

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

Université: Mohamed Boudiaf – M'sila
Faculté des Sciences Économiques,
Commerciales et des Sciences de Gestion
Département des Sciences Économiques



جامعة محمد بوضياف - المسيلة
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
قسم: العلوم الاقتصادية

الموضوع:

دور البنوك في تمويل قطاع السكن دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك 2014-2000

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر (أكاديمي) في العلوم الاقتصادية

تخصص: اقتصاديات البنوك والتمويل

إعداد الطالبة:

حليمة السعدية مقورة

لجنة المناقشة

- د. معزوز مختار رئيسا
- أ. بن عبد الرحمان إلياس مشرفا
- د. كزار رمضان ممتحنا

السنة الجامعية: 2015/2014

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الشكر والتقدير

أتقدم بجزيل الشكر للأستاذ الفاضل بن عبد
الرحمان الياس المشرف على هذه المذكرة لما
بذله من جهد وقدم من توجيهات سديدة وإرشاد
وسعة أفق أسأل الله أن يجازيه خير جزاء وان يسدد
خطاه ويوفقه في مساعيه فله مني خالص الشكر
والتقدير

كما لا أنسى تقديم الشكر الجزيل إلى السيد
لعيدي حسين الذي ساهم في كتابة وتنسيق
هذه المذكرة

كما لا يفوتنا أن أتقدم بالشكر إلى كل من
ساعدني على انجاز هذا العمل وخص بالذكر
مقورة زكرياء، زغلاش وليد، زيدان عائشة،
أحلام سعيدات

ولا أنسى كل من شجعني بالكلمة الطيبة
والابتسامة والدعاء
إلى كل هؤلاء أقول شكرا

حليمة السعدية



فهرس البحث

شكر و تقدير

الإهداء

فهرس البحث

قائمة الجداول

قائمة الأشكال

المقدمة العامة

الفصل الأول: عموميات حول السكن

تمهيد:	7
المبحث الأول: ماهية السكن	8
المطلب الأول: تعريف السوق العقاري ومنتجاته.	8
المطلب الثاني: وظائف واستخدامات السكن ومشاكله.	16
المطلب الثالث: عوامل إنجاز السكنات.	21
المبحث الثاني: آثار السكن الاقتصادية والاجتماعية والسياسية	24
المطلب الأول: السكن وأثره الإقتصادي.	24
المطلب الثاني: السكن وأثره الإجتماعية.	27
المطلب الثالث: السكن وأثره السياسي.	30
المبحث الثالث: السياسة الإسكانية المنتهجة في الجزائر	33
المطلب الأول: وضعية السكن.	33
المطلب الثاني: المرحلة الأولى للتخطيط السكني.	36
المطلب الثالث: المرحلة الثانية للتخطيط السكني.	45
خلاصة الفصل	55

الفصل الثاني: التمويل البنكي للسكن في الجزائر.

تمهيد	57
المبحث الأول: عموميات حول البنوك و القروض البنكية	58
المطلب الأول: ماهية البنوك.	58
المطلب الثاني: وظائف البنوك و أهميتها.	64
المطلب الثالث: القروض البنكية	68
المبحث الثاني: عملية تمويل السكن	72
المطلب الأول: مفهوم تمويل السكن.	72
المطلب الثاني: القروض العقارية	78
المطلب الثالث: تجارب بعض الدول.	85
المبحث الثالث: تمويل السكن في الجزائر	88
المطلب الأول: دور الدولة في تنظيم و تمويل السكن.	88
المطلب الثاني: تدخل البنوك في تمويل السكن.	95
المطلب الثالث: المؤسسات الداعمة لنشاط البنوك في تمويل	
قطاع السكن	98
خلاصة الفصل	108

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك

تمهيد	110
المبحث الأول : دراسة تحليلية عن الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -	
بنك	111
المطلب الأول : نشأة وتطور الصندوق الوطني لتوفير الصندوق	111
المطلب الثاني : موارد واستخدامات الصندوق	113
المطلب الثالث : تنظيم وهيكله الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط	117
المبحث الثاني : إجراءات منح وتسيير القرض السكنية من طرف CENP -	
بنك	120
المطلب الأول : مراحل تسيير ملف طلب قرض سكني	120

المطلب الثاني : الدراسة البعدية للأخطار القروض السكنية CENP -

بنك 132

المبحث الثالث : إحصائيات حول مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -

بنك 135

المطلب الأول : إحصائيات الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك

للتحسين والتطوير الخدمات 135

المطلب الثاني : مساهمات الصندوق للتوفير والإحتياط - بنك 138

خلاصة الفصل 141

الخاتمة العامة 143

قائمة المراجع 148

قائمة الأشكال

الصفحة	العنوان	رقم الشكل
90	تأثير تحديد سقف الفائدة في حالة عدم مرونة العرض	(1-2)
91	تأثير تحديد سقف معدلات الفائدة في حالة مرونة العرض	(2-2)
93	تأثير تدخل الدولة كوسيط مالي في مجال تمويل السكن	(3-2)
94	تأثير الإعفاءات الضريبية على عملية تمويل السكن	(4-2)
117	الهيكل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك	(1-3)
120	الهيكل التنظيمي لوكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك	(2-3)

قائمة الجداول

الرقم	العنوان	الصفحة
(1-1)	المعايير العالمية لاستعمال الغرف من قبل الأفراد	19
(2-1)	الحد الأدنى للمعايير المساحية حسب عدد الأفراد وعدد الغرف	20
(3-1)	السكنات المنجزة والاعتماد المالية لبرامج السكن الحضري 1967-1969	38
(4-1)	البرامج السكنات الريفية من 1967-1969	39
(5-1)	البرامج السكنية الحضرية والريفية خلال مخطط الرباعي الاول 1970-1973	40
(6-1)	تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرباعي الثاني 1974-1977	42
(7-1)	البرامج السكنية المبرمجة والمحقة خلال مرحلة المخططين الخماسيين	43
(8-1)	برامج السكنات المنجزة الحضرية والريفية للفترة الممتدة من 1990-1994	46
(9-1)	برامج السكنات التطورية (التساهمي) لفترة 1995-2000	47
(10-1)	برنامج السكنات المنجزة والريفية للفترة مابين 1995-2000	48
(1-2)	أنظمة الادخار في البنوك التجارية في تونس	86
(2-2)	قيمة الإعانات المقدمة من قبل CNL تناسب مع مستوى المداخل	99
(3-2)	دراسة مقارنة بين صيغة البيع على التصميم وتمويل عملية عامة في إطار الترقية العقارية	104
(1-3)	أنواع القروض العقارية و شروط الاستفادة منها	121
(2-3)	حدود سلطة القرار	122
(3-3)	الوثائق العامة لطالبي القرض العقاري	123
(4-3)	الوثائق الخاصة	123
(5-3)	مدة و معدلات الفائدة للقروض	125
(6-3)	شروط و كيفية تسليم الدفعات	127
(7-3)	القدرة على التسديد حسب الأجر	128
(8-3)	تصنيف الذمم و المؤونات	132
(9-3)	إحصائيات ونسب المجيبين على الاستطلاع حسب الشبكة	135
(10-3)	تطور حجم القروض العقارية مقارنة بعدد السكنات من 2002 لغاية 2012/1 لـ CNEP - بنك	139

قائمة الاختصارات

الترجمة	الدالة	الرمز
الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	La Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance	La CNEP
بنك التنمية المحلية	Banque de Développement Local	BDL
القرض الشعبي الجزائري	crédit populaire d'algérie	CPA
صيغة البيع على المخطط	vent sur plan	VSP
السكن الاجتماعي الاشتراكي	Logements Socio-Participatifs	LSP
الصندوق الوطني للسكن	Caisse Nationale du Logement	CNL
مؤسسة آلية المبادلات مابين البنوك و النقدية	Société d'Automatisation des Transactions Interbancaires et de la Monétique	SATIM
الشركة الجزائرية للتأمين الشامل	Compagnie Algérienne d'Assurance Complète	CAAT
شركة التأمين الجزائرية	Société Algérienne Assurance	SAA
الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين	Compagnie Algérienne d'Assurance et de la Réassurance	CAAR
شركة ضمان القروض العقارية	Société de Garanti du crédit Immobilier	SGCI
صندوق الضمان والكفالة التعاوني للترقية العقارية	Fond de Garanti et de Curation Mutuelle de Promotion Immobilière	FGCMPI
دفتر التوفير الشعبي	Livret Epargne Populaire	LEP
الودائع لأجل	Dépôt A Terme	DAT
دفتر توفير السكن	Livret Epargne Logement	LEL
الدخل الأدنى الفردي الإجمالي	Salaire Minimale Individuelle Globale	SNMG
شهادة الادخار السكني	Certificat d'Epargne Logement	CLE
حسابات التوظيف لأجل	Compte de Placement a Terme	CPT
الصندوق التضامني للبلديات ومحاافظات الجزائر	Caisse Solidarité des Communes et des Département d'Algérie	CSCDA
للكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره	Agence pour l'amélioration et le Développement de l'habitat	AADL
مؤسسات الترقية السكن العائلي	Entreprises de promotion du logement Familial	EPLF

يشكل المسكن بالنسبة للإنسان الوقاية من أخطار البيئة وفي نفس الوقت يضمن له الاستمرار في الحياة والتطور أي يحقق له الحد الأدنى من المتطلبات الضرورية للحياة وهو من الأهداف الرئيسية التي يسعى الإنسان إلى توفيرها بعد الغذاء، هذا لأن كل انجاز سكني يساهم في الإنعاش الاقتصادي عبر تحريكه لقطاع الشغل بتوفيره لليد العاملة وبالتالي يخفض من معدل البطالة ، ورفع في مستوى الدخل الفردي، وكذلك يحقق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي وبالتالي الاستقرار السياسي، لذلك هو يعتبر من القطاعات الحساسة التي تستدعي الاهتمام والعناية من السلطات العليا للدولة.

لقد التزمت الجزائر منذ الاستقلال إلى غاية منتصف التسعينيات بنظام للتمويل، يهدف إلى تغطية احتياجات سوق السكن بالاعتماد على جزء من موارد الخزينة العمومية، مضافا إليها المدخرات المجمعة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، إلا أن هذا النظام قد أثبت فشله نتيجة لعدم قدرته على تغطية الطلبات المتزايدة على السكن

وأمام هذا العجز اضطرت الجزائر ممثلة في وزارة السكن والعمران ووزارة المالية وبالتعاون مع البنك الدولي إلى البحث عن نظام لتمويل السكن، باستطاعته تحصيل الأموال الضرورية لتغطية احتياجات هذا السوق دون الاعتماد كثيرا على موارد الدولة، التي يستحسن تخصيصها لتغطية احتياجات الفئات التي لاتستطيع الاستفادة من امتيازات النظام الجديد، هذا النظام الذي يمكن أن تؤمنه مجموعة المؤسسات المالية متمثلة أساسا في البنوك حيث انه من المفروض أن تحد من هذا الوضع ألا وهو التخفيف من مشكلة السكن، خاصة وان الدولة أنشأت أيضا مؤسسات وشركات تساهم في التقليل من مخاطر القروض البنكية الموجهة لهذا الغرض وترفع من نسبة منح البنوك لهذه القروض.

كل هذه العوامل وأخرى كانت سببا في خلق منتج بنكي جديد والمتمثل في القروض السكنية، التي قد تصبح من أهم المنتجات التي تعرضها البنوك، على اعتبار أنه الاستخدام الذي يعبر عن مساهمتها في تمويل سوق السكن، سواء بالنسبة للعرض أي قروض الترقية العقارية أو بالنسبة للطلب أي القروض السكنية الموجهة للأفراد والعائلات هذا من جهة، ومن جهة أخرى تضمن عمليات التمويل للبنوك الزيادة

في مردوديتها وإيجاد منفذ للسيولة المتوفرة لديها باستثمارها في استخدام جديد، يضمن تحسين مؤشرات أدائها بشكل عام.

و بناء على ما سبق يمكننا تحديد إشكالية البحث من خلال طرح التساؤل التالي:

ما هو دور البنوك في تمويل قطاع السكن ؟

و للإجابة على هذا السؤال الذي يمثل إشكالية الدراسة، قمنا بطرح مجموعة من الأسئلة الفرعية، تتمثل في الآتي:

1. ما مدى تأثير الاحتياجات السكنية على الواقع الاقتصادي والاجتماعي و السياسي؟

2. ماهي المعايير والإجراءات التي تتبعها البنوك التجارية في عملية منح القروض العقارية ؟

3. هل من محاولات أو أنظمة جديدة وضعتها الدولة لتنشيط السوق العقاري ؟

4. ماهو الدور الذي يؤديه الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك في التمويل السكن بالجزائر؟

وكمحاولة أولية للإجابة على الأسئلة الفرعية المذكورة أعلاه نضع بعض الفرضيات التالية :

فرضيات البحث:

1. نظرا للأهمية الكبيرة التي يكتسبها السكن، يعتبر هذا الأخير حاجة أساسية لا يمكن الاستغناء عنها؛ وتماشيا مع النمو الديموغرافي المستمر، ازداد حدة الطلب عليه وعرف عدة تطورات وتعقيدات في آن واحد، وأصبح الهاجس والعائق الأكبر لكثير من المجتمعات في نموها الاقتصادي والاجتماعي وعلى الاستقرار السياسي. كما أن نقص أو قلة العوامل اللازمة لإنتاج هذا السكن من شأنه إفشال الجهود المبذولة من طرف الدولة؛

2. يعتمد البنك عند اتخاذ قرار منح القرض العقاري على معايير علمية دقيقة وذلك من اجل تجنب المخاطر الناتجة عن منح مثل هذا النوع من القروض؛

3. إن أي دولة تريد النهوض بقطاع السكن ستعمل على خلق أنظمة جديدة تتماشى مع المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية الجديدة للعالم؛

4. لصندوق الوطني لتوفير والاحتياط - بنك دور كبير في تمويل قطاع السكن في الجزائر.

أسباب اختيار الموضوع:

يمكن حصر أسباب اختيارنا للموضوع فيما يلي:

- 1- قلة الأعمال الفكرية والأكاديمية التي تناولت عملية تمويل السكن عن طريق البنوك ومحاولة إثراء المكتبة ببحث في الموضوع؛
- 2- يعتبر السكن الحاجة الاجتماعية الأكثر حساسية والتي تتحول في حالة عدم تلبيتها إلى عامل انفجار ينطوي فعلا على مخاطر جمة؛
- 3- التخصص الذي ادرسه له صلة بالموضوع.

هدف الدراسة:

الهدف من هذه الدراسة هو التعريف بالقروض السكنية التي تعتبر أحد الأدوات المستخدمة في تمويل قطاع السكن من طرف البنوك، وهذه الدراسة تمكننا من معرفة دور البنوك في مجال تمويل السكن، ومن ثم تقديم مساهمة ممثلة في بحث جديد يعالج هذا الموضوع، الذي يعرف تغيرات متسارعة خاصة من الناحية العملية،

صعوبات الدراسة:

1. قلة الكتب المتعلقة بالسوق العقاري، والتمويلات البنكية للسكن في مكتبة الاقتصاد بجامعةتنا، لذلك عملنا على تدعيم دراستنا ببعض التقارير التي تصدرها مختلف الجهات التي اهتمت بهذا المجال، واستخدمنا كذلك شبكة الانترنت بزيارة لبعض مواقع المؤسسات المتخصصة، وبغرض تأكيد بعض القضايا لجأنا إلى الجرائد الرسمية الجزائرية.

2. عدم الاستقبال وصعوبة الحصول على المعطيات الإحصائية حول تمويل قطاع السكن الخاصة بالصندوق التوفير والاحتياط -بنك، على مستوى ولاية المسيلة مما اضطرنا إلى إجراء دراسة تطبيقية على مستوى البنك CNEP BANQUE الوطني،

منهج الدراسة:

اعتمدنا في دراستنا لهذا الموضوع على المنهج الوصفي التاريخي لإعطاء صورة شاملة عن قطاع السكن، وكيفية تمويله من طرف البنوك كما اعتمدنا على المنهج التحليلي قصد إعطاء بعض التصورات والأحكام التي تمكننا من الإجابة على إشكالية الدراسة.

حدود الدراسة :

من أجل الإحاطة بالموضوع والإلمام به وقصد الإجابة على الإشكالية المطروحة ارتأينا أن تشمل حدود دراستنا الفترة من 2000 إلى غاية 2014

تقسيمات البحث:

للإجابة على الأسئلة السابقة ارتأينا تقسيم الدراسة إلى ثلاث فصول، بحيث سنتناول في **الفصل الأول**: أساسيات ومفاهيم عامة لموضوع السكن تناولنا في المبحث الأول مدخلا للتعريف بالسوق العقاري ومنتجاته، وذلك من أجل إبراز أهمية المنتجات العقارية السكنية بالمقارنة مع باقي المنتجات العقارية وأيضا تطرقنا إلى أساليب انجاز السكنات، أما المبحث الثاني فقد تم تخصيصه لدراسة اثر السكن من الناحية الاقتصادية والاجتماعية والسياسية أما المبحث الثالث تم من خلاله معالجة مختلف السياسات السكنية المنتهجة في الجزائر وهذا بما رسمته وما حققته في حل مشكل السكن منذ الاستقلال إلى غاية 2014 وذلك من خلال إبراز أهم النتائج التي آل إليها قطاع السكن والتحولت التي عرفها من حيث التعدد في الأنماط السكنية .

أما في **الفصل الثاني** فقد تعرضنا إلى ماهية البنوك وأساليب تمويل قطاع السكن حيث ارتأينا أن نجري هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث حيث خصصنا المبحث الأول لإعطاء لمحة موجزة عن البنوك بشكل عام وكذا التعريف بالقروض البنكية، أما في المبحث الثاني فتطرقنا فيه إلى مفهوم تمويل السكن وإلى القروض العقارية باعتبارها أهم مصادر لتمويل السكن وتطرقنا فيه تجارب بعض الدول في هذا المجال، أما المبحث الثالث فقد تم تخصيصه إلى تمويل السكن في الجزائر حيث أبرزنا الكيفية التي تتدخل بها الدولة في مجال تنظيم وتمويل السكن، إلى جانب نظام التمويل البنكي وكيفية تدخله في هذا المجال، إضافة إلى الأنظمة الجديدة لدعم لتمويل قطاع السكن في الجزائر.

هذه المفاهيم والقواعد النظرية سنحاول إسقاطها على أرضية الواقع وهذا من خلال
الفصل الثالث : الذي تم تخصيصه لدراسة تحليلية عن CNEP BANQUE، كونه
أول مؤسسة قائمة على تمويل قطاع السكن في الجزائر بعد الاستقلال حيث استعرضنا
في المبحث الأول نشأته وتطوره بالإضافة إلى موارده واستخداماتها وأيضاً إلى هيكل
التنظيمي الخاص به، أما المبحث الثاني فقد تطرقنا فيه إلى مراحل تسيير ملف طلب
القرض السكني وطرق متابعته لنختتم هذا الفصل بالإحصائيات حول القروض المقدمة من
طرف الصندوق.

الدراسات السابقة:

الدراسة الأولى مقال للأستاذة بوحفص جلاب نعناعة "بعنوان الابتكارات المالية
وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر"، منشور في مجلة الفكر، العدد 5 السنة 2011
يهدف المقال على رصد العوامل التي تعوق أو يمكن أن تؤدي على إعاقة الإقراض العقاري
والتي تؤثر سلباً في تطوير وتنمية سوق فاعل للتمويل الإسكاني كما سعت إلى التعريف
بشركة إعادة التمويل الرهنى.

الدراسة الثانية هي عبارة عن مقال للأستاذ عمران أحمد بعنوان "إستراتيجية التمويل
السكني في الجزائر" جامعة المدية منشور في مجلة الأكاديمية للدراسات الإجتماعية
والإنسانية العدد 6 سنة 2011، هدفت هذه الدراسة إلى تقديم تقييم لطبيعة العقار، وكذا
أنماط التمويل في الجزائر ولإصلاحات الجديدة في ميدان التمويل السكني وكذا أصناف
البرامج السكنية المقترحة للتجاوب مع أنماط الطلب الاجتماعي والأنماط التمويلية الجديدة.

أما الدراسة الثالثة فقد كانت للعمودي محمد الطاهر بعنوان "الاستثمار العقاري
ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر 2009-1999"، رسالة ماجستير غير
منشورة، جامعة الجزائر 3، 2011-2012، تهدف الدراسة إلى تبيان أهمية ودور السياسات
الاستثمارية في توفير المناخ المناسب لنجاح برامج التنمية في جميع القطاعات الاقتصادية
ومن بينها القطاع العقاري الذي شهد نمواً كبيراً خلال الفترة الأخيرة خاصة جانب الطلب
والعرض على السكن في الجزائر.

الفصل الأول

عموميات حول السكن

تمهيد:

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

إن ظهور العديد من الدراسات الحديثة والتي أخذ قطاع السكن نصيبا منها أعطت دفعة قوية للإلمام بالمشاكل التي عرفها هذا القطاع في حياة الأمم أثناء إعداد مختلف برامجها التنموية فالإهتمام الكبير بالسوق العقاري بصفة عامة والسكن بصفة خاصة، على إعتبار أنه من أهم منتجات السوق العقاري، لأنه يعتبر قطاع حساس، يستدعي الإهتمام والعناية، وذلك لكونه المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني، إنه يمثل الدعامة الأساسية للسير الحسن لجميع القطاعات الأخرى ولو بطريقة غير مباشرة، كقطاع الصناعة، والزراعة التشغيل.. الخ.

والجزائر على غرار باقي دول العالم، أعطت إهتمام لهذا القطاع من خلال توفير أكبر عدد من السكنات والتجهيزات الجماعية بغية الوصول إلى تلبية الطلبات المتزايدة لمختلف شرائح المجتمع، وقد عرفت الجزائر إرتفاعا مستمرا في عدد سكانها ونتيجة للتقدم الذي أحرزته في ميدان العلاج وتوفير المرافق الصحية مما أدى إلى انخفاض ملموس في عدد الوفيات وإرتفاع محسوس في عدد الولادات، فيما أثر بشكل مباشر على المستوى الاقتصادي والاجتماعي وأثقل كاهل الدولة من حيث تلبية الاحتياجات السكانية الحاضرة والمستقبلية ولهذا حاولنا في هذا الفصل أن نعطي صورة معبرة ومبسطة حول السكن، وهذا عبر الخطة التالية والتي تنقسم إلى ثلاثة مباحث، حيث تناولنا في **المبحث الأول**: ماهية السكن، ثم في **المبحث الثاني** إستعراضنا: آثار السكن الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، أما **المبحث الثالث** فقد خصصناه للتحدث عن: السياسة الإسكانية المنتهجة في الجزائر.

المبحث الأول: ماهية السكن

سنخصص هذا المبحث للتعريف بالسوق العقاري ومنتجاته على أساس أن السكن يعتبر من أهمها وذلك بالاعتماد على مجموعة من المداخل، متنوعة بأهم خصائص هذه المنتجات والتقسيمات الخاصة بها، وبعد ذلك سنتطرق إلى وظائف وإستخدامات ومشاكل المسكن لنهني المبحث بعوامل إنجاز السكنات.

المطلب الأول: تعريف السوق العقاري ومنتجاته

الفرع الأول- تعريف السوق العقاري:

لقد أعطيت عدة تعاريف للسوق العقاري نلخصها فيما يلي:

يعرف السوق العقاري على أنه "الفضاء الذي يلتقي فيه الطلب معبرا عنه بالقدرة الشرائية للمستهلكين والعرض معبرا عنه برغبة المنتجين".⁽¹⁾

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

السوق العقاري هو ذلك الفضاء الذي تتداول فيه المنتجات العقارية سواء كانت جديدة أو قديمة".⁽³⁾

من خلال كل هذه التعاريف يمكننا صياغة التعريف الآتي:

"السوق العقاري هو الفضاء الخاضع لآلية العرض والطلب، تتداول مجموعة متنوعة من المنتجات العقاري وبخاصة المساكن سواء كانت جديدة أو قديمة، على ضوء عدة عمليات وبتدخل العديد من المتعاملين الإقتصاديين".

ومن هذا التعريف يمكن أن نستنتج أن السوق العقاري يعتمد بشكل أساسي على عرض المنتجات العقارية فما هي طبيعة هذه المنتجات وخصائصها وأنواعها؟

¹ – Granelle J.J, Economie Immobilière, Economica, Paris, 1998, p 184.

² – Hoesli M. et Thion B, Immobilier et gestion de patrimoine, Economica, Paris, 1994, p78.

³ – Ibid, P97.

الفرع الثاني: مفاهيم خاصة بالمنتجات العقارية

يرتبط تقديم المنتجات العقارية بمجموعة من المفاهيم يمكن تلخيصها فيما يلي:

أولاً - تعريف المنتجات العقارية:

لا يوجد تعريف موحد للمنتجات العقارية، إنما توجد عدة تعاريف يعبر كل منها عن مدخل له مواصفات خاصة به، لذا يمكن أن نقدم التعاريف الآتية حسب كل مدخل. (1)

2- التعريف المالي: يعتبر هذا المدخل أكثر المداخل شيوعاً واستعمالاً من طرف المتدخلين في السوق العقاري، حيث يصنف المنتج العقاري على أساس مواصفات مالية تتمثل في أنواع العوائد التي يحققها المنتج العقاري، مثلاً مداخل الإيجار وفوائض القيم.

3- التعريف القانوني والضريبي: هو التعريف الذي وضعه المشرع القانوني وتعمل به مصلحة الضرائب ومختلف المصالح الإدارية الأخرى كالمحاكم، يمتاز بمواصفات مرتبطة بكيفية تخصيص المحلات التي تتحدد عن طريق نوعية النشاط أو كيفية إستغلال المحل، وإنما عن طريق شروط الإيجار والملكية فإذا كان النشاط متعلقاً بالتأجير فإن المستأجر والمؤجر كلاهما مسؤول عن إحترام شروط العقد التي تحدد عند إتمامه.

4- التعريف العقاري: وفقاً لهذا المدخل يمكن تعريف المنتج العقاري حسب مجموعة من الخصائص التقنية والهندسية حيث أن هذا المدخل يعبر أكثر عن فكرة الاحتياج لفضاء مشغول من طرف مستعملين معينين، كما أنه يعني وبشكل أدق بمختلف القطاعات المكونة للسوق العقارية وكيفية إستغلالها من طرف المختصين في هذا السوق.

ثانياً - خصائص المنتجات العقارية:

تتميز المنتجات العقارية بخصائص معينة تجعلها مختلفة عن باقي المنتجات الأخرى، ويمكن حصر هذه الخصائص فيما يلي:

1- خاصية الثبات: (2) خاصية مرتبطة بالأرضية التي تجري عليها عمليات البناء وعلى أي أساس ترتكز، فالميزة الأساسية للأرض هي الثبات إذ لا نستطيع نقلها من مكان إلى آخر، وبالتالي لن يكون هناك نقل للبناءات التي تتجز عليها، إذن يمكن القول أن السبب

¹ - Choulet I.N, Marketing et stratégie de l'immobilier, Dunod, 1996, p.p 17-19.

² - Hoesli M et Thion B, op, cit, p69.

الرئيسي لخاصية الثبات هي العلاقة التبعية بين السوق العقاري وسوق الأراضي، حيث يمثل هذا الأخير جزء مهما من تكلفة المنتجات العقارية.

2- خاصية الدوام: ⁽¹⁾ يتميز المنتج العقاري بطول دورة حياته الإقتصادية التي تتراوح ما بين 30-50 سنة ويمكن أن تصل إلى 100 سنة، وهذا على حسب طبيعة المنتجات العقارية بالنسبة لبعض البنايات الخاصة، لهذا يمكن القول عن المنتج العقاري أنه منتج معمر.

هذه الميزة يمكن أن تترجم حسب رؤية اقتصادية ومالية، ترجع إلى مقدرة المنتج العقاري على توليد تدفقات نقدية ومداخل منتظمة عبر الزمن كونه أصل حقيقي، ويمكن أن يكون بذلك شكلا عن أشكال الاحتفاظ بالثروة، كما يمكن اعتباره استثمارا طويل الأجل يخضع للقوانين والتشريعات المنصوص عليها في هذا المجال، نذكر على سبيل المثال ارتفاع معدلات الضرائب المفروضة على المعاملات العقارية.

3- خاصية التباين: ⁽²⁾ أي منتجين عقاريين لا يمكن أن يكونا متشابهين 100%، وهذا راجع إلى طبيعة الأرضي التي تتم عليها عمليات البناء، التي لا يمكن أن تكون متجانسة بصفة كلية حتى لو كانت متقاربة جدا في التركيب لأنها لا تحمل نفس المعطيات الجغرافية من جهة، ومن جهة أخرى فهي يمكن أن تختلف من حيث كيفية تخصيصها (خاصة بالإقامة أو تجارية أو صناعية) وأيضا من حيث حجمها ومكان متوقعها، ومن الملاحظ أن هذه الخاصية مرتبطة بشكل كبير بالعمارات التي هي في العموم مختلفة حسب نوعية البناء ومدة حياته وتكاليف الصيانة وكيفية الإستغلال وموضع التمتع.

4- خاصية عدم الشفافية: ⁽³⁾ تتميز الأسواق العقارية بالشفافية فالمصادر الإحصائية الخاصة بها بصفة عامة نادرة وغير كاملة بالإضافة إلى صعوبة الحصول على المعلومة إن وجدت، والتي تكون في أغلب الأحيان غير دقيقة رغم التكاليف المرتفعة المدفوعة من أجل الحصول عليها، مما يؤثر سلبا على المبادلات خاصة المنتجات العقارية، ويجعل

¹ -Choulet I.M, op, cit, pp8-9.

² -Ibid, p10.

³ - Ibid, pp 84-85.

أسعارها غير خاضعة للعرض والطلب (على اعتبار أن معطيات العرض والطلب غير صحيحة).

5- إرتفاع القيمة الوجدوية للسكن: يتميز المنتج العقاري بارتفاع قيمته وهذا راجع إلى إرتفاع تكلفة الإنتاج بالإضافة إلى طول دورة الإنتاج العقارية، مما يتطلب تخصيص مبالغ كبيرة للاستثمار في السوق العقاري، ولتفادي هذا الشكل يمكن أن يتم الاستثمار عن طريق اقتناء أسهم لمؤسسات عقارية أو شراء منتج عقاري بالاشتراك مع أطراف آخرين، وهذا ما يجعل الإستثمار ممكناً حتى وإن كانت رؤوس الأموال المتوفرة صغيرة الحجم.

6- انخفاض درجة السيولة: يحتاج المنتج العقاري إلى وقت طويل للقيام ببيعه في السوق، وهو بذلك أصل غير سائل يمكن التسريع في عملية بيعه عن طريق تخفيض سعره، هذه الخاصية في المنتج العقاري مرتبطة بشكل أساسي بإرتفاع القيمة الوجدوية لهذا الأخير.

7- إرتفاع درجة الدائنية: ⁽¹⁾ هذه الخاصية مرتبطة بإرتفاع القيمة الوجدوية للمنتج العقاري، ففي الكثير من الحالات نجد أن المستثمرين لا يملكون السيولة الكافية لشراء هذا المنتج، حيث يعتمدون على أموالهم الخاصة بالإضافة إلى البحث عن مصادر أخرى للتمويل كالبنوك.

وبعد هذا العرض لمختلف خصائص المنتجات العقارية، سنحاول أن نقدم في العنصر الموالي مختلف التقسيمات الخاصة بها.

ثالثاً - التقسيمات الخاصة بالمنتجات العقارية:

يتداول في السوق العقاري العديد من المنتجات منها ما يخص الإقامة والإيواء، ومنها ما يخص أغراض أخرى (صناعة تجارة...) وعليه يمكن تقسيمها إلى قسمين هما المنتجات العقارية الخاصة بالإقامة والمنتجات الخاصة بالمؤسسات.

1- المنتجات العقارية الخاصة بالإقامة: تضم هذه المجموعة المنتجات العقارية التي تنجز بهدف السكن والإيواء والتي تنقسم بدورها إلى قسمين رئيسيين: المسكن والإقامة والخدمات.

¹ - Hoesli M et Thion B, op.cit, p72.

أ- **السكن**: يعرف على أنه المقر الذي يلجأ إليه الإنسان ليقضي فيه جزءا معتبرا من يومه والسكنية والاستقرار، وهو شرط ضروري للإنسان من أجل تجديد نشاطه، وبالتالي المقدرة على مواجهة أعباء الحياة.

ولما كان ضرورة حتمية فقد عرفه الإنسان القديم في شكل مغارة وتطور ليصبح مسكنا فخما في أيامنا هذه. (1)

ويمكن تقسيم هذا النوع من المنتجات العقارية وفقا لثلاثة معايير هي طريقة ومدة الإستغلال و وظيفة السكن وحجم المبادلات الخاصة بالمسكن.

المعيار الأول: طريقة ومدة الإستغلال

حسب هذا المعيار يعتبر السكن حيزا أو موقعا الإقامة منفصلا ومستقلا وثابتا، ويستعمل لأجل أغراض الإقامة، وهو يقسم المساكن إلى أربعة أنواع تتمثل في: (2)

- **المساكن الرئيسية (الإقامة الرئيسية)**: هي مساكن مستغلة بصفة دائمة من طرف العائلات، تدخل في إطار المساكن العادية المنجزة بهدف الإقامة في ظل شروط عادية بالإضافة إلى الغرف المستقلة المؤجرة والمنازل الخاصة بالأشخاص المسنين والفنادق العائلية، التي تستعمل من طرف أشخاص يقيمون فيها لفترات طويلة وليس لديهم إقامات أخرى.

- **المساكن الشاغرة (غير المستعملة)**: هي مساكن غير مستعملة تكون بصفة عامة جاهزة لأي عملية بيع أو تأجير أو إقامة، تتدرج ضمن هذه المجموعة المساكن الجديدة المجهزة للبيع أو تأجير والتي لم يتم إستغلالها بعد.

- **المساكن الخاصة بالمناسبات**: تعبر هذه الفئة عن المساكن التي يتم إستعمالها لجزء من السنة، وهذا الأغراض خاصة بالنشاطات المهنية حيث يكون الاستعمال متراكما وضعيفا، نذكر منها على سبيل المثال المساكن الخاصة بالعمال الذين تكون مواقع عملهم بعيدة عن منازلهم.

¹ - الصادق مزهد، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور الهادف، الجزائر، 1995، ص 56.

² - Institut, Nationale des Statistique et des Etudes Economiques INSEE, cité en choulet I.N, p82.

- **المساكن الثانوية (الإقامات الثانوية):** هي المساكن التي يتم شغلها أو إستعمالها لفترات معينة من السنة كنهايات الأسبوع أو العطل، تضم هذه الفئة الإقامات المؤقتة المؤجرة أو المجهزة للتأجير من أجل أغراض السياحة.⁽¹⁾

المعيار الثاني: وظيفة المساكن

يرتكز هذا المعيار على مفهوم وتعريف للسكن وفقا لطبيعة عمله، حيث يعرف السكن كمجموعة مركبة تتكون من جزئيين، الجزء الأول تمثله الغرف الأساسية المخصصة للراحة والنوم، والجزء الثاني تمثله الغرف الخاصة بالخدمات كالمطبخ، وعلى أساس هذا التعريف يمكن تصنيف المساكن حسب الوظائف أو الخدمات التي تؤديها إلى:

- **المساكن العادية:** يدخل في إطارها جميع أنواع المساكن باستثناء الإقامات المشتركة أو الجماعية والمراكز العسكرية بالإضافة إلى الإقامات الخاصة بالاستضافة كالفنادق، والتي تنقسم في حد ذاتها إلى نوعية: المساكن الفردية، والمساكن الجماعية.
- **المساكن الفردية:** تمثلها البنايات التي تشتمل على السكن واحدة تحتوي على مدخل خاص بها، حيث نميز بين:

✓ **المساكن الفردية الخالصة:** تمثلها البيوت الفردية التي تنتج عن عملية بناء لسكن واحد؛

✓ **المساكن الفردية ذات الطابع الجماعي:** تمثلها البيوت الفردية التي تنتج عن عملية بناءه لمجموعة من المساكن الفردية.

- **المساكن الجماعية:** تمثلها البنايات التي تشتمل على سكنين فأكثر.
- ✓ **المساكن التي تقدم خدمات إضافية:** كإقامات المخصصة للمسنين أو الطلبة والإقامات السياحية.

المعيار الثالث: حجم المبادلات الخاصة بالمساكن (عدد مرات تحويل حق الملكية)

ينتج عن هذا التقسيم نوعين من المساكن هما: ⁽²⁾ المساكن الجديدة والمساكن القديمة.

¹ – Bettini Serge, et Bettini Sophie, Acheter, Vendre, Louer de l'immobilier, Chiron, Paris, 2002, p123.

² – Choulet I.N, op, cit, pp84-85.

• **المساكن الجديدة:** التي تتمثل في المساكن التي لم يتم إستغلالها بعد إنجازها وإتمام الأشغال بها، حيث يتم على مستوى السوق الأولي؛

• **المساكن القديمة:** تتمثل في المساكن التي تم إستغلالها مرة أو أكثر بعد إنجازها، حيث تعرض في السوق الثانوية؛

ب- الإقامة مع الخدمات: هذا النوع من المنتجات لديه نفس المميزات الخاصة بالمساكن العادية إلا أنه يضيف عليها بعض الخدمات التي تتماشى مع المتطلبات الخاصة بالتحويلات السوسيوولوجية والديمغرافية، هذه المنتجات تجمع المساكن الفردية ذات الأحجام المتنوعة والتي تضم بنايات أين توجد مساحات مشتركة مخصصة لنشاطات معينة (رياضية وثقافية) ومراكز تقديم الخدمات كالمطاعم وخدمات الحراسة، توجد عدة أنواع للإقامة مع الخدمات تتمثل في الآتي:

• **الإقامة الخاصة بالطلبة:** هي بنايات جماعية تضم العديد من المساكن لا يقل عددها عن حد معين، في شكل شقق صغيرة أو كبيرة مع تقديم بعض الخدمات لجميع الأفراد الذين يتابعون دراستهم أو تريضهم، هذا النوع من المنتجات متجانس في شكله ولكنه يختلف من حيث الحجم ودرجة القدم.

• **الإقامات الخاصة بالمسنين:** هي إقامات مجهزة للأشخاص الذين تتعدى أعمارهم 60 سنة، كما إن هذا النوع من المنتجات قديم نوعا ما من حيث الظهور إذا ما قارناها بالمنتجات الأخرى.

• **الإقامة السياحية:** تمثل مؤسسات تجارية مخصصة للإيواء ومجهزة للإستغلال الدائم أو الموسمي، تتكون من مجموعة متجانسة من الغرف أو الشقق المجهزة والمهيأة في شكل وحدات جماعية أو أجنحة، تحتوي على مائة سرير على الأقل معروضة للتأجير ليوم واحد أو أسبوع أو شهر للزبائن السواح، عن طريق تخصيص حد معين من التجهيزات والخدمات المشتركة، يتم تسييرها من طرف جهة معينة ممثلة بشخص طبيعي أو معنوي.⁽¹⁾

¹ - تعريف صادر عن وزارة التجارة والحرف والسياحة الفرنسية في 14/02/1986، كما جاء في:

Choulet I.N, op, cit, p97.

2- المنتجات العقارية الخاصة بالمؤسسات: المدخل العملي للمنتجات العقارية الخاص بالمؤسسات، يعرف المنتجات على أساس نوع النشاط أو الوظيفة الممارسة، ويقسمها إلى عدة أنواع: (1)

أ- العقارات الخاصة بالمكاتب: فيها النشاطات المتعلقة بالتوجيه والإدارة بالإضافة إلى المكاتب التي يشغلها المحامون ومكاتب الدراسات والأبحاث ومكاتب المحاسبة، ويستثنى أي نشاط خاص بمعالجة البضائع.

ب- المنتجات العقارية الصناعية: تضم هذه المجموعة جميع المنتجات العقارية المنجزة بهدف ممارسة النشاطات الصناعية التي تبدأ من مرحلة التصنيع إلى مرحلة التخزين، حيث يمكننا التمييز بين المنتجات العقارية الخاصة بالصناعات الثقيلة والمنتجات العقارية الخاصة بالصناعات الخفيفة، ونذكر على سبيل المثال المصانع والمخازن.

ج- المنتجات العقارية التجارية: تضم هذه المجموعة جميع المنتجات العقارية المنجزة بهدف ممارسة النشاطات التجارية، نذكر على سبيل المثال المراكز التجارية والمراكز الرياضية والأسواق والمطاعم وقاعات السينما ...

د- المنتجات العقارية الزراعية: تضم هذه المجموعة جميع المنتجات العقارية المستغلة في المجال الزراعي أو ممارسة النشاطات الزراعية، حيث يمكننا التمييز بين منتجات عقارية زراعية مكونة من أراضي فقط، ومنتجات مكون من أراضي وبنائات مرافقة خاصة بالنشاطات الزراعية.

وبعد هذا العرض لمختلف أنواع المنتجات العقارية، سنحاول فيما يلي تقديم مجموعة خاصة من المنتجات ذات خصائص تجعلها تختلف عن سابقتها.

3- أشكال خاصة للمنتجات العقارية:

تضم هذه الفئة مجموعة المنتجات الآتية: (2)

أ- المنتجات العقارية المخصصة للاستعمال الخاص: تضم هذه المجموعة الأوقاف بالإضافة إلى العقارات المنجزة بهدف ممارسة بعض النشاطات الخيرية (المجانية).

¹ – Hoesli M et Thion B, op, cit, pp 74-75.

² – Ibid, p75.

ب- **العقارات العمومية:** تشتمل على جميع البنايات التي تعود ملكيتها للدولة مثل البنايات الخاصة بالبلديات والولايات والمدارس والمستشفيات والثكنات العسكرية والسجون...

ج- **العقارات ذات الملكية المشتركة:** ظهر هذا النوع من المنتجات نتيجة إرتفاع تكاليف ملكية الأراضي وتكاليف البناء والصيانة، حيث يكون في شكل بناء مشترك لمجموعة من المالكين لاحتوائه على أجزاء مشتركة بين المالكين وأجزاء فردية خاصة بكل مالك على حدى، فكن منزل يعبر عن حصة خاصة بالمالك بحق له التصرف فيه بالبيع أو التأجير أو الرهن، ولكن لا يحق له التصرف في الحصص المشتركة مع باقي الأطراف.⁽¹⁾

المطلب الثاني: وظائف وإستخدامات السكن ومشاكله.

بعد عرضنا لمختلف أنواع المنتجات العقارية مع تركيزنا على المساكن بصفة خاصة، نجد أنه من الضروري الإشارة إلى وظائف وإستخدامات ومشاكل السكن في هذا المطلب.

الفرع الأول: وظائف السكن:

يقدم السكن عدة وظائف أساسية إنطلاقا من شكله والغرف التي يتكون منها والتجهيزات التي يتوفر عليها: ⁽²⁾

أولاً- يقي الفرد من العواصف والأمطار والثلج والشمس؛

ثانياً- يحافظ على الفرد من العدوان الخارجي؛

ثالثاً- يحافظ على الأشياء السرية؛

رابعاً- وظائف الضمانات الاجتماعية وتكوين وحدة العائلة، أي يجب على السكن أن يوفر مجالا خاصا بالأطفال ويوفر مكان للتركيز النفسي والإستهلاك ويجب أن يوفر أيضا مجالا يسمح لكل عضو من أعضاء العائلة أن يقوم بدوره وأن يتطور؛

خامساً- وظائف الاستقبال والحياة الاجتماعية، وظيفة الحفاظ على الأشياء القديمة وإمكانية إدماج وسائل الحياة العصرية مكان للغسالة وآخر للمكيف؛

¹ - Bettini S & Bettini s, op, cit, p 177.

² - عبد الحميد دليمي، دراسة في العمران السكن والإسكان، مخبر الإنسان والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، 2007، ص ص 35-37.

المسكن يعتبر مأوى للإنسان هذا المفهوم من المعاني التقليدية التي تداولت منذ فترة زمنية بعيدة، ويأخذ معنى المكان الذي تتحقق فيه الحاجات الجسدية ورعاية الأطفال وحفظ الممتلكات وعلاوة على ذلك فهو ليس مكانا للإيواء فقط ولكنه وعاء للتنشئة الاجتماعية ومجال إقامة العلاقات الأسرية. (1)

كما يحقق السكن وظيفة الحماية هذا المعنى الذي يتحقق من خلال إعتبار المسكن أحد مصادر الأمن الذاتي للأشخاص فهو الذي يبعد عنهم المخاطر مهما كان نوعها وبذلك يعطي إحساس بالانتماء للمجتمع، وبناءا عليه فقد أصبحت الحماية تحمل بين طياتها معاني الاستقرار الرضا لذلك يسعى الأشخاص الذين يفقدون لهذا الشعور إلى الانتقال من مكان إلى آخر لتحقيق الهدف المنشود.

إن وظيفة السكن هو خلق الاستقرار والتقارب بين الأفراد والأسر حسن الجوار وحياة إجتماعية مرغوب فيها، لذلك فالمسكن من أولويات الحاجات عند الأفراد وليس معنى ذلك أن الأفراد والأسر تسكن لمجرد اللجوء بإعتبار المسكن يمثل حاجات فيزيولوجية، وإجتماعية سيكولوجية، ثقافية... الخ، ومن المفروض أن يوفر لكل فرد من أفراد الأسرة كل وسائل الراحة سواء جسدية أو نفسية كما يضمن طموح توسع العائلة سواء من الناحية المادية أو التنمية الفكرية أو الإنشراح العاطفي. (2)

الفرع الثاني: إستخدامات المسكن ومشكلاته

أولاً- الحاجيات الفيزيائية الضرورية بالمسكن:

يحتاج المسكن من أجل إستمرار وظيفته إلى مجموعة من الشبكات إما تظهر على السطح أو أن تكون مغمورة في التراب، ذلك يحتاج إلى مجالات متنوعة من أجل تحسين منظره وتتميته وتوفير هذه الحاجيات يسهل حياة الأسرة وكذلك كل الأعمال المنزلية وهي: (3)

1- المياه المنزلية: المياه هي العصب الرئيسي لحياة أي كائن حي لذا فكل فرد يسعى لأن يزود منزله بها ولذلك تسعى السلطات المحلية في كل أنحاء الوطن لتسهيل العملية من أجل

¹ عبد الرعوف عبد العزيز الجرداوع، الإسكان في الكويت، شركة كاظمة للنشر والترجمة والتوزيع، الكويت، ص 27.

² عبد الحميد دليمي، الاتجاهات النظرية حول مشكلة الإسكان، مجلة الباحث الإجتماعي، ع05، جانفي 2004، ص 114.

³ خلق الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، 2005، ص 58.

تزويد مساكن الأفراد فإستعمال الماء في المنزل متعدد وضروري يستعمل للنظافة للشرب للطهي...إلخ.

2- قنوات الصرف الصحي "المجاري": هي قنوات تصريف المياه القذرة من داخل المنزل إلى الحفر الخاصة بكل مسكن، وتعد هذه القنوات بنى تحتية أساسية تظهر في أدوات التعمير إن هذه الشبكات التحتية تفرز الكثير من المشاكل كونها مصدر للأمراض المختلفة والروائي المزعجة، وعند إنشائها تتطلب تكاليف باهظة لذلك فأغلب مساكن البناء الفوضوي لا تتوفر على صرف صحي.

3- الكهرباء والغاز: تعتبر من أهم وسائل الاستخدامات المنزلية وتعد من أهم عوامل الراحة بالمنزل.

4- المطبخ، الحمام، المرحاض: هي مرافق أساسية وضرورية لكل مسكن خاصة في المساكن الحديثة، لأن بعض المساكن التقليدية تعاني من عدم توفر هذه المرافق بالصورة الضرورية خاصة الحمام بالنسبة للسكنات الهشة والأكواخ. وتعرف بكل هذه العناصر الأساسية بمعامل الراحة بالمسكن والتجهيزات الصحية وكلما زادت درجة وجودها توفرت الراحة للأفراد الساكنين.

ثانيا - عناصر المسكن:

ينقسم المسكن إلى عناصر أساسية وتؤدي وظائف وأنشطة خاصة بكل عنصر وهي كما يلي: ⁽¹⁾

1- منطقة النوم: يهد هذا المجال في السكن خصيصا للنوم وذلك طلبا للراحة والهدوء ويجب أن تبتعد هذه المنطقة عن منطقة الخدمات والعمل والمعيشة لتوفير الهدوء والراحة النفسية، كما يجب أن تتوفر بها بعض الشروط الصحية مثل: التهوية الكافية، ضوء الشمس ومن الأفضل ألا يزيد عدد الأفراد في كل حجرة عن اثنين.

2- منطقة المعيشة: وهي المنطقة الحيوية بالمسكن وتتم بها عدة أنشطة ولكنها غالبا ما تكون أنشطة خاصة بأفراد الأسرة، لذا يجب أن تكون في مكان منعزل عن المدخل الرئيسي للمسكن، حتى يستطيع أفراد الأسرة ممارسة أنشطتهم بشيء من الحرية والراحة، كما

¹ - فانتن مصطفى كمال، تأثيث المسكن، مجلة المودة، القاهرة، فيفري 2005، ع 33، ص 170.

يتم في هذه المنطقة إجتماع الأسرة وممارسة الهوايات وتناول الطعام، وقد يتم استقبال بعض الزوار المقربين.

3- منطقة الخدمات: من المناطق المهمة بالسكن تضم المطبخ، الحمام، أماكن التخزين، مدخل السكن في غالب الأحيان تتم الأنشطة الخاصة بكل عنصر في المنطقة المحددة لها، لكن قد تجتمع الأنشطة في منطقة واحدة مثل المعيشة النوم وينتشر ذلك في المساكن ذات المساحات الصغيرة، والمساكن الفقيرة.

ثالثا - التقسيم الداخلي للسكن وحجم الأسرة:

تعاني الكثير من المساكن في الجزائر من الضيق وإرتفاع الكثافة بها خاصة في المساكن الجماعية أو المساكن الممولة من طرف الدولة بحيث لا يمكنها تمويل مشاريع سكنية ضخمة تحتوي على عمارات مرتفعة وفاخرة وذات شقق واسعة وغرف مريحة وذلك يرجع لعدة عوامل منها إرتفاع أسعار العقار، وإرتفاع أسعار مواد البناء، اضمحلال المساحة العقارية بسبب النمو الحضري، وتغير الظروف الإقتصادية وتحرير المبادرات بالانفتاح على إقتصاد السوق وكذا التخطيط العمراني الغير سليم... الخ.⁽¹⁾

وسنتطرق فيما يلي إلى المعايير العالمية لاستعمال الغرف من قبل الأفراد والمحددة في مؤتمر فنكوفر - كندا عام 1996 كما يوضحه الجدول (1-1):

الجدول رقم (1-1): المعايير العالمية لاستعمال الغرف من قبل الأفراد

المعايير	فئة الأفراد في إستعمال الغرفة الواحدة
كثافة السكان ضعيفة.	من 0.1 إلى 0.7
كثافة عادية	من 0.9 إلى 1.1
إكتظاظ مقبول	من 1.2 إلى 1.9
إكتظاظ	من 2.3 إلى 3.3
إكتظاظ غير مقبول	من 3.4 إلى 15

المصدر: المؤتمر العالمي للسكن والإسكان، كندا، 1992.

وإذا ما طبقت هذه المعايير على مجتمعنا لوجدنا أنه في كل غرفة من كل مسكن على الأقل ثلاثة أفراد، وهذا يبرز أن المساكن تعاني من الكثافة المرتفعة ويتجسد هذا خاصة في المساكن الجماعية "سكن العمارات"، لذلك كثيرا ما يبحث الأفراد الساكنين

¹ - عبد الحميد دليمي، الواقع والظواهر الحضرية، منشورات جامعة قسنطينة، 2004، ص 18.

بالعمارات عن سكنات أخرى تستجيب لجميع متطلباتهم وتتوافق مع حجم أسرهم خاصة وأن هذه المساكن تعاني من رطوبة عالية في فصل الشتاء من جراء التكس والتزاحم في غرفة واحدة.

هذا الازدحام يفرز مشاكل وآثار خطيرة على الأسرة ومن كل الجوانب صحية، نفسية أخلاقية، إجتماعية و بالانطلاق من حق كل فرد في تلبية حاجياته فهو بالتأكيد يحتاج إلى غرفة مستقلة يمارس حياته الخاصة وكما يريد.

وقد حدد المؤتمر المنعقد بألمانيا الحد الأدنى للمعايير المساحية حسب عدد الأفراد وعدد الغرف كما يلي في الجدول رقم (1-2):

الجدول رقم (1-2): الحد الأدنى للمعايير المساحية حسب عدد الأفراد وعدد الغرف

المساحة (م ²)	عدد الأفراد	الغرف
56	3	3
62	4	3
65	4	4
75	5	4
82	6	4
87	6	5
94	7	5
110	8	5
114	8	6

المصدر: وكالة ترقية السكن قسنطينة، 1999.

بالنظر إلى هذه المعايير نجدها لا تتوافق مع ما هو متوفر في بلادنا بحيث لا تستطيع هذا الأخير توفير الأمتار المربعة الكافية في ظل نمو ديمغرافي سريع وهائل. ويعبر معد إشغال المسكن عن متوسط عدد الأفراد في المسكن، ويعتبر مؤشر في تحديد الاحتياجات الفعلية في ميدان المسكن، إذا إقترن مع نصيب الفرد في المساحة السكنية، كما يعتبر مؤشرا ولا على تفاقم أزمة السكن والإسكان من خلال إرتفاع كثافة

المسكن، ولقد أثبتت الدراسات السوسولوجية أن إرتفاع درجة التزاحم في المسكن تولد توترا نفسيا لدى مستعمليه فالمسكن الواسع أصبح ضروريا في الوقت الحاضر. (1)

المطلب الثالث: عوامل إنجاز السكنات

إن عملية إنجاز السكنات ليست بالأمر السهل بل تحتاج إلى جملة من العوامل التي من شأنها أن تلعب دورا هاما، فغياب أي عامل من شأنه أن يعيق مسار عمليات لإنجاز غير أننا يمكن أن نضيف هذه العوامل إلى عوامل أساسية لإنجاز السكنات والتي يمكن الإستغناء عنها، وعوامل مكملة لإنجاز السكنات حيث تكون درجة أهميتها أقل من الأول.

الفرع الأول: العوامل الأساسية لإنجاز السكنات

ترتكز العوامل الأساسية لإنجاز السكنات على: (2)

أولا- توفير الأراضي السكنية:

تعتبر الأراضي من عناصر الإنتاج التي تقوم عليها مواقع ورشات إنتاج السكنات، وعليه أن يتوفر في هذه الأخيرة المعايير التي تحتاج إليها عملية إنجاز السكنات على إختلاف أنواعها.

ومن هنا يظهر دور مجالس البلديات في تحضير الأراضي المطلوبة لعمليات الإنجاز، ومن الملاحظ أن الدولة في كثير من الأحيان، ونظرا لعدة إعتبارات سياسية بالدرجة الأولى، قد وافقت على إستعمال الأراضي المخصصة للبناء بطريقة غير منطقية وغير معقولة، فأصدرت أراضي شاسعة فلاحية في الوقت الذي لم تشغل الأراضي التي تصلح فعلا للبناء، وعليه فقد تضائلت الأراضي المخصصة للبناء مما أدى إلى ازدياد قيمتها الإقتصادية مع مرور الزمن ومن بين الإجراءات المتعلقة بتهيئة الأراضي السكنية هو تقسيم الأراضي الصالحة للسكن إلى مساحات أرضية صغيرة من اجل البناء حتى تستفيد أكثر الشرائح تضررا في المجتمع.

¹ - خليل عبد الله مطاوع، مدينة العلةمة السكان والعمران تهيئة المجال الحضري، رسالة ماجستير في تهيئة المجال، قسنطينة، 1994، ص ص 237-238.

² - Hervé Autin et phillipe auverny- Bemetot, Acheter et financier son logement, édition de veneuil, paris, france, 2000, pp 36-38.

ثانيا - تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن:

يعتبر تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن من الجوانب الهامة في عملية توفير الأراضي السكنية، إذ تتوقف عملية التنظيم على طبيعة نظام الملكية السائدة في الدولة، فمن البديهي إذا أن يتم انتقال الأراضي إلى الآخرين بواسطة عمليات البيع والشراء كأى سلعة أخرى، وتتدخل الدولة غالبا بإيجاد الأجهزة الإدارية التي تتولى إثبات انتقال الملكية من البائع إلى المشتري وفقا لما يتم إصداره من النظم والقواعد من أجل المحافظة على حقوق الملكية وتسهيل عمليات تحويلها، غير أن الواقع العملي قد أثبت أن تعقيد هذه الإجراءات قد يؤثر في سوق الأراضي الصالحة للسكن خاصة حينما تعلق الأمر بدفع المستحقات للهيئات المشرفة على عملية التحويل، غير أن الواقع العملي قد أثبت أن تعقيد هذه الإجراءات قد يؤثر في سوق الأراضي الصالحة للسكن خاصة عندما يتعلق الموضوع بدفع المستحقات للهيئات المشرفة على عملية التحويل.

ثالثا - إعداد التصاميم الهندسية:

إن إعداد التصاميم الهندسية والمعمارية يعتبر من الركائز الأساسية التي تساعد في توجيه وزيادة الإنتاج في مجال السكن، وهي من المجالات الحيوية التي يتولاها رجال الهندسة والتعمير على إختلاف تخصصاتهم ومن خلال مكاتب الدراسات المتعددة في المجالات المدنية التطبيقية لحاجات الأفراد المقررة لإقامة المشروعات السكنية لهم، وتقوم بهذه المهمة الهيئات المختصة في مجال المراقبة التقنية. ومن الضروري أن تراعي هذه التصاميم الهندسية المنجزة من طرف المماريين والمهندسين جملة من المبادئ أهمها:

1- أن تراعي متطلبات المستفيدين وطريقة معيشتهم مع مراعاة وضعهم الاجتماعي

لهذا فإن الدراسات تختلف من مشروع لآخر؛

2- ينبغي أن يراعي في التصميم الجانب الاقتصادي والذي ينعكس على تكلفة التنفيذ؛

3- أن تأخذ الدراسات مجموعة المعطيات الخاصة بفترة الصيانة والمواد التي تدخل

في عملية التنفيذ أثناء قيام مشاريع السكن؛

4- ينبغي وضع التصاميم التي تهدف إلى الاستفادة من الموارد الاقتصادية المتاحة مع تقليل الاعتماد على استيراد بعض المواد والتي عادة ما تكلف المشروع في نهاية المطاف.

رابعاً - توفير مواد البناء:

يعتبر توفير مواد البناء بالنسبة لقطاع السكن من أهم العوامل الأساسية لإنجاز السكنات غير أن إيجاد هذه المواد وبالمقادير المطلوبة وبالأسعار المناسبة، يعتبر من المهام التي تركز عليها أي سياسة حكومية في عملية الإنجاز والبناء التي تعرفها مختلف ورشات البناء.

وبناء عليه، فإن دور هذه الجهات المشرفة على عملية الإنجاز يظهر من خلال إنجاز السكنات المقررة، وإذا كانت هناك أسباب عديدة تؤدي إلى ندرة الموارد الأولية، إلا أن تزايد الطلب الكلي وبمقادير كبيرة قد يكون من أشدها تأثيراً، وفي هذا الصدد أجمعت الدراسات الاقتصادية على تحقيق الوفرة الاقتصادية لهذه الموارد، يتطلب وجود سوق كبيرة نسبياً، كما أن إزالة مظاهر نقص هذه المواد لا يمكن أن يتم إلا من خلال إقتصاد السوق، فتتحدد الأسعار ثم تأخذ مجراها نحو الثبات ولا ربما نحو الإنخفاض، وهو ما يجعل مشاريع الإنجاز تأخذ نفساً آخر من حيث تكلفة المشروع.

خامساً - تنفيذ مشاريع البناء:

يتضمن نشاط إنجاز مشاريع البناء، مجموع المؤسسات التي تتكفل بالإنجاز سواء كانت عمومية أو خاصة، و هذا بعد الموافقة على جميع المواد التي تدخل في عملية الإنجاز ومطابقتها للمعطيات التقنية والهندسية في فترات زمنية محددة.

سادساً - القوى العاملة:

إن مختلف الدراسات الاقتصادية الحديثة اعتبرت الموارد البشرية العنصر الأساسي ومهم في الاقتصاد الوطني، حيث تعتبر بمثابة الرأس المال الحقيقي الذي يتجدد من فترة زمنية لأخرى، خاصة حينما يتعلق الأمر بأصحاب الكفاءات بالأعداد والنوعية المطلوبة. غير أن القوى العاملة في مجال البناء والإنجاز تتميز بمجموعة من الخصائص والمؤشرات يمكن إيجازها فيما يلي:

- 1- باعتبارها خزان للعمالة، فإن قطاع البناء يمتص ما بين 20% إلى 25% من اليد العاملة الإجمالية وبهذا تعتبر المحرك الرئيسي للإقتصاد الوطني من خلال تنشيط وتحريك العمليات الإنتاجية التي لها علاقة بقطاع البناء بصفة مباشرة أو غير مباشرة.
- 2- هناك جملة من العوامل التي تؤثر على نمو العمالة أو انكماشها في قطاع البناء ونذكر منها:

أ- طبيعة النشاط الاستثماري في المجالات العقارية من حيث الرواج والركود.

ب- السياسة السكنية للدولة المتعلقة ببناء المساكن والبيوت.

ج- حجم التسهيلات الائتمانية والقروض التي تقدمها بنوك الإسكان.

د- مدى توفر مواد البناء في الأسواق وسهولة الحصول عليها.

سابعا - التمويل:

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الإقتصادية والاجتماعية إلى المبالغ التي يمكن أن تستخدم في تمويل العملية السكنية والتي تزداد من نسبة إلى أخرى مع زيادة الاحتياجات السكنية والارتفاع في تكلفة المباني.

إن تطرقنا إلى التمويل السكني يقودنا إلى الحديث عن مختلف المنظمات والهيئات التي تقوم بذلك وهذا ما سنتطرق له في الفصل الثاني.

المبحث الثاني: آثار السكن الإقتصادية والاجتماعية والسياسية

يعد السكن حاجة أساسية للفرد نظرا للأهمية التي يكتسبها، فبالإضافة لكونه حاجة إجتماعية لا غنى عنها، إلا أن أهميته تفوق ذلك لتمس الجانب الإقتصادي وحتى السياسي، وإذا كان طابعه التمويلي يتعدد ويختلف بحسب المصادر التمويلية إلا أن هذا لا يمنع كونه عامل أساسي لإنجاز السكنات بالإضافة إلى عوامل أخرى من شأنها أن تساهم في إنجازه.

المطلب الأول: السكن وأثره الإقتصادي

يعد مشكل السكن من أهم المشاكل التي تواجهها المجتمعات، خاصة المجتمعات الحضرية، إذ نجده على الصعيد الإقتصادي يمثل السكن في المتوسط نسبة تتراوح بين 60% إلى 70% من مجموع نشاط الصناعات العمراني، ويشغل عمالة هامة حسب القطاع لكل دولة (أي يتراوح بين 7% إلى 9% من الفئة النشطة)، كما يمثل الإستثمار

السنوي في إنجاز السكنات نسبة تتراوح بين 6% إلى 8% من الناتج الوطني الخام ويفوق 20% من مجموع الإستثمارات لفترة زمنية معينة. (1)

للإشارة إلى مجمل تحاليل الإقتصادية التي ظهرت، ترى أن الأنشطة الإقتصادية تستخدم رأس المال بمقادير كبيرة بينما ظهر الإسكان من الأنشطة التي تستخدم العمل استخداما كبيرا.

إن الدراسات الإقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية وخاصة صندوق النقد الدولي من خلال مناقشته لموضوع إنجاز السكنات في إطار الإقتصادي الكلي، أدركت العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبته الإقتصاد الوطني من جهة، والقطاعات الأخرى من جهة أخرى. (2)

فالسكن لم يعد ينظر إليه من الزاوية السلبية كمجرد خدمة تستنزف خيارات مادية ومالية للمجتمع فقط، لكن ينبغي أن ينظر إليه على أنه محرك للتنمية الإقتصادية، على أساس خلق فرص عمل مع إمكانية تدريب وبصفة دورية، وكذلك دافع لرفع من إنتاجية العمل لتساهم بدورها في تنمية الصناعات المحلية في مختلف حاجيات السكنية.

وبالتالي فإن إنجاز السكنات تكمن في مدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة بنوعيتها المتخصصة والبسيطة والتي تساهم في امتصاص البطالة بالنسبة لكثير من الدول النامية، وعلى سبيل المثال بلغت نسبة البطالة في المناطق الريفية في الجزائر أكثر من 40% سنة، بينما تتواجد بنسبة أقل في المدن لأن نسبة فرص العمل متواجدة أكثر في المدن وقطاع السكن ينشط بكثرة. (3)

كما نجد أو وضع برنامج إسكان منظمة ومكثفة من شأنها أن تستخدم أكبر قدر ممكن من الموارد المحلية ويكون في الوقت ذاته وسيلة ومجالا لخلق استثمارات متنوعة وفتح مناصب شغل جديدة، وهذا ما يدفعنا إلى القول بأن صناعة مواد البناء تعتبر أداة مهمة في خلق مجالات العمل.

¹ - إسماعيل إبراهيم درة، إقتصاديات الإسكان، عالم المعرفة، 1978، ص 45.

² - مجلة سعودية، الأفق الثقافية، عدد 10، تاريخ 2006/02/11.

³ - عبد اللطيف بن أشنهو، الهجرة الريفية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1986م، ص 63.

والجدير بالذكر أن الأهمية الاقتصادية للسكن لا تنحصر في توفير مناصب الشغل وإمتصاص اليد العاملة ومن ثمة القضاء على البطالة فقط بل تتعدد وتتنوع هذه الأهمية، مثل تنمية السكن الريفي وترقيته من شأنه أن يستخدم كأداة هامة لخدمة التنمية الشاملة وبالتحديد لخدمة الزراعة والصناعة وفي الوقت ذاته على تحقيق التوازن الجهوي الذي تنتشده أي تنمية إقتصادية شاملة، فتوفير السكن الريفي من شأنه أن يقلص إن لم نقل يضع حد للهجرة الريفية نحو المدن ويربط الفلاح بالمناطق الزراعية لاستغلالها وهو بهذا يساهم في تحقيق التوازن الجهوي ويعد من عملية النزوح الريفي نحو المدن حيث مستوى المعيشة أعلى وفرص العمل متوفرة.

إن التكامل الذي تحدثه هذه القطاعات فيما بينها من شأنه أن يوفر الشغل لليد العاملة البسيطة بالخصوص وفي مجالات متعددة، وهو بهذا المنظور لا يعتبر فقط تشغيل يد العاملة بمختلف أطيافها بل هو فضاء واسع لتطورها وترقيتها.

ف نجد أهمية التنمية الاجتماعية تتجسد في تطوير رفاهية المجتمع بالقدر الذي يحد من الإختلالات السلوكية للأفراد وما يترتب عن ذلك من آثار مما تنعكس سلبا على أعماله ومردوديته (إنتاجيته) الذي يقدمها، وبالرجوع إلى الإحصاءات الأخيرة التي شهدتها السنوات القليلة الماضية، نلمس تراجع هام في البطالة العالمية حيث بلغت الفئة النشيطة في ديسمبر 2010 حوالي 9% بعدما كانت حوالي 15% في سنة 1990⁽¹⁾ وبالتالي ينعكس إيجابا على دخل الأفراد برفع دخلهم وتحسين قدراتهم الشرائية، وتحقيق إحتياجاتهم حيث نجد في الدول النامية عادة ما يشغل قطاع السكن ما بين 1% و 3% من اليد العاملة هذا ما يؤدي إلى تحقيق الحد من البطالة ومن ثم نقص الآفات الاجتماعية وتحقيق توازن سلوك الفرد الذي يرتبط أساسا مع هذه المشكلة.

ضف إلى ذلك نجد من جهة أخرى التنمية الإقتصادية محددة بمؤشرات ذات طابع إنتقائي كآليات و وسائل الإقتصاد الكلي مع تبني إطار إستراتيجي رسمي، لذلك فإن قطاع السكن يعد من القطاعات الرئيسية للتنمية المحلية دون اللجوء إلى تخفيض معدل التضخم أو الحاجة لصياغة العملة الصعبة، ومن هنا نقول أن التخطيط، المحكم سياسة السكن يظهر كأداة للتنمية الإقتصادية عموما بالتفاعل مع القطاع الآخر، حيث أظهرت بعض

¹ - مجلة سعودية، مرجع سبق ذكره.

التجارب والدراسات لبعض الدول أن لقطاع السكن أثر كبير على الأنشطة الاقتصادية كما يحتاج إلى دعم من الدولة ورغم هذا نجد نفقات الدولة لا تتجاوز 2% من النفقات العمومية في السنوات الأخيرة هذه النفقات المخصصة للسكن تعتبر ذات أهمية بالغة إذ أن كل دينار (1دج) يصرف على السكن يقابله بالزيادة ما يقارب (2دج) أي الضعف على الأنشطة الاقتصادية و الاجتماعية الأخرى، كما يمكن أن يكون قطاع السكن أداة للتوفيق بين الأولويات الاقتصادية والاجتماعية بالتركيز في نفس الوقت على مجهودات التنمية وتلبية الاحتياجات الاجتماعية.⁽¹⁾

المطلب الثاني: السكن وأثره الاجتماعي

عرفنا أن للسكن أهمية كبيرة لما يمثله إذ أنه أكثر من ضرورة من ضروريات حياة الفرد، وحرمانه منه يؤدي به إلى الإحباط النفسي والاجتماعي ويجعله سلوكه بدلا من سلوك سوي، سلوك غير حضاري وغير أخلاقي يتنافى والقيم الإنسانية، والأخلاق الاجتماعية. وهو بتوفره -السكن- يعطي الفرد الإحساس بالانتماء للمكان والشعور بالارتباط والشعور بالخصوصية كما يمنح المسكن ساكنيه إحساسا نفسيا بالانتعاش والقوة والشجاعة كما يعطي الفرصة لأفراده للإبداع.

فالمسكن هو الإطار الأمثل والمكان الأفضل الذي يقضي فيه الإنسان وقته، ومنه ينطلق للعالم وللبيئة المحيطة تحكمهم معادلة التأثير والتأثر في بعضهما البعض وبقد ما يكون هذا المكان ملائما بقدر ما يكون العطاء والإبداع أحسن.

وللسكن دور هام في إشباع الاحتياجات الاجتماعية للإنسان، حيث أن المسكن هو مركز حياة الأسرة، هذه الحياة التي تعتبر القوة الأساسية في تطبيع الأطفال اجتماعيا ولما كانت العلاقات الإنسانية متداخل ومتشابكة فالمسكن هو المكان الأقل ضغطا على هذه العلاقات الإنسانية، إن المسكن بهذا المعنى وهذه الوظائف التي يؤديها ويحققها هو المكان الذي يوفر حرية العلاقات المتداخلة وينميها ويساعد على إشباع الاحتياجات الاجتماعية.

وهذا ما جعل المسكن بمثابة الخطوة الأولى لتحقيق البناء الأسري كفاية أولى، ثم سلامة المجتمع واستقراره كغاية ثانية، ذلك أنه لا يمكن تصور الأمن والاستقرار الاجتماعي إذا لم تكن هناك علاقة ودية ومبينة على أساس الاحترام المتبادل بين أفراد المجتمع، ولن

¹ - مجلة سعودية، المعرفة، عدد 06، تاريخ 20-02-2004.

يتحقق ذلك إلا إذا توفرت عدالة إجتماعية حقيقية في مجال توزيع السكنات بالخصوص لإرضاء الشريحة العريضة من المجتمع، والتي تتطلع لمثل هذه الخدمات الإجتماعية.

"إن المسكن هو المكان الحقيقي الذي يشعر فيه الإنسان بالخصوصية وفيه يمكنه أن يظهر بشخصيته الحقيقية، حيث أن الإسكان يؤثر على الناس من الناحية السيكولوجية والاجتماعية، فالمسكن يعطي الفرد الإحساس بالإنتماء للمكان والشعور بالارتباط والشعور بالخصوصية كما يمنح المسكن ساكنيه إحساسا نفسيا بالانتعاش والقوة والشجاعة... الخ كما يعطي الفرصة لأفراده للخلق والإبداع." (1)

الفرع الأول: أثر النفسي للسكن

لاشك أن حياة الفرد بمستوى معيشي أدنى وظروف قاهرة يمكنه العيش لكن أي عيش، أكيد عيش يفتقد فيه هذا الإنسان كثير من توازنه النفسي، فالإسكان يؤثر على الناس من الناحية السيكولوجية والاجتماعية، تأثيرا له أبعاد أنية ومستقبلية كبيرة من شأنها التأثير كليا على تفكيره ونمط حياته وحياة أسرته بل تتعداها إلى علاقته مع المجتمع بأكمله وهذا ما يجعل نوعية السكن وتصميمه من حيث الغرف، ومقدار الخصوصية المساحات المكشوفة وكيفية مقابلة الاحتياجات الشخصية ذات أهمية في السلامة الصحية والعقلية للفرد وفي علاقاته الشخصية الداخلية، والقبول بالحياة الأسرية.

وللسكن أثر روحي معنوي على ساكنيه، فالآثار الاجتماعية للسكن لا تتفصل عن الآثار النفسية له، فهناك عوامل كثيرة تتعلق بالصحة العقلية، والحياة العائلية المرضية، وإن كان من الصعب تقدير هذا التأثير في السلوك الملاحظ والصحة العقلية.

ومما لا شك فيه أن الأزمات والضغوطات النفسية الناتجة عن أزمة السكن تؤثر على الوضعية السلمية للمجتمع، فيقول محمود حسين الأستاذ الجامعي والكاتب في صحيفة الخبر اليومية "الضغوط الاجتماعية لقضية الإسكان شديدة، تتكرر أعمال الشغب في جميع أنحاء البلاد، سئم المواطنون الأوضاع، يريدون مساكن و وظائف وحياة أفضل ويريدونها الآن". (2)

¹ - مجيد حميد عارف، أنثروبولوجيا التنمية الحضرية، جامعة بغداد، 1990، ص 17.

² - صحيفة الخبر اليومية العراقية، عدد 26 بتاريخ 29-01-2009.

الفرع الثاني: أثر الثقافي للسكن

إن نوعيات وعدد المساكن تتأثر كثير بثقافة الناس الذين يسكنوها، إن كل ثقافة تعرف سلوك جماعتها الذي يلقي من خلال عملية التطبيع الاجتماعي، فقواعد السلوك تعرف كمعايير ثقافية، والأفراد الذين ينتمون إلى ثقافة معينة يشعرون بقوة نحو الاحتياج لمسايرة المعايير وعلى تضحيات للتماشي مع هذه الثقافة، إن عدم المقدرة على التماشي مع المعايير ينتج عنه ردود فعل سلبية من المجتمع، على سبيل المثال الشعور بالضغط أو الشعور بعدم السوية في جانب معين من جوانب حياة الفرد.

وتتضمن المعايير الثقافية تلك المعايير المتعلقة بالإسكان المتاح والمرغوب فيه.

إن معايير الإسكان تصف نوعية الإنشاءات ونوعية الملكية (ملك، إيجار، تملك) ومساحة المكان، النوعية، التكلفة،... الخ، هذه المعايير تتأثر وتختلف باختلاف أعمار أفراد الأسرة وتكوينها، بالرغم من تواجد غرفة نوم خاصة لكل قد لا تمثل حاجة سيكولوجية إنسانية في الإسكان إلا أنها تعتبر ضرورة ملحة في بعض المجتمعات مثل الأسرة الأمريكية وبخاصة إذا كانت تضم أبناء في مرحلة المراهقة حيث أن لكل ابن نشاطه وهواياته وصادقاته المختلفة وفي هذه المرحلة يحتاج الأبناء للشعور بالاستقلالية أو الحرية أو الاعتماد المطلق على الوالدين، وهكذا فقد تظهر مظاهر الإحباط والضغط على الأبناء في هذا السن لو لم تقابل احتياجاتهم بالخصوصية، ويختلف ذلك السلوك بالنسبة لجماعات أخرى من الناس ذات ثقافات أخرى في مناطق أخرى من العالم، وبالتالي لا تمثل نفس القيمة أو رد الفعل على موقف الإسكان كما هو الحال في أمريكا وبعض دول أوروبا.

الفرع الثالث: أثر السكن بالنسبة للصحة العامة

خلصت الكثير من الأبحاث إلى وجود علاقة تبني انتشار الأمراض الصحية والاجتماعية ووجود ظروف سكنية غير صحية أو غير ملائمة، ومن أمثلة هذه الأمراض⁽¹⁾:

أولاً: ارتفاع نسبة الانحرافات والجرائم عن المعدلات الطبيعية في المناطق السكنية غير صحية.

¹ - الوكالة الوطنية لمحاربة السكن غير اللائق، أبحاث حول السكن غير اللائق وخطة التصحيح، مكناس-المغرب،

ثانياً: تأثير بعض الفئات الخاصة من الأطفال والشيوخ نفسياً وفزيولوجياً بالبيئة السكنية غير الصحية مما يؤدي إلى ارتفاع نسبة الوفيات نتيجة الأمراض في أواسط هذه الفئة، الناتجة عن الظروف غير ملائمة للبيئة السكنية.

ثالثاً: ارتفاع نسبة الحوادث والحرائق عن المعدلات العادية بالنسبة للمناطق السكنية غير صحية بالمقارنة بمثيلاتها من المناطق السكنية المناسبة.

رابعاً: ارتفاع نسبة أمراض الجهاز التنفسي كالتهاب الرئوي وأمراض الجهاز الهضمي كالنزلات المعوية والأمراض الجلدية التي تنتقل بواسطة بعض الحشرات أو الحيوانات التي تتواجد بتواجد الظروف البيئية السكنية غير صحية أو التي تتزايد بإنخفاض معدل النظافة والظروف الصحية في المكان.

وكذلك هناك آثار أخرى إجتماعية خطيرة كتفشي أمراض لا أخلاقية كثيرة، كالإدمان المخدرات وغيرها، فالظروف الصعبة وعدم وجود الخصوصية وعدم وجود بيئة صحية ملائمة، دفعت بعض الأفراد إلى أن يتخلوا عن جزء كبير من العادات والتقاليد دون أن يستطيعوا التحكم وتشبث بقواعدهم وأصالتهم، وبالتالي كونوا مجموعات جديدة بمواصفات هجينة بين الخصال الحضرية والعادات السيئة، أما فيما يخص الشعور بخصوصية العائلة في المسكن فهي مفقودة، يتغلب عليها غبن الإجتماعي والاقتصادي.

المطلب الثالث: السكن وأثره السياسي

إن التطورات الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد واسعة ومتعبة، بما في ذلك الأحزاب السياسية المتعددة التي تمحورت اهتماماتها بشكل ملفت وبقوة حول موضوع السكن في رؤيتها التنموية، وإذا كان هذا الأمر قد أضحى من العناصر الأساسية لأي تنمية وطنية، فإنه يعد هذا الإهتمام بالأوضاع السكنية من الهيئات السياسية أحد مظاهر "الديمقراطية السكنية".⁽¹⁾

إن مشكل السكن في الوقت الحاضر قد أصبح من المشاكل ذات الوجه العالمي التي تفرض نفسها ويلزم حلها، حتى أن الكثير من جهود السلطات تدرك واقع المعادلة التي تقيد بأن "حينما يكون قطاع السكن والبناء بخير، فإن كل القطاعات الأخرى تكون كذلك".

¹ - أحمد منير سليمان، الإسكان والتنمية المستدامة في الدول النامية، دار الراتب الجامعية، 1996، ص 15.

وعلى هذا الأساس بات قطاع السكن مقياساً للتطور الاقتصادي والاجتماعي لأنه يعكس بحق المستوى المعيشي لأفراد المجتمع، وتجدر الإشارة، أن الأوضاع السكنية المتدهورة اليوم قد أخذت نصيبها من الإهتمام الدولي، خاصة وأن مشكل السكن مثل المشكلات الاقتصادية الأخرى كالبطالة، التضخم، الخ.

إن سياسة السكنية تعتبر من الإستراتيجيات الهامة لمسار التنمية وتطور المجتمع، نظراً للدور الكبير الذي تلعبه في التوجيه، وتحديد النتائج التي يجب أن يتوصل إليها قطاع السكن، فكثيراً ما نسمع بعبارة "تجاح السياسة السكنية لبلد معين" أو بعبارة "فشل السياسة السكنية لبلد ما"، لذلك وجب علينا التعريف بالسياسة السكنية، وما هي أهدافها من الناحية الإجتماعية؟.

الفرع الأول: مفهوم السياسة السكنية

يمكن تعريفها بأنها "عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل إحترام معايير السعر والكمية المحددة".

نستنتج من كل هذا أن الخصائص المتعلقة بالسياسة السكنية تتمثل في ما يلي: (1)

أولاً: للسياسة السكنية دور هام وإستراتيجي لنمو وتطوير مجتمع؛

ثانياً: السياسة السكنية تتعارض مع الفروقات الاجتماعية، حيث أنها تترجم في الواقع مبدأ حق الحصول على سكن وذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق عدالة إجتماعية؛

ثالثاً: السياسة السكنية تهدف إلى الحد من سوء توزيع السكان على مستوى قطر البلد عن طريق تشجيع السكنات الريفية، بإعتبار جل السكان يتمركزون وبكثرة في المناطق الصناعية والمدن الكبرى؛

رابعاً: السياسة السكنية تأخذ بعين الإعتبار مشكل الندرة الإقتصادية نتيجة نقص الموارد الإقتصادية من جهة، وزيادة الحاجات من جهة أخرى، حيث أنها تحارب ظاهرة سوء إستغلال الأراضي، وسوء إستغلال الموارد المالية؛

¹ - صحيفة الخبر اليومية العراقية، العدد 26 بتاريخ 29-01-2009.

إلا أن هذا القطاع مرتبط ارتباط وثيقا بالنشاطات الإقتصادية الأخرى بواسطة ميكانيزمات مالية، ضريبة واقتصادية، وأن أثر هذا الارتباط على النشاط الإقتصادي يتمثل في تمويل نشاطات البناء، شراء السكن، وكذا شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن، أما آثار الضريبة على قطاع السكن فإنه تتمثل في نسب الضريبة المفروضة والإعفاءات المقدمة.

ومدى نجاح سياسة السكنية يكمن صلابة هذا الترابط بين هذا القطاع الحساس أي قطاع السكن وباقي القطاعات الأخرى، وذلك من خلال أدواتها وآلياتها القوانين والمراسيم التنفيذية، خلق مؤسسات متخصصة، الضرائب والإعانات، والتي ينبثق عنها أسعار الفائدة وتأطير القروض وفرض الضرائب والرسوم الجمركية وكذا تشجيع الإستثمارات العمومية وإقرار حقوق الملكية،... إلخ، كلها عوامل تؤثر بشكل مباشر وغير مباشر على تسيير وتطوير قطاع السكن، وإنتعاش هذا الأخير يجذب وراءه كل القطاعات الأخرى، ومن ثم زيادة في النمو الاقتصادي والتخفيض من البطالة والإرتفاع في الدخل القومي... إلخ.

الفرع الثاني: الأهداف الإجتماعية السياسية السكنية

هناك أهداف كثيرة يمكن تلخيصها فيما يلي:

أولاً: مراعاة السياسة السكنية الجانب الإجتماعي للفرد، و يتجلى ذلك من خلال الوسائل والآليات المتعلقة بها والتي أخذت بعين الاعتبار المستوى الاجتماعي للفرد وما مدى توفره لإمكانيات المادية والمالية من أجل الحصول على ملكية سكن وكدليل على ذلك.

ثانياً: الإعانات المباشرة وغير المباشرة كدعم لتكلفة السكن، أو عن طريق تمويل الدولة لمشاريع السكنات الإجتماعية وتقديمها بصفة مجانية للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف أو المنعدم والتي من المستحيل أن تسمح لها إمكانياتها من الحيازة ملكية سكن.

ثالثاً: السياسة السكنية تهدف إلى إلغاء أو على الأقل الحد من الفوارق الاجتماعية وبالمقابل تحقيق الرفاهية للجميع، وحتى إن لم يكن بنسبة مطلقة لكن على الأقل توفير الشعور لدى الأفراد بجهود الدولة المتمثلة في إهتمامها بهذا الجانب.

المبحث الثالث: السياسة الإسكانية المنتهجة في الجزائر خلال الفترة (1945-2014)

من أجل تقديم بعض الحقائق نشير بأنه إذا كان الكثير منا يعلم بأن الحظيرة السكنية في الجزائر تقارب 6 ملايين وحدة سكنية وبالتحديد 5793311 وحدة سكنية، فإن القليل منا يدرك بان مجموع الحظيرة السكنية التي سجلت على إمتداد الفترة الإستعمارية أي 132 سنة من الإحتلال لا تتعدى في مجموعها على 85000 وحدة سكنية قبل 1945 و 950000 وحدة سكنية أنجزت خلال العشرية (1945-1954) و 148000 وحدة سكنية في الفترة ما بين 1954-1962.

المطلب الأول: وضعية السكن

سنحاول في هذا المطلب أن نقدم وضعية السكن في عهد الاستعمار الفرنسي وأيضا قطاع السكن غداة الاستقلال.

الفرع الأول: وضعية السكن في عهد الاستعمار الفرنسي

لم تكن هناك سياسة سكنية واضحة للمستعمر حيث كان جل الجزائريين يقطنون سكنات متواضعة لا تتوفر لا على شبكة المياه ولا الكهرباء بل كان سكان المدن يقطنون الأحياء القديمة التي تعرف بالقصبة وهي الأحياء العتيقة التي تجدها خاصة في الجزائر العاصمة وقسنطينة وتلمسان وهي بناءات من النوع التقليدية وعبارة عن سكنات تقطنها جماعات.

أما سكان الأرياف والجبـال فكانوا يعيشون ظروفـا سكنية وصحية سيئة نظرا لكون أغلبية هذه المساكن المشيدة من الطوب تفتقر إلى المياه والكهرباء، بل كانت مثل هذه العناصر تراود حلم الجزائريين وهي الأحلام التي تحققت بانتصار الجزائر، وعلى العكس كان السكن المعاصر يخصص للأقلية الأوروبية المقيمة بالجزائر التي تقطن الأحياء الراقية. ولقد وصل عدد السكان الجزائريين سنة 1954 إلى 450,000 شخص وبالمقابل كان عدد الوحدات السكنية ذات البناء العادي يقدر بـ 1,220,000 وحدة سكنية وهو ما يمثل "معدل شغل السكن" بـ 7.76 أي $Tol=7.76$ ⁽¹⁾، حيث بقي بعيدا كل البعد عن المعدل المقبول به دوليا والمقدرة بـ $Tol=6$ ، وأمام مثل هذه الظواهر التي عرفها قطاع السكن أثناء

¹ - وزارة سكن، وثيقة رسمية حول تطور حظيرة السكن قبل 1962.

فترة الاستعمار من ضيق وتزاحم، أجبرت السلطات الفرنسية آنذاك إلى التفكير في تبني سياسة سكنية هادفة إلى امتصاص غضب المقاومة التي إشتد لهيبها ابتداء من سنة 1954. لقد كان من المفروض بناء 70.000 وحدة سكنية سنويا، حسب تقديرات تلك الفترة، حيث أنجز منها أكثر من 40.000 وحدة سكنية ذات البناء العادي بتكاليف منخفضة جدا، ولقد أصبح واضحا للعيان خاصة مع تطبيق مشروع قسنطينة سنة 1958 أن هذه التقديرات بقيت بعيدة عن الواقع العملي، حيث أنجزت في مراحل المشروع نفسه قرابة 50.000 وحدة سكنية سنويا أي بمعدل 5 وحدات سكنية لكل 1000 شخص.⁽¹⁾

وتدل بعض المعطيات المتوفرة، أن الأغلبية الساحقة من الجزائريين بقيت على هامش السكن المعاصر، بل لم نجد أثر للسكن الاجتماعي الذي يتقاسمه أقلية من الجزائريين إلى جانب أغلبية أوروبية وهي برامج محدودة ظهرت إلى الوجود في منتصف الخمسينات من القرن 19 وخاصة مخطط قسنطينة المشهور عام 1958 أين اقترح ديغول:

- التنمية مقابل الإستسلام .
- الثروة مقابل عدم التمرد.
- الرفاهية مقابل الاندماج.

وقد كان السكن من المحاور الأساسية للتدخل أين احتل اهتماما كبيرا، فهو مؤشر من مؤشرات المستوى المعيشي وهدفه بناء 100000 مسكن كل سنة.

الفرع الثاني: قطاع السكن غداة الاستقلال

غداة الإستقلال، عرف الإقتصاد الجزائري تذبذب وعدم الاستقرار وهذا الأخير مس كذلك الصعيد الاجتماعي والسياسي، ومن هنا كان لابد على السلطات الجزائرية أن تتدارك الأمور وأن تتخذ الإجراءات اللازمة لخلق نوع من الإستقرار الذي إفتقد في هذه الفترة، وفي هذا الصدد، قامت السلطات الجزائرية بتسليط إهتمامها أكثر على الفروع والقطاعات الإنتاجية النشطة كالزراعة، الصناعة، قطاع البنوك والتأمينات، النقل، الخدمات والتجارة.

أما مجال قطاع السكن، فقد عرفت عملية إنجاز السكنات في الجزائر توقفا خلال سنة 1962 بسبب الحدث العظيم الذي عرفته الجزائر في هذه الفترة والمتمثل في إستقلالها

¹ - نفس المرجع.

وإستقر الجزائريون في السكنات الفارغة التي تركها المعمرين الفرنسيين بعد رحيلهم، وعليه لم تول السلطات الجزائرية آنذاك الإهتمام لقطاع السكن على غرار القطاعات الأخرى معتقدنا أن السكنات الفارغة قادرة على إستيعاب السكان الجزائريين، غير أنه لوحظ أن السكنات الفارغة والمهجورة التي تركها الفرنسيين لا تكفي لإيواء واستيعاب العدد الهائل من المواطنين الجزائريين خاصة الذين تدفقوا من الأرياف نحو المدن، وكان لابد على السلطات الجزائرية إنجاز أكثر من 75000 سكن جديد في المدن وأكثر من 35000 سكن في الأرياف حتى تخلق بذلك توازن بين الريف والمدينة.⁽¹⁾

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

أولاً- برامج سكنات من نوع "هياكل":

بعد الإستقلال، من بين أوائل عمليات تدخل الدولة في قطاع السكن، مثلت في إتمام إنجاز السكنات التي لم يتم بعد إتمام عمليا إنجازها أي السكنات قيد التنفيذ الذي يطلق عليها إسم "هياكل" هذه البرامج مثلت 16661 سكن وحدد تاريخ إتمامها سنة 1977.

ثانيا- برامج سكنات "نظام الرهن العقاري":

تمثلت هذه البرامج في السكنات ذات الطابع الإقتصادي التي يتم تمويلها من طرف "نظام الرهن العقاري" وفي هذا الصدد، أصبح قرار تمويل هذا النمط من السكنات يقع على عاتق الخزينة الجزائرية.

مثلت هذه البرامج 9985 سكن وحدد تاريخ إتمامها سنة 1970.

ثالثا- برامج سكنات "ذات الإيجار المتوسط":

بعد الإستقلال، تدخل الدولة في مجال السكن، مس كذلك برامج السكنات "ذات الإيجار المتوسط"، التي لم تتم إتمام إنجازها من طرف السلطات الفرنسية، والملاحظ أن الدولة الجزائرية آنذاك، ونظرا لمراعاتها للظروف التي كان يعيشها المواطن

¹ - Rachid HAMIDOU, le logement un défi, OPU, Alger, 1988, p30.

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

الجزائري، حددت أن تكون الإيجارات المدفوعة من طرف المواطنين رمزية ومدعمة نظرا لأن الإيجار الحقيقي لا يتناسب مع القدرة المعيشية للمواطن الجزائري.

قدر حجم هذا البرامج بـ 8303 سكن، ويتم توزيعها كليا إلى غاية سنة 1975.

الفرع الثالث: أهم إنجازات فترة 1962-1966م

لوحظ أن فترة 1962-1966 أو بعبارة أخرى فترة التي سبقت المخططات التنموية بعد الإستقلال، أسفرت عن إنجازات التالية:

- 16000 سكن ريفي والقضاء على 1200 بيت قصديري.
- إنجاز 2000 مسكن من نوع "سكنات نظام الرهن العقاري".
- إنجاز 1400 سكن من نوع "سكنات ذات الإيجار المتوسط".

المطلب الثاني: المرحلة الأولى للتخطيط السكني (سياسة التخطيطات الموجهة)

إن سنة 1966 تعتبر السنة الأولى للإحصاء العام بعد الاستقلال مباشرة، حيث تم إحصاء 2 مليون سكن مشغول منها: نصف لا تتوفر فيه الشروط الضرورية بإجراء إصلاحية سريعة لإرضاء متطلبات الأفراد.

الفرع الأول : تخطيط السكن في الجزائر

قبل تناول السياسات التخطيطية السكنية المنتهجة في الجزائر ما بعد سنة 1967 وفق النظام السائد آنذاك، إرتأينا إعطاء صورة مبسطة لمفهوم التخطيط السكني وتحديد دور الحكومة في هذا القطاع.

أولا- مفهوم تخطيط السكن:

يأخذ التخطيط السكني أشكال ومفاهيم مختلفة، تختلف حسب الأبعاد والأهداف التي تتبناها السياسات الاقتصادية والاجتماعية، والمفهوم الشامل للتخطيط السكني يكمن في "منهجية الواضحة في توفير السكنات للأفراد في شكل برامج ومشروعات" ⁽¹⁾، ويرتكز التخطيط السكني على عدة عوامل من أجل تحقيق الغايات والأهداف المرسومة ومن بين

¹ - شادية محمد عزيزي، الملامح الأساسية لمشكل الإسكان في مصر ودور القروض الميسرة في التغلب عليها، دار المستقبل العربي، مصر 1985، ص 15.

هذه العوامل نجد النموذج السياسي السكني الذي يعتبر المحور الأساسي للتخطيط السكني، بحيث يوجد ترابط وعلاقة تجمعها ويتضح هذا فيما يلي: (1)

ثانيا - رسم السياسة السكنية وتحديد دور الحكومة:

إن معالجة مشكل السكن في أي دولة يتطلب أن تكون هناك سياسة شاملة تدير عليها الدولة في مشاريعها السكنية وأن تكون هذه السياسة عامة، واضحة، واقعية، طويلة المدى، تتلقى تأييد سياسي وإجتماعي شامل، وتكمن في تبني إستراتيجية مفصلة في توفير السكنات لمواطنين في شكل برامج ومشروعات.

إن هدف أي سياسة يجب أن يبنى على أساسا دراسات مختلفة في مجال السكن وسوقه والتشريعات المنظمة له من جميع النواحي الإدارية والفنية وغيرها، كما يجب أن يكون دور الحكومة واضحا من خلال السياسة العامة في تحديد الأحياء المختلفة، ومدى إدخال التكنولوجيا الحديثة في البناء مع تبيان دور القطاع العام والخاص في تنمية القطاع السكني. إن دور الحكومة يركز على ترشيد أي سياسة سكنية وينبغي أن يركز على:

1- **البناء:** تتطلب مختلف الإنجازات السكنية أن تتم بشكل وحدات سكنية كاملة وشاملة للمرافق والخدمات العامة؛

2- **التمويل:** ينبغي توفير الموارد المادية المتاحة عن طريق تمويل الداخلي أو الخارجي؛

3- **الإدارة:** ينبغي على الدولة أن تقوم بكل الأدوار المطلوبة منها لا من حيث الإشراف فحسب وكذلك التوجيه وذلك بوضع تشريعات واضحة إجراءات وضوابط للعمران صارمة في نطاق القطاع العام أو الخاص.

وباعتبار أن السياسة الجزائرية المنتهجة آنذاك، إعتمدت على النظام الإشتراكي فكان لابد من وضع خطط تنموية تدير عليها وفق مقتضيات هذا النظام.

الفرع الثاني: فترة المخطط الثلاثي (1967-1969)

شمل المخطط الثلاثي أول انطلاقة لانجاز برنامج سكنات حضرية مباشرة بإشراف وتكفل كامل من طرف الدولة وبغلاف مالي قدر بـ 160 مليون دج، وهذا من أجل إنجاز 9.548 وحدة سكنية طيلة هذه الفترة من المخطط.

¹ - حنا ميلاد، الإسكان الحل والمصيصة، مطبعة دار المستقبل العربي، مصر، 1986، ص 123.

الجدول التالي يوضح الإنجازات السكنية والإعتمادات المالية لهذه الفترة.

الجدول رقم (1-3): السكنات المنجزة والاعتمادات المالية لبرامج السكن الحضري

.1969-1967

السكنات في طور الإنجاز إلى غاية 1969		عدد السكنات المنجزة				
السكنات التي لم تنجز	السكن في طور الإنجاز	مجموع الأموال المستهلكة مليون	مجموع السكنات	1969	1968	1967
13.943	10.608	106 دج	9.548	5.055	2.201	2.292

المصدر: ملخص الحصيلة الإقتصادية والاجتماعية للسنوات 1967-1978 وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية الجزائرية 1980.

من خلال الجدول أعلاه، يتبين أنه في فترة المخطط الثلاثي تم إنجاز 9.548 سكن حضري، بتكلفة قدرت بـ 160 مليون دج، و 10.608 سكن في طور الانجاز و 13.942 سكن لم ينجز، أي نسبة إنجاز قدرت بـ 28% وهي نسبة ضعيفة إذا قورنت بمجموع عدد السكان الحضرية المبرمجة خلال هذا المخطط و قدرت بـ 34.098 سكن وربما تعود أسباب هذا العجز إلى:

- وضع إقتصادي وإجتماعي متدهور.
- قلة المؤسسات الإنجازية.
- ضعف الخبرة والتجربة في القطاع.
- إعطاء الأولوية للقطاعات الإستراتيجية كالصناعة، الفلاحة، وحتى السياسية خاصة إنه في هذه الفترة إتسمت بترتيبات حكومية جديدة جراء تغيير النظام، أما السكنات الريفية في هذه المدة عرفت نفس الوضعية للسكنات الحضرية نتيجة نفس الأسباب تقريبا إلا أن طبيعة إنجاز السكنات عرفت نفس الوضعية للسكنات الحضرية نتيجة نفس الأسباب تقريبا إلا أن طبيعة إنجاز السكنات عرفت نفس الوضعية للسكنات الحضرية نتيجة نفس الأساليب تقريبا إلا إن طبيعة إنجاز السكنات عرفت تحسنا في هذه المرحلة من المخطط الثلاثي، حيث سجلت جهود وتدخل من طرف الدولة لهذا النوع من السكنات نظرا لخصوصيته والمرتبط بالإستراتيجية السياسية لتنمية قطاع الفلاحة والحد من النزوح الريفي نحو المدن، وظهرت لذلك بما يسمى مشاريع "القرى الفلاحية الاشتراكية" ويمكن ملاحظة إنجازات هذه الفترة من خلال الجدول:

الجدول رقم (1-4): البرامج السكنات الريفية من 1967-1969:

السكنات في طور الإنجاز		السكنات المنجزة			
لم ينطلق في إنجازها	في طور الإنجاز	مجموع	1969	1968	1967
4.810	5.273	12.112	4.846	4.141	3.125

المصدر: المرجع نفسه.

نلاحظ من الجدول أعلاه، انه من بين 12112 سكن جاهز، 9739 سكن انطلق في إنجازه قبل 1967، وعليه فالمخطط الثلاثي حقق قدر بـ 2373 سكن ريفي، وبقي 10083 سكن في طور الإنجاز (منها 5273 سكن انطلق فيها، وأكثر من 4810 سكن مبرمج فقط). ومن هنا، ومن هذه النتائج المحققة، يمكن أن نستخلص أن ظروف إنجاز السكنات عرفت تحسنا في مرحلة المخطط الثلاثي بالفترات السابقة، حيث لوحظ إرتفاع في معدل إنجاز السكنات من 3375 سكن في السنة (أثناء مرحلة المخطط الثلاثي)، غير أنه رغم تحسن الظروف، إلا أن قطاع إنجاز السكنات بقي يعاني من مشاكل حتى بعد 1967. مع العلم أن الدولة كانت تتحمل عبئ تمويل هذه السكنات من الخزينة العمومية ولوحتها، أي أن هذه السكنات المخططة ممولة بـ 100% من طرف الدولة.

الفرع الثالث: فترة المخططين الرباعيين (1970-1977)

بذلت فيها الدولة جهودا إستثمارية في المجال السكني، إلا أنه بطيء في سيره وهذا راجع للموارد الوطنية والقدرات الإنسانية، والمادية المتوفرة في البلاد والتي لا يمكن للدولة أن تضعها في مجال دون الآخر كالمستشفيات والمدارس،... إلخ. تميزت هذه الفترة أي منذ بداية السبعينات، بداية تشكل أزمة السكن وتضاعف أثرها وأصبح السكن يشكل إحدى العناصر الواضحة للأزمة الاجتماعية للدولة، رغم الجهود الإستثمارية في هذا المجال ومن عوامل التباطؤ وعدم التحكم في إنجازاته يمكن أن نذكر ما يلي:

أولا- إرتفاع النمو الديموغرافي بنسبة بلغت 3.5% سنويا، وقلة نسبة الوفيات نتيجة تحسين الظروف الصحية.

ثانيا- تركز وتكتل السكنات على الحدود الساحلية الضيقة ذات مسافة عرض بحوالي 100 كلم وذات نشاط عمراني كثيف.

ثالثا- تدهور حالة البنايات القديمة.

رابعا- أهمية طبيعة الإستثمارات لتنمية إقتصادية وإجتماعية التي وضعتها الدولة في أولويات المخطط.

خامسا- كثرة الحركة السكانية وخاصة النزوح الريفي الذي زاد من حدة انتشار الأكواخ القصديرية حول المدن الكبرى.

سادسا- نسبة الأمية كبيرة.

سابعا- محدودية المواد البشرية والقدرات الإنسانية والمادية.

من خلال الميزانية المخصصة لبرامج الإستثمارات الإجتماعية و الفلاحية والصناعية التي وضعت في هذين المخططين والتي قدرت مبالغه في البداية بـ 27.50 مليار دج لتتجاوز فيما بعد إلى مبلغ 36 مليار دج. ⁽¹⁾

يتضح أن قطاع السكن خصص له نسبة 5.5% مقارنة بإجمالي الإستثمارات الأخرى بمبلغ قدر بـ 1.520 (مليون دج) بالنسبة للمبلغ الإجمالي الإستثمارات التنموية المخططة والتي قدرت بـ 27.740 (مليون دج)، ⁽²⁾ هذه النسبة كانت تعادل تقريبا استثمارات القطاعات الأخرى كالصحة والخدمات الاجتماعية والسدود والكهرباء وغيرها.

الجدول رقم (1-5): البرامج السكنية الحضرية والريفية خلال مخطط الرباعي الأول (1973-1970)

البرامج السكنية			عدد السكنات				الأموال المستهلكة	
المقدرة	المنجزة	الفرق	نسبة الإنجاز	المبرمجة	المستهلكة	نسبة الإستهلاك		
45000	18000	27000	40%	1200	1500	125%	السكنات الحضرية	
40000	24000	16000	60%	305	994	325%	السكنات الريفية	

المصدر: وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني، ماي 1974، ص 40.

¹ - N, Abenmatti, L'Habitat du Tiers Nomde, SNED, 1982, p131.

² - وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الأول، جانفي 1970، ص 30.

وإبتداء من المخطط الرباعي الأول، و نظرا لقلّة الموارد المالية للدولة التي لم تستطع أن تتحمل عبء تمويل السكنات كما كان سائدا من قبل، إتخذت بعض الإجراءات من أجل بحث عن مصادر جديدة فيما يخص تمويل السكنات، من بينها: (1)

أولا- تحويل إيدار العائلات المستفيدة من السكنات لتمويل هذه الأخيرة وفق نمط جديد يسمى "إيدار - سكنات". (*)

ثانيا- صدور تعليمية وزارية سنة 1971، وبموجبها أصبح نظام تمويل السكنات يقع على عاتق الخزينة العمومية والصندوق الوطني للتوفير والإحتياط على النحو التالي:

1- الخزينة العمومية: بنسبة 50% على مدة 30 سنة وبمعدل فائدة 1%.

2- الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط CNEP: بنسبة 50% على مدة 20 سنة وبمعدل فائدة 4.75%.

كما لوحظ مع نهاية مرحلة المخطط الرباعي الأول، صدور تعليمية وزارية أخرى في أواخر سنة 1973، حددت مفهوم جديد للسكن الحضري المخطط وأصبح تحت إسم "السكن الإجتماعي المخطط" وأنشأت مؤسسات خاصة بالإشراف على إنجاز وتسيير هذه السكنات تعرف بـ "الديوان الترقية والتسيير العقاري" وذلك ابتداء من سنة 1974. (2)

كما شهدت الساحة الإقتصادية في فترة المخطط الرباعي الثاني 1974-1977 إهتمام أكبر وتنمية واسعة شملت جميع القطاعات الحيوية وحضي قطاع السكن باستثمار متنوع وهذا بمساهمة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في تمويل وترقية هذا القطاع إلى جانب الموارد التمويلية من ميزانية الدولة، أما عدد السكنات المنجزة والمبالغ المالية المستهلكة في فترة هذا المخطط معطاة في الجدول التالي:

¹ - وثيقة من وزارة السكن حول كيفية تمويل السكنات الإجتماعية من 1962-1998.

* - ديوان الترقية والتسيير العقاري: أنشأ هذا الديوان سنة 1974 مكان الديوان العمومي للسكنات ذات الإيجار المتوسط تحت وصاية وزارة السكن والقطاع الحضري.

² - Guelleb Salima, le financement du logement social réalité et perspectives, mémoire de fin d'étude, école national d'administration, (1996-1997), p5.

الجدول رقم (1-6): تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرباعي الثاني 1974-1977.

البرامج البنكية	عدد السكنات		الفرق بينهما	نسبة الإنجاز	المبالغ المالية المعتمدة	الإستهلاك المالية	الفرق بينهما	نسبة الإستهلاك
	المقدرة	المنجزة						
السكن الاجتماعي المخطط	100000	45000	55000	45%	5670	5200	470	91%
السكن الريفي	100000	75000	25000	75%	2630	430	1670	163%

Source: Rachid Hamidou, op, cit, p 42.

نلاحظ من معطيات الجدول أن نسبة عدد السكنات المنجزة بالنسبة للسكن الحضري يقدر بالنصف للعدد برنامج المخطط مع إستهلاك المالي والكلي المعتمد تقريبا.

أما السكن الريفي عرف نشاط حيوي في عملية إنجازه، حيث فاقت نسبته ثلث مقارنة مع عدد السكنات المبرمج لهذه الفترة، نسبة إستهلاك عالية تحدث مقدار المبلغ المخصص بزيادة أكثر من 63%، ومن خلال هذه المعطيات يتضح جليا الإهتمام الذي أولته الدولة في هذه الفترة بقطاع السكني الريفي من أجل خلق جو من التوازن الجهوي، حيث أنجز أكثر من 75000 سكن ريفي ما يمثل 75% من الإنجازات خلال هذه المرحلة، بينما أنجز ما يقاربه 45000 سكن إجتماعي حضري أي نسبة 45%، ويلاحظ من جهة أخرى أن نسبة الأموال المستهلكة للمبالغ المخصصة في الإستثمارات هذا القطاع المرحلة المخطط الرباعي الثاني، قد تضاعفت مقارنة مع مبالغ التمويلات المخصصة للسكنات الحضرية والريفية للمخطط الرباعي الأول، ويرجع السبب في ذلك إلى إرتفاع حجم الإنجازات من جهة، وإلى إرتفاع تكاليف الإنجاز من جهة ثانية.

من ناحية أخرى مصادر التمويل خلال مرحلة المخطط الرباعي الثاني وتبعا للتعليمات الوزارية التي أشرنا إليها سابقا لوحظ تغيير في نسبة تمويل السكنات حيث أصبح على النحو التالي: (1)

أولاً- الخزينة العمومية: نسبة 75% لمدة 40 سنة وبمعدل فائدة 1%.

ثانياً- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط: بنسبة 25% لمدة 20 سنة وبمعدل 4.75%.

ثالثاً- بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا والصحراء.

¹ - وزارة السكن: وثيقة حول كيفية تمويل السكنات الإجتماعية من 1962 إلى 1998.

وقد خصص ما يقارب 60 مليار دج لقطاع السكن، أي ما يعادل نسبة 15% من إجمالي الإستثمارات المتوقع إنجازها (مقارنة بـ 75% في المخطط الرباعي الثاني).⁽¹⁾

وعد تتبعنا لمسار السياسة السكنية في مرحلة المخطط الخماسي الثاني، لاحظنا أنها لم تختلف كثيرا عن الأهداف التي سطرت ضمن المخطط الخماسي الأول بل هي تكملة له، حيث حظي قطاع السكن الاجتماعي، وهو قطاع تتميز نسبة كبيرة من مخططاته ببرامج السابقة (حوالي 49%)، خاصة في مجال السكن الحضري الذي تزيد فيه نسبة باقي الإنجاز عن 50% ولقد كان من أولويات هذا المخطط الخماسي الثاني في هذا القطاع هو إعادة تنظيم المدن بالاهتمام أكثر بجانبين هما: (2)

أولاً- تجديد الأحياء القديمة على أساس أنماط حديثة وتكامل المرافق الخاصة بها.

ثانياً- التشغيل الأقل للمساحات الفلاحية وذلك لتقادي تبديد الأراضي المفيدة للفلاحة.

كما ظهر نمط سكني جديد عرف بالسكن الترقوي، إلى جانب فتح المجال أمام التعاونيات العقارية لتمارس نشاطها في إنجاز السكنات في هذه الفترة، بعدما كان سائدا في المراحل السابقة نوع واحد من السكنات الحضرية الذي أصبح يعرف فيها بعد بالسكن الاجتماعي.

أهم الإنجازات لهذين المخططين:

الجدول رقم (1-7): البرامج السكنية المبرمجة والمحقة خلال مرحلة المخططين الخماسيين.

الفترة المخطط	عدد السكنات (اجتماعي وريفية)	عدد السكنات المنجزة	عدد السكنات غير المنجزة	نسبة الإنجاز
1984-1980	217.44	171.476	45.968	78%
1989-1985	353.123	231.236	121.887	65%

المصدر: وزارة السكن www.mhv.gov.dz

من الجدول السابق، نلاحظ انه في مرحلة المخطط الخماسي الأول، بلغت نسبة الانجاز بـ 78%، وهي نسبة معتبرة إذا قورنت بنسبة مرحلة المخطط الخماسي الثاني، حيث

¹ - A.Brahimi, l'economie Algérienne hier à demain défi en jeux, édition Dehleb, Alger, 1991, p46.

² - محمد بلقاسم، حسن بهلول، سياسية تخطيط التنمية وإعادة مسارها في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1999، ص195.

سجل معدل 68%، بتراجع في نسبة الإنجاز قدر بـ 10% على الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة في هذا القطاع، السبب في ذلك يرجع إلى الأزمة التي عرفت الجزائر سنة 1986 على إثر الإنخفاض الإيرادات البترولية، مما أثر أيضا نسبيا على جميع القطاعات الإستثمارية الأخرى والذي يعتبر المورد الرئيسي في تمويل خزينة الدولة، غير أن الدولة أعطت نفسا قويا لسياساتها السكنية، ويتضح ذلك من خلال تحرير المبادرة الفردية في الثمانيات على إثر صدور قانون 86-07 في 04 مارس 1986، الذي فتح الأبواب للقطاع الخاص، لمواجهة الطلب المتزايد على السكن مما أسفر عن حركة عقارية ملموسة.

أما حجم الأموال المستهلكة خلال هذه العشرية بلغت 69.601 مليون دج مقابل 69.601 وحدة سكنية منجزة ممولة بصورة كاملة من طرف الخزينة العمومية التي أوكلت على عاتقها مرة أخرى مسؤولية تمويل السكن الإجتماعي وفق تعليمات وزارية رقم 1 الصادرة في 23 ديسمبر 1979 بمعدل فائدة 1% وعلى مدة 40 سنة، ذلك تمهيدا لسياسة جديدة لتمويل نمط سكني جديد والمسمى "السكن الترقوي" الذي يتكفل بنشاطه الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط.

ففي سنة 1986، تم تحديد الإطار القانوني المنظم للسكنات الترقية، عن طريق القانون رقم 86-07 بتاريخ 04 مارس 1986، وتم المصادقة عليه والذي جاء ليملأ الفراغ القانوني الذي كان سائدا منذ الإستقلال، وفي فترة تميزت بظهور الأزمة الإقتصادية بسبب ظهور بؤادر إنتهاء الإقتصاد الإشتراكي.

أما بالنسبة لتمويل هذا النوع من السكنات (أي السكنات الترقية)، فيتم عن طريق موارد الصندوق الوطن للتوفير والإحتياط أي إدخار الأفراد، وهذا النوع من السكن موجه للبيع، وتتكفل بإنجازه مؤسسات مختصة مثل : مؤسسة ترقية السكن العائلي، ديوان الترقية التسيير العقاري، مؤسسة الترقية العقارية الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، مرقين البلديات... إلخ.

المطلب الثالث: مرحلة الثانية للتخطيط السكني (بعد الإصلاحات الاقتصادية)

إن من أبسط مستلزمات وحقوق المواطنة والارتباط بالوطن والحفاظ على العائلة والمجتمع برمته إيجاد حلول سريعة لازمة السكن الحالية، وإن أية نظرة سواء كانت بالزيارة والمشاهدة، أو بما يعرض عبر وسائل الإعلام تؤكد أن الظروف التي كان يعيشوها ساكنوا المجمعات العشوائية أو فاقدو السكن أصلا قبل الإصلاحات السياسية، تمثل مأساة إنسانية، كان على أجهزة الدولة المختصة معالجتها وأخذها بإهتمام أكبر وتخصيص المبالغ المالية اللازمة سواء لبناء المجمعات السكنية وتوزيعها حسب الحاجات الحقيقية، أو لإقراض المواطنين قصد تمكينهم من بناء أو شراء مأوى لهم، فالإنسان أو العائلة من دون سكن تفقد أهم حقوقها في الانتماء للوطن، وقد تؤدي إلى نتائج سلبية على جميع الجوانب الأخرى ومنها الأمن والاستقرار، خصوصا مع شيوع البطالة والتضخم وانعدام الخدمات، بما يجعل مناطق السكن العشوائي مرتعا تحاول قوى الإرهاب إستغلاله لتجنيد عناصر فقيرة.

الفرع الأول: قطاع السكن خلال الفترة (1990-1994)

قامت الدولة في بداية التسعينات بتبني إستراتيجية في مجال السكنات، حيث بنيت هذه الأخيرة على الأسس التالية: ⁽¹⁾

أولاً- إعادة النظر في دور الهيئات المشرفة على عملية إنجاز السكنات.

ثانياً- خلق سوق عقارية منتظمة أين يكون بمقدور الدولة التدخل من أجل مساعدة الطبقات الفقيرة، وكل هذا في إطار الشفافية في مجال تقديم المساعدات.

ثالثاً- خلق "سوق رهن" تمويلي السكنات (أي عند طريق القروض العقارية)، وذلك من أجل تطوير ميكانيزمات وأدوات تمويل السكنات مع الأخذ بعين الاعتبار مداخل وحاجيات العائلات.

رابعاً- تعزيز دور البلديات وإدماجها في نشاط السكني بإعتبارها الأقرب إلى المواطن وعلى دراية بحالته، وكذلك يكون باستطاعة المواطن معرفة جميع المعطيات الخاصة بكيفية الحياة على السكن.

خامساً- تنظيم التسيير خاص للحظيرة العقارية.

¹ - بدرابي شهيناز وجميلة أسماء، قطاع السكن في الجزائر - واقع وآفاق، مذكرة تخرج شهادة ماجستير 2009-2010، ص

سادسا- القضاء على السكنات القصدية أو الموزعة مع المشاركة المباشرة للمواطنين المعنيين في الحصول على مسكن.

سابعا- العمل على خلق وتطوير دعم تقني لقطاع السكن، وذلك من أجل التزود بالمعلومات اللازمة فيها يخص عملية إنجاز السكنات وحجم الطلب عليها. تعتبر هذه الإستراتيجية طريقة جديدة إتخذت من أجل الحد من تفاقم أزمة السكن، التي ظهرت مع بداية السبعينات وازدادت حدتها مع نهاية الثمانيات خاصة وأن الجزائر عرفت: **أولا-** انخفاض في قيمة الدينار الجزائري.

ثانيا- تدهور القدرة الشرائية للمواطنين.

ثالثا- إرتفاع في معدلات الفائدة وندرة القروض البنكية.

رابعا- إعادة هيكلة المؤسسات العمومية وضعف القطاع الخاص.

خامسا- تحرير أسعار مواد البناء.

ولإعطاء صورة شاملة حول أهم إنجازات قطاع السكن لفترة 1994/1990 أدرجنا الجدول التالي:

الجدول رقم (1-8): برنامج السكنات المنجزة الحضرية والريفية للفترة الممتدة من 1994/1990.

المجموع	%	السكن الريفي	السكنات الحضرية						برنامج السكنات السنوات
			%	السكن الترقوي	%	السكن الإجتماعي الآخر	%	السكن الإجتماعي	
39.235	31	12.230	16	6.293	4	1.757	8	18.955	1990
24.797	22	5.530	26	6.566	3	808	47	11.893	1991
49.909	27	13.736	24	12.212	2	854	46	23.105	1992
42.574	20	8.516	39	16.845	3	1.452	37	15.761	1993
81.584	53	43.999	21	17.397	3	2.920	21	17.268	1994
238.099	35	84.013	24	59.313	3	7.791	36	86.982	المجموع

المصدر: وزارة السكن www.mhv.gov.dz

بناء على معطيات الجدول السابق، نلاحظ أنه من جانب برنامج السكنات الحضرية، تم إدراج نمط سكني لم نتعرض إليه سابقا وهو سكنات الإجتماعية خاصة والتي تحقق لهم الحيازة على سكن الاجتماعي بحكم عملهم كسكنات الوظيفية أو ماشبه ذلك، غير

أنه من سنة 1993 لاحظنا أن السياسة السكنية في الجزائر أخذت بعد آخر حيث أصبحت حصة السكنات الحضرية تفوق السكنات الريفية ويرجع السبب في ذلك إلى تدعيم الدولة لمجال الترقية العقارية، أما عن جانب السكنات الريفية فنلاحظ أنها عرفت بدورها تطورات ملحوظة على طول الفترة.

الفرع الثاني: قطاع السكن خلال الفترة (1995-2000)

لقد عرفت هذه المرحلة (1995-2000) تحولات كبيرة سواء في مجال برامج السكنات الريفية أو الحضرية، فبالنسبة لبرامج السكنات الحضرية عرفت نمط سكني جديد عرف بالسكن التطوري أو التساهمي وهذا من أجل كبح زمام أزمة السكن التي طالما عانى منها المجتمع الجزائري، وإرتفاع عددها من سنة لأخرى والجدول الموالي يوضح الإنجازات التي عرفها قطاع السكن في هذه الفترة الممتدة ما بين 1995-2000.

الجدول (1-9): برنامج السكنات التطورية (التساهمية) لفترة 1995-2000.

السنوات	السكنات المبرمجة	السكنات في طور الإنجاز	السكنات المنجزة	نسبة الإنجاز
1995	25.699	19.390	9.060	35%
1996	21.129	23.630	21.092	99%
1997	33.191	9.200	184.482	55%
1998	40.000	43.828	22.366	55%
1999	40.194	31.398	32.445	80%
2000	40.260	24.699	23.535	55%

المصدر: وزارة السكن www.mhv.gov.dz

نلاحظ من الجدول أن نسبة إنجاز السكنات التساهمية أو السكنات المساعدة عرفت إرتفاعا محسوسا وإستقرار في بعض الأحيان غير أن أقل نسبة سجلت سنة 1995 وقدرت بـ 35% ويرجع السبب إلى كونه برنامج حديث النشأة بعد، حيث أعيد الإعتبار للسكن التطوري وأصبح يعرف بالسكن تساهمي، عرفت نسبة إنجاز هذا الأخير إرتفاعا خاصا سنة 1996 قدرت بنسبة 99% ليعرف بعد ذلك إستقرارا نسبيا في نسب إنجازها.

وعن أهم الإنجازات السكنية الحضرية الإجتماعية وترقية التساهمية وكذلك برامج السكنات الريفية، أدرجنا الجدول التالي للفترة الممتدة ما بين 1995-2000.

الجدول رقم (1-10): برنامج السكنات المنجزة والريفية للفترة ما بين 1995-2000.

المجموع	%	السكنات الريفية	السكنات الحضرية								برنامج السكنات السنوات
			%	السكن الترقوي	%	السكن التساهمي	%	السكن الاجتماعي الآخر	%	السكن الاجتماعي	
131.522	36	48.087	19	26.271	6	9.060	4	5.896	32	42.208	1995
112.285	28	32.523	14	15.724	18	21.092	2	3.127	35	39.819	1996
111.597	23	26.751	14	15.959	16	18.482	3	3.892	41	46.513	1997
121.375	27	33.946	7	9.299	18	22.366	3	4.176	42	51.588	1998
124.208	31	39.209	5	7.389	26	32.445	2	3.181	33	41.984	1999
130.072	26	34.493	7	9.561	18	23.535	2	1.999	46	60.484	2000
731.259	29	215.009	11	84.203	17	127.180	3	22.271	38	282.596	المجموع

المصدر: وزارة السكن www.mhv.gov.dz

ما يمكن إستنتاجه من خلال هذا الجدول، هو أن نسبة السكن الاجتماعي مقارنة مع إجمالي السكنات الحضرية أخذت حصة كبيرة وهذا دليل على مواصلة الدولة الجزائرية لدعم الطبقات الاجتماعية الفقيرة أي ذات الدخل الضعيف.

أما بالنسبة للسكن التساهمي (التطوري) فنلاحظ أن نسبة المقارنة مع الإجمالي بقيت متوسطة غير أنها عرفت إرتفاعا مستمرا، بينما عرفت نسبة السكنات الترقية تقهقرا مستمرا ويرجع السبب في ذلك إلى توقف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط عن تمويل هذا النوع من السكنات بسبب ضعف موارده المالية وهذا ابتداء من سنة 1996، أما عن أهم إنجازات السكنات الريفية فإن هذه الأخيرة لم تعرف تطورات ملحوظة على طول الفترة المدروسة، بل وفي بعض الأحيان سجلت انخفاض في حجم الإنجاز وهذا خلال سنة 1996-1997 والسبب يعود إلى إهمال المواطن الريفي لعملية إنجاز سكنه نظرا لعدم كفاية قيمة الإعانة أو لعدم تسلمها لإتمام إنجاز سكنه.

الفرع الرابع: قطاع السكن خلال فترة 2001-2010

لعل أهم ما ميز قطاع السكن بعد سنة 2000 هو ظهور صيغة سكنية جديدة عرفت بصيغة البيع عن طريق الإيجار، وضع مراسيم تنفيذية جديدة لبعض الأنماط السكنية المتواجدة لتخطي بذلك العراقيل التي عرفها وما زال يعرفها هذا القطاع الحساس. أولاً- برنامج سكنات حضرية:

لقد عرفت هذه المرحلة أربعة أنماط سكنية حضرية جديدة يمكن حصرها فيما يلي:

1- برنامج سكنات البيع عن طريق الإيجار: لقد ظهرت صيغة البيع عن طريق الإيجار كتمهيد لسياسة سكنية جديدة، بمقتضى المرسوم رقم 01-105 المؤرخ في 23-04-2001⁽¹⁾، حيث لم تعد الدولة الطرف الوحيد في إنجاز وتمويل المشاريع السكنية كما كانت عليه قرابة أربع عشرات⁽²⁾، هذه الصيغة الجديدة يصبح للمستفيد دور هام وكبير وذلك من خلال مساهمته النسبية في تمويل مسكنه، ولقد نالت هذه العملية إقبال المواطنين، بما أنها تسهل لهم الاستفادة من سكنات في آجال قصيرة وبمبالغ مالية معقولة.

من أبعاد هذه الصيغة هو مساهمة المواطنين في تمويل هذه العملية رغم أنها مساهمة بسيطة إلا أنها تجعلهم يلعبون دورا هاما في إنشاء مشروع سكني جديد يهدف إلى معالجة أزمة السكن في المجتمع.

أسندت مهمة التكفل والإشراف وتسيير عملية البيع عن طريق الإيجار للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL، حيث أنها تلقت الآلاف من الطلبات من قبل المواطنين منذ فتح هذه الصيغة الجديدة، ومن هنا تبينت الحاجة الماسة للمواطنين للحصول على سكن وظهر الجانب الاجتماعي لهذه الصيغة.

2- برنامج السكن التساهمي: لقد عرفت السكنات التساهمية ف هذه المرحلة (بعد 2002) إنجاز آخر وذلك من حيث إعادة النظر مرة أخرى في حجم الإعانات المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن CNL وهذا بفضل التعليمية الوزارية لـ 15 نوفمبر

¹ يحدد المرسوم التنفيذي رقم 01-105 بتاريخ 23/04/2001، النموذج الموحد للحصول على سكن في إطار تعاقد عملية البيع عن طريق الإيجار للسكنات المنجزة من الأموال العمومية.

² الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره: دليل حول صيغة البيع عن طريق الإيجار (صيغة كل الآمال)، 2003، ص6.

2000 المتعلقة بتعديل المرسوم رقم 94-308 المؤرخ في 14 أكتوبر 1994 والمجدد لكيفية تدخل الصندوق الوطني للسكن للدعم المالي للعائلات. ⁽¹⁾

ولقد حددت هذه التعليمات شروط وظروف وطرق منح الإعانة المالية لصالح المقاولين العقاريين لتحقيق برامج السكنات التساهمية (المدعمة)، وتكمن الفائدة من هذا التعديل في حجم الإعانة الذي يرتفع عما كان عليه، إلى التكيف أكثر مع الوضع في تلبية حاجيات العائلات ذات الدخل المتوسط بواسطة التحسينات المدرجة مسبقا لتعطي دفعا جديدا لعرض السكنات، وبالإضافة إلى التعديل في حجم الإعانة، تم تحديد الحد الأعلى لتكلفة السكن التساهمي والذي لا يجب أن يتعدى 2000.000 دج السكن مهما كان عدد الغرف. ⁽²⁾

ولكن وبقرار من رئيس الجمهورية تم رفع مستوى إعانة للدولة على السكن في سنة 2008 حيث ارتفعت من مبلغ 500.000 دج إلى مبلغ 700.000 دج. ⁽³⁾

3- برنامج السكن الاجتماعي: لقد عرفت هذه المرحلة تحولات مست كذلك برنامج السكنات الاجتماعية، هذه السكنات ذات الطابع غير القابل للتنازل عن ملكيتها من قبل الدولة، عرفت تغييرات ابتداء من سنة 2003 بصدر المرسوم رقم 03-269 المؤرخ في 7 أوت 2003 والمتعلق بشروط الحصول على ملكية قارية تابعة للدولة أو لديوان الترقية والتسيير العقاري القابلة للإستغلال قبل 01 جانفي 2004 حيث إبتداء من هذا التاريخ، سمحت للدولة بالتنازل عن أملاكها وبالتالي أصبح السكن الاجتماعي قابل للبيع لفائدة المستفيد منه وذلك وفق الشروط التالية: ⁽⁴⁾

أ- يمكن للأشخاص الحائزين على ملكية سكن إجتماعي بصفة الكراء أن يحصلوا على سكناتهم بصفة الشراء من قبل الدولة بأخذ بعين الإعتبار أقساط الكراء المدفوعة في تكلفة السكن الاجتماعي.

ب- يمكن للمستفيد من السكن الاجتماعي بدفع مبلغ السكن دفعة واحدة أو على شكل أقساط.

¹ - صلاح الدين عمراوي، السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة شهادة الماجستير في الديمغرافيا، 2008-2009، ص ص 74-75.

² - المرجع نفسه، ص 75.

³ - مجلة السكن، العدد 3، ص 74.

⁴ - الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية العدد رقم 48 الصادرة في 13/08/2003، ص 15.

ج-إذا قام المستفيد من السكن الاجتماعي بدفع مبلغ السكن على دفعة واحدة يتحصل على تخفيض بقيمة 10% من مبلغ شراء المسكن.

د- إذا قام المستفيد من السكن الاجتماعي بدفع مبلغ السكن على شكل أقساط فتمنح له مدة 20 سنة كأقصى حد لدفع المبلغ، ويجب على المستفيد دفع قيمة أولية تقدر بـ 5% من المبلغ الباقي فيدفع زيادة عن الأقساط معدل فائدة سنوي يقدر بـ 1%.

4- برنامج السكن الترقوي: لم تعرف هذه البرامج تغييرا في هذه المرحلة.

ثانيا-برنامج السكنات الريفية:

في إطار إنجاز برنامج بخصوص التنمية الريفية ومن أجل تدعيم وإتمام المخطط الوطني للتنمية الفلاحية، والتكفل الحقيقي والفعال لأهم انشغالات سكان الريف، وذلك في إطار ترقية الفضاءات الريفية قامت الدولة بإعادة النظر في سياستها السكنية للتنمية الريفية الجزائرية، وهذا ابتداء من سنة 2002 محددة لكيفية إنجاز السكنات في إطار جهاز التنمية الريفية، واهم الأهداف التي عملت الدولة جاهدة على تحقيقها ما يلي:

1- إعادة تنمية الفضاءات الفلاحية والريفية.

2- تثبيت سكان الريف.

3- عودة السكان الذين فروا من المجمعات المعزولة أو المتضررة من جراء الظروف الأمنية.

إن تحقيق هذه الأهداف يتطلب ليس فقط تنشيط وتدعيم وتوجيه مختلف برامج المخطط الوطني للتنمية الفلاحية، بل وخاصة إنجاز مخطط عملي متعدد القطاعات الذي يرمي إلى تحسين ظروف المعيشة لسكان الريف.

في إطار الدعم المالي لفائدة التنمية الريفية، الذي كان يهدف لخلق شروط استقرار سكان الريف ورفع من مستوى نشاط الفلاحي والغابي والرعوي، فإنه تقرر إسناد مهمة هذا الدعم الصندوق الوطني للسكن CNL بعدما كانت تدعم مباشرة من الخزينة العمومية ولقد تقرر للنصوص التنظيمية منح إعانة للسكن الريفي محددة كما يلي:

1- من 400.000 دج إلى 700.000 دج مسكن جديد و 250.000 دج لتهيئة أو توسيع مسكن موجود.

2- توزع الإعانات المقررة في إطار هذا البرنامج حسب كل ولاية بموجب مقرر مشترك بين وزير السكن والعمران و وزير الداخلية والتنمية الريفية.

ثالثا - أهم إنجازات العشرية الأخيرة:

بعد تنفيذ البرنامج الخماسي الأخير للسكن الذي يضم أكثر من 1.400.000 وحدة منها كل البرامج التكميلية والذي يتم كما يلي: ⁽¹⁾

1- مجموع السكنات المنجزة بين 01 جانفي 2004 و 30 جوان 2008 حوالي 700.000 وحدة.

2- مجموع السكنات التي هي حيز الإنجاز على شكل ورشات منذ 01 جانفي 2005 1.055.000 وحدة سكنية (منها 583.000 قد سلمت).

3- مجموع عدد السكنات معدة للانطلاق في إنجازها 342.000 وحدة.

العديد من هذه السكنات سجلت في سنتي 2006 و 2007 بصفة البرامج التكميلية، علاوة على ذلك فإن الإنطلاق في إنجاز هذه السكنات هو نتيجة لنقص الأراضي العقارية بالإضافة إلى عدم كفاية وسائل الإنجاز.

رابعا - القضاء على السكن الهش:

طبقا لإستراتيجية الدولة المتعلقة بالقضاء على السكن الهش، فإن الحصيلة كالآتي: ⁽²⁾

على المستوى الوطني، أي خارج ولاية الجزائر فقد سجلت أكثر من 164.000 سكن قصديري (منها 70.000 وحدة تم التبليغ عنها) وتم التكفل بهذا الرقم كما يلي:

16800 وحدة تم الإنطلاق في إنجازها، في حين أكثر من 73000 وحدة كانت في مرحلة الإعداد للإنطلاق (تحضير دفاتر الأعباء واختيار الشركات التي تقوم بالإنجاز أو المصادقة على المشروع)، ما يقارب 4000 وحدة خاضعة لاختيار الأراضي التي ستحتضنها.

الفرع الخامس: برنامج مليون وحدة سكنية:

إن هدف البرنامج الذي حددته رئاسة الجمهورية هو تسليم مليون وحدة سكنية خلال الخمس سنوات إمتداد لفترة 2004-2009، مما يعني إنجاز برنامج في المتوسط يتكون

¹ - مجلة السكن، العدد 02، ص73.

² - مجلة السكن، العدد 02، ص 37.

من 2000000 مسكن سنويا وهو رهانا كبيرا للإدارة قصد لقضاء على أزمة السكن في الجزائر.

حصة السكنات الريفية تمثل نسبة 42 بالمائة من مجموع هذه السكنات المنجزة، فيما بلغت نسبة السكنات الحضرية منها 58 بالمائة أما في ما يخص الجانب المالي فلقد خصصت الدولة غلafa ماليا إجماليا لهذا البرنامج السكني قدرت قيمته 1581 مليار دج. (1) وتتوزع المليون وحدة سكنية على الشكل التالي 120000 سكن إجتماعي بالإيجار موجهة للأسر ذات الدخل الضعيف 215000 سكن إجتماعي تساهمي المخصص للشرائح ذات الدخل المتوسط 275000 سكن ريفي للمواطنين بهدف الحد من النزوح الريفي باتجاه المدن 80000 سكن موجهة للبيع عن طريق بيع بالإيجار 310000 سكن ترقوي وبناء ذاتي.

عدد الوحدات السكنية المنجزة خلال فترة 2005-2009 بلغ 12326 وحدة سكنية (كل الأصناف) مما يمثل نسبة إنجاز 91.2 بالمائة وقد تحقق الهدف المنشود والمتمثل واحد مليون وحدة سكنية إلا مع نهاية سنة.

الفرع السادس: إعادة الاعتبار للنسيج العمراني للفترة (2010-2014)

حيث خصص غلاف مالي بأكثر من 3700 مليار دينار أي ما يعادل 50 مليار دولار لقطاع السكن من أجل إنجاز مليوني (2) وحدة سكنية، من مجموع الالتزامات المالية المقدرة قيمتها بـ 21214 مليار دج (حوالي 286 مليار دولار) التي تمت تعبئتها في مختلف القطاعات وبرامج التنمية بالاستثمارات العمومية، أي بنسبة 17.4 بالمائة قصد تطوير العجز المسجل في هذا القطاع على المستوى الوطني.

ويتعلق الأمر أيضا بإنجاز:

500000 وحدة سكنية إيجاريه.

500000 وحدة سكنية ترقية.

300000 وحدة سكنية في إطار و امتصاص السكن الهش.

770000 وحدة سكنية ريفية.

وكمرحلة أولى سيتم إنجاز وتسليم حوالي 1.2 مليون وحدة سكنية مع نهاية سنة 2014 فيما سيتم إنهاء الشطر الثاني والمقدر بـ 800000 وحدة سكنية المتبقية مع نهاية

¹ - وزارة السكن، تقرير 2008.

سنة 2017 حيث تتطلب معاينة المواقع التي ستشيد فوقها المساكن والمرافق العمومية الضرورية سواء منها في المناطق العمرانية أو المناطق الريفية والتي يمكن أن تساهم في إستقرار سكانها في ظروف حسنة ويستلزم أيضا مضاعفة الجهد والعمل بالتعاون مع الأطراف المعنية، ومؤسسات الدولة لضمان تمويل السوق الوطني بصفة منظمة بالنسبة لبعض الموارد التي لا يوفرها الإنتاج الوطني كالإسمنت، حديد الخرسانة والخشب وغيرها من الموارد الأساسية، يمكننا الإشارة أن هذا البرنامج السكني يعتبر تكملة للبرنامج الخماسي 2005-2009 الذي حدد فيه مبدئيا إنجاز واحد مليون وحدة سكنية ليرتفع هذا العدد وفق القرارات التي اتخذت من طرف رئاسة الجمهورية إلى 1.65 مليون وحدة سكنية.

وقد تشددت الحكومة في إجراءات الإستفادة من السكن الاجتماعي، إذ يخضع القانون الجديد كل طالب سكن إلى سلم تنقيط يفرض الأولوية لذوي الدخل أقل من 12000 دج حتى 24000 دج بتنقيط قدر بين 30 نقطة و 15 نقطة وهو يكفل حق المعاقين والأرامل وذوي الحقوق، وتشرف على دراسة ملفات الطالبين وتوزيع السكن لجنة محلية متنوعة إلا أنه يعاب عليها إستثناء ممثلي المجتمع المدني والجمعيات الأهلية بالرغم من أن القانون السابق كان يضمن لهذه الجمعيات المساهمة في عملية دراسة الملفات.⁽¹⁾

¹ - وزارة السكن، تقرير حول السكن الاجتماعي، مارس 2009.

خلاصة الفصل:

يعد السكن حاجة أساسية للفرد نظرا للأهمية التي يكتسبها، فبالإضافة لكونه حاجة اجتماعية لا غنى عنها، إلا أن أهميته تفوق ذلك لتمس الجانب الاقتصادي وحتى السياسي، وإذا كان طابعه يتعدد ويختلف بحسب طريقة الإنجاز والمصادر التمويلية إلا أن هذا الأخير (مصادر التمويل) يعتبر عامل أساسي لإنجاز السكنات.

ولهذا يعتبر ميدان التعمير ذو أهمية كبيرة فبالإضافة إلى خلق مناصب شغل على مستوى ميدانه فإنه يوفر في نفس الوقت مناصب عمل في العديد من النشاطات الاقتصادية الحيوية الأخرى في البلاد.

ولقد عرف قطاع السكن في فترة ما بعد الإصلاحات الاقتصادية انتعاشا ومسار آخر اختلفت عن سابقه في فترة النظام الاشتراكي، ويتجلى ذلك من خلال مختلف الجهود والإجراءات التي قامت بها الدولة كإعادة الاعتبار لكل من السكن الاجتماعي والترقوي وهذا ابتداء من سنة 1993، التنويع في الأنماط السكنية الحضرية لظهور صيغة السكن التساهمي في سنة 1995، وصيغة البيع عن طريق الإيجار في سنة 2001، غير أن هاجس مشكل السكن مازال يعاني منه المواطن الجزائري خاصة وأن ظواهر كثيرة في المجتمع أظهرت ذلك كارتفاع عدد الأفراد في المسكن الواحد، انتشار ظاهرة البيوت القصرية...الخ.



الفصل الثاني

التحويل البنكي للسكن

في الجزائر

تمهيد:

تعتبر البنوك من المؤسسات المالية الحيوية التي تلعب دورا هاما في اقتصاديات الدول، فالعالم حاليا يعرف تطورات وتحولات، وفي ظل هذه التطورات برز النشاط البنكي كعامل فعال في الحياة الاقتصادية وذلك من خلال الخدمات التي يقدمها لمختلف الأعوان الإقتصاديين وخاصة المؤسسات أو الأفراد الذين يحتاجون إلى أموال من أجل تغطية إحتياجاتهم التمويلية، وهذه التحولات والتطورات كبيرة من الناحية الاقتصادية، مما أدى إلى الإهتمام بشكل كبير بالبنوك التي يمكن الاستغناء عنها في عملية التنمية الاقتصادية.

إن كل قطاع يحتاج إلى موارد مالية لتمويل مختلف العمليات الخاصة به ولم يخرج سوق السكن عن هذه القاعدة، حيث قامت كل دولة بوضع نظام خاص بها لتمويل السكن يتمشى وإمكانياتها المالية، وقد يتشابه نظامها كما قد يختلف عن أنظمة الدول الأخرى لكن الأهداف كانت نفسها تقريبا، وهي إتاحة الفرصة أمام المواطنين للحصول على مساكن بأسعار تتوافق وإمكانياتهم، وعليه نقوم بتقسيم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث، حيث تناولنا في المبحث الأول عموميات حول البنوك والقروض البنكية، أما المبحث الثاني إستعرضنا عملية تمويل السكن، فيما يخص المبحث الثالث فقد خصصناه للتحدث عن السياسة الإسكانية المنتهجة في الجزائر.

المبحث الأول: عموميات حول البنوك والقروض البنكية

تعد البنوك من المؤسسات المالية الحيوية ضمن إطار الإقتصاد القومي، ورغم تطور طرق التمويل إلا أن الطلب على القروض البنكية بقي مرتفعا، وهذا من خلال طلب المؤسسات لكافة أنواع القروض ولهذا تسهر هذه البنوك على وضع سياسة إئتمانية تحدد فيها الاتجاه وأسلوب استخدام أموال البنوك.

المطلب الأول: ماهية البنوك

سنحاول في هذا المطلب التطرق إلى نشأة البنوك وتعريفها، ونتبعها بأنواع البنوك، لنهي المطلب بوظائف البنوك وأهميتها.

الفرع الأول: نشأة البنوك وتعريفها

أولا- نشأة البنوك:

إن البدايات الأولى للعمليات البنكية ترتقي إلى عهد بابل العراق القديم، بلاد ما بين النهرين في الألف الرابع قبل الميلاد، أما الإغريق فقد عرفوا قبل الميلاد بأربعة قرون بدايات العمليات التي تزاولها البنوك المعاصرة كتبادل العمليات وحفظ الودائع ومنح القروض¹.
فالشكل الأول والمبدئي للبنوك هو الصيرفي أو الصرف الذي كان يتعامل ويتاجر في النقود بيعا وشراء للعمليات مقابل العملة الوطنية، ويحتفظ بما يزيد منها عن المعاملات حيث كان سابقا يتعامل بالنقود المعدنية ومع تزايد عملية الحفظ (الإيداع) أصبح الفائض وديعة لدى الصراف، والصراف يعطي أصحاب هذه الودائع وصلات (إيصالات) تثبت ذلك².
فمنذ القرن الرابع عشر سمح الصياغ والتجار لبعض عملائهم بالسحب على المكشوف وهذا يعني سحب مبالغ تتجاوز أرصدهم الدائنة وقد أدى ذلك إلى إفلاس عدد من هذه المؤسسات، وقد دفع ذلك عدد من المفكرين في الربع الأخير من القرن السادس عشر إلى المطالبة بإنشاء أول بنك حكومي في البندقية بإسم بنك "بيازيالتو"

¹ - شاكور القزويني، محاضرات في إقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2008، ص25.

² - محمود سحنون، الإقتصاد النقدي والمصرفي، دار بهاء الدين للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، قسنطينة، 2003، ص75.

الفصل الثاني التمويل البنكي للسكن في الجزائر

وفي عام 1609م أنشأ بنك أمستردام وكان غرضه الأساسي حفظ الودائع وتحويلها عند الطلب من حساب مودع إلى حساب مودع آخر، والتعامل في العملات وإجراء المقاصة بين السحوبات التجارية⁽¹⁾.

وهكذا تطورت الممارسات المالية من صراف إلى بيت صيرفه ثم إلى بنك، فمنذ القرن الثامن عشر زاد عدد البنوك في أوروبا وكان أكثرها صغيرا وعائليا، وبمجيء الثورة الصناعية أخذت البنوك تتوسع هي الأخرى في القرن التاسع عشر وتأخذ شكل شركات مساهمة⁽²⁾. استمر عمل البنوك في ظل مبدأ التخصص لفترة طويلة حتى أن الفرق الأساسي بينها أصبحت في تخصص كل منها في إدارة أنواع معينة من الأصول المالية تكون أكثر تلاؤما مع أنواع محددة من الموارد، ثم ظهرت تقسيمات للبنوك المتخصصة والتي تسمى بإسم القطاع الذي تتخصص في تمويله كالبنوك الزراعية والصناعية والعقارية.

و في أواخر القرن التاسع عشر ومع بلوغ الرأسمالية مرحلتها الاحتكارية بدأت حركة تركيز البنوك بواسطة الاندماج أو بطريقة الشركة القابضة أي شراء معظم أسهم الأخرى، وقد إتسع نطاق حركة التركيز بعد الحرب العالمية الأولى في معظم البلدان الرأسمالية، وازدياد تدخل الدولة في أعمال البنوك، فقصر حق إصدار الأوراق النقدية (البنكنوت) على بنوك معينة عرفت بالبنوك المركزية في حين ظلت البنوك التجارية متخصصة في تمويل العمليات التجارية وخاصة خلق النقود، والبنوك المركزية تطور ظهورها نسبيا، السويد 1668، إنجلترا 1694، فرنسا 1800⁽³⁾.

و بتغيير الظروف الإقتصادية وتحديد الخدمات البنكية والمالية وخاصة بعد جولة الأورغواي وتشكيل المنظمة العالمية للتجارة سنة 1994 ظهر اتجاه نحو البنوك الشاملة التي تجمع بين الوظائف التقليدية في منظومة بنكية واحدة.

¹ - رشاد العصار، رياض الحلي، النقود والبنوك، دار صفاء للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، 2000، ص 63.

² - شاكور القزويني، مرجع سبق ذكره، ص 26.

³ - المرجع نفسه، ص 27.

ثانيا - تعريف البنوك:

1- لغة : كلمة بنك Bank، banque أصلها هو الكلمة الإيطالية بانكو banco وتعني مصطبة banc، وكان يقصد بها في البداية المصطبة التي يجلس عليها الصرافون لتحويل العملة، ثم تطور المعنى فيما بعد لكي يقصده بالكلمة المنضدة التي يتم فوقها عد وتبادل العملات، ثم أصبحت في النهاية تعني المكان الذي توجد فيه تلك المنضدة وتجري فيه المتاجرة بالنقود.

أما بالعربية فيقال صرف وصارف وأصرف الدنانير بدلها بدراهم أو دنانير سواها والصراف والصيرفي وجمعها صيارفة وهو بياع النقود بنقود غيرها، والمصرف هي كلمة محدثة وجمعها مصارف وتعني المؤسسة المالية التي تتعاطى الاقتراض والإقراض.

2- اقتصاديا: هو يقبل الأموال من الذين لديهم أموال فائضة عن حاجتهم وبذلك يكون مدينا لهم بقيمتها، يعيد تقديمها لآخرين يحتاجونها لكي يستفيدوا منها وبذلك يكون دائنا لهؤلاء الآخرين بقيمتها.

وبعبارة أخرى فإن الأموال التي يفرضها البنك هي أموال الناس الذين أودعوها لديه أي ديون الناس بذمته، وهو عند إعادة تقديم هذه الأموال لآخرين، يكون قد تاجر بما لا يملكه، أي تاجر بما مدين به وهكذا فإن البنك يتاجر بالديون⁽¹⁾.

يعرف البنك أنه منشأة تنصب عملياتها الرئيسية على تجميع النقود الفائضة عن حاجة الجمهور أو مؤسسات الأعمال أو الدولة لغرض إقراضها للآخرين وفق أسس معينة، أو استثمارها في أوراق مالية محددة⁽²⁾.

وبالرغم من التعريفات الشائع للبنك يعد قبول الودائع ومنح القروض إلا أننا سنلاحظ أن بعض البنوك لا تقبل ودائع تحت الطلب مثل البنوك الصناعية ولكنها بالرغم من ذلك

¹ الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، 2003، ص 23.

² - شاكور القزويني، مرجع سبق ذكره، ص ص 24-25.

تعتبر بنوكا، ومن ناحية أخرى فنجد أن بعض البنوك لا تمنح قروضا كعمل رئيسي، وبالرغم من ذلك يطلق عليها بنوكا مثل البنوك الإسلامية وبعض بنوك الاستثمار⁽¹⁾.

الفرع الثاني: أنواع البنوك

يتكون الجهاز البنكي في أي مجتمع من عدد من البنوك تختلف وفقا لتخصصها والدور الذي تؤديه في المجتمع، ويعتبر تعدد أشكال البنوك من الأمور الناتجة عن التخصص الدقيق، والرغبة في خلق هياكل تمويلية مستقلة تتلائم مع حاجات العملاء والمجتمع، ويتصدر الجهاز البنكي البنك المركزية وتتعامل في السوق البنكية أنواع متعددة من البنوك من أهمها البنوك التجارية والبنوك المتخصصة.

أولاً - البنك المركزية:

يعتبر البنك المركزي قلب الجهاز البنكي النابض، يمدّه بالدعم وينضم حركته ويبعث فيه الحياة، فجميع المؤسسات البنكية الأخرى تدور في النطاق الذي يرسمه لها وفي حدود السياسات التي يقررها.

وبصفة عامة، يتصف البنك المركزي بأنه بنك الإصدار، وبنك البنوك، فضلا عن كونه أداة إشرافية ورقابية على الجهاز البنكي كله.

ويمارس البنك المركزي عددا من الأساليب تمكنه من إجراء رقابة فعالة على الائتمان من ناحية وعلى وحدات الجهاز البنكي من جهة أخرى.

ثانياً - البنوك التجارية:

البنوك التجارية هي إحدى المؤسسات المالية المتخصصة في التعامل في النقود والتي تسعى لتحقيق الربح وتعتبر البنوك المكان الذي يلتقي فيه عرض الأموال بالطلب عليه⁽²⁾.

وأیضا يقصد بها تلك البنوك التي تقوم بقبول ودائع تدفع عند الطلب أو لآجال محددة، وتزاول عمليات التمويل الداخلي والخارجي وخدمة ما يحقق أهداف خطة التنمية، ودعم الإقتصاد القومي، وتباشر عمليات تنمية الادخار والاستثمار المالي في الداخل والخارج بما

¹ - محمد سعيد أنور سلطان، إدارة البنوك، الدار الجامعية الجديدة، الإسكندرية، 2005، ص ص 9 - 10.

² - المرجع نفسه، ص ص 11-12.

في ذلك المساهمة في إنشاء المشروعات وما يستلزمه من عمليات مصرفية وتجارية ومالية وفقا للأوضاع التي يقررها البنك المركزي⁽¹⁾.

و للبنوك التجارية شكلان⁽²⁾:

1- **البنوك التجارية ذات الفروع:** حيث تتم العمليات المصرفية من خلال فروع في مكان واحد (مدينة أو أكثر من مكان، أكثر من مدينة)، وبذلك تتم الرقابة على هذه الفروع من خلال المركز الرئيسي، وقد يحدث إختلاف في الخدمات المصرفية المقدمة من الفروع، وقد تسمى بالبنوك التجارية العامة حيث تقوم بكافة الأعمال التقليدية للبنوك التجارية، وتقديم الائتمان قصير ومتوسط الأجل، كما تتعامل في مجالات الصرف الأجنبي.

2- **البنوك التجارية ذات الوحدة الواحدة (البنوك المحلية):** حيث تتم الخدمات المصرفية من خلال بنك موجود في مكان واحد ويعتبر هذا النوع الشائع في الولايات المتحدة الأمريكية بسبب العرف والقانون والقدرة على مقابلة حاجات العملاء بينما النوع الأول هو الشائع في مصر.

ثالثا - البنوك المتخصصة:

تتخصص هذه المصارف في التمويل طويل الأجل لقطاعات إقتصادية معينة فمنها ما يتخصص في تمويل قطاع الصناعة، ويطلق عليها المصارف الصناعية ومنها ما يتخصص في تمويل قطاع الزراعة ويطلق عليها المصارف الزراعية، ويسمى المصرف بإسم القطاع الذي يخدمه⁽³⁾.

1- **بنوك التنمية الصناعية:** تخص تمويل النشاط الصناعي للمجتمع بمنح التسهيلات الائتمانية كضمان أرض للمصنع، أو مبانية وتمويل العمليات الجارية بميدان الصناعة، ك شراء المنتجات نصف المصنعة وتامة الصنع، وحسب نوع الائتمان المطلوب

¹ - عبد الغفار حنفي، رسمية قرياقص، الأسواق والمؤسسات المالية، مركز الإسكندرية للكتاب الإسكندرية، مصر، 1999، ص ص 44-46.

² - مليكة زغيب، حياة نجاز، النظام المصرفي الجزائري عبر الإصلاحات الإقتصادية، تطور وتحديات ملتقى حول النظام المصرفي الجزائري، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، نوفمبر 2001، ص 56.

³ - هشام جبري، إدارة المصارف، جامعة القدس المفتوحة، الشركة العربية المتحدة للتسويق والتوريدات، طبعة 2008، ص 22.

وتختلف آجال إستحقاق تسهيلاتها، فمدة القرض تبلغ ما بين 15 و 20 سنة، لشراء أراضي أو مصنع ما، وتجهيزات مباني، حوالي 5 سنوات لأجل التجهيزات الآلية، كما لا تتعدى سنة لشراء مستلزمات الإنتاج⁽¹⁾.

2- **بنوك التنمية الزراعية:** هدفها التمويل الزراعي للتوسع الأفقي والعمودي، فنيل أكبر قدر ممكن من المحاصيل الزراعية، فتمنح قروض طويلة ومتوسطة الأجل لاستصلاح الأراضي وقصيرة الأجل لتمويل المحاصيل نضجها، وتبعا لظروف كل دولة واختلاف تكوين وأغراض هذه البنوك، تباين من دولة لأخرى السياسة البنكية لتقديم هذه القروض، ولأن الإنتاج الزراعي هو ضمان سداد هذه القروض، فعراقل الإئتمان بالمجال الزراعي عموما سببها هو تغير الظروف المناخية والجوية (مما يسبب انتشار الأمراض والآفات، فيجعل إمكانية سداد تلك القروض ضعيفة.

3- **البنوك العقارية:** تمنح التسليفات اللازمة لشراء الأراضي والعقارات المبنية، وتمويل عمليات البناء وتمد قروضا أغلبها طويلة الأجل، وواقعا يتعدى دور هذه البنوك من الإقتراض إلى الرقابة المصرفية الكاملة على الإنفاق، وربطه بمخطط الإنجاز، كما قد يتحمل البنك مسؤولية الإدارة الإقتصادية للمشروع، مع إبداء المشورة الفنية بخصوص مختلف العمليات العقارية، وسعيا لخلق الإيرادات الإضافية، وربما تساهم هذه البنوك بإنشاء بعض المشروعات، كالفنادق ومجمعات الإسكان الفاخر، فهي مشروعات تحقق المرونة الكافية في توظيف أموال هذه البنوك، كما تسمح طبيعتها لهذه البنوك أن تمنح قروضا بأسعار فائدة أكثر ارتفاعا من المطبقة في مجال الإسكان العامة ويقوم تمويل نشاط هذه البنوك على رؤوس أموالها والقروض طويلة الأجل (بنك الإسكان)⁽²⁾.

4- **البنوك الإسلامية:** وهي مؤسسات مالية تمارس العديد من الأنشطة والفعاليات المالية والإقتصادية وتختلف في فلسفتها وممارساتها عن الأخرى والتي تتعامل بأسعار الفائدة، حيث تمارس هذه البنوك الإسلامية مسؤولياتها البنكية من خلال المشاركة والمرابحة وهي تساهم

¹ - محمد كمال خليل الحمزاوي، إقتصاديات الإئتمان المصرفي، ط1، منشأة المعارف الإسكندرية، 2000، ص 18.

² - Ammour benhlma ; le système bancaire Algérien ; texte et réalité, ed dahleb ; 97 ; p56.

مساهمة جادة في دعم وتطوير الأنشطة الاقتصادية على الصعيد المجتمع، وقد برز دور هذه البنوك بشكل كبير في نهاية السبعينات وأصبح لها دور كبير في العديد من البلدان العربية الإسلامية خلال العقدين الأخيرين ويتوقع أن تزداد أهميتها خلال القرن الحادي عشر وذلك بسبب إحجام عدد كبير من المسلمين عن التعامل مع البنوك الربوية⁽¹⁾.

5-بنوك التجارة الخارجية: تختص بإعطاء تسهيلات مصرفية مختلفة الأشكال، تمويل التجارة الخارجية للنهوض بها وتنميتها وتمد تسهيلات إئتمانية متفاوتة الآجال للمنشآت الصناعية لتتيح لها النهوض (من حيث الكم والكيف) بإنتاجها المخصص للتصدير، كما أنه بنوك تفتح الإعتمادات اللازمة لعمليات التبادلات الثنائية مع مختلف الدول، وعمليات إعادة التصدير، وتمويل عملياتها تلجأ هذه البنوك إلى مواردها (هي حيلة العمليات الأجنبية الناتجة عن نشاطها، وعن التسهيلات الإئتمانية التي تأتي بها من البنوك الأجنبية) وطبعا يختلف نشاط هذه البنوك باختلاف الدول⁽²⁾.

المطلب الثاني: وظائف البنوك وأهميتها

سنتطرق في هذا المطلب إلى أهم وظائف البنوك وأهميتها.

الفرع الأول: وظائف البنوك

أولاً- وظائف البنك المركزي:

تتعدد وظائف البنك المركزي منذ نشأته وحتى الوقت المعاصر وتتمثل فيما يلي: ⁽³⁾

- 1- تنظيم الإصدار النقدي (العملة) للدولة، حيث أنها تعد المسؤولة عن إصدار النقود الورقية في دول العالم المختلفة.
- 2- إدارة الأعمال المصرفية وخدمات الوكالة للحكومة.
- 3- إدارة احتياطات الدولة من العملات الأجنبية والاحتفاظ بها.
- 4- الملجأ الأخير للبنوك.
- 5- الاحتفاظ بالاحتياطات النقدية للبنوك التجارية.

¹- فلاح حسن الحسيني، مؤيد عبد الرحمان الدوري، إدارة البنوك، دار وائل للنشر، الطبعة الرابعة، 2008، ص44.

²- فتحي سخري وآخرون، مرجع سبق ذكره، ص 22.

³- أحمد شعبان محمد علي، إنعكاسات ومتغيرات المعاصرة على القطاع المصرفي ودور البنوك المركزية، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2006، ص ص 7-10.

ثانيا: وظائف البنوك التجارية

مع التقدم الإقتصادي والإجتماعي الذي ساد العالم، فإن وظائف البنوك التجارية تطورت بشكل واضح خاصة في مجال الخدمات، فمن بين هذه الوظائف نجد:

1. الوظائف التقليدية:

أ- منح القروض: تقوم البنوك التجارية بتقديم قروض لمحتاجيها وهي على عدة أنواع:

- قروض بدون ضمانات: تمنح على أساس الثقة للمتعاملين الرئيسيين مع البنك كونه متأكد من مركزه المالي.

- قروض بضمان: وذلك بضمان أوراق مالية أو سلع مختلفة.

ب- قبول الودائع على مختلف أنواعها: تشكل الودائع الحجم الأكبر من مصادر الأموال المتاحة للمصرف التجاري وهي على أنواع:

- ودائع جارية: وهي تلك الودائع التي يستطيع أصحابها سحبها دون سابق إنذار.

- ودائع بأخطار : وفيها يخطر المودع بنكه بالتاريخ الذي يرغب فيه سحب وديعته أو بخطر بنكه برغبته في السحب بعد مدة زمنية متفق عليها.

- ودائع لأجل: وهي تلك الودائع التي لا يستطيع أصحابها السحب منها إلا بعد إنقضاء المدة المتفق عليها.

ج- توليد النقود: وهي ميزة تتميز بها البنوك التجارية عن غيرها من البنوك وتعني أن البنوك تتلقى ودائع الأفراد بالنقود الأساسية ثم تقوم بتوليد ودائع أكبر بكثير من تلك الودائع الأساسية التي أودعت لديها⁽¹⁾.

د- فتح الحساب: تقوم البنوك التجارية بفتح مختلف الحسابات المصرفية لعملائها وهي:

- الحساب العابر: يفتحه البنك لشخص يرغب في القيام بعملية واحدة تستلزم لعض الوقت والإجراءات كعملية بيع أو شراء أسهم مالية، فيقيد البنك هذه العملية في الحساب ويجري قفله بعد إنتهائها.

¹ - أبو عتروس عبد الحق، الوجيز في البنوك التجارية، جامعة منتوري، قسنطينة، الطبعة الثانية، 1996، ص 16.

- **الحساب الادخاري:** وهي حسابات خاصة تهدف إلى تحقيق نوع من الإدخار وتشمل هذه الحسابات بنوع خاص (حسابات الودائع لأجل، حسابات الودائع بشرط الإدخار، وحسابات الادخار).⁽¹⁾
- **الحسابات تحت الطلب:** وهناك نوعان من هذا الحساب.

✓ **حساب الشكات :** وهو حساب بدون أجل يمكن لصاحبه أن يسحب منه في أية لحظة يريد لها وبدون إشعار مسبق ويفتح حساب الشيك لفائدة الأشخاص الطبيعيين.

✓ **الحساب الجاري:** وهو حساب يفتحه البنك لتجارة لتأمين عمليات السحب والدفع المتعلقة بنشاطهم المهني، حيث يستخدمه التاجر لسداد عمليات شراء البضائع والمواد الأولية.

2. الوظائف الحديثة:

- البنك التجاري يسعى دائما إلى دفع رقم أعماله وإلى ضبط وترشيد مصروفاته وأعبائه وذلك ما أدى إلى ابتكار خدمات جديدة يؤديها المتعاملين معه ومن أبرزها: ⁽²⁾
- أ. تقديم خدمات استثمارية للمتعاملين.
 - ب. خدمات البطاقة الائتمانية (بطاقة الاعتماد أو البطاقة البلاستيكية).
 - ج. إصدار خطابات الضمان.
 - د. دفع المبالغ من أصل الإعتمادات الخاصة، حيث أن الإعتمادات والاتفاقيات بين البنك والزيون يعطي الحق للزيون في الاقتراض في حدود مبلغ معين يحدده الإتفاق وعادة ما يحدد الإتفاق الفترة التي يمكن للزيون أن يتمتع بهذا الحق ⁽³⁾

¹ - سليمان بوزباب، إقتصادية النقود والبنوك، المؤسسات الجامعية لنشر والتوزيع، بيروت، 1996، ص ص 116 - 117.

² - زياد رمضان، إدارة البنوك، وائل للنشر، الطبعة الثالثة، 2006، ص 17.

³ - فلاح حسين الحسيني، مرجع سبق ذكره، ص 37.

الفرع الثاني: أهمية البنوك

تظهر أهمية البنوك في العصر الحديث من خلال إدارتها أرصدة ضخمة من الودائع الصغيرة على مستوى الوفرات المحققة من الحجم الكبير وذلك بما يلي: (1)

أولاً- بدون هذه الوساطة يتعين على صاحب المال أن يجد المستثمر المطلوب والعكس بالشروط والمدة الملائمة للإثنين.

ثانياً- بدون البنوك تكون المخاطر أكبر لاقتصار المشاركة على مشروع واحد.

ثالثاً- نظراً لتنوع إستثمارات البنوك فإنما توزع المخاطر مما يجعل في الإمكان الدخول في مشاريع ذات مخاطرة عالية .

رابعاً- يمكن للبنوك نظراً لكبر حجم الأرصدة أن تدخل في مشاريع طويلة الأجل.

خامساً- أن وساطة البنوك تزيد سيولة الإقتصاد بتقديم أصول قريبة من النقود قدر عائداً مما يقلل الطلب على النقود.

سادساً- بتقديم أصول مالية متنوعة المخاطر وعائد مختلف وشروط مختلفة للمستثمرين فإنها تستوعب جميع الرغبات وتستجيب لها.

سابعاً- تشجيع الأسواق الأولية التي تستثمر وتصدر الأصول المالية التي يحجم عنها الأفراد خوفاً من المخاطر .

ومن خلال تعرضنا لأهمية البنوك يمكن أن نستنتج بعض أهداف البنك وهي:

يهدف النشاط المالي في البنك إلى تعظيم ثروة ملاك المشروع أو بمعنى آخر تعظيم قيمة السهم في السوق الأوراق المالية بما يؤدي لتحطيم ثروة أصحاب الملكية وتحطيم الثروة هذا يأتي عن طريق تعظيم الإيرادات أو تخفيض المصروفات أو كلاهما معاً⁽²⁾.

¹ - محمد الصيرفي، إدارة المصارف، دار الوفاء لدينا الطباعة والنشر، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2007، ص ص 13-

14.

² - نفس المرجع، ص 14.

المطلب الثالث: القروض البنكية

تلعب القروض البنكية دورا هاما في التنمية الإقتصادية وذلك أنها الممول الرئيسي لكل المؤسسات الشخصية أو المعنوية التي تعاني من عجز مالي:

الفرع الأول : مفهوم القروض البنكية وأهميتها

أولاً- مفهوم القروض البنكية:

يمكن تعريف القروض البنكية على النحو التالي

" تعرف القروض المصرفية بأنها تلك الخدمات المقدمة للعملاء والتي بمقتضاها تم تزويد الأفراد والمؤسسات في المجتمع للأموال اللازمة، على أن يتعهد المدين بسداد تلك الأموال وفوائدها وتدعم هذه العملية بضمانات تكفل للبنك إسترداد أمواله في حالة توقف العميل عن السداد"⁽¹⁾.

كما يعرف القرض على أنه فعل من أفعال الثقة بين الأفراد، ويتجسد القرض في ذلك الفعل الذي يقوم بواسطته البنك أي الدائن بمنح أموال إلى شخص آخر هو المدين أو يعده بمنحها إياه أو يلتزم بضمانه أمام الآخرين وذلك مقابل ثمن أو تعويض هو الفائدة، ويتعهد المدين بالتسديد بعد إنقضاء الفترة المتفق عليها بين الطرفين⁽²⁾.

ثانيا : أهمية القروض البنكية

تعتبر القروض البنكية المورد الأساسي الذي يعتمد عليه البنك من الحصول على إيراداته، إذا تمثل الجانب الأكبر من استخداماته ولذلك تولي البنوك التجارية القروض البنكية عناية خاصة كما تمثله من نسبة كبيرة ضمن أحوالها العاملة وقد أتضح ذلك عند دراسة الميزانية المجمعة البنوك التجارية في دول مجلس التعاون الخليجي.

ويضاف إلى ذلك أن إرتفاع نسبة القروض في ميزانيات البنوك التجارية يشير دائما إلى تفاقم أهمية الفوائد والعمولات وما في حكمها كمصدر الإيرادات، التي تمكن من دفع الفائدة المستحقة للمودعين في تلك البنوك وتدبير وتنظيم ملائم من الأرباح مع إمكانية احتفاظ البنك بقدر من السيولة لمواجهة إحتياجات السحب من العملاء.

¹ - عبد الحميد عبد المطلب، البنوك الشاملة، الدار الجامعية، الإبراهيمية، 2008، ص ص 18-19.

² - الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص 66.

وتعد القروض البنكية التي تعطيها البنوك التجارية من العوامل الهامة لعملية خلق الائتمان والتي تنشأ عنها زيادة الودائع والنقد المتداول (كمية وسائل الدفع)، وتلعب القروض دورا هاما في تمويل حاجة الصناعة والزراعة والخدمات والتجارة، فالأموال المقرضة تمكن المنتج من شراء المواد الأولية .

كما تساعد القروض تجار الجملة والتجزئة في الحصول على السلع وتخزينها ثم بيعها إما بالنقد أو بالآجال.

منح القروض يمكن البنوك من المساهمة في تقديم ورخاء المجتمع الذي تخدمه، فتعمل القروض على خلق فرص العمالة وزيادة القوة الشرائية التي بدورها تساعد على التوسع في إستغلال الموارد الإقتصادية وتحسين المعيشة⁽¹⁾.

الفرع الثاني: خصائص القروض

تتضمن عملية منح القروض بعض الإلتزامات من طرف البنك لعدة سنوات وتنبج عنها عدة أخطار، ولهذا تعتمد على مجموعة من الشروط التي نوجزها فيما يلي:

أولاً- قيمة القرض: وتتحدد حسب الجهة التي تمنحه وكذلك حسب نوع القرض.

ثانياً- مدة القرض: وتختلف مدة القرض باختلاف العمليات الممولة.

ثالثاً- معدل الفائدة: يختلف هذا المعدل باختلاف نوع القرض وكذلك الجهة التي

تمنحه ومن أهم العوامل التي تتدخل في تحديد هذا المعدل نجد:

- قيمة القرض.
- مدة القرض.
- مرونة الطلب.
- المنافسة.
- درجة المخاطرة.
- تكاليف القرض.
- تدخل البنك المركزي بتحديد الحد الأعلى والأدنى لقيمة القرض.

¹ - عبد الحميد عيد المطلب، مرجع سبق ذكره، ص ص 104-105.

رابعاً - الضمانات: وتكون إما عينية أو شخصية وكل منهما تنقسم إلى أنواع وسننتعرف عليها بالتفصيل في فصلنا الثاني.

خامساً - طريقة السداد: وهناك عدة برامج لعملية سداد القرض ومن أهمها⁽¹⁾:

1. برنامج بأسعار فائدة ثابتة فالمقرض يقوم بتسديد مبلغ الفائدة وأقساط القرض الأصلي بمبلغ ثابت طيلة فترة الإستحقاق.

2. برنامج بأسعار فائدة متغيرة طيلة فترة الإستحقاق، فيمكنها أن ترتفع أو تنخفض حسب المؤشرات التي اعتمدت في تحديدها.

3. تسديد القروض على مرحلتين، حيث يتم تسديد جزءا هاما دفعة بإستعمال سعر فائدة ثابت خلال الفترة المتفق عليها، والجزء الآخر يتم دفعه بإستعمال سعر الفائدة متغيرة.

4. برنامج تسديد فيه القروض تدريجيا، هما النوع يلائم الأشخاص الذين يرغبون في تسديد مستحققاتهم بمعدل أكبر في المستقبل.

سادساً - طريقة صرف القرض واستهلاكه: ويحد فيها هل سيتم دفع القرض دفعة واحدة أو على دفعات وكيف تتم حساب الفائدة المستحقة، هل على المبلغ كله أم على المبلغ المسحوب فقط.

سابعاً - الهدف من القرض: ينبغي تحديد الهدف من القرض، هل هو لتمويل مشروع استثماري أم نشاط استغلالي أو زراعي...إلخ.

الفرع الثالث: مصادر القروض البنكية

تتمثل مصادر القروض فيما يلي:

أولاً - الودائع: تعتبر الودائع من مصادر البنوك وهي تمويل النشاطات الجارية للبنوك.

ثانياً - الورقة البنكية:

انتقلت الورقة البنكية من الورق المتحول إلى ورق نقد غير متحول الذي هو نوع من النقود، أي قيمتها تعتمد على الثقة التي توضع فيها الورقة البنكية وأصبحت وسيلة قرض عندما أصدرت على شكل خصومات بحيث لا تتداول إلا في فترة الخصم، ثم تسدد في أجل الإستحقاق.

¹ - شاكور القزويني، مرجع سبق ذكره، ص 28.

ثالثا - الحساب البنكي:

إن العلاقة بين الزبون والبنك تكون مدونة في وثيقة كشف للعمليات ولها قسمان، أحدهما لدفعات والآخر لسحوبات وهذا ما يسمى بالحساب، بعد كل عملية تقارب بين مجموع الجانب الدائن ومجموع المدين، الفرق بينهما بالرصيد يمكن أن يكون دائنا أو مدين.

رابعا - السوق النقدية والمالية:

تهدف هذه الأسواق إلى إجراء تفاوضات حول القروض، تتم هذه المفاوضات بتقديم الزبون طلب يحدد فيه مقدار القرض الذي يريده، وبعد مدة يتلقى هذا الأخير إشعار بقبول أو عدم قبول طلبه، والسوق النقدية تتفاوض فقط حول القروض طويلة الأجل هذه الأخيرة مفروضة بشروط والتي يتم تسديدها على الأقل خمس سنوات.

الفرع الرابع: أنواع القروض البنكية

يمكن تصنيف القروض التي يمنحها البنك وفق معايير عديدة ومقاييس متعددة، ومن خلال ذلك يمكن تصنيف القروض إلى ثلاث أنواع، قروض موجهة لتمويل نشاطات الإستغلال، قروض موجهة لتمويل نشاطات الإستثمار، وكذا قروض موجهة لتمويل التجارة الخارجية.

أولا - القروض الموجهة لتمويل نشاط الإستغلال:

تساعد قروض الإستغلال المؤسسة بتمويل إنتاجها على المدى القصير التي لا تتعدى في الغالب ثمانية عشر شهرا، وتتبع البنوك عدة طرق لتمويل هذه الأنشطة.

ثانيا - القروض الموجهة لتمويل نشاطات الإستثمار:

تختلف عمليات الإستثمار جوهريا عن عمليات الإستغلال من حيث موضوعها وطبيعتها ومدتها لذلك فإن هذه العمليات تتطلب أشكالا وطرقا أخرى للتمويل تتلائم وهذه المميزات العامة، وفي حقيقة الأمر أن نشاطات الإستثمار في تلك العمليات التي تقوم بها المؤسسات لفترات طويلة، وهي تهدف للحصول إما على وسائل الإنتاج ومعداته، وإما على عقارات مثل الأراضي والمباني الصناعية والتجارية والإدارية، وعليه فالإستثمار هو عبارة عن اتفاق مالي ينتظر من ورائه عائد أكبر في المستقبل.

وعندما تقوم المؤسسة بالاستثمار فهي بذلك تتخذ قرارا يمكن أن يرهن مستقبلها إذا لم يكن صائبا، وعليه تتطلب هذه العملية القيام بدراسات معمقة للمشروع حتى يمكنها ذلك من التقليل من احتمالات عدم التأكد، وبالتالي التقليل من المخاطر الناتجة عن الإستثمار وتأثيرها على المؤسسة ووضع البنك الممول للاستثمار.

ثالثا - القروض الموجهة لتمويل التجارة الخارجية:

يعتبر تمويل المشروعات التجارية والصناعية من أعقد المشكلات التي توجهها التنمية الإقتصادية في أي بلد، ويزداد الأمر أهمية إن تعلق بتمويل مشاريع التجارة الخارجية (صفقات التجارة الخارجية) والتي يمكن أن تصنف عملياتها إلى عمليات تمويل قصير الأجل وعمليات تمويل متوسطة وطويلة الأجل، وترتبط عمليات التمويل هذه مع طبيعة النشاط المراد تمويله.

المبحث الثاني: عملية تمويل السكن

أن عملية إيجاد الأموال من الوظائف المهمة في مختلف المؤسسات والمشاريع وقطاع السكن كغيره من القطاعات الإقتصادية والإجتماعية الأخرى تحتاج إلى مبالغ مالية كبيرة والتي تستخدم في تمويل كافة مراحل عمليات بناء السكنات التي تتشابه طرق تمويلها المختلفة بباقي منتجات الإستثمارات السلعية الأخرى.

المطلب الأول: مفهوم تمويل السكن

الفرع الأول: تعريف تمويل السكن

يمكن أن نعرف تمويل السكن على أنه عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في مختلف عمليات بناء السكنات، وترتكز أهمية استثمار رؤوس الأموال من خلال زيادة الطلب حول السكن من جهة، وإرتفاع تكلفة بناء الإستثمار من جهة أخرى، ويعد التمويل العقاري وخاصة التمويل الإسكاني، من أهم عناصر الإسكان حيث يساهم في توفير عنصر رأس المال اللازم لإنجاز المشاريع السكنية.

إن نظام التمويل الإسكاني الفعال هو النظام الذي يستطيع أن يحرك مدخرات المستهلكين ورأس المال المستثمرين وتقديم قروض إسكانية مناسبة بأقل كلفة، بما يناسب مع النظام القانوني للدولة وظروفها الإقتصادية والإجتماعية العامة⁽¹⁾.

وأیضا يعرف التمويل العقاري بأنه " عبارة عن الأموال الممنوحة لغاية إقامة أو شراء الأبنية السكنية والتجارية والصناعية، مقابل الحصول على ضمانات متمثلة برهن العقار المراد تمويله إضافة إلى تقديم الضمانات التي تعكس قدرة المقترض على تسديد الدين من مصدره"⁽²⁾، يمكننا تطبيق هذا المفهوم على التمويل الإسكاني مع الاختصار على تعريف التمويل اللازم لإقامة أو شراء الأبنية السكنية فقط.

الفرع الثاني: مصادر تمويل السكن

إن ملكية رؤوس الأموال التي يتم استثمارها في قطاع والنشاط السكني، تعتبر أحد المعايير التي يمكن بواسطتها معرفة بعض الأنماط والمصادر التمويلية، ومن هنا يمكن تمييز وتصنيف هذه الأخيرة إلى تمويل عام، تمويل خاص وتمويل تعاوني.

أولاً- مصادر التمويل عمومية:

هو ذلك التمويل الذي يعتمد على مقدار ما تخصصه الدولة من الإعتمادات المالية للأجهزة الإدارية المسؤولة عن قطاع الإنجاز والبناء، وإذا كان نشاط السكن يمثل في المتوسط 40% من قطاع السكن والأشغال العمومية، فإن ما يتم إعداده من الأموال من الميزانية العامة للدولة عادة لا يزيد عن 6%⁽³⁾، وأیضا لا توجد قاعدة عامة، يمكن أن تحكم مقدار المشاركة المالية للسلطات العامة في تمويل السكن حيث يختلف ذلك من دولة لأخرى بحكم سياستها المتبعة.

غير أن إرتفاع التكاليف السكنية يتطلب من الدول أن تزيد ما تعتمد من جملة المبالغ التي يجب استثمارها في الأنشطة السكنية المختلفة، بالإضافة إلى زيادة الاحتياجات السنوية من المساكن نظرا لزيادة عدد السكان.

¹ - فريد ويستون ويوحين بريجام، التمويل الإداري، دار المريخ، الرياض، 1993، ص 19.

² - Raleigh barlowe ; land resource economics ; " the economics of real estate " 4th edition ; prince- hall ; new jersey, 1986, p417 .

³ - إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، إقتصاديات الإسكان، مطبعة الرسالة، الكويت، 1974، ص 32.

إن حجم الإلتزامات المالية للدولة، يعتمد على مقدار تدخل هذه الأخيرة في الحياة الإقتصادية والإجتماعية، فهي في تزايد مستمر بالنسبة للدول النامية خاصة التي تتخذ الأسلوب الاشتراكي منها اقتصاديا لها، فالجزائر سابقا عند إتباعها للنظام الاشتراكي وصل حجم الإلتزامات المالية إلى أكثر من 6% من الميزانية العامة للمغرب⁽¹⁾.

ثانيا - مصادر التمويل الخارجية:

تتمثل في جميع المصارف والمؤسسات المالية والحكومات التي تقدم الأموال لغايات إقامة المشاريع العقارية والإسكانية، وتقدم هذه الأموال على شكل قروض طويلة الأجل أو على شكل المشاركة في ملكية المشروع العقاري المطلوب تمويله، ويظهر الإستثمار الدولي للسكن من خلال الشراكة والمساهمة المؤسسات المالية العربية والدولية على السواء، كما نجد مؤسسات وهيئات مالية دولية تعمل على إقراض غيرها من البلدان سواء من خلال الجهود الجماعية أو الثنائية، ومن أمثلتها: مركز الأمم المتحدة للإسكان والبناء والتخطيط، المجلس الإقتصادي والإجتماعي التابع للأمم المتحدة.

ومما تجدر الإشارة إليه هو أن القروض الدولية الخارجية حتى وإن ساهمت في حل بعض المشاكل السكنية إلا أن دورها لازال ضئيلا اتجاه الدول النامية.

ويمكن ذكر في سياق بحثنا بعض من هذه المؤسسات المالية الدولية التي تنشط في هذا المجال فنجد:

1- الصندوق المركزي للتعاون الإقتصادي: يهدف الصندوق أساسا إلى تقديم القروض السكنية لمجموع الدول الإفريقية، حيث قدم نحو ثلثي قروضه إلى مؤسسات الإسكان في البلدان التي تقع جنوب منطقة الصحراء الإفريقية .

وتعد الولايات المتحدة الأمريكية من أنشطة الدول العالم في مجال الإئتمان السكني، حيث كثيرا ما نجد بعض مؤسساتها مثل " التنمية للدول الأمريكية" أو " الوكالة الأمريكية للتنمية" التي تنشط في هذا المجال، ولقد اعتبرت تونس من الدول التي استطاعت أن تحصل على القروض من هذه الوكالة لإنجاز 8 و 2.8 مسكنا.

¹ - وزارة السكن وإعداد التراب الوطني للمملكة المغربية، تقرير حول تمويل السكنات، 1986، ص 16.

2- البنك الدولي لإنشاء والتعمير : يعتبر من أشهر الهيئات ذات الأطراف المتعددة التي تعمل على تقديم المساعدات وذلك بتمويلها للعشرات من المشروعات السكنية في أنحاء متفرقة من دول العالم، علما بأن المملكة المغربية ولقد بلغ أكثر الدول العربية حصولا على الأموال من هذا المصرف لإنشاء 40.000 وحدة سكنية، ولقد بلغ مجموع المبالغ المقترضة منه 170 مليون دولار وبفائدة قدرها 9% ولمدة 17 عاما وبضمان من وزارة المالية للدولة.

3- الإستثمار سعودي للعقارات: من بين الإستثمارات السعودية في هذا المجال، اتفاقية التي وقعتها شركة سناسكو للاستثمار والتطوير العقاري، مع " مؤسسة ترقية السكن العائلي" لولاية وهران في الجزائر، يتم بموجبها تولي سناسكو تطوير مشروع متكامل يلبي إحتياجات شريحة واسعة من العملاء بقيمة 400 مليون يورو كأول شركة عقارية خليجية في الجزائر توفر حلولا عقارية متكاملة مثل الشقق السكنية والمكاتب والمحال التجارية، ويضم على أقل تقدير 2000 وحدة سكنية⁽¹⁾، وتبلغ مساحة المشروع أكثر من 150 ألف متر، وسيتضمن مركزا للأعمال ومركزا ترفيهيا، بالإضافة إلى جميع الخدمات التي تجعل منه مشروعا عقاريا متكاملا وناجحا بجميع المقاييس⁽²⁾.

4- الشركات الإماراتية للاستثمار: الشركة الإماراتية في السوق السكن الجزائري تجسدت بواسطة شركة الإمارات الدولية للاستثمار بإنفاق خمسة مليارات دولار لإنجاز مشروع سكني وترفيهي، الشركة اعتمدت على مواردها لتمويل مشروع "دنيا بارك" على مساحة 670 هكتار، وقد إستفادت الشركة من تحفيزات كبيرة وتخفيضات في الضرائب، وتعتبر 57% من مشاريعها في الجزائر استثمارا ضخما دون مقابل إذ ستتمكن الشركة من جمع الأموال بفضل بناءات أهمها الفنادق والأبراج والمكاتب التي يشملها المشروع السكني، وخصصت الشركة 200 مليون دولار لبناء فندق بضواحي الجزائر العاصمة وملعب للقوقف وحدائق وقدر الغلاف المالي لكل هذه الإستثمارات بحوالي 20 مليار دولار.

¹ - جريدة quotidien اليومية، العدد 25 بتاريخ 05/03/2009.

² - عبد العزيز التويجري، صحيفة " الإقتصاد" السعودية، العدد 10، تاريخ 17-08-2008.

ولم تتوقف الشراكة الإماراتية عند حدود شركة الإمارات الدولية للاستثمار، بل أصبح سوق عقارية أكثر انفتاح، إذ وقعت شركة إعمار العقارية أيضا عقودا لإنجاز آلاف السكنات. وبتصاميم تناسب الخصوصيات المعمارية لمدن متوسطة مثل الجزائر وقد قدرت القيمة المالية لإستثمارات دولة الإمارات مبلغ 30 مليار دولار سنة 2010⁽¹⁾.

ثالثا - مصادر التمويل الخاصة:

1- تمويل ذاتي : وهو ذلك التمويل الذي يتم من خلال مساهمة الأفراد والشركات ذات الشخصية الاعتبارية المتخصصة من أموال لبناء أو إنجاز السكنات، ويعتمد القطاع الخاص في أمواله على ما يتم من الإدخارات الشخصية، كما أنه نادرا ما يلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل والتي تتمثل في الأجهزة المالية للنظام المصرفي⁽²⁾، والملاحظ أن نسبة هذا النوع من التمويل يقل في الدول النامية التي تميل حكومتها عادة إلى التدخل المباشرة في قطاع السكن والأشغال العمومية.

إلا أنه في الآونة الأخيرة وخاصة، ومع تحرير الأسعار وإعتراف الدولة بضرورة قيام الأفراد بالأدوار الملفات عليهم وتشجيعهم بقدر الإمكان على ذلك من خلال التشجيعات والحوافز القانونية جعلت الحصة النسبة للتمويل الخاص تعرف إرتقاعا كبيرا من بعض الحالات.

2- التمويل المؤسسي الإستثماري: يتمثل التمويل الإستثماري في الإعتمادات المالية الخاصة التي تتوفر عليها المؤسسات السكنية الخاصة بقصد إنجاز نمط من السكنات يطلق عليها إسم " السكنات الترقية" أو السكنات موجهة للبيع بالإيجار دون اللجوء إلى مصادر تمويلية خارجية.

غير أنه على الرغم من أهمية هذا النوع من النشاط السكني في الحياة الإقتصادية والإجتماعي بصفة عامة حيث من شأنه يعتبر عاملا لزيادة العرض، فإنه يبقى ضعيفا، خاصة لدى بعض دول العالم الثالث نظرا لعدم ترقيته أو لعدم الوعي لهذا نوع لتمويل القطاع الخاص.

¹ - جريدة الخبر اليومية، رقم 15، بتاريخ 05-02-2007.

² - إسماعيل إبراهيم الشيخ، مرجع سبق ذكره، ص 61.

الفرع الثالث: محددات عمل التمويل السكني

هناك العديد من العوامل التي تؤثر على مدة القرض وسعر الفائدة التي تخطط المؤسسة المالية لتقديمها إلى مشتري العقارات وأبرز هذه العوامل هي: (1)
أولاً - البيئة المالية والقانونية: وتشمل:

1. القوانين الأساسية مثل قانون التأمينات والتملك وحقوق وضع اليد.
2. الحوافز التشجيعية وطريقة عمل النظام الضريبي (ضريبة العقارات - الربح).
3. أنظمة محاسبة قوية.
4. مدى قوة أنظمة إدارة الأرض... مثل مدى وجود سندات ملكية وسجلات ملكية (سجل عقاري).

ثانياً - الإقتصاد الكلي والسياسات المالية:

1. التكامل مع الإقتصاد العالمي وإستخدام أسعار صرف ثابتة أو عائمة، لمعرفة كيفية ضبط سياسة سعر الفائدة لتوافق أجندة السياسة الداخلية.
 2. سياسة الإئتمان في البنك المركزي... تستخدم أسعار الفائدة في عمليات إدارة الإقتصاد الكلي وفي عقود الإئتمان ذات المعدلات العالية.
 3. سياسة القطاع المالي... المنافسة تخفض من سعر الفائدة، المعلن (الفارق بين الفائدة التي يدفعها، المقترض وتلك التي يحصل عليها المدخر) وتشجيع المؤسسات المالية على إقتحام أسواق مالية جديدة أو محاولة الوصول إلى عملاء جدد.
- تفتح العوامل السابقة الذكر المجال أمام الأسر التي تنتظر تمويل للحصول على عقار (الطلب العقاري)، وسواء كان الطلب فعالاً أم لا، وسواء كانوا يستطيعون بالفعل تسديد ومن ثم الحصول على القروض المقدمة من مؤسسات التمويل السكني فإن الأمر يتوقف أيضاً على دخل الأسر وحجم مدخراتها.

¹ - جمال باقر مطلق، تفعيل نشاط القطاع الخاص في مجال تمويل السكن، مجلة المخطط والتنمية، العدد 24، 2011،

ثالثا - الطلب الفعال ويعتمد على:

1. مستوى الدخل والرغبة في الادخار.
2. حوافز الادخار (مثل معدل أسعار الفائدة على المدرات وسمعة البنك ومدى تعرض ودائع البنك للتدخل الحكومي والضرائب المفروضة على المدخرات).

المطلب الثاني: القروض العقارية

إن اعتبار القرض العقاري كأداة أو نمط للتمويل ضمن إستراتيجية وطنية تقوم على تشجيع ودعوة رؤوس الأموال الخاصة - البنوك والأفراد - للمساهمة في التخفيف من حدة أزمة السكن والتصدي لها، ومن أن كان يضيف على هذا القرض طابع وأهمية خاصة لا ينفي كونها أداة في تحقيقها عملية قرض تتم في شكل عقد.

الفرع الأول: مفهوم القروض العقاري

أولاً - تعرف القرض العقاري: إن مصطلح القرض العقاري يتألف من مصطلحين مركبين لكل واحد منهما مدلوله ومضمونه القانوني الأول - القرض - الثاني - العقار - ومن ثم يجب إعطاء تعريف لكل من المصطلحين حتى نصل إلى تعريف القرض العقاري.

ثانياً - تعريف القرض: بالرجوع إلى القانون 11/03 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالقرض والنقد فإنه عرف القرض على أنه: "تشكل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر، كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو وعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر أو يأخذ بموجبه لصالح شخص آخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان تعتبر بمثابة عمليات قرض عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار بالشراء ولاسيما عمليات القرض الإيجاري".

ثالثاً - تعريف العقار: عرفت المادة 683 من القانون المدني الجزائري العقار على أنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول ومن هذا النص يتبين أن المشرع في الفقرة الأولى قد عرف العقار لكنه لم يعرف المنقول وذلك معناه إذا ما عرفنا العقار فكل الأشياء التي ليست داخله في ذلك التعريف تعتبر من المنقولات.⁽¹⁾

¹ - إسحاق إبراهيم منصور، نظرية القانون والحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 260.

فمن خلال تعريف القرض والعقار كل على حدى قانونا يمكن تعريف القرض العقاري على أنه "مختلف العمليات المالية التي تهدف إلى تمويل الأشغال والأعمال والنشاطات التي ترد على الأملاك العقارية في إطار سياسة الدولة للتنمية المنتهجة والتي توفرها الدولة عن طريق مؤسساتها المالية- مؤسسات القرض- لصالح القائمين بهذه الأشغال على أن يلتزم هؤلاء بتسديد ما منح لهم من أموال والفوائد المترتبة عن ذلك في الآجال المحددة قانونا.

الفرع الثاني: أهمية القرض العقاري

للقرض العقاري دور كبير في دفع عجلة التقدم والتطور بالعقار الذي من شأنه أن يعود على الدولة بالتطور والرفي من الناحية السياسية والإقتصادية والإجتماعية بإعتبار أن القرض هو عملية مالية تضمن تمويل مختلف الأعمال والأشغال والنشاطات التي ترد على الأملاك العقارية على إختلاف أنواعها وأصنافها إنطلاقا من فكرة أن المال عنصر حيوي يمكن من خلاله الحصول على العقار أولا ثم تنفيذ مختلف الأعمال المتعلقة به بعد توفير الوسائل والشروط لذلك كمرحلة ثانية وعليه سنورد أهمية القرض العقاري في النقاط التالية:

أولا- الأهمية السياسية:

من المتعارف عليه إن قوة الدولة تقاس بقوة اقتصادها فإن كانت دولة قوية إقتصادها فإنها لا محالة تكون قوية سياسيا ولأجل تحقيق ذلك لا بديل عن القرض العقاري كوسيلة حيوية لتمويل مختلف المشاريع العقارية سواء تعلق الأمر منها بالمحلات المعدة للسكن أو المحلات ذات الاستعمال الحرفي أو الصناعي أو التجاري أو الأشغال الفلاحية بالنسبة للفضاءات غير المبنية ومما لاشك فيه أن تمتع الدولة بقوة سياسية يكسبها الكثير من الإمتيازات على المستوى الدولي كما يجعل قراراتها وتوصياتها التي تتخذها ذات تأثير بالغ في المجتمع الدولي.

ثانيا - الأهمية الاقتصادية:

إنه من المتعارف عليه في الميدان الإقتصاد أن المال عنصر حيوي لا يمكن الاستغناء عنه في دفع عجلة الإقتصاد فبدونه لا يمكن تصور وجود إقتصاد باعتباره الشريان الذي يمدّه بالدعم المادي والمالي الأمر الذي يجعل من القرض العقاري من بين الوسائل التي من شأنها توفير الدعم المالي لمختلف الأشغال والأعمال العقارية بما في ذلك ترقية الإستثمار في المجال الفلاحي التي تضمن للدولة الإكتفاء الذاتي في مجال الغذاء وتغنيها عن الإستيراد بالعملة الصعبة بالإضافة إلى تنمية المناطق الصناعية التي تضمن توفير إنتاج أوفر وأفضل في ظروف جيدة ومن ثم دفع عجلة التنمية التي تؤثر إيجابيا على تطور الدولة سياسيا واجتماعيا ضمن القواعد التي يحددها وضبطها المشرع حسب التوجه السياسي والإيديولوجي السائد وإستراتيجية لتحقيق النمو والإزدهار للمجتمع.

ثالثا - الأهمية الإجتماعية:

إن توفير المال اللازم الذي من شأنه أن يوفر للمواطن سكنا خاصا به وعملا ينتج من خلاله يعود به بالمنفعة على نفسه وعلى المجتمع لا يتأتى إلا بتفعيل القرض العقاري كوسيلة لتمويل الأشغال العقارية المختلفة المتمثلة في البناء والتجديد والتوسع والتهيئة التي تهدف إلى توفير السكن للمواطن وإقامة المناطق الصناعية وإستغلال الأراضي الفلاحية التي من شأنها توفير مناصب شغل الأمر الذي يكفل تطور الحياة الإجتماعية ورفع مستوى المعيشة للمواطن ومن ثمة القضاء على العديد من المشاكل الإجتماعية وفي مقدمتها أزمة السكن والنتائج المترتبة عليها كالتشرد وعزوف الشباب على الإقبال على الزواج بالإضافة على أزمة البطالة والانحراف.

رابعا - الأهمية المالية:

حيث تتمثل أهميتها في ضمان استقرار رؤوس الأموال والتحكم فيها وإستثمارها داخل حدود الدولة الجغرافية لأن القرض كميكانيزم مالي يحصر العمليات بين الدولة عن طريق مؤسساتها المالية المختلفة من جهة والجمهور من جهة ثانية مما يعود على الدولة بفوائد مالية كبيرة نتيجة إستعمال القروض من طرف الجمهور ، حيث تستفيد الدولة من نسبة الفائدة

على منحها وفقا للقواعد التي يضبطها المشرع الأمر الذي يضمن مداخل إضافية لخزينة الدولة من شأنها أن تستثمر في مشاريع أخرى تتعلق بالتنمية الوطنية.

الفرع الثالث: خصائص القروض العقارية

يمكن إجمال هذه الخصائص في النقاط التالية: (1)

أولاً- القرض العقاري هو قرض إستهلاكي: موجه للمقترض وقابل للتسديد في آجال طويلة المدى. (2)

ثانياً- هو قرض طويل الأجل: وبالتالي فمدة تسديده محددة إلى غاية 25 سنة على الأكثر إنطلاقا من تاريخ أو إستعمال، ولكن هناك استثناءات، فهذه المدة متعلقة بقدرة التسديد وبعمر المقترض وهي 70 سنة وبقدرته على الإدخار.

تحتسب مستحقات التسديد حسب قدرة الزبون التي حددها cneq banque بالنسبة لذوي المداخل ما بين 30% و 40%، و 60% بالنسبة للتجارة والحرفيين وأصحاب المهن الحرة. (3)

ثالثاً- مقدار القرض محدد بنسبة لا تتعدى 80% من قيمة السكن.

رابعاً- المبلغ الشخصي لطالب القرض لا يقل عن 20% من ثمن السكن. (4)

خامساً- التأمين: يقوم المقترض بتأمين القرض لدى المؤسسات التأمينية، نذكر (SGCI) شركة ضمان القروض العقارية لفائدة المصرف أي تأسيس وثيقة التأمين من طرف البنك لدى مؤسسة التأمين باسم المستفيد من القرض لصالح البنك، وهذا التأمين يضمن للمصرف المبلغ الذي أقرضه في حالة وقوع مشكل مع المقترض أي في حالة عجزه عن التسديد.

سادساً- الرهن العقاري: وهو يمثل جزء من الضمانات المطلوبة من طرف المصرف مقابل القرض.

¹- بدوي حنا، عقاريات اجتهادات ونصوص، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998، ص316.

²- البنك الخارجي الجزائري، www.BEA. dz.com، 2015-04-12.

³- مجلة cneq. News رقم 26 بتاريخ 26 جويلية 2006.

⁴- بدوي حنا، مرجع سبق ذكره، ص ص 516-522.

وللقيام بعملية الرهن يجب توفير ما يلي:

- 1- اتفاقية القرض ممضاة من المستفيد ومدير الوكالة.
- 2- الصكوك المقدمة لصالح الموثق عند تسديد كل قسط.
- 3- رسالة موافقة تتضمن طلب للموثق لتحرير شهادة تعيين الرهن لصالح المصرف.⁽¹⁾

الفرع الرابع: أنواع القروض العقارية

تأخذ القروض العقارية أنواع عديدة، والمتمثلة في:

أولاً- قروض للحصول على الملكية:

- 1- **قرض لشراء مسكن ترقوي لدى المرقى العقاري:** لشراء مسكن لدى المرقى من طرف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بنك *: يستوجب توفير قرار منح مسكن مدون من طرف المرقى يحدد فيه سعر المسكن، سعته والعنوان.
- لشراء مسكن لدى مرقين آخرين يستوجب توفير قرار إستفادة مدون من طرف موثق، والذي يجب الإشارة فيه إلى سعر المسكن، سعته والعنوان.

وشهادة تسليم مفاتيح المسكن بالإشارة لتاريخ التسليم والسعر النهائي للمسكن.

- 2- **قرض لشراء مسكن لدى الأفراد الخواص:** يقوم البنك بتقديم هذا القرض للأشخاص الراغبين في شراء مسكن من أفراد خواص، سواء كانت مساكن قديمة أي سبق إستعمالها أو بناية فردية ولم يكتمل إنجازها بعد.⁽²⁾

ولقد احتلت القروض الممنوحة لشراء مسكن لدى الخواص في سنة 2006 الصدارة، وعرفت في عام 2007 إرتفاعا، منح من خلاله 2503 قرض بمبلغ مالي ب 3621 مليون دينار.⁽³⁾

¹ - البنك الخارجي الجزائري، www.bea.dz.com، بتاريخ 12-4-2015.

* وقد منح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، بنك 1361 مليون دينار في إطار القروض الممنوحة لشراء مسكن جديد لدى الموفرين العقاريين وعرف ارتفاعا قدر ب 20%.

² - دليل من cneq banque.

³ - مجلة cneq news، رقم 28 بتاريخ جانفي 2007، ص 29.

3- قرض لشراء مسكن بيع بناء على التصاميم: ⁽¹⁾ وهذا يعني أن الزبون يقتني مسكن قيد الإنجاز، أي لم يتم ولكن موجود على التصاميم حيث يمكن أن يبرر الزبون التمويل الذاتي بتسبيقات مقدمة للمقاول في حالة تقديم القرض وفي هذا النوع نميز بين ثلاث حالات:

الحالة الأولى: سعر البيع يبقى ثابت، في هذه الحالة لا يوجد إشكال بالنسبة للطرفين.

الحالة الثانية: زيادة سعر البيع أي أن المقاول لا يبقى سعره الأول، في هذه الحالة الزبون يتحمل هذه الزيادة وإذا لم يستطع أي عجز عن ذلك فيدخل المصرف لتقديم قرض آخر.

الحالة الثالثة: عدم إتمام المقاول للمسكن قيد الإنجاز أو يتلاعب بأموال الغير في هذه الحالة يتدخل الحائزون على السكن ويرغمونه على بيعه، جاءت هذه التقنية تكميلا للقرض العقاري للمسكن الجديد. ⁽²⁾

ثانيا: قرض من أجل البناء:

1- قرض موجه لبناء مسكن في إطار البناء الذاتي أو التعاونية العقارية: في هذا النوع يقدم المصرف قرض للزبون للقيام بعملية البناء فقط، حيث أن مبلغ الأرض لا يعني للمصرف شيء، ويتمثل القرض في 70% من المبلغ الإجمالي في حدود 500.000.000 دج. ⁽³⁾

وقد احتلت قروض البناء الصدارة، فقد منح البنك في أواخر شهر أكتوبر 2006 حوالي 6720 قرصا أي ما يعادل 4088 مليون دينار، وقد أرجع الأخصائيون هذا الإرتفاع لزيادة أسعار مواد البناء. ⁽⁴⁾

¹ - وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 58/94 ب 7 مارس 1994 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية ، العدد 13.

² - دليل من cneq banque.

³ - نفس المرجع.

⁴ - مجلة cneq news، مرجع سابق، ص 09.

2- القرض الموجه لتعليّة أو توسيع السكن: يمنح هذا النوع من القرض للأشخاص الذين يرغبون في توسيع مساكنهم، إما عن طريق زيادة البناية أو توسيع خارجي "أفقا أو علويا" داخل البناية وما شابه ذلك. (1)

3- القرض الموجه لتهيئة مسكن : يستطيع الأشخاص الذين يريدون تهيئة مساكنهم أو تهيئة حماماتهم أو إعادة بلاط بيوتهم أو إعادة صباغة حيطانهم أو أي تغيير على المستوى الداخلي للمسكن، أن يتوجهوا إلى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط لمنحهم القرض الخاص بذلك. (2)

وقد عرف قرض التهيئة إرتفاعا قدر ب 60% في عام 2006، حيث منح cneq banque 500 قرض عوض 362 قرض الذي منح عام 2005، ويرجع الأخصائيون هذا الإرتفاع لندرة السكن، مما إضطرت الجزائريون إلى محاولة تحسين ظروفهم المعيشية بإعادة تهيئة مساكنهم.

وحسب مدير التسويق بالبنك فإن القرض للتهيئة لابد أن يحظى بإهتمام أكبر بحكم أنه كثير الطلب من طرف الزبائن.

4- القروض الموجهة لشراء قطعة أرض: وهو نوع من أنواع القروض العقارية، حيث يمكن شراء قطعة أرض لدى وكالة عقارية أو عند الخواص لبناء مسكن عن طريق هذه القروض.

وهذا القرض قد شرع الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط- بنك في منحه سنة 2001، وقد سمح بإستثمار 69 مليون دينار لـ 85 قرض ممنوح، بينما منح البنك 54 قرض في عام 2005. (3)

¹ - وثائق من cneq bonque.

² - عبد الوهاب بوكروح، البنوك تنطلق في منح القروض العقارية، مجلة مال وأعمال، الجزائر، سبتمبر، 2006، ص 6.

³ - مجلة cneq news، المرجع السابق، ص 29.

المطلب الثالث: تجارب بعض الدول

الفرع الأول: مبادرة التمويل السكني وتنمية القطاع المالي في كولومبيا

أسست الحكومة الكولومبية عام 1972 هيئات مالية جديدة كانت تقدم فائدة حقيقية وإيجابية على ودائع مجدولة حسب معدل التضخم، وكانت إستجابة المودعين إلى هذه الآليات الجديدة فورية وإيجابية مما أدى في النهاية إلى نمو نظام التمويل السكني بصورة مطردة، وعلى أثر ذلك قامت البنوك التجارية أيضا- من أجل الإستمرار في المنافسة- إلى دفع أسعار فائدة تنافسية على المدخرات، وكانت نتيجة ذلك انه بين أعوام 1972- 1984 سجلت شهادات الادخار عائدا حقيقيا أدى إلى زيادة حجم المدخرات لدى البنوك.

وقد إستفادت كولومبيا من هذه العملية إذ إستطاعت زيادة النمو الإقتصادي في حين عانت معظم دول أمريكا اللاتينية في وقتها من إنخفاض كبير في المخزون النقدي خلال تلك الفترة، وهذا يوضح أهمية الدور الفعال لأنظمة التمويل السكني فيما يتعلق بالقطاع المالي والتنمية الإقتصادية بصورة عامة.

الفرع الثاني: دور البنك المركزي في المكسيك

لم يكن أمام البنك المركزي المكسيكي كحل بديل لمواجهة التضخم الذي وصل إلى 100% عام 1982 سوى إبتكار أداة جديدة للرهن العقاري من أجل خدمة مصالح كل من المقترضين والمقرضين، وهذه الأداة المعروفة بإسم " جدولة مزدوجة للرهن العقاري " تتضمن الآتي:

أولا- جدولة تغطي التضخم:

أي تطبيق سعر فائدة حقيقي مما يؤدي إلى تحقيق معدل إيجابي للعائد.

ثانيا- جدولة من أجل الحفاظ على القدرة الشرائية:

تقدر المدفوعات على أساس أقصى حد لدخل الأسر أما إذا تمت جدولة المدفوعات حسب مسار الأجور، فإنه يمكن زيادة المدفوعات من أجل تسديد القرض لكنها لن تتخطى أقصى حصة محددة من دخل الأسرة (25- 50%).

الفصل الثاني التمويل البنكي للسكن في الجزائر

ثالثا - فترة سداد مرنة:

إذا ما تخطي مبلغ السداد الشهري أقصى نسبة لدخل الأسرة، فإنه يمكن تمويل هذا الفارق، كما يتم رفع فترة سداد الرهن العقاري المحددة أصلا بـ 15 عاما. ومن أجل زيادة فترة السداد، وافق البنك المركزي على تغطية جميع المتأخرات غير المدفوعة بعد إنتهاء فترة الـ 20 عام المحددة للسداد، وحققت هذه الطريقة الجديدة نجاحا سريعا، وعن طريق الحد من دعم سعر الفائدة ضمنيا، قامت البنوك بزيادة فترة سداد قروض الإسكان.

الفرع الثالث: تجربة تونس

تقوم البنوك التجارية بممارسة دور مهم في تمويل قطاع السكن منذ إقرار الإستراتيجية السكنية عام 1988، إذ عملت على إحداث أنظمة إيداع خاصة بتمويل السكن تمكنت فيها من تخصيص اعتماد في المدة (2002-2006) بلغ حوالي مليار دينار، ومن المتوقع أن يشهد تدخل البنوك التجارية تطورا ملحوظا في المدة (2007-2011) إذ ستساهم بتخصيص حوالي 2 مليار دينار.

الجدول (2-1): أنظمة الإيداع في البنوك التجارية في تونس.

مدة الإيداع	4 سنوات	5 سنوات	6 سنوات
قيمة القرض	ضعفي مبلغ الإيداع	5,2 ملغ الإيداع	ثلاث أضعاف مبلغ الإيداع
مدة السداد	13 سنة	20 سنة	20 سنة

المصدر: نجيب السنوسي، تجربة تونس لتخفيض تكلفة الإسكان، مؤتمر القومي لبحوث الإسكان والبناء، 2007، ص2.

ومن جهة أخرى تم في عام 1973 إستحداث صندوق للإيداع الإسكاني تكون مهمته تجميع الإيداع الأسري وإعطاء قروض الإسكان مهمته تجميع الإيداع الأسري وإعطاء قروض بشروط مسيرة أخذت بعين الإهتمام رواتب هذه الأسر وكما يلي:

المستفيد من فئة 1: يمكن لهذه الفئة الحصول على قروض لبناء مسكن أو شراء

مسكن جديد:

- نوع المسكن: إجتماعي، مساحة 50-65 م².

- المبلغ الأقصى للقرض. 110 مرات الراتب، على أن لا يتجاوز 90% من ثمن المسكن

الفصل الثاني التمويل البنكي للسكن في الجزائر

- مدة القرض 25 سنة.

- نسبة الفائدة 3،5%.

المستفيد من فئة 2: حيث يمكن له الحصول على قرض لبناء مسكن أو شراء مسكن

جديد:

- نوع المسكن: إجتماعي، لا تزيد مساحته عن 75م².

- يدفع المستفيد 10% من قيمة العقار.

- المبلغ الأقصى 165 مرة الراتب، على أن لا يتجاوز 90% من ثمن المسكن.

- مدة القرض الفائدة 25 سنة.

- نسبة الفائدة 5%.

المستفيدين من فئة 3: يمكن لهذا الأخير الحصول على قرض لبناء مسكن أو شراء

مسكن جديد:

- نوع المسكن: إجتماعي، مساحته 80-100م².

- يدفع المستفيد 15% من قيمة العقار.

- المبلغ الأقصى للقرض 210 مرة الراتب، على أن لا يتجاوز 85% من ثمن المسكن.

- مدة القرض 20 سنة.

- نسبة الفائدة 6،75%.

تعد تجربة تونس رائدة لعمل صناديق الإسكان، فيما يتعلق بحجم القرض ومدة

السداد وسعر الفائدة الذي يأخذ بالحسبان مستوى دخل المقترضين.

المبحث الثالث: تمويل سكن في الجزائر

إنحصر نموذج تمويل السكن في الجزائر ولغاية التسهيلات على البرامج الاجتماعية في إطار تغطية الطلب المتزايد على السكن الذي لا يتوافق مع ديناميكية العرض المتحركة من طرف الدولة، حيث إعتبرت هذه الأخيرة ولفترة طويلة الممول الوحيد للسوق السكني عن طريق موارد الميزانية بالإضافة إلى المدخرات المجمعة من طرف الدولة، حيث إعتبرت هذه الأخيرة ولفترة طويلة الممول الوحيد للسوق السكني عن طريق موارد الميزانية بالإضافة إلى المدخرات المجمعة من طرف موارد الميزانية بالإضافة إلى المدخرات المجمعة من طرف CNEP إلى أن الأمر تغير بعد ذلك، حيث تخلت الدولة على احتكارها لهذا المجال لصالح أطراف أخرى، تمثلت أساسا في مجموعة البنوك التجارية مضافا إليها بعض الهيئات والمؤسسات المالية.

المطلب الأول: دور الدولة في تنظيم وتمويل السكن

يمكن للدولة أن تمارس دورين أساسيين لتنمية وتطوير قطاع السكن، وذلك بتدخل على المستوردين،⁽¹⁾ الجانب التنظيمي* والجانب الإجرائي**.

الفرع الأول: الجانب التنظيمي

هيكلية، تنظيم وفعالية النظم المالية المتخصصة في تمويل السكن تتوقف على جملة من العوامل المعقدة نوعا ما، ولكن مع ذلك يجب أخذها بعين الاعتبار عند دراسة نظام مالي معين تكون توجهاته هي تمويل السكن، هذه جملة من العوامل يمكن تحديدها فيما يلي:

¹ - عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، légende ; bordj el kiffan Alger، الطبعة الثانية، 2007، ص 142-144.

* يقصد بالجانب التنظيمي مختلف العمليات الخاصة بالتنسيق والترتيب تحددها الدولة لتهيئة أرضية مناسبة في تنظيم وتطوير قطاع تمويل السكن.

** يقصد بالجانب الإجرائي كيفية تنفيذ هذه العمليات ومدى نجاعتها.

أولاً - السياسات الإقتصادية والمالية بصفة خاصة:

ترتكز على مبادئ أساسية لتفعيلها، حيث تتخلى معظمها في مدى تكاملها مع الإقتصاد العالمي، فيما يخص السياسات المتبعة بخصوص نظام الصرف الأجنبي وسياسة معدلات الفائدة وأنظمة القروض المطبقة وكذلك مستوى الأسعار الداخلية المتعلقة بهذه السياسات.

ثانياً - الهيكلة المالية:

يمكن تلخيصها في أربعة عوامل رئيسية، هي نجاعة القوانين المتعامل بها وإمكانية تطبيقها ونظام المحاسبة المتبع والتوجيهات والمتابعة في الميدان بالإضافة إلى مدى فعالية نظم الدفع.

ثالثاً - القوانين العقارية ومدى فعاليتها:

تتوقف بدورها على العوامل الآتية:

1. التسهيلات المتعلقة بحقوق الملكية.
 2. تخطيط عمراني فعال.
 3. تنمية المساحات المخصصة للتهيئة العمرانية، وتدعيمها بقوانين صارمة.
 4. مدى فعالية النظام الجبائي وتشجيعه للنظام الخاص المؤدي إلى التوسع العمراني
- إنطلاقاً من العوامل المذكورة سابقاً، يمكن إستنتاج بعض الملاحظات:
- ضرورة وضع نظام معلوماتي خاص بالسكن والذي من شأنه أن يساعد على فهم وتقييم النظام المتبع في التمويل.
 - أي إصلاح لنظام تمويل السكن قد لا يعطي ثماره إلا بعد سنوات.
 - أن الإجراءات التي تتبع بالإضافة إلى الأولويات في وضع نظام فعال في تمويل السكن تختلف من بلد إلى آخر.

الفرع الثاني: الجانب الإجرائي

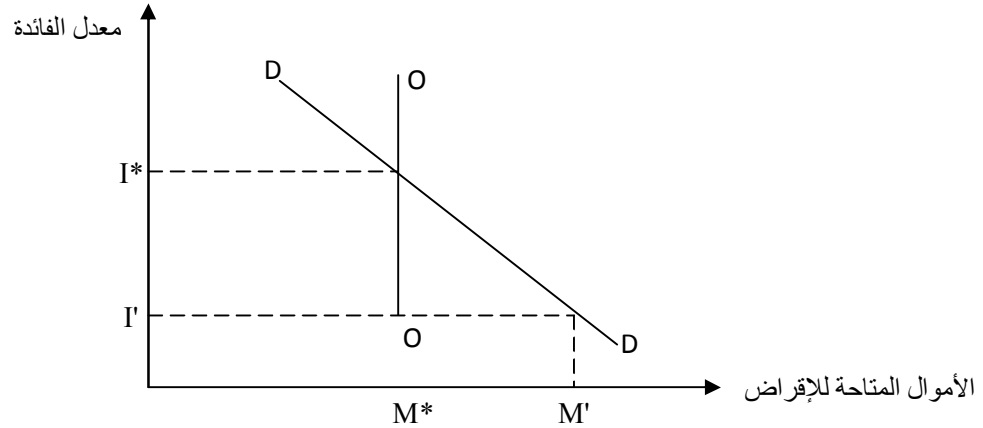
يمكن للدولة أن تتدخل في هذا الجانب من خلال إرساء قواعد التطبيق الميداني للتنظيمات المحددة سابقا، وهذا لا يتم من خلال تقوية وتعزيز الجهاز القضائي ووضع وتطبيق القوانين اللازمة بتنظيم السوق، من خلال حماية العقود المتفق عليها وتطبيقها ميدانيا.

فقد أثبتت التجارب الحديثة أن أغلب الدول التي نجحت في إرساء قواعد التمويل الرهني الحديث، كان لديها نظام قانوني متطور ومحكم يحمي فعلا حق الملكية الخاصة، وتنفيذ الإجراءات التي تنص عليها العقود المبرمة في ميدان الرهن العقاري، ومن جهة أخرى يمكن للدولة أن تتدخل على مستوى السوق المالي العقاري بإتخاذ مجموعة من الإجراءات تهدف إلى تنظيم تداول هذه الموارد باللجوء إلى عدة أساليب.⁽¹⁾

أولا- تحديد سقف لمعدلات على القروض

حيث يتم مستوى معين من معدلات الفائدة على الأموال المقترضة، بغرض تخفيض تكاليف الإقتراض خصوصا بالنسبة للعائلات ذات الدخل الضعيف والتي تسعى للحصول على قرض لتمويل عملية سكنية ومثل هذا الإجراء أي تحديد سقف لمعدلات الفائدة يكون له تأثير على مستويات العرض والطلب على الفروض السكنية، كما يوضحه الشكل الآتي:

منحنى (1-2): تأثير تحديد سقف الفائدة في حالة عدم مرونة العرض



المصدر: عبد القادر بلطاس، الإقتصاد المالي والمصرفي، السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 39.

¹ - مرجع نفسه، ص ص 151-170.

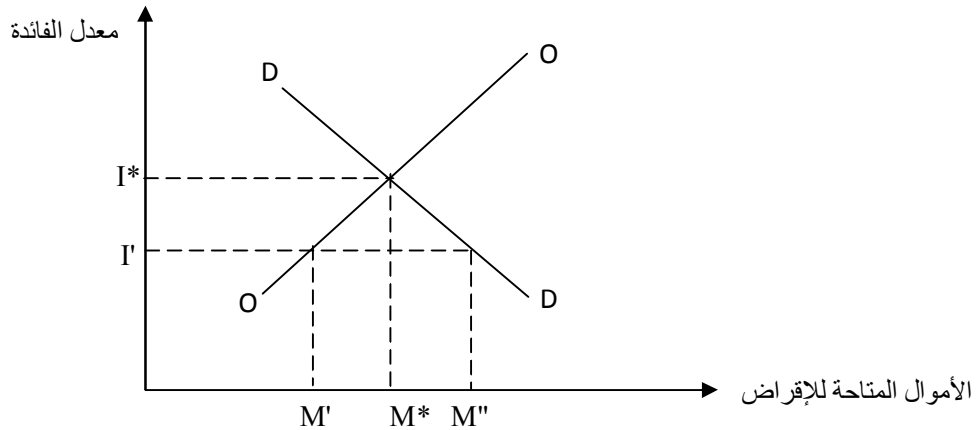
الفصل الثاني التمويل البنكي للسكن في الجزائر

عندما يكون معدل الفائدة المطبق في السوق أقل من معدل الفائدة المرجعي أو المحدد إداريا ($I^* < I'$)، فإن ذلك لن يكون له تأثير على وفرة الأموال في السوق، لأن البيع وشراء الأموال يتم وفق معدل الفائدة في السوق، لكن الأمر يختلف في حالة ما إذا كان الفائدة المتقن أقل من معدل الفائدة في السوق أي $I^* > I'$ وسيكون هناك أثر على كمية الأموال في السوق.

فالأثر المبدئي، سيكون على وفرة الأموال، بحيث يصبح منحنى العرض (00) غير مرّن تماما، فعندما يكون معدل الفائدة يساوي I^* فإن عرض الأموال سيكون في حدود M^* بينما عندما يكون معدل الفائدة يساوي I' يكون في حدود M' لينتج عن ذلك زيادة في الطلب على الإقتراض يقدر بـ $M^* - M'$.

هذه الزيادة التي تمثل فائض في الطلب على الأموال، بسبب انخفاض معدلات الفائدة، تؤدي بالمولين إلى وضع شروط لا تتوفر في كل الذين أبدو رغبتهم في الإقتراض ولذلك نجد أن عرض الأموال للإقتراض مرتفع عندما يكون معدل الفائدة يساوي معدل الفائدة المطبق في السوق.

منحنى (2-2): تأثير تحديد سقف معدلات الفائدة في حالة مرونة العرض.



المصدر: مرجع نفسه، ص 95.

من خلال الشكل أنه عندما يكون معدل الفائدة I' ، فإن الممولين سيقومون ببعض أموال تساوي M' وليست M'' ، وهي مبالغ أقل من M^* التي يقابلها معدل الفائدة في السوق نتيجة لوجود فرص استثمارية أخرى، أي أن الفارق $M' - M''$ يتم إستغلاله في إستخدامات ذات عوائد أعلى.

وفي الأخير يمكن القول أن تحديد معدل الفائدة بطرق قانونية وإدارية، له تأثير سلبي على وفرة الأموال في السوق، لأن ذلك سيؤدي حتما إلى خلق نوع من نقص الفعالية في تحديد معدلات الفائدة في السوق، حسب آلية العرض والطلب .

ثانيا - ضمانات الدولة:

لتخفيف الشروط التي قد يلجأ لها الممول في حالة تحديد معدلات الفائدة إداريا بإمكان الدولة أن تتدخل لإعطاء ضمانات للممولين، بهدف تغطية المخاطر التي قد تنتج عن القروض الممنوحة للعميل، وخاصة لذوي الدخل الضعيف أو المتوسط، وفي هذه الحالة يكون إعتبار مخاطر عدم الإسترداد من قبل المقترضين تقريبا معدومة.

لكن المشكل الأساسي الذي يطرح فيما بعد هو من سيتحمل هذه المخاطر والتكاليف المتعلقة بها، فالمقترض لحالات عدم السداد أو لآخر، لذا فإن هذا النوع من التعامل قد أدى إلى تحويل المخاطر من المقترضين إلى الدولة، وإلى المواطنين ككل وذلك بإجبارهم على دفع ضرائب إضافية لتسديد العجز.

ثالثا - دعم معدلات الفائدة للمقترضين:

الطريقة الثالثة التي يمكن للدولة أن تتدخل بها لتخفيف من أعباء الفائدة هو تقديم دعم لمعدلات الفائدة المطبقة على القروض الموجهة للسكن، لنفرض مثلا أن معدل الفائدة الأسمي في السوق يسوي 10% سنويا، فإذا كان الدعم المقدم من طرف الدولة يساوي 5% فإن معدل الفائدة الحقيقي الذي سيدفعه المقترض هو 5%.

هذا النوع من التدخل قد يكون فعالا إذا كان الهدف منه هو إيجاد ديناميكية جديدة في سوق السكن، ولكن يكون عديم الجدوى والفعالية إذا كان الهدف منه هو تمكين الفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود من الحصول على سكن لأنها أساسا لا تستوفي الشروط الخاصة بالحصول على قرض سكني.

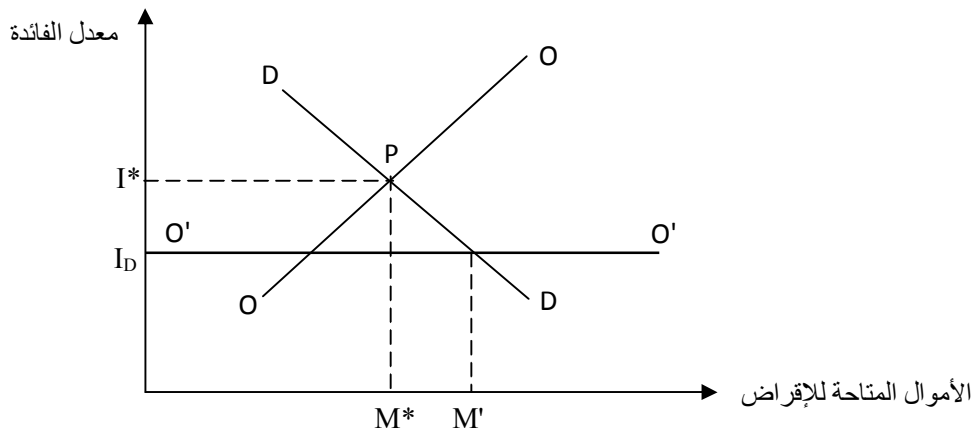
وبصفة عامة فإن المبالغ تستعمل في الدعم من طرف الحكومة، ستعوض بشكل أو بآخر عن طريق فرض ضرائب جديدة أو إستعمال المبالغ الموجودة، لذلك فإن أحسن وسيلة لتمكين الفئات ذات الدخل الضعيف والمتوسط من الحصول على سكن هو الإستفادة من الدعم المباشر والموجه للحصول على سكن.

رابعاً - تدخل الدولة كوسيط مالي:

بإمكان الدولة أن تتدخل كوسيط مالي في السوق بإنشاء مؤسسات تقوم بالتمويل سواء الإقراض أو الإقتراض من السوق المالي، ثم إستعمال المبالغ المحصل عليها وإعادة إقراضها بشروط تفضيلية إلى المؤسسات المالية المتخصصة في تمويل السكن ليكون معدل الفائدة المقترح في هذه الحالة أقل من معدل الفائدة المطبق في السوق .

في كل الحالات فإن الدولة بواسطة مؤسساتها، تمثل الوسيط المالي الذي يقوم بتوجيه الأموال المحصل عليها، في مجال تمويل المشاريع السكنية ذات الطابع الإجتماعي، دون ترك ذلك للسوق وحده.

منحنى (2-3): تأثير تدخل الدولة كوسيط مالي في مجال تمويل السكن.



المصدر: مرجع نفسه، ص 100.

قبل أن تقوم الدولة بدور الوسيط المالي فإن تقاطع منحنى العرض ومنحنى الطلب يكون في النقطة p بسعر فائدة I^* ومبلغ الأموال الجاهزة للإقتراض M^* ، لكن وبعد تدخل الدولة كوسيط فإن منحنى العرض يتحول إلى خط أفقي $O'D$ ، وذلك مهما كان المبلغ المقترض كما أنه بإمكان الدولة وضع سقف للمبلغ المقترض، غير أن الشيء المؤكد هو أن معدل الفائدة الذي سيدفعه المقترض سيكون أقل من معدل الفائدة في السوق.

الأثر الذي قد يحدثه تدخل الدولة كوسيط مالي هو الإخلال بالتوازن في السوق المالي، وذلك لأن تدخل الدولة كمقترض في السوق المالي، سيجعلها وذلك بفضل الضمانات التي تقدمها تدفع معدلات فائدة منخفضة، مقارنة مع باقي المتعاملين

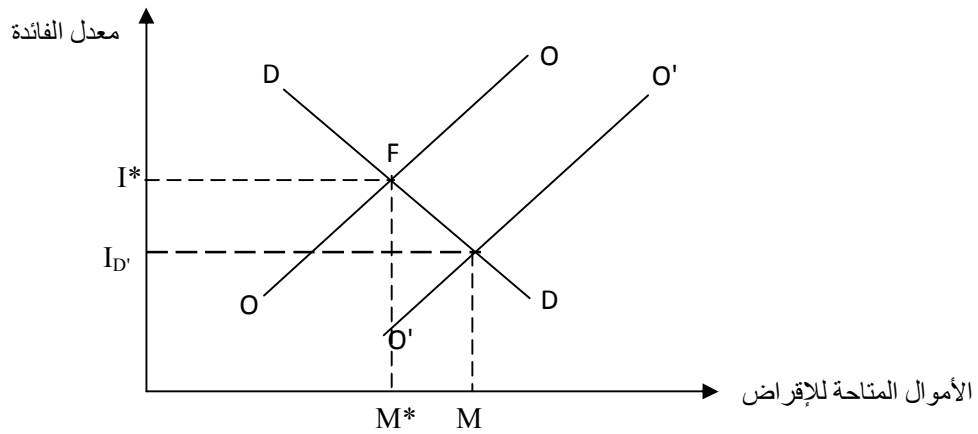
الفصل الثاني التمويل البنكي للسكن في الجزائر

الإقتصاديّين (مؤسسات مالية خاصة وأفراد)، لتقوم بعد ذلك بإعادة توزيعها على الفئة الاجتماعية معينة بشروط تفضيلية عن تلك التي يفرضها السوق، وهذا ما يؤدي إلى إحداث خلل في آلية العرض والطلب الخاصة بهذا الأخير .

خامسا - إقرار إعفاءات ضريبية خاصة:

الطريقة الأخيرة التي يمكن للدولة أن تتدخل بها لتشجيع الإستثمار في مجال تمويل السوق السكني، هو إقرار إعفاءات ضريبية معينة على المؤسسات الممولة. تكون نتيجتها حصول المقترض على إمتيازات متعلقة بمعدلات الفائدة (تكون معدلات الفائدة أقل مما يجب أن تكون عليه في السوق)، يمكن توضيح تأثير هذا الإجراء بالمنحنى الآتي:

منحنى: (2-4) تأثير الإعفاءات الضريبية على عملية تمويل السكن.



المصدر: مرجع نفسه، ص 102.

في حالة عدم وجود إعفاءات ضريبية فإن منحنيا العرض والطلب يلتقيان في النقطة F مقابل معدل فائدة I^* ومبلغ متاح للإقراض M^* ، ولكن وجود إمكانية إعفاءات ضريبية تؤدي إلى إنتقال منحنى العرض إلى $O'O'$ ، وعليه فإن المبالغ المتاحة للإقراض ستكون مساوية للقيمة M' بمعدل فائدة $I_{D'}$ ، بحيث يكون لهذه العملية نفس تأثيرات الإجراءات السابقة (دعم معدل الفائدة).

من خلال ما سبق نستطيع القول بأن تدخل الدولة بشكل غير مباشر في مجال تمويل السكن، من خلال تأثيرها على عناصر معينة (خفض الضرائب، تقديم دعم لمعدلات الفائدة

في السوق، تقديم ضمانات) أو بشكل مباشر من خلال تقديم دعم لفئة إجتماعية معينة له مزاياه وعيوبه.

فمن المزايا التي يحققها تدخل الدولة هو إعادة توزيع بعض الموارد بصورة عادلة بين مختلف الفئات الإجتماعية، أما العيوب التي تنتج عن هذا التدخل هو إحداث خلل في توازن السوق، خصوصا عندما تكون هذه الأخيرة تعمل في مستوى متوازن، مما يؤدي إلى تفضيل فئة أو نشاط معين على حساب فئة أو نشاط آخر لكن بالرغم من ذلك يجب على الدولة التكفل بالفئات الإجتماعية ذات الدخل الضعيفة التي لا تستطيع الحصول على القروض السكنية، وهذا في إطار برامج السكن الإجتماعي، كما هو معمول به في جميع بلدان العالم.

المطلب الثاني: تدخل البنوك في تمويل السكن

إن تدخل البنوك في قطاع السكن في الجزائر بدأ مع أوائل السبعينات بتوكيل مهمة تمويل الترقية العقارية والسكن بصورة عامة إلى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط cnept لتتسع بعدها قائمة المتدخلين في تمويل السكن لتشمل البنوك التجارية العمومية والخاصة، كما إتخذ شيئا فشيئا أشكال متعددة وتقنيات حديثة توازيا مع متطلبات السكنية المتزايدة بإستمرار وأهمية الكبرى التي أولتها البنوك لهذا المنتج، حتى الإعتمادات المالية عرفت إهتمام كبير فمثلا نجد أن الإعتمادات التي منحها البنك الخارجي الجزائري على المدى الطويل والمتوسط لقطاع السكن قدر بـ 14 مليار دينار سنة 1996 و 22 مليار دينار جزائري لسنة 1997،¹ إلا أن تدخل البنوك في مجال تمويل السكن والترقية العقارية الخاصة يتخلله بعض عراقيل ومشاكل منها تخوف الخواص من اللجوء لهذه المؤسسات المالية نتيجة الضمانات الهامة لحماية أموالها خاصة وتحقيق أكثر أمان ومردودية في تعاملها مع زبائنهم، فهي تأخذ بعين الإعتبار:

- تقليص نسبة الخطر في القروض الموجهة للنشاط العقاري.
- إيجاد مصدر لإعادة تمويل القروض.

¹ -kamel-EDDINE ; BOUATOUATA- le Financement bancaire de l'immobilier (le refinancement des banques Et marchés financiers) .

فأهم الإنشغالات التي تحد من تدخل البنوك في تمويل هذا النشاط العقاري تلك المتعلقة بإعادة التمويل، نقص السيولة أو خطر السيولة يعد أهم عائق أما البنوك والمؤسسات المالية أما تكثيف نشاطها في مجال تمويل الإستثمارات وتحد من تعاملاتها ويمكن أن نتعرض للنتائج سلبية منها:

- ضياع فرص شراء أصول بأسعار مشجعة.
- فرض نسب فوائد مرتفعة لتغطية نقص سيولتها.
- إضطرار بيع أصولها بخسارة .
- إستحالة الوفاء بالتزاماتها الجديدة في مجال الإقراض.
- حتمية اللجوء إلى الإقتراض .

لذلك ونظرا لطبيعة القروض العقارية المتميزة بطول مدتها وكبر حجمها، فإن البنوك لم تتدخل بصورة قوية في هذا السوق إلا مع بداية سنة 1997 تاريخ إنشاء مؤسسة إعادة تمويل الرهون.

الفرع الأول: تحليل الأخطار

حسب تعريف "GILLES GOBIN" تنتج الخطورة البنكية من " عدم التوافق والتلاؤم بين قيمة الربح والفائدة المنتظرة والضمانات المتحصل عليها"،⁽¹⁾ يشكل عنصر الخطر أهمية كبيرة نظرا لعدة أسباب أهمها:

أولاً- سهولة تحويل هدف القروض البنكية مطلوبة من طرف أفراد أو مستثمرين.

ثانيا- المبالغ المقرضة من البنك مبالغ مرتفعة.

ثالثا- التلاعب والنية السيئة في عدم التسديد.

و محاولة لتقليص الأخطار المتعلقة بالقروض ومنها العقارية، أعيد تنظيم قواعد الحذر بإنشاء قواعد تغطية المخاطر، حيث حددت بموجب النظام رقم 90/01 المؤرخ في 04 جويلية 1990 المتضمن الحد الأدنى لرأس مال البنوك والمؤسسات المالية العاملة

¹ - سلطان سالم الدبعي، تطوير إستراتيجية للتمويل الإسكان لتلبية الاحتياجات السكنية وتطوير أداء قطاع السكن في الأردن، رسالة دكتوراه، جامعة عمان، 2005، ص25.

الفصل الثاني التمويل البنكي للسكن في الجزائر

بالجزائر الصادر عن مجلس النقد والقرض في مادته الرابعة. والتي يجب أن لا يقل عن 80% من الأموال الخاصة.

الفرع الثاني: الضمانات

إن كل أشكال القروض التي يمنحها البنك تحتوي على درجة معينة من المخاطر لذا نجد البنك يتخذ جملة من الأساليب الوقائية، لزيادة الأمان عند منح القروض وهذا من خلال التأكيد مسبقا من قدرة المقترض على تسديد قرضه في الآجال المحددة وإرادته في الوفاء بالتزاماته، وبطلب ضمانات كافية يمكن أن تكون ضمانات شخصية أو ضمانات حقيقية، أما الضمانات المشروطة للقروض العقارية فهي:

أولا: ضمانات عينية:

و تتركز على العقار موضوع القرض حيث يعطي على سبيل الرهن .

ثانيا: ضمانات شخصية:

تتمثل في المساهمة المالية للمقترض، الكفالة التضامن، أو سندات وأسهم وغيرها... إلخ.

ثالثا: التأمين: عبارة عن تأمين على الحياة وتأمين العقار من الكوارث الطبيعية.

أما بالنسبة للقروض الممنوحة للمقرين العقاريين، فبالإضافة إلى الضمانات المذكورة بطلب من المقترض ضمانات إضافية منها تأمين البناءات قيد الإنجاز ضد الأخطار الحرائق، السرقة، التأمينات المسؤولية العشرية وغيرها، و تماشيا مع التشريع الجديد" المرسوم التشريعي رقم 93/10 بتاريخ 11-05-1993 المتعلق بالنشاط العقاري، عرف مجال التمويل تعديلات مهمة لأجل تحفيز البنوك على التدخل أكثر في تمويل الترقية العقارية الخاصة وتقليل نسبة الأخطار التي تواجهها عن طريق إنشاء مؤسسات تعمل على تغطية المخاطر الناتجة عن عدم التسديد مثل الشركة إعادة التمويل وإعادة تمويل القروض الممنوحة لتحقيق السيولة للبنك أو المؤسسة المالية، وعن ضرورة إنخراط المقرين في الصندوق الضمان العقاري، بالإضافة إلى هذه الضمانات توجد صيغة أخرى التي يمكن أن تحمي المؤسسة الممولة للقروض من خطر السيولة وتعطي تشجيعا لها من أجل إقتران

الفصل الثاني التمويل البنكي للسكن في الجزائر

وتطوير هذا النشاط بواسطة إعادة التمويل الرهني عن طريق إعادة الخصم وإعادة التمويل في السوق النقدية.

المطلب الثالث: المؤسسات الداعمة لنشاط البنوك في تمويل قطاع السكن

من أجل تسهيل نشاط البنوك وتشجيعها أكثر على تمويل السوق السكني، عملت الدولة على إنشاء مجموعة من المؤسسات لتدعم هذا القطاع، وفيما يلي سنحاول أن نبين أهم هذه المؤسسات :

الفرع الأول: الصندوق الوطني للسكن * CNL

حدد هياكل الصندوق الوطني للسكن عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 91/145 المؤرخ في 12 ماي 1991 والمعدل والمكمل عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 94/111 والمؤرخ في 18 ماي 1994.⁽¹⁾

أولاً - مهامه: تتمثل المهام الرئيسية لـ CNL فيما يلي:

1- تسيير إعانات ومساهمات الدولة في مجال الإسكان ذو الطابع الاجتماعي، السكن الإيجاري وإمتصاص السكن القصديري مع إعادة الهيكلة العمرانية وترميم وصيانة البيانات.

2- ترقية كل أشكال التمويل المتعلقة بالسكن خاصة ذات الطابع الاجتماعي بإستعمال موارد مالية غير مرتبطة بالميزانية.

ثانياً - المساعدات الممكن الحصول عليها من طرف الصندوق الوطني للإسكان⁽²⁾

يقوم الصندوق الوطني للسكن بتقديم إعانات تستفيد منها العائلات ذات الدخل المحدود والمتوسط عن طريق:

1- إعانات مالية.

2- تمديد فترة تسديد الدين (القرض).

طبيعة وقيمة الإمتيازات المقدمة من طرف الصندوق لها علاقة مباشرة مع نسب

دخل العائلات والشروط المتواجدة عليها حالياً:

* CNL : Caisse Nationale du Logement

¹ - Anne benoit-Moury ; chronique de drorit à l usage du notariat, 1^{ère} édition, Ed Larcier, Belgique, 1999, p32.

² - دليل لإقتناء قرض عقاري من البنك، معطى من طرف شركة إعادة التمويل الرهني، ص8.

الفصل الثاني التمويل البنكي للسكن في الجزائر

جدول (2-2) : قيمة الإعانات المقدمة من قبل CNL تناسب مع مستوى المداخل

الفترة	مستوى الدخل	قيمة الإعانة
1	$R < 2,5 \text{ SNMG}^*$	500000 دج
2	$2,5 \text{ SNMG} < R < 4 \text{ SNMG}$	450000 دج
3	$4 \text{ SNMG} < R < 5 \text{ SMNG}$	400000 دج

المصدر : من إعداد الطالبة بالاعتماد على المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994.
مع العلم أن الدخل الأدنى المضمون (د وأ م) هو 8000 دج وأن دخل العائلات يقصد به دخل رب العائلة مضاف إليه دخل الزوجة.

للحصول على ملكية السكن تقدم إعانات إجتماعية في شكل مساعدات مباشرة مجانية، (بدون استرداد) ممنوحة من طرف الدولة أو على شكل نسبة غير قابلة للتسديد يطلبها المستفيد لدى إحدى المؤسسات المالية في إطار وحصوله أو بنائه لمسكن.
تخصص المساعدات للأشخاص الذين:

- لا يملكون سكنا أو يسكنون في ظروف سيئة.
- لم يسبق لهم الاستفادة من سكنات إجتماعية .
- يقل دخلهم عن خمس مرات عن الدخل الوطني الأدنى المضمون.
- ثالثا - الشركاء: يتعامل في إطار نشاطاته مع العديد من الأطراف:
- أصحاب المشاريع العمومية : الولايات ممثلة في مديريات السكن والتجهيز العمومي ومديريات العمران والبناء.
- المجالس الشعبية البلدية.
- المتعهدين العقاريين العموميين: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ** AADL
- دواوين الترقية والتسيير العقاري، مؤسسات الترقية السكن العائلي *** EPLF، والوكالات العقارية...

1- المتعهدين العقاريين الخواص والشركات المدنية العقارية والتعاونيات العقارية.

* SNMG : Salaire Minimale Individuelle Globale.

** AADL: Agence pour l'amélioration et le Développement de l'habitat.

*** EPLF: Entreprises de promotion du logement Familial.

2- البنوك التجارية المتدخلة بالقروض العقارية (BNA-BDL-CPA-CNEP-) (BANQUE).

3- صناديق ومؤسسات التعاون والتمويل الأجنبي.

4- المواطنون المستفيدون بصفة فردية من إعانة الدولة في مجال السكن.

5- المؤسسات المالية مثل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، شركة إعادة التمويل الرهنى، وشركة ضمان القروض العقارية... إلخ.

الفرع الثاني: شركة ضمان القروض العقارية (SGCI)*⁽¹⁾

مؤسسة عمومية إقتصادية EPE تم إنشاؤها في 1997/10/5 في إطار البرنامج الإجمالي للإصلاحات المالية المتعلقة بالقطاع السكني، تأخذ شكل ذات أسهم يبلغ رأس مالها واحد مليار دج، مكتب فيه ومحرر عن طريق البنوك التجارية (BANQUE-CNEP-) (BADR-CPA-BEA-BNA) والشركات التأمين العمومية (CAAT-CCR-CAAR-SAA)

أولاً- وظائف هذه الشركة: يتمثل النشاط الأساسي لهذه الشركة في تقديم ضمانات لصالح البنوك المانحة للقروض موجهة لتمويل الحصول على سكن أو قروض الترقية العقارية، عن طريق:

1. قروض الترقية العقارية: تقوم المؤسسات بتغطية عدم ملاءة المقرض بصفة نهائية (ضمانات بسيطة)، حيث تقوم بتعويض 90% من قيمة القرض مضافا إليه الفوائد.

2. القروض الموجهة للأفراد والعائلات: حيث يتم تغطية عدم ملاءة المقرض نتيجة وفاته، عجزه الكلي والنهائي، حالة الحريق، من خلال عرض نوعين من الضمانات:

أ- الضمانات البسيطة: تغطية المؤمن (الجهة المقرضة) ضد عدم الملائمة النهائية للمقرض، حيث تقوم أيضا بتعويض 90% من قيمة القرض مضاف إليها الفوائد.

ب- الضمانات الكلية: بالإضافة إلى الضمانات البسيطة، يغطي هذا النوع حالة التأخر في تسديد دفعات من قبل لمقرض.

* SGCI : Société de Garanti du crédit Immobilier

¹ -Mahiou .s ;le nouveau dispositif du financement du logement en Algérie ; 2002 ;p p 5-8 .

كما أنه من الجدير بالذكر أن الهدف الرئيسي لهذه الشركة هو خلق مواصفات نوعية لتسيير الأخطار الائتمانية، بالإعتماد على دراسات إحصائية لملفات القروض السكنية التي أخل أصحابها بالتزاماتهم.

ثانيا - اتفاقية (SGCI) مع البنوك التجارية:

في إطار عقد الشراكة المبرومة ما بين هذه الشركة والبنوك التجارية، حصلت هذه الأخيرة على تغطية تسمح بتأمينها من خطر عدم التسديد. بحيث لا تضمن هذه المؤسسة إلا مبالغ الدفعات غير المسددة، أما فيما يخص الغرامات، فوائد التأخير وتكاليف العدالة فهي تعتبر مقصاة، كما أن عقد التأمين الخاص بهذه المؤسسة يعتبر ساري المفعول طول فترة حياة القرض التي يجب أن لا تتجاوز 25 سنة.

ثالثا - شروط الحصول على ضمانات (SGCI):

للحصول على ضمانات SGCI يجب توفر بعض الشروط وهي:

1. حصول البنك التجاري على ضمانات يتمثل في رهن عقاري من الدرجة الأولى.
2. تغطية المقترض لـ 20% على الأقل من تكلفة الحصول على السكن (30% بالنسبة لمتعهدي البناء).
3. عدم تجاوز مبلغ القرض لنسبة 50% من تكلفة السكن، في حدود 5 مليون دج.
4. حصول المقترض على دخل ثابت يغطي على الأقل 30% من قيمة الدفعات.
5. دفع قسط التأمين للمؤسسة بمجرد تحويل قيمة القرض إلى العميل.
6. أن لا تتجاوز مدة القرض 25 سنة بالنسبة للأفراد والعائلات، و 4 سنوات بالنسبة للمتعهدين العقاريين.

الفرع الثالث: مؤسسة آلية المبادلات ما بين البنوك والنقدية SATIM⁽¹⁾

مؤسسة عمومية تم إنشاؤها سنة 1995، تأخذ شكل شركة ذات أسهم يتكون مساهموها من مجموعة البنوك التجارية العمومية، يتمثل دورها في وضع نظام للتسيير ما بين البنوك، يتطلب الإشراف على العمليات الخاصة بالمعاملات بالشيكات، المبادلات المتعلقة بالنقدية ومركزية المخاطر الخاصة بالعائلات التي سيتم التطرق إليها بالتفصيل.

¹ - ibid ; p p 9-10.

أولاً- إنشاء مركزية المخاطر الخاصة بالعائلات:

لقد سمحت عملية القرض السكني على مختلف البنوك التجارية لصالح الأفراد والعائلات بتوقيع التزامات مع عدة بنوك وفي نفس الفترات الزمنية، مما يعرض هذه الأخيرة إلى خطر تكوين ديون تزيد عن طاقاتها الإقتراضية، كما يعرض البنوك التجارية لخطر عدم التسديد.

من أجل تسيير هذا النوع من الأخطار كان لابد من الإستعانة بشبكة إتصالات متخصصة للإعلام الآلي ما بين البنوك، يتم تسييرها عن طريق SATIM بهدف حسن سير العمل، هذه الشبكة التي بدأت العمل منذ بداية سنة 2001 تم تغذيتها عن طريق مجموعة من المعطيات الخاصة بـ CNEP- BANQUE، يتمثل دورها الأساسي في تزويد البنوك التجارية بالمعلومات الخاصة بالمقترضين، نذكر منها:

1. العدد والمبلغ الإجمالي للقروض السكنية والإستهلاكية التي إستفاد منها.
2. المبلغ الشهري الإجمالي الخاص بإستحقاقات .
3. عدد القروض التي عرفت تأخيرا في السداد.
4. وضعية القروض عادية إذا تم تسديدها بشكل عادي في المواعيد المستحقة وغير عادية في الحالة المعاكسة.

ثانيا: الإتفاقية المنعقدة بين (SATIM) والبنوك التجارية

في إطار مراجعة مركزية المخاطر الخاصة بالعائلات من طرف البنوك التجارية تم عقد إتفاقية بينهما تنص على ما يلي:

- 1- تشكيل قانون ما بين البنوك يوضح كيفية إستغلال مركزية المخاطر في الحصول على معلومات تمكن كل بنك من تجنب أخطار عدم التسديد.
- 2- إستغلال النتائج المحصل عليها من طرف البنك في شكل تقارير خاصة بالمقترضين في إتخاذ القرارات من طرف مسيري البنوك.
- 3- يشترط أن يقوم كل بنك بالإنضمام إلى هذه المركزية بهدف تزويدها بمعلومات يومية عن القروض الممنوحة، حالات عدم التسديد، التسديدات المسبقة المسجلة.

الفرع الرابع: صندوق الضمان والكفالة التعاونية للترقية العقارية (FGCMPI)*⁽¹⁾

مؤسسة عمومية تتمتع بالإستقلالية الإدارية والمالية، تم إنشاؤه سنة 1997، بموجب المرسوم التنفيذي 97-406 المؤرخ في 3 نوفمبر 1997، تحت إشراف وزير السكن والعمران، وفي إطار التعليمية الرسمية 03-93 المؤرخة في 1 مارس 1993 المرتبطة بنشاط الترقية العقارية، هدفه الأساسي هو ضمان حقوق المشترين (المالكين)، في حالة عدم الملاءة المستقبلية للمتعهدين العقاريين (ضعف حالة البيع على مخطط) حيث يفرض على هذا الأخير تأمين إجباري يأخذ شكل (شهادة ضمان) لتكون ملحقة لعقد البيع على مخطط، بهدف ضمان استرجاع الدفعات التي تحصل عليها المتعهد العقاري في حالة الإخلال بالإلتزاماته، نتيجة للحالات الآتية:

1. إثبات إختفاء أو إنسحاب المتعهد العقاري.
 2. وفاة المتعهد العقاري قبل إتمام العمليات العقارية.
 3. إثبات اختلاس المتعهد العقاري لأموال المستفيدين من المساكن.
 4. إفلاس مؤسسة الترقية العقارية.
 5. تصفية المؤسسة بصفة مسبقة.
- أولا- صيغة البيع على المخطط **VSP:

تعرف هذه الصيغة حسب التعليمية الرسمية 03-93 المذكورة أعلاه، والتعليمية رقم 58-94 المؤرخ في 7 مارس 1994 المرتبطة بتصميم عقد البيع على المخطط، بأنها تقنية تجارية مدعمة بضمانات تقنية ومالية، تسمح للمتعهد العقاري بالتنازل عن منتج عقاري مخصص للإقامة أو ذو الطابع تجاري أو صناعي (محلات إلخ) قبل إتمام إنجاز الأشغال به، مع دفع مبلغ مالي في شكل تسبيق تحت الطلب مقدم من المستفيد (المشتري)⁽²⁾.

* FGCMPI : Frond de Garanti et de Curation Mutuelle de Promotion Immobilière.

¹ - الجريدة الرسمية رقم 73 الصادرة بتاريخ 5 نوفمبر 1997.

** VSP : vent sur plan.

² -FGCLPI ; Guide a L'usage des acquéreurs d un logement dans le cadre d un contrat de vent sur plans ;2000.

الفصل الثاني التمويل البنكي للسكن في الجزائر

ثانيا - عقد البيع على المخطط :

هو وثيقة يتم توقيعها على يد موثق، بحيث يجب أن يكون مطابقا للتصميم المحدد في التعليمات المذكورة أعلاه، تخضع هذه الصيغة للإجراءات الرسمية الخاصة بالتسجيل والإشهار، كما أنها تتطلب وصف دقيق ومفصل للسكن الذي هو في طور الإنجاز، كما أن إبرام عقد VSP يلزم المستفيد (ببيع) بدفع قيمة السكن مرحلة بمرحلة تتابعا مع التقدم في عملية الإنجاز ليصبح هذا الأخير مالكا للأرضية والبناء الذي تم إنجازه، وسنحاول فيما يلي إبراز أهم مميزات صيغة البيع على مخطط مقارنة بعملية تمويل عادية في مجال الترقية العقارية:

جدول (2-3): دراسة مقارنة بين صيغة البيع على تصميم وتمويل عملية عامة في إطار الترقية العقارية.

صيغة البيع على مخطط (VSP)	تمويل عملية عادية في إطار الترقية العقارية.
البيع على مخطط يسمح للمتعهد العقاري بيع السكن، قبل إتمام إنجاز الأشغال به أو حتى قبل بدايتها.	في إطار عملية عادية، لا يحق للمتعهد العقاري بيع السكن إلا بعد إنتهاء الأشغال به بنسبة 100%.
عملية التسديد تتم مرحلة بمرحلة مع تطور الأشغال.	يتكفل المتعهد العقاري، بتكاليف الإنجاز بما فيها التكاليف المالية.
تحويل الملكية يتم مرحلة بمرحلة مع تطور الأشغال.	تحويل الملكية لا يتم إلا بعد إنتهاء أشغال البناء(عند البيع).
القروض الممنوحة للمشتري تؤدي إلى تخفيض رجوع المتعهدين العقاريين للقروض البنكية، مما يؤدي إلى تقليص تحويل التكاليف المالية والإلتزامات التعاقدية للمشتري ومن ثم تخفيض أخطار القروض وأسعار المساكن.	الرجوع إلى القروض بصفة دائمة، مما يؤدي إلى ارتفاع حجم الأخطار البنكية وأسعار المساكن، نتيجة ارتفاع التكاليف المالية.
يستفيد المتعهد العقاري من تأمين إجباري يغطي التزماته عن طريق صندوق الضمان والكفالة التعاونية للترقية العقارية، هذا بالإضافة إلى التأمينات العادية (تأمين على المسؤولية المدنية) .	يحصل المتعهد العقاري في إطار عملية عادية على تأمينات عادية، تضمن تعويض أي خسائر خاصة بالأشغال، المعدلات والعمال، على حسب الشروط المتفق عليها مع شركة التأمين

المصدر : من إعداد الطالبة بالإعتماد على : zoghbi T ;op .cit ;p24.

من بين الحلول التي تم التوصل إليها لحل مشكلة خطر التحويل الذي يمكن أن تعاني منه البنوك التجارية هو إنشاء مؤسسة إعادة التمويل الرهني التي كان هدفها الرئيسي تسيير شروط الإقراض السكني، ومعالجة إشكالية تعتبرها كل الدول ذات أهمية قصوى سواء كان على المستوى الاجتماعي أو على المستوى الإقتصادي، وهذا من خلال دراسة دقيقة تم إجراؤها بين البنوك التجارية، والدولة فيما يخص نظام تمويل السكن في الجزائر.

ثالثا - المزايا التي يوفرها صندوق الضمان والكفالة التعاونية للترقية العقارية:

يوفر صندوق الضمان والكفالة التعاونية للترقية العقارية عدة مزايا بالنسبة :

1- **للمعيل:** ضمان قيمة الدفعات المحولة إلى حساب المتعهد العقاري.

2- **للمعهد العقاري:** الحصول على كفالة مقدمة من قبل الصندوق، بالإضافة إلى الإستعمال القانوني للتسبيقات (القروض + المساهمات الشخصية للعملاء في إطار نشاط الترقية العقارية).

3- **بالنسبة للبنك:** منح قروض سكنية في إطار تنظيم مؤمن من طرف الصندوق يسمح بتقليص حجم الأخطار المترتبة عن منح هذه القروض.

الفرع الخامس: مؤسسة إعادة التمويل الرهني⁽¹⁾

هي شركة ذات أسهم يقدر رأس مالها بـ 3.290 مليار دينار، تم إنشاؤها في 29 نوفمبر 1997، وهي مؤسسة مالية بالموازاة مع التنظيمات المحددة عن طريق الإعتقاد رقم 98-01، مؤرخة في 6 أبريل 1998 خاضعة للتنظيمات البنكية مصادق عليها من طرف بنك الجزائر، يتشكل مساهموها من الخزينة، البنوك التجارية (BANQUE CNEP.BEA.BADR.CPA.BNA) وشركات التأمين العمومية (الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين CAAR، شركة التأمين الجزائرية SAA، الشركة الجزائرية للتأمين الشامل CAAT**).

¹ - Ben Farah M et les autre ; rapport de mission ; recensement ; évaluation et recommandation relatifs au système de financement de l'habitat en Algérie rapport de mission du 1 /06/2002 au 12/02/2002 ; Algérie ;p27. Kennouche D ;les banque et le financement de l'immobilier ; CNEP news ; n°spécial 2004 ;p09.

* SAA: Société Algérienne Assurance

** CAAT: Compagnie Algérienne d'Assurance Complète

أولاً-موارد المؤسسة:

تجمع المؤسسة مواردها من خلال:

- 1- طرح السندات على مستوى السوق الرهني والمالي.
- 2- بنك الجزائر.
- 3- التمويلات الخارجية.
- 4- مصادر تمويل أخرى.

ثانياً - وظائفها:

لقد تعرضنا فيما ذكرناه سابقاً إلى بعض المهام التي تضطلع بها هذه الشركة، وسنحاول هنا أن نلقي نظرة أكثر خصوصية وموحدة عن مهامها التي تتمثل في الآتي:

1. تدعيم سياسة الحكومة الهادفة إلى تطويل الوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن بهدف تخفيف الضغط على الميزانية الدولة في هذا المجال.
 2. المساهمة في تطوير السوق المالي في الجزائر من خلال طرح جديد من القيم المنقولة.
 3. تشجيع البنوك التجارية على منح قروض سكنية بشروط تفصيلية (توفير السيولة والضمانات الكافية).
 4. تمديد آجال إستحقاق القروض السكنية .
 5. كما أنه ونظراً إلى نقص الموارد الادخارية الطويلة المدى، الموجهة لتمويل السكن، أرادت هذه المؤسسة أن تحقق هدفاً على المدى المتوسط، يتمثل في إنشاء سوق رهني لتطوير عمليات التوريق.
- تتمثل فيما يلي :
- أ- إستقرار تكاليف القروض الممنوحة بهدف تطوير ملاءة المقترضين.
 - ب- إرتفاع حجم الحصة السوقية CNEP BANQUE على مستوى سوق الإيداع.
 - ت- تعزيز مقدرة باقي البنوك التجارية على منح القروض السكنية، على إعتبار أن هذا السوق يوفر موارد مستقرة.

ثالثا - مزايا الإقتراض من الشركة:

تتمثل فيما يلي:¹

1. توفير السيولة للبنوك والمؤسسات المالية من خلال إعادة تمويل قروض سبق وأن قامت هذه الأخيرة بمنحها لتمويل بناء سكن وشراء سكن جديد وتحسين مساكن قائمة.
2. يتم معاملة قرض الشركة معاملة القروض فيما بين البنوك، وبالتالي لا تخضع لمتطلبات الإحتياطي النقدي الإلزامي لدى البنك المركزي (بنك الجزائر)، مما يؤدي إلى زيادة نسبة السيولة القانونية لدى البنوك، حيث لا يعتبر قرض الشركة من ضمن المبالغ المقترضة الواردة في نسبة السيولة.
3. تخفيض تكلفة الوساطة المالية.

¹ - Hamidou A et lekki S ; les avantages de la création d'un marché hypothécaire ; la lettre da la CNEP ; N°1 ; mars :1995 ; p26.

خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا لهذا الفصل نستخلص:

إن الجهاز المصرفي يمثل العمود الفقري للاقتصاد الوطني، فما يمكننا قوله أو الإشارة إليه أنّ للبنوك دورا هاما وأساسيا في العمليات المصرفية بحيث يعرف بصفة أدق بأنه يقبل الأموال ويقترضها ويستفيد من ذلك، وأنه يقدم للمتعاملين قروضا بنكية سواء قصيرة الأجل أو المتوسطة، والطويلة الأجل، وبما أنّ البنوك هيئات مالية تجارية تسعى إلى تحقيق الربح، فالقروض العقارية تعتبر باب من أبواب الحصول على الفوائد بالنسبة للبنك، وأيضا تشجيع الأشخاص الراغبين في الحصول على القروض وحل مشاكلهم، فالبنوك تتحمل مسؤولية كبرى في اتخاذ قرار منح القروض ولا بد بأن يقوم بدراسة الملف دراسة تحليلية كي يحمي نفسه من المخاطر، ولتخفيف العبء وتقليل خطر هذه القروض وتشجيع البنوك على منحها بكميات كبيرة قامت الدولة بإنشاء مؤسسات لدعم نشاط البنوك في هذا المجال، أين أصبحت تدخل كمساعد أو كمعين مالي لأصحاب الدخول المنخفضة تارة، و كضامن للمشتريين و المتعهدين بالبناء أو للوسطاء المعتمدين تارة أخرى، محققة بذلك التوازن الاجتماعي والاقتصادي في آن واحد و الذي ينعكس مباشرة على استقرار و سعادة المجتمع.

يمكن الاستنتاج أيضا أنه لا يمكن الاستغناء عن دور الدولة في تنظيم وتمويل السكن مهما كانت ديناميكية وحركية السوق العقاري، لان قطاع السكن دائما في حاجة لدعم من طرف الدولة.

الفصل الثالث

دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير

والاحتياط - بنك

تمهيد:

يعد الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك من البنوك العمومية التي تخصصت وبشكل أساسي في تمويل التنمية الإقتصادية، من خلال تمويله للبنية التحتية التي يقوم عليها الاقتصاد الوطني، فهو من البنوك التي ساهمت بشكل واضح في مساعدة الحكومة على حل أزمة السكن من خلال منحه للقروض السكنية وتخصصه فيها منذ إنشائه كصندوق خاص بالسكن، وبالرغم من المخاطر التي واجهته عند منحه لهذا النوع من القروض إلا أنه حقق نتائج جد معتبرة في جلب عدد كبير من الزبائن نحو هذا البنك، خاصة بعد عمله مع جهات ومؤسسات أخرى ساهمت بدورها في التقليل من المخاطر، ولقد قمنا بتقسيم هذه الدراسة إلى ثلاث مباحث .

حيث يتمحور مبحث الأول حول دراسة تحليلية للصندوق للتوفير والإحتياط - بنك أما المبحث الثاني فيتعلق بإجراءات منح وتسيير القروض السكنية من طرف CNEP - بنك، أما فيما يخص المبحث الثالث والأخير : فيقتصر على إعطاء إحصائيات حول مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك.

المبحث الأول : تقديم الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط

يتحكم النظام المصرفي الجزائري في جميع البنوك المتواجدة في التراب الوطني، بالمقابل كل بنك يتشكل من هيكل تنظيمي خاص به، بحيث نجد أن كل بنك يتكون من العديد من الوكالات التي تخضع لإدارة المديرية العامة، من خلال ما سبق سوف نقوم بدراسة مفصلة للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط.

المطلب الأول: نشأة وتطوير الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط

أنشئ الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في 10 أوت 1964 بموجب قانون 227/64 المؤرخ في 10/08/1964 (قانون خاص بـ CENP) حيث كانت بداية الأولى بصندوق التضامن للأقسام والمديريات الجزائرية (CSDCA) وكان دوره يتمثل في جمع إيدار الخواص لفائدة النمو الاقتصادي والاجتماعي.

وبموجب القرار الوزاري رقم 93/ SMP/150 المؤرخ في 03 نوفمبر 1993 تم تحديد مهام وكذا تنصيب مجلس إدارة للصندوق⁽¹⁾.

حيث حدد القرار الوزاري دور نشاط الصندوق آنذاك فيما يلي :

- جمع الإيدار من المواطنين واستغلاله في خدمة التنمية.
- تميل السكن الاجتماعي.
- الترقية العقارية.

واستنادا لنص المادة 202 من قانون النقد والقرض رقم 90/10 التي تنص على أنه "يجب على البنوك والمؤسسات المالية العامة في الجزائر، وكذلك البنك الجزائري للتنمية والصندوق الوطني للتوفير والإحتياط أن تطابق قوانينها الأساسية مع أحكام هذا القانون، وترفع رؤوس أموالها عند الاقتصاد لتصبح موازية للحد الأدنى للرأسمال الذي سيقرر بالنظام المذكور في المادة 201 وذلك خلال أجل 6 أشهر إعتبارا من تاريخ إصداره".

تحول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك بناء على مصادقة مجلس النقد والقرض رقم 01/97 الصادر عن البنك المركزي في الجزائري، وبقرار من وزير المالية رقم

¹ - La CNEP en chiffre direction statistique et développement (CNEP) ANNEE1995,P4

115 الصادر بتاريخ 1997/07/20 تحت اسم بنك / الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP/BANQUE/S.P.A هو شركة ذات أسهم، رأس ماله محدد بـ 14 مليار دينار جزائري (140000000000 دج) مقسمة إلى 14000 بقيمة 1000000 دج للسهم الواحد مدة نشاطها 99 نسبة من يوم تسجيلها في السجل التجاري، خاضعة لأحكام القانون التجاري.

يتكون مجلس إدارته من 07 إداريين معينين لمدة 06 سنوات، ومراقبين (2) للحسابات معينين لمدة 3 سنوات، إلى جانب ممثلين العمال في مجلس الإدارة إضافة إلى صلاحيات البنك المنظمة وفق قانون النقد والقرض، فإن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك يتطرق باسمه وباسم الغير في الجزائر وفي الخارج في كل العمليات البنكية يقوم بـ: (1)

- استقبال وتسيير الدوافع مهما كانت مدتها وشكلها.
 - منح قروض قصيرة، متوسطة وطويلة المدى بأي شكل كانت.
 - منح كل أنواع القروض منها الموجهة لتمويل السكن.
 - يمكنه أن يمنح أي كفالة أو ضمان من أي طبيعة كانت.
- حسب القانون رقم 90/10 المتعلق بالنقد والقرض، بكل العمليات المنصوص عليها في الكتاب الثالث المعنون بـ "التنظيم البنكي"، والباب الأول المعنون بـ "تعريفات".
- نذكر نص المادة 110 منه والتي تنص على أنه "تتضمن الأعمال المصرفية، تلقي الأموال من الجمهور وعمليات القرض، ووضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن وإدارة هذه الوسائل".

إضافة إلى نص المادة 116 التي تنص على أنه "يمكن للبنوك والمؤسسات المالية أن تجري العمليات التابعة لنشاطها "كالعمليات التالية:

- عمليات الصرف: توظيف القيم المنقولة وجميع الموجودات المالية والاكتتاب بها وشرائها وإدارتها وحفظها وبيعها.

وكذا نصت المادة 117 في فقرتها الأولى "يمكن للبنوك والمؤسسات المالية أن تتلقى من الجمهور أموالا معدى لكي توظف في مساهمات لدى مؤسسات وفقا للنظم القانونية كما

¹ - WWW.cnapbanque . dz, 2015-05-15.

في الأسهم والشركات المحاصة وحصص الشركات والموصين في الشركات التوصية وسواها "

المطلب الثاني: موارد واستخدامات الصندوق

الفرع الأول: موارد

منذ نشأته عمل الصندوق على جمع الإدخار من المواطنين، وذلك في الفترة مابين 1964 و 1970 وبعد توسع نشاطه في منح القروض الجديدة من أجل الحصول على السكن، أعطت عملية منح السكنات التي كانت تعطي الأولوية للمدخرين في إطار السكنات الترقية وهذا سنة 1975 وبشرط أن يكون للمستفيد دفتر توفير لدى الصندوق ولا تقل مدته عن السنتين والفائدة لا تقل عليها عن 5000 دج حيث كانت نسبتها آنذاك بـ 5,3% سنويا، بعد آخر عملية جمع الإدخار حيث عرفت نموا وتطورا ملحوظا عبر السنوات . خصوصا بعد سنة 1980 حيث جاء إجراء جديد يقضي بتخفيض نفقات الدولة للبرنامج السكن الاجتماعي وهذا لتشجيع إدخار العائلات بهدف تسهيل الحياة على الملكية والترقية العقارية الخاصة وجعل المواطن يساهم في البناء.

وفي نفس الفترة فتح الصندوق الوطني للتوفير عدة إمكانيات منها: (1)

أولاً - حساب الادخار لأجل* (CPT):

وهو موجه للأشخاص الطبيعيين الذين يكون بإمكانهم إيداع مبلغ لا يقل عن 500000 دج مع تجميد لمدة سنة أو أكثر بمعدل فائدة تزايدي يتراوح بين 10,5 حتى 17%.

ثانياً - الودائع ذات اجل** (DAT):

تم إنشاء هذه الصيغة في سنة 1994 موجهة للأشخاص المعنويين فقط، بحيث لا تقل الوديعة عن 500000 دج مع تجميدها من سنة إلى 10 سنوات بمعدل فائدة تزايدي 1.0% في السنة الأولى ليصل إلى غاية 1.8% في السنة العاشرة.

¹ - وثائق خاصة CNEP وكالة المسيلة.

* CPT : Compte de Placement a Terme.

** DAT : Dépôt A Terme.

ثالثا - شهادة الادخار ^{*}(CEL):

هو موجه للأشخاص الطبيعيين ولا تقل ودائعها عن 10000 دج في شكل سندات غير قابلة للتفاوض.

رابعا - دفتر الادخار الشعبي ^{**}(LEP):

يفتح لدى الصندوق أو على مستوى البريد تحت الطلب ويستفيد صاحبه من معدل فائدة مرتفع وله الحق الأولوية في الحصول على سكنات المنجزة من طرف الصندوق ويستفيد من قرض عقارية بمعدل فائدة إمتيازي وليس بنفس معدل (LEL) ويستفيد صاحبه من معدل فائدة الإيداع يقدر بـ 2.5%.

خامسا - دفتر الادخار سكن ^{***}(LEL):

وهو أيضا دفتر يفتح لدى الصندوق أو على مستوى البريد، مرتبط بعدة امتيازات من بينها الحصول على معدل فائدة نسبته أقل من LEP ويمكن الاستفادة من قروض عقارية بشروط مختلفة نوعا ما عن شروط LEP ويعتبر من أهم موارد الصندوق حيث يشكل 88% من مجموع لا الموارد المحصل عليها. ⁽¹⁾

سادسا - حساب شيك:

وهو حساب يمكن أن يفتح فقط لدى الصندوق، ولقد تم اعتماده بعد تحول الصندوق لتوفير والاحتياط إلى بنك ابتداء سنة 1997 وهو مخصص للأشخاص او المؤسسات من أجل القيام بأعمالها التجارية.

من أجل تخفيض الأعباء الباهظة والفوائد الكبيرة الناتجة عن تسير حسابات الادخار للصيغ (DAT-CPT-CEL) تم إلغاؤها من طرف الصندوق وقام بتشجيع الحسابات الشيك لقللة التكاليف.

وعلى غرار بنوك الأخرى، وضع الصندوق الوطني للتوفي والاحتياط -بنك حيز التطبيق عملية النظام الذي سيسمح لقطاع المالي والبنكي للبلاد أن يكون من مستوى

^{*} CEL: Certificat d'Epargne Logement

^{**} LEP: Livret Epargne Populaire

^{***} LEL: Livret Epargne Logement

¹ - وثائق من (CNEP) وكالة المسيلة.

الاقتصاد العالمي لاسيما بعد الاتفاق مع الاتحاد الأوروبي ودخول الجزائر في المنظمة العالمية للتجارة، ويرد اعتبار استعمال الصك وبتطوير استعمال البطاقة البنكية في العمليات التجارية ويخصص البنك مكانته في التداول النقدي، حيث يسمح نظام الدفع العام بالتبادل في وقت فعلي، حماية، السرعة، التيسير وفعالية العمليات .

الفرع الثاني: استخداماته

يقوم CNEP - بنك بعرض عدة صيغ التمويل ذات طبيعة مختلفة موجهة بشكل أساسي لتمويل الترقية العقارية، العائلات والأفراد (القروض السكنية والقروض الاستهلاكية) بالإضافة إلى تمويل بعض النشاطات المهنية الحرة.⁽¹⁾ وهذا نتيجة لخبرة CNEP - بنك في مجال تمويل السكن، حيث يمكننا التمييز بين:

أولاً - القروض الموجهة للمؤسسات يدخل في إطار هذا النوع:

1- القروض الموجهة لتمويل السكن الاجتماعي: تمنح لدواوين التسيير والترقية العقارية بمعدلات فائدة تقدر بـ 2,5%.

2- قروض الترقية العقارية: ⁽²⁾ هي قروض متوسطة الأجل (36 شهر كحد أقصى) تمنح لمؤسسات الترقية العقارية (عامة أو خاصة)، بهدف تمويل شراء الأراضي أو انجاز عمليات التي تدخل في إطار نشاط الترقية العقارية، مقابل معدل فائدة سنوي يقدر بـ 6,5%.

3- القروض الاستثمارية: قروض متوسطة وطويلة الأجل موجهة لتمويل الاحتياجات الاستثمارية الخاصة بالمؤسسات التجارية والصناعية، إضافة إلى تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وفق معدلات فائدة سنوية تقدر بـ 6%.

ثانياً - القروض الموجهة للعائلات والأفراد: يمكننا التمييز بين نوعين:

1- القروض السكنية: قروض طويلة الأجل الموجهة لتمويل الحصول على مساكن وفق معدلات فائدة تتراوح بين 6,5% إلى 7,75%. * تأخذ عدة أشكال :

أ - قروض لشراء سكن ترقوي من متعهد عقاري؛

¹ - Boucena, K, Le contrôle des engagements de la CNEP-Banque, CNEP News, N° 18, Juillet 2004, p 21.

² -CNEP- Banque, Projet de procedure de traitement du credit promoteur, 2000.

* تختلف شروط التمويل حسب طبيعة العميل (مدخر وغير مدخر) بالإعتماد على معطيات أبريل 2003.

ب- قروض لشراء سكن وفق صيغة البيع على المخطط

ج- لشراء سكن وفق صيغة السكن الاجتماعي والتساهمي؛

د- قروض للحصول على سكن في إطار صيغة البيع بالتأجير؛

هـ- قروض لشراء سكن من الخواص؛

و- قروض لتمويل تهيئة المساكن؛

ز- قروض لتوسيع المساكن؛

ح- قروض لشراء قطعت ارض؛

ط-قروض لتمويل التعاونيات العقارية؛*

2- **القرض الاستهلاكية:** يمنح هذا النوع من القرض لتمويل شراء السيارات بالإضافة

إلى التجهيزات المنزلية وفق معدلات فائدة سنوية تتراوح ما بين 6,5% إلى 7,75%.

* بموجب التعليمات 76-92 المؤرخة في 1976/10/23 تعرف التعاونية العقارية على أنها مؤسسة مدنية ذات موظفين رأس مال متغيرين هدفها تسهيل الحصول على سكن عائلي، تتكفل بـ: عمليات البناء، الحصول على مساكن منجزة من طرف OPGT، الخدمات المشتركة الخاصة بتجزئة الأراضي الموزعة على المساهمين، وللمزيد أنظر في:

Chekir, S: Les coppedratives immobiliers: une autre formale pour accédés au logem CNEP News, Numéro spécial 2003, PP20-22.

المطلب الثالث: تنظيم وهيكل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

الشكل رقم (3-1): الهيكل التنظيمي للصندوق CNEP - بنك



المصدر : 2015-05-17 www.cnepbanque.dz

المديريات العامة بالنيابة: (1)

أولاً - المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالتنظيم:

- 1- مديرية التسويق والنشاط التجاري.
- 2- مديرية التوقعات ومراقبة التسيير.
- 3- مديرية الشبكات الاستغلال.
- 4- مديرية الدراسات.

ثانياً - المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالإدارة:

- 1- مديرية الإدارة والوسائل.
- 2- مديرية الموارد البشرية.
- 3- مديرية المحافظة على الأملاك.
- 4- مركز الدراسات البنكية المطبقة.

ثالثاً - المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالقرض

- 1- مديرية تمويل المقاولين.
- 2- مديرية قروض الخواص.
- 3- مديرية النشاطات التجارية / قروض.
- 4- مديرية تمويل المؤسسات .
- 5- مديرية الترقية العقارية.

رابعاً - المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالمالية والمحاسبة :

- 1- مديرية التوفير.
- 2- مديرية المحاسبة.
- 3- مديرية المالية.
- 4- مديرية التطهير.

¹ - www.cnepanque.dz 17-05-2015

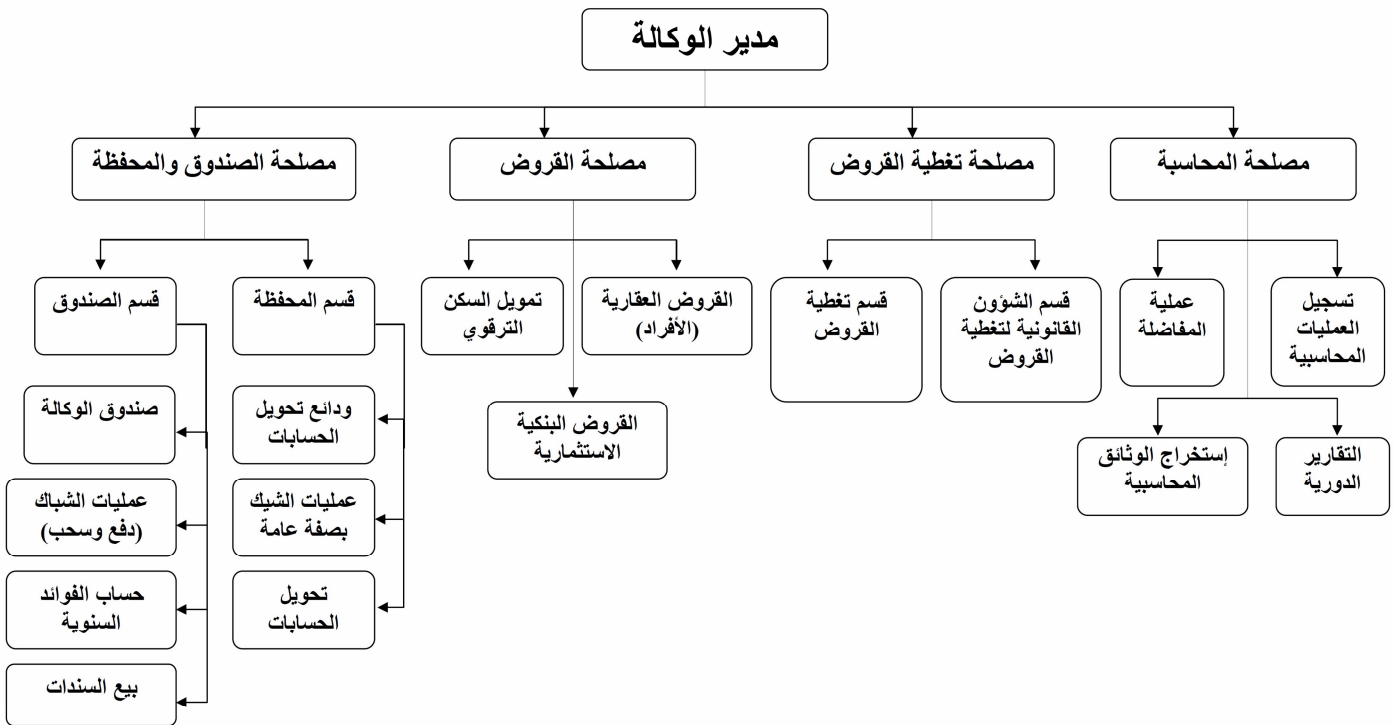
خامسا - المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالمراقبة

- 1- مديرية مراقبة التوفير.
- 2- مديرية مراقبة التعهدات.
- 3-مديرية مراقبة المحاسبة.
- 4- مديرية الافتحاص الداخلي.

سادسا - المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالتسديد :

- 1- مديرية التسديد.
 - 2- مديرية الدراسات القانونية التنظيم والمنازعات .
- سابع - المديرية العامة بالنيابة المكلفة بأنظمة الإعلام:**
- 1- مديرية الدراسات وتطبيقات الإعلام.
 - 2- مديرية التنظيم والمناهج والجودة.
 - 3- مديرية التكنولوجيا الجديدة للإعلام والاتصال.
 - 4- مديرية الاستغلال ومساعدة المستعملين.
 - 5- مديرية وسائل الدفع.

الشكل (2-3): الهيكل التنظيمي للوكالة البنكية (CNEP - بنك)



المصدر: وثائق من البنك CNEP وكالة المسيلة.

المبحث الثاني: إجراءات منح وتسيير القرض السكنية من طرف CNEP - بنك

يعتمد الصندوق في مجال القروض السكنية من لحظة طلب الحصول على قرض إلى آخر دفعة تسديد على مجموع من القروض والتنظيمات، تتضمن مراحل تسيير ومعالجة ملف طلب قرض سكني.

المطلب الأول: مراحل تسيير ملف طلب قرض سكني

يعد القرض العقاري بمختلف أنواعه أهم منتج بنكي يقدمه CNEP - بنك لذا فهو يحرص على ضمان تغطية وذلك من خلال مجموعة الإجراءات التي يتبعها قبل منح القرض وكذا تحديد العوامل التي من خلالها تحديد قيمته.

الفرع الأول: شروط الحصول على القروض العقارية وحد

يقدم CNEP - بنك عدة أنواع من القرض سوف نتناولها في الجدول التالي مع أهم شروطها:

الجدول (3-1): أنواع القروض العقارية وشروط الاستفادة منها

القروض	شروط الاستفادة
قرض لشراء مسكن لدى الخاص	دخل ثابت دفعة اولية تمثل الفرق بين
قرض لتوسيع مسكن	القرض وسعر المسكن ولا يمكن ان تكون
قرض لبناء مسكن	مساهمتهم اقل من 10 بالمائة سعر السكن
قرض لتهيئة مسكن	
قرض لشراء مسكن ترقوي	/
قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي LSP	/
قرض لشراء قطعة ارض لبناء مسكن خاص	رهن الارض لصالح الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط تقديم دفعة اولية تمثل الفرق بين القرض وقيمة مبلغ القرض
قرض لشراء مسكن بيع المخطط v s p	لا يمكن أن تكون مساهمتهم اقل من 10% من سعر السكن شهادة ضمان يقدمها المقاول مسجلة لدى صندوق الضمان لابد أن يكون لديكم دخل ثابت ودفعة أولية تمثل الفرق بين القرض وسعر المسكن
القرض العقاري شباب	أن لا يتجاوز سكنهم 35 سنة عند طلب القرض
قرض لكرام مسكن	/

المصدر :من اعداد الطالبة بناء على المعلومات المتحصل عليها من البنك CNEP

نستنتج من خلال الجدول السابق أن CNEP-بنك يقدم أنواع كثيرة من القروض العقارية وشروط المطلوبة تخدم الأخير وفي متناول طالب القرض، أما فيما يخص اتخاذ القرار بشأن طالب القرض السلطة من الصلاحيات لجان القرض حيث تقوم بدراسة ملفات طلب القرض المسجلة في جدول أعمالها للبت فيها وهي محددة حسب الجدول التالي :

الجدول(3-2): حدود سلطة القرار

مبلغ القرض	لجان القرض
حتى مبلغ 3مليون دج	لجنة القروض بالوكالة
حتى مبلغ 5مليون دج	لجنة القرض بالمديرية الجهوية
ابتداء من 5مليون دج فما فوق	لجنة القرض بالإدارة المركزية

المصدر :من إعداد الطالبة بناء على المعلومات المتحصل عليها من CNEP وكالة

الفرع الثاني: معايير التأهيل وتكوين الملف

أولاً- معايير التأهيل:

يحظى بهذا القرض كل شخص تتوفر فيه الشروط التالية:

- 1- الجنسية الجزائرية.
- 2- الحد الأدنى للإجراء 18000 دج.
- 3- بلوغ سن الرشد عند تاريخ الاتفاق.
- 4- لا يتجاوز 70 سنة.
- 5- يتوفر على دخل.

ثانياً- تكوين الملف:

على طالبي القرض العقاري التقدم للوكالة مرفقين بطلب خطي وملف القرض الذي يحتوي على الوثائق التالية:

- 1- الوثائق العامة: وهي الوثائق المطلوبة في جميع القروض الممنوحة من طرف CNEP-بنك

الجدول (3-3): الوثائق العامة لطالبي القرض العقاري

استمارة طلب القرض العقاري المقدمة من طرف CNEP - بنك	تصريح بالاقطاع من الحساب للمقترض الذي له حساب جاري بريدي لدى البريد
آخر ثلاثة كشوف الأجر بالنسبة للإجراء	شهادة إقامة لأقل من ثلاثة أشهر
شهادة ميلاد أصلية (رقم 12)	نسخة من شهادة العائلة
نسخة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية	شيك مشطوب
كفالة تضامنية أن وجد كفيل	شهادة عمل حديثة بالنسبة للإجراء
السجل التجاري بالنسبة لتجار	نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي
الإنذار الجبائي الخاص بالسنة الماضية	شهادة جبائية بوجود نشاط لغير الإجراء

المصدر: من إعداد الطالبة بناء على المعلومات المتحصل عليها من CNEP وكالة المسيلة.

2- الوثائق الخاصة:

بعد التعرف على الوثائق العاملة والمطلوبة في كل قرض عقاري سوف نستعرض في الجدول التالي الوثائق الخاصة لكل قرض على حدا.

الجدول رقم (3-4): الوثائق الخاصة

القرض	الوثائق الخاصة
قرض بناء + قرض توسيع مسكن + تهيئة مسكن	1- نسخة مصادق عليها من عقد الملكية 2- شهادة سلبية للرهن لأخر ثلاثة اشهر 3- تقرير الخبير 4- الكشف الكمي و التقديري للأشغال 5- نسخة من رخصة البناء
قرض لشراء سكن قديم + بناء مسكن شخصي + شراء قطعة ارض من اجل بناء مسكن	1- نسخة مصادق عليها من عقد الملكية 2- شهادة سلبية للرهن جديد 3- تقرير الخبير
شراء مسكن اجتماعي تساهمي Lsp	1- شهادة حجز من طرف المقولة 2- قرار الاستفادة من مسكن تقدم من طرف المقاول يتضمن سعر وسعة المسكن

1- شراء مسكن لدى مقاول ممون من طرف CNEP - بنك يجب توفير قرار منح مسكن مدون من طرف المقاول يحدد فيه سعر المسكن وسعته وعنوانه	شراء مسكن اجتماعي ترقوي
1- شراء مسكن لدى مقاولين آخرين يتوفر قرار الاستفادة من مسكن تقدم من طرف المقاول يتضمن سعر وسعة المسكن 2- شهادة تسليم مفتاح المسكن مشار فيها لتاريخ التسليم والسعر النهائي للمسكن	
1- عقد بيع فوق المخطط مدون من طرف الموثق 2- قرار الاستفادة من مسكن تقدم من طرف المقاول يتضمن سعر وسعة المسكن شهادة ضمان يقدمها المقاول مسجلة لدى صندوق الضمان ودعم التعاضدية للمقاولة العقارية او الضمان	قرض لشراء مسكن وفق المخطط vsp

المصدر: من إعداد الطالبة بناء على المعلومات المتحصل عليها من طرف CNEP وكالة لمسيطة

الفرع الثالث: معدل الفائدة والمدة المطبقة على القرض

تختلف الفائدة في CNEP - بنك بين المقرض الموفر والمقرض غير الموفر باستثناء قرض للكراء وقرض السكنات التساهمية وفق المخطط والسكن الترقوي بحيث مدعمة من طرف الدولة سنتناول في الجدول التالي الفوائد المطبقة في CNEP - بنك.

الجدول (3-5): مدة ومعدلات الفائدة للقرض

نوع القرض	قيمة القرض	المعدل المطبق للمقترض غير الموفر	المعدل المطبق المقترض موفر	مدة القرض + فترة التأجيل
قرض لشراء مسكن لدى الخاص	90% من قيمة المسكن بشرط ان يساهم بـ 10% من المبلغ الاجمالي للمسكن 80% من قيمته للبيع	6,25%	5%	30 سنة والسن الأقصى 70 سنة مع فترة تأجيل 6 اشهر
قرض لتوسيع مسكن	90% من الكشف الكمي والتقليدي للأشغال	6,25%	5%	30 سنة والسن الأقصى 70 سنة مع فترة تأجيل 36 شهر
قرض لبناء مسكن	90% من الكشف الكمي والتقليدي للأشغال	6,25%	5%	السن لا يتعدى 70 سنة فترة التأجيل 6 أشهر
قرض لشراء مسكن ترقوي	90% من سعر البيع أو من قيمة الكشف التقديري	1%	3%	30 سنة والسن الأقصى 70 سنة مع فترة تأجيل 36 شهر
قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي				
قرض لشراء مسكن بيع وفق المخطط				
قرض لشراء قطعة ارض لبناء مسكن خاص	90% من قيمة المسكن بشرط أن يساهم بـ 10% من المبلغ الإجمالي	6,25%	5%	30 سنة مع فترة تأجيل 12 شهر
قرض لكراء مسكن	100%	7%		-

المصدر: من إعداد الطالبة بناء على وثائق من CNEP وكالة المسيلة.

نلاحظ من خلال الجدول أن معدلات الفائدة المطبقة على المقرض المدخر اقل بـ 1,25% من المقرض العادي وهذا يعتبر امتياز وتشجيع على الادخار لدى CNEP- بنك، كما أن المقرض الموفر يمكن أن يستعمل الفائدة بحيث: مبلغ الفائدة المجمعة مضروبة في 30 مرة والمبلغ المتحصل عليه يطبق الفائدة بـ 5% وان لم يكن بالقيمة القرض يضاف إليه الفارق ولكن بفائدة 6,25% ويمكن له اخذ فوائد الزوجة أو الأبناء.

أما فيما يخص القروض المدعمة بفائدة 1% و 3% فلدينا:

1- أقل أو يساري 6 مرات الحد الأدنى للأجر أي ما بين 18000 دج 108000 دج يطبق عليه فائدة تقدر بـ 1%.

2- أكبر من 6 مرات وأقل أو يساوي 12 مرة للحد الأدنى للأجور ما بين 108001 دج 216000 دج يطبق عليه فائدة تقدر بـ 3%.

الفرع الرابع: القرض العقاري للشباب

يقدم CNEP- بنك عروض وقروض خاصة بالشباب الذين لا تتعدى اعمارهم 35 سنة ولديهم دخل ثابت.

أولاً - نسبة التمويل:

يمكن لـ CNEP- بنك أن يمنح قرضاً قد يصل الى 100% من سعر البيع او من قيمته الكشف التقديري للأشغال.

ثانياً - القروض الممنوحة لصيغة قرض عقاري شباب:

1- شراء سكن لدى الخاص.

2- شراء سكن ترقوي.

3- شراء سكن ترقوي مدعم.

4- شراء سكن بيع فوق مخطط.

5- بناء او توسيع مسكن.

ثالثاً - السن:

يحدد سنكم مدة القرض، حيث يجب أن لا تتعدى 40 سنة في حدود السن الأقصى المقدر بـ 70 سنة.

رابعاً - نسبة الفائدة:

1-دفتر توفير سكن 5%.

2-دفتر توفير شعبي 5%.

3-غير موفرين 6%.

خامساً - مدة القرض وفترة التأجيل:

- يسدد القرض على مدى 40 سنة.

- فترة التأجيل تكون 12 شهر لشراء مسكن قديم أو جديد و 24 شهر بالنسبة لبناء مسكن.

الفرع الخامس: تسليم الدفعات

لكل نوع من القروض طريقة خاصة في تسليم الدفعات وهذا ما سنوضحه في الجدول التالي:

الجدول (3-6) شروط وكيفية تسليم الدفعات

نوع القرض	قيمة القرض كيفية	تسليم الدفعات	شروط التسليم
1- قرض لشراء مسكن خاص	100%	دفعة واحدة	عند رهن المسكن
1-قرض لتوسيع مسكن	أقل من 2 مليون	دفعة واحدة	عند بداية الأشغال
2-قرض لتهيئة مسكن	أكثر من 2 مليون وأقل	الدفعة الأولى 50%	عند بداية الأشغال
3-قرض لبناء مسكن	من 4 مليون	الدفعة الثانية 50%	حسب التقرير التقني
	أكثر من 4 مليون	الدفعة الأولى 40%	عند بداية الورشة
		الدفعة الثانية 30%	عند بداية الأشغال الكبرى
		الدفعة الثالثة 30%	عند نهاية الأشغال الكبرى
قرض لشراء مسكن لدى الخاص	100% دفعة واحدة		عند رهن المسكن
قرض لشراء مسكن ترقوي			
قرض لشراء مسكن اجتماعي			
تساهمي			
قرض لكراء مسكن			
قرض عقاري لشباب			
قرض لشراء مسكن بيع وفق المخطط			

المصدر : من ابداع الطالبة بناء على المعلومات المتحصل عليها من CNEP-بنك

من خلال الجدول أعلاه يتبين لنا أن نوع القرض فان الامتيازات المقدمة تختلف ويمكن أن يصل القبض إلى 100% من قيمة القرض وهذا شيء ايجابي.

الفرع السادس: القدرة على تسديد والضمانات وكيفية التامين.

أولاً- القدرة على التسديد:

لدينا الحد الأدنى للأجر 18000 دج وعلى أساسه يتم احتساب القدرة على التسديد وفق الجدول التالي:

الجدول (3-7): القدرة على التسديد حسب الأجر

الراتب الشهري الصافي	العمال الأجراء	التجارة والحرفيين والمهنة الحرة
أقل أو يساوي 3 مرات الحد الأدنى للأجور	30%	40%
	بين 18000 دج و 54000 دج	
أقل أو يساوي 6 مرات الحد الأدنى للأجور	40%	45%
	بين 54001 دج و 108000 دج	
أكثر من 6مرات أقل أو يساوي 8 مرات الحد الأدنى للأجور	45%	50%
	بين 108,001 دج و 114000	
أكثر من 8 مرات وأقل أو يساوي 11مرة	50%	55%
	بين 144,001 دج و 198000	
أكثر من 11 مرة فما فوق من الحد الأدنى للأجور	55%	60%
	بين 198,001 دج فما فوق	

المصدر: من إعداد الطالبة بناء على معلومات من CNEP.

تجدر الإشارة هنا إلى الطرق التي وضعها CNEP بنك لخدمة مقترضيه وذلك من أجل رفع أو دعم قدرتهم الإقتراضية والمتمثلة في صيغة الكفيل أو صيغة التدين المشترك.

1- الكفيل: يمكن رفع القدرة المالية للمقترض بضم رواتب أحد الأقارب: الزوج الزوجة الآباء، الأبناء الأخوة، والأخوات، الذي لديهم راتب منتظم بحيث يمكنهم تقديم دعم كآلاتي: أ- يدخل الزوج أو الزوجة في عملية الاقتراض بنسبة 30 بالمائة من الراتب الصافي. ب- يدخل أفراد آخرون في عملية الاقتراض بنسبة 15 بالمائة من الراتب الصافي دون أن تتعدى القيمة المجملة 60 بالمائة من دخل المقترض.

2- صيغة التدين المشترك: وضعت صيغة التدين المشترك أيضا من أجل رفع القدرة المالية للمقترض على تسديد، إذ أن التدين المشترك يسمح لأي شخص مادي الحصول على قرض عقاري لدى CNEP بنك ودون تفرقة مع شخص مادي آخر أي كأنه قرض واحد لشخصين، ويجب أن تقدم وثائق تثبت أن لديهما دخل دائم ومنتظم، كما لا يجب أن تتدعى مستحقات التسديد 60 % من الدخل الشهري للمدين الذي لديه الدخل المتوقع .

ثانيا - الضمانات:

الرهن العقاري وهو الضمان الذي يطلبه CNEP بنك حيث يتميز نوعين من الرهون على مستوى هذا الأخير:

1. **الرهن القانوني:** يكون في حالة التوسيع والبناء والتهيئة ويكون بين الطرفين لدى المحافظة العقارية .

2. **الرهن الاتفاقي:** يكون في حالة شرا مسكن ويوثق لدى الموثق.

ثالثا - التأمين:

يمثل التأمين على القروض شيء أساسي في القروض المقدمة من طرف CNEP بنك ويتم تحديد مبلغ التأمين على حسب مبلغ القرض، تعتبر عملية التأمين حماية للمقترض من جهة وضمان لحقوقه من جهة أخرى⁽¹⁾، ولهذا الغرض يلزم البنك CNEP المقترضين باكتتاب مجموعة من عقود التأمين، تختلف صيغتها باختلاف طبيعة القرض السكني الممنوح، حيث يمكننا بالإضافة إلى التأمينات العادية المتمثلة في التأمين عن المسؤولية المدنية والمهنية، التمييز بين:

¹ - أنظر المادة 619 من القانون المدني الجزائريين.

1- التأمين الخاصة بقروض الترقية العقارية، يلتزم بموجبها المتعهد العقاري إكتتاب عقود التأمين ذات الصيغ التالية

أ- التأمينات الخاصة بصندوق وضمان القروض العقارية : تسمح هذه المؤسسة لبنك CNEP بتغطية خطر عدم الملاءة النهائية للمقترض (المتعهد العقاري).

ب- التأمينات الخاصة بصندوق الضمان والكفالة التعاونية للترقية العقارية⁽¹⁾: يفرض على المتعهد العقاري تأمين إجبار يأخذ شكل شهادة ضمان لتكون ملحقة لعقد البيع على مخطط بهدف ضمان إسترجاع الدفعات التي تحصل عليها المتعهد العقاري في حالة الإخلال بالتزاماته .

2- التأمينات الخاصة بالقروض الموجهة للعائلات والأفراد :

يلتزم المقترض باكتتاب عقود التأمين ذات الصيغ التالية

أ- التأمين على وفاة المقترض⁽²⁾: بموجب القرار التنظيمي رقم 2003/634 المؤرخ في 2004/10/22 تم عقد إتفاقية بين CNEP بنك والشركة الوطنية للتأمين SAA، يلتزم بموجبها المقترض باكتتاب عقد التأمين يغطي خطر وفاته أو وفاة الكفيل أو الشريك في الدين، بحيث يتم تحويل حق الإستفادة منه لصالح بنك CNEP ، ومن الجدير بالذكر أن هذا النوع من التأمينات مرتبط بالوضعية الصحية للمقترض وسنه الذي لا يتجاوز 65 سنة.

ب - التأمينات الخاصة بالصندوق ضمان القرض العقاري: تسمح هذه المؤسسة CNEP - بنك بتغطية خطر عدم الملاءة النهائية للمقترض (العائلة والأفراد)، بالإضافة إلى خطر التأخر عن تسديد الدفعات المستحقة في الآجال المحددة.

ملاحظة: كان CNEP - بنك يستفيد سابقا من التأمينات الخاصة بوفاة المقترض أو حدث حريق، معروضة من قبل صندوق الضمان المنشأ من CNEP - بنك، مقابل دفع

¹ - Séminaire sur : la vente sur plan, 2002, direction du crédit aux particuliers, acheter sur plans en toute sécurité devient enfin possible, CNEP News , N°spéciale, 2004, P25.

² - CNEP-Banque , Note d'instruction N)33, PP1-2-et DouaKh M , Transfert du risque décès a la SAA , CNEP News , octobre , 2003, P7-9.

المقترض لقيمة مالية تقدر بـ 1000 دج مضافا إليها تسويق يضم 12 دفعة تتحدث قيمتها وفقا لسلم بهدف تغطية خطر عد تسديد الدفعات المستحقة في الآجال المحددة .

بعد الإلتخاذ التدابير اللازمة (دراسة الملفات والتأكد من سلامة الوثائق المكونة لها، طلب الضمانات والتأمينات الكافية)، يقوم CNEP - بنك باتخاذ قرار منح القرض، هذه العملية التي تتطلب تسيير ومتابعة بالاعتماد على مجموعة من وسائل التسيير البعيدة.

الفرع السابع : معالجة ملف القرض

أول مرحلة: يتقدم الزبون إلى المكلفين بالزبائن لتعيين نوع القرض وتقديم المعلومات الأولية عنه ويقوم المكلف بالزبائن بتقديم حالة افتراضية عن القرض للمقترض ومن ثم يقوم هذا الأخير بإعداد ملف القرض وتحضير كل الوثائق حسب نوعية القرض المراد الحصول عليه؛

ثاني مرحلة: يتم إحضار الملف إلى مصلحة القرض لتأكد من مطابقة وشرعية الوثائق المقدمة وذلك تفاديا لأية مشاكل ويتم إعداد البطاقة التقنية وتقدم مع الملف إلى لجنة القرض للبحث في الطلب ؛

ثالث مرحلة: تقوم اللجنة المتواجدة على مستوى الوكالة بمراجع البطاقة التقنية وملف المقترض ومن ثم منح التأشيرة، وإذا كان مبلغ القرض أكثر من 3 مليون دج يتم إيداء رأيها بالموافقة أو عدمها وإرساله للمديرية المركزية والتي تفحص وتبث في الملف التي ليست من سلطة لجان الأخرى وتقرر فيها ؛

رابع مرحلة: يتم إرجاع الملفات إلى مصلحة القروض وفتح حسابات للمقترضين الحاليين وخصم عمولة الدراسة ورهن العقار وتقديم القرض .

المطلب الثاني: الدراسة البعدية لأخطار القروض السكنية CNEP - بنك

تخضع عملية التسيير البعدية للقروض بصفة عامة والقروض السكنية بصفة خاصة، إلى مجموعة من القواعد والتنظيمات المسطرة من قبل بنك الجزائر، حيث أنه حسب التعليم رقم 94/74 المؤرخة في 1994/11/29 المتعلقة بالقواعد الاحترازية لتسيير أعمال البنوك والمؤسسات المالية، تتم عملية تقييم الضمانات حسب قيمة السوقية. فالمادة 10 من هذه التعليم تنص على أنه : "يجب أن تتم عملية تقييم الضمانات المقدمة للبنوك التجارية بكل احتراز، على أن تكون القيمة المعطاة للضمان مستمدة من القيمة السوقية عن طرق عملية تقييم حرة"، كما أنه تبعا لنفس التعليم يتم تصنيف مجموعة ذمم والمؤهلات حسب الجدول الآتي:

الجدول رقم (3-8): تصنيف الذمم والمؤهلات

الذمم	مدة التأخر عن التسديد	النسبة المئوية للمؤونة
الذمة العادية	لا يوجد تأخر	من 1 % إلى 3%
الذمم المصنفة		
الذمم الاحتمالية	ما بين 3 - 6 أشهر	30%
الذمة ذات الأخطار المرتفعة	ما بين 6 - 12 شهر	50%
الذمة الأكيدة	أكثر من سنة	100%

المصدر: المادة 17 من التعليم 94/74 المؤرخة في 1994/11/29

يعمل CENP - بنك بالإستعانة بمجموع الدراسات (القبلية والبعدية) على ضمان السير الحسن للعملية الائتمانية، بالإضافة إلى تقليص حجم أخطار البنكية إلى أقصى ما يمكن خصوصا حالات التأخر عن الدفع لهذا دعم وسائل السابقة الذكر من مجموعة من القوانين لتنظيم ومعالجة هذه الحالات في حالة وقوعها، بشكل يسمح له بالتحصيل مستحقاتها دون أي خسائر بالإضافة إلى إعطاء فرصة للمقترض لتسوية وضعيته.

الفرع الأول: متابعة وتسيير عمليات التأخر عن الدفع:

تعمل الوكالات التابعة لـ CENP - بنك على تسيير عمليات تسديد دفعات المستحقة في تواريخ محددة على جدول إستهلاك القرض السكني المحدد عند منح القرض. لكن قد يحدث تأخر من طرف العميل في التسديد، وبعد أسبوع من تاريخ الاستحقاق، تقوم الوكالة باستدعاء العميل من تسوية وضعيته عن طرق "خطاب إبلاغ"، أما في حالة عدم استجابته بعد يوم من إرسال خطاب الإبلاغ، تقوم الوكالة بإشعاره مرة أخرى لكن عن طريق إرسال أخطار إنذار، وفي حالة استجابته بعد يوم من إرسال أخطار الإنذار تقوم الوكالة بالإجراءات التالية :

1- إرسال أخطار لتسديد على يد محضر قضائي (تكون تكاليف المحضر القضائي على حساب المقترض).

2- تجميد حساباته البنكية على مستوى CENP - بنك وباقي البنوك التجارية.

ملاحظة: للضمانات الشخصية (الكفالة والشراكة في الدين) دور هام ابتداء من أول عارضة عدم دفع خاصة بالمقترض (يتم تحديدها على أساس 3 أشهر كحد أقصى).

الفرع الثاني: المعالجة الودية في إطار تنظيمات تسديد

الإجراءات الخاصة بالمعالجة الودية هي مجموعة التنظيمات التي يضعها CENP - بنك بهدف تحسين وتطوير العلاقات مع العملاء، حيث تتكفل الوكالات التابعة له بوضع سلسلة من القواعد ترمي إلى تغطية الدفعات التي لم يتم تسديدها في آجالها المحددة، بسبب إعسار العميل بأقل التكاليف يقوم مدير الوكالة بدراسة الأسباب التي يقدمها العميل ليقوم بذلك بتقديم اقتراحات لتسوية الوضعية، بهدف مساعدة العميل على تسديدي مستحقاته المتأخرة باستعمال طرق تسديد تسمح باختصار الاجراءات التي تكون عادة طويلة ومكلفة، ففي حالة تقدم العميل لتسوية مستحقاته المتأخرة وبعد القيام بتحليل الوضعية المالية وأسباب تأخر عن الدفع، يواجه البنك ثلاثة حالات :

الحالة الأولى: مقدرة العميل على تسديد مستحققاته المالية المتأخرة، وفي هذه الحالة يكتفي البنك بتحديد المبلغ المالي* بالإضافة إلى التوقيع على خطاب الإلتزام.

الحالة الثانية: عدم مقدرة العميل على تسديد المستحقات، في هذه الحالة يقترح البنك على العميل تسديد على أقساط بالشكل التالي:

1- دفع ما يعادل 50% على الأقل من المبالغ المستحقة في المرحلة الأولى من عملية التسوية.

2- تقسيط 50% المتبقية على فترة لا تتعدى شهر.

وفي حالة عدم مقدرة العميل على تجزئة الأقساط المتأخرة، يقوم البنك بتجميعها وإضافتها إلى الأقساط المالية كل شهر.

الحالة الثالثة: في حالة ما إذا كانت إمكانيات العميل تسمح، يقوم CENP - بنك.

- بنك بإنشاء جدول إستهلاك جديد، لا تتجاوز مدته الفترة المتبقية على الجدول السابق، وفي هذه الحالة يتم إضافة قيمة الدفعات الجديدة إلى لا قيمة الدفعة الأصلية (الناجمة عن إستهلاك القرض الأصلي)، يلتزم العميل بتسديدها إلى غاية تغطية جميع الدفعات المتأخرة. أما إذا كانت إمكانيات العميل لا تسمح، يقوم البنك بتمديد أجل التسديد إلى 5 سنوات إضافية على الأكثر.

يتحمل المقترض في بعض الأحيان تكاليف إضافية، ناتجة عن إرتفاع أسعار البناء، خصوصا في حالي تمويل البناء الذاتي، التوسيع وإعادة التهيئة مما يضطره إلى اللجوء للقروض المكملة.

الفرع الثالث : إجراءات الحصول عل القروض المكملة

تتطلب عملية الحصول على قرض إضافي، توفر مجموعة الشروط الآتية:

أولا- التزام العميل بتسديد الدفعات المستحقة في الآجال المحددة.

ثانيا- تقرير معاينة يحدد وضعية التقدم في الأشغال مقدم من طرف مصلحة تقنية

مختصة أو مهنة معماري تابع لـ CENP - بنك.

* المبلغ المالي: القسط الأصلي + الفوائد + غرامة التأجيل .

ثالثا- مقارنة معدل التقدم في الأشغال المثبت في تقرير المعاينة مع شهادة إتمام الأشغال الكبرى في إطار القرض الأصلي، يهدف تحويل آخر دفعة ليتم بعد ذلك تحديد مبلغ القرض المكمل حسب إمكانيات العميل (مقدرته على التسديد) وإحتياجاته.

المبحث الثالث: إحصائيات حول مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

سنحاول في هذا المبحث تقديم مجموعة من الإحصائيات المتعلقة بمساهمة CNEP Banque في مجال تمويل السكن

المطلب الأول: إحصائيات الصندوق للتوفير -بنك- للتحسين والتطوير الخدمي :

قصد تحسين وتطوير نوعيه الخدمات، قام الصندوق الوطني للتوفير - بنك- بإجراء أسلوب الإستطلاع على عينة تتكون من 10370 زبون على مستوى الوكالات الموزعة على تراب الوطني، وقد سمح الإستطلاع بوضع المميزات الإجتماعية الديمقراطية للزبائن التي ستحدد من خلالها حاجيات ورغبات الزبائن التي يستعمل CENP - بنك على توفيرها وتحسينها لعملائها القدامى والمحتملين الجدد.

وسنبين من خلال الجدول الآتي توزع المجيبين على الإستطلاع حسب الشبكة .

الجدول (3-9): إحصائيات ونسب المجيبين على الإستطلاع حسب الشبكة

النسب المئوية	عدد المجيبين	الشبكة
4.78	339	الجزائر العاصمة
2.58	183	الجزائر -شرق
5.69	403	الجزائر -غرب
8.82	625	عنابة
4.23	300	بجاية
7.65	542	بليدة
8.75	620	الشلف
10.44	740	قسنطينة
1.20	85	غرداية
3.65	259	وهران -العاصمة

وهران - الشرق	564	7.96
وهران - الغرب	350	4.94
سطيف	463	6.53
تيزي وزو	919	12.97
تلمسان	696	9.82
المجموع	7088	100

Source: CNEP News 2004 ,p18

ولقد تبين من هذا الإستطلاع بأن الزبائن من فئة الرجال تبلغ 76% وفيما يخص النساء 24%، التي تتراوح أعمارهم ما بين 20 إلى 60 سنة مع سيطرة أصحاب 30-40 سنة التي تقدر نسبتهم بـ 40%

أما فيما يخص الوضعية الزوجية، الدراسة تبين بأن 60,42 %المجيبين على الاستطلاع هم متزوجين و 31,31 %هم من العزاب، ومن الناحية التكوينية تبين ان حوالي 78% لهم مستوى أقل من المتوسط و 22% لديهم مستوى جامعي غير أن فيما يتعلق بالدخل الشهري يبين أن 62,10 %من المستطلعين لهم دخل أقل من 20000 دج، وما يقارب 32% فقط الذين لديهم دخل يتراوح بين 20000 و 50000 دج.

هناك عدد كبير من الطبقة الاجتماعية المهنية ساهمت في هذا الاستطلاع وأغليبتهم من الموظفين (2159 بنسبة 32,62%) متبوعين بالإطارات المتوسطة (1720 بنسبة 25,99%) ثم الإطارات العليا (1069 بنسبة 0,94%) والفلاحين (59 بنسبة 0,94 % والفلاحين (59 بنسبة 0,89)، وهذا ليس غريبا بالنظر إلى توزيعهم على قطاعات النشاط أين نجد أن من مجموعة 5864 شخص ممن أجابوا على هذا الاستطلاع 4184 (71,35%) مستخدمين في قطاع العمومي متبوع بمستخدمي القطاع الخاص الذي يقدر بـ 963 شخص (16,42%)، والباقيين موزعين بين الذين يعملون لحسابهم الشخصي 554 شخصي بمعدل 9,45% أو في المؤسسة عائلية (163 شخص بمعدل 2,78%).

ولقد توصلت الدراسات أيضا إلى أن من مجموع 6289 شخص أقل من النصف هم ملاك سكناتهم (6289 بنسبة 49,04%) في حين أن 3205 (50,97%) هم إما سكان لدى الغير أو أجراء.

وفيما يخص منتجات CENP - بنك قامت أيضا بالاستطلاع حول هذه النقطة وتوصلت إلى أن دفتر التوفير للسكن يتصدر قائمة منتجاتها، والذي لا يقل عن 4663 دفتر (أي ما يعادل 65,80%) ليأتي بعده في الدرجة الثانية دفتر التوفير الشعبي بـ 1241 دفتر (أي ما يقارب 17,50%).

إضافة إلى أن 13% من الأفراد المستطلعين يملكون حسابات ممولة من الآجال من طرف بنكهم يقطع مبلغ من داخل الشخص شهر بالشكل تلقائي من طرف البنك والباقي 7% حساباتهم تمول حسب رغبتهم الشخصية دون التدخل الدوري المنتظم للبنك.

من خلال الاستجواب حول الأسباب الفعلية التي دفعت الزبائن للتعامل مع CENP - بنك توصلت هذه الأخيرة إلى أن 34,70% يعود سببهم الرئيسي إلى إمكانية تسهيل عملية الحصول على قرض، و 31,10% تعود أسبابهم إلى توفير الأمن لادخاراتهم ضد المخاطر المحتملة كالسرقة مثلا، وتمثيل نسبة 29,90% أي ما يعادل 2121 شخص الزبائن الذين يرغبون في الحصول على سكن، وهناك من يرى حوالي 22% من الزبائن بأن الصندوق الوطني للتوفير - بنك يسهل لهم عملية سحب أموالهم في البنك من أجل الحصول على فوائد وتبلغ نسبة أصحاب هذا الرأي 12,30%.

فيما يتعلق بمعرفة الإمتيازات التي يقدمها الصندوق الوطني للتوفير - بنك يظهر أو يتبين بأن الأجوبة مركزة على العناصر الممنوحة وغرامات القروض العقارية.

ومن خلال مجموع الأشخاص المستخدمين لهذا الاستطلاع تبين بأن نصفهم تقريبا 51,40% يعلمون بأن هناك إمكانية استرجاع القرض بالتنسيق، و 49,40% سمعوا بما يسمى بإعفاءات فوائد التأخير المقررة في إطار التحصيل للاستحقاقات، وهناك أيضا نسبة 47,10% يعملون بإلغاء العقوبات (الغرامات) (التأخير في نفس الإطار).

أما فيما يخص الأسلوب الذي علم به الزبائن عن مقرر التسوية بالتراضي الذي وضعه CENP - بنك فإن 1178 شخص (41,57%) عرفوا ذلك عن طريق CENP -

بنك و 624 (22,02%) علموا بالأمر من خلال وسائل الإعلام المنشورة، وأكثر من 26% عرفوا من خلال محامي أو المحضر القضائي . في حين 88,19% من مجموع 2295 من الأشخاص المستجوبين يقولون بأن طريقة التسوية بالتراضي هي التي تتاسبهم. من خلال تحليل هذه الأجوبة تبين أن نصف الأشخاص المستجوبين هم من الزبائن الذين سبق لهم وأن أخذوا قرض عقاري.

وفيما يخص أسلوب إرجاع القرض فأن 43.39% من الزبائن يفضلون بأن تكون دفعات شهرية مدفوع للزبائن الذين يفضلون الفترة السنوية (18,64%) أو ثلاثية (16,96%) فهناك من يفضل الدفع في كل ثلاثة أشهر، ومن خلال هذه الحصيلة سيعمل CENP - بنك على توفير الظروف والمنتجات البنكية الملائمة لزبائن

المطلب الثاني: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك في تمويل قطاع السكن
يمكن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك خبرة طويلة في تمويل السكن فاقت 40 سنة ما جعلته بنك العقار الأول في الجزائر بأكثر من 75% من إجمالي سوق القرض العقاري، حيث تم منح أكثر من 270 ألف قرض عقاري منذ سنة 1970 إلى غاية سنة 2009.

لقد عرفت القروض العقارية التي يمنحها CNEP - بنك تطورا ملحوظ في السنوات الأخيرة سواء من حيث العدد أو من حيث تنوعها، والجدول التالي يبين لنا تطور القروض العقارية الممنوحة من طرف CNEP - بنك لتمويل قطاع السكن في الجزائر من 2002 إلى بداية 2012/1/1.

الجدول رقم (3-10): تطور حجم القروض العقارية مقارنة بعدد السكنات من 2002 لغاية 2012/1/1 لـ CNEP - بنك: الوحدة (مليون دينار)

السنوات	المبالغ	عدد السكنات
2002	3584	6769
2003	3564	6477
2004	5582	9533
2005	12902	16243
2006	16795	19375
2007	18426	19534
2008	16855	15618
2009	18687	16149
2010	24301	16667
2011	36552	21377

المصدر: بنك الوطني للتوفير والاحتياط - بنك الجزائر.

نلاحظ من الجدول السابق أن السكنات الممولة من طرف البنك الوطني للتوفير والاحتياط في زيادة مستمرة، حيث نجد أن عدد السكنات في سنة 2002 قدر بـ 6769 وحدة سكنية قد ارتفع إلى أكثر من الضعف في سنة 2005، وهذا الارتفاع نتيجة زيادة في حجم القروض العقارية الممنوحة من طرف البنك، في حين نلاحظ انخفاض في عدد السكنات 2008 مقارنة مع السنوات السابقة، وهذا الانخفاض ناجم طبعاً عن الانخفاض في حجم القروض سنة 2008 من جهة، وإلى أسباب خارجية من جهة أخرى توزيع مخطط الخماسي (2009-2005) السكنات الاجتماعية ولكن سرعان ما سجل عدد السكنات ارتفاعاً ابتداءً من سنة 2009 ليصل إلى 21377 وحدة سكنية بداية 2012، والأمر نفسه بالنسبة لحجم القروض حيث ارتفع من 168855 مليون دج سنة 2008 (سنة الانخفاض)، ليصل إلى أكثر من الضعف 366552 مليون دج بداية 2012⁽¹⁾.

¹ - عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة ماجيستر تخصص اقتصاديات التنمية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014، ص 132.

أما في سنة 2013 فقد منح البنك قروض بقيمة 5,43 مليار دج من القروض الاستثمارية وان تلتها للقطاع الخاص.

وفي سنة 2014 منح CNEP-بنك 759,10 قرض رضي إلى غاية نهاية شهر ماي، بقية مالية قدرت ب 21، 5 مليار دج، حسب هذا البنك المتخصص في التمويل العقاري، وأوضح الصندوق الوطني في الحصيلة أن القروض الممنوحة للخواص لشراء مسكن جماعي بنسب منخفضة الفوائد 1% إلى 3% بلغت 696,3 قرض في نهاية شهر ماي، مسجلة 4,8 دينار، منها 580,3 قرضا مخفض الفوائد بنسبة 1% (7.8 مليار دينار) و 116 قرض مخفض الفوائد بنسبة 3% (3.649 مليون دج). وأضافت ذات الحصيلة أن القروض الموجهة لتمويل الحصول على أملاك عقارية 845 ترخيصا بحوالي 9,4 مليار في نهاية الشهر الخامس من سنة 2014، أما القرض الموجهة لبناء أو توسيع أو تهيئة المساكن، فقد بلغت 2536 بقيمة مالية فاقت 4 مليارات دج كما انه منذ إنشاء القروض الرهنية منح البنك 096,523 قرضا بقيمة مالية فاقت 8,378 مليار دج¹.

¹ <http://www.djfdiress.com>.2015-5-10.

خلاصة الفصل:

الواضح من دراستنا لموارد واستخدامات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك أنه من خلال هذا الفصل الثالث، تطرقنا إلى النتائج المتوصل إليها من خلال دراسة التطبيقية التي قمنا بها على مستوى CNEP بنك ، حيث تبين لنا مدى مساهمة هذا الأخير في توفير السكنات للمواطنين بجميع أشكالها ، وذلك من خلال عرضه 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. ولقد تعرفنا في هذا الجانب التطبيقي للعمل مختلف المراحل التي تمر بها دراسة طلب القرض العقاري من أجل تحديد الرفض أو القبول بشأنه، ثم رأينا بعد ذلك كيف تتم دراسة ملف المقترض و ذلك تقاديا لأي مخاطر مستقبلية قد تحول دون استرداد البنك للقرض الممنوح في حالة الموافقة على منح الزبون القرض بالإضافة إلى ذلك استطعنا أن نتعرف على أهم المحاور المحددة للقرض العقاري و مختلف الشروط المرافقة له، و أيضا كيفية تحديد معدل الفائدة من المدخر إلى غير المدخر.

الخاتمة العامة

من خلال مختلف الفصول التي اشتمل عليها البحث الذي قمنا به يتضح لنا أن قطاع السكن مرتبط بعدة قطاعات أخرى، عمومية كانت أم خاصة فهو بالتالي يحتل مكانة معتبرة ضمن استراتيجية التنمية الاجتماعية والاقتصادية التي تنتجها الدولة إذ أصبح الشغل الشاغل للسلطات العمومية، التي تحاول تقليص نسبة العجز من السكن بفعل زيادة عدد السكنات وهذا بوضعها لبرامج استعجاليه ومنحتها الاولوية القصوى في البرامج التنموية المعتمدة، كما أوجدت عدة آليات لتمكين المواطن من الحصول على سكن، مثل البيع بالإيجار تخصيص القرض خاصة بالسكن... الخ، كما أخذت السلطات المعنية بعين الاعتبار سياسة تمويلية تحفيزية إلا أن ذلك يصطدم بوجود نظام مالي يمتاز ببساطة على عكس ما تعرفه الدول المتقدمة في هذا المجال هذا ما جعل الدولة تسعى الى تطويره من اجل انعاش الحظيرة السكنية.

وبما أن التمويل عنصر حساس، فهو لا يؤثر فقط الطلب يتحكم ايضا في درجة عرض السكنات، وإن اعتماد الدولة على سياسة تشجيع مساهمة البنوك في تمويل العقار، ساعد على نزع عبئ كبير على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الذي عمل على تمويل السكنات بمفرده، وبإعطاء البنوك الحرية في منح القروض العقارية، كان لها اثر ايجابي خاصة لذوي الدخل المتوسط، حيث مكنهم من الحصول على سكن لائق، وذلك باقتطاع نسبة معينة من دخله الفردي، ومع ظهور بعض من المخاطر في منح القروض العقارية، تم إنشاء شركات خاصة لضمان القروض العقارية كشركة ضمان القروض العقارية، وشركة إعادة التمويل الرهنى، كما سعت واجتهدت البنوك في تسيير هذه المخاطر بتطبيق تقنية تحويل الرهن الى سندات وغير ها من الحلول، مما يساعدها على الاستمرار في منح القروض للأفراد والمساهمة بالتالي في تفعيل السياسة الاسكانية المعتمدة من قبل الدولة

ويتضح لنا من خلال دراسة الحالة CNEP-بنك انه يتبع جميع الاجراءات القانونية ويتخذ جميع التدابير اللازمة في عملية منح القروض العقارية كما انه يحترم جميع المعايير، المعمول بها في هذا المجال.

بعد الدراسة المستفيضة للموضوع، ومحاولة من للإلمام بمختلف جوانبه، فبإمكاننا القيام باختبار الفرضيات التي تم ابرازها في مقدمة هذه الدراسة وهذا على النحو التالي:

الفرضية الأولى: يعتبر السكن من خلال دراستنا لمختلف جوانبه، أساس استقرار وطمأنينة الفرد، حيث يعد أمر حيويًا في تكوين شخصيته، وعامل مؤثر على صحته النفسية والجسدية والاجتماعية، ومن ناحية ثانية فإن انتاج الوحدات السكنية يساهم في امتصاص نسبة كبيرة من البطالة وهذا بتوفير (فرص شغل)، وكذا يسرع من دور انتاج البناء والأشغال العمومية وهذا ما يؤكد صحة الفرضية الأولى.

الفرضية الثانية: تعتبر القروض العقارية باب من ابواب الحصول على الفوائد بالنسبة للبنك، وهي أيضا وفي نفس الوقت وحلا للأشخاص الراغبين في الحصول على مشاكل من خلال هذه القروض، فالبنوك تتحمل مسؤولية كبرى في اتخاذ قرار منح القروض، لتفادي خطر هذه القروض يتوجب على البنك ان يدرس الملف دراسة تحليلية كي يحمي نفسه من المخاطر، حيث تلجأ البنوك إلى طلب ضمانات كافية وهذا لتغطية المخاطر الى اقصى حد ممكن، وهذا يؤكد لنا صحة الفرضية الثانية.

الفرضية الثالثة: بما أن لهذا القطاع اثار بليغة على الاقتصاد الوطني كيف ذلك فإن الدولة قد قامت بمجهودات كبيرة للاعتناء به أكثر، كتهيئة الظروف المناسبة للسير الحسن لعملية التمويل وإعادة التمويل، وبما أن التمويل عنصر حساس فهو لا يؤثر فقط على الطلب بل يتحكم ايضا في درجة عرض السكنات، وان اعتماد الدولة لسياسة تشجيع مساهمة البنوك في تمويل العقار ساعد على نزع عبئ كبير على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الذي عمل على تمويل السكنات بمفرده، وبإعطاء البنوك الحرية في منح القروض العقارية كان لها اثار ايجابية خاصة لذوي الدخل المتوسط حيث اصبح بإمكانهم، الحصول على سكن لائق وذلك باقتطاع نسبة معينة تقدر بـ30% من دخله الفردي، وهذا بالنسبة لمعظم البنوك، ومع ظهور مخاطر في منح القروض العقارية تم انشاء شركات لضمان القروض كشركة ضمان القروض العقارية (SGCI) وشركة اعادة التمويل بالرهن (SRH) كما سعت واجتهدت البنوك في تسيير هذه المخاطر وهذا بتطبيق تقنية

التحويل الرهن الى سندات وغيرها من الحلول مما يساعدها على الاستمرار في منح القروض للأفراد.

الفرضية الرابعة: بصورة عامة، نجد أن الدور الذي يلعبه ولازال يلعبه الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في مجال تمويل السكن ذو ابعاد عملية، حققت نتائج متفاوتة سواء في المشاريع السكنية، التي يقوم بها المرقين العقاريين الخواص متجمعين في شكل تعاونيات عقارية، أو شركات تجارية، أو أفراد عن طريق البناء الذاتي، أو من خلال انجاز سكنات لمدخريه في شكل سكنات جاهزة او بيع بصيغة الايجار . كما نجد انه بقي منذ نشأته المتصرف في الأعمال التمويلية بالنسبة للسكنات الاجتماعية الحضرية أو السكنات الاجتماعية الريفية.

ورغم ما حققه في هذا القطاع، والدور الذي لعبه، لم يستطع هذا البنك اثبات فعاليته في السوق العقاري ليصل الى المستوى القوة في عرض منتوجاته وخدماته.

نتائج الدراسة:

بعد دراستنا لموضوع السكن واليات تمويله في الجزائر يمكننا استخلاص بعض النتائج التي نذكرها فيما يلي :

- 1- تمويل قطاع السكن يتطلب نظام مالي فعال يتماشى مع التحولات الاقتصادية الجديدة.
- 2- تخصص البنوك في منح القروض العقارية ووجود سوق العقارية ووجود سوق ثانوية يعني فعالية اكبر ومخاطر اقل ومردودية اقتصادية واجتماعية أفضل، ولكن تخوف البنوك من المشاركة في هذا القطاع سيؤدي حتما الى ازمة في قطاع السكن .
- 3- القروض العقارية اهمية اقتصادية واجتماعية بالغة اذا احسن استغلالها.
- 4- الدولة لها دور ملموس وفعال من خلال منحها الاعانات للسكن من خلال الصندوق الوطني للسكن وهذا للفئات ذات الدخل المتوسط.
- 5- محاولة الدولة تنشيط السوق العقاري، من خلال منحها خلال النظام التمويلي الجديد والمتمثل في الشركات التمويلية التالية: CNL; SGCI; FGCM; SRH، وهذا من اجل اقناع واطمئنان كلا من البنوك والزيون في التعامل.

- 6- لا يمكن لأي قرض عقاري ان يخلو من المخاطر مهما احتاط البنك، لذلك الضمانات التي يطلبها البنك من الزبون ليست الهدف في حد ذاته، وإنما هي وسيلة يلجأ إليها كآخر حل في حالة وقوع احدى المخاطر المتوقعة لاسترداد الاموال المقترضة.
 - 7- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط هو اول بنك خاض تجربة تمويل العمليات العقارية.
 - 8- كثرة الاجراءات البيروقراطية والوثائق المطلوبة من الزبون المقترض بغرض التأكد من قدرته على التسديد وصحة اقواله.
 - 9- تشجيع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الافراد على الادخار من خلال ميزة تخفيض معدل الفائدة على القروض للمدخرين.
 - 10- من اجل قرض عقاري اكبر للمقترض وضمان البنك المانح له، وضع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك، سياسة الكفيل، وصيغة التدين المشترك في يد المقترض وذلك بهدف تحسين الخدمات.
 - 11- لتقدير قيمة القرض العقاري يعتمد البنك على اربع عناصر اساسية هي: الفائدة، الراتب، السن، قيمة العقار.
 - 12- مرور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بمراحل انتقالية عديدة اضافة إلى أنه أول من قام بمنح القروض العقارية كل ذلك اكسبه خبرة وصلابة في الميدان.
- التوصيات والاقتراحات:**

- من خلال ما سبق يمكن عرض بعض من الاقتراحات والتوصيات التالية:
- خلق وتطوير السوق الثانوية من اجل تحريك السوق العقارية وتشجيع البنوك على منح القروض العقارية بضمان استرجاع اموالهم المقترضة في السوق المالية.
 - ادخال الاصلاحات في النظام المالي بما يتماشى مع متطلبات مع وحاجيات اقتصاد السوق.
 - اتباع استراتيجية محكمة في منح القروض العقارية.
 - الاعتماد على التمويل الاسلامي في منح القروض العقارية.
 - على الدولة ان تراعي النسبة العالية في المجتمع الجزائري من الفئات ذات الدخل الضعيف وبالتالي زيادة منح السكنات الاجتماعية لهذه الفئات.

- تشجيع الخواص على الدخول في قطاع السكن بغرض التوسيع العمراني.

آفاق البحث:

ورغم أهمية الموضوع واتساعه إلا أنه يبقى مفتوحا للإثراء والنقد ومن أجل أبحاث ودراسات أكثر وتوسعا والمأما، يمكن أن نطرح على سبيل المثال الموضوعين التاليين:

✓ آفاق وتطور ونظرة البنوك لقطاع السكن في الجزائر .

✓ إيجابيات مشروع البيع بالإيجار في ظل التحولات الاقتصادية والتسهيلات المقدمة في تشجيع الحصول على سكن اجتماعي من جانب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك.

قائمة المراجع

1- المراجع باللغة العربية العربية:

أ- الكتب:

1. أبو عتروس عبد الحق، الوجيز في البنوك التجارية، جامعة منتوري، قسنطينة، الطبعة الثانية، 1996.
2. أحمد شعبان محمد علي، إنعكاسات ومتغيرات المعاصرة على القطاع المصرفي ودور البنوك المركزية، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2006.
3. إسحاق إبراهيم منصور، نظرية القانون و الحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية.
4. إسماعيل إبراهيم الشيخ دة، اقتصاديات الإسكان، مطبعة الرسالة، الكويت، 1974.
5. بدوي حنا، عقاريات اجتهدات و نصوص، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998.
6. بلطاس عبد القادر ، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر ، legend ; bordj el kiffan , Alger ، الطبعة الثانية، 2007.
7. بلطاس عبد القادر ، الإقتصاد المالي والمصرفي، السياسات و التقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية. الجزائر.
8. بن أشنهو عبد اللطيف، الهجرة الريفية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1986م.
9. بوزباب سليمان ، إقتصادية النقود و البنوك، المؤسسات الجامعية لنشر و التوزيع، بيروت، 1996.
10. جبري هشام ، إدارة المصارف: جامعة القدس المفتوحة، الشركة العربية المتحدة للتسويق و التوريدات، طبعة 2008.
11. الجرداوع عبد الرؤوف عبد العزيز: الإسكان في الكويت، شركة كاظمة للنشر والترجمة والتوزيع، الكويت.
12. الحسيني فلاح حسن ، مؤيد عبد الرحمان الدوري، إدارة البنوك، دار وائل للنشر، الطبعة الرابعة، 2008.
13. حنفي عبد الغفار ، رسمية قرياقص، الأسواق و المؤسسات المالية، مركز الإسكندرية للكتاب الإسكندرية، مصر، 1999.
14. خلق الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، 2005.

15. درة إسماعيل إبراهيم، إقتصاديات الإسكان، عالم المعرفة، 1978.
16. دليمي عبد الحميد ، دراسة في العمران السكن والإسكان، مخبر الإنسان والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، 2007.
17. دليمي عبد الحميد: الواقع والظواهر الحضرية، منشورات جامعة قسنطينة، 2004.
18. رمضان زياد ، إدارة البنوك، وائل للنشر، الطبعة الثالثة، 2006.
19. سحنون محمود ، الإقتصاد النقدي و المصرفي، دار بهاء الدين للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، قسنطينة، 2003.
20. سليمان أحمد منير، الإسكان والتنمية المستدامة في الدول النامية، دار الراتب الجامعية، 1996.
21. الصيرفي محمد ، إدارة المصارف، دار الوفاء لدينا للطباعة والنشر، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2007.
22. عارف مجيد حميد، أنثروبولوجيا التنمية الحضرية، جامعة بغداد، 1990.
23. عبد المطلب عبد الحميد ، البنوك الشاملة، الدار الجامعية، الإبراهيمية، 2008.
24. عزيزي شادية محمد ، الملامح الأساسية لمشكل الإسكان في مصر ودور القروض الميسرة في التغلب عليها، دار المستقبل العربي، مصر 1985.
25. العصار رشاد ، رياض الحلبي، النقود و البنوك، دار صفاء للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، 2000.
26. القزويني شاكور ، محاضرات في إقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2008.
27. لطرش الطاهر ، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، 2003.
28. محمد بلقاسم، بهلول حسن، سياسية تخطيط التنمية وإعادة مسارها في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1999.
29. محمد سعيد أنور سلطان، إدارة البنوك، الدار الجامعية الجديدة، الإسكندرية، 2005.
30. محمد كمال خليل الحمزاوي، إقتصاديات الائتمان المصرفي، ط1، منشأة المعارف الإسكندرية، 2000.
31. مزهد الصادق ، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور الهادف، الجزائر، 1995.

32. ميلاد حنا، الإسكان الحل والمصيدة، مطبعة دار المستقبل العربي، مصر، 1986.

33. ويستون فريد و بريجا ميوجين، التمويل الإداري، دار المريخ، الرياض، 1993.

ب- الرسائل والأطروحات:

34. بدرابي شهيناز و أسماء جميلة، قطاع السكن في الجزائر - واقع وآفاق، مذكرة تخرج

شهادة ماجستير 2009-2010.

35. بوراوي عيسى، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر،

مذكرة ماجستير تخصص اقتصاديات التنمية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014.

36. الدبعي سلطان سالم ، تطوير إستراتيجية للتمويل الإسكان لتلبية الاحتياجات السكنية و

تطوير أداء قطاع السكن في الأردن، رسالة دكتوراه، جامعة عمان، 2005.

37. عمراوي صلاح الدين، السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة شهادة الماجستير في

الديمقراطية، 2008-2009.

38. مطاوع خليل عبد الله ، مدينة العلة السكان والعمران تهيئة المجال الحضري، رسالة

ماجستير في تهيئة المجال، قسنطينة، 1994.

39. الوكالة الوطنية لمحاربة السكن غير اللائق، أبحاث حول السكن غير اللائق وخطة

التصحيح، مكناس-المغرب، 1994.

ج- المجلات والجرائد:

40. مطلق جمال باقر ، تفعيل نشاط القطاع الخاص في مجال تمويل السكن، مجلة

المخطط و التنمية، العدد 24، 2011.

41. دليمي عبد الحميد، الاتجاهات النظرية حول مشكلة الإسكان، مجلة الباحث الاجتماعي،

ع05، جانفي 2004.

42. التويجري عبد العزيز ، صحيفة " الإقتصاد" السعودية، العدد 10، تاريخ 17-08-

2008.

43. بوكروح عبد الوهاب ، البنوك تتطلق في منح القروض العقارية، مجلة مال وأعمال،

الجزائر، سبتمبر، 2006.

44. كمال فاتن مصطفى: تأثير المسكن، مجلة المودة، القاهرة، فيفري 2005، ع 33.

45. مجلة cneq news، رقم 28 بتاريخ جانفي 2007.

46. مجلة cneq News رقم 26 بتاريخ 26 جويلية 2006.

47. مجلة السكن، العدد 02.

48. مجلة السكن، العدد 3.
49. مجلة سعودية، المعرفة، عدد 06، تاريخ 20-02-2004.
50. مجلة سعودية، الأفق الثقافية، عدد 10، تاريخ 11/02/2006.
51. جريدة الخبر اليومية، رقم 15، بتاريخ 05-02-2007.
52. صحيفة الخبر اليومية العراقية، العدد 26 بتاريخ 29-01-2009.
53. صحيفة الخبر اليومية العراقية، عدد 26 بتاريخ 29-01-2009.
54. جريدة quotidien اليومية، العدد 25 بتاريخ 05/03/2009.
- د- المراسيم والملتقيات :
55. الجريدة الرسمية رقم 73 الصادرة بتاريخ 5 نوفمبر 1997.
56. المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994.
57. المادة 619 من القانون المدني الجزائريين.
58. المؤتمر العالمي للسكن والإسكان، كندا، 1992.
59. المرسوم التنفيذي رقم 58/94 ب 7 مارس 1994 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية ، العدد 13.
60. وكالة ترقية السكن قسنطينة، 1999.
61. تعريف صادر عن وزارة التجارة والحرف والسياحة الفرنسية في 14/02/1986.
62. المادة 17 من التعليمات 94/74 المؤرخة في 29/11/1994 .
63. المرسوم التنفيذي رقم 01-105 بتاريخ 23/04/2001، النموذج الموحد للحصول على سكن في إطار تعاقد عملية البيع عن طريق الإيجار للسكنات المنجزة من الأموال العمومية.
64. الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية العدد رقم 48 الصادرة في 13/08/2003.
- هـ- التقارير والوثائق:
65. دليل من cneq banque.
66. ملخص الحصيلة الإقتصادية والاجتماعية للسنوات 1967-1978 وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية الجزائر 1980.
67. وثائق خاصة CNEP وكالة المسيلة.
68. وثائق من cneq bonque.
69. وثيقة من وزارة السكن حول كيفية تمويل السكنات الإجتماعية من 1962-1998.

70. وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الأول، جانفي 1970.
71. وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني، ماي 1974.
72. وزارة السكن وإعداد التراب الوطني للمملكة المغربية، تقرير حول تمويل السكنات، 1986.
73. وزارة السكن: وثيقة حول كيفية تمويل السكنات الإجتماعية من 1962 إلى 1998.
74. وزارة السكن، تقرير 2008.
75. وزارة السكن، تقرير حول السكن الإجتماعي، مارس 2009.
76. وزارة السكن، تقرير حول أهم البرامج السكنية من 1962 إلى 1988، 2000.
77. وزارة سكن، وثيقة رسمية حول تطور حظيرة السكن قبل 1962.
78. الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره: دليل حول صيغة البيع عن طريق الإيجار (صيغة كل الآمال)، 2003.

و- الملتقيات والمؤتمرات:

79. ليكة زغيب، حياة نجاز، النظام المصرفي الجزائري عبر الإصلاحات الاقتصادية، تطور حديات ملتقى حول النظام المصرفي الجزائري، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، نوفمبر 2001.
80. نجيب السنوسي، تجربة تونس لتخفيض تكلفة الإسكان، مؤتمر القومي لبحوث الإسكان و البناء، 2007.

2- المراجع باللغة الأجنبية:

81. A. Brahimi, l'economie Algérienne hier à demain défi enjeux, édition Dehleb, Alger, 1991.
82. Ammour benhlma ; le système bancaire Algérien ; texte et réalité, ed dahleb ; 1997 .
83. Anne benoit-Moury ; chronique de drorit à l usage du notariat, 1^{ère} édition, Ed Larcier, Belgique, 1999 .
84. ben Farah M et les autre ; rapport de mission ; recensement ; évaluation et recommandation relatifs au système de financement de l habitat en Algérie rapport de mission du 1 /06/2002 au 12/02/2002 ; Algérie ;. Kennouche D ;les banque et le financement de l immobilier ; CNEP news ; n°spécial 2004 .

85. Bettini Serge, et Bettini Sophie, Acheter, Vendre, Louer de l'immobilier, Chiron, Paris, 2002.
86. Boucena, K, Le contrôle des engagements de la CNEP-Banque, CNEP News, N° 18, Juillet 2004.
87. Chekir, S: Les coppératives immobiliers: une autre formale pour accédés au logem CNEP News, Numéro spécial 2003.
88. Choulet I.N, Marketing et stratégie de l'immobilier, Dunod, 1996.
89. CNEP- Banque, Projet de procedure de traitement du credit promoteur, 2000.
90. CNEP-Banque ,Note d'instruction N)33,PP1-2-et DouaKh M, Transfert du risque décès a la SAA , CNEP News ,octobre ,2003.
91. FGCLPI ; Guide a L'usage des acquéreurs d un logement dans le cadre d un contrat de vent sur plans 2000.
92. Granelle J.J, Economie Immobilière, Economica, Paris, 1998.
93. Guelleb Salima, le financement du logement social réalité et perspectives, mémoire de fin d'étude, école national d'administration, (1996-1997).
94. Hamidou A et lekki S ; les avantages de la création ; d'un marché hypothécaire ; la lettre da la CNEP N°1 ; mars :1995.
95. Hervé Autin et phillipe auverny- Bemetot, Acheter et financier son logement, édition de veneuil, paris, france, 2000.
96. Hoesli M. et Thion B, Immobilier et gestion de patrimoine, Economica, Paris, 1994.
97. Institut, Nationale des Statistique et des Etudes Economiques INSEE, cité en choulet I.N.
98. kamel-EDDINE ; BOUATOUATA- le Financement bancaire de l immobilier (le refinancement des banques Et marchés financiers)
99. La CNEP en chiffre direction statistique et développement (CNEP) ANNEE1995.

- 100.Mahiou .s ;le nouveau dispositif du financement du logement en Algérie ; 2002 .
- 101.N, Abenmatti, L'Habitat du Tiers Nomde, SNED, 1982.
- 102.Rachid HAMIDOU, le logement un défi, OPU, Alger, 1988.
- 103.Raleigh barlowe ; land resource economics ;"- the economics of real estate" 4th edition ; prince- hall ; new jersey, 1986.
- 104.Séminaire sur :la vente surplan,2002,direction du crédit aux particuliers, acheter sur plans en toute sécurit devient enfin possible, CNEP Nows ,N°spéciale,2004.

3- مواقع الانترنت:

105. 2015-05-15 WWW.cnapbanque . dz .
106. ومقدمة عن التسويق العقاري www.3qary.net/contracts/low-5-doc في 2015/02/25 .
107. وزارة السكن www.mhv.gov.dz .
108. البنك الخارجي الجزائري، [www.BEA. dz.com](http://www.BEA.dz.com)، 2015-04-12 .
109. 2015-05-17 www.cnepbanque.dz .
110. 2015-05-10 [http.www.djfzdiress.com](http://www.djfzdiress.com) .

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

ملخص :

يعد الطلب المتزايد على السكن من المخاوف التي تواجه الدولة في الوقت الراهن ولمعالجة هذه المشكلة سمحت الدولة للبنوك التجارية بدخول مجال تمويل قطاع السكن، لأنها تعتبر من أهم المؤسسات المالية التي ينبغي أن يكون لها الدور الفاعل في تمويل قطاع السكن، وأصبحت تساهم في التنمية المحلية .

حيث كان الهدف من الدراسة معرفة أهم طرق و الإجراءات المتبعة من طرف البنوك للمساهمة في تمويل قطاع السكن و الفوائد المطبقة و كذا المعايير المؤهلة للحصول على قرض. لذلك قامت الجزائر ابتداء من سنة 1997 بإعادة هيكلة نظامها الخاص بتمويل السكن، من خلال الإصلاحات المتمثلة أساسا في السماح للبنوك التجارية (العامة والخاصة) الدخول في مجال التمويل السكني، وتدعيم نشاطها بمجموعة من المؤسسات المالية (FGCMPI, SATIM, SRH, CNL, SGCI, تضمن ملاءة وسيولة العمليات الائتمانية الخاصة بهذا النشاط.

الكلمات المفتاحية: قطاع السكن، التمويل، البنوك، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك.

Résumé:

La demande croissante de logement auxquelles font face ou pays à l'heure actuelle et à lutter contre ce problème, a permis aux banques commerciales d'État pour entrer dans le domaine de secteur du financement du logement, car elle est l'une des institutions financières les plus importantes devraient avoir un rôle actif dans le secteur du financement du logement, et sont devenus contribuer au développement local.

Lorsque l'objectif de l'étude était de connaître les moyens et les procédures les plus importants utilisés par les banques pour aider à financier le secteur du logement et des avantages sociaux ainsi que appliqué et qualifié pour une des normes de prêt.

Donc Algérie au début de 1997 pour restructurer son système de financement du logement, grâce à des réformes, principalement de permettre aux banques commerciales (public et privé) à engager dans le domaine du financement du logement, et de renforcer sa gamme d'institutions financières (FGCMPI, SGCI, CNL, SRH, SATIM) assurer la solvabilité et la liquidité des opérations de crédit pour cette activité.

Mots clés: Le secteur du logement, de la finance, des banques, La Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance.