

1985



جامعة محمد بوضياف - المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'sila

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

كلية: العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير

قسم: العلوم الاقتصادية

الرقم التسلسلي:.....

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر (أكاديمي)

فرع: الاقتصاد

تخصص: مالية ونقود

العنوان

أهمية البنوك العمومية الجزائرية في تمويل برامج

الإسكان الحكومية

دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك وكالة المسيلة-

إعداد الطالب:

دبلة علي

تاريخ المناقشة: 2016/05/26.

رئيسا	جامعة المسيلة	أستاذ مساعد-ب	يحياوي عمر
مشرفا ومقررا	جامعة المسيلة	أستاذ مساعد-أ	غفصي توفيق
ممتحنا	جامعة المسيلة	أستاذة مساعدة-ب	غادري حورية

السنة الجامعية: 2015-2016

تشكرات

بسم الله الرحمن الرحيم

قال الله تعالى: [يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ] .

وقال: [وَمَا أُوتِيتُمْ مِنَ الْعِلْمِ إِلَّا قَلِيلًا] .

الحمد و الشكر لله عزّ وجلّ الذي وفقني لإنجاز هذا البحث المتواضع،

لا يسعني في هذا المقام إلا أن أتقدم بالشكر الجزيل وبأسمى عبارات العرفان و التقدير

للمشرف أستاذي الفاضل " غفصي توفيق " الذي أبدى الاهتمام وأحسن العون وأجاد

التوجيه، والذي أفادني بإرشاداته ونصائحه، كما أشكره أيضاً على تواضعه الذي يعتبر من سمات

الأنبياء.

و لا أنسى أن أشكر كل أساتذة الطور الجامعي، ونخص بالذكر أساتذة كلية العلوم

الاقتصادية بجامعة "محمد بوضياف"- المسيلة -، كما نشكر موظفي " الصندوق الوطني للتوفير

والاحتياط-وكالة المسيلة-"، الذين أمدوا لي يد المساعدة، ولا يفوتني أن أشكر أسرة كلية العلوم

الاقتصادية والتجارية و علوم التسيير من طلبة وعمال الكلية.

كما أشكر الأساتذة أعضاء المناقشة الذين ساهموا في إثراء هذا العمل، و شكراً جزيلاً إلى

كل من مدّ لي يد العون من قريب أو من بعيد لإخراج هذا العمل.

نسأل الله عز وجل السداد والتوفيق جميعاً.

إهداء

إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله وأطال في عمرهما،

وإلى كافة أفراد العائلة جميعا وإلى الإخوة "عادل"

و"ناصر" و"محمد" و"جلال" وإلى الأختين العزيزتين،

إلى الصديق العزيز "صدام"، و إلى باقي الأصدقاء ورفاق الدرب

"عيسى" و"توفيق" و"سعيد" و"صلاح" و"عبد الله" و"عثمان" و"أحمد" و"هشام".

"حماني" و"عقبة".

و"إلى كل موظفي وعمال بلدية الشلال وخاصة "مكتب المحاسبة والميزانية" وأعضاء المجلس

الشعبي البلدي يتقدمهم السيد: "العلی العابد".

وإلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد في إنجاز هذا العمل.

أهدي هذا العمل المتواضع.

فهرس المحتويات:

الصفحة	الموضوع
	شكر وتقدير.....
	إهداء.....
I-III	الفهرس.....
IV	قائمة الأشكال والجداول.....
أ- د	المقدمة.....
32-01	الفصل الأول: البنوك العمومية الجزائرية ودورها في تمويل قطاع السكن
01	تمهيد الفصل الأول.....
02	المبحث الأول: النظام المصرفي في الجزائر
02	المطلب الأول: نشأة النظام المصرفي في الجزائر.....
06	المطلب الثاني: الاصلاح المالي والمصرفي لعام 1971.....
08	المطلب الثالث: الاصلاح النقدي لسنة 1986.....
10	المطلب الرابع: قانون سنة 1988.....
12	المبحث الثاني: الجهاز المصرفي الجزائري على ضوء قانون النقد القرض 10/90..
12	المطلب الأول: مضمون اصلاحات قانون النقد والقرض 10/90.....
15	المطلب الثاني: أهم التعديلات التي مست قانون النقد والقرض 10/90.....
18	المطلب الثالث: واقع وسمات النظام المصرفي الجزائري بعد الإصلاحات.....
23	المبحث الثالث: سياسات التمويل السكني في الجزائر
23	المطلب الأول: التمويل بواسطة البنوك.....
26	المطلب الثاني: التمويل بواسطة الصندوق الوطني للسكن.....
29	المطلب الثالث: التمويل بواسطة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.....
31	المطلب الرابع: مدى تدخل الدولة في تنظيم وتطوير نظام تمويل السكن.....
32	خلاصة الفصل الأول.....

53-33	الفصل الثاني: قطاع السكن في الجزائر
33	تمهيد الفصل الثاني.....
34	المبحث الأول: السكن وأهميته للمواطن
34	المطلب الأول: مفهوم السكن
35	المطلب الثاني: أهمية السكن
37	المطلب الثالث: عوامل إنجاز السكن
38	المطلب الرابع: أنواع السكنات في الجزائر
40	المبحث الثاني: السياسة السكنية في الجزائر
40	المطلب الأول: ماهية السياسة السكنية
41	المطلب الثاني: أليات وأهداف السياسة السكنية
43	المطلب الثالث: مراحل تطور السياسة السكنية في الجزائر
50	المبحث الثالث: واقع قطاع السكن في الجزائر
50	المطلب الأول: السكن خلال المخطط الخماسي الأول (2005-2009)
51	المطلب الثاني: السكن خلال المخطط الخماسي الثاني (2010-2014)
52	المطلب الثالث: مضمون برنامج الخماسي (2015-2019)
54	خلاصة الفصل الثاني
81-55	الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-وكالة المسيلة-
55	تمهيد الفصل الثالث.....
56	المبحث الأول: نشأة وتطور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك-
56	المطلب الأول: تعريف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك-
59	المطلب الثاني: مهام ووظائف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك-
60	المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك-
64	المبحث الثاني: موارد ومنتجات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك-
64	المطلب الأول: موارد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك-
64	المطلب الثاني: القروض التي يمنحها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك-
66	المطلب الثالث: الخدمات الحديثة التي يقدمها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك- ..

67	المطلب الرابع: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- في تمويل السكن.....
70	المبحث الثالث: دراسة حالة تطبيقية في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة المسيلة
70	المطلب الأول: تقديم الوكالة محل التبرص-وكالة المسيلة-.....
71	المطلب الثاني: إجراءات منح القروض العقارية في الوكالة.....
72	المطلب الثالث: أنواع القروض العقارية والوثائق المطلوبة لمنحها.....
75	المطلب الرابع: دراسة تطبيقية - حالة قرض بناء مسكن-.....
79	خلاصة الفصل الثالث.....
	الخاتمة العامة.....
	قائمة المراجع.....
	الملاحق.....
	الملخص.....

قائمة الأشكال:

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
10	هيكل المنظومة البنكية وفق القانون 86-12	1-1
18	بنية النظام المصرفي بعد قانون النقد والقرض 90-10	2-1
19	هيكل النظام المصرفي الجزائري الحالي (إلى غاية 2015).	3-1
60	الهيكل التنظيمي المركزي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك	1-3
61	الهيكل التنظيمي للمديريات الجهوية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك	2-3
61	الهيكل التنظيمي للوكالة (أ) للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك	3-3
62	الهيكل التنظيمي للوكالة (ب) للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك	4-3
62	الهيكل التنظيمي للوكالة (ج) للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك	5-3
72	الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك لوكالة (المسيلة)	6-3

قائمة الجداول:

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
24	القروض المقدمة من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-	1-1
28	قيمة المساعدات التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن	2-1
47	يوضح إنجازات مختلف السكنات خلال المخطط الخماسي (2000/1995)	1-2
49	السكنات المسلمة خلال المخطط الخماسي (2004/2001)	2-2
50	السكنات المسلمة خلال المخطط الخماسي (2009/2005)	3-2
68	مساهمة الصندوق في تمويل السكن خلال الفترة (1995-1968)	1-3
70	تطور حجم القروض الممنوحة مقارنة مع عدد السكنات من سنة 2002 إلى غاية سنة 2011 للبنك الوطني للتوفير والاحتياط.	2-3
75	القروض المقدمة من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- وكالة المسيلة	3-3

يعرف العالم حاليا تطورات وتحولات جذرية عديدة سواء من الناحية الاجتماعية والاقتصادية وحتى الثقافية، تؤوي إلى تغييرات هيكلية وتنظيمية في بلدان العالم سواء كانت متقدمة أو متخلفة، إذ أصبح نجاح النظام الاقتصادي في وقتنا الحالي مربوطا بمدى فعالية ونجاعة الجهاز المصرفي للدولة ومدى قدرته على تمويل القطاعات الاقتصادية، فالمهمة الأساسية للجهاز المصرفي هي دعم التنمية الاقتصادية وحتى الاجتماعية.

والجزائر وكغيرها من دول العالم يعتبر الجهاز المصرفي فيها العمود الفقري والمحرك الأساسي لعجلة التطور الاقتصادي وعصب الحياة الاقتصادية، وهذا لما تؤديه مؤسسات هذا الجهاز من دور فعال لتحقيق خطوات السياسة الاقتصادية في شتى المجالات، وذلك من خلال توفير الاحتياجات المالية وضمان الاستخدام الأفضل لها.

ومن أجل مسايرة النظام الجديد في إطار ما يسمى الانفتاح الاقتصادي الذي اتبعته العديد من الدول، فقد جسدت الجزائر عدة إصلاحات مختلف في شتى المجالات منها المالية والمصرفية، ونظرا لأهمية هذه الأخيرة في تمويل المشاريع فقد أولت الجزائر اهتماما كبيرا بهذا الجهاز وتجلى ذلك في الإصلاحات المصرفية التي قامت بها بداية من 1971 إلى غاية إصدار قانون النقد والقرض 90-10 في أبريل 1990 ومما تلاه من تعديلات لتدارك النقائص التي ظهرت في القوانين الأولى، ولإعطاء فعالية أكثر للجهاز المصرفي ليتماشى مع التغييرات الاقتصادية الجديدة والحديثة.

فالبنك هو قوام كل دولة، وركيزة أساسية نظرا لما يلعبه في تمويل الاستثمارات المختلفة لمواجهة المشاكل وتحقيق التنمية والتقدم في جميع المجالات من بينها قطاع السكن.

إذ يعتبر السكن عنصر أساسي لحياة الفرد ووسيلة من وسائل التنمية الاقتصادية بواسطته تتحرك العمالة ويتحقق الاستقرار السياسي، الاجتماعي، الثقافي والاقتصادي، والجزائر كغيرها من الدول تولي أهمية كبرى لقطاع السكن، باعتباره أكثر الحاجات الاجتماعية الأساسية، فكرسته كحق دستوري وأخذت على عاتقها مسؤولية إنتاج السكن وتمويله، معتمدة عدة سياسات من خلال تجنيد كل الوسائل المادية والبشرية المتاحة، هادفة بذلك إلى تغطية حاجيات ومتطلبات سوق السكن بالاعتماد على موارد الخزينة العمومية ومدخرات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، إلا أن هذه الطريق لم تحقق ما كانت تصبو إليه نظرا للطلبات المتزايدة على السكن، وأزمة المديونية التي عانت منها منذ سنة 1986 والنزوح الريفي خلال سنوات المأساة الوطنية.

وبالموازاة مع اشتداد أزمة السكن وتوسعها واستفحالها خاصة في العشرية الأخيرة، كان لابد على الدولة إعادة النظر في سياساتها السابقة، والقيام بتبني استراتيجيات وبرامج وسياسات تنموية جديدة كفيلة لتحقيق نتائج في مستوى تطلعات البرامج المسطرة، وترمي لإعادة الاعتبار لقطاع السكن كعامل اقتصادي اجتماعي تنموي، من خلال تأسيس مؤسسات مالية وطنية وفتح المجال للبنوك العمومية التجارية الأخرى وتجنيدتها للمساهم في تمويل هذا القطاع، بالإضافة إلى تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لبنك خاص بالسكن، حيث أنه من المفروض أن تتدخل هذه البنوك لتمارس دورها كوسيط مالي يضمن توفير الموارد المالية اللازمة وبتكاليف مناسبة واستخدامها في منح وإدارة القروض السكنية.

وعلى هذا الأساس ونظرا لإصلاحات سياسة التمويل، فقد أصبحت القروض السكنية من أهم المنتجات التي تعرضها البنوك، في تمثل الاستخدام الذي يعبر عن مساهمتها في تمويل السكن، سواء بالنسبة للعرض أي قروض الترقية العقارية أو بالنسبة للطلب الموجه للأفراد والعائلات من جهة، ومن جهة أخرى تضمن عمليات التمويل للبنوك الزيادة في مردوديتها وإيجاد منفذ للسيولة المتوفرة لديها باستثمارها في استخدام جديد، يضمن مؤشرات أدائها بشكل عام.

وعلى ضوء ما سبق، يمكن صياغة الإشكالية على النحو التالي:

ما مدى مساهمة البنوك العمومية الجزائرية في تمويل برامج الدولة للقضاء على أزمة السكن ؟

وللإحاطة بجوانب الإشكالية يمكن طرح التساؤلات الفرعية التالية:

- ما مدى تماشي النظام البنكي مع قطاع السكن؟
- ما هو واقع قطاع السكن في الجزائر؟
- ما هي التزامات البنوك العمومية والمؤسسات المالية الداعمة لحل مشكلة السكن؟
- ماهي الاخطار التي تعرقل مهام البنوك العمومية في منح القروض السكنية؟
- ماهي طبيعة أهم السياسات السكنية المنتهجة في الجزائر؟
- ماهي انواع التمويل السكني التي يتبعها أو يعتمدها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- وكالة المسيلة؟ وهل لعملية منح القروض السكنية أو لرفضها شروط لا بد على البنك التقيد بها؟
- هل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- الداعم والممول الرئيسي لقطاع السكن في الجزائر؟

1- الفرضيات المتبعة:

من أجل الإجابة على الإشكالية المطروحة اعتمدنا على الفرضيات التالية:

- 1- يقدم النظام البنكي ممثل بالبنوك العمومية خدمات متنوعة ومتعددة في مجال تمويل السكن.

- 2- للبنوك العمومية الجزائرية والمؤسسات المالية مجموعة من الالتزامات لمباشرة عملها وجذب الزبائن وذلك بتقديم الراحة والسرعة وكذلك حسن المعاملة بهدف تحقيق الربح الأمان والسيولة.
- 3- تقدم البنوك العمومية التجارية عدة انواع من القروض الخاصة بالسكن ويعتبر عدم التسديد من اهم المخاطر التي يتعرض لها البنك العمومي عند منحه لهذه القروض.
- 4- تتمثل السياسة السكنية في الجزائر في مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة.
- 5- يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- هو الداعم والممول الرئيسي لقطاع السكن في الجزائر.
- 6- يقدم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- وكالة المسيلة عدة أنواع من التمويل السكني، وفق شروط معينة.

2- أهداف الدراسة:

- إن الهدف الذي نصبوا إليه من خلال تناولنا لهذا الموضوع هو:
- التعرف على الجهاز المصرفي الجزائري وعلى أهم الإصلاحات التي مسته.
 - توضيح الدور الهام للبنوك في تمويل قطاع السكن، والأسلوب التمويلي المعتمد من طرفها.
 - التعرف على وواقع السكن في الجزائر والسياسات التي تتتهجها الدولة للنهوض بهذا القطاع.
 - معرفة البنوك والمؤسسات التي تساهم في تمويل قطاع السكن والتعرف على طرق تمويلها له.
 - التعرف على تفعيل دور البنوك العمومية في دعم طالبي السكن.
 - إبراز أهمية السكن بالنسبة للمواطن؟
 - إبراز كيفية تمويل برامج السكن من طرف المؤسسات المالية والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.
 - الوصول لاقتراحات ونتائج فيما يخص موضوع الدراسة.

4- أسباب اختيار الموضوع:

- _ الرغبة في معرفة كل خبايا الموضوع.
 - أصبح موضوع السكن الشغل الشاغل للمجتمع الجزائري الحالي.
 - أهمية موضوع السكن في ظل التحولات الاقتصادية والتي تتطلب ضرورة الاهتمام بالاستثمار من قبل الدولة في ظل اقتصاد السوق.
 - أهمية موضوع السكن وتأثيراته الكبرى على المستوى الاقتصادي والاجتماعي.
 - تفاقم أزمة السكن التي أخذت تتزايد يوما بعد يوم.
- ## 5- أهمية الدراسة :

- يعتبر قطاع السكن من المواضيع القادرة على هز الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي للدولة في حالة عدم الاهتمام، فالاستثمار في قطاع السكن يؤدي تنشيط وتنمية الاستثمار في قطاعات اخرى مرتبطة به كقطاع مواد البناء وغيرها من القطاعات .
- يشكل في الوقت الحالي شراء او بناء سكن اهم حافز للفرد من اجل كسب الراحة والامن وتسهيل المعيشة .

6- الدراسات السابقة:

- زينب بن شريوة، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن بالجزائر، مذكرة ماستر، علوم التسيير، تخصص مالية ونقود، جامعة ميلة، 2012/2013.
- هشام بورمة، النظام المصرفي الجزائري وإمكانية الاندماج في العولمة المالية، رسالة ماجستير، شعبة علوم تسيير، تخصص إدارة مالية، جامعة سكيكدة، الجزائر، 2008/2009.
- عادل هبال، إشكالية القروض المصرفية المتعثرة-دراسة حالة الجزائر-، تخصص علوم اقتصادية، جامعة الجزائر، 2011/2012.
- ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن-دراسة حالة الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط-، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2004.
- جمال جعيل، نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر-دراسة تحليلية-، اطروحة دكتوراه، علوم التسيير، تخصص تسيير المؤسسات، جامعة باتنة، الجزائر، 2010/2011.
- مفيدة قسيمة، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، دراسة حالة الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط -بنك- وكالة سيدي عقبة بيسكرة، مذكرة ماستر، العلوم الاقتصادية، جامعة بسكرة، 2013.
- مذكرة ماستر قدمت في جامعة بسكرة من طرف بن ناصر فاروق عام 2013 دور آليات الحوكمة في تعزيز شفافية التمويل العمومي للسكن في الجزائر -دراسة حالة الصندوق الوطني للسكن وكالة بسكرة-.

- محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن، أطروحة دكتوراه، العلوم السياسية والاعلام، تخصص التنظيم السياسي والإداري، جامعة الجزائر، 2010/2011.

7- المنهج المستخدم: لقد اعتمدنا في دراستنا لهذا الموضوع على الجانب الوصفي التحليلي في محاولة الوصول إلى المعرفة الدقيقة والتفصيلية للجهاز المصرفي الجزائري وكل ما يتعلق بقطاع السكن ونظم تمويله، وكذلك اعتمدنا على منهج دراسة حالة في الجانب التطبيقي.

- 8- صعوبات البحث: أثناء إعدادنا لهذه المذكرة اعترضتنا بعض الصعوبات أهمها:
 - نقص المراجع في مكتبة العلوم الاقتصادية بجامعة المسيلة.

- ضيق الوقت في إعداد المذكرة وهو ما أعاقنا على إثراء الموضوع بشكل أفضل.

9- هيكل البحث:

تم تقسيم مضمون البحث إلى فصلين نظريين وفصل ثالث تطبيقي كالتالي:

الفصل الأول: الذي يتناول المدخل العام للجهاز المصرفي في الجزائر والذي سوف نتطرق فيه للنشأة والتطور التاريخي، وأهم الاصلاحات التي عرفها، والهيكل الإداري والتنظيمي له، والتطرق للمؤسسات الممولة لقطاع السكن في الجزائر.

الفصل الثاني: قطاع السكن في الجزائر والذي سوف نتعرض فيه عن مفاهيم عامة حول السكن وأهميته، ومختلف السياسات التي السكنية التي عرفتها الجزائر، ليتم التطرق بعد ذلك واقع قطاع السكن في الجزائر.

الفصل الثالث: الذي سوف نسقط فيه المفاهيم السابقة على الجانب التطبيقي من خلال الدراسة الميدانية في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك وكالة المسيلة وذلك لدراسة تمويل السكن حيث تم فيه إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك، وأهم مراحل تطوره وما مدى مساهمته في تمويل السكن، بعدها تم التطرق عرض أهم صيغ التمويل وكذلك إجراءات منح القروض السكنية من طرف الوكالة وكيفية دراسة ملف قرض سكني.

تمهيد:

تعد الأنظمة المصرفية شريان الحياة الاقتصادية في أي بلد، وذلك لدورها الأساسي في تعبئة وحشد الموارد المالية وتوجيهها نحو النشاطات الاستثمارية المختلفة لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، بالإضافة إلى توفير خدمات مصرفية متعددة لجمهور المتعاملين، مما يساهم في الرقي بالمجتمع الذي تنشط فيه.

أولت الدولة الجزائرية بعد نيل استقلالها الاهتمام البالغ بقضية بناء نظام مصرفي وطني كفاء وفعال، يساعد الدولة في سياساتها الاقتصادية ويساهم في برامجها التنموية، وذلك بإنشاء بنوك ومؤسسات مالية وطنية تعوض وتسد الفراغ الذي خلفه نزوح البنوك الفرنسية والأجنبية عن الجزائر بعد الاستقلال، ولتكون قاعدة تمويل لمطالبات إحداث التنمية الشاملة. ولقد شهد الجهاز المصرفي الجزائري تغيرات وتحولات خلال العقود التي تلت الاستقلال، فرضتها الأوضاع والظروف السائدة في كل مرحلة.

إن الأهمية التي يمثلها السكن على المستوى الاقتصادي والاجتماعي حتمت على الدولة وضع سياسات تهدف أساسا إلى تحسين حالة ووضعية قطاع السكن، إذ يعتبر السكن من الحاجيات الأساسية للإنسان في أي مجتمع، حيث يعتبر في الجزائر من بين أهم القطاعات التي تشكوا عجزا كبيرا في التمويل ويعد من الانشغالات الكبرى في برامج الحكومة، ومن أجل تمكين مختلف الفئات الاجتماعية الحصول على سكن كان لابد على الدولة أن تبحث في إيجاد مختلف الاستراتيجيات والإجراءات التمويلية لسن سياسات تمويلية تهدف إلى جعل عروض السكن أو الإعانات لامتلاك سكن تتلاءم مع مداخيل الأسر، ولقد مرت سياسات السكن في الجزائر بعدة مراحل تبعا للظروف الاقتصادية والمالية للبلاد. فكان لابد من وضع نظام تمويل ملائم من شأنه أن يسيطر على أزمة السكن، فقامت الجزائر كغيرها من الدول بوضع نظام خاص بها لتمويل السكن يتماشى وإمكانياتها المالية.

وعليه سنتطرق في هذا الفصل من خلال المبحث الأول إلى الجهود التي بذلتها السلطات العمومية منذ الاستقلال لإنشاء جهاز مصرفي جزائري، والإصلاحات التي عرفها هذا القطاع، وفي المبحث الثاني نستعرض اصلاحات التي جاء به قانون النقد والقرض وأهم التعديلات التي مسته، وعرض هيكله ومكونات المنظومة البنكية في الجزائر، أما المبحث الثالث فنتناول من خلاله أهم البنوك والمؤسسات التي تساهم في سياسات التمويل السكني في الجزائر.

المبحث الأول: النظام المصرفي الجزائري

يشكل النظام المصرفي العصب الأساسي للحياة الاقتصادية والاجتماعية في الدول المختلفة، وهو أحد أهم مؤشرات التطور الاقتصادي والاجتماعي الذي من خلاله يراهن على نجاح السياسات الحكومية الهادفة إلى تعزيز النمو الاقتصادي، ووعياً بأهمية النظام المصرفي في أي دولة ذات سيادة، عمدت الجزائر بعد نيل استقلالها إلى إقامة نظام مصرفي وطني يأخذ على عاتقه تمويل متطلبات التنمية وتطوير المجتمع، ويلمس المتابع لمسار تطور النظام المصرفي الجزائري حرص الدولة على النهوض بهذا القطاع، من خلال الإصلاحات المتتالية التي شهدتها النظام المصرفي الجزائري بعد استكمال بناءه، والتي بقيت مستمرة في السنوات الأخيرة حيث لا يزال العمل كبيراً من أجل الوصول إلى مرحلة «نظام مصرفي جزائري حديث وفَعَال».

المطلب الأول: نشأة النظام المصرفي الجزائري

لقد تميز الجهاز المصرفي قبل الاستقلال بوجود عدد من البنوك موزعة عبر كامل مناطق الوطن كانت تخدم مصالح الاحتلال، أما بعد الاستقلال فقد ورثت الجزائر نظاماً مصرفياً مملوكاً لرأسمال فرنسي وقائم على أساس نظام اقتصادي ليبرالي، ونتيجة لذلك واجهت الجزائر وضعاً اقتصادياً صعباً بسبب هجرة الاطارات والكفاءات التي كانت تسيّر النشاط الاقتصادي في فترة الاستعمار، كل هذه الظروف عجلت بالسلطات إلى التدخل لاسترجاع كامل حقوقها وسيادتها وإنشاء جهاز مصرفي مستقلاً وخاص بها، وهو ما يقودنا الى التعرض المراحل التي مر بها قبل أن يصبح على ما هو عليه في يومنا هذا، وفيما يلي عرض وجيز لهذه المراحل:

1. النظام المصرفي الجزائري في عهد الاستعمار¹:

كان بالجزائر إبان الاحتلال الفرنسي شبكة واسعة من البنوك والمنشآت المالية العامة والخاصة²، هي الأكثر تطوراً من أية مستعمرة فرنسية أخرى، إلا أن الجهاز المصرفي الذي نشأ في تلك الفترة هو في الحقيقة امتداد للنظام المصرفي الفرنسي، حيث كانت وظيفته الأساسية هي خدمة المعمّرين ومصالحهم، فخصّصت كل البنوك لتمويل نشاطات التنقيب عن البترول ومناجم الفحم والحديد، وتشجيع الزراعة الاستعمارية والتجارة الخارجية، في حين أهمل القطاع الزراعي التقليدي المملوك من قبل الفلاحين الجزائريين، والدليل على ذلك هو توزيع هذه

(1) شاكر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية بن عكنون، الجزائر، 2000، ص54.

(2) بلعزوز بن علي، محاضرات في النظريات والسياسات النقدية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص 171.

البنوك وتمركزها في المناطق الآهلة بالسكان المعمرين وبعض مناطق استغلال الثروات الطبيعية.

ولعله من المفيد هنا إيراد نبذة موجزة عن تلك البنوك التي كانت تعمل في الجزائر قبل الاستقلال، والتي يمكن تقسيمها حسب طبيعة عملها إلى ما يلي¹:

البنوك التجارية: وصل عددها قبيل الاستقلال إلى حوالي ثلاث عشرة (13) مصرفاً بارزاً، وبلغ مجموع فروعها حوالي (409) فرعاً، منها (149) فرع في منطقة الجزائر، و(154) في منطقة وهران، و(83) في منطقة قسنطينة و (23) فرعاً في الصحراء، وأعلى درجة تمركز لفروع هذه البنوك التجارية كانت بمدينة الجزائر بـ (92) فرعاً، وكان القرض العقاري الجزائري التونسي من أهم البنوك التجارية في الجزائر، بشبكة واسعة من الفروع بلغت (133) فرعاً.

بنوك الأعمال: بلغ عددها ثلاثة (03) بنوك، وأشهرها البنك الصناعي الجزائري لحوض البحر الأبيض المتوسط، حيث كان يضم له ثلاثة فروع في الجزائر.

بنوك التنمية: تتمثل في صندوق التجهيز لتنمية الجزائر الذي تأسس سنة 1959 طبقاً لمشروع قسنطينة، وفي عام 1960 بلغت مساهمته 154,4 مليار فرنك قديم، منها 75 مليار فرنك لتمويل المنشآت الصناعية القائمة.

منشأة إعادة الخضم: تتمثل في مؤسسة واحدة هي دار إعادة الخضم التي تتعامل مع البنوك.

بنوك الائتمان الشعبي: أقيمت منذ عام 1921 لأغراض تمويل الأفراد والمنشآت الصغيرة بالقروض المتوسطة وطويلة الأجل، وبلغ عدد فروع البنوك الشعبية اثنين وعشرين (22) فرعاً سنة 1961.

المنشآت العامة وشبه العامة: بلغت في مجموعها خمسة (05) بنوك، أشهرها القرض الوطني، والبنك الفرنسي للتجارة الخارجية، حيث اختص الأول في القروض الطويلة الأجل الموجهة للدولة فقط، أما الثاني فقد اختص في تمويل التجارة الخارجية للدولة.

ومما سبق، فنشأة وتطور الجهاز المصرفي في فترة الاحتلال الفرنسي لم يخدم بالدرجة الأولى الجزائريين، بل كان في كثير من الأحيان نقمة عليهم، نظراً لارتفاع معدلات الفوائد الممنوحة للفلاحين الجزائريين، الشيء الذي أدى بالكثير منهم إلى فقدان أراضيهم لعجزهم عن

(¹) بلعزوز بن علي، دراسة مقارنة للسياسة النقدية والمصرفية بين الفكر الاقتصادي المعاصر والفكر الاقتصادي الإسلامي، مذكرة ماجستير غير منشورة، جامعة الجزائر، 1994، ص: 178-179.

سداد أقساط الديون وفوائدها، وعلى الرغم من تناقضات وسلبات الجهاز المصرفي آنذاك، إلا أنه يعتبر بمثابة مكسب لم تحض به بقية المستعمرات الفرنسية الأخرى¹.

2. النظام المصرفي الجزائري بعد الاستقلال:

غداة مرور الجزائر إلى الاستقلال كان لا بد عليها أن تتخذ عدة إجراءات لاسترجاع كامل حقوقها وسيادتها، إذا قامت الجزائر بإنشاء بنوك وطنية لتدعيم الاقتصاد الوطني، ومر النظام البنكي الجزائري أثناء تطوره بعدة مراحل هي كالتالي:

2-1 - مرحلة تكوين نظام مصرفي وطني (1962-1965)²: بعد الاستقلال عملت الجزائر على تشكيل النظام المصرفي وذلك من خلال إضفاء السيادة الوطنية على المؤسسات المالية الكبرى وبدأت بإنشاء أربعة مؤسسات رئيسية هي:

■ **الخبزينة:** عقب الاستقلال مباشرة، تمثلت الخطوة الأولى في إنشاء خبزينة في 1962/08/08 وأخذت على عاتقها الأنشطة التقليدية لوظيفة الخبزينة، مع منها امتيازات هامة تتمثل في منح قروض للاستثمارات للقطاع

الاقتصادي، وكذا قروض التجهيز للقطاع الفلاحي المسير ذاتيا.

■ **البنك المركزي الجزائري (بنك الجزائر):** تأسس هذا البنك بتاريخ 1963/01/01 بموجب القانون رقم 144/62 المصادق عليه من طرف المجلس التأسيسي بتاريخ 1962/12/13 * ، وهو على شكل "مؤسسة عمومية وطنية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي"، ورأسماله قدر بـ: **40 مليون فرنك** وهو ملك كامل للدولة، حيث أسندت إليه وظيفة الإصدار النقدي ومراقبة تنظيم وتداول الكتلة النقدية، وتوجيه ومراقبة القرض وكذا إعادة الخصم وتسيير احتياطات الصرف، كما كلف بالمنح المباشر للقروض تحت شكل تسبيقات، والبنك المركزي هو بنك لا يتعامل مع الأفراد ولا مع المنشآت بل يتعامل مع المصارف والدولة ممثلة بالخبزينة العمومية⁴.

■ **الصندوق الجزائري للتنمية (CAD):** تأسس الصندوق الجزائري للتنمية بموجب القانون 165/63 بتاريخ 1963/05/07، وضع هذا الصندوق مباشرة تحت ووصاية وزارة المالية

(¹) بلعزوز بن علي، دراسة مقارنة للسياسة النقدية والمصرفية بين الفكر الاقتصادي المعاصر والفكر الاقتصادي الإسلامي، مرجع سابق، ص 178.

(²) عبد الرحمان بلحفصي، محاضرات في الاقتصاد المعرفي، جامعة سطيف، الجزائر، 1999، ص 25.

* أنشئت هيئة الإصدار بموجب القانون 144-62 المؤرخ في 1962/12/13، الذي ينص على إنشاء وتحديد القانون الأساسي للبنك المركزي الجزائري.

(⁴) شاكر القرويني، مرجع سابق، ص 58.

ومنح صلاحيات واسعة منها تعبئة المدخرات المتوسطة والطويلة الأجل وتمويل الاستثمارات المبرمجة في إطار البرامج والمخططات التنموية، وتغطي قطاعات نشاطه جزءا كبيرا من الاقتصاد الوطني¹، وبموجب المرسوم 47/71 بتاريخ 1971/06/30 تم تحويل هذا الصندوق إلى البنك الجزائري للتنمية (BAD) وحل محل الخزينة في ميدان منح القروض بأنواعها.

▪ **الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (CNEP):** تأسس هذا الصندوق بموجب المرسوم رقم 277/64 المؤرخ في 1964/08/10 على أساس شبكة لصندوق تضامني بين الولايات والبلديات الجزائرية، وابتداء من سنة 1971 وبقرار من وزارة المالية تم تكريس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كبنك وطني للسكن²، وفي سنة 1997 تم تحويله إلى بنك خاص بالسكن يقوم إما بتمويلات لبناء أو لشراء السكنات أو تمويل الترقية العقارية.

▪ **استحداث العملة الوطنية (الدينار):** تم استحداث الدينار كعملة رسمية للدولة الجزائرية المستقلة في 1964/04/10 حيث يعتبر الاجراء الأكثر أهمية في ذلك الوقت، ويعتبر الدينار غير قابل للتحويل وقيمته مطابقة للقيمة الذهبية للفرنك الفرنسي³.

2-2- مرحلة التأميمات (1966-1969):

إن توجهات الجزائر المستقلة كانت تتطلع لبناء دولة اشتراكية تقوم على الملكية العامة لوسائل الإنتاج، وعرف هذا التطلع استحالة التخطيط الاقتصادي وسط فوضى المؤسسات المالية الأجنبية والأهداف التي كانت تهدف إليها الدولة، لذلك تقرر تأميم البنوك الأجنبية ابتداء من 1966⁴، وقد كان هذا القرار بداية لإعادة تشكيل النظام المصرفي، حيث نتج عن ذلك ميلاد ثلاثة بنوك تجارية تعود ملكية رأسمالها إلى الدولة وهي:

▪ **البنك الوطني الجزائري (BNA):** تأسس بموجب المرسوم رقم: 178/66 المؤرخ في: 1966/06/13 برأسمال يقدر بـ: 20 مليون دج حيث يعتبر نقطة تحول مهمة للاقتصاد الوطني من طرف السلطات في إطار إنشاء منظومة بنكية وطنية، وهو أول بنك تجاري عمومي للجزائر المستقلة ناتج عن اندماج البنوك الموجودة في الجزائر وذلك في تواريخ مختلفة،

(1) محمد حميدات، مدخل للتحليل النقدي، الطبعة 3، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة 03، الجزائر، 2005، ص 130.

(2) الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة 03، الجزائر، 2003، ص 188.

(3) أحمد هني، اقتصاد الجزائر المستقلة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993، ص 67.

(4) بورمة هشام، النظام المصرفي الجزائري وإمكانية الاندماج في العولمة المالية، رسالة ماجستير، شعبة علوم تسيير، تخصص إدارة مالية، جامعة

سكيكدة، الجزائر، 2009/2008، ص 09.

وبالإضافة إلى العمليات المصرفية التي تقوم بها البنوك التجارية يقوم هذا البنك أساسا بتعبئة المدخرات الوطنية ومنح القروض للقطاعات الاقتصادية العمومية صناعية كانت أو زراعية.

▪ **القرض الشعبي الجزائري (CPA):** تأسس بموجب الأمر 36/66 المؤرخ في 1966/12/29¹ برأسمال يقدر بـ: 15 مليون دج، وتم تعديله بموجب الأمر 75/67 المؤرخ في 1967/05/14، يعتبر كثاني بنك يؤسس في الجزائر المستقلة، وهو بنك تجاري عمومي مهمته تلقي الودائع ومنح القروض قصيرة ومتوسطة الأجل لكل من المؤسسات الخاصة قصد تدعيم الصناعات المحلية والتقليدية والمهن الحرة والصناعة الحرفية ودعم السياحة، بالإضافة الى قيامه بدور الوسيط في تمويل الإدارات العمومية وتمويل الأشغال العمومية والبناء².

▪ **البنك الخارجي الجزائري (BEA):** تأسس هذا البنك بموجب المرسوم رقم: 204/67 الصادر في 1967/10/01 برأسمال يقدر بـ: 20 مليون دج وهو ناتج عن اندماج خمسة بنوك أجنبية (القرض الليوني، قرض الشمال، الشركة العامة، بنك باركليز، البنك الصناعي للجزائر والبحر الأبيض المتوسط) ، يعتبر ثالث بنك يؤسس في الجزائر فهو بنك يمارس كل مهام البنوك التجارية، من جمع الودائع والإقراض وكذلك تمويل عمليات التجارة الخارجية من خلال دعم المصدرين ماليا ومنح الاعتمادات عن الاستيراد³.

يمكن اعتبار هذه المرحلة سهلة باعتبارها إتاما لهيكله المؤسسات المالية والمصرفية من خلال تأميمها، وفي نفس الوقت كانت تعاني من اختلالات حيث لم تحترم المصارف التجارية مبدأ التخصص في عملياتها المصرفية ولم تمارس الرقابة الفعلية في استعمال القروض الممنوحة، الأمر الذي استدعى السلطات إلى القيام بإصلاحات تجلت في إصلاح سنة 1971.

المطلب الثاني: النظام المصرفي الجزائري وإصلاحات 1971:

عرفت هذه المرحلة إدخال بعض التعديلات والإصلاحات على السياسة النقدية والمالية، وذلك تماشيا مع السياسة العامة للدولة في إطار النهج الاقتصادي للبلاد آنذاك، ولقد تم إقرار الإصلاح المالي لسنة 1971 بهدف إزالة الاختلال وتخفيف الضغط على الخزينة في تمويلها للاستثمارات، وأهم ما جاء به هذا الإصلاح:

(¹) الأمر 36/66 المؤرخ في 1966/12/29، المتضمن تأسيس البنك الشعبي الجزائري، الجريدة الرسمية، العدد 110، الصادرة في 1966/12/30.

(²) الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص 189-190.

(³) محمود حميدات، مرجع سابق، ص 132.

- أعطى هذا الأمر صلاحيات إضافية للبنك المركزي بعدما كانت تتحصر مهامه في خدمة الخزينة العامة وذلك بمنحها قروض وتسيقات بدون قيد أو شرط¹.
- إنشاء المجلس الوطني للقرض كهيئة استشارية واللجنة التقنية للمؤسسات المصرفية كهيئة رقابية، وهذا بموجب الأمر 71-74 الصادر في 30 جوان 1971.
- تأسيس البنك الجزائري للتنمية في 1972/06/07 كامتداد للصندوق الجزائري للتنمية².
- إمكانية استعمال السحب على المكشوف من طرف المؤسسات العمومية لتمويل عمليات الاستغلال.
- تقوية دور المؤسسات المالية في تعبئة الادخار الوطني عن طريق المساهمة الإجبارية للمؤسسات العمومية في ميزانية الدولة.
- تكون البنوك في خدمة المؤسسات العمومية لأجل تسهيل مهامها، لكن في المقابل يتوجب على هذه المؤسسات توطين حساباتها في بنك تجاري واحد ولكل عملياتها³.
- من خلال المادة 07 من قانون المالية لسنة 1971، تم تحديد طرق تمويل الاستثمارات العمومية المخططة والمتمثلة فيما يلي:
 - قروض بنكية متوسطة الأجل، تتم بواسطة إصدار سندات قابلة للإعادة الخصم لدى البنك المركزي.
 - قروض بنكية طويلة الأجل ممنوحة من طرف مؤسسات مالية متخصصة (بنك الجزائر للتنمية).
 - التمويل عن طريق القروض الخارجية، وذلك من خلال تصريح مسبق من وزارة المالية.
- للإشارة فإنه بين سنتي 1978-1979 أعيد النظر في دور الخزينة العمومية⁴، حيث تم إلغاء تمويل المؤسسات عن طريق القروض البنكية المتوسطة الأجل، وحلت الخزينة العمومية محل البنوك في تمويل الاستثمارات المخططة من خلال القروض طويلة الأجل، وبالتالي أصبح دور البنوك في هذه المرحلة عبارة عن قناة تمر من خلالها الأموال من الخزينة إلى المؤسسات العمومية.

(¹) Ammour Benhalima, *Pratique des techniques bancaire avec référence à l'Algérie*, édition DAHLAB Alger, 1997, P 37.

(²) الأمر 26/72 المؤرخ في 1972/06/07، المتضمن تغيير اسم الصندوق الوطني للتنمية، الجريدة الرسمية، العدد 46، الصادرة في 1972/06/09 ص 681.

(³) Abdelmadjid Bouzidi, *Les années 90 de l'économie algérienne*, ENAG/édition, Alger, 1999, P 110.

(⁴) أحمد هني، *العملة والنقود*، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص 155.

كما تميزت هذه الفترة بإعادة هيكلة القطاع المصرفي بهدف تقوية التخصص المصرفي في مجال نشاطها، تماشيا مع سياسة إعادة الهيكلة التي باشرتها الدولة انطلاقا من سنة 1982 وكان نتاجها ظهور بنكين جديان هما¹:

- **بنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR):** تأسس بموجب المرسوم رقم: 206/82 الصادر في: 13/03/1982² برأسمال يقدر بـ: **1 مليار دج** وهو بنك تجاري مملوك للدولة كليا مهمته جمع الودائع سواء كانت جارية أو لأجل وفي نفس الوقت هو بنك تنمية، ومن أبرز المهام الموكلة له تتمثل في تطوير القطاع الفلاحي، ترقية النشاطات الفلاحية في المناطق الريفية.

- **بنك التنمية المحلية (BDL):** تأسس بموجب المرسوم رقم: **85/85** بتاريخ: 30/04/1985 برأسمال قدره بـ: **500 مليون دج**³، تولى جزء من نشاطات القرض الشعبي الجزائري، والغرض من إنشائه خلق تنمية جهوية متوازنة، مهمته القيام بخدمة فعاليات الهيئات العامة المحلية بمنحها قروض قصيرة، متوسطة وطويلة الأجل، وتمويل عملية الاستيراد والتصدير.

ويمكن القول أن هذه المرحلة تميزت بعدة نقائص وهذا ما استدعى السلطات إلى القيام

بإصلاحات مصرفية جديدة وعميقة تجسدت في إصلاحات سنة 1986.

المطلب الثالث: الإصلاح النقدي لعام 1986:

نتيجة للأزمة المزدوجة التي عاشها الاقتصاد الجزائري بسبب انخفاض أسعار البترول وانهيار سعر صرف الدولار⁴، وما نتج عنها من اختلالات على مستوى ميزان المدفوعات نتيجة الارتفاع الحاد في المديونية الخارجية و تقلص موارد الدولة من عائد الصادرات ، كان لزاما على السلطات الجزائرية الشروع في إصلاحات تمس مختلف القطاعات، فأصدرت القانون رقم: 12/86 المؤرخ في: 19/08/1986⁵، المتعلق بنظام البنوك والقرض، حيث تم إدخال إصلاح جذري على الوظيفة البنكية لأجل إرساء المبادئ العامة للبنوك العمومية، وتوحيد الإطار القانوني الذي يسيير المؤسسات المصرفية، ومن أهم الافكار التي جاء بها هي:

(¹) محمود حميدات، مرجع سابق، ص 134-135.

(²) المرسوم 82-106 المؤرخ في 13 مارس 1982، المتضمن إنشاء بنك الفلاحة والتنمية الريفية، الجريدة الرسمية، العدد (11)، الصادرة بتاريخ 16/03/1982.

(³) المرسوم 85-85 المؤرخ في 30 أبريل 1985، المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية، العدد (79)، الصادر في 01/05/1985.

(⁴) Ahmed Medjdoub, *Algérie études et prospectives*, Inédit-économie-essai, Alger, 2003, P8.

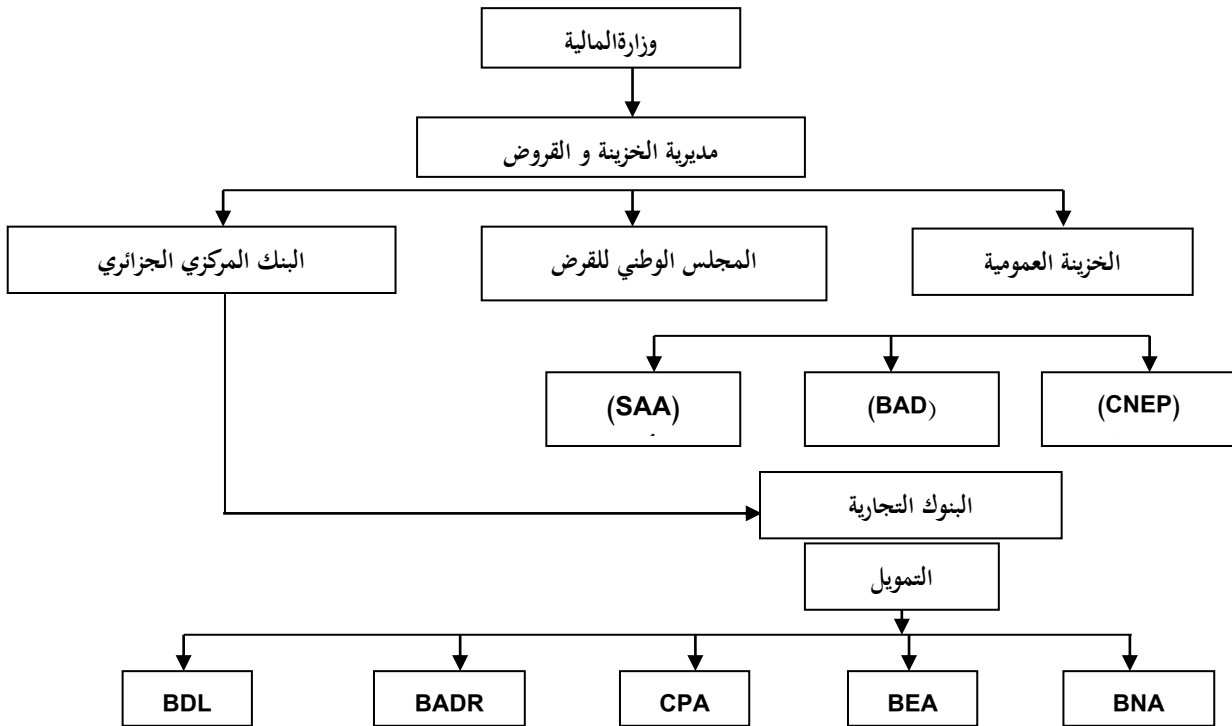
(⁵) القانون رقم 12/86 المؤرخ في 19/08/1986، المتعلق بنظام البنوك والقرض، الجريدة الرسمية، العدد(34)، الصادر في 20/08/1986.

- اعتبار البنوك كمؤسسات عمومية اقتصادية، تعتمد السلوك التجاري في علاقتها مع المؤسسات العمومية المستقلة، وعلى المعايير التقليدية من الربحية، والأمان، والملاءة ... ، التي تقود البنوك إلى اقتصاد السوق¹.
- حث النظام المصرفي على اتخاذ كل الإجراءات للحدّ من خطر عدم السداد، حيث تعد هذه القاعدة الجديدة بمثابة قطيعة مع الفكرة السائدة بأن البنك هو في خدمة القطاع العمومي، وهو مصدر دائم للأموال التي لا تسدد.
- تقليص دور الخزينة العمومية في مجال تمويل الاستثمارات، وإشراك الجهاز المصرفي في توفير الموارد المالية الضرورية للتنمية الاقتصادية.
- استعادة البنك المركزي لصلاحياته في تخطيط وتطبيق السياسة النقدية، واستعادة البنوك ومؤسسات التمويل لدورها في تعبئة الادخار وتوزيع القروض.
- ومن أجل ترجمة الأهداف التي يرمي إليها المخطط الوطني للقروض، قام هذا القانون بوضع إطار قانوني للتنظيم والمراقبة فتم تأسيس:
- المجلس الوطني للقروض: والذي يتمثل دوره في تحضير توجيهات السياسة النقدية، سياسة القرض، مراقبة وتحليل شروط تسيير وتطوير المؤسسات المالية.
 - لجنة مراقبة العمليات البنكية: والتي عوضت اللجنة التقنية للبنوك، يتمثل دورها في مراقبة عمليات النظام المصرفي والمالي².
- ولقد عرفت الجزائر ظهور العديد من المؤسسات البنكية يمكن ايجازها في الشكل الموالي:

(1) محمد حميدات، مرجع سابق، ص138.

(2) تركي لحسن، معيقات تطوير النظام البنكي في الجزائر، الملتقى الوطني الأول حول المنظومة البنكية في ظل التحولات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي ليشار، 2006، ص5.

الشكل رقم (02): هيكل المنظومة البنكية وفق القانون 12/86:



المصدر: الملتقى الوطني الأول حول المؤسسة الاقتصادية الجزائرية و تحديات المناخ الاقتصادي الجديد، جامعة ورقلة، 22-23 أفريل 2003، ص 95.

المطلب الرابع: النظام المصرفي وقانون استقلالية البنوك لسنة 1988:

نجم عن النقائص والعيوب المتعلقة بقانون البنوك والقرض لسنة 1986 واستمرار الأزمة الاقتصادية، قيام السلطات الجزائرية بتطبيق برنامج إصلاحي واسع مسّ جميع القطاعات الاقتصادية بما فيها البنوك العمومية وذلك بإصدار القانون 01-88 في 12/01/1988 المتضمن للقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية¹، إضافة إلى إصدار القانون 88-06 الصادر في نفس التاريخ المعدل والمتمم للقانون المتعلق بنظام البنوك والقرض 86-12، والذي نادى باستقلالية البنوك والمؤسسات المالية وضرورة تعديل قواعد التمويل وفق الآتي²:

- إعطاء الاستقلالية للبنوك في إطار التنظيم الجديد للاقتصاد والمؤسسات.
- اعتبار هذا القانون أن البنك شخصية معنوية تجارية تخضع لمبادئ الاستقلالية المالية والتوازن المحاسبي، وبالتالي خضوع نشاطه لمبدأ الربحية والمردودية.

(¹) القانون رقم 01-88 المؤرخ في 12 جانفي 1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية، العدد (02) الصادر في 13/01/1988.

(²) كمال عايشي، أداء النظام المصرفي الجزائري في ضوء التحولات الاقتصادية، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة بسكرة، العدد (10)، نوفمبر 2006 ص: 341.

- يمكن لمؤسسات القرض أن تلجأ إلى الجمهور من أجل الاقتراض على المدى الطويل، كما يمكنها أن تلجأ إلى طلب ديون خارجية.
- تأكيد دور البنك المركزي في الاشراف على السياسة النقدية وتوجيهها.
- تحديد سوق القروض المصرفية الموجهة لتمويل الاقتصاد الوطني.
- يمكن هذا القانون المؤسسات المالية غير المصرفية بالقيام بعمليات التوظيف المالي لنسبة من أصولها المالية لإقتناء أسهم وسندات الصادرة عن مؤسسة تعمل داخل أو خارج الوطن¹.
- السماح للبنوك العمومية بتقديم القروض المتوسطة والطويلة الأجل في اطار مخطط القرض².
- وبعد التطرق إلى الاصلاحات التي شهدتها النظام المصرفي في الجزائر قبل سنة 1990 سنتناول الآن في المبحث الثاني قانون النقد والقرض 10/90 وأهم التعديلات التي مسته.

(¹) لعرف فائزة، مدى تكيف النظام المصرفي الجزائري مع معايير لجنة بازل، مذكرة ماجستير، تخصص علوم تجارية، فرع إدارة أعمال، جامعة المسيلة، الجزائر، 2010، ص107.

المبحث الثاني: واقع الجهاز المصرفي الجزائري على ضوء قانون النقد والقرض 90-10:

قامت الجزائر في سنوات الثمانينات بإصلاحات عديدة على النظام المالي منها إقرار مبدأ التخصص، أو من خلال القانون المصرفي لسنة 1986 الذي تمت مراجعته في عام 1988، حيث لم يستحب بدوره لتطلعات السلطات العمومية في إنهاء إهدار الأعوان الاقتصاديين للموارد المالية وحل مشكلة مردودية المؤسسات¹، لهذا أقدمت السلطات النقدية على إصدار القانون الجديد 90-10 حول النقد والقرض في 14 أبريل 1990²، والذي يندرج في إطار التحولات الهامة التي شهدتها البلاد في تلك الفترة.

المطلب الأول: مضمون الإصلاحات المصرفية في إطار قانون النقد والقرض 90-10:

رغبة في تفادي سلبيات المرحلة السابقة وتجاوز قصور الإصلاحات وتماشيا مع التحول من نظام التخطيط المركزي والاداري إلى نظام اقتصاد السوق ومحاولة الاندماج في الاقتصاد العالمي جاء القانون المتعلق بالنقد والقرض 90/10 والذي أعاد التعريف كلية لهيكل النظام المصرفي في الجزائر ووضعه على مسار تطور جديد³.

1- أهداف قانون النقد والقرض: لقد جاء هذا القانون بأفكار جديدة تصب معظمها في إعطاء الجهاز المصرفي مكانته الرئيسية كمحرك أساسي للاقتصاد ووضع الأسس التنظيمية للبنوك والمؤسسات المالية بصورة أكثر تحكم من كل القوانين التي سبقت، ومن بين الأهداف التي يسعى قانون النقد والقرض إلى تحقيقها مايلي⁴:

- إعادة تأهيل دور البنك المركزي في تسيير النقد والقرض.
- تدعيم امتياز الإصدار النقدي بصفة محضة لفائدة البنك المركزي.
- إقامة جهاز مصرفي قادر على اجتذاب وتوجيه مصادر التمويل وترقية الاستثمار الأجنبي وتخفيض المديونية.
- وضع حد لكل تدخل إداري في القطاع المالي.
- رد الاعتبار لدور البنك المركزي في تسيير النقد والقرض وتعديل قيمة الدينار الجزائري.
- تشجيع الاستثمارات الخارجية والسماح بإنشاء بنوك وطنية خاصة أو أجنبية.

(1) بلعزوز بن علي، مرجع سابق، ص 184.

(2) قانون رقم 90/10، المؤرخ في 14/04/1990، المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية، العدد(16)، الصادر في 18/04/1990.

(3) بلعزوز علي وكتوش عاشور، دراسة لتقييم انعكاس الإصلاحات الاقتصادية على السياسات النقدية، الملتقى الدولي حول السياسات الاقتصادية في الجزائر: الواقع والآفاق، جامعة تلمسان، أيام: 29/30/10/2004، ص 08.

(4) محفوظ لشعب، سلسلة القانون الاقتصادي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1997، 26.

- تطهير الوضعية المالية لمؤسسات القطاع العام¹.
- إلغاء مبدأ تخصص البنوك وتوضيح النشاطات المنوطة بالبنوك والمؤسسات المالية.
- تنويع مصادر التمويل للأعوان الاقتصاديين والمؤسسات، عن طريق إنشاء سوق مالي.
- 2- مبادئ قانون النقد والقرض: تتمثل أهم مبادئ القانون 90-10 في²:
 - الفصل بين الدائرة النقدية والدائرة الحقيقية: تبنى قانون النقد والقرض مبدأ الفصل بين الدائرة النقدية والدائرة الحقيقية، وذلك حتى تُتخذ القرارات على أساس الأهداف النقدية التي يحددها بنك الجزائر تبعاً للوضع النقدي السائد، وهذا على عكس ما كان متبع في السابق، حيث كانت القرارات تتخذ على أساس كمي حقيقي بهدف تعبئة الموارد اللازمة لتمويل البرامج الاستثمارية المخططة.
 - الفصل بين الدائرة النقدية والدائرة المالية: فصل قانون النقد والقرض بين الدائرة النقدية والمالية، حيث لم تعد الخزينة بموجبه حرة في لجوئها إلى البنك المركزي لتمويل العجز. وقد سمح هذا المبدأ بتحقيق الأهداف التالية:
 - استقلال البنك المركزي عن الدور المتعاضم للخزينة.
 - تقليص ديون الخزينة تجاه البنك المركزي، وتسديد الديون السابقة المتراكمة عليها.
 - تراجع التزامات الخزينة في تمويل الاقتصاد.
 - الفصل بين دائرة الميزانية ودائرة الائتمان: بموجب هذا القانون أُبعدت الخزينة العمومية عن منح القروض للاقتصاد، ليبقى دورها يقتصر على تمويل الاستثمارات العمومية المخططة من طرف الدولة³، ومن ثم أصبح منح القروض لا يخضع لقواعد إدارية، وإنما يركز على أسس ومفاهيم الجدوى الاقتصادية للمشروع.
 - إنشاء سلطة نقدية وحيدة مستقلة: كانت السلطة النقدية في السابق مشتتة في مستويات عديدة، فكانت وزارة المالية تتحرك على أساس أنها السلطة النقدية، وكانت الخزينة العمومية تتصرف كما لو كانت هي السلطة النقدية، فصدر قانون النقد والقرض الذي جاء ليلغي هذا التعدد في مراكز السلطة النقدية حيث أنه أنشأ سلطة نقدية وحيدة ومستقلة، ووضع هذه السلطة

(¹)AmmourBenhalima, Op.cit,P 73-81.

(²) الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية-بن عكنون- الجزائر، 2003، ص 196.

(³) أحمد هني، مرجع سابق، ص 143.

في الدائرة النقدية ضمن هيئة جديدة تسمى "مجلس النقد والقرض" وجعلها وحيدة ليضمن انسجام السياسة النقدية، ويضمن التحكم في التسيير وتفايدي التعارض في الأهداف.

• **وضع نظام بنكي على مستويين:** يهدف بهذا إلى التمييز بين نشاط البنك المركزي كسلطة نقدية ونشاط البنوك التجارية كموزع للقروض، وبموجب هذا أصبح البنك المركزي يمثل بنك البنوك من خلال فرض رقابة

على نشاطاتها ومتابعة عملياتها كما أصبح بإمكانه توظيف مركزه كملجأ أخير للإقراض.¹

2- الهياكل التي جاء به قانون النقد والقرض (10/90):

ووفق القوانين التي جاء بها قانون النقد والقرض 10/90 تم إنشاء العديد من الهيئات والوسائل والاجراءات الضرورية لضمان حسن سير التنظيم النقدي والبنكي نذكر منها:

• **مجلس النقد والقرض:** والذي يؤدي بدوره وظيفتين، وظيفة مجلس الادارة ببنك الجزائر ووظيفة السلطة النقدية في البلاد، ويتشكل من المحافظ رئيسا، نواب المحافظ الثلاثة كأعضاء، وثلاثة نواب يعينهم رئيس الحكومة.²

• **بنك الجزائر والهيئات المسيرة له:** بموجب قانون النقد والقرض في المادة (11)³ هو "مؤسسة وطنية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تعود ملكية رأسماله بالكامل للدولة" ويسير بنك الجزائر من طرف المحافظ يعاونه ثلاث نواب، ومجلس النقد والقرض ومراقبان، مهمته تتمثل في توفير أفضل الشروط لتحقيق نمو منتظم للاقتصاد الوطني والحفاظ عليها، ولهذا يكلف بتنظيم الحركة النقدية ويوجه ويراقب بجميع الوسائل وكذلك توزيع القروض ويسهر على حسن ادارة التعهدات المالية اتجاه الخارج واستقرار سوق الصرف.

• **هيئات الرقابة المصرفية:** تم بموجب قانون النقد والقرض إنشاء هيئات تعمل على مراقبة النظام المصرفي من أجل الحفاظ على السير الحسن وعلى أموال الجمهور وهذه الهيئات هي:

* **لجنة الرقابة المصرفية:** مكلفة بمراقبة حسن تطبيق القوانين والأنظمة التي تخضع لها البنوك والمؤسسات المالية.⁴

* **مركزية المخاطر:** هيئة تقوم بتجميع المعلومات التي تهدف إلى مساعدة النظام المصرفي

(1) قادة عبد القادر، متطلبات تأهيل البنوك العمومية الجزائرية، مذكرة ماجستير، تخصص علوم اقتصادية، فرع نقود ومالية، جامعة الشلف، 2009، ص 89.

(2) الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص 201.

(3) قانون رقم 10/90، المتعلق بالنقد والقرض، مرجع سابق.

(4) محمود حميدات، مدخل للتحليل النقدي، الطبعة 3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 145.

على التقليل من المخاطر.

* مركزية عوارض الدفع: تم إنشائها بغية تنظيم المعلومات المرتبطة بكل الحوادث والمشاكل التي تظهر عند استرجاع القروض الممنوحة أو التي لها علاقة باستعمال مختلف وسائل الدفع. * جهاز مكافحة إصدارات الشيكات بدون رصيد: جاء هذا الجهاز من أجل تجميع المعلومات المرتبطة بعوارض دفع الشيكات لعدم كفاية الرصيد، والقيام بتبليغ هذه المعلومات إلى الوسطاء المدنيين المعنيين، كما يهدف إلى تطهير النظام المصرفي من المعاملات المغشوشة والاحتياطية، وخلق قواعد للتعامل المالي يقوم على أساس الثقة ومبدأ المعاصرة¹.

المطلب الثاني: أهم التعديلات التي مست قانون النقد والقرض (10/90):

توالت إصلاحات المنظومة المصرفية بعد قانون النقد والقرض وذلك تماشيا مع ظروف البيئة البنكية المتغيرة فقد تم إجراء تعديلات على قانون النقد والقرض تمثلت أهمها فيما يلي:

1- الأمر رقم 01/01 المعدل والمتمم لقانون النقد والقرض (10/90):

يعتبر الأمر 01/01 الصادر في: 2001/02/27²، كأول تعديل لقانون (10/90) حيث مس الأمر الرئاسي الجوانب الإدارية في تسيير بنك الجزائر فقط دون المساس بمضمون القانون، والمتعلق بفصل مجلس النقد والقرض عن مجلس إدارة بنك الجزائر، حيث مس هذا التعديل وبصفة مباشرة الجوانب الإدارية في تسيير بنك الجزائر.

حيث جاء هذا الأمر ليفصل بين مجلس إدارة بنك الجزائر ومجلس النقد والقرض بعد أن كان هذا الأخير يقوم بوظيفتين في السابق الأولى بصفته كمجلس للإدارة والثانية كمجلس للنقد، حيث أصبح بموجب هذا التعديل تسيير بنك الجزائر وإدارته يتولاه:

* محافظ البنك المركزي * ثلاث نواب للمحافظ. * مجلس الإدارة. * مراقبان.

وتمنح للمحافظ صلاحيات استدعاء المجلس ورئاسته وتحديد جدول أعماله، ويجب أن يكون حضور ستة (06) أعضاء من المجلس على الأقل ضروريا لعقد اجتماعاته.

- تتخذ القرارات بالأغلبية البسيطة للأصوات وفي حالة التعادل يكون صوت الرئيس مرجحا.
- يجتمع المجلس مرة كل ثلاثة أشهر على الأقل بناء على استدعاء رئيسه.

2- الأمر رقم 11/03 المعدل والمتمم لقانون النقد والقرض (10/90):

(1) هبال عادل، إشكالية القروض المصرفية المتعثرة-دراسة حالة الجزائر-، مذكرة ماجستير، تخصص علوم اقتصادية، جامعة الجزائر، 2012، ص 133.

(2) الأمر رقم 01/01 المؤرخ في 2001/02/27 المعدل والمتمم للقانون 10/90، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة في 2001/02/28، ص 4.

- إن استمرار الضعف في أداء الجهاز المصرفي الجزائري خاصة بعد فضائح بنك الخليفة والبنك التجاري الصناعي التي كشفت عن ضعف رقابة البنك المركزي جعل السلطات تصدر الأمر رقم: 11/03 الصادر في 26/08/2003¹، المتضمن لشروط إنشاء البنوك، وتعزيز القواعد الرقابية التي تنظم سوق القرض، و يهدف هذا التعديل إلى:
- تعزيز التشاور بين الحكومة وبنك الجزائر في المجال المالي.
 - تمكين بنك الجزائر من ممارسة صلاحياته في أفضل الظروف.
 - تحديد صلاحيات اللجنة المصرفية، وتهيئة الظروف من أجل حماية أفضل للمصارف.
 - إنشاء هيئة مراقبة تصهر على مركزية المخاطر والمستحقات غير المدفوعة.
 - توسيع صلاحيات بنك الجزائر في مجال السياسة النقدية وسعر الصرف والاشراف.
 - ضمان حماية أفضل للبنوك والساحة المالية والادخار العمومي.
- أما من ناحية أهم التعديلات التي جاء بها هذا الأمر فهي:
- تقسيم مجلس النقد والقرض إلى مجلس الادارة ومجلس النقد والقرض.
 - منع كل الأشخاص من عدا البنوك والمؤسسات المالية من ممارسة عمليات البنوك والقرض.
 - تأسيس جمعية المصرفيين، الجزائريين ويجب على كل بنك أو مؤسسة مالية الانخراط فيها.
- 3- الأمر رقم 04/10 المعدل والمتمم للأمر (11/03):**
- لقد جاء الأمر رقم 04/10 المؤرخ في 26/08/2010²، بهدف تعديل الأمر 10/03 المتعلق بالنقد والقرض، ومن أهم النصوص والتعديلات التي جاء بها ما يلي:
- نص على عدم خضوع بنك الجزائر لإجراءات المحاسبة العمومية رقابة مجلس المحاسبة ولا الخضوع إلى التزامات التسجيل في السجل التجاري.
 - نص على إعفاء بنك الجزائر بخصوص كل العمليات المرتبطة بنشاطه من كل الضرائب أو الحقوق أو الرسوم أو الأعباء الجبائية مهما كانت طبيعتها.
 - أكد على مهمة بنك الجزائر في استقرار الأسعار باعتباره هدفا من أهداف السياسة النقدية وفي توفير أفضل الشروط في ميادين النقد والقرض والصرف والحفاظ عليها كما يكلف، توزيع القرض، وتنظيم السيولة وتسيير التعهدات المالية تجاه الخارج.
 - تكليف بنك الجزائر بإعداد ميزان المدفوعات وعرض الوضعية المالية الخارجية للجزائر.

(1) الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26/08/2003، المعدل والمتمم للقانون 10/90، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة في 27/08/2003، ص 4.

(2) الأمر رقم 04/10 المؤرخ في 26/08/2010، المعدل والمتمم للقانون 11/03، الجريدة الرسمية، العدد 50، الصادرة في 01/09/2010، ص 11.

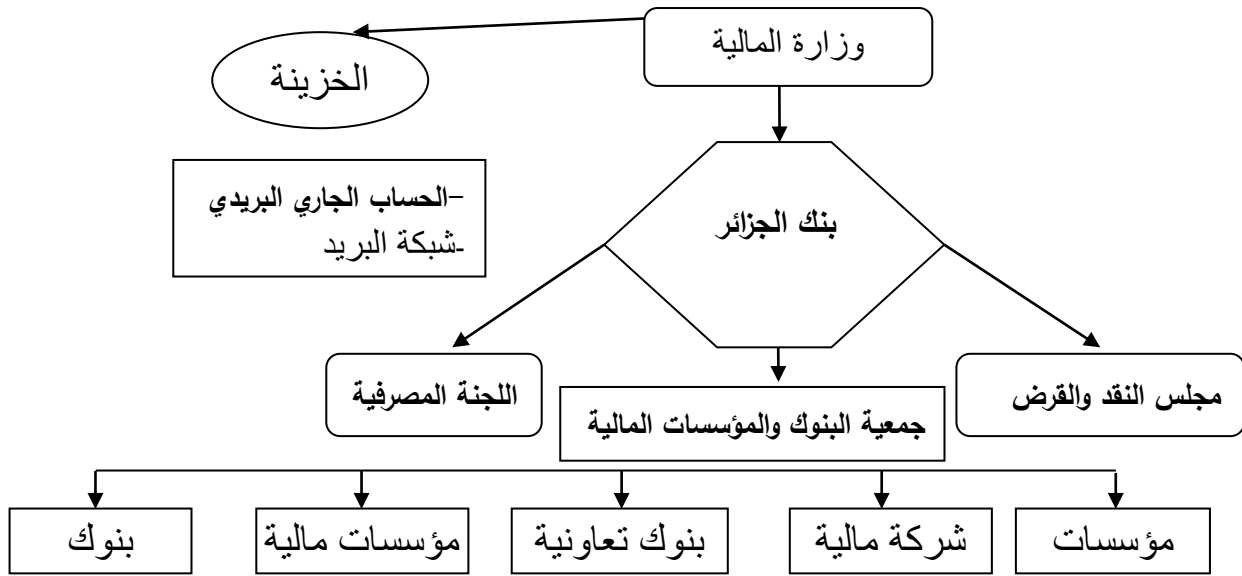
- نص على أن كل بنك يعمل في الجزائر يجب أن يكون له حساب جار دائن مع بنك الجزائر لتلبية حاجات عمليات التسديد بعنوان نظم الدفع.
 - أكد على حرص بنك الجزائر للسير الحسن لنظم الدفع وفعاليتها وسلامتها ورقابتها¹.
 - نص على أن يتحمل المساهمون النفقات المتعلقة بتسيير نظم الدفع .
 - نص على أنه لا يمكن الترخيص بالمساهمات الخارجية في البنوك والمؤسسات التي يحكمها القانون الجزائري إلا في إطار شراكة تمثل المساهمة الوطنية 51% على الأقل من رأس المال.
 - نص على أنه يجب للمحافظ أن يرخص مسبقا بكل تعديل في القوانين الأساسية للبنوك والمؤسسات المالية لا يمس غرض المؤسسة أو رأسمالها أو المساهمين فيها، كما لا يرخص للمساهمين في البنوك والمؤسسات المالية برهن أسهمهم أو سنداتهم المتشابهة².
 - ينظم بنك الجزائر ويسير مصلحة مركزية مخاطر المؤسسات ومركزية مخاطر العائلات ومركزية المستحقات غير المدفوعة.
 - نص على أن كل بنك أو مؤسسة مالية وكل فرع من فروع بنك أو مؤسسة مالية أجنبية أن يعين بعد رأي اللجنة المصرفية وعلى أساس المقاييس التي تحددها، محافظين (2) للحسابات على الأقل، مسجلين في قائمة نقابة الخبراء المحاسبين ومحافظي الحسابات.
 - نص على أن يخضع محافظو حسابات البنوك والمؤسسات المالية لرقابة اللجنة المصرفية.
 - نص على أن قرارات اللجنة المصرفية تتخذ بالأغلبية، وفي حالة تساوي الأصوات يكون صوت الرئيس هو المرجح.
 - يلزم بنك الجزائر كل شركة خاضعة للقانون الجزائري مصدرة أو حائزة امتياز استثمار في الأملاك الوطنية المنجمية منها أو الطاقوية باسترداد منتجات صادراتها إلى الوطن والتنازل عنها لبنك الجزائر، وفقا للتشريع التنظيم المعمول به³.
- 4- بنية النظام المصرفي الجزائري بعد قانون النقد والقرض:**
- بعد صدور قانون النقد والقرض سنة 1990 أصبح هيكل النظام المصرفي الجزائري على الشكل التالي:

(¹) الأمر رقم 04/10 المؤرخ في 26/08/2010، الجريدة الرسمية، العدد 50، مرجع سابق، ص 11.

(²) الأمر رقم 04/10 المؤرخ في 26/08/2010، الجريدة الرسمية، العدد 50، مرجع سابق، ص 12.

(³) الأمر رقم 04/10 المؤرخ في 26/08/2010، الجريدة الرسمية، العدد 50، مرجع سابق، ص 15.

الشكل (1-2) : بنية النظام المصرفي الجزائري بعد قانون النقد والقرض 10/90



Source: Sadeg Abdelkrim, système bancaire algérien, P59

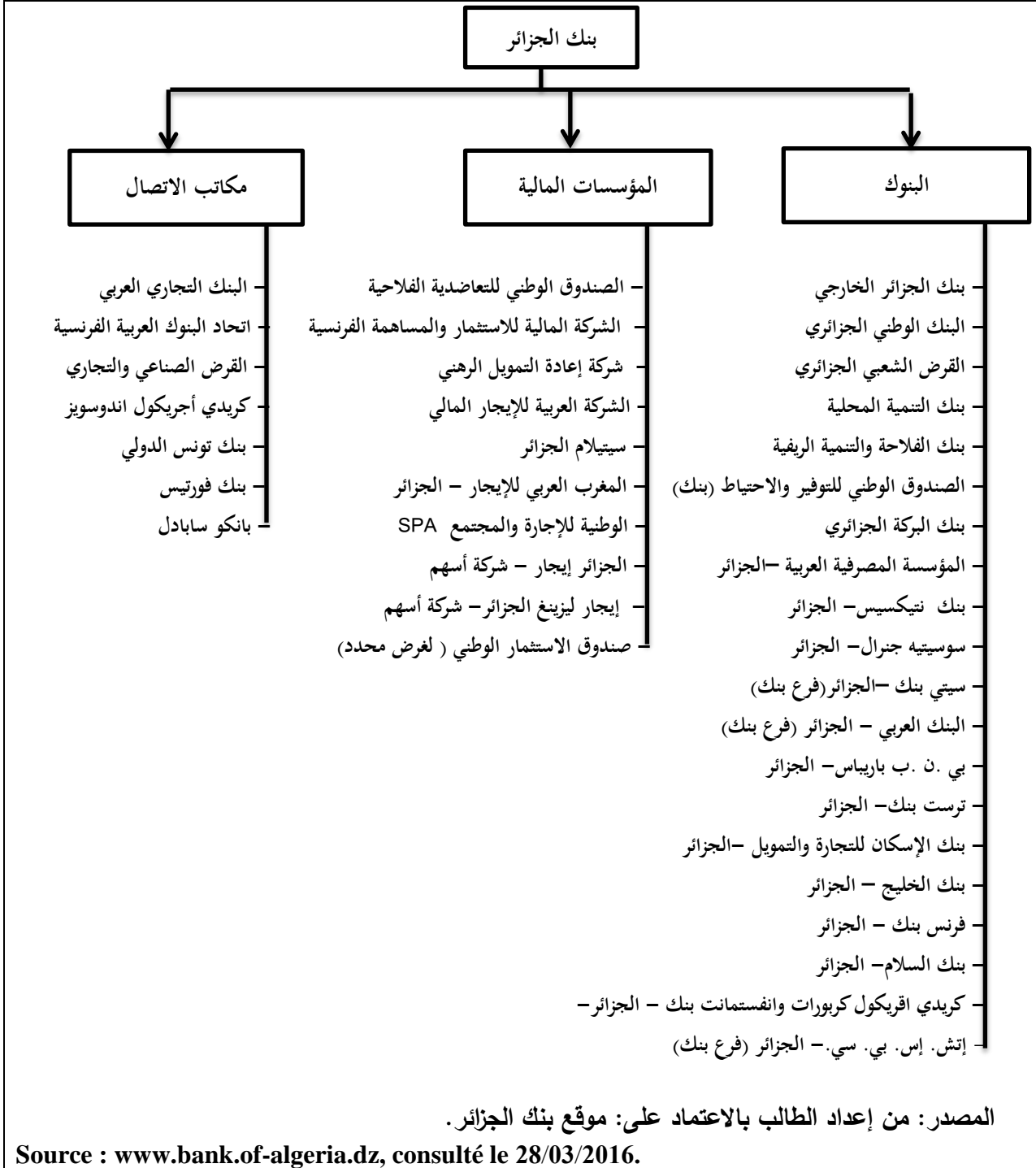
المطلب الثالث: واقع وسمات النظام المصرفي الجزائري بعد الإصلاحات:

1- هيكل القطاع المصرفي الجزائري:

لقد كان لصدور قانون النقد والقرض أهمية كبرى في إعادة تشكيل وهيكل النظام المصرفي الجزائري الحالي، حيث أتاح إمكانية إنشاء بنوك ومؤسسات مالية خاصة وطنية وأجنبية، ومزاولة انشطتها البنكية في الجزائر بشرط الالتزام بالقوانين والضوابط التي تحكمها. ويشير هيكل الجهاز المصرفي الحالي إلى احتكار البنوك العمومية للنشاط المصرفي، في حين أن المصارف الخاصة لازالت تبحث عن مكانة لها في السوق المصرفي الجزائرية. ويتكون الجهاز المصرفي الحالي من ثلاث قطاعات أساسية وهي البنوك والمؤسسات المالية ومكاتب الاتصال، وحسب بنك الجزائر بلغ عدد المصارف والمؤسسات المالية المعتمدة في الجزائر (29) في بداية عام 2015 منها عشرين (20) بنكا تجاريا، ستة (06) عمومية، وأربعة عشرة (14) بنك خاص برؤوس أموال أجنبية ومختلطة، وثلاثة (03) مؤسسات مالية منها (02) عمومية، وتعاونية تأمين في الميدان الزراعي والفلاحي المتبادل، وخمسة (05) شركات مختصة في التمويل الإيجاري منها إثنان (02) خاصتان ومؤسسة واحدة (01) لغرض محدد مختصة في الاستثمار، إضافة إلى سبعة (07) مكاتب اتصال ممثلة لبنوك أجنبية¹، يقع مقرها كلها في العاصمة، ومع ذلك يمكن القول أن عدد المؤسسات المالية المصرفية وغير

(¹) www.bank-of-algeria.dz, consulté le :19/04/2016.

المصرفية في الجزائر يبقى ضئيلا، نظرا لاستمرار السياسة الحمائية من جانب الدولة لهذا القطاع¹، والشكل التالي يوضح توزيع البنوك الموجودة في الجزائر إلى غاية سنة 2015: الشكل رقم (04): هيكل النظام المصرفي الجزائري إلى غاية 2015.



تشير بيانات تقرير بنك الجزائر إلى أن شبكة القطاع المصرفي الجزائري شهدت نموا مع نهاية 2014، حيث بلغ إجمالي عدد الوكالات الموزعة على مستوى التراب الوطني 1525

(¹)Nacera Derder, Tentative d'Analyse des performances du système bancaire algérienne, Revue des réformes économiques et intégration en économie mondiale, Lab.Redsiem, école supérieure de commerce, Alger, N° 08, 2010, P36.

وكالة، بعد أن كانت في نهاية 2013 تقدر بـ: (1499) وكالة، منها (1131) تعود للبنوك العمومية و (325) وكالة هي فروع لبنوك خاصة و(87) لفروع المؤسسات المالية، كما قُدر في نفس السنة إجمالي عدد الشبابيك الموزعة على وكالات البنوك والمؤسسات المالية بـ: 1525 شباك مقابل (1499) سنة 2013، ما يمثل شباك لكل 25 600 ساكن، ضد 500 25 ساكن في 2013، يتأكد هذا الاستقرار النسبي في الصيرفة لسنة 2014 من خلال اليد العاملة النشطة إلى الشبابيك والتي تبقى تبلغ 8000 شخصا في سن العمل لكل شباك مصرفي مقابل 7500 شخص في سنة 2013¹، هذا وتتميز شبكة وكالات مركز الصكوك البريدية بأكثر كثافة حيث تتشكل من 3533 منفذ ربط الكتروني عام 2014 موزعة في جميع انحاء الاقليم الوطني، أي نافذة من 3 240 شخص في سن العمل. وفي ضوء مجموع الشبابيك القطاع المصرفي، ومركز الشيكات المحلي معدل عام 2014 (5 054)، وتشير الى القوى العاملة من 2260 شخصا من نافذة مقابل 2 430 شخص في عام 2013.

2- درجة التركيز: يتميز القطاع المصرفي في الجزائر بنسبة تركيز عالية حيث تدير أكبر 10 مصارف جزائرية حوالي 77% من مجموع موجودات القطاع، ولديها أكثر من 75% من الودائع وحوالي 62% من القروض. بلغت الحصة السوقية لأكبر ثلاثة مصارف جزائرية من حيث الموجودات حوالي 57.3% من مجمل موجودات القطاع، فيما بلغت الحصة السوقية لأكبر خمسة مصارف حوالي 72.3%. وبالنسبة للودائع، بلغت حصة المصارف الثلاثة الأولى حوالي 59.4%، والمصارف الخمسة الأولى 75.3%. أما بالنسبة للقروض، فقد بلغت حصة أكبر ثلاثة مصارف حوالي 44.2%، وحصة أكبر خمسة مصارف حوالي 57.7% ويتمثل ارتفاع درجة التركيز في استحواد عدد قليل من البنوك على مجمل النشاط المصرفي، حيث تسيطر البنوك العمومية تقريبا على إجمالي القروض الممنوحة للاقتصاد، الأمر الذي يحد من المنافسة التي تعد عاملا أساسيا في تطوير العمل المصرفي، حيث تتميز بنوك القطاع العام بتدخل الحكومة في تخصيص الائتمان، وبالخسائر ومشاكل السيولة، والفروق الكبيرة في أسعار الفائدة².

بلغت ودايع القطاع المصرفي الجزائري حوالي 95.8 مليار دولار بنهاية شهر مارس العام 2014، محققة نسبة نمو 4.8% عن نهاية العالم 2013. مع الإشارة إلى أن هذه الودائع

(¹) labanque d'Algérie, *évolution économique et monétaire en Algérie*, Rapport 2014, juillet 2015, P102.

(²) انظر الموقع الالكتروني لمجلة اتحاد المصارف العربية، تاريخ الاطلاع: 2016/04/18.

سجلت نسبة نمو بلغت 7.2% خلال العام 2013، 0.4% عام 2012، 17.4% عام 2011، 10% عام 2010 وانخفاض بنسبة 6% عام 2009.

وبلغ مجموع الائتمان المقدم من قبل القطاع المصرفي الجزائري للقطاعين العام والخاص حوالي 66.5 مليار دولار بنهاية شهر مارس العام 2014، بزيادة 2% عن نهاية العام 2013. مع الإشارة إلى أن القروض سجلت نمواً بلغ 9.1% عام 2013، 8.3% عام 2012، 14.8% عام 2011، 2.3% عام 2010 و 12% عام 2009. وبالنسبة لتقسيم الائتمان بين القطاعين الخاص والعام خلال العام 2014، فقد نال الأول نسبة 52.6% من مجمل الائتمان، مقابل 47.4% للثاني .

وبلغ مجموع حقوق الملكية للقطاع المصرفي الجزائري حوالي 9 مليار دولار بنهاية شهر مارس 2014، بانخفاض 1.1% عن نهاية العام السابق. وكانت حقوق الملكية قد سجلت نمواً بلغ 8.2% خلال العام 2013، 2.4% عام 2012، 15.3% عام 2011، 9.1% عام 2010 و 46.67% عام 2009.

تمثل القروض والتسليفات للقطاع الخاص نسبة منخفضة من الودائع، والتي بلغت بنهاية شهر مارس 2014 حوالي 36.5%. كما أن مجمل القروض والتسليفات (أي تلك الممنوحة للقطاع الخاص والحكومة) شكلت نسبة 69.79% في التاريخ نفسه. وهذا يدل على مخاطر ائتمان متعددة تواجه القطاع المصرفي في الجزائر.

3- كفاية رأس المال (الملاءة): فيما يتعلق بمؤشرات السلامة المالية، فإن مؤشر ملاءة البنوك العمومية والخاصة مطابق إجمالاً للمتطلبات القانونية الاحترازية، ففي نهاية 2009 بلغت نسبة الملاءة الإجمالية 21,8%، حيث حققت البنوك العمومية معدل 19,1% والبنوك الخاصة بـ 35,2%، مقابل 16,5% في سنة 2008، منها 15,9% للبنوك العمومية و 20,2% للبنوك الخاصة¹.

4- القروض الممنوحة: مجموع الائتمان المقدم من قبل القطاع المصرفي الجزائري للقطاعين العام والخاص حوالي 66.5 مليار دولار بنهاية شهر مارس العام 2014، بزيادة 2% عن نهاية العام 2013. مع الإشارة إلى أن القروض سجلت نمواً بلغ 9.1% عام 2013، 8.3% عام 2012، 14.8% عام 2011، 2.3% عام 2010 و 12% عام 2009. وبالنسبة لتقسيم الائتمان بين القطاعين الخاص والعام خلال العام 2014، فقد نال الأول نسبة

(¹)La banque d'Algérie, Rapport 2014 juillet 2015, Op.cit. P 103.

2.6% من مجمل الائتمان، مقابل 47.4% للثاني .

أخيراً، بلغ مجموع حقوق الملكية للقطاع المصرفي الجزائري حوالي 9 مليار دولار بنهاية شهر مارس 2014، بانخفاض 1.1% عن نهاية العام السابق. وكانت حقوق الملكية قد سجلت نمواً بلغ 8.2% خلال العام 2013، 2.4% عام 2012، 15.3% عام 2011، 9.1% عام 2010 و 46.67% عام 2009.

تمثل القروض والتسليفات للقطاع الخاص نسبة منخفضة من الودائع، والتي بلغت بنهاية شهر مارس 2014 حوالي 36.5%. كما أن مجمل القروض والتسليفات (أي تلك الممنوحة للقطاع الخاص والحكومة) شكلت نسبة 69.79% في التاريخ نفسه وهذا يدل على مخاطر ائتمان معتدلة تواجه القطاع المصرفي في الجزائر.

المبحث الثالث: سياسات التمويل السكني في الجزائر

يحتاج كل قطاع إلى موارد مالية لتمويل العمليات الخاصة به ولم يخرج سوق السكن عن هذه القاعدة، إذ يعتبر السكن من الحاجيات الأساسية للإنسان في أي مجتمع ، فكان لابد من وضع نظام تمويل ملائم من شأنه أن يسيطر على أزمة السكن، فقامت الجزائر كغيرها من الدول بوضع نظام خاص بها لتمويل السكن يتماشى وإمكانياتها المالية.

فالتنموي السكني هو عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة، وتكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة، والارتفاع المستثمر في تكلفة البناء من جهة أخرى.

المطلب الأول: التمويل بواسطة البنوك:

تلعب البنوك دورا هاما في تمويل برامج السكن المختلفة، وهناك بنوك متخصصة في مجال العقار أهمها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط دورها تمويل السكن.

أولاً: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

1- نشأة وتطور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

تأسس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) كأول وسيط مالي متخصص في تعبئة الادخار الشعبي بموجب القانون رقم 64-227 المؤرخ في 10 أوت 1964¹، وهو مؤسسة عمومية ذات الشخصية المدنية والاستقلال المالي، وهو من أكبر البنوك الجزائرية والرائدة في تزويد الاقتصاد الوطني بالقروض العقارية، مهمة جمع الودائع الأفراد والأسر وتوجيهها نحو مشاريع السكن، وبمرور الزمن توسع نشاطه ليشمل مجالات أخرى غير القروض العقارية، وفي أبريل 1997 تم تغيير قانونه الأساسي وحول إلى بنك خاص بالسكن.

2- مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط: تتمثل أهم المهام التي يقوم فيما يلي:

- جمع الادخارات من العائلات والمواطنين وتسييرها.
- تمويل المشاريع السكنية والجماعات المحلية، وتقديم قروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
- إيجاد وتسيير أشكال من التوفير يقصد منها التشجيع السكني وتمويل الترقية العقارية.
- الاكتتاب في جميع السندات العمومية التي تصدرها أو تضمنها الدولة.

(1) القانون رقم: 64-227 المؤرخ في 10 أوت 1964، المتضمن تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الجريدة الرسمية، العدد (26) الصادر في 25 أوت 1964.

- التدخل لتسهيل التمويل الموجه للبناء السكني، وخاصة في إطار برامج السكن الريفي التي تنفذها أو تشرف على تنفيذها الجماعات المحلية.

3- القروض والخدمات التي يقدمها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- لبرامج السكن¹:
يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك- بتقديم عدة صيغ للتمويل الخاص بالسكن، كما هي موضحة في الجدول التالي:

الجدول(1-1): القروض المقدمة من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-:

أنواع القروض	قيمة القرض (دج)	مدة القرض	كيفية تسديد القرض	شروط منح القرض
شراء مسكن لدى الخاص	90% من تكلفة البناء	30 سنة	يسدد شهريا	دخل ثابت مع دفعة أولية لا تقل عن 10% من قيمة المسكن.
شراء مسكن ترقوي	90% من قيمة المسكن	30 سنة	يسدد شهريا مع إمكانية التداين	رهن المسكن محل الطلب
شراء مسكن اجتماعي تساهمي	يحدد حسب القدرة المالية للمستفيد وسعر المسكن وسعر الفائدة.	30 سنة	يسدد شهريا	دفعة أولية لا تقل عن 10% من قيمة المسكن.
شراء مسكن بيع فوق مخطط	90% من قيمة المسكن	30 سنة	يسدد شهريا مع إمكانية التأجيل ل: 24 شهرا	دخل ثابت مع دفعة أولية لا تقل عن 10%
بناء مسكن	90% من قيمة المسكن	30 سنة	يسدد شهريا	دخل ثابت مع دفعة أولية لا تقل عن 10%
شراء قطعة أرض من اجل بناء مسكن خاص	90% من قيمة المسكن	30 سنة	يسدد شهريا مع إمكانية التأجيل ل: 12 شهرا	دخل ثابت مع دفعة أولية تمثل الفرق بين القرض وقيمة مبلغ القرض مع رهن المسكن محل الطلب.
تهيئة مسكن	تحدد بناء على الكشف التقديري للأشغال.	25 سنة	يسدد شهريا	دخل ثابت مع دفعة أولية لا تقل عن 10% من مبلغ الكشف التقديري للأشغال.
توسيع مسكن	90% من قيمة المسكن	30 سنة	يسدد شهريا مع إمكانية التأجيل ل: 36 شهرا	دخل ثابت مع دفعة أولية لا تقل عن 10% من مبلغ الكشف التقديري للأشغال.
القرض العقاري "شباب"	قد تصل إلى 100%	قد تصل إلى 40 سنة	يسدد شهريا	دخل ثابت مع سن أقل من 30 سنة
قرض لكراء مسكن	300 000 دج	تكون مساوية لمدة الإيجار.	يسدد شهريا	دخل ثابت

بالإضافة إلى مختلف القروض الممنوحة من طرف البنك هناك قروض أخرى تتمثل فيما يلي²:

(¹) www.cnepanque.dz, Consulté le 15/04/2016.

(²) المرسوم التشريعي رقم 03/93، المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد (14)، الصادر في 03 مارس 1993.

• القروض الموجهة للمرفقين العقاريين: وتكون المساهم من البنك في حدود 80% من قيمة المشروع العقاري.

• القروض الموجهة للمقاولين في إطار إنجاز سكنات البيع بالإيجار: وتكون مساهمة البنك في حدود 55% من قيمة المشروع، ومساهمة الدولة بالأرض، ومساهمة المقاول تكون 20%.
• تمويل شراء أراضي للترقية العقارية: وفيه يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك بتقديم التمويل لفائدة المقاولين والمؤسسات المختصة بالتهيئة لشراء أو تهيئة الأراضي المخصصة للمشاريع العقارية.

ثانيا: البنوك الأخرى:

لقد لعبت الاصلاحات التي برمجتها الدولة من خلال قانون النقد والقرض 10/90 دورا كبيرا في تنمية وزيادة نشاط البنوك في تمويلها لمشاريع السكن المختلفة، حيث نجد أن المتطلبات المالية للسكن تزيد من سنة إلى أخرى وهي تقدر سنويا حوالي 70% إلى 80% من إجمالي القروض الممنوحة من طرف البنوك على المدى الطويل والمتوسط وهذا ما يعكس بوضوح مدى الأهمية التي أولتها البنوك لهذه العمليات، فنجد أن منذ الاستقلال وإلى غاية التسعينات كان خزينه الدولة والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط فقط من يتحملان مهمة تمويل قطاع السكن، حيث ومنذ صدور قانون النقد والقرض وما جاء به من اصلاحات وتحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك متخصص في الإسكان بدأت البنوك الأخرى في رسم الطريق للدخول في هذا المجال والسير على خطى الصندوق، وتجلى ذلك مثلا في القرض الشعبي الوطني (CPA) و بنك التنمية المحلية (BDL) مع بداية الألفية، حيث نجد تقريبا أن كل البنوك تقدم قروض طويلة ومتوسطة الأجل لدعم السكن التي تختلف في معدلات الفائدة ومدة الارجاع والشروط من بنك إلى آخر، ومن بين القروض الممنوحة لتمويل السكن في هذه البنوك نجد:

- قرض شراء مسكن جديد.
- قرض لشراء مسكن ترقوي.
- قرض شراء مسكن من عند الخواص.
- قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي.
- قرض بناء أو تهيئة مسكن.

المطلب الثاني: التمويل بواسطة الصندوق الوطني للسكن (CNL):

يعتبر الصندوق الوطني للسكن أول مؤسسة متخصصة في الجزائر تم إنشاؤها من أجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل إعانتهم ماليا للحصول سكن.

1. تعريفه:

تم إنشاء الصندوق الوطني للسكن عند إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144/91 المؤرخ في 12/05/1991 الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، والصندوق الوطني للسكن هو عبارة عن "مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما يعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير ويخضع للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولقانونه الأساسي"¹.

2. مهامه: لقد أسندت للصندوق الوطني للسكن المهام الرئيسية التالية:

- تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لاسيما في مجال الكراء وامتناص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية إعادة تأهيل الإطار المبني وصيانتها وترقية السكن ذو الطابع الاجتماعي².
- ترقية كل أشكال تمويل الإسكان لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد تمويل أخرى غير موارد الميزانية وتعبئتها، وبهذه الصفة يكلف الصندوق بما يأتي:
- يشارك في تحديد سياسة تمويل السكن، لاسيما السكن ذو الطابع الاجتماعي.
- يستلم موارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما ويسيرها.
- القيام بكل الدراسات، التحقيقات والبحوث المتعلقة بالسكن، وتقديم الخبرات التقنية والمالية إلى المؤسسات العمومية والهيئات المعنية.
- يقترح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الإسكان.

3. موارد الصندوق الوطني للسكن وأنواع السكنات التي يدعمها:

- 3-1 موارد الصندوق الوطني للسكن:** إن موارد الصندوق الوطني للسكن مكونة من:
- مساهمات الميزانيات المتأتية من التكفل بتبعات الخدمة العمومية التي تفرضها الدولة.
- الأموال المرتبطة بأعمال الإعانات المالية التي أسندت الدولة جمعها إلى الصندوق.
- الأموال التي تأتي من عائدات أعماله، وعائدات الأموال الموظفة، والهبات والوصايا³.

3-2 أنواع السكنات المدعمة عن طريق الصندوق الوطني للسكن:

(¹) مرسوم تنفيذي رقم 144/91 مؤرخ في 12/05/1991، المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية، العدد (25)، الصادرة في 29/05/1991.

(²) www.cnl.gov.dz

(³) مرسوم تنفيذي رقم 145/91 مؤرخ في 12/05/1991، مرجع سابق.

تتوجه إعانة الصندوق الوطني للسكن للسكنات الاجتماعية وهي عموما تنتوع إلى سكن اجتماعي إيجاري، سكن منجز في إطار البيع بالإيجار، سكن اجتماعي تساهمي والسكن الريفي، إلا اننا سنكتفي بالتعريف بالنوعين الأخيرين باعتبارهما النوعين الذين يكون تدخل الدولة لدعمهما عن طريق الصندوق الوطني للسكن.

■ **السكن الاجتماعي التساهمي:** أحد برامج السكن الموجه للفئات ذات الدخل المتوسط من أجل الحياة على ملكية وذلك بتنوع مصادر التمويل ويرتكز أساس على تركيبة مالية مشتركة بين المستفيد وإعانة الدولة.

■ **السكن الريفي:** يندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية، ويهدف لتنمية المناطق الريفية و تثبيت السكان المحليين، ويتمثل في تشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي، وهو يخضع إلى منح إعانات عمومية تمنح من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب تقدم الأشغال، بعد أن يقدم المستفيد مساهمته الشخصية المتمثلة في توفير قطعة أرض تكون ملكه، ومشاركته في تنفيذ وإنجاز الأشغال.

فالإعانة المالية التي يقدمها الصندوق هي "مساعدة مالية للعائلات تخص الحصول على الملكية في إطار إنجاز أو شراء سكن عائلي تمثل في مساعدة مالية غير مسترجعة ممنوحة من الدولة إما مباشرة للمستفيد أو عن طريق وساطة هيئة مالية للقرض"، ويمكن إيجاز الإعانات التي يقدمها الصندوق فيما يلي:

- الإعانة من أجل الحصول على الملكية الخاصة بالسكن الريفي.
- الإعانة من أجل الحصول على الملكية الخاصة بالسكن الاجتماعي التساهمي.
- الإعانة من أجل الحصول على الملكية الخاصة بالسكن الترقوي المدعم.

4- شروط الاستفادة من الإعانات¹:

- أن لا يتجاوز الدخل الشهري العائلي ستة مرات (06) الأجر الوطني الأدنى المضمون.
- عدم الاستفادة من أي تنازل عن مسكن من الحضيصة العقارية العمومية أو مساعدة من الدولة.
- عدم ملكية أي عقار ذات استعمال سكني ملكية تامة.
- عدم الاستفادة من أي مسكن من الحضيصة العمومية الايجارية ماعدا حالة التعهد بإرجاعه.
- ملكية وعاء عقاري في الوسط الريفي (في حالة طلب مساعدة من أجل بناء مسكن جديد).

(1) بن شريوة زينب، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن بالجزائر، مذكرة ماستر، علوم التسيير، تخصص مالية ونقود، جامعة ميلة، 2013، ص76.

- ملكية مسكن في الوسط الريفي (في حالة طلب مساعدة لتهيئة و/أو توسيع مسكن موجود).
- أن لا تتجاوز تكلفة السكن أربع (04) مرات مبلغ المساعدة أي قيمة 2.800.000 دج، سواء في إطار بناء مسكن جديد أو إعادة تهيئة أو توسيع بناية موجودة.

5- طريقة تدخل الصندوق الوطني للسكن:

من أجل الرغبة في تمكين المواطن عل تحسين على الدفع من أجل الحصول على سكن عائلي تستفيد العائلات ذات الدخل المحدد والمتوسط من اعانات مالية شخصية للمستفيدين من البناء الريفي وإعانة ترميم أو توسيع مسكن ممتلك ملكية تامة بعد مساهمته الشخصية وكذلك مع إمكانية تخفيض في نسب الفوائد وتمديد مدة تسديد القرض، حيث أن طبيعة وقيمة الامتيازات المقدمة من طرف (CNL) لها علاقة مباشرة مع نسب دخل العائلات و الشروط المتواجدة عليها حاليا: - الفئة الأولى: الدخل >4 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون.

- الفئة الثانية: 4 مرة (د.و.أ.م) الدخل >6 مرات (د.و.أ.م).

حيث أن (د.و.أ.م) = 15.000 دج.

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

جدول رقم (1-2): قيمة المساعدات التي يمنحها ص.و.س حسب الفئات:

المصدر: ص.و.س

الفئة	المدخل (دج)	قيمة المساعدة
الأولى	1 دوأم \geq الدخل >4 دوأم	1.000.000 دج
الثانية	1 دوأم \geq الدخل >4 دوأم	700.000 دج
الثالثة	4 دوأم \geq الدخل >6 دوأم	400.000 دج

ملاحظة: الفئة الأول 1.000.000 دج بالنسبة لولايات الجنوب العشرة (أدرار، تمنراست،

إليزي، تندوف الأغواط، بسكرة، بشار، ورقلة، الوادي وغرداية).

وتخصص المساعدات للأشخاص الذين:

- لا يملكون سكنا أو يسكنون في ظروف سيئة.

- لم يسبق لهم الاستفادة من سكنات اجتماعية.

- يقل دخلهم عن خمس مرات عن الدخل الوطني الأدنى المضمون.

المطلب الثالث: التمويل بواسطة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:

سننتظر في هذا المطلب إلى تعريف الصندوق ومهامه وطريقة تدخله في عملية التمويل.

1- تعريفه:

تأسس الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بموجب القانون رقم 16/83 المؤرخ في 1983/07/02 المتضمن إنشاءه¹، لكن لم يتجسد في الواقع إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 75/96 الصادر في 1996/02/03 المتعلق بكيفيات تنظيم وتسيير الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية²، وهو "مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي"، تعمل تحت وصاية الوزير المكلف بالحماية الاجتماعية (حاليا تعمل تحت وصاية وزير العمل والتشغيل).

2- مهامه: تمثل مهام الصندوق فيما يأتي:

- العمل على ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء وفقا لمبادئ التوزيع المنصف.
 - المساهمة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن الاجتماعي لصالح الاعمال.
 - تعبئة كل موارد التمويل من أجل ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء.
 - القيام بكل الأعمال الرامية إلى تحسين ظروف السكن للعمال الأجراء.
 - القيام بكل الدراسات الرامية إلى تحسين وتطوير النشاطات السكن الاجتماعي للعمال.
- 3- تدخلاته: حرصا على القيام بالمهام التي قام من أجلها الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، يقدم الصندوق مساعدات مالية للعمال الأجراء والمتقاعدين تبلغ قيمتها خمسة مائة ألف دينار جزائري (500.00 دج) وهي مساعدة مالية غير قابلة للاسترجاع يتم جمعها من إعانات الصندوق الوطني للسكن، وهذا من أجل:
- تكملة التركيبة المالية المتبقية لاكتساب سكن اجتماعي تساهمي أو ترقوي مدعم من الدولة.
 - تكملة التركيبة المالية المتبقية لاكتساب ريفي مدعم من طرف الدولة.
- حيث تخضع هذه الخدمات لهيئات مؤهلة تتمثل في:
- لجنة ولائية مكلفة بتوزيع خدمات الصندوق مشكلة من 08 أعضاء يتم اختيارهم من طرف وزير العمل والتشغيل والضمان الاجتماعي.

(¹) قانون رقم 16/83 المؤرخ في 1983/07/02، المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، الجريدة الرسمية الصادرة في 1983/07/03، العدد 28.

(²) مرسوم تنفيذي رقم 75/96 مؤرخ في 1996/02/03، المتضمن كيفيات تنظيم وتسيير الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، الجريدة الرسمية الصادرة في 1996/04/04، العدد 09.

- اللجنة المركزية الخاصة، مكلفة بدراسة الطعون والمصادقة على القوائم النهائية للمستفيدين من خدمات الصندوق، مشكلة من 08 أعضاء يتم اختيارهم من طرف مجلس الإدارة¹.
- وفي مقابل ذلك يشترط الصندوق على طالبي الإعانة عدة شروط نذكر منه ما يلي:
- الاستفادة من سكن تابع للممتلكات العقارية العمومية أو أي مساعدة من قبل الدولة من أجل شراء سكن أو لبناء مسكن ذاتي.
- أن لا يكون قد استفاد من أي عقار ذو استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء (ذات ملكية كاملة)، وأن يكون الدخل الأسري لا يتجاوز السقف المحدد.
- أن يكون السكن المكتسب ضمن البرامج السكنية الاجتماعية التساهمي (LSP)، الترقية أو الترقية المدعمة لا يتعدى ثمنه السقف المحدد 2.800.000 دج
- لم يسبق الاستفادة من أي خدمة من خدمات الصندوق الوطني لمعدلة الخدمات الاجتماعية.
- أن يكون عاملا أجيلا في وضعية نشاط أو تقاعد، ومساهما في الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية.
- أن يكون عاملا في حالة نشاط ومساهما في الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية (CNAS)، لمدة لا تقل عن ثلاثة سنوات متتالية قبل إيداع ملف الاستفادة لدى الصندوق.
- أما في حالة الاستفادة من إعانة البناء الريفي يجب الاستفادة على الأقل من الشطر الأول من إعانة الدولة و أن تكون نسبة الأشغال المنتهية لا تتجاوز 100%.²
- وفي الأخير ونتيجة لتنشيط القروض السكنية وحماية البنوك من عدم تسديد القروض الممنوحة لطالبي التمويل اتخذت الدولة إجراءات لدفع مؤسساتها إلى تطوير هذا النشاط وأسست شركات وهيئات مالية تعمل على ضمان مصادر تمويل منتظمة من خلال تأمين القروض العقارية لإعادة تمويل البنوك، ومن بين هذه الهيئات نجد:
- شركة إعادة التمويل الرهنوي (SRH): أنشئت في 1997/11/29.
- صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية: أنشئت في 1997/11/03.
- شركة ضمان القروض العقارية (SGCI): أنشئت في 1997/10/05.
- المطلب الرابع: مدى تدخل الدولة في تنظيم وتطوير نظام تمويل السكن³:
- من أهم الإجراءات المستعملة من طرف الدولة لتطوير نظام تمويل السكن نجد:

⁽¹⁾ www.fnpos.dz, Consulté le 24/04/2016.

⁽²⁾ www.fnpos.dz, Consulté le 25/04/2016.

⁽³⁾ عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي (السياسات الحديثة في تمويل السكن)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 93-94.

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

ب. دعم معدلات الفائدة للمقترضين: تتدخل الدولة بتقديم دعم لمعدلات الفائدة المطبقة على القروض العقارية، حيث يستفيد من هذا الدعم المواطنين الذين يلجئون إلى الاقتراض من السوق بمختلف شرائحهم الاجتماعية، إن هذا التدخل يكون مقيدا إذا كان الهدف هو خلق ديناميكية جديدة في قطاع السكن، ولكن يكون عديم الجدوى إذا كان الهدف منه هو تمكين الفئات الاجتماعية الضعيفة الحصول على سكن.

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

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

من خلال عرضنا لنموذج تمويل السكن في الجزائر نستنتج أن هذا الأخير يعتمد بشكل أساسي على مجموعة القواعد والتنظيمات التي تضعها الدولة بهدف تغطية الطلبات المتزايدة على المساكن هذا من جهة، ومن جهة أخرى نستنتج أنه لا يمكن الاستغناء عن دور الدولة في تنظيم وتمويل السكن مهما كانت ديناميكيته وحركيته.

خلاصة الفصل

أتاح لنا التعرض لمختلف عناصر هذا الفصل التعرف وتتبع أطوار إنشاء النظام المصرفي الجزائري والإصلاحات التي مسته عبر مختلف المراحل، وصولاً إلى واقعه ووضع الراهن، ويمكن تلخيص ما جاء في الفصل الثاني في النقاط التالية:

- عملت السلطات الجزائرية بعد الاستقلال على بناء نظام مصرفي وطني من خلال تأسيس بنوك وطنية وتأميم البنوك الأجنبية، وذلك تماشياً مع النهج الاقتصادي السائد.

- كانت يغلب على تسيير البنوك الجزائرية قبل قانون النقد والقرض الطابع الإداري، فلم تكن تتمتع باستقلالية القرار، ولم تكن تتبع السلوك التجاري في منح الائتمان، حيث كانت الخزينة العمومية هي المهيمنة على القطاع المالي، أما البنوك فكانت مجرد صناديق تمر من خلالها التدفقات النقدية تجاه المؤسسات العمومية.

- يعد الإصلاح المصرفي في ظل قانون النقد والقرض من أهم الإصلاحات التي مست القطاع المصرفي الجزائري، حيث تضمن رؤية عميقة لدور المؤسسات المصرفية في ظل تطبيق آليات اقتصاد السوق.

- يتميز القطاع المصرفي الجزائري بصغر حجمه وسيطرة البنوك العمومية على مجمل النشاط المصرفي، الأمر الذي يحد من المنافسة، كما يعد ذلك عقبة أمام التطور البنوك الجزائرية.

كما تطرقنا في هذا الفصل إلى السياسات التي تنتهجها الجزائر في عملية تمويلها لبرامج السكن من خلال إبراز أهمية ودور البنوك ومدى مساهمتها في هذه العملية، بالإضافة إلى المؤسسات المالية الداعمة الممولة لبرامج السكن وطرقها في التمويل.

تمهيد:

يعتبر السكن من أهم المطالب الأساسية في حياة الإنسان حيث يسعى من خلاله لتوفير الراحة والطمأنينة والاستقرار، حيث يعكس الإطار العام للحياة الاقتصادية والاجتماعية كما أنه يحدد الخصائص الثقافية التي تعبر عن هوية المجتمع.

وفي هذا الباب حاولت الجزائر منذ الاستقلال تسيير الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية مركزة في السنوات الأولى على القطاعات الزراعية والصناعية للنهوض بالاقتصاد الوطني، ولم تولي الاهتمام الكافي لقطاع السكن، ما أدى إلى ظهور أزمة سكن نظرا لنمو الديمغرافي المتزايد وظاهرة النزوح الريفي نحو المدن، وعليه ولتدارك الوضع انتهجت الجزائر عدة سياسات سكنية وبرامج تنموية سعت بها جاهدة لتغطية العجز في العرض السكني أمام الطلب المتزايد ففي البداية ركزت على المخططات التنموية ثم قامت بإصلاح سياستها السكنية بعد سنة 1990 تبعا للإصلاحات الاقتصادية والتوجه نحو اقتصاد السوق وفتحه أمام الخواص.

وعليه حاولنا في هذا الفصل أن نعطي صورة واضحة و مبسطة حول السكن وذلك بإعطاء مفاهيم عامة حوله في المبحث الأول، أهميته، وآلياته، وفي المبحث الثاني سنتطرق إلى مسار السياسة السكنية في الجزائر، وهذا من خلال التعرف على أهم التحولات التي عرفها قطاع السكن، أما المبحث الأخير فسوف نتطرق فيه إلى تشخيص لوضعية قطاع السكن حاليا بعد كل المحاولات التي قامت بها الدولة.

المبحث الأول: السكن وأهميته للمواطن

يعتبر السكن من الحاجيات الضرورية في حياة الإنسان، وهو ما جعله يعمل للحصول عليه، فهو الحيز المكاني الثابت الذي يتجسد من خلاله تلبية حاجياته من راحة، أمن، استقرار وكرامة. ويمثل السكن في حياة الإنسان الاستقرار وكذلك الاطمئنان على تأمين ما يؤويه ويؤوي عائلته وأطفاله ضمن حياة كريمة، وهو مطلب مشروع لأي مواطن ومواطن، ومن أجل أن يكون هذا المجتمع في حالة من الاستقرار والتماسك والترابط، لا الاحتقان ولا الشعور بالتهميش والظلم، ذلك أن مسألة السكن قضية ضرورية ومهمة للمواطن.

المطلب الأول: مفهوم السكن

يحتل توفير المسكن الملائم قمة سلم الأولويات الضرورية للإنسان في أي مجتمع، فهو لا يقل أهمية عن حاجة الإنسان إلى الطعام والشراب، كما أنه ضروري لتحقيق الاستقرار المجتمعي الذي يستطيع الفرد من خلاله أن يؤدي دوره المأمول في المجتمع.

وفي هذا الصدد يعرفه (محمد السويدي) على أن السكن يعتبر بالنسبة للفرد والعائلة حاجة ضرورية مثل الملابس والمأكل والتربية والصحة، بالإضافة إلى أنه مأوى يلجأ إليه الفرد ليجد الدفء والعاطفة، ويتيح له القدرة على التعبير عن شخصيته وميوله بإيجاد أشياء وتشكيلها داخل البيت، ثم ترتيبها وفق أسلوب خاص¹.

ويعرفه (Neuitt Adam Adela) من خلال كتابه على أن السكن "هو عبارة عن حق وأحد أساسيات المعيشة شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة"².

ويعرفه (الدكتور ممدوح بحر) على "أنه المكان الذي يخلو فيه الإنسان إلى نفسه فيعيش في منجاة مع ذاته وبعيدا عن أعين الرقباء، ناجيا عن عيون وأسماع الآخرين فيودع فيه خصوصياته وأسراره وينفرد بذاته وبأسرته وبالمقربين إليه"³.

من هذا المنطلق، يمكن أن نعرف مفهوم بأنه يعني بالمفهوم اللغوي (البيت أو المنزل)، أما بالمفهوم الاقتصادي فقد وردت تعاريف عديدة للمسكن، فهناك ما يعرف بالمفهوم الضيق على أنه (المأوى الذي يقيم فيه الإنسان أو البناء المادي الذي يتألف من الجدران والسقف الذي تقع عليه عين الإنسان)، أما المفهوم الواسع فيعرف المسكن على أنه (لا يقتصر على الجدران

(¹) محمد السويدي، محاضرات في الثقافة والمجتمع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1985، ص 23، 24.

(²) Neuitt Adam Adela, *The economic problem of housing*, Ed Land, Me camillion, England, 1975, P 189.

(³) محمد بن يحيى، واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله، أطروحة دكتوراه، في علوم تسيير، جامعة تلمسان، الجزائر، 2012، ص 12.

الأربعة وما يعلوها من سقف، بل على ما يشتمل عليه من المرافق والخدمات الضرورية التي يحتاجها أو يرغبها الإنسان، لكي يقبل العيش في هذا المبنى بكل راحة واستقرار)¹.

المطلب الثاني: أهمية السكن

إن لقطاع السكن أهمية ودور فعال في التنمية الاقتصادية والاجتماعية وفي حياة الانسان، حيث يعد حاجة ضرورية لا يمكن الاستغناء عنها، وسنحاول أن ندرس هذه الجوانب كما يلي:

1- أهمية السكن الاقتصادية:

إن الدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية من خلال مناقشتهم لموضوع إنجاز السكنات في إطار الاقتصاد الكلي، أدركت العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبته للاقتصاد الوطني من جهة والقطاعات الأخرى من جهة أخرى، فالمسكن لم يعد ينظر إليه كمجرد خدمة تستنزف خيرات مادية ومالية للمجتمع و فقط، لكن ينبغي أن ينظر إليه على أنه محرك أساسي للتنمية الاقتصادية، حيث نجد أن السكن يساهم بشكل كبير في إنعاش القطاع الاقتصادي وبعث التنمية الاقتصادية من خلال²:

- إطلاق برامج السكن في البلد يساهم في تنشيط صناعات كثيرة مرتبطة بهذا النشاط، وخاصة منها صناعة مواد البناء كالإسمنت والاجر وغيرها.

- يساهم الاستثمار السنوي لإنجاز السكنات في نسبة من الناتج الوطني الخام.

- يمثل السكن في المتوسط نسبة تتراوح بين 60 إلى 70% من النشاط الصناعي العمراني.

- تنظيم برامج السكن المكثفة من شأنها أن تستخدم أكبر قدر ممكن من الموارد المحلية، ويكون في الوقت ذاته وسيلة ومجالا لخلق استثمارات متنوعة وفتح مناصب شغل جديدة³.

بالإضافة إلى ما سبق، فإن السكن يمكن أن يؤثر على موازنة الدولة، من خلال ما تقدمه من دعم الفئات المحدودة الدخل، وكذلك من خلال الإعفاءات الضريبية التي تقدمها للمستثمرين في هذا المجال لحثهم على الاستثمار في إنتاج المساكن الاقتصادية، أو الاستثمار في إنتاج مواد البناء بدل استيرادها من الخارج.

(1) إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، اقتصاديات الإسكان، سلسلة عالم المعرفة، الكويت، العدد 127، 1988، ص 13.

(2) السيد عبد العاطي السيد، علم الاجتماع الحضري، الجزء الثاني، الدار الجامعية للطبع والنشر والتوزيع، الإسكندرية، 2000، ص 206.

(3) عبد الرزاق سلام، نذير بوسهوه، آفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية، الملتقى الدولي حول-أزمة السكن في الدول العربية واقع وآفاق-، يومي 2012/24/23، جامعة المدينة، الجزائر، ص 6.

- قد يؤثر قطاع السكن سلبا على ميزان المدفوعات للبلد في حال تطلب سوق السكن استيراد كميات كبيرة من مواد البناء ومعداته، وفي هذه الحالة يجب على الدولة أو الحكومة تشجيع إنتاج مواد ومعدات البناء داخل البلد كلما أمكن ذلك للتقليل من فاتورة الاستيراد، والحد من تأخر بعض المشاريع بفعل تأخر وصول بعض المواد في وقتها المحدد¹.

2- أهمية السكن الاجتماعية والتربوية:

يعتبر السكن من أهم وأكثر الضروريات لحياة الانسان، فحرمانه منه يؤدي إلى الإحباط النفسي والاجتماعي ويجعله يسلك سلوكا غير سوي لا ترضاه لا الاخلاق الدينية ولا الاجتماعية، حيث يعتبر أساس استقرار وطمأنينة الفرد وارتياحه لأنه يؤثر مباشرة على الأسرة، ولهذا فإن المسكن كلما كان لائق كلما كانت هناك نتائج ايجابية على الفرد وصحته ونفسيته وصحة ونفسية عائلته، وأيضا ترتبط الآفات الاجتماعية والجريمة بالظروف المحيطة والغير الملائمة للسكن، وقد كشفت الدراسات أن الخمول وهبوط الحيوية واعتلال المزاج والادمان نتيجته تعود لظروف الاسكان الرديئة²، كما يعتبر هذا الأخير من أهم الأسباب المؤدية لهذه الأمراض والظواهر السلبية التي تجتاح المجتمعات في الدول النامية عموما والدول العربية خاصة.

وللسكن أثر اجتماعي على الفرد بحيث يسمح للإنسان بممارسة نشاطاته الاجتماعية والثقافية في المحيط الذي يسكنه ويعيش فيه، كما أن للسكن دوره وأثره التربوي، بحيث تمارس فيه الأسرة تنشئة أطفالها وفق طريقته الخاصة التي تراها مفيدة كمستقبل أطفالها ولتسهيل عملية تكيفهم مع مجتمعهم وتحميهم من عوامل الانحراف التي يمكن أن يتعرضوا لها³.

3- أهمية السكن السياسية:

إن ظهور بؤادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة، وتتمثل في الأحزاب السياسية التي تبنت وبقوة مشكل السكن في برامجها التنموية، وإذا كان هذا الأمر قد أضحى من العناصر الأساسية لأي تنمية وطنية، فإنه وبالمقابل يأتي في إطار كسب أصوات الناخبين لأي تجمع سياسي للوصول إلى السلطة.

(1) جمال جعيل، نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر، أطروحة دكتوراه في علوم التسيير، جامعة باتنة، 2011، ص 25.

(2) د. السيد عبد العاطي السيد، مرجع سابق، ص 240.

(3) محمد عزوز، مشكلات الاسكان الحضري-المناطق الحضرية المتخلفة لمدينة سكيكدة نموذجا-، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الانسانية والعلوم الاجتماعية. تخصص علم الاجتماع الحضري، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2006، ص 10.

ومن الأمور التي أصبحت تثير الانتباه، الاعتقاد السائد بين أفراد المجتمع على أن مشكل السكن في الوقت الحاضر لم يعد وطنياً، بل أصبح في عداد المشاكل العالمية التي يعاني منها العديد من الدول في العالم.

4- أهمية السكن الحيوية والبيولوجية:

يعتبر السكن ضرورة حيوية بالنسبة للأفراد والأسر، باعتباره يشبع حاجة مرتبطة بحياة الإنسان والأفراد كحاجته للغذاء والملبس والمشرب، أي ضرورة حيوية وبيولوجية لا يمكن للإنسان أن يستغني عنها أو يعيش بدونها.

المطلب الثالث: عوامل إنجاز السكن

إن عملية إنجاز السكنات وكغيرها من عمليات الإنتاج تحتاج إلى العديد من العوامل التي تختلف من منتج إلى آخر، وهي تصنف إلى نوعين رئيسيين وهما كالتالي¹:

1- العوامل الأساسية لإنجاز المسكن: يمكن حصر العوامل الأساسية لإنجاز السكن فيما يلي:

- توفير الأراضي السكنية باعتبارها العامل الأول والأساسي في عملية السكن لأنها المادة الأولية لإنجاز المسكن.
- تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن يعتبر من الجوانب الهامة في عملية الإنجاز، فبعد توفير الأرضية يجب معرفة طبيعة نظام ملكيتها أولاً، وعليه يجب تدخل الدولة لإيجاد الأجهزة الإدارية التي تتولى إثبات انتقال الملكية بين المشتري والبائع وهذا وفقاً للمراسيم والقوانين.
- إعداد الدراسات التقنية والمخططات الهندسية والعمرانية لأن لكل مشروع دراسة وتصميم أولاً ثم الآفاق المستقبلية للمشروع.
- توفير مواد البناء والقوى العاملة، حيث تعتبر مواد البناء من المواد الأولية لإنجاز المشاريع السكنية، كما تعتبر اليد العاملة بمثابة رأس مال حقيقي، حيث أن القوى العاملة في قطاع البناء تمثل العامل الأساسي في عملية الإنجاز السكني.
- أي إنجاز أو مشروع اقتصادي مهما كان نوعه يحتاج إلى تمويل مالي كذلك هي المشاريع السكنية التي تحتاج لمبالغ مالية كبيرة وضخمة لتمويل كل مراحل إنجازها وتشبيدها.
- بعد كل المراحل التي ذكرناها تأتي مرحلة تنفيذ مشاريع البناء وإنجازها.

(1) عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص 19.

2- العوامل الأخرى: بعد التطرق إلى العوامل الأساسية لإنجاز السكنات هناك عوامل أخرى يجب أن تكون مهياً ومشيدة لكي يكون السكن تام وجاهز، وهي تعتبر بمثابة ضروريات لكي يكون إنجاز السكن منتهي وتتمثل في الطرق، قنوات الصرف الصحي، الكهرباء النقل... إلخ.

المطلب الرابع: أنواع السكنات في الجزائر

تتعدد أنواع السكنات وطرق الاستفادة منها بالجزائر حسب الطبقات الاجتماعية ومستوى دخل كل مستفيد، ويمكن إجمالها كالآتي¹:

1- السكن الاجتماعي: مخصص للفئات الدنيا، وهو سكن ممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، وموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب دخلهم الشهري وهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكناً، أو تقطن في سكنات غير لائقة تتعدم فيها شروط النظافة والصحة، ويستفيد من هذا السكنات من يقل دخلهم شهرياً عن 12000 دج و لا يزيد عن الضعف أي 24000 دج.

2- السكن التساهمي: هو سكن موجه للفئات ذات الدخل المتوسط، يرتكز أساساً بدمج تمويلي مشترك بالمساهمة الشخصية للمستفيد وإعانة الدولة، يتكفل بها الصندوق الوطني للسكن، ويمكن الإشارة إلى أن الإعانة تعطى دون تعويض، إذ هي هبات مالية تساهم بها الدولة بغرض القضاء على أزمة السكن.

يستفيد من خدمات الصندوق وإعاناته ثلاث فئات هي:

الفئة الأولى: تستفيد من إعانة مالية تقدر بـ 1.000.000 دج تقتصر على من يفوق دخلهم الشهري أكثر من 4 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، وهي خاصة بولايات الجنوب العشرة.
الفئة الثانية: تستفيد من إعانة تقدر بـ 70.000 دج دخلهم أكثر من 4 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

الفئة الثالثة: تستفيد من إعانة تقدر بـ 400.000 دج دخلهم أكثر من 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

3- السكن بالبيع عن طريق الإيجار: ظهرت صيغة البيع عن طريق الإيجار كتمهيد لسياسة سكنية جديدة بمقتضى المرسوم رقم 01-105 الصادر في 23/04/2001²، وهو سكن يتم

(1) www.mhuv.gov.dz

(2) المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23/04/2001، المحدد لشروط شراء منازل في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 25، الصادرة في 29/04/2001.

امتلاكه عن طريقة يتم من خلالها احتساب ثمن كراء السكن كثمن بيع بالتقسيط، حيث عند بلوغ المستأجر للقيمة المالية للسكن التي سددتها لمدة سنوات يتم التنازل له من قبل الدولة وفق دفتر شروط موقع بين الدولة صاحبة السكن والمواطن المستأجر. تلقى هذه الصيغة إقبالا كبيرا في الجزائر نظرا لسهولة التسديد على المدى الطويل والتي يفوق الـ25 سنة، وهو ما يلقي إغراء المواطنين ذوي الدخل الضعيف على اعتبار أنه يتمشى وظروفهم الاقتصادية والمعيشية.

4- السكن الريفي: يندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية، ويهدف لتنمية المناطق الريفية و تثبيت السكان المحليين، ويتمثل في تشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي.

تتمثل مشاركة المستفيد في هذه الحالة، في توفير قطعة أرض تكون ملكه، ومشاركته في تنفيذ وإنجاز الأشغال، وللاستفادة من إعانة الدولة التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن لبناء سكن ريفي يجب توفر بعض الشروط وهي¹:

- إثبات أن دخل الزوجين يقل أو يساوي ست (06) مرات الدخل الأدنى الوطني المضمون.
- لم يستفيد من قبل من التنازل عن مسكن مملوك للدولة أو من دعم الدولة للسكن.
- لا يمتلك ملكية تامة أي سكن ذو استعمال سكني.
- لا يملك أرض للبناء ما عدا إذا كان الغرض منه استيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة.
- يقدر مبلغ الإعانة بـ1.000.000 دج بالنسبة لولايات الجنوب العشرة*، و700.000 دج لباقي الولايات.

5- السكن الترقوي المدعم: هو سكن جديد منجز من طرف مرقي عقاري وفق مواصفات تقنية وشروط مالية محددة مسبقا، يوجه إلى طالبي السكن المؤهلين قانونا للاستفادة من إعانة الدولة ويخص متوسطي الدخل، حيث يتم الحصول عليه حسب تركيبة مالية تتضمن المساهمة المالية الذاتية، قرض ميسر عند الاقتضاء وإعانة مالية مباشرة ممنوحة من طرف الدولة.

(¹) www.mhuv.gov.dz.

* أدرار، تمنراست، إليزي، تندوف، الأغواط، بسكرة، بشار، ورقلة، الوادي وغرداية.

المبحث الثاني: السياسة السكنية في الجزائر

يمثل قطاع السكن في الجزائر رهانا من بين الرهانات الاقتصادية والاجتماعية للبلاد باعتباره قطاعا مهيكلا بالنسبة للاقتصاد الوطني، وجزءا لا يتجزأ من السياسة الاجتماعية، ونظرا لهذه الأهمية البالغة التي يكتسبها السكن، سعت الدولة الجزائرية جاهدة لتطويره وترقيته خلال تطبيق عدة سياسات سكنية مختلفة المحاور، وعليه سنحاول إعطاء بعض المفاهيم والتعاريف للسياسة السكنية وأدواتها وأهدافها، ثم التطرق إلى مختلف السياسات السكنية التي انتهجتها الجزائر.

المطلب الأول: ماهية السياسة السكنية:

تعتبر السياسة السكنية من احدى الاستراتيجيات الهامة لمسار التنمية لأي دولة ومن أهم العوامل الأساسية والهامة في تقييم النتائج المحققة من طرف قطاع السكن.

1- تعريف السياسة السكنية:

تعرف السياسة السكنية على أنها مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة من طرف الدولة، الهدف منها يتجلى في وضع الوسائل والآليات للتدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين الطلب والعرض، وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة¹.

2- خصائص السياسة السكنية²:

- السياسة السكنية تكتسي طابع هام واستراتيجي لنمو وتطوير وتنظيم قطاع السكن.
- السياسة السكنية تهدف إلى الحد من سوء توزيع السكان على مستوى البلد عن طريق تشجيع السكنات الريفية لمحاربة ظاهرة النزوح الريفي.
- السياسة السكنية تتعارض مع الفروقات الاجتماعية.
- السياسة السكنية تأخذ مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة، وزيادة الحاجيات من جهة أخرى، حيث تعمل وتحارب على الحد من الاستغلال اللاعقلاني للأراضي، وسوء استغلال مواد البناء والموارد المالية.

(¹) محمد بن يحيى، مرجع سابق، ص 38.

(²) AIT AMMAR Karim , le financement de la construction de logement en Algérie , mémoire fin d'étude , école nationale d'administration, 2001, p14.

المطلب الثاني: آليات وأهداف السياسة السكنية

تعتمد كل الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات والوسائل للتدخل في المجال السكني، حيث يمكننا أن نميز في بين ثلاث آليات:

أولاً: آليات السياسة السكنية: تتمثل هذه الآليات فيما يلي¹:

أ- الضرائب والإعانات: من المتعارف عليه أن الدولة تستعمل الضرائب كأداة للتحكم وتوجيه الاقتصاد الوطني من جهة، وتعتبر كمورد للخزينة من جهة أخرى، وبالإضافة لهذه الأدوار تستعمل الضرائب كأداة من أدوات السياسة السكنية، فعن طريق تخفيض نسبة الضرائب على العقارات كل ما يتعلق بإنجاز السكنات، من شأنه أن يقلل من تكلفة إنجاز السكنات وزيادة عرضها في السوق السكنية.

ب- الاعتماد على قواعد وقوانين لتسيير القطاع: تسن وتحدد الدولة قوانين ومراسيم تنفيذية متعلقة بالسكن، وذلك من أجل ضمان السير الحسن والتحكم في جميع القواعد المتعلقة به من حيث (الملكية، التمويل، التوزيع، شروط حيازته، تنظيمه...).

ت- تنظيم سوق السكن: يعتبر تنظيم السكن وتقنين السوق العقارية بصفة عامة من أهم الشروط الأساسية لتنمية قطاع السكن، لذلك يلتزم على الدول وضع ميكانيزمات متجددة تساهم في التشغيل الحسن للسوق العقارية والسكنية وتهدف إلى تحسين نشاط المشاريع السكنية والعمرانية. وإلى ترقية ديناميكية السوق.

وعليه لا بد من تحديد العراقيل الجوهرية والثانوية التي تحوم أمام عرض السكنات في السوق والتي تحتاج إلى تخطيط مسبق ومحكم.

ث- خلق وتنمية وتطوير المؤسسات المتخصصة في السكن: يعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية كطريقة من الدولة تستعملها من أجل رسم سياستها السكنية، حيث نجدها أنها تشجع خلق هذا النوع من المؤسسات (مؤسسات البناء، الوكالات السكنية، الدواوين العقارية...) للتكفل بإنجاز السكنات وتوزيعها وتمويلها من جهة، وتخفيف العبء عليها وتنظيم سوق السكن من جهة أخرى.

ثانياً: أهداف السياسة السكنية:

(¹) محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن، أطروحة دكتوراه في العلوم السياسية والإعلام، جامعة الجزائر، 2011، ص55.

تهدف السياسة السكنية أساسا إلى الخلق التوازن بين الطلب والعرض في سوق السكن والحد من أزمة السكن من جهة، والقضاء على البطالة من جهة أخرى، وتتلخص أهدافها في ما يلي¹:

أ- الأهداف الأساسية للسياسة السكنية:

نظرا للأهمية الكبيرة التي يكتسبها السكن، يعتبر هذا الأخير حاجة أساسية نظرا للشروط التي يفترض أن تتوفر فيه، سواء أكانت تتعلق بجودته أو تكلفته اللذان من الممكن أن يساء تقديرها من طرف المستهلك، وعليه فإن من بين الأهداف الأساسية للسياسة السكنية هو أن توفر لكل فرد (أو عائلة) مسكن، أو بعبارة أدق هو القضاء على هاجس تعاني منه معظم الدول والمتمثل في أزمة السكن، كما يجب أن تراعي تكلفة القدرة الشرائية للفرد، وتكون شروط الحيازة على ملكية السكن واضحة ومبسطة في نظر المستهلك.

ب- الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية:

نظرا للدور الكبير الذي يلعبه قطاع السكن، إلا أنه مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى بواسطة ميكانزمات مالية، ضريبية واقتصادية²، وأن أثر هذا الارتباط على النشاط الاقتصادي يتمثل في تمويل نشاطات البناء، شراء السكن وكذا شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن، أما آثار الضريبة على قطاع السكن فإنها تتمثل في النسب الضريبية المفروضة والإعفاءات المقدمة، وعليه يجب على الدولة أن تراعي مدى هذا الترابط بين هذا القطاع الحساس، أي قطاع السكن وباقي القطاعات الأخرى في سياستها السكنية، وذلك من خلال أدواتها وآلياتها (القوانين والمراسيم التنفيذية، خلق مؤسسات متخصصة، الضرائب والإعانات)، والتي تنبثق عنها أسعار الفائدة وتأطير القروض و فرض الضرائب والرسوم الجمركية، وكذا تشجيع الاستثمارات العمومية وإقرار حقوق الملكية... الخ، كلها عوامل تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على تسيير وتطوير قطاع السكن، وانتعاش هذا الأخير يجذب وراءه كل القطاعات الأخرى، ومن ثم زيادة في النمو الاقتصادي... الخ.

ت- الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية:

(¹) AIT AMMAR Karim , Op.cit. P 15.

(²) محمد بن يحيى، مرجع سابق، ص 39-40.

نظرا للأهمية الاجتماعية الكبيرة التي يكتسبها السكن والتي سبق الإشارة إليها، فحرمان الفرد منه يجعله يسلك سلوك يومي يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها، بما في ذلك ضعف مردودية العمل الذي يقوم به.

وعليه فعلى السياسة السكنية أن تراعي الجانب الاجتماعي للفرد وأن تأخذه بالحسبان، ويتجلى ذلك من خلال الوسائل والآليات المتعلقة بها، والتي أخذت بعين الاعتبار المستوى الاجتماعي للفرد وما مدى توفره للإمكانيات المادية والمالية من أجل الحصول على ملكية سكن، وكدليل على ذلك، الإعانات المباشرة وغير المباشرة التي تقدم للمستهلك (الفرد) كدعم لتكلفة السكن، أو عن طريق تمويل الدولة لمشاريع السكنات الاجتماعية وتقديمها بصفة مجانية للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف أو المنعدم، والتي من المستحيل أن تسمح لها إمكانياتها من الحيازة على ملكية سكن.

المطلب الثالث: مراحل تطور السياسات السكنية في الجزائر

شرعت الجزائر في إعادة هيكلة واصلاح وتنظيم مختلف القطاعات والشروع في مرحلة ما بعد الاستعمار، وبناءا على اختياراتها للسياسة المتبناة بعد الاستقلال أدرجت الجزائر ضمن سياساتها قطاع السكن، واستعملت عدة سياسات سكنية سنتناول مراحل تطورها في الجزائر كالتالي:

1- السياسة السكنية المنتهجة قبل الإصلاحات:

مباشرة بعد الاستقلال عملت الجزائر على بعث قطاع السكن وحل مختلف المشاكل التي تحيط به وذلك بوضع عدة مخططات تنموية قائمة على برامج تخطيطية زمنية تتمثل فيما يلي¹:

2-1 مرحلة المخطط الثلاثي (1967-1969): إن المخطط الثلاثي يعتبر انطلاقة جديدة لبعض الاستثمارات الصغيرة، وذلك في سبيل خلق مؤسسات عمومية تنشط في مجالات متعددة، إلا أن الأولوية أعطيت للنشاطات الصناعية بصفة خاصة. أما فيما يخص مجال السكن فأعطى المخطط الثلاثي أهمية له وعالج سياساته من خلال:

-إنهاء السكنات التي في طور الانجاز والتي قدرت ب: 38.000 وحدة سكنية.

(¹) صلاح الدين عمراوي، السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم الاجتماعية والإسلامية، 2009، ص 32.

-تسطير ووضع برنامج سكني بتكلفة قدرت ب:100 مليون دج، يخص إنجاز 10.500 وحدة سكنية على مدار 03 سنوات.

-انطلاق إنجاز برامج السكنات الحضرية بإشراف وتكفل تام من الدولة وبغلاف مالي قدر ب:160 مليون دج، وهذا لإنجاز 9.548 وحدة سكنية طويلة فترة المخطط، كما تم تخصيص برنامج سكني خاص (لفترة المخطط) يخص إنجاز من 500 إلى 1500 سكن للمجاهدين وذوي الحقوق.

2-2 مرحلة المخطط الرباعي الأول (1970-1973):

قامت الجزائر في هذه المرحلة بإنجاز مشاريعها السكنية منها الحضرية والريفية، والملاحظ في هذا المخطط هو تزايد اهتمام الدولة بالسكن من جهة، والاعتراف بنقص المساكن المنجزة من طرفها من جهة أخرى، حيث يعتبر هذا المخطط هو بداية التنمية الفعلية في الجزائر من خلال الزيادة في الاستثمارات الموجهة للسكن، سواء من حيث المبالغ أو كمية السكنات المبرمجة فيه، حيث نجد أنه تم تسطير برنامج:

- لتلبية الحاجيات الاجتماعية لشرائح المجتمع.
- القيام بإنجاز التجهيزات الاجتماعية للحياة (المياه الصالحة للشرب).
- إعطاء الأولوية للاستثمارات التي تسمح بخلق وتطوير مجالات التنمية المحلية.
أما في ما يخص جانب تمويل السكنات، لم تستطع الدولة أو السلطات العمومية أن تتحمل عبء تمويل السكنات كما كان سابقا، و عليه فقد اتخذت إجراءات من بينها¹:

* صدور تعليمة وزارية، سنة 1971، وبموجبها أصبح نظام تمويل السكنات يقع على عاتق الخزينة العمومية و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط على النحو التالي:
- الخزينة العمومية: بنسبة 50 % على مدّة 30 سنة و بمعدل فائدة 1 %.
-الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط: بنسبة 50% على مدّة 20سنة وبمعدل فائدة 4,75 %.

2-3 مرحلة المخطط الرباعي الثاني (1974-1977):²

تعتبر هذه المرحلة من المراحل التي أعطت دفعا قويا للاقتصاد الوطنيين، حيث أعطت

(¹) صلاح الدين عمراوي، مرجع سابق، ص 39.

(²) عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر - دراسة حالة إعادة التمويل الرهنوي - مذكرة ماجستير، علوم اقتصادية، تخصص اقتصاد تنمية، جامعة باتنة، 2014، ص49.

مجالات واسعة للاستثمار خاصة الثقيلة منها، أم فيما يخص قطاع السكن فقد عرف حجم الاستثمار فيه ارتفاع، حيث أولت السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام أكثر بهذا الجانب، نظرا للنمو الديمغرافي الذي عرفته البلاد وزيادة الطلب على السكنات، ويظهر هذا الاهتمام من خلال ارتفاع نسبة الاستثمار في قطاع السكن إلى 7,5 % بعد ما كانت 5,5 % في المخطط الرباعي الأول، ولقد خصص البرنامج السكني للمخطط الرباعي الثاني شطرين من السكنات هما: السكن الاجتماعي الحضري والسكن الريفي¹.

- فيما يخص السكنات الحضرية تهدف السلطات العمومية في هذا المخطط إلى بناء وإنجاز 100.000 وحدة سكنية بما فيها السكنات قيد الإنجاز.

- تهدف لتوزيع 90.000 وحدة سكنية خلال فترة المخطط كحد أدنى مع مراعاة تكلفة إنجازها، حتى يكون مبلغ الكراء الذي يدفعه المستفيد من السكن يراعي قدرته الشرائية.

أما في البناء الريفي من خلال هذا المخطط عرف نشاطا يتمثل في البرامج الخاصة بالبناء الذاتي، وإتمام 1000 قرية فلاحية خلال هذه المرحلة، كما تمت الانطلاقة في إنجاز أكثر من 300 قرية فلاحية، والتي ساهمت بصفة سريعة على تنشيط الريف في جميع النشاطات الاقتصادية منها و الاجتماعية، و ذلك في إطار تحسين المستوى المعيشي للمواطن، باعتبار السكن أحد الركائز الأساسية له، وبالإضافة إلى البرامج الطموحة التي سبق الإشارة إليها من خلال هذا المخطط، تمت العمليات التالية:

* إنجاز 20.000 سكن ريفي في إطار تحديث و توسيع القرى المتواجدة.

* إتمام عمليات البناء الذاتي في حدود 40.000 سكن.

2-4 مرحلة المخططين الخماسيين (1980-1984) و(1985-1989):

بعد نهاية المخططين الرباعيين السابقين الذكر ودراستهم وتقييمهم وتسجيل النقائص الحاصلة في قطاع السكن، وأمام النتائج المحققة والبرامج السكنية المبرمجة التي لم تكتمل لظروف معينة، جاء المخطط الخماسي الأول والثاني واللذان أعطيا قطاع السكن أهمية كبيرة لرسم سياسة سكنية جديدة اختلفت عن السابقة، وذلك من أجل إعادة التوازن إلى قطاع، حيث تمحورت تصورات المخطط الخماسي الأول لتنمية السكن من خلال ثلاثة محاور وهي:

(¹) Rachid HAMIDOU, Le logement un défi, ENAP, Alger, 1989 ,P 44.

- إعادة بعث وتطوير الحياة السكنية في المناطق الريفية¹.
- تحديث مراكزه الحضرية في الولايات والدوائر والبلديات، وكذلك إعادة بعث وتطوير المدن القديمة وتوسيعها.
- بعث مشاريع مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا والصحراء، إذ خصصت الدولة لقطاع السكن في هذا المخطط ميزانية تقدر بـ: 60 مليار دج، أي 15% من إجمالي الاستثمارات.
- وإذا تتبعنا مسار السياسة السكنية في المخطط الخماسي الثاني²، نلاحظ أنها لم تختلف كثيرا على ما جاء في المخطط الخماسي الأول بل هي تعتبر مكملة له، حيث حظي قطاع السكن بالأولوية الكبيرة في توزيع الاستثمارات الاجتماعية، إذ بلغت حصته نحو 42% معظمها موجهة للسكن الاجتماعي، والشيء الذي شغل الدولة في هذا المخطط هو تنمية قطاع السكن من خلال إعادة تنظيم المدن والاهتمام أكثر بتجديد الأحياء القديمة على أساس أنماط جديدة وحديثة.

2- السياسة السكنية المنتهجة بعد الإصلاحات:

لقد تميزت هذه الفترة بظروف خاصة، عاشت فيها البلاد مرحلة سياسية خطيرة، وما نتج عنها من آثار اجتماعية واقتصادية، وبناء على هذه المعطيات اتخذت السياسة السكنية بعد آخر اختلافت عن سابقتها إبان النظام الاشتراكي، وظهرت فيها أنماط سكنية جديدة هذا من جهة، ومن جهة أخرى عملت على خلق هيئات تمويلية أخرى متعلقة بالنشاط السكني.

2-1 المرحلة الأولى (1990-1994)³:

- بناء على أزمة التسعينات التي مست الجزائر قامت الدولة في بداية هذه المرحلة بتبني إستراتيجية جديدة في قطاع السكن، و بنيت هذه الأخيرة على الأسس التالية:
- إعادة النظر في دور الهيئات المشرفة على إنجاز السكنات.
- تعزيز دور البلديات وإدماجها في عملية توزيع السكنات.
- العمل على خلق سوق عقارية أين يكون بمقدور الدولة التدخل من أجل مساعدة الطبقات الفقيرة، وكل هذا في إطار الشفافية في مجال تقديم المساعدات.

(¹) محمد بلقاسم حسن بهلول، سياسة تخطيط التنمية وإعادة تنظيم مسارها في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزء 02، الجزائر، 1999، ص 60-61.

(²) A. BRAHIMI, L'économie Algérienne hier à demain défi en jeu, édition Dehleb, Alger, 1991, P 46

(³) محمد بن يحيى، مرجع سابق، ص 73.

- وضع خطة عمل من أجل القضاء على السكنات القصديرية والسكنات ذات الحالة المزرية.
 - إعادة الاعتبار أو خلق "سوق رهن" تمويلي للسكنات، آخذين بعين الاعتبار العائلات.
 - العمل على خلق وتطوير وتوفير دعم تقني لقطاع السكن¹.
 - وفي بداية سنة 1990 ونظرا لعدم قدرة الدولة على تحمل العبء المالي للسكنات أسندت التمويل إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في شكل قروض مقابل فائدة وفي مدة معينة.
- 2-2 المرحلة الثانية (1995-2000):**

تميزت هذه الفترة بعدة تحولات مست قطاع السكن، حيث عرفت السياسة السكنية عدة أبعاد واتجاهات اختلفت عن سابقتها، ولعل أهم ما ميز هذه المرحلة هو ظهور نمط سكني جديد يدعى "السكن التطوري"، وفتح المجال للبنوك التجارية من أجل تمويل السكن وتحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك خاص لتمويل السكن، وظهور مؤسسات وهيئات تمويلية جديدة متخصصة في تمويل السكن.

والجدول التالي يوضح لن أهم إنجازات السكن خلال الفترة (1995-2000):

الجدول رقم (2-1): إنجازات مختلف السكنات خلال المخطط الخماسي (1995/2000).

المجموع	السكنات الريفية		السكنات الحضرية					برامج السكنات السنوات	
	نسبة الإنجاز	المنجزة	نسبة الإنجاز	السكن الترقوي	نسبة الإنجاز	السكن التساهمي	نسبة الإنجاز		السكن الاجتماعي
131522	%36	48087	%19	26271	%6	9060	%32	42208	1995
112285	%28	32523	%14	15724	%18	21092	%35	39819	1996
111597	%23	26751	%14	15959	%16	18482	%41	46513	1997
121375	%27	33946	%7	9299	%18	22366	%42	51588	1998
124208	%31	39209	%5	7389	%26	32445	%33	41984	1999
130072	%26	34493	%7	9561	%18	23535	%46	60484	2000
731259	%29	215009	%11	84203	%17	127180	%38	282596	المجموع

المصدر: وزارة السكن والعمران.

(¹) صلاح الدين عمراوي، مرجع سابق، ص 55.

ما يمكن استنتاجه من الجدول السابق، أن نسبة السكن الاجتماعي مقارنة إلى إجمالي السكنات الحضرية أخذت حصة الأسد، وهذا دليل على مواصلة الدولة الجزائرية لدعم الطبقات الاجتماعية الفقيرة أي ذات الدخل الضعيف على الرغم من الصعوبات التي يتلقاها هذا النمط السكني كعدم استقرار تمط تمويله و غيره من المشاكل.

أما بالنسبة للسكن التساهمي والذي سبق الإشارة إليه سابقا، فنلاحظ أن نسبته إلى الإجمالي بقيت متوسطة غير أنها عرفت ارتفاع مستمر، بينما عرفت نسبة السكنات الترقية تقهقرا مستمر حيث انخفضت نسبتها إلى الإجمالي إلى ما دون النصف مقارنة بسنة 1995، ويرجع السبب في ذلك إلى توقف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط عن تمويل هذا النوع من السكنات بسبب ضعف موارده المالية ابتداء من سنة 1996.¹ أما عن أهم إنجازات السكنات الريفية، فنلاحظ أن هذه الأخيرة لم تعرف تطورات ملحوظة على طول الفترة المدروسة، بل وفي بعض الأحيان سجلت انخفاض في حجم الإنجاز و هذا ما لمسناه سنة 1996 و 1997.

2-3 المرحلة الثالثة (2001-2004):²

لعل أهم ما ميز قطاع السكن بعد سنة 2000 هو ظهور صيغ سكنية جديدة عرفت بصيغ البيع عن طريق الأيجار (سكنات عدل)، بالإضافة إلى تحولات أخرى ووضع مراسيم جديدة لبعض الأنماط السكنية المتواجدة، وذلك من أجل تخطي العراقيل التي شهدتها المراحل السابقة.

والجدول التالي يبرز لنا أهم الإنجازات خلال المخطط الخماسي (2001/2004):

(¹) صلاح الدين عمراوي، مرجع سابق، ص 55.

(²) عيسى بوراوي، مرجع سابق، ص 61.

الجدول رقم(2-2): يوضح السكنات المبرمج إنجازها والسكنات المسلمة خلال المخطط الخماسي (2004/2001):

السكنات المسلمة				السنوات انواع السكنات
2004	2003	2002	2001	
24.668	37.208	54.310	48.941	اجتماعي ايجاري
17.285	15.090	19.048	17.099	مساكن مدعمة
9.292	8.705	8.634	5.989	سكن ترقوي
5.885	-	-	-	سكنات البيع بالإيجار
24.045	13.068	22.283	29.933	سكن ريفي
35.293	37.141	29.551	30.000	البناء الذاتي
116.468	111.212	133.826	131.962	المجموع

المصدر: وزارة السكن.

نلاحظ من الجدول أن عدد السكنات المسلمة في سنتي 2001 بلغ 131.961 وحدة سكنية، ثم ارتفعت في سنة 2002 إلى 133.826 وحدة سكنية، لكن في سنتي 2003 و 2004 عرفت السكنات الموزعة انخفاض مقارنة مع السنتين السابقتين 2001 و 2002، ويعود ذلك إلى التأخر في إنجاز السكنات وهو ما يعكس عدم التحكم في تسيير وتخطيط البرامج السكنية في هذه المرحلة، كما يلاحظ أن سكنات البيع بالإيجار لم تنطلق في الثلاث السنوات الأولى، والملاحظ أيضا أنه هناك تذبذب في البناء الذاتي، حيث سجل أعلى رقم في سنة 2003 بـ: 37.141 وحدة سكنية، وأقل رقم في سنة 2002 بـ: 29.551 وحدة سكنية، والملاحظ من الجدول أيضا أن البناء الذاتي يحتل المرتبة الثانية بعد السكن الاجتماعي.

المبحث الثالث: واقع قطاع السكن في الجزائر

إن الأهمية المعطاة لقطاع السكن خلال العشرية الأخيرة راجعة إلى الدور الذي يمكن أن يؤديه هذا الأخير في تحريك وتنشيط التنمية الاقتصادية بطريقة مباشرة أو غير مباشرة.

المطلب الأول: مرحلة الخماسي الأول (2005-2009):

عرفت هذه الفترة برنامج جديد بما يعرف ببرنامج الانعاش الاقتصادي الذي تبنته الحكومة الجزائرية وتميز بإعطاء أهمية كبيرة لقطاع السكن¹، حيث تم وضع هدف إنجاز مليون وحدة سكنية وذلك بتخصيص مبلغ 5.55 مليار دج²، ويتضمن هذا البرنامج: السكن الاجتماعي، الإيجاري، السكن التساهمي، السكن الريفي، البيع بالإيجار والسكن الترقوي. كما عملت على إصدار قوانين جديدة لتحسين الإطار التشريعي الذي يسير المنظومة العمرانية، ويضع حد للمشاكل والعراقيل التي شوهت المشهد العمراني، وتشجيع الشركات المتخصصة في بناء السكنات على العمل في هذا الميدان مقابل منحها امتيازات وتسهيلات خاصة فيما يتعلق بالإعفاء من الضرائب على الأرباح والدخل الاجمالي، والجدول التالي يلخص لنا أهم البرامج السكنية المسجلة والمسلمة للفترة 2005-2009:

الجدول رقم(2-3): السكنات المسلمة خلال المخطط الخماسي (2005/2009).

السكنات المسلمة						السنوات البرامج
2009	2008	2007	2006	2005	المبرمج إنجاز	
55.550	57.657	44.079	43.527	25.834	120.000	اجتماعي ايجاري
37.924	37.123	19.325	23.769	15.787	80.000	اجتماعي
91.492	104.968	88.336	76.287	42.907	215.000	سكن ريفي
9.043	1.827	8.491	7.128	12.350	275.000	سكنات البيع بالإيجار
5.644	4.070	5.028	8.435	8.027	175.000	السكن الترقوي
18.142	15.276	14.617	18.630	27.574	145.000	البناء الذاتي
21.7795	220.821	179.930	177.776	132.479	1.010.000	المجموع

المصدر: حصيلة البرنامج التكميلي لدعم النمو 2005-2009، ص 20.

(¹) أ. عبد الرزاق سلام، أ. نذير بوسهوه، الملتقى الدولي حول أزمة السكن في الدول العربية واقع وآفاق، مداخلة حول محاولة تخفيف أزمة السكن في الجزائر من خلال برامج التنمية والانعاش الاقتصادي 2001-2014، جامعة المدينة، يوم 09 و10 ماي 2012، ص 06.

(²) وزارة السكن والعمران، الانجازات تتكلم، مجلة اقتصادية، العدد 10، أبريل 2009، ص 43.

نلاحظ من هذا الجدول أن البرنامج عرف ديناميكية متسارعة منذ سنة 2005، حيث تم تسجيل مستوى انجاز معتبر وصلت سنة 2009 إلى 217.795 وحدة سكنية، مقارنة بـ: 132.479 وحدة سكنية سنة 2005، كما يلاحظ تراجع عدد سكنات البناء الذاتي خلال السنوات الأخيرة مقارنة مع سنوات سابقة، وذلك راجع إلى إقبال الأسر على السكنات الاجتماعية التساهمية والبيع بالإيجار.

في حين تعد سنة 2008 في مجال الإنجاز والتسليم من أعلى المستويات، حيث تم تسليم إلى غاية نهاية 2008 حوالي 635.000 وحدة سكنية، لتصل إلى 875.000 وحدة سكنية بداية سنة 2009¹، كما يلاحظ أيضا في نهاية 2008 أن عدد الوحدات المنجزة بلغ 750 ألف وحدة سكنية، أي ما يعادل 75% من مجموع برامج المليون سكن.

المطلب الثاني: مرحلة الخماسي الثاني (2010-2014):

تعتبر هذه المرحلة كمرحلة مقارنة متجددة للسكن، حيث سيبقى بناء وتشيد المساكن والتجهيزات العمومية يشكل محور لعمل السلطات العمومية خلال هذا الخماسي، حيث تم انتهاج مسعى منسجم ومتكامل من طرف الحكومة في هذا الميدان، هذا المسعى شكل الأساس الذي اعتمد عليه في إعداد مشروع مخطط العمل لقطاع السكن والتعمير للفترة (2010-2014)، حيث خصصت الدولة في هذا المخطط غلاف مالي قدر بـ: 3.700 دج من أجل إنجاز مليوني وحدة سكنية، وإعادة الاعتبار للنسيج العمراني خلال هذا المخطط الخماسي².

أوضحت بيانات وزارة السكن والعمران أنه تم بين مطلع سنة 2010 ونهاية مارس 2014 إطلاق مشاريع لإنجاز 2.003.992 وحدة سكنية أي ما يمثل 91% من البرنامج الخماسي الذي يهدف لإطلاق ما مجموعه 2.223.403 حدة سكنية من مختلف الصيغ، وتتضمن هذه المشاريع التي تم إطلاقها 827.281 سكن اجتماعي و 258.743 سكن تساهمي مدعم و 792.976 سكن ريفي. كما تتضمن 105.249 ألف سكن بصيغة البيع بالإيجار "عدل" (الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره) وكذا 19.743 ألف مسكنا ترقويا عموميا.

ويتوقع وزير السكن والعمران والمدينة عبد المجيد تبون أن تتطلق جميع المشاريع المتبقية قبل نهاية السداسي الأول 2014. وتم بنهاية مارس المنصرم تسليم 826.668 وحدة أي

(1) الانجازات تتكلم، مجلة اقتصادية، مرجع سابق، ص 43.

(2) برنامج التتمية الخماسي (2010-2014)، ص 17.

بنسبة تقارب 69% من البرنامج الخماسي الذي يهدف إلى تسليم 2 مليون سكن. وتتوزع حصيلة السكنات المسلمة على 277.312 مسكنا اجتماعيا و 101.046 مسكنا تساهميا مدعما و 10.444 مسكنا بصيغة البيع بالإيجار و 437.863 مسكنا ريفيا. وتتوقع الوزارة أن ترتفع حصيلة السكنات التي يتم استلامها إلى 88% من أهداف القطاع للخماسي 2010-2014¹.

المطلب الثالث: مضمون برنامج السكن (2015-2019):

شرح مطلع 2014 في عملية كبيرة لإحصاء الأوعية العقارية الصالحة للبناء بهدف توفير العقار اللازم لإنجاز البرنامج السكني المرتقب في المخطط الخماسي 2015-2019، والرامي لإنجاز 1,6 مليون وحدة سكنية، وتدخل هذه العملية في إطار مسعى جديد يهدف للتخلص من المشاكل التي كانت تعيق انطلاق المشاريع السكنية، وهذا بتوفير العقار اللازم قبل برمجة المشاريع.

تسعى وزارة السكن والعمران والمدينة الى انجاز 1,6 مليون مسكن في إطار البرنامج الخماسي 2015-2019، وتم تقسيم هذا البرنامج كالتالي²:

-800.000 سكن عمومي إيجاري: المعروف بالسكن الاجتماعي هذه الصيغة موجهة إلى الفئات الاجتماعية المحرومة أو التي تعيش في ظروف سكنية سيئة.

-400.000 وحدة سكنية بيع بالإيجار ويتكفل بإنجازها وكالة تطوير السكن "عدل".

-400.000 سكن ريفي: تتمثل هذه الصيغة في انجاز سكن لائق في المحيط الريفي عبر

البناء الذاتي، وذلك في إطار سياسة الدولة الرامية إلى تطوير وتحسين الفضاءات الريفية.

وبالإضافة الى ذلك، فإن البرنامج الخماسي الجديد للقطاع شهد إدخال صيغة جديدة للسكن ويتعلق الأمر بالبناء الذاتي من خلال تجزئة الاراضي، وتمنح هذه الصيغة الجديدة للمواطن فرصة لإنجاز مسكنه الخاص بنفسه بعد الحصول على قطعة أرض، ومساعدة مالية من طرف الدولة، وذلك حسب مخطط عمراني ومواصفات تقنية محددة، ويمس تقسيم الأراضي في مرحلة أولى ولايات الجنوب والهضاب العليا ليشمل بعدها ولايات الشمال.

(¹) مقال نشر في موقع وكالة الأنباء الجزائرية، يوم 2014/04/06، أو الاطلاع على الموقع www.aps.dz/ar/algerie/2904

(²) www.mhuv.gov.dz

من جهة أخرى سيتم التخلي عن صيغة السكن الترقوي المدعم في هذا الخماسي الجديد، مع إتمام انجاز المشاريع التي تم اطلاقها في إطار البرامج السابقة. كما تتوقع وزارة السكن مواصلة البرنامج الإضافي للسكن الذي تم إطلاقه في 2013، والذي يهدف إلى انجاز 575.350 مسكنا مقسم كالتالي¹:

- 73.000 سكن ترقوي ايجاري.
- 119.500 سكن ريفي.
- 1.000 سكن ترقوي مدعم.
- 230.000 سكن بيع بالإيجار.
- 151.850 سكن ترقوي عمومي.

ويتم انجاز هذا البرنامج من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

(¹) مقال نشر في جريدة الخبر، يوم 2015/02/15، مضمون برنامج السكن (2015-2019)، والاطلاع على الموقع:

www.djazairss.com/elkhabar/448733.

خلاصة:

إن السياسة السكنية كانت ولا زالت تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة في الإنجاز والتسيير بما في ذلك التمويل والتوزيع، بل تعدى دور الدولة في بعض الأحيان إلى التدخل حتى في البناء الذاتي والترقية العقارية. ومن خلال ما تم دراسته يتضح أن قطاع السكن مرتبط بعدة قطاعات أخرى عمومية وخاصة، فهو يحتل مكانة معتبرة ضمن إستراتيجية التنمية الاجتماعية والاقتصادية، إذ أصبح الشغل الشاغل للسلطة العمومية التي تحاول تقليص نسبة العجز المتزايد بوضعها برامج استعجالية، مع الأخذ بعين الاعتبار سياسة التمويل التي اتبعتها الدولة، سواء تعلق بالسكن الاجتماعي أو السكن الترقوي، فضلا عن ذلك عدم وجود نظام مالي قوي، خاصة وأن نظام التمويل في الجزائر يتميز عن غيره من الدول المتقدمة بالبساطة، هذا ما جعل الدولة تسعى في تطويره في إطار إنعاش الحظيرة السكنية.

لقد عرف قطاع السكن في الجزائر انتعاشاً ومساراً آخر اختلف عن سابقه في فترة النظام الاشتراكي، ويتجلى ذلك من خلال مختلف الجهود والإجراءات التي قامت بها الدولة كإعادة الاعتبار لكل من السكن الاجتماعي والترقوي، وهذا ابتداء من سنة 1993، من خلال التنويع في الأنماط السكنية الحضرية، لظهور صيغة السكن التساهمي في سنة 1995، وصيغة البيع عن طريق الإيجار في سنة 2001، بالإضافة إلى فتح المجال أمام القطاع الخاص ليساهم هو بدوره في إنعاش هذا القطاع الحساس، والبنوك لتساهم هي بدورها في تمويله عن طريق القروض العقارية وغيرها من الإجراءات.

تمهيد:

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك ضمن النظام المصرفي الجزائري كأحد أهم المؤسسات المصرفية الوطنية، حيث يمثل آلية اجتماعية واقتصادية، بالتفاعل مع مختلف شرائح وفئات المجتمع، وذلك من خلال تعبئة المدخرات والفوائض المالية وتخصيصها لسد احتياجاتهم المختلفة، خاصة ما تعلق منها بمتطلب السكن. ووعيا من الدولة الجزائرية بأهمية تعبئة الإدخار، قامت السلطات المركزية في عام 1964 بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كأول وسيط مالي يعنى بتعبئة الإدخارات الصغيرة للأسر والأفراد، حيث مرّ بعدها بمراحل وأطوار عديدة، مندرجًا بذلك في السياسة العامة للدولة الساعية إلى تحقيق التنمية المنشودة لمواطنيها، وكانت المحطة الأهم في مسيرة هذا الوسيط في أبريل 1997، تاريخ تحوله من صندوق إلى بنك يباشر كل النشاطات المصرفية باستثناء عمليات التجارة الخارجية.

سيتم في هذا الفصل تناول دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك من خلال

مبحثين:

المبحث الأول: نشأة وتطور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك.

المبحث الثاني: القروض المقدمة من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك ومساهمته في تمويل السكن.

المبحث الثالث: دراسة حالة تطبيقية من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- وكالة المسيلة-

المبحث الأول: نشأة وتطور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك

يعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك واحد من أكبر البنوك التجارية في الجزائر التي تم إنشائها بعد الاستقلال، ومن أكبر البنوك الجزائرية من حيث حجم الموارد المجمعة لديه، والرائد في تزويد الاقتصاد الوطني بالقروض العقارية، عهدت إليه خلال السنوات الأولى التي تلت تأسيسه بشكل أساسي، وعليه سوف نتطرق إلى بعض العموميات المتعلقة به.

المطلب الأول: تعريف بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وتطوره التاريخي-

شهد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط عبر كل المراحل، أي منذ تأسيسه كصندوق إلى أن تم اعتماده كبنك سنة 1997 تطورا متدرجا، حيث لعب خلالها دورا أساسيا وهامًا ضمن مؤسسات النظام المصرفي الجزائري في مجال تعبئة الادخار الوطني، وتمويل متطلبات التنمية والاستثمار، وخاصة في ميدان السكن.

أولاً- التعريف بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

تأسس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) كأول وسيط مالي متخصص في تعبئة الادخار الشعبي بموجب القانون رقم 64-227 المؤرخ في 10/08/1964¹، مؤسسة عمومية ذات الشخصية المدنية والاستقلال المالي، وبأشر نشاطه انطلاقا من هياكل «صندوق تضامن العملات والبلديات الجزائرية»(CSDCA)²، وأشرف على تسييره في المراحل الأولى التي سبقت تحوله إلى بنك، مجلس إدارة يتألف إضافة إلى المدير العام الذي يُعيّن بمرسوم رئاسي لمدة ثلاث سنوات وباقتراح من وزير الاقتصاد الوطني، ممثلين عن الوزارات التالية: الداخلية، الاقتصاد الوطني، تجديد البناء والأشغال العمومية والنقل، الشؤون الاجتماعية البريد والمواصلات السلكية واللاسلكية.

هذا ويشار إلى أن عملية جمع الادخار لم يتم مباشرتها إلا بعد تاريخ 6 ماي 1966، وذلك بمناسبة اليوم الوطني للادخار الذي نظم برعاية الرئيس هواري بومدين بالبريد المركزي في الجزائر العاصمة، حيث تم فتح أول دفتر ادخار للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط باسم الرئيس الراحل هواري بومدين³.

(¹) قانون رقم 227/64 المؤرخ في 10/08/1964، المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الجريدة الرسمية، العدد 26، الصادرة في 1964/08/20.

(²)Abdelkrim Naas, Op cit, P40.

(³) Cnep-banque, les 40 ans de la Cnep-banque 1964-2004, Revue éditée à l'occasion du 40^e anniversaire de la création de la Cnep-Banque, Alger 2004, P16

وبعدها اتخذت عدة إجراءات لتسهيل وتعزيز الادخار الشعبي¹.

ثانياً- التطور التاريخي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

مرَّ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط منذ تأسيسه ووصولاً إلى وضعه الحالي بمراحل عديدة نوردتها فيما يلي :

1- مرحلة الانطلاق والهيكلية (1964- 1970) :

في الفترة الممتدة بين سنتي 1964 و1970 انحصرت نشاطات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في جمع الادخار ومنح القروض الاجتماعية الرهنية، وكان يعتمد في ذلك على (575) نقطة تعود إلى شبكة البريد وتأسست أول وكالة تابعة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في مدينة تلمسان في 01 مارس 1967.

2- مرحلة التخصص في النشاط (1971-1979) :

تم في سنة 1971 إلغاء القروض الرهنية، وأصدرت التعليمات رقم (08) في أبريل 1971 تكلف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويل المشاريع السكنية باستعمال الموارد المجمعة لديه، أو باستخدام أموال الخزينة العمومية الموضوعة تحت تصرفه، وذلك وفق تركيبات تمويلية (مبلغ القرض، معدل الفائدة، ومدة القرض) محددة من قبل السلطات العمومية، هذا وقد وصل عدد الوكالات التابعة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في نهاية سنة 1979 إلى 46 وكالة.

3- مرحلة اللامركزية في نشاط الصندوق (1980-1987):

تميزت هذه المرحلة بتشجيع السكن، وذلك من خلال منح قروض موجهة لبناء سكنات مخصصة للموفرين، إضافة إلى ذلك تمويل مشاريع السكن الترقوي اعتماداً على الأموال المدخنة، وفي عام 1982 توسع مجال الإقراض ليشمل الأفراد غير الموفرين، وازدادت العملية بشكل أكثر في سنة 1986 مع سن القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، الذي نشط بدوره تمويل مشاريع مؤسسات الترقية العقارية. وتميزت هذه المرحلة كذلك بصدور نصوص قانونية مختلفة تتعلق بتنظيم التعاونيات العقارية والتنازلات عن خصص الأراضي الموجهة للبناء.

وشهدت هذه المرحلة توسع شبكة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، حيث بلغ عدد وكالاته (120) وكالة منها (47) وكالة ولائية و (73) وكالة ثانوية².

(¹) Abdelkrim Naas, Op cit, P 41.

(²) عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص 34.

4- مرحلة تنويع المنتجات المصرفية واعتماد القروض البنكية غير العقارية (1988-1997):

قادت التجربة الموفقة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تعبئة الادخار وتمويل السكن إلى اعتماده بدءاً من سنة 1988 لسياسة تنويع المنتجات، والتوجه نحو القروض البنكية غير العقارية لأصحاب المهن الحرة وعمال قطاع الصحة وغيرها. وفيما يتعلق بسياسة توسيع وتنمية الموارد المالية، تم اعتماد حسابات التوظيف لأجل (CPT) في أكتوبر 1990، ودفتر التوفير الشعبي (LEP) في مارس 1992.

لقد تميزت هذه المرحلة بزيادة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في مجال تعبئة الادخار في الجزائر، وذلك بالنظر لحجم الموارد التي تم جمعها على مستوى شبكته التي بلغت مع نهاية 1996 (173) وكالة، منها (47) رئيسية و(126) وكالة فرعية، فضلا عن شبكة مكاتب البريد¹، وبلغ حجم الادخار لدى الطلب في نفس السنة 40.247 مليون دج، وقدر حجم ما تم تعبئته من موارد بدءاً من 1966 تاريخ انطلاق العملية، إلى نهاية 1996 بـ 202,1 مليار دج.

5- تحول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك في أبريل 1997:

في 1997/04/06، وبناءً على قرار محافظ بنك الجزائر رقم 01-97، وبعد مداوات مجلس النقد والقروض تقرر اعتماد تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك، فأصبحت بذلك تسميته الجديدة «الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك»²، وهو شركة ذات أسهم برأس مال اجتماعي قدره أربع عشر (14) مليار دج، حيث يمكنه القيام بكل العمليات المصرفية باستثناء عمليات التجارة الخارجية.

تألفت شبكة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك إلى غاية نهاية سنة 2010 من أربعة عشرة مديرية جهوية، و(209) وكالة منتشرة عبر كامل التراب الوطني، ويشغل في مختلف هياكله (5108) موظف، كما بلغ عدد الحسابات المصرفية المدارة من قبله وبمختلف أنواعها إلى غاية سنة 2009 أكثر من (6,6) مليون حساب³.

6- تمويل الاستثمار في العقار (ماي 2005):

قررت الجمعية العامة غير العادية في ماي 2005 بإعطاء الصندوق امكانية تمركز أكبر

(¹) Cnep-Banque, les 40 ans de la CNEP-Banque 1964-2004, Op cit, P 50.

(²) المقرر رقم 01-97 المؤرخ في 6 أبريل 1997، المتضمن اعتماد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كبنك، الجريدة الرسمية، العدد (33) الصادر في 25 ماي 1997.

(³) S.Bouchala, Les algériens préfèrent la Cnep-banque, Revue de la Cnep-banque, alger, N° 32/3^{ème} trimestre 2011, P15.

في تمويل البنايات التحتية والنشاطات المرتبطة بالبناء لاسيما لإنجاز أملاك عقارية ذات طابع مهني، اداري، وصناعي وكذلك البنايات التحتية الفندقية، الصحية والرياضية والتربوية.

7- اعادة التمركز الاستراتيجي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-(فيفري2007):

قررت الجمعية العامة العادية في (فيفري2007) المرتبطة بإعادة تمركز استقرار البنك السماح بما يتعلق بالقروض العقارية للخواص والقروض الرهنية المقررة بالنصوص القانونية السارية المفعول لدى البنك، وكذلك منح القروض الاستهلاكية، كما تم قرار منح القروض بصفة الأولوية للموفرين ونصف ثانوية لغير الموفرين¹.

المطلب الثاني: مهام ووظائف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

يظهر تحليل القانون الأساسي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط المتضمن في القانون رقم 64-227، أن هذه الهيئة تضطلع بالمهام الأساسية التالية²:

- تجميع الادخارات المتأتية من الأفراد والأسر واستغلالها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية.
- إيجاد وتسيير أشكال من التوفير يقصد منها التشجيع السكني.
- التدخل لتسهيل التمويل الموجه للبناء السكني، وخاصة في إطار برامج السكن الريفي التي تنفذها أو تشرف على تنفيذها الجماعات المحلية.
- منح قروض وتسبيقات ذات صيغة اجتماعية، مع أخذ الاحتياطات الصارمة وبالكيفيات التي يحددها مجلس الإدارة ويصادق عليها وزير الاقتصاد.
- منح قروض وتسبيقات على سندات عمومية تصدرها أو تضمونها الدولة، الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية.
- تمويل الترقية العقارية والمشاريع السكنية، ومنح قروض وتسبيقات للجماعات المحلية.
- الاكتتاب في جميع السندات العمومية التي تصدرها أو تضمونها الدولة، أو أخذها لمدة مؤقتة واقتنائها والاحتفاظ بها ورهنها ووضعها والإتجار بها.
- ويهدف الصندوق من خلال هذه المهام الموكلة إليه إلى:
- ترقية السوق العقارية.
- كسب ثقة واحترام الزبائن.
- تنفيذ البرامج والمخططات المعدة لتحقيق الأهداف المتعلقة بمهامه.

(¹) www.cnepanque.dz, Consulté le 15/04/2016.

(²) القانون رقم: 64-227، الجريدة الرسمية، مرجع سابق.

- العمل على توظيف الأموال المودعة بأفضل الطرق، وإنعاش السوق المالية.

المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك

يمكن اعتبار هيكل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك ذات بنية هرمية متصلة اللبنة، وفيما يلي توضيح لمختلف المستويات:

أولاً- التنظيم المركزي للمؤسسة:

نجد في قمة هرم الهيكل التنظيمي مجلس الإدارة الذي يتولى مهامًا واسعة، من بينها وضع التنظيمات الداخلية واتخاذ القرارات الهامة والملزمة، كما يقع على عاتقه ضمان التكيف ومواكبة كل المستجدات الحاصلة. ويرأس مجلس الإدارة الرئيس المدير العام، حيث يعمل تحت سلطته ديوان يتألف من مكلفين بالدراسات ومستشارين ومكلفين بإعداد التحاليل، إضافة إلى الأمانة العامة، مديرية المفتشية العامة، والرقابة الداخلية، وخلية الاتصال والوقاية المالية، والتأمين المصرفي، وباقتراح من الرئيس المدير العام يعين مجلس الإدارة سبعة مدراء عامين يعملون على مساعدة الرئيس المدير العام وهم:

1. مدير عام مساعد مكلف بالمالية والمحاسبة.

2. مدير عام مساعد مكلف بالقرض.

3. مدير عام مساعد مكلف بالإدارة.

4. مدير عام مساعد مكلف بالتحصيل.

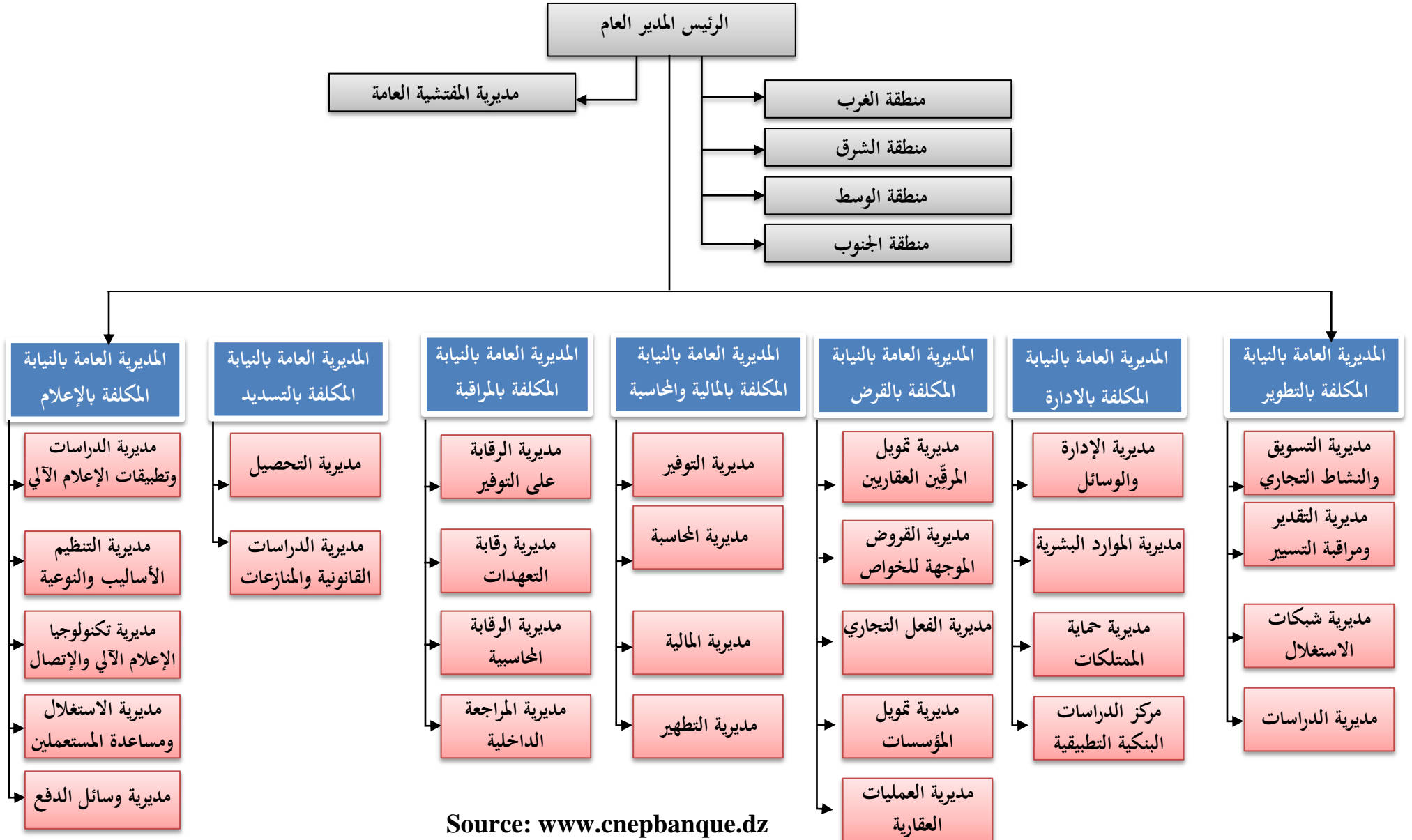
5. مدير عام مساعد مكلف بالرقابة.

6. مدير عام مساعد مكلف بالتطوير.

7. مدير عام مساعد مكلف بأنظمة الإعلام الآلي.

وكل مدير عام مساعد يعمل تحت سلطته مديريات، وذلك كما هو موضح في الهيكل التنظيمي التالي:

الشكل (3-1): الهيكل التنظيمي المركزي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك



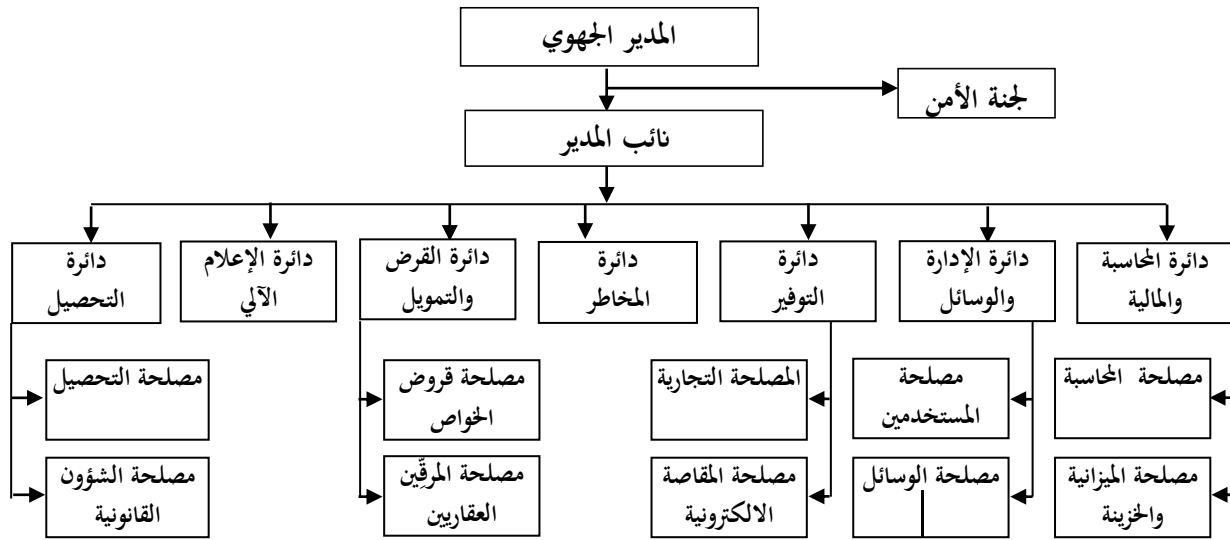
ثانيا - التنظيم اللامركزي للمؤسسة:

تنتظم المؤسسة بشكل لامركزي على مستوى الشبكات والوكالات التابعة لها كما يلي:

1- المديريات الجهوية (الشبكات):

تعتبر المديريات الجهوية هيئة دعم للوكالات الموزعة على المستوى الإقليمي، حيث تقوم بكل الأعمال المفوضة لها من طرف المديرية العامة على المستوى الجهوي¹.

الشكل (3-2): الهيكل التنظيمي للمديريات الجهوية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك



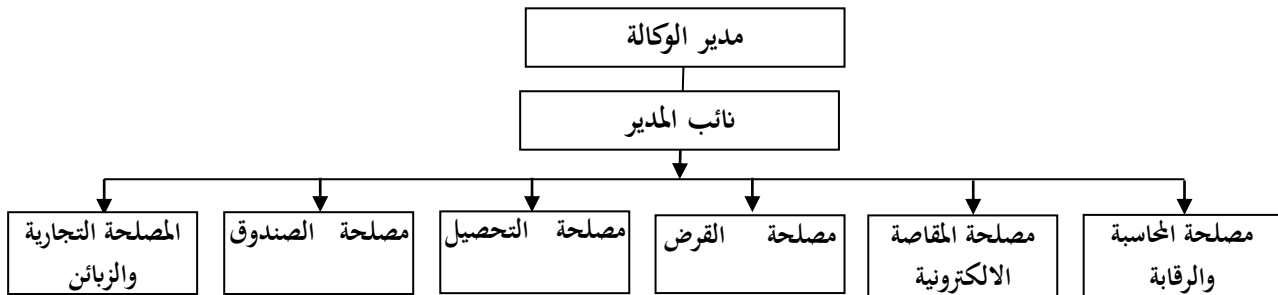
المصدر: القانون التنظيمي رقم 74-95 حول هيكله الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الصادر في 11/21/1995 .

2- الوكالات: يختلف هيكلها التنظيمي حسب نوع الوكالة، بحيث تصنف إلى:

1-1- الوكالة الرئيسية (أ): هي الوحدة التي تقوم بمهام الادخار والإقراض وتمويل مشاريع

السكن الترقوي وتكون متواجدة عادة على مستوى الولايات، وتنتظم وفق الشكل التالي:

الشكل (3-3): الهيكل التنظيمي للوكالة (أ) للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك

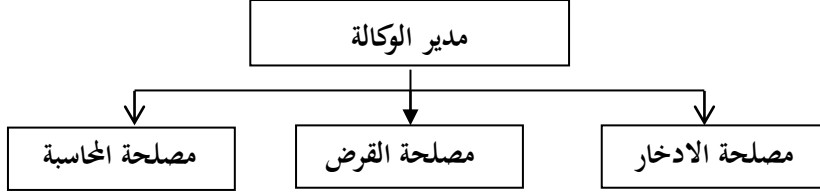


المصدر: القانون التنظيمي رقم 75-95 حول هيكله الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الصادر في نوفمبر 1995 .

(¹) القانون التنظيمي رقم 47/11، حول التنظيم العام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، الصادر في 27 ماي 2008.

1-2- الوكالة صنف (ب): هي الوحدة التي تقوم بوظائف الادخار والإقراض، وليس من صلاحياتها تمويل مؤسسات الترقية العقارية، والشكل التالي يوضح هيكلها التنظيمي:

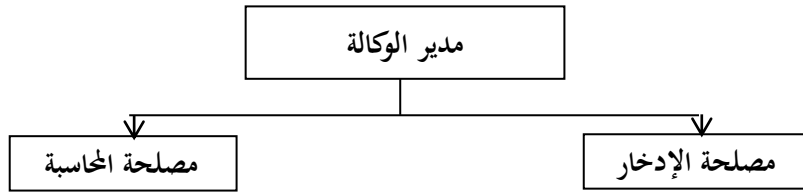
الشكل (3-4): الهيكل التنظيمي للوكالة (ب) للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك



المصدر: القانون التنظيمي رقم 75-95 حول هيكله الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الصادر في نوفمبر 1995.

1-3- الوكالة صنف (ج): يقتصر دور هذا النوع من الوكالات على وظيفة جمع الادخار، وليس من مهامها منح القروض، ويكون هيكلها التنظيمي كالتالي:

الشكل (3-5): الهيكل التنظيمي للوكالة (ج) للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك



المصدر: القانون التنظيمي رقم 75-95 حول هيكله الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الصادر في نوفمبر 1995.

المبحث الثاني: موارد ومنتجات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك - ومساهمته في تمويل السكن:

يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - بتقديم عدة صيغ للتمويل الخاص بالسكن ذات طبيعة مختلفة بشكل أساسي لتمويل الترقية العقارية للعائلات والأفراد، المؤسسات، والمقاولين، وذلك من خلال توظيف الموارد المجمعّة لديه والمتأتية من العائلات والأفراد.

المطلب الأول: موارد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك -

يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بجمع الادخارات والودائع من عملائه، والتي تعد المهمة الأساسية له، حيث تمثل حصته ضمن الموارد المجمعّة من قبل النظام المصرفي نسبة 14%، وذلك من خلال أشكال الإيداع التالية:

1- الودائع لدى الطلب:

ينقسم هذا النوع من الودائع إلى قسمين، ودائع جارية ادخارية يستفيد صاحبها من فائدة وتعتمد المؤسسة فيها صيغة دفاتر التوفير، وأخرى حسابات جارية لدى الطلب لا يستحق عليها فائدة، وهي كالآتي:

1-1- دفتر الإدخار سكن (LEL): هو حساب لدى الطلب موجه للأشخاص الطبيعيين، وتسجل فيه عمليات السحب والإيداع، الفائدة، والتحويلات من/إلى الحساب. يستحق عليه فائدة (حاليا بمعدل سنوي 2%)، ويتيح لصاحبه الاستفادة من قرض عقاري بشروط تفضيلية.

1-2- دفتر الإدخار شعبي (LEP): هو حساب لدى الطلب موجه للأشخاص الطبيعيين، تسجل فيه عمليات السحب والإيداع، الفائدة، والتحويلات من/إلى الحساب. ويستحق عليه فائدة (حاليا بمعدل سنوي 2,5%).

1-3- حساب الشيك: هو حساب لدى الطلب موجه للأشخاص الطبيعيين والمعنويين، تسجل فيه عمليات الإيداع والسحب، والتحويلات من/إلى الحساب، حيث لا يستحق فائدة على هذا النوع من الإيداع، ويتم السحب عليها باستعمال دفتر الشيكات والبطاقة البنكية.

1-4- الحساب الجاري التجاري: هو حساب لدى الطلب موجه للأشخاص الطبيعيين والمعنويين الذين يمارسون نشاطا تجاريا، تسجل فيه عمليات الإيداع والسحب، والتحويلات من/إلى الحساب، ولا يستفيد صاحب هذا الحساب من فائدة على الإيداع، ويتم السحب عليها باستعمال دفتر الشيكات.

2- الودائع لأجل: الوديعة لأجل عبارة عن حساب مصرفي يتم فتحه بناءً على طلب العميل مقابل فائدة ولمدة محددة، ومن أنواعه:

2-1- إيداع لأجل - سكن: هو حساب إيداع لأجل موجه للأشخاص المعنويين، تصل مدته ما بين السنة والعشر سنوات، الحد الأدنى لفتحته هو 500.000 دج، ويستحق عليه فائدة بمعدل متغير تصاعدي.

2-2- إيداع لأجل - بنك: هو حساب إيداع لأجل موجه للأشخاص الطبيعيين والمعنويين، الحد الأدنى لفتح هذا النوع من الحسابات هو 50.000 دج، ويستحق عليه فائدة بمعدل متغير تصاعدي.

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

يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك بعرض عدة صيغ ذات طبيعة مختلفة موجهة بشكل أساسي لتمويل الأفراد والعائلات والمؤسسات والمقاولين، وذلك نظرا لخبرته في مجال تمويل السكن، وتقسم هذه القروض إلى¹:

1- القروض العقارية الموجهة للخواص:

هي قروض يمنحها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك لزيائنه من أجل تمويل احتياجات السكن، حيث يمكن أن تصل نسبة القرض إلى 90% من سعر العقار، وذلك بالاستناد إلى كل من دخل الشخص المقترض قدرته على السداد، عمره، والحد الأقصى لمدة القرض التي يمكن أن تصل إلى 30 سنة (تحسب مدة القرض بمقارنة المدة القصوى له بسن المقترض الذي يجب أن لا يتعدى 70 سنة)، والقروض العقارية الموجهة للأفراد هي كالتالي:

- قرض لشراء سكن لدى الخواص.

- قرض لشراء مسكن ترقوي في إطار البرامج والسكنات التي ينجزها المرؤون العقاريون العموميون والخواص.

- قرض لشراء سكن اجتماعي تساهمي، وهذا في إطار البرامج السكنية المدعّمة من قبل الدولة، تصل نسبته إلى 90% من قيمة المسكن.

- قرض لشراء مسكن بيع على المخطط، تصل نسبته إلى 90% من قيمة المسكن.

- قرض لبناء مسكن، تصل نسبته إلى 90% من قيمة الكشف التقديري للأشغال.

(¹) www.cnepanque.dz, Consulté le 20/04/2016.

- قرض لشراء قطعة أرض مخصصة لبناء مسكن، تصل نسبته إلى 90% من قيمة المسكن.
 - قرض لإعادة تهيئة مسكن، تحدد قيمته بناء على الكشف التقديري للأشغال..
 - قرض لتوسيع مسكن، تصل نسبته إلى 90% من قيمة المسكن.
 - القرض العقاري شباب: هو قرض موجه لفئة الشباب الذين تقل أعمارهم عن 35 سنة ويملكون دخلاً منتظماً حيث تصل فيه نسبة التمويل إلى 100%، ومدة القرض إلى 40 سنة.
 - قرض لكراء مسكن: وتقدر فيه قيمة القرض بـ 300 000 دج، ومدة السداد تكون مساوية لمدة الإيجار التي تكون بين (12) اثنا عشر شهراً و (18) ثماني عشر شهراً¹.
- 2- القروض الموجهة للمرقين العقاريين:**

النشاط العقاري هو ما يشتمل على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار، أو تلبية حاجات خاصة، حيث يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات استعمال سكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري²، ويدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة متعاملاً في الترقية العقارية، والقروض الموجهة من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك لتمويل المرقين العقاريين هي:

2-1- قروض موجهة للمقاولين في إطار إنجاز سكنات البيع بالإيجار: وفيها يساهم المقاول بـ 20% من قيمة المشروع، عدا الأرض التي يتم عليها الإنجاز والطرق والشبكات المختلفة (V.R.D)، ويساهم المستفيد بـ 25% عدا الأرض والطرق والشبكات المختلفة، أما الحد الأقصى لمساهمة البنك فتقدر بـ 55% من تكلفة المشروع باستثناء قيمة الأرض والطرق والشبكات المختلفة.

2-2- تمويل شراء أراضي للترقية العقارية: وفيه يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك بتقديم التمويل لفائدة المقاولين والمؤسسات المختصة لشراء أو تهيئة الأراضي المخصصة للمشاريع العقارية.

3- قروض الاستثمار: قرض الاستثمار هو تمويل متوسط أو طويل الأجل، موجه لدعم

(¹) دليل اقتناء قرض عقاري للأفراد، والموقع الإلكتروني للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك.-

(²) المرسوم التشريعي رقم 93-03، المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد (14)، الصادر في 03/03/1993.

مشاريع إنشاء، اقتناء أو تعزيز وسائل الإنجاز (تجهيزات) في قطاعات السكن، الطاقة، المياه، والصناعات البتروكيمياوية، وتصل نسبة تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك في هذا النوع من القروض إلى 70% من قيمة المشروع، وتتراوح مدة القرض المتوسط الأجل بين السنتين والسبع سنوات، والقرض طويل الأجل من سبع سنوات إلى (12) اثنا عشر سنة.

المطلب الثالث: الخدمات الحديثة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك:

1- التأمين المصرفي: تم التوقيع في 25/03/2008 بين الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- و «كارديف الجزائر» (فرع عن BNP Paribas Assurance المعتمدة في الجزائر، بتاريخ 11 أكتوبر 2006) على اتفاق «التأمين المصرفي» هو الأول من نوعه في الجزائر، يتعهد من خلاله الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك بتوزيع كل المنتجات التأمينية لشركة (Cardif El Djazair) الواردة في الاتفاق عبر كل وكالاته التي تؤلف شبكته التوزيعية، على أن يتم تطوير هذه الشراكة مستقبلا إلى إنشاء فرع مشترك بين المؤسستين¹.

والخدمات التأمينية المتفق على تسويقها هي موزعة كالتالي:

1-1- منتجات الاحتياط: وتتضمن تحتها الخدمات التالية:

- التأمين على الوفاة، وعلى العجز المطلق والنهائي للمقترض.
- ضمان العجز المؤقت عن العمل للمقترض.
- التأمين على حماية الحسابات: التأمين على الوفاة بسبب حادث.
- منتجات التأمين على الحياة-توفير (منتجات الرسملة).

1-2- منتجات التأمين على الأضرار المرتبطة بالقروض الرهنية: ونجد فيها المنتجات التالية:

- التأمين على الكوارث الطبيعية، وتأمين السكن ضد الأخطار.

ويتيح هذا الاتفاق للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك الاستفادة من مزايا عديدة هي:

- الاستفادة من عمولة في مقابل تحصيلات أقساط التأمين وتقاسم الأرباح بنسبة 50%.
- الاستفادة من دورات تكوينية لفائدة إطارات البنك تكون على عاتق «كارديف الجزائر».
- دعم «كارديف الجزائر» للبنك في مجال الإعلام الآلي، وذلك من أجل إيجاد الحلول وتسهيل إدماج عمليات التأمين في برنامج الإعلام الآلي المستخدم من قبل الصندوق.

(¹) Mourad Ait Ouarab, Signature de l'accord Bancassurance CNEP-Banque CARDIF El Djazair, Cnep News Revue de la Cnep-Banque, Numéro spécial, Alger, Juin 2008, P5.

المطلب الرابع: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك - في تمويل السكن:

سنحاول بإيجاز في هذا المطلب تقديم بعض الاحصائيات المتعلقة بمساهمة الصندوق

الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- في مجال تمويل السكن:

1- مساهمة الصندوق في تمويل السكن خلال الفترة (1968-1995):

تميزت هذه الفترة بسيطرة الدولة والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على مجال تمويل

السكن والجدول التالي يوضح لنا بالأرقام مدى المساهمة:

الجدول رقم(3-1): يوضح مساهمة الصندوق في تمويل السكن خلال الفترة(1968-1995) :

الوحدة: مليون دج

السنوات	تمويل السكن الاجتماعي	تمويل السكن الترقوي	تمويل الخواص	المجموع
1979-1968	12217	-	106	12323
1981-1980	8954	146	243	10185
1982	6455	283	211	6949
1983	6932	306	462	7700
1984	8662	378	938	9978
1985	8900	271	279	10150
1986	9058	1044	1935	11337
1987	7800	2076	1542	11418
1988	6876	3039	2528	12443
1989	5965	4081	2606	12652
1990	5255	4737	2160	12152
1991	5292	5456	1025	11773
1992	11018	9286	1453	20919
1993	11018	12054	2189	25261
1994	14320	12547	2330	29197
1995	41225	16425	3737	61387
المجموع	169949	72129	23744	265824
نسبة التمويل	%63.93	%27.13	%8.94	%100

المصدر: ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن-دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير

والاحتياط-، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة قسنطينة، 2004/2005، ص213.

نلاحظ من خلال الجدول أن نمط تمويل السكن من طرف الصندوق الوطني للتوفير

والاحتياط كان ينحصر على ثلاث أشكال من السكنات، حيث نجد أن تمويل السكن الاجتماعي

هو الغالب على نشاط الصندوق، حيث يمثل مجموع 63% من إجمالي التمويلات خلال هذه الفترة. كما نلاحظ أن تمويل السكن الاجتماعي كان في نشاط ضعيف من سنة 1968 إلى غاية سنة 1994، أين بدأت تظهر بوادر التحسن والتطور في التمويل وذلك يرجع بالأساس إلى تزايد اهتمام الدولة بالفئات ذات الدخل الضعيف، والاسراع في نمط إنجاز السكنات.

أما فيما يخص تمويل السكنات الترقية فنلاحظ أنه شهد تطور نسبيا وذلك ابتداء من سنة 1986، ويرجع ذلك إلى الاصلاحات التي جاء به القانون 07/86 الخاص بالترقية العقارية والذي يشجع المتعاملين العقاريين سواء العموميين أو الخواص على تمويل وتطوير هذا النوع من السكنات، كما نلاحظ أن حجم تمويل السكن الترقوي بدأ في التزايد مع سنة 1992 و1993 مقارنة مع السنوات التي سبقت، ويعود ذلك إلى الاصلاحات التي مست نشاط الترقية العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-03 الصادر في 03/03/1993، حيث أوكلت مهمة إنجاز السكنات الترقية للمرقين العقاريين والمجالس الشعبية البلدية، مع تكفل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بصفة مطلقة بتمويل هذا النوع من السكنات عن طريق موارده الخاصة بعد تخلي الدولة عن هذا الدور بصفة مؤقتة مع بداية التسعينات.

يمكن الاستنتاج أيضا من معطيات الجدول، أن نشاط الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كان محدودا فيما يتعلق بتمويل الخواص، حيث قدر بـ: 09% من مجموع التمويلات الذي منحها، وهي نسبة ضعيفة مقارنة مع الممنوحة للسكنات الاجتماعية والسكنات الترقية.

أما إذا حاولنا تقييم مساهمة الصندوق بشكل إجمالي في تمويل السكن بجميع أحواله في هذه الفترة نجد أنها ضعيفة جدا ولا تتعدى 2% من قيمة الإنتاج الداخلي الخام مقارنة مع دول أخرى والتي تصل فيها نسبة التمويل في بعض الأحيان من 50% إلى 60% من قيمة الناتج الداخلي الخام، علما أن تمويل السكن في الجزائر كان محتكرا من تماما من طرف الدولة و صندوق التوفير والاحتياط إلى غاية 1999، حيث لم يغطي نسبة 10% من مجموع الطلبات، مما جعلها تسمح للبنوك التجارية الأخرى للدخول في مجال تمويل السكن.

2- مساهمة الصندوق في تمويل السكن خلال الفترة (2002-2011):

تميزت هذه المرحلة بزيادة حجم القروض العقارية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في إطار تمويل السكنات، والجدول التالي يوضح حجم القروض الممنوحة مقارنة مع عدد السكنات من سنة 2002 إلى غاية سنة 2011.

الجدول رقم(3-2): يوضح تطور حجم القروض الممنوحة مقارنة مع عدد السكنات من سنة 2002 إلى غاية سنة 2011 للبنك الوطني للتوفير والاحتياط.

الوحدة: مليون دج

السنوات	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
المبالغ	3584	3564	5582	12902	16795	18426	16855	18687	24301	3655
عدد السكنات	6769	6477	9533	16243	19275	19534	15618	16149	16667	21377

المصدر: عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر - دراسة حالة إعادة التمويل الرهنى - مذكرة ماجستير، علوم اقتصادية، تخصص اقتصاد تنمية، جامعة باتنة، 2013/2014، ص 131.

نلاحظ من الجدول أن عدد السكنات الممولة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط هي في زيادة مستمرة، حيث نجد أن عدد السكنات في سنة 2000 قدر بـ: 6769 وحدة سكنية في حين أنه ارتفع إلى الضعف في سنة 2005، وهذا الارتفاع هو نتيجة زيادة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في حجم منحه للقروض العقارية، في حين نلاحظ انخفاض عدد السكنات في سنة 2008 مقارنة مع السنوات السابقة، ويرجع هذا إلى انخفاض حجم القروض الممنوحة لسنة 2008. لكن سرعان ما سجلت عدد السكنات في ارتفاعا ابتداءا، سنة 2009 ليصل إلى 21377 وحدة سكنية بداية سنة 2012، والأمر نفسه بالنسبة لحجم القروض الممنوحة حيث ارتفع من 16855 مليون دج سنة 2008، ليصل إلى أكثر من الضعف مع نهاية سنة 2011.

المبحث الثالث: دراسة حالة تطبيقية في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة المسيلة:

سنحاول في هذا المبحث تقديم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- وكالة المسيلة ودراسة هيكلها التنظيمي، بالإضافة إلى صيغ القروض المعروضة من طرفها لتمويل السكن.
المطلب الأول: تقديم الوكالة محل التبرص - المسيلة -
أولاً: نشأة الوكالة:

تم إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- وكالة المسيلة بموجب مقرر صادرة عن المديرية العامة بالجزائر العاصمة سنة 1976، وتم فتح الوكالة وبداية العمل فيها سنة 1978، وفي سنة 1985 تم الترخيص للوكالة بمنح القروض السكنية، هدفها جمع الادخارات المدخرات من الأفراد وتخصيصها لسد احتياجاتهم، خاصة ما تعلق منها بمتطلبات السكن.

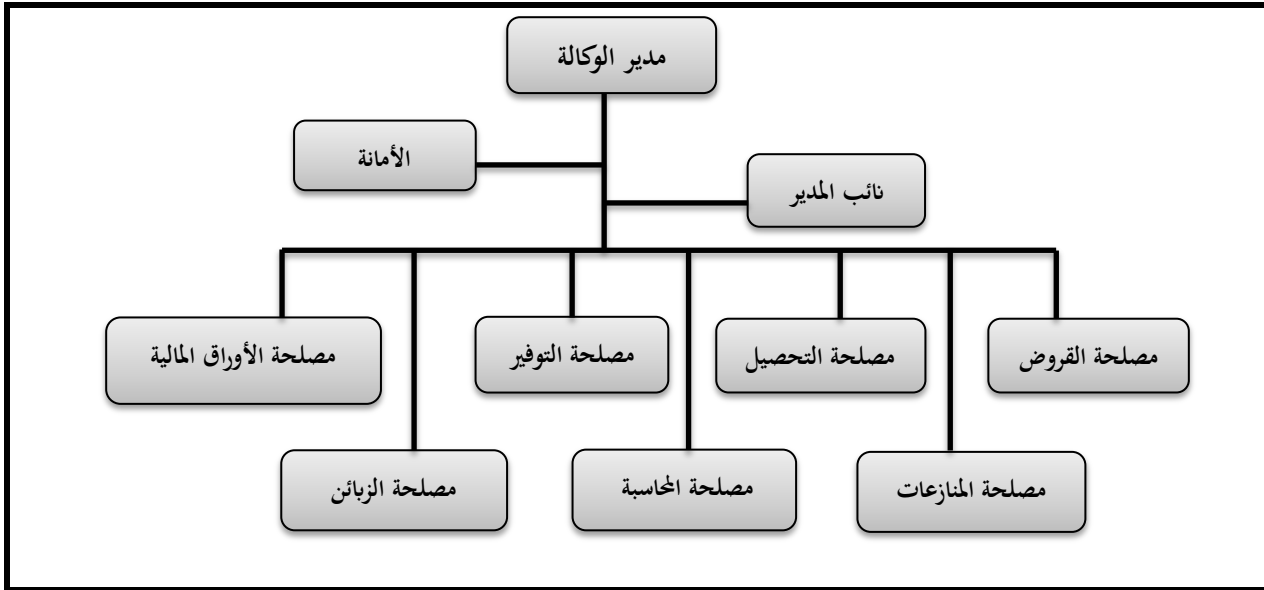
ثانياً: الهيكل التنظيمي لوكالة المسيلة¹:

نستهل بالهيكل التنظيمي للوكالة رقم: 366 بالمسيلة، حيث أن هذه الوكالة تقوم بمختلف العمليات البنكية التي يدعمها صندوق التوفير والاحتياط، و يتكون تنظيمها الإداري من مايلي:

- 1- المدير: يعتبر المشرف العام على كل المصالح الموجودة في الوكالة
- 2- الأمانة العامة (سكرتارية): و هي تتكفل باستقبال كل بريد صادر ووارد من وإلى الوكالة، والتكفل بكل مواعيد المدير.
- 3- نائب المدير: مكلف بمساعدة المدير و نيابته في حالات معينة.
- 4- مصلحة المحاسبة: تقوم بمتابعة الميزانية، تسديد الفواتير و دفع أجور الموظفين، بالإضافة إلى 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 (اعذارات- اخطارات) عن طريق المحضر القضائي، بالإضافة إلى تنفيذ الرهون و متابعة الملفات على مستوى العدالة و كذلك متابعة وكالات السحب الممنوحة للزبائن، و إعطاء استشارات قانونية.

(¹) معلومات مقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- وكالة المسيلة-.

- 7- **مصلحة التحصيل:** بعد جدولة الدين عن طريق النظام المعلوماتي و دفع مبلغ القرض إلى الزبون، يحول الملف إلى مصلحة التحصيل لتقوم بمتابعة وتحصيل القروض، وتقوم بتذكير الزبون في حالة التأخر عن التسديد.
- 8- **مصلحة الزبائن:** تقوم باستقبال الزبائن و فتح الحسابات البنكية بأنواعها (توفير - جارية - تجارية) وتزويد الزبائن بالمعلومات حول منتجات البنك.
- 9- **مصلحة الأوراق المالية:** متابعة الشيكات الواردة و الصادرة عن طريق نظام الدفع الآلي أو المقاصة الالكترونية، متابعة جميع أوامر الدفع و أجور الموظفين الواردة من الخزينة العمومية لصبها في الحسابات...الخ.
- 10- **مصلحة القروض:** يتمثل دورها الأساسي في دراسة ملفات القروض و جدولتها. تنظيم مصالح و وكالة الحضنة (366) بالمسيلة كما في الشكل الموالي:
- الشكل (3-6): الهيكل التنظيمي لوكالة الحضنة (المسيلة):



المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معلومات مقدمة من طرف الوكالة.

المطلب الثاني: إجراءات منح القروض بالوكالة:

بعد تزويد الزبون بكافة المعلومات حول القروض المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك، ممثلاً في وكالة المسيلة وبعد استيفاء الشروط اللازمة لطلب القرض كما سنوضحه فيما بعد، هنا يأتي دور مصلحة القروض حيث تقوم أساساً بما يلي:

- التأكد من أن الوثائق المقدمة أصلية و سارية المفعول.
- التأكد من توفر جميع الوثائق و أن الملف غير ناقص.

- منح وصل استلام للزبون.

- القيام بالدراسة التقنية حيث يقوم مكلف من ذات المصلحة بتحضير ورقة تقنية (الملحق-1) للقرض تتضمن مدة و قيمة القرض و كذلك نسبة الفائدة المطبقة على القرض و قيمة القسط الشهري و غيرها من المعطيات قصد طرحها لاحقا في اجتماع لجنة القرض. تجتمع لجنة تسمى لجنة القرض مكونة من مدير الوكالة كرئيس للجنة، رئيس مصلحة القروض ورئيس مصلحة التحصيل دوريا لدراسة جميع طلبات القروض، وبعد المداولات تعطي اللجنة قرارا أما بالقبول أو الرفض مع التعليل على ذلك، وفي الغالب يتم ذلك في اجل لا يتعدى 07 أيام.

• قرار لجنة القرض يكون بالإجماع وفي حالة التساوي يرجح رأي المدير.

- في حالة القبول: يتم إخطار الزبون كتابيا بالموافقة على منح القرض (الملحق-2)، حيث يعد المكلف اتفاقية القرض و تمضى من قبل الزبون و المدير، تسجل لدى الخزينة و ترسل للموثق من أجل القيام بإجراءات الرهن، إلى حين حصول البنك على وثائق الرهن يقوم بتسريح جزء أو كل مبلغ القرض حسب الاتفاق.

- أما في حالة الرفض: يجب إعلام الزبون كتابيا لكي يتسنى للزبون الطعن في القرار خلال مدة لا تتجاوز 15 يوم.

حيث أنه هناك ثلاثة مستويات لدراسة الملفات مرتبة تصاعديا كما يلي:

- إذا كان مبلغ القرض أقل من 3 مليون دج تكون اللجنة على مستوى الوكالة.
- إذا كان مبلغ القرض يتراوح بين 3 إلى 8 مليون دج تكون اللجنة على مستوى المديرية الجهوية.

- إذا كان مبلغ القرض أكبر من 8 مليون دج تكون اللجنة على مستوى المديرية العامة.

المطلب الثالث: أنواع القروض العقارية و الوثائق المطلوبة لمنحها¹:

أولاً: الوثائق المطلوبة:

لدى اتصال الزبون بالبنك بغية استفادته من قرض عقاري يطلب بجملة من الوثائق والتي تمثل الملف الإداري المشترك، إذ يلتزم بإحضارها كافة المقترضين، وكذلك وثائق خاصة تختلف باختلاف نوع القرض.

(¹) دليل اقتناء القروض العقارية خاصة بالوكالة.

كما تجدر الإشارة أنه إضافة إلى ما سيأتي يجب على الزبون تقديم ضمانات للبنك تتمثل عادة في وثائق تأمين ضد الإفلاس و تأمين على الحياة و كذلك رهن قد يكون رهن عقاري، رهن عقاري قانوني، رهن حيازة أو رهن دين وذلك للحفاظ على مصلحة البنك و الرجوع إليها في حالة عدم التسديد.

أما مكونات الملف الإداري المشترك فهي كالتالي:

- طلب قرض (الملحق-3)، ممضاة من طرف طالب القرض.
- شهادة ميلاد 12 للمقترض (الداعم المشترك إذا ما وجد).
- شهادة عائلية للمقترضين المتزوجين.
- شهادة إقامة.

- صورة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطني أو رخصة السياقة.
و بخصوص كشف الرواتب يشترط البنك مايلي:

العاملين بالقطاع العام	العاملين بالقطاع الخاص	التجار و أصحاب المهن الحرة	بالنسبة للموفرين
*كشف الراتب السنوي (الملحق-4).	*كشف الراتب.	*الإنذار الجبائي للسنة المنصرمة.	*شهادة الفوائد بالنسبة للمدخرين في دفتر التوفير للسكن أو دفتر التوفير الشعبي إلى تاريخ طلب القرض.
*شهادة عمل (الملحق-4).	*التصريح السنوي للمداخيل.	*صورة طبق الأصل مصادق عليها للسجل التجاري.	*شهادة التنازل على الفوائد من طرف أحد القارب المتنازلين.
*تصريح اقتطاع المستحقات الشهرية للتسديد (ملحق-6,7,8,5) من الحساب البريدي أو الحساب الصكي للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك .	*تصريح اقتطاع المستحقات الشهرية للتسديد من الحساب البريدي أو الحساب الصكي للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك .	*تصريح اقتطاع المستحقات الشهرية للتسديد من الحساب البريدي أو الحساب الصكي للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك .	

• في حالة الدعم و التداين المشترك، يجب على المقترض الثانوي تقديم نفس الوثائق الإدارية.

ثانياً: القروض التي تمنحها الوكالة:

تساهم الوكالة في تمويل السكن من خلال عرضها عدة أنواع من القروض العقارية، في مقابل ذلك تشترط الوكالة عدة شروط قبل منحها لهذه القروض، والجدول التالي يبين أنواع القروض المعروضة من طرف الوكالة.

الجدول (1-1): القروض المقدمة من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك - وكالة المسيلة:

أنواع القروض	قيمة القرض (دج)	مدة القرض	كيفية تسديد القرض	شروط منح القرض
شراء مسكن لدى الخاص	التمويل قد يصل إلى 90% من سعر البيع للمسكن.	*التسديد يكون في غضون 30 سنة و عمر لا يتجاوز 70 سنة.سنة	*التسديد يكون شهريا بأقساط ثابتة، يمكن تسديد المسبق ل12 قسط على الأقل أو كل المبلغ المتبقي.	*دخل ثابت مع دفعة أولية لا تقل عن 10% من قيمة المسكن. *إمكانية الدعم و التداين المشترك (ملحق - 9). *المسكن يعد ضمان ويشكل رهن من الدرجة الأولى لصالح البنك.
شراء مسكن ترقوي مدعم	التمويل قد يصل إلى 90% من سعر البيع للمسكن.	*التسديد يكون في غضون 30 سنة و عمر لا يتجاوز 70 سنة.	*التسديد يكون شهريا بأقساط ثابتة، يمكن تسديد المسبق ل12 قسط على الأقل أو كل المبلغ المتبقي.	*يجب أن يكون للمستفيد دخل دائم. *ضرورة المساهمة الشخصية. *المسكن يعد ضمان ويشكل رهن من الدرجة الأولى لصالح البنك.
شراء قطعة أرض من اجل بناء مسكن خاص	*التمويل قد يصل إلى 90% من سعر بيع الأرض. *تحسب قيمة القرض بناء على إمكانية طالب القرض على التسديد، السن، سعر بيع الأرض.	*مدة القرض تختلف على حسب طالب القرض، بحيث 30 سنة لأصحاب دفتر توفير السكن، 25 سنة لأصحاب دفتر التوفير الشعبي، 20 سنة لغير الموفرين على أن لا يتعدى السن 70 سنة.	*التسديد يكون شهريا بأقساط ثابتة، يمكن تسديد المسبق ل12 قسطا على الأقل أو كل المبلغ المتبقي. إمكانية التأجيل ل:12 شهرا(باستثناء قيمة الفائدة من القسط).	*يجب أن يكون للمستفيد دخل ثابت و دائم. *ضرورة المساهمة الشخصية بـ 10% على الأقل تمثل القيمة بين سعر البيع (الأرض) و قيمة القرض. *قطعة الأرض تعد ضمان ويشكل رهن من الدرجة الأولى لصالح البنك.
تهيئة مسكن	*التمويل قد يصل إلى 90% من من قيمة الكشف التقديري للأشغال دون أن تتعدى 50% من قيمة الملك العقاري.	*التسديد يكون في غضون 25 سنة على الأكثر وعمر لا يتجاوز 70 سنة.	*التسديد يكون شهريا بأقساط ثابتة، يمكن تسديد المسبق ل12 قسطا على الأقل أو كل المبلغ المتبقي.	*يستفيد طالب القرض من فترة تأجيل تقدر بـ 6 أشهر (باستثناء قيمة الفائدة من القسط). *إمكانية الدعم و التداين المشترك. *المسكن يعد ضمان ويشكل رهن من الدرجة الأولى لصالح البنك.
قرض إيجابي للشباب	*التمويل قد يصل إلى 90% من سعر بيع الأرض و تحسب قيمة القرض بناء الراتب الصافي لطالب القرض وقدرته على التسديد.	*يسدد القرض خلال 40 سنة على أن لا يتعدى السن 70 سنة.	*التسديد يكون شهريا بأقساط ثابتة، يمكن تسديد المسبق ل12 قسطا على الأقل أو كل المبلغ المتبقي و يستفيد طالب القرض من فترة تأجيل تقدر بـ 12 أشهر بالنسبة للشراء و 24 شهر بالنسبة للبناء.	*يجب أن يكون سن المستفيد 35 سنة على الأكثر عند إيداع طلب القرض و أن يتمتع بدخل دائم. *إمكانية الدعم و التداين المشترك. *المسكن محل التمويل يعد ضمان ويشكل رهن من الدرجة الأولى لصالح البنك
قرض لكراء مسكن	*هي كحد أقصى لقرض الكراء على أساس عقد إيجار موثق.	*مدة العقد تحدد على حسب مدة الكراء المدونة في العقد، على أن لا تقل على 12 شهرا وأن لا تزيد على 18 شهرا.	*التسديد شهريا بأقساط ثابتة مع الاستفادة من 03 أشهر كفترة تأجيل لتسديد المستحقات.	*وجوب أكتتاب وثيقة تأمين على الوفاة تغطي مدة القرض *دخل ثابت

المصدر: معلومات مقدمة من وكالة-المسيلة-

المطلب الرابع: عينة طلب قرض - حالة بناء مسكن-

من بين القروض التي يمنحها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- وكالة المسيلة نجد قرض -بناء مسكن-والذي سنتناوله كما يلي:

أولاً: عينة عن قرض - بناء مسكن - ممنوح من وكالة المسيلة¹:

خلال تربصنا حاولنا القيام بدراسة تطبيقية على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- وكالة المسيلة، وكان موضوع دراستنا ينطوي على كيفية تمويل ومنح قرض لبناء مسكن من طرف شخص، وكيفية سير العملية.

1- تقديم الطلب: تقدم زبون للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- وكالة المسيلة- بطلب قرض لبناء مسكن، حيث كانت المعلومات المقدمة من الزبون تحتوي على ما يلي:

- الدخل الشهري الصافي 38.290.57 دج.	- التكلفة التقديرية للبناء 2.500.000.00 دج.
- المهنة: موظف في القطاع العمومي.	- الزبون غير مدخر.
- الجنس: ذكر.	- لا توجد حالة تداين مشترك.
- العمر: 50 سنة.	- القرض المرغوب فيه من الزبون: قرض لبناء
- الحالة العائلية: متزوج.	- مسكن من طرف شخص طبيعي.

بعد ذلك يقوم المكلف بالدراسات على مستوى مصلحة القروض بإعداد تقرير أولي يسمح بتحديد قيمة القرض الممنوح، الأقساط الشهرية المستحقة للدفع، ومدة القرض، وذلك لإعلام الزبون بها، وحسب الحالة قيد الدراسة كانت المعلومات المقدمة للزبون كما يلي:

- مبلغ القرض الممنوح قدر ب: 1.300.000.00 دج.
- نسبة الفائدة المطبقة قدرت ب: 6.5% سنويا.
- الأتعاب التي يدفعها الزبون كأتعاب تسيير قدرت ب: 12.000.00 دج.
- نسبة التمويل إلى تكلفة البناء قدرت ب: 52%.
- مدة القرض: 32 سنة أي ما يعادل (276) شهر.
- الدفعة الشهرية قدرت ب: 5.016.30 دج.
- قسط التأمين الشهري قدر ب: 676.00 دج.

(¹) عينة مقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- وكالة المسيلة.

- ومنه يكون القسط الشهري الإجمالي الذي يدفعه الزبون هو: 5.692.30 دج.
- نسبة القسط إلى الدخل الصافي: 14.86%.
- وعلى ضوء هذه النتائج المقدمة للزبون كشرط أولية لمنح القرض، يقوم الزبون بالقبول أو الرفض، وفي حالتنا هذه الزبون قبل الشروط، بعدها يقوم المكلف بالدراسات على مستوى مصلحة القروض بإعلام الزبون بالملف المطلوب والشروط العامة لمنح القرض.
- 2- دراسة الملف: بعد تقديم الزبون المعلومات اللازمة والملف الخاص بطلب قرض من الوكالة واستكمال الوثائق المطلوبة، قام المكلف بالدراسات على مستوى مصلحة القروض بالتأكد من صحة الوثائق وجمع المعلومات عن الزبون بعد بعدها حول الملف إلى لجنة القرض من أجل اتخاذ القرار النهائي.
- 3- القرار النهائي: في هذه الحالة التي كانت موضوع دراستنا قررت اللجنة منح القرض للزبون والمتعلق ببناء مسكن.
- بعد قبول البنك منح قرض للزبون، وحساب الدفعات والأقساط وضمنان تحصيل القرض، طلب البنك من الزبون ضمانات (ملحق-10) تتمثل في:
- رهن قانوني من الدرجة الأولى (المسكن موضوع القرض).
- تأمين القرض الممنوح من خلال دفع أقساط شهرية مقدرة ب: 676.00 دج. كما هي موضحة في الكشف الأولي عند طلب القرض.
- 4- تسديد الأقساط الشهرية للقرض: في هذه الحالة يسدد الزبون القسط الشهري المقدر ب: 5.016.30 دج. بمعدل فائدة يقدر ب: 6.5% سنويا.
- بعدها قام البنك بإعداد جدول يسير عليه الزبون في تسديد الأقساط الشهرية المتفق عليها، أما تعبئة القرض فتمت دفعة واحدة. (ملحق-13).

ثالثا: متابعة القروض

- بعد إمضاء الزبون لعقد القرض وتعبئة القرض والدخول في مرحلة صرفة، يقوم البنك بمتابعة القرض حسب جدول التسديد المتفق عليه، ففي حالة التسديد الكامل للأقساط الشهرية ترسل للزبون رسالة (الملحق-25) تقيده بإتمامه سداد دين القرض، بالإضافة إلى إرسال طلب للموثق (ملحق-26) من أجل القيام بإجراءات فك الرهن، مع إرفاق نسخة من جدول الرهن (ملحق-27) وفك الرهن من طرف المديرية الجهوية.

إلا أنه في بعض الأحيان يقع تأخير في عدم تسديد الدين من طرف الزبون، عندها يلجأ البنك للقيام بإجراءات يحاول من خلالها تنبيه الزبون لمحاولة واسترداد أمواله وهي كالتالي¹:

1-رسالة التذكير: هي رسالة محررة باللغة العربية ترسل من طرف البنك إلى الزبون في حالة تأخره عن تسديد الأقساط الشهرية، عن طريق البريد مقابل وصل استلام، يذكره فيها بعدم تسديد الأقساط، ويدعوه إلى تسوية وضعيته في ظرف ثمانية (08) أيام (ملحق-14).

وفي حالة ما تعلق الأمر بمركبي عقاري أو مؤسسة فإن رسالة التذكير تكون على مرحلتين:

- **الأولى:** قبل معاينة عدم التسديد (شهر واحد قبل الموعد)، في شكل مراسلة تذكير بالتاريخ الذي يجب فيه تسديد الدفعة، بدون لزوم تبيان الإجراءات العقابية التي سيتم اللجوء إليها في حالة عدم احترام تاريخ التسديد (ملحق-15).

- **الثانية:** بعد معاينة عدم التسديد 48 ساعة على أقصى حد، تستعمل هذه عبارات أكثر تأكيد وتلزم بالتسديد في ظرف ثمانية 08 أيام (ملحق-16).

2- رسالة الإعذار: هي رسالة محررة باللغة العربية مرسله من طرف مدير الوكالة للزبون المقصر في تسديد الأقساط، عن طريق تبليغ منفذ عبر محضر قضائي بدون اللجوء للمحامين، ويجب أن يتم ذلك مباشرة بعد انقضاء الأجل الممنوح للزبون في رسالة التذكير (ملحق-17). ويقدر الأجل الممنوح في رسالة الإعذار بـ: 20 يوماً، وكذلك يجب إرسال نسخة إعذار إلى الكفيل إن وجد.

3- حجز الدين على الحسابات: في حالة عدم التسوية من طرف الزبون المقصر لمستحقته عند انقضاء الأجل المحدد في رسالة الإعذار، يجب على مدير الوكالة أن يبلغ المصالح المركزية التي تنتمي إليها ووكالته، وذلك من أجل توزيع حجز دين على أي حساب مفتوح من طرف الزبون، أو أي كفيل إن وجد.

وفي حالة حياة مدير الوكالة على أي معلومات عن حساب بنكي باسم الزبون المقصر لدى ووكالته أو أماكن أخرى، يجب عليه أن يودع عن طريق رئيس مصلحة المنازعات عريضة لدى رئيس المحكمة المختصة (ملحق-20) مفادها الحصول على أمر بحجز الحساب المتعرف عليه، حيث يجب إعلام المصالح المركزية المكلفة على مستوى البنك الذي وجد فيه الحساب بالشق المتعلق بحجز الدين وتجسيد هذا الإجراء.

(¹) قواعد تنظيمية من الوكالة.

4- الأمر بالدفع: بالتزامن مع حجز الدين، يودع مدير الوكالة عبر رئيس مصلحة المنازعات، عريضة لدى رئيس المحكمة المختصة محررة باللغة العربية في نسختين للحصول على أمر بالدفع (ملحق-21)، الذي يلزم الزبون وكفيله إن وجد بدفع المبالغ المستحقة.

5- الحجز التحفظي: في حالة كون الإجراءات المذكورة غير مجدية لإلزام الزبون/أو كفيله إن وجد بدفع المبالغ المستحقة، وعندما يكون القرض غير مرفق بأي ضمان يجب على مدير الوكالة قبل إحالة الزبون أمام القاضي كل الوسائل القانونية من أجل التعريف الجهوي لأبي أملاك منقولة أو عقارية وذلك من أجل تفعيل إجراء الحجز التحفظي في الشهر الموالي للأمر بالدفع، وذلك لتحصيل الدين عبر القيم التي تمثلها الأملاك المحجوزة، أم في حالة عدم التعرف على ملك قابل للحجز يتم تقييد الملف.

6- الإخطار: إن الأعمال المقام بها من أجل حجز الدين على الحسابات والأمر بالدفع، تجرى عندما يكون القرض الممنوح مرفق بضمان، وذلك لأنه يشترط سيرها قبل تنفيذ الضمان الذي بحوزة البنك. وفي حالة كون الضمان المحصل عليه عبارة عن رهن عقاري، رهن حيازة أو رهن دين يقوم مدير الوكالة عن طريق رئيس مصلحة المنازعات بإرسال رسالة إخطار للزبون عن طريق الموثق دون اللجوء للمحامين، تقييد بإمهال الزبون المقصر مهلة 20 يوما كأخر أجل لتسديد الأقساط المتأخرة، قبل البدء في إجراءات تنفيذ الضمان.

وفي حالة بقاء وضعية عدم التسديد على حالها يحال الملف مرفق بمحضر تقصير إلى أحد المتعاقدين مع الوكالة، من أجل تنفيذ الضمان.

7- فسخ اتفاقية القرض: عند معاينة سوء نية الزبون المقصر، خاصة عند رفضه للتجاوب مع طلبات مدير الوكالة في رسالتا التذكير والإعذار، وبعد استرداد حقوق البنك يتم فسخ اتفاقية القرض عن طريق رسالة موجهة للزبون وكذا كفيله إذا وجد، وتوسيع صفة استحقاق الدين على الجزء الذي لم يبلغ أجله، بشرط أن يحتوي الملف على أحد الخصائص التالية:

- معاينة ما بقي تعبئته من تعهد البنك (يتعلق الأمر بالقروض التي تحرر بدفعات).
- بقاء جزء من القرض يكون أقل من ثلث المخطط المبين في جدول التسديد، لم يبلغ أجله.
- وضعية عدم التسديد، مضافا إليها معاينة عدم أخذ ضمانات أو عدم تجديد مختلف التأمينات، رغم إعلام الزبون بشأنها.

خلاصة الفصل:

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- من المؤسسات الرائدة في مجال تمويل السكن في الجزائر، من خلال تجميع موارده بالاعتماد على تشكيلة من الودائع ذات الطابع الادخاري، يستخدمها بشكل أساسي في تمويل العائلات والأفراد، بعرض تشكيلة متنوعة من القروض السكنية المتنوعة وفق شروط معينة تتماشى ومبادئ النشاط البنكي، المتمثلة في الربحية التي تظهر في الفائدة التي يتحصل عليها والأمان من خلال الضمانات التي يفرضها على العملاء.

كما قمنا في هذا الفصل بعرض لمحة فيما يتعلق بمساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- في عملية تمويله للسكن وذلك من سنة 1968 إلى غاية سنة 2011، والتي يمكن اعتبارها حصيلة جيدة، نظرا لما يوفره الصندوق من أموال طائلة في هذا المجال، بالإضافة إلى تناول عينة عن قرض ممنوح من طرف وكالة المسيلة وكيفية سير عملية منحه ودراسته ومتابعته.

الخاتمة:

إن للجهاز المصرفي بصفة عامة و للبنوك العمومية التجارية بصفة خاصة أهمية كبيرة في التنمية الاقتصادية ودورا أساسيا في تمويل الاقتصاد برؤوس الأموال الضرورية لتحقيق التنمية والتطور في مختلف المجالات، بحيث لم تعد نشاطات البنوك أمرا محصورا في نطاق ضيق يتكون من مجموعة من المتعاملين، ولكن أصبحت عملية يومية تضم قطاعا واسعا من الأراد والمنظمات بصفة عامة والمؤسسات بصفة خاصة. وفي ظل هذه التحولات يلعب النظام البنكي دورا أساسيا نظرا لما يقوم به في سبيل توفير الظروف الملائمة التي تسمح لهذا الاقتصاد بالتطور، ونظرا لكونه القطاع الذي يعمل على تدبير وسائل التمويل اللازمة، وقطاع السكن وبما أنه يحتل مكانة معتبرة ضمن الاستراتيجية التنموية الاجتماعية والاقتصادية، ومرتبطة بعدة قطاعات عمومية وخاصة، وهذا ما جعل السلطات العمومية تولي له الأهمية الكبيرة، وذلك من أجل تقليص العجز المتزايد فيه. مع العلم أن الاستثمار في قطاع السكن يتطلب ويحتاج إلى موارد قصيرة ومتوسطة وطويلة الأجل لا يمكن الحصول عليها إلا في إطار نظام مالي متطور يعتمد على مساهمة البنوك العمومية التجارية، والخاصة في هذا المجال.

لقد أخذت أزمة السكن في الجزائر تتعدّد مع بداية السبعينات أثناء تنفيذ خطط التنمية الشاملة للبلاد في مجالات مختلفة، فعلى الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة في هذه الفترة بإعطاء أهمية لقطاع السكن إلا أن هذا الأخير لم يحظ بالحظ الأوفر في مجال التنمية مقارنة بباقي القطاعات الأخرى كالصناعة، الزراعة وغيرهما، وكنتيجة لذلك، تعقدت المشكلة السكنية لتعرف تفاقماً مع نهاية سنوات الثمانينات.

وعلى الرغم من الإصلاحات التي قامت بها الدولة الجزائرية منذ بداية التسعينات و اتخاذ الحكومة إجراءات مختلفة لإنعاش قطاع السكن كالتنوع في الأنماط السكنية الحضرية والاعتماد على آليات مختلفة في تمويل المشاريع السكنية وذلك بإنشاء منظمات تسهر على تشجيع عرض السكنات كالصندوق الوطني للسكن الذي حاولت من خلاله تقديم مساعدات لإنعاش الأزمة التي تخبطت فيها الجزائر وكذلك تحويل صندوق التوفير والاحتياط إلى بنك خاص بالسكن سنة 1997، غير أنه و بالموازاة مازال وإلى يومنا هذا، مشكل السكن قائماً بالرغم من الجهود و الوسائل التي سخرتها الدولة. هذا ما جعلنا نركز جهودنا على الطرق الحديثة في التمويل وللمستجدات التي تطرأ على هذا القطاع.

هذه الدراسة النظرية حاولنا اسقاطها على الجانب التطبيقي المتعلق بدراسة وتتبع نشاط CNEP-Banque في مجال تمويل السكن، استخلصنا من خلالها أنه يقوم بتجميع موارد ذات طابع ادخاري مرتبط بالسكن لتستخدم بشكل أساسي في تمويل المتعهدين العقاريين و العائلات والأفراد، بعرض تشكيلة متنوعة من القروض السكنية وفق شروط معينة تتماشى وتحقيق مبادئ النشاط البنكي، المتمثلة في الربحية التي تظهر في الفائدة التي يتحصل عليها والأمان من خلال الضمانات التي يفرضها على العملاء، و مبدأ السيولة بالسماح للعملاء بالتسديد المسبق للدفعات أو القرض بأكمله و

• نتائج الدراسة:

من أهم النتائج التي يمكن أن نستخلصها من خلال دراستنا لهذا الموضوع هو:

- 1- لا يمكن التخلي والاستغناء عن دور الدولة في تمويل السكن.
- 2- يساهم الصندوق التوفير والاحتياط بشكل كبير مساهمة كبيرة في تمويل ودعم السكن.
- 3- من أجل الحصول على قرض سكني يجب توفر الشروط التي يفرضها البنك.
- 4- من بين الاصلاحات التي تبنتها الجزائر سنة 1997 تمثلت في تطوير مساهمة القطاع الخاص، وتحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك تجاري متخصص في مجال السكن، كما تم السماح لباقي البنوك التجارية الجزائرية الدخول في هذا المجال لتخفيف العبء الذي كان يتحمله الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.
- 5- التأكد من صحة المعلومات و البيانات المقدمة من طرف طالب القرض مرحلة لا يمكن الاستغناء عنها ليضمن البنك استرداد القروض الممنوحة في وكالة المسيلة.
- 6- أن مشكلة السكن في الجزائر ارتبطت بسياسات سكنية ظرفية، حيث أنها لم تراعى القدرة الشرائية للمواطن الجزائري البسيط ولا حتى للإمكانيات المعيشية القادرة على استيعاب و توزيع السكان حسب مصادر الثروة الوطنية المتاحة، مما جعل في الأخير مشكل السكن لا يزال قائماً.

• نتائج إختبار الفرضيات:

- 1- إن السياسة التي انتهجتها الدولة والمتمثلة في إدخال البنوك العمومية التجارية في مجال التمويل السكني، اكن لها أثرها الايجابي بالنسبة للطبقة المتوسطة للمجتمع، إذ أصبح بمقدور هذه الفئة أن تحصل على سكن من خلال ما تقدمه البنوك من قروض سكنية متعددة الأشكال، وهذا ما يثبت صحة الفرضية الأولى.
- 2- إن السياسة التي انتهجتها الدولة والمتمثلة في البنوك العمومية التجارية في مجال التمويل السكني، كان لها أثرها الايجابي بالنسبة للطبقة المتوسطة للمجتمع، إذ أصبح بمقدور هذه الفئة أن

تحصل على سكن من خلال ما تقدمه البنوك من قروض سكنية متعددة الأشكال، -وهذا ما يثبت صحة الفرضية الثانية.

3- للبنوك عموماً مخاطر مشتركة، كالتضخم، الكساد، خطر سعر الفائدة وخطر عدم التسديد وهذا ما يثبت صحة الفرضية الثالثة.

4- لقد عرفت السياسة السكنية في الجزائر عدة اتجاهات و لعل أهمها تمثل في تنوع الأنماط السكنية الحضرية بالإضافة إلى إجراءات أخرى كفتح المبادرة أمام المقاولين الخواص للمساهمة في تطوير هذا القطاع و غيرها من الإجراءات ما يثبت صحة الفرضية الرابعة.

5- بالرغم من فك الدولة احتكار الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من خلال فتح المجال أمام باقي البنوك للاستثمار في قطاع السكن، إلا أن الصندوق يبقى مسيطر وذلك يعود لخبرته في المجال وموارده الكبيرة، وبالتالي يعتبر البنك العقاري الأول في الجزائر -صحة الفرضية الخامسة-.

6- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- وكالة المسيلة يقدم عدة أنواع من التمويل السكني مختلفة الأنواع تهدف أساساً لتمكين الأسر والعائلات من الحصول أو بناء مسكن خاص بها وذلك وفق شروط وضمانات يفرضها عليهم. ما يثبت صحة الفرضية السادسة.

• الاقتراحات:

- 1- إتمام مسار الإصلاحات المصرفية من أجل مواكبة وتطوير النظام البنكي.
- 2- وضع برنامج وطني لتوعية مسؤولي البنوك بمدى أهمية استخدام تكنولوجيا المعلومات والاتصالات، والاستخدام الكثيف للمعرفة، وتشديد الرقابة على البنوك.
- 3- تطوير إدارة قطاع السكن ورفع كفاءته الإنتاجية وإزالة الصعوبات والقيود الإدارية والفنية التي تعوق الانطلاقة حتى يتحمل المسؤولية اتجاه مشكلة السكن ومحاربة الآفات الاجتماعية والفساد الذي يسببه قصور هذا القطاع عن أداء الدور المطلوب.
- 4- فرض المزيد من الإجراءات للمدخرين للسكن، تخفيض معدلات الفائدة المطبق على القروض السكنية، زيادة المساعدات المالية الموجهة لدعم السكن.
- 5- وضع استراتيجيات متوسطة وبعيدة المدى للتخفيف من حدة أزمة السكن وعدم الاكتفاء بالسياسات الظرفية، وتطوير وتشجيع القطاع الخاص للمساهمة في تنمية القطاع و ذلك بتقديمه للتسهيلات الممكنة في العمليات الاستثمارية المتمثلة في الطرق والسياسات ووسائل التمويل المختلفة من شأنه أن يوفر جزء كبير من الاحتياجات السكنية.
- 6- تنسيق العمل أكثر بين البنوك والمؤسسات الداعمة لنشاط تمويل السكن، بهدف تطوير وتحسين نوعية القروض السكنية، بما يتماشى والشروط المالية المحددة من قبل هذه المؤسسات.

- 8- انتهاج سياسة شفافة في توزيع السكنات بالاعتماد على معايير موضوعية في التوزيع.
- 9- معالجة مناطق السكن العشوائي (السكنات الفوضوية القصدية) والتجاوزات على الأراضي العامة والخاصة.
- 10- ترقية نظام تمويل السكن على المدى البعيد والمتوسط وتشجيع المنافسة بين البنوك والمؤسسات المالية من أجل منح القروض.
- 11- القضاء على الغش والتزوير في الملكيات العقارية.
- 12- منح تسهيلات خاصة لمنتجات مواد ومستلزمات البناء والتحكم في الأسعار.

• آفاق البحث:

- إن دراستنا لموضوعنا هذا لا تعدو في الحقيقة إلا محاولة متواضعة، وكأفاق لهذا البحث نقتح البحث في:
- تفعيل أكثر لدور البنوك في تطوير وتنمية سوق السكن.
 - تطورات قطاع السكن في الجزائر، من خلال توظيف واستخدام المعلومات والمعطيات المتوفرة، لذلك فإن الدراسة لا يمكن أن تلم بكل زوايا الموضوع الواسعة النطاق، لهذا فقد حاولنا الإجابة عن بعض الإشكاليات أو التساؤلات بما هو متوفر من معطيات، تاركين آفاق البحث مفتوحة لبحوث أخرى في المستقبل.
- وفي الأخير نقول أن نجاح البنوك الجزائرية في أداء دورها المتمثل في توفير الموارد المالية للنشاط الاقتصادي بشكل عام ولسوق السكن بشكل خاص، يبقى رهين تكاتف جميع الأطراف المتعاملين في هذا السوق.



قائمة المراجع:

أولاً: المراجع باللغة العربية.....

أ- الكتب:

- 1- أحمد هني، اقتصاد الجزائر المستقلة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993.
- 2- بلعزوز بن علي، محاضرات في النظريات والسياسات النقدية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004.
- 3- بشير تيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- 4- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي (السياسات الحديثة في تمويل السكن)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- 5- عبد الرحمان بلحفصي، محاضرات في الاقتصاد المعرفي، جامعة سطيف، الجزائر، 1999.
- 6- محمد حميدات، مدخل للتحليل النقدي، الطبعة 3، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة 03، الجزائر، 2005.
- 7- الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية-بن عكنون-الجزائر، 2003.
- 8- محفوظ لشعب، سلسلة القانون الاقتصادي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1997.
- 9- محمود حميدات، مدخل للتحليل النقدي، الطبعة 3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- 10- محمد السويدي، محاضرات في الثقافة والمجتمع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1985.
- 11- د. إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، "اقتصاديات الإسكان"، سلسلة عالم المعرفة، الكويت، العدد 127، 1988.
- 12- د. السيد عبد العاطي السيد، علم الاجتماع الحضري، الجزء الثاني، الدار الجامعية للطبع والنشر والتوزيع، الاسكندرية، 2000.
- 13- محمد بلقاسم حسن بهلول، سياسة تخطيط التنمية وإعادة تنظيم مسارها في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزء 02، الجزائر، 1999.
- 14- نور الدين مناصري، سياسة السكن في الجزائر، دار الهدى، الجزائر.
- 15- شاعر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية بن عكنون، الجزائر، 2000.

ب- الرسائل والأطروحات:

- 1- بلعزوز بن علي، دراسة مقارنة للسياسة النقدية والمصرفية بين الفكر الاقتصادي المعاصر والفكر الاقتصادي الإسلامي، مذكرة ماجستير غير منشورة، جامعة الجزائر، 1993-1994.

- 2- بورمة هشام، النظام المصرفي الجزائري وإمكانية الاندماج في العولمة المالية، رسالة ماجستير، شعبة علوم تسيير، تخصص إدارة مالية، جامعة سكيكدة، الجزائر، 2009/2008.
- 3- لعرف فائزة، مدى تكيف النظام المصرفي الجزائري مع معايير لجنة بازل، مذكرة ماجستير، تخصص علوم تجارية، فرع إدارة أعمال، جامعة المسيلة، الجزائر، 2010/2009.
- 4- قادة عبد القادر، متطلبات تأهيل البنوك العمومية الجزائرية، مذكرة ماجستير، تخصص علوم اقتصادية، فرع نقود ومالية، جامعة الشلف، 2009/2008.
- 5- هبال عادل، إشكالية القروض المصرفية المتعثرة-دراسة حالة الجزائر-، تخصص علوم اقتصادية، جامعة الجزائر، 2012/2011.
- 6- بن شريعة زينب، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن بالجزائر، مذكرة ماستر، علوم التسيير، تخصص مالية ونقود، جامعة ميلة، 2013/2012.
- 7- محمد بن يحيى، واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، أطروحة دكتوراه، علوم اقتصادية، تخصص تسيير، جامعة تلمسان، 2012/2011، الجزائر.
- 8- جمال جعيل، نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر-دراسة تحليلية-، أطروحة دكتوراه، علوم التسيير، تخصص تسيير المؤسسات، جامعة باتنة، الجزائر، 2011/2010.
- 9- محمد عزوز، مشكلات الاسكان الحضري-المناطق الحضرية المتخلفة لمدينة سكيكدة نموذجا-، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الانسانية والعلوم الاجتماعية. تخصص علم الاجتماع الحضري، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2006/2005.
- 10- محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن، أطروحة دكتوراه، العلوم السياسية والاعلام، تخصص التنظيم السياسي والإداري، جامعة الجزائر، 2011/2010.
- 11- صلاح الدين عمرابي، السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية والاسلامية، قسم علم الاجتماع والديمغرافيا، 2009/2008.
- 12- عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر- دراسة حالة إعادة التمويل الرهنوي- مذكرة ماجستير، علوم اقتصادية، تخصص اقتصاد تنمية، جامعة باتنة، 2014/2013.
- 13- ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن-دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة قسنطينة، 2005/2004.

ت- القوانين والأوامر والمراسيم التنفيذية:

- 1- القانون رقم 144-62 المؤرخ في 13 /12/ 1962، الذي ينص على إنشاء وتحديد القانون الأساسي للبنك المركزي الجزائري.
- 2- القانون رقم 86/12 المؤرخ في 19/08/1986، المتعلق بنظام البنوك والقرض، الجريدة الرسمية، العدد(34)، الصادر في 20/08/1986.

- 3- قانون رقم 16/83 المؤرخ في 02/07/1983، المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، الجريدة الرسمية، العدد (28)، الصادرة في 03/07/1983.
- 4- القانون التنظيمي رقم 75-95 حول هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الصادر في نوفمبر 1995.
- 5- القانون التنظيمي رقم 47/11، حول التنظيم العام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، الصادر في 27 ماي 2008.
- 6- القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12 جانفي 1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية، العدد (02) الصادر في 13/01/1988.
- 7- قانون رقم 10/90، المؤرخ في 14/04/1990، المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية، العدد(16)، الصادر في 18/04/1990.
- 8- القانون رقم: 64-227 المؤرخ في 10 أوت 1964، المتضمن تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الجريدة الرسمية، العدد (26)، الصادر في 25 أوت 1964.
- 9- الأمر رقم 36/66 المؤرخ في 29/12/1966، المتضمن تأسيس البنك القرض الشعبي الجزائري، الجريدة الرسمية، العدد 110، الصادرة في 30/12/1966.
- 10- الأمر 26/72 المؤرخ في 07/06/1972، المتضمن تغيير اسم الصندوق الوطني للتنمية، الجريدة الرسمية، العدد 46، الصادرة في 09/06/1972.
- 11- الأمر رقم 01/01 المؤرخ في 27/02/2001 المعدل والمتمم للقانون 10/90، الجريدة الرسمية، العدد (14)، الصادرة في 28/02/2001.
- 12- الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26/08/2003، المعدل والمتمم للقانون 10/90، الجريدة الرسمية، العدد (52)، الصادرة في 27/08/2003.
- 13- الأمر رقم 04/10 المؤرخ في 26/08/2010، المعدل والمتمم للقانون 11/03، الجريدة الرسمية، العدد 50، الصادرة في 01/09/2010.
- 14- المرسوم التشريعي رقم 03/93، المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد (14)، الصادر في 03 مارس 1993.
- 15- مرسوم تنفيذي رقم 144/91 مؤرخ في 12/05/1991، المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية، العدد (25)، الصادرة في 29/05/1991.
- 16- مرسوم تنفيذي رقم 75/96 مؤرخ في 03/02/1996، المتضمن كفاءات تنظيم وتسيير الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، الجريدة الرسمية، العدد (09)، الصادرة في 04/04/1996.
- 17- المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23/04/2001، المحدد لشروط شراء منازل في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد(25)، الصادرة في 29/04/2001.

- 18- المقرر رقم 97-01 المؤرخ في 6 أبريل 1997، المتضمن اعتماد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كبنك، الجريدة الرسمية، العدد (33) الصادر في 25 ماي 1997.
- 19- المرسوم رقم 82-106 المؤرخ في 13 مارس 1982، المتضمن إنشاء بنك الفلاحة والتنمية الريفية، الجريدة الرسمية، العدد (11)، الصادرة بتاريخ 16/03/1982.
- 20- المرسوم رقم 85-85 المؤرخ في 30 أبريل 1985، المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية، العدد (79)، الصادر في 01/05/1985.
- 21- المرسوم التشريعي رقم 93-03، المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد (14)، الصادر في 03/03/1993.

ث- الملتقيات والمجالات:

- 1- عبد الرزاق سلام، نذير بوسهوية، آفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية، الملتقى الدولي حول-أزمة السكن في الدول العربية واقع وآفاق-، يومي 23/24/2012، جامعة المدية، الجزائر.
- 2- الملتقى الدولي حول أزمة السكن في الدول العربية واقع وآفاق، مداخلة حول محاولة تخفيف أزمة السكن في الجزائر من خلال برامج التنمية والانعاش الاقتصادي 2001-2014، جامعة المدية، يوم 09 و 10 ماي 2012.
- 3- الملتقى الوطني الأول حول المؤسسة الاقتصادية الجزائرية و تحديات المناخ الاقتصادي الجديد، جامعة ورقلة، 22-23 أبريل 2003، ص 95.
- 4- بلعروز علي وكتوش عاشور، دراسة لتقييم انعكاس الاصلاحات الاقتصادية على السياسات النقدية، الملتقى الدولي حول السياسات الاقتصادية في الجزائر: الواقع والآفاق، جامعة تلمسان، أيام: 29/30 أكتوبر 2004.
- 5- كمال عايشي، أداء النظام المصرفي الجزائري في ضوء التحولات الاقتصادية، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة بسكرة، العدد (10)، نوفمبر 2006.
- 6- وزارة السكن والعمران، الانجازات تتكلم، مجلة اقتصادية، العدد 10، أبريل 2009.
- 7- مجلة إتحاد المصارف العربية - www.uabonline.org

ج- التقارير والمقالات:

- 1- مقال نشر في موقع وكالة الأنباء الجزائرية، يوم 06/04/2014، أو الاطلاع على الموقع www.aps.dz/ar/algerie/2904.
- 2- مقال نشر في جريدة الخبر، يوم 15/02/2015، مضمون برنامج السكن (2015-2019)، الاطلاع على الموقع: www.djazairess.com/elkhabar/448733.
- 3- التقرير السنوي لبنك الجزائر لسنة 2014.
- 4- برنامج التنمية الخماسي (2010-2014).
- 5- دليل اقتناء قرض عقاري للأفراد، والموقع الإلكتروني للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-.

6- دليل اقتناء القروض العقارية خاصة بوكالة المسيلة.

ثانياً: المراجع باللغة الفرنسية:

- 1- **Ammour Benhalima, Pratique des techniques bancaire avec référence à l'Algérie, édition DAHLAB Alger, 1997.**
- 2- **Abdelmadjid Bouzidi, Les années 90 de l'économie algérienne, ENAG/édition, Alger, 1999.**
- 3- **AIT AMMAR Karim , le financement de la construction de logement en Algérie , mémoire fin d'étude , école nationale d'administration, 2001.**
- 4- **Ahmed Medjdoub, Algérie études et prospectives, Inédit-économie-essai, Alger, 2003.**
- 5- **Rachid HAMIDOU, Le logement un défi, ENAP, Alger, 1989.**
- 6- **Nacera Derder, Tentative d'Analyse des performances du système bancaire algérienne, Revue des réformes économiques et intégration en économie mondiale, Lab.Redsiem, école supérieure de commerce, Alger, N° 08, 2010.**
- 7- **Neuitt Adam Adela, The economic problem of housing, Ed Land, Me camillion, England, 1975.**
- 8- **Cnep-banque, les 40 ans de la Cnep-banque 1964-2004, Revue éditée à l'occasion du 40^e anniversaire de la création de la Cnep-Banque, Alger 2004.**
- 9- **S.Bouchala, Les algériens préfèrent la Cnep-banque, Revue de la Cnep-banque, alger, N° 32/3^{ème} trimestre 2011.**
- 10- **Mourad Ait Ouarab, Signature de l'accord Bancassurance CNEP-Banque CARDIF El Djazair, Cnep News Revue de la Cnep-Banque, Numéro spécial, Alger, Juin 2008.**
- 11- **Sadeg Abdelkrim, système bancaire algérien.**

ثالثاً: المواقع الإلكترونية:

- 1- www.bank-of-algeria.dz.
- 2- www.mhuv.gov.dz.
- 3- www.cnepbanque.dz.
- 4- www.cnepbanque.dz.
- 5- ww.cnl.gov.dz.
- 6- www.fnpos.dz.

الملخص:

أتاح لنا التعرض لمختلف عناصر هذا الفصل التعرف وتتبع أطوار إنشاء النظام المصرفي الجزائري والإصلاحات التي مسته عبر مختلف المراحل، وصولاً إلى واقعه ووضع الراهن، كما تم التطرق لدوره في تمويل قطاع السكن، إذ يعتبر السكن من الحاجيات الأساسية للإنسان في أي مجتمع، فكان لا بد من وضع نظام تمويل ملائم من شأنه أن يسيطر على أزمة السكن، فقامت الجزائر كغيرها من الدول بوضع نظام خاص بها لتمويل السكن يتمشى وإمكانياتها المالية من خلال التخطيط الفعال وبشراكة مختلف الأطراف وهذا عبر حزمة من السياسات والخطط والتنظيمات والضوابط التي تهيئ وتحفز وتسهل بناء على النهوض به وتلبية حاجيات المواطن من السكن. حيث تأتي البنوك في محور عملية تطوير قطاع السكن من خلال ما توفره من مصادر تمويلية لحل مشاكله وسد حاجياته المالية، وهذا ما يعكس بوضوح مدى الأهمية التي أولتها البنوك لهذه العمليات ومساهمتها فيه، عن طريق برامج تمويلية ميسرة من خلال تقليل معدلات الفائدة وتمديد آجال التسديد.

– **الكلمات المفتاحية:** الجهاز المصرفي، البنوك، تمويل السكن، السياسة السكنية.

résumé

nous a donné l'exposition à divers éléments de ce chapitre pour identifier et suivre les phases de la mise en place du système bancaire algérien et des réformes qui touchent à travers différentes étapes, jusqu'à la réalité et le mettre maintenant, comme pour son rôle dans le secteur du financement du logement abordé, de même que le logement des besoins fondamentaux de l'être humain dans toute société, il devait être un système approprié de financement qui dominerait la crise du logement, alors elle l'Algérie, comme les autres États ont mis au point son propre système de financement du logement dans la ligne et le potentiel financier grâce à la planification et de partenariat avec diverses parties efficaces, et ce à travers un ensemble de politiques, des plans et des règlements et des contrôles qui créent et stimulent et facilitent la construction de la promotion et de rencontrer les besoins du logement des citoyens. Lorsque les banques viennent dans le foyer du développement du secteur du logement grâce à la disponibilité des sources de financement pour résoudre ses problèmes et de combler le financement de leurs besoins, et c'est ce reflète clairement l'importance accordée par les banques de ces processus et leur contribution à elle, en finançant des programmes abordables en réduisant les taux d'intérêt et l'extension du remboursement.

– **Mots-clés:**

système bancaire, financement du logement, les banque, Le secteur du logement.

المقدمة

المقدمة

العلماء

العلماء

الخاتمة

الخاتمة

العامية

العامية

قائمة المراجع

قائمة الأشكال

و الجداول

الفهرس

الفصل

الأول

الفصل

الثانجي

الفصل

الثالث

الملاحق