

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

ميدان: العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
فرع: علوم اقتصادية
تخصص: إقتصاديات التمويل و البنوك



كلية: العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
قسم: علوم اقتصادية
رقم:

:

تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل مشاريع السكن
دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
- CNEP - وكالة المسيلة -

ة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة أكاديمي في العلوم الاقتصادية

تحت إشراف الأستاذ:
- د/أوصيف لخضر

من إعداد الطلبة:
- سماعيلي سفيان
- بوضياف أيوب

:

		الرتبة العلمية	
رئيسا	جامعة المسيلة	--	.عشاوي علي
	المسيلة	- -	.أوصيف لـ
	المسيلة	--	.

السنة الجامعية: 2016 / 2017

قائمة المحتويات

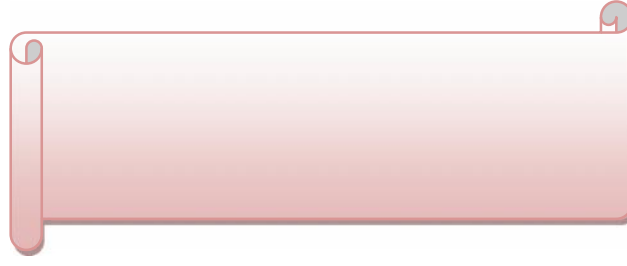
III	شكر وتقدير
IV	قائمة المحتويات
V	
VI	
VII	
VIII	
مفاهيم عامة حول السكن و السياسات السكنية	
02	تمهيد
:	
03	: ماهية العقار و السكن
06	: أنواع السكن و أهمية السكن
09	:
: السياسات السكنية	
12	: ماهية السياسات السكنية وآلياتها
14	: أهداف و مشاكل السياسة السكنية

18	:
: سوق السكن ونظم التمويل السكني	
21	: التحليل الاقتصادي لسوق السكن
27	: التمويل السكني
34	
:دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	
36	تمهيد
: تقديم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/	
37	: التطور التاريخي للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط
39	: الهيكل التنظيمي للبنك
44	: تقديم وكالة الحضانة و آليات سير القرض بها
: تقييم مساهمة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط /بنك في تمويل قطاع	
47	: صيغ الإدخار لدى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط /
51	: القروض التي يمنحها الصندوق الوطني للتوفير و
	الاحتياط/
52	: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل
: دراسة حالة تطبيقية	
57	: تحضير ملف عقاري
59	:
62	: الحالة التطبيقية

70
71
74
79
83



39	تفرعات المديریات العامة	(01-02)
48	تحديد معدل الفائدة حسب طبيعة المدخرين لسنة (2016)	(02-02)
49	توزيع حساب المدخرين حسب نوعية السكن	(03-02)
50	أنواع القروض العقارية المقدمة من طرف CNEP	(04-02)
52	CNEP المستفدين منها	(05-02)
53	الوضعية الاجمالية للقروض السكنية (2009-2006)	(06-02)
54	الوضعية الاجمالية للقروض السكنية (2015-2010)	(07-02)
66	جدول اهتلاك القرض لمدة 12 شهرا	(08-02)



18	العلاقة بين دخل الأسرة وسعر السكن	(01-01)
19		(02-01)
22		(03-01)
22	منحنى دالة توازن المستهلك	(04-01)
24		(05-01)
25	منحنى العرض و الطلب على الوحدات السكنية في السوق التنافسية	(06-01)
26	منحنى العرض و الطلب على الوحدات السكنية في السوق الاحتكارية	(07-01)
39	الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط	(01-02)
43	الهيكل التنظيمي لوكالة صنف -	(02-02)
43	الهيكل التنظيمي لوكالة صنف -	(03-02)
44	الهيكل التنظيمي لوكالة صنف -	(04-02)
46	الهيكل التنظيمي لوكالة الحضنة (المسيلة)	(05-02)



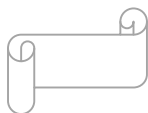
79	مطويات خاصة بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	1
80	CNEP	2
81	وثائق خاصة بتكوين ملف عقاري عند CNEP	3



الرمز	الدلالة باللغة الاجنبية	الدلالة باللغة العربية
LEP	Livret d'épargne populaire	دفتر ادخار شعبي
LEL	Livret d'épargne Logement	دفتر ادخار السكن
LPA	Le Logement Promotionnel Aidé	السكن التطوري المدعم
LSP	Logement Social Participatif	السكن الاجتماعي
LA C.N.E.P	La Caisse d'Epargne et de Prévoyance	الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط



مقدمة



_____:

إن توفير السكن اللائق و الملائم يعتبر هاجسا يشغل بال المواطن في مختلف الدول ، حيث توليه الحكومات أهمية بالغة و ذلك لما له من أهمية في توفير الأمن و الاستقرار للمواطن و تحقيق السلم الإجتماعي ، و انعكاسات ذلك على الانتاجية بصورة عامة .

يعتبر السكن حاجة ضرورية لإستقرار أفراد المجتمع ، سواءا كان هذا الإستقرار نفسي و عليه فان فقدان هاته الحاجة و عدم توفر الأسرة على سكن لائق من حيث مرافقه (الخدمات العمومية ، المدارس ، النقل ، التهوية ، الأمن ...) يعتبر أكبر عامل لانتشار الآفات الاجتماعية من جهة ، و زيادة معدلات البطالة و إرتفاع نسب التسرب

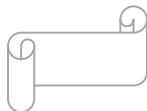
الجزائر منذ الاستقلال إلى غاية منتصف التسعينيات بنظام للتمويل ، يهدف إلى تغطية احتياجات سوق السكن بالاعتماد على جزء من موارد الخزينة العمومية ، مضافا إليها المدخرات المجمعة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط ، إلا أن هذا النظام قد أثبت فشله نتيجة لعدم قدرته على تغطية الطلبات المتزايدة على السكن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

أمام هذا العجز اضطرت الجزائر ممثلة في وزار المالية بالتعاون مع البنك الدولي إلى البحث عن نظام لتمويل السكن ، باستطاعته تحصيل الأموال الضرورية لتغطية احتياجات هذا السوق دون الاعتماد كثي يستحسن تخصيصها لتغطية احتياجات الفئات التي لاتستطيع الاستفادة من امتيازات النظام الجديد ، هذا النظام الذي يمكن أن تؤمنه مجموع المؤسسات المالية ممثلة أساسا في البنوك التجارية ، حيث أنه من المفروض أن تتدخل لتمارس دورها كوسيط مالي يضمن توفير الموارد المالية اللازمة و بتكاليف مناسبة و استخدامها في منح و إدارة القروض السكنية .

على هذا الأساس يمكن القول بأن القروض السكنية قد تصبح من أهم المنتجات التي تعرضها البنوك التجارية ، على اعتبار أنه الاستخدام الذي يعبر عن مساهمتها في تمويل السكن ، سواء بالنسبة للعرض أي قروض الترقية العقارية أو بالنسبة للطلب أي القروض السكنية الموجهة للأفراد و العائلات هذا من جهة ، ومن جهة أخرى تضمن عمليات التمويل للبنوك الزيادة في مردوديتها و إيجاد منفذ للسيولة المتوفرة لديها باستثمارها في استخدام جديد ، يضمن تحسين مؤشرات أدائها بشكل عام .

بناء على ماسبق تبرز لنا أهمية طرح التساؤل الآتي :

ما مدى مساهمة البنوك التجارية في تمويل سوق السكن ؟



وللإجابة على هذا السؤال الذي يمثل إشكالية الدراسة ، سنحاول الإجابة على مجموعة من الأسئلة الفرعية ، تتمثل في الآتي :

والسياسات السكنية

هي أهم المؤسسات المالية والمصرفية الممولة لقطاع السكن في الجزائر

- ما هي أنواع التمويل السكني التي يعتمدها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بالمسيلة ؟

- فرضيات البحث :-

- القروض العقارية تمنح للأشخاص بغرض تمويلها في شراء مسكن ، بنائه ، تهيئته أو توسيعه ، تكون لمدة طويلة الأجل

- تعمل الدولة جاهدة للقضاء على أزمة السكن و ذلك بمجموعة من الأساليب و الاليات من بينها القروض العقارية

- يعتبر الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك بمثابة بنك العقار في الجزائر و له مساهمة كبيرة في تمويل قطاع السكن في الجزائر .

ب - أسباب إختيار الموضوع :-

يرجع اختيارنا

:

مساهمة التمويل العقاري في القضاء على مشكل السكن ؛

- الاطلاع على مدى التسهيلات أو العراقيل على مستوى البنوك .

- أهداف الدراسة وأهميتها :-

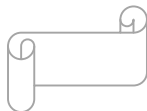
تهدف الدراسة إلى :

- تحديد اسباب المختلفة لأزمة السكن في الجزائر .

- إبراز مدى مساهمة البنوك في الحد من أزمة السكن في

- دراسة دور الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط

- إبراز دور السلطات العامة و أهم الجهود التي تبذلها سعيا منها لتطوير السوق الرهنية في



_____ :

- الحدود الزمانية : (2006 - 2015).

- الحدود المكانية : CNEP الوطني للتوفير و الإحتياط وكالة المسيلة .

هـ - منهج البحث والأدوات المستخدمة :

سنعتمد في معالجة إشكالية دراستنا على المنهجين الاستنباطي و الاستقرائي ، على النحو الذي سيمكننا من استعراض الجانب النظري للدراسة من خلال استعراض العمليات التي تقوم بها البنوك في تمويل السكن ، و بتحليل دورها بالإعتماد على البيانات و الاحصائيات المتحصل عليها و الأدوات المساعدة على ذلك .

_____ :

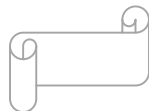
الاعتماد على ما وصلت إليه الدراسات من نتائج ، ونذكر بعض الدراسات فيما يلي :

1 - عيسى بوراوي ، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر - دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني - ، مذكرة ماجستير ، تخصص إقتصاد التنمية ، فرع العلوم الإقتصادية ، كلية العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة العقيد الحاج لخضر - - 2014 .

- **تمحورت إشكالية الدراسة حول : دور البنوك ومؤسسات إعادة التمويل الرهني في الحد**

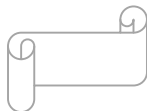
- **تمثلت أهداف الدراسة في :**

- ❖ تحديد الأسباب المختلفة لأزمة السكن في الجزائر .
- ❖ ما مدى مساهمة البنوك في الحد من أزمة السكن في الجزائر .
- ❖ دراسة دور مؤسسات إعادة التمويل الرهني في الحد من أزمة السكن في الجزائر .
- ❖ تحديد أهم المشاكل التي تواجه مؤسسات إعادة التمويل الرهني .
- ❖ إبراز دور السلطات العامة واهم الجهود التي تبذلها سعيا منها لتطوير السوق الرهنية في الجزائر .



- توصلت الدراسة إلى النتائج التالية :

- ❖ إن أهمية العقار التي تستمد من قيمته ، إنما تكمن في مدى قدرة البلد على استخ
ذلك الجزء من العقار ، سواء كان العقار اقتصادي أو طبيعي ، من مساحة البلد
الكلية ، في تلبية حاجات أفراد المجتمع الاقتصادية كانت أو الاجتماعية .
- ❖ إن عدد الوحدات السكنية المسجلة خلال الخماسي الجاري (2010-2014) 2
مليون و 450 ألف وحدة سكنية ، سلم منها إلى غاية مارس 2013 436
وحدة سكنية ، و 770 ألف وحدة قيد الإنجاز .
- ❖ 2014 ، حيث
2012 ، حيث انتقل
36.13 مليون دولار إلى 68.05 مليون دولار ، حيث قدر العجز بـ 3 مليون
طن سنويا .
- ❖ تعتبر آلية إعادة التمويل الرهني من السياسات الحديثة ، فهو أداة مالية حديثة ، تعمل
على تحويل القروض إلى أوراق مالية قابلة للتداول في سوق الأوراق المالية ،
وبالتالي تحويل القروض من أصول غير سائلة إلى أصول سائلة .
- ❖ تساهم آلية إعادة التمويل الرهني في تطوير الدور التمويل لسوق الأوراق المالية ،
بضخ اوراق مالية جديدة ، وخلق علاقات تمويلية بين قطاعات مختلفة كقطاع السكن
(سوق الأوراق المالية) .
- ❖ في إطار رفع مقدرة الأداء و التمويل لدى البنوك ، حصلت البنوك العمومية و
ن شركة إعادة التمويل الرهني على تغطية وصلت إلى 80%
في منح قروض السكن التي يتوقع أن تصل إلى 6 ملايين قرض ، في الفترة
(2014/2010) .
- ❖ شرع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في أفريل 2006 ، في تطبيق صيغة
جديدة للقروض العقارية ، تتمثل في تقديم قروض رهنية على أساس قيمة الضمان ،
على أن تفوق قيمة السكن 600 مليون سنتيم ، يمنح البنك 5% من قيمة السكن ،
مقابل تقديم عقد العقار دون غيره من الوثائق الأخرى ، ككشف الراتب وغيره .
- ❖ قيام بنك الإسكان للتجارة والتمويل بمنح قروض تجاوزت 03 ملايين دينار ، منها
40% للأفراد و العائلات ، حيث يبقى بنك الإسكان من البنوك التي
تقترح أقل نسبة فوائد فيما يخص القرض العقاري بنسبة 6.75% .
- ❖ لقد سمحت مؤسسة إعادة التمويل الرهني ، بتوفير السيولة لبنك التنمية المحلية
(BDL) ، حيث تمكنت المؤسسة (SRH) من تمويل قروض بمبلغ 7 مليار دينار



(BDL) مابين (2001-2006) ، لتوجيهها لتمويل السكن ،

وهذا مايقابله 13082 وحدة سكنية .

2 - يحي ، واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله ، أطروحة دكتوراه، تخصص تسيير ، فرع علوم التسيير ، كلية العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، أبي بكر بلقايد - 2012 .

- تمحورت إشكالية الدراسة حول : واقع السكن في الجزائر و فعالية استراتيجية تمويله .

- تمثلت أهداف الدراسة في :

تتبع أهمية الدراسة من الدور الحيوي لقطاع السكن في تلبية الخدمة الاجتماعية للأسر و في تحريك مختلف النشاطات الاقتصادية ، كما تهدف هذه الدراسة إلى المساهمة في التحليل و التعرف على واقع السكن الحالي و الأنظمة التمويلية المنتهجة في الجزائر بصورة أكثر واقعية ، مزودة بإحصائيات حديثة و الكشف على المسببات و العوامل التي تعرقل نموه و تطوره ، إضافة إلى تقديم مفهوم مبسط لآلية التمويل السكني للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط انطلاقا من مقرراته التنظيمية .

- توصلت الدراسة إلى النتائج التالية :

❖ عدم مقدرة الدولة على مواجهة الطلب المتزايد على السكنات الاجتماعية و الممولة من طرف الخزينة العامة .

❖ عدم وجود استراتيجية واضحة ، و الإرادة السياسية الحازمة تعمل على إيجاد حلول نهائية لهذه المعضلة السكنية و المبنية على ثبات الموقف في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ، و التي غالبا نجدها تقتصر على المناسبات السياسية ، الحزبية الانتخابية .

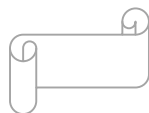
❖ انعدام النشاط الترقوي المتعلق بتهيئة الاراضي ، بسبب عدم وجود قواعد قانونية تسييره .

❖ تواضع مساهمة البنوك التجارية في التمويل السكني الذي يتناسب مع احتياجات

الإقراض خلال السنوات الماضية .

❖ عدم وصول المؤسسات المقرضة إلى الفئات الأفقر في المجتمع و الأكثر احتياجا إلى التمويل و ذلك بسبب عدم قدرتها على تلبية متطلبات الإقراض .

❖ القوانين الخاصة الحالية و المتعلقة بتمويل وتنفيذ الرهن تطور نظام التمويل البنكي .



_____ :

- تقسيمات الدراسة :

تم تقسيم إلى فصلين هما :

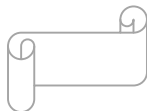
: مفاهيم عامة حول السكن و السياسات السكانية

نا في هذا الفصل أهم مفاهيم السكن و السياسات السكانية ، و الذي تناولنا في مبحثه الأول مدخل نظري للسكن ، واما المبحث الثاني فتناولنا السياسات السكنية ، وفي المبحث الثالث سوق السكن و نظم التمويل العقاري .

: تقييم مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط / بنك في تمويل

السكن .

تطرقنا في هذا الفصل إلى مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط / بنك في تمويل السكن ، و الذي تناولنا في مبحثه الأول المبحث الأول : تقديم الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط / بنك ، واما المبحث الثاني فتناولنا المبحث الثاني : تقييم مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط / بنك في تمويل قطاع السكن ، وفي المبحث الثالث تم دراسة حالة تطبيقية عن طلب قرض عقاري.



الفصل الأول

مفاهيم عامة حول السكن
والسياسات السكنية

الفصل الأول : مفاهيم عامة حول السكن والسياسات السكنية

يعتبر التطور الذي عرفه مجال السكن والتعمير، إحدى السمات الأساسية الهامة حيث ظهر هذا التطور عبر مراحل التاريخ وهو ينبع أصلاً من تطور الحاجة البشرية إليه. وتبلورت العديد من الدراسات الحديثة التي أخذ قطاع السكن نصيباً منها، وقد أعطت هذه الدراسات دفعا قويا للإلمام بالمشاكل التي عرفها هذا القطاع في حياة الأفراد أثناء مختلف برامجها.

فالاهتمام الكبير بالسكن بصفة عامة و بالسياسة السكنية بصفة خاصة من أجل معرفة التغيرات الجذرية والعميقة ، التي عرفتها مختلف هياكل قطاع السكن ، جعلت الكثير من المفكرين وعلى اختلاف تخصصاتهم الاقتصادية ، و التقنية يولون الأهمية القصوى لمعرفة الأسباب الحقيقية لهذه المشكلة ، وحتى يتسنى لهم في نهاية المطاف الخروج بالاقتراعات الكافية واللازمة لمعالجة هذا الموضوع .

وعليه تم تناول هذا الفصل في ثلاث مباحث:

- **المبحث الأول : مدخل نظري للسكن .**
- **المبحث الثاني : السياسات السكنية .**
- **المبحث الثالث : سوق السكن ونظم التمويل السكني .**

المبحث الأول : مدخل نظري للسكن

يتميز السكن بعدة خصائص إقتصادية و اجتماعية إذ يعتبر البذرة الأساسية لادخار العائلات ذات الدخل المرتفع و المتوسط على السواء .

المطلب الأول: ماهية العقار والسكن

لقد تعددت التعاريف التي أطلقت على العقار والسكن وسنبرز أهمها في مايلي :

أولاً : مفهوم العقار :

نتناول أولاً تبيان معنى العقار حيث أنه ومن المعروف و المتداول عموماً الدور والأهمية البالغة التي يكتسبها العقار وهذا ما نجده في الكتب و الدراسات حول السكن سواء الذي يعطى للإنسان مفهوم ومعنى أفضل للعقار واستخدامه⁽¹⁾ و بالمقابل نجد تضارب في تعريفه وذلك لعدة أسباب ، استخدامه و الغرض منه ، أهميته حيث نحاول تعريف العقار مع الأخذ في الحساب التعريف اللغوي و الإطار التشريعي .

أ – التعريف اللغوي: يعرف العقار (Le foncier) لغوياً بفتح عينه وقافه و الذي جمعه عقارات ، على أنه كل شيء أساسي⁽²⁾ حسب ما جاء في القاموس الشامل ، أو بأنه الشيء الثابت بطبيعته أو أصله⁽³⁾ .

ب – الإطار التشريعي : كلمة العقار و تعني : الملك الذي لا يتغير ، ثابت مستقر ولا يمكن نقله ، أما ميدان التعمير فكلمة العقار يعني بها Fond مشتقة من كلمة foncier و تعني الأرض الغير مبنية ، وتمثل رأس المال القاعدي لكل مالك⁽⁴⁾ .

(1) - مختار حديد ، العقار من الندرة وسوء التسيير إلى حتمية انتهاج أسلوب التخطيط ، رسالة ماجستير ، كلية العلوم الإقتصادية ، فرع علوم التسيير ، تخصص تخطيط وتنمية ، جامعة الجزائر ، 2003 ، ص 06 .

(2) - Zahi Talaatkobayaa , Dictionnaire Français-Arabe , Dar al rateb , Libnan , P 588 .

(3) - لويس معلوف ، المنجد في اللغة والإعلام ، دار المشرق ، ط 28 ، بيروت ، ص 519 .

(4) - مختار حديد ، مرجع سبق ذكره ، ص 07 .

ج - تعريف العقار من الناحية الاقتصادية : ينظر إلى العقار إقتصاديا على أنه ذلك

المورد الذي بواسطته يمكن تلبية حاجات المجتمع في مختلف المجالات بما يحقق منافع الأفراد و يخدمها سواء كان ذلك بصفة مباشرة أو غير مباشرة .

ووفقا للتعريف السابقة يكتسي العقار أهمية بالغة بصرف النظر عن ارتباطه بعوامل مختلفة ، وتختلف أهميته تبعا لطبيعة إستخدامات العقار و الهدف منه ، وعليه يمكن أن نميز بين نوعين من العقار :

1 - العقار الريفي : هو العقار الموجه للاستخدامات العامة لحياة للإنسان و النشاط الزراعي بصفة خاصة⁽¹⁾ .

2 - العقار الحضري : هو العقار الموجه للاستخدامات الصناعية و السكنية و الذي يلبي طلب الأفراد و المجتمع الحضري في النواحي الإقتصادية و الاجتماعية و السكنية ، طبقا لمخططات التوسع العمراني سواء الكلي أو الجزئي⁽²⁾ .

ثانيا : مفهوم السكن والمسكن :

هناك عدة تعاريف و مصطلحات حول الفصل بين السكن و المسكن و ذلك يرجع لتقارب المعنى و تداخل المفاهيم .

إن المفهوم البسيط للمسكن هو الذي يتألف عادة من الجدران و السقف ، ولا يمكن اعتباره المفهوم الحقيقي و الشامل للمسكن .

ويبرز مفهوم السكن في الذي يتمناه كل إنسان حتى يعيش حياة هنيئة و مستقرة ، أي هو ذلك المجال الذي يتجسد من خلال الخدمات التي يقدمها المجتمع للفرد بإعتباره كائن يسعى إلى تحقيق الإستقرار و الرفاهية في كل المجالات ونجد أيضا في تقرير أدلى به الخبير داف

(1) - محمد علي بيضون ، مقدمة العلامة ابن خلدون ، دار الكتاب العلمية ، بيروت ، لبنان ، 2000 ، ص 97،98 .

(2) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، رئاسة الحكومة ، العدد 52 ، 1990 ، ص ص 155 -

165 . [يتصرف] .

هاما رشاد بمناسبة الدورة السابعة الغير العادية للجمعية العامة للأمم المتحدة بمفهوم تضمن المسكن و السكن من حيث أهميتها و أبعادها فقال⁽¹⁾ :

"التوفر على مسكن لائق يعد أمرا أساسيا مثل الأكل ، فالسكن هو بالطبع المنزل ، و لكنه أيضا المتسع الذي ينظمه المجتمع ليعيش فيه و يمارس النشاطات الضرورية لتلبية جميع الحاجات المادية والروحية ، من الإنتاج الغذائي إلى الابتكار الفني أو إلى التضايف " .

بينما يرى أ-أنيزون (Anison) " أنه منذ عدة سنوات يتداول مصطلح السكن للدلالة على كونه مال استهلاكي لا يستحق إنتاجه اهتماما خاصا ، حيث يتعلق الأمر بنشاط غير إنتاجي بطبيعته"⁽²⁾ و يعتبر المفكر آدم في كتابه " المشكل الإقتصادي للسكن " على أن السكن عبارة عن حق إحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء و جميع متطلبات الحياة"⁽³⁾ .

*ويرى ج.أ. هانيل " أنه مو مكان اللقاء المفضل للعلاقات ."⁽⁴⁾

وبعد عرض التعاريف السابقة ، فيمكن الوصول إلى أن السكن يتضمن المسكن أولا مهما كانت طبيعته ، كبير ، صغير ، واسع ، ضيق ، وكما يتميز بمجموع التجهيزات الاجتماعية و الاقتصادية ، وكل المنشآت التي تمنح قابلية للحياة في مكان السكن .

إن للسكن خاصية مزدوجة حيث يعتبر " إستثمار مكلف " و في نفس الوقت سلعة استهلاكية دائمة التغيير .

(1) Jean-Eugène Havel, **habitat et logement** presse universitaires de France, France , 1986,P10.

(2) جيلالي بن عمران ، أزمة السكن ، آفاق التنمية الإشتراكية في الجزائر ، ترجمة عبد الغاني بن منصور ، دار النور ، الجزائر ، 2000 ، ص

(3) – Navitt Adam Adela, **the economic problem of housing-ed landm**, Me CA million ,Oxford,England,2001,P189.

(4) Jean-Eugène Havel, **habitat et logement** .paris P.U.F ,1974,P113.

المطلب الثاني : أنواع السكن وأهمية السكن

سنحاول من خلال هذا المطلب التطرق إلى مجموعة من الأنواع الرئيسية للسكن و من ثم لأهميته .

أولاً : أنواع السكن :

تختلف أنواع السكن باختلاف الغرض منه ونذكر :

أ - السكن الاجتماعي LSP : يوجد في المجتمع طبقات اجتماعية مختلفة و متفاوتة الدخل

فالفئات الاجتماعية ضعيفة و متوسطة الدخل ليست لها القدرة على حيازة مسكن ولا الاختيار بل القبول المباشر بما يعرض عليها .

وعليه يمكن تعريف السكن الاجتماعي على أنه السكن الموجه لفئة الأشخاص ذوي الدخل

الضعيف ، والتي لم تسمح لهم مواردهم من دفع الإيجار وتملك مسكن⁽¹⁾ و يدعم السكن

الاجتماعي بالبرامج المسجلة في ميزانية التجهيز للدولة بمساهمات نهائية على شكل إعانات

ممنوحة تحت شروط الدخل ، و التي تسمح بحيازة مسكن مع مراعاة القدرة على الادخار⁽²⁾ .

ب . السكن الريفي : عملت السلطات على رفع المستوى المعيشي للفلاح بالريف من خلال

برامجها التنموية في مرحلة المخطط الرباعي الأول (1970 - 1973) وذلك بإعطائه

تجهيزات و تدعيم مالي معتبر ، وذلك في المجال الزراعي و كذا الاستقرار في الريف ، كما

يعرف السكن الريفي أنه مجموع المساكن المتواجدة بالريف أي خارج المدن .

ج . السكن الذاتي : بعد عجز الدولة عن تلبية الطلب على السكن و استيعاب السكان

النازحين من الريف نتيجة الظروف الاجتماعية والاقتصادية ، لجأ بعض أفراد المجتمع إلى هذا

النوع من السكن أي بعد حصولهم على قطع أرضية صالحة للبناء في إطار عمليات توزيع

القطع الأرضية ، إلى بناء و إنجاز سكنات فردية دون الاعتماد على سياسة الدولة و برامجها

(1) - J-L'on , la promotion immobilier du logement a l'habitat Paris édition , Ayrolle, P25.

(2) - Jean peythieu, Le financement de la construction de logement, édition Sirey,France,1991, PP.3,4.

التموية ، ويتم تمويل هذه السكنات من الحساب الخاص للأفراد أو اللجوء إلى القروض (البنوك)⁽¹⁾ .

د - السكن الترقوي : بعد التغيرات الاقتصادية و الاجتماعية التي عرفت الجزائر في مجال النشاط العقاري ثم تحديد الإطار القانوني المنظم للسكنات الترقوي عن طريق القانون رقم 03/93 في 03/01/1993⁽²⁾ .

جاء بالسكن الترقوي حيث يقصد به مجموعة السكنات الجماعية أو نصف الجماعية المخصصة للبيع أو الإيجار ، و التي يشرف عليها ما يعرف بالمرقي العقاري موجهة للحيازة أو الملكية من طرف شخص أو مجموعة من الأشخاص ، و بذلك يلعب المرقي دور الوسيط الإقتصادي و القانوني و الذي تمنح له الدولة امتيازات تتمثل بعضها في تخصيص مبالغ لشراء الأرضية تصل إلى 80 % من قيمة المشروع في بعض الحالات وهذا كله بهدف تطوير و تحسين السكن الترقوي⁽³⁾ من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط .

هـ . السكن التساهمي أو المدعم التطوري LPA : على الرغم من الإجراءات التي قامت بها الدولة سواء بالصيغ التقليدية أو السكن الترقوي لم تستطع الحد من أزمة السكن ، ففي سنة 1995 عرف نوع جديد من السكنات (السكن التساهمي) ، وهذا بناء على المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر في 4 أكتوبر 1994 المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن لتقديم الإعانة المالية ، وذلك لكون السكن الاجتماعي لم يلب متطلبات الأشخاص خاصة ذوي الدخل الضعيف ، ونظرا لارتفاع تكلفة السكن الترقوي ، الذي أصبح يخصص لذوي الدخل المرتفع من جهة أخرى⁽⁴⁾ .

ولقد عرف السكن التساهمي في الأول بالسكن التطوري ، و للإشارة تحدد قيمة الإعانة حسب دخل المستفيد وذلك كما هو محدد في المرسوم 94/308 الصادر في 04 أكتوبر 1994 .

(1) - Patric Lanco : **le financement de l'habitat social** , revue française de finances publique 2000 ,P38.

(2) www.mhuv.gov.dz, Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville, 23/02/2017,22h13.

(3) - Ministère de l'habitat , **guide de l'habitat urbanisme**,n08,2009,P02.

(4) - Bouhired Nassima, **LA PROMOTION IMMOBILIERE** , Mémoire de magistère , Ecole Supérieure de Commerce , 1991 , PP 13-14 .

و - بالبيع بالإيجار : البيع بالإيجار صيغة جديدة ظهرت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 105/01 الصادر بـ 23 أبريل 2001⁽¹⁾ ، هذه الصيغة تجسد سياسة جديدة تستهدف الطبقة المتوسطة و الضعيفة حيث تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية ثابتة بعد انقضاء مدة الإيجار ، في إطار عقد مكتوب حيث يعرف البيع الإيجاري بأنه عقد يتفق بمقتضاه البائع و المشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل إلزام الأخير بدفع أجرة دورية و يتم ذلك وفق شروط معينة ، وقد أسند مهمة التكفل و الإشراف و تسيير العملية للوكالة الوطنية للسكن وتطويره (AADL) ، ويتم تمويله بقروض بدون فائدة من الأموال العمومية في إطار برنامج الإنعاش الاقتصادي بواسطة الصندوق الوطني للسكن (CNL)⁽²⁾.

ثانيا : أهمية السكن :

إن لقطاع السكن أهمية ودور فعال في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ، وفي حياة الإنسان حيث لا يمكن الاستغناء عنه .

ولتوضيح مدى مساهمة و أهمية السكن ندرس الجوانب الجوهرية وهي الجانب الاقتصادي ، الجانب الاجتماعي ، وأخير الجانب السياسي .

أ - الأهمية الاقتصادية : إن للسكن أهمية من الجانب الاقتصادي بحيث يمثل الاستثمار السنوي لإنجاز السكنات نسبة من الناتج الوطني الخام و كذلك نسبة من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة ، وأيضا نسبة من مجموع النشاط الصناعي العمراني . حيث يساهم إنتاج السكنات في امتصاص نسبة البطالة و في تشغيل اليد العاملة ، وكذا يزيد في نمو قطاع البناء و اشغال العمومية⁽³⁾.

ولا تنحصر الأهمية الاقتصادية للسكن في توفير مناصب العمل ، وزيادة دورة إنتاج قطاع البناء فقط ، بل يتعدى إلى جوانب أخرى مثل تنمية السكن الريفي و ترقيته ، الذي من شأنه أن يستخدم كأداة لخدمة التنمية الشاملة في الوسط الريفي و بالتحديد لخدمة الزراعة ، فتطوير

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 105/01 الصادر بـ 23 أبريل 2001 ، النموذج الموحد للحصول على السكن .

(2) - guide de l'habitat urbain ,Op,cit,P03.

(3) - السيد عبد العاطي السيد ، علم الاجتماع الحضري ، الجزء الثاني ، الدار الجامعية للطبع والنشر و التوزيع ، الإسكندرية ، 2000 ، ص 206.

السكن الريفي يعطي ظروف مهياة و مستوى معيشي ملائم وكذا فرص عمل للفلاح و هذا ما يحفزه للبقاء وخدمة أرضه ولا يفكر في الهجرة و بهذا يساهم في تحقيق التوازن الجهوي⁽¹⁾ .

ب - الأهمية الاجتماعية للسكن : يعتبر السكن أساس استقرار وطمأنينة الفرد وارتياحه ، لأنه يؤثر مباشرة على الأسرة ، ولهذا فإن المكان الذي يسكن فيه الفرد يعد أمرا حيويا في تكوين شخصيته وعاملا مؤثرا في صحته النفسية و الجسدية و الاجتماعية ، وأيضا ترتبط الآفات الاجتماعية و الجريمة أيضا بالظروف الغير الملائمة للسكن ، فعدم الحصول على مسكن لائق و مريح يجعل الفرد يقضي معظم وقته في الشارع ، هروبا من الواقع الذي يعيشه و المأساة التي يعانها داخل المسكن ، وهذا ما يؤدي به إلى الانحلال الخلقي و من ثم الانحراف ، و كما تهدد الظروف السكنية صحة الفرد أيضا⁽²⁾ .

ج - الأهمية السياسية للسكن : إن ظهور البوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة ، وتتمثل في الأحزاب السياسية التي أصبحت تعطي اهتماما كبيرا لمشكل السكن في برامجها الانتخابية ، بل أصبحت من احدى الوعود الأولى للناخبين . ولم يعد مشكل السكن ووطنيا ، بل أصبح من بين المشاكل العالمية التي تعني منها كثير من الدول ، و أصبح مقياس للتطور الاقتصادي و الاجتماعي للأمم . وعلى سبيل المثال المشاكل الأخيرة التي ظهرت بالجزائر إثر توزيعات للسكن⁽³⁾ .

المطلب الثالث : دورة إنتاج السكن

إن عملية إنجاز السكنات وكغيرها من عمليات الإنتاج تحتاج إلى عدة عوامل تختلف من منتج إلى آخر ، و كذلك تصنف إلى نوعين أساسيين لا يمكن الاستغناء عنهما و أخرى مكملة وهذا التصنيف حسب درجة الأهمية .

(1) – Ministère de l'habitat , **Recueil de textes législatives**, octobre 2008 , P07.

(2) – السيد عبد العاطي السيد ، مرجع سبق ذكره ، ص ص 203-205.

(3) – خيرات أحمد ، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر ، رسالة ماجستير ، تخصص نقود ومالية ، فرع العلوم الاقتصادية ، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ، جامعة الجزائر ، 2009 ، ص ص 24 .

أولاً : العوامل الأساسية لإنجاز السكن :

يمكن حصر العوامل الأساسية للإنجاز السكن في :

أ - توفير الأراضي السكنية : إن الأرض العامل الأول و الأساسي في عملية السكن ، بحيث تعتبر قاعدة السكن إحدى عناصر الإنتاج الضرورية ، فمهما يكن نوع السكن فإنه يتطلب في بداية الأمر توفير الأرضية لأنها المادة الأولية لإنجاز السكن ، وللأرضية تكلفة وتتعلق بالموقع (ولذا يتأثر السكن بسعر الأرضية) وفقا للطلب و العرض في ظل السوق الحرة ، كون الأرضية سلعة ليست لها قيمة إنتاجية أي ليست لها تكلفة إنتاج و سعر تكلفة و لكن لها سعر يحدده سوق العقار .

ب - تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن : يعتبر تنظيم الأراضي الصالحة للسكن من الجوانب الهامة في عملية الإنجاز فبعد توفير الأراضي يجب معرفة طبيعة نظام ملكيتها اولا لأن انتقال هذه الأراضي سواء كان هذا الانتقال بين الأفراد أو بين الدولة و الأفراد يتم بواسطة عمليات بيع و شراء كأي سلعة أخرى ، وعليه يجب تدخل الدولة لإيجاد الأجهزة الإدارية التي تتولى إثبات انتقال الملكية بين المشتري و البائع ، وهذا وفقا للمراسيم و النظم والقواعد التي تصدر من أجل المحافظة على حقوق الملكية و تسهيل عمليات تحويلها⁽¹⁾ ومن بين الإجراءات المتعلقة بتهيئة الأراضي السكنية تقسيم الأراضي الصالحة للسكن إلى مساحات أرضية صغيرة ، وكذا وضع مخطط استغلال الأرضية ، و أيضا القيام بتحصيل الجباية العقارية المتمثلة في الرسم العقاري و حقوق انتقال الملكية و رسوم التعمير .

ج . إعداد الدراسات التقنية : إن لكل مشروع دراسة و تصميم أولا ثم الآفاق المستقبلية للمشروع و عليه فإن إعداد التصاميم الهندسية و المعمارية تعتبر من العوامل الأساسية التي تعمل على توجيه وزيادة الإنتاج في مجال السكن ، وهذا يتجلى في مكاتب الدراسات الهندسية

⁽¹⁾ : السياسات الحديثة في تمويل السكن ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2001

و المعمارية التي تدرس عدة جوانب لإنجاز هذا المشروع من خلال مخططاتها ومن بين هذه الجوانب و المبادئ نذكر :

- مراعاة قدرة المستفيدين و متطلباتهم ودخلهم وظروفهم الاجتماعية ؛
- مراعاة تكلفة الإنتاج والقدرة على التنفيذ عند التصميم ؛
- أن تراعي الدراسات المعطيات الخاصة بمواد البناء وفترة الإنجاز و الصيانة ؛
- أن تراعي المكاتب الدراسية في تصميمها ، طبيعة ، الموارد الاقتصادية المتاحة و الميزة النسبية للسلع ، للتقليل من استيراد بعض المواد التي عادة ماتكلف المشروع⁽¹⁾ .

د . توفير مواد البناء و القوى العاملة : تعتبر مواد البناء ، المادة الأولية لإنجاز السكن

هذا مايفسر أن إنجاز السكنات يتطلب كميات كبيرة من مواد البناء ، و لتلبية الطلب الكبير و المتزايد على مواد البناء يتطلب تدخل الدولة لإزالة مظاهر نقص هذه المواد وارتفاع اسعارها أو محاربة السوق السوداء وهذا من خلال تنظيم اقتصاد السوق التي تحدد بها الأسعار و يجعل مشاريع الإنجاز تأخذ نوعا من الإستقرار و التقدم .

كما تعتبر اليد العاملة سواء المؤهلة أو الغير المؤهلة بمثابة رأس المال الحقيقي ، حيث أن القوى العاملة في قطاع البناء تتميز بتشغيل عدد كبير من العمالة من جهة ، ومن جميع المستويات (مؤهلة أو العكس) من جهة أخرى و ذلك لتنوع طبيعة النشاط و مراحل⁽²⁾ .

هـ . التمويل : لإنجاز أي مشروع إقتصادي مهما كان نوعه يحتاج إلى مبالغ مالية وكغيره

من المشاريع الأخرى يحتاج إنجاز المشاريع السكنية إلى مبالغ مالية لتمويل كل مراحل إنجازها .

و . تنفيذ مشاريع البناء : بعد تهيئة الأرضية الصالحة للبناء و بعد إنتهاء مختلف مراحل

الإنتاج ، تهيئة و تسوية الأرضية ، إعداد المخطط و التصميم الهندسي ، وأخيرا تأتي مرحلة التنفيذ وإنجاز المعطيات التقنية و الهندسية السابقة الذكر .

⁽¹⁾ - حاشيين ابنتام ، السياسة السكنية في الجزائر الواقع والآفاق ، رسالة ماجستير ، تخصص إقتصاد نقدي وبنكي ، فرع العلوم الإقتصادية ، كلية

العلوم الإقتصادية و التسيير ، جامعة الجزائر ، 2003 .56.

⁽²⁾ -journal de l'habitat et de l'urbanisme , LA REVUE DE L'HABITAT ,N°04 , septembre 2009 , plan d'action 2010 , 2014 , P12.

ثانيا : العوامل الأخرى :

تتمثل هذه العوامل في الطرق و النقل و قنوات الصرف الصحي و الكهرباء ... إلخ .

المبحث الثاني : السياسات السكنية

تعتبر السياسة السكنية من احدى العوامل الأساسية و الهامة في تقييم النتائج المحققة من طرق قطاع السكن ، وذلك للدور الذي تلعبه في التوجيه و التخطيط و الدراسات ، فكثيرا ما نسمع عبارة " نجاح السياسة السكنية لبلد معين " أو عبارة " فشل السياسات السكنية لبلد ما " وعليه سنحاول إعطاء بعض المفاهيم و التعاريف للسياسة السكنية و أدواتها ، و أهدافها .

المطلب الأول : ماهية السياسات السكنية و آلياتها

أولا : تعريف السياسة السكنية :

تعرف السياسة السكنية على أنها «عبارة عن مجموعة منظمة من المقاييس المتبناة و الموضوعة من طرف الدولة ، والهدف الرئيسي منها يتجلى في وضع الوسائل و آليات التدخل في السوق السكني ، و ضمان التوازن العام بين العرض و الطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر و الكمية المحددة »⁽¹⁾.

ثانيا : خصائص السياسة السكنية :

- . إن لأي سياسة خصائص ، حيث تعمل السياسة السكنية على التوجيه الرشيد للحد من سوء التوزيع لموارد الدولة ؛
- . تعمل السياسة السكنية على الحد من الاستغلال اللاعقلاني للأراضي ، وسوء استغلال مواد البناء ، بالإضافة إلى سوء استغلال الموارد المالية ؛
- . تعمل السياسة السكنية على محاربة الفروقات الاجتماعية ؛

⁽¹⁾ – AIT AMMAR KARIM ,le financement de la construction de logement en Algérie, mémoire magistère , école nation d'administration 2001, P14.

➤ . إن لسياسة السكنية طابع هام و استراتيجي لنمو و تنظيم قطاع السكن الذي تقوم به الدولة .

ثالثا : آليات و أدوات السياسة السكنية :

إن لدعم و اعتماد أي سياسة سكنية في رأي دولة يتطلب جملة من الأدوات أو الوسائل لتنظيم السوق السكني ، غير أن هذه الوسائل و الأدوات تختلف من دولة إلى أخرى ، وذلك يرجع إلى عدة أسباب منها (نظام الدولة ، المستوى الإقتصادي ، (متطورة ، أو مختلفة) ، معدلات النمو الديمغرافي ... الخ) .

ويمكن أن نميز بين ثلاث آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية ؛

أ - الضرائب و الإعانات المفروضة و المقدمة من الدولة

1 - الضرائب : تعمل الدولة على تحقيق نسبة الضرائب على العقار أول كل ما يتعلق بالعقار

مثل مواد البناء و التي من شأنها أن تقلل من تكلفة إنجاز السكن ، و بطريقة غير مباشرة يؤدي ذلك إلى زيادة عرض السكنات ، ومن ثم تساهم هذه السياسة في الحد من أزمة السكن .

2 - الإعانات : تعمل الدولة على تقديم إعانات و مساعدات للأفراد من أجل الاستفادة من

السكنات ، وتعد هذه الإعانات من إحدى الطرق أو وسائل السياسة التقنية للتدخل في السوق السكني و تأخذ هذه الإعانات شكلين هما :

- إعانات مالية مباشرة : وهي عبارة عن إعانة تقدمها الدولة مباشرة للفرد على أساس

مبلغ مالي لغرض شراء أو حيازة مسكن ، وتمثل هذه الإعانة مساهمة فقط و الباقي يكمله الفرد طالب السكن .

- إعانة مالية غير مباشرة : ويقصد بالإعانة غير المباشرة أن الإعانة ليست موجهة بصفة

مباشرة للفرد مثل الحالة الأولى ، بل هي إعانة موجهة للأفراد ذوي الدخل الضعيف بهدف رفع قدراتهم الشرائية ، و بطريقة غير مباشرة يخصصوا هذه الإعانة لشراء أو كراء مسكن (قروض سكنية) .

ب . القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن : تسن الدولة قوانين ومراسيم متعلقة بالسكن ، وتعتبر هذه القوانين كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية ، على سبيل المثال القوانين ب (التوزيع ، التمويل ، الحياة ، الملكية ... إلخ) ولذلك تساهم هذه التشريعات في إنجاز السكنات من جهة ، وعلى أزمة السكن من جهة أخرى .

ج . إنشاء مؤسسات مختصة ذات طابع اجتماعي : يقصد بها إنشاء و تشجيع الدولة للمؤسسات التي تتكفل و تعمل على إنجاز السكنات ، و التوزيع ، والبيع ، و التمويل ، مثل : الدواوين العقارية ، الوكالات السكنية ، مؤسسات البناء ، وهي تهدف إلى تخفيف العبئ على الدولة و تنظيم سوق السكن⁽¹⁾ .

المطلب الثاني : أهداف و مشاكل السياسة السكنية

أولاً : أهداف السياسة السكنية :

تهدف السياسة السكنية في الأساس إلى خلق التوازن بين العرض و الطلب في سوق السكن و الحد من أزمة السكن من جهة ، والقضاء على البطالة من جهة أخرى . ويمكن أن نركز على ثلاث أهداف رئيسية للسياسة السكنية وهي :

أ . الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية :

يلعب قطاع السكن دورا هاما في الاقتصاد ، إذ أنه يرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى ، وكذلك بواسطة ميكانيزمات مالية ، ضريبية ، حيث يشمل أثر هذا الارتباط على النشاطات الاقتصادية في تمويل نشاطات البناء ، شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن ، شراء المسكن ، أما الآثار الضريبية على قطاع السكن فإنها تكمن في تطبيق الضريبة وكذا الإعفاءات المقدمة ، وعليه تعمل السياسة السكنية على التوافق بين قطاع السكن وباقي القطاعات الأخرى ، وهذا من خلال قوانينها و آلياتها و التي ينبثق عنها تأطير القروض ، أسعار الفائدة ، فرض الضرائب ... إلخ .

(1) - صلاح الدين عمرواي ، السياسة السكنية في الجزائر ، رسالة ماجستير ، تخصص علم الاجتماع و الديمغرافيا ، فرع علم الاجتماع ، كلية العلوم الاجتماعية و الاسلامية ، جامعة باتنة ، 2009 ، ص16.

حيث تعمل هذه الإجراءات على انعاش و نمو الاقتصاد ، وكذا تسيير و تطوير قطاع السكن و التخفيف من حدته ، ومن نسبة البطالة .

ب - الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية :

بالنظر للأهداف الاجتماعية لقطاع السكن فقد أصبحت الدول تتجه إلى ترشيد المعايير و السياسات التي تحدد على أساسها الأنواع السكنية ، حيث يعتبر القصور الواضح في كم وكيف خدمات البنية الأساسية ، والتسهيلات الاجتماعية و الترويجية في المدن من بين المشكلات الأساسية ، وعلى هذا الأساس ، فإنه إذا ما أريد للتخطيط السكني الاجتماعي أن يكون موجها للجهود التي تبذل في مجال السكن على نحو أكثر ايجابية و كفاءة يتعين عليه أن يطور مداخل الأفراد ، والقدرة الشرائية لهم ، وكذا الإعانات المباشرة و الغير مباشرة ، و يتيح درجة معقولة من الرفاهية بهدف تعديل وتوسيع السكن⁽¹⁾ ، فحرمان الفرد من مسكن يجعله يسلك سلوكا يوميا سيئا ، يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها ، بما في ذلك ضعف مردوديته في العمل ، الأمر الذي يجعل المهمة الأساسية للسياسة السكنية الاجتماعية ممثلة في توفير السكن الجيد بما يتماشى مع ظروف و قدرات الفرد .

ج . الأهداف الأساسية للسياسة السكنية : نظرا للدور الكبير الذي يلعبه قطاع السكن ، يعتبر هذا الأخير حاجة أساسية للفرد كما سبق القول .

ولعل من أهم ما تكشف عنه أزمة السكن ، أنها ذات أبعاد و جوانب عديدة و متنوعة تأخذ طابعا إقتصاديا و اجتماعيا و ثقافيا ، حيث يعتبر المسكن حاجة أساسية في حياة الفرد ، فمنذ أن افتقد الإنسان قدرته على النوم في العراء ، أصبحت حاجته إلى المسكن من أهم الحاجات الأساسية⁽²⁾ ، وعليه فإن من بين الأهداف الأساسية للسياسة السكنية هو أن توفر لكل فرد (أو عائلة) مسكن ، مع مراعاة تكلفة الإنجاز و القدرة الشرائية للفرد ، وذلك يتجلى في تحديد المعايير و الأدوات و الآليات التي تساعد و تتطابق مستوى نمو البلد المعني ، ونظامه القائم .

(1) - السيد عبد العاطي السيد ، مرجع سبق ذكره ، ص ص 250-251.

(2) - السيد عبد العاطي السيد ، المرجع السابق ، ص 200.

ثانيا : أهم المشاكل التي تواجهه السياسة السكنية :

إن لكل سياسة مهما كان نوعها مشاكل تعيق مسارها ، رغم الدور الكبير و الفعال التي تقوم به ، ومن بين السياسات المخططة ، نجد أن السياسة السكنية أيضا عرضة لمجموعة من العراقيل ، و تحول دون تحقيق أهدافها ، وخاصة في الدول النامية⁽¹⁾ على العكس في الدول المتقدمة التي تتقصر فيها نسبة هذه المشاكل و العراقيل وعليه سوف نحاول أن نحصر أهم هذه المشاكل فيما يلي :

أ . مشكل الاحتياطات العقارية : تعتبر الاحتياطات العقارية من أبرز المشاكل ، حيث يعتبر

العقار نقطة لبداية الأشغال ، فالهيئات و المؤسسات المشرفة على إنجاز السكنات تجد نفسها أمام جملة من العراقيل منها :

➤ . تحديد قواعد نزع الملكية ؛

➤ . قلة الأراضي الصالحة و المهيأة لل عمران ؛

➤ . الهجرة الريفية التي تزيد من عدد السكان في المدن ، و تتركزهم في المناطق الصناعية على حساب المناطق الحضرية ؛

➤ . النزاع والمنافسة حول المحيط المخصص للتهيئة العمرانية بين وزارة السكن و مختلف الوزارات الأخرى ؛

➤ . نظم التمويل المطبقة على قطاع السكن ؛

ب - مشكل التمويل : إن تحليل عملية تمويل السكنات تخضع لجملة من المبادئ و

المعايير نظرا للأهمية الكبيرة و الدور الفعال الذي تلعبه في إنجاز السكنات ، غير أن عملية التمويل تطرح نفسها كمشكل يعيق مسار السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها .

فانعدام أو قلة المصادر التمويلية المختلفة ، من شأنه أن يخلق مشكل في تمويل السكنات وهذا ما يؤدي إلى نقص الموارد المالية الضرورية لإنجاز السكنات .

(1) - حاشيين إبتسام ، مرجع سبق ذكره ، ص ص 27-28.

ج . مشكل ندرة مواد البناء : من المتعارف عليه أن من بين العوامل الأساسية لإنجاز السكنات هو توفير مواد البناء ، كما أن إيجاد هذه المواد و بالمقادير المطلوبة و بالأسعار الملائمة يعتبر من المهام الأساسية التي تركز عليها السياسة الحكومية حتى تتوصل إلى إنجاز السكنات بالقدر اللازم و لإرضاء طلبات الأفراد .

غير أن مشكل ندرة هذه المواد مقارنة بتزايد الطلب عليها يبقى عائق ، لتحقيق الأهداف المرجوة من السياسة السكنية⁽¹⁾ .

د - مشكل الإجراءات الإدارية و المهن : نظرا للأهمية الكبيرة التي تكتسبها السياسة السكنية و التي تتجلى من خلال الأدوار و المهام التي تشرف عليها ، فإنه من الطبيعي أن يصبح قطاع التهيئة العمرانية و الأشغال العمومية قطاعا استراتيجيا ، غير أنه قد يكون عرضة لتلاعبات عدة ، خاصة من بعض المهن الأخرى التي لها علاقة بهذا القطاع الحساس ، ونذكر على سبيل المثال : مكاتب الدراسات ، المقاولين الخواص ، المهندسين المعماريين ... الخ .

وكل هذا من شأنه أن يعيق مسار السياسة السكنية للوصول إلى الأهداف المسطرة ، وعليه تجنبا لمثل هذه التلاعبات التي من شأنها أن تعيق مسار السياسة السكنية يجب أن يكون تدخل هذه المهن في إطار تشريعي منظم و واضح و متكامل وذلك تجنبا لزيادة المشاكل التي يعاني منها هذا القطاع .

ومن هنا فإن تدخل الدولة ضروري للغاية ، باعتبار أن هذا القطاع (قطاع السكن) يخص شريحة هامة في المجتمع خاصة و أنها تؤدي للحصول على السكن الذي هو حق من الحقوق ، كما أن هذا القطاع عرضة للخداع و التلاعبات من طرف المقاولين أو المستثمرين الخواص ، وعلى سبيل المثال سرقة أموال طالبي السكن بعودهم الكاذبة ، وعليه يجب اتخاذ الإجراءات اللازمة للحد من هذه التلاعبات .

(1) - حاوشين إيتسام ، مرجع سبق ذكره ، ص28.

المطلب الثالث : علاقة السكن بالدخل و الأسواق الأخرى

أولا : علاقة السكن بالدخل :

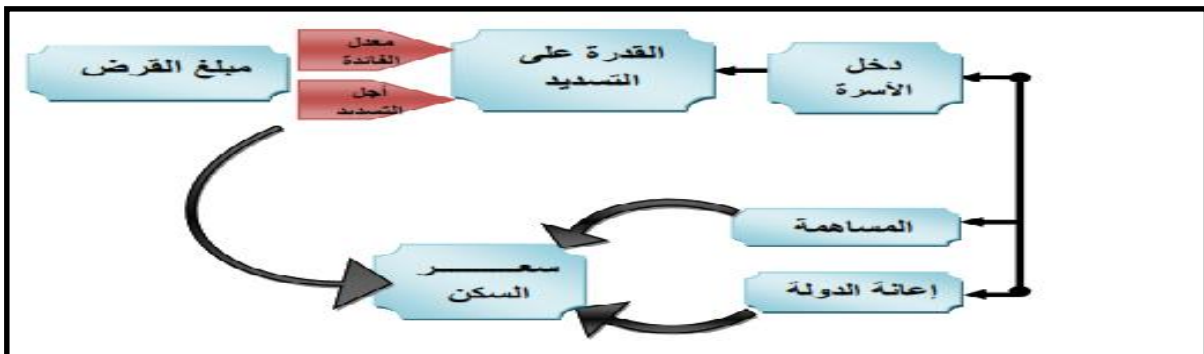
إن للسكن علاقة مباشرة بدخل الأسرة ، حيث أن انخفاض الدخل من جهة و ارتفاع تكاليف البناء و شراء سكن من جهة أخرى ، يجعل الحصول على سكن أمرا مستحيلا ، وهذا ما تطرقنا إليه في التحليل السابق الداعي إلى تدخل الدولة في تقديم إعانات مالية مباشرة و غير مباشرة للأسر ذوي الدخل المنخفض وذلك من أجل الحصول على سلع إستهلاكية و خدمات أولا و الحصول على سكن امرا مستحيلا ، وهذا ماتطرقنا إليه في التحليل السابق الداعي إلى تدخل الدولة في تقديم إعانات مالية مباشرة و غير مباشرة للأسر ذوي الدخل المنخفض و ذلك من أجل الحصول على سلع إستهلاكية و خدمات أولا و الحصول على سكن ثانيا ، وهذه الإعانات تكون بالمراعاة إلى ظروف الأسر و نذكر منها :

- أن لا تتعدى نسبة المساهمة الأولية 30% من دخل الأفراد ؛
- زيادة الدخل للأسر الضعيفة و وضع امتيازات لها ؛
- تخفيض نسب الفوائد على القروض العقارية؛
- زيادة في نسبة مساهمة الدولة لذوي الدخل المنخفض .

ومن التحليل السابق يمكن أن نوضح علاقة تدخل الدولة وسعر السكن ونسبة مساهمة

الدولة ومعدلات الفائدة في الشكل التالي :

الشكل رقم (01-01):العلاقة بين دخل الأسرة و سعر السكن



المصدر: جمال جعيل، نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر (دراسة تحليلية) أطروحة دكتوراه ، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير ، فرع علوم التسيير، تخصص تسيير المؤسسات، جامعة باتنة، 2010، ص، 42.

نلاحظ من الشكل أعلاه أن الحصول على سكن مرتبط بعدة عوامل (دخل الأسرة، المساهمة الشخصية، إعانة الدولة)، والباقي يسدّد بواسطة القروض العقارية التي تمنحها البنوك، ولكن بشرط تخفيض في معدلات الفائدة حتى يتسنى للفرد تسديد القرض وهذا يتوقف على العوامل التالية:

- دخل الأسرة: كلما ارتفع دخل الأسرة زادت قدرتها على التسديد.

- معدل الفائدة: كلما انخفض معدل الفائدة زاد مبلغ القرض وسهل تسديده.

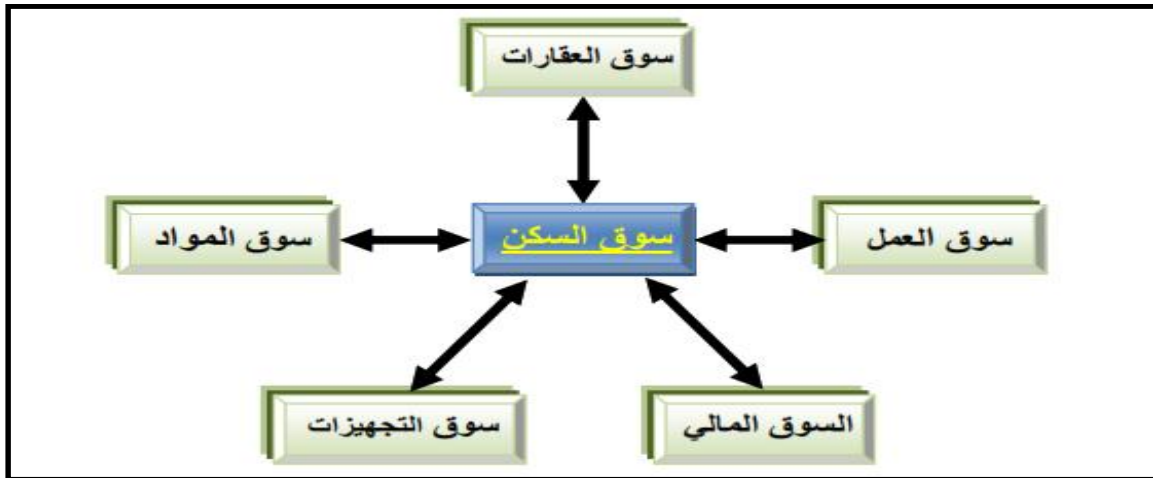
- آجل التسديد: كلما طالت آجال التسديد كلما أعطى للأسرة فرصة أكبر في تسديد أقساطها في الأجل المحدد.

- مبلغ الإعانة: كلما ارتفعت نسبة مساهمة الدولة للأسرة كلما أعطت فرصة جيدة للأسرة في الحصول على سكن وقللت من قيمة القرض العقاري الذي يعيق ويخيف الأسرة (معدل الفائدة). وعليه فإنه توجد علاقة بين دخل الأسرة وسعر السكن.

ثانياً: علاقة سوق السكن بأسواق أخرى:

يعتبر سوق السكن كغيره من الأسواق الأخرى يؤثر فيها ويتأثر بها، وعلى سبيل المثال السوق المالي، سوق التجهيزات، سوق العمل..... الخ. وهذا ما سنوضحه في الشكل الموالي :

الشكل رقم (02-01): علاقة سوق السكن بأسواق أخرى لسوق العقارات



Source: Ministère de L'Habitat (Algérie): Proposition de stratégie nationale de l'habitat (1996-2000), Mai, 1996, P. 18

من خلال الشكل السابق نلاحظ أن سوق السكن له علاقة مع الأسواق الأخرى يؤثر فيها ويتأثر بها، فعلى سبيل المثال لإنتاج سكن يحتاج كغيره من السلع إلى مادة أولية مثل الحديد والاسمنت، الرمل، وتوفير هذه المواد بكميات كبيرة وكافية وفي الأسواق المحلية يقلل من تكلفة هذه المواد ويغني مؤسسات البناء من الاستيراد والتخزين، لأنهما يعملان على رفع تكاليف البناء من جهة وأسعار السكن من جهة أخرى وبذلك يكون لسوق السكن علاقة بسوق المواد. ويتأثر سوق السكن بزيادة الاستثمار في بناء العقارات الجديدة في جذب أكبر عدد من اليد العاملة في البلد، والعكس صحيح من جهة السكن، أما في غياب اليد العاملة الكافية والمؤهلة في اختصاصات البناء والتشييد، يؤدي ذلك إلى انخفاض في إنتاجية قطاع السكن الذي ينعكس مباشرة على أسعار السكن (ارتفاعاً).

ويؤثر أيضا سوق السكن على السوق المالي في تفعيل دور البنوك في تمويل الاستثمارات العقارية (قروض) .

ويساهم سوق السكن أيضا في سوق التجهيزات وفي زيادة إنتاج آلات الحفر والنقل والرافعات وكذلك في الأجهزة الكهرو منزلية وتوفير هذه المواد والتجهيزات بكميات كافية وأسعار معقولة يؤدي إلى تحسين إنتاجية العمل وأسعار السكن والعكس صحيح .

المبحث الثالث: سوق السكن ونظم التمويل السكني

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية و الاجتماعية الأخرى، إلى المبالغ المالية، التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرق تمويل مختلفة عن باقي الاستثمارات الأخرى و هذا راجع للطبيعة الاقتصادية و الاجتماعية للسكن، و عليه سنتعرض إلى مفهوم التمويل السكني و كذا مختلف الطرق المتبعة أو المصادر التمويلية التي يعتمد عليها لتمويل مشاريع إنجاز السكنات.

المطلب الأول: التحليل الاقتصادي لسوق السكن

تتميز الترقية العقارية بطول مدة حلقة الإنتاج مما يتطلب تمويل طويل أو متوسط الأجل، وتبدأ هذه الحلقة من تمويل الأرضية - الدراسات التقنية - الإنتاج (الانجاز)، ثم أخيرا البيع ويشترك في هذه العملية عدة أعوان اقتصاديين من المهندسين المعماريين ثم مكتب الدراسات التقنية ثم المقاول ثم الوكالات العقارية أثناء البيع، وكل هذا تحت إشراف المرقى العقاري، و دواوين الترقية و التسيير العقاري.

بالإضافة إلى العرض الاجتماعي للمساكن من طرف المرقين هناك عرض يقوم به الخواص لبناء منازلهم بصفة فردية، وما تجدر الإشارة إليه أن عرض السكنات القديمة وتهيئتها يدخل ضمن الأعمال التي تؤدي إلى عرض جديد، ولا يقصد بالتهيئة أعمال الترميم والصيانة الدائمة حيث تدخل في إطار الاستهلاك.

أولاً: الطلب على السكن: يتم دراسة الطلب على السكن من قبل العائلات في إطار الاقتصاد الجزئي، حيث أن التحليل الاقتصادي للطلب على السكن هو مرتبط بالتحليل الديمغرافي للمجتمع، ويتم إشباع هذا الطلب بطريقتين هما بناء سكنات جديدة أو تهيئة وتوسيع سكنات قديمة.

أ - التحليل الاقتصادي للطلب على خدمة السكن: لتسهيل التحليل يفترض أن هناك سلعة متجانسة تدعى خدمة السكن وأن العائلة لا تفرق بين الإيجار والتملك مع عدم الأخذ بعين الاعتبار الموقع وبقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

➤ يرمز إلى دخل الأسرة ب: Y

➤ يرمز إلى خدمة السكن ب: q

➤ يرمز إلى خدمات أخرى ملحقة بالسكن ب: q'

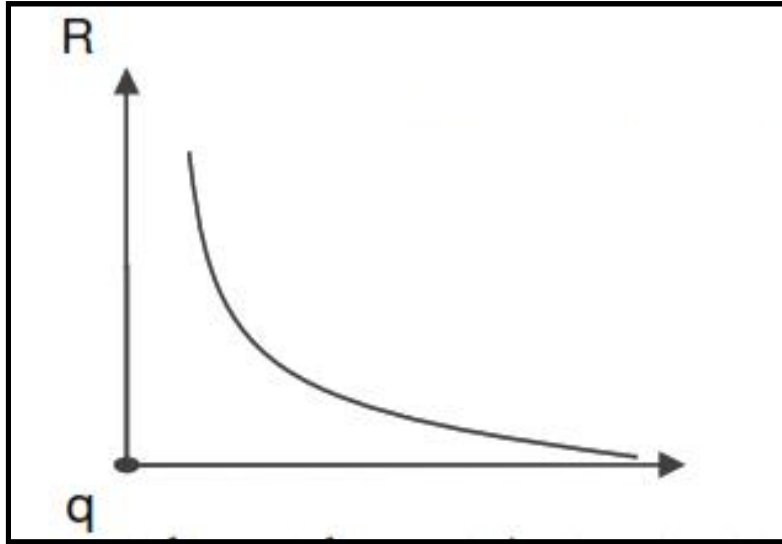
➤ ويرمز إلى سعر السكن ب: R

➤ يرمز إلى سعر خدمات أخرى ملحقة بالسكن ب: R'

➤ فدالة المنفعة ودالة الدخل للأسرة هما على التوالي $U=U(q, q')$ $Y=R$

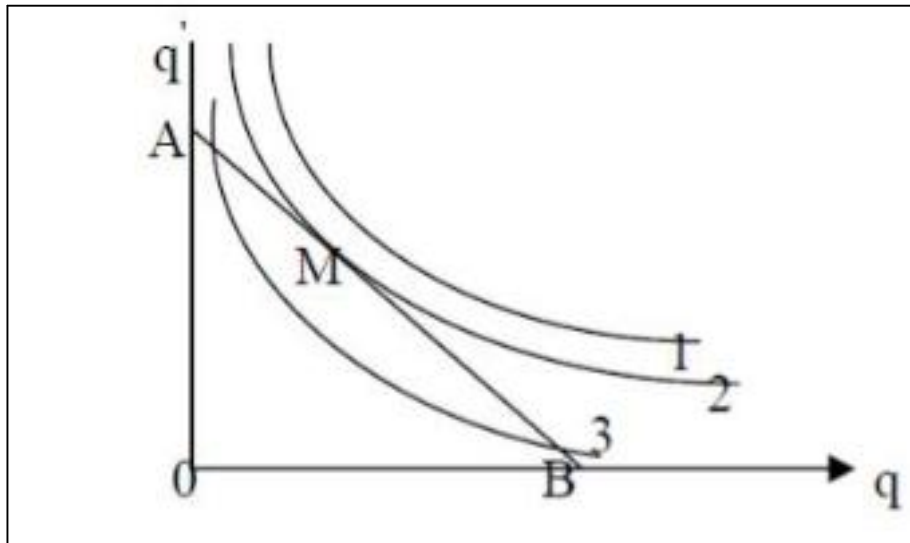
فتسعى الأسرة إلى تحقيق أكبر منفعة ممكنة في ظل الدخل المتاح ومستوى الأسعار و هذا ما نوضحه في الشكلين التاليين :

الشكل رقم (03-01): منحنى الطلب على خدمة السكن



المصدر: خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، رسالة ماجستير تخصص نقود ومالية ، فرع العلوم الإقتصادية ، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير ، جامعة الجزائر ، 2009 ، ص 14.

الشكل رقم (04-01): منحنى دالة توازن المستهلك



المصدر: خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، رسالة ماجستير تخصص نقود ومالية ، فرع العلوم الإقتصادية ، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير ، جامعة الجزائر ، 2009 ، ص 14.

ب - الطلب على سلعة السكن: يجب أن ينظر عند التحليل الاقتصادي للطلب على سلعة السكن من زاوية المستثمر أي شراء سكن لغرض التأجير، ثم من الزاوية الثانية شراء سلعة السكن لغرض التملك وهنا نميز بين حالتين:

- **الحالة الأولى:** تعتبر السكن استثمارا.

- **الحالة الثانية:** يعتبر السكن استثمارا واستهلاكا في نفس الوقت.

1 - طلب المستثمر: وتضم هذه الفئة جميع المرقبين العقاريين سواء كانوا مالكيين خواص (اشخاص طبيعيين) أو مالكيين عموميين، مثل ديوان الترقية والتسيير العقاري والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

ويهدف المستثمر هنا إلى دراسة الجدوى الاقتصادية لمشروعه بالمقارنة بين قيمة الاستثمار ومجموع القيم الحالية للمداخل طيلة مدة الاستثمار (طريقة القيمة الحالية) وهذه الطريقة صالحة في حالة عدم وجود تضخم.

وهناك طريقة أخرى تتمثل في حساب معدل المردودية الداخلي وما تجدر الإشارة إليه أن الاستثمار في العقار أقل خطرا من الاستثمار في الميادين الأخرى، إلا أن خطر انخفاض الإيجار أو عدم تحقيق ربح في المستقبل يبقى واردا نظرا لطول مدة حياة الاستثمار في العقار واختلاف التشريعات الجبائية عبر الزمن.

2 - طلب من أجل التملك والاستعمال: في هذه الحالة يعتبر السكن سلعة استهلاكية بعد

انجازه للاستعمال الخاص من قبل المالك، ويعتبر استثمار في حالة تأجيره أو بيعه لتحقيق ربح على المدى الطويل.

ثانيا: عرض السكن:

يتم دراسة عرض السكن من زاوية الاقتصاد الجزئي وبنفس الفرضيات التي تمت بها دراسة دالة الطلب على السكن حيث يتم إنتاج خدمة السكن من قبل المستثمرين المالكين

للحظيرة السكنية الموجودة في زمن معين مع توظيف عوامل إنتاج أخرى مثل قوة العمل، الطاقة، وعليه فإن إنتاج مساكن جديدة يتطلب توظيف عوامل الإنتاج التالية⁽¹⁾:

- الأرضية نرزم لها بالرمز T، كل عوامل الإنتاج الأخرى ماعدا الأرضية كالعامل ومواد البناء ونرزم لها بالرمز K فدالة إنتاج المساكن الجديدة Q^o التي تمثل دالة العرض $Q^o = F + (T.K)$.

ومما تجدر الإشارة إليه أنه بعد السبعينات فقط بدأ التفكير في دالة عرض السكنات القديمة

حيث $Q = F(L.N)$ يرمز N إلى عامل الإنتاج المتمثل في مواد البناء، ويرمز بـ L إلى عامل

الإنتاج المتمثل في قوة العمل ويرمز بـ Q إلى دالة العرض الخاصة بتهيئة المساكن القديمة.

وعليه يهدف المنتج إلى تعظيم الإنتاج وبالتالي زيادة تحقيق الربح وتغطية أكبر قدرا ممكن

من السوق .

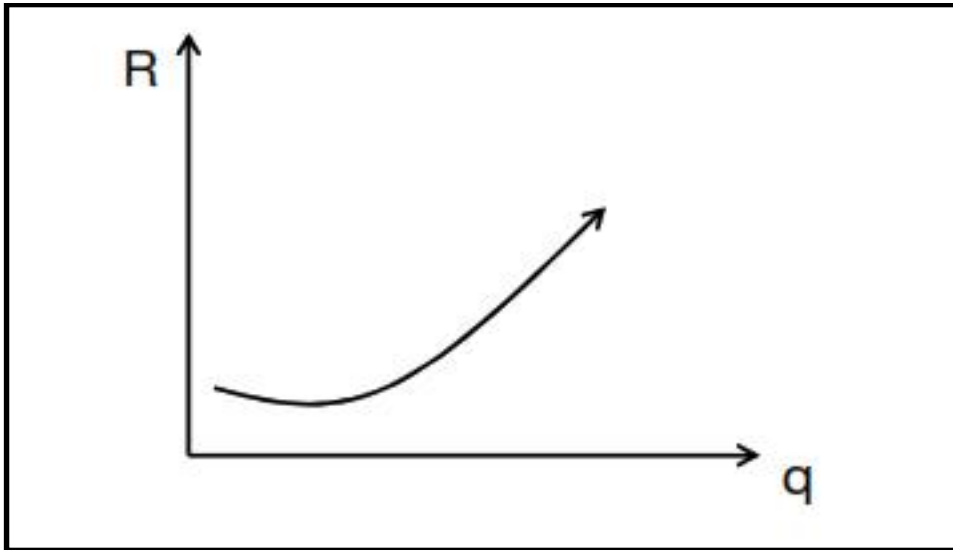
1- عرض السكنات الجديدة: إن عرض السكنات سواء كانت جماعية أو فردية هو مجموع

الكميات المنتجة التي يرغب المنتجون بيعها في زمن معين ويسعر معين R ويتمثل المنتجون

في المرقبين العقاريين عموميين كانوا أو خواص.

وهذا ما يوضحه الشكل التالي:

الشكل رقم (01-05): منحنى عرض السكن



المصدر: خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، رسالة ماجستير تخصص نقود ومالية، فرع العلوم الاقتصادية، كلية

العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2009، ص 16.

(1) - خيرات أحمد، مرجع سبق ذكره، ص 15.

2- عرض السكنات القديمة :

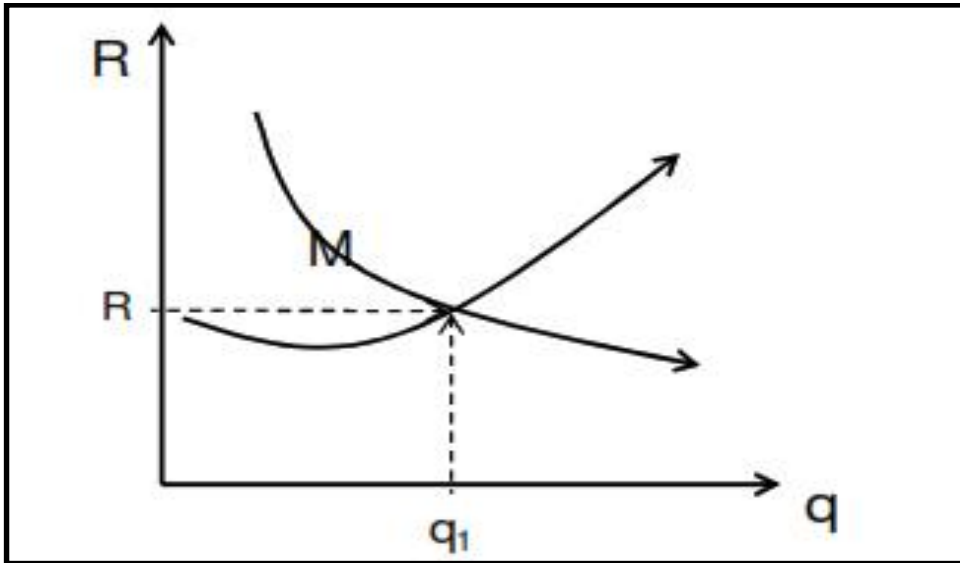
تأخذ إعادة تهيئة المساكن القديمة عدة أوجه ويقصد بها جميع الأشغال الكبرى المراد بها تحسين المسكن من حيث شروط الراحة أي الزيادة في نوعية المساكن المعروضة ومن ثم الزيادة في إنتاج خدمات السكن، وتشمل أيضا توسيع المساكن من حيث زيادة المساحة القابلة للسكن أي عدد الغرف وبالتالي الزيادة في عرض السكنات كما وتهدف إعادة تهيئة المساكن القديمة إلى تعظيم الربح والزيادة في الربح العقاري من منظور الإقتصاد الجزئي .

ثالثا: سوق السكن :

إن التغير في عدد الوحدات السكنية عبر الزمن نتيجة تغير العرض والطلب وتغير الأسواق حسب طبيعة السكن، من سوق السكن الجديد، وسوق السكن القديم، وحسب طبيعة السكن، الجماعي أو الفردي، وحسب الطبيعة القانونية للسكن مالك أو أجير، وحسب تمويل السكن المدعم والسكن غير المدعم وحسب الموقع (مركز حضري، ريفي) وهناك تمييز آخر، حسب طبيعة السوق فهناك سوق تنافسية وأخرى احتكارية.

1- العرض والطلب على الوحدات السكنية في السوق التنافسي:

الشكل رقم (01-06): منحنى العرض والطلب على الوحدات السكنية في السوق التنافسية



المصدر: خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، رسالة ماجستير تخصص نقود ومالية، فرع العلوم الاقتصادية، كلية

العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2009، ص 17.

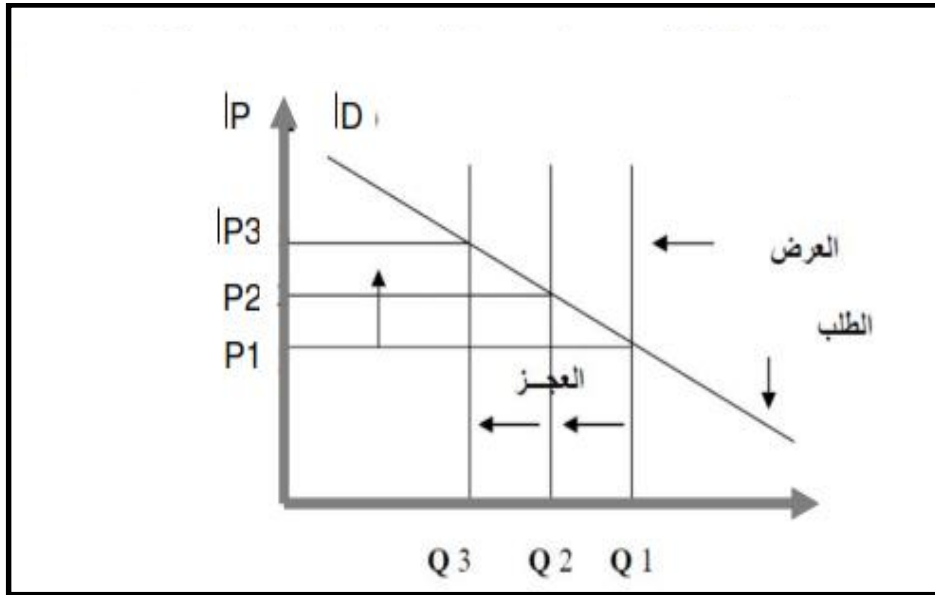
يتحقق التوازن في السوق التنافسية الحرة عند تقاطع دالة الطلب ودالة العرض عن السكن، عندئذ نحصل على كمية التوازن، وسعر التوازن.

2- العرض والطلب على الوحدات السكنية في السوق الاحتكارية:

عندما يطغى على سوق السكن الاحتكار من طرف عدد قليل من المتعاملين الاقتصاديين فإن سلوك هؤلاء المتعاملين سوف يقتصر على التحكم في العرض وبالتالي تحقيق أكبر ربح ممكن، ولذلك نلاحظ من خلال الشكل أن العرض شبه ثابت أو في تقهقر مستمر ولكن الطلب، يزداد باستمرار، وأن عرض الوحدات السكنية غير مرن وفي تناقص مستمر بالمقارنة مع الطلب مما أدى إلى الزيادة المستمرة في ثمن السكنات المتوفرة، وأن الزيادة في الدخل سوف لن يكون لها أي تأثير على حل أزمة السكن⁽¹⁾.

والشكل التالي يبين ذلك:

الشكل رقم (01-07) : منحنى العرض و الطلب على الوحدات السكنية في السوق الاحتكارية



المصدر: خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، رسالة ماجستير تخصص نقود ومالية، فرع العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2009، ص 17.

(1) - عبد القادر بلطاس، مرجع سبق ذكره، ص 61.

المطلب الثاني: التمويل السكني

أولاً : مفهوم التمويل السكني:

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

ثانياً: أنواع التمويل السكني (مصادر التمويل السكني):

عرفت المؤسسات التمويلية أشكالاً وأصنافاً عديدة من أشكال القروض، كما أنها و في الوقت نفسه قد شهدت اختلافات واسعة تتعلق بشروط الاقتراض، إلا أنها تتطلع إلى توفير الموارد المالية اللازمة لقطاع السكن من جهة، و المحافظة على ما يتواجد لديها من أصول مالية سائلة و العمل على تنميتها بكل الوسائل المتاحة لها من جهة أخرى.

إن التمويل السكني يتطلب معرفة المعايير التي تستخدم لهذا الغرض، و بهذا يمكن تصنيفه كما يلي:

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

أ- القروض القصيرة الأجل: نقصد بالقروض القصيرة الأجل أنها القروض التي لا تزيد مدتها عن السنة، و تتجدد في الغالب عند تاريخ استحقاقها بشكل دوري، و تسمى في هذه الحالة بـ ROI-OVER Credits و عادة ما تقوم بتقديمها البنوك التجارية و بنوك الادخار، و من المعروف أن البنوك التجارية تعتبر من مكونات النظام المصرفي، كما أنها متخصصة و منذ القدم في تقديم الائتمان لفترات زمنية قصيرة و لأغراض تجارية بحتة⁽¹⁾.

إن تمويل استيراد مواد البناء من الخارج، و تنفيذ بعض المشاريع السكنية، عادة ما يستدعي تمويلاً عن طريق قروض قصيرة الأجل و التي تتكفل بها بنوك متخصصة، كما هو الحال

(1) - محمد سويلم ، إدارة المصارف التقليدية و المصارف الإسلامية ، دار الطباعة الحديثة ، القاهرة ، 1987 ، ص 280.

بالنسبة لصندوق التوفير و الاحتياط " CNEP " في الجزائر، الذي عمل على تمويل العديد من المشاريع السكنية في الجزائر.

ب - القروض الطويلة الأجل: نقصد بالقروض الطويلة الأجل تلك الافتراضات

التي تفوق مدتها في الغالب السبع (7) سنوات، و يمكن أن تمتد أحيانا إلى غاية (20) سنة، و توجه لتمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل الحصول على العقارات (أراضي، مباني بمختلف استعمالاتها المهنية... إلخ)⁽¹⁾.

و عادة ما يقوم بتقديم هذا النوع من القروض، البنوك العقارية أو المشابهة لها من شركات التأمين ، حيث تدعم هذه الأنواع من المصارف قطاع السكن و التعمير من خلال تقديم القروض لإقامة العقارات ضمانا للقروض الممنوحة ، و طبيعة عمل هذه المصارف يختلف عن بقية المصارف التجارية الأخرى، حيث تركز هذه الأخيرة على ظاهرة القروض القصيرة الأجل لذا فإن المصارف العقارية و بحكم عملها تعتمد أيضا على المصادر ذات التمويل الطويل الأجل⁽²⁾.

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

كما تعتبر شركات التأمين من الهيئات التمويلية الوسطية التي لا تتخذ من الأعمال المصرفية نشاطا أساسيا لها، بل تقوم بدور الوسيط لها، ولقد انتشر الإقراض الطويل الأجل ذا الطابع التأمين في معظم الدول العربية كمصر، الأردن، الجزائر، وتونس⁽³⁾.

وتجدر الإشارة هنا أنه لا يجب أن تقتصر وظيفة البنوك العقارية على التمويل بل يجب أن يمتد نشاطها إلى مجالات الدراسات الفنية و الاقتصادية، و تكوين الشركات العقارية للإسكان، و تقسيم الأراضي و بيعها بعد تجهيزها بالمرافق الأولية⁽⁴⁾.

(1) - الطاهر لطرش ، تقنيات البنوك ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2001 ، ص75.

(2) - خالد أمين عبد الله ، العمليات المصرفية و الطرق المحاسبية الحديثة ، دار وائل للنشر ، عمان ، 1998 ، ص137.

(3) - وزارة السكن للجمهورية التونسية، تقرير حول تمويل السكنات، 2009، ص29.

(4) - مصطفى رشدي شبيحة ، الوجيز في الإقتصاد النقدي و المصرفي و البورصات ، دار الجامعة الحديثة للنشر ، الاسكندرية ، 2010، ص301 .

2 - التمويل تبعاً للمصدر: لقد ظهر هذا النمط التمويلي حديثاً وهذا تبعاً للمصدر الجغرافي، على إثر نمو الجهود المشتركة على النطاق الدولي، بعد نهاية الحرب العالمية الثانية، كما أن قصور موارد التمويل المحلية كثيراً ما أظهرت الحاجة إلى مثل هذه الأنماط التمويلية، و يمكن أن تقسمها إلى مصادر داخلية و مصادر خارجية للتمويل .

أ - المصادر الداخلية للتمويل: يعتبر المصدر الأساسي من حيث المبالغ التي يمكن أن تقوم بتقديمها لمختلف المقرضين، باعتبار وجودها على مقربة منهم، كما أنها تتميز بسهولة الإجراءات المتخذة من أجل الحصول على أي قرض، ذلك لأن ظهورها منذ القدم ساعد على إعطائها مثل هذه الأهمية التي يمكن أن يتصف بها التمويل المحلي.

إن كان دور البنوك التجارية الذي يعتبر بنك الإسكان أحد مكوناتها يظهر من جديد كأحد المصادر التمويلية المحلية، إلا أنها تختلف من حيث امتلاكها من قبل الحكومة أو كونها من المؤسسات الخاصة أو المشتركة، و تفوق نسبة الامتلاك من قبل الحكومة لمثل هذه البنوك في الجزائر 98 % إلا أنها تتراوح ما بين 50 %، و 80% في المغرب.

لقد عرفت الدول العربية تقريبا وجود بنوك الإسكان، إلا أنها وجدت مسميات أخرى قد لا يدل الاسم عليها ، و هي في العادة تمارس الصلاحيات نفسها التي تزولها المصارف المتخصصة في هذا المجال، و من أمثلها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط في الجزائر، صندوق التنمية العقارية في السعودية⁽¹⁾.

غير أن الاختلاف كبير جدا بين هذه البنوك من حيث الفائدة على الأموال المقترضة ومن الملاحظ أن البلاد النفطية عادة ما تقوم بإقراض الأفراد بنسب فوائد ضئيلة مثل (السعودية و ليبيا و الكويت)، و العراق قبل حرب الخليج، و كذلك الأمر بالنسبة للجزائر التي قامت بتقديم لمثل هذا الافتراض بنسبة 6.5 %⁽²⁾.

ب - المصادر الخارجية للتمويل: مع تزايد الاعتقاد بأهمية التعاون الدولي في حل مشكل السكن ، ظهر هذا النوع من المصادر الخارجية للتمويل ، و لم يكن الائتمان المشترك من

(1) - وزارة السكن والعمران ، تقرير حول تمويل السكنات ، 2010 ، ص54.

(2) - Bulletin d'information de la CNEP, flash info, N°02, janvier, Alger, 2010, P02.

جانب الحكومات و المنظمات الدولية و الإقليمية ينحصر في القطاعات الاقتصادية البحتة، بل ظهر في العديد من الأنشطة الاجتماعية كالسكن، التربية التعليم و الصحة العمومية و ذلك من أجل تحقيق التوازن في عملية التنمية. يظهر الائتمان الدولي للسكن من خلال المؤسسات المالية العربية و الدولية على السواء، أما فيما يتعلق بالمؤسسات المالية الدولية فنجد:

➤ **البنك الدولي للإنشاء والتعمير:** يعتبر من أشهر الهيئات ذات الأطراف المتعددة التي

تعمل على تقديم المساعدات المالية، و ذلك بتمويلها للمئات من المشروعات السكنية في أنحاء متفرقة من دول العالم، علما بأن المملكة المغربية و تعتبر أكثر الدول العربية حصولا على الأموال من هذا المصرف وقد قامت بإنشاء 40000 وحدة سكنية و التي بلغ مجموع المبالغ المقترضة منه 170 مليون دولار و بفائدة قدرها 69% و لمدة 17 عاما، و بضمان من وزارة المالية للدولة⁽¹⁾.

كما حصلت الجزائر على قرض في 25 جوان 1998 قدر ب 150 مليون دولار من أجل تمويل مشروع إنجاز سكنات موجهة للطبقات ذات الدخل الضعيف⁽²⁾.

➤ **الوكالة الأمريكية للتنمية:**⁽³⁾ وتعد الولايات المتحدة الأمريكية من أنشط الدول العالم في

مجال الائتمان السكني، حيث كثيرا ما نجد بعض مؤسساتها المالية مثل "التنمية للدول الأمريكية " أو " الوكالة الأمريكية للتنمية " التي تنشط في هذا المجال، و لقد اعتبرت تونس من الدول التي استطاعت أن تحصل على القروض من هذه الوكالة لإنجاز 2898 مسكنا و التي مدتها ثلاثين سنة.

بالإضافة إلى المنظمات و الهيئات الدولية، نجد منظمات عربية لتمويل الإسكان حيث يتم التمويل على صعيد التعاون العربي من الأجهزة العربية العاملة في حقل الائتمان الإقليمي، نذكر منها:

(1) - وزارة السكن والعمران الجزائرية ، مرجع سبق ذكره ، ص60.

(2) - كلاوس ريغ لنبيغ ، مناهج تمويل جديدة في استراتيجية الدين ، مجلة التمويل و التنمية ، العدد15، سبتمبر 2008، ص8.

(3) **ministere de Habitat et construction**, revue N° 01,alger, sept 2008, P8.

➤ **الصندوق العراقي للتنمية الخارجية:** حيث قدم الصندوق العراقي للأردن 6 ملايين دولار بفائدة قدرها 2.5 % لمدة 20 عاما.

➤ **المؤسسات الليبية العاملة في حقل الائتمان:** قدمت قروضا يبلغ 45 مليون دولار إلى المغرب في سنة 1977 بسعر فائدة قدره 20 % سنويا و ذلك لإعادة بناء الأحياء القديمة.

➤ **المؤسسات المالية الكويتية:** قدمت قروض مختلفة في مجال الإنجاز و البناء و التعمير في الدول العربية و من بينها الجزائر.

كما توجد مؤسسات و هيئات مالية دولية تعمل على إقراض غيرها من البلدان سواء من خلال الجهود الجماعية أو الثنائية، و من أمثلتها، مركز الأمم المتحدة للإسكان و البناء والتخطيط، المجلس الاقتصادي والاجتماعي التابع للأمم المتحدة.

و مما تجدر الإشارة إليه، هو أن القروض الدولية الخارجية حتى و إن ساهمت في حل بعض المشاكل السكنية، إلا أن دورها لا زال ضئيلا اتجاه الدول النامية.

3 - التمويل تبعا لملكية الأموال المستثمرة: إن ملكية الأموال التي يتم استثمارها في النشاط السكني، تعتبر أحد المقاييس المتبعة لمعرفة بعض الأنماط التمويلية، و من هنا يمكن تصنيف هذه الأخيرة إلى تمويل عام، تمويل خاص، و تمويل تعاوني.

أ - التمويل العام : وهو ذلك التمويل الذي يعتمد على مقدار ما تخصصه الدولة من

الاعتمادات المالية للأجهزة الإدارية المسؤولة عن قطاع الإنجاز و البناء، غير أن ارتفاع التكاليف السكنية يتطلب من الدول أن تزيد ما تعتمد من جملة المبالغ التي يجب استثمارها في الأنشطة السكنية المختلفة، بالإضافة إلى زيادة الاحتياجات السنوية من المساكن نظرا لزيادة عدد السكان.

إن حجم الالتزامات المالية للدولة، يعتمد على مقدار تدخل هذه الأخيرة في الحياة الاقتصادية والاجتماعية، فهي في تزايد مستمر بالنسبة للدول النامية خاصة لتي تتخذ الأسلوب الاشتراكي منها اقتصاديا لها، فالجزائر سابقا عند إتباعها للنظام الاشتراكي وصلت حجم

الالتزامات المالية إلى أكثر من 6 % من الميزانية العامة للدولة بينما لا تزيد عن 2 % من الميزانية العامة للمغرب⁽¹⁾ ليتكفل القطاع الخاص بالبقية من خلال توفيره الأموال التي تحتاج إليها عمليات البناء والإنجاز.

وعليه فإننا نستنتج في الأخير، أنه لا توجد قاعدة عامة، يمكن أن تحكم مقدار المشاركة المالية للسلطات العامة في تمويل السكن، حيث يختلف ذلك من دولة لأخرى بحكم سياستها المتبعة⁽²⁾.

ب - التمويل الخاص: وهو ذلك التمويل الذي يتم من خلال مساهمة الأفراد و

الشركات ذات الشخصية الاعتبارية المتخصصة من أموال لبناء أو إنجاز السكنات، و يعتمد القطاع الخاص في أمواله على ما يتم توفيره من الادخارات الشخصية، كما أنه غالباً ما يلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل و التي تتمثل في الأجهزة المالية للنظام المصرفي.

و الملاحظ أن هذا النوع من التمويل، يقل في الدول النامية التي تميل فيه الحكومة عادة إلى التدخل المباشر في قطاع السكن و الأشغال العمومية.

و ما تجدر الإشارة إليه، أن هناك أسباب عديدة جعلت الحصة النسبية للتمويل الخاص كبيرة في بعض الحالات، خاصة في الأونة الأخيرة، و مع تحرير الأسعار و اعتراف الدولة بضرورة قيام الأفراد بالأدوار الملقاة عليهم و تشجيعهم بقدر الإمكان على ذلك من خلال التشجيعات و الحوافز القانونية، إلا أن هذه الجهود غالباً ما تكون بعيدة عن الحالات التي تعتبرها الحكومات من خلال أجهزتها المتخصصة من مهامها الأساسية مثل:

- تمويل التصاميم الهندسية و المعمارية؛
- تمويل عمليات تنفيذ المشاريع السكنية؛
- تمويل و استيراد مواد البناء و عتاد الأشغال العمومية؛
- دفع الأجور العمالية.

(1) - وزارة السكن للمملكة المغربية ،

(2) - إسماعيل إبراهيم شيخ درة، الإسكان والتنمية في الدول النامية، دار راتب الجامعية، بيروت ، 1996 ، 23.

ج - التمويل التعاوني: يتمثل التمويل التعاوني في الاعتمادات المالية التي توفرها الجمعيات السكنية بقصد إنجاز نمط من السكنات، يطلق عليها اسم "السكنات التعاونية".

غير أنه، على الرغم من أهمية هذا النوع من التعاون السكني في الحياة الاقتصادية والاجتماعية بصفة عامة فإنه بالنظر إلى قطاع السكن، يعتبر حديثاً عابراً لدى بعض دول العالم الثالث نظراً لعدم الوعي بأهمية هذا النوع من التمويل، فعلى سبيل المثال، عرفت الجزائر هذا النوع من التمويل على إثر تشكيل تعاونيات عقارية بفضل المرسوم رقم 76 - 92 الصادرة في 23 أكتوبر 1976⁽¹⁾.

(1) - إسماعيل إبراهيم الشيخ ، مرجع سابق ، ص36.

خلاصة :

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

الجدير بالذكر أن أي دولة تعطي اهتمام لقطاع السكن يكون ذلك برسم لسياستها السكنية باعتبارها أداة توجيه و تحكيم لهذا القطاع و ذلك باستخدام أدواتها و مختلف الياتها غير أنه لا يمكن تقييم و فهم هذه السياسة إلا بدراسة مسارها على قطاع سكن لبلد ما.

هذا ما سنقوم به في الدراسة التطبيقية الخاصة بالسياسة السكنية في الجزائر .

الفصل الثاني
دراسة حالة الصندوق الوطني
للتوفير والاحتياط/بنك

- تمهيد :

بعد الدراسة النظرية التي قمنا بها تبين لنا الدور الكبير الذي يلعبه البنك في تمويل القروض العقارية ، لذا سنحاول في هذا الفصل دراسة حالة لبنك واحد من اهم البنوك في الجزائر ، وهذا من خلال التربص الذي قمنا به في وكالة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط بالمسيلة ، وذلك بغية الإجابة على الإشكالية المطروحة ، حيث سنتطرق الى العموميات المتعلقة بالبنك وذلك من خلال تعريف ونشأة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط الذي يعتبر بنك يهتم بإعطاء كل انواع القروض و بالأخص العقارية منها ، حيث يلعب هذا الأخير دورا هاما في تمويل الترقية العقارية .

- كم سنتطرق في هذا الفصل الى الهيكل التنظيمي للوكالة من خلال تقديم مختلف مصالحها ، والى انواع القروض الممنوحة من طرفها وآليات سيرها من خلال كيفية استعمالها و الضمانات المطلوبة ، مع التطرق الى عينة من تلك القروض وإجراءات متابعة القروض المتعثرة .

- المبحث الأول : تقديم الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط / بنك

يمكن تقديم الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط الذي يعتبر واحد من أهم البنوك التجارية في الجزائر بسبب تنوع الخدمات المصرفية التي يقدمها ، وسوف نتطرق الى بعض العموميات المتعلقة بالصندوق .

- المطلب الأول : التطور التاريخي للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط / بنك*** لمحة حول الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط / بنك**

بعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط واحد من المؤسسات التمويلية في الجزائر ، ولقد أدت الضرورة لإيجاد صيغة مصرفية وآلية للتمويل العقاري غداة الاستقلال الى إنشائه بموجب القانون رقم 64-227 المؤرخ في 10/08/1964 ليكون بذلك اول مؤسسة ممولة للقطاع العقاري في الجزائر .

*** التطور التاريخي للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط / بنك**

مر الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بعدة مراحل يمكن تلخيصها فيما يلي :

• أولا : مرحلة الإنطلاق و الهيكلية (1964 - 1970)

إقتصر دور الصندوق على جمع الإيداعات بنسب متدنية وذلك على مستوى شبابيك البريد و لم تؤسس اول وكالاته حتى سنتي 1966 و 1967 بالجزائر العاصمة وتيزي وزو ، فكان الصندوق يقوم اساسا بتحصيل الإيداعات بواسطة الدفاتر .

• ثانيا : مرحلة التخصص في النشاط (1971-1979)

شجعت النصوص القانونية صيغة "إدخار - سكن " فزادت هذه الديناميكية التي ربطت الإدخار بإمكانية الإستفادة من السكن بالنسبة لزيائن CNEP ، لأن هذا الأخير كان في تلك الفترة يلعب دور الممول لمشاريع السكن مشاركة مع الخزينة وذلك بنسب محددة سلفا ، حيث ان المنبع الأساسي للخزينة سبب عدة تراجعات في حركة الإدخار ، ولعلاج هذه الوضعية

إتخذت السلطات العامة قرار إنشاء مؤسسة عمومية للترقية العقارية هي " شركة ترقية للسكن العائلي " .

عموما تميزت هذه المرحلة بتشخيص نشاط الصندوق في جمع الإدخارات وتمويل السكن اما القروض المعتمدة فكانت جد ضئيلة .

• ثالثا : مرحلة اللامركزية في نشاط الصندوق (1980 - 1987)

انطلاقا من إعتبرات عدم التوازن بين عرض السكنات و الطلب المتزايد عليها ، كان لازما على المؤسسة ان تتكيف مع هذا الوضع الجديد الذي تميز بتشجيع المبادرة الفردية و الترقويين العموميين باعتماد مشاريع ممولة بإدخارات الصندوق ، فتوسع بذلك مجال منح القروض ابتداء من عام 1982 والقانون رقم 86-76 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية الذي نشط عملية تمويل مؤسسات الترقية العمومية ، وأهم ما ميز هذه المرحلة زيادة عدد المودعين ولا مركزية منح القروض .

• رابعا : مرحلة تنويع المنتجات المصرفية وإعتماد القروض البنكية غير

العقارية (1988 - 1997)

قادت التجربة الموفقة لجمع الإدخار و تمويل السكن الى تنويع المنتوجات و التوجه نحو القروض البنكية غير العقارية لأصحاب المهن الحرة ونلمس ذلك في :

اعتماد القروض للمقاولين الترقويين الخواص .

الإقراض للشركات ، التعاونيات ، التعاضديات ...

فأهم ماميز هذه المرحلة التحول السريع في محيط المؤسسة سواء في جانبه القانوني او الإقتصادي ، مما فرض على المؤسسة مواجهة تحديات المحيط .

• خامسا : مرحلة التوسع في النشاطات (1997 - يومنا هذا) تميزت هذه

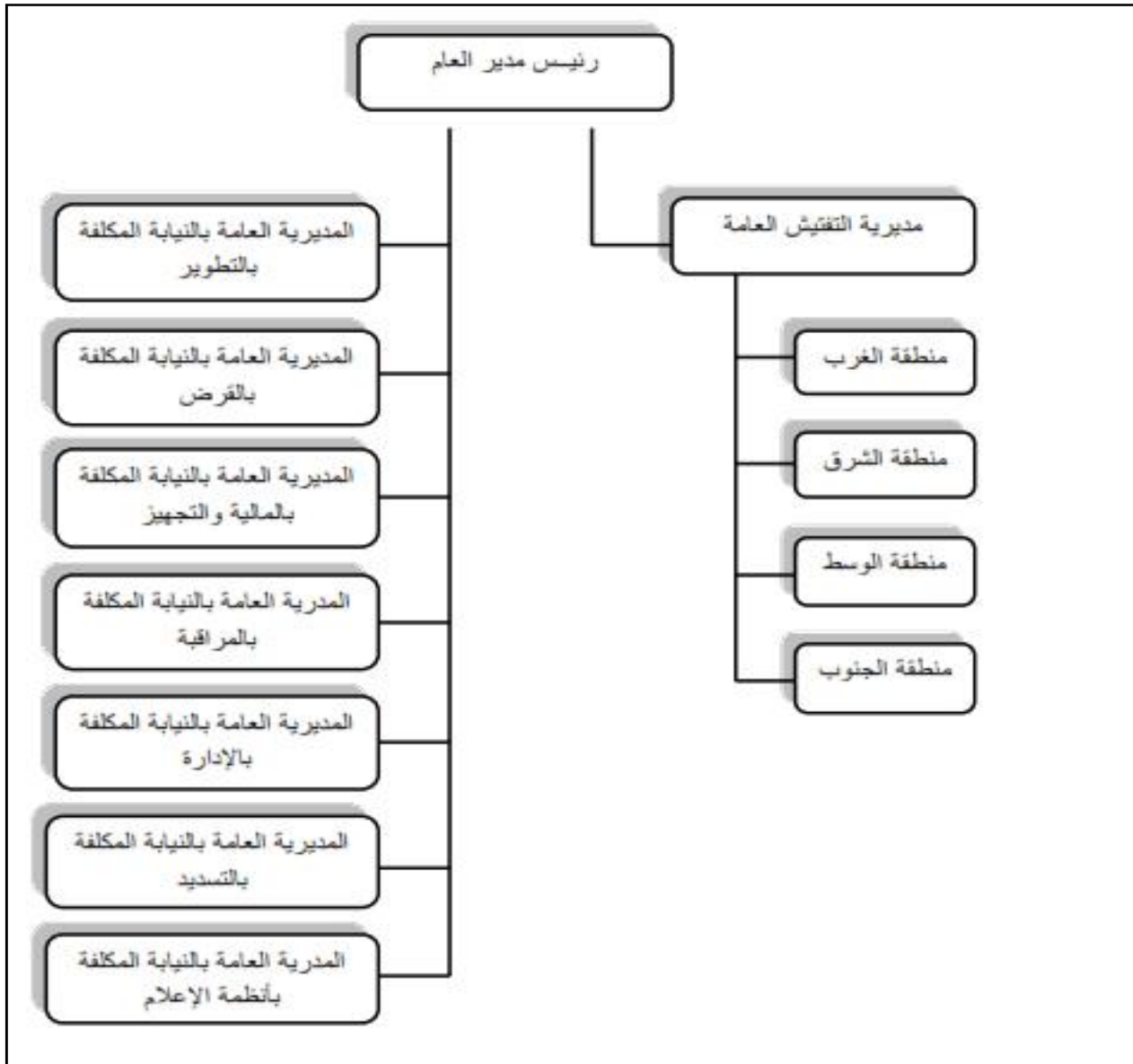
المرحلة اساسا ب بروز نشاط الشبكات التي اقرت عام 1992 بصفة فعالة خاصة في

مجال تمويل السكن الترقوي ومنح القروض ، وبصفة خاصة تميزت المرحلة بتحول المؤسسة الى بنك طبقا للقانون 90-10 المتضمن قانون النقد والقرض .

المطلب الثاني : الهيكل التنظيمي للبنك

يتهيكل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط / تبعا للشكل التالي :

الشكل (01-02) : الهيكل التنظيمي للصندوق التوفير و الإحتياط - بنك



المصدر : www.cnepbanque.dz

وفي مايلي سنذكر تفرعات المديريات العامة بالنيابة :

الجدول (02-01) : تفرعات المديريات العامة بالنيابة

<p>المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالإدارة :</p> <p>مديرية الإدارة و الوسائل</p> <p>مديرية الموارد البشرية</p> <p>مديرية المحافظة على الأملاك</p> <p>مركز الدراسات البنكية المطبقة</p>	<p>المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالتطوير :</p> <p>مديرية التسويق و النشاط التجاري</p> <p>مديرية التوقعات ومراقبة التسيير</p> <p>مديرية شبكات الإستغلال</p> <p>مديرية الدراسات</p>
<p>المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالمالية و المحاسبة :</p> <p>مديرية التوفير</p> <p>مديرية المحاسبة</p> <p>مديرية المالية</p> <p>مديرية التطهير</p>	<p>المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالقرض :</p> <p>مديرية تمويل المقاولين</p> <p>مديرية قروض الخواص</p> <p>مديرية النشاط التجاري / قروض</p> <p>مديرية تمويل المؤسسات</p> <p>مديرية الترقية العقارية</p>
<p>المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالتسديد :</p> <p>مديرية التسديد</p> <p>مديرية الدراسات القانونية التنظيم والمنازعات</p>	<p>المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالمراقبة :</p> <p>مديرية مراقبة التوفير</p> <p>مديرية مراقبة التعهدات</p> <p>مديرية مراقبة المحاسبة</p> <p>مديرية الإفتحاص الداخلي</p>
	<p>المديرية العامة بالنيابة المكلفة بأنظمة الإعلام :</p> <p>مديرية الدراسات وتطبيقات الإعلام</p> <p>مديرية التنظيم و المناهج و الجودة</p>

	مديرية التكنولوجيات الجديدة للإعلام و الاتصال مديرية الإستغلال ومساعدة المستعملين مديرية وسائل الدفع
--	---

المصدر : www.cnepbanque.dz

يمكن إعتبار هيكله بنك الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط ذات بنية هرمية متصلة الحلقات ، اذ مرت هي الاخرى بتطور ملحوظ عما نص عليه القانون الأساسي تحت بند الإدارة و الرقابة ، فقبل 1980 اتسم عمل الصندوق وبتركيز سلطة القرار في يد المديرية العامة ، حتى ان منح قرض لشخص يقطن بالمسيلة كانت الموافقة تتم مركزيا ، بينما الفترة من 1980 - 1987 عرفت تطورا جوهريا في الهيكله بإقرار نوع من اللامركزية عمت بإنشاء الشبكات عام 1992 ، و الهيكل التنظيمي الذي سنعرضه مستمد من القرارات التنظيمية لسنة 1995 .

• اولا : التنظيم المركزي للمؤسسة

نجد في قمة هرم الهيكل مجلس الإدارة الطي يعد بمثابة الهيئة التداولية للمؤسسة ، عليه مهام واسعة اذ يتولى وضع التنظيمات الداخلية وإتخاذ القرارات الهامة والملزمة ، كما يق على عاتقه ضمان التكيف و المواكبة لكل المستجدات الحاصلة .

يتأخر مجلس الإدارة الرئيس المدير العام ، له ديوان يتألف من مكلفين بالدراسات و مستشارين ومكلفين بالتحليل ، يعين مجلس الإدارة خمس مدراء يعملون على مساعدة الرئيس المدير العام وهم :

- مدير عام مساعد مكلف بالإدخار .
- مدير عام مساعد مكلف بالإقراض .
- مدير عام مساعد مكلف بالإدارة و الوسائل .

- مدير عام مساعد مكلف بالتحصيل .
- مدير عام مساعد مكلف بالتنظيف وإعادة الهيكلة .
- مدير عام مساعد مكلف بالتطوير .

● ثانيا : التنظيم اللامركزي للمؤسسة

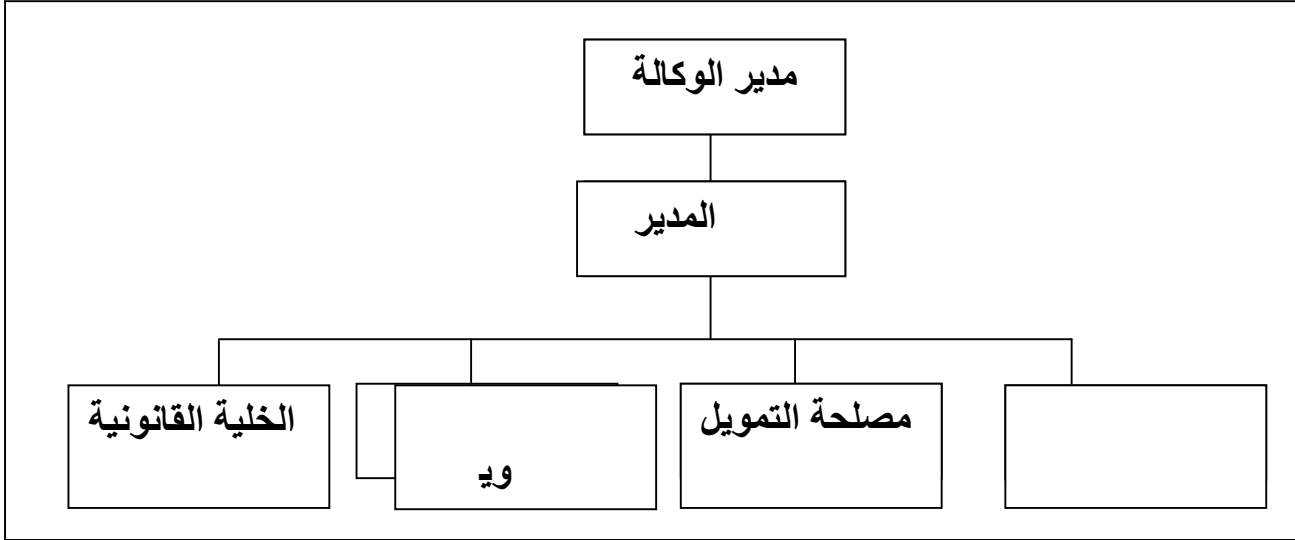
تتنظم المؤسسة لامركزيا على مستوى الشبكات و الوكالات التابعة لها كما يلي :

- ✓ المديريات الجهوية : تعتبر هيئة دعم للوكالات الموزعة على المحيط الإقليمي والمعرفة بواسطة نصوص تنظيمية ، حيث تقوم بكل الأعمال المفوضة لها من طرف المديرية العامة على المستوى الجهوي ، اي ان الشبكة هي الناطق باسم السلطات و الوحدات المحلية التي تستطيع تمويلها تبعا للإمكانيات التي تستحقها كل المشاريع المرتبطة ، وتمارس مديرية الشبكة على المستوى الجهوي جملة من العمليات المصرفية أهمها :
- التخطيط : وذلك بإعداد برنامج العمل ، وتحديد الأهداف (التوفير،القرض،الإستثمار) .
- التحكم : بتوجيه الأوامر التي تضمن تنفيذ البرنامج و المهام سواء على مستوى الوكالات او مصالح المديرية الجهوية .
- التنظيم : بوضع الأجهزة الضرورية لتنفيذ البرامج المسطرة ، وإنشاء الأقسام ومناصب العمل المتاحة ، وترجمة وتوزيع كل الأعمال واجبة التنفيذ تبعا للتعليمات الواردة من المديرية العامة .
- التنسيق : و يأتي بتحقيق الإنسجام في تسيير المصالح الموجودة على مستوى الوكالات و المديرية الجهوية ، وفي حالة حدوث إختلالات ما بين المصالح الشبكية ، يجب على المدير ومساعديه العمل على ترقية وحدة العمل .
- ✓ الوكالات : هيكلها التنظيمي يختلف حسب نوع الوكالات التي نميز فيها ثلاث أصناف:

• الوكالات الرئيسية " أ " : هي وكالة تقوم بجمع مهام الإدخار و الإقراض وتمويل

السكن ، وهي تنتظم تبعا للشكل التالي :

الشكل (02-02) : الهيكل التنظيمي لوكالة صنف - أ .



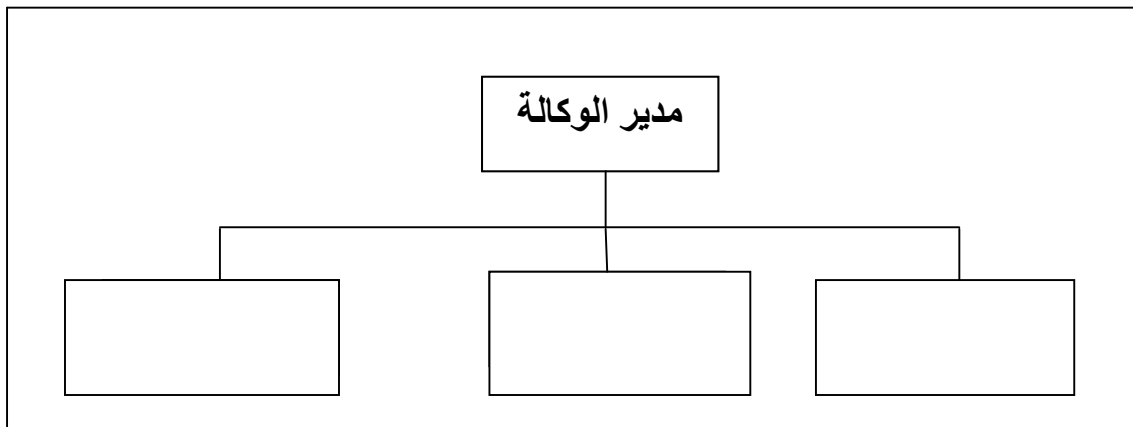
المصدر : من إعداد الطالبين بالإعتماد على وثائق الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط

- وكالة المسيلة -

• الوكالات من الصنف "ب" : تقوم فقط بمهام الإدخار و الإقراض ، وليس من

صلاحياتها تمويل السكن، هيكلها التنظيمي يوضحه الشكل التالي :

الشكل (03-02) : الهيكل التنظيمي لوكالة صنف - ب

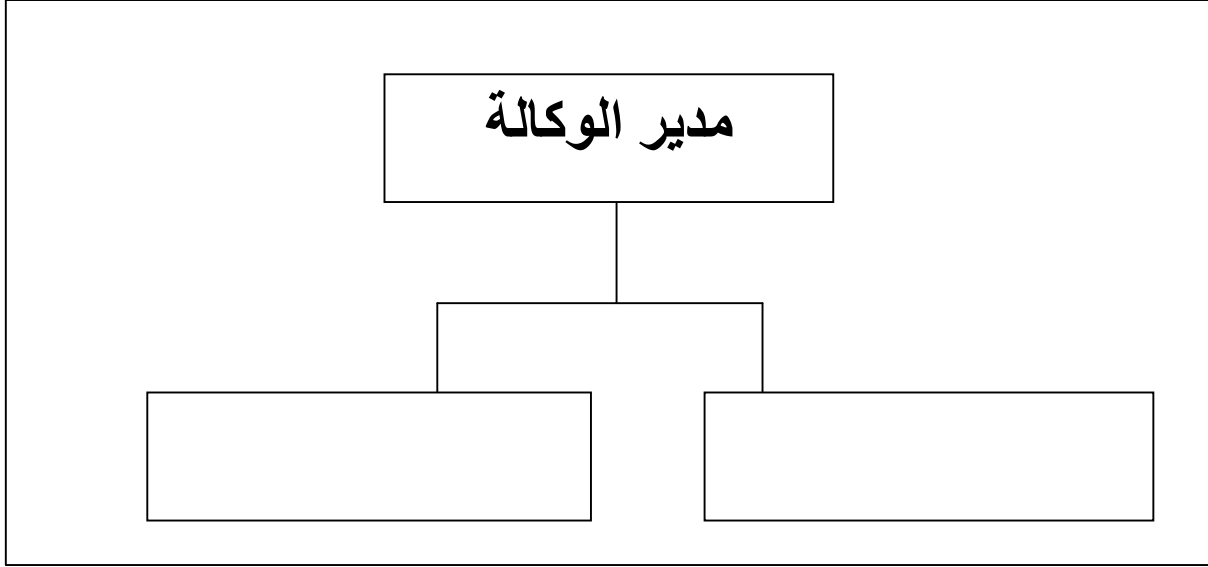


المصدر: من إعداد الطالبين بالإعتماد على وثائق الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط

- وكالة المسيلة -

- الوكالات من الصنف "ج" : تقتصر مهامها على الإدخار ولا يمكنها منح القروض للأفراد فضلا عن الترقويين ، هيكلها التنظيمي يوضحه الشكل التالي :

الشكل (02-04) : الهيكل تنظيمي لوكالة صنف - ج.



- المصدر : من إعداد الطالبين بالإعتماد على وثائق الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - وكالة المسيلة -

المطلب الثالث : تقديم وكالة الحضنة و آليات سير القروض بها

سنترج في هذا المطلب بالدراسة من وقت طلب القرض من طرف الزبون وإستيفاء الشروط ثم دراسة الملف إلى غاية صرف القرض وحتى سداه بالكامل .

الفرع الأول : الهيكل التنظيمي لوكالة المسيلة

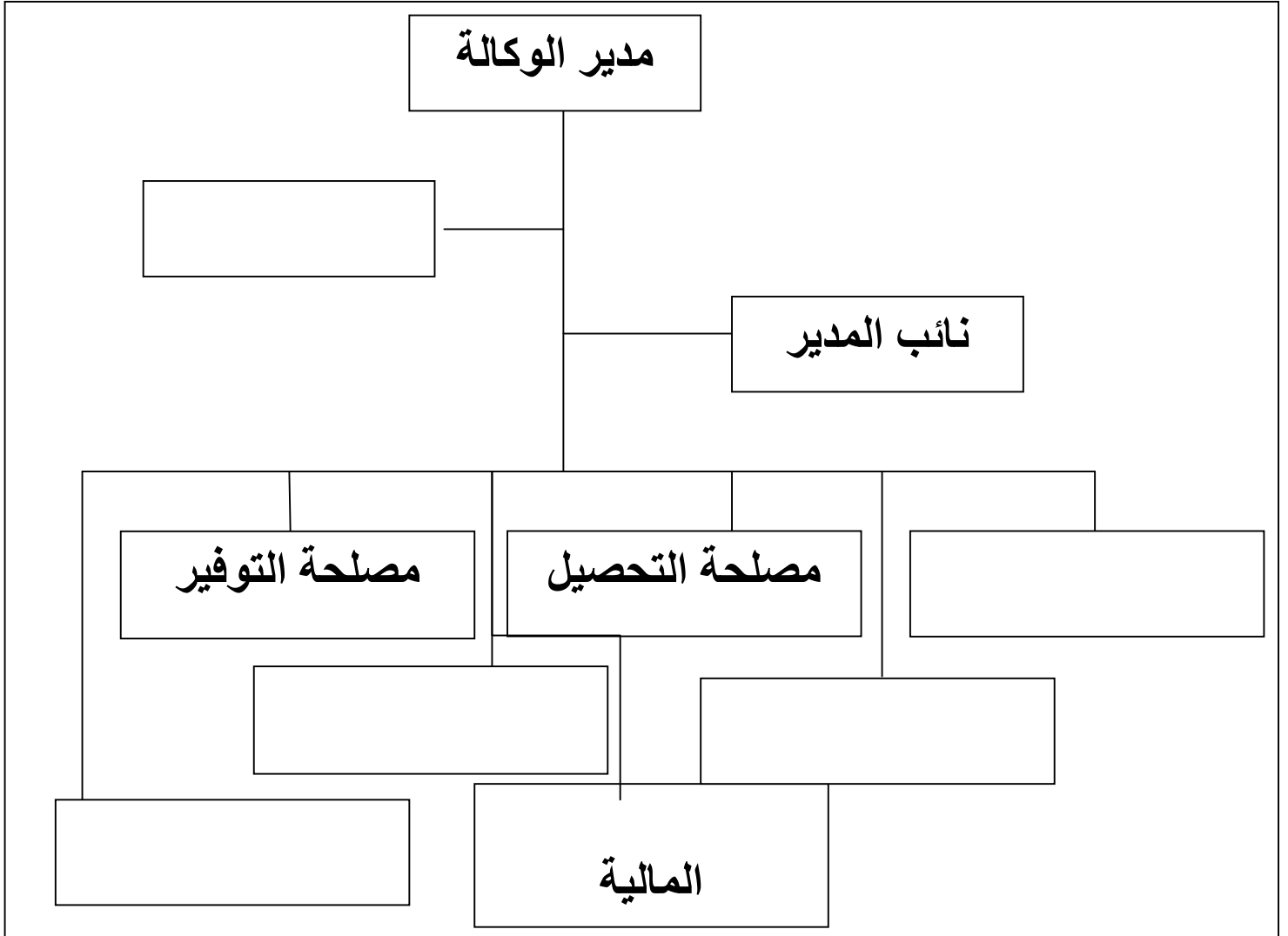
نستسهل الدراسة بالهيكل التنظيمي للوكالة رقم : 366 بالمسيلة ، حيث ان هذه الوكالة تقوم بمختلف العمليات البنكية التي يدعمها صندوق التوفير و الإحتياط ، ويتكون تنظيمها الإداري من مايلي :

- 1- المدير : يعتبر المشرف العام على كل المصالح الموجودة في الوكالة⁽¹⁾ .
- 2- الأمانة العامة (سكرتارية) : وهي تتكفل بإستقبال كل بريد صادر و وارد من وإلى الوكالة ، و التكفل بكل مواعيد المدير .
- 3- نائب المدير : مكلف بمساعدة المدير ونيابته في حالات معينة .
- 4- مصلحة المحاسبة : تقوم بمتابعة الميزانية ، تسديد الفواتير و دفع اجور الموظفين ، بالإضافة الى جميع العمليات المحاسبية .
- 5- مصلحة التوفير : تهتم بالقيام بجميع عمليات الشباك (دفع - سحب المبالغ - حساب الفوائد - تصفية الشركات - غلق الحسابات ..) .
- 6- مصلحة المنازعات : هي مصلحة مكلفة بالشؤون القانونية للوكالة البنكية وذلك بمتابعة جميع الزبائن المتأخرين في تسديد أقساط القروض (إعدارات - إخطارات) عن طريق المحضر القضائي ، بالإضافة إلى تنفيذ الرهون و متابعة الملفات على مستوى العدالة وكذلك متابعة وكالات السحب الممنوحة للزبائن ، وإعطاء استشارات قانونية .
- 7- مصلحة التحصيل : بعد جدولة الدين عن طريق النظام المعلوماتي و دفع مبلغ القرض الى الزبون ، يحول الملف إلى مصلحة التحصيل ليقوم بمتابعة و تحصيل القروض ، و تقوم بتذكير الزبون في حالة التأخر عن التسديد .
- 8- مصلحة الزبائن : تقوم بإستقبال الزبائن و فتح الحسابات البنكية بأنواعها (توفيرية - جارية - تجارية) و تزويد الزبائن بالمعلومات حول منتجات البنك .
- 9- مصلحة الأوراق المالية : متابعة الشيكات الواردة و الصادرة عن طريق نظام الدفع الآلي او المقاصة الإلكترونية ، متابعة جميع اوامر الدفع واجور الموظفين الواردة من الخزينة العمومية لصبها في الحسابات ... إلخ .
- 10- مصلحة القروض : يتمثل دورها الأساسي في دراسة ملفات القروض وجدولتها .

(1) - مقابلة مع رئيس مصلحة المنازعات يوم : 19-03-2017

تتنظم مصالح وكالة الحضنة (366) بالمسيلة كما في الشكل الموالي :

الشكل (05-02) : الهيكل التنظيمي لوكالة الحضنة (المسيلة) :



المصدر : من إعداد الطالبين بالإعتماد على تصريحات رئيس مصلحة المنازعات

- المبحث الثاني : تقييم مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط / بنك في**تمويل قطاع السكن**

قبل التطرق لمختلف القروض العقارية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط / بنك ومساهمته في تمويل السكن في الجزائر ، سنتطرق إلى أنواع المدخرات التي يحصل عليها البنك وذلك باعتبارها تدخل في عملية منح القروض التي يحصل عليها الزبائن ومعدل الفائدة المطبق على هذه القروض .

المطلب الأول : صيغ الإدخار لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك

تخذ صيغ الادخار لدى البنك نوعين اساسيين هما : ودائع لدى الطلب وودائع لأجل .

أولاً : الادخار عند الطلب

يتمثل الادخار عند الطلب في صيغتين يتمثلان في دفتر ادخار للحصول على سكن (LEL) ، ودفتر ادخار شعبي (LEP) .

• دفتر ادخار السكن (LEL) : لقد تم إدخال هذا النوع من صيغ الادخار منذ

إنشاء الصندوق و يسمح للمدخر للحصول على المبلغ المودع و فوائده عند الطلب ، أو إمكانية الحصول على سكن اجتماعي ضمن مخطط الادخار ، إذا توفرت الشروط التالية :

✓ أقدمية دفتر الادخار و التي حددت بسنتين فما فوق ؛

✓ احتواء الدفتر على مبلغ 5000 دج على الأقل ؛

✓ يجب ان تبلغ قيمة الفوائد المتراكمة 1000 دج على الأقل ؛

ويستطيع فتح هذا النوع من دفاتر الادخار كل الأشخاص الطبيعيين البالغين او الغير

بالغين (يجب تقديم ترخيص عائلي بالنسبة للقصر) ، ويقدر معدل الفائدة المطبق على هذا

النوع من دفاتر الادخار 2 % سنويا .

• **دفتر الادخار الشعبي (LEP) :** تم إدخال هذه الصيغة الجديدة في سوق الادخار في الجزائر لتحفيز المواطنين على الادخار أكثر و زيادة حجم المدخرات ، وهذا النوع من الادخار معفي من الضرائب ، كما يمكن فتح دفتر الادخار شعبي عند أي وكالة تابعة لشبكة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط / بنك .

وتم طرح هذا النوع من الادخار في الخدمة عن طريق القرار رقم : 485 الصادر في 24 فيفري 1992 و يمكن تعريف الادخار الشعبي على أنه ادخار حر في الايداع و السحب بمبالغ غير محدودة ، ويمكن لصاحب هذا الدفتر الحصول على أقل الامتيازات عند الحصول على قرض عقاري ، وتبلغ قيمة الحد الأدنى للادخار 10000 دج ، ومعدل الفائدة المطبق على هذا النوع 2.5% سنويا .

ثانيا : الادخار لأجل

ينقسم هذا النوع إلى شكلين : ودائع لأجل من أجل الحصول على السكن ، وودائع لأجل بنكية .

• **ودائع لأجل- سكن :** طبق هذا النوع من الادخار حديثا ، بدءا من جانفي 1987 و هو عبارة عن وديعة يتم تجميدها لمدة معينة و يخص فقط الأشخاص المعنويين (منظمات ، مؤسسات ، جمعيات ...) ، ويقدر المبلغ الأدنى للحصول على هذا النوع من الدفاتر 500.000 دج ، وتحسب الفوائد بمعدل تصاعدي حسب المدة .

• **ودائع لأجل-بنك :** يستفيد من هذا النوع من الودائع كل الأشخاص لمعنويين و الطبيعيين ، ويقدر الحد الأدنى لفتح هذا النوع من الدفاتر 50.000 دج ، وتحسب الفوائد بمعدل فائدة تصاعدي و ذلك حسب مدة الادخار ، هنالك صيغ أخرى للإدخار في الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط / بنك ، حيث يعمل هذا اخير على التتويج من منتوجاته لإرضاء زبائنه ، كإدخاله في الخدمة ثلاثة دفاتر جديدة هي :

دفتر بدون فوائد ، دفتر الحج ، دفتر العمرة⁽¹⁾ ، (إلا أنه تم التخلي عن هذه الدفاتر) ، ومن بين الامتيازات التي يمنحها الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط /بنك للمدخرين بالمقارنة مع غير المدخرين عند الحصول على طلب قرض لشراء مسكن أو بناء مسكن ، في هذه الحالة يدفع المدخر فائدة أقل من الآخر .

ويمكن توضيح ذلك في الجدول رقم : (02-03) التالي :

الجدول رقم (02-02) تحديد معدل الفائدة حسب طبيعة المدخرين لسنة (2016)

نوع القرض	معدل الفائدة	بناء المسكن	قرض زراعي	تعليمية المسكن	توسيع المسكن	طريق مقاوم عقاري	طريق مسكن من الجواهر	طريق مسكن من عن محيط	طريق عن طريق البيع	شراء قطعة أرض	شراء محل تجاري
المدخرين LEL	5.75%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
المدخرين LEP	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%
غير المدخرين	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%

المصدر: من إعداد الطالبين بالإعتماد على وثائق الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط

- وكالة المسيلة -

ويمكن للعائلات أو الأفراد فتح حسابات يكون الغرض منها الادخار من أجل الحصول على ثروة لرفع مستواهم المعيشي ، أو الحصول على سكن و الجدول التالي يوضح عدد الحسابات المدخرين حسب نوعية مساكن العائلات .

الجدول رقم (02-03) توزيع حسابات المدخرين حسب نوعية السكن

النسبة %	عدد الحسابات	نوعية السكن
33.30	2262861	منزل فردي
23	1562937	منزل تقليدي
33.6	2283247	شقة
10.10	686333	مساكن أخرى
100	6795378	المجموع

المصدر: دليل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط / بنك لسنة 2015

المطلب الثاني : القروض التي يمنحها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط / بنك

يمنح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط نوعين من لقروض ، قروض عقارية للأفراد ، وقروض للترقية العقارية للأفراد ، ويمكن تلخيص أنواع القروض العقارية الموجهة للأفراد و الشروط المتعلقة بها في الجدول رقم : (04-02) .

بالإضافة إلى أنواع القروض المبينة في الجدول (04-02) ، هناك نوع آخر من القروض العقارية للأفراد تم استحداثها لمساعدة الشباب الذين لايتجاوز سنهم 35 سنة على الحصول على سكن ، أو بناء سكن ، شراء قطعة أرض و ذلك بنسبة فائدة محددة بـ 5 % لفائدة الموفرين و 6 % لغير الموفرين ، في حين يمكن أن تصل مدة التسديد إلى 40 سنة ، و تمويل يصل إلى 100 % ، من سعر الكشف التقديري للأشغال لبناء مسكن حسب قدرتكم على التسديد .

الجدول رقم (04-02): أنواع القروض العقارية المقدمة من طرف الصندوق

الوطني للتوفير والاحتياط

مدة القرض	قيمة القرض	معدل الفائدة			أنواع القروض
		غير المدخرين	المدخرين		
			LEP	LEL	
30 سنة مع فترة التأجيل لمدة 36 شهرا	90%	7%	6.25%	5.75%	بناء مسكن
25 سنة مع فترة التأجيل 6 أشهر	80% من قيمة الكشف التقديري 50% قيمة الملك العقاري .	7%	6.25%	5.75%	تهيئة مسكن
30 سنة بشرط أن لايتجاوز 70 سنة ، فترة	80% قيمة الكشف التقديري الخاص بتوسيع أو	7%	6.25%	5.75%	توسيع أو تغطية مسكن

التأجيل 36 شهرا	تعلية مسكن .				
30 سنة بشرط أن لايتجاوز 70 سنة	70% الترميم وفي حدود 50% من قيمة .	7%	6.25%	5.75%	ترميم مسكن
30 سنة بشرط ان لايتجاوز المقرض 70 سنة	90% من قيمة	7%	6.25%	5.75%	شراء مسكن جديد من طرف مقاول عقاري
30 سنة بشرط أن لايتجاوز المقرض 70 سنة ، فترة التأجيل 6 أشهر	90% قيمته 80%	7%	6.25%	5.75%	شراء مسكن جديد من طرف مالك خاص
30 سنة بشرط أن لايتجاوز المقرض 70 سنة ، فترة التأجيل 36 شهرا .	90%	7%	6.25%	5.75%	شراء مسكن فوق المخطط
لا تتعدى 30 سنة بشرط ان لا يتجاوز 70 سنة ، من سنة التأجيل .	90% من سعر البيع	7%	6.25%	5.75%	شراء قطعة أرض

المصدر : من إعداد الطالبين اعتمادا على دليل اقتناء قرض عقاري للأفراد لسنة 2012

- المطلب الثالث : مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل السكن

يملك الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط / بنك خبرة طويلة في تمويل السكن فاقت 40 سنة ما كعلته بنك العقار الأول في الجزائر بأكثر من 75% من إجمالي سوق القروض العقارية ، حيث تم منح أكثر من 270 ألف قرض عقاري منذ سنة 1970 إلى غاية سنة 2009 .

لقد عرفت القروض العقارية التي يمنحها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط / بنك تطور ملحوظا في السنوات الأخيرة سواء من حيث العدد أو من حيث تنوعها ، والجدول التالي يبين لنا تطور القروض العقارية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط / بنك وكذا عدد المستفيدين كما يلي :

الجدول رقم (02-05) : عدد القروض الممنوحة من الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط

/بنك وعدد المستفيدين منها

السنوات	عدد المستفيدين	قيمة القروض (3)
2012	9533	5582
2013	16243	12902
2014	17500	15000
2015 (من جانفي إلى نوفمبر)	17700	16700

المصدر : من إعداد الطالبين اعتماد على تصريحات رئيس مصلحة القروض للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط / وكالة المسيلة

من خلال الجدول رقم (02-05) : نلاحظ أن عدد القروض العقارية للأفراد في تزايد مستمر في السنوات الأخيرة حيث بلغت قيمة القروض الممنوحة من طرف الصندوق في سنة 2004 إلى 5.58 مليار دج و ما يقارب 9533 مستفيد ، لتتضاعف في سنة 2007 إلى 16.7 مليار دج و ما يقارب 17700 مستفيد ، إن هذه الزيادة ناتجة عن تنوع البنك لتشكيلة القروض و تكييفها مع قدرات و حاجيات الزبائن و زيادة الضمانات ضد المخاطر و توفر البنك سيولة عالية ، وكذا نتيجة لسياسة الدولة في تشجيع العائلات على الحصول على قروض

عقارية ، إلا أن حجم هذه القروض لم يلبي الطلب المتزايد على القروض العقارية ، إلا أن حجم هذه القروض لم يلبي الطلب المتزايد على القروض العقارية و الذي أصبح يشكل أحد أحلام العائلات الجزائرية لاكتساب السكن .

- تطور منح القروض السكنية من طرف الوكالة خلال الفترة 2006-2015:

لقد تميزت هذه الفترة بسيطرة الوكالة على مجال التمويل السكني و يمكن تقييمها من خلال معطيات الجدول التالي :

الجدول (02-06) : الوضعية الاجمالية للقروض السكنية(2006-2009)

الوحدة :مليون دج

السنوات	تمويل بناء الموفرين		تمويل بناء لغير الموفرين		شراء الخواص للموفرين		شراء الخواص لغير الموفرين		قرض ترميم سكن للموفرين		قرض ترميم سكن لغير الموفرين		قرض شراء قطعة أرض الموفرين		قرض شراء قطعة أرض لغير الموفرين	
	العدد	القيمة	العدد	القيمة	العدد	القيمة	العدد	القيمة	العدد	القيمة	العدد	القيمة	العدد	القيمة	العدد	القيمة
2006	05	2.2	19	7.890	03	6.1	00	00	02	0.65	0	0	0	0	0	0
2007	05	1.4	21	8.50	02	0.9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2008	0	0	09	4	0	3.33	01	0.8	02	1.15	0	0	0	0	0	0
2009	02	2.6	14	1.751	01	1.095	01	0.37	0	0	0	0	0	0	0	0
المجموع	12	6.2	63	23.14	6	11.425	02	1.17	04	1.8	0	0	0	0	0	0

المصدر : الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط وكالة المسيلة

الجدول (02-07) : الوضعية الاجمالية للقروض السكنية (2010-2015)

الوحدة: مليون دج

قرض	تمويل بناء الموفرين	تمويل بناء لغير الموفرين	شراء الخواص للموفرين	شراء الخواص لغير للموفرين	قرض ترميم سكن للموفرين	قرض ترميم سكن لغير الموفرين	قرض شراء قطعة أرض لغير الموفرين	السنوات	
								العدد	القيمة
								العدد	القيمة
								2010	
								2011	
								2012	
								2013	
								2014	
								2015	
								المجموع	

المصدر : الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط وكالة المسيلة

من خلال الجدول نلاحظ أن نمط الوكالة في تمويل السكن يرتكز على عدة أشكال حيث نجد قروض من أجل البناء ، قروض لتمويل شراء مسكن من الخواص و قروض ترميمية و

قروض من أجل البناء ، قروض لتمويل شراء مسكن من الخواص و قروض ترميمية و قروض لشراء قطعة أرض .

و عملية تمويل قروض من أجل البناء هو ما بدأت به الوكالة و باشرت عملية التمويل من خلاله .

نلاحظ من خلال الجدول أن تمويل الوكالة من خلال قروض لشراء قطعة أرض انه منعدم إلى غاية 2010 أين بدأ يعرف بعض الطلب حيث تم تمويل قرضين بقيمة 2250.00 دج ليصل في 2015 إلى 29 قرض للموفرين بقيمة 46882000 دج حيث أن مساهمة الوكالة في تمويل البناء كبير فنجد أن الوكالة مثلا منحت 05 قروض في 2006 بقيمة 2200000 دج بالنسبة للموفرين و 19 قرض بقيمة 23230.000 دج و 18 قرض لغير الموفرين بقيمة 30.590.000 دج و تبلغ في 2015 إلى 33 قرض للموفرين بقيمة 32979.000 دج و 14 قرض لغير الموفرين بقيمة 17510.000 دج .

و نجد الوكالة تمول كل من قروض شراء مسكن من الخواص بنسب متفاوتة حيث نجد ان عدد القروض الممنوحة لهذا الغرض بلغ في 2012 إلى 14 قرض للموفرين بقيمة 42615000 دج وفي 2015 بلغ عدد القروض الممنوحة لغير الموفرين 09 قروض بقيمة 823000 دج و قروض الترميم عرفت هي الأخرى طلبا متزايدا في السنوات الأخيرة حيث نجد أن الوكالة منحت 09 قروض لكل من الموفرين بقيمة 4214000 دج و 09 لغير الموفرين بـ 823000 دج .

فمن خلال تقييم مساهمة الوكالة في تمويل قروض السكن يمكن القول أن الوكالة قادرة على تغطية الطلبات على القروض وهذا راجع لوجود مدخرات كبيرة لديها حيث أنها تبحث عن استقطاب مختلف المقترضين خاصة منها المؤسسات لكن بمنطقة المسيلة هذا النشاط محدود نوعا ما .

ونجد أن إختلاف عدد القروض المقدمة عبر مختلف السنوات يختلف حسب استراتيجية الدولة و التسهيلات المقدمة من البنك في كل فترة و الأوضاع الاجتماعية و الاقتصادية السائدة .

المبحث الثالث : دراسة حالة تطبيقية

خلال زيارتنا حاولنا القيام بدراسة تطبيقية على مستوى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط / بنك وكالة المسيلة وكان موضوع الدراسة يتمحور حول كيفية تمويل و منح قرض لشراء سكن جديد من طرف شخص في اطار تمويل سكن اجتماعي ، حيث حاولنا معرفة سير هذه العملية .

المطلب الأول : تحضير ملف طلب عقاري (1)

1- موضوع القرض (2) :

توجد عدة أنواع من القروض للتمويل من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط

✓ شراء مسكن جديد لدى مقاول عقاري

✓ شراء مسكن قديم لدى الخواص

✓ بناء مسكن ذاتي

✓ توسيع المسكن

✓ إعادة ترميم أو تهيئة السكن

2- معايير التأهيل :

يحظى هذا القرض كل شخص مقيم بالجزائر ، و تتوفر فيه الشروط التالية :

✓ الجنسية الجزائرية

✓ بلوغ سن الرشد عند تاريخ الاتفاق

(1) - الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط / بنك ، دليل اقتناء قرض من بنك ، المسيلة 2017.

(2) - 01:

✓ لا يتجاوز 70 سنة

✓ إقامة مستقرة

✓ يتوفر على دخل ثابت ومنتظم أو يفوق ضعف الأجر الوطني الأدنى المضمون لقرض

يفوق 500.00 دج ، ومرة ونصف لقرض أقل أو يساوي 500.000 دج .

3 - تكوين الملف (1) :

على طالبي القرض العقاري التقدم لأقرب وكالة مرفقين بطلب خطي و نسختين (02)

للملف و الذي يحتوي على الوثائق التالية :

أ - الوثائق العامة :

✓ استمارة طلب القرض العقاري المقدمة من البنك لتحصيل المعلومات حول الزبون

✓ شهادة ميلاد أصلية (رقم 12)

✓ شهادة إقامة لأقل من ثلاثة (03) أشهر

✓ نسخة طبق الأصل من بطاقة التعريف الوطنية

✓ شهادة عمل حديثة بالنسبة للأجراء ، أو تصريح جبائي للعوائد بالنسبة لغير الأجراء

ب - الوثائق الخاصة بشراء مسكن جديد من عند مقاول عمومي أو خاص :

✓ عقد الحجز ، أو تعهد بالبيع من طرف المقاول

ج - الوثائق الخاصة بالبناء الذاتي أو التوسيع :

✓ عقد ملكية موثق عليها ، او عقد بيع الممتلكات مسجل و منشور

✓ رخصة البناء باسم طالب القرض

✓ كشف كمي و تقديري لتكلفة البناء أو التوسيع يصدره المقاول

✓ التقرير التقني حول أرضية البناء ، أو لوضعية المسكن في حالة التوسيع

د- الوثائق الخاصة بشراء مسكن من عند شخص عادي :

✓ التعهد بالبيع يصدره البائع

✓ التقرير التقني حول وضعية السكن

هـ - الوثائق الخاصة بترميم السكن :

✓ عقد الملكية للمسكن

✓ تقويم تقديري لعملية الترميم يصدره المقاول المكلف بالترميم

و - الوثائق الخاصة بالبيع على التصميم :

✓ التعهد بالبيع يصدره المقاول لفائدة الزبون

المطلب الثاني : معالجة ودراسة ملف**1- دراسة الطلب على القرض العقاري :**

تتضمن هذه العملية عدة مراحل أهمها :

أ - معلومات أولية حول الزبون : يقوم الزبون بتقديم طلب قرض من الوكالة من أجل

الحصول على قرض لشراء مسكن جديد من طرف شخص طبيعي ، وذلك بمساعدة الموظف

المختص حيث يطلب منه مجموعة من المعلومات التي من شأنها مساعدة مصلحة القروض

في اتخاذ القرار المناسب و الإجراءات اللازمة المتعلقة بالقرض ، كما يجب ن تكون هذه

المعلومات دقيقة و واضحة ، تتكون هذه المعلومات من :

- **معلومات شخصية عن المستفيد من القرض :** و تشمل هذه المعلومات الاسم ، اللقب ،

مكان وتاريخ الازيداد ، العنوان ... الخ .

- **معلومات حول الوظيفة :** وتشمل هذه المعلومات نوع الوظيفة ، الرتبة ، الاختصاص ، نوع

العقد المبرم مع رب العمل .

- **معلومات حول الدخل :** و تشمل كل المعلومات التي من شأنها الوقوف على الدخل الحقيقي

للزبون ، وتخص بالدرجة الاولى الدخل الشهري مضاف إليه كل المداخيل المتعلقة بالسكنات

المملوكة ، التعويضات ، الفوائد الناتجة عن الادخار أو الاستثمار و تحسم من المبلغ الإجمالي كل التسديدات المالية الخرى كالضرائب ، الاشتراكات ، مصاريف الإيجار ، والديون الأخرى .

- **معلومات حول الوضعية المالية للزبائن :** تضم الحساب الجاري أو البنكي (بالعملة

الوطنية و بالعملة الصعبة) ، حساب الادخار ، الاسهم و السندات ، عناوين البنوك المتعامل معها ، الممتلكات العقارية ، الديون التي في ذمته .

- **معلومات حول السكن :** ثمن الشراء أو تكلفة البناء أو التصليح ، و نوعية السكن .

ب - معلومات أولية حول الملكية :

- **وصف الملكية :** يتم وصف الملكية على أساس الموقع الجغرافي و السكاني الذي توجد فيه ، لأن هذا الموقع هو الذي يحدد قيمة الملكية .

- **المحيط :** لابد من إعطاء فكرة واضحة حول المحيط الذي تتواجد به الملكية وذلك بإجراء تحليل للمرافق العمومية ، الطرقات ، الإنارة ، توصيل الغاز والكهرباء ، المدارس ، الأمن ... الخ .

- **الموقع :** يعتبر تحديه من العوامل التي تساعد في اتخاذ القرار الخاص بالقيمة السوقية

للملكية موضوع القرض ، فيجب تبيان هل هذه لملكية موجودة في المدن او خارجها .

- **التكلفة :** يتم تحديدها عن طريق جمع المعلومات المفصلة حول حلة العقار ، المساحة ، نوعية العقار سقة أو فيلا ، في الحالة الاولى يجب تحديد عدد الغرف و الطابق المتواجدة به ، أما في الحالة الثانية لابد من إعطاء التفاصيل حول عدد الطوابق ، عدد الغرف ، الحديقة إن وجدت ... الخ .

- **القيمة السوقية :** بعد جمع كل المعلومات السالفة الذكر يقوم الموظف المختص بإجراء

تحليل الظروف الاقتصادية لكي يتمكن من إعطاء القيمة السوقية للملكية موضوع الدراسة ولو بصفة تقريبية .

2- اتخاذ قرار منح القرض :

بعد دراسة الملف المقدم من طرف الزبون يقوم البنك باتخاذ قرار منح القرض مع تحديد مايلي :

أ - الحصة القابلة للتمويل⁽¹⁾ : يمكن أن تصل نسبة التمويل إلى 100% بالنسبة للأشخاص الأقل من 35 سنة و كذا مراعاة الوضعية المالية للزبون ، كما يمكن تحديد مساهمة شخصية في حالة إذا كانت قدرة الزبون على السداد ضعيفة نوعا ما مقارنة بالمعايير الخاصة بالقروض العقارية الموضوعة من قبل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط / بنك ، يحدد مبلغ القرض على اساس قدرة التسديد الشهرية للمستفيد .

ب - مدة القرض : يمكن ان تصل المدة القصوى لتسديد القرض إلى 40 سنة، وتحدد هذه المدة حسب القدرة على التسديد مع مراعاة سن المقرض الذي يشترط فيه أن لا يتجاوز 70 سنة .

ج - نسبة الفائدة : تحدد هذه النسبة على اساس الشروط العامة الصادرة عن البنك والسارية المفعول حاليا ، وتكون هذه المدة النسبة ثابتة خلال الخمس سنوات الأولى بعدها تكون قابلة للزيادة أو النقصان حسب الشروط المصرفية العامة .

د- الأتعاب البنكية : تدفع أتعاب التسيير من طرف الزبون في تاريخ تقديم القرض و المقدرة غالبا ب 12000 دج .

هـ - تسديد القرض : يتم تسديد القرض شهريا بخصم نسبة المبلغ من حساب المقرض بحيث :

- تكون الاقطاعات الشهرية ثابتة و تشمل أصل القرض و الفوائد طبقا لجدول القرض
- يمكن ان يستفيد المقرض من فترة تأجيل ابتداء من تاريخ الاستعمال الأول للقرض على النحو الآتي :

✓ (06) أشهر لشراء مسكن ترقوي أو لأشغال التهيئة و الترميم

✓ (36) شهرا في حالة البناء الذاتي

✓ كما يمكن للمقترض أن يسدد دينه مسبقا أي قبل مدة الاستحقاق (حيث أن مبالغ الفترة

المتبقية تحسب دون فائدة) .

و- **الضمانات** : يقوم البنك بإلزام المقترض على تقديم ضمانات ، بهدف الاحتياط من خطر عدم السداد ، و تتمثل هذه الضمانات في (1) :

✓ الرهن العقاري من الدرجة الأولى على السكن المرغوب شرائه و كذلك الحال بالنسبة

للأرض و المسكن في حالة البناء أو التوسيع و التهيئة

. التأمين على العقار الممول من الأخطار لصالح البنك لدى شركة ضمان القرض العقاري (2)

✓ الكفالة التضامنية لأحد الأقارب (الزوج ، الزوجة ، الوالدين ، الأبناء الراشدين ، الأخوة

و الأخوات) .

المطلب الثالث : الحالة التطبيقية

أ . طلب القرض و دراسته (3) :

تقدم أحد الزبائن و المدعو س ع بطلب قرض (4) (طلب قرض عقاري من الصندوق

الوطني للتوفير - بنك) من الوكالة من أجل الحصول على قرض بهدف شراء مسكن جديد

من طرف أحد الأشخاص ، وكانت المعلومات الأولية التي قدمها الزبون مايلي :

✓ الدخل الشهري الصافي : 26800.71 دج

✓ العمر 40 سنة

✓ المهنة : موظف في القطاع العمومي

✓ العنوان : حي غزال المسيلة

✓ الحالة العائلية : أب لثلاثة أطفال

(1) - شركة إعادة التمويل الرهنى ، دليل إقتناء قرض عقاري من البنك ، الجزائر 2008 ص 08 .

(2) - société de garantie du crédit immobilier . SGCI . consulté le : 08/03/2017

(3) - ملفات وسندات الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، وكالة المسيلة ، تاريخ الاطلاع : 2017/04/03

(4) - الملحق رقم 02

✓ لدخل الشهري للزوجة : 36656.75 دج

✓ عمر الزوجة 35 سنة

✓ علما أن لهذا الزبون دفتر ادخار السكن (LEL) ، لدى الصندوق الوطني للتوفير و

الاحتياط / بنك ، قيمة الفوائد الموجودة فيه تقدر بـ 150000 دج منذ 07 سنوات.

2- معلومات عن طبيعة القرض ووصف الملكية :

- الغرض من القرض : شراء مسكن جديد فيلا ($Rdc+1$) أي طابق أرضي و طابق واحد و المتواجد ببلدية حمام الضلعة ولاية المسيلة ، والتي تتربع على مساحة قدرها 120 متر مربع ، يحيط بها من الشرق طريق عمومي و من الجهات الأخرى سكنات خاصة ، قيمتها 2000000 دج ، عنوان المسكن موضوع القرض : دائرة حمام الضلعة - ولاية المسيلة .

حسب المعلومات السابقة يقوم المكلف بالدراسة على مستوى مصلحة القرض ، بإعداد تقرير أولي يسمح بتحديد قيمة القرض الممنوح ، الأقساط الشهرية المستحقة للتسديد ، مدة القرض ، وذلك لإعلام الزبائن بها ، وحسب الحالة قيد الدراسة كانت المعلومات المقدمة للزبون كما يلي:

- قيمة القرض الممنوح : 90% من قيمة المسكن - 1800000 دج

- مدة القرض : 30 سنة

- القسط الشهري للتسديد : 10504.31 دج

- معدل الفائدة السنوي : 5.75%

- المساهمة الشخصية : 10% - 200000

حسب النتائج السابقة المقدمة للزبون كشرط أولية لمنح القرض ، يقوم الزبون باتخاذ قرار قبول أو رفض هذه الشروط ، وفي حالتنا قبل الزبون بهذه الشروط ، وعلى هذا الأساس يقوم المكلف بالدراسة بإعلام الزبون بالملف المطلوب و الشروط العامة لمنح القرض .

ثم يتم القيام بالإجراءات التالية :

1- دراسة الملف : في هذه المرحلة يقوم الزبون بتقديم الوثائق المطلوبة ، ليقوم بعد ذلك

المكلف بالدراسة على مستوى مصلحة القرض بالتأكد من صحة الوثائق المقدمة ، وفي حالة اعتبارها مقبولة يحول الملف إلى مصلحة الإستغلال من أجل الفصل النهائي في قرار منح القرض ، (وفي حالتنا تم قبول كل الملفات).

2 - اتخاذ القرار النهائي : وفي هذه المرحلة تقوم اللجنة الموجودة على مستوى مصلحة

الاستغلال و المكونة من مدير الوكالة ، رئيس مصلحة القرض و المحاسب باتخاذ قرار نهائي حول قبول أو رفض منح القرض ، وذلك بناء على المعلومات المقدمة من طرف مصلحة القرض ، وفي هذه الحالة التي كانت موضوع دراستنا قررت لجنة القرض منح القرض للزبون و المتعلق بشراء سكن .

3 - تسليم مبلغ القرض : يقوم المكلف على مستوى مصلحة القرض بالوكالة بإعلام الزبون

بقرار منح القرض و ذلك وفق الشروط السابقة للذكر ، كما يقوم الزبون بفتح حساب بنكي على مستوى الوكالة و يكون هذا الحساب مخصص فقط من أجل تسديد القرض مع دفع تكاليف دراسة الملف و المقدرة بـ 12000 دج ، ثم تقوم الوكالة و باسم الموثق بتقديم قيمة القرض و المحدد قيمته سابقا ، عن طريق شيك بنكي يقدم لبائع السكن و يقدم للزبون بدوره كذلك عقد الملكية الخاص بالمسكن .

4 - الضمانات : بعد قبول البنك منح القرض للزبون ، ولضمان تحصيل هذا القرض يطلب

البنك من زبونه الضمانات التالية :

✓ الرهن العقاري من الدرجة الأولى (على المسكن موضوع القرض) ، والمقدم من طرف الموثق .

✓ دفع 5928 دج سنويا خاص بالتأمين على الحياة أو 494 دج شهريا حسب رغبة

الزبون

✓ تسديد مبلغ مالي كضمان إلى شركة ضمان القرض العقاري (SGCI) مضاف إليه الرسم على القيمة المضافة و يعتبر هذا المبلغ كتأمين بالنسبة للبنك ، و تحسب هذه القيمة على أساس نسبة قيمة القرض إلى قيمة المسكن المقدر من طرف الخبير .

ويتم حساب قيمة الضمان المدفوع إلى شركة ضمان القرض العقاري كمايلي :

$$1.25\% * 18000000 + 0.17 * 18000000 = 26325$$

أخذت نسبة 1.25% من الجدول المتعلق بنسب قيمة القروض .

5- تسديد قيمة القرض : اختيار الزبون تسديد مبلغ القرض بدفعات ثابتة شهرية قيمة كل دفعة 10504.31 دج و بمعدل فائدة ثابت مقدر ب 5.75% سنويا ، لمدة 30 سنة (360 دفعة) حيث تحتوي قيمة كل دفعة على القسط الشهري مضاف إليه الفوائد المحسوبة على الجزء من رأس المال المتبقي للتسديد ، و ذلك ابتداء من 2016/04/30 ، وهذا طبعا حسب العقد المبرم بين الزبون و الوكالة .

ولمعرفة كيفية حساب هذه الأقساط الشهرية و كيفية التسديد خصصنا المطلب الموالي لمعرفة ذلك .

ب . كيفية حساب الأقساط الشهرية و جدول الاستهلاك : من أجل معرفة كيفية حساب الأقساط الشهرية الخاصة بالقرض، ومدى مطابقة دراستنا النظرية على الواقع العلمي حاولنا معرفة سير هذه العملية أخذين بعين الاعتبار الحالة السابقة الذكر .

حسب المعلومات السابقة الذكر المتعلقة بقيمة القرض ، مدة القرض ، معدل الفائدة ، لدينا

مايلي :

✓ قيمة القرض : 18000000 دج

✓ المساهمة الشخصية : 200000 دج

✓ المدة: 360 شهرا

✓ تاريخ الاستعمال: 2008/04/12

✓ معدل الفائدة : 5.75%

✓ دفعات ثابتة شهريا قيمة كل دفعة : 10504.31 دج

1 - كيفية حساب الأقساط الشهرية :

لحساب المستحقات لآبد من تطبيق المنهج الرياضي بالقيمة الحالية للتسديدات السنوية :

$$V = A[1 - (1 + R)^{-N}] / R$$

V : القيمة الحالية للتسديدات الحالية

A : التسديدات السنوية

R : معدل الفائدة السنوي

N : عدد السنوات

يمكن الاستنتاج من العلاقة السابقة المعادلة التي تحسب بها الاستحقاقات الشهرية كمايلي :

$$V_0 = a[1 - (1 + r)^{-n}] / R$$

V₀ : رصيد مبلغ القرض في بداية الشهر

a : الأقساط الشهرية

n : عدد الأشهر

r : معدل الفائدة الشهري = (12 ÷ 1)

وللحصول على القسط الشهري :

$$a = V[r(1 + r)^n / (1 + r)^{n-1}] \text{ أو } a = V_0 / [1 - (1 + r)^{-n}]$$

$$a = V_0 / [1 - (1 + r)^{-n}]$$

لدينا :

n : 360 شهر (30 سنة)

$$0.479167\% - 12/1 * 5.75\% - r$$

$$1.800.000 = V$$

باعتبار أن التسديدات شهرية :

$$a = 1800000[(0.00479 * 1.00479)^{360} - 1] / (1.00479)^{360} - 1 = 10504.31$$

ويكون الحصول على الرصيد المتبقي بعد t شهر كما يلي :

$$T = V_0[r(1 + r)^n / (1 + r)^{n-1}]$$

حيث :

V_t : رصيد القرض بعد عدد الأشهر من t

n : العدد الأصلي للأشهر الذي استعمل في منح القرض

V_0 : رصيد القرض الأصلي

r : معدل الفائدة الشهري

وللحصول على رصيد القرض بعد 12 شهرا من التسديد يمكن استخدام العلاقة السابقة

كما يلي :

$$V_{12} = 1800000[(1.00479)^{360} - (1.00479)^{12} / (1.00479)^{360} - 1]$$

$$V_{12} = 1776844.33$$

أي: كما يمكن استعمال المعادلة التالية للحصول على قيمة القسط الأصلي المدفوع في الشهر

t كمايلي :

$$a_t = V_0 [r(1 + r)^{t-1} / (1 + r)^{n-1}]$$

حيث:

a_t : القسط الخاص بالمبلغ الأصلي في الشهر t

$$a_{12} = 1800000[0.00479 * (1.00479)^{12-1} / (1.00479)^{360-1}]$$

$$a_{12} = 1980$$

- جدول الاهتلاك:

الجدول رقم (02-08) : جدول اهتلاك القرض لمدة 12 شهرا

رقم	التاريخ	رصيد بداية الشهر	القيمة الأصلية	مبلغ الفائدة	الدفعة الشهرية	رصيد نهاية الشهر
1	30/04/2016	1800000	1879.31	8625	10504.31	1798120.69
2	31/05/2016	1798120.69	1888.31503	8615.99497	10504.31	1796232.37
3	30/06/2016	1796232.37	1897.3632	8606.9468	10504.31	1794335.01
4	31/07/2016	1794335.01	1906.45474	8597.85526	10504.31	1792428.56
5	31/08/2016	1792428.56	1915.58983	8588.72017	10504.31	1790512.97
6	31/09/2016	1790512.97	1924.7687	8579.5413	10504.31	1788588.2
7	31/10/2016	1788588.2	1933.99155	8570.31845	10504.31	1786654.21
8	31/11/2016	1786654.21	1943.25859	8561.05141	10504.31	1784710.95
9	31/12/2016	1784710.95	1952.57004	8551.73996	10504.31	1782758.38
10	31/01/2016	1782758.38	1961.9261	8542.3839	10504.31	1780796.45
11	28/02/2016	1780796.45	1971.327	8532.983	10504.31	1778825.13
12	31/03/2016	1778825.13	1980.77294	8523.53706	10504.31	1776844.35

المصدر : من إعداد الطالبين إعتقادا على وثائق الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط -بنك وكالة المسيلة

من خلال الجدول (02-08) نلاحظ أن قيمة التسديدات هي عبارة عن مبلغ الفائدة مضاف إليه القسط الشهري من قيمة القرض اصلي ، و في بداية الشهر الأول يكون الرصيد 1800000 دج ، والذي يساوي مبلغ القرض حيث يكون التسديد في الشهر الأول يساوي مبلغ الفائدة مضافا إليه القسط الشهري المتعلق بالقرض ، أي أن الرصيد في نهاية الشهر الأول يساوي رصيد بداية الشهر الأول منقوصا منه القسط الشهري المدفوع .

(1.800.000 - 1879.31 - 1798120.69 دج) ، وهذا الرصيد يصبح رصيد بداية الشهر الثاني ثم نقوم بنفس العملية الولي ، يمكن تفسير التدفقات الشهرية المتعلقة بتسديد الفوائد و أقساط الرصيد الأصلي حسب المدة الزمنية المخصصة لاسترداد القرض كليا ، إن حساب قيمة القرض و كذا الأقساط التي يتم تسديدها يتم عن طريق برنامج الإعلام الآلي المخصص لذلك عند البنك ، حيث سمح استعمال التقنيات الحديثة في حساب القروض و تسييرها في اقتصاد الوقت و التكاليف بالنسبة للبنك و تحسين الخدمات بالنسبة للزبائن ، مع ذلك تبقى معظم البنوك الجزائرية خصوصا العمومية منها متخلفة في مجال استعمال التقنيات الحديثة كالدفع الآلي و استخدام البطاقات الالكترونية للتسديد .

خلاصة :

لقد عرفت عملية منح القروض في الجزائر تطورا كبيرا في السنوات الأخير ، وذلك نتيجة للإصلاحات التي قامت بها الدولة عن طريق إنشاء مؤسسات مالية مهمتها مساعدة البنوك المانحة للقروض العقارية و كذا تشجيع العائلات و الأفراد للحصول على قروض عقارية و ذلك بتقديم مساعدات لذوي الدخل المتوسط و الضعيف .

ومن خلال دراستنا في هذا الفصل لحالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط / بنك استنتجنا أن الهدف الرئيسي الذي يسعى له الصندوق من خلال تنمية نشاطه الرئيسي و المتمثل في تعبئة ما أمكن من ادخار العائلات ، ومن ثم استخدامه في التنمية الاقتصادية و خاصة في قطاع السكن . هذا الهدف يحاول تحقيقه من خلال القروض العقارية المقدمة إلى زبائنه .

لذلك اعتمد الصندوق سياسة جديدة وهي التنويع في القروض العقارية الممنوحة للأفراد ، وذلك من اجل تلبية جميع الطلبات المتعلقة بالقروض و التي تتوفر فيها الشروط الممكنة . والوصول إلى أكبر نسبة في استرجاع القرض الممنوح ، وهذا ما جعل البنك يستحوذ على حل السوق العقارية الجزائرية .



خاتمة :

تعتبر القروض العقارية أداة فعالة ومهمة في تمويل قطاع السكن و عملية منح القروض العقارية تستوجب على البنك اتباع سياسة محكمة لضمان استرجاع القرض بسبب ضخامته و طول مدته .

كما تعرضنا إلى مفهوم السكن و أهميته و مساهمته في تنمية الإقتصاد و المجتمع و تطرقنا إلى مختلف مصادر تمويل السكن و آخر التشريعات المنظمة له .

ومن أجل ربط موضوعنا بالجانب النظري قمنا بدراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك وكالة المسيلة ، فتطرقنا إلى مختلف صيغ التمويل المعروضة من طرف الوكالة و مختلف إجراءات منح القروض السكنية .

إختبار صحة الفرضيات :

. **بالنسبة للفرضية الاولى :** المذكورة سابقا فإنها تتوافق مع ماتطرقنا إليه في دراستنا حيث

ان السكن يتضمن المسكن أولا مهما كانت طبيعته ، و يتميز بمجموع التجهيزات الاجتماعية و الاقتصادية ، و كل المنشآت التي تمنح قابلية للحياة في مكان السكن ، كما له أهمية كبيرة في إستقرار حياة الأفراد

. **بالنسبة للفرضية الثانية :** تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات

و السياسات و التشريعات المنظمة و هذا ما يتوافق مع ما طرحناه سابقا في الفرضية الثانية.

. **الفرضية الثالثة :** تتمحور صحتها على ان الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط هو اول مؤسسة داعمة لقطاع السكن من خلال تنفيذ إجراءات محكمة تسهل عملية الاقتراض للأفراد ذوي الدخل المحدود .

ومن هنا نستخلص النتائج التالية :

. حاجة الأفراد على البنوك لتوفير القروض العقارية .

-
- . الدور الكبير للقروض العقارية في حل أزمة السكن و ترقية العقار السكني .
- . الأخذ بعين الاعتبار الضمانات كأهم الشروط الواجب اتخاذها لطلب قرض بنكي ، هذه الضمانات تعتبر خدمة بالنسبة للأفراد .
- . الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط له دور فعال في تمويل السكن خاصة بعد تحوله إلى بنك عقار في الجزائر مما حوله إلى كسب الزبائن من خلال القروض التي يمنحها ، خاصة بعد دعم الدولة لمعدلات الفائدة .
- . خبرة عملاء الوكالة في تمويل السكن ساعد على تسيير أحسن القروض السكنية .
- . رغم الجهود المبذولة من الدولة للحد من أزمة السكن إلا أن الأزمة لا زالت قائمة .

التوصيات :

- . لتتسيق بين سياسات المؤسسات المصرفية و السياسات السكنية المتبعة في الجزائر .
- . تكوين متعهدين عقاريين ذوي خبرة و كفاءة عالية عن طريق الاستعانة بالخبرات الأجنبية.
- . تطوير صيغ الادخار السكنية و العمل بها في مختلف البنوك التجارية بهدف تكوين قاعدة مالية كبيرة .
- . على الدولة أن تراعي النسبة العالية في المجتمع الجزائري من الفئات ذات الدخل الضعيف و بالتالي زيادة منح السكنات لهذه الفئات .

المخلص:

عملت معظم الدول على تطوير قطاع السكن نظرا للطلب المتزايد عليه و سعيها منها لتغطية الطلب ، لجأت لعدة صيغ وطرق لتمويل المشاريع السكنية و من أهم هذه الطرق ما عرف بالتمويل العقاري.

على الرغم من الجهود التي تبذلها كل دولة لإنعاش قطاع السكن ، إن سياسة السكن المتبعة في الجزائر منذ الاستقلال إلى غاية التسعينيات و التي كانت تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة بمثابة السبب الرئيسي لتفاقم أزمة السكن التي تزداد يوما بعد يوم ، نتيجة لارتفاع معدلات نمو السكان و سوء توزيع المساكن الاجتماعية زيادة إلى ذلك قلة الموارد و الإمكانيات ، علما بأن الاستثمار في مجال السكن يحتاج إلى موارد قصيرة ومتوسطة و طويلة الأجل ، إذ لا يمكن الحصول عليها إلا في نظام مالي متطور يعتمد على مساهمة فعالة للبنوك التجارية الجزائرية ، وذلك لتمكين العائلات و الأفراد من الحصول على سكن لائق ، مما ساعد أيضا على نزع عبئ كبير على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي عمل على تمويل السكنات بمفرده .

الكلمات المفتاحية : القروض العقارية ، التمويل ، السكن ، الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط .

Abstract :

The development , which defined the field of construction and reconstruction, is considered one the most important basic features ,where the back of this development through the stages of history and is already stems from the evolution of it is needed . Despite the efforts made by each country to revive the housing sector , the housing policy followed in Algeria since independence until the main reason for the worsening housing crisis that is increasing day after day , as a result of high population growth and poor distribution of social housing increased to that lack of resources and financial means , ,note that investment in housing needs to resources short, medium and long-term, can not be obtained only in the financial system developed relies effective contribution to commercial banks Algerian , so as to enable families and individuals of access to housing decent , which also helped to remove a significant burden on the national fund for providing and reservists who worked on the financing , Hostels alone .

Keywords : Mortgage Loans, financing , Living, Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance .