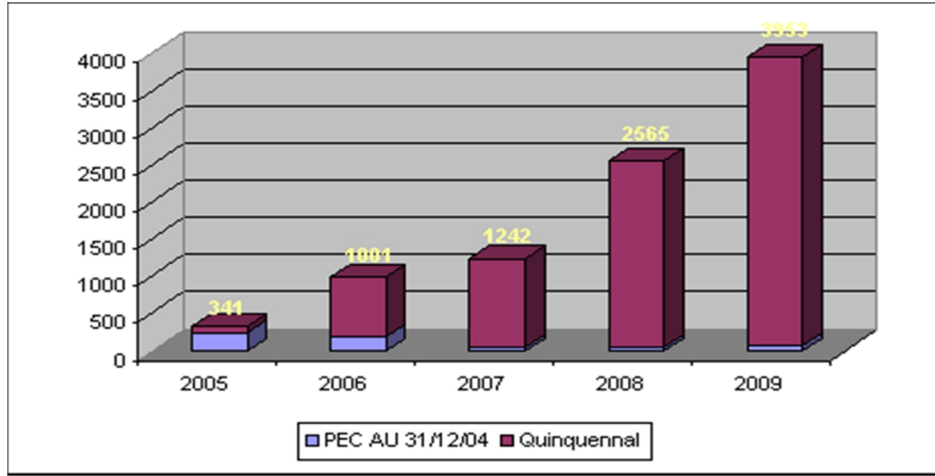


المصدر: الديوان الوطني للإحصاء.

من خلال البيان الممثل في أعمدة بيانية لوحظ أن تنفيذ البرنامج الموضوع في 2004/12/31 قد عرف ارتفاع طفيف في سنة 2005 - 2006 حيث قدرت عدد الوحدات السكنية 911 و 920 علي التوالي وينخفض بعدها في سنة 2007 إلى 453 وحدة سكنية يعود بعدها بوتيرة متسارعة في سنتي 2008-2009 حيث قدرت عدد الوحدات السكنية ب 1006 و 3472 وحدة سكنية على التوالي ،حيث أن المخطط الخماسي كان من المفروض أن ينطلق في سنة 2005 إلا أن إنطلقته كانت في سنة 2006 حيث حقق 160 وحدة سكنية ليعرف بعدها ارتفاع مستمر ليصل إلى 1816 وحدة سكنية في سنة 2009 .

✓ (Logement Social Participatif) : Logements à ferjioua مسكن اجتماعي تساهمي

الشكل رقم (13): تمثيل بياني ممثل بالأعمدة يبين مستوى تطور السكن الاجتماعي التساهمي



المصدر: الديوان الوطني للإحصاء

من خلال البيان الممثل أمامنا نلاحظ أن السكن الاجتماعي التساهمي كانت له حصة ضئيلة من البرنامج مستمرة 2004/12/31 حيث قدرت ب 602 وحدة سكنية فقط مقارنة بالمخطط الخماسي الذي أعطاه حصة معتبرة حيث قدرت ب 8500 وحدة سكنية.

المطلب الثاني : دراسة حالة لدي وكالة 268 حول منح قرض للشباب لشراء مسكن¹

تعتبر القروض الموجهة للشباب لشراء سكن جاهز ترقوي جماعي حسب صيغة البيع فوق التصاميم من أهم القروض التي يمنحها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و هذا للمساهمة في حل أزمة السكن وخاصة القروض الميسرة منها أي بنسبة فائدة مخفضة .

Accession d'un logement neuf aux prêt d'un promoteur

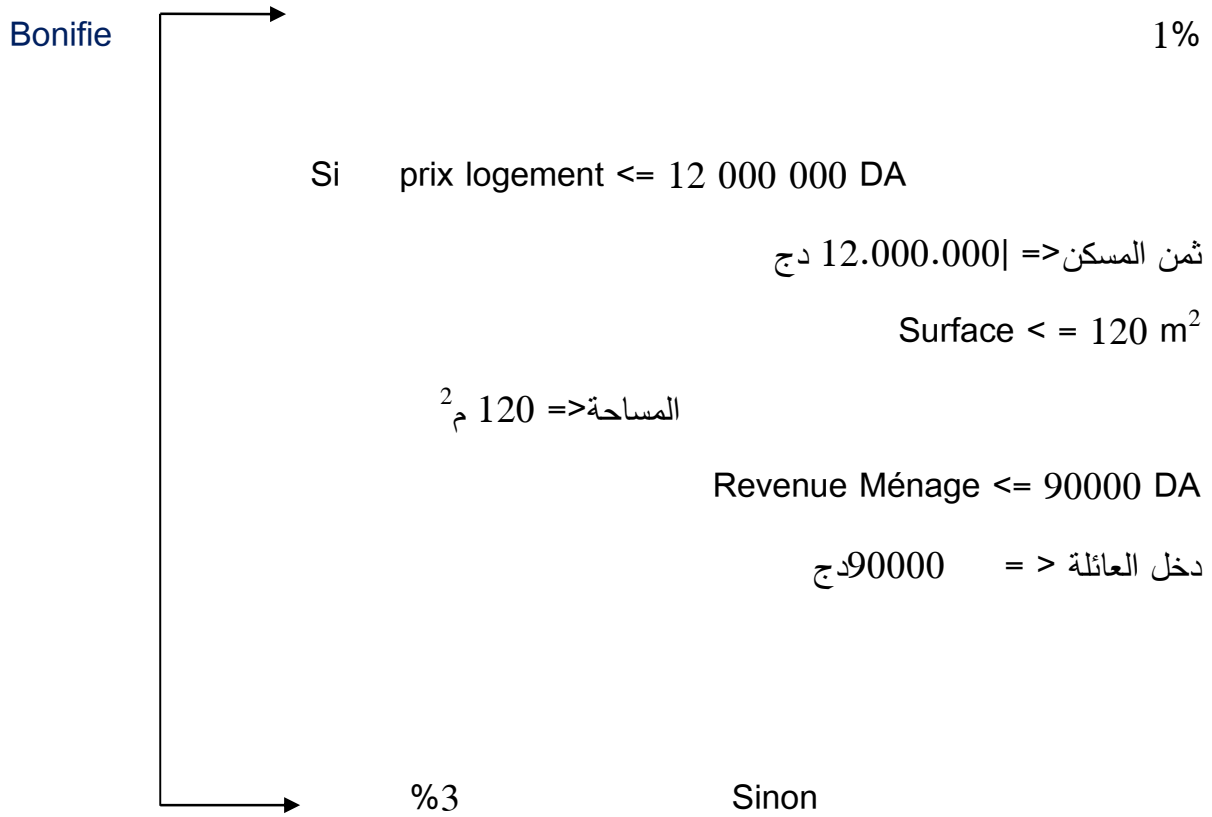
(LSP/ VSP) (BONIFIE) (Jeune)

Logement sociaux Participatif : LSP

Vente Sur Plan : VSP

❖ و بهذا في إطار التطورات الخاصة بالقروض السكنية (العقارية) يتم تطبيق نسبة الفائدة المخفضة 1% أو 3% وفقا للشروط التالية:

¹ دراسة حالة مقدمة من طرف الوكالة.



❖ أما في ما يخص المساعدة التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن CNL فتكون كما يلي:

1. دخل العائلة \leq 9.0000 دج.
 2. ثمن السكن \leq 2.500.000 دج.
 3. العائلة لا تملك بأي شكل من الأشكال لا عقار و لا قطعة أرض أي في حاجة فعلا للسكن.
- و بهذا أخذنا بالشروط المذكورة سنتناول دراسة حالة تتعلق بمنح قرض لشراء مسكن و فق هذه الصيغة:

تقدم شخص X أستاذة ، غير متزوجة ، تبلغ من العمر 26 سنة ، دخلها 15000 دج . لطلب قرض لشراء مسكن ترقوي جماعي حسب صيغة البيع على التصاميم لدى مقاول عقاري. و المتكون من F3 بمساحة 85.05 م² يبلغ ثمنها 2.500.000 دج .

وتبلغ مساهمته الشخصية 1.100.000 دج ك مبلغ ناتج عن توفيرها الخاص ، بالإضافة إلى الإعانة المالية المتحصل عليها من طرف الصندوق الوطني للسكن CNL و المقدرة مؤخرًا ب 700 000 دج .

و بالتالي فان مساهمته الشخصية الإجمالية تقدر ب :

$$1.100.000 + 700.000 = 1.800.000 \text{ دج}$$

لذلك فمبلغ القرض المطلوب هو الفرق بين ثمن الشقة و المساهمة الشخصية الإجمالية و الذي يقدر ب:

$$2.500.000 - 1.800.000 = 700.000 \text{ دج}$$

ويسدد القرض على 480 دفعة شهرية (أي على مدة 40 سنة) ثابتة تقدر ب 2299.73 دج

و هي متمثلة في :

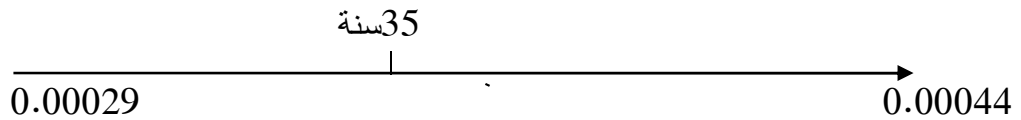
* القسط الشهري للتأمين " Assurance " : 413 دج

و حسبت هذه القيمة بضرب قيمة القرض في القيمة : 0.00059 و هي قيمة تطبق لما يكون المقترض وحده و ليس له شريك / ضامن .

قيمة القرض: 700.000 دج

$$\text{و منه: } 700.000 * 0.00059 = 413 \text{ دج}$$

**أما في حالة و جود شريك أو ضامن فالقيمة تختلف حسب السن:



*الاستحقاق " Echéance " : 1886.73 دج

و عليه : القسط الشهري = الاستحقاق + التأمين

$$\text{Mensualité} = \text{Echéance} + \text{Assurance}$$

$$\text{القسط الشهري} = 413 + 1886.73$$

$$\text{القسط الشهري} = 2299.73 \text{ دج}$$

و تتم هذه العمليات أليا من خلال برنامج الكتروني لدى بنك CNEP.

- القدرة على التسديد تقيم النسبة حسب : الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون SNMG

مستوى الدخل حسب الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون SNMG	نسبة القدرة على التسديد Capacité de Remboursement
1 5000 DA (SNMG) → 4 x SNMG	30%
4 x SNMG + 1 DA → < 6 x SNMG	40%
6 x SNMG + 1 DA → SUP ∞	50%

- عمر المقترض :

Age Maximal	70ans	→	30ans de Crédit
Jeune	-35 ans	→	40 ans de Crédit

حيث أن الحد الأعلى لسن المقترض هو 70 سنة .

و بهذا في ما يخص الشباب الأقل من 35 سنة تصل فترة التسديد حتى إلى 40 سنة.

مصاريف الدراسة (TTC) Frais d'Agence :

Si le Montant	→	<= 500 000 DA	→	F.A = 8190 DA de Crédit
	→	<= 1 000 000 DA	→	F.A = 11700 DA
	→	<= 3 000 000 DA	→	F.A = 14040 DA
	→	>3 000 000 DA	→	F.A=23400 DA

- في حالة كون القرض عادي أي غير ميسر و بالتالي عدم تطبيق نسبة الفائدة المخفضة 1% أو 3% ، يتم تطبيق معدل الفائدة كالتالي:

→	Taux d'intérêt	7%	Non épargnant
→			
→			

6.5% Livret d'Epargne Populaire(LEP)

5.75% Livret d'Epargne Logement (LEL)

بعد تقدم المقترضة لمصلحة القرض لدى الوكالة تلقت الشروحات اللازمة لعملية منح القرض بدءا بتكوين ملف طلب القرض

إلى غاية منحه و كيفية سداه . و تمر هذه العملية بعدة مراحل :

1-مرحلة تكوين الملف:

من أجل تكوين ملف طلب القرض، يجب على المقترض تقديم الوثائق التالية: (الملحق رقم 4)

أ- طلب قرض عقاري (ملحق رقم 5) : و هو عبارة عن وثيقة يحصل عليها طالب القرض من الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و يقوم بملأ الفراغات دون شطب أو تزوير المعلومات المطلوبة ، يشترط أن يكون مصادقا عليه و ممضيا من طرف طالب القرض و الهدف منه هو الحصول على كل المعلومات اللازمة حول طالب القرض.

ب- شهادة ميلاد أصلية (2 نسخ).

ج- نسخة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة مصادق عليها (2 نسخ).

د- شهادة الحالة المدنية (عائلية أو شخصية).

هـ- شهادة إقامة (2 نسخ)

و- وصل (إيصال) سونلغاز.

ز- وثيقة لرقم الضمان الاجتماعي.

ح- شيك مشطوب.

ط- كشف الراتب ل 3 أشهر الأخيرة بالنسبة للأجراء مع شهادة عمل تحمل صفة " دائم " .

- نسخة مصادق عليها لوثيقة من الصندوق الوطني للتقاعد تخص المعاشات بالنسبة للمتقاعدين.

- التصريح الجبائي للسنة المنصرمة بالنسبة للتجار + نسخة من السجل التجاري.

ي- كشف فوائد.

ك- ترخيص للاقتطاع من حساب CCP/ CNEP Banque. (ملحق رقم 6).

ل- نسخة من عقد الملكية .

م- شهادة سلبية الرهن.

2 - مرحلة دراسة الملف :

بعد إيداع الملف لدى مصلحة القرض تتم عملية الدراسة و وفقا لخطوات العمل الآتية :

1.2- الدراسة على مستوى الوكالة : و تتم وفقا للخطوات التالية:

1- دراسة القرض الذي سيتم من طرف من المكلف بالقرض le chargé d'étude في مدة تقدر ب 4 أيام مفتوحة (أي لا تؤخذ بعين الاعتبار العطل الرسمية و نهاية الأسبوع) و هذا بمراقبة المعلومات و الوثائق من أجل التأكد من استيفاء الملف لجميع الوثائق المطلوبة و توفر جميع الشروط المتعلقة بالمقترض من حيث السن، الأهلية ، الدخل،..... و بالتأكد من عدم إبرام طالب القرض لاتفاقية قرض عقاري مع جهة أخرى.

- في اليوم الرابع تستأنف المتابعة على مستوى CCA أي " Comité de Crédit Agence" علما أن:

الدراسة تتم على مستوى:	إذا كانت قيمة القرض:
CCA Comité de Crédit Agence	$C \leq 2.000.000 \text{ DA}$
CCR Comité de Crédit Régional	$C \leq 5.000.000 \text{ DA}$
CCC Comité de Crédit Central	$C \text{ Plus de } 5.000.000 \text{ DA}$

و يلخص مستوى الدراسة في محضر للجلسة في اجتماع لجنة القرض (PV de réunion).

2- اتخاذ القرار سواء ب : القبول بمنح القرض أو رفض منحه.

- Décision d'octroi * 0 (القبول)

- Décision de rejet (الرفض)

3- الاتصال بصاحب القرض و تحرير عقد منح القرض بين المستفيد و الوكالة في حالة منح القرض و تحدد فيه كل الشروط:

- قيمة القرض.
- مدة القرض.
- معدل الفائدة.
- الأقساط الشهرية.

أما في حالة صدور قرار عدم منح القرض العقاري لطالبيه، تقوم الوكالة بإبلاغ قرار الرفض أي عدم منح القرض العقاري لصاحب طلب القرض.

4- تسجيل العقد المحرر (المذكور في النقطة 3).

5- تنفيذ القرض:

- ✓ قيام الوكالة بفتح حساب بنكي خاص لصالح المستفيد من القرض العقاري.
- ✓ قيام المستفيد من القرض بدفع مبلغ المساهمة الذاتية للوكالة ، أو تسليمه للوكالة تبرير دفعها للمقاول كتابيا بحضور موثق معتمد عن طريق وصل الدفع.
- ✓ تقوم الوكالة بالتأمين على الوفاة على مستوى " CARDIFF EL DJAZAIR " و هذا في إحدى الصيغتين ل " I A D " "décès , Invalidité , Absolue et Définitive" (الملحق رقم 7).

الصيغة 1: حالة الوفاة، الإعاقة التامة، و عدم القدرة على ممارسة أي نشاط. (مع مضاعفة رأس المال)

الصيغة 2: حالة عمل حادث.

**5- تعبئة القرض :

- ✓ يتم كتابة قيمة القرض العقاري الممنوح في اتفاقية القرض و قيام المستفيد من القرض بالإمضاء عليه بعد مصادقته على ما جاء فيه.

✓ تعبئة قيمة القرض المكتوبة في اتفاقية القرض في حساب المستفيد المفتوح سلفا أو إصدار شيك بنكي تحت مسؤولية الموثق ، و طلب وضع لائحة تسجيل بامتياز لصالح الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط يتضمن من خلالها الموثق إشرافه على عقد الصفقة العقارية بين المستفيد من القرض (المشتري) و المقاول (البائع). (الملحق رقم 8)

✓ يقوم الموثق بإعداد عقد الرهن ، عند بداية استعمال المستفيد العقاري للقرض العقاري حيث يقوم برهن العقار موضوع الرهن أو أي مسكن آخر موضوع الرهن (رهن من الدرجة الأولى) لصالح البنك.

✓ تقوم الوكالة بإعداد جدول استهلاك القرض Tableau d'Amortissement .

تتم متابعة القرض العقاري من خلال متابعة التسديدات الشهرية للمقترض إلى غاية التسديد النهائي للقرض ، حيث يتم تسديد القرض شهريا بقسط ثابت يقدر ب 2299.73 دج و ذلك بعد انقضاء فترة تأجيل السداد (période de différé) ، حيث يتم التسديد لدى الوكالة أو أي وكالة تابعة للبنك علي مستوي التراب الوطني.

خاتمة الفصل:

نستخلص مما سبق أن عملية منح القروض تمر بمراحل عدة تبدأ من تقديم العميل طلب القرض حيث يقوم المكلف بالاستقبال بشرح جميع الخطوات و الإجراءات اللازمة للعميل وتوجيهه للمصالح التي تلي هذه العملية، وبعد استكمال الملف القانوني، الملف المالي والملف التقني يتم عرضه على أعضاء لجنة القرض التي تصدر قرار قبول أو رفض طلب التمويل، و في حالة ما طرح الملف على مستوى الوكالة ترسل الدراسة إلى مديرية تمويل الترقية العقارية حيث يجتمع المدير و أعضاء المديرية الجهوية لإعادة النظر في الدراسة و في الغالب تأخذ مديرية تمويل الترقية العقارية الدراسة التي قامت بها الوكالة بعين الاعتبار و بعد الموافقة ترسل وثيقة تسريح القرض كما ذكرنا سابقا.

ثم يتم فتح حساب و ذلك ضروري من أجل متابعة منح وتحصيل القرض، و تتم عملية تحديد سعر الفائدة المطبق على القرض و طريقة تسديده و كذلك يتم إنشاء جدول اهتلاك القرض من خلال الدراسة التي يعدها مكتب دراسات معتمد من طرف البنك أو مصالح البنك المختصة في ذلك و يتم كذلك إنشاء الضمانات الضرورية لسداد القرض حيث يعتبر المشروع الممول هو الضمان الأول باعتباره مرهون لصالح البنك كما يقوم بدفع كافة التأمينات اللازمة قبل تقديم القرض.

من خلال نشاطه في منح القروض العقارية CNEP-BANQUE يسمح لعدد كبير من زبائنه بالحصول على التمويل اللازم للإنجاز المشاريع العقارية والسكنية منها خاصة وبالتالي التقليل من أزمة السكن، و نجاح أي نشاط لا يمكن أن يتم إلا بتوفر عامل الثقة بين البنك و زبائنه.

و في الأخير يمكن القول أن الدراسة التطبيقية هي من أهم خطوات البحث لأنه من خلالها يتم تحليل الظواهر و تقريب المفاهيم و اكتشاف النقائص و من تم إيجاد الحلول.



الخاتمة العامة

خاتمة عامة:

لقد أدى العجز المسجل في العرض السكني من سنة لأخرى إلى تفاقم أزمة السكن، و الفشل في توفير السكن اللائق للمواطنين، حيث أصبح من الصعب مسايرة حجم الطلب على السكن المتزايد، وذلك لندرة المساكن الجاهزة بأسعار معقولة تتماشى مع القدرة الشرائية للمواطن و انعدام وسائل دعمه في اقتناء السكن إلى تزايد حدة الطلب في مقابل ضعف العرض مما شكل أزمة خانقة في مجال السياسة للإسكان في الجزائر .

وتعتبر سياسة السكن المتبعة في الجزائر منذ الاستقلال و إلى غاية التسعينيات والتي كانت تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة في الانجاز و التسيير والتمويل، السبب الرئيسي لتفاقم أزمة السكن التي ازدادت تعقيدا، نتيجة لارتفاع معدلات نمو السكان و النزوح الريفي و سوء تسيير وتوزيع المساكن الاجتماعية أضف إلى ذلك نقص الموارد والإمكانيات المالية، علما بأن الاستثمار في ميدان السكن يحتاج إلى موارد قصيرة و متوسطة و طويلة الأجل لا يمكن الحصول عليها إلا في إطار نظام مالي متطور، يعتمد على مساهمة فعالة لمجموع البنوك التجارية العمومية والخاصة في هذا المجال، وذلك بغرض تمويل المتعهدين العقاريين لإنجاز الأعداد الكافية من المساكن، وكذلك تمكين العائلات و الأفراد من الحصول على مساكن لائقة، وهو بالفعل ما حاولت الجزائر تطبيقه من خلال إعادة هيكلة نظام تمويل السكن سنة 1997.

ولهذا ركزنا جهودنا على الطرق الحديثة في التمويل ، وللمستجدات التي تطرأ على هذا القطاع لإنشاء مؤسسات مالية ، والتحول إلى السوق المالي ، والسماح للبنوك التجارية بالتدخل في عملية السكن، والتي تعد بمثابة حلول جديدة للحد من أزمة السكن ، وهي حلول حديثة النشأة ومعظمها موروثه من التجارب الأجنبية في هذا الميدان ، فمن خلال دراسة أبرزت الأهمية البالغة للسكن باعتباره عامل هام في النمو الاقتصادي والرفاهية الاجتماعية ، ولهذا ركزت الدولة في حل هذه الأزمة على فتح ميدان جديد في تمويل السكنات عن طريق القروض العقارية ، وذلك بمنح البنوك التجارية الحرية في تسيير هذه القروض.

وبما أن لهذا القطاع أثرا بالغا على الاقتصاد الوطني ، فإن الدولة قد قامت بمجهودات جبارة لترقية أكثر كتهيئة الظروف المناسبة للسير الحسن لعملية التمويل وإعادة التمويل ، والعمل على دمج هذه

المؤسسات المالية ضمن السوق المالي عن طريق تطوير سوق الرهن العقاري والربط بين السوقين العقاريين الابتدائي والثانوي .

➤ اختبار صحة الفرضيات:

في الأخير وبعد دراسة موضع البحث، يتسنى لنا اختبار صحة الفرضيات التي تم طرحها في بداية الدراسة وذلك كما يلي:

1- حقيقة يعد العجز الحاصل في العرض السكني الذي يتغير بمعدلات ثابتة مقارنة بالطلب الذي يتزايد بمعدلات متغيرة نظرا للنمو السكاني الكبير من أهم الدلالات على وجود أزمة سكنية في الجزائر، هذا وقد اتبعت الدولة سياسات متنوعة للحد من الأزمة، ويتبين ذلك من خلال تنوعها للأنماط السكنية وفتح المبادرة أمام الخواص.

2- لقد قامت الدولة بإصلاح منظومة التمويل وذلك بالسماح للبنوك العمومية و الخاصة بتقديم القروض العقارية للخواص، ولتشجيعها على التوسع في ذلك قامت بخلق سوق ثانوي للرهن العقاري، لتمكين البنوك من استرجاع سيولتها المجمدة نظرا لطول مدة القرض العقارية، وقد خلقت مجموعة من القروض العقارية تختلف باختلاف الأنماط السكنية، وذلك بهدف تسهيل قدرة المواطنين على الحصول على الملكية السكنية، وكذلك لتشجيع المقاولين على الاستثمار في المجال وبالتالي زيادة العرض السكني و الحد من الأزمة.

3- بالرغم من نزع الدولة لاحتكار CNEP-Banque للتمويل العقاري من خلال السماح لباقي البنوك التجارية بتقديم القروض العقارية، وبالرغم من توحيد شروط منح القروض من معدلات الفائدة و تواريخ الاستحقاق وغيرها، غير أن CNEP-Banque يبقى المسيطر على التمويل العقاري وذلك يرجع لخبرته الطويلة في الميدان، ولكونه معروفا بينك العقار، وكذلك لموارده الكبيرة المتأتية من جمع ادخار العائلات المرتبط أيضا بالسكن، فهو يعتبر البنك العقاري الأول في البلد.

➤ نتائج البحث:

• على الرغم من التماس الجانب الايجابي للسياسة السكنية الجزائرية و المتمثل في عزمها على توفير سكن ملائم لكل مواطن جزائري، غير أن الوضعية السكنية الحالية تدل على الفشل للسلطات الجزائرية في تحقيق هذا الهدف.

• أما فيما يتعلق بتدخل الدولة في سوق السكن، يمكن القول أنه لا يمكن الاستغناء عنه مهم

خاتمة عامة.

كانت طبيعة وحركية هذا السوق، لما له من تأثير على تفعيل مساهمة البنوك التجارية في مجال التمويل السكني، هذه العملية التي تقترن بمجموعة من الأخطار الائتمانية، تحاول البنوك التجارية السيطرة عليها من خلال مجموعة من وسائل التسيير القبلية و البعدية ذات البعدين الموضوعي والعملي في اتخاذ القرار ومتابعة العملية الائتمانية إلا أن البنوك التجارية الجزائرية لا تزال تفتقر إليها نتيجة لنقص الإمكانيات والكفاءات التي تتطلبها إدارة هذه الوسائل، وهي بذلك تكتفي بطلب الضمانات والتأمينات بالإضافة إلى إعداد المخصصات والمؤنات، مما يؤثر سلبا على قراراتها الائتمانية.

• وفيما يتعلق بتدخل CNEP-Banque في مجال تمويل السكن، استخلصنا من خلالها أنه يقوم بتجميع موارد ذات طابع ادخاري مرتبط بالسكن لتستخدم بشكل أساسي في تمويل المقاولين العقاريين و العائلات والأفراد، بعرض تشكيلة متنوعة من القروض السكنية وفق شروط معينة تتماشى وتحقيق مبادئ النشاط البنكي ، المتمثلة في الربحية التي تظهر في الفائدة التي يتحصل عليها والأمان من خلال الضمانات التي يفرضها على العملاء، و مبدأ السيولة بالسماح للعملاء بالتسديد المسبق للدفعات أو القرض بأكمله و محاولة المساهمة في السوق الثانوي. هذا وتبقى مشاركته إضافة لباقي البنوك التجارية في تمويل السكن ضعيفة إذا ما قارناها بما أنفقتة الدولة على هذا السوق في السنوات الأخيرة بما يعادل 2000 مليار دج مما يؤكد سيطرة هذه الأخيرة على تمويل وتسيير سوق السكن.

- نقص خبرة وكفاءة المرقين العقاريين، والتي تؤدي إلى تمديد فترات الإنجاز وزيادة التكاليف.
- الاعتماد على موارد الدولة مع المشاركة الضئيلة للقطاع الخاص فيما يتعلق بإنجاز المساكن.
- ارتفاع أسعار المساكن المعروضة وعدم تلاؤمها مع القدرة الشرائية للمواطن الجزائري.
- عدم توفر المعلومات الخاصة بحجم المعاملات والمبادلات على مستوى السوق العقاري السكني.
- بالإضافة إلى أهم عامل وهو الافتقار إلى الموارد المستقرة الخاصة بتمويل السكن.

➤ التوصيات:

- لا بد من وضع سياسة وطنية شاملة واضحة المعالم، إذ لا بد من تحديد الأهداف و توفير كافة العوامل المادية و البشرية لتحقيقها، ولا بد أن تكون هذه السياسة مبنية على التحليل العلمي الدقيق ناهيك عن التخطيط المتوسط وطويل الأجل.
- للتقليل من ظاهرة النزوح الريفي و التركيز السكني في الشمال، فلا بد من تطوير وتنمية الأوساط الريفية و توفير كافة المرافق الضرورية للعيش الكريم للمواطن، وذلك بتوفير مناصب الشغل في تلك

خاتمة عامة

المناطق و التي تعد السبب الرئيسي للهجرة الريفية، وتطوير النشاطات الفلاحية و الصناعات الغذائية التي تتماشى مع طابع المناطق الريفية.

• دعم شركات المقاولات العامة ورفع كفاءتها الإنتاجية، والعمل على تطوير ورفع مساهمة القطاع الخاص ممثلا في الترقية العقارية في الانجاز السكني، وذلك بتوفير التسهيلات اللازمة للعمليات الاستثمارية ممثلة في طرق وسياسات ووسائل التمويل المختلفة، التي من شأنها أن توفر جزء كبير من الاحتياجات السكنية.

• لا بد من فتح المجال و تسهيله أمام الباحثين لدراسة وإيجاد الخلل في السياسة السكنية وتحديد نقاط الضعف و القوة فيها من أجل النهوض بالقطاع وإيجاد الحلول لأزمة السكن التي يتخبط فيها البلد منذ الاستقلال، وذلك بتوفير الإحصائيات الدقيقة حول المشاريع السكنية المنجزة وعن نسب الانجاز و نسب التأخر في تسليم المشاريع، إضافة إلى توفير الأرقام الدقيقة حول الحظيرة السكنية من حيث النوع الكم و القدم، ناهيك عن عدم التلاعب بالأرقام.

• إتباع استراتيجيه محكمة في منح القروض العقارية من دراسة دقيقة لملفات طلب القروض خاصة فيما يتعلق بمراعاة مدة معالجة هذه الملفات.

➤ آفاق البحث:

إن دراستنا لموضوع " دور القرض العقاري في تحجيم أزمة السكن " لا تعدو في الحقيقة أن تكون محاولة متواضعة منا لمعرفة واقع قطاع السكن ومختلف السياسات المتبعة لتسييره، و أسباب فشل هذه السياسات، وكذلك محاولة معرفة علاقة التمويل العقاري مع هذه الأزمة الذي يمكن أن يكون حلا لها، ويبقى المجال مفتوحا للبحث في هذا الموضوع لكونه من أكثر المجالات تعقيدا و تشابكا، وكذلك في ظل استمرار أزمة السكن في الجزائر واستمرار إصلاحات وسياسات الدولة المتعلقة به.

قائمة الملاحق

قائمة الملاحق

قائمة الملاحق:

الملاحق
الملحق رقم (01): DECISION D'OCTROI DE CREDIT
الملحق رقم (02): وثيقة إنشاء حساب لدى CNEP
الملحق رقم (03): بنك العقار
الملحق رقم (04): تعهد لإيجار سكن
الملحق رقم (05): إعدار بنكي
الملحق رقم (06): إتفاقية قرض إيجار سكني

AGENCE DE FERDJIOUA
CODE / 268

FERDJIOUA LE : 24/06/2014

REF :/SC/TS/GM/268/2014

الطلب رقم 01

DECISION D'OCTROI DE CREDIT

- VU LES STATUTS DE LA CNEP/Banque DU 27 JUILLET 1997 .
 - VU LA DECISION REGLEMENTAIRE N° :227 DU : 15 MARS 2000 REGISSANT L'ACTIVITE CREDIT HYPOTHECAIRE AUX PARTICULIERS.
 - VU LA DECISION N° :158/DG/01 DU :25 JUIN 2013 PORTANT NOMINATION DE MONSIEUR :GUERNANE MOHAMED EN QUALITE DE DIRECTEUR DE L'AGENCE CNEP/Banque DE FERDJIOUA 268.
- VU LA DEMANDE DE CREDIT FORMULEE PAR Mr : VU LE PROCE VERBAL DU COMITE DE CREDIT AGENCE (CCA) N° .../2014
DU :

DECIDE

ARTICLE 01 :

IL EST CONSENTI A Mr :

NE (E) LE
UN PRET : **LOCATION D'UNE HABITATION.**
D'UN MONTANT DE : **336000.00** DA
SOIT : **TROIS CENT TRENTE SIX MILLE DA**
POUR UNE DUREE DE : **02**ANS.
LE TAUX D'INTERET APPLIQUE AU PRESENT PRET EST DE : **0700** % L'AN

ARTICLE 02 :

-
- LE PRESENT PRET NE POURRA ETRE MOBILISE QU'APRES ACCOMPLISSEMENT DES FORMALITES CONTRACTUELLES ET LE RECUEIL DE LA GARANTIE D'HYPOTHEQUE

LE CHARGE DU CREDIT

LE DIRECTEUR D'AGENCE



الملحق رقم 03
بنك العقار
La Banque de Financier

Caisse National d'Epargne et de Prévoyance Banque

CONSTITUTION DU DOSSIER DE CREDIT

Dossier commun :

- 1_ Une demande de crédit établi sur formulaire CNEP BANQUE
- 2_ Un acte de naissance N°12
- 3_ Copie légalisée d'une pièce d'identité
- 4_ Une fiche Individuelle ou familiale pour les postulants mariés
- 5_ Certificat de résidence
- 6_ Quitance SONEGAZ
- 7_ Copie du numéro de sécurité social
- 8_ Chèque barré
- 9_ Relevé des émoluments récent moins de trois mois pour les salariées & une attestation de travail portant la mention « Permanent »
 - 9/1_ Copie légalisé « Titre de Pension CNR » pour les retraitées
 - 9/2_ Avertissement fiscal des trois (03) derniers années ou « C20 » des exercices écoulé pour les commerçants, une copie du registre de commerce et en outre les mises à jour (CNAS, CASNOS)
- 10_ Un relevé des intérêts.
- 11_ Une autorisation de prélèvement d'office sur compte CCP/CNEP Banque
- 12_ Copie légaliser de l'acte de propriété.
- 13_ Certificat négative d'hypothèque.

Construction / Extension / Surélévation

- 1_ Permis de construire en cour de validité.
- 2_ Un rapport d'expert agréé (devis estimatif).

Aménagement

- 1_ Un rapport d'expert agréé (devis estimatif avec photos)
- 2_ Certificat de conformité pour les habitations individuel

Cession de bien entre particulier

- 1_ Un rapport d'expert agréé (devis estimatif avec photos)
- 2_ Fiche de renseignement sur une transaction immobilière sur formulaire CNEP BANQUE
- 3_ Promesse de vente sur formulaire CNEP BANQUE

الملاحق رقم 04

تعهد لإيجار سكن

ENGAGEMENT DE LOCATION D'UNE HABITATION

Je soussigné M. Mme. Melle: نا الممضى اسفله السيد. السيدة. الأنسة:
 Né (e) le : à : ب المولود(ة) بتاريخ:
 Fils (le) de : et de والسيدة: ابن(ة) السيد:
 Demeurant: الساكن(ة) ب:
 Propriétaire du logement de type : , sis à: الكائن ب: المالك(ة) سكن من نوع:

M'engage à louer à M. Mme. Melle: اتعهد ببراء امسكن الى السيد. السيدة. الأنسة:
 Né (e) le : à : ب المولود(ة) بتاريخ:
 Fils (le) de : et de : والسيدة: ابن(ة) السيد:

شهر والارقام: السكن المذكور اعلاه لمدة: بالحروف
 تدخل حيز التنفيذ ابتداء من نكراء شهري بالحروف
 بدفع مسبق يغطي مدة شهر
 تسوية هذه الدفعة المسبقة تتم خلال امضاء عقد الكراء لدى الموثق

Le logement sus indiqué, pour une période de : en lettres
 et en chiffres mois, prendra effet à compter du : pour un loyer mensuel de:
 en lettres et en chiffres mois (DA), payable d'avance
 et couvrant une période de : mois.
 le paiement de cette avance interviendra à la signature du contrat de location par devant notaire.

Fait à le تاريخ نم ب

امضاء مصدق المؤجر
 Signature légalisée du bailleur

05 ملحق رقم

DIRECTION DU RESEAU DE CONSTANTINE 250
AGENCE FEREDJIOUA 268
REF /FERDJIOUA 268/2014

FERDJIOUA le 29/06/2014

A
MAITRE ;

Objet : Remise De Cheque Banque

MAITRE,

Nous vous remettons ci-joint un chèque de Banque
D'un montant de DA soit en lettre un dinars Représentant le crédit accordé à
Pour LOCATION D'UNE HABITATION.

Aussi, nous vous rappelons que la libération des fonds, devra s'effectuer
simultanément au transaction de location .Il demeure entendu que tous les
frais et taxes se rapportant à l'inscription seront à la charge exclusive de
l'acquéreur

Veillez agréer cher maître, notre salutation distinguée

LE DIRECTEUR D'AGENCE

الملحق رقم 06

اتفاقية قرض ايجار سكني

- الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك، مختصر "CNEP-Banque"، مؤسسة ذات أسهم برأسمال اجتماعي قدره 14.000 000 000 دج، الكائن مقره بـ : 42 شارع خليفة بوخالفة، الجزائر، بصفته مدير وكالة، الكائنة بـ حي 556 مسكن فرجيوة ولاية ميلة، لديه كامل السلطة بهذا الصدد،

المسمى أسفله "المقرض" أو "الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك"

من جهة ،

و:

- السيد (ة) المولود (ة) في : فرجيوة

السكان بـ :

الحائز (ة) على بطاقة الشخصية (ب.ت.و) أو (ب.ت.و.ب)

الصادرة بتاريخ : دائرة.

الوظيفة :

الهيئة المستخدمة : وزارة الدفاع الوطني.

المسمى "المقرض"

من جهة أخرى،

جرى الاتفاق و تقرر مايلي :

المادة الاولى: الموضوع

يمنح الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط /بنك للسيد خالد عمار بن حمو القابل بذلك ملتزما بتنفيذ كافة البنود و الشروط الواردة في هذه الاتفاقية، قرضا للايجار السكني .

المادة الثانية: تخصيص القرض

يخصص هذا القرض بصفة استثنائية لتسديد الايجار مسبقا في اطار عقد ايجار سكني. يحتفظ المقرض بحقه في مراقبة التخصيص الفعلي لهذا القرض متى شاء وبكافة الوسائل التي يراها مناسبة. كما ان المقرض لا يمكنه ان يمنع المقرض من ممارسة حقه في المراقبة باي حال من الاحوال وتحت اي ذريعة كانت. ودون الاخلال بالمتابعات القانونية، كل تحويل سواء كان جزئيا او كليا لهذا القرض من جانب المقرض يترتب عنه فسخ هذه الاتفاقية بقوة القانون اضافة الى التعوض الفوري و التام لمبلغ القرض و توابعه الاخرى المستحقة.

المادة الثالثة: مبلغ القرض

تحدد قيمة القرض موضوع هذه الاتفاقية بمبلغ 336000.00 دج (ثلاثمائة وستة وثلاثون ألف دج)

المادة الرابعة : نسبة الفائدة

ينتج هذا القرض فوائد تعود الى المقرض تحسب بمعدل 7.00 % وتبقى هذه النسبة ثابتة طيلة المدة المحددة لتسديد القرض.

المادة الخامسة : مدة القرض

يمنح القرض موضوع هذه الاتفاقية لمدة قصوى تقدر ب 24 شهرا.

المادة السادسة : مدة تأجيل الاسترداد

يحصل المقرض الذي له صفة المدخر على مدة لتأجيل القرض بثلاثة أشهر وتمنح هذه الخاصية بموجب الحساب رقم لدى وكالة.....

المادة السابعة : مصاريف تكوين الملف

يسدد المقرض على سبيل مصاريف الملف لفائدة المقرض عمولة جزافية تقدر بمبلغ خمسة عشرة الف دج (15000.00) دج.

المادة الثامنة : تأمينات

يصرح المستدين و الشريك بالدين (أو الكفيل) كل على حدى بخصوص القرض الانخراط في العقد الجماعي للتأمين ضد أخطار الوفاة او العجز التام و النهائي المسجل لدى كارديف الجزائر (CARDIF EL DJAZAIR) لفائدة المقرض (الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك) و يلتزم (يلتزمون) بدفع مبلغ التأمين المحسوب حسب مبلغ القرض الممنوح بمجرد تعبئة القرض مع ضمان استمرار صلاحيته إلى غاية انقضاء الدين بالشروط التالية :

- تغطية الوفاة فقط : 100 % من باقي المبلغ المستحق السداد

- نسبة التأمين 100%.. مبلغ قسط التأمين الشهري 151.20 دج

- تغطية الوفاة + العجز التام و النهائي 100 % من باقي المبلغ المستحق السداد .

- نسبة التأمين% مبلغ قسط التأمين الشهري دج

يدخل التأمين حيز التنفيذ بمجرد تعبئة القرض بعد ان يدفع المستدين و الشريك بالدين (او الكفيل) اثني عشرة شهرا (12) قسط تأمين شهري التي تمثل مؤونة تسمح بتغطية تاخيرات احتمائية عند دفع اقساط القرض

في حالة وفاة او خسائر تدفع شركة التأمين تعويض يساوي يساوي المبلغ المؤمن يستعمل التعويض الذي يدفعه كارديف الجزائر (cardif eldjazair) لتسديد القرض المعبا وكل المصاريف المستحقة للبنك اما عن الفائض المحتمل فيدفع لورثة المؤمن

يتم حساب مبلغ التأمين على اساس المبلغ الكامل للقرض الممنوح

عدم تسديد بورصة التأمين من طرف الستدين يترتب عليه الحق في فسخ هذا العقد و التسديد الكلي و الفوري للقرض المستعمل مجمولا بالفوائد الناتجة و المصاريف الاخرى

يجب التصريح باي خسائر للمؤمن كتابيا وفقا للشروط المحددة في وثيقة الاعلام المتعلقة بالشروط العامة للعقد الجماعي الموقع من طرف (الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك) لدى كارديف الجزائر cardif eldjazair بعلم المستدين و الشريك بالدين (او الكفيل)

المادة التاسعة: الالتزام

يلتزم المقترض بان يسلم للمقرض خلال اجل اقصاه شهرا واحدا اعتبارا من تاريخ تسليم الصك للموثق عقد الايجار السكني التوثيقي موضوع هذه الاتفاقية .
و بعد تجاوز المهلة المحددة هعلاه يحتفظ المقرض بحقه في فسخ هذه الاتفاقية دون اي اشعار مسبق و في مطالبة المقترض باسترداد مبلغ الراسمال المستحق فورا علاوة على الفوائد و الرسوم و التكاليف التابعة له.

المادة العاشرة :تعبئة القرض

يرخص المقترض صراحة للمقرض بمحرر مكتوب و مصادق عليه من احدى السلطات المحلية بان يسلم المبلغ الممنوح له على سبيل الاقتراض بين يدي الموثق المكلف باعداد عقد الايجار السكني.

المادة الحادية عشرة:استرداد القرض

يلتزم المقترض بتعويض القرض موضوع هذه الاتفاقية اصلا و فوائدا بواسطة اقساط شهرية بمبلغ 15527.86 دج

وذلك في المواعيد المبينة في جدول الاستهلاك .تقتطع هذه الاقساط الشهرية المبينة في الفقرة المشار اليها أعلاه من الحساب الصك رقم :.....المفتوح باسم المقترض في اطار توطين الراتب لدى وكالة ص و ت /بنك.....

المادة الثانية عشرة : الاسترداد التام المسبق.

كل استرداد تام و مسبق يترتب عنه تقاضي المقترض لتعويض يحسب على أساس الفوائد التي لم يحل أجلها للثلاثة أشهر الموالية لتاريخ الاسترداد.

المادة الثالثة عشر : الترخيص بالافتتاح

يرخص المقترض للمقرض صراحة بواسطة اذن كتابي و مصادق عليه من سلطة محلية يخول له بموجب القيام باقتطاعات من حسابه للشيكات للمبالغ المستحقة على سبيل استرداد الاقساط الحال أجلها من رأس مال و فوائد و ملحقات و كذا كافة المبالغ التي أصبحت مستحقة بموجب القرض موضوع هذه الاتفاقية.

المادة الرابعة عشرة : عقوبات التأخير

في حالة عدم الوفاء باسترداد القرض طبقا لجدول الاستهلاك المقرر، تحسب على عاتق المقترض فوائد تأخير بنسبة اثنين بالمائة 2% علاوة على الفوائد المستحقة بموجب هذه الاتفاقية .
تطبق هذه العقوبة بقوة القانون من جانب المقرض دون أي اعداد مسبق و تحسم أول يوم موافق لاستحقاق القسط و الى غاية التسديد الفعلي لها.

المادة الخامسة عشرة: التعويض الخاص

إذا أصبح المقرض في وضع يضطره من أجل تحصيل دينه الى رفع دعوى أو مباشرة اي اجراء كان، يحق له بالتالي الاستفادة من تعويض يمثل 2% من الدين الواجب تحصيله دون الاخلال بالرسوم و الاتعاب و المصاريف المترتبة عن تلك المتابعات.

المادة السادسة عشرة : الفسخ

دون الاخلال بالمتابعات القضائية، يستطيع المقرض فسخ هذه الاتفاقية من جانب واحد بقوة القانون و دون أي اعداد و لا اللجوء الى العدالة، في حالة اخلال المقترض بصفة تامة أو جزئية لاحدى الالتزامات الواردة في هذه الاتفاقية.

تحدد قيمة القرض موضوع هذه الاتفاقية بمبلغ 336000.00 دج (ثلاثمائة وستة وثلاثون ألف دج)

المادة الرابعة : نسبة الفائدة

ينتج هذا القرض فوائد تعود الى المقرض تحسب بمعدل 7.00 % وتبقى هذه النسبة ثابتة طيلة المدة المحددة لتسديد القرض.

المادة الخامسة : مدة القرض

يمنح القرض موضوع هذه الاتفاقية لمدة قصوى تقدر ب 24 شهرا.

المادة السادسة : مدة تأجيل الاسترداد

يحصل المقرض الذي له صفة المدخر على مدة لتأجيل القرض بثلاثة أشهر وتمنح هذه الخاصية بموجب الحساب رقمالمفتوح لدى وكالة.....

المادة السابعة : مصاريف تكوين الملف

يسدد المقرض على سبيل مصاريف الملف لفائدة المقرض عمولة جزافية تقدر بمبلغ خمسة عشرة الف دج (15000.00) دج.

المادة الثامنة : تأمينات

يصرح المستدين و الشريك بالدين (أو الكفيل) كل على حدى بخصوص القرض الانخراط في العقد الجماعي للتأمين ضد أخطار الوفاة او العجز التام و النهائي المسجل لدى كارديف الجزائر (CARDIF EL DJAZAIR) لفائدة المقرض (الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك) و يلتزم (يلتزمون) بدفع مبلغ التأمين المحسوب حسب مبلغ القرض الممنوح بمجرد تعبئة القرض مع ضمان استمرار صلاحيته إلى غاية انقضاء الدين بالشروط التالية :

- تغطية الوفاة فقط : 100 % من باقي المبلغ المستحق السداد

- نسبة التأمين 100.00 % مبلغ قسط التأمين الشهري 151.20 دج

- تغطية الوفاة + العجز التام و النهائي 100 % من باقي المبلغ المستحق السداد .

- نسبة التأمين % مبلغ قسط التأمين الشهري دج

يدخل التأمين حيز التنفيذ بمجرد تعبئة القرض بعد ان يدفع المستدين و الشريك بالدين (او الكفيل) اثني عشرة شهرا (12) قسط تأمين شهري التي تمثل مؤونة تسمح بتغطية تاخيرات احتمائية عند دفع اقساط القرض

في حالة وفاة او خسائر تدفع شركة التأمين تعويض يساوي يساوي المبلغ المؤمن يستعمل التعويض الذي يدفعه كارديف الجزائر (cardif eldjazair) لتسديد القرض المعبا وكل المصاريف المستحقة للبنك اما عن الفائض المحتمل فيدفع لورثة المؤمن

يتم حساب مبلغ التأمين على اساس المبلغ الكامل للقرض الممنوح

عدم تسديد بورصة التأمين من طرف الستدين يترتب عليه الحق في فسخ هذا العقد و التسديد الكلي و الفوري للقرض المستعمل مجمولا بالفوائد الناتجة و المصاريف الاخرى

يجب التصريح باي خسائر للمؤمن كتابيا وفقا للشروط المحددة في وثيقة الاعلام المتعلقة بالشروط العامة للعقد الجماعي الموقع من طرف (الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك) لدى كارديف الجزائر cardif eldjazair بعلم المستدين و الشريك بالدين (او الكفيل)

و فضلا عن أسباب الفسخ المقررة في هذه الاتفاقية يحفظ المقترض بحقه في المطالبة باسترداد كافة المبالغ المستحقة له فورا حتى ولو كانت غير مستحقة في الحالات التالية:
1- اذا تبين أن المعلومات المقدمة من المقترض خاطئة.
2- في حالة انتهاء علاقة العمل لأي سبب من الأسباب.

المادة السابعة عشرة: التسجيل

تخضع هذه الاتفاقية لاجراءات التسجيل لدى مصلحة مفتشية الضرائب المختصة اقليميا . و يتحمل المقترض المصاريف المرتبطة بذلك.

المادة الثامنة عشرة: الحقوق و الرسوم

تلقى كافة الحقوق و الرسوم مهما كان نوعها و كذا المصاريف الخاصة بهذه الاتفاقية و التي تكون تابعة لها و منبثقة عنها على عاتق المقترض.

المادة التاسعة عشرة: التصريح

يصرح المقترض أنه أطلع بنفسه على شروط و كفاءات تنفيذ هذا القرض موضوع الاتفاقية.

المادة العشرون : تسوية النزاعات

كل النزاعات الناجمة عن تنفيذ و تفسير هذه الاتفاقية تسوى بطريقة ودية و ان تعذر ذلك يلزم الطرف الذي يرغب في ذلك برفع النزاع أمام الجهة القضائية المختصة .

المادة الواحدة و العشرون: اختيار الموطن

أنفق الطرفان على اختيار موطن لهما من أجل استلام البريد و التبليغات المختلفة و الاعذار بعنوانيهما المبينين أعلاه في التمديد.

المادة الثانية و العشرون: سرية المفعول

يسري مفعول هذه الاتفاقية المحررة في (.....03.....) نسخ اعتبارا من تاريخ توقيعها.

حرر في فرجيوه بتاريخ 25/06/2014.....

المقترض

المقرض

قائمة المراجع

أولاً- الكتب:

1- باللغة العربية:

1. أ- د محمد الفاتح الصريفي إدارة البنوك ، دار المناهج للنشر والتوزيع عمان الأردن الطبعة الأولى.
2. إبراهيم منير هندي ، إدارة البنوك التجارية مدخل إتخاذ القرارات المكتب العربي الحديث الطبعة الثالثة الإسكندرية مصر 1996 ص 214
3. د. خالد أمين عبد الله ، العمليات المصرفية ، دار وائل للطباعة والنشر عمان 1998.
4. رحيم حسين ، الإقتصاد المصرفي دار بهاء الدين للنشر والتوزيع قسنطينة 2008.
5. شاكور القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2006.
6. صلاح الدين حسن السيبي ، إدارة الأموال الخدمات المصارف لخدمة أهداف التنمية دار الوسام للطباعة النشر بيروت 1998.
7. عاطف جابر طه عبد الرحيم ،تنظيم و إدارة البنوك (منهج وصفي تحليلي).الدار الجامعية مصر 2008.
8. عبد القادر بلطاس،الاقتصاد المالي والمصرفي(السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن) ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
9. عقيل جاسم عبد الله النقود والبنوك ، دار الحامد للنشر (الطبقة الأولى) 1999 ص 276
10. منير ابراهيم هندي، إدارة البنوك التجارية، الطبعة 3، المكتب العربي الحديث، مصر، 2006.

الرسائل و الأطروحات الجامعية:

- 1- رشيد زوزو، الهجرة الريفية في ضل التحولات الاجتماعية الجديدة في الجزائر 1988-2008، أطروحة دكتوراه، جامعة منتوري- قسنطينة، 2008، ص ص، 223-225.
- 2- حاوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب و تونس، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 3، 2011-2012.
1. لعمودي محمد الطاهر، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر 1999-2009، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر 3، 2012.
2. سهام وناي، النمو السكني ومشكلة السكن و الإسكان دراسة ميدانية بمدينة كباتنة حتى 1020 مسكن، رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر -كباتنة-2008-2009.

3. عرار الياقوت، التمويل العقاري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2008-2009.
4. عمار بوطوكوك، دور التوريق في نشاط البنك حالة بنك التنمية المحلية، رسالة ماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، 2007-2008.
5. مسعي سمير، تسعير القروض المصرفية (دراسة حالة بنك الفلاحة والتنمية الريفية)، رسالة ماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، 2007.
6. خضران يحي وآخرون، دور القروض المصرفية في تحقيق الربحية للبنوك التجارية، مذكرة مكملة لنيل شهادة الليسانس، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012.
7. لعمودي محمد الطاهر، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر 1999-2009، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر 3، 2012.
8. شربوطي وفاء وآخرون، آليات تقديم القروض السكنية في البنوك التجارية مذكرة مكملة لنيل شهادة الليسانس، المركز الجامعي لميلة 2012.
9. بن شويرية زينب تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن بالجزائر مذكرة لنيل شهادة الماستر المركز الجامعي لميلة 2012 / 2013.
10. رقية بلقصور، أزمة السكن وعلاقتها بالتمويل العقاري دراسة حالة CNEP- Banque تمويل الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة الجزائر 3، 2013/2014.

ثالثا- التشريعات و القوانين:

1. الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة في 6 مارس 2011.
2. الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة في 12 مارس 2006.
3. الجريدة الرسمية، العدد 25، الصادرة في 29 أبريل 2001.
4. لجريدة الرسمية الجزائرية العدد 25، 15 سبتمبر 2000.
5. الجريدة الرسمية، العدد 66، 16 أكتوبر 1994.
6. الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة في 03 مارس 1993.
7. الجريدة الرسمية، العدد 13، الصادرة في 09 مارس 1994.
8. الجريدة الرسمية، العدد 25، الصادرة في 15/05/1991.
9. الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 25، 05 نوفمبر 1990.
10. قانون 86-12 الصادر في 19/08/86.
11. قانون 88-01 الصادر في 12/01/88.
12. قانون 90-10 المؤرخ في 14/04/1990 والمتعلق بقانون النقد والقروض.

رابعاً-الدوريات و المجالات:

1. ارتفاع كبير في واردات الجزائر الخاصة بمواد البناء في ظرف 09 أشهر (جمارك)، وكالة الأنباء الجزائرية 10 نوفمبر 2012.
2. الحق في السكن في الجزائر، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق، راكيل رولنك ، مجلس حقوق الإنسان، الدورة التاسعة عشر، الأمم المتحدة، 26 ديسمبر 2011.
3. المشاريع الكبرى في الجزائر قطاع السكن والعمران، إصدارات المركز الوطني لوثائق الصحافة والإعلام،الجزائر،2009.
4. بوحفص جلاب نغاعة، الابتكارات المالية و تفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة المفكر، العدد الخامس، جامعة محمد خيضر بسكرة، مارس 2009.
5. نور الدين موسى، مجلة السكن و العمران ،مجلة العلوم الاقتصادية قصر الأمم الجزائر العدد 7 جانفي 2014.
6. أ يحيوش حسين، المؤتمر العلمي الدولي السابع بجامعة الزيتونة ، إدارة المخاطر في ظل إقتصاد المعرفة عنوان المداخلة تسيير مخاطر القروض حالة القرض الشعبي الجزائري ، أيام 17 إلى 19 أبريل 2007.

خامساً- مواقع الانترنت:

1. <http://www.ons.dz>.
2. <http://www.cnl.gov.dz>.
3. <http://www.srh-dz.org>.
4. <http://www.mhuv.gov.dz>.

المراجع باللغة الفرنسية:

1. Abdelkadre Baltas, la titrisation, Ed Legends, algerie, 2007, P237
2. APC : Assemblées populaire communales.
3. Collection statistiques n° 142– Recensement général de la population et de l’habitat–2008–ONS
4. Demande de logements : définition et mesures statistique, Etude et document, Rapport final, Genève, Novembre 2005,p 7.
5. Démographie algérienne. 212. Donnés statique ONS, N°623, mars 2013

6. guelleb.salima le financement du logement social réalité et perspectives mémoire de fin d'étude Eude .école. rational d'administrativement (1996-1997).
7. Laboussine Qasmi, Cisede l'Habitat et perspec les paye de M agrced édition Punb, Paris, France 1987 P.40.
8. M.C.BEARBIA.M.ANTMANI eutres. Opcit .P29.
9. Ministère de l'habitat , recueil de texte légiratives,octobre 1999.
10. Rachid HAMIDOU. Le legement un défiit, OPU Aleger 1988.P30
11. SPIC : société de promoteur immobilier des épargnants.
12. ZITARI Samia, etude omalytque et économèt rique du marchè du logement (1962-1992), thèse pour l'obtemtion de magistor optiom économètrie institut des Sicences économiques, Alger .1994, p86.
13. Cnep News Numéro Spécial Mars 2005.
14. Granier .T. et jaffeux c. laTitrisation aspects juridique et financière Economico, Paris 1997.