

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة البليدة-2-

كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير

قسم: العلوم الاقتصادية

العنوان:

مدى مساهمة القروض العقارية في الحد من أزمة السكن في الجزائر

دراسة تحليلية للفترة 1999-2013

أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه (ل م د) في العلوم الاقتصادية

تخصص: مالية وبنوك

إشراف الأستاذ:

مراكشي محمد لمين

إعداد الطالبة:

توري شراز

السنة الجامعية: 2016/2017

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة البليدة-2-

كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير

قسم: العلوم الاقتصادية

العنوان:

مدى مساهمة القروض العقارية في الحد من أزمة السكن في الجزائر

دراسة تحليلية للفترة 1999-2013

أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه (ل م د) في العلوم الاقتصادية

تخصص: مالية وبنوك

إعداد الطالبة:

توري شرار

أمام اللجنة المشكلة من:

رئيسا	جامعة البليدة- 2	أستاذ التعليم العالي	رزيق كمال
مقررا	جامعة البليدة-2	أستاذ محاضر أ	مراكشي محمد لمين
عضوا	جامعة البليدة-2	أستاذ التعليم العالي	بن حمودة فطيمة
عضوا	جامعة البليدة-2	أستاذ محاضر أ	حاوشين ابتسام
عضوا	جامعة خميس مليانة	أستاذ محاضر أ	بلحمدي سيد على
عضوا	المركز الجامعي-تيزازة	أستاذ محاضر أ	العقريب كمال

السنة الجامعية: 2016/2017

إهداء

إلى والدي العزيزين أدامهما الله لي.

إلى كل عائلتي وأقاربي.

إلى زميلاتي وزملائي.

إلى كل من سقط من قلبي سهوا أهدي هذا العمل.

كلمة شكر

الحمد لله الذي وفقنا لهذا ولم نكن لنصل إليه لو لا فضل الله علينا
والصلاة والسلام على
معلم البشر وعلى آله وصحبه أجمعين.

أتوجه بالشكر الجزيل إلى:

والديا العزيزين اللذان سانداني طيلة مشواري الدراسي.

الأستاذ الفاضل مراكشي محمد لمين الذي لم يبخل علي بنصائحه وتوجيهاته
لإنجاز هذا العمل.

السادة أعضاء اللجنة على قبولهم مناقشة هذا البحث.

كل من ساعدني من قريب أو من بعيد على إنجاز هذا العمل.

الملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى معرفة مدى مساهمة القروض العقارية في الحد من أزمة السكن بالجزائر من خلال التعرف على مختلف الجوانب النظرية والتطبيقية التي تحيط بالموضوع، كالتطرق إلى واقع أزمة السكن بالجزائر والأسباب التي أدت إلى ظهورها وكذا السياسات المتبعة من قبل الدولة للحد منها، إضافة إلى إعطاء نظرة حول واقع القروض العقارية بالجزائر والتي قامت فيها الدولة بإحاطة البنوك بالهيئات التي تمنح السيولة والثقة اللازمة للقيام بعملية التمويل، كما عرضنا بعض التجارب الدولية في أزمة السكن وقمنا بإبراز الدور الذي لعبته القروض العقارية في الحد منها، و في الأخير قمنا بدراسة مساهمة كل من الصندوق الوطني للسكن والقروض العقارية في الحد من أزمة السكن.

و لقد أظهرت نتائج الدراسة أن هناك تطور ملحوظ في حجم القروض العقارية المقدمة للخواص خلال السنوات الأخيرة، خاصة وأن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، هو البنك الوحيد الممول لهذا القطاع، ليتم بعدها فتح المجال لباقي البنوك والمؤسسات المالية، كما كان لصدور القانون القاضي بإمكانية منح قروض عقارية ميسرة للفئات التي تتمتع بمداخل ضعيفة الأثر على زيادة حجم القروض العقارية المقدمة، وهذا ما لاحظناه من خلال دراستنا لحالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وحالة القرض الشعبي الجزائري، والتي عرفت فيها ارتفاع هائل لهذه القروض ابتداء من سنة 2010.

Le résumé :

L'objet essentiel de cette étude consiste à lever le voile sur la contribution des crédits immobiliers dans la réduction de la crise du logement en Algérie, en identifiant les différents aspects théoriques et pratiques qui entourent le sujet, en étudiant la réalité de cette crise, ainsi que les raisons qui ont conduit à son apparition. On a mis en évidence les politiques adoptées par l'état pour la réduire et l'expérience de certains pays. En finalisant cette étude, nous avons dévoilé le rôle de la caisse du logement ainsi que l'apport des crédits immobiliers dans la réduction de cette crise.

Les résultats ont montré qu'il y a une évolution dans le volume des crédits immobiliers accordés aux particuliers durant ces dernières années, et surtout que le secteur du logement a été financé par la caisse nationale d'épargne et de prévoyance. Par la suite, la voie a été ouverte pour les autres banques et établissements financiers. La promulgation de la loi sur la possibilité d'accorder des crédits immobiliers à taux bonifiés aux gens ayant un revenu faible, a contribué à l'évolution des crédits accordés. De là, nous avons constaté à travers notre étude, que les crédits alloués par la caisse nationale d'épargne et de prévoyance, et le crédit populaire d'Algérie ont augmenté massivement à partir de 2010.

قائمة الجداول

رقم الجدول	عنوان الجدول	الصفحة
01	تطور معدل الزيادة الطبيعية وعدد السكان خلال الفترة 1970-2011	06
02	عدد المهاجرين نحو بعض المدن لأسباب أمنية	09
03	هيكل الاستثمارات العمومية خلال الفترة (1970-1973)	11
04	تطور عدد السكان و المساكن المشغولة بين الفترة (1966-2008)	12
05	الانجازات السكنية خلال الفترة (1970-1973)	22
06	تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرابعي الثاني (1974-1977)	23
07	تطور البرامج السكنية خلال المخططين الخامسيين (1980-1989)	25
08	شروط تمويل الصندوق الوطني للسكن لمختلف الأصناف السكنية	46
09	المؤسسات المساهمة في شركة إعادة التمويل الرهني	88
10	الجهات المساهمة في شركة ضمان القرض العقاري	95
11	نسب أقساط التأمين الخاصة بشركة ضمان القرض العقاري 2009	98
12	القروض المغطاة من طرف شركة ضمان القرض العقاري خلال الفترة 2001-2009	99
13	شروط الاستفادة من القروض العقارية لدى بعض البنوك في الجزائر	107
14	حصة كل من البنوك العمومية والخاصة في سوق القروض العقارية	108
15	مساهمة البرامج السكنية في بناء الوحدات السكنية في مصر	128
16	الوحدات السكنية المحققة في الحضر بمصر خلال الفترة 2001-2013	129

134	قيمة التمويل العقاري الممنوح من قبل شركات التمويل العقاري في مصر خلال الفترة 2009-2005	17
135	توزيع قيمة التمويل العقاري الممنوح حسب الغرض من الاستخدام حتى سنة 2009	18
136	قيمة التمويل العقاري (السكني) الممنوح في مصر من 2010 حتى سنة 2014	19
143	تطور عدد السكان ومعدل الهجرة الريفية بتركيا خلال الفترة (1970- 2010)	20
156	تطور حجم القروض الاستهلاكية في تركيا خلال الفترة 2014-1997	21
164	تعداد السكان في المملكة العربية السعودية حسب الجنسية	22
165	معدل شغال السكن في المملكة العربية السعودية	23
167	عدد القروض وقيمتها والوحدات السكنية الممولة من طرف صندوق التممية العقارية خلال الفترة 2015-2007	24
168	تطور القروض العقارية المقدمة من قبل البنوك التجارية في المملكة العربية السعودية خلال الفترة 2015-2009	25
169	تطور القروض الاستهلاكية المقدمة من قبل البنوك التجارية في المملكة العربية السعودية خلال الفترة 2015-2009	26
178	تطور مبلغ الإعانات المقدمة من قبل الصندوق الوطني للسكن	27
180	مساهمة الصندوق الوطني للسكن في مختلف البرامج السكنية خلال سنة 2013	28

182	البرامج السكنية المسجلة خلال الفترة 1999-2014	29
184	السكنات الموزعة خلال الفترة 1999-2014	30
193	أنواع القروض العقارية الموجهة للخواص المقدمة من طرف الصندوق للتوفير و الاحتياط - بنك	31
195	أنواع القروض العقارية الموجهة لتمويل الترقية العقارية المقدمة من طرف الصندوق للتوفير و الاحتياط - بنك	32
197	تطور حجم القروض العقارية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك مقارنة بحجم السكنات	33
201	تطور اجمالي حجم القروض العقارية الميسرة المقدمة من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك	34
203	تطور اجمالي القروض العقارية الممنوحة في إطار الترقية العقارية من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك	35
209	تطور حجم القروض العقارية المقدمة من طرف القرض الشعبي الجزائري مقارنة بحجم السكنات خلال الفترة 1999-2013	36
212	تطور حجم القروض العقارية الميسرة الممنوحة من طرف القرض الشعبي الجزائري خلال الفترة 2010-2013	37
214	تطور اجمالي القروض العقارية الممنوحة في إطار الترقية العقارية من طرف القرض الشعبي الجزائري	38

قائمة الأشكال

رقم الشكل	عنوان الشكل	الصفحة
01	تطور معدل اشغال السكن خلال الفترة (1966-2008)	13
02	كيفية تدخل شركة إعادة التمويل الرهني في توريق القروض العقارية	92
03	الوحدات السكنية المحققة في مصر بالحضر طبقا للقطاع	131
04	تراخيص البناء الممنوحة في تركيا خلال الفترة 1997-2014	150
05	تراخيص الإشغال الممنوحة في تركيا خلال الفترة 1997-2014	152
06	الأطراف المساهمة في الإنتاج السكني بتركيا خلال الفترة 2000-2014	153
07	تطور حجم القروض الاستهلاكية في تركيا خلال الفترة 1997-2014	157
08	تطور القروض العقارية والقروض الاستهلاكية المقدمة في المملكة العربية السعودية خلال الفترة 2009-2015	170
09	تطور مبلغ الإعانات المقدمة من قبل الصندوق الوطني للسكن	179
10	مساهمة الصندوق الوطني للسكن في مختلف البرامج السكنية خلال سنة 2013	181
11	تطور البرامج السكنية المسجلة خلال الفترة 1999-2014	183
12	نسبة عدد السكنات الموزعة إلى عدد السكنات المبرمجة	185
13	تطور حجم مبالغ القروض العقارية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك	198

200	مبالغ القروض العقارية الممنوحة من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك مقارنة بعدد السكنات	14
210	تطور حجم القروض العقارية المقدمة للخواص من طرف القرض الشعبي الجزائري خلال الفترة 1999-2013	15
211	حجم مبالغ القروض العقارية الممنوحة من طرف القرض الشعبي الجزائري مقارنة بعدد السكنات	16

فهرس المحتويات

الموضوع	الصفحة
إهداء	
كلمة شكر	
الملخص	
قائمة الجداول	
قائمة الأشكال	
فهرس المحتويات	
مقدمة.....	أ
الفصل الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر.....	01
تمهيد.....	02
المبحث الأول: أزمة السكن في الجزائر.....	03
المطلب الأول: ماهية أزمة السكن.....	03
المطلب الثاني: أسباب أزمة السكن في الجزائر.....	05
المطلب الثالث: تطور الاحتياجات من السكن	12
المبحث الثاني: السياسة السكنية في الجزائر.....	14
المطلب الأول: ماهية السياسة السكنية	14
المطلب الثاني: تقييم السياسة السكنية خلال الفترة (1962-1990)	20
المطلب الثالث: تقييم السياسة السكنية خلال الفترة (1990-2014)	26

30	المبحث الثالث: الإطار المؤسسي للتمويل والإنتاج السكني بالجزائر.....
30	المطلب الأول: أصناف البرامج السكنية.....
42	المطلب الثاني: الصندوق الوطني للسكن.....
48	المطلب الثالث: الأطراف المساهمة في الانتاج السكني بالجزائر.....
57	خلاصة الفصل الأول.....
58	الفصل الثاني: تحليل نشاط القروض العقارية في الجزائر.....
59	تمهيد.....
60	المبحث الأول: الإطار النظري للقروض العقارية.....
60	المطلب الأول: ماهية القروض العقارية.....
66	المطلب الثاني: السوق المالي العقاري.....
74	المطلب الثالث: إدارة المخاطر المرتبطة بالقروض العقارية.....
86	المبحث الثاني: الإطار المؤسسي للقروض العقارية.....
86	المطلب الأول: شركة إعادة التمويل الرهنى.....
94	المطلب الثاني: شركة ضمان القرض العقاري.....
100	المطلب الثالث: صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.....
104	المبحث الثالث: التمويل العقاري في الجزائر.....
104	المطلب الأول: القروض العقارية في الجزائر.....
112	المطلب الثاني: القروض العقارية الميسرة.....

116	المطلب الثالث: صيغ التمويل الإسلامي الأنسب لتمويل المشاريع السكنية.....
121	خلاصة الفصل الثاني.....
122	الفصل الثالث: تجارب بعض الدول في التمويل السكني.....
123	تمهيد.....
124	المبحث الأول: تجربة مصر
124	المطلب الأول: أزمة السكن في مصر.....
132	المطلب الثاني: التمويل العقاري في مصر.....
139	المطلب الثالث: مقارنة التجربة المصرية مع الجزائر.....
142	المبحث الثاني: تجربة تركيا.....
142	المطلب الأول: أزمة السكن في تركيا.....
154	المطلب الثاني: التمويل العقاري في تركيا.....
158	المطلب الثالث: مقارنة التجربة التركية مع الجزائر.....
160	المبحث الثالث: تجربة المملكة العربية السعودية.....
160	المطلب الأول: أزمة السكن في المملكة العربية السعودية.....
166	المطلب الثاني: سياسة التمويل السكني بالمملكة العربية السعودية.....
172	المطلب الثالث: مقارنة التجربة السعودية مع الجزائر.....
174	خلاصة الفصل الثالث.....
175	الفصل الرابع: مساهمة التمويل البنكي في الحد من أزمة السكن في الجزائر.....
176	تمهيد.....

177	المبحث الأول: تطور الانجازات السكنية خلال الفترة 1999-2013.....
177	المطلب الأول: مساهمة الصندوق الوطني للسكن في الحد من أزمة السكن.....
182	المطلب الثاني: تطور حجم البرامج السكنية.....
186	المطلب الثالث: تطور اجمالي القروض العقارية الممنوحة.....
188	المبحث الثاني: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك.....
188	المطلب الأول: تقديم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك.....
197	المطلب الثاني: تطور اجمالي القروض العقارية الممنوحة للخواص.....
203	المطلب الثالث: تطور إجمالي القروض العقارية الممنوحة في إطار الترقية العقارية.....
205	المبحث الثالث: دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري
205	المطلب الأول: تقديم القرض الشعبي الجزائري
208	المطلب الثاني: تطور اجمالي القروض العقارية المقدمة للخواص.....
213	المطلب الثالث: تطور إجمالي القروض العقارية الممنوحة في إطار الترقية العقارية.....
216	خلاصة الفصل الرابع.....
217	الخاتمة.....
224	قائمة المراجع.....
244	الملاحق.....

حقبة

مقدمة:

يعتبر قطاع السكن من بين القطاعات التي تحدد رفاهية المجتمع، وعدم الاهتمام به وإعطائه العناية الكافية قد يخلق أزمات اقتصادية واضطرابات اجتماعية تؤثر سلبا على قوام الدولة، وبالتالي يعتبر مقياسا ومؤشرا هاما في تقدم أو تخلف الدول، إذ لا بد من وجود سياسة واضحة تمكن كل فرد من المجتمع على حيازة سكن لائق.

غير أن الجزائر ومنذ الاستقلال تعرف أزمة في هذا القطاع، كان سببها الرئيسي النمو الديمغرافي والنزوح الريفي، حيث أنها تبنت عدة استراتيجيات وطنية وحاولت ادراج هذا القطاع ضمن أولوياتها، ولفترة طويلة كانت الدولة هي الممولة الوحيدة لهذا القطاع، إذ لم يكن لباقي البنوك أي دور في التمويل باستثناء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

وبهدف الحد من أزمة السكن، قامت الدولة بفتح المجال لباقي البنوك الأخرى لمزاولة نشاط تمويل القطاع العقاري بصفة عامة والقطاع السكني بصفة خاصة، باعتبار أنه إذا تم التمويل بقرض عقاري تكون ظروف الإنجاز أفضل، ونظرا لضخامة الأموال التي يتطلبها هذا القطاع والمخاطر العالية التي قد تتجم عن عملية التمويل، قامت الدولة بإحاطة البنوك بهيئات توفر السيولة اللازمة والضمانات الكافية.

فهناك الكثير من الدول التي عرفت أزمة السكن، وحاولت التصدي لها باستعمال كافة الوسائل والطرق المتاحة واتباع سياسة تمويلية تقوم على متطلبات اقتصادية، إذ نجد منها من استطاعت التقليل من حدتها و ذلك باستعمال القرض العقاري و احاطته بالمؤسسات التي تعطي للأعوان الاقتصاديين الثقة اللازمة لتداوله، و منها من باعت كل سياساتها بالفشل.

إشكالية البحث:

مما سبق نطرح التساؤل التالي الذي يعتبر محور دراستنا :

هل ساهمت القروض العقارية المعتمدة لدى البنوك الجزائرية في الحد من أزمة السكن بالجزائر؟

وللإجابة على هذه الإشكالية ينبغي التطرق إلى مجموعة من النقاط نوجزها في الأسئلة الفرعية

التالية:

• ما هي أسباب الأزمة السكنية بالجزائر وهل كانت السياسات المتبعة كافية للتقليل من هذه

الأزمة؟

• ما المقصود بالقروض العقارية وكيف يمكنها أن تلعب دورا مساعدا في الحد من أزمة

السكن؟

• هل هناك دول اعتمد على سياسة سكنية ناجحة مكنتها من الحد من أزمة السكن؟

• هل للقروض العقارية دور فعال للحد من أزمة السكن في الجزائر؟

فرضيات البحث:

لمعالجة إشكالية البحث وضعنا بعض الفرضيات كإجابات مسبقة تتمثل فيما يلي:

• يعتبر النمو الديمغرافي والنزوح الريفي من أهم أسباب الأزمة السكنية في الجزائر، وحاولت

التصدي لها باستعمال مختلف المخططات التنموية، غير أن السياسات المتبعة لم تكن

كافية للتقليل من أزمة السكن، ذلك بسبب العراقيل التي واجهتها الدولة عند تطبيقها

للمخططات، كانهخفاض أسعار البترول وانعدام الأمن في العشرية السوداء؛

• يتمثل القرض العقاري في منتج مقدم من طرف البنوك يمول به القطاع العقاري بصفة

عامة وقطاع السكن بصفة خاصة له أهمية اقتصادية، اجتماعية ومالية، وعندما يقدم

قروض عقاري لتمويل قطاع السكن تكون ظروف البناء أفضل، مقارنة بـموارد الدولة أو الموارد الخاصة بالمرقي العقاري، كما أن تكاليف الإنجاز تكون أقل وذلك نتيجة للارتفاع المستمر في أسعار المواد؛

- هناك دول استطاعت تبني سياسة ناجحة مكنتها من التقليل من حدة الأزمة وهناك دول رغم التعديلات التي أحدثتها في سياستها السكنية، لم تتمكن من التخفيف من حدة الأزمة إلا القليل.

- لا تزال مساهمة القروض العقارية في تمويل القطاع السكني ضعيفة، نظرا لثقل الاجراءات التي تتبعها البنوك عند منحها لهذه القروض.

أهمية البحث:

يعتبر موضوع السكن من بين المواضيع التي تستدعي الاهتمام والدقة في التحليل، باعتباره حق شرعي لكل فرد، ومرآة عاكسة لرفاهية المجتمع، كما يعتبر القرض العقاري حل من الحلول التي تلجأ إليه الدول قصد النهوض بقطاع السكن، إذ قامت الجزائر بإصدار صيغة جديدة لهذا النوع من القروض، ألا وهي القروض العقارية الميسرة تمكن الطبقات الفقيرة والمتوسطة على حيازة سكن لائق.

أهداف الدراسة:

تستهدف هذه الدراسة إلى تحقيق الأهداف التالية:

- التعرف على واقع قطاع السكن في الجزائر وعرض السياسات التي اتبعتها الدولة بغية النهوض بهذا القطاع؛
- إعطاء نظرة حول القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك؛

- تقييم مدى مساهمة القروض العقارية في الحد من أزمة السكن؛
- دراسة تجارب بعض الدول في مواجهتها لأزمة السكن.

دوافع اختيار الموضوع:

يعود اختيارنا لهذا الموضوع إلى عدة أسباب نذكر منها:

- كون مشكلة السكن أثقلت كاهل الدولة وأشغلت بال الكثير من المواطنين؛
- يعتبر القرض العقاري التمويل المساعد للنهوض بهذا القطاع، مما يدفعنا إلى التدقيق في دراسته؛
- قلة الدراسات التي تطرقت إلى هذا الموضوع، وخاصة تلك المتعلقة بدور القروض العقارية في التقليل من أزمة السكن.

منهج البحث:

للإجابة عن الإشكالية المطروحة سوف يتم الاعتماد في الجانب النظري على المنهج الوصفي من خلال عرض مختلف المفاهيم وعلى المنهج المقارن عند مقارنة التطورات التي حدثت سواء تعلق الأمر بالقطاع السكني أو بالقروض العقارية وتم الاعتماد في الجانب التطبيقي على المنهج التحليلي عند تحليل تطور القروض العقارية والانجازات السكنية المحققة.

حدود إطار البحث:

تناول هذا البحث مساهمة القروض العقارية في الحد من أزمة السكن، من خلال معالجة أزمة السكن عبر مختلف المخططات التنموية منذ الاستقلال حتى سنة 2014، ودراسة تطور القروض العقارية في الجزائر خلال الفترة 1999-2013 .

صعوبات البحث:

لإجراء هذا البحث واجهتنا مجموعة من الصعوبات نذكر منها ما يلي:

- قلة المراجع المرتبطة بموضوع أزمة السكن والقروض العقارية وخاصة تلك التي تدرس حالة الجزائر باللغة العربية؛
- نقص الإحصائيات، خاصة تلك المتعلقة بحجم القروض العقارية في الجزائر.

الدراسات والبحوث السابقة:

بهدف إثراء الحقل المعرفي، قمنا بعرض بعض الدراسات التي تناولت موضوع القروض العقارية وأزمة السكن، من خلال طرح اشكالية كل دراسة والتعرف على النتائج التي توصلت إليها:

- ابتسام حاوشين، "السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس"، أطروحة دكتوراه، تخصص نقود ومالية، وتمحورت اشكالية الدراسة في: ما هي التطورات التي عرفتتها السياسة السكنية الجزائرية مقارنة بنظيرتها في المغرب وتونس، وما مدى نجاعتها في تطويق أزمة السكن في ظل الأوضاع الراهنة والآفاق المستقبلية، حيث خرجت الباحثة بنتيجة أن السياسة السكنية الجزائرية سياسة فريدة من نوعها من حيث الاجراءات، وخاصة إذا ما قورنت بالمغرب وتونس وأن هناك نقاط اختلاف أكثر مما هو تشابه من الناحية الاقتصادية والاجتماعية، كما تتطلب السياسة التي تعتمدها الدولة الجزائرية على الدعم المباشر، غير أن هذه السياسة لا يمكن لها أن تنجح إلا بتدخل الدولة في الوقت المناسب وباستعمال الأداة المناسبة، وكان لابد من دراسة في بحثنا هذا مكانة القروض العقارية في السياسة السكنية التي تبنتها الدولة الجزائرية.

- نعيانة بوحفص "الجوانب القانونية والعملية لعقد القرض العقاري" أطروحة دكتوراه، تمحورت اشكالية الدراسة في: هل عقد القرض العقاري الذي يبرم بين مؤسسات القرض والمقرض

بحسب الأعراف والعادات التجارية المصرفية يوفر مقومات نظام جديد للتمويل العقاري، وخرجت الباحثة بنتيجة أن الجزائر تعاني من فراغ قانوني معتبر يتعلق بتنظيم عقد القرض بجوانبه القانونية والعملية والتطبيقية، بحيث ترى ضرورة اصدار قانون للإقراض العقاري على أن يحدد هذا القانون أحكام ومجال تطبيق القرض العقاري، إذ سنعطي نظرة قانونية لواقع قانون القرض العقاري وعرض القوانين الحديثة التي اضيفت بغية التقليل من المخاطر الخاصة بهذه القروض.

- محمد الطاهر العمودي، "الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر" رسالة ماجستير، تخصص تحليل اقتصادي، وكانت إشكالية الدراسة: مدى توافق السياسات الاستثمارية في الجزائر مع السياسة السكنية التي توفر المناخ الاستثماري العقاري والذي يساعد على الحد من مشكل السكن، وتوصل الباحث إلى نتيجة أن الأساليب التمويلية للقطاع العقاري زاد من حدة الطلب على السكنات مما زاد من حدة مشكل السكن، ذلك أن سياسة الدولة رامية إلى تعميم حصول كافة شرائح المجتمع الجزائري على تمويل عقاري سواء من الصندوق الوطني للسكن أو المؤسسات المالية الأخرى، فإن عائق التمويل خاصة عند ذوي الدخل الضعيف قد يكون له حلا في ظل هذه السياسة والتي تزيد من نسبة الطلب نتيجة حصول باقي الفئات على دعم أو تمويل مالي لاقتناء سكن، إذ قمنا في هذا البحث بالتركيز على مدى مساهمة الصندوق الوطني للسكن في الحد من أزمة السكن مع دراسة الأساليب الجديدة التي اعتمدتها الدولة والبنوك، لتمويل القطاع العقاري بصفة عامة والقطاع السكني بصفة خاصة.

- محمد ذياب، "واقع القروض العقارية في الجزائر"، رسالة ماجستير، تخصص نقود مالية وبنوك، وتمحورت الاشكالية العامة للدراسة في: ما هو واقع وحقيقة التجربة الجزائرية في

ميدان القرض العقاري، حيث تطرق الباحث إلى دراسة التجربة الجزائرية في مجال القرض العقاري بما فيها منظومة التمويل العقاري في الجزائر من الجانب التشريعي والتنظيمي، وللتعمق أكثر في الموضوع لابد من تشخيص واقع القروض العقارية من جانب احصائي وتحديد دور هذه القروض في الحد من أزمة السكن.

تقسيمات البحث:

لأغراض هذه الدراسة وللإلمام بجوانب الموضوع سيتم الاعتماد على خطة تنقسم إلى أربعة فصول تسبقهم مقدمة وتليهم خاتمة، ثلاثة فصول نظرية وفصل تطبيقي، بحيث سنتناول في الفصل الأول واقع أزمة السكن في الجزائر، إذ سنعرض ماهية أزمة السكن وأسباب نشأتها، والسياسة السكنية المتبعة من قبل الدولة للقضاء عليها، كما سنقوم بتقييم هذه السياسة وعرض الأصناف السكنية المعدة من قبل الدولة وسبل تمويل وإنجاز هذه السكنات وفي الفصل الثاني سنتناول تحليل نشاط القروض العقارية في الجزائر، بحيث سنعرض ماهية القروض العقارية وتحديد أهميتها، وكذا تحديد خصائصها وأنواعها وسندرس السوق المالي العقاري ومختلف المؤسسات التي تنشط فيه، كما سنقوم بدراسة التمويل العقاري في الجزائر من خلال دراسة خصائص القروض العقارية وأنواعها في الجزائر، إضافة إلى إلقاء نظرة حول القروض العقارية الميسرة وصيغ التمويل الاسلامي الأنسب لتمويل المشاريع السكنية، وفي الفصل الثالث سنتطرق إلى دراسة تجارب بعض الدول في أزمة السكن ومحاولتها للحد منها، حيث سنعرض التجربة المصرية و التركية وتجربة المملكة العربية السعودية، وفي الأخير سنقوم في الفصل الرابع بدراسة مساهمة التمويل البنكي في الحد من أزمة السكن بالجزائر للفترة الممتدة بين 1999 و 2013، من خلال عرض تطور حجم الإنجازات السكنية بمختلف أصنافها ودراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك وحالة القرض

الشعبي الجزائري من خلال عرض حجم القروض العقارية المقدمة خلال السنوات الأخيرة في
الجزائر، كما سنلقي الضوء على الانجازات السكنية المحققة.

الفصل الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر

تمهيد:

تعرف الجزائر أزمة سكنية، سببها ارتفاع النمو الديمغرافي والنزوح الريفي الذي عرفته منذ السبعينيات، الأمر الذي أدى بازدياد المدن وظهور البيوت القصديرية وكذا تفشي الآفات الاجتماعية، فباعتبار أن السكن حاجة ضرورية وحق شرعي لكل فرد من المجتمع لابد من تقديم لهذا القطاع الاهتمام والعناية اللازمة.

وبهدف النهوض بقطاع السكن قامت الدولة باتباع سياسة سكنية جندت فيها كل الوسائل المادية، المالية والبشرية، وقامت بتقديم الإعانات المباشرة وغير المباشرة، وادخال التعديلات اللازمة في مختلف المخططات التنموية، كما قامت باتخاذ قرارات تميزت بالارتجالية بسبب الظروف الاقتصادية والأمنية التي عرفتھا الجزائر.

ومن أجل مساعدة الأفراد ذوي الدخل الضعيفة للحصول على سكن لائق، قامت الدولة بإعداد مجموعة من الأصناف السكنية، صنفت كل نوع حسب مداخيل الأفراد، كما قامت بإنشاء هيئات تسير الإعانات المقدمة وتمول هذه الأصناف، وهيئات أخرى مختصة في الانجاز السكني، حيث كانت هذه الأخيرة العارضة الوحيدة في السوق لتفتح بعدها المجال للقطاع الخاص.

وانطلاقا مما تم عرضه نحاول من خلال هذا الفصل التطرق إلى ثلاث مباحث كالاتي:

- المبحث الأول: أزمة السكن في الجزائر
- المبحث الثاني: السياسة السكنية في الجزائر
- المبحث الثالث: الإطار المؤسساتي للتمويل والإنتاج السكني بالجزائر

المبحث الأول: أزمة السكن في الجزائر

يعتبر السكن من بين الحاجات الأساسية للفرد، وعدم توفره بالكمية المناسبة يجلب مشاكل اقتصادية، اجتماعية وسياسية، غير أن الجزائر عرفت أزمة في هذا القطاع كان سببها الرئيسي النزوح الريفي الذي عرفته بعد الاستقلال مباشرة، والنمو الديمغرافي بعد السبعينيات، وقصد التقليل من احتياجات هذا القطاع، قامت الدولة باستعمال مختلف الموارد التي تساعد على تعزيزه.

المطلب الأول: ماهية أزمة السكن

حتى نتمكن من تعريف أزمة السكن لابد من التطرق إلى تعريف مفهوم الأزمة بشكل عام مع ابراز خصائصها، ومن ثم ندرس ماهية أزمة السكن بشكل خاص.

أولاً: مفهوم الأزمة

عرفت الأزمة على أنها:¹ "خلل يؤثر تأثيراً مادياً على النظام كله كأزمة تهدد العناصر الأساسية الرئيسية التي يقوم عليها هذا النظام ومن ثم يجب توافر شرطين على الأقل: حدوث خلل ذي تأثير شديد على النظام "آثار مادية أو مالية باهضة وآثار نفسية حادة". وللأزمة مجموعة من الخصائص يتعين توافرها في الموقف الأزموي، أهمها:

أ. وجود مجموعة من القوى ذات الاتجاهات الضاغطة على الكيان، لإملاء إرادتها في شكل ضغوطات نفسية أو مادية أو اجتماعية أو انسانية؛

ب. أن يشكل هذا الضغط الأزموي تهديداً أساسياً لمصالح الكيان واستمراره في أدائه الوظيفي ولأهدافه ولأمنه ولأستقراره؛

¹ محمد أحمد الطيب هيك، مهارات إدارة الأزمات والكوارث والمواقف الصعبة، الهيئة المصرية العامة للكتاب، القاهرة، 2006، ص22.

الفصل الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر

ج. أن تخرج متطلبات معالجتها عن الطريق والوسائل المعتادة في مواجهة المشكلات والمواقف

الحرجة الأخرى؛

د. أن يشعر متخذ القرار بالحيرة البالغة والعجز وعدم القدرة على التعامل معها، وأن جهوده التي

يبدلها موضع شك.

هـ. تساعد الأزمة على ظهور أعراض سلوكية مرضية خطيرة مثل القلق والتوتر وفقدان الدافع على

العمل وتفكك وتقطع النسيج الاجتماعي.¹

ثانيا: مفهوم أزمة السكن

أما أزمة السكن فقد عرفها سيد بوبكر على أنها: ² "ظاهرة معقدة تتجلى أول مظاهرها هي ضعف

الحظيرة العقارية، عدم كفاية المعروض من السكن، نقص في مواد البناء وخلال هذه الفترة يكون

الطلب في ازدياد مستمر ولكي يمكن القول أن هناك أزمة يلاحظ اكتظاظ كبير في المساكن ونمو

متزايد للبيوت القصديرية" إضافة إلى هذا فقد عرفها على أنها: "أزمة تنموية تشهدها الجزائر كباقي

دول العالم الثالث، حيث يكون نمو المدن أقل في الدول الأقل صناعية وأكثر في الدول التي

تمارس الصناعة، وأزمة اجتماعية بحيث أدى هذا التعمير إلى تدهور نمط العيش وأيضاً في

التمثيل الاجتماعي كتغيير في ادراك الحاجيات وتفضيل السكنات الأكثر حضرية".

وتصب تحليلات "فريدريك انجلز" أحد أعمدة المدرسة الماركسية، في تناوله لمعضلة السكن السيئ

التي أثارها في كتابيه، "مشكلة السكن" و"وضع الطبقات العمالية في إنجلترا"، خارج دائرة الاختصار

والتخصيص، من خلال المزوجة وقارنها بأزمة السكن. وقد صاغ انجلز نظريته باعتماده على نقد

¹ ماجد سلام الهدمي وجاسم محمد، إدارة الأزمات: الاستراتيجية والحلول، دار زهران للنشر والتوزيع، الأردن،

2008، ص32-35.

² Sid Boubekeur, **L'habitat en Algérie: stratégies d'acteurs et logiques industrielles**, office des publications universitaires, Alger, 1986, p11.

الفصل الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر

النظريات البرجوازية ومرد ذلك حسبها، أن المجتمع الرأسمالي لا يمكنه أن يقوم بدون أزمة سكن، ذلك أنه عندما تكون مجموعة من العمال لا تمتلك سوى أجرة، أي مبلغ رمزي زهيد يتقاضاه العمال جراء بيع قوة عملهم ليؤكدوا بقائهم وينتجون -وقد لا يكفيهم حتى لإعادة إنتاجه- وعندما يوجد معسكر كبير للبطالين من جهة، ومن جهة أخرى تركز العمال في المدن الكبيرة، بإيقاع لا يتجاوب مع بناء المساكن وتوفيرها. فان هذه الظروف تدفع الطبقة المؤجرة على أن تخلق بصفة رأسمالية صاحب ملك، ويفضل المنافسة يدفعه الواجب لتأجير المسكن بأثمان باهظة، الأمر الذي يجعل من أزمة السكن ليس مجرد صدفة، وإنما مؤسسة حتمية لا يمكن القضاء عليها.¹

المطلب الثاني: أسباب أزمة السكن في الجزائر

يعود التزايد المستمر في الطلب على السكنات إلى سببين رئيسيين هما ارتفاع معدل النمو الديمغرافي وتوجه الأغلبية منهم إلى المدن، إضافة إلى عوامل أخرى التي زادت من حدة الأزمة.

أولاً: النمو الديمغرافي

عرفت الجزائر غداة الاستقلال نمو كبير في السكان والذي كان ناتج لتحسن مستوى المعيشة بصفة عامة حيث تقسم مراحل هذا النمو إلى ما يلي:

إن عدد السكان المقدر بـ 10 ملايين نسمة قد بلغ 12 مليون نسمة سنة 1966 وهو تاريخ أول احصاء للسكان بعد الاستقلال، ولقد عرفت الجزائر مرحلة هامة للنمو الديمغرافي خلال العشرينين المولدين من 1962 إلى 1985، فبعد فترة استعادة النفس والقوة إثر حرب التحرير التي راح ضحيتها أكثر من مليون ونصف شهيد بقيت الزيادة الطبيعية معتبرة وهي من بين الزيادات الأكبر

¹ شوقي قاسمي، معوقات المشاركة الشعبية في برامج امتصاص السكن الهش: دراسة ميدانية لبرنامج RHP للبنك الدولي للإنشاء والتعمير بالجزائر، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، تخصص علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، 2012، ص14.

الفصل الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر

في العالم وذلك إلى غاية منتصف الثمانينات.¹ وارتفع معدل الزيادة الطبيعية من 3.42 % سنة 1967 إلى 33.7 % سنة 1970 لتتخفص سنة 2000 إلى 14.8 % بينما كان تطور عدد السكان في تزايد مستمر حيث بلغ في سنة 1966 بـ 12 مليون نسمة ليصل 36.71 مليون نسمة سنة 2011، وكان لزيادة عدد المواليد وانخفاض الوفيات الأثر على زيادة عدد السكان بشكل مستمر والذي كان ناتج عن التحسن في الظروف الصحية والجدول الآتي يلخص التغيرات التي عرفت الجزائر في معدل الزيادة الطبيعية وعدد السكان:

الجدول رقم (01): تطور معدل الزيادة الطبيعية وعدد السكان خلال الفترة 1970-2011

السنوات	الزيادة الطبيعية(‰)	عدد السكان (بالآلاف)
1970	33.7	13309
1978	32.9	17600
1990	24.9	25022
2000	14.8	30416
2011	20.4	36717

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على الديوان الوطني للإحصائيات، حوصلة إحصائية

1962-2011: فصل-1-الديموغرافيا، ص 03 وص 33.

وقد أدى النمو السكاني السريع الذي شهدته الجزائر إلى توسيع القاعدة السكانية، وأفرز هيكلا سكانية شابا، فحقيقة الشباب هو قوة البلد، وفي نفس الوقت يشكل نقطة ضعفه، كون عدده لا يتوافق مع المؤسسات التي تستوعبه (مدارس، جامعات، مستشفيات، سكن، مراكز استقبال

¹ سارة لطرش، تأثير النمو السكاني في تغير مورفولوجية المدينة: دراسة ميدانية بمدينة سطيف، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة فرحات عباس-سطيف، 2010، ص85.

الشباب..)، وعليه، فإن النمو السريع في عدد السكان الذي شهدته الجزائر، قد شكل ضغطا إضافيا على أنظمة التعليم، الصحة، السكن والتشغيل.¹

ثانيا: النزوح الريفي

إن ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن هو نزوح يأتي في الغالب من المناطق الأكثر حرمانا والتي تكون فيها شروط المعيشة قاسية مثل المناطق الجبلية، وتشير الاحصائيات إلى أن عدد النازحين من الريف إلى المدينة خلال الفترة ما بين سنة 1967، وهي بداية تطبيق المخطط الثلاثي، وسنة 1977، وهي تمثل السنة النهائية لتطبيق المخطط الرباعي الثاني، بلغ 1.3 مليون شخص بمتوسط سنوي يرتفع إلى 130.000 شخص، وبفعل هذا النزوح صار معدل النمو السنوي لسكان المدن 5.7 % متجاوزا بذلك كثيرا المتوسط العام للنمو الديمغرافي الذي يتراوح بين 3 إلى 3.4 % في السنة، وقد رافقت هذا النزوح زيادة الوزن النسبي لسكان المدن من 31% من مجموع السكان المقيمين في الوطن سنة 1966 إلى 41% سنة 1977 وهو ارتفاع في سكان المدن يعود أيضا إلى الزيادة الطبيعية للسكان التي نجد معدلها مرتفعا أكثر، وهو في حدود 4 % من مثيله في الريف، وهو في حدود 3%، نظرا لانخفاض معدل الوفيات فيها، وهو أقل من 1 %، عن معدل الوفيات في الريف الذي يتراوح بين 1.5 إلى 2 %.²

ويبدو أن من نسبة النازحين الريفيين فئات المتكونين والمتعلمين متجهة نحو الارتفاع نتيجة تطبيق سياسة ديمقراطية التعليم والتكوين ولكن هذا العدد من النازحين للعمل بالأجر ليسوا وحدهم الذين

¹ حسان تريكي، التنمية وتحديات النمو السكاني السريع في الجزائر: انجازات واخفاقات، مجلة التواصل في العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة باجي مختار-عناية، العدد 40، ديسمبر 2014، ص 09.

² محمد بلقاسم حسن بهلول، الاستثمار واشكالية التوازن الجهوي: مثال الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1990، ص 344، 345.

الفصل الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر

يشكلون هؤلاء الأشخاص، وانما يوجد منهم من يرحل إلى المدن من أجل مباشرة أعمال حرة إما

في اطار الصناعة، أو التجارة، أو الأعمال الحرفية، أو المهن الحرة.¹

ومع حلول 1987 بلغ سكان الحواضر في الجزائر 49.8% من مجموع السكان، وبالمقارنة مع

سنة 1977، يكون معدل النمو الحضري في حدود 4% إلا أن نصيب الهجرة نحو المدن يكون قد

انخفض إلى 1% وفسر ذلك بتوقف الاستثمارات في القطاع الصناعي، وعودة الحياة إلى القطاع

الزراعي، بفضل تشجيع القطاع الزراعي الخاص، واستقلالية المستثمرات الفلاحية، وتحقيق تجربة

الاستصلاح لنتائج مشجعة. وبشكل عام إعادة الاعتبار للقطاع الفلاحي. وفي مقابل ذلك صعوبة

العيش في المدن بسبب الأزمة الاجتماعية والاقتصادية الحادة في مجالات التشغيل والسكن ومرافق

الاستعمال بشكل عام.²

كما كان للعشرية السوداء التي شهدتها الجزائر ابتداء من 1991 الأثر الكبير على النزوح الريفي

بسبب غياب الأمن وانعدام الاستقرار مما أجبر الكثير من السكان الهجرة إلى المدن والجدول

الموالي يوضح ذلك:

¹ المرجع نفسه، ص345، (بتصرف).

² رشيد زوزو، الهجرة الريفية في ظل التحولات الاجتماعية الجديدة في الجزائر 1988-2008، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، تخصص علم اجتماع التنمية، كلية العلوم الانسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري- قسنطينة، 2008، ص224.

الفصل الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر

الجدول رقم (02): عدد المهاجرين نحو بعض المدن لأسباب أمنية

الفترة	1995-1992	1999-1996
المدينة		
الجزائر العاصمة	125000	38000
البلدية	320000	68000
عين الدفلى	75000	35000
الشاف	65000	420000
معسكر	45000	250000
باتنة	35000	16000

المصدر: رشيد زوزو، مرجع سابق، ص 225.

وفي عام 2008، كان 63% من السكان يعيشون في "المنطقة التلية" التي تقع شمال البلد وتؤوي مدنه الرئيسية (الجزائر، العاصمة، وهران، قسنطينة وعنابة). التي لا تشكل سوى 4% من الأراضي الوطنية، مقابل 27% في الهضاب العليا (سهول شبه قاحلة)، أي 9% من أراضي البلد، و 10% في الجنوب الكبير (الصحراء) الذي يغطي 87% من أراضي البلد.¹

ثالثا: التأخر التكنولوجي

وحسب سيد بوبكر فإن أزمة السكن في الجزائر لا تقتصر على خلل بسيط بين الحاجيات المرتبطة بالنمو الديمغرافي وحركة السكان من جهة، ووفرة المساكن من جهة أخرى، وإنما يعتبر هذه المسألة

¹ الأمم المتحدة الجمعية العامة مجلس حقوق الانسان، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق، الدورة التاسعة عشرة، البند 03 من جدول الأعمال، 26 ديسمبر 2011، ص ص 07، 08.

الفصل الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر

سطحية باعتبارها تهمل المحددات السوسيوثقافية والتي لا تفسر مصدر الخلل وخاصة قلة العرض، والفكرة التي يحاول الدفاع عنها هي عدم امكانية فهم الأزمة دون تحليل دقيق للعرض وفقا لهذه المحددات كما يعتبر التكنولوجيا والتي تتكون من مجموعة مرتبة من عدة عناصر كالآلات، الدراية في العمل، تنظيم العمل والانتاج، جزء هام لفهم الأزمة، ولأزمة العرض طبيعة تكنولوجية بحثة حيث يؤدي عدم معرفة هذه الاخيرة إلى سوء تقييم وتشخيص الأزمة.¹

رابعا: إهمال قطاع السكن في السنوات الأولى من ظهور الأزمة

حتى المخطط الرباعي الثاني كان قطاع البناء مهمش مقارنة بباقي القطاعات كالصناعة والزراعة، وكان هذا التهميش ناتج عن عدم معرفة حجمه الحقيقي، كما أنه لم يعتبر عامل رئيسي يؤثر في تحريك النشاطات الاقتصادية.²

في المخطط الثلاثي الأول (1967-1969) لم يمنح لقطاع السكن إلا 2,72 % من الاستثمار الاجمالي مقارنة بقطاع الصناعة والذي منح له 60%، وخلال المخطط الرباعي الأول اتجهت سياسة الإسكان نحو اتجاهين: احدهما نحو تنمية السكن الحضري وثانيهما نحو تنمية السكن الريفي حيث بذلت فيه الدولة جهود استثمارية، إلا أنه شهد سير بطيء وهذا راجع للمواد الوطنية والقدرات الإنسانية والمادية المتوفرة في البلاد والتي لا يمكن للدولة أن تضعها في مجال دون الآخر.³ كما قدرت المبالغ المستثمرة في القطاع 5 % من الاستثمار الاجمالي.⁴

وكانت استثمارات الدولة خلال المخطط الرباعي الاول كما يلي:

¹ Sid Boubekeur, op.cit, p p11-13.

² Ibid, p 46.

³ محمد بلقاسم حسن بهلول، سياسة تخطيط التنمية وإعادة تنظيم مسارها في الجزائر: بناء قطاع اقتصادي عمومي رائد، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص 229.

⁴ Sid Boubekeur, op.cit, p 47.

الجدول رقم (03): هيكل الاستثمارات العمومية خلال الفترة (1970-1973)

الوحدة: مليون دج

القطاعات \ السنوات	1970	1971	1972	1973	اجمالي (1970-1973)	الهيكل
الصناعة	3100	3100	3100	3100	12400	45 %
الزراعة	720	910	1110	1400	4140	15 %
البنية التحتية	494	500	600	713	2307	8 %
التعليم	650	665	682	721	2718	10 %
التكوين	135	160	160	132	587	2 %
السكن	238	368	438	476	1520	5 %
النقل	368	208	131	93	800	3 %
السياحة	165	170	180	185	700	2.5 %
الاجتماعي	190	213	243	288	934	3.5 %
التجهيزات الجماعية	165	175	195	225	760	3 %
التجهيزات الادارية	210	210	220	230	870	3 %
المجموع	6435	6679	7059	7569	27736	100 %

Source : Sid Boubekeur, op.cit, p 47.

من خلال الجدول السابق يتبين أن الدولة أهملت بشكل نسبي قطاع السكن، حيث قدرت حجم الاستثمارات بنسبة 5 % فقط مقارنة بباقي القطاعات الأخرى، كما أنها حاولت النهوض به في السنوات الموالية غير أن الأزمة زادت من حدتها نتيجة للنمو الديمغرافي الهائل التي عرفته الجزائر خلال السبعينيات.

خامسا: نقص المراقبة الفعلية على عملية انجاز السكنات

نظرا للأهمية التي تكتسيها السياسة السكنية ويتجلى ذلك من خلال الادوار والمهام التي تشرف عليها فإنه من الطبيعي ان يصبح قطاع التهيئة العمرانية والسكن قطاعا استراتيجيا، غير انه قد يكون عرضة لتلاعبات عدة، خاصة من بعض المهن الاخرى التي لها علاقة بهذا القطاع الحساس ونذكر على سبيل المثال مكاتب الدراسات المقاولين الخواص، المهندسين المعماريين. وكل هذا من شأنه ان يعيق مسار الصيغ السكنية للوصول الى الاهداف المسطرة وعليه وتجنباً لمثل هذه التلاعبات التي من

الفصل الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر

شأنها ان تعيق مسار السياسة السكنية يجب ان يكون تدخل هذه المهن في اطار تشريعي منظم وواضح ومتكامل وذلك تجنباً لزيادة المشاكل التي يعاني منها هذا القطاع.¹

المطلب الثالث: تطور الاحتياجات من السكن

لمعرفة تطور احتياجات هذا القطاع لابد من معرفة تطور معدل شغل السكن والذي يبين بشكل تقريبي عدد الأفراد الذين يشغلون السكن الواحد، فهذا المعدل هو عبارة عن معدل يقيس المستوى المعيشي للفرد والذي يحدد بشكل تقريبي عدد الأفراد الذين يقطنون في السكن الواحد، حيث عرف هذا المعدل تطورات منذ أول سنة للإحصاء بعد الاستقلال ويمكن ايجازه في الجدول الموالي:

الجدول رقم (04): تطور عدد السكان والمساكن المشغولة بين الفترة (1966-2008)

السنوات	عدد السكان (بالآلاف)	عدد المساكن المشغولة (بالآلاف)	*T.O.L
1966	12096	1982.1	6,1
1977	17058	2290.6	7,4
1987	23139	2999	7,7
1998	29507	4102.1	7,1
2008	34591	5244.3	6,5

المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على المصادر التالية:

- Office National des Statistiques, **rétrospective statistique 1962-2011**, Édition 2013, p33.
- Office National des Statistiques, **Annuaire Statistique de L'Algérie**, Édition 1994, P47.
- Office National des Statistiques, **l'Algérie en quelques chiffres**, n° 29, Édition 2000, p08.

¹ رشيد سامي، مضامين السياسات السكنية في الجزائر، الملتقى الدولي الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية- واقع وآفاق، جامعة الدكتور يحيى فارس- المدية، يومي 09 و 10 ماي 2012، ص15.
* TOL: معدل شغل السكن (Taux d'occupation par logement).

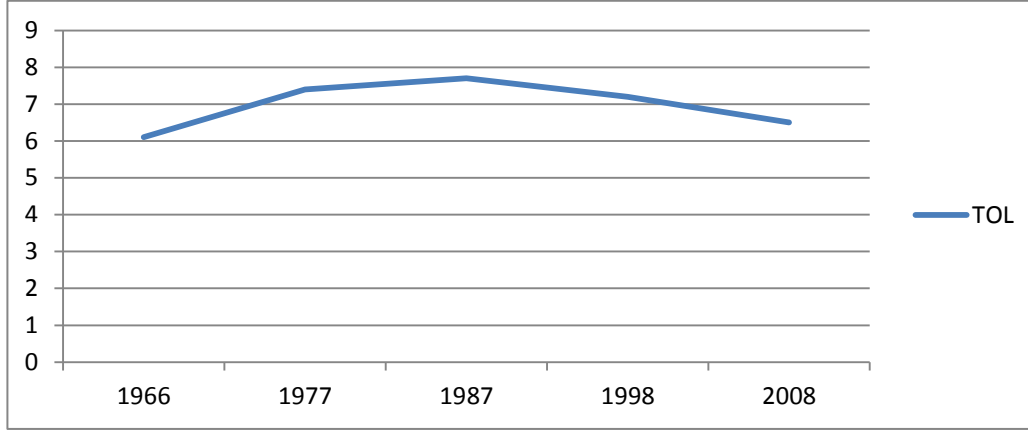
الفصل الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر

من خلال الجدول نلاحظ التطورات التي عرفت الجزائر في معدل شغل السكن، حيث يقصد بهذا

الأخير العلاقة الموجودة بين عدد السكان وعدد المساكن المشغولة خلال فترة معينة، وقدر هذا

المعدل خلال سنة 2008 بـ 6,5، غير أن المعدل المقبول دوليا يقدر بـ 6.

الشكل رقم (01): تطور معدل شغل السكن خلال الفترة (1966-2008)



المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على الجدول رقم (04)

نلاحظ من خلال الشكل أعلاه التغيرات التي عرفت هذا المعدل، والذي قدر في سنة 1966 بـ 6,1

ليرتفع سنة 1977 إلى 7,4 ذلك بسبب ارتفاع النمو الديمغرافي في السبعينيات ليصل سنة 1987

إلى 7,7 أين بلغ أعلى مستوياته، والذي تزامن فيه مع تدهور أسعار البترول في سنة 1986

لينخفض إلى 7,1، 6,5 وفي السنوات 1998 و2008 على التوالي ورغم كل الاجراءات التي

تبنتها الدولة للنهوض بقطاع السكن إلا أنه لا يزال هناك عجز ملحوظ.

المبحث الثاني: السياسة السكنية في الجزائر

للسكن أهمية اقتصادية واجتماعية معتبرة فهو يسمح بخلق مناصب شغل وتحقيق الرفاهية في المجتمع، غير أن الجزائر ولسنوات عديدة تعاني من أزمة في هذا القطاع أدى بها الأمر إلى أحداث اخلال في التوازن الاقتصادي والاجتماعي للبلد، كما حاولت الدولة تبني عدة سياسات من أجل مواجهة هذه الأزمة، سنحاول من خلال هذا المبحث التعرف على ماهية سياسة السكن وكذا التطرق إلى أهم السياسات التي تبنتها الدولة.

المطلب الأول: ماهية السياسة السكنية

للتعرف على ماهية السياسة السكنية لابد من اعطاء تعريف شامل ودقيق وعرض مختلف أهدافها الأساسية والاقتصادية والاجتماعية وكذا ابراز مختلف الوسائل والأدوات التي تستعملها الدولة للتدخل في هذا القطاع.

أولاً: تعريف السياسة السكنية

تعرف السياسة بأنها معرفة كل ماله علاقة بفن حكم الدولة وإدارة علاقاتها الخارجية.¹ ويمكن تعريف السياسة السكنية على أنها مجموعة من الاجراءات المعتمدة والمنفذة من قبل الدولة قصد التدخل في السوق السكني عن طريق مختلف الوسائل من أجل تحقيق التوازن بين العرض والطلب وفق معايير السعر والكمية المحددة.² يمكن ايجاز خصائص السياسة السكنية في النقاط التالية:

¹ عصام سليمان، مدخل إلى علم السياسة، الطبعة الثانية، دار نضال للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، 1989، ص09.

² Ghékiere Laurent, **Marches et politiques du logement dans la CEE**, La documentation française, Paris, 1991, P29.

- أ. تتناقض الأهداف المحددة مع محدودية الأدوات المستعملة، حيث يمكن أن تكون للأداة المستعملة مجموعة واسعة من الأهداف، كزيادة كمية العرض من المساكن، اشباع الحاجات المتزايدة، دعم نشاط البناء ومكافحة البطالة، هذه الميزة تتبثق من الدور المضاعف الذي يلعبه قطاع البناء اضافة إلى الوظيفة الاجتماعية للسكن؛¹
- ب. تكتسي السياسة السكنية طابع هام واستراتيجي لنمو وتطوير بلد ما، حيث أنها ترتبط وتواكب في نفس الوقت هذا التطور سواء كان على الصعيد الاقتصادي أو الاجتماعي؛
- ج. توجه السياسة السكنية لمحاربة الفروقات الاجتماعية، حيث أنها تترجم في الواقع مبدأ حق الحصول على سكن وذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق عدالة اجتماعية؛
- د. توجه السياسة السكنية من أجل الحد من سوء توزيع السكان على مستوى قطر البلد عن طريق تشجيع السكنات الريفية باعتبار أن كل السكان يتمركزون وبكثرة في المناطق الصناعية والمدن الكبرى مما يخلق ظاهرة النزوح الريفي؛
- هـ. تأخذ السياسة السكنية بعين الاعتبار مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة، وزيادة الحاجات السكنية من جهة أخرى، حيث أنها تحارب ظاهرة سوء استغلال الأراضي وسوء استغلال موارد البناء وطرق استعمالها بالإضافة إلى ظاهرة سوء استغلال الموارد المالية.²

¹ Ghékiere Laurent, op.cit, p29.

² ابتسام حاوشين، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، تخصص نفود ومالية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر-3، 2011، ص 50، 51.

الفصل الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر

ومما سبق يمكن القول أن السياسة السكنية عبارة عن مجموعة من الإجراءات والقوانين والمراسيم التي تضعها الدولة والتي تقوم بتنفيذها وتفرض تنفيذها من أجل تحقيق هدف رئيسي ألا وهو الحد من أزمة السكن، عن طريق استخدام مختلف الوسائل قصد التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن بين العرض والطلب من جهة، والتغلب على الآثار الاقتصادية والاجتماعية التي تنبثق من هذه الأزمة من جهة أخرى.

ثانيا: أهداف السياسة السكنية

الهدف الرئيسي للسياسة السكنية هو توفير لكل شخص سكن يناسب حاجياته من جهة وقدراته المالية من جهة أخرى، حيث حاولت السياسات السكنية المتبعة خلال الخمسين سنة الأخيرة للقرن العشرين، معالجة أزمة عرض ثم اتجهت نحو الملاءة في الطلب دون اهمال ضرورية وضع جهاز انتاج كافي.¹ ويمكن ايجاز ثلاثة أهداف للسياسة السكنية كما يلي:

أ. الأهداف الأساسية: بالنظر إلى الوظيفة الاجتماعية للسكن فهو لا يعتبر ملكية بحد ذاته وإنما ملكية تحت الوصاية، أي الملكية التي يجب أن تستجيب لبعض الشروط الدنيا للاستهلاك أو السعر والتي يمكن أن يقلل من شأنها من قبل المستهلك،² ويعتبر هذا الأخير حاجة أساسية وملك مفيد نظرا للشروط التي يفترض ان تتوفر فيه، كالجودة والتكلفة مع مراعاة القدرة الشرائية للفرد ووضوح شروط الحيازة لديه، ومن ثم فالسياسة السكنية تحدد كل المعايير والمقاييس المتعلقة بالسكن.³

¹ Fée David et Nativel Corinne, **Crises et politiques du logement en France et au Royaume-Uni**, Presses Sorbonne Nouvelle, Paris,, 2008, P21.

² Ghékiere Laurent, op.cit, p30.

³ فضيل رابح، السكن والسياسة السكنية في الجزائر: الأهداف والمعوقات، الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية- واقع وآفاق، جامعة الدكتور يحيى فارس-المدينة، يومي 09 و 10 ماي 2012، ص ص20، 03.

الفصل الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر

ب. **الأهداف الاقتصادية:** إن الدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية وبالخصوص صندوق النقد الدولي، من خلال مناقشته لموضوع إنجاز السكنات في إطار الاقتصادي الكلي، أدركت العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبته للاقتصاد الوطني من جهة، والقطاعات الأخرى من جهة أخرى.¹ ونظرا للدور الذي يلعبه قطاع البناء وأثره المضاعف للمدى القصير على الاقتصاد بصفة عامة وعلى مستوى التشغيل بصفة خاصة، تقوم السلطات العمومية بالتدخل في سوق السكن بهدف تنظيم الاقتصاد، وانتعاش هذا القطاع يؤدي بشكل مباشر أو غير مباشر إلى ازدهار باقي القطاعات.² فالتحفيزات المالية والمادية التي تقدمها الدولة لها الأثر على خلق مشاريع سكنية سواء تعلق الأمر بالقطاع العام أو بالقطاع الخاص مما يؤدي إلى خلق مناصب شغل وتوفير الأفراد على مداخيل، الأمر الذي سيؤدي بدوره إلى زيادة الاستهلاك والادخار وكذا الانتاج ومنه زيادة النشاط الاقتصادي للبلد.

ج. **الأهداف الاجتماعية:** يعتبر السكن من أهم وأكثر الضروريات لحياة الفرد، فحرمانه منه يؤدي به إلى الإحباط النفسي والاجتماعي ويجعله يسلك سلوكا غير سوي قد لا ترضاه لا الفضيلة، ولا القيم الانسانية ولا الخلق الكريم.³ وبالتالي فهو وسيلة غير مباشرة للحد من التفاوتات في المجتمع، حيث تراعي السياسة السكنية الجانب الاجتماعي للفرد وذلك بتقديم اعانات حسب مستوى دخل كل فرد أو دفع قيمة المسكن وهذا ما يساهم في الحد من عدم المساواة في المجتمع،⁴ فالإعانات التي تقدمها الدولة سواء كانت مباشرة أو غير مباشرة بمثابة أداة أساسية تستعملها الدولة للتدخل في أزمة السكن ومحاولة الحد منها، كإعانات المالية التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن لشريحة

¹ محمد الطاهر العمودي ، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن، رسالة مقدمة لنيل درجة

الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر-3، 2012، ص125.

² Ghékiere Laurent, op.cit, p30.

³ محمد الطاهر العمودي ، مرجع سابق، ص127.

⁴ Ghékiere Laurent, op.cit, p31.

الفصل الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر

الأفراد التي لا يتجاوز دخلها مستوى معين، فهي تساهم بذلك في القضاء على البيوت القصدية والسكن الهش وكذا تحسين المستوى المعيشي للفرد.

ثالثا: أدوات السياسة السكنية

تختلف الأدوات المستعملة من طرف السلطات العمومية في ارساء السياسة السكنية من دولة إلى أخرى، وذلك حسب درجة تحكمها في هذه السياسة على الأهداف المسطرة وحسب النظام المتبع من قبل الدولة وكذا نسبة تقدمها أو تخلفها، حيث يمكن أن تتدخل الدولة في السياسة السكنية عن طريق الأدوات التالية:

أ. القوانين والمراسيم التنفيذية:

تحدد القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحيازة، تنظيم سوق السكن... الخ، وعليه تعتبر القوانين والمراسيم المتعلقة بالسكن كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية خاصة إذا أخذت بعين الاعتبار الوضعية الاقتصادية والاجتماعية للبلد المعني، وكذا مدى تطوره ومدى توفر الإمكانيات اللازمة لإنجاز السكنات.¹

ب. إنشاء مؤسسات متخصصة ذات الطابع الاجتماعي:

تعمل الدولة على تشجيع انشاء هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية والديوان العقاري، حتى تتكفل كل واحدة بالإجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات من حيث التمويل والتوزيع والبيع ومن ثم تساهم في تنظيم سوق السكن مثل ديوان الترقية و التسيير العقاري، وكالة تطوير وتحسين السكن ومؤسسة ترقية السكن العائلي.²

¹ محمد براق وعمر قمان ، السياسة السكنية ودورها في الحد من أزمة السكن - الجزائر كنموذج للدول العربية،

الملتقى الدولي الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية- واقع وآفاق، جامعة الدكتور يحيى فارس-

المدية، يومي 09 و 10 ماي 2012، ص06.

² فضيل رابح، مرجع سابق، ص02.

ج. الضرائب والاعانات المقدمة من طرف الدولة: ونجد:

1. **الضرائب:** من المتعارف عليه أن الدولة تستعمل الضرائب كأداة للتحكم وتوجيه الاقتصاد وكذا تعتبر كمورد لخزينتها هذا بالإضافة إلى الأدوار الأخرى التي تلعبها أو تقوم بها الضريبة حيث تستعمل هذه الأخيرة كأداة من أدوات السياسة السكنية، فعن طريق التخفيض في نسبة الضرائب على العقارات أو كل ما يتعلق بإنجاز السكنات مثلا من شأنه أن يقلل من تكلفة انجاز هذه الأخيرة ومن ثمة زيادة عرض السكنات في السوق السكني، ومن هنا نجد أن ادراج الضريبة كأداة للسياسة السكنية شأنه أن يلبي حاجيات الأفراد والقضاء على مشكل السكن.¹

2. **الاعانات:** تعتبر الاعانات المقدمة من طرف الدولة للأفراد أو للمستثمرين من احدى الأدوات التي تستعملها في السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المسطرة وتأخذ هذه الاعانات شكلين:²

- **اعانات الاستثمار السكني:** وهي تتكون من الاعانات المباشرة والاعانات غير المباشرة المقدمة للمقاولين بهدف تدنية التكاليف المتعلقة بالاستثمار، حيث تهدف الاعانات المباشرة الموجهة للاستثمار السكني إلى التقليل من التكاليف عن طريق معدلات الفائدة الميسرة أو عن طريق القروض العمومية، أما الاعانات غير المباشرة للاستثمار السكني فهي اعانات تساهم بطريقة غير مباشرة في تدنية تكاليف الاستثمار نجد منها الحوافز الضريبية والضمانات العمومية.
- **اعانات الاستهلاك السكني:** ويمكن أن تكون مباشرة أو غير مباشرة حيث أنها تساهم في تدنية سعر المسكن المستهلك من قبل الفرد، فالإعانات المباشرة تتكفل مباشرة بدفع جزء من سعر المسكن، أما الاعانات غير المباشرة فهي تهدف إلى تدنية سعر المسكن بصفة غير مباشرة كتثبيت مبلغ إيجار المسكن أو اعفاء ضريبي على جزء من الإيجار.

¹ ابتسام حاوشين، مرجع سابق، ص52.

² Ghékiere Laurent, op.cit, p p31, 32.

هناك فرق بين الاعانات المباشرة والاعانات غير المباشرة سواء كانت مقدمة للمستثمرين في القطاع السكني أو للمستهلكين، فالإعانات المباشرة هي تمويلات مباشرة تقدمها الدولة لإنجاز أو شراء سكنات وعادة ما تكون نسبة من التكاليف الإجمالية أو من مبلغ السكن، أما الاعانات غير المباشرة فهي تمنحها الدولة بشكل غير مباشر كإعفاءات الضريبة والتي تم الإشارة إليها سابقا.

المطلب الثاني: تقييم السياسة السكنية خلال الفترة (1962-1990)

كانت أول سنة للإحصاء العام بعد الاستقلال في 1966، حيث قدرت عدد السكنات المشغولة بمليونين وحدة سكنية، نصف منها كانت لا تتوفر على الشروط الضرورية للصحة وثلاث أرباع لا تحتوي على الشروط الضرورية للعيش، هذا ما أدى بالسلطات الجزائرية إلى تبني سياسة سكنية تميزت في بادئ الأمر بالمخططات التنموية ومن ثم أدخلت في الإصلاحات الاقتصادية التي مست جميع القطاعات وذلك ابتداء من سنة 1990 وهذا من أجل مواجهة الطلب المتزايد للسكن وتحقيق الرفاهية في المجتمع.

أولا: المخطط الثلاثي (1967-1969)

في سنة 1965 تم انشاء اللجنة الوزارية للسكن والتي كان هدفها الرئيسي استئناف واكمال البناءات التي شرع في انجازها، والتي كان عددها في تلك الفترة حوالي 34000 سكن حضاري و4000 سكن ريفي، ولتحقيق هذا الهدف تم تجنيد وسائل وطرق مالية خاصة والتي كانت مصادرها من الخزينة العمومية، هذه العملية استلزمت نفقات إجمالية قدرت بـ 500 مليون دج مع اضافة 34000 سكن في المناطق الريفية والتي قدرت ميزانيتها بـ 280 مليون دج.¹

¹ ZIANI Lila et ZIANI Zoulikha, **La politique du financement du logement en Algérie**, colloque international sur la crise du logement dans les pays arabes, université yahia fares –Médéa, 09-10 mai 2012, p p02, 03.

الفصل الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر

كما قام هذا المخطط بتبني مجموعة من الإجراءات أهمها:¹

- أ. اتمام انجاز البرامج السكنية قيد التنفيذ؛
- ب. إطلاق برنامج سكني قدرت تكلفته بـ 100 مليون دج ينجز على مدى الثلاث سنوات (أي عمر المخطط)؛
- ج. تخصيص برنامج سكني خاص بإنجاز من 500 إلى 1500 سكن للمجاهدين.

ثانيا: المخطط الرباعي الاول (1970 - 1973)

اتجهت سياسة الإسكان نحو اتجاهين: احدهما نحو تنمية السكن الحضري وثانيهما نحو تنمية السكن الريفي حيث بذلت فيه الدولة جهود استثمارية، إلا أنه شهد سير بطيء وهذا راجع للمواد الوطنية والقدرات الإنسانية والمادية المتوفرة في البلاد والتي لا يمكن للدولة أن تضعها في مجال دون الآخر.²

ولقد صدرت تعليمة وزارية سنة 1971، بموجبها نظام تمويل السكنات يقع على عاتق الخزينة، والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على النحو التالي:

الخزينة العمومية بنسبة 50 % على مدة 30 سنة وبمعدل 1 % ؛

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنسبة 50 % على مدة 20 سنة وبمعدل 4.75 %.³

وكانت أهم الانجازات المحققة خلال تلك الفترة كالآتي:

¹ Hamidou Rachid, **Le logement: Un déficit**, office des publications universitaires, Alger, 1989, P33.

² محمد بلقاسم حسن بهلول، سياسة تخطيط التنمية وإعادة تنظيم مسارها في الجزائر: بناء قطاع اقتصادي عمومي رائد، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص229.

³ عيسى دراجي ومنية خليفة، تمويل قطاع السكن في الجزائر، الملتقى الدولي الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية- واقع وآفاق، جامعة الدكتور يحيى فارس - المدينة، يومي 09 و 10 ماي 2012، ص08.

الجدول رقم (05): الانجازات السكنية خلال الفترة (1970-1973)

السكنات	البرامج السكنية	عدد السكنات	الفرق بينهما
السكنات الحضرية	45.000	18.000	27.000
السكنات الريفية	40.000	24.000	16.000

المصدر: عيسى دراجي و منية خليفة، مرجع سابق، ص 09.

ركزت السلطات العمومية خلال تلك الفترة على قطاع التعليم والصناعة بشكل كبير مع اهمال قطاع السكن والذي لم تعطي له الاهمية الكافية، باعتقادها أنه لا يساهم في التنمية الاقتصادية بنسبة كبيرة، هذا ما أدى إلى تفاقم الأزمة وتراكمها بشكل لم تعد قادرة على مواجهتها في السنوات اللاحقة.

ثالثا: المخطط الرباعي الثاني (1974-1977)

تم في هذا المخطط إعادة تصحيح السياسة المتبعة من طرف الدولة والتي نجم عنها إنجاز مكاتب الهندسة المعمارية والتي تتخرج منها إطارات سامية، بالإضافة إلى إنجاز مؤسسات وطنية في البناء، إن الأعمال التي تم القيام بها ولا سيما تلك الانجازات الفعالة ذات الجهد الكبير من طرف الدولة في مجال السكن قد سمح بتسجيل تطورات ملحوظة في فترة المخططات الخماسية.¹ أما فيما يتعلق بالإجراءات الخاصة بالمخطط الرباعي الثاني، فقد حددت السلطات العمومية برنامج سكن اجتماعي على النحو التالي:

أ. الانطلاق في إنجاز 100.000 وحدة سكنية بما فيها السكنات قيد التنفيذ؛

¹ محمد بلقاسم حسن بهلول، سياسة تخطيط التنمية وإعادة تنظيم مسارها في الجزائر: بناء قطاع اقتصادي عمومي رائد، مرجع سابق، ص323.

الفصل الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر

ب. توزيع 90.000 وحدة سكنية مع مراعاة مبلغ الكراء بما يتماشى مع القدرة الشرائية للمواطن؛

ج. أولت السلطات الاهتمام للبرامج الريفية وهذا عن طريق تشجيع عملية البناء الذاتي واثمام انجاز 1.000 قرية فلاحية وهذا بهدف امتصاص حدة التضخم في المدن؛

د. أما فيما يخص جانب تمويل السكنات فقد عرفت تغيير مع بداية 1974 وهذا تبعا للتعليمات الوزارية الصادرة سنة 1973 وأصبح على النحو التالي:

1. الخزينة العمومية بنسبة 75 % ولمدة 40 سنة وبمعدل 1 %؛

2. الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنسبة 25 % ولمدة 20 سنة وبمعدل 4.75%¹.

الجدول رقم (06): تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرباعي الثاني (1974-1977)

عدد المساكن		أنواع السكنات
المنجزة	المبرمجة	
45.000	100.000	السكنات الحضرية
75.000	100.000	السكنات الريفية

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

من خلال الجدول السابق نلاحظ أن نسبة الانجاز في السكنات الريفية أكثر من مما هي في السكنات الحضرية، وذلك ناتج عن السياسة المتبعة من قبل الدولة في تلك الفترة بتشجيع عملية البناء الريفي قصد الحد من ظاهرة النزوح الريفي، غير أن هذا القطاع كان لا يزال يعاني من عجز له آثار اقتصادية واجتماعية.

¹ ابتسام حاوشين، مرجع سابق، ص76.

رابعاً: فترة المخطط الخماسيين (1980-1989)

تمحورت تصورات المخطط الخماسي الأول لتنمية السكن حول ثلاثة محاور:

- أ. تنظيم المدن القديمة وتوسيعها؛
- ب. تطوير الحياة السكنية في الريف وتحديث مراكزه الحضرية في الولايات والدوائر والبلديات؛
- ج. بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا والصحراء.

كما تمثلت الكمية التقديرية الإجمالية من الترخيص المالي، لفترة المخطط الخماسي الأول، معدل إنجاز مالي تقديري هو ما يقارب من 65 % مقابل 83 % للمخطط الثلاثي و 42 % للمخطط الرباعي الأول و 24 % للمخطط الرباعي الثاني، فإنه إذن معدل إنجاز تقديري مرتفع نسبياً إذا عبرت نسبة إنجازها المالية التقديرية عن المستوى العيني للإنجاز، لأن التعبير العيني أصدق من التعبير النقدي في تمثيل الحقيقة وإبراز درجات التحكم في التسيير والإنجاز.¹

ونظراً للتحويلات التي أسفرتها السياسة السكنية الجديدة خاصة مع ظهور نمط حظري جديد، صدرت تعليمية وزارية رقم 01 في 23 ديسمبر 1979، أوكلت مهمة تمويل السكن الاجتماعي للخزينة العمومية وبنسبة 100 % وذلك بمعدل فائدة رمزي مقدّر بـ 1 % وعلى مدى 40 سنة، لينسحب بذلك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من دائرة تمويل السكن الاجتماعي ويتكفل عن طريق موارد الخاصة (أي ادخار الأفراد) بتمويل السكن الترقوي.²

أما المهمة الكبيرة أمام المخطط الخماسي الثاني كانت من جهة توفير السكن بوتيرة سنوية سريعة تعادل ما يقارب من 110.000 مسكن في العام مع تشجيع المواطنين أيضاً على البناء واستخدام

¹ محمد بلقاسم حسن بهلول، سياسة تخطيط التنمية وإعادة تنظيم مسارها في الجزائر: إعادة تنظيم الاقتصاد

الوطني، الجزء الثاني، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1999، ص 66-68.

² ابتسام حاوشين، مرجع سابق، ص 80.

الفصل الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر

امكانياتهم المادية في هذا المجال ومن جهة أخرى عمرنة عملية البناء لتجنب أشكال البناء الفوضوي عن طريق فرض قواعد فنية تتجاوز مع شروط العمران سواء كان ذلك في اطار مخططات العمران القيادية، التي يجب أن يخضع عمل البناء لمقاييسها في جميع المدن مهما كان حجمها، أو في اطار الالتزام بقواعد البناء العامة التي يجب أن يحترمها كل شخص مقبل على البناء.¹

الجدول رقم (07): تطور البرامج السكنية خلال المخططين الخماسيين (1980-1989)

الفترة	حجم البرامج السكنية (اجتماعي و ريفي)	السكنات في طور الانجاز	السكنات المبرمجة و غير المنجزة	نسبة الانجاز
من 1984-1980 المخطط الخماسي الأول	217.444	171.476	45.968	% 78
من 1989-1985 المخطط الخماسي الثاني	353.123	231.236	12.887	% 65

المصدر: ابتسام حاوشين، مرجع سابق، ص 80.

من خلال هذا الجدول نلاحظ أن الدولة باشرت في الاهتمام بهذا القطاع بشكل أكبر مقارنة بالمخططات السابقة، غير أن الانجاز في المخطط الخماسي الثاني انخفضت نسبته بسبب الأزمة التي حدثت في منتصف الثمانينات والتي أثرت على العديد من القطاعات.

وللإشارة فإن النظام المصرفي الذي كان سائد في الجزائر إبان هذه الفترة كان يتسم بالتخصص القطاعي والاحتكار، ليست هناك أية منافسة بين هذه البنوك ولا حتى آثار التطور والتقدم، هذه الوضعية كانت نتيجة النظام المخطط الذي ساد آنذاك، ولقد كانت هذه الفترة توصف بتقسيم المهام بطريقة ادارية بين المؤسسات المصرفية التابعة للدولة، وتطبيقا لهذا المبدأ، فالشؤون الفلاحية كانت

¹ محمد بلقاسم حسن بهلول، سياسة تخطيط التنمية وإعادة تنظيم مسارها في الجزائر: إعادة تنظيم الاقتصاد الوطني ، مرجع سابق، ص202.

الفصل الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر

من اختصاص البنك الوطني الجزائري ثم اسندت هذه المهمة إلى بنك الفلاحة والتنمية الريفية في سنة 1982، بينما كل المؤسسات الاقتصادية التابعة للدولة قد وزعت بطريقة إدارية على المؤسسات المصرفية الأخرى. فالبنوك العمومية المتواجدة على الساحة آنذاك لم تكن تتصرف كوسيط مالي بالمعنى الحقيقي، وإنما كانت أداة لتنفيذ سياسة وبرامج الدولة.¹

المطلب الثالث: تقييم السياسة السكنية خلال الفترة (1990-2014)

تميزت فترة التسعينيات بالانتقال من الاقتصاد الموجه إلى اقتصاد السوق وكذلك العشرية السوداء التي كانت السبب في تجميد الكثير من المشاريع السكنية، حيث حاولت الدولة إعادة النظر في أهم العراقيل التي كانت تواجه قطاع السكن، من خلال اتخاذ إجراءات تمويلية جديدة وخلق مؤسسات مدعمة لهذا القطاع.

أولاً: المرحلة ما بين (1990 - 1996)

مر قطاع السكن بمرحلة عصيبة بداية سنة 1990 وأصبحت ظروف الإسكان جد صعبة فقد أنهت الدولة مرحلة النفقات العمومية الضخمة التي كانت تستفيد منها القطاعات الاجتماعية ومنها السكن، فتطلب هذا الواقع حل المؤسسات ومنها مؤسسات البناء، هذه التصفية التي تعرضت لها المؤسسات أدت إلى تسريح العمال، وبالمقابل عرف القطاع سيطرة جزئية للخواص (المقاولون)، الأمر الذي أدى إلى غلاء أثمان بيع المساكن موازاة مع ارتفاع تكاليف الإنجاز وتراجعت المبيعات من المساكن في ظل تدهور القدرة الشرائية.²

¹ عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، الطبعة الثانية، دار ليجوند للنشر، الجزائر، 2007، ص ص 67، 68.

² سعاد مهمائي، تأثير برنامج التعديل الهيكلي على الأسرة الجزائرية، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة باتنة، 2009، ص ص 69، 70.

الفصل الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر

كما قامت الحكومة في سنة 1990 باتخاذ اجراءات جديدة تقضي بتخلي الخزينة العمومية عن تمويل السكنات الاجتماعية وفرضت كحل مؤقت تمويل هذه السكنات من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى حين إيجاد حل مناسب، هذا الحل المؤقت دام أكثر من 6 سنوات. أيضا في سنة 1991 اتخذ قرار يقضي بتخلي الدولة عن التزاماتها فيما يخص تمويل وبناء السكن وكان يعني من هذا القرار تخلي الدولة عن التدخل في تمويل مشاريع السكن ولكنها عوضا عن ذلك تستمر في تقديم الدعم اللازم للعائلات التي ترغب في بناء سكن ذاتي.¹

وفي 1996 و نتيجة لاستعمال كل السيولة الموجودة لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أرجعت مسؤولية تمويل قطاع السكن للخزينة العمومية.²

سمح قانون 10/90 الصادر في 14 أفريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض برفع التخصيص البنكي، والتي حاولت من خلاله البنوك، تنويع نشاطها حيث بقي قطاع السكن مهما عكس باقي القطاعات، وهذا بسبب طبيعة القروض العقارية التي تتميز بطول المدة في التحصيل والضخامة في التمويل وكذا مخاطر عدم السداد. ونتيجة للحالة العسيرة التي كان يعاني منها قطاع السكن قامت السلطات العمومية بمجموعة من الإصلاحات الهيكلية، المؤسساتية والتمويلية بهدف تشجيع البنوك للاهتمام أكثر بهذا القطاع عن طريق تقديم قروض عقارية وانشاء سوق رهني عقاري وكذا انشاء مؤسسات تقوم بإعادة تمويل هذا النوع من القروض ومؤسسات أخرى تقدم الضمانات اللازمة لها.³

¹ عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي (السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص36.

² Mahiou Samira, **Guide du charge du crédit et recouvrement: Crédit aux particuliers**, Direction du réseau Cnep-banque, Alger, 2004, p02.

³ Ibid , p17.

الفصل الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر

كما قامت الدولة خلال نفس الفترة بإصدار قانون 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري وذلك لتخفيف الثقل على الدولة، حيث عرفت الترقية العقارية في المادة 02:1¹ " يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو لتلبية حاجات خاصة، يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجارية".

ثانيا: المرحلة ما بين (1997- 2014)

وانطلاقا من سنة 1997 وضعت الدولة كل الآليات المناسبة لتسهيل الحصول على السكن بوضع صيغ جديدة ادمج المواطن في تمويلها منها السكن الاجتماعي التساهمي والسكنات البيع بالإيجار وأيضا من خلال المخطط الخماسي (2005-2009) حيث جندت كل الوسائل المالية والمادية لتحقيق هذا المشروع الضخم والذي يهدف إلى مضاعفة إنجاز السكنات والتجهيزات العمومية مع التركيز على تحسين الإطار المبنى وتوزيع عروض السكن وتشجيع الترقية العقارية عبر تسهيل الحصول على القروض والإبقاء على دعم الدولة عبر مواصلة إنجاز برامج السكن الاجتماعي الإيجاري الموجه للفئات المحرومة.²

كان للبرنامج الخماسي (2005-2009) هدفا مبدئيا لإنجاز مليون وحدة سكنية ليرفع هذا العدد الى 1.65 مليون وحدة سكنية مسجلا بذلك زيادة نسبتها 65 % عملا بالقرارات التي اتخذت المتمثلة في اعداد برامج تكميلية لولايات جنوب الوطن والهضاب العليا والامتصاص التدريجي للسكن الهش، وللاشارة فان عدد الوحدات السكنية المنجزة خلال فترة 2005-2009 يبلغ

¹ المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14، مؤرخة في 03 مارس 1993، ص05.

² البوابة الرسمية لخمسينية استقلال الجزائر، انجاز مليون وحدة سكنية على المستوى الوطني خلال الخماسي 2005-2009 ، متاح على الموقع الالكتروني: انجاز-مليون-وحدة/?http://www.djazair50.dz ، تم الاطلاع عليه بتاريخ 2015/02/02.

الفصل الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر

912326 وحدة سكنية (كل الفئات) مما يمثل 91.2% من هدف برنامج رئيس الجمهورية الذي نص على تسليم مليون وحدة سكنية في افاق سنة 2009. وتمثل السكنات الريفية نسبة 42% من هذه السكنات المنجزة فيما بلغت نسبة السكنات الحضرية منها 58%. وبخصوص الجانب المالي خصصت الدولة غلافًا ماليًا إجماليًا لبرنامج السكن (2005-2009) قدرت قيمته 1.581 مليار دج. أما بالنسبة للمخطط الخماسي (2010-2014) فإنه قد خصص غلاف مالي قدرت قيمته بأكثر من 3700 مليار دج أي ما يعادل 50 مليار دولار لقطاع السكن من أجل انجاز مليوني وحدة سكنية و إعادة الاعتبار للنسيج العمراني بالنسبة للفترة الممتدة من 2010-2014. ومن مجموع الالتزامات المالية المقدرة قيمتها بـ 21.214 مليار دج حوالي 286 مليار دولار التي تمت تعبئتها من طرف البرنامج الخماسي الجديد الخاص بالاستثمارات العمومية تم تخصيص حصة نسبتها 17.4% بهدف امتصاص العجز المسجل في هذا القطاع على المستوى الوطني. ويتعلق الأمر أيضا بإنجاز 500.000 وحدة سكنية إيجارية و 500.000 وحدة سكنية ترقية و 300.000 وحدة سكنية في إطار امتصاص السكن الهش و 770.000 وحدة سكنية ريفية.¹

¹ بيان اجتماع مجلس الوزراء، برنامج التنمية الخماسي 2010-2014، 24 ماي 2010، ص ص 17، 18، متاح على الموقع الإلكتروني:

<http://www.algerianembassy-kuwait.com/ar/tourisme/prog2010-2014.pdf> ، تم الاطلاع

عليه بتاريخ: 2015/02/26، (بتصرف).

المبحث الثالث: الإطار المؤسسي للتمويل والإنتاج السكني بالجزائر

قصد الاستجابة للطلب المتزايدة من السكنات، قامت الدولة بإعداد مجموعة من الأصناف السكنية، يوجه كل صنف حسب مداخل الأفراد، وقامت بإنشاء مجموعة من الهيئات، منها من تقوم بتسيير الإعانات المقدمة ومنها من تقوم بعملية الإنجاز، وكان القطاع العام هو المتكفل الوحيد بعملية الإنجاز لتفتح المجال بعدها للقطاع الخاص.

المطلب الأول: أصناف البرامج السكنية

بهدف الحد من أزمة السكن ومساعدة الأفراد الذين يتمتعون بمداخل ضعيفة على حياة سكن لائق، قامت الدولة بإعداد مجموعة من الأصناف السكنية، تميز كل صنف بشروط معينة، كما قامت بإنجاز وتقديم إعانات مالية تصل إلى 100 % من قيمة السكن.

أولاً: السكن العمومي الإيجاري

يعتبر السكن العمومي الإيجاري الصنف الذي يوجه للطبقة المعوزة، حيث تقوم الدولة بتمويل 100% من قيمة السكن، ولدراسة هذا الصنف لابد من تعريفه وعرض كيفية معالجة الملفات الخاصة به.

أ. تعريف السكن العمومي الإيجاري:

يقصد بالسكن العمومي الإيجاري السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تتم تصنيفهم حسب مداخلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة، ولا يستفيد من السكن العمومي الإيجاري إلا الشخص الذي يقيم منذ خمس (5) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية ولا يتجاوز دخله

الفصل الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر

العائلي الشهري أربعة وعشرين ألف دينار 24.000 دج ويجب أن يكون سن طالب السكن إحدى وعشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه.¹

ب. كيفية معالجة الملفات:

يودع طلب السكن لدى لجنة الدائرة المعنية مقابل تسليم وصل يحمل رقم وتاريخ التسجيل وتتكلف لجنة الدائرة بالمهام الآتية :

1. البت في كل طلب؛
2. التأكد من تطابق كل طلب مع أحكام الشروط السابقة الذكر فيما يخص دخله وعدم الاستفادة من سكن ذو استعمال سكني من قبل؛
3. الفصل في صحة الطابع الاجتماعي للطلبات على أساس نتائج التحقيقات التي قامت بها فرق التحقيق؛
4. الترتيب حسب الأولوية للطلبات الواردة من طالبي السكنات الذين تبلغ أعمارهم خمسا وثلاثين (35) سنة فأكثر وتلك الواردة من الذين تقل أعمارهم عن خمس وثلاثين (35) سنة، على أساس المقاييس وسلم التتقيط؛
5. يجب أن تكون الطلبات غير المقبولة من طرف لجنة الدائرة محل رفض كتابي يبلغ لطالبي السكن المعنيين مع تبرير أسباب الرفض.

ومن ثم تسجل ملفات الطلبات المقبولة للتحقيق والدراسة، على كشافين متباينين، يخص أحدهما طالبي السكنات الذين يبلغون خمسا وثلاثين (35) سنة فأكثر، ويخص الآخر طالبي السكنات الذين تقل أعمارهم عن خمس وثلاثين (35) سنة عند تاريخ استلام الطلب، وتقوم لجنة الدائرة

¹ المادة 2، 4 و 5 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية عدد 24، مؤرخة في 11 ماي 2008، ص18.

الفصل الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر

بتنقيط الطلبات طبقا لمعايير وسلم التنقيط وعلى أساس الملاحظات المسجلة في الوثيقة التقنية للتحقيق والوثائق المتعلقة بالوضعية الشخصية والعائلية لطالبي السكنات المرفقة بالملفات، وأخيرا تسجل النقاط الممنوحة لكل طلب في بطاقة التلخيص التي يحدد نموذجا بقرار من الوزير المكلف بالسكن، وتجتمع لجنة الدائرة في نهاية عمليات التنقيط بحضور جميع أعضائها من أجل التداول حول ترتيب طالبي السكنات وفق نظام تنازلي حسب عدد النقاط المحصل عليها.¹

ثانيا: السكن الترقوي المدعم

يختلف السكن الترقوي المدعم عن سابقه في كونه، لا يمول كليا من طرف الدولة، أي يقدم مع دفع المستفيد مساهمة شخصية.

أ. تعريف السكن الترقوي المدعم:

هو كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية وموجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم، ويجب أن ينجز المتعهد بالترقية العقارية السكن الترقوي المدعم طبقا لخصائص تقنية وشروط مالية تحدد بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية.²

ب. تحديد مبلغ الإعانات:

يحدد مبلغ المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة حسب دخل الطالبيين كما يأتي:

¹ المادة 7، 15، 22، 26 و 27 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإجباري، الجريدة الرسمية عدد 24، مؤرخة في 11 ماي 2008، ص ص 18-20.

² المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية عدد 58، مؤرخة في 07 أكتوبر 2010، ص 40.

1. 700.000 دج إذا كان الدخل يتجاوز مرة (1) الدخل الوطني الأدنى المضمون وأقل من

أربع (4) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها؛

2. 400.000 دج إذا كان الدخل يتجاوز أربع (4) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون وأقل

ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.

كما يمكن المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة الاستفادة من تخفيض نسبة الفائدة

على القروض الممنوحة من البنوك ومؤسسات القرض.¹

ثالثا: صيغة البيع بالإيجار

هو صنف آخر أطلقتها الدولة، ويتميز عن باقي الأصناف الأخرى في كونه يسدد المستفيد إيجار وفي نهاية المدة يتحصل على ملكية تامة للسكن.

أ. تعريف صيغة البيع بالإيجار:

هي صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد اقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في اطار عقد مكتوب، ويتاح البيع بالإيجار لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له أن تملك عقار ذا استعمال سكني ملكية كاملة، ولم يستفيد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه.²

¹ المادة 3 و 6 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية عدد 58، مؤرخة في 07 أكتوبر 2010، ص 40.

² المادة 2 و 6 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكفاءات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 25 مؤرخة، في 29 أبريل 2001، ص 18.

الفصل الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر

يجب أن يسدد المستفيد مبلغ ثمن المسكن في كل الحالات بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى مدة لا تتجاوز عشرين (20) سنة ويتم تسديد المؤجل وفقا أقساط تبين المبلغ الواجب دفعه شهريا موزعة على المدة المتفق عليها.¹

يجب على كل من يطلب شراء مسكن في اطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولية لا تقل عن 25% من ثمن المسكن غير أن تسديد هذه الدفعة الأولى يمكن أن يتم حسب الكيفيات الآتية:

1. 10 % من ثمن المسكن عند الاقرار الثابت بالشراء؛
2. 5 % من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن؛
3. 5 % من ثمن المسكن أثناء السنة الأولى من شغل المسكن؛
4. 5 % من ثمن المسكن أثناء السنة الثانية من شغل المسكن.²

ب. اجراءات البيع بالإيجار:

هناك اجراءات سابقة للعقد واجراءات لاحقة للعقد كالآتي:³

1. الإجراءات السابقة للعقد:

بعد طلب الشراء لدى الهياكل التي تعينها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره يسلم الطلب لدى الشبابيك التي تفتحها الوكالة لهذا الغرض مرفقا بالوثائق المذكورة في المطبوع النموذجي وتسجل الطلبات وفق ترتيبها الزمني فور استلامها في سجل يرقمه ويوقعه المدير العام للوكالة أو ممثله.

¹ المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 25 مؤرخة في 29 أبريل 2001 ، ص18.

² المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 04-137 يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار الجريدة الرسمية عدد 27 مؤرخة في 28 أبريل 2004 ، ص36.

³ نواة حمليل، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، جامعة قصدي مباح- ورقلة، العدد 5، 2007، ص 179، 180.

الفصل الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر

تعالج هذه الطلبات من طرف لجنة خاصة حددت تشكيبتها من طرف الوزير المعني. تنتج أعمال اللجنة بمحضر يوقعه جميع أعضائها يبين الأشخاص الذين عولجت ملفاتهم وقبلت، وأخيرا تسجل قائمة المستفيدين في بطاقة وطنية خاصة بهذه العملية، تفتح على مستوى المديرية العامة للوكالة. تتم دعوة المستفيدين لدفع 10% من ثمن المسكن كالتزام نهائي بالشراء وعند دفع القسط الأول 10%، للمستأجر المستفيد أن يطالب بتحرير عقد البيع بالإيجار أمام الموثق، وذلك قبل تسليم مفاتيح السكن.

2. الاجراءات اللاحقة لإبرام عقد البيع بالإيجار:

تمر الاجراءات اللاحقة لإبرام العقد بالتوثيق، التسجيل، الشهر ونقل ملكية المسكن:

• **التوثيق:** يلتزم الموثق بتحرير عقد البيع بالإيجار وفقا للنموذج الذي أعدته الوزارة مبينا بذلك

شروط العقد والتزامات كل أطرافه وتتولى أهمية التوثيق بالنسبة لهذا الحق في:

- اتمام ركن من أركان العقد وهو الشكلية وإلا كان باطلا؛
- تمكين المتعاقدين من سند تنفيذي يضمن تنفيذ الالتزامات المتقابلة لكل الأطراف؛
- يتم فيه التصريح بالأقساط المدفوعة وإثبات ذلك بالوثائق وتحديد باقي الأقساط كي لا يلجأ المتعهد بالترقية إلى المراوغة وزيادة الأقساط متى شاء.

• **التسجيل:** هي عملية جبائية يقوم بها الموثق لحساب الخزينة العمومية ونياية عن زبائنه

فيحصل رسوم التسجيل والطابع منهم ليودعها بصندوق قابض الضرائب المختص إقليميا،

تسجل العقود الموثقة التي تم تلخيصها مسبقا في كشوف معدة من طرف المحررين على

النسخ الأصلية ويجب إيداعها لدى مصلحة التسجيل في نفس الوقت الذي تقدم فيه هذه

الدفاتر والنسخ الأصلية.

- **إجراء الشهر:** يلعب الشهر وظيفة هامة في إعلان الغير بالمعاملات الواردة على العقارات والحقوق المرتبة عليها لذا يسميه البعض الاعلان العقاري بدلا من الاشهار العقاري حيث أن الإيجارات الطويلة الأمد يجب إشهارها، وإن لم تكن تتضمن نقلا لحق عيني لكن العبرة من وراء إشهارها هي الاحتجاج بهذا الإيجار بين الأطراف وفي مواجهة الغير، ما دمت مدة الإيجار في البيع الإيجاري تفوق 12 سنة فنرى ضرورة إشهارها وفقا للأوضاع المقررة قانونا.
- **نقل ملكية المسكن:** تنتقل ملكية المسكن موضوع هذا العقد الخاص بالبيع بالإيجار بعدما يستوفي المستفيد ثمن بيع المسكن بكامله، تنتقل ملكية المسكن بعقد رسمي محرر أمام الموثق ويخضع لإجراءات التسجيل والاشهار لدى الادارة المعنية وفقا للتشريع المعمول به.

رابعاً: السكن الترقوي العمومي

يقدم السكن الترقوي العمومي مع دفع المستفيد مساهمة شخصية، وتقتصر إعانة الدولة في دفع الفارق بين معدل الفائدة المطبق في السوق وتلك التي تفرض حقيقة على المستفيد، أو في شكل تخفيض من قيمة الأرضي التابعة للدولة.

أ. تعريف السكن الترقوي العمومي:

عرفت المادة رقم 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 هذا النوع من السكنات:¹ "السكن الترقوي العمومي هو مشروع عقاري ذو صالح عام ويستفيد من إعانة الدولة... وتتكفل الدولة بإنجازه وتضمن الاستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل."

¹ المادة رقم 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية عدد 44، مؤرخة في 27 جويلية 2014، ص 07.

الفصل الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر

ويحدد ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي على أساس الكلفة النهائية لإنجازه بما تتضمنه من

نفقات شراء الأرض وهامش الربح الخاص بالمركبي العقاري.¹

هذه السكنات موجهة للفئة التي لا تستطيع اقتناء السكن العمومي الإيجاري أو السكن الترقوي المدعم أو حتى سكنات البيع بالإيجار وذلك أن دخلهم يفوق المستويات المحددة عند هذه الأنواع الأخيرة.

ب. شروط الحصول على سكن ترقوي عمومي:

يتاح السكن الترقوي العمومي لكل طالب:

1. لا يملك أو لم يسبق له أن ملك هو وزوجه ملكية تامة، عقارا ذا استعمال سكني أو قطعة

أرض صالحة للبناء؛

2. لم يستفيد هو وزوجه، من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه؛

3. يفوق دخله ست (6) مرات ويقل أو يساوي اثني عشر (12) مرة الدخل الوطني الأدنى

المضمون.²

ج. شكل الإعانات المقدمة من طرف الدولة:

تمنح إعانة الدولة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما في شكل:

1. تخفيضات في نسبة الفائدة على القروض؛

¹ المادة رقم 05 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي،

الجريدة الرسمية عدد 44، مؤرخة في 27 جويلية 2014، ص 07.

² المادة رقم 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي،

الجريدة الرسمية عدد 44، مؤرخة في 27 جويلية 2014، ص 07.

الفصل الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر

2. تخفيضات في قيمة الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لإقامة السكنات

التابعة لهذه الصيغة؛

3. تكفل ميزانية الدولة بأشغال الطرق والشبكات المختلفة الأولية والثانوية.¹

كما يجب الإشارة أن لاقتناء السكن الترقوي العمومي لا يتحصل المستفيد على أي إعانة من طرف الصندوق الوطني للسكن كباقي أنواع السكنات المذكورة سابقا وإنما يكون في شكل تخفيض في قيمة الأراضي التابعة لأملاك الدولة أو تخفيض في نسبة الفائدة على القروض والتي تكون بـ 3% باعتبار أن دخل المستفيد يفوق ست مرات ويقل أو يساوي اثني عشر مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون أي يكون دخله محصورا بين 180.000 دج و 216.000 دج.

خامسا: السكن الريفي

بهدف الحد من الهجرة الريفية التي مست الجزائر في نهاية السبعينيات، قامت الدولة بإصدار صيغة السكن الريفي من أجل تشجيع الأفراد على بناء سكنات في الأرياف.

أ. تعريف السكن الريفي:

يندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية، ويهدف لتنمية المناطق الريفية وتثبيت السكان المحليين، ويتمثل في تشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء

¹ المادة رقم 06 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية عدد 44، مؤرخة في 27 جويلية 2014، ص 07.

الفصل الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر

الذاتي، وتتمثل مشاركة المستفيد في هذه الحالة، في توفير قطعة أرض تكون ملكه، ومشاركته في تنفيذ وإنجاز الأشغال.¹

وعرفت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 السكن الريفي على أنه:² "كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي، ويجب أن ينجز السكن الريفي في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي."

ب. شروط اكتساب الإعانة لإنجاز سكن ريفي:

حدد القرار الوزاري المشترك الممضي في 13 سبتمبر 2008 الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 في مادته 05 شروط اكتساب الإعانة لإنجاز سكن ريفي كما يلي:³ "تخصص الاستفادة من المساعدات المالية المنصوص عليها في المادة 3 أعلاه للعائلات التي تثبت دخلا شهريا يفوق ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون. ومن جهة أخرى، يجب على طالبي الإعانة من أجل اكتساب سكن جديد أو الانجاز عن طريق البناء الذاتي في الوسط الريفي، أن تتوفر فيهم الشروط الآتية:

1. عدم الاستفادة من مسكن من الحظيرة العمومية الإيجارية ما عدا في حالة تعهد مسبق

بإرجاعه؛

¹ وزارة السكن والعمران والمدينة، السكن الريفي، متاح على الموقع الإلكتروني:

<http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=59> تم الاطلاع عليه بتاريخ:

2015/03/10.

² المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 يحدد مستويات المساعدة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية عدد 58 مؤرخة في 07 أكتوبر 2010، ص40.

³ المادة 6 من القرار الوزاري المشترك يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 28 ربيع الثاني عام 1415 الموافق 4 أكتوبر سنة 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية عدد 57، مؤرخة في 05 أكتوبر 2008، ص27.

الفصل الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر

2. تحدد كفاءات التكفل بهذا الشرط بمنشور من الوزير المكلف بالسكن؛

3. عدم الاستفادة من مساعدة من الدولة مخصصة للسكن؛

4. عدم حيازة أي محل ذي استعمال سكني حيازة تامة."

ج. مبلغ الإعانة المقدمة من قبل الدولة لبناء السكن الريفي:

يمكن لأي شخص طبيعي يقيم في البلدية، أو يزاول نشاط في الوسط الريفي، أن يستفيد من دعم

الدولة للسكن الريفي، ويقدر مبلغ الإعانة بـ:

1. 1.000.000 دج بالنسبة لولايات الجنوب العشرة (أدرار، تمنراست، إيليزي، تندوف، الأغواط،

بسكرة، بشار، ورقلة، الوادي وغرداية)؛

2. 700.000 دج بالنسبة لباقي الولايات.¹

د. تحديد معدلات الفائدة المطبقة لبناء سكن ريفي:

تحدد معدلات التخفيض المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لبناء سكن

ريفي، كما يأتي:

1. عندما تكون مداخل المستفيد أقل بست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو

تساويها، يتحمل هذا المستفيد نسبة فائدة قدرها 1% في السنة؛

2. عندما تكون مداخل المستفيد أكثر بست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل

بأثنتي عشر (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون، يتحمل هذا المستفيد نسبة فائدة

قدرها 3% في السنة.¹

¹ وزارة السكن والعمران والمدينة، السكن الريفي، متاح على الموقع الإلكتروني:

<http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=59> تم الاطلاع عليه بتاريخ:

2015/03/11.

هـ. شروط وكيفيات تحرير المساعدة:

يتم تحرير مساعدة الدولة في حصتين:

1. 40 % من المساعدة تحرر في شكل تسبيق، عند تقديم رخصة البناء، بناء على طلب

مؤشر عليه من المصالح التقنية المؤهلة التابعة لمدير السكن أو المجلس الشعبي البلدي،

وتخصص الحصة الأولى هذه، لإنجاز أشغال الأساس والأشغال الكبرى؛

2. 60 % عند الانتهاء من كل الأشغال الكبرى أو جزء منها والتي يتم إقرارها بموجب محضر

معاينة مدى تقدم الأشغال.

وفي حالة ما إذا استعان المستفيد بمتعامل أو مؤسسة أشغال لإنجاز مشروعه، فإنه يمكن كذلك أن

يقوم الصندوق الوطني للسكن بدفع حصص المساعدة مباشرة لفائدة هذا المتعامل. ويتم دفع

حصص المساعدة حينئذ حسب حالة تقدم الأشغال، على أساس وكالة استلام المساعدة يعدها

المستفيد لفائدة المتعامل وكذا طلبات الدفع لفائدته، ويجب أن يتم التأشير مسبقا على هاتين

الوثيقتين من قبل المصالح التقنية المؤهلة التابعة لمديرية السكن أو المجلس الشعبي البلدي.²

¹ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-87 يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، الجريدة الرسمية عدد 17، مؤرخة في 14 مارس 2010، ص 04.

² المادة 07 من القرار المؤرخ في 19 جوان 2013 يحدد كيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، الجريدة الرسمية عدد 32 المؤرخة 23 جوان 2013، ص 26

المطلب الثاني: الصندوق الوطني للسكن

قصد تنمية قطاع السكن وتسيير مختلف الاعانات المالية المقدمة للأشخاص الذين يتمتعون بمدخيل ضعيفة، تم انشاء هذا الصندوق من قبل الدولة، سنقوم من خلال هذا المطلب بتعريفه وعرض مختلف البنود التي يقوم عليها.

أولاً: تعريف الصندوق الوطني للسكن

يعرف الصندوق الوطني للسكن على أنه مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994 مهمته الرئيسية تسيير الاعانات المقدمة من طرف الدولة بغرض انجاز سكنات.

الهدف من هذه الاعانات هو مساعدة المواطنين الذين يرغبون في الحصول على سكن عائلي والذين يقل دخلهم عن مستوى معين ويصنفون ضمن الفئة الاجتماعية ذات الدخل الضعيف وأن أي خلل في توزيع هذه الاعانات سيؤدي حتما إلى نتيجة عكسية.¹

ثانياً: مزايا الصندوق الوطني للسكن

رغبة في تحسين القدرة على الدفع لطالبي الحصول على ملكية سكن عائلي جديد تستفيد العائلات ذات الدخل الضعيف والمتوسط من المزايا التالية التي يتكفل بها الصندوق الوطني للسكن:

أ. مساعدة مالية؛

ب. تمديد مدة اعادة تسديد القرض؛

ج. تخفيض نسبة الفائدة؛

¹ عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص 128.

د. تتوع طبيعة ومبلغ المزايا الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب مداخل العائلات ومبلغ القرض.

ويقصد بمداخل العائلات مداخل رب الأسرة وزوجته اللذين يعيشان بصفة اعتيادية في نفس المستوى¹.

ثالثا: مهام الصندوق الوطني للسكن

تتمثل مهام الصندوق فيما يلي:²

أ. تسيير المساهمات والإعانات التي تقدمها الدولة لصالح السكن لاسيما في مجال الكراء، امتصاص السكن غير اللائق، إعادة الهيكلة العمرانية، إعادة تأهيل الإطار المبنى وصيانته وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي؛

ب. ترقية كل أشكال تمويل الإسكان، لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل موارد الميزانية وتعبئتها؛

ج. يشارك في تحديد سياسة تمويل السكن لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي؛

د. يستلم الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما ويسيرها؛

هـ. ينشئ كل الفروع ويأخذ جميع المساهمات ويسيرها لاسيما في المؤسسات المالية أو التجمعات

أو المؤسسات ذات الصلة بحقل نشاطه؛

¹ المادة 2 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية عدد 25، مؤرخة في 29 ماي 1991، ص 882.

² المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية عدد 32 مؤرخة في 25 ماي 1994، ص 23.

الفصل الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر

و. يقترح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الإسكان لا سيما

السكن ذي الطابع الاجتماعي منه؛

ز. ينجز كل الدراسات والخبرات والتحقيقات والأبحاث المرتبطة بالسكن ويقدم خبرته التقنية

والمالية للمؤسسات العمومية والهيئات المعنية وتشجيع الأعمال الإعلامية وتبادل التجارب

واللقاءات من أجل ترقية السكن وتطويره.

رابعاً: المتعاملين مع الصندوق الوطني للسكن

يتعامل الصندوق الوطني للسكن في إطار نشاطاته مع:¹

أ. المواطنين المستفيدين بصفة فردية من إعانة الدولة في مجال السكن؛

ب. أصحاب المشاريع العمومية (مديريات السكن والتجهيزات العمومية ومديريات العمران والبناء،

المجالس الشعبية البلدية)؛

ج. المتعهدين العقاريين العموميين مثل الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ودواوين الترقية

والتسيير العقاري؛

د. المتعهدين العقاريين الخواص والشركات المدنية العقارية؛

هـ. البنوك التجارية المتدخلة بالقروض العقارية؛

و. المؤسسات المالية المتخصصة منها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية،

شركة إعادة التمويل الرهنوي، شركة ضمان القرض العقاري، ...إلخ؛

ز. صناديق ومؤسسات التعاون والتمويل الأجنبي.

¹ الصندوق الوطني للسكن، الشركاء والزبائن، متاح على الموقع الإلكتروني:

/الصندوق-الوطني-للسكن/visit/106/http://www.archive-dz.com/، تم الاطلاع عليه بتاريخ:

2015/09/30.

خامسا: الدعم المالي من أجل الحصول على الملكية

بالنسبة للسكن الإيجاري العمومي فهو ممول بشكل كلي من ميزانية الدولة ويدفع المستفيد إيجار كل شهر أما بالنسبة للسكن الترقوي المدعم فلا يمكن أن تمنح المساعدات للحصول على الملكية عندما تتجاوز تكلفة انجاز المسكن أو اقتنائه أربع (4) مرات مبلغ المساعدة المالية،¹ أي 2.800.000 دج باعتبار الأجر الوطني الأدنى يقدر بـ 18.000 دج.

ويحدد مبلغ الاعانة المقدم من طرف الدولة لشراء مسكن ترقوي مدعم كآلاتي:²

أ. 700.000 دج إذا كان الدخل يتجاوز مرة (1) الدخل الوطني الأدنى المضمون وأقل من

أربع (4) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها؛

ب. 400.000 دج إذا كان الدخل يتجاوز أربع (4) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون وأقل

ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.

وبالنسبة للبيع بالإيجار فيكون تمويل الصندوق مقدر بنسبة 75% من ثمن العقار يقدم للمستفيد في شكل قرض بدون فائدة.

وسنستخلص كل ما سبق في الجدول الموالي:

¹ المادة 5، 6 و 7، قرار وزاري مشترك، يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية عدد 57 مؤرخة في 05 أكتوبر 2008، ص 27.

² المادة 2، 3 و 6 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية عدد 58 مؤرخة في 07 أكتوبر 2010، ص 40.

الفصل الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر

الجدول رقم (08): شروط تمويل الصندوق الوطني للسكن لمختلف الأصناف السكنية

مبلغ الاعانة	دخل المستفيد	الأصناف السكنية
100 % من ثمن المسكن	أقل من 24.000 دج	السكن الإيجاري العمومي
700.000 دج	أكثر من 18.000 دج وأقل من 72.000 دج	السكن الترقوي المدعم
400.000 دج	أكثر من 72.000 دج وأقل من 108.000 دج	
75 % من ثمن المسكن	أكثر من 24.000 دج وأقل من 108.000 دج	البيع بالإيجار
1.000.000 دج بالنسبة لولايات الجنوب العشرة المذكورة سابقا؛ 700.000 دج بالنسبة لباقي الولايات.	أقل من 108.000 دج	السكن الريفي

المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على المعلومات المقدمة سابقا.

الفصل الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر

إضافة إلى ذلك، هناك تدابير أخرى اتخذتها الدولة من أجل تحفيز المستثمرين الذين ينشطون في قطاع السكن يمكن إيجازها في النقاط التالية:¹

أ. في مجال الحصول على وعاءات عقارية، تستفيد البرامج العقارية التي يتكفل بها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من التخفيضات الآتية لأسعار الوعاءات العقارية:

1. 80% على مستوى ولايات الجزائر، عنابة، قسنطينة و وهران؛

2. 95% على مستوى ولايات الهضاب العليا و الجنوب؛

3. 90% في كل الولايات الأخرى للبلاد.

ب. أما برامج الترقية العقارية التي تتكفل بها وكالة ترقية السكن و تطويره، تحتفظ بمجانبة الحصول على الوعاءات العقارية؛

ج. في مجال القروض الموجهة لتمويل عمليات الترقية العقارية، يستفيد كافة المقاولين المحليين الذين ينجزون برامج عمومية للترقية العقارية من تخفيض كلفة القرض، حيث يتحملون 4% من نسبة الفائدة.

¹ الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، تدابير لدعم الاستثمار: تدابير لفائدة قطاع السكن، متاح على الموقع الإلكتروني: <http://www.andi.dz/index.php/ar/mesures-d-appui-par-secteurs-d-activites> تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2015/10/05.

المطلب الثالث: الأطراف المساهمة في الانتاج السكني بالجزائر

كما تم الإشارة إليه سابقا في المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 93-03:¹ " يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو لتلبية حاجات خاصة، يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري".

وفي هذا الصدد عرفت المادة 03 من القانون رقم 11-04 المرقى العقاري كما يلي²: "يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها".

قبل سنة 1986 كان الانتاج السكني محتكر كليا من طرف الدولة ولم يكن للخواص الحق في المساهمة في القطاع حتى صدور القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية الذي فتح المجال للمبادرة الخاصة في إنتاج السكنات وإعطائهم الحق للمشاركة في الحد من أزمة السكن، ومن خلال هذا المطلب سنعرض الأطراف المساهمة في الإنتاج السكني سواء كانوا تابعين للقطاع العام أي مؤسسات عمومية أو تابعين للقطاع الخاص.

¹ المادة 02، المرسوم التشريعي رقم 93-03، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14 مؤرخة في 03 مارس 1993، ص 05.

² المادة 3، القانون رقم 11-04، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية الجزائرية عدد 14 مؤرخة في 06 مارس 2011، ص 06.

أولاً: القطاع العمومي

تتمثل الأطراف المساهمة في الانتاج السكني التابعين للقطاع العمومي في: الجماعات المحلية، دواوين الترقية والتسيير العقاري، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الشركة الوطنية للترقية العقارية.

أ. الجماعات المحلية:

حسب المادة رقم 15 من دستور سنة 1996:¹ "الجماعات الإقليمية للدولة هي البلدية والولاية" حيث تعرف البلدية على أنها:² "هي الجماعات الإقليمية الأساسية وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتحدث بموجب القانون". كما تعرف الولاية على أنها:³ "جماعة عمومية إقليمية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتشكل مقاطعة إدارية للدولة".

يمكن للجماعات المحلية بصفتها مرقية أن تستعمل أموالها المتوفرة والمخصصة لها في بناء المساكن، ومصدر هذه الأموال إما من ميزانية الجماعات المحلية أو من الصناديق المشتركة بين الجماعات المحلية أو من أموال الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.⁴

¹ المادة رقم 15 من المرسوم الرئاسي رقم 96-438، المتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر سنة 1996، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية عدد 76 مؤرخة في 08 ديسمبر 1996، ص10.

² المادة رقم 01 من القانون رقم 90-08، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 15، مؤرخة في 11 أبريل 1990، ص488.

³ المادة رقم 01 من القانون رقم 90-09، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية عدد 15 مؤرخة في 11 أبريل 1990، ص504.

⁴ نصيرة ربيع، تمويل الترقية العقارية العمومية، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005، ص14.

الفصل الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر

وبالرغم من تراجع دور الجماعات المحلية في مجال الترقية العقارية إلا أنها لا تزال تقوم ببعض العمليات، فالبليات مثلا تقوم بعمليات الترقية العقارية، بالتنسيق مع الوكالات المحلية فيما يخص السكنات الاجتماعية التساهمي دون السكنات الترقية، كما أن الولايات يمكنها القيام بعمليات إنجاز مساكن في إطار البيع بالإيجار حيث تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك على: "تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفا، توضح أحكام هذه المادة بقرار من الوزير المكلف بالسكن".¹

ب. دواوين الترقية والتسيير العقاري:

تعتبر دواوين الترقية والتسيير العقاري أحد أهم المتعاملين العقاريين في القطاع العام، لذلك سنتطرق إلى تعريفها وعرض نشاطها وكذا إبراز أهم المهام التي تقوم بها.

1. تعريف دواوين الترقية والتسيير العقاري:

تتمتع دواوين الترقية والتسيير العقاري بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري، يمكن دواوين الترقية والتسيير العقاري أن تمارس نشاطاتها على مستوى التراب الوطني.²

¹ إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر-بسكرة، 2008، ص53.

² المادة 2 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147، يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية عدد 25 مؤرخة في 29 ماي 1991، ص883.

2. نشأة دواوين الترقية والتسيير العقاري:

بعد أن كانت مكاتب الترقية تتمتع بالطابع الإداري بموجب الأمر رقم 72-93 أصبحت بموجب المرسوم رقم 85-270 عبارة عن مؤسسة ذات طابع اقتصادي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وبعد صدور دستور 1989 الذي أقر التعددية السياسية وفتح اقتصاد السوق القائم على قاعدة العرض والطلب والمنافسة، تم العدول عن النهج الاقتصادي الذي أتى به دستور 1976 والمناهي بالاشتراكية، وبدأ تدخل الدولة ينكمش أو يتقلص في مجالات الأنشطة الاقتصادية المختلفة، ف جاء المرسوم 91-147 ليحولها إلى مؤسسة عمومية وطنية ذات الطبيعة الصناعية والتجارية، وبذلك فقد منحت لهذه الدواوين الشخصية المعنوية والاستقلالية المالية، كما اعتبرت تاجرة في علاقاتها مع الغير وخاضعة لقواعد القانون التجاري¹.

3. مهام دواوين الترقية والتسيير العقاري:

حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-147 تتولى دواوين الترقية والتسيير العقاري مهمة الترقية والتسيير كما يلي:

- **مهمة الترقية:** في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة، تتولى دواوين الترقية والتسيير العقاري ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا وتكلف فضلا عن ذلك على سبيل التبعية بما يلي:

- ترقية البناءات؛
- الانابة عن أي متعامل في الاشراف على المشاريع المسندة اليه؛
- الترقية العقارية؛

¹ نصيرة ربيع، مرجع سابق، ص 21.

- عمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية وإعادة الاعتبار إليها وصيانتها

- كل عملية تتوخى تحقيق مهامها.¹

• **مهمة التسيير:** تكلف دواوين الترقية والتسيير العقاري في ميدان التسيير العقاري بما يلي:

- تأجير المساكن والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي، أو التنازل عنها؛
- تحصيل مبالغ الإيجار والأعباء المرتبطة بالإيجار، وكذا ربوع التنازل عن الأملاك العقارية التي تسييرها؛

- المحافظة على العمارات وملحقاتها، قصد الإبقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن؛
- إعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها وضبطه، ومراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات الكائنة هذه العمارات؛

- تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل للمجمعات العقارية التي تسييرها وتنسيق ذلك؛

- ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو التي سوف تلحق بها، حسب شروط خاصة، في إطار وحدودية قواعد تسيير الممتلكات العقارية؛

- كل العمليات الأخرى التي تدرج في إطار التسيير العقاري.²

ج. الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره:

¹ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147، يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية عدد 25 مؤرخة في 29 ماي 1991، ص 883، 884.

² المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147، يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية عدد 25 مؤرخة في 29 ماي 1991، ص 884.

الفصل الأول: واقع أزمة السكن في الجزائر

تعتبر الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره من أهم الهيئات التابعة للقطاع العام المساهمة في قطاع السكن في الوقت الراهن، سنقوم بتعريفها ونحدد أهدافها الرئيسية.

1. تعريف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره:

تم إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره في عام 1991 بموجب المرسوم رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991 كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تابعة لوزارة السكن وتقوم بمهمة المرفق العمومي كما أنها تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.¹

وتعد الوكالة تاجرة في علاقاتها مع الغير، وتحدد اتفاقية شروط التدخل وكيفياته، وأجرة الوكالة فيما يخص الخدمات التي تقدمها لفائدة الدولة أو الجماعات المحلية كلما استدعت الضرورة ذلك.²

2. هدف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره:

يتمثل هدف الوكالة على مجموع التراب الوطني فيما يأتي:

- ترويج السوق العقارية وتطويرها؛
- تأطير الأعمال الآتية وتنشيطها:
 - القضاء على السكن غير الصحي؛
 - تحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها؛
 - تغيير البنية الحضرية؛
 - إنشاء مدن جديدة.
- إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عملها وتعميمها قصد تطويرها؛

¹ Agence Nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement, **Présentation de l'AADL**, disponible sur : <http://www.aadl.com.dz> consulté le : 15/03/2015.

² المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148، يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية عدد 25 مؤرخة في 29 ماي 1991، ص 889.

- تصور الإعلام ونشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية (المقاولين، المواطنين، المؤسسات المالية، السلطات العمومية المحلية، منتجي مواد البناء، مكاتب الدراسات، مؤسسات الإنجاز، مسيري العمارات والجمعيات...)¹.

يتضح أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره متخصصة في ترقية كلا من العقار غير المبني والعقار المبني، وذلك هو أهم مهامها. وبالنسبة للعقار غير المبني فإن ذلك يكون بتهيئة الأراضي الموجهة للبناء، وتكون هذه الأراضي موجهة للبيع لكل الأشخاص والهيئات التي تريد إنجاز السكنات، أي أنها موجهة للمواطنين والمتعاملين في الترقية العقارية العموميين (مثل دواوين الترقية والتسيير العقاري ومؤسسة ترقية السكن العائلي، المقاولات العمومية المختلفة...) وكذا المتعاملين في الترقية العقارية الخواص. أما بالنسبة لترقية العقار المبني فإن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره إما أن تقوم بعمليات في مجال العقار المبني، من خلال مشاركتها مع أطراف أخرى وإنشاء شركة في هذا المجال، وإما أن تقوم بتلك العمليات بنفسها أو بالتنسيق مع أشخاص عمومية أخرى كالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وفي هذا الإطار يدخل ما يسمى بالبيع بالإيجار الذي حدد إطاره القانوني المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.²

د. الشركة الوطنية للترقية العقارية:

تعتبر الشركة الوطنية للترقية العقارية وليدة لمؤسسات ترقية السكن العائلي، حيث تم دمجها في سنة 2009، سنقوم بتعريفها وإبراز مختلف المهام المسؤولة عنها.

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148، يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية عدد 25 مؤرخة في 29 ماي 1991، ص 888.

² بوسنة إيمان، مرجع سابق، ص 58.

1. تعريف الشركة الوطنية للترقية العقارية:

تأسست الشركة الوطنية للترقية العقارية في شكل شركة مساهمة في 06 ماي 2009 بموجب القرار رقم 92/05 المؤرخ في 22 يناير 2009 والذي يتضمن إعادة تنظيم مؤسسات ترقية السكن العائلي، وتم إنشاء الشركة الوطنية للترقية العقارية نتيجة لإعادة هيكلة المؤسسات العامة الاقتصادية أي مؤسسات ترقية السكن العائلي.¹

2. مهام الشركة الوطنية للترقية العقارية:

الشركة الوطنية للتطوير العقاري مسؤولة عن:

- اقتناء الأراضي والقيام بتصميم وتمويل وبناء المجمعات السكنية؛
- اقتناء أراضي بهدف تنفيذ برامج سكنية موجهة للبيع؛
- اقتناء عقارات مبنية وإعادة تأهيلها، تجديدها وكذا بيعها؛
- تقديم النصائح والمساعدة فيما يخص إدارة الثروات؛
- انجاز برامج السكن الترقوي العمومي.²

ثانيا: القطاع الخاص

حسب ما نصته المادة 06 من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، يمكن للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعون للقانون الخاص أن يتولوا انجاز عمليات الترقية العقارية وذلك بفتح المجال للمبادرة الخاصة في قطاع البناء بصفة عامة وقطاع السكن بصفة خاصة والسماح لهم بمشاركة المؤسسات العمومية في الحد من أزمة السكن.

¹ L'Entreprise Nationale de Promotion Immobilière, **A propos de l'ENPI**, disponible sur : <http://www.enpi.dz/presentation.php> consulté le : 20/03/2015.

² L'Entreprise Nationale de Promotion Immobilière, **Activités Principales**, disponible sur : <http://www.enpi.dz/presentation.php> consulté le : 20/03/2015.

فكان الهدف من قيام الترقية العقارية الخاصة في الجزائر هو إعطاء دفعة جديدة لقطاع البناء والتخفيف على المؤسسات العمومية التي عرفت صعوبات كثيرة لمواجهة أزمة السكن لوحدها وخاصة أنها لم تستطع الاستجابة للطلب المتزايد في السكانات الاجتماعية، إلا أن هذه الدفعة أخذت اتجاهها آخر، فبينما كان الطلب متوجها نحو السكانات الاجتماعية اهتمت الترقية العقارية الخاصة بطلبات الطبقات المتوسطة أي تلك التي تبحث عن سكنات ذات جودة، وبالتالي لم يحدث أي تغيير في الفجوة المتواجدة بين العرض والطلب على السكانات.¹

¹ Amrane Mokhtar, **Le Logement Social en Algerie - Les Objectifs et Les Moyens de Production**, Thèse de Magistère, Faculté des Science de La Terre de Géographie Et de L'aménagement Du Territoire, Université Mentouri- Constantine, 2007, P177.

خلاصة الفصل الأول:

من خلال ما سبق يتضح لنا أن الأزمة السكنية بالجزائر سببها النمو الديمغرافي الهائل الذي عرفته بعد الاستقلال، وظاهرة النزوح الريفي التي كانت نتيجة لبحث الكثير من المواطنين على عمل، والتي زادت من حدتها في العشرية السوداء، وأدى إهمال قطاع السكن والتركيز على القطاع الصناعي والزراعي في السنوات الأولى، وكذا نقص الرقابة الفعلية على عملية إنجاز السكنات، إلى توسيع الفجوة بين العرض والطلب على السكنات، حيث وصل معدل شغل السكن إلى أعلى مستوياته بـ 7,7 في سنة 1987، مع العلم أن المعدل المقبول دوليا يقدر بـ 4، هذا ما يثبت أن هناك عجز في القطاع.

و بهدف التصدي لهذه الأزمة قامت السلطات باتباع سياسة سكنية اعتمدت فيها على مجموعة من الأدوات، كالمراسيم التنفيذية والقوانين والضرائب والإعانات المباشرة وغير المباشرة، إضافة إلى مختلف المخططات التنموية، حيث قسمنا في هذا البحث مسار السياسة المتبعة إلى مرحلتين، المرحلة الأولى التي تميزت باحتكار الدولة لعملية تمويل وإنجاز السكنات والمرحلة الثانية التي تميزت بفتح المجال للقطاع الخاص.

وقامت الدولة باعتماد العديد من الأصناف السكنية، هدفها تمكين الأفراد المعوزين وذوي المداخل الضعيفة على حياة سكن لائق، كالسكن العمومي الإيجاري، السكن الترقوي المدعم، صيغة البيع بالإيجار والسكن الريفي، كما أنشأت الصندوق الوطني للسكن والذي وضع تحت وصاية وزارة السكن والعمران والمدينة بهدف تسيير الإعانات المباشرة، إضافة إلى هيئات أخرى ساهمت بالإيجاب في العرض السكني.

الفصل الثاني: تحليل نشاط

المقروض العقارية في

الجزائر

تمهيد:

للقروض العقارية أهمية في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية وكذا المساهمة في الحد من أزمة السكن، كما أنها تحظى باهتمام مختلف البنوك والمؤسسات المالية لما قد تجلب لهم من أرباح، وتعتبر هذه القروض منتجات يتم تبادلها في سوق مالي خاص به، غير أنها تحمل في طياتها مخاطر عالية كونها تمول قطاع يتميز بطول المدى وضخامة الأموال.

وبهدف تشجيع البنوك والمؤسسات المالية على تقديم هذا النوع من القروض، قامت الدولة بإنشاء مجموعة من الهيئات هدفها الرئيسي تقديم السيولة اللازمة ومنح الضمانات الكافية لهذه البنوك والمؤسسات المالية وكذا السماح لهم بالعمل في سوق أكثر أمانا.

ففي الجزائر، عرف القرض العقاري تغيرات كان سببها السياسات المتبعة من قبل الدولة، والذي كان سابقا محتكر من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ونظرا لعدم امكانية الصندوق مواجهة الطلب المتزايد، تم فتح المجال لباقي البنوك والمؤسسات المالية.

وانطلاقا مما تم عرضه قسمنا هذا الفصل إلى ثلاث مباحث كالآتي:

- المبحث الأول: الإطار النظري للقروض العقارية
- المبحث الثاني: الإطار المؤسسي للقروض العقارية
- المبحث الثالث: التمويل العقاري في الجزائر

المبحث الأول: الإطار النظري للقروض العقارية

تعتبر القروض العقارية أداة فعالة لتحقيق التنمية الاقتصادية، الاجتماعية والمالية، عن طريق تزويد الأشخاص الطبيعيين والمعنويين بالسيولة اللازمة لشراء أو بناء عقار، كما أنها تتميز بالضخامة في التمويل وطول مدة الاستحقاق، الأمر الذي يدفع بالبنوك والمؤسسات المالية إلى اللجوء إلى سوق يقوم بشراء هذه القروض في شكل أوراق مالية.

المطلب الأول: ماهية القروض العقارية

للقروض العقارية ميزة تميزها عن باقي القروض الأخرى، كونها تمول القطاع العقاري بصفة عامة وقطاع السكن بصفة خاصة وتساهم في الحد من أزمة السكن، كما لها أهمية اقتصادية ومالية واجتماعية.

أولاً: تعريف القروض العقارية

يعرف العقار على أنه:¹ "كل شيء له مستقر ثابت لا يمكن نقله بدون تلف، فكل شيء حائز لصفة الاستقرار سواء كان ذلك من أصل خلقته كالأرض، أو من صنع الإنسان كالبناء، يعتبر عقاراً، أما إذا كان يمكن نقله دون تلف فلا يعتبر عقاراً وإنما منقولاً".

كما تم تعريف العقار في المادة 683 من القانون المدني الجزائري على أنه:² " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

¹ أنور طلبية، شرح قانون التمويل العقاري، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، 2004، ص13.

² المادة 683 من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، مؤرخة في 30 سبتمبر 1975، ص1033.

الفصل الثاني: تحليل نشاط القروض العقارية في الجزائر

عرّف شاكر القزويني كلمة قرض على أنها:¹ "تسليف المال لتثمينه في الانتاج والاستهلاك ويقوم على عنصرين أساسيين هما الثقة والمدة".

وحسب المادة 32 من القانون 86-12 المتعلق بنظام البنوك والقرض عرفت القرض على أنه:² "كل عمل تقوم به مؤسسة مؤهلة لهذا الغرض تضع مؤقتا وبمقابل، أموالا تحت تصرف شخص معنوي أو طبيعي أو تعد بذلك أو تتعاقد بالتزام موقع لحساب هذا الأخير".

كما عرفه عبد المطلب عبد الحميد بأنه:³ "تلك الخدمات المقدمة للعملاء، والتي يتم بمقتضاها تزويد الأفراد والمؤسسات والمنشآت في المجتمع بالأموال اللازمة على أن يتعهد المدين بسداد تلك الأموال، وفوائدها والعمولات المستحقة عليها، والمصاريف دفعة واحدة أو على أقساط في تواريخ محددة وتدعم تلك العملية بمجموعة من الضمانات التي تكفل للبنك استرداد أمواله في حالة توقف العميل عن السداد بدون أية خسارة، وينطوي هذا المعنى على ما يسمى بالتسهيلات الائتمانية".

أما بالنسبة للقروض العقارية فيمكن تعريفها على أنها:⁴ أدوات دين (ائتمان) طويلة الأجل، وتتمثل في قروض إلى القطاع العائلي ومؤسسات الأعمال لشراء منازل وأراضي، وأصول حقيقية أخرى وتعد هذه الأصول الحقيقية، والأرض بمثابة ضمان لهذه القروض، وتعد مؤسسات الادخار والإقراض ومصارف الادخار المشتركة من أهم المقرضين لهذه القروض. وتقوم المصارف التجارية

¹ شاكر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص90.

² المادة 32 من القانون رقم 86-12، المتعلق بنظام البنوك والقرض، الجريدة الرسمية عدد 34، مؤرخة في 20 أوت 1986، ص ص1428، 1429.

³ عبد الحميد عبد المطلب، البنوك الشاملة: عملياتها وإدارتها، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2000، ص103.

⁴ اسماعيل أحمد الشناوي وعبد النعيم مبارك، اقتصاديات النقود والبنوك والأسواق المالية، الدار الجامعية، الاسكندرية، 2001، ص138.

الفصل الثاني: تحليل نشاط القروض العقارية في الجزائر

بتقديم الرهونات التجارية، بضمان بضاعة أو أوراق مالية، وكذلك الرهونات للمزارع، وتشارك معها في ذلك شركات التأمين.

كما تعرف على أنها قروض تمنح لتمويل عملية شراء أو ترميم عقار ما، بنسبة قد تصل إلى 100%، غير أن البنوك تطلب مساهمة شخصية لضمان عملية التسديد وتقليل المخاطر، حيث تكون فيها القيمة الاسمية للعقار أكبر من قيمة القرض. هذه القروض قد يصل تاريخ استحقاقها إلى 30 سنة، يسدد القرض خلالها على أقساط شهرية، فصلية أو سداسية ويمكن لهذه الأقساط أن تكون ثابتة أو تدريجية.¹

أما في الجزائر فمعظم البنوك التي تقدم قروض عقارية، سواء كانت عمومية أو خاصة، تشترط رهن السكن لصالحها، لذا سوف يتم اعتماد تسمية القروض العقارية بدل القروض الرهنية.

ثانيا: أهمية القروض العقارية

التمويل في السوق العقارية ذو خصائص متميزة، فهذا القطاع يمثل محور الحياة في النشاط الاقتصادي القومي، وعليه تعتمد قطاعات أخرى كثيرة كموردة لمستلزمات الانتاج، ويجوز على كثافة عمالية كبيرة، وهو قطاع مكلف. منتجاته عالية الثمن، وتستهلك على فترات طويلة، وهو عنصر مشترك في كل نشاط اقتصادي أو اجتماعي، إذا لابد أن يحاط بنظام خاص للتمويل والائتمان.²

وحسب عبد القادر مخالدي، للقرض العقاري أهمية اقتصادية، اجتماعية ومالية كالاتي:³

¹ Rollande Luc Bernet, **Principes de technique bancaire**, 25^e édition, Dunod, Paris, 2008, p154.

² مصطفى رشدي شيحة، **اقتصاديات النقود والمصارف والمال**، الطبعة السادسة، دار المعرفة الجامعية، الاسكندرية، 1996، ص 667.

³ عبد القادر مخالدي، **القرض العقاري في التشريع الجزائري**، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجيستر، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2007، ص ص 11، 12.

الفصل الثاني: تحليل نشاط القروض العقارية في الجزائر

أ. **الأهمية الاقتصادية:** من المتعارف عليه في الميدان الاقتصاد أن المال عنصر حيوي لا يمكن الاستغناء عنه في دفع عجلة الاقتصاد، فبدونه لا يمكن تصور وجود اقتصاد باعتباره الشريان الذي يمدّه بالدعم المادي والمالي الأمر الذي يجعل من القرض العقاري من بين الوسائل التي من شأنها توفير الدعم المالي لمختلف الأشغال والأعمال العقارية، بما في ذلك ترقية الاستثمار في المجال الفلاحي التي تضمن للدولة الاكتفاء الذاتي في مجال الغذاء وتغنيها عن الاستيراد بالعملية الصعبة، بالإضافة إلى تنمية المناطق الصناعية التي تضمن توفير إنتاج أفضل في ظروف جيدة ومن ثم دفع عجلة الاقتصاد التي تؤثر إيجاباً على تطور الدولة سياسياً واجتماعياً، ضمن القواعد التي يحددها ويضبطها المشرع حسب التوجه السياسي والإيديولوجي السائد واستراتيجيته لتحقيق النمو والازدهار للمجتمع.

ب. **الأهمية الاجتماعية:** إن توفير المال اللازم الذي من شأنه أن يوفر للمواطن سكناً خاصاً به وعملاً ينتج من خلاله يعود به بالنفع على نفسه وعلى المجتمع لا يتأتى إلا بتفعيل القرض العقاري، كوسيلة لتمويل المشاريع العقارية المختلفة المتمثلة في البناء والتجديد والتوسيع والتهيئة، التي تهدف إلى توفير السكن للمواطن وإقامة المناطق الصناعية واستغلال الأراضي الفلاحية التي من شأنها توفير مناصب شغل، الأمر الذي يكفل تطور الحياة الاجتماعية ورفع مستوى المعيشة للمواطن، ومن ثمة القضاء على العديد من المشاكل الاجتماعية وفي مقدمتها أزمة السكن والنتائج المترتبة عليها كالتشرد وأزمة البطالة والانحراف.

ج. **الأهمية المالية:** للقرض العقاري أهمية مالية كبيرة تتمثل في ضمان استقرار رؤوس الأموال والتحكم فيها واستثمارها داخل حدود الدولة الجغرافية، لأن القرض كميكانيزم مالي يحصر العمليات بين الدولة عن طريق مؤسساتها المالية المختلفة من جهة، والجمهور من جهة ثانية، مما يعود على الدولة بفوائد مالية كبيرة نتيجة استعمال القروض من طرف الجمهور.

ثالثاً: أنواع القروض العقارية

يمكن تقسيم القروض العقارية حسب القطاعات إلى قروض القطاع الحر، قروض القطاع المساعد وقروض القطاع النظامي:

أ. **قروض القطاع الحر:** هي مجموع القروض العقارية التي لا تخضع لأية شروط غير التي يفرضها النظام البنكي، كدراسة جدارة المقترض على دفع المستحقات المترتبة عليه وباقي الإجراءات الوقائية التي تأخذها عند منح القروض.¹

فهي تنقسم بدورها إلى القروض ذات سداد غير تدريجي والقروض ذات السداد التدريجي كما يلي:

1. **القرض ذات سداد غير تدريجي:** في هذا النوع من القروض تكون مدة إهلاك القرض إما مؤجلة لتاريخ محدد، أو متروكة تحت تصرف الزبون.²

2. **القروض ذات السداد التدريجي:**

وهي تصنف حسب معدل الفائدة المطبق على القروض إلى:³

- **قروض بمعدلات ثابتة:** وهي القروض التي يترتب عليها دفعات شهرية ثابتة متساوية ومنتظمة ومستمرة وبمعدل ثابت طيلة فترة الاستحقاق، غير أن المشكلة الأساسية التي تواجه هذه القروض هي مخاطر عدم مقابلة الاستحقاقات لاسيما عندما تزداد كلفة الحصول على الأموال المخصصة لمنح القرض، ومن جانب آخر انخفاض معدلات الفائدة السوقية يشجع

¹ Gaudin Michel, **Le crédit au particulier: Aspect économiques, techniques, juridiques et fiscaux**, Sefi édition, France, 1996, p308.

² Ibid, p385.

³ أرشد فؤاد مجيد التميمي، إدارة مخاطر الاستثمار في سوق الرهن، جمعية البنوك في الأردن، ص 3، 4،

متاح على الموقع الإلكتروني:

http://www.abj.org.jo/AOB_Images/633832404925127500.pdf ، تم الاطلاع عليه بتاريخ:

.2015/02/15

المقترض على التسديد المبكر للقروض من خلال إعادة تمويله بمعدلات فائدة منخفضة والاستفادة من تخفيض الدفعات الشهرية من جانب آخر.

- **قروض بمعدلات قابلة للتعديل:** ابتكرت هذه القروض لتجاوز مشاكل التي تصاحب القرض بالمعدل الثابت، إذ تسمح هذه القروض للجهة المانحة له بتعديل أسعار الفائدة طبقا لظروف السوق، وتذكر صيغة التعديل في عقد القرض والتي هي الأخرى تختلف باختلاف مدة وحجم القرض وطبيعة المقترض وخصائصه، في الغالب صيغة التعديل يجري ربطها بمعدلات فائدة مرجعية مثل أدونات الخزينة مع اضافة نسبة معينة للفائدة المرجعية لتمثل معدل القرض، وبذلك أي تغير بالفائدة المرجعية يترك أثره على معدل فائدة القرض وقد تتضمن بعض عقود هذه القروض خيارا يتمثل بإمكانية تحويله إلى رهن بمعدل الثابت وخلال مدة محددة مثلا من سنة إلى خمس سنوات.

ب. قروض القطاع المساعد: إذا كانت البنوك تقوم بتوزيع جزء كبير من القروض العقارية إلى الخواص، فبعض هذه القروض تمنح بمساعدة الدولة كالقروض الاتفاقية والتي تمنح بمعدلات فائدة مخفضة، أخرى تقدم مباشرة من طرف هيئات متخصصة.¹ فالقروض الاتفاقية هي قروض مؤهلة للسوق العقاري، متميزة بمعدلات فائدة مخفضة لا تتجاوز سقف معين، موجهة لتمويل السكنات الرئيسية محدودة السعر، وقد تصاحب هذه القروض إعانات مالية مقدمة من طرف الدولة محددة حسب دخل المستفيد.²

¹ Rollande Luc Bernet, **Principes de technique bancaire**, 26^e édition, Dunod, Paris, 2012, p209.

² Peythieu Jean, **Le financement de la construction de logement**, Edition sirey, Paris, 1991, p78.

ج. قروض القطاع النظامي: هي جميع القروض الممنوحة من طرف مؤسسات القرض، والتي تكون خاضعة لشروط خاصة عند تقديمها أو عند تحديد معدل الفائدة المطبق عليها.¹ وكمثال على هذا النوع من القروض نجد قروض الادخار السكني، والذي يلزم المقترض حيازة حساب توفير سكن لدى البنك للحصول على قرض، كما يمكنه الاستفادة من معدل فائدة مخفض ومبلغ قرض يحدد حسب الفوائد المجمعة طيلة فترة حيازته على الحساب، إضافة إلى الفوائد المتنازل عنها من طرف الأقارب.²

المطلب الثاني: السوق المالي العقاري

يعتبر السوق المالي العقاري السوق الذي يتم فيه مبادلة القروض العقارية، فهي تنشأ في السوق المالي العقاري الأولي عن طريق تقديمها من طرف البنوك لمختلف الأعوان الاقتصاديين وكون هذه القروض تتميز بطول مدة الاستحقاق، تم انشاء مؤسسات متخصصة تقوم بتوريق القروض وطرحها في السوق المالي العقاري الثانوي، بهدف إعادة تمويل البنوك بالسيولة اللازمة.

أولاً: السوق المالي العقاري الأولي

تمنح القروض العقارية لأول مرة من قبل البنوك في السوق المالي العقاري الأولي، سنتطرق إلى تعريف هذا السوق ومن ثم نلقي نظرة على ماهية البنوك العقارية باعتبارها تلعب دور رئيسي فيه.

أ. تعريف السوق المالي العقاري الأولي:

السوق العقاري الأولي هو ذلك السوق الذي تنشأ فيه القروض العقارية لأول مرة وتمنح للمقترضين سواء لغرض الشراء أو لتحسين عقار ما.³

¹ Gaudin Michel, op.cit, p307.

² Ibid, p309.

³ Gaylon Phillip T. Kolbe, **Real Estate Finance**, Dearborn financial publishing, Chicago, 2003, p23.

الفصل الثاني: تحليل نشاط القروض العقارية في الجزائر

كما يمكن تعريفها على أنها السوق التي يتم فيها تنشئة وضمان وتسوية وخدمة القروض العقارية بواسطة مؤسسات التمويل العقاري والتي تتمثل في:

1. البنوك التجارية، شركات الرهن العقاري، بنوك الادخار، وأجهزة تمويل الإسكان المحلية؛
2. وكالات الاستعلام الائتماني؛
3. وكلاء إنهاء وتسوية الرهن العقاري؛
4. الجمعيات المهنية.¹

ب. البنوك العقارية:

يعتبر البنك العقاري ذلك البنك الذي يقوم بعملية تمويل القطاع العقاري بصفة عامة والقطاع السكني بصفة خاصة بمختلف أنواعه، إذ يعتمد على رأسماله في المقام الأول وعلى الودائع الآجلة.

1. تعريف البنوك العقارية:

تقوم هذه البنوك بتقديم القروض طويلة وقصيرة الأجل لملاك العقارات المبنية بضمان الأراضي والمباني، وللملاك الزراعيين بضمان الأراضي الزراعية،² وتستحق أقساط القروض عادة سنوياً، وتشمل مصادر أموالها عادة رأسمالها واحتياطياتها وحصيلة ما تصدره من سندات لا تتجاوز التزامات المقترضين منها.³

¹ المعهد العربي العقاري، التمويل والرهن العقاري، متاح على الموقع الإلكتروني:

http://www.riyadhchamber.org.sa/Chamber_Committees/Comm20/Documents/alrahn.pps ، تم

الاطلاع عليه بتاريخ: 2015/05/13.

² متولي عبد القادر، اقتصاديات النقود والبنوك، الطبعة الأولى، دار الفكر، الأردن، 2010، ص74.

³ حسن سمير عيش، التحليل الائتماني ودوره في ترشيد عمليات الاقتراض والتوسع النقدي في البنوك، الطبعة الأولى، مكتبة المجتمع العربي، عمان، 2010، ص54.

ولما كانت استخدامات البنوك العقارية يغلب عليها الطابع طويل الأجل، فإن الأمر يتطلب أن تتوفر لها موارد من ذات الطبيعة أي طويلة الأجل ولتحقيق المواءمة بين موارد واستخدامات هذه البنوك نجد أن مواردها تتمثل في الموارد الذاتية (رأس المال، والاحتياطيات المخصصة)، وإصدار سندات طويلة الأجل بضمان عقارات زراعية، وعقارات مبنية، كما تحصل على جزء هام من مواردها عن طريق الاقتراض طويل الأجل من البنك المركزي والبنوك الأخرى وبعض مؤسسات سوق رأس المال مثل شركات التأمين.¹

2. مهمة البنوك العقارية: تختص البنوك العقارية بتقديم الائتمان العقاري وما يتصل بها من تمويل لمشروعات الاسكان والبناء كتقديم السلف بضمان الأراضي أو العقارات المبنية، أو تقديم قروض لجمعيات الاسكان، أو المساهمة في إنشاء المشروعات الاسكانية وذلك بجانب عدد آخر من الخدمات المرتبطة بها، مثل:

- حسابات التوفير الاسكانية، والتي تتيح لأصحابها الحصول على قروض بضمان رصيد دفتر التوفير وفقا لنسب يحددها البنك، كما يتيح لهم تملك وحدات سكنية في المشروعات التي ينشئها أو ساهم فيها البنك، فضلا على حصول العميل على عائد سنوي على المبلغ المدخر؛
- دراسات الجدوى للمشروعات الاستثمارية المقدمة من العميل وتحليل المشروعات البديلة وتحليل مؤشرات الربحية والسيولة؛
- القيام بأعمال الوكالة عن الغير (العملاء) في تسويق العقارات لصالح العملاء، وتتضمن التأكد من سلامة ملكية العقارات واعداد كراسات شروط دخول المزاد، وتقديم المشورة في

¹ اسماعيل أحمد الشناوي وعبد النعيم مبارك، مرجع سابق، ص 303.

أسلوب تحصيل قيمة الوحدات المباعة، وتخطيط الحملات الاعلانية، ومتابعة التحصيل من

المشتريين، وتحرير العقود اللازمة، والقيام بإجراءات الشهر والتسجيل نيابة عن العملاء.¹

ولا يجب أن تقتصر وظيفة البنوك العقارية على التمويل، بل يجب أن يمتد نشاطها إلى مجالات الدراسات الفنية والاقتصادية، وتكوين الشركات العقارية للإسكان، وتقسيم الأراضي وبيعها بعد مدها بالمرافق، وتمويل مشروعات إنشاء المساكن الجاهزة، كما يمكن أن تساهم في تكوين اتحادات تعاونية للجمعيات التعاونية للإسكان. وعلى هذا فإن هيكل هذه المؤسسات يجب أن يتمتع بالهيكل العام أو التعاوني مع ابتعاده عن البيروقراطية أو اتباعه أسلوب اللامركزية والانتشار من الناحية المكانية كما يجب عليه اتباع أسلوب تمييزي في منح القروض من حيث الأولوية (الإسكان الشعبي) أو أسعار الفائدة أو تقصير مدة الاجراءات.²

3. سيولة البنوك العقارية:

حتى يتمكن البنك العقاري من السير بجد لا بد من إيجاد مصادر تمويل، وهذه المصادر يجب أن تكون طويلة الأجل وقد جرت عدة محاولات في هذا الصدد وكان من بعض الحلول:

- ربط البنك العقاري بصناديق الضمان الوطني وشركات الضمان؛
- السماح للبنك العقاري أن يعيد حسم سندات القروض عن الثلاث سنوات، أو الخمس سنوات الأول لدى البنك المركزي، خاصة عندما تكون القروض لقاء رهن عقاري من الدرجة الأولى، وبضمان الجمعية التعاونية التي ينتسب لها الموظف المقترض.
- تخصيص وتشجيع الودائع المربوطة لأكثر من عامين.

¹ طارق طه، إدارة البنوك ونظم المعلومات المصرفية، دار الكتب، الاسكندرية، 2010، ص242.

² مصطفى رشدي شيحة، مرجع سابق، ص483.

أما بالنسبة للفوائد وكلفة القروض فإن ذلك يتقرر بمساهمة الدولة بالدرجة الأولى، ثم يدعم البنك المركزي لعملية إعادة الحسم إلى جانب ما يمكن فرضه من شروط تفضيلية على صندوق الضمان الوطني من إيداع نسب معينة مقابل ما يودعه لدى البنوك التجارية، وما يستوفيه من فوائد، ناهيك عما يمكن فرضه على شركات الضمان بالنسبة لتدرج أعمالها ونشاطاتها.¹

ويكفي أن نذكر أن ما تدفعه الدولة من دعم تعود فتستوفيه من ضرائب على العقارات التي أنشئت بفضل ذلك الدعم.²

ثانيا: السوق المالي العقاري الثانوي

قصد إعادة تزويد البنوك العقارية بالسيولة اللازمة، تم انشاء هذا السوق لإعادة تمويلها وكذا حثها على تقديم المزيد من القروض العقارية.

أ. تعريف السوق المالي العقاري الثانوي:

تعرف السوق العقارية الثانوية بأنها تلك التي يمكن بواسطتها بيع وشراء المحافظ المالية التي تحتوي على قروض عقارية والتي سبق منحها إلى المواطن من طرف البنوك العقارية الابتدائية، فإذا كان سعر الفائدة المدفوع من طرف الممول يفوق سعر الفائدة المدفوع من طرف البنك العقاري ففي هذه الحالة تكون العملية مربحة، ولكن في الحالة العكسية يكون البنك العقاري خاسرا في العملية، وتجدر الإشارة أن أغلب البنوك العقارية تحصل على دخل معتبر ليس من عملية التقييم، أو الفرق في أسعار الفائدة المحصلة عن طريق البيع في السوق الثانوي فحسب ولكن بالأخص عن طريق التسيير المحكم للقروض خلال مدة زمنية طويلة أي طيلة مدة الاستحقاق.³

¹ جعفر الجزار، البنوك في العالم، الطبعة الثالثة، دار النفائس، لبنان، 1993، ص ص 169، 170.

² نفس المرجع، ص 170.

³ عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص 200.

كما تعرف السوق العقارية الثانوية بأنها السوق التي تتعامل بالقروض العقارية حيث يقدم المستثمرون على شراء وبيع القروض العقارية الموجودة في السوق، فوظيفة السوق الثانوية هي توفير السيولة التي توظف في منح القروض العقارية، وإذا كانت القروض تشكل نوعية جيدة فإنه بإمكان البنوك المانحة لهذه القروض بيعها عندما يستدعي الأمر ذلك وتأمين السيولة التي هي في حاجة إليها، إن المقرض سواء أكان تجارياً أو متخصصاً يمكنه من خلال هذه الميكانيزمات بيع المحفظة العقارية للحصول على الأموال اللازمة وكذلك إتاحة الفرصة للمستثمر لشراء المحفظة واستثمار أمواله بضمانات أكبر.¹

ب. أهمية السوق المالي العقاري الثانوي:

أهمية السوق العقارية الثانوية تكمن في كونها تسمح للمقرض (البنك) أن يسترجع الأموال التي منحها للمواطنين بهدف شراء مسكن عن طريق بيع هذه القروض في شكل محفظة عقارية في السوق الثانوية، ولهذه العملية عدة مزايا بالنسبة للبنك المقرض، من هذه المزايا نذكر على الخصوص عدم اللجوء إلى اكتتاب رأس مال مرتفع، فالحد الأدنى لرأس المال يكون كافياً، توفر السيولة، الحصول على هامش ربح ثابت وتجنب كل مخاطر التقلبات في أسعار الفائدة في السوق.²

ج. توريق القروض العقارية:

من أجل تحويل القروض العقارية إلى سيولة، تلجأ معظم البنوك والمؤسسات المالية إلى عملية التوريق.

¹ نعناعة بوحفص جلاب، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد الخامس، 2010، ص356.

² عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي (السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن)، مرجع سابق، ص191.

1. تعريف عملية التوريق:

هي عبارة عن حشد مجموعة من القروض المماثلة وتحويلها من ميزانية البنك إلى المستثمرين، هذا ما يسمح بتحويل مخاطر القروض الممنوحة إلى المستثمرين، وكذا توفير للبنك سيولة نقدية لازمة لتغطية ديونه.¹

ولكي نتفهم عملية التوريق بصورة تشير إلى الأهمية الخاصة التي تكتسبها القروض العقارية في مجال تمويل العقارات، حيث أن هذه القروض تصنف بـكبر الحجم وطول مدة السداد مما يستدعي كم هائل من السيولة المتاحة للتمويل، ولهذا عادة ما تلجأ شركات الاقراض العقاري إلى بيع مجمع من قروض الرهونات العقارية لشركات توريق والتي تقوم القروض وتمويلها عن طريق اصدار سندات، وبهذا فإن التسنيـد يعني تكوين مجتمعات متجانسة من القروض العقارية تم إعادة توزيعها إلى المستثمرين في شكل أوراق مالية عادة ما تكون إصدار سندات ذات عائد ثابت ويحصل المستثمر حامل السند على الفوائد الدورية بالإضافة إلى أصل مبلغ السند وذلك من مجمع الموجودات.²

2. اجراءات عملية التوريق:

يمكن عرض اجراءات عملية التوريق على النحو التالي:

- يقوم بنك أو مؤسسة مالية بجمع عدد معين من الديون المتجانسة في وعاء واحد، كجمع القروض الرهنية مثلا، بحيث يكون تجانس هذه القروض في نفس المحفظة مشروطا لإنشاء هذا الوعاء ومن ثم يقوم بتحويلها إلى سندات قابلة للتفاوض في السوق، ويكمن الهدف من

¹ Jezabel Couppey-Soubeyran et Christophe Nijdam, **Parlons banque en 30 questions**, édition dagmar rolf, Paris, 2014, p46.

² صلاح جودة، **توريق الديون: علميا - عمليا**، بدون دار نشر، القاهرة، 2003، ص42.

هذه العملية في الحصول على سيولة نقدية، مقابل التنازل على أصول مالية مجمدة في محفظة الأوراق المالية التابعة للبنك؛

- تتنازل المؤسسة نفسها على وعاء الديون القابل للمفاوضة في السوق بهدف التمويل، لمؤسسة متخصصة غالبا ما تكون في صورة بنك متخصص في ذلك النشاط يطلق عليها منشأة ذات غرض خاص لكن قبل أن تتم عملية الاصدار، على هذه المنشأة أن تستعين برأي الخبراء حول نوعية هذا الوعاء؛¹

- تصدر المنشأة ذات الغرض الخاص أوراقا ماليا تكون غالبا سندات بعلاوة إصدار وبقيمة تعادل قيمة الديون محل التوريد وذلك للحصول على سيولة نقدية يمكنها من شراء سندات المديونية وغالبا ما تلجأ هذه المنشأة للقروض المصرفية البسيطة لتمويل شراء السندات مع مراعاة أن تكون مواعيد وفاء المدينين بقيمة السندات وفوائدها قبل أو عند حلول آجال الوفاء بقيمة القرض المصرفي؛

- المستثمر الذي يشتري الأوراق المالية المصدرة من المنشآت ذات الغرض الخاص يكون شاغله الأساسي ما تدره هذه الأوراق من فوائد دون أن يعني كثيرا بانتمان البنك البائع للسندات المديونية؛

- الفصل بين البنك البادئ لعملية التوريد من خلال سندات مديونية ويطلق عليه اصطلاح البادئ للتوريد لهذا السبب وبين هذه السندات ذاتها يمكنه بسرعة وقبل حلول تاريخ استحقاق مديونية لدى المدينين الأصليين (المقترضين غالبا) زيادة قدرته التحويلية بكلفة منخفضة عن طريق ما تصدره المنشأة ذات الغرض الخاص من الأوراق المالية أكثر مما لو كان البنك

¹ Beltas Abdelkader, **La titrisation**, Edition légende, Algérie, 2007, p p109,110.

هو الذي أصدر هذه الأوراق المالية وتجشم مصاريف إصدارها وما يرتبط بذلك الإصدار من عمليات الترويج والدعاية والاكتتاب.¹

المطلب الثالث: إدارة المخاطر المرتبطة بالقروض العقارية

كون التعامل بالقروض العقارية شيء حساس يمنح عادة لفترة طويلة وبمبالغ ضخمة، يجب على البنك المانح لهذه القروض أن يقوم بدراسة وتحليل المخاطر التي يمكن أن تنجم عليها، والقيام بعملية التحوط كحساب قدرة المستفيد على تسديد القرض، وكذا فرض الضمانات اللازمة لاسترجاعها.

أولاً: مخاطر القروض العقارية

حتى يتمكن البنك من إدارة مخاطر القروض العقارية على أحسن وجه فعليه من تحليل كل خطر على حدى ويمكن تقسيمها إلى ما يلي:

أ. مخاطر الظروف الاقتصادية:

هذا النوع من المخاطر لا يمكن التحكم فيه، لكن يمكن تقليل خسائر البنك واتخاذ الاحتياطات اللازمة لتفادي وقوع المشاكل عند إجراء التحليلات الاقتصادية الضرورية واتباع الطرق العلمية للتنبؤ بما ستكون عليه الأوضاع الاقتصادية في المستقبل،² حيث تنقسم إلى:

¹ حسين فتحي عثمان، التوريق المصرفي للديون الممارسة والإطار القانوني، الدليل الإلكتروني للقانون العربي، ص ص 05-07، متاح على الموقع الإلكتروني:

<http://www.kantakji.com/fiqh/Files/Finance/3611.doc>، تم الاطلاع عليه بتاريخ:

2013/02/22.

² رضا رشيد عبد المعطي ومحفوظ أحمد جودة، إدارة الائتمان، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، 1999، ص 214.

1. مخاطر السيولة: هي ذلك النوع من المخاطر الذي تتعرض له المؤسسة المالية نتيجة عدم توافر القدر الكافي من النقدية والأصول عالية السيولة لتغطية الالتزامات قصيرة الأجل الغير متوقعة، الأمر الذي قد تضطر معه المؤسسة إلى ضرورة بيع أصولها التي تتصف بالسيولة بأسعار تقل كثيرا عن القيم العادلة لها، وبالتالي تعرض المؤسسة لمخاطر الإفلاس.¹

فللقروض العقارية خاصية طول المدى في الاسترداد، وبالتالي هي تعرض البنك لمخاطر السيولة أكثر من القروض الأخرى المقدمة من قبله، هذا ما يجبره أخذ الاحتياطات اللازمة عند تقديمه لهذا النوع من القروض.

2. مخاطر الائتمان: هي تلك المخاطر الناشئة عن فشل العملاء المقترضون في أداء الالتزامات المترتبة عليهم وفقا لشروط العقد بين البنك والعميل، وكما هو معروف فإن عملية منح القروض من الأنشطة الأساسية للبنوك، ولذلك من المتوقع إن تتعرض البنوك لمخاطر متعددة بسبب منح القروض، وعلى البنك إن يتعامل مع هذه المخاطر ويتقبلها، وطبيعة هذه المخاطر هي التوقف عن الدفع للأقساط وفوائد القروض.²

3. مخاطر معدل الفائدة: تشير مخاطر معدل الفائدة إلى التغيرات الأساسي في صافي دخل فائدة البنك والقيمة السوقية لحقوق الملكية بالمقارنة بالتغيرات التي تحدث في معدلات الفائدة السوقية، أن هذا يشمل التركيب الاجمالي لمحفظه البنك والتركيز على مواعيد استحقاق الأصول والخصوم

¹ السيد البدوي عبد الحافظ، إدارة الأسواق والمؤسسات المالية: نظرة معاصرة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1999، ص321.

² دريد كمال آل شبيب، إدارة البنوك المعاصرة، الطبعة الأولى، دار المسيرة، عمان، 2012، ص244.

الفصل الثاني: تحليل نشاط القروض العقارية في الجزائر

والاستمرارية وكذلك التغيرات الأساسية التي تطرأ على معدلات الفوائد، إن مراقبة مخاطر معدلات

الفائدة يعتبر من الأمور الهامة بتقييم كفاءة الإدارة للأصول والخصوم.¹

فمن الممكن مثلا ان يقوم بنك معين بمنح قرض عقاري على أساس سعر فائدة ثابت ثم ترتفع اسعار الفائدة، وبذلك تصبح تكاليف البنك أعلى من إيراداته، وهذا يشكل خطر بالنسبة للبنك باعتبار أن القروض العقارية تتسم بطول فترة تمويلها.

4. مخاطر السوق: تعرف مخاطر السوق بأنها احتمال حدوث الخسائر أو هبوط وضعيات بنود واردة داخل وخارج الميزانية، سواء كانت هذه الوضعيات قصيرة أو طويلة (شراء أو بيع) بناء على تذبذبات في الأثمان، الأسعار، والمعدلات على السوق وقد زاد الاهتمام بهذا الصنف من المخاطر بعد تنامي الخسائر الاقتصادية الراجعة إلى تغيرات غير ملائمة في الأسواق المصرفية.²

ب. المخاطر الأخرى: إضافة إلى مخاطر الظروف الاقتصادية هناك مخاطر أخرى والتي يمكن إيجازها فيما يلي:

1. المخاطر القانونية: المخاطر القانونية قد يتعرض لها المصرف من جراء نقص أو قصور في مستنداته مما يجعله غير مقبول قانونيا وقد يحدث هذا القصور سهوا عند قبول مستندات ضمانات من العملاء والتي يتضح لاحقا أنها ليست مقبولة لدى المحاكم.³

2. مخاطر النشاط: وقد تظهر هذه المخاطر بسبب عدم التزام المقترضون بدفع الفوائد وأقساط القروض لظروف طارئة خاصة بالمقترضين أو بسبب الدورات الاقتصادية كالكساد، وحتى تتلافى

¹ طارق عبد العال حماد، تقييم أداء البنوك التجارية: تحليل العائد والمخاطرة، الدار الجامعية، الاسكندرية، 1999، ص73.

² حمزة طيبي، المعايير الدولية لجنة بازل للرقابة المصرفية: بازل 1 وبازل 2، الطبعة الأولى، منشورات الحياة الصحافة، الجلفة، 2008، ص ص22، 23.

³ محمد عبد الفتاح الصيرفي، إدارة البنوك، 2006، ص 20. متاح على الموقع الالكتروني: www.ao-academy.org/docs/edarat23062011.doc تم الاطلاع عليه بتاريخ : 2015/03/02.

البنوك التجارية هذه المخاطر فأنها تسعى إلى رفع كفاءة الموظفين المسؤولين عن التسهيلات الائتمانية، من خلال تخفيض نسبة هذه المخاطر وإيجاد بدائل للتعامل مع هذه المخاطر وإيجاد بدائل للتعامل مع هذه المخاطر حسب طبيعة العمل وإمكاناته.¹

3. **مخاطر متعلقة بالرهن العقاري:** قد يتعرض البنك لمخاطر متعلقة بالرهن العقاري لعدة أسباب منها:²

- أن يكتفي البنك بما يقدمه العميل من قيمة للعقار المقدم كضمان والذي عادة ما يبالغ في تقدير قيمته الحقيقية؛
- عدم قيام البنك بتقدير العقارات المرهونة كضمان على فترات دورية بغرض التحقق من كفاية قيمتها على تغطية المديونية القائمة؛
- عدم التدقيق بفحص مستندات الملكية من جانب المختصين مما يضعف مركز البنك كراهن.
- عدم قيام المسؤولين بالفرع بمعاينة العقار المقدم كضمان؛
- السماح للعميل باستخدام القرض قبل اتمام الإجراءات اللازمة؛
- عدم قيام العميل بالتأمين لصالح البنك؛
- وجود صعوبة كبيرة في رهن العقار أصوليا لصالح البنك مما يضعف حق البنك في استرداد حقوقه؛
- يعني الرهن الحيازي في العقار ايداع صكوك الملكية لدى البنك، ربما هذا من شأنه أن يشجع بعض العملاء المتحايلون من استخراج صكوك أخرى بدل فاقد بحجة فقدان الأصل ومن ثم إيداعها في مكان آخر بغرض اقتراض أموال دون علم البنك؛

¹ دريد كمال آل شبيب، مرجع سابق، ص 247.

² رضا رشيد عبد المعطي ومحفوظ أحمد جودة، مرجع سابق، ص 74، 75.

- أن يقبل البنك سكن العميل الخاص كضمان من شأنه أن يعرض البنك لموقف غير مقبول ومنتقد في المجتمع إذا ما يضطر لبيع العقار سداد للمديونية؛
- لا يسمح للبنك ببيع العقار المرهون رهنا حيازيا بغرض استرداد حقوقه، فكل ما يحتفظ به البنك لا يخرج عن صكوك ملكية علما بأن الملكية والحيازة عادة تكون محتفظة مع العميل المقترض، ولذلك يتمتع البنك عن اعطاء قروض بمثل هذه الضمانات إلا للعملاء من الدرجة الأولى والذين يتمتعون بثقة البنك.

ثانيا: الاجراءات الوقائية لمواجهة مخاطر القروض العقارية

قبل الشروع بمنح قرض عقاري، لابد من اتخاذ اجراءات وقائية للحد من المخاطر السابقة الذكر، كالاستفسار عن سمعة العميل وحساب نسب تحدد قدرة الزبون على التسديد.

أ. الاستفسار عن سمعة العميل:

هناك الكثير من المصادر التي يمكن لمسؤولي الائتمان في البنك اللجوء إليها للاستفسار عن سمعة العميل، بهدف التوصل إلى قناعة تامة بأن العميل لديه النية السليمة للسداد ويمكن أن تكون مصادر المعلومات مصادر داخلية، حيث تشمل هذه المصادر أقسام البنك الداخلية وذلك في حالة كون طالب القرض عميل البنك، إذ تقوم دائرة التسهيلات المصرفية بالاستفسار عن عدة أمور منها حركة مسحوباته وإيداعاته والشيكات المرتجعة بسبب عدم كفاية الرصيد، وكذلك فإن إدارة التسهيلات الائتمانية ترجع إلى ملفاتها وتقوم بدراسة ملف طالب القرض فيما ولو سبق وتم منحه تسهيلات ائتمانية في الماضي، وكيف كانت مدفوعاته وهل كان يتأخر في سداد التزاماته كما يمكن اعتبار البنك المركزي والبنوك الأخرى مصدر للمعلومة، إذ أن مصلحة البنوك تكمن في القيام بتبادل المعلومات عن طالبي القروض فيما بينها وخاصة عن أولئك الذين لديهم حسابات في أكثر

من بنك واجمالاً فليس هناك خوف من قيام أي بنك باستغلال المعلومات المعطاة له عن عميل معين من بنك آخر، لأن ذلك خارج عن أعراف التعامل بين البنوك في هذا الخصوص.¹

ويستطيع المصرف من خلال التعرف على سمعة عميله أن يكتشف نيته على السداد، وتعتبر السمعة الحسنة للعميل هي محصلة مجموعة من السمات في مقدمتها الأمانة، المثابرة، والأخلاق. إن المعلومات التي يستقيها المصرف من المصادر التجارية أو المصرفية أو الاجتماعية تهدف إلى تأكيد حسن سلوك العميل والتزامه بتعهداته، وعدم تعرضه سابقاً أو حاضراً لأي نوع من دعاوى الاحتجاج أو الإفلاس أو ما شابه.²

و في هذا الصدد عرفت المادة 08 من الأمر رقم 04 / 10 مركزية المخاطر على أنها: ³ "مصلحة لمركزية المخاطر وتكلف بجمع أسماء المستفيدين من القروض وطبيعة القروض الممنوحة وسقفها والمبالغ المسحوبة ومبالغ القروض غير المسددة والضمانات المعطاة لكل قرض من جميع البنوك والمؤسسات المالية"، حيث أنشأت بهدف تجميع المعلومات ومساعدة المصارف على التقليل من المخاطر.

لقد فرض بنك الجزائر على كل هيئات القرض التي لها نشاط على التراب الوطني الانضمام إلى هذه المركزية واحترام قواعد عملها احتراماً صارماً، وينبغي عليها في هذا الإطار أن تقدم تصريح خاص بكل القروض الممنوحة إلى الزبائن سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أم معنويين.⁴

¹ رضا عبد المعطي رشيد ومحفوظ أحمد جودة، مرجع سابق، ص ص 218- 219.

² صديق توفيق نصار، العوامل المحددة لقرار منح التسهيلات الائتمانية المباشرة: دراسة تحليلية مقارنة في المصارف الإسلامية والتجارية العاملة في قطاع غزة، رسالة مقدم لنيل درجة الماجستير، كلية التجارة، الجامعة الإسلامية- غزة، 2005، ص 70.

³ المادة 8 من الأمر رقم 10-04، المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية عدد 50، المؤرخة في 01 سبتمبر 2010، ص 13.

⁴ الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة السابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص 207.

ب. نسب واجب مراعاتها عند منح قرض عقاري:

هناك مجموعة من النسب التي يجب مراعاتها عند منح قرض عقاري وذلك لمواجهة المخاطر المحتملة المرتبطة بهذا النوع من القروض، فهي تحدد قدرة الزبون على تسديد القرض:¹

1. نسبة قيمة القرض إلى العقار:

يشترط عادة أن لا تتعدى هذه النسبة 80 % من قيمة العقار مراد شراؤه ، فالفرق بين قيمة القرض وقيمة العقار يشكل قيمة المبلغ الذي يدفعه الزبون يسمى بالمساهمة الشخصية.

كلما كانت هذه النسبة ضعيفة كلما كانت هناك ضمانات أكبر بالنسبة للبنك خصوصا في حالة عدم التسديد من طرف المقترض (الزبون) ولجوءه إلى أخذ المسكن الممول وبيعه في السوق، أما إذا كانت هذه النسبة مرتفعة فإن المخاطرة تكون أكبر وبذلك سوف يطلب من الزبون تقديم ضمانات إضافية أو اقرار سعر فائدة تكون مرتفعة نسبيا.

2. نسبة المستحقات الشهرية إلى الدخل: هذه النسبة هي عبارة عن قيمة الاستحقاقات الشهرية إلى الدخل الشهري، والمراد من تقييم هذه النسبة هو تحديد قدرة الزبون (المقترض) على دفع المستحقات المتعلقة بالقرض، كلما كانت هذه النسبة ضئيلة كلما كان الاحتمال أكبر في قدرة الزبون على الدفع، ويفضل أن لا تتجاوز نسبة المدفوعات الشهرية 33 % من الدخل الاجمالي وهي النسبة المتعارف عليها دوليا، أما النسب التي يفرضها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ملخصة في الملحق رقم 01.

¹ عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن، مرجع سابق ، ص ص 223، 224.

ثالثا: مكانة الضمانات البنكية في مواجهة مخاطر القروض العقارية

تمتع المقرض بمركز مالي جيد وسمعة حسنة لا يعتبر كافيا لمنح قرض يسدد بعد فترة طويلة، فهناك ظروف تتحكم في المقرض قد تغير من قدرته على مواجهة التزاماته، ولذلك لابد أن يكون القرض مصحوبا بضمان، وتتمثل الضمانات المطلوبة عند منح القروض العقارية فيما يلي:

أ. الرهن العقاري:

قد تقبل البنوك العقارات كضمان إضافي لقروضها، فقد تمنح القرض بالضمان الشخصي (بدون ضمان عيني) حين يوجد كفيل مالي يضمن سداد المدين للقرض، ويقدم هذا الكفيل عقارا كضمان إضافي (ضمان عيني) فإذا تراخى المدين عن السداد في تاريخ الاستحقاق فإن القرض يتحول حينئذ من كونه قرض ضمان شخصي إلى قرض بضمان رهن عقاري لحين اتخاذ إجراءات نزع الملكية واسترداد قيمة القرض ما لم يبادر الكفيل بالسداد، كذلك قد يحدث أثناء تسوية مركز أحد العملاء المدينين أن يعرض هذا العميل تقديم عقار يقبله البنك كضمان للقرض بعد إعادة جدولته في شكل برنامج لسداد أقساطه، ويبقى العقار كضمان أصلي ولكنه احتياطي للرجوع إليه في حالة عدم الالتزام ببرنامج السداد أو التسوية الموضوعة.¹

1. تعريف الرهن العقاري:

هو عبارة عن عقد يكتسب بموجبه الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، ويمكن له بمقتضاه أن يستوفي دينه من ثمن العقار في أي يد كان، متقدما في ذلك على الدائنين التاليين له في المرتبة.²

¹ صلاح الدين حسن السيسي، القطاع المصرفي والاقتصاد الوطني، الطبعة الأولى، عالم الكتب، القاهرة، 2003، ص36.

² طاهر لطرش، مرجع سابق، ص171.

2. أنواع الرهن العقاري

ينقسم الرهن العقاري إلى الأنواع التالية:¹

- **الرهن الاتفاقي:** يتكون هذا الرهن نتيجة لاتفاقية تبرم بين البنك والمدين الذي يعين العقار كضمان حيث يشترط القانون توقيع عقد حقيقي (موثق) ومسجل لدى المحافظة العقارية وتستمر صلاحيته لمدة 10 سنوات غير أن القرار رقم 47/77 الصادر في 19/02/1977 أعطى للبنوك صلاحية من هذا التسجيل لمدة 35 سنة.
- **الرهن القانوني:** هو رهن شرّع به القانون لصالح البنوك والمؤسسات المالية من أجل ضمان عملية تسديد القرض، وينشأ كحق دون أي اتفاقية بين البنك والمدين، حيث يسمح للبنك بتسجيل الرهن على أساس اتفاقية القرض المبرمة، ويعتبر هذا الرهن نافذا وذلك منذ صدور قانون النقد والقرض 11-03 والذي أعطى فيه نفس الصلاحيات التي يتمتع بها الرهن الاتفاقي إلا أنه مطالب بالتجديد كل 30 سنة.

ب. الكفالة:

تعتبر الكفالة من الضمانات الاختيارية التي يستعملها البنك عند منحه لقرض عقاري.

1. تعريف الكفالة:

عرفت المادة 644 من القانون المدني الجزائري الكفالة على أنها:² "عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام اذ لم يفي به المدين نفسه".

¹ Mahiou Samira, **Guide du charge du crédit et recouvrement: Crédit aux particuliers**, op.cit, p p58, 59.

² المادة 644 من الأمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، ص1031.

وعقد الكفالة يؤدي إلى إنشاء التزام جديد على عاتق الكفيل في مواجهة الدائن، وهو الالتزام بضمان الدين الأصلي، وعلى هذا النحو فإن الدائن يجد أمامه مدينين هما المدين الأصلي والكفيل، فالكفالة في الواقع هي ضم ذمة جديدة إلى ذمة المدين في ضمان دين الدائن، فبعد أن كان حق الدائن يرد على الضمان العام لمدينه، أصبح يرد على الضمان العام لمدينه ولكفيل المدين أيضا.¹

2. أنواع الكفالة:

يمكن تقسيم الكفالة إلى نوعين كما يلي:²

- **الكفالة البسيطة:** هو عقد يعطي للكفيل بمناقشة الدائن عن الأموال المتكفل بها، كما أن له الحق في تجديد العقد اتجاه المدين.
- **الكفالة النظامية:** هذا النوع من الكفالة يجعل الكفيل كالمدين الرئيسي له نفس الالتزامات، وفي هذه الحالة فإن الدائن يختار عند تاريخ الاستحقاق الأكثر قدرة على التسديد كما أن هذا النوع يعد أكثر ضمان للدائن وأكثر راحة له عن العقد العادي.

ج. التأمينات الخاصة بالقروض العقارية:

عادة ما تطلب البنوك عند منحها للقروض العقارية تأمينات بهدف التحوط من المخاطر التي يمكن أن تنتج عن عملية التمويل.

1. تعريف التأمين:

لقد حاول المشرع الجزائري إعطاء تعريف التأمين، وفي هذا الصدد نصت المادة 619 من القانون المدني على أن: "التأمين عقد يلتزم بمقتضاه المؤمن أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي

¹ سمير تناعو، التأمينات العينية والشخصية، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2008، ص18.

² خالد وهيب الراوي، العمليات المصرفية الخارجية، الطبعة الثانية، دار المناهج، عمان، 2005، ص121.

اشتراط التأمين لصالحه، مبلغا من المال أو إيراد مرتتب أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين في العقد، وذلك مقابل قسط أو أي دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن".¹

2. أنواع التأمينات الخاصة بالقروض العقارية:

فهي تنقسم إلى التأمين على الكوارث الطبيعية والتأمين على العجز والوفاة كما يلي:

- **تأمين الكوارث الطبيعية:** التأمين على أخطار الكوارث الطبيعية يهدف إلى إصلاح الخسائر التي تصيب الممتلكات، وهو يخضع بكافة أنواعه إلى المبدأ التعويضي، وهو ملزم لجميع الملاك، كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين يمارسون نشاط صناعي أو تجاري، فبعد فيضانات باب الوادي بالعاصمة وزلزال زموري ببومرداس في 21 ماي 2003، أجبر المشرع الجزائري كل المتعاملين الاقتصاديين باكتتاب عقود التأمين على الكوارث الطبيعية بصفة مستقلة، كما حدد إطار العمل لمختلف المتدخلين من خلال ترسانة من القوانين والمراسيم التنفيذية لها لإدارة أحسن لهذه المخاطر.² وهذا ما يضمن للبنوك استرجاع 80 % من مبلغ القرض مع الفوائد بعد اعلان الكارثة الطبيعية في الجريدة الرسمية.

- **التأمين على العجز والوفاة:** يستهدف التأمين على العجز، منح معاش للمؤمن له الذي يضطره العجز إلى الانقطاع عن عمله. ولا يقبل طلب معاش العجز إلا إذا كان عمر

¹ جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص ص11، 12.

² حسين حساني، إدارة خطر الكوارث الطبيعية في الجزائر: الواقع والآفاق، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي-الشلف، العدد 11، جانفي 2014، ص ص36، 37.

المؤمن له أقل من السن التي تخول له الحق في التقاعد،¹ ويهدف التأمين على الوفاة إلى حماية أسرة المؤمن له في حالة وفاته، بتوفير الحماية اللازمة لها والتي يؤدي فيها فقد الأسرة للدخل الذي كانت تعتمد عليه في توفير حاجاتها اليومية مما يعرضها للبؤس، الحاجة والعوز خاصة إذا كان أعضاء الأسرة أنفسهم غير قادرين على العمل مما يعرضهم أن يبقوا دون دخل لمواجهة أعباء الحياة.² وعادة ما تشترط البنوك أو المؤسسات المالية هذا التأمين لضمان عملية استرجاع مبلغ القرض العقاري الممنوح في حالة عجز أو وفاة المدين، ويحدد قسط التأمين المدفوع من قبل المستفيد حسب نوعية التغطية (أنظر الملحق رقم 02).

كما يوجد تأمين آخر للقروض العقارية وهو التأمين لدى شركة ضمان القروض العقارية والذي سنتطرق له في المبحث الثاني لهذا الفصل.

¹ المادة 31 و 34 من القانون رقم 83-11، المتعلق بالتأمينات الاجتماعية، الجريدة الرسمية عدد 28، المؤرخة في 05 جويلية 1983، ص 1796.

² باديس كشيدة، المخاطر المضمونة وآليات فض المنازعات في مجال الضمان الاجتماعي، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة، 2009، ص 38.

المبحث الثاني: الإطار المؤسسي للقروض العقارية

قامت الدولة بإنشاء مجموعة من المؤسسات تسعى إلى تمويل البنوك بالسيولة اللازمة واعطاء الضمانات الكافية لاسترجاع قروضها، كون القروض العقارية لها خاصية طول المدى وضخامة الأموال، مما يؤدي إلى تجمدها وارتفاع نسبة تعرضها للمخاطر وهذا ما قد يدفع البنوك إلى عدم تقديم هذه القروض.

المطلب الأول: شركة إعادة التمويل الرهني

قصد مواجهة أزمة السكن قامت الدولة بإنشاء شركة إعادة التمويل الرهني، هيئة تقوم بعملية توريق القروض العقارية، الأمر الذي يسمح للبنوك المانحة لهذه الأخيرة بالحصول على السيولة اللازمة لممارسة نشاطها، ومن أجل دراسة هذه الشركة سوف نقوم بتعريفها، كما سنعرض كيفية توريقها للقروض العقارية.

أولاً: تعريف شركة إعادة التمويل الرهني

تعتبر مشكلة السكن إحدى أهم الأزمات التي تعاني منها الجزائر منذ الاستقلال، والتي زادت حدتها أكثر في السنوات الأخيرة، وهو ما يجعل الحكومة الجزائرية تولي أهمية خاصة لها في برامجها التنموية، ونظراً لما يشكله هذا القطاع من عبء كبير على ميزانية الدولة من جهة، ولما يمثله من مخاطر بالنسبة للبنوك بسبب احتياجه إلى تمويل طويل الأجل وما ينتج عنه من تجميد للأموال الخاصة بالنسبة للبنوك التجارية التي تعتمد على موارد قصيرة الأجل من جهة أخرى، وسعيًا من السلطات المختصة في الجزائر إلى وضع ضوابط جديدة من شأنها أن تساهم في حل هذه

المشكلة، جاء قرار إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني.¹ فهي مؤسسة مالية تتدخل على مستوى السوق الثانوية، تم اعتمادها من قبل مجلس النقد والقرض بالقرار رقم 01-98 المؤرخ في 1998/04/06، تتخذ شكل شركة مساهمة ذات طابع اقتصادي، أنشأت هذه الشركة من أجل إعادة تمويل محافظ القروض الرهنية المقدمة من قبل البنوك أو المؤسسات المالية التي يشار إليها بالوسيط المعتمد في إطار تمويل السكن العائلي مقابل ضمانات كافية.²

يوزع رأسمال الشركة بين تسعة مساهمين مؤسسين، ويتكون رأسمال الشركة من 658 سهما، مكتتبة بمجملها بقيمة أحادية قدرها 5.000.000 دج مرقمة من 01 إلى 658 يمتلكها الأعضاء المؤسسون المذكورون في الجدول الموالي³:

¹ سليمان ناصر، التوريق كأداة مالية لمواجهة مخاطر السيولة في البنك: تجربة توريق القروض العقارية في الجزائر، الملتقى الدولي حول استراتيجية إدارة المخاطر في المؤسسات: الآفاق والتحديات، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير - جامعة حسيبة بن بوعلي - الشلف، أيام 25، 26 نوفمبر 2008، ص 4، 5.

² نعناعة بوحفص، الجوانب القانونية والعملية لعقد القرض العقاري، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب - البليدة، 2008، ص 294.

³ المادة 02 من المقرر رقم 01-98، المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، الجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 03 ماي 1998، ص 28.

الفصل الثاني: تحليل نشاط القروض العقارية في الجزائر

الجدول رقم (09): المؤسسات المساهمة في شركة إعادة التمويل الرهني

المساهمون	نسبة المساهمة
الخزينة العمومية	30.40%
القرض الشعبي الجزائري	13.07%
البنك الوطني الجزائري	13.07%
بنك الجزائر الخارجي	13.07%
الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/ بنك	9.12%
الشركة الجزائرية للتأمين	6.08%
بنك الجزائري للتنمية الريفية	6.08%
الشركة الوطنية للتأمين	6.08%
الشركة الجزائرية لتأمينات النقل	3.03%

المصدر: المادة 02 من المقرر رقم 98-01، المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، الجريدة الرسمية

عدد 27 المؤرخة في 03 ماي 1998، ص 28.

ثانيا: مهام شركة إعادة التمويل الرهني

تتمثل مهام الشركة التي وردت في عقد تأسيسها ونظامها الأساسي في:

أ. العمل على تطوير وتحسين سوق رأس المال في الجزائر، من خلال قيام الشركة بإصدار

سندات قرض متوسطة وطويلة الأجل كأداة استثمارية جديدة، من شأنها جلب المدخرات طويلة

الأجل للمؤسسات الادخارية البنكية وغير البنكية لاستخدامها في استثمارات المتوسطة وطويلة

الأجل؛

ب. العمل على تطوير وتحسين سوق تمويل إسكاني، من خلال تمكين البنوك التجارية المرخصة

والمؤسسات المالية الأخرى من زيادة مشاركتها في منح القروض السكنية؛¹

ج. تدعيم استراتيجية الحكومة المتعلقة بالوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن وذلك بهدف

تخفيف الضغط على ميزانية الدولة؛

د. تشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية؛

هـ. تمديد الاستحقاقات المتعلقة باسترداد الفوائد والمبالغ الأصلية للقروض الممنوحة.²

ثالثا: مصادر شركة إعادة التمويل الرهني وشروط إعادة تمويلها للبنوك

بهدف إعادة تمويل البنوك المانحة للقروض العقارية، تعتمد شركة إعادة التمويل الرهني على

مجموعة من المصادر والتي تكون وفق شروط معينة:

أ. موارد شركة إعادة التمويل الرهني:

تقوم الشركة بتحصيل مواردها من خلال:³

1. طرح سندات على مستوى السوق الرهني والمالي؛

2. اللجوء إلى إعادة التمويل من بنك الجزائر؛

3. التمويلات الخارجية إذا كان النظام الوطني غير كافي؛

4. مصادر تمويل أخرى متوقعة في المستقبل مع تطور سوق الرهن العقاري.

¹ عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي (السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن)، مرجع سابق، ص68.

² الياقوت عرار، التمويل العقاري، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة- الجزائر، 2008، ص99.

³ Mahiou Samira, **Guide du charge du crédit et recouvrement: Crédit aux particuliers**, op.cit, p32.

ب. شروط اعادة تمويل البنوك: للقيام بعملية إعادة التمويل لابد من توفر شروط عامة، والتي نوجزها فيما يلي:¹

1. يجب أن لا يتعدى مبلغ إعادة التمويل المطلوب 80 % من قيمة الضمان المقدم؛
2. مدة الاهتلاك القصوى لهذه القروض لا تتعدى 30 سنة ومعدل الفائدة لا يتعدى ثلاث نقاط من التكلفة الوسطية لموارد الشركة؛
3. تتم عملية الدفع في مدة زمنية لا تتعدى الشهرين من تاريخ إمضاء العقد بين الشركة والوسيط المعتمد؛
4. تمضى اتفاقية قرض بين المقرض (البنك) وشركة إعادة التمويل الرهني، ويحدد فيها مسؤولية المقرض في إدارة القروض ومن ثم يحول البنك حقوق ملكية الرهون إلى الشركة؛
5. بقاء الديون الرهنية في ميزانية المؤسسات المالية، غير أنها تدخل في ملكية الشركة والتي يمكنها أن تتحقق من وجودها المادي في أي وقت؛
6. يتم تسديد قسط الإهلاك والفائدة شهريا من طرف البنك لفائدة الشركة وفق جدول زمني مع فترة تأجيل مقدرة بشهرين وكضمان البنك يمنح لصالح الشركة رهون من الدرجة الأولى.

رابعا: كيفية تدخل شركة إعادة التمويل الرهني

اختلفت طريقة عمل شركة إعادة التمويل الرهني قبل صدور قانون التوريق في الجزائر وبعد صدوره كالآتي:

¹ Mahiou Samira, **Guide du charge du crédit et recouvrement: Crédit aux particuliers**, op.cit, p34.

أ. قبل صدور قانون التوريق في الجزائر:

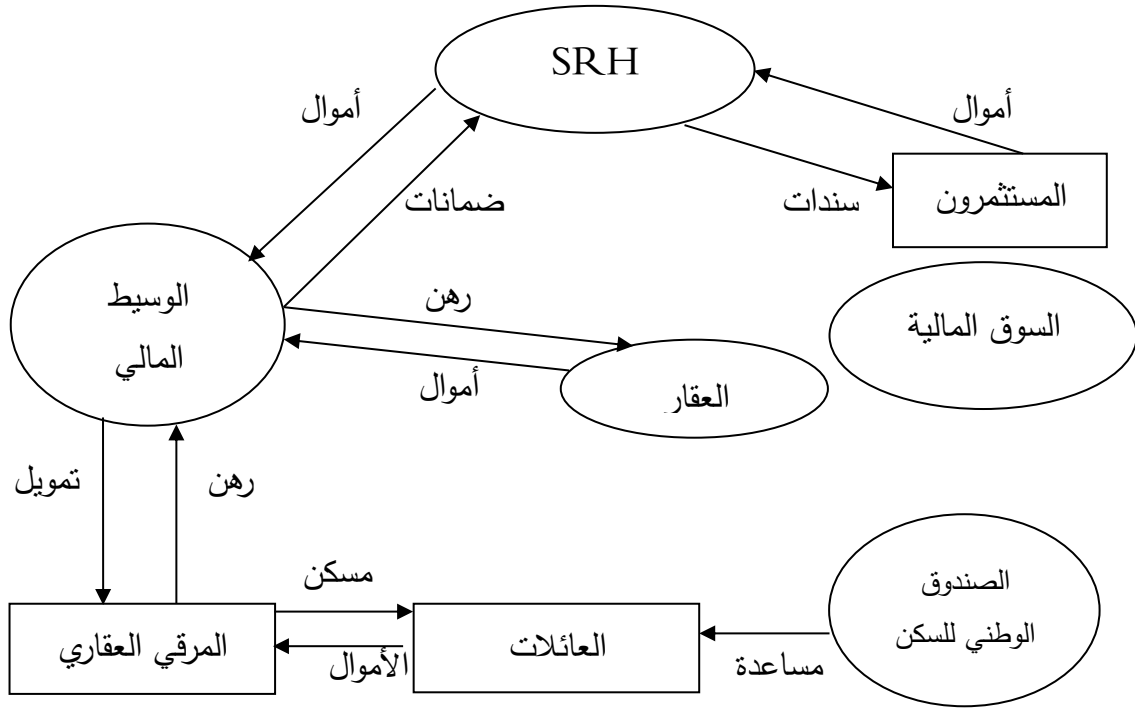
كانت شركة إعادة التمويل الرهني قبل صدور قانون التوريق في الجزائر تقوم بعملها كما يلي:¹

بعد الاتفاق بين شركة إعادة التمويل الرهني والوسيط المالي المعتمد (مثل البنوك) تقوم الشركة المذكورة بجلب الأموال اللازمة من الأسواق المالية المحلية والأجنبية وذلك عن طريق إصدار سندات أو قيم مالية أخرى، بحيث تكون شروطها متطابقة مع شروط القروض التي يراد تمويلها وتقوم بعد ذلك شركة إعادة التمويل الرهني بمنح التمويل (القرض) إلى الوسيط المالي المعتمد مقابل رهون عقارية من الدرجة الأولى، ويقدم الوسيط (المقترض) بموجبه قائمة اسمية لشركة إعادة التمويل الرهني بالديون الممولة، مع الإشارة إلى أن الوسيط المالي أو البنك هو الذي يقوم بتحصيل الديون التي منحها مع فوائدها من عملائه المدينين. كما أن القرض المقدم كإعادة تمويل من طرف شركة إعادة التمويل الرهني يجب ألا يتعدى 80 % من قيمة الضمانات المقدمة من الوسيط المالي أي القروض الممنوحة من هذا الأخير للزبائن والمحولة إلى شركة إعادة التمويل الرهني (لأن البنوك تمويل 80 % من قيمة السكن) أما ضمانات الرهن العقاري المظهر لصالح شركة إعادة التمويل الرهني فيجب ألا تقل عن 125 % من قيمة القرض (التمويل الممنوح).

ويمكن عرض عملية الحصول على قرض عقاري ودور شركة إعادة التمويل الرهني فيها كما يلي:

¹ سليمان ناصر ، مرجع سابق ، ص06.

الشكل رقم (02) : كيفية تدخل شركة إعادة التمويل الرهني في توريق القروض العقارية



المصدر: سليمان ناصر، مرجع سابق، ص 07.

ب. بعد صدور قانون التوريق في الجزائر :

أصبحت شركة إعادة التمويل الرهني بعد صدور قانون التوريق في الجزائر سنة 2006، تمول

البنوك في إطار التوريق العقاري بطريقتين:¹

1. إعادة التمويل مع حق الرجوع:

تبعاً لهذه الطريقة، فإنه بإمكان الوسيط المعتمد الحصول على المبالغ المطلوبة لإعادة تمويل القروض التي قدمها في إطار تمويل السكن في حدود 80% من الضمانات المقدمة، إلا أن القروض تبقى ضمن موجودات الوسيط المعتمد، ويتحمل هذا الأخير جميع الأخطار المتعلقة

¹ عمر طالب وعبد الحميد غوفي، إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية: دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني، مجلة الأكاديمية العربية المفتوحة في الدانمارك، العدد 2، 2007، ص ص18، 19.

بالقروض الممنوحة في إطار تمويل السكن، كما تبقى جميع الرهونات العقارية والتأمينات مسجلة باسم الوسيط المعتمد.

2. إعادة التمويل بدون حق الرجوع:

وتبعاً لهذه الطريقة، فإنه بإمكان الوسيط المعتمد الحصول على المبالغ المطلوبة في إطار إعادة التمويل للمحافظ العقارية التي تم تمويلها في إطار القروض السكنية، لكن بعد إتمام تحويل جميع الرهونات والضمانات الأخرى باسم شركة إعادة التمويل الرهني، أي عكس ما هي عليه الطريقة الأولى وتتحمل بمقتضى ذلك شركة إعادة التمويل الرهني جميع الأخطار المتعلقة بالديون التي تمت إعادة تمويلها بشرط أن:

- يتعهد الوسيط المعتمد بالاستمرار في إدارة القروض المتنازل عنها لفائدة شركة إعادة التمويل الرهني مقابل عمولة يتم الاتفاق عليها بين الطرفين؛
- أن يوقع الوسيط المعتمد مع شركة إعادة التمويل الرهني عقداً يتضمن إدارة واسترداد المبالغ المستحقة من الزبائن؛
- أن يوقع الوسيط المعتمد مع شركة إعادة التمويل الرهني عقداً يتضمن عملية التنازل على المحافظ العقارية.

المطلب الثاني: شركة ضمان القرض العقاري

قامت الدولة بإنشاء هذه الشركة بهدف تحفيز البنوك على تقديم القروض العقارية، وإعطائها الضمانات الكافية لاسترجاعها، سنتطرق في هذا المطلب إلى دراسة هذه الشركة من خلال تعريفها وتحديد مختلف الوظائف التي تقوم بها.

أولاً: تعريف شركة ضمان القرض العقاري

هي شركة عمومية اقتصادية تأخذ شكل شركة ذات أسهم تم إنشائها في 05 أكتوبر 1997، يبلغ رأسمالها 2.000.000.000 دج، يتكون مساهموها من الخزينة العمومية، البنوك العمومية ومؤسسات التأمين العمومية،¹ وتقسم نسبة كل مساهم على النحو التالي:

¹ Société de Garantie du Crédit Immobilier, **SGCI en bref**, disponible sur : <http://www.sgci.dz/html/sgci-en-bref.htm>, consulté le : 22/09/2015.

الجدول رقم (10): الجهات المساهمة في شركة ضمان القرض العقاري

المساهمون	نسبة المساهمة
الخزينة العمومية	40.35 %
الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك	8.025 %
القرض الشعبي الجزائري	8.025 %
البنك الوطني الجزائري	8.025 %
البنك الخارجي الجزائري	8.025 %
بنك الفلاحة والتنمية الريفية	5.07 %
الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين	5.07 %
الشركة الوطنية للتأمين	5.07 %
الشركة المركزية لإعادة التأمين	2.0875 %
الشركة الجزائرية للتأمينات	2.09 %
بنك التنمية المحلية	8.025 %

Source: Société de Garantie du Crédit Immobilier, **SGCI en**

bref, disponible sur: [http://www.sgci.dz/html/sgci-en-](http://www.sgci.dz/html/sgci-en-bref.htm)

bref.htm, consulté le : 22/09/2015.

تعتبر الخزينة العمومية الأكبر مساهم في هذه الشركة بنسبة 40.35% لتأتي بعدها البنوك وشركات التأمين، وتغطي شركة ضمان القرض العقاري مخاطر عدم السداد التي قد تتجم بسبب فقدان المستفيد لعمله، أو تدهور قدرته على التسديد.

ثانيا: مهام شركة ضمان القرض العقاري

تتمثل مهمة شركة ضمان القرض العقاري في تقديم الضمانات اللازمة للبنوك والمؤسسات المالية ضد مخاطر عدم السداد التي تتعرض لها نتيجة لتقديمها قروض عقارية موجهة لشراء، بناء، تهيئة

الفصل الثاني: تحليل نشاط القروض العقارية في الجزائر

عقارات ذات استخدام سكني، ويتحقق هذا الضمان عندما يخلل المقرض بالتزاماته تجاه المقرضين.¹

إن تغطية خطر عدم الوفاء أو التسديد تظل قائمة وصالحة طوال المدة المقررة للقرض العقاري، أصلا على أن لا تتجاوز مدة 20 سنة ولتفعيل تدخل هذه الشركة ومساهمتها في تنشيط التمويل العقاري تشترط شركة ضمان القرض العقاري من البنوك المانحة لهذا القرض ما يلي:

- أ. التوقيع على اتفاق الانضمام؛
- ب. رهن رسمي من الدرجة الأولى؛
- ج. أن لا تقل المساهمة الشخصية للمقرض على نسبة 20% من المبلغ الاجمالي للقرض؛
- د. عدم تجاوز القرض الذي منح نسبة 80% من القيمة الاجمالية لسكن محل الشراء أو البناء أو الترميم؛
- هـ. أن لا تقل القدرة الحقيقية لمديونية المقرض عن 30% من دخله الشهري حتى يتمكن من الوفاء بمسئلاته؛
- و. يغطي ضمان هذه الشركة نسبة 90% من رأسمال المتبقي للوفاء به بحسب رأسمال الأصلي والفوائد السارية بعد خصم مبلغ العقار موضوع الرهن.²

¹ Société de Garantie du Crédit Immobilier, **SGCI en bref**, disponible sur : <http://www.sgci.dz/html/sgci-en-bref.htm>, consulté le : 22/09/2015

² نعناعة بوحفص، مرجع سابق، ص 291.

ثانيا: أنواع الضمانات المقدمة من قبل شركة ضمان القرض العقاري

كما ذكرنا سابقا فالمهمة الرئيسية لشركة ضمان القرض العقاري تتمثل في تأمين القروض الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية ضد مخاطر عدم التسديد النهائي أو التأخير المؤقت ومنه فهذه الشركة تقدم نوعان من الضمانات:¹

أ. الضمان البسيط:

يستعمل هذا الضمان لتغطية مخاطر عدم السداد و ينشأ بناء على طلب البنك. يمكن أن يكون هذا الضمان بتغطية محدودة أو بتغطية كاملة، ففي الحالة الأولى تقع مسؤولية رهن وبيع العقار على عاتق البنك، أما في الحالة الثانية تقع هذه المسؤولية على شركة ضمان القرض العقاري، وفي كلتا الحالتين تكون التغطية بنسبة 90% من مجموع مبلغ القرض والفوائد، بعد طرح المبلغ المحصل عليه عند بيع العقار محل الرهن، فيتم تسديد 60 % عند تصريح البنك بتحقيق الخطر المؤمن ضده و 30% عند بيع العقار.

ب. الضمان الكلي:

هو نفس الضمان البسيط غير أنه يحوي في طياته، إضافة إلى الضمان البسيط، تغطية ضد التأخر المؤقت للسداد، حيث أنها تغطي أربعة دفعات شهرية متراكمة وستة دفعات شهرية غير متراكمة.

يتم تغطية المخاطر المتعلقة بالتأخير من طرف الشركة بشرط أن تكون بعد سنة من تاريخ تحويل مبلغ القرض لحساب الزبون، و يتم استبعاد العقوبات المالية والفوائد المتعلقة بالتأخير وكذا تكاليف التقاضي.

¹ Mahiou Samira, **Guide du charge du crédit et recouvrement: Crédit aux particuliers**, op.cit, p p23, 24.

ثالثا: تحديد قسط التأمين

يدفع قسط التأمين من طرف المستفيد (البنك) إلى الشركة، خلال 30 يوم ابتداء من تاريخ تحويل مبلغ القرض لحساب الزبون، وفي حالة عدم قيام المستفيد بدفع القسط بعد 60 يوم من تاريخ تفعيل الضمان يفسخ عقد التأمين من طرف الشركة.¹

ويحسب قسط التأمين على أساس النسب التالية:

الجدول رقم (11) : نسب أقساط التأمين الخاصة بشركة ضمان القرض العقاري

نسبة مبلغ القرض إلى قيمة الضمان	نسبة قسط التأمين (خارج الرسوم)
$RPV \geq 40\%$	0.50%
$60\% \geq RPV > 40\%$	0.75%
$90\% \geq RPV > 60\%$	1.00%

Source: Société de Garantie du Crédit Immobilier, **Assurance**

individuelle, disponible sur: <http://www.sgci.dz/html/assurance-individuelle.htm> , consulté le: 02/10/2015

يمثل RPV مبلغ القرض إلى قيمة الضمان (العقار المضمون)

حيث: $RPV = \text{مبلغ القرض} / \text{قيمة الضمان}$

و لحساب قسط التأمين المفروض دفعه من قبل المستفيد يتم ضرب مبلغ القرض في نسبة قسط التأمين تبعا للجدول أعلاه.

رابعا: القروض المغطاة من طرف شركة ضمان القرض العقاري

تضمن شركة ضمان القرض العقاري، البنوك والمؤسسات المالية إدارة أفضل لمخاطر عدم السداد التي تتعرض لها نتيجة لمنحها قروض بهدف شراء، بناء أو ترميم ملكيات عقارية ذات استعمال

¹ Société de garantie du crédit immobilier, **conditions générales: contrat d'assurance crédit immobilier aux particuliers**, article 12, p3, disponible sur: www.sgci.dz/docs/conditions-generales.pdf, consulté le : 02/10/2015.

الفصل الثاني: تحليل نشاط القروض العقارية في الجزائر

سكني، وكانت القروض العقارية المغطاة من قبل هذه الشركة خلال الفترة 2001-2009 كما يلي:

الجدول رقم (12): القروض المغطاة من طرف شركة ضمان القرض العقاري خلال الفترة

2009-2001

الفترة	عدد القروض المغطاة	مبلغ القروض المغطاة (مليار دج)
2001	42	0,04
2002	476	0,33
2003	1.403	0,92
2004	3.242	2,07
2005	930	0,71
2006	1.390	1,11
2007	1.726	3,02
2008	6.929	11,13
2009	4.825	7,88

Source: Société de garantie du crédit immobilier, **Chiffres clés**, disponible sur: <http://www.sgci.dz/html/sgci-en-bref.htm>, consulté le : 02/10/2015.

من خلال الجدول السابق يتبين أن عدد ومبالغ القروض المغطاة تطورت خلال الفترة 2001-2009 حيث قدر مبلغ القروض المغطاة في 2001 بـ 0.04 مليار دج ليصل في 2009 إلى 7.88 مليار دج، غير أن الكثير من البنوك ما تعتبر هذه الشركة شكلية وليس لها أي دور في عملية الضمان، حيث أنها تقوم بدفع نسبة من مبلغ القرض غير المسدد كتسبيق وبعد استرجاع البنك أمواله عن طريق بيع العقار المرهون، يقوم برد هذا المبلغ إلى شركة ضمان القرض العقاري، وبالتالي فهي لا تقدم ضمان وإنما تسبيق.

المطلب الثالث: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

مثل ما قامت الدولة بإنشاء شركة ضمان القرض العقاري بهدف ضمان القروض العقارية الممنوحة للخواص، كان لابد من إنشاء هيئة تقوم بتقديم الضمانات المتعلقة بالقروض العقارية المقدمة للمرقين العقاريين الذين ينجزون سكانات تباع بناء على التصاميم، وفي هذا الصدد قامت بإنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

أولاً: تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

قبل التطرق إلى تعريف هذا الصندوق لابد من اعطاء نظرة حول مفهوم عملية البيع بناء على التصاميم باعتبارها السبب الرئيسي لوجود هذا الصندوق فلقد عرفت المادة 28 من القانون 04/11 عقد البيع بناء على التصاميم كما يلي:¹ "عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال وفي المقابل، يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز".

ومنه يمكن تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية على أنه:² "مؤسسة عمومية تمارس مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وله طابع تعاوني ولا يسعى لتحقيق الربح".

¹ المادة 28 من القانون رقم 04-11، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، مؤرخة في 06 مارس 2011، ص 04.

² سعدية قني، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر - بسكرة، يومي 17 و 18 فبراير 2013، ص ص 116، 117.

يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي التزاماته بتأمين اجباري يكتتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به.¹ يمكن صناديق الضمان والكفالة المتبادلة التي يتم احداثها في اطار هذه المادة، اللجوء إلى تسهيلات مصرفية لتغطية احتياجات الخزينة ويمكنها في حالة الضرورة، الاستفادة من ضمان الدولة.²

ولم يتم تنصيبه إلا في سنة 2000، لكن قبل التنصيب الفعلي له قامت شركات التأمين المصرفية بكفالة المرقى العقاري طبقا للمادة 138 من قانون المالية لسنة 1994 التي رخصت لشركات التأمين والبنوك التدخل في مكان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لقطاع نشاط معين.³

ثانيا: أهداف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

يهدف هذا الصندوق إلى ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون، والتي تكتسي شكل تسبيق على الطلب إلى المتعاملين في الترقية العقارية على أساس عقد البيع بناء على التصاميم حيث أنه يجبر المتعامل في الترقية العقارية المنخرط في الصندوق، أن يكتتب لدى هذا الأخير تأمينا على المشروع المتضمن الملك موضوع البيع. كما يترتب عن تنفيذ الصندوق الضمان المذكور، حوله

¹ المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14، مؤرخة في 03 مارس 1993، ص 06.

² المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 93-01، يتضمن قانون المالية لسنة 1993، الجريدة الرسمية عدد 4، مؤرخة في 20 فبراير 1993، ص 70.

³ ليلى زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 271.

محل حقوق المشتري فيما يخص ديونه على المتعامل في الترقية العقارية في حدود مصاريفه الحقيقية.¹

ثالثا: كيفية حساب آجال الضمان من قبل الصندوق

إن بداية حساب الضمان من قبل الصندوق، تبدأ من أول دفع مسبق من طرف المشتري كجزء من الثمن المحدد في العقد، إلى غاية تحرير محضر بالتسليم من قبل المرقى الذي يثبت حياة المشتري للعقار محل الانجاز. لذلك كل تأجيل في مدة الانجاز يجب إعلام الصندوق بها، وذلك حتى يكون عن دراية كاملة لمراقبة مراحل تطور إنجاز المشروع، لأن هذا التأجيل يزيد من قسط التأمين بالنسبة للمرقى لكل تجاوز يقدر بـ 10% من مدة الإنجاز المحددة في العقد. وإن تقاعس المرقى في دفع هذا القسط إلى صندوق الضمان، يعرض المرقى العقاري إلى دفع غرامة مالية للصندوق تقدر بـ 100 % من الزيادة في قسط التأمين تضاف إلى القسط الواجب دفعه. الصندوق يضمن فقط المبالغ المدفوعة من قبل المشتري أثناء مراحل الإنجاز، وهو لا يضمن المبالغ المدفوعة عن التسليم أو بعده.²

رابعا: الحالات التي يضمن فيها الصندوق المستفيد

يضمن الصندوق حالة عدم قدرة البائع على تسليم العقار محل الانجاز، أو عدم إمكانية تعويض المشتري بالتسديدات المدفوعة على شكل دفع مسبق، لأسباب محددة من طرفه حسب شخصية المرقى العقاري ، هل هو شخص طبيعي أو شخص معنوي ونلخصها كما يلي:

¹ خالد رمول، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم، مجلة المفكر، جامعة محمد

خيضر-بسكرة، العدد الخامس، مارس 2010 ، ص ص300، 301.

² نفس المرجع، ص302.

أ. حالة المرقى العقاري شخص طبيعي:

في هذه الحالة الصندوق يضمن ما يلي:

1. حالة وفاة المرقى العقاري، بدون إكمال مراحل الإنجاز المتبقية من طرف الورثة؛
 2. حالة فقدان بموجب حكم أو قرار قضائي، أو وثيقة إدارية من جهة إدارية مختصة؛
 3. حالة اكتشاف احتياله أو نصبه من طرف السلطة القضائية.¹
- ب. حالة المرقى العقاري شخص معنوي: في هذه الحالة الصندوق يمكنه أن يضمن أو لا حسب حالة المرقى كما يلي:²

1. الحالات التي يقوم فيها الصندوق بالضمان:

- إفلاس شركة المرقى العقاري؛
- تصفية الشركة مهما كانت أسباب تصفيتها؛
- مخالفة المرقى العقاري بسبب تخلفه عن دفع قروضه؛
- اكتشاف احتياله ونصبه من طرف السلطة القضائية.

2. الحالات التي لا يقوم بها بالضمان:

- ضمان حسن الانجاز؛
- التأخر في تسليم العقار إلى المشتري، و المنجز بناء على التصميم المتفق عليه؛
- التعويض عن الكوارث الطبيعية، كون لها تأمين مستقل بها؛
- حالة فسخ عقد البيع بناء على التصاميم.

¹ مسكر سهام، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، كلية

الحقوق، جامعة البليدة، 2007، ص92.

² نفس المرجع، ص ص92، 93.

خامسا: كيفية ضمان القرض العقاري عن طريق صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

في الترقية العقارية

في حالة تمويل البنك قرض عقاري لغرض شراء مسكن بيع بناء على التصاميم يجب عليه اتخاذ مجموعة من الإجراءات، منها استلام وثيقة الضمان مسلمة من طرف المرقى العقاري والتي يكون قد تحصل عليها من طرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، مرفقة بقرار تعيين المسكن لصالح المقترض، وبعد صدور قرار منح القرض العقاري يجتمع البنك والمقترض والمرقى العقاري لدى الموثق لتوقيع العقد، ويتم تسجيله وأشهاره لدى المحافظة العقارية مع رهن العقار لصالح البنك، وفي الأخير يتم تحويل قسط الدفعات من حساب المقترض إلى حساب المرقى العقاري حسب نسبة تقدم الاشغال.

المبحث الثالث: التمويل العقاري في الجزائر

كما تم الإشارة إليه سابقا، كان القرض العقاري يقدم من طرف بنك واحد ألا وهو الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ومن أجل تشجيع البنوك الأخرى للدخول في السوق قامت الدولة بإنشاء مجموعة من الهيئات بهدف توفير السيولة اللازمة والضمانات الكافية، مما أدى إلى خلق جو من المنافسة بين البنوك لتقديم هذه القروض.

المطلب الأول: القروض العقارية في الجزائر

للقروض العقارية في الجزائر خصائص تميزها عن باقي البلدان الأخرى، وشروط تفرضها البنوك عند تقديمها لهذه القروض والتي تختلف حسب الأشخاص، كما أن هناك بنوك تحوز منذ الاستقلال على أكبر حصة في السوق في هذا المجال.

أولاً: خصائص القروض العقارية في الجزائر

هي قروض طويلة المدى، موجهة لتمويل شراء أو بناء سكن أو تمويل اعمال التهيئة الكبرى أو توسيع السكن، تندرج ضمن القروض القابلة للاستهلاك، أي أن النسبة تحدد منذ البداية، بحيث أن المقرض يسدد شهريا الرأسمال المقرض والفوائد في مدة القرض، كما يُضمن القرض عادة برهن عقاري إذ لم يستطيع المقرض التسديد يتم بيع العقار ويستعيد البنك قيمة القرض على أساس سعر البيع. ويجب على المقرض علاوة على ذلك، اكتتاب التأمين (تأمين المقرض) يقوم هذا الأخير بتسديد قيمة القرض في حالة الوفاة أو العجز النهائي للمقرض، وباعتبار المبالغ المرصودة والأخطار التي يمكن أن تتجر عنها، فإن القروض العقارية قروضا موثوقة، ويمكن أن تصل مدة القرض العقاري الى 30 سنة حسب قدرات التسديد، والى 40 سنة للأقل سنا وحسب عمر المقرض والذي لا يتجاوز بصفة عامة 70 سنة، وكذا مبلغ القرض. تحدد النسبة بكل حرية من طرف البنوك والمؤسسة المالية، لكن لا تتجاوز نسبة عليا يحددها بنك الجزائر، وتقدر حاليا ما بين 6.5% و 7.5% كما يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك المؤسسة المختصة في تمويل السكن، لكن باستطاعة كل البنوك العمومية والخاصة أن تقترح القرض العقاري.¹

ثانياً: شروط الاستفادة من قرض عقاري في الجزائر

للاستفادة من قرض عقاري في الجزائر هناك مجموعة من الشروط والتي يمكن إيجازها بصفة عامة في النقاط التالية:

أ. المدة القصوى للقرض 30 سنة وقد تصل إلى 40 سنة وذلك حسب عمر المقرض؛

¹ وزارة التجارة، دليل المستهلك الجزائري، ألفا ديزاين، الجزائر، 2011، ص ص 90، 91.

ب. يمول القرض عادة بنسبة لا تتعدى 90% من قيمة العقار و 10 % المتبقية تكون في شكل

مساهمة شخصية للمقترض؛

ج. تتراوح نسبة القدرة على التسديد من 30 % إلى 60 % من دخل المقترض وهي تختلف من

بنك إلى آخر حيث يجب على المقترض أن يتمتع بدخل كافٍ يمكنه من تسديد القرض بدون

صعوبة؛

د. هناك شروط تمييزية للأشخاص الذي يمتلكون دفاتر ادخار لدى البنك المقترض، كتخفيضات

في معدلات الفائدة مثلاً.

تختلف الشروط السابقة الذكر من بنك لآخر حيث سنعرض شروط كل بنك في الجدول التالي:

الفصل الثاني: تحليل نشاط القروض العقارية في الجزائر

الجدول رقم (13): شروط الاستفادة من القروض العقارية لدى بعض البنوك في الجزائر

البنك	الشروط	تمويل البنك	المدة القصوى	القدرة على التسديد	السن الأقصى	معدل الفائدة
CNEP-BANQUE		90 %	30	30 % - 60 %	70	غير ثابت و قابل للمراجعة 5.75 % للمدخرين 6.5 % لغير المدخرين
CPA		90 %	30	30 % - 40 %	70	-
BDL		90 %	30	30 % - 50 %	70	-
BNA		90 %	40	30 %	70	5.75 % للمدخرين و 6.25 % لغير المدخرين
BEA		90 %	30	30 % - 40 %	75	5.75 % للمدخرين 6.25 % لغير المدخرين
BADR		50 %	15	33 %	65	6.25 %
SOCIETE GENERAL		90 %	30	-	70	6.75 %
BNP PARISBAS		90 %	25	-	65	ابتداء من 6 %

المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على الموقع الإلكتروني الخاص بكل بنك.

يلخص هذا الجدول الشروط التي تفرضها بعض البنوك للاستفادة من قرض عقاري موجه لشراء سكن جديد لدى الخواص، حيث أن معظمها تقدم ما نسبته 90 % من قيمة السكن، بمدة تصل إلى 30 سنة، ما عدا بنك الفلاحة والتنمية الريفية الذي يقدم قروض عقارية موجهة لبناء سكن في وسط

الفصل الثاني: تحليل نشاط القروض العقارية في الجزائر

ريفي والذي يمول ما نسبته 50% من قيمة المشروع بمدة تصل إلى 15 سنة، وفيما يخص معدلات الفائدة، كل البنوك تطبق معدلات متشابهة نوعا ما، وتختلف في كونها موجهة للمدخرين أو غير المدخرين.

ثالثا: حصة كل بنك في سوق القروض العقارية

قصد دراسة مساهمة كل بنك في تمويل القطاع العقاري، سواء كان بنك عمومي أو خاص قمنا بعرض الجدول الموالي والذي يلخص حصة كل بنك في السوق خلال سنة 2014:

الجدول رقم (14): حصة كل من البنوك العمومية والخاصة في سوق القروض العقارية

الوحدة: بالمليون دج

البنوك	المبالغ	النسبة
CNEP-BANQUE	219 550	61.06%
BADR	4 196	1.17%
BDL	46 767	13.01%
BEA	19 165	5.33%
BNA	21 307	5.93%
CPA	28 670	7.97%
AGB	11 466	3.18%
NATIXIS	913	0.25%
بنوك أخرى	7 466	2.08%

المصدر: وثيقة داخلية مقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك

الفصل الثاني: تحليل نشاط القروض العقارية في الجزائر

يتبين من خلال الجدول أنه لا يزال الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، البنك الذي يحوز على أكبر حصة في سوق القروض العقارية بنسبة 61.06%، ذلك بسبب خبرته الكبيرة وخاصة أنه كان الممول الوحيد لقطاع يعرف أزمة منذ سنوات عديدة، ويليه في المرتبة الثانية بنك التنمية المحلية بنسبة 13.01%، والذي يعتبر ثاني بنك يمول هذا القطاع وخاصة خلال السنوات الأخيرة، كما قدرت مساهمة القرض الشعبي الجزائري بنسبة 7.97%، أي في المرتبة الثالثة لتأتي بعدها باقي البنوك بنسبة مساهمة تتراوح بين 0.25% و 5% كما نجد أن باقي البنوك الأخرى غير المذكورة ساهمت بنسبة 2.08% في سوق القروض العقارية، كما يمكن استنتاج أن البنوك العمومية تساهم بشكل أكبر في هذا السوق، خاصة أنها تقدم صيغة القروض العقارية الميسرة ما عدا بنك الفلاحة والتنمية الريفية، فهذه القروض تقدم بمعدلات فائدة مخفضة، هذا ما سمح بحيازة البنوك العمومية أكبر حصة في السوق مقارنة بباقي البنوك الأخرى التي لم تقم الدولة بإشراكها ضمن هذه الاستراتيجية، وسوف نتطرق لصيغة القروض العقارية الميسرة في المطلب الثاني لهذا المبحث.

رابعا: أنواع القروض العقارية في الجزائر

تنقسم القروض العقارية في الجزائر إلى قروض موجهة للأشخاص الطبيعيين، و أخرى موجهة للأشخاص المعنويين.

أ. القروض العقارية الموجهة للأشخاص الطبيعيين:

تختلف القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك حسب نوع المشاريع الممولة إما بهدف الاقتناء أو بهدف البناء ومن هذا فهي تقسم إلى:

1. القروض العقارية لأجل الشراء:

تهدف هذه القروض حيازة :

- سكن لدى الخواص أو لدى شخص معنوي؛
- أرض من أجل البناء؛
- سكن جديد جاهز تم انجازه في إطار الترقية العقارية أو في إطار برامج السكن الترقوي المدعم؛
- سكن يبيع بناء على التصاميم في إطار الترقية العقارية أو في إطار برامج السكن الترقوي المدعم.¹

بخلاف الضمانات المفروضة على عقد البيع وفقا للقواعد العامة، فإن عقد البيع بناء على التصاميم ينفرد بضمانات خاصة فرضها المشرع على المرقى العقاري بصفته بائعا، بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01 المتضمن النشاط العقاري، و تضمنها العقد النموذجي المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 1994/03/07 في المادة الثامنة منه. وتتمثل هذه الضمانات في إلزام البائع ابتداء قبل اكتتاب العقد، باكتتاب ضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، حتى يضمن كافة التسديدات المدفوعة من قبل المشتري خلال مراحل الانجاز وقبل تسليم العقار محل البيع.²

¹ Mahiou Samira , **Les crédits immobiliers aux particuliers: une solution pour le financement du logement** , Guide du charge de crédit et du recouvrement , p82.

² مسكر سهام، مرجع سابق، ص 91 .

2. القروض العقارية لأجل البناء:

يتميز القرض العقاري المخصص لتمويل البناء أو التوسيع أو التعلية أو التهيئة بأنه قرض يمنح على دفعات حسب تقدم الأشغال والضمانات المفروضة عموماً في مثل هذه القروض تكون عبارة عن:

- رهن رسمي يقع على القطعة الأرضية محل البناء، أو رهن المسكن محل التهيئة يكتتب لصالح المؤسسة المقرض؛
- إضافة لتأمين يكتتب لصالح المؤسسة المقرضة.¹

توجه هذه القروض إما لإنجاز بناء فردي أو إنجاز بناءات في إطار التعاونيات العقارية، توسيع أو تعلية بناءات موجودة، تهيئة مسكن، وفي هذه الحالة يتوجب على المقرض حيازة رخصة بناء وتقرير تطور الأشغال إضافة إلى شهادة التصديق عند نهاية المشروع.²

ب. القروض العقارية الموجهة للأشخاص المعنوية:

هذه القروض تمنح لتمويل مشاريع الترقية العقارية فهي تقدم للذين يكتسبون صفة المرقى العقاري. إن القروض الممنوحة لها (أي للأشخاص المعنوية) في إطار تمويل مشاريعها الممثلة سواء في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية تكون مختلفة عما هي عليه بالنسبة للشخص الطبيعي المرشح لملكية السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية وهذا من حيث قيمة القروض المرتفعة على حساب حجم

¹ محمد نياي، واقع القروض العقارية في الجزائر، رسالة لنيل درجة الماجستير، تخصص نقود مالية وبنوك، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة البليدة، 2012، ص93.

² Mahiou Samira, **les crédits immobiliers aux particuliers: une solution pour le financement du logement**, op.cit, p73.

المشروع، وكذا قصر مدتها والتي لا تتجاوز 24 شهرا، وتحديد نسبة التمويل في غضون 80% إلى

90% من قيمة المشروع و يجب أن لا تقل مشاركة المتعامل عن 10% من قيمة المشروع.¹

المطلب الثاني: القروض العقارية الميسرة

بهدف السماح للفئات الاجتماعية التي تتمتع بمداخل ضعيفة على الاستفادة من قرض عقاري، قامت السلطات بإطلاق نوع جديد من القروض سمي بالقرض العقاري الميسر، والذي يقدم بمعدلات الفائدة أقل من تلك المطبقة في السوق.

أولا: تعريف القروض العقارية الميسرة

نصت المادة 109 و 110 من الأمر رقم 01-09 على أنه: ² "يرخص للخرينة بتخفيض معدلات فوائد القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي من قبل المستفيدين الذين لا تتجاوز مداخيلهم مبلغا محددًا بالرجوع إلى عدد المرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون، ويمكن أن يجمع هذا التخفيض مع الإعانة المباشرة المقدمة، وتمنح مساعدة مباشرة لاقتناء سكن جماعي من قبل الأشخاص الذين لا تتجاوز مداخيلهم مبلغا محددًا بالرجوع إلى عدد المرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون، كما تمنح هذه المساعدة المباشرة لمقتني سكن في إطار البيع بالإيجار، الذين لا تتجاوز مداخيلهم مبلغا محددًا بالرجوع إلى عدد المرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون ويمكن أن تجمع هذه المساعدة مع تخفيض معدل فائدة القروض الممنوحة".

¹ يزيد عربي باي، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة، 2009، ص48.

² المادة 109 و 110 من الأمر رقم 01-09، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الجريدة الرسمية عدد 44، مؤرخة في 26 جويلية 2009، ص22.

ومن خلال ما سبق يمكن تعريف القروض العقارية الميسرة على أنها قروض تمنح بمعدلات فائدة مخفضة على تلك المطبقة في السوق، مصحوبة في بعض الحالات بإعانة مالية مباشرة، حيث يحدد معدل الفائدة ومبلغ هذه الإعانة بمقارنة دخل المستفيد بالأجر الوطني الأدنى المضمون. تحدد معدلات التخفيض المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية حسب ما يلي:

أ. عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر بمرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل أو يساوي ست (6) مرات للأجر الوطني الأدنى المضمون يتحمل هذا المستفيد فائدة قدرها 1 % في السنة؛

ب. عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر بست (6) مرات وأقل باثنتي عشرة (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون أو تساويها يتحمل هذا المستفيد نسبة فائدة قدرها 3 % في السنة؛
ج. تكون نسبة الفائدة التي تتحملها الخزينة هي حاصل الفارق بين نسبة الفائدة التي تطبقها البنوك والمؤسسات المالية ونسبة الفائدة التي يتحملها المستفيد، وذلك حسب نوع السكن وحصص المداخيل.¹

ويستفيد كل شخص يتراوح دخله بين مرة وأربع مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون من إعانة مالية يقدمها الصندوق الوطني للسكن قدرها 700.000 دج وكل شخص يكون دخله في حدود أربع مرات وست مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون يستفيد من إعانة قدرها 400.000 دج إضافة إلى ذلك تستفيد هذه الفئتين من قرض عقاري ميسر بمعدل فائدة مخفض ب 1% أما بالنسبة

¹ المادة 3 و4، المرسوم التنفيذي رقم 10-87، يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض، الجريدة الرسمية عدد 17، مؤرخة في 14 مارس 2010، ص4.

للأشخاص الذين يتجاوز دخلهم ست مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون يمكنهم الاستفادة من قرض عقاري ميسر بمعدل فائدة مخفض 3 % وذلك دون أي إعانة من قبل الدولة.¹

ثانيا: خصائص القروض العقارية الميسرة

للقرض العقاري الميسر خصائص تميزه عن باقي القروض العقارية الأخرى، يمكن إيجازها في النقاط التالية:²

- أ. يحق لكل مواطن سبق له الاستفادة من سكن تساهمي الحصول على قرض ميسر بنسبة فائدة مخفضة ما بين 1% إلى 3%، شريطة أن تكون الذمة المالية لطالب القرض خالية من أي دين سابق تجاه أي من المؤسسات المالية والبنكية المعتمدة في الجزائر، وكذا إلزامية أن يوجه القرض لاقتناء سكن ترقوي، على اعتبار أن الاستفادة من سكن ترقوي مدعم تحرم صاحبها من الاستفادة من سكن ريفي؛
- ب. هناك مجموعة من العوامل التي تحدد قيمة القرض أولها قيمة الدخل الشهري لطالب القرض، على اعتبار أن هذه القيمة تدخل ضمن تحديد القدرة المالية على الإيفاء بالدين، أما العنصر الثاني فيتعلق بقيمة المساهمة الفردية للشخص في السعر الإجمالي للسكن والتي يتوجب أن لا تقل عن نسبة 10% وفي حال زادت المساهمة الشخصية تؤثر إيجابا على قيمة القرض، أما العنصر الثالث فهو عنصر السن، على اعتبار أن المؤسسات المالية حددت آجال 30 سنة مدة للإيفاء بالدين، وهو العامل الذي يقلص من حظوظ كبار السن، في وقت يوسع من حظوظ الشباب الراغب في الاستفادة من القرض الميسر لاقتناء سكن ترقوي جماعي أو ريفي؛

¹ El hachemi Mustapha, *L'Etat déploie tous ses moyens financiers et humains pour l'éradication de la crise du logement*, l'Actuel , n° 114 , Novembre 2010 , p31.

² عبد الوهاب بوكروح، 1200 وكالة بنكية لاستقبال ملفات السكن و7 أيام للفصل فيها، (بتصرف)، متاح على الموقع الإلكتروني : <http://www.echoroukonline.com/ara/?news=51821> تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2015/10/09.

ج. لا تكون إعانة الدولة عن طريق الخزينة معنية بتسديد عقوبات الحصص المالية المتأخرة الدفع في الآجال المحددة سلفا، أي أن إعانة الدولة لا تهتم بالحصص التي لم تدفع، وعليه يجب أن يحترم المقرض الالتزامات، فالحصص غير المدفوعة والمعاد جدولتها لا تتكفل بها الدولة، علما أن الحصص الخاصة بالدفع تقيم شهريا وكل تأخر يدرج إلى نهاية آجال تسديد القرض تحتسب بنسب فائدة كتلك المطبقة في السوق بنسبة 6%؛

د. لكل مؤسسة مالية استراتيجية تجارية خاصة بها، ووفق هذه الاستراتيجية يتم البت في الملفات، وأخذا على سبيل المثال السياسة التجارية الخاصة بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك فهي تعتمد على قيمة القرض لتحديد أجل دراسة الملف، مشيرا إلى أن طلب القرض الذي تقدر قيمته بـ 5 مليون دج يفصل فيه خلال 7 أيام فقط، وفي حال وصل طلب القرض إلى 10 ملايين دج فإن الفصل في الملف يتم خلال أسبوعين، وفي حال تجاوز قيمة 10 ملايين دج فإن إدارة البنك تسمح بآجال 3 أسابيع للفصل في الطلب، على اعتبار أن قيمة القرض هي التي تحدد مستويات المصالح التي تتكفل بدراسة الملف.

المطلب الثالث: صيغ التمويل الإسلامي الأنسب لتمويل المشاريع السكنية:

أصبحت أدوات التمويل الإسلامي في الوقت الحالي أكثر قدرة وجاهزية للتعامل بكفاءة مع تحديات السوق العقاري وتعقيداته وتطوراته المتسارعة، ذلك أن مؤسسات التمويل الإسلامي تقوم بالتركيز على إدارة الاستثمار بدلا من إدارة الإقراض، ومن التركيز على الضمانات إلى التركيز على الجدوى الاقتصادية للمشاريع محل التمويل، فيما ينصب اهتمامها نحو تشجيع الادخار والاستثمار بدلا من الحصول على الفوائد، فيما يمتد التمويل الإسلامي بعيدا ليصل إلى القيام بدور المستثمر والمستشار الاقتصادي لعملائه من الشركات والأفراد خلال فترة ما قبل التمويل وبعده.¹

أولاً: أنواع التمويل العقاري الإسلامي

هناك أربع صيغ للتمويل الإسلامي تناسب تمويل المشاريع السكنية:

أ. صيغة المشاركة المنتهية بالتملك:

يمكن تعريف المشاركة على أنها أسلوب تمويلي يقوم على أساس تقديم المصرف الإسلامي التمويل الذي يطلبه المتعامل معه، دون اشتراط فائدة ثابتة (ربا) كما هو الحال في القرض المصرفي التقليدي، وإنما يشارك المصرف العميل في الناتج المتوقع الحصول عليه للمشروع ربحا كان أم خسارة، في ضوء قواعد وأسس توزيع متفق عليها في بداية التعاقد.²

عملياً يمكن استخدام صيغة المشاركة المنتهية بالتملك في مجال التمويل العقاري، حيث يدخل

¹ محمد جعفر هني وأحمد مداني، التصكيك الإسلامي كآلية لتمويل قطاع الإسكان في الجزائر، الملتقى الدولي حول منتجات و تطبيقات الابتكار والهندسة المالية بين الصناعة المالية التقليدية والصناعة المالية الإسلامية، جامعة سطيف 01، يومي 05 و 06 ماي 2014، ص100.

² الياس عبد الله سليمان أبو الهيجاء، تطوير آليات التمويل بالمشاركة في المصارف الإسلامية: دراسة حالة الاردن، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، تخصص الاقتصاد والمصارف الإسلامية، جامعة اليرموك - الاردن، 2007، ص17.

المصرف الإسلامي في مشروع شراكة مع العميل لشراء العقار، ويؤجر حصته للعميل، ويستلم منه القيمة التأجيرية المتفق عليها، ويشتري العميل دورياً النسبة المتفق عليها مسبقاً من حصة المصرف في العقار، وبعد مدة تنتقل ملكية العقار بالكامل إلى العميل.¹

ب. صيغة المراجعة للآمر بالشراء:

يمكن استخدام هذه الصيغة في مجال التمويل العقاري، وذلك وفق الخطوات الآتية:

- يوقع العميل مع المصرف عقد مراجعة، يحدد مواصفات المسكن المطلوبة، ومقدار الدفعة النقدية المقدمة (ضماناً للالتزام العميل بالشراء، وتسمى هامش الجدية) وقيمة الأقساط، وكيفية السداد، ولا بد من تحديد الثمن الأساسي للمسكن وهامش ربح المصرف والتمن الإجمالي؛

- يشتري المصرف المسكن حسب المواصفات المحددة من قبل العميل، أو يوكل العميل بالشراء ويبيع المسكن للعميل بالتقسيط، وتنتقل ملكية المسكن للعميل.²

ج. صيغة الإجارة مع الوعد بالتملك:

يمكن استخدام هذه الصيغة في مجال التمويل العقاري، حيث يشتري المصرف الإسلامي المساكن، ويؤجرها للعملاء مقابل إيجار محدد، مع الوعد بتمليكهم تلك العقارات عند انتهاء تسديد الأقساط المتفق عليها، وتعد هذه الصيغة ملائمة لأصحاب الدخل المحدود، ويمكن تطبيقها عملياً وفق الخطوات الآتية:

1. يبدي العميل رغبته في إجارة منتهية بالتمليك لعين غير موجودة لدى المصرف الإسلامي

(المسكن)؛

¹ محمد جعفر هني وأحمد مداني، مرجع سابق، ص 111.

² منى لطفي بيطار ومنى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 25 العدد الثاني، 2009، ص 26، 27.

2. يشتري المصرف الإسلامي المسكن المطلوب من البائع (أو يئني المسكن المناسب)؛
3. يوكل المصرف العميل بتسلم المسكن، ويطلب منه إشعاره بأنه قد تسلمه حسب المواصفات المحددة في العقد؛
4. يؤجر المصرف المسكن للعميل بأجرة محددة مدة زمنية معينة، ويعدّه بتمليك المسكن له إذا سدد جميع الأقساط المتفق عليها؛
5. عند انتهاء مدة الإجارة والوفاء بالأقساط المحددة، يتنازل المصرف للعميل عن العقار بعقد جديد.¹

د. صيغة الاستصناع:

يعرف الاستصناع على أنه دخول البنك في وساطة بين طالب الصنعة والصانع (المقاول) لتمويل صناعة سلع أو انشاء أصل معين بمواصفات محددة.²

ويمكن تطبيق الاستصناع في التمويل العقاري في عدة تطبيقات مختلفة، كبناء المساكن والعمائر وغيرها، وذلك ببيان موقعها والصفات المطلوبة فيها، كما يمكن أن يكون الاستصناع في تخطيط الأراضي وإنارتها وشق الطرق فيها وتعبيدها، وغير ذلك من المجالات العقارية والتي يمكن الاستفادة من الاستصناع فيها.³

¹ محمد جعفر هني وأحمد مداني، مرجع سابق، ص 113، 114.

² ميلود بن مسعودة، معايير التمويل والاستثمار في البنوك الإسلامية، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، تخصص اقتصاد إسلامي، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر - باتنة، 2007، ص 48.

³ أحمد مداني، نحو تطبيق عملي مقترح لتمويل المشاريع الصغيرة و المتوسطة بالاستصناع في الجزائر، الملتقى العلمي الأول حول بحث في سبل تطوير البدائل التمويلية للمشاريع الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، جامعة 08 ماي 1945 - قالمة، يومي 24 و 25 نوفمبر، 2008، ص 10، 11.

وهذه الصورة تظهر أهميتها حينما يحتاج شخص لديه قطعة أرض وليس عنده المال الكافي لإقامة المسكن والبناء عليها، فيذهب إلى جهة تمويل تملك المال لتقوم ببنائها لحسابه من خلال شخص ثالث هو المقاول، وتقوم هذه الجهة بدفع تكلفة البناء إلى المقاول دفعة واحدة أو مقسطة، وعندما يكتمل البناء ويتم العقد تقوم الجهة الممولة ببيع البناء إلى الشخص الطالب على أساس المساومة أو المراجعة.¹

ثانيا: التمويل الاسلامي العقاري في الجزائر

يحتاج التمويل العقاري إلى رفع مستوى المنافسة وإنشاء المزيد من قنوات التمويل الإسلامية، إلى جانب البنوك التقليدية والإسلامية، ومن شأن ذلك أن يصب في مصلحة طالبي التمويل وتسهيل عملية الحصول على التمويل المطلوب، فيما سيساهم التمويل العقاري الإسلامي في دعم موجة الانتعاش الحالية لدى القطاع العقاري في الجزائر، وزيادة درجة المنافسة بين الجهات التمويلية، الأمر الذي سيصب في مصلحة المقترضين من الأفراد لتمويل شراء الوحدات السكنية الخاصة بهم.²

في خضم هذا الاهتمام بالتمويل الإسلامي، يسعى المستهلكون الجزائريون إلى إيجاد صيغ إسلامية لتمويل الإسكان الذي يمثل هاجساً كبيراً لدى كل قطاعات الشعب، كما هو الحال في عديد من دول العالم، حيث اقترحت بعض البنوك الإسلامية التي تعمل في الجزائر صيغا موجهة لاقتناء السكن من أجل الاستجابة لمتطلبات الزبائن الحريصين على تفادي التعامل بالربا المحرم في الإسلام. ورأى الكثير أن تطور التمويل الإسلامي في الجزائر يبقى محدودا لعدة أسباب، منها

¹ فوز بن خلف اللويحق المطيري، الحماية الجنائية والمدنية في التمويل العقاري، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، تخصص الفلسفة في العلوم الأمنية، كلية الدراسات العليا، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، الرياض، 2011، ص ص 101، 102.

² محمد جعفر هني وأحمد مدانياً، مرجع سابق، ص 100.

غياب الإطار القانوني والمؤسساتي والتنظيمي الذي يحدد كيفية وشروط هذا التمويل البديل. وأن القانون حول النقد والقرض يرخص للعمليات والمنتجات المصرفية الإسلامية بما فيها القرض العقاري لأن هذه الصيغ لا تشكل أي تجاوز على القانون الجزائري وليس لكون هذه المؤسسات المالية مطابقة لمبادئ الشريعة، وأضاف هؤلاء أن هذا المفهوم المالي يعد حلا بديلا في غاية الأهمية لاقتصاديات التمويل الكلاسيكية باحتوائه على الخصوصيات الكفيلة بكبح عوامل التضخم وتقادي الأزمات المالية المؤدية إلى الإفلاس الحتمي.¹

¹ الهيئة الإسلامية العالمية للاقتصاد والتمويل، الصيرفة الإسلامية تنمو في الجزائر وسط نقص شديد في الإطار التشريعي والمؤسسي، متاح على الموقع الإلكتروني: <http://www.iifef.com/node/1282> تم الاطلاع عليه بتاريخ : 2015/10/15.

خلاصة الفصل الثاني:

يتضح لنا من خلال ما سبق أن للقروض العقارية أهمية اقتصادية، اجتماعية ومالية، توجه إلى قطاع يتميز بارتفاع تكاليف حيازته وضخامة تمويله، ويتم تداولها في سوق مالي عقاري أولي أين يتم انشائها لأول مرة من قبل البنوك ويهدف تسهيلها تُطرح في سوق مالي عقاري ثانوي في شكل أوراق مالية، كما رأينا أن للقروض العقارية مخاطر خاصة بها تستوجب طلب ضمانات عند تقديمها، نجد منها الرهن العقاري والذي يعتبر عقد يُكسب البنك حقا عينيا على عقار، يُمكنه من استقاء دينه إضافة إلى الكفالة ومختلف التأمينات التي تلزمها البنوك عند منح القروض العقارية.

و كتكملة لهذه الاجراءات، قامت الدولة بإنشاء مجموعة من الهيئات تقدم للبنوك والمؤسسات المالية السيولة اللازمة والضمانات الكافية عند تقديمها للقروض العقارية، حيث انشأت شركة إعادة التمويل الرهني والتي تقوم بتحويل القروض العقارية إلى أوراق قابلة للتداول وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية الذي وضعته الدولة كوسيلة لتحصيل البنوك القروض العقارية المقدمة للمقرين العقاريين وأخيرا شركة ضمان القرض العقاري التي أعطت لها مهمة حماية المؤسسات المساهمة في التمويل العقاري ضد خطر عدم التسديد.

كما تطرقنا إلى خصائص وأنواع القروض العقارية والتي تختلف في تقديمها من شخص لآخر، والقرض العقاري الميسر الذي أطلق من قبل البنوك ابتداء من سنة 2010 بمعدلات فائدة مخفضة لفائدة الأفراد الذين يتمتعون بمدخيل ضعيفة، كما رأينا أن هناك أنواع مختلفة للتمويل العقاري الاسلامي، تقدم من طرف مختلف البنوك التي تمنح منتجات اسلامية في الجزائر.

**الفصل الثالث: تجارب
بعض الدول في التمويل
السكني**

تمهيد:

ظهرت الأزمة السكنية في مصر منذ خمسينيات القرن الماضي، كان سببها النمو الديمغرافي وتوطين السكان على مساحة لا تتجاوز 4% من المساحة الكلية للجمهورية، حيث حاولت الدولة التصدي لها باتباع سياسة تمويل سكنية تمكنها من تلبية الحاجات المتزايدة للعوائل لا سيما ذات الدخل المنخفضة من الحيازة على سكنات لائقة.

عرفت تركيا هي أيضا أزمة سكن كانت نتيجة للنمو الديمغرافي وارتفاع معدل الهجرة الريفية ومن أجل مواجهتها قامت باتباع سياسة سكنية بهدف مواجهة الطلب المتزايد من السكن، غير أن ارتفاع معدل التضخم أثر سلبا على هذه السياسة.

بدأت المملكة العربية السعودية تنتبه لأزمة السكن منذ سبعينيات القرن الماضي والتي حاولت التصدي لها بتقديم قروض عقارية طويلة الأجل بدون فوائد كأدوات للتغلب على تلك الأزمة.

ولدراسة تجربة البلدان الثلاثة في مواجهتها لأزمة السكن قسمنا هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث كالآتي:

- المبحث الأول: تجربة مصر
- المبحث الثاني: تجربة تركيا
- المبحث الثالث: تجربة المملكة العربية السعودية

المبحث الأول: تجربة مصر

ظهرت الأزمة السكنية في مصر ابتداء من خمسينيات القرن الماضي، كان سببها زيادة النمو الديمغرافي والنزوح الريفي والتي حاولت فيها الدولة المصرية التصدي لها باستخدام العديد من الوسائل والبرامج السكنية قصد تخفيض الاحتياجات من السكن، كما اعتمدت على نظام تمويل عقاري يخدم القطاع العقاري بصفة عامة وقطاع السكن بصفة خاصة.

المطلب الأول: أزمة السكن في مصر

قصد الحد من أزمة السكن التي كان سببها ارتفاع النمو السكاني وتوجه الكثير من أصحاب الأرياف إلى المدن إضافة إلى ارتفاع تكلفة البناء، اعتمدت السلطات على سياسة تمويل سكنية، جندت فيها مبالغ مالية وجهت إلى برامج سكنية كصندوق تمويل الإسكان، مشروع إسكان مبارك للشباب ومشروع إسكان المستقبل.

أولاً: أسباب مشكلة السكن في مصر

تعد أزمة الإسكان من أهم الأزمات الملحة التي تواجهها الدولة منذ عدة عقود حيث قد أدى ارتفاع معدل النمو السكاني وزيادة تيارات الهجرة من الريف إلى المدن، إلى صعوبة مواجهة الزيادة السكانية في المناطق الحضرية ومتطلباتها من خدمات ومرافق، مما أدى إلى ظهور المناطق العشوائية وتضخم حجم الإسكان غير الرسمي منذ منتصف السبعينات، وقد برزت مشكلة الإسكان في مصر بصورة حادة مع ارتفاع معدلات النمو السكاني وتزايد الهجرة المكثفة من الريف إلى المدينة وتدخل الدولة في سوق البناء وإصدارها عدة قوانين لتخفيض إيجار المساكن لصالح

الطبقات الفقيرة أدى إلى إجهاد القطاع الخاص عن الاستثمار في الإسكان الاقتصادي وبحيث

كان على الدولة تحمل عبء القيام بتوفير الإسكان الاقتصادي للفئات الفقيرة من المجتمع.¹

ويمكن أن نجل أهم أسباب هذه المشكلة فيما يلي:

أ. زيادة عدد السكان: هناك زيادة مضطردة في عدد السكان ولا توجد مؤشرات تدل على

انخفاض معدل النمو السكاني بل على العكس تماما، فجميع المؤشرات تدل على استمرار

زيادة معدل النمو السكاني وهذا العنصر وحده له ثقله على أزمة الإسكان بما يمثله من

احتياجات حاضرة ومستقبلية على السكن؛²

ب. انخفاض العائد الاستثماري في مجال الإسكان بصفة عامة والإسكان الاقتصادي والمتوسط

منه بصفة خاصة، مقارنة بعائد الاستثمار بالأنشطة الاقتصادية الأخرى؛

ج. صدور مجموعة من التشريعات انطلق معظمها من منظور سياسي مرحلي أدت إلى إعاقة

حركة البناء بصفة عامة بالنسبة للطبقة المتوسطة التي تمثل عصب الاستثمار في مجال

الإسكان الاقتصادي والمتوسط؛

د. التناقص المستمر في مساحات الأراضي الصالحة للبناء نتيجة لتوطين السكان على مساحة

لا تتجاوز 4% من المساحة الكلية للجمهورية، مما أدى إلى زيادة كبيرة في أسعار أراضي

البناء والزحف على الرقعة الزراعية بمعدل وصل إلى حوالي 60 ألف فدان* سنويا؛

¹ شيماء الشرقاوي، تقييم سياسات الإسكان في مصر، منتدى البدائل العربي للدراسات، مصر، أبريل 2014، ص ص 01، 02.

² عبد الفتاح محمد صلاح، بحث واقع أزمة الإسكان وسوق العقارات بمصر وتصور مبدئي للمساعدة في الحل عن طريق الاستثمار العقاري بشكل جديد: دراسة تحليلية للفترة (1996 - 2004)، ص 05، متاح على الموقع الإلكتروني: <http://thefaireconomy.com/book/2011527165646629.pdf> تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2016/04/03.

* الفدان هو وحدة مساحة يستخدم في مصر والسودان حيث يساوي الفدان الواحد 4200 م².

هـ. الارتفاع النسبي في تكلفة بناء الوحدات السكنية قياساً على القدرة الاقتصادية لغالبية أبناء

الشعب المصري ذوي الدخل المتوسطة والمنخفضة.

ولقد ترتب على هذه الأسباب مجتمعة، وفي ظل التزايد المستمر في عدد السكان (أكثر من مليون نسمة سنوياً) أن تحمل القطاع الحكومي العبء الأكبر في مواجهة هذه المشكلة وتعويض غياب دور القطاع الخاص، ومواجهة تزايد الطلب المستمر على الوحدات السكنية الجديدة للفئات منخفضة الدخل، والأسر الناشئة، بالإضافة إلى متطلبات الإحلال والتجديد للوحدات القديمة غير الصالحة¹.

ثانياً: سياسة التمويل السكني في مصر

الحاجة إلى التمويل هي إحدى المشاكل التي واجهت الحكومة المصرية، ما أحدث قصوراً في تلبية الحاجات المتزايدة من العوائل لا سيما ذات الدخل المنخفضة، ووفقاً لذلك عملت الحكومة المصرية على دراسة الجوانب الاقتصادية والاجتماعية لهذه المجموعات ببرامج إسكان ووضعت استراتيجية متكاملة لإقامة مجمعات عمرانية جديدة، وعلى هذا الأساس تم توزيع الأدوار بين الدولة والقطاع الخاص².

ولقد بدأت فكرة إقامة التجمعات الجديدة في مصر مع منتصف السبعينيات وامتدت إلى عقد التسعينيات وذلك من خلال ثلاثة أجيال تاريخية لإنشاء هذه التجمعات العمرانية وتشمل هذه المراحل الزمنية أنماط مختلفة للتجمعات العمرانية، ولقد تكلفت المدن الجديدة في مصر أكثر من

¹ أيمن محمد نور عفيفي، نحو تفعيل استراتيجية متكاملة لتطوير سياسات توفير وتيسير الإسكان بالعالم العربي: دراسة تحليلية للتجربة المصرية، ندوة الاسكان 2 (الإسكان الميسر)، الرياض، 28-31 مارس 2004، ص 05.

² حاكم محسن محمد الربيعي وبشرى محمد سامي، إمكانات استضافة الاستثمار الأجنبي في العراق للمساهمة في حل مشكلة السكن ونماذج من تجارب عربية، مجلة المستقبل العربي، العدد 439، سبتمبر 2015، ص 61.

الفصل الثالث: تجارب بعض الدول في التمويل السكني

50 مليار جنيه منها 6.4 مليار جنيه لإنشاء وحدات سكنية، بجانب 15 مليار جنيه في قطاع

المرافق والخدمات، إلا أن قطاع الإسكان لم يحقق ما هو مخطط له حيث تم استيعاب نحو 800

ألف نسمة فقط من أصل 8 مليون نسمة بنسبة 10 % فقط مما هو مخطط.¹

وقد استلزم لتحقيق هذه الخطط الطموحة لتوفير السكن الملائم للشرائح المتوسطة والفقيرة من

المجتمع توفير عدد من برامج القروض المدعومة (التعاونية) بلغت في الفترة من 1982 وحتى

2001 قيمة 13.5 مليار جنيه مصري وطبيعة أغلب هذه القروض كانت تمنح فترات سداد طويلة

30 و 40 سنة مع فترات سماح تصل إلى ثلاث سنوات، لتوسيع قاعدة المستفيدين من هذه

القروض من الأسر منخفضة الدخل إلى أقصى قدر ممكن.² وقد تمكن القطاع الحكومي من

تحقيق ذلك بالتعاون بين: هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، الهيئة العامة لتعاونيات البناء

والإسكان، جهاز المشروعات المشتركة، وصندوق تمويل الإسكان.³

وفي ما يلي عرض موجز لأهم هذه البرامج:⁴

أ. صندوق تمويل الإسكان: ولقد قام هذا الصندوق بإنشاء عدد من الوحدات السكنية وصلت إلى

34 ألف وحدة حتى عام 2001، وذلك من خلال منح قروض ميسرة للشباب لتملك هذه الوحدات،

وقد تم التعاون مع هيئة التجمعات العمرانية الجديدة لتوفير الأراضي المزودة بالمرافق الأساسية،

مع تطوير نماذج الإسكان معماريا وتخطيطيا وذلك بما لا يؤثر علي زيادة تكلفة الوحدة.

ب. مشروع إسكان مبارك للشباب: تم تخطيط هذا المشروع لإحداث طفرة حقيقية في إسكان الطبقة

المتوسطة والفقيرة، و ذلك من خلال توفير مسكن عصري للشباب بتكلفة اقتصادية وملائمة للشرائح

¹ شيماء الشرقاوي، مرجع سابق، ص02.

² أيمن محمد نور عفيفي، مرجع سابق، ص07.

³ حاكم محسن محمد الربيعي و بشرى محمد سامي، مرجع سابق، ص62.

⁴ أيمن محمد نور عفيفي، مرجع سابق، ص09، (بتصرف).

الفصل الثالث: تجارب بعض الدول في التمويل السكني

السكانية المستهدفة. ويصل حجم المشروع إلى 70 ألف وحدة سكنية تتحمل الدولة من 20% إلى

45% من تكلفة الوحدة ويسدد الملاك باقي التكلفة من خلال قروض ميسرة على 40 سنة.

ج. مشروع إسكان المستقبل: يعتمد بشكل أساسي على التمويل الأهلي والخاص بجانب تبرعات

رجال الصناعة والأعمال في مصر، مما يرسم صورة للتعاون بين مختلف الجهات الحكومية والغير

حكومية والشعبية.

ويبين الجدول الآتي مساهمة البرامج السابقة في بناء الوحدات السكنية:

الجدول رقم (15): مساهمة البرامج السكنية في بناء الوحدات السكنية في مصر

المؤسسة	عدد الوحدات السكنية	مساحة الوحدة السكنية م ²	التكلفة/ألف جنيه	ما تتحمله الدولة	مدة القرض
صندوق تمويل الاسكان	34000	100-63	-	45 - 20 %	40-30 سنة
مشروع اسكان مبارك للشباب	70000	100-63	51-28.5	45-20 %	40 سنة
مشروع اسكان المستقبل	70000	63	17.143	45-20 %	40-30 سنة

المصدر: حاكم محسن محمد الربيعي وبشرى محمد سامي، مرجع سابق، ص 62.

يتبين من خلال الجدول السابق أن المشاريع التي ساهمت بكثرة في خلق الوحدات السكنية تمثلت

في مشروع اسكان مبارك للشباب ومشروع اسكان المستقبل بـ 70.000 وحدة سكنية.

ثالثاً: تطور الوحدات السكنية المنجزة في مصر

كان تطور الوحدات السكنية التي حققتها مصر خلال الفترة 2002/2001 - 2013/2012 كما يلي:

الجدول رقم (16): الوحدات السكنية المحققة في الحضر بمصر خلال الفترة 2001-2013

الوحدة: بالعدد

الوحدات	السنوات*
130840	2002/2001
133373	2003/2002
152960	2004/2003
143933	2005/2004
116457	2006/2005
159049	2007/2006
190817	2008/2007
158534	2009/2008
196060	2010/2009
184442	2011/2010
176717	2012/2011
135630	2013/2012

المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على الكتاب الاحصائي السنوي، المنجز من طرف الجهاز

المركزي للتعبئة العامة والاحصاء، سبتمبر 2014، ص ص 182، 183، متاح على الموقع

الالكتروني:

http://www.t-series.capmas.gov.eg/pdf//book_year/year_book_2014.pdf

تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2015/12/17.

يتبين من خلال الجدول أعلاه أن عدد الوحدات السكنية لم تعرف ارتفاع كبير خلال الفترة

2001-2013 حيث قدرت في السنة المالية 2002/2001 بـ 130840 وحدة سكنية وبقيت في

* تبدأ السنة المالية في مصر من أول جويلية وتنتهي في آخر جوان من السنة التالية.

نفس المستوى تقريبا لترتفع في السنة المالية لـ2007/2008 إلى 190817 وحدة سكنية وتتنخفض في السنة المالية لـ2012/2013 إلى 135630 وحدة سكنية وهذا يفسر عدم وجود سياسة واضحة.

رابعاً: الأطراف المساهمة في الانتاج السكني بمصر

تحمل القطاع الخاص قبل قيام ثورة 1952 أعباء الاستثمار في القطاع السكني وتوفيره لكل المستويات الاقتصادية، بحيث يخضع حجم الاستثمار إلى آليات سوق العرض والطلب، وبعد إنشاء شركة التعمير والمساكن الشعبية عام 1953م، كان ذلك إيذاناً بتدخل الدولة التدريجي، وبعد تغير الخط السياسي للدولة في منتصف السبعينيات في ظل سياسة الانفتاح الاقتصادي اتجهت الدولة مرة أخرى إلى تشجيع القطاع الخاص، للقيام بدور أكبر في مجال الإسكان، وبخاصة الإسكان المتوسط والاقتصادي، وفي ظل التحول إلى الرأسمالية أصبح القطاع الخاص له الدور الأكبر في تمويل المشروعات السكنية.¹

ولقد كان التخطيط الاقتصادي سابقاً يركز بصفة أساسية على دور القطاع العام باعتباره حجر الزاوية في دفع عجلة التنمية الاقتصادية، إلا أنه مع التغيرات الهيكلية التي حدثت نتيجة سياسة التحرر الاقتصادي، فقد ظهر دور القطاع الخاص في مجال الاستثمار، وبالتالي فإن تشجيع دور القطاع الخاص يعد من ركائز عملية التنمية، هذا بجانب توفير المقومات والإمكانيات الكفيلة للقيام بدوره الفعال في إنجاز برامج ومشروعات التنمية الاقتصادية والاجتماعية، حيث يساهم القطاع الخاص على المستوى القومي بنحو 44% من جملة الاستثمارات القومية.²

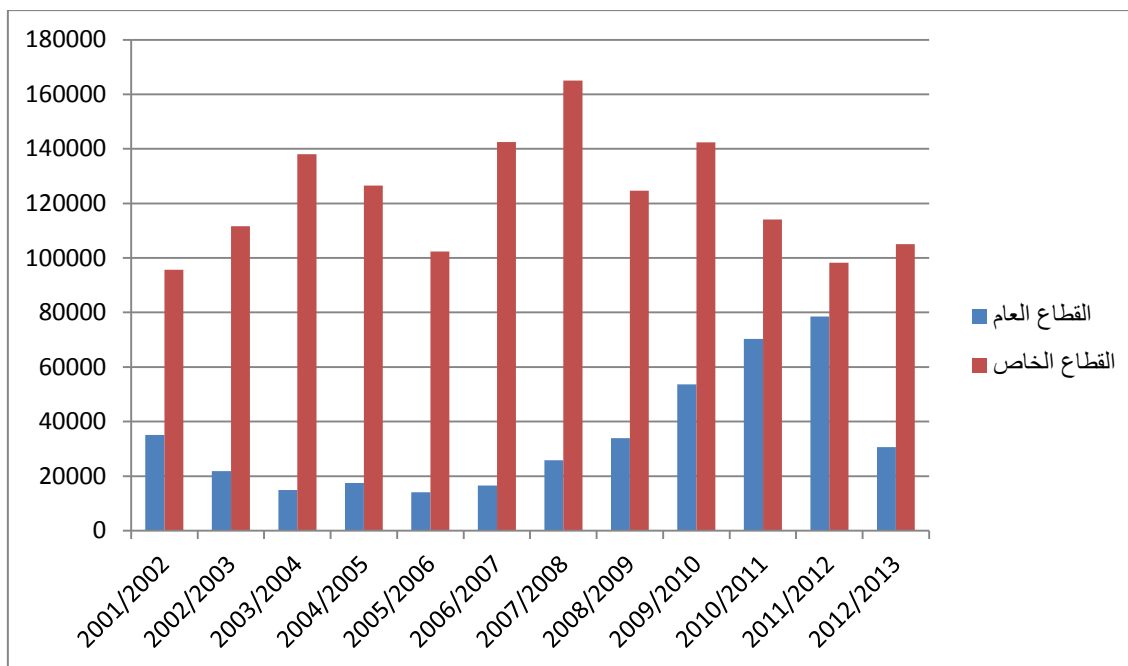
¹ محمود محمود عبد الله يوسف، أثر الامتداد الصناعي في المدن الجديدة على توطن السكان: دراسة تطبيقية على مدينتي العاشر من رمضان والسادات، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، 2008، ص ص53، 54.

² هبة الله محمد السويفي ومحمود محمد خلاف، دراسة اقتصادية للتوزيع القطاعي للاستثمارات مع التركيز على القطاع الزراعي في مصر، مركز البحوث الزراعية -معهد بحوث الاقتصاد الزراعي، 2004، ص01.

الفصل الثالث: تجارب بعض الدول في التمويل السكني

والجدول الموالي يلخص الانجازات المحققة من الوحدات السكنية في كل من القطاع العام والخاص:

الشكل رقم (03): الوحدات السكنية المحققة في مصر بالحضر طبقا للقطاع



المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على الملحق رقم 03.

نلاحظ من خلال الشكل السابق مساهمة كل من القطاع العام والقطاع الخاص في الإنتاج السكني والتي تعطينا صورة واضحة لهيمنة القطاع الخاص على السوق وخاصة في السنوات الأولى. وتقوم الدولة في الوقت الراهن بتوفير 100 ألف وحدة فقط من خلال مشروعات إسكان الشباب ومبارك والمستقبل في بعض المحافظات، وهو ما يمثل (15 %) فقط من الاحتياج الفعلي. لذلك فهناك توجه عام لحث الدولة علي ترك المجال للقطاع الخاص على أن تقوم بتنشيط سوق

الإسكان ليكون قادرا علي تلبية احتياجات المجتمع بشرائحه المختلفة، وذلك من خلال منح الأراضي المجانية وتحملها تكلفة مد المرافق والخدمات لمشروعات إسكان محدودي الدخل.¹

المطلب الثاني: التمويل العقاري في مصر

وافق مجمع البحوث الإسلامية على هذا المسمى للقانون (التمويل العقاري) حتى لا يخالف الشريعة الإسلامية ولا يتعارض مع الدستور أو القوانين ذات الصلة،² حيث يمكن تعريف التمويل العقاري بأنه ذلك النشاط الاقتصادي الذي يعني بتدبير السيولة النقدية من قبل أحد المؤسسات المالية المرخصة لتغطية نفقات تملك أو بناء أو ترميم عقار لصالح احد الاشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاصين أو العاميين،³ وهناك من يشير إلى التمويل العقاري بأنه كل نشاط تمويلي بهدف الاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الادارية والمنشآت الخدمية ومباني المجال المخصصة للنشاط التجاري، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهنا رسميا، أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول.⁴

أولاً: شروط التمويل العقاري في مصر

يمكن إيجاز شروط التمويل العقاري العام والتمويل العقاري الميسر في مصر وكذا تطور القروض العقارية في النقاط التالية:

¹ أيمن محمد نور عفيفي، مرجع سابق، ص 06.

² جمهورية مصر العربية، الادارة المركزية للبحوث المالية والتنمية الادارية، التمويل العقاري -آلية تنشيط السوق العقاري في مصر، يناير 2008، ص 09.

³ سلام عبد الزهرة الفتلاوي وأسامة شهاب حمد الجعفري، المفهوم القانوني لعقد التمويل العقاري (دراسة مقارنة)، مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بابل العراقية، المجلد 7، العدد 3، 2015، ص 181.

⁴ ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري: دراسة في احكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2007، ص 09.

أ. شروط التمويل العقاري في مصر :

يمكن ايجاز شروط التمويل العقاري في مصر في النقاط التالية:¹

1. يجب أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحددة على نحو يكفل معرفة المستثمر بأنه تسلم

صورة من النموذج الذي تعده الهيئة للشروط الاساسية للتمويل العقاري واطلع عليها قبل

توقيعه على اتفاق التمويل؛

2. لا يجوز التمويل بأكثر من 90 % من قيمة العقار؛

3. تحدد قيمة العقار لأغراض التمويل بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيمة أسماؤهم في الجداول

التي تعدها الهيئة بشرط ألا يكون من العاملين لدى الممول أو المستثمر؛

4. في الأحوال التي يرتبط فيها التمويل بدخل المستثمر، يتم اثبات الدخل بشهادة من مصلحة

الضرائب تبين دخله الذي اتخذ اساسا لمعاملته الضريبية خلال السنوات الثلاث السابقة

على اتفاق التمويل، وإذا كان التمويل بضمان الخصم من راتب المستثمر، يكون اثبات راتبه

بشهادة معتمدة من جهة عمله؛

5. لا يجوز أن يزيد قسط التمويل على أربعين في المائة من مجموع دخل المستثمر من ذوي

الدخل المنخفضة.

ب. التمويل العقاري الميسر في مصر:

التعاون مع صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري بتوفير التمويل اللازم لمشتري الوحدات

السكنية، وفي هذا الإطار قام البنك الأهلي المصري بتوقيع بروتوكول للتعاون المشترك مع

الصندوق يهتم بمقتضاه تمويل شراء ألف وحدة سكنية بنظام التمويل العقاري، حيث يقوم الصندوق

بتقديم دعم نقدي مباشر في صورة منحة لا ترد قيمتها 15% من جملة ثمن الوحدة السكنية التي

¹ ثروت عبد الحميد، مرجع سابق، ص ص65، 66.

الفصل الثالث: تجارب بعض الدول في التمويل السكني

يرغب في شرائها المستثمر وبعده أقصى 10 ألف جنيه، بينما يقوم البنك بتقديم تمويل بنسبة قصوى 65% من قيمة الوحدة بشروط ميسرة وعائد لا يزيد على 12% لمدة تتراوح بين 10 و 20 سنة بضمان العقار وبدون ضمانات إضافية.¹

ج. تطور حجم القروض العقارية في مصر:

كانت قيمة التمويل العقاري الممنوح من قبل شركات التمويل العقاري خلال الفترة 2005-2009 كما يلي:

الجدول رقم (17): قيمة التمويل العقاري الممنوح من قبل شركات التمويل العقاري في مصر خلال الفترة 2005-2009

الوحدة: بالمليون جنيه

السنوات	2005	2006	2007	2008	2009
قيمة التمويل التراكمي الممنوح	87	272	491	1114	1662
تطور قيمة التمويل	-	245	219	623	548

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على النشرة ربع السنوية لمؤشرات نشاط التمويل

العقاري عن الفترة 2010/01/01 حتى 2010/03/31، أبريل 2010، ص 08، المنجز من

طرف الهيئة العامة للرقابة المالية، متاح على الموقع الإلكتروني:

https://www.efsa.gov.eg/content/efsa_ar/reports_mf/rep4_mf.htm

تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2016/01/15.

¹ جمهورية مصر العربية، الإدارة المركزية للبحوث المالية والتنمية الإدارية، مرجع سابق، ص 19.

الفصل الثالث: تجارب بعض الدول في التمويل السكني

يتبين من خلال الجدول السابق أن قيمة التمويل العقاري الممنوح من قبل شركات التمويل العقاري في تطور مستمر خلال الفترة 2005-2009، حيث قدر في سنة 2006 بـ 245 مليون جنيه ليرتفع في سنة 2009 إلى 548 مليون جنيه.

وكان توزيع قيمة التمويل العقاري المقدم حسب الغرض من الاستخدام خلال سنة 2009 كما يلي:

الجدول رقم (18): توزيع قيمة التمويل العقاري الممنوح حسب الغرض من الاستخدام حتى

سنة 2009

الغرض من الاستخدام	قيمة التمويل بالمليون جنيه	%
سكني	1554	94
اداري	20	1
تجاري	88	5
الاجمالي	1662	100

المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على النشرة ربع السنوية لمؤشرات نشاط التمويل

العقاري عن الفترة 2010/01/01 حتى 2010/03/31، مرجع سابق، ص 10.

نلاحظ من خلال الجدول أعلاه التمويلات العقارية المقدمة من طرف شركات التمويل العقاري وجهت بنسبة 94 % إلى القطاع السكني و 5 % إلى القطاع التجاري و 1 % فقط إلى القطاع الاداري.

أما قيمة التمويل العقاري (السكني) الممنوح في مصر خلال الفترة 2010-2014 كانت كما يلي:

الجدول رقم (19): قيمة التمويل العقاري (السكني) الممنوح في مصر من 2010 حتى سنة 2014

السنوات	2010	2011	2012	2013	2014
قيمة التمويل التراكمي	2418	3104	3773	4260	4540
تطور قيمة التمويل	–	686	669	487	280

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على مجموعة النشرات ربع السنوية لمؤشرات نشاط

التمويل العقاري للسنوات: 2010، 2011، 2012، 2013، 2014، المنجزة من قبل الهيئة

العامة للرقابة المالية، متاح على الموقع الإلكتروني:

https://www.efsa.gov.eg/content/efsa_ar/mf_pages/report_mf.htm

تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2016/01/18.

يتبين من خلال الجدول أن قيمة التمويل العقاري (السكني) عرف انخفاض مستمر خلال الفترة

2010-2014، حيث قدر في سنة 2011 بـ 686 مليون جنيه لينخفض سنة 2014 إلى 280

مليون جنيه وكان سبب هذا الانخفاض الأحداث التي عرفت مصر ابتداء من سنة 2011.

ثانياً: الهيئات المؤثرة على التمويل العقاري في مصر

هناك مجموعة من الهيئات تؤثر على التمويل العقاري يمكن إيجازها في النقاط التالية:

أ. الهيئة العامة لشؤون التمويل العقاري:

هي هيئة رقابية تعمل على وضع الضوابط التي تكفل كفاءة السوق ومتابعة نشاطه، خاصة

الإشراف والرقابة على كل من شركات التمويل العقاري وصندوق دعم وضمان نشاط التمويل

العقاري، والغرض من هذه الهيئة القيام على شؤون التمويل العقاري والإشراف على حسن تنفيذ

الفصل الثالث: تجارب بعض الدول في التمويل السكني

قانونه ومتابعة نشاطه ورقابته والعمل على تنمية واتخاذ الاجراءات التي تكفل سوقه والحفاظ على حقوق المتعاملين فيه.¹

ب. صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري:

يُنظر إلى صندوق دعم و ضمان نشاط التمويل العقاري على اعتباره شخصية معنوية اعتبارية عامة، أي وحدة اعتبارية ذات طابع خاص، تختص بدعم نشاط التمويل العقاري في مجال بيع المساكن لطبقة محدودي الدخل، ويمكن أن يتم هذا الدعم عن طريق تحمل الصندوق لجانب من قيمة قسط قرض التمويل العقاري، أو بالطريقة التي تكفل النزول بعبء التمويل إلى الحدود التي تتناسب مع دخولهم وبما لا يجاوز ربع الدخل.²

ج. شركات التمويل العقاري:

يجب ان تتخذ الشركة التي يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري شكل الشركة المساهمة والا يقل رأسمالها المصدر عن 20 مليون جنيه والا يقل المدفوع منه عند التأسيس عن النصف، ويكون رسم الترخيص 5 آلاف جنيه للشركات التي لا يتجاوز رأسمالها 50 مليون جنيه وعشرة آلاف جنيه للشركات التي يتجاوز رأسمالها هذا الحد.³

د. جهات التوريد:

شركة التوريد هي التي تزاول نشاط اصدار سندات قابلة للتداول في حدود ما يحال إليها من حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع بالضمانات المقرر لها، وتعد شركة التوريد في تطبيق أحكام هذا

¹ جمهورية مصر العربية، الادارة المركزية للبحوث المالية والتنمية الادارية، مرجع سابق، ص11.

² إيمان عمر محمد عسكر، تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الإسكان: دراسة حالة محدودى الدخل، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، تخصص هندسة معمارية، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 2005، ص85.

³ شركة يونيفرسال لتداول الأوراق المالية، أثر الرهن العقاري على البورصة، دراسات قطاعية، قطاع الاسكان والتعمير، 2001، ص16.

الفصل الثالث: تجارب بعض الدول في التمويل السكني

القانون من الشركات العاملة في مجال الأوراق المالية، ويطلق على الحقوق، والمستحقات والضمانات المحالة اسم محفظة التوريق، ويقتصر غرض هذه الشركة على مزاولة النشاط المشار إليه دون غيره، ولا يجوز بغير ترخيص من مجلس إدارة الهيئة أن يحال إلى الشركة أكثر من محفظة توريق واحدة، أو أن نقوم بأكثر من إصدار واحد للسندات، وذلك طبقاً للقواعد والإجراءات التي يصدر بها قرار من مجلس الإدارة.¹

وقد صدر قرار وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية رقم 697 لسنة 2001 بشأن إضافة نشاط توريق الحقوق المالية إلى أنشطة الشركات العاملة في مجال الأوراق المالية.²

هـ. شركة الاستعلام والتصنيف الائتماني:

هي شركة مساهمة مصرية لا يقل رأسمالها المدفوع عن خمسة ملايين جنيه، يرخص لها مجلس إدارة البنك المركزي المصري بمزاولة نشاطها، وتكون طبيعة عملها تكوين ملفات ائتمانية من خلال تجميع ومعالجة وحفظ وتحليل المعلومات والبيانات الشخصية والائتمانية المتعلقة بمديونية عملاء البنوك وشركات التمويل العقاري وشركات التأجير التمويلي والشركات التي تقدم ائتمان من موردي السلع والخدمات، إضافة إلى توفير خدمات الاستعلام والتصنيف الائتماني الأخرى وإصدار التقارير الائتمانية للمستعلمين، دون إبداء توصيات تتعلق بمنح الائتمان.³

¹ الهيئة العامة للرقابة المالية، قانون سوق رأس المال رقم 95 لسنة 1992، الفصل الثالث من الباب الثالث المادة رقم 41 مكرر، ص19.

² جمهورية مصر العربية، الإدارة المركزية للبحوث المالية والتنمية الإدارية، مرجع سابق، ص14.

³ البنك المركزي المصري، القواعد المنظمة لعمل شركات الاستعلام والتصنيف الائتماني وقواعد تبادل المعلومات والبيانات ونظام رقابة البنك المركزي على هذه الشركات وقواعد وإجراءات شروك الترخيص لها، 27 يناير 2006، ص04.

و. شركات التأمين:

شركات التأمين في إطار قانون التمويل العقاري يمكن أن تلعب دوراً ثنائياً الأبعاد، البعد الأول يمكن النظر إليه على اعتبار أن النشاط العقاري يدخل ضمن الأنشطة الخمسة الرئيسية التي تزاولها شركات التأمين في مجال الاستثمار - الاستثمار في الودائع النقدية بالبنوك، الاستثمار في أوراق مالية ذات عائد متغير (أسهم) الاستثمار في الأوراق المالية الحكومية (سندات الخزنة)، الاستثمار في العقارات، الاستثمار في القروض. البعد الثاني يظهر من خلال قيام المستثمر بالتأمين لصالح الممول بقيمة حقوقه ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب عجز المستثمر عن السداد أو نتيجة الوفاة.¹

المطلب الثالث: مقارنة التجربة المصرية مع الجزائر

حتى يمكننا مقارنة التجربة المصرية والتجربة الجزائرية في مواجهها لأزمة السكن، لابد من مقارنتها من حيث أسباب تطور أزمة السكن والسياسة المتبعة للحد منها وكذا نظام التمويل العقاري المعتمد.

أولاً: المقارنة من حيث أسباب تطور الأزمة

كان تطور أزمة السكن في كلتا البلدين متشابهة إلى حد ما، حيث أثر النمو الديمغرافي بشكل كبير في زيادة حدة الأزمة وخاصة بعد حصولها على الاستقلال وتحسن ظروف المعيشة، والنزوح الريفي الذي حدث نتيجة توجه الكثير من الأشخاص نحو المدن بحثاً عن العمل، غير أن الأحداث التي شهدتها الجزائر في نهاية الثمانينات والعشرية السوداء في التسعينات، كان لها الأثر في توجه الكثير من المواطنين نحو المدن لأسباب اقتصادية وأمنية، مقارنة بمصر التي لم تشهد أحداث تؤثر بشكل كبير على الأزمة إلا أنها شهدت انخفاض في العائد الاستثماري في مجال الإسكان

¹ إيمان عمر محمد عسكر، مرجع سابق، ص 88.

الأمر الذي أدى إلى توجه الكثير من المستثمرين إلى قطاعات أخرى هذا ما أدى إلى تناقص كبير في عدد الوحدات السكنية المنجزة.

ثانيا: المقارنة من حيث السياسة المتبعة للحد من أزمة السكن

بالنسبة للجزائر فكانت السياسة المتبعة تعتمد على تولي الدولة بشكل تام قطاع البناء بصفة عامة وقطاع السكن بصفة خاصة، سواء كان من حيث الانجاز أو من حيث التمويل حتى بداية التسعينيات، أين فتحت المجال للقطاع الخاص لممارسة عملية انجاز السكنات، وبسبب انهيار أسعار البترول والأزمة التي عرفتھا بعد سنة 1986، أعطت في بادئ الأمر مهمة تمويل قطاع السكن للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، لتفتح المجال بعد ذلك لباقي البنوك للقيام بعملية التمويل، كما قامت الدولة بتبني العديد من البرامج السكنية بهدف مساعدة الطبقات الفقيرة والأشخاص الذين يحوزون على مداخيل لا تمكنهم من اقتناء سكن لائق، كالسكن العمومي الإيجاري، السكن الترقوي المدعم وسكنات الصيغة بالإيجار وتقديم إعانات مالية مباشرة لاقتناء سكن ريفي كما قامت بخلق الصندوق الوطني للسكن لتسيير مختلف الإعانات المالية لاقتناء أو بناء مسكن، أما بالنسبة لمصر فكانت سياستها مشابهة إلى حد ما لسياسة الجزائر حيث تولى القطاع العام كافة عمليات الانجاز في السنوات الأولى وقامت باعتماد سياسة إنشاء المجمعات العمرانية بالاعتماد على مجموعة من الهيئات لإنجاز البرامج المخططة كمشروع صندوق تمويل الإسكان، مشروع إسكان مبارك للشباب ومشروع إسكان المستقبل، كما قامت بتقديم قروض مدعمة للشرائح الفقيرة والمتوسطة، إضافة إلى ذلك وبعد تغير الخط السياسي للدولة والتوجه نحو التحرر الاقتصادي اتجهت إلى تشجيع تدخل القطاع الخاص في إنجاز السكنات لما يقدمه من دور فعال في الحد من أزمة السكن.

ثالثا: المقارنة من حيث نظام التمويل العقاري المعتمد

هناك تشابه كبير بين نظام التمويل العقاري في الجزائر ومصر، حيث تم خلق في مصر صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري والذي يقوم بتحمل جزء من قيمة قرض التمويل العقاري الموجه لشراء سكن، أما في الجزائر يكون الدعم عن طريق دفع اعانة مالية مباشرة مقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن، غير أنها تتحمل إضافة إلى ذلك جزء من نسبة الفائدة المطبق على القروض العقارية وفيما يخص نظام توريق القروض العقارية كان هدفه في كلتا البلدين، استرجاع السيولة الموجهة لتمويل السكنات، وفيما يخص أوجه الاختلاف ففي مصر توجد هيئة تراقب شؤون التمويل العقاري وتشرف على حسن تنفيذ قانونه ومتابعة نشاطه و كذا مراقبة السوق المالي العقاري، عكس الجزائر التي لا تحوز على هذا النوع من الهيئات.

المبحث الثاني: تجربة تركيا

تعرف الدولة التركية أزمة سكن منذ سنة 1950، كان سببها الرئيسي كباقي الدول الأخرى النمو الديمغرافي والنزوح الريفي، وبهدف الحد من هذه الأزمة حاولت اتباع سياسة تمويل سكنية مختلفة عن الدول الأخرى خاصة وانها كانت تعاني من ارتفاع في معدل التضخم لسنين عديدة.

المطلب الأول: أزمة السكن في تركيا

بهدف الحد من أزمة السكن اتبعت السلطات التركية مجموعة من الاجراءات والتدابير، إلا أن معدل التضخم الذي عرفته والزلازل الذي وقع في سنة 2001 كانوا بمثابة عائق كبير لتنفيذها.

أولاً: أسباب أزمة السكن في تركيا

بدأت الأزمة السكنية في تركيا ابتداء من سنة 1950، حيث أدت ظهور المؤسسات الصناعية إلى زيادة الهجرة من الريف إلى المدينة، هذا ما أدى بدوره إلى ظهور بناءات غير قانونية والذي أدى إلى تدهور الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية.¹

¹ Ibrahim Turhan, **Housing Sector in Turkey: Challenges and Opportunities**, 17 th Annual International Conference, The American Real Estate and Urban Economics Association, Central Bank of the republic of turkey, Istanbul, July 4, 2008, p02.

الجدول رقم (20): تطور عدد السكان ومعدل الهجرة الريفية بتركيا خلال الفترة (1970-2010)

(2010)

السنوات	عدد السكان (بالآلاف)	معدل سكان المدن %	معدل سكان الأرياف %
1970	35.605	28,7	71,3
1975	40.348	32,9	67,1
1980	44.737	35,9	64,1
1985	50.664	45,9	54,1
1990	56.473	51,3	48,7
2000	67.420	57,3	42,7
2005	72.065	62,1	37,9
2010	73.273	71,0	29,0

Source :Yener coşkun, **Türkiye’de Konut Finansmanı : Sorunlar ve çözüm**

Önerileri, Türkiye Bankalar Birliği, 2015, p26.

شهدت تركيا خلال الفترة (1970-2010) زيادة كبيرة في عدد السكان، والذي ارتفع من 35,6 مليون نسمة سنة 1970 إلى 73,2 مليون نسمة سنة 2010، كما انها عرفت ارتفاع في معدل الهجرة الريفية حيث قدرت نسبة التحضر في سنة 1970 بـ 28.7 % لتصل سنة 2010 إلى 71% وانخفض معدل الهجرة من المدن إلى الأرياف خلال نفس الفترة من 71.3 % في سنة 1970 إلى 29 % سنة 2010.

ابتداء من 1980 اتخذت الدولة اجراءات تهدف إلى تحسين قطاع السكن، عن طريق الاستثمار فيه وانشاء هيئة الإدارة العامة للإسكان، صندوق الاسكان الجماعي، مؤسسات الضمان الاجتماعي ومصرف تركيا العقاري، وكننتيجة لهذه الإجراءات لوحظ تطور إيجابي خلال العشرية وحتى منتصف التسعينيات، غير أن انعدام الاستقرار الاقتصادي أحدث خلل في نظام القروض العقارية الأمر الذي أدى إلى خلق مشكل كبير، حيث حرم العائلات التي تحوز على مداخل ضعيفة أو متوسطة من ايجاد الموارد اللازمة لاقتناء سكن لائق. وكننتيجة للأزمة الروسية في سنة 1998 والزلزال الذي ضرب سنة 1999 وكذا عدم الاستقرار من الناحية الاقتصادية والسياسية وحتى الازمة الاقتصادية التي شهدتها تركيا في 2001، عرف قطاع السكن تدهور في استثماراته ووصل إلى ادنى مستوياته. وبعد الأزمة مباشرة قامت الدولة التركية بتنفيذ اصلاحات هيكليّة، والتي كان هدفها إعادة تأهيل وتعزيز القطاع المصرفي، ومن ثم بدأت المنافسة ما بين البنوك ومحاوله كل بنك زيادة حصصه في السوق عن طريق القروض الممنوحة، وبدأ النشاط الاقتصادي في الانتعاش وانخفضت اسعار الفائدة ومعدل التضخم وتم القضاء على الهيمنة الضريبية وبفضل الثقة التي عمت في الاقتصاد التركي تمكنت البنوك من الاقتراض من الاسواق الائتمانية الدولية. وكننتيجة لهذه العوامل شهد قطاع السكن زيادة كبيرة في نشاطه وكذا زيادة الطلب على القروض العقارية.¹

ثانيا: سياسة التمويل السكني في تركيا

تم الاعتماد على العديد من السياسات السكنية لمعالجة ازمة السكن التي ظهرت في 1950 والتي كانت نتيجة لزيادة نسبة التحضر، حيث ركزت هذه السياسات بشكل كبير على تطوير الأنظمة المالية. عرف الاقتصاد التركي تضخم مستمر وعالي و الذي أثر سلبا على التمويل السكني الذي

¹ Ibrahim Turhan, op-cit, p p02,03.

الفصل الثالث: تجارب بعض الدول في التمويل السكني

بدوره يحتاج إلى مصادر تمويلية متوسطة وطويلة الأجل، مما أدى إلى زيادة معدل الفائدة، وللتقليل من المخاطر التي يتعرض لها مانحي القروض والمستلمين لها كانت تمنح قروض قصيرة الأجل، وبالتالي كانوا الافراد يفضلون استئجار المساكن عوض شرائها واستعمال فائض دخلهم في الادخار الذي يحققوا من خلاله أرباحا هذا ما أدى إلى انخفاض الطلب على المساكن.

لمواجهة الازمة في السنوات الأولى قامت الدولة بمنح قروض لأصحاب المداخل الضعيفة من طرف وزارة الاشغال العمومية وخلال الفترة 1963-1980 قُدمت من طرف صندوق مؤسسات الضمان الاجتماعي، ومن طرف صندوق مؤسسة التأمين الاجتماعي للتجار والفنانين وغيرهم من الاعمال الحرة خلال الفترة 1976 و 1986 ومن أموال الادارة العامة للإسكان بعد الثمانيات. وفي 1989 تم السماح لباقي البنوك بتقديم قروض قصيرة الاجل بمعدلات فائدة عالية للأفراد التي تتوفر فيهم الشروط اللازمة والقادرة على التسديد في المستقبل، بينما كانت هناك فقط ثلاث بنوك تقدم قروض سكنية في سنة 1958.¹

كانت سياسة منح القروض العقارية من قبل الصناديق العمومية بمعدلات فائدة أقل مما هو مطبق في السوق أهم سياسة اعتمدها السياسة التركية، وفي 1950 بدأت مؤسسة الضمان الاجتماعي في تمويل المساكن التعاونية بمعدل فائدة سنوي محدد ب 4-5 % ، والذي تم من خلاله بناء 233.000 وحدة سكنية بين 1950 و 1984، وبسبب تجاوز معدل التضخم معدلات الفائدة المطبق على القروض العقارية عبر السنوات، فقدت الاموال المستخدمة من قيمتها واضطرت مؤسسة الضمان الاجتماعي توقيف عملية التمويل في 1984 وتم انشاء منظمة جديدة تابعة لرئاسة الوزراء سميت بالإدارة العامة للإسكان في نفس السنة. تم منح قروض عقارية بمعدلات ميسرة من قبل الإدارة العامة للإسكان وأهمها كانت بين 1984 و 1989 عندما تم تحديد معدلات

¹ Hülya Demir, Vildan Kurt, **Housing financing in turkey**, 2nd International Federation of Surveyors Regional Conference, Marroco, December 2-5 , 2003, p07.

الفصل الثالث: تجارب بعض الدول في التمويل السكني

الفائدة على القروض بـ 15 %، 20 % و 25 % وفقا لحجم الوحدة السكنية وكان معدل التضخم آنذاك يتراوح بين 29 % و 69 % وتم انتاج 548.000 وحدة سكنية ممولة من طرف هذه المنظمة مع الاستفادة بمعدلات فائدة ميسرة. انخفض معدل الفائدة نتيجة لانخفاض معدل الفائدة المطبق على القروض الميسرة و حددت التسديدات على القروض حسب زيادة الأجر في سنة 1989. ومع ذلك واصلت قيمة أصول الإدارة العامة للإسكان في الانخفاض بعد أن تم تخصيص إيرادات هذه المنظمة إلى الميزانية العامة للدولة في 1992 وواصل معدل الزيادة في الأجر في القطاع العام تحت معدل التضخم خلال سنوات الأزمة الاقتصادية ولم يتحسن في السنوات اللاحقة. وفي 2005 قامت الحكومة التي تولت السلطة بعد 2002 بتخفيض، ومن ثم توقيف عملية تقديم القروض العقارية من طرف الإدارة العامة للإسكان، وكانت التعاونيات هم الأكثر المستفيدين من هذه القروض، حيث كانت تُقدم التمويلات حسب تقدم إنجاز المشروع، ومن أصل 1.051.000 وحدة سكنية التي تم تمويلها بين عامي 1984 و 2005 من قبل الإدارة العامة للإسكان، 944.000 منها سكن تعاوني. وأصبحت السياسة السكنية الرئيسية المعتمدة لصالح الأفراد ذات المداخل الضعيفة متمثلة في بيع الوحدات السكنية المنتجة من طرف الإدارة العامة للإسكان مع قروض عقارية ممولة بنسبة 85 % من قيمة المسكن وبمعدل فائدة محدد بزيادة الأجر في القطاع العام.¹

ثالثا: الإدارة العامة للإسكان

قصد القضاء على الأزمة السكنية قامت الدولة التركية بخلق هيئة عمومية لا تهدف إلى تحقيق الربح، والتي عرفت عدة تغيرات منذ نشأتها.

¹ Financialisation, Economy, Society and Sustainable Development, **Comparative Perspective on Financial System in the EU: Country Report on Turkey**, Studies in Financial Systems, N° 11, August 2012, p p308, 309.

أ. تعريف الإدارة العامة للإسكان:

يمكن تعريف الإدارة العامة للإسكان على أنها هيئة عمومية تعمل تحت وصاية رئيس الوزراء، وفقا للسلطة التي تمنحها إياها التشريعات، تنشط في المناطق الأكثر احتياجا في كل ما يخص انتاج المساكن والتنمية الحضرية.¹

ب. التطور التاريخي للإدارة العامة للإسكان:

تم انشاء الادارة العامة للإسكان في سنة 1984 كهيئة لا تهدف إلى تحقيق الربح طبقا للمادة 56 و57 من دستور سنة 1982 والذي أعطى فيها الحق لكل مواطن في امتلاك سكن آمن وحضري كما أشارت هذه المواد على أن الدولة التركية مسؤولة في تحقيق هذا الهدف وذلك بتعزيز مشاريع الإسكان. وللاستجابة على هذه المواد، أنشأ البرلمان التركي في سنة 1984 هيئة تطوير الاسكان وادارة الاشتراكات العمومية وصندوق الاسكان الجماعي لتمويل هذه الهيئة منفصل عن الميزانية العامة للدولة. كان صندوق الاسكان الجماعي ينفذ جميع الخطط المعدة في الدستور و خلال أربع السنوات الأولى، تلقى 950000 شخص قروض سمحت للكثير من التعاونيات ببناء مساكن، وفي عام 1990 تم تقسيم هيئة تطوير الاسكان وادارة الاشتراكات العمومية إلى هئتين سميت الأولى بالإدارة العامة للإسكان وسميت الثانية بصندوق الاسكان الجماعي واستمر هذا الصندوق لمدة 17 سنة أي حتى سنة 2001.²

وبعد انتخابات سنة 2002 تداركت السلطات التركية استمرارية أزمة سكن، وأن السياسات المتبعة للحد من هذه الأزمة لم تكن كافية لتحقيق الأهداف المرجوة ألا وهي مواجهة العجز المتزايد، لذلك قام البرلمان التركي في جانفي 2003 بإعداد خطة عمل طارئة لتنمية الإسكان، وبعد أربعة سنوات

¹ Republic of turkey, Prime Ministry, Housing Development Administration Of Turkey, **Building Turkey of the future**, Corporate File, 2010/2011, p10.

² Ibid, p08.

أعد 19 وثيقة قانونية تعطي فيها للإدارة العامة للإسكان القوة التنظيمية والسلطة القانونية اللازمة لتحويل صورة الإسكان في تركيا، كما تم نقل ما مجموعه 64.5 مليون متر مربع من الأراضي لمحفظه هذه الادارة لتطوير مشاريعها الخاصة. وتم تحويلها من وزارة الأشغال العمومية، لتصبح إدارة مستقلة تخضع مباشرة لسلطة رئاسة الوزراء، هذا ما أعطاها المزيد من الاستقلالية والسلطة اللازمة لتولي مسؤولية المشاريع الكبرى للتجديد الحضري.¹

فمنذ أن بدأت نشاطها في سنة 1984 تم بناء ما يقارب 500.000 وحدة سكنية ومجموعة متنوعة من المرافق الاجتماعية والاقتصادية مثل المستشفيات والمدارس، حيث كانت الاحصائيات للمساكن المنجزة بين سنتي 1984 و 2001 قدرت ب 43.145 وحدة سكنية، والارتفاع الملحوظ بعد سنة 2001 يعتبر كنتيجة للإجراءات المتخذة بعد هذه الفترة، كما كان الهدف من هذه الهيئة هو الحد من البيروقراطية وتحقيق أقصى قدر ممكن من الكفاءة هذا ما اعطها القدرة على بناء المزيد من المساكن وباقي المرافق الأخرى.²

ج. أهداف الإدارة العامة للإسكان:

تتماشى الادارة العامة للإسكان بشكل مستمر وبالدعم الكامل من الحكومة، مع أنشطة بناء المساكن في جميع أنحاء تركيا، لتحقيق الأهداف التالية:

1. تنظيم سوق الإسكان مع الحرص على أن تكون عملية بناء المساكن وفق نموذج معين

باستخدام طرق بديلة ومبتكرة؛

2. منع نشاط المضاربة من خلال التركيز على معايير الجودة، الاستمرارية والقدرة على تحمل

التكاليف؛

¹ Republic of turkey, Prime Ministry, Housing Development Administration Of Turkey, op.cit, p09.

² Ibid, p 09

3. المساهمة في توزيع السكان على كامل المنطقة الجغرافية لتركيا؛

4. المساهمة في تنظيم الحضر.¹

رابعاً: تطور الوحدات السكنية المنجزة في تركيا

قصد دراسة تطور الوحدات السكنية استعانا بتراخيص البناء وتراخيص الإشغال الممنوحة في تركيا.

أ. تراخيص البناء الممنوحة:

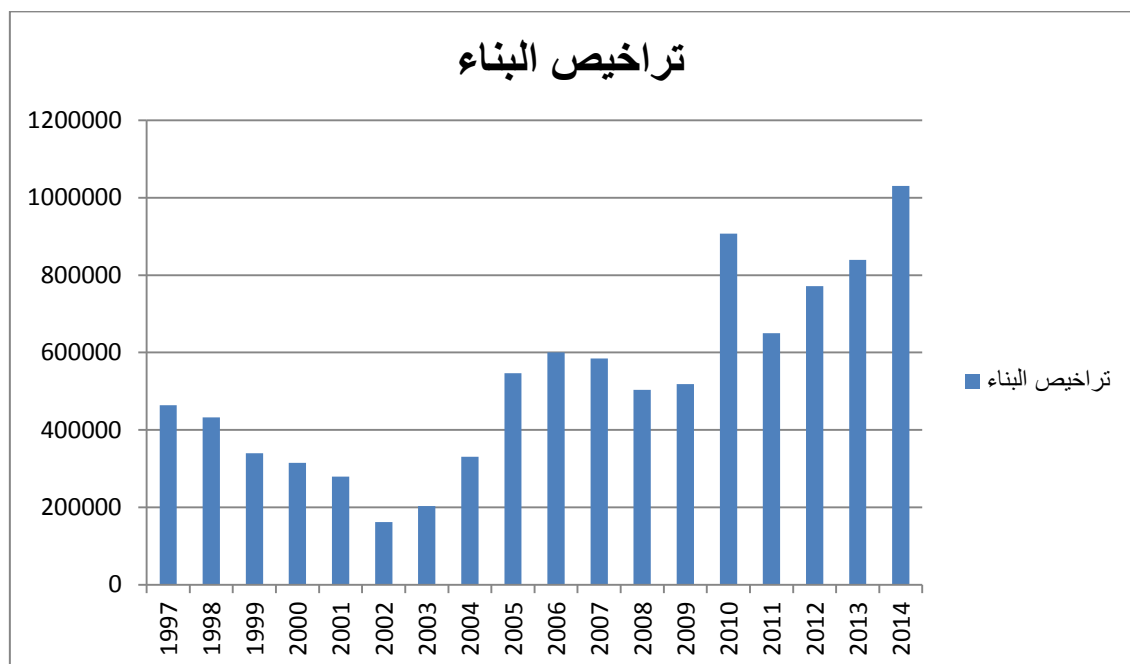
رخصة البناء هي وثيقة تمنح من قبل الحكومات أو الهيئات التنظيمية الأخرى توافق فيها رسمياً

لإنجاز مشاريع البناء المخططة من قبل مختلف القطاعات وذلك قبل الشروع في انجازها وكانت

التراخيص الممنوحة في تركيا خلال الفترة 1997-2014 كما يلي:

¹ Republic of turkey, Prime Ministry, Housing Development Administration Of Turkey, Op.cit, p09.

الشكل رقم (04): تراخيص البناء الممنوحة في تركيا خلال الفترة 1997-2014



المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على الاحصائيات المتواجدة في المواقع الالكترونية التالية:

http://www.turkstat.gov.tr/PrelstatistikTablo.do?istab_id=2010

http://www.turkstat.gov.tr/PrelstatistikTablo.do?istab_id=609

تم الاطلاع عليها بتاريخ: 2016/03/16.

نلاحظ من خلال هذا الشكل أن ابتداء من سنة 1999 بدأت عدد التراخيص الممنوحة في الانخفاض لتصل سنة 2002 إلى 161920 ومن بين أسباب هذا الانخفاض نجد الزلزال الذي وقع في تركيا سنة 1999 وصدور قوانين جديدة هدفها الوقاية من هذه الحوادث في المستقبل ومن بين الأسباب نجد كذلك الأزمات الاقتصادية التي حدثت خلال الفترة 1999-2002 والتي أثرت على الكثير من القطاعات منها قطاع البناء، وانطلاقا من سنة 2003 بدأت في الارتفاع حيث بلغت 202854 وحدة وفي سنة 2006 وصلت إلى 600387 وحدة لتتخفص في سنة 2008 إلى 503565 وحدة بسبب الأزمة المالية العالمية التي حدثت في 2008.

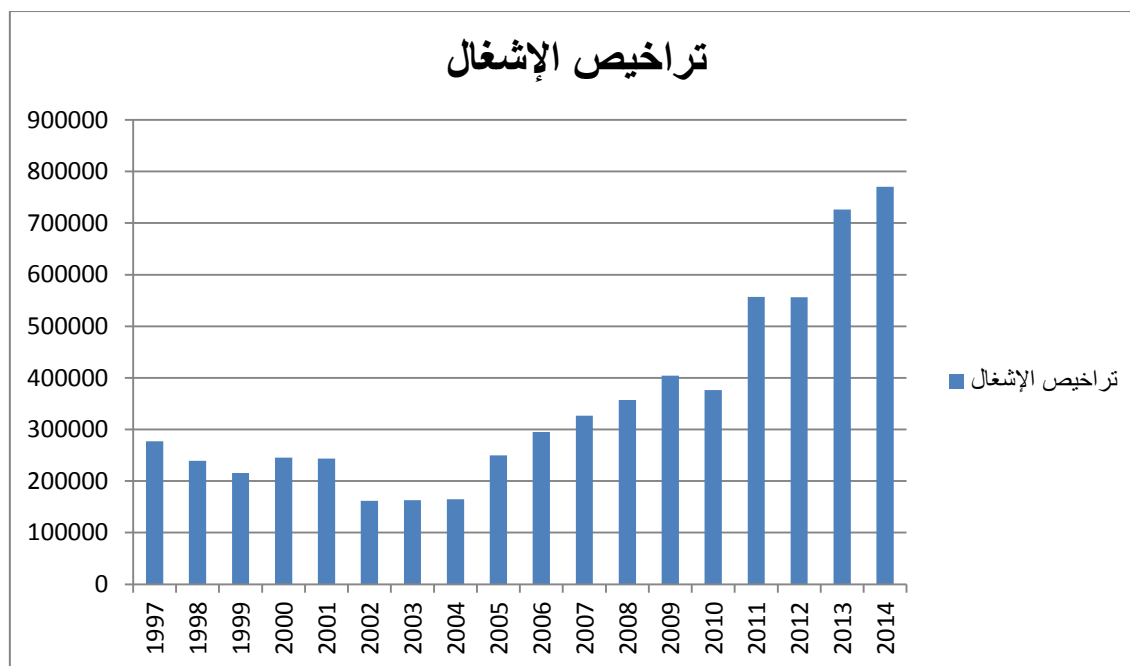
عرفت في 2010 ارتفاع كبير وصل إلى 907451 وحدة نتيجة لتوسيع المساحة الجغرافية للبناء إضافة إلى ظهور مجموعة من القوانين ترفع من تكاليف البناء وقصد تجنبها قام المستثمرون بالحصول على تراخيص البناء قبل فرض هذه القوانين بشكل نهائي من قبل السلطات.¹

ب. تراخيص الاشغال الممنوحة:

رخصة الإشغال هي وثيقة رسمية تمنح من قبل الحكومات أو الهيئات التنظيمية الأخرى تسرح فيها أن المسكن صالح للإشغال وذلك بعد التأكد مطابقة معايير السلامة والصحة، وكانت التراخيص الإشغال الممنوحة في تركيا خلال الفترة 1997-2014 ملخصة في الشكل الآتي:

¹ Financialisation, Economy, Society and Sustainable Developement, op.cit, p302.

الشكل رقم (05): تراخيص الإشتغال الممنوحة في تركيا خلال الفترة 1997-2014



المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على الاحصائيات المتواجدة في المواقع الالكترونية التالية:

http://www.turkstat.gov.tr/PrelstatistikTablo.do?istab_id=2011

http://www.turkstat.gov.tr/PrelstatistikTablo.do?istab_id=610

http://www.turkstat.gov.tr/PrelstatistikTablo.do?istab_id=1449

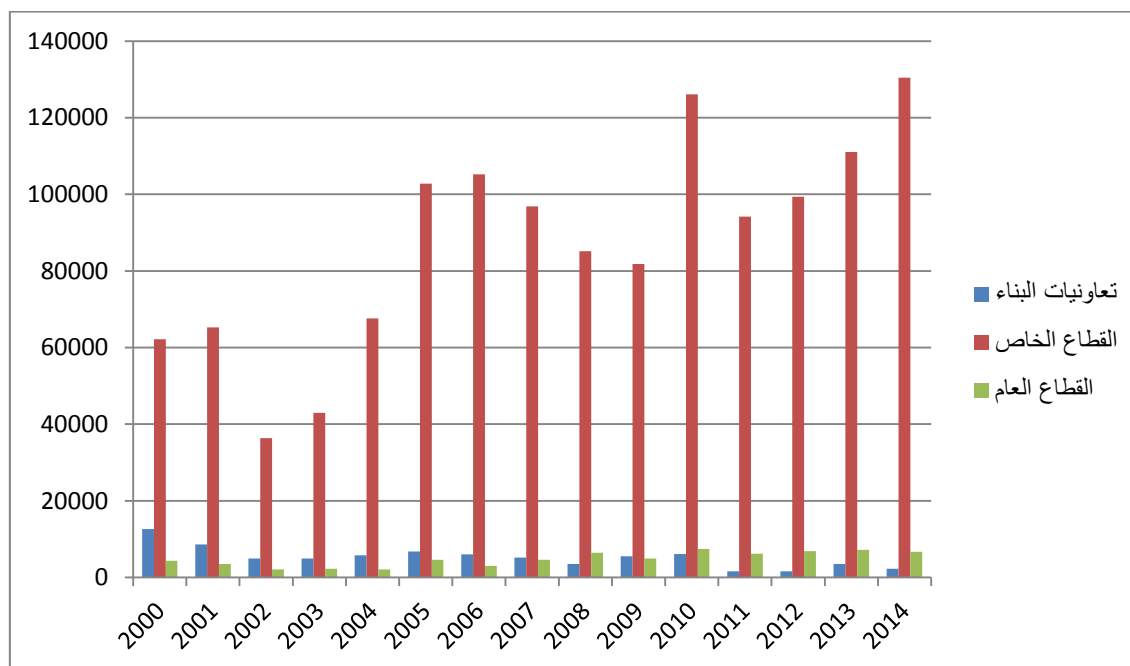
تم الاطلاع عليها بتاريخ: 2016/03/17.

كما رأيناه سابقا، أثرت الأزمة التركية التي حدثت في سنة 2001 على العديد من القطاعات منها قطاع البناء وهذا ما نلاحظه من خلال الشكل السابق، تدهور في عدد التراخيص الممنوحة لإشتغال المسكن بعد سنة 2001، حيث وصلت في 2002، 2003 و 2004 إلى 161491، 162906 و 164994 وحدة على التوالي لترتفع في سنة 2005 إلى 249816 وحدة وتستمر في الارتفاع لتصل في سنة 2014 إلى 770308 وحدة من السكنات المرخصة بالإشتغال.

خامسا: الأطراف المساهمة في الإنتاج السكني بتركيا

نجد أن هناك ثلاث أطراف مساهمة في الإنتاج السكني بتركيا القطاع الخاص، القطاع العام وتعاونيات البناء حيث كانت مساهمة كل طرف خلال الفترة 2000-2014 كما يلي:

الشكل رقم (06): الأطراف المساهمة في الإنتاج السكني بتركيا خلال الفترة 2000-2014



المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على الاحصائيات المتواجدة في الموقع الالكتروني:

http://www.turkstat.gov.tr/PrelstatistikTablo.do?istab_id=612 تم الاطلاع عليه

بتاريخ: 2016/03/22.

بدأت تعاونيات البناء القيام بعملية انتاج المساكن لأعضائها منذ سنة 1930، وكان الأعضاء يقومون باكتساب المساكن بعد انتهاء المشروع ملكية تامة وبعدها تحل التعاونية، وعكس نظائهم الدول الأوروبية، فالتعاونيات في تركيا لا تسمح بإنتاج السكنات الاجتماعية قصد الايجار وكانت تدعم من قبل الحكومات المحلية في شكل قروض ممول من طرف الدولة بأسعار فائدة أقل من تلك المطبقة في السوق، وكانت تباع لها أراضي من قبل الوكالات الحكومية بأسعار أقل مما هو

مطبق في السوق. وابتداء من سنة 1993 بدأت التعاونيات في الانخفاض، حيث كانت مساهمتها في انتاج المساكن تقدر بـ 26% في سنة 1992 لتتخفص إلى 1.5 % في سنة 2011 ويرجع سبب هذا الانخفاض إلى تخفيض ومن ثم توقيف منح القروض من قبل الدولة، إضافة إلى الهيمنة المتزايدة للقطاع الخاص في توفير المساكن وكذا الصعوبات التي كانت توجهها هذه التعاونيات في ايجاد أراضي بأسعار معقولة بسبب المنافسة المتزايدة مع القطاع الخاص في سوق الأراضي.¹

المطلب الثاني: التمويل العقاري في تركيا

بسبب ارتفاع معدل التضخم في الثمانينات، والأزمة الاقتصادية التي حدثت في 2001، كان السوق المالي العقاري في تركيا غير منظم، الأمر الذي دفع بالسلطات وخاصة بعد الانتخابات الرئاسية القيام بإصلاحات جذرية، مكنتها من انشاء نظام تمويل عقاري يعطي للبنوك والمؤسسات المالية الثقة اللازمة لمزاولة نشاطها.

أولاً: نظام التمويل العقاري في تركيا

رغم الطلب المتزايد على الأصول العقارية عبر السنوات لم يكن هناك سوق مالي عقاري منظم بما فيه الكفاية حتى ابتداء من القرن الواحد وعشرون، وكان السبب راجع إلى ارتفاع معدل التضخم، وعدم قدرة البنوك على تمويل القروض العقارية عن طريق الودائع المحصلة عليها من قبل الأفراد. التدابير التي اتخذت بعد أزمة 2001 كانت فعالة في محاربة التضخم، حيث أنها غرست الثقة لدى المستثمرين وجذب الاستثمارات الأجنبية، كما أدت التغييرات الموجبة في الاقتصاد التركي وخاصة انخفاض معدل التضخم إلى مساعدة الحكومة للقيام بالتغييرات التنظيمية التي من شأنها تسهيل البيئة القانونية لإنشاء نظام الرهن العقاري. أدت مجهودات تطوير نظام الرهن العقاري إلى جذب قطاع البناء والتشييد والقطاعات المالية ذات الصلة، وكانت النتيجة زيادة انتاج وحدات سكنية

¹ Financialisation, Economy, Society and Sustainable Developement, op.cit, p306.

جديدة وتطوير منتجات الرهن العقاري وكذا انخفاض كبير في معدلات الفائدة المطبق على الرهن

العقاري وفي 2007 صادق البرلمان التركي على قانون تمويل الإسكان.¹

ثانيا: مكانة القروض العقارية مقارنة بباقي القروض الاستهلاكية

كان حجم القروض الاستهلاكية المقدمة في تركيا خلال الفترة 1997-2014 كما يلي:

¹ Financialisation, Economy, Society and Sustainable Development, op.cit, p p313, 314.

الفصل الثالث: تجارب بعض الدول في التمويل السكني

الجدول رقم (21): تطور حجم القروض الاستهلاكية في تركيا خلال الفترة 1997-2014

الوحدة: (بالمليون ليرا تركي)

السنوات	القروض السكنية	قروض السيارات	قروض لأغراض عامة*	قروض أخرى
1997	29	248	0	119
1998	51	321	0	297
1999	59	326	0	449
2000	570	1588	0	1.642
2001	353	749	0	811
2002	307	1040	0	1.428
2003	801	3981	0	3.492
2004	2.439	7303	0	7.052
2005	12.389	6.147	9.372	357
2006	22.137	6.402	15.712	924
2007	30.735	5.964	25.869	1434
2008	37.347	5.387	33.526	2.584
2009	42.733	4.222	40.769	596
2010	57.584	5.351	45.600	13.675
2011	69.755	6.933	62.261	20.275
2012	79.592	7.561	67.365	27.606
2013	101.322	7.965	85.893	36.001
2014	115.015	6.256	95.483	44.137

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على الإحصائيات المتواجدة في الموقع الإلكتروني:

[https://www.tbb.org.tr/en/Content/Upload/istatistikraporlar/tumu/796/Consumer Loans-Annual 2014.zip](https://www.tbb.org.tr/en/Content/Upload/istatistikraporlar/tumu/796/Consumer%20Loans-Annual%202014.zip)

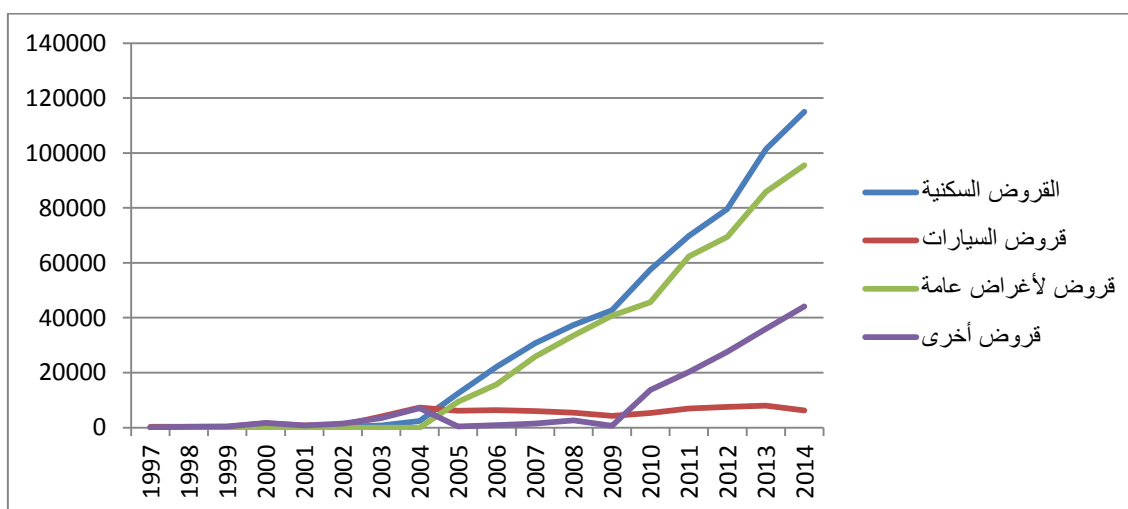
تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2016/03/20.

* يقصد بالقروض لأغراض عامة القروض الموجهة لشراء السلع الاستهلاكية ومختلف الخدمات كاللتنظيم والتعليم والزواج والعلاج الصحي.

الفصل الثالث: تجارب بعض الدول في التمويل السكني

نلاحظ من خلال الجدول السابق تطور القروض السكنية التي منحت خلال الفترة 1997-2014 حيث نرى ارتفاع حجم القروض بشكل ضعيف في السنوات الأولى، والتي قدرت بـ 29 مليون في سنة 1997 وكان لمعدل التضخم المرتفع آنذاك الأثر على منح هذا النوع من القروض بشكل محدود وذلك بسبب طول مدة القرض، كما نلاحظ انخفاضها في السنوات 2001 و 2002 ليصل إلى 353 و 307 على التوالي وهذا نتيجة للأزمة الاقتصادية التي عرفتتها تركيا في 2001 و افلاس الكثير من البنوك وادماج البعض منها مع مؤسسات مالية أخرى.

الشكل رقم (07): تطور حجم القروض الاستهلاكية في تركيا خلال الفترة 1997-2014



المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على الجدول رقم (21)

من خلال الشكل السابق نلاحظ أن في البداية، كانت تعتمد البنوك في تمويلها على قروض السيارات في المقام الأول إلى جانب القروض الأخرى، كونها تمول بفترات قصيرة الأجل وذلك لأن القروض المقدمة لا تفقد من قيمتها، وابتداء من سنة 2005 ارتفعت نسبة القروض السكنية إلى باقي القروض الاستهلاكية وهذا ناتج لتنظيم السوق المالي العقاري وانخفاض معدل التضخم، وبالتالي تم اعطاء الثقة الكافية للبنوك لقيامها بمنح القروض العقارية وكذا تمويل المشاريع السكنية وشراء المساكن والتي تتطلب تمويلات متوسطة وطويلة الأجل.

المطلب الثالث: مقارنة التجربة التركية مع الجزائر

كانت الأزمة السكنية في تركيا و الجزائر سببها الرئيسي النمو الديمغرافي والهجرة الريفي غير أنها اختلفت في بعض النقاط، كون كلا البلدين مر بتجربته الخاصة.

أولاً: المقارنة من حيث أسباب تطور الأزمة

كان سبب ظهور أزمة السكن في كلتا البلدين ناتج عن الهجرة الريفية عند ظهور المؤسسات الصناعية بالمدن، ورغم السياسات المتبعة للحد منها، عرفت أزمات وحوادث عرقلت تنفيذ هذه السياسات بشكل صحيح، ففي تركيا أدى ارتفاع معدل التضخم الذي حدث في الثمانينات إلى فقدان قيمة القروض العقارية المقدمة وارتفاع معدلات الفائدة، الأمر الذي أدى بالبنوك والمؤسسات المالية تستغني عن تقديم التمويلات وتفضيل الأشخاص القيام بعملية الادخار، إضافة إلى ذلك فالزلازل الذي وقع في سنة 1999 والأزمة الاقتصادية التي عرفتها تركيا في سنة 2001 أدى بالكثير من المواطنين إلى فقدان منازلهم مما زاد من حدة الأزمة.

ثانياً: المقارنة من حيث السياسة المتبعة للحد من أزمة السكن

عند ظهور الأزمة السكنية في تركيا قامت الدولة بتقديم قروض لأصحاب المداخل الضعيفة من طرف العديد من الهيئات عكس الجزائر التي لم تشرع في تقديم القروض حتى سنة 1971، كما كانت سياسة منح القروض العقارية من قبل الصناديق العمومية بمعدلات فائدة مخفضة أهم سياسة اعتمدتها السياسة التركية، غير أن ارتفاع معدل التضخم في الثمانينات سبب فقدان القروض العقارية المقدمة من قيمتها، الأمر الذي أدى بمؤسسة الضمان الاجتماعي توقيف عملية التمويل في سنة 1984. كما قامت في نفس السنة بإنشاء الإدارة العامة للإسكان والتي قامت بتقديم قروض بمعدلات فائدة مخفضة مما أدى إلى انخفاض معدل الفائدة التجاري، ونتيجة للأزمة

الاقتصادية التي مست تركيا في سنة 2001، قام البرلمان التركي في 2003 بإعداد خطة عمل طارئة كان هدفها تطوير الإسكان، والتي أعطت فيها للإدارة العامة للإسكان كافة السلطات لتحويل صورة الإسكان في تركيا هذا ما أدى إلى الحد من البيروقراطية وتحقيق أقصى درجة ممكنة من الكفاءة مقارنة بالجزائر التي قامت بعد الإصلاحات الاقتصادية بإنشاء الصندوق الوطني للسكن والذي هو تحت وصاية وزارة السكن المدينة والعمران، أي لا يتمتع بالاستقلالية الكافية للتدخل في هذا القطاع الحساس.

ثالثا: المقارنة من حيث نظام التمويل العقاري المعتمد

كما تم الإشارة إليه سابق، اعتمدت الجزائر على التخصص البنكي وكان كل بنك متخصص في تمويل نشاط معين، وكان الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط هو الهيئة الوحيدة التي اهتمت بتمويل قطاع السكن، مما جعله المحتكر الوحيد للقطاع حتى نهاية التسعينيات، عكس تركيا التي كانت لها في سنة 1958 ثلاث بنوك تمويل قطاع السكن، إضافة إلى هيئات أخرى مساعدة كصندوق مؤسسات الضمان الاجتماعي، وصندوق مؤسسة التأمين الاجتماعي للتجار والفنانين وغيرهم من الاعمال الحرة التي كانت تقدم قروض عقارية بمعدلات فائدة مخفضة، وفي سنة 1989 تم السماح لباقي البنوك بتقديم القروض، غير أن معدل التضخم المرتفع لم يسمح بتطوير سوق متمتع بالثقة اللازمة، ومع الإصلاحات التي قامت بها الحكومة بعد سنة 2002 أدت إلى محاربة التضخم وخلق الثقة لدى المستثمرين المحليين والأجبيين، الأمر الذي ساهم في زيادة عدد الوحدات السكنية.

المبحث الثالث: تجربة المملكة العربية السعودية

عرفت المملكة العربية السعودية أزمة سكن كان سببها كباقي الدول السابقة الذكر، ارتفاع النمو الديمغرافي والنزوح الريفي، إضافة إلى ارتفاع تكاليف البناء، وحاولت التصدي لها باعتماد سياسة تمويل سكنية جندت فيها كافة الطرق والوسائل المالية والبشرية.

المطلب الأول: أزمة السكن في المملكة العربية السعودية

للتعرف على أزمة السكن في المملكة العربية السعودية لابد من القاء نظرة حول أسباب ظهورها والعوامل المؤثرة فيها.

أولاً: تاريخ ظهور أزمة السكن في المملكة العربية السعودية

تعد مشكلة توفير السكن، وبصفة خاصة لأصحاب الدخل المنخفضة، من المشاكل التي تعاني منها كل الدول بغض النظر عن تقدمها أو درجة ثرائها. لقد بدأت المملكة العربية السعودية تنتبه لتلك المشكلة منذ سبعينيات القرن الماضي وتم استخدام منح الأراضي السكنية وتقديم القروض العقارية طويلة الأجل بدون فوائد عن طريق صندوق التنمية العقارية كأدوات للتغلب على تلك المشكلة. وعلى الرغم من أن تلك السياسة ساهمت في تملك عدد من الأسر السعودية لملك مساكنهم سواء بالبناء أو الشراء، لكن قائمة الانتظار ما زالت طويلة سواء بالنسبة للحصول على منحة الأرض السكنية أو الحصول على قرض من صندوق التنمية العقارية، ومن ضمن الحلول التي ظهرت في المملكة هو قيام عدد من مشاريع الإسكان الخيري التي تقدم وحدات سكنية للأسر التي ليس لديها القدرة على توفير مسكن ملائم في ظل ارتفاع تكاليف الحصول على المسكن. وعلى الرغم من تلك الجهود فإن الفجوة بين العرض والطلب آخذة في الاتساع في قطاع الإسكان

السعودي، ويمثل تحمل التكاليف، والحصول على التمويل العقاري، وعدم وجود المنتجات المناسبة

الحواجز الرئيسية لملكية المساكن بين المواطنين السعوديين.¹

ثانياً: العوامل المؤثرة على أزمة السكن في المملكة العربية السعودية

يمكن إيجاز العوامل المؤثرة على أزمة السكن فيما يلي:

أ. ارتفاع أسعار الأراضي السكنية ومحدودية المعروض منها:

أشارت اللجنة الوطنية العقارية في مجلس الغرف التجارية الصناعية السعودية إلى مشكلة أخرى

يعاني منها قطاع الإسكان بالمملكة وهي ارتفاع أسعار الأراضي السكنية ومحدودية المعروض منها

بالمقارنة بالطلب عليها ويعود ذلك إلى عدة أسباب منها:

1. تأخر بعض الجهات الحكومية في تمديد أعمال البنية التحتية للمخططات السكنية في

ضواحي المدن الرئيسية مما أدى إلى تركيز الطلب على المناطق المخدومة وتزايد أسعارها

بنسب غير معقولة؛

2. تجاهل مطالبات القطاع الخاص وملاك الأراضي بالسماح بالتمدد الرأسي للأراضي داخل

المدن مما أدى إلى عدم جدواها الاقتصادية للتطوير وتشكل ما يسمى (ظاهرة التصحر)

داخل المدن كما أدى إلى الاندفاع غير المدروس وغير الاقتصادي إلى تطوير الأراضي

خارج المدن مما أدى إلى الضغط على الخدمات التي تقدمها الدولة ومنها شبكات الطرق؛

3. طول الفترة الزمنية لاعتماد المخططات السكنية الجديدة التي يتقدم بها القطاع الخاص.²

¹ عبد الله بن صادق دحلان، أزمة الإسكان في المملكة العربية السعودية: الأسباب والحلول المقترحة، المملكة

العربية السعودية، جامعة الأعمال والتكنولوجيا، بدون سنة، ص10.

² فائز بن سعد الشهري، سياسات التنمية العمرانية ودورها في تيسير الإسكان بالمملكة العربية السعودية،

مجلة العلوم الهندسية، جامعة أسيوط، مجلد 36، رقم 06، نوفمبر 2008، ص1575 و ص1578.

ب. تكلفة البناء:

إن التصميم المتكامل لمسكن اقتصادي مناسب هدف يسعى إليه المواطن والمعماري المصمم وهو المسكن الآمن الذي يراعي جميع الاحتياجات مراعي المستوى الاقتصادي للمالك ويمكن إنجازه بأسرع وقت ممكن من التقنيات والمواد المتوفرة محليا وباستخدام العمالة المتوفرة في السوق المحلي. كما أن الخصائص التالية للعمارة الحالية والشائعة الاستخدام في المدن الرئيسية بالمملكة أدت إلى ارتفاع التكاليف:

1. المبالغة في الأشكال الهندسية المختلفة الصعب تنفيذها وصعوبة صيانتها؛
2. عدم اختيار مصمم محترف واستخدام مخططات غير مدروسة ومنسوخة لم يراعى فيها احتياجات المالك؛
3. اختيار مواد غير مناسبة والمبالغة في استخدامها؛
4. عدم الاهتمام بالتفاصيل المعمارية والانشائية.¹

ج. القصور في متابعة تنفيذ سياسات التنمية الاسكانية:

إن عدم وجود استراتيجية وطنية شاملة معتمدة تختص بالإسكان والمساكن يساهم في استمرار مشكل الإسكان، إلا أن القصور في متابعة وتنفيذ خطط وسياسات التنمية العمرانية عامة والإسكانية خاصة وعلاج ما يطرأ من مشاكل وإيجاد البدائل المرجوة وفق قاعدة معلومات شاملة تترجم الجهود من جميع الجهات والأفراد وتنسق طرق التنفيذ لتحقيق الأهداف المرسومة. إن وجود آليات لتنفيذ ومتابعة سياسات الإسكان سيساهم بشكل ايجابي فاعل في توجيه عملية اتخاذ القرار، طبقا للمرتبات الآتية على أرض الواقع بالنسبة لعملية توفير المسكن والوقوف على مكان الضعف

¹ عبد الله بن صادق دحلان، مرجع سابق، ص15.

في مراحل التنفيذ ويزيد من قوة وفعالية التنسيق بين الجهات المختلفة العامة والخاصة والخيرية المشاركة في توفير المسكن ابتداء من توفير الأرض للمسكن وتوفير البنية التحتية الشاملة ومراحل البناء والتمويل.¹

د. ارتفاع النمو السكاني: يعد النمو السكاني من أهم العوامل المؤثرة في تحديد الاحتياجات المستقبلية من المساكن، وفي هذا الصدد يجب التمييز بين السعوديين وغير السعوديين، فالنمو في عدد السكان السعوديين يخضع للنمو الطبيعي، أما النمو في عدد السكان غير السعوديين فيعتمد على الطلب على العمالة الوافدة أكثر من اعتماده على النمو الطبيعي للسكان، بالإضافة إلى ذلك فإن الطلب على امتلاك المساكن يتحدد بنسبة كبيرة على عدد السكان السعوديين، على الرغم من أن المملكة تسمح بتملك الأجانب وفقا لشروط محددة ومن ثم فإن تحديد نسبة السكان الذين يمتلكون منازلهم والاحتياجات المستقبلية من المساكن المطلوبة يجب أن يعتمد اعتمادا أساسيا على عدد السكان السعوديين.²

¹ فائز بن سعد الشهري، مرجع سابق، ص 1579.

² عبد الله بن صادق دحلان، مرجع سابق، ص 11.

الفصل الثالث: تجارب بعض الدول في التمويل السكني

الجدول رقم (22): تعداد السكان في المملكة العربية السعودية حسب الجنسية

السنوات	السعوديين	غير السعوديين	الاجمالي
1974	6.218.361	791.105	7.009.466
1992	12.310.053	4.638.335	16.948.388
2004	16.527.340	6.150.922	22.678.262
2010	18.776.510	8.459.646	27.236.156

المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على التعداد العام للسكان والمساكن في المملكة العربية السعودية للسنوات 1974، 1992، 2004 و 2010، المنجز من طرف مصلحة الاحصاءات العامة والمعلومات، متاح الى الموقع الالكتروني: <http://www.stats.gov.sa/ar/13>
تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2016/04/01.

وقد ارتفع عدد السكان إلى حد كبير على مر السنين، فوفقا لتعداد السكان الذي تم في عام 1974، كان عدد السكان حوالي 7.009.466، وبحلول عام 1992 ارتفع تعداد السكان إلى 16.948.988 نسمة بزيادة قدرها 141.8 % ومع ذلك شهد العقد اللاحق نموا بطيئا نسبيا، وزيادة لعدد السكان بنسبة 33.8 % مع عدد إجمالي قدر بـ 22.678.262 نسمة في عام 2004 و 27.236.156 في عام 2010.

الفصل الثالث: تجارب بعض الدول في التمويل السكني

فقد ازداد الطلب على المساكن نتيجة التوسع الحضري والنمو السكاني وتضاؤل عدد الأسر المتوسطة الحجم، ونظرا لندرة المساكن الميسورة التكلفة ارتفعت الإيجارات ارتفاعا حادا وكان ذلك أحد الأسباب الرئيسية وراء التضخم.¹

ثالثا: تطور احتياجات السكن في المملكة العربية السعودية

كما ذكرناه سابقا، يقصد بمعدل شغل السكن العلاقة الموجودة بين عدد السكان وعدد المساكن المشغولة خلال فترة معينة، وكان هذا المعدل في المملكة العربية السعودية خلال الفترة 1992-2010 كالآتي:

الجدول رقم (23): معدل شغل السكن في المملكة العربية السعودية

السنوات	عدد السكان	عدد المساكن المشغولة	TOL
1992	16.948.388	2.788.413	6.07
2004	22.678.262	3.991.783	5.68
2010	27.236.156	4.652.162	5.85

المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على التعداد العام للسكان والمساكن للسنوات 1992، 2004 و2010، المنجزة من طرف مصلحة الاحصاءات العامة والمعلومات، متاح الى الموقع الالكتروني: <http://www.stats.gov.sa/ar/13> تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2016/04/04.

¹ صندوق النقد الدولي، المملكة العربية السعودية: مشاورات المادة الرابعة لعام 2013، التقرير القطري رقم 13/229، يوليو 2013، ص16.

نلاحظ من خلال الجدول السابق أن الجهود المبذولة والصيغ المختلفة للتمويل ساهمت في التقليل من أزمة السكن بشكل نسبي، حيث كان هذا المعدل في سنة 1992 مقدر بـ 6.07 لينخفض سنة 2004 إلى 5.68 ومن ثم يرتفع إلى 5.85 في سنة 2010.

المطلب الثاني: سياسة التمويل السكني بالمملكة العربية السعودية

اعتمدت المملكة العربية في سياستها للتمويل السكني على صندوق التنمية العقارية، البنوك التجارية والتمويل غير الحكومي.

أولاً: صندوق التنمية العقارية

يعتبر هذا الصندوق الجهة الوحيدة في المملكة التي تمنح القروض العقارية بشروط ميسرة أهمها أنه بدون فوائد،¹ أنشئ صندوق التنمية العقارية في العام 1984م لتقديم قروض للأفراد والشركات ممن يرغبون في بناء المساكن أو الانشاءات السكنية، ولكن آليات التطبيق للقروض لم تكن جاهزة حتى بداية الخطة الخمسية الثانية، وكان رأس مال الصندوق عند إنشائه 250 مليون ريال، وقد أوصت الخطة الخمسية الثانية 1980-1985 بتطوير 44.3 ألف قطعة أرض مزودة بالمرافق وتوزيعها على ذوي الدخل المحدود، لمساعدتهم في إنشاء المساكن والتي كانت الأساس لما عرف فيما بعد ببرنامج منح الأراضي البلدية الذي نفذ من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية، كما تقرر إقامة مؤسسة جديدة للإسكان تضم مصلحة الإسكان العامة وترتبط بصندوق التنمية العقارية، وذلك لتنفيذ برنامج الإسكان العام، والتي أصبحت لاحقاً وكالة الإسكان في وزارة الأشغال العامة والإسكان، وذلك قبل إلغاء الوزارة في العام 2003.²

¹ عبد الله بن صادق دحلان، مرجع سابق، ص 20.

² علي بن سالم بن عمر باهمام، صعوبة الحصول على المسكن وامتلاكه في ظل المتغيرات الراهنة في المملكة العربية السعودية، المجلة الاجتماعية، العدد 09، 2015، ص ص 04، 05.

الفصل الثالث: تجارب بعض الدول في التمويل السكني

الجدول رقم (24): عدد القروض وقيمتها والوحدات السكنية الممولة من طرف صندوق التنمية

العقارية خلال الفترة 2007-2015

السنوات	عدد القروض	قيمة القروض (بالمليون ريال)	عدد الوحدات السكنية
2008-2007	18.743	5389	22.493
2009-2008	21.191	6238	25.429
2011-2010	30.036	8.844	36.042
2012-2011	54.446	25.670	65.335
2013-2012	41.889	20.875	50.267
2014-2013	36.036	17.997	43.243
2015-2014	37.961	18.910	45.553

المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على، التقارير السنوية للأعوام المالية من 2008 إلى

2015، المنجزة من طرف صندوق التنمية العقارية، متاح على الموقع الالكتروني:

<http://www.redf.gov.sa/ar/AboutREDF/Publications/Pages/default.aspx>

تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2016/04/12.

وبالرغم من المجهودات المقدرة للصندوق في سبيل دفع عجلة التمويل العقاري، إلا أن الواقع يشير إلى أن المشكلة أكبر من أن يقوم بها الصندوق بمفرده، وذلك على الرغم من التمويل الإضافي والبالغ قدره 09 مليار ريال سعودي لدعم رأسمال الصندوق. وتشير التقارير أن قروض الصندوق لم

الفصل الثالث: تجارب بعض الدول في التمويل السكني

تمول سوى 8 % فقط من المساكن التي تم بناؤها، وأن 86 % من المنازل المشتراة قد تم الدفع لها نقداً، فيما تم تمويل 6 % الباقية من البنوك التجارية وشركات التمويل المختلفة.¹

ثانياً: البنوك التجارية

لعبت البنوك التجارية دور كبير في السياسة السكنية بالمملكة حيث كانت القروض العقارية المقدمة من قبلها خلال الفترة 2009-2015 ملخصة في الجدول الآتي:

الجدول رقم (25): تطور القروض العقارية المقدمة من قبل البنوك التجارية في المملكة العربية

السعودية خلال الفترة 2009-2015

الوحدة: مليون ريال سعودي

السنوات	الأفراد	الشركات	الاجمالي	نسبة قروض الأفراد إلى إجمالي القروض
2009	28.211	25.534	53.745	52.4%
2010	32.978	26.990	59.968	54.9%
2011	42.314	27.897	70.211	60.2%
2012	53.576	34.448	88.024	60.8%
2013	70.334	49.419	119.753	58.7%
2014	94.241	64.743	158.984	59.2%
2015	102.207	84.257	186.464	54.8%

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على النشرة الإحصائية الشهرية، شهر مارس 2016،

المنجزة من طرف مؤسسة النقد العربي السعودي، ، متاح على الموقع الإلكتروني:

<http://www.sama.gov.sa/ar-sa/EconomicReports/MonthlyStatistics/monthly%20bulletin%20AUG%202016.pdf>

تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2016/04/16.

¹ الغرفة التجارية والصناعية بالرياض، مركز البحوث والدراسات، أزمة الإسكان في المملكة وانعكاساتها على ارتفاع إيجار المساكن: الأسباب ومقترحات الحلول، إدارة النشر والتوزيع، الرياض، 2009، ص16.

الفصل الثالث: تجارب بعض الدول في التمويل السكني

من خلال الجدول السابق والذي يبين تطور القروض العقارية في المملكة العربية السعودية خلال الفترة (2009-2015)، يتبين أن إجمالي حجم القروض في تزايد مستمر والذي ارتفع من 53.745 مليون ريال في سنة 2009، ليصل إلى 186.464 مليون ريال سنة 2015، كما نلاحظ أن نسبة القروض الممنوحة للأفراد إلى إجمالي القروض الممنوحة أكبر من نسبة القروض الممنوحة للشركات إلى إجمالي القروض هذا ما يبين تمويل البنوك التجارية الأفراد أكثر من تمويلها للشركات.

الجدول رقم (26): تطور القروض الاستهلاكية المقدمة من قبل البنوك التجارية في المملكة

العربية السعودية خلال الفترة 2009-2015

السنوات	القروض الاستهلاكية
2009	169.874
2010	185.287
2011	224.775
2012	263.193
2013	287.890
2014	313.100
2015	327.076

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على النشرة الإحصائية الشهرية، شهر مارس 2016،

المنجزة من طرف مؤسسة النقد العربي السعودي، متاح على الموقع الإلكتروني:

<http://www.sama.gov.sa/ar-sa/EconomicReports/MonthlyStatistics/monthly%20bulletin%20AUG%202016.pdf>

تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2016/04/17.

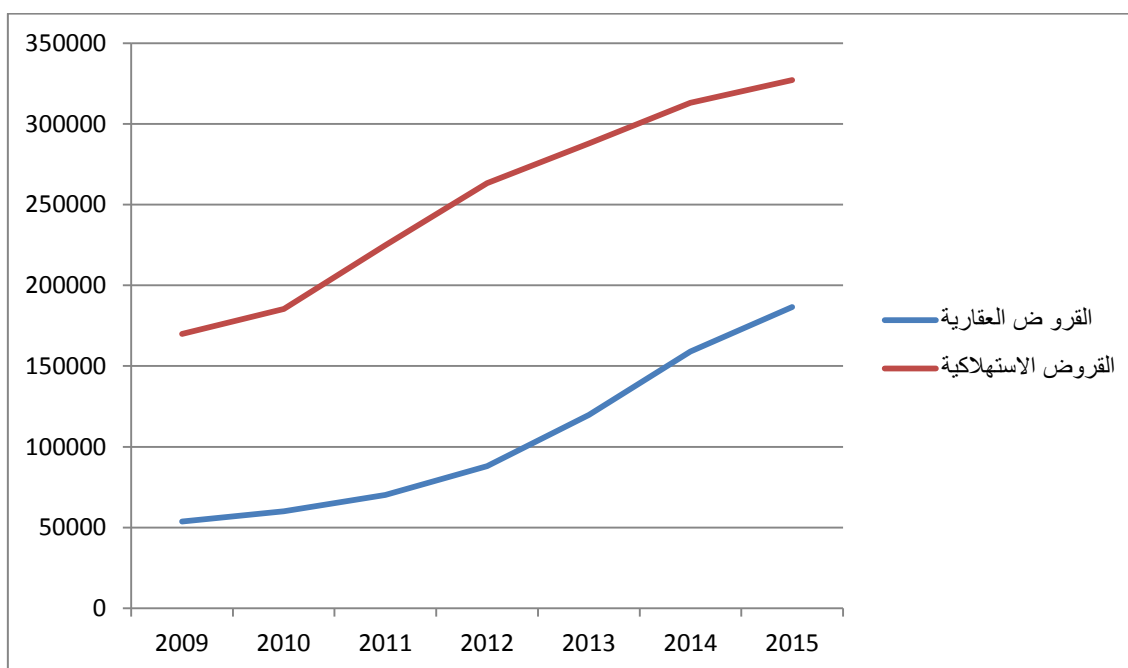
الفصل الثالث: تجارب بعض الدول في التمويل السكني

تمتلك البنوك التجارية سيولة كبيرة، إلا أن السياسات التمويلية والإقراضية لهذه البنوك قد اتجهت نحو القروض الاستهلاكية بدلا من القروض الإنتاجية، ويرى الكثير من الاقتصاديين والخبراء في مجال التمويل إلى أن سلبية البنوك التجارية في التمويل العقاري تعزى إلى عدم وجود سياسات تحفيزية لجذب الاستثمارات وتحويلها من الإقراض الاستهلاكي إلى الإقراض العقاري والسكني وكذلك تأخير تفعيل اللوائح النظم والتشريعات في هذا المجال وعدم وجود ضمانات كافية ومضمونة لاسترداد القروض لا يحفز البنوك التجارية في الدخول بثقلها في هذا المضمار.¹

وهذا ما يوضحه الشكل الآتي:

الشكل رقم (08): تطور القروض العقارية والقروض الاستهلاكية المقدمة في المملكة العربية

السعودية خلال الفترة 2009-2015



المصدر: من إعداد الباحثة بالاعتماد على الجدولين رقم (25) و(26).

¹ الغرفة التجارية والصناعية بالرياض، مركز البحوث والدراسات، مرجع سابق، ص 17.

يتبين من خلال الشكل أعلاه أن القروض الاستهلاكية المقدمة خلال الفترة 2009-2015 تفوق بكثير القروض العقارية المقدمة خلال نفس الفترة، حيث يفسر تمويل البنوك القروض الاستهلاكية بكثرة، أن هذه الأخيرة تعتبر من القروض القصيرة الأجل والتي يدخل ضمنها قروض شراء السيارات ووسائل نقل شخصية، الأثاث والسلع المعمرة، التعليم، الرعاية الصحية، السياحة والاسفار، إضافة إلى قروض أخرى، فاسترجاع هذا النوع من القروض من قبل البنوك يكون في المدى القصير مما يقلل في المخاطر الناجمة عن عملية التمويل مقارنة بالقروض العقارية.

ثالثاً: التمويل غير الحكومي

هناك مبادرات من بعض المؤسسات الحكومية وشركات التمويل في البحث عن مصادر أخرى غير التمويل الحكومي من خلال صندوق التنمية العقارية والذي ثبت وبالرغم من مجهوداته المقدرة من عدم قدرته لمواجهة الطلب المتزايد على السكن مع عدم كفاية القرض لبناء مسكن والذي تتعدى في أحسن الحالات أكثر من 40 % من تكلفة إنشاء المبنى السكني، وفي هذا الإطار قامت المؤسسة العامة للتقاعد بإطلاق برنامج تمويل شراء المساكن وتقسيمه على فترات مناسبة تصل إلى 25 عاماً، وينتظر أي يكتمل البرنامج بعد التفاوض مع البنوك التجارية حول كيفية إدارته.¹

¹ الغرفة التجارية والصناعية بالرياض، مركز البحوث والدراسات، مرجع سابق، ص ص16، 17.

المطلب الثالث: مقارنة التجربة السعودية مع الجزائر

من بين الأسباب التي أدت إلى تطور أزمة السكن في كلتا البلدين، هو عدم متابعة تنفيذ السياسات المخططة ونقص الرقابة على الانجازات السكنية.

أولاً: المقارنة من حيث أسباب تطور الأزمة

فمن أوجه التشابه في أسباب تطور الأزمة السكنية في كلتا البلدين نجد النمو الديمغرافي الذي شهد تطورا عبر السنوات ونجد أيضا القصور في متابعة تنفيذ سياسات التنمية الاسكانية ونقص المراقبة الفعلية على عملية انجاز السكنات في كلتا البلدين، الأمر الذي أدى إلى اتساع الفجوة بين العرض و الطلب على السكنات، ومن أوجه الاختلاف نجد أن من الأسباب التي أدت إلى حرمان العديد من الأفراد من منزل لائق في السعودية كان نتيجة ارتفاع أسعار الأراضي السكنية ومحدودية المعروض منها، إضافة إلى ارتفاع تكلفة البناء كل هذا نتج ارتفاع سعر الوحدات السكنية المعروضة في السوق، وأما في الجزائر فنجد أن إهمال قطاع السكن في السنوات الأولى من ظهور الأزمة السبب الذي زاد في حدة الأزمة عكس السعودية التي أنشأت صندوق التنمية العقارية الذي كان يقدم قروض عقارية بدون فائدة كأداة للتقليل من الأزمة.

ثانياً: المقارنة من حيث السياسة المتبعة للحد من أزمة السكن

تمثلت الاجراءات المتبعة في السنوات الأولى من ظهور الأزمة في السعودية في تقديم الأراضي السكنية وتقديم قروض بدون فائدة من طرف صندوق التنمية العقارية، غير أن هذه الاجراءات لم تساعد على تلبية الطلب المتزايد للسكنات، قامت العديد من البنوك بتمويل هذا القطاع عن طريق تقديمها للقروض العقارية، ومقارنة بالجزائر التي قامت بعدة تغييرات عبر السنوات وخاصة بعد

التوجه إلى اقتصاد السوق، فالمملكة العربية السعودية لم تقم بتغيير سياستها بشكل أكبر، فهي لا تزال تعاني من عجز وهذا ما تم ملاحظته من خلال معدل شغل السكن.

ثالثاً: المقارنة من حيث نظام التمويل العقاري المعتمد

تقوم البنوك التجارية في السعودية بتقديم التمويلات العقارية للأفراد أكثر من تقديمها للشركات وهذا ما يزيد في الطلب على السكنات أكثر من انتاج السكنات أي أكثر من خلق العرض، وهذا ما يزيد من الفجوة بين الطلب والعرض، أي أن التمويلات التي تقدمها البنوك التجارية لا تساهم بشكل كبير في معالجة الأزمة، وكما تم ملاحظته سابقاً فمجموع القروض التي تقدمها البنوك تأخذ القروض الاستهلاكية النسبة الأكبر مقارنة بالقروض العقارية وهذا بسبب طول مدة تمويل هذه الأخيرة، هذا ما يبين عدم وجود الثقة اللازمة للقيام بالتمويل، وانعدام التشريعات والضمانات الكافية لاسترجاع القروض العقارية أدى بالمستثمرين إلى الهروب من الدخول في هذا المجال.

خلاصة الفصل الثالث:

من خلال دراستنا لهذا الفصل، نلاحظ أن الدول الثلاثة حاولت التصدي لأزمة السكن باستعمال كافة الطرق والوسائل المادية والبشرية واتباع سياسة تمويلية تقوم على متطلبات اقتصاد كل بلد، حيث قامت مصر بوضع استراتيجية متكاملة لإقامة تجمعات عمرانية، وزعت عملية إنجازها على القطاع العام والقطاع الخاص، كما قامت باعتماد نظام تمويل عقاري يسمح بإحاطة القرض العقاري بهيئات تعطي للبنوك المانحة لها، الثقة اللازمة عند قيامها بالتمويل وتزويدها بالسيولة اللازمة عند الحاجة، إذ أن هناك تطور ملحوظ في حجم التمويلات العقارية المقدمة خلال السنوات الأخيرة، والتي كانت 94 % منها موجهة للقطاع السكني.

وقامت تركيا باتباع سياسة تمويل سكنية بهدف القضاء على العجز، غير أنها واجهت عوائق عديدة، كارتفاع معدل التضخم والزلازل الذي وقع في تركيا في سنة 1999، والأزمة الاقتصادية التي عرفت في سنة 2001، الأمر الذي دفعها لاعتماد سياسة جديدة تهدف إلى محاربة التضخم وغرس الثقة لدى المستثمرين وكذا جذب الاستثمارات الأجنبية، حيث ساهمت هذه السياسة في زيادة الانتاج السكني.

أما بالنسبة للمملكة العربية السعودية فاتبعت هي أيضا سياسة تمويل سكنية، اعتمدت فيها على صندوق التنمية العقارية والبنوك التجارية والتمويل غير الحكومي، غير أن التمويلات المقدمة من قبل البنوك التجارية ركزت على القروض الاستهلاكية أكثر من القروض العقارية ذلك بسبب الطابع الزمني التي تحمله القروض الاستهلاكية أي تمويل على المدى القصير.

**الفصل الرابع: مساهمة
التحويل البنكي في الحد
من أزمة السكن**

تمهيد:

أنشأ الصندوق الوطني للسكن بهدف تسيير الاعانات المباشرة وتقديم الأموال اللازمة للذين يتمتعون بمداخل ضعيفة لحيازة سكن لائق، وذلك بالمساهمة في مختلف البرامج السكنية، حيث يحدد عدد السكنات المبرمج إنجازها في كل مخطط تنموي.

وكما تم الإشارة إليه سابقا، كان الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك، المحتكر الوحيد في تمويل قطاع السكن، عن طريق قيامه بمنح مختلف القروض العقارية لفئات المجتمع، سواء كانوا أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية، ومع نهاية التسعينيات بدأت باقي البنوك في مشاركة هذا البنك في تمويل هذا القطاع.

و من بين البنوك التي شرعت في تقديم القروض العقارية في نهاية التسعينيات، نجد القرض الشعبي الجزائري الذي بدأ في تمويل قطاع السكن والذي كان يقتصر عمله سابقا في تمويل الاقتصاد الوطني بصفة عامة.

ومن أجل دراسة مساهمة القروض العقارية في الحد من أزمة السكن قسمنا هذا الفصل إلى ثلاث مباحث كالآتي:

- المبحث الأول: تطور الانجازات السكنية خلال الفترة 1999-2013.
- المبحث الثاني: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك.
- المبحث الثالث: دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري.

المبحث الأول: تطور الانجازات السكنية خلال الفترة 1999-2013

عرفت الجزائر خلال العشرية الأخير تطور كبير في الانجازات السكنية، نتيجة للسياسات المنتهجة من قبل الدولة وخاصة تلك المنتهجة بعد تسعينيات القرن الماضي، كإعطاء الصندوق الوطني للسكن الصلاحيات الكافية لتسيير الاعانات الموجهة للسكن، إضافة إلى تنويع الأصناف السكنية المنجزة في إطار دعم الطبقات المعوزة.

المطلب الأول: مساهمة الصندوق الوطني للسكن في الحد من أزمة السكن

كما تم الإشارة إليه سابقا، فالصندوق الوطني للسكن هيئة عمومية تحت وصاية وزارة السكن والعمران، أنشأت بهدف تقديم الإعانات المباشرة أو غير المباشرة المتأتية من ميزانية الدولة والموجهة للفئات المعوزة لإنجاز أو الحصول على سكن، وكانت الإعانات المقدمة من قبل هذا الصندوق خلال الفترة 1999-2013 كالتالي:

الفصل الرابع: مساهمة التمويل البنكي في الحد من أزمة السكن في الجزائر

الجدول رقم (27): تطور مبلغ الإعانات المقدمة من قبل الصندوق الوطني للسكن

الوحدة: مليار دج

السنوات	مبلغ الإعانات
1999	51,40
2000	55,90
2001	41,50
2002	57,10
2003	84,35
2004	86,46
2005	98,18
2006	131,85
2007	137,63
2008	136,40
2009	167,45
2010	226,71
2011	252,76
2012	297,72
2013	417,81

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على:

- Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, **Habitat et urbanisme 50 ans de réalisations**, juillet 2012, p 164.

- الصندوق الوطني للسكن، التطور الإجمالي لعمليات الدفع، متاح على الموقع الإلكتروني:

<http://www.cnl.gov.dz/ar/realisations-ar/evolut-glob-ar> تم الاطلاع عليه بتاريخ:

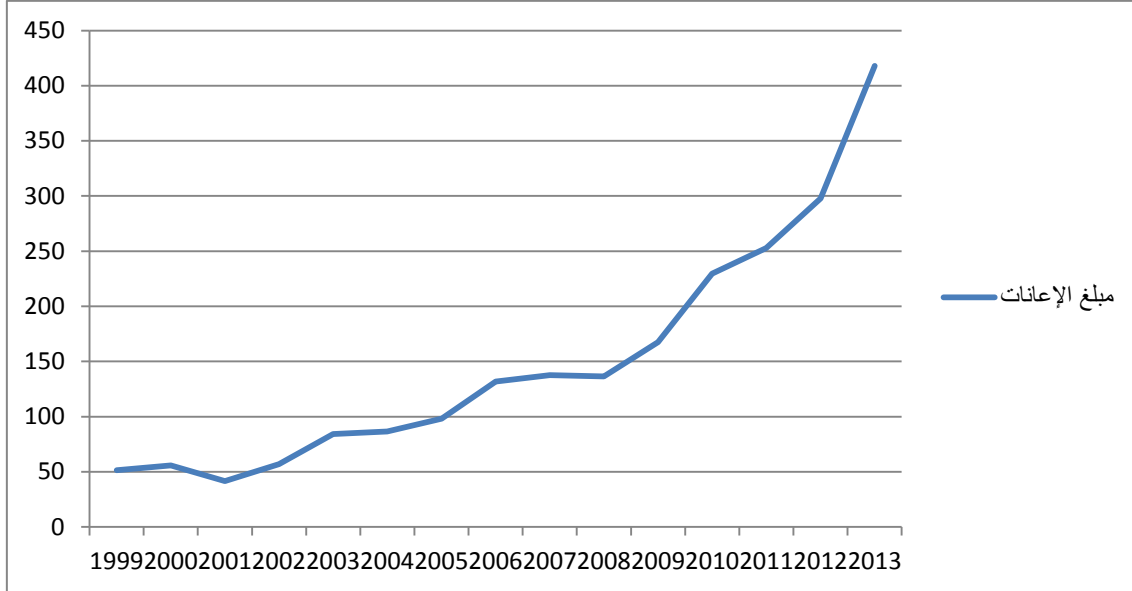
2016/05/03.

الفصل الرابع: مساهمة التمويل البنكي في الحد من أزمة السكن في الجزائر

وللتوضيح أكثر نبين تطور حجم الإعانات المقدمة من قبل الصندوق الوطني للسكن في الشكل الموالي:

الشكل رقم (09): تطور مبلغ الإعانات المقدمة من قبل الصندوق الوطني للسكن

الوحدة: مليار دج



المصدر: من إعداد الباحثة بالاعتماد على الجدول رقم (27)

نلاحظ من خلال الشكل السابق تطور مبالغ الإعانات التي قدمها الصندوق الوطني للسكن، والتي تضاعفت فيه بثمانية مرات تقريبا خلال الفترة 1999-2013، ففي سنة 1999 قدرت الإعانة المقدمة بـ 50,4 مليار دج لترتفع في سنة 2005 إلى 98,18 مليار دج والذي تزامنت فيه مع بداية المخطط الخماسي (2005-2009) وقدرت في سنة 2010 بـ 229,71 أي مع بداية المخطط الخماسي (2010-2014) لتصل سنة 2013 إلى 417,81 مليار دج، هذا ما يثبت محاولة الدولة التصدي لهذه الأزمة باستعمال مختلف البرامج السكنية والرفع من المبالغ المالية الموجهة لهذه قطاع السكن، خاصة خلال المخطط الخماسي (2010-2014) التي بلغت فيه حجم الإعانات أعلى مستوياتها.

الفصل الرابع: مساهمة التمويل البنكي في الحد من أزمة السكن في الجزائر

ولعرض مساهمة الصندوق الوطني للسكن في مختلف البرامج السكنية إستعنا بسنة 2013 باعتبارها السنة الأخيرة لفترة الدراسة، والتي كانت مساهمته كالآتي:

الجدول رقم (28): مساهمة الصندوق الوطني للسكن في مختلف البرامج السكنية خلال

سنة 2013

البرامج	المبالغ (بمليار دج)
السكن العمومي الإيجاري	264,39
السكن الترقوي المدعم	16,60
البيع بالإيجار	8,48
السكن الريفي	118,94
برامج أخرى	9,4
الإجمالي	417,81

المصدر: الصندوق الوطني للسكن، تطور عمليات الدفع لكل برنامج، متاح على الموقع

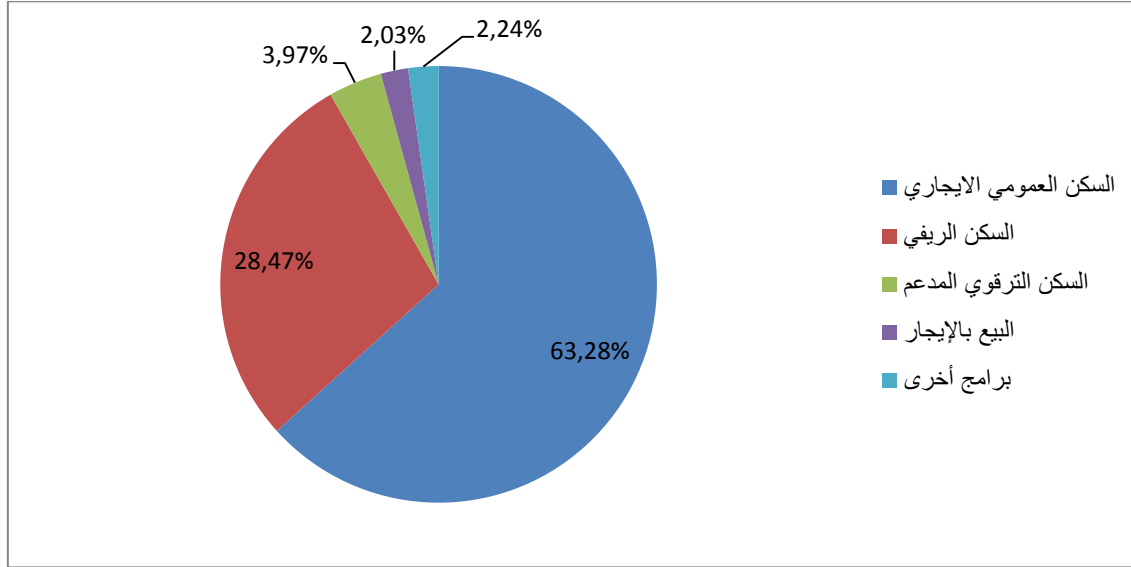
الإلكتروني: <http://www.cnl.gov.dz/ar/realisations-ar/evolut-glob-pr-ar>، تم

الاطلاع عليه بتاريخ: 2016/05/05.

نلاحظ من خلال الجدول أن الدولة أولت الاهتمام بشكل أكثر للسكن العمومي الإيجاري والسكن الريفي مقارنة بباقي البرامج السكنية، ذلك لما تحوزه من أهمية في مساعدة الطبقات المعوزة وتمكينهم من امتلاك سكن لائق وكذا الحد من الهجرة الريفية، وللتوضيح أكثر أدرجنا الشكل الموالي:

الشكل رقم (10): مساهمة الصندوق الوطني للسكن في مختلف البرامج السكنية خلال سنة

2013



Source : Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, **op.cit**, p 164.

يتبين من خلال الشكل أعلاه أن الصنف السكني الأكثر تمويلا من قبل الصندوق هو السكن العمومي الإيجاري بنسبة 63,28%، وهذا يثبت أن الصندوق يوجه إعاناته إلى الطبقة الاجتماعية الأكثر احتياجا والتي يكون دخلها الشهري أقل من 24.000 دج كما أنه يمول نسبة 100 % من قيمة السكن، ويليه في المرتبة الثانية السكن الريفي بنسبة 28,47% وهذا بهدف الحد من الهجرة الريفية التي تشهدها الجزائر منذ الاستقلال، أما في المرتبة الثالثة نجد صيغة السكن الترقوي المدعم بنسبة 3,97% فقط، والذي يحدد فيه مبلغ الإعانة المقدمة حسب دخل المستفيد، والباقي يدفعها هذا الأخير كمساهمة شخصية، وفي المرتبة الأخيرة من الأصناف المدروسة نجد صيغة البيع بالإيجار بنسبة 2,03% والتي يدفع فيها المستفيدين دفعة أولية لا تقل عن 25 % من قيمة السكن، بشرط أن يكون دخلهم يتراوح ما بين 24.000 دج و 108.000 دج.

المطلب الثاني: تطور حجم البرامج السكنية

لدراسة تطور حجم البرامج السكنية قمنا بعرض البرامج السكنية المسجلة والبرامج السكنية الموزعة فعلا، كما قمنا بالاستعانة بالمخططات الخماسية الثلاثة أي خلال الفترة 1999-2014.

أولا: البرامج السكنية المسجلة

كانت البرامج المسجلة حسب المخططات التنموية الثلاثة ابتداء من 1999 حتى 2014 كما يلي:

الجدول رقم (29): البرامج السكنية المسجلة خلال الفترة 1999-2014

الوحدة: بالعدد

البرامج	العمومي الإيجاري	البيع بالإيجار	الترقوي المدعم	السكن الريفي	الإجمالي
1999- 2004	261.833	55.000	95.657	132051	544.541
2005- 2009	452.208	65.000	261.667	571.791	1.367.236
2010- 2014	767.150	230.000	142.000	803.500	1.942.650
الإجمالي	1.481.191	350.000	499324	1.507.342	3.837.857

المصدر: وزارة السكن والعمران والمدينة.

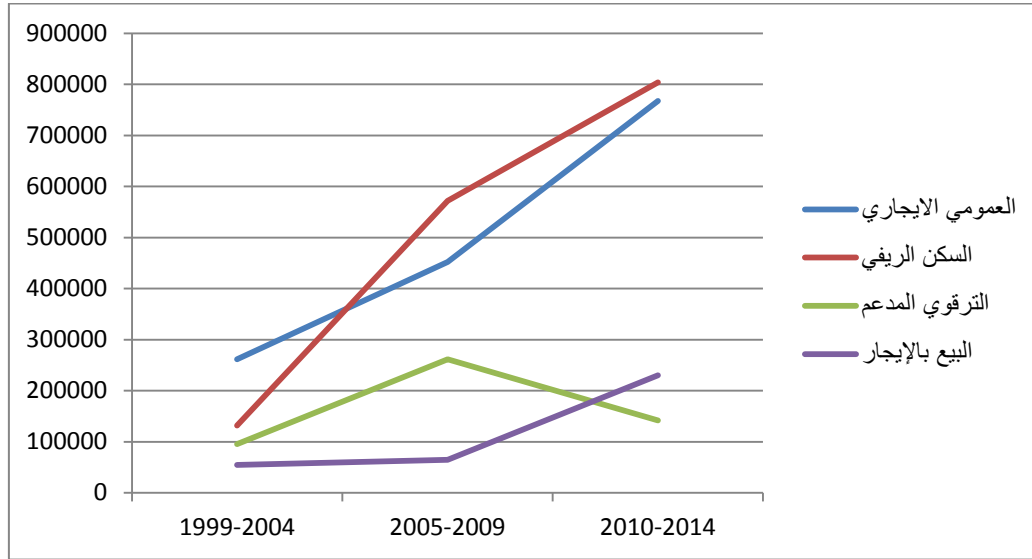
قسمنا هذا الجدول حسب المخططات التنموية الثلاث، حيث قدرت عدد الوحدات السكنية خلال المخطط الخماسي (1999-2004) بـ 544.541 وحدة سكنية لترتفع خلال المخطط الخماسي

(2009-2005) إلى 1.367.236 وحدة سكنية لتصل خلال المخطط الخماسي (2010-

2014) إلى 1.942.650 وحدة سكنية، وهذا تماشيا مع الطلب المتزايد للسكنات والنمو

الديمغرافي المستمر ولتوضيح حجم كل برنامج استعنا بالشكل الموالي:

الشكل رقم (11): تطور البرامج السكنية المسجلة خلال الفترة 1999-2014



المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على الجدول رقم (29)

يتبين من خلال الشكل أعلاه تطور البرامج السكنية المسجلة خلال الفترة (1999-2014) أي

خلال المخططات التنموية الأخيرة، والتي أولت فيها الدولة اهتمامها خلال المخطط الخماسي

(1999-2004) للسكن العمومي الايجاري والتي برمجت فيه إنجاز 261.833 وحدة سكنية،

لتهتم فيما بعد في المخططين الخماسيين (2005-2009) و(2010-2014) بالسكن الريفي،

حيث وصلت فيها عدد السكنات الريفية المبرمجة خلال تلك الفترتين إلى 571.791 و 803.500

وحدة سكنية على التوالي، وكان هدفها الحد من النزوح الريفي المستمر والتقليل من حدة الضغط

على المدن، وفيما يخص صيغة البيع بالإيجار فلم تكن السكنات المبرمجة كبيرة مقارنة بباقي

السكنات خلال المخططين الخماسيين (1999-2004) و(2005-2009) لترتفع إلى أعلى

الفصل الرابع: مساهمة التمويل البنكي في الحد من أزمة السكن في الجزائر

مستوياتها والتي قدرت بـ 230.000 وحدة سكنية مبرمجة، هذا ما يبين محاولة الدولة التصدي لأزمة السكن.

ثانيا: البرامج السكنية الموزعة

كما تم الإشارة إليه سابقا قامت الدولة بتسجيل مجموعة من البرامج السكنية خلال المخططات الخماسية الثلاثة، وقدرت السكنات الموزعة منها خلال نفس الفترة كالتالي:

الجدول رقم (30): السكنات الموزعة خلال الفترة 1999-2014

الوحدة: بالعدد

الفترة	العمومي الإيجاري	البيع بالإيجار	الترقوي المدعم	السكن الريفي	الإجمالي
1999-2004	248.107	-	107.217	138.986	494.310
2005-2009	251.315	44.724	151.229	428.035	875.303
2010-2014	362.127	21.566	123.051	589720	1.096.464
الإجمالي	861.549	66.290	381.497	1.156.741	2.466.077

المصدر: وزارة السكن والعمران والمدينة.

يتبين من خلال هذا الجدول تطور السكنات الموزعة خلال الفترة (1999-2014) والذي نرى فيه ارتفاع مستمر في عدد وحدات السكن العمومي والإيجاري والسكنات الريفية الموزعة عند كل مخطط، وبالنسبة لصيغة البيع بالإيجار فالدولة لم تشرع في توزيعها حتى ابتداء من المخطط الخماسي (2005-2009) والتي وزعت فيه 44.724 وحدة سكنية، لتتخفف في المخطط الخماسي (2010-2014) إلى 21.566 وحدة سكنية، وفيما يخص صيغة الترقوي المدعم

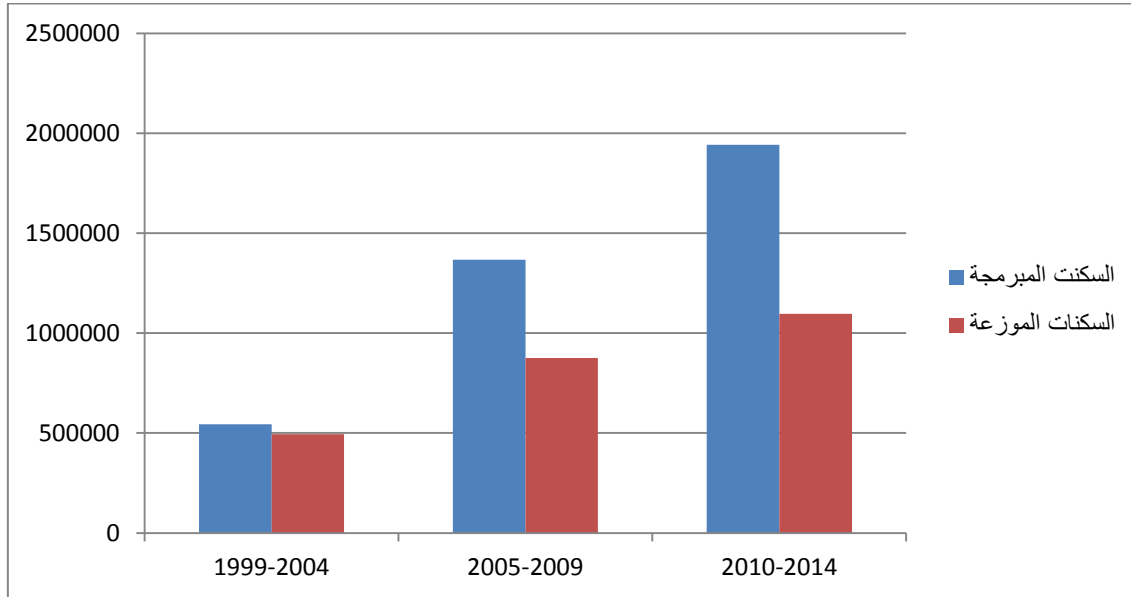
الفصل الرابع: مساهمة التمويل البنكي في الحد من أزمة السكن في الجزائر

فانخفض هو أيضا في المخطط الخماسي (2010-2014) إلى 123.051 وحدة سكنية، والذي

وزع منه في المخطط الخماسي (2005-2009) ما يقدر بـ 151.229 وحدة سكنية.

ولتوضيح نسبة عدد السكنات الموزعة أي المنجزة إلى عدد السكنات المبرمجة أنجزنا الشكل الآتي:

الشكل رقم (12): نسبة عدد السكنات الموزعة إلى عدد السكنات المبرمجة



المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على الجدولين رقم (29) و(30).

نلاحظ من خلال الشكل أعلاه نسبة السكنات الموزعة إلى السكنات المبرمجة في المخططات

الخماسية الثلاثة والذي يتبين فيه أن هناك تأخير في توزيع السكنات المبرمجة، ففي المخطط

الخماسي (1999-2004) قدر العجز بـ 50.231 وحدة سكنية فقط ليرتفع العجز في المخطط

الخماسي (2005-2009) إلى 491.933 وحدة سكنية، كما ارتفع في المخطط الخماسي

(2010-2014) إلى 846.186 وحدة سكنية، فرغم ارتفاع عدد الوحدات السكنية الموزعة في

كل مخطط إلا أنه يلاحظ هناك عجز في توزيعها، وهذا ما يبين أن رغم تجنيد الدولة كافة الوسائل

المادية والمالية في مختلف المخططات غير أن هناك تأخير في التوزيع.

المطلب الثالث: تطور اجمالي القروض العقارية الممنوحة

في بداية 2000 ورغم ارتفاع ادخار الأسر، كان يعتبر التمويل البنكي للسكن ضعيف جدا، حيث كانت تعرف البنوك آنذاك مشكل تحويل السيولة.¹

انتقل حجم القروض العقارية في سنة 2006 من 94 مليار دج إلى 109 مليار دج في سنة 2007، بزيادة قدرها 16%،² لينتقل في نهاية سنة 2008 إلى 127 مليار دج، ما يمثل زيادة نسبتها 16.5%،³ ليصل إلى 146.3 مليار دج في 2009، بزيادة قدرها 17%.⁴

أما في سنة 2010 فقد وصل حجم القروض العقارية إلى 171,1 مليار دينار، ليبلغ 203,1 مليار دينار في نهاية 2011، وبلغ ارتفاع هذا المجموع خلال هذه السنوات (نسبة 18,7 % مقابل 14,5% في 2010 و 19,5 % في 2009)، وأيضا خلال سنة 2010 كانت تبلغ حصة القروض العقارية للخواص الموزعة من طرف المصارف نسبة 96,2%، بحيث 64,1 % منها مقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وكان التزام المصارف الخاصة في توزيع القروض العقارية للخواص خلال تلك السنوات لا يزال حديثا.⁵

انتقل في نهاية 2012 إلى 259,1 مليار دينار ليبلغ 307.4 مليار دج في نهاية 2013، أي نموا قويا للسنة الثانية على التوالي (18.6% في 2013 و 19.4% في 2012). على وجه الخصوص، تشكل حصة القروض العقارية الموجهة للخواص الموزعة من طرف المصارف العمومية حصة معتبرة

¹ Banque d'Algérie, **Rapport 2004- Evolution Economique Et Monétaire En Algérie**, p104.

² Banque d'Algérie, **Rapport 2007- Evolution Economique Et Monétaire En Algérie**, p100.

³ بنك الجزائر، التقرير السنوي 2008 - التطور الاقتصادي والنقدي للجزائر، ص128.

⁴ Banque d'Algérie, **Rapport 2009- Evolution Economique Et Monétaire En Algérie**, p110.

⁵ بنك الجزائر، التقرير السنوي 2011 - التطور الاقتصادي والنقدي للجزائر، ص114، (بتصرف)

الفصل الرابع: مساهمة التمويل البنكي في الحد من أزمة السكن في الجزائر

(95%)، خاصة فيما يتعلق بمساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (60.8%). وبالعكس، يبقى نشاط المصارف الخاصة في توزيع القروض العقارية الموجهة للخواص حديثا ولا يزال ضعيفا نسبيا، بالرغم من الودائع المعتبرة المعبأة من طرف الخواص.¹

مما سبق نستنتج أن القروض العقارية كانت في ارتفاع مستمر عبر السنوات، وخاصة بعد إطلاق صيغة القروض العقارية الميسرة في سنة 2010، باعتبارها قروض تقدم بمعدلات فائدة مخفضة، موجهة للفئات التي تتمتع بمداخل ضعيفة وتحمل الخزينة العمومية فارق الفائدة على القروض الممنوحة، هذا ما يثبت استراتيجية الدولة في قطاع السكن والتي تهدف إلى تخفيف الثقل على الخزينة العمومية ومشاركة البنوك في عملية تمويل القطاع بشكل أكبر، وكما تم ذكره سابقا كان الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط المحتكر الوحيد في تمويل قطاع السكن، لُفُتح المجال بعدها للبنوك الأخرى، حيث حاولت الدولة انشاء هيئة جديدة متخصصة في تمويل السكن، غير أنها وكلت هذه المهمة للقرض الشعبي الجزائري، خاصة أن هذا البنك له خبرة كبيرة في تمويل قطاع البناء، وبالتالي تم في سنة 2013 توقيع اتفاقية بين القرض الشعبي الجزائري والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والصندوق الوطني للسكن، والتي تضمنت فيها تمويل القرض الشعبي الجزائري باسم البنوك العمومية 100.000 وحدة سكنية من سكنات البيع بالإيجار من أصل 150.000 وحدة سكنية، تتجز من طرف هذه الوكالة أما الباقي فيمول من طرف الصندوق الوطني للسكن، كما وُكلت في نفس السنة مهمة تمويل السكن الترقوي العمومي للقرض الشعبي الجزائري، والذي قام بتوقيع اتفاقية أخرى مع الشركة الوطنية للترقية العقارية لإنجاز هذه السكنات، موجهة للطبقة التي لا يمكنها الاستفادة من الأصناف السكنية المذكورة سابقا، ذلك بسبب ارتفاع دخلها.

¹ بنك الجزائر، التقرير السنوي 2013 - التطور الاقتصادي والنقدي للجزائر، ص 108، 109، (بتصرف).

المبحث الثاني: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك

لسنوات عديدة كان الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، البنك الوحيد الذي يمول القطاع العقاري بصفة عامة والقطاع السكني بصفة خاصة، والذي عرف عدة تغيرات منذ نشأته نتيجة للقرارات المتخذة من قبل الدولة، قصد تعزيز قطاع السكن.

المطلب الأول: تقديم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك

لإعطاء نظرة عامة حول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك لا بد من تعريفه وإعطاء نبذة تاريخية عنه، إضافة إلى عرض مهامه وأنواع القروض العقارية التي يقدمها.

أولاً: تعريف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك مؤسسة مالية تم انشائها طبقاً للمرسوم رقم 227/64

في 10 أوت 1964 لكي يحل محل صندوق التضامن للولايات والبلديات الجزائرية.¹

ثانياً: نبذة تاريخية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك

عرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك منذ نشأته عدة تطورات، يمكن إيجازها في النقاط التالية:²

أ. الفترة ما بين (1964 - 1970): كان يتمثل نشاط الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في جمع المدخرات مع منح القروض الاجتماعية الرهنية، وفي سنة 1967 كانت تشمل شبكة

¹ Mahiou Samira, **Guide du charge du crédit et recouvrement: Crédit aux particuliers**, op.cit , p01.

² الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك ، لمحة تاريخية ، متاح على الموقع الإلكتروني: http://www.cnepbanque.dz/ar/index_ar.php?page=historique، تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2016/05/08. (بتصرف)

الفصل الرابع: مساهمة التمويل البنكي في الحد من أزمة السكن في الجزائر

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على وكالتين مفتوحتين للمواطنين، وعلى 575 نقاط جمع متواجدة على مستوى شبكة البريد.

ب. الفترة ما بين (1971- 1979): في أبريل 1971 أصدرت تعليمة تكلف بها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويل برامج إنجاز السكنات وذلك باستعمال موارد الخزينة العمومية، حيث عرفت مدخرات الأسر تطور هائل خلال تلك الفترة، وتميزت سنة 1975 ببيع أول السكنات لصالح مالكي دفاتر التوفير، وفي 1979 كان يحوز الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على 46 وكالة.

ج. الفترة ما بين (1980- 1989): تم إضافة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وظائف أخرى، حيث بدأ بتقديم قروض عقارية موجهة للخواص بهدف بناء سكنات وتمويل السكن الترقوي وذلك حصريا لصالح المدخرين. وفي 31 ديسمبر 1988، تم بيع 11.590 مسكن في إطار الحصول على الملكية حيث اتخذ سياسة تنويع القروض الممنوحة، لاسيما لصالح أصحاب المهن الحرة، عمال قطاع الصحة، تعاونيات الخدمة والنقل، كما توسعت شبكته حيث بلغت عدد وكالاته 120 وكالة (47 وكالة ولائية و 73 وكالة ثانوية).

د. ابتداء من 1990: كان الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الرائد الأول في جمع المدخرات بالجزائر، وذلك نظرا لأهمية الموارد التي تم جمعها حتى 1990/12/31 عن طريق 135 وكالة و2652 مكتب بريد، والتي قدرت بـ 82 مليار دج، وقدرت قيمة القروض الممنوحة للخواص خلال نفس الفترة بـ 12 مليار دج ما يعادل 80.000 قرض. وفي 6 أبريل 1997، غير الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط نظامه الأساسي بحصوله على ترخيص كبنك حيث أصبح يحمل اسم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك، ويقوم بجميع العمليات البنكية ما عدى عمليات التجارة الخارجية.

الفصل الرابع: مساهمة التمويل البنكي في الحد من أزمة السكن في الجزائر

قررت الجمعية الغير عادية في 31 ماي 2005 بإعطاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك إمكانية التمرکز في تمويل البنايات التحتية والنشاطات المرتبطة بالبناء لاسيما إنجاز أملاك عقارية ذات طابع مهني، إداري، صناعي، البنايات التحتية الفندقية، الصحية، الرياضية، التربوية والثقافية، وفي 28 فيفري 2007 قررت الجمعية العامة العادية القيام بإعادة التمرکز الاستراتيجي الخاص بالبنك. كما قرر منح القروض بصفة أولوية وأساسية للمدخرين وبصفة ثانوية للغير المدخرين، وفيما يخص تمويل الترقية العقارية، فتم السماح لهم باقتناء أراضي لبناء السكنات وإنجاز برامج سكن، حيث تكون البرامج المختارة للتمويل هي البرامج الموجهة حصريا للمدخرين.

ثالثا: نتائج تحول الصندوق إلى بنك

تم إضافة مجموعة من الوظائف نتيجة لعملية تحويل هذه الهيئة من صندوق إلى بنك نوجزها في

النقاط التالية:¹

- أ. زيادة قدرتها على إنشاء النقود نتيجة لزيادة عدد القروض الممنوحة؛
- ب. فتح الحسابات الجارية للمؤسسات وحسابات الشيكات للخواص وتقديم دفاتر الشيكات للزبائن؛
- ج. إعادة التمويل على مستوى البنك المركزي؛
- د. تطبيق الصرامة في الإدارة؛
- هـ. الخضوع لقواعد الحيطة.

رابعا: مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك

يمكن للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بصفته بنك طبقا للتشريعات البنكية، القيام بمجموعة من العمليات، لحساب الغير سواء كان هذا مقيم أو غير مقيم في الجزائر، وتتمثل هذه العمليات في:

¹ Mahiou Samira, **Guide du charge du crédit et recouvrement: Crédit aux particuliers**, op.cit , p04 .

- أ. استلام وإدارة الودائع مهما كانت مدتها؛
- ب. تقديم قروض قصيرة، متوسطة وطويلة الأجل بما فيها قروض موجهة لتمويل السكن؛
- ج. تقديم كل أنواع القبول والكفالات والضمانات مهما كانت طبيعتها؛
- د. القيام بكل العمليات المتعلقة بالقيم المنقولة.¹

خامسا: موارد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك

كما تم الإشارة إليه سابقا يختص هذا البنك في تمويل العقار (الترقية العقارية واقتناء السكنات الجديدة لدى المتعاملين العموميين أو الخواص وسكنات جديدة أو قديمة لدى الأفراد)، وبعد اعتماده للقيام بعمليات مصرفية في 1997 ، طوّر تدريجيا نشاطاته المصرفية، لا سيما تمويل بناء السكنات وتمويل اقتنائها من طرف الأفراد. وفيما يخص جمع الموارد، وبدعم من شبكة وكالات بريد الجزائر والتي تجمع ما يقارب ثلث موارده، يلعب هذا البنك دورا هاما، حيث يستعمل الدفاتر وسندات الادخار كأدوات رئيسية لجمع الموارد، ويمثل نشاط تسيير حسابات الصكوك والحسابات الجارية نشاطا حديثا نسبيا. ارتفعت موارد البنك في نهاية 2013، إلى 1052,3 مليار دينار، من بينها 29,5 مليار دينار في شكل ودائع تحت الطلب مقابل 1002,7 مليار دينار في نهاية 2012، من بينها 28,1 مليار دينار في شكل ودائع تحت الطلب. يُوزع صندوق التوفير قروضا لفائدة مؤسسات بناء السكنات، أغلبيتها متوسطة الأجل. كما يوزع قروضا عقارية طويلة الأجل لخواص بهدف حيازة ملكية.²

¹ Mahiou Samira , **Guide du charge du crédit et recouvrement: Crédit aux particuliers**, op.cit , p04 .

² بنك الجزائر، التقرير السنوي 2013- التطور الاقتصادي و النقدي للجزائر، ص113، (بتصرف).

سادسا: أنواع القروض العقارية المقدمة من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك

تتقسم القروض العقاري حسب الغرض من التمويل والفئة الممولة كما يلي:

أ. القروض العقارية الموجهة للخواص:

عادة ما تتمتع القروض العقارية المقدمة للخواص بنفس الخصائص بما فيها نسبة التمويل والتي لا تتجاوز 90%، ويحدد مبلغ القرض حسب دخل الزبون، صفته (مدخر أم لا)، الفوائد المجمعة، إضافة إلى مدة القرض التي لا تتجاوز 30 سنة وعمر الزبون الذي لا يتجاوز 70 سنة:

الفصل الرابع: مساهمة التمويل البنكي في الحد من أزمة السكن في الجزائر

الجدول رقم (31) : أنواع القروض العقارية الموجهة للخواص المقدمة من طرف الصندوق

للتوفير و الاحتياط - بنك

نوع القرض	نسبة التمويل
لشراء مسكن لدى الخواص	90 % من قيمة العقار الممول
قرض عقاري شباب	100 % من قيمة الشراء
قرض لشراء الديون	90 % مبلغ الدين
لبناء مسكن	90 % من تكلفة البناء
لشراء قطعة أرض	90 % من قيمة الشراء
لتهيئة مسكن	70 % من قيمة التهيئة
لتوسيع مسكن	60 % من قيمة التوسيع
لشراء مسكن بيع فوق مخطط	90 % من قيمة الشراء
لشراء مسكن ترقوي	90 % من قيمة العقار الممول
لكراء مسكن	لا يتجاوز 300.000 دج

المصدر : من إعداد الطالبة بالاعتماد على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، متاح على

الموقع الإلكتروني:

http://www.cnepbanque.dz/ar/index_ar.php?page=credits_immobiliers

تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2016/05/07.

غير أن هناك قروض تحمل بعض الخصوصيات يمكن ايجازها فيما يلي:¹

1. القرض العقاري شباب:

يوجه هذا القرض للأشخاص الذين لا يتجاوز عمرهم 35 سنة لشراء سكن لدى الخواص، سكن ترقوي، سكن ترقوي مدعم، سكن بيع فوق مخطط أو لبناء سكن، كما أنه يتميز في كونه يمول نسبة 100 % من قيمة المشروع، لمدة تسديد قد تصل إلى 40 سنة بمعدلات فائدة مخفضة.

2. القروض العقارية الميسرة بمعدلات فائدة 1% و 3%:

يحدد مبلغ القرض على أساس القيمة المتبقية من قيمة السكن، بعد طرح قيمة المساهمة الشخصية للزبون، والمساعدة المالية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن، ويطبق معدل فائدة بنسبة 1% إذا كان دخل المستفيد أقل أو يساوي 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون و 3% إذا كان دخل المستفيد أكبر من 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.

3. قرض لكراء مسكن:

يوجه هذا القرض لكراء سكن بمبلغ قرض لا يتجاوز 1.000.000 دج، بمعدل فائدة 7.5 % وبمدة لا تقل عن 12 شهر ولا تتجاوز 24 شهر.

4. قرض لشراء الديون:

يوجه هذا القرض لتسديد قرض مُنح للزبون من طرف بنك آخر، يمول ما نسبته 90 % من قيمة القرض الأول ويمكن أن يصل حتى 100 % إذا كان عمر الزبون لا يتجاوز 35 سنة.

¹ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك، القروض العقارية، متاح على الموقع الإلكتروني:

http://www.cnepanque.dz/ar/index_ar.php?page=credits_immobiliers تم الاطلاع عليه بتاريخ:

2016/03/07. (بتصرف)

الفصل الرابع: مساهمة التمويل البنكي في الحد من أزمة السكن في الجزائر

ب. تمويل المقاولين:

يوجه هذا التمويل لشراء أراضي موجهة للترقية العقارية، لتمويل الترقية العقارية، أو حتى لإنجاز سكنات البيع بالإيجار، ويلخص الجدول الموالي هذه الأنواع الثلاثة:

الجدول رقم (32) : أنواع القروض العقارية الموجهة لتمويل الترقية العقارية المقدمة من طرف

الصندوق للتوفير و الاحتياط - بنك

نوع القرض	مدة القرض	نسبة التمويل
تمويل الترقية العقارية	مدة انجاز المشروع	90%
انجاز سكنات البيع بالإيجار	25 سنة	55%
تمويل شراء اراضي موجهة للترقية العقارية:	24 شهر	70 %

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، تمويل

المقاولين، متاح على الموقع الإلكتروني:

http://www.cnepbanque.dz/ar/index_ar.php?page=financement_promoteurs

تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2016/05/10.

وللتفصيل أكثر قمنا بتحليل كل تمويل على حدى كما يلي: ¹

1. تمويل شراء اراضي موجهة للترقية العقارية:

موجهة للمقاولين العقاريين، الشركات والمؤسسات المختصة بالتهيئة، لشراء أو تهيئة أرضي مخصصة لمشاريع عقارية، ولمنح قرض من أجل اقتناء قطعة أرض يجب أن تتطابق طبيعة

¹ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، تمويل المقاولين، متاح على الموقع الإلكتروني:

http://www.cnepbanque.dz/ar/index_ar.php?page=financement_promoteurs تم الاطلاع

عليه بتاريخ: 2016/05/10. (بتصرف)

الفصل الرابع: مساهمة التمويل البنكي في الحد من أزمة السكن في الجزائر

الاستثمار مع نشاط الترقية العقارية، ويتدخل البنك بتمويل 70 % من مبلغ الاقتناء خلال مدة لا تتعدى 24 شهر.

2. تمويل الترقية العقارية:

يقوم البنك بتمويل نشاط الترقية العقارية أي النشاطات التي تتوافق لإنجاز أملاك عقارية موجهة للبيع أو الإيجار حيث يصل التمويل في حدود 80 % من القيمة الاجمالية للمشروع العقاري، غير أنه يمكن للجنة المركزية للقرض أن تقرر تمويل المشروع في حدود 90 % وتودع طلبات التمويل على مستوى المديريات الجهوية أو المديرية المركزية.

3. انجاز سكنات البيع بالإيجار:

موجهة لأشخاص الذين يهدفون إنجاز برامج سكنات البيع بالإيجار، حيث يقوم البنك بتمويل 55 % على الأكثر من قيمة المشروع يتم تسديدها في مدة لا تتعدى 25 سنة وتودع الطلبات الخاصة بهذا التمويل على مستوى المديريات الجهوية او المديرية المركزية. ويكون التركيب المالي لهذه العملية كالتالي:

- حصة الدولة: قطعة الأرض؛
- حصة المستفيدين: 25 % من قيمة المشروع؛
- حصة المقاول: 20 % على الأقل من قيمة المشروع؛
- تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك: 55 % على الأكثر من قيمة المشروع.

المطلب الثاني: تطور إجمالي القروض العقارية الممنوحة للخواص

تعتبر القروض العقارية الممنوحة للخواص تلك القروض التي تقدم للأفراد قصد شراء أو انجاز سكنات، والتي عرفت تطور هام بعد إطلاق صيغة القروض العقارية الميسرة.

أولاً: تطور إجمالي القروض العقارية العادية الممنوحة للخواص

كان حجم مبالغ القروض العقارية وعدد السكنات الممنوحة للخواص كما يلي:

الجدول رقم (33): تطور حجم القروض العقارية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير

والاحتياط-بنك مقارنة بحجم السكنات

السنوات	المبالغ (بالمليون)	عدد السكنات
1999	4 580,600	-
2000	6 032,020	-
2001	3 092,500	-
2002	3 603,729	6 855
2003	3 806,381	6 762
2004	6 098,308	10 333
2005	12 612,142	16 203
2006	17 144,489	19 282
2007	18 223,661	19 295
2008	18 058,234	17 242
2009	19 236,268	16 648
2010	24 303,610	17 140
2011	36 555,377	21 364
2012	46 574,217	22 130
2013	46 187,173	22 078

المصدر: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، مديرية قروض الخواص، ومديرية الدراسات.

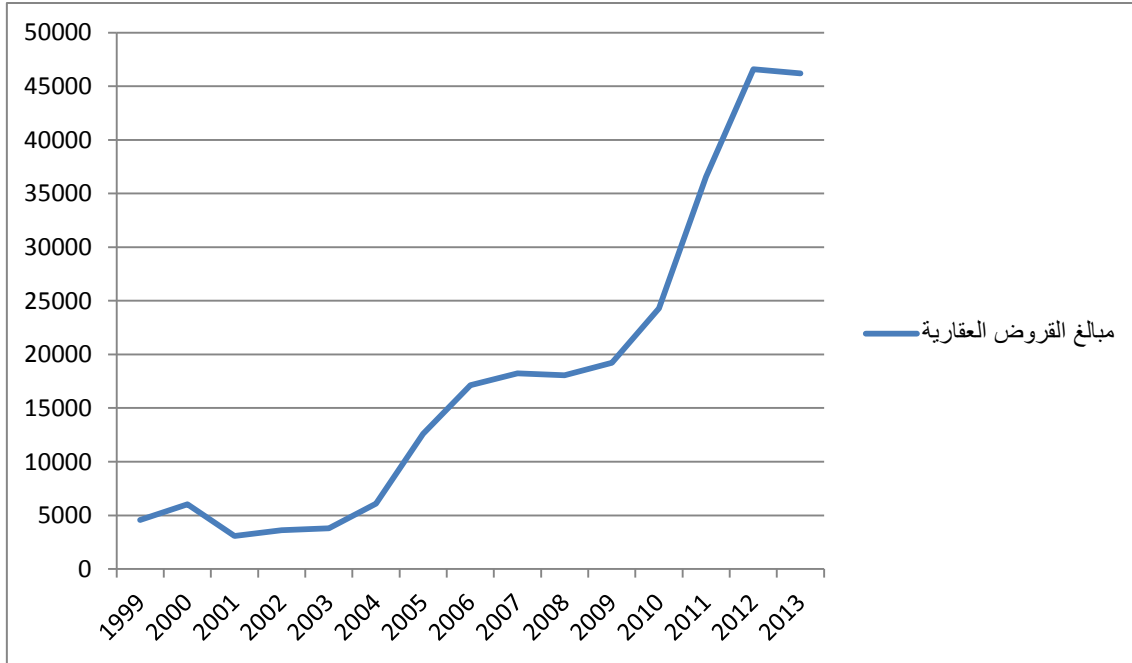
الفصل الرابع: مساهمة التمويل البنكي في الحد من أزمة السكن في الجزائر

يتبين من خلال الجدول أعلاه تطور حجم القروض العقارية وعدد السكنات الممولة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، حيث قدرت عدد السكنات الممولة في سنة 2002 بـ 6855 وحدة سكنية، لتتضاعف بثلاث مرات تقريبا في سنة 2006 وتصل إلى 19282 وحدة سكنية، أما في سنة 2009 انخفضت إلى 16648 وحدة سكنية بسبب توزيع سكنات المخطط الخماسي (2005-2009) ليرتفع بعدها إلى 17140 وحدة سكنية أي بعد اطلاق صيغة القروض العقارية الميسرة ابتداء من سنة 2010 .

وللتوضيح أكثر نعرض في الشكل الموالي تطور مبالغ القروض العقارية المقدمة من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك:

الشكل رقم (13): تطور مبالغ القروض العقارية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير

والاحتياط-بنك



المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على الجدول رقم (33)

الفصل الرابع: مساهمة التمويل البنكي في الحد من أزمة السكن في الجزائر

نلاحظ من خلال الشكل أعلاه منحى تطور مبالغ القروض العقارية المقدمة للخواص من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك والذي ارتفع عبر السنوات، حيث كان في سنة 1999 مقدر بـ 4580,600 مليون دج ليتضاعف بأربعة مرات تقريبا في 2007 ليصل إلى 18223,661 مليون دج، فرغم ظهور بنوك أخرى منافسة تشارك بدورها في تمويل السكن، بقي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك يمتلك أكبر حصة في السوق، وذلك لتمتعه بالسيولة الكافية المتحصلة من ودائع المخدّرين، إضافة إلى تنوع القروض العقارية المقدمة من قبله. انخفض حجم القروض العقارية المقدمة للخواص في سنة 2008 إلى 18058,234 مليون دج والذي تزامنت فيه مع توزيع سكنات المخطط الخماسي (2004-2009)، فرغم معدل الانخفاض الذي قدرت نسبته بـ 0.9% كان لإطلاق صيغة القرض عقاري شباب ابتداء من أفريل 2008 الأثر على التخفيف من شدة الانخفاض، حيث وجهت هذه الصيغة للأشخاص الذين لا يتجاوز عمرهم 30 سنة ليقوم البنك بعدها في سنة 2009 برفع الحد الأقصى لعمر المستفيد إلى 35 سنة، ليرتفع حجم القروض إلى 19236,268 مليون دج أي بزيادة نسبتها 6.5% مقارنة بسنة 2008، ومع الإشارة أن المبالغ المذكورة أعلاه تدخل في طياتها مبالغ القروض العقارية الميسرة وذلك ابتداء من سنة 2010، حيث وصل مبلغ القروض العقارية الموجهة للخواص خلال نفس السنة إلى 24303,610 مليون دج، كما قام البنك في سنة 2011 برفع الحد الأقصى لعمر المستفيد من قرض عقاري شباب إلى 40 سنة بشرط أن يسدد القرض قبل بلوغ عمره 75 سنة.

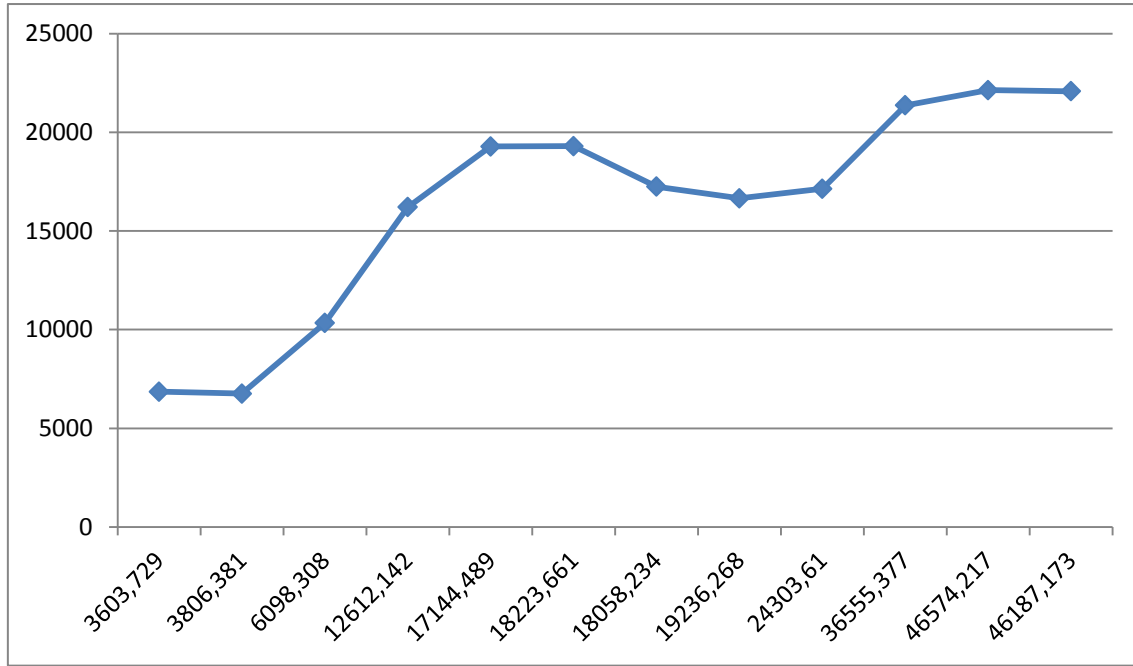
ثانيا: حجم القروض العقارية مقارنة بعدد السكنات

حتى نتمكن من دراسة أثر القروض العقارية على أزمة السكن لابد من عرض العلاقة التي تربط بين القروض العقارية بعدد السكنات وهذا ما يوضحه الشكل الموالي:

الفصل الرابع: مساهمة التمويل البنكي في الحد من أزمة السكن في الجزائر

الشكل (14): مبالغ القروض العقارية الممنوحة من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-

بنك مقارنة بعدد السكنات



المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على الجدول رقم (33)

نلاحظ من خلال الشكل أعلاه العلاقة الطردية التي تربط مبالغ القروض العقارية المقدمة من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك مع عدد السكنات الممولة، والتي عرفت زيادة عبر السنوات، حيث ارتفعت من 6855 وحدة سكنية إلى 19295 وحدة سكنية لما كانت مبالغ القروض العقارية مقدرة بـ 3603,729 مليون دج و 18223,661 مليون دج على التوالي، لتتخفص إلى 16648 وحدة سكنية مع ارتفاع في مبالغ القروض العقارية المقدمة للخواص بـ 19236,268 مليون دج نتيجة لتوزيع سكنات المخطط الخماسي (2005-2009) كما تم الإشارة إليه سابقا، لتترفع إلى 17140 وحدة سكنية مع زيادة المبالغ الممولة إلى 24303,610 مليون دج نتيجة لتقديم البنك القروض العقارية الميسرة، كما يجب الإشارة أيضا أن لصدور القانون

الفصل الرابع: مساهمة التمويل البنكي في الحد من أزمة السكن في الجزائر

القاضي بإلغاء القروض الاستهلاكية في 2009 الأثر على زيادة حجم القروض العقارية المقدمة للخواص، وذلك نتيجة لتوجه الأفراد إلى شراء السكنات بدل السلع الاستهلاكية.

ثالثا: تطور اجمالي القروض العقارية الميسرة

تعتبر القروض العقارية الميسرة صيغة جديدة استحدثتها السلطات الجزائرية بهدف تمكين المواطن الجزائري من الحياة على سكن لائق، وذلك بتخفيض معدل الفائدة المطبق على هذه القروض إلى 1% أو 3%، ويتحدد هذا المعدل حسب الدخل الشهري للمستفيد، حيث يوضح الجدول الموالي تطور حجم القروض العقارية الميسرة وكذا عدد السكنات الممولة ابتداء من 2010 أي السنة التي تم فيها اطلاق هذه الصيغة من قبل معظم البنوك:

الجدول رقم (34): تطور اجمالي حجم القروض العقارية الميسرة المقدمة من قبل الصندوق

الوطني للتوفير والاحتياط-بنك

السنوات	المبالغ (بالمليون)	عدد السكنات
2010	7 737	6 218
2011	16 923	11 805
2012	20 883	12 009
2013	18 570	9 029
2014	18 770	8 043
2015	21 865	8320

المصدر: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، مديرية الدراسات.

نلاحظ من خلال الجدول السابق تطور حجم القروض العقارية الميسرة الممنوحة من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك والذي شرع في تطبيقها ابتداء من ماي 2010، حيث قدرت مبالغ القروض الممنوحة في السنة الأولى من اطلاق الصيغة بـ 7737 مليون دج أي ما يمثل 31% من

الفصل الرابع: مساهمة التمويل البنكي في الحد من أزمة السكن في الجزائر

اجمالي مبالغ القروض العقارية الممنوحة للخواص خلال نفس السنة، لترتفع في سنة 2011 إلى 16923 مليون دج أي ارتفاع بنسبة 118 % مقارنة بسنة 2010، وهذا يعتبر ارتفاع ملحوظ خلال سنة واحدة فقط، كما ارتفعت في سنة 2012 إلى 20883 مليون دج بزيادة نسبتها 23 % مقارنة بسنة 2011، و بمعدل 44% من إجمالي مبالغ القروض العقارية الممنوحة للخواص، هذا ما يثبت توجه الكثير من الأفراد إلى هذه الصيغة، لينخفض في سنة 2013 إلى 18570 مليون دج ما يعادل 40% من اجمالي مبلغ القروض العقارية الممنوحة للخواص، أما فيما يخص عدد السكنات الممولة فهي انتقلت بدورها من 6218 وحدة سكنية ممولة في سنة 2010 إلى 11805 وحدة سكنية في سنة 2011 بارتفاع نسبته 89% خلال سنة واحدة، لترتفع أيضا في سنة 2012 إلى 12009 وحدة سكنية بزيادة نسبتها 1.17% فقط، وتنخفض إلى 9029 وحدة سكنية في سنة 2013. وتوجه هذه القروض لتمويل نوعين من السكنات ألا وهما السكن الترقوي المدعم والذي تمول فيه الدولة ما قيمته 700.000 دج أو 400.000 دج، تحدد حسب دخل المستفيد والباقي يكون في شكل قرض عقاري ميسر والسكن الريفى الذي تكون فيه اعانة الدولة مقدرة بـ700.000 دج مقسمة على حصتين الأولى بـ 40% كتسبيق والثانية 60% بعد انتهاء الأشغال الكبرى والباقي الذي يمول أيضا بقرض عقاري ميسر.

المطلب الثالث: تطور إجمالي القروض العقارية الممنوحة في إطار الترقية

العقارية

تعتبر القروض العقارية الممنوحة في إطار الترقية العقارية التمويلات الموجهة لزيادة العرض في قطاع السكن، حيث كان هذا الأخير محتكر كليا من طرف الدولة حتى نهاية الثمانينات أين تم صدور القانون رقم 07-86 والذي سمح للقطاع الخاص بالتدخل في انجاز السكنات، وذلك بهدف التخفيف من ثقل هذا القطاع على الدولة، وبسبب انعدام التشريعات التي تعطي التحفيزات والضمانات الكافية، توجه القطاع الخاص لتمويل الطبقات المتوسطة بينما كان الطلب متوجها نحو الطبقات الاجتماعية، كما أن وخلال نفس الفترة لم تكن هناك هيئات تمول المرقين العقاريين المنتمين للقطاع الخاص ما عدا الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، لتقوم بعد ذلك الدولة بإصدار القانون رقم 03-93 الذي منح المزيد من الصلاحيات للترقية العقارية الخاصة بالجزائر، وكان تطور حجم القروض العقارية وعدد المشاريع الممولة في إطار الترقية العقاري من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك كما يلي:

جدول رقم (35): تطور إجمالي القروض العقارية الممنوحة في إطار الترقية العقارية من قبل

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك

السنوات	المبالغ (بالآلاف)	عدد المشاريع
2010	161 647 596	1 161
2011	130 484 233	759
2012	92 978 873	528
2013	104 717 383	534

المصدر: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، مديرية الترقية العقارية.

الفصل الرابع: مساهمة التمويل البنكي في الحد من أزمة السكن في الجزائر

يتبين من خلال الجدول أعلاه تطور مبالغ القروض العقارية المقدمة في إطار الترقية العقارية من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك والتي بلغت سنة 2010 قيمة 161647,596 مليون دج ما يعادل 1161 مشروع سكني، لتتخفّف في سنة 2011 إلى 130484,233 مليون دج ما يعادل 759 مشروع سكني، وتستمر في الانخفاض لتبلغ سنة 2012 قيمة 92978,873 مليون دج ما يعادل 528 مشروع سكني، ومن ثم يرتفع في سنة 2013 إلى 104717,383 مليون دج ما يعادل 534 مشروع سكني.

كما يجب الإشارة أن هذ البنك لم يقتصر على تمويل الترقية العقارية فحسب وإنما أنشأ في سنة 1989 شركة فرعية سميت بشركة الترقية العقارية للمدخرين، تقوم بإنجاز المشاريع السكنية لصالح مدخريها فقط، وبعد صدور القانون رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري تم السماح للبنوك بالقيام بالترقية العقارية، وبالتالي أصبح بإمكانية هذه الشركة الفرعية القيام بالترقية العقارية لباقي الأشخاص غير المدخرين وأيضا في سنة 1995 تم تغيير اسم شركة الترقية العقارية للمدخرين إلى تسمية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-عقاري، فالسبب الذي دفع بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط للقيام بنفسه بعملية الترقية العقارية هو انعدام الضمانات الكافية عند منحه لمختلف التمويلات في إطار الترقية العقارية خلال تلك الفترة، الأمر الذي سمح له بالمساهمة في إنجاز سكنات مع التقليل في نسبة المخاطرة، بما أنه هو الذي يقوم بالتمويل والإنجاز في نفس الوقت. ورغم تدخل البنوك الأخرى في تمويل السكن بعد سنة 1997، بقي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك يحوز على أكبر حصة في السوق، وخاصة بعد إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية التي تضمن المرقين العقاريين الذين ينجزون سكنات تباع بناء على التصاميم.

المبحث الثالث: دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري

يعتبر القرض الشعبي الجزائري من بين البنوك التي حاولت منذ 1966 المساهمة في الاقتصاد الوطني بصفة عامة، إلا أنه لم يكن له أي دور في تمويل قطاع السكن حتى نهاية التسعينيات، ذلك بسبب الحواجز التي وضعتها الدولة آنذاك كمنع البنوك لتمويل قطاع السكن باستثناء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، إضافة إلى المخاطر الكبيرة التي تحيط بالقروض العقارية، إذ تم إنشاء مؤسسات تعطي الثقة اللازمة للقيام بعملية التمويل، كما وكلت لهذا البنك في السنوات الأخيرة مهمة تمويل عدة مشاريع سكنية باسم باقي البنوك العمومية، كسكنات البيع بالإيجار والسكن الترقوي العمومي.

المطلب الأول: تقديم القرض الشعبي الجزائري

لإعطاء نظرة عامة حول القرض الشعبي الجزائري لابد من تعريفه وإعطاء نبذة تاريخية عنه وكذا عرض مختلف القروض العقارية التي يمنحها.

أولاً: تعريف القرض الشعبي الجزائري

تأسس بالمرسوم الصادر في 14 ماي 1967 برأسمال قدره 15 مليون دج، وقد ورث البنك مجموع فعاليات البنوك الشعبية التي كانت موجودة في الجزائر ووهران وقسنطينة وعنابة، وكذلك الصندوق المركزي الجزائري للقرض الشعبي، وقد ادمجت به فيما بعد 3 بنوك أجنبية بعد تأميمها.¹ كان يقوم هذا البنك بتجميع الودائع باعتباره بنكاً تجارياً. ويقوم بمنح القروض القصيرة، وابتداء من 1971 أصبح يقوم بمنح القروض متوسطة الأجل أيضاً.²

¹ شاكر القرويني، مرجع سابق، ص 60.

² طاهر لطرش، مرجع سابق، ص 189.

ثانيا: نبذة تاريخية للقرض الشعبي الجزائري

يعتبر القرض الشعبي الجزائري بنك شامل، هدفه الرئيسي تعزيز التنمية في قطاع البناء والأشغال العمومية، قطاع الصحة والأدوية، قطاع التجارة والتوزيع، الفنادق والسياحة، وسائل الاعلام المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والحرف.¹

قام في سنة 1985 بالتنازل على 39 وكالة، بما فيها 550 عامل و89000 حساب، لتكوين بنك التنمية المحلية كما قام بعد سنة 1986 بتركيزه على تمويل المشاريع الخاصة بالسكن والأشغال العمومية، وعرف المجال التجاري للبنك تطورا ملحوظا من خلال صدور القانون الخاص بالبنوك 16/88 مما رفع حجم تمويل قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.²

وأیضا بعد صدور قانون 1988 أصبح القرض الشعبي الجزائري مؤسسة عمومية اقتصادية بالأسهم. وتأهل هذا البنك للخصخصة في 2002 ومرة أخرى في 2007 إلا أن كلتا المحاولتين كانت فاشلة ففي المرة الأولى كان السبب في سعر البيع المنخفض وفي المرة الثانية الأزمة المالية والمصرفية الدولية والتي كانت ستأثر سلبا نتيجة للخصخصة.³

ثالثا: أنواع القروض العقارية المقدمة من طرف القرض الشعبي الجزائري

يمكن تقسيم القروض العقارية المقدمة من طرف القرض الشعبي الجزائري كما يلي:⁴

أ. القروض الموجهة لتمويل عملية شراء سكن جديد أو في طور الإنجاز:

¹ KPMG, Guide des banques et des établissements financiers en Algérie, Edition 2015, P14

² آسيا قاسمي، تحليل الضمانات في تقييم جدوى تقديم القروض في البنك حالة القرض الشعبي الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، تخصص مالية المؤسسة، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة محمد بوقرة- بومرداس 2008/2009، ص142.

³ KPMG, Guide des banques et des établissements financiers en Algérie, op.cit, P14.

⁴ Crédit Populaire d'Algérie, Modalités et Procédure d'octroi des crédits immobiliers, 2014, p p2-6.

الفصل الرابع: مساهمة التمويل البنكي في الحد من أزمة السكن في الجزائر

توجه هذه القروض لشراء سكن جديد أو في طور الإنجاز، بحيث يمول البنك نسبة 90 % من قيمة العقار، فإذا كان سكن جديد منجز يستعمل القرض مرة واحدة أي يحول إلى المستفيد في شكل قسط واحد، أما إذا كان في طور الإنجاز "سكن بيع فوق مخطط" يكون تحويل القرض إلى المستفيد أو الزبون في عدة أقساط ويسدد القسط الأول من القرض من طرف الزبون ابتداء من الشهر السابع من تاريخ تحويل القرض.

ب. القروض الموجهة لتمويل أعمال البناء أو لتوسيع مسكن:

توجه هذه القروض لتمويل أعمال البناء أو لتوسيع مسكن، بحيث يمول البنك نسبة 90 % من تكلفة البناء و 100 % من تكلفة التوسيع.

ج. القروض الموجهة لتمويل عملية شراء سكن من خواص إلى خواص أو من طرف الإدارات أو

المؤسسات لموظفيها في إطار التنازل:

توجه هذه القروض لتمويل عملية شراء سكن من خواص إلى خواص أو من طرف الإدارات أو المؤسسات لموظفيها في إطار التنازل ويمول البنك نسبة 90 % من قيمة العقار.

د. القروض الموجهة لتمويل أعمال تهيئة مسكن:

توجه هذه القروض لتهيئة مسكن، حيث يكون تحويل القرض بدفعة واحدة إذا كانت قيمة القرض يساوي أو أقل من مليون دج ويمكن تسديد القرض ابتداء من تاريخ نهاية فترة التأجيل.

هـ. القروض العقارية الميسرة:

يوجه هذا القرض بمعدل فائدة مخفض بهدف:

1. شراء مسكن ترقوي تعاوني منجز أو بيع فوق مخطط ويجب أن يكون بيع من طرف مرقى

عقاري؛

2. بناء مسكن ريفي مع استفادة الزبون من اعانة مقدمة من طرف الدولة في إطار السكن الريفى.

ويحدد معدل الفائدة المطبق حسب المواد 2 و 3 من الأمر التنفيذي 10- 87 الصادر في 10 مارس 2010 السالف الذكر.¹

المطلب الثاني: تطور اجمالي القروض العقارية المقدمة

عرف القرض الشعبى الجزائرى بدوره تطور هام فى حجم القروض العقارية المقدمة للخواص من قبله، وخاصة بعد توقيف القروض الاستهلاكية واطلاق صيغة القروض العقارية الميسرة.

أولاً: تطور اجمالي القروض العقارية العادية المقدمة للخواص

بدأ القرض الشعبى الجزائرى بمنح القروض العقارية ابتداء من سنة 1999، وكانت مبالغ القروض العقارية المقدمة للخواص مع عدد السكنات الممولة خلال الفترة 1999-2013 كما يلى:

¹ Crédit Populaire d'Algérie, **modalités d'application de la bonification du taux d'intérêt sur les crédits immobiliers octroyés par la banque dans le cadre du financement de l'acquisition de logement collectifs et la construction d'un logement rural**, 2010, p03.

الفصل الرابع: مساهمة التمويل البنكي في الحد من أزمة السكن في الجزائر

الجدول رقم (36): تطور حجم القروض العقارية المقدمة من طرف القرض الشعبي الجزائري

مقارنة بحجم السكنات خلال الفترة 1999-2013

السنوات	المبالغ (بالمليون)	عدد السكنات
1999	154,100	212
2000	553	922
2001	830	2 180
2002	1 118	2 400
2003	1 116	1 420
2004	1 400,400	1 498
2005	2 194	2 245
2006	1 793,600	2 522
2007	2 800,400	3 506
2008	3 100,800	3 281
2009	4 740	4 214
2010	5 185	4 297
2011	4 190	3 299
2012	6 020,800	3 442
2013	5 800	3 177

Source : crédit populaire d'Algérie, direction du crédit spécifique et particulier.

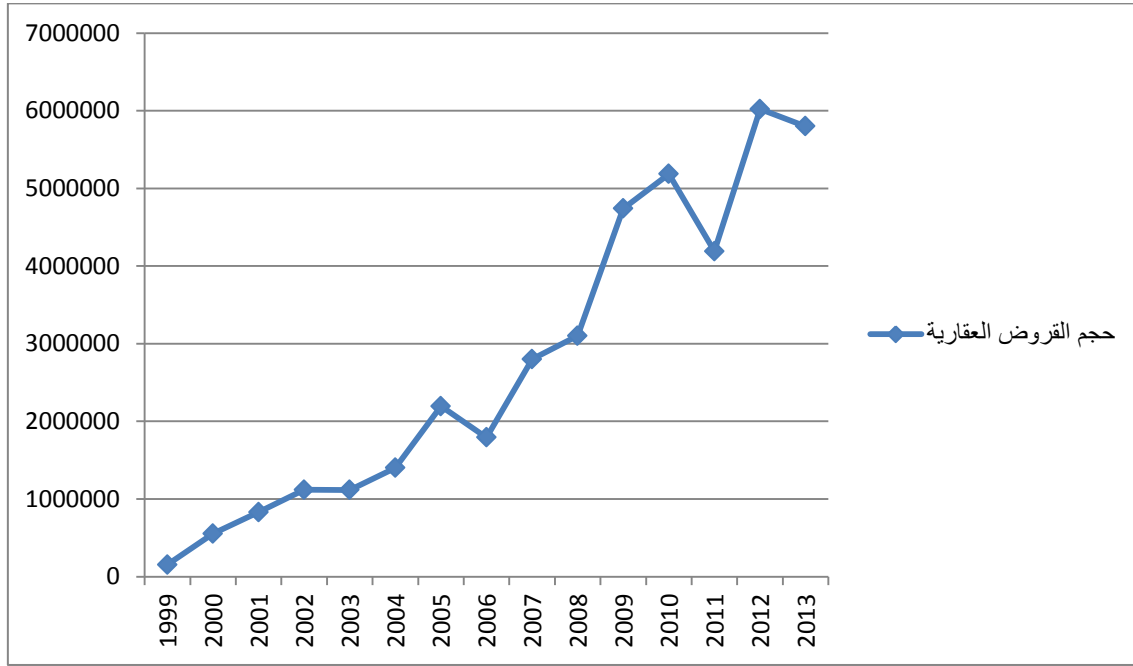
يتبين من خلال الجدول السابق تطور حجم القروض العقارية وعدد السكنات الممولة للخواص والتي كانت في بداية الفترة ضعيفة جدا، حيث قدرت في سنة 1999 بـ 212 وحدة سكنية، هذا ما يبين التدخل الضعيف لتمويل هذا البنك لقطاع السكن خلال نفس السنة، ليتضاعف بعشر مرات في سنة 2002 ليصل إلى 2400 وحدة سكنية، وينخفض في سنتي 2003 و 2004 إلى 1420

الفصل الرابع: مساهمة التمويل البنكي في الحد من أزمة السكن في الجزائر

وحدة سكنية و 1498 وحدة سكنية على التوالي، بسبب توزيع سكنات المخطط الخماسي (1999-2003)، وفي سنة 2005 ارتفعت عدد السكنات الممولة من طرف هذا البنك إلى 2245 وحدة سكنية تستمر في الارتفاع حتى سنة 2008، حيث انخفضت عدد الوحدات السكنية بنسبة 6.4% مقارنة بسنة 2007، لتبلغ في سنة 2010 أعلى مستوياتها والذي قدرت بـ 4297 وحدة سكنية والتي تزامنت فيها مع بداية منح القروض العقارية الميسرة.

الشكل رقم (15): تطور حجم القروض العقارية المقدمة للخواص من طرف القرض الشعبي

الجزائري خلال الفترة 1999-2013



المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على الجدول رقم (36)

يتبين من خلال الشكل أعلاه تطور مبالغ القروض العقارية الممنوحة للخواص خلال الفترة 1999-2013 والتي عرفت تقريبا زيادة مستمرة عبر السنوات حيث قدرت في سنة 1999 بـ 154 مليون دج لتتضاعف بعشر مرات تقريبا في سنة 2002 وتصل إلى 1118 مليون دج، أي ارتفاع هائل في حجم المبالغ الممولة خلال ثلاث سنوات فقط، وتستمر في الارتفاع لتصل في سنة

الفصل الرابع: مساهمة التمويل البنكي في الحد من أزمة السكن في الجزائر

2005 إلى 2194 مليون دج، وتنخفض في سنة 2006 إلى 1793,600 مليون دج أين تم تسجيل انخفاض نسبته 18% ومن ثم ترتفع في سنة 2007 إلى 2800,400 مليون دج هذا ما يصادف توقيف البنك عملية تقديم القروض الاستهلاكية خلال نفس السنة وتوجه الكثير من الأفراد نحو القروض العقارية، أما في سنة 2010 فنلاحظ أنه تم تقديم ما قيمته 5185 مليون دج، هذا الارتفاع ناتج لإطلاق البنك صيغة القروض العقارية الميسرة خلال نفس السنة، وتصل إلى أعلى مستوياتها في سنة 2012 أين وصلت إلى 6020,8 مليون دج.

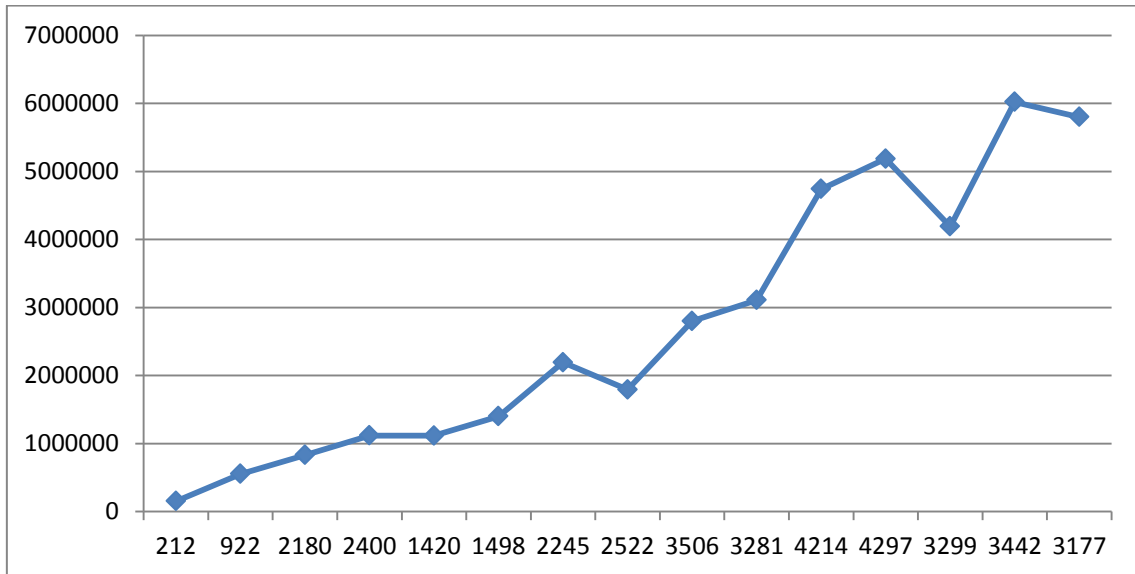
ثانيا: حجم القروض العقارية مقارنة بعدد السكنات

حتى نتمكن من دراسة أثر القروض العقارية على أزمة السكن لابد من عرض العلاقة التي تربط بين القروض العقارية بعدد السكنات وهذا ما يوضحه الشكل الموالي:

الشكل (16): حجم مبالغ القروض العقارية الممنوحة من طرف القرض الشعبي الجزائري مقارنة

بعدد السكنات

الوحدة: بالآلاف



المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على الجدول رقم (36).

الفصل الرابع: مساهمة التمويل البنكي في الحد من أزمة السكن في الجزائر

نلاحظ من خلال الشكل أعلاه العلاقة الطردية التي تربط حجم مبالغ القروض العقارية بعدد السكنات الممولة والتي عرفت تزايد مستمر من 212 ألف وحدة سكنية إلى 2400 ألف وحدة لينخفض إلى 1420 ألف وحدة سكنية، ومن ثم ليرتفع إلى 4297 ألف وحدة سكنية نتيجة لطرح القروض العقارية الميسرة في السوق والذي أعطى دفعة قوية لزيادة الوحدات السكنية، كما يبين المنحى أيضا الأثر الإيجابي للقروض العقارية على قطاع السكن، فرغم الانخفاضات الاستثنائية وصغر حجم التمويل مقارنة بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، إلا أن هذا يثبت مساهمة القرض الشعبي الجزائري في الحد من أزمة السكن بالجزائر.

ثالثا: تطور إجمالي القروض العقارية الميسرة

بدأ القرض الشعبي الجزائري هو أيضا في منح القروض العقارية الميسرة في سنة 2010، نتيجة لصدور القرار الخاص بهذه الصيغة، وللتوضيح أكثر كان تطور حجم القروض العقارية الميسرة المقدمة من طرف القرض الشعبي الجزائري خلال الفترة 2010-2013 كالآتي:

الجدول رقم (37): تطور حجم القروض العقارية الميسرة الممنوحة من طرف القرض الشعبي

الجزائري خلال الفترة 2010-2013

السنوات	المبالغ (بالمليون)	عدد السكنات
2010	2 774	3 174
2011	2 845,7	2 578
2012	3 695,8	2 360
2013	4 282,4	2 109

Source : Crédit Populaire d'Algérie, Direction du Crédit Spécifique et Particulier.

يتبين من خلال الجدول أعلاه تطور حجم القروض العقارية الميسرة وعدد السكنات الممولة من قبل القرض الشعبي الجزائري خلال الفترة 2010-2013 والتي مثلت نسبة كبيرة من إجمالي القروض العقارية حيث بلغت في سنة 2010 قيمة 2774 مليون دج ما نسبته 53 % من إجمالي القروض العقارية المقدمة للخواص خلال نفس السنة، ما يعادل 3174 وحدة سكنية ممولة، لترتفع في سنة 2011 إلى 2845,7 مليون دج لتسجل نسبة 67% من إجمالي القروض العقارية المقدمة للخواص، ما يعادل 2578 وحدة سكنية، كما سجلت في سنة 2012 قيمة 3695,800 مليون دج أي 61% من إجمالي القرض العقارية المقدمة للخواص، لترتفع هذه النسبة إلى 73% في سنة 2013 ما يعادل 2360 و 2109 وحدة سكنية على التوالي، هذا ما يبين توجه الأفراد إلى هذا النوع من القروض بسبب معدل الفائدة المخفض المطبق عليها والذي يتراوح ما بين 1 % و 3 % مقارنة بمعدل الفائدة المطبق في السوق، إضافة إلى حجم الإعانة المقدمة من طرف الدولة والتي تتماشى مع هذا النوع من القروض.

المطلب الثالث: تطور إجمالي القروض العقارية الممنوحة في إطار الترقية

العقارية

قبل التطرق إلى دراسة تطور إجمالي القروض العقارية الممنوحة في إطار الترقية العقارية لابد من عرض شروط التمويل التي يفرضها هذا البنك، فمنها نجد أنه لا يتم تحويل مبلغ القرض العقاري الموجه للترقية العقارية إلى بعد انجاز المرفي العقاري 30% من نسبة المشروع، كما تقدر مدة استهلاك القرض سنة كاملة مع امكانية تسديده خلال ثلاثة سنوات، وأن هذا البنك لا يمول المرفين العقاريين عند انجازهم لسكنات تباع بناء على التصاميم وإنما يمول زبائنهم عوض عنهم، هذا بهدف التخفيف من المخاطر، ويشترط البنك عند منحه لهذه القروض مجموعة من الوثائق (أنظر

الفصل الرابع: مساهمة التمويل البنكي في الحد من أزمة السكن في الجزائر

الملحق رقم 04)، وكان تطور اجمالي القروض العقارية الممنوحة في إطار الترقية العقارية خلال

الفترة 1999-2013 ملخص في الجدول الموالي:

جدول رقم (38): تطور اجمالي القروض العقارية الممنوحة في إطار الترقية العقارية من طرف

القرض الشعبي الجزائري

السنوات	المبالغ (بالمليون)	عدد المشاريع
1999	1 136,372	1 801
2000	1 562	1 326
2001	1 882,287	1 072
2002	2 120,683	1 263
2003	1 181,546	1 242
2004	563,765	792
2005	1 189,191	1 035
2006	2 469,371	422
2007	1 776,390	519
2008	1 602,705	798
2009	5 397,900	2 986
2010	2 855,653	849
2011	1 500,641	784
2012	1 584,344	387
2013	8 594,170	1 536

Source : Crédit Populaire d'Algérie, Direction du Crédit au BTPH.

الفصل الرابع: مساهمة التمويل البنكي في الحد من أزمة السكن في الجزائر

نلاحظ من خلال الجدول السابق تطور إجمالي القروض العقارية المقدمة في إطار الترقية العقارية خلال الفترة 1999-2013 والتي شهدت تطور ثابت خلال السنوات حتى سنة 2013، حيث قدرت في سنة 1999 بـ 1136,372 مليون دج ما يعادل 1801 مشروع سكني، لترتفع في سنة 2002 إلى 2120,683 مليون دج بزيادة نسبتها 86%، ومن ثم تنخفض حتى 563,765 مليون دج في سنة 2005 بانخفاض نسبته 73%، وترتفع في سنة 2006 إلى 2469,371 مليون دج، وتبلغ سنة 2009 قيمة 5397,900 مليون دج ما يعادل 2986 مشروع سكني، ويبلغ سنة 2013 أعلى مستوياته حيث قدر مبلغ القروض 8594,170 مليون دج.

كما يجب الإشارة أن القرض الشعبي الجزائري قام في سنة 2003 بشراكة مع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك عن طريق إنشاء شركة التسيير والترقية والانجاز العقاري، المتخصصة في الترقية العقارية سميت بـ "جيبيم"، شركة مساهمة نصف أسهمها كانت للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك والنصف الآخر للقرض الشعبي الجزائري، غير أن هذه الشراكة باءت بالفشل، حيث قام القرض الشعبي الجزائري في سنة 2008 بالتخلي عن حصصه لصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، ليصبح هذا الأخير المالك الوحيد لهذه الشركة.

يقوم القرض الشعبي الجزائري بتمويل مشاريع القطاع العام كمشاريع الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ومشاريع المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ومشاريع القطاع الخاص، كما أن إنشاء صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ساعد على منح الضمانات اللازمة لمزاولة نشاط تمويل الترقية العقارية، إضافة إلى ذلك فرض القانون رقم 04-11 الذي ينظم الترقية العقارية، شرط انضمام كل مرقى في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، كل هذه الإجراءات دفعت بالقرض الشعبي الجزائري بالتوسع أكثر في هذا المجال عبر السنوات.

خلاصة الفصل الرابع:

عرفت الانجازات السكنية لمختلف الأصناف تطورا ملحوظ عبر السنوات، وكان للصندوق الوطني للسكن دور في هذه الزيادة، عن طريق تمويله للسكن العمومي الإيجاري في المقام الأول، كونه يوجه للفئات المعوزة والتي يمول فيها السكن بنسبة 100 % من قيمته، لتأتي بعدها باقي الأصناف السكنية كالسكن الريفي والسكن الترقوي المدعم، غير أن هناك تأخر في توزيع بعض السكنات المبرمجة، كما عرف تطور اجمالي حجم القروض العقارية المقدمة للخواص من قبل البنوك في الجزائر ارتفاع مستمر استجابة لمتطلبات القطاع.

إضافة إلى ذلك رأينا مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك في قطاع السكن، رغم ظهور بنوك أخرى منافسة، إلا أنه لا تزال مساهمته في هذا القطاع هي الأكبر، وهذا ما لاحظناه في تطور اجمالي القروض العقارية المقدمة وعدد السكنات الممولة والتي عرفت زيادة مستمرة عبر السنوات، خاصة بعد اطلاق صيغة القروض العقارية الميسرة.

أما بالنسبة للقرض الشعبي الجزائري، فهو أيضا يساهم في تمويل السكن ولو بنسبة أقل من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، حيث حاول إقامة شراكة مع هذا الأخير في شكل شركة متخصصة في الترقية العقارية سميت بشركة التسيير والترقية والانجاز العقاري، غير أنها باءت بالفشل، ورغم ذلك فله دور في تمويل قطاع يعرف أزمة منذ الاستقلال، وهذا ما لاحظناه من خلال ارتفاع حجم القروض العقارية وعدد السكنات الممولة في السنوات الأخيرة.

الخاتمة

الخاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع مساهمة القروض العقارية في الحد من أزمة السكن في الجزائر، اتضح لنا أن الجزائر ومنذ الاستقلال تعاني من أزمة حادة في قطاع السكن كان لها أثر سلبي على الجانب الاقتصادي والاجتماعي، وعدم إعطاء هذا القطاع العناية اللازمة أدى إلى تراكم العجز السكني عبر السنوات فقد كانت السياسة المتبعة منذ الاستقلال حتى بداية التسعينيات تعتمد في مجملها على الدور الاساسي للدولة في تمويل القطاع، هذا ما أدى إلى تفاقم الأزمة، حيث أن باقي البنوك كانت لا تمويل قطاع السكن بسبب التخصص البنكي الذي كانت تفرضه الدولة، ورغم فتح المجال لباقي البنوك لتقديم هذا التمويل، بقيت مترددة بسبب المخاطر التي قد تتجم عند تقديمها لهذه القروض إضافة إلى الأموال الضخمة المجمدة التي يتطلبها القطاع، ولتقديم الضمانات الكافية والسيولة اللازمة قامت الدولة بإنشاء هيئات كشركة إعادة التمويل الرهني والتي تعد الهيئة المتخصصة في عملية التوريد، وشركة ضمان القرض العقاري، إضافة إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية والتي كان هدفها توفير نوع من الأمان والثقة في السوق.

وإضافة إلى الهيئات التي تم إنشائها قامت الدولة خلال العشرية الأخيرة بإصدار قوانين كان لها دور في زيادة حجم القروض العقارية المقدمة من قبل البنوك، كالقانون القاضي بمنع البنوك بتقديم القروض الاستهلاكية ما عدا القروض العقارية والقانون المتعلق بمنح قروض عقارية بمعدلات فائدة مخفضة بـ 1 % و 3 % والتي صنفحت حسب مداخيل الأفراد، كل هذا أدى إلى زيادة حجم القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك العمومية والخاصة وكذا إعطاء هذه القروض دور رئيسي في تمويل قطاع السكن.

نتائج اختبار الفرضيات:

الفرضية الأولى: تعود الاسباب الرئيسية للأزمة السكنية في الجزائر إلى النمو الديمغرافي الهائل التي عرفتة بعد الاستقلال مباشرة، إضافة إلى النزوح الريفي الذي بدأ بعد سبعينيات القرن الماضي، ولكن كان لإهمال القطاع السكني والاهتمام بالقطاع الصناعي والزراعي في السنوات الأولى بعد الاستقلال الأثر الكبير على تفاقم الأزمة، فالسياسة السكنية المتبعة آنذاك كانت تعتمد على الدور الرئيسي للدولة في تمويل القطاع وكان الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الهيئة الوحيدة التي تقدم قروض عقارية. ومن خلال استعمالنا لمعدل شغل السكن والذي يمثل العلاقة الموجودة بين عدد السكان وعدد المساكن المشغولة، لاحظنا تطوره عبر السنوات والذي وصل سنة 1987 إلى أعلى مستوياته بـ 7,7 فرغم السياسات المتبعة إلا أنه انخفض إلى 6,5 سنة 2008 غير أن المعدل المقبول دوليا يقدر بـ 6 وهذا ما يثبت أن السياسات المتبعة لم تكن كافية للحد من الأزمة.

الفرضية الثانية: تعتبر القروض العقارية قروض طويلة الأجل تمول القطاع العقاري بصفة عامة والقطاع السكني بصفة خاصة، وله دور كبير في دفع عجلة التقدم والرقى من الناحية السياسية والاقتصادية والاجتماعية، حيث أن الدولة وخلال السنوات الأخيرة أعطت لها مكانة في السياسة السكنية من خلال فتح المجال لباقي البنوك لتقديمها، وإنشاء هيئات تحيط بها كشركة إعادة التمويل الرهني وشركة ضمان القرض العقاري وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

الفرضية الثالثة: هناك دول استطاعت مواجهة أزمة السكن وهذا ما لاحظناه من خلال دراستنا للتجربة التركية في مواجهتها لأزمة السكن، والتي قامت بإحداث تغييرات جذرية في نظامها الاقتصادي والمالي، كما كان لإنشاء الإدارة العامة للإسكان الدور الفعال على التقليل من أزمة السكن، كما لاحظنا أن هناك دول رغم السياسات المتبعة ومختلف التمويلات المقدمة لقطاع السكن

لم تقلل من حدتها إلا القليل وهذا ما رأيناه من خلال عرضنا للتجربة المصرية وتجربة المملكة العربية السعودية.

الفرضية الرابعة: للقرض العقاري دور فعال في الحد من أزمة السكن لما قد يجلبه من سيولة لتمويل قطاع يتطلب أموال ضخمة، فمن جهة يسمح للخواص بالحياسة على سكن ويسمح للمقرين العقاريين بالحصول على السيولة اللازمة لإنجاز السكنات، إذ قامت الدولة بإدخاله في سياستها السكنية وذلك بإصدار القانون القاضي بتخفيض معدلات الفائدة على القروض العقارية إلى 1 % و 3 % للأفراد الذين يتمتعون بمداخل شهرية ضعيفة، وذلك من أجل إعطاء للقرض العقاري الصلاحيات اللازمة للتقليل من أزمة السكن.

نتائج البحث:

من خلال الدراسة النظرية والتطبيقية للموضوع تمكنا من التوصل إلى جملة من النتائج نلخصها في النقاط التالية:

- كان سبب الأزمة السكنية التي تعرفها الجزائر الإهمال الكبير للقطاع والتركيز على القطاع الزراعي والصناعي، الأمر الذي أدى إلى تراكم العجز في الوحدات السكنية المطلوبة؛
- قامت السلطات في بادئ الأمر باتباع سياسة سكنية قائمة على إعطاء الدولة الدور الرئيسي في تمويل قطاع السكن وكان الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط الهيئة الوحيدة التي تقدم قروض عقارية؛
- بسبب انخفاض أسعار البترول والأزمة التي مرت بها الجزائر في نهاية الثمانينات أعطت للبنوك في العشرية الموالية الاستقلالية المالية، مما شجع هذه البنوك على تنويع منتجاتها بما فيها القرض العقاري؛

- أنشأ الصندوق الوطني للسكن بهدف تسيير الإعانات المباشرة والموجهة لتمويل مختلف الأصناف السكنية كالسكن العمومي والإيجاري والسكن الترقوي المدعم وصيغة البيع بالإيجار؛
- بهدف تشجيع البنوك على تقديم القروض العقارية قامت الدولة بإنشاء شركة إعادة التمويل الرهني والتي تقوم بعملية توريق القروض العقارية إلى سندات قابلة للتداول في السوق المالي العقاري الثانوي وإنشاء شركة ضمان القرض العقاري بهدف اعطاء الضمانات الكافية لاسترجاع القرض العقاري الممنوح، وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بهدف استرجاع البنوك للقروض الموجهة للمقيمين العقاريين؛
- أدى قرار توقيف البنوك عن تقديم القروض الاستهلاكية ما عدا القروض العقارية إلى توجيه الأفراد نحو هذه الأخيرة مما أدى إلى زيادة حجم القروض العقارية المقدمة للخواص؛
- كانت هناك زيادة ملحوظة في تطور حجم القروض العقارية المقدمة من قبل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط والقرض الشعبي الجزائري خلال العشرية الأخير وخاصة خلال الفترة 2010-2013 أين تم اطلاق صيغة القروض العقارية الميسرة في السوق؛
- إضافة إلى القيام بعملية التمويل، بدأ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك بممارسة الترقية العقارية، عن طريق إنجاز وحدات سكنية، وذلك للتقليل من المخاطر التي قد تتجم عن عملية التمويل، باعتبار أن البنك يقوم بعملية التمويل والانجاز في نفس الوقت؛
- حاول القرض الشعبي الجزائري إقامة شراكة مع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في شكل شركة متخصصة في الترقية العقارية سميت بشركة التسيير والترقية والانجاز العقاري، غير أنها باءت بالفشل، حيث قام القرض الشعبي الجزائري بإسناد كامل حصصه للصندوق؛

- يقوم القرض الشعبي الجزائري بتمويل مشاريع القطاع العام، كمشاريع الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ومشاريع المؤسسة الوطنية للترقية العقارية باسم البنوك العمومية؛
- هناك علاقة طردية بين حجم القروض العقارية المقدمة والسكنات المنجزة، خاصة بعد اطلاق صيغة القروض العقارية الميسرة هذا ما يثبت الدور الفعال لهذه القروض في التقليل من أزمة السكن.

الاقتراحات:

على ضوء النتائج السابقة يمكننا تقديم الاقتراحات التالية:

- تشجيع القطاع الخاص على انجاز السكنات مما سيخلق منافسة أكبر لتقديم منتجات سكنية أكثر وذات نوعية؛
- الغاء تكاليف أقساط شركة ضمان القرض العقاري من التكاليف التي يتحملها الزبون عند حصوله لقرض عقاري ذلك أن لا يجديه نفعا وخاصة أن أغلبية القروض العقارية التي تمنح يشترط فيها رهن العقار بالدرجة الأولى لصالح البنك؛
- تنشيط السوق المالي العقاري الثانوي باعتباره أداة أساسية في استرجاع البنوك للسيولة الممولة للقطاع العقاري، الأمر الذي سيمكّنها من تقديم قروض عقارية بشكل أكثر؛
- اتخاذ نموذج التجربة التركية في حلها لأزمة السكن والتي قامت من خلالها بإنشاء الادارة العامة للإسكان وهي هيئة عمومية تقوم بشراء وبيع وانجاز السكنات لكافة فئات المجتمع فتقوم ببيع عقار للفئات الغنية بسعر السوق والربح الذي تحقّقه تنجز به سكنات للفئات الفقيرة و بنوعية جيدة؛

- إطلاق صيغ تمويل غير ربوية تتناسب مع معتقدات المواطن الجزائري، الأمر الذي يؤدي إلى زيادة الوحدات السكنية وكذا التقليل من أزمة السكن؛
- السماح للبنوك المانحة للقروض العقارية بنشاطات أخرى غير تقديم القروض العقارية كالمساهمة في انشاء جمعيات اسكان؛
- تشجيع البنوك الأخرى على القيام بالترقية العقارية، هذا ما يمكنها من التحكم أكثر في المخاطر الناجمة عن عملية التمويل.

آفاق البحث:

رغم أهمية الموضوع واتساعه غير أنه يبقى محل النقاش في جوانب أخرى، لهذا يمكن اقتراح بعض المواضيع التي يمكن أن تكون مشاريع لبحوث مستقبلية كالتالي:

- دور القروض العقارية الميسرة في الحد من أزمة السكن بالجزائر؛
- دور القطاع الخاص في انجاز السكنات؛
- اثر انضمام الجزائر للمنظمة العالمية للتجارة على قطاع السكن؛
- سياسات التمويل السكني في الجزائر - دراسة مقارنة مع بعض البلدان؛
- أزمة السكن بالجزائر - مشكل تمويل أم مشكل توزيع.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

الكتب:

- 1- اسماعيل أحمد الشناوي وعبد النعيم مبارك، اقتصاديات النقود والبنوك والأسواق المالية، الدار الجامعية، الاسكندرية، 2001.
- 2- أنور طلبة، شرح قانون التمويل العقاري، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، 2004.
- 3- ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري: دراسة في احكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2007.
- 4- جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003.
- 5- جعفر الجزار، البنوك في العالم، الطبعة الثالثة، دار النفائس، لبنان، 1993.
- 6- حسن سمير عشيّش، التحليل الائتماني ودوره في ترشيد عمليات الاقراض والتوسع النقدي في البنوك، الطبعة الأولى، مكتبة المجتمع العربي، عمان، 2010.
- 7- حمزة طيبي، المعايير الدولية لجنة بازل للرقابة المصرفية: بازل 1 و بازل 2، الطبعة الأولى، منشورات الحياة الصحافة، الجلفة، 2008.
- 8- خالد وهيب الراوي، العمليات المصرفية الخارجية، الطبعة الثانية، دار المناهج، عمان، 2005.
- 9- دريد كمال آل شبيب، إدارة البنوك المعاصرة، الطبعة الأولى، دار المسيرة، عمان، 2012.

- 10- رضا رشيد عبد المعطي ومحفوظ أحمد جودة، إدارة الائتمان، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، 1999.
- 11- سمير تناعو، التأمينات العينية والشخصية، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2008.
- 12- السيد البدوي عبد الحافظ، إدارة الأسواق والمؤسسات المالية: نظرة معاصرة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1999.
- 13- شاكِر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008.
- 14- صلاح الدين حسن السيسي، القطاع المصرفي والاقتصاد الوطني، الطبعة الأولى، عالم الكتب، القاهرة، 2003.
- 15- صلاح جودة، توريق الديون: علميا - عمليا، بدون دار نشر، القاهرة، 2003.
- 16- طارق طه، إدارة البنوك ونظم المعلومات المصرفية، دار الكتب، الاسكندرية، 2010.
- 17- طارق عبد العال حماد، تقييم أداء البنوك التجارية: تحليل العائد والمخاطرة، الدار الجامعية، الاسكندرية، 1999.
- 18- الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة السابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.
- 19- عبد الحميد عبد المطلب، البنوك الشاملة، عملياتها وإدارتها، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2000.
- 20- عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، الطبعة الثانية، دار ليجوند للنشر، الجزائر، 2007.

- 21- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي (السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن) ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- 22- عصام سليمان، مدخل إلى علم السياسة، الطبعة الثانية، دار نضال للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، 1989.
- 23- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- 24- ماجد سلام الهدمي وجاسم محمد، إدارة الأزمات: الاستراتيجية والحلول ، دار زهران للنشر والتوزيع، الأردن، 2008.
- 25- متولي عبد القادر، اقتصاديات النقود والبنوك، الطبعة الأولى، دار الفكر، الأردن، 2010.
- 26- محمد أحمد الطيب هيكل، مهارات إدارة الأزمات والكوارث والمواقف الصعبة، الهيئة المصرية العامة للكتاب، القاهرة، 2006.
- 27- محمد بلقاسم حسن بهلول، الاستثمار واشكالية التوازن الجهوي: مثال الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1990.
- 28- محمد بلقاسم حسن بهلول، سياسة تخطيط التنمية وإعادة تنظيم مسارها في الجزائر: بناء قطاع اقتصادي عمومي رائد، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.
- 29- محمد بلقاسم حسن بهلول، سياسة تخطيط التنمية وإعادة تنظيم مسارها في الجزائر: إعادة تنظيم الاقتصاد الوطني، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.
- 30- مصطفى رشدي شبيحة ، اقتصاديات النقود والمصارف والمال، الطبعة السادسة، دار المعرفة الجامعية، الاسكندرية، 1996.

الرسائل والأطروحات الجامعية:

- 31- إيمان عمر محمد عسكر، **تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الإسكان: دراسة حالة محدودى الدخل**، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، تخصص هندسة معمارية، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 2005.
- 32- صديق توفيق نصار، **العوامل المحددة لقرار منح التسهيلات الائتمانية المباشرة: دراسة تحليلية مقارنة في المصارف الإسلامية والتجارية العاملة في قطاع غزة**، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، كلية التجارة، الجامعة الإسلامية - غزة، 2005.
- 33- نصيرة ربيع، **تمويل الترقية العقارية العمومية**، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005.
- 34- الياس عبد الله سليمان أبو الهيجاء، **تطوير آليات التمويل بالمشاركة في المصارف الإسلامية: دراسة حالة الاردن**، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، تخصص الاقتصاد والمصارف الإسلامية، جامعة اليرموك - الاردن، 2007.
- 35- عبد القادر مخالدي، **القرض العقاري في التشريع الجزائري**، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2007.
- 36- مسكر سهام، **بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية**، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2007.
- 37- ميلود بن مسعودة، **معايير التمويل والاستثمار في البنوك الإسلامية**، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، تخصص اقتصاد اسلامي، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر - باتنة، 2007.

- 38- آسيا قاسيمي، تحليل الضمانات في تقييم جدوى تقديم القروض في البنك حالة القرض الشعبي الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، تخصص مالية المؤسسة، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير و العلوم التجارية، جامعة محمد بوقرة- بومرداس 2008.
- 39- إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر- بسكرة، 2008.
- 40- محمود محمود عبد الله يوسف، أثر الامتداد الصناعي في المدن الجديدة على توطن السكان: دراسة تطبيقية على مدينتي العاشر من رمضان والسادات، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، كلية الاقتصاد و العلوم السياسية، جامعة القاهرة، 2008.
- 41- الياقوت عرعار، التمويل العقاري، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة- الجزائر، 2008.
- 42- بوحفص نعاة، الجوانب القانونية والعملية لعقد القرض العقاري، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب- البليدة ، 2008.
- 43- رشيد زوزو، الهجرة الريفية في ظل التحولات الاجتماعية الجديدة في الجزائر 1988-2008، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، تخصص علم اجتماع التنمية، كلية العلوم الانسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري- قسنطينة، 2008.
- 44- باديس كشيدة، المخاطر المضمونة وآليات فض المنازعات في مجال الضمان الاجتماعي، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة-، 2009.

- 45- سعاد مهمائي، تأثير برنامج التعديل الهيكلي على الأسرة الجزائرية، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، كلية العلوم الاجتماعية و العلوم الاسلامية، جامعة باتنة، 2009.
- 46- يزيد عربي باي، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة، 2009.
- 47- سارة لطرش، تأثير النمو السكاني في تغير مورفولوجية المدينة: دراسة ميدانية بمدينة سطيف، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة فرحات عباس-سطيف، 2010.
- 48- ابتسام حاوشين، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، تخصص نقود ومالية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر - 3، 2011.
- 49- فواز بن خلف اللويحق المطيري، الحماية الجنائية والمدنية في التمويل العقاري، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، تخصص الفلسفة في العلوم الأمنية، كلية الدراسات العليا، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، الرياض، 2011.
- 50- شوقي قاسمي، معوقات المشاركة الشعبية في برامج امتصاص السكن الهش: دراسة ميدانية لبرنامج RHP للبنك الدولي للإنشاء والتعمير بالجزائر، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، تخصص علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الانسانية و الاجتماعية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، 2012.
- 51- محمد ذياب، واقع القروض العقارية في الجزائر، رسالة لنيل درجة الماجستير، تخصص نقود مالية وبنوك، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة البليدة، 2012.

52- محمد الطاهر العمودي ، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر-3، 2012.

المجلات:

53- عمر طالب و عبد الحميد غوفي، إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية: دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني، مجلة الأكاديمية العربية المفتوحة في الدانمارك، العدد 2، 2007.

54- نورة حميل، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، جامعة قصدي مرباح- ورقلة، العدد 5، 2007.

55- فائز بن سعد الشهري، سياسات التنمية العمرانية ودورها في تيسير الإسكان بالمملكة العربية السعودية، مجلة العلوم الهندسية، جامعة أسيوط، مجلد 36، رقم 06، نوفمبر 2008.

56- منى لطفي بيطار ومنى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 25 العدد الثاني، 2009.

57- بوحفص جلاب نعاة، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد الخامس، 2010.

58- خالد رمول، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر-بسكرة ، العدد الخامس، مارس 2010.

59- حسين حساني، إدارة خطر الكوارث الطبيعية في الجزائر: الواقع و الآفاق، مجلة الأكاديمية

للدراستات الإجتماعية والإنسانية، العدد 11، جانفي 2014.

60- شيماء الشرقاوي، تقييم سياسات الاسكان في مصر، منتدى البدائل العربي للدراسات،

مصر، أفريل 2014.

61- حسان تريكي، التنمية وتحديات النمو السكاني السريع في الجزائر: انجازات واخفاقات،

مجلة التواصل في العلوم الانسانية والاجتماعية، العدد 40، ديسمبر 2014.

62- حاكم محسن محمد الربيعي وبشرى محمد سامي، إمكانات استضافة الاستثمار الأجنبي في

العراق للمساهمة في حل مشكلة السكن ونماذج من تجارب عربية، مجلة المستقبل العربي،

العدد 439، سبتمبر 2015.

63- سلام عبد الزهرة الفتلاوي و أسامة شهاب حمد الجعفري، المفهوم القانوني لعقد التمويل

العقاري (دراسة مقارنة)، مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية و السياسية، جامعة بابل

العراقية، المجلد 7، العدد 3، 2015.

64- علي بن سالم بن عمر باهمام، صعوبة الحصول على المسكن وامتلاكه في ظل المتغيرات

الراهنة في المملكة العربية السعودية، المجلة الاجتماعية، العدد 09، 2015.

الملتقيات:

65- أيمن محمد نور عفيفي، نحو تفعيل استراتيجية متكاملة لتطوير سياسات توفير وتيسير

الإسكان بالعالم العربي: دراسة تحليلية للتجربة المصرية، ندوة الاسكان 2 (الإسكان

الميسر)، الرياض، 28-31 مارس 2004.

66- أحمد مداني، نحو تطبيق عملي مقترح لتمويل المشاريع الصغيرة والمتوسطة بالاستصناع

في الجزائر، الملتقى العلمي الأول حول بحث في سبل تطوير البدائل التمويلية للمشاريع الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، جامعة 08 ماي 1945- قالمة، يومي 24 و 25 نوفمبر، 2008.

67- سليمان ناصر ، التوريق كأداة مالية لمواجهة مخاطر السيولة في البنك : تجربة توريق

القروض العقارية في الجزائر، الملتقى الدولي حول استراتيجية إدارة المخاطر في المؤسسات: الآفاق والتحديات، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير- جامعة حسيبة بن بوعلي- الشلف، أيام 25، 26 نوفمبر 2008.

68- رشيد سالم، مضامين السياسات السكنية في الجزائر، الملتقى الدولي الأول حول أزمة

قطاع السكن في الدول العربية- واقع وآفاق، جامعة الدكتور يحيى فارس- المدينة، يومي 09 و 10 ماي 2012.

69- عيسى دراجي ومنية خليفة، تمويل قطاع السكن في الجزائر، الملتقى الدولي الأول حول

أزمة قطاع السكن في الدول العربية- واقع وآفاق، جامعة الدكتور يحيى فارس- المدينة، يومي 09 و 10 ماي 2012.

70- فضيل رابح، السكن و السياسة السكنية في الجزائر: الأهداف و المعوقات، الملتقى الدولي

الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية- واقع وآفاق، جامعة الدكتور يحيى فارس- المدينة، يومي 09 و 10 ماي 2012.

71- محمد براق و عمر قمان ، السياسة السكنية و دورها في الحد من أزمة السكن- الجزائر

كنموذج للدول العربية، الملتقى الدولي الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية- واقع وآفاق، جامعة الدكتور يحيى فارس- المدينة، يومي 09 و 10 ماي 2012.

- 72- سعدية قني، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر - بسكرة، يومي 17 و 18 فيفري 2013.
- 73- محمد جعفر هني و أحمد مداني، التصكيك الإسلامي كآلية لتمويل قطاع الإسكان في الجزائر، الملتقى الدولي حول منتجات و تطبيقات الابتكار والهندسة المالية بين الصناعة المالية التقليدية والصناعة المالية الإسلامية، جامعة سطيف 01، يومي 05 و 06 ماي 2014.

النصوص القانونية والتنظيمية:

- 74- الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، مؤرخة في 30 سبتمبر 1975.
- 75- القانون رقم 83-11، المتعلق بالتأمينات الاجتماعية، الجريدة الرسمية عدد 28 المؤرخة في 05 جويلية 1983.
- 76- المادة 32 من القانون رقم 86-12، المتعلق بنظام البنوك والقرض، الجريدة الرسمية عدد 34، مؤرخة في 20 أوت 1986.
- 77- القانون رقم 89-26، المتضمن قانون المالية لسنة 1990، الجريدة الرسمية عدد 1 مؤرخة في 03 جانفي 1990.
- 78- القانون رقم 90-08، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 15، مؤرخة في 11 أفريل 1990.

79- القانون رقم 90-09، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية عدد 15 مؤرخة في 11 أبريل 1990.

80- المرسوم التنفيذي رقم 91-147، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية عدد 25 مؤرخة في 29 ماي 1991.

81- المرسوم التنفيذي رقم 91-148، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية عدد 25 مؤرخة في 29 ماي 1991.

82- المرسوم التنفيذي رقم 91-145، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية عدد 25، مؤرخة في 29 ماي 1991.

83- المرسوم التشريعي رقم 93-01، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، الجريدة الرسمية عدد 4 مؤرخة في 20 فيفري 1993.

84- المرسوم التشريعي رقم 93-03، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14 مؤرخة في 03 مارس 1993.

85- المرسوم التنفيذي رقم 94-111، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية عدد 32 مؤرخة في 25 ماي 1994.

86- المرسوم الرئاسي رقم 96-438، المتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر سنة 1996، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية

الشعبية، الجريدة الرسمية عدد 76 مؤرخة في 08 ديسمبر 1996.

87- المقرر رقم 98-01، المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، الجريدة الرسمية عدد 27 مؤرخة في 03 ماي 1998.

- 88- المرسوم التنفيذي رقم 01-105، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 25 مؤرخة في 29 أبريل 2001.
- 89- المرسوم التنفيذي رقم 04-137، يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار الجريدة الرسمية عدد 27 مؤرخة في 28 أبريل 2004.
- 90- المرسوم التنفيذي رقم 08-142، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية عدد 24، مؤرخة في 11 ماي 2008.
- 91- القرار الوزاري المشترك، يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 28 ربيع الثاني عام 1415 الموافق 4 أكتوبر سنة 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية عدد 57، مؤرخة في 05 أكتوبر 2008.
- 92- قرار وزاري مشترك، يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية عدد 57 مؤرخة في 05 أكتوبر 2008.
- 93- الأمر رقم 09-01، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الجريدة الرسمية عدد 44، مؤرخة في 26 جويلية 2009.
- 94- المرسوم التنفيذي رقم 10-87، يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض، الجريدة الرسمية عدد 17 مؤرخة في 14 مارس 2010.
- 95- المرسوم التنفيذي رقم 10-87، يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، الجريدة الرسمية عدد 17، مؤرخة في 14 مارس 2010.

96- الأمر رقم 10-04 ، المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية عدد 50، المؤرخة في 01 سبتمبر 2010.

97- المرسوم التنفيذي رقم 10-235، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية عدد 58 مؤرخة في 07 أكتوبر 2010.

98- القانون رقم 11-04، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية الجزائرية عدد 14 مؤرخة في 06 مارس 2011.

99- المرسوم التنفيذي رقم 14-203، يحدد شروط وكفاءات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 27 جويلية 2014.

التقارير والدلائل:

100- الهيئة العامة للرقابة المالية المصرية، قانون سوق رأس المال رقم 95 لسنة 1992، الفصل الثالث من الباب الثالث المادة رقم 41 مكرر.

101- شركة يونيفرسال لتداول الأوراق المالية، أثر الرهن العقاري على البورصة، دراسات قطاعية، قطاع الاسكان والتعمير ، 2001.

102- هبة الله محمد السويفي و محمود محمد خلاف، دراسة اقتصادية للتوزيع القطاعي للاستثمارات مع التركيز على القطاع الزراعي في مصر، مركز البحوث الزراعية - معهد بحوث الاقتصاد الزراعي، 2004.

- 103- البنك المركزي المصري، القواعد المنظمة لعمل شركات الاستعلام والتصنيف الائتماني وقواعد تبادل المعلومات والبيانات ونظام رقابة البنك المركزي على هذه الشركات وقواعد واجراءات شروك الترخيص لها، 27 جانفي 2006.
- 104- جمهورية مصر العربية، الادارة المركزية للبحوث المالية والتنمية الادارية، التمويل العقاري-آلية تنشيط السوق العقاري في مصر، فيفري 2008.
- 105- الغرفة التجارية والصناعية بالرياض، مركز البحوث والدراسات، أزمة الإسكان في المملكة وانعكاساتها على ارتفاع إيجار المساكن: الأسباب ومقترحات الحلول، إدارة النشر والتوزيع، الرياض، 2009.
- 106- الأمم المتحدة الجمعية العامة، مجلس حقوق الانسان، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق، الدورة التاسعة عشرة، البند 03 من جدول الأعمال، 26 ديسمبر 2011.
- 107- وزارة التجارة، دليل المستهلك الجزائري، الجزائر، ألفا ديزاين، 2011.
- 108- صندوق النقد الدولي، المملكة العربية السعودية: مشاورات المادة الرابعة لعام 2013، التقرير القطري رقم 13/229، جويلية 2013.
- 109- عبد الله بن صادق دحلان، أزمة الاسكان في المملكة العربية السعودية: الاسباب والحلول المقترحة، المملكة العربية السعودية، جامعة الاعمال والتكنولوجيا، بدون سنة.

المواقع الالكترونية:

- <http://www.mhuv.gov.dz> -110
- <http://www.cnl.gov.dz> -111
- <http://www.andi.dz> -112
- <https://www.efsa.gov.eg> -113
- <http://www.stats.gov.sa> -114
- <http://www.redf.gov.sa> -115
- <http://www.sama.gov.sa> -116
- <http://www.cnepbanque.dz> -117
- <http://www.algerianembassy-kuwait.com> -118
- <http://www.archive-dz.com> -119
- <http://thefaireconomy.com> -120
- <http://www.abj.org.jo> -121
- <http://www.riyadhchamber.org.sa> -122
- <http://www.kantakji.com> -123
- www.ao-academy.org -124
- <http://www.iifef.com> -125
- <http://www.t-series.capmas.gov.eg> -126

Les ouvrages:

- 127- Beltas Abdelkader, **La titrisation**, Edition légende, Algérie, 2007.
- 128- Fée David et Nativel Corinne, **Crises et politiques du logement en France et au Royaume-Uni**, Presses Sorbonne Nouvelle, Paris, 2008.
- 129- Gaudin Michel, **Le crédit au particulier: Aspect économiques, techniques, juridiques et fiscaux**, Sefi édition, France, 1996.
- 130- Ghékiere Laurent, **Marches et politiques du logement dans la CEE**, La documentation française, Paris, 1991.
- 131- Hamidou Rachid, **Le logement : Un déficit**, Opu, Alger, 1989.
- 132- Jezabel Couppey-Soubeyran et Christophe Nijdam, **Parlons banque en 30 questions**, édition dagmar rolf, Paris, 2014.
- 133- Peythieu Jean, **Le financement de la construction de logement**, Edition sirey, Paris, 1991.
- 134- Rollande Luc Bernet, **Principes de technique bancaire**, 25^e édition, Dunod, Paris, 2008.
- 135- Rollande Luc Bernet, **Principes de technique bancaire**, 26^e édition, Dunod, Paris, 2012.
- 136- Sid Boubekour, **L'habitat en Algérie: stratégies d'acteurs et logiques industrielles**, office des publications universitaires, Alger, 1986.

Les Thèses :

- 137- Amrane Mokhtar, **Le Logement Social en Algerie - Les Objectifs et Les Moyens de Production**, Thèse de Magistère, Faculté des

Science de La Terre de Géographie Et de L'aménagement Du
Territoire, Université Mentouri- Constantine, 2007.

Les revues:

- 138– El hachemi Mustapha, **l'Etat déploie tous ses moyens financiers et humains pour l'éradication de la crise du logement**, l'Actuel , n° 114 , Novembre 2010.
- 139– Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, **Habitat et urbanisme 50 ans de réalisations**, juillet 2012.

Les colloques :

- 140– ZIANI Lila et ZIANI Zoulikha, **La politique du financement du logement en Algérie**, colloque international sur la crise du logement dans les pays arabe, université yahia fares –Médéa, 09-10 mai 2012.

Les rapports :

- 141– Office National des Statistiques, **rétrospective statistique 1962-2011**, Édition 2013.
- 142– Office National des Statistiques, **Annuaire Statistique de L'Algérie**, Édition 1994.
- 143– Office National des Statistiques, **l'Algérie en quelques chiffres**, n° 29, Édition 2000.
- 144– Office National des Statistiques, **l'Algérie en quelques chiffres**, n° 44, Edition 2014.
- 145– Cnep-banque Décision réglementaire n° 1240/2010, daté du 26/01/2010.
- 146– Cnep-banque, Décision reglementaire n° 1304/2012, Daté du 25/01/2012.

- 147– CNEP-BANQUE, **Manuel de procédure crédit hypothécaire aux particuliers**, décision réglementaire N° 227/2000 du 15 mars 2000.
- 148– Cnep-banque, décision réglementaire n° 1289/2011 daté du:11/10/2011.

Les Sites:

- 149– <http://www.sgci.dz>
- 150– <http://www.aadl.com.dz>
- 151– <http://www.enpi.dz>

Les Guides :

- 152– Mahiou Samira, **Guide du charge du crédit et recouvrement: Crédit aux particuliers**, Direction du réseau Cnep banque, Alger, 2004.
- 153– Crédit Populaire d'Algérie, **Modalités et Procédure d'octroi des crédits immobiliers**, 2014.
- 154– Crédit Populaire d'Algérie, **modalités d'application de la bonification du taux d'intérêt sur les crédits immobiliers octroyés par la banque dans le cadre du financement de l'acquisition de logement collectifs et la construction d'un logement rural**, 2010.
- 155– KPMG, **Guide des banques et des établissements financiers en Algérie**, Edition 2015Mahiou Samira, **Les crédits immobiliers aux particuliers: une solution pour le financement du logement** , Guide du charge de crédit et du recouvrement.

Les ouvrages :

- 156– Gaylon Phillip T. Kolbe, **Real Estate Finance**, Dearborn financial publishing, Chicago, 2003.

Les colloques :

- 157– Hülya Demir, Vildan Kurt, **Housing financing in turkey**, 2^{end} International Federation of Surveyors Regional Conference, Marroco, December 2-5, 2003.
- 158– Ibrahim Turhan, **Housing Sector in Turkey: Challenges and Opportunities**, 17 th Annual International Conference, The American Real Estate and Urban Economics Association, Central Bank of the republic of turkey, Istanbul, July 4, 2008.

Les rapports :

- 159– Republic of turkey, Prime Ministry, Housing Development Administration Of Turkey, **Building Turkey of the future**, Corporate File, 2010/2011.
- 160– Financialisation, Economy, Society and Sustainable Development, **Comparative Perspective on Financial System in the EU: Country Report on Turkey**, Studies in Financial Systems, N° 11, August 2012.

Les sites :

- 161– <http://www.turkstat.gov.tr>
- 162– <https://www.tbb.org.tr>

الملاحق



الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك

Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance - Banque

CNEP-Banque "Société par Actions" au capital social de 14.000.000.000 DA
Siège social : 12, rue Elif Boukhalfa - Alger

à la décision réglementaire n° 1302 / 2012 du 12 / 01 / 2012

Détermination de la capacité de remboursement pour les crédits hypothécaires aux particuliers.

Quotité de revenu mensuel net		Si le revenu mensuel net est :
salariés	Commerçants, Artisans, Professions libérales	
30%	40%	Inférieur ou égal à deux (02) fois le SNMG.
40%	45%	Supérieur à deux (02) fois, et inférieur ou égal à quatre (04) fois le SNMG.
50%	55%	Supérieur à quatre (04) fois, et inférieur ou égal à huit (08) fois le SNMG.
55%	60%	Supérieur à huit (08) fois le SNMG.

N/B : Le SNMG a été fixé par les pouvoirs publics à dix huit mille dinars (18.000,00 DA), et ce à compter de janvier 2012.

Type de prêt	Couverture	Taux de la prime Emprunt sur principal	Taux de la prime Co- emprunteur ou caution plus de 35 ans	Taux de la prime Co- emprunteur ou caution moins de 35 ans
Prêts bonifiés (1% et 3%)	Décès seul : 100% du CRD	0,037%	0,037%	0,029%
Prêts location vente (programme 65 000 logements)	Décès seul : 100% du CRD	0,037%	0,037%	0,029%
Autres prêts immobiliers (y compris la location habitation)	Décès seul : 100% du CRD	0,045%	0,040%	0,029%
Offre Enrichie (au choix du client)				
Décès + IAD : 100% du CRD + 20% en cas de Décès/ IAD accidentel		0,052%	0,042%	0,029%

الملحق رقم 03

الكتاب الإحصائي السنوي - الإسكان

2-7 للوحدات السكنية المحفنة في الحضر طبقا للقطاع والمستوى (02/01 - 12/12)

الوحدة : بلعد

القطاعات	02/01	03/02	04/03	05/04	06/05	07/06
1 الإجمالي	130 840	133 373	152 960	143 933	116 457	159 049
2 جملة القطاع العام	35 146	21 788	14 945	17 440	14 136	16 567
3 السنوي الاقتصادي	11 205	3 936	985	4 473	3 791	2 820
4 السنوي المتوسط	6 060	2 628	1 372	590	640	1 624
5 السنوي فوق المتوسط	708	1 649	1 245	1 088	804	742
6 الإسكان الخاص	-	088	-	-	-	024
7 مخلفات التكاليف	17 173	13 487	11 343	11 280	8 901	11 357
8 قطاع الخاص ⁽¹⁾	95 694	111 585	138 015	126 493	102 321	142 482
9 التوزيع النسبي %						
10 القطاع العام	27	16	10	12	12	10
11 القطاع الخاص	73	84	90	88	88	90

3-7 استثمارات الإسكان طبقا للقطاع (02/01 - 12/12 - 2013)

الوحدة : بالمليون جنيه

القطاعات	02/01	03/02	04/03	05/04	06/05	07/06
12 الإجمالي	4 634	4 377	7 113	6 576	5 567	10 593
13 قطاع العام	1 285	972	743	677	884	1 074
14 قطاع الخاص (1)	3 349	3 905	6 370	5 899	4 678	9 520
15 التوزيع النسبي %						
16 قطاع العام	28	20	10	10	16	10
17 قطاع الخاص	72	80	90	90	84	90

4-7 للوحدات السكنية واستثماراتها بالحضر طبقا للقطاع (2013/12)

الوحدة : بلعد

الاستثمارات : بالآلاف جنيه

القطاعات	السنوي	مخلفات التكاليف Low cost		الخصوس Economic		متوسط Middle	
		استثمارات Invest.	وحدات No.	استثمارات Invest.	وحدات No.	استثمارات Invest.	وحدات No.
18 جملة القطاعين	466	8 245	68 497	1001 748	61 066	3 981 541	
19 القطاع العام	466	8 245	23 218	1187 008	6 889	557 583	
20 جملة القطاع العام	466	8 245	17 218	914 846	5 704	100 207	
21 المستشفيات	-	-	-	-	-	264 237	
22 شركات الإسكان والتعمير	-	-	-	-	-	-	
23 جهاز المشروعات المشتركة	-	-	16	2 021	-	-	
24 هيئة تعاونيات البناء والإسكان	-	-	300	-	-	-	
25 صندوق تمويل الإسكان	-	-	-	-	-	-	
26 بنك التعمير والإسكان	-	-	-	-	-	193 139	
27 لميزة التعمير	-	-	3 848	58 641	-	-	
28 المدن الجديدة	-	-	1 816	211 500	-	-	
29 قطاع الخاص ⁽¹⁾	-	-	45 279	2 716 740	47 066	2 823 960	

(1) يتم حساب قطاع الخاص على أساس الفرق المسجلة منذ عامين قبل تاريخ التقرير ويشمل ما تم تنفيذه بأكملها

مصدر : وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

7-2 DWELLING UNITS BUILT IN URBAN, BY SECTOR & LEVEL (01/02 - 12/13)

Unit : No.

Sectors	13/12	12/11	11/10	10/09	09/08	08/07
1 Total	135 630	176 717	184 442	196 060	158 534	190 817
2 <u>Total Public Sector</u>	30 573	78 520	70 293	53 654	33 904	25 774
3 Economic level	23 218	71 696	66 832	50 584	29 222	15 040
4 Middle level	6 359	5 879	839	1 669	1 290	2 354
5 Upper-middle level	-	-	-	-	-	664
6 Luxury level	-	-	-	40	-	153
7 Low cost level	46	1 254	2 602	1 358	3 383	7 563
8 <u>Private Sector⁽¹⁾</u>	105 057	98 188	114 149	142 409	124 630	165 043
9 <u>Percentage Distribution%</u>						
10 Public Sector	23	44	38	27	21	14
11 Private Sector	77	56	62	73	79	86

7-3 HOUSING INVESTMENTS, BY SECTOR (01/02 - 12/2013)

Unit : Mil. L.E.

Sectors	13/12	12/11	11/10	10/09	09/08	08/07
12 Total	8 056	10 983	13 350	16 506	11 117	13 815
13 Public Sector	1 753	5 265	5 931	5 124	3 027	2 249
14 Private Sector ⁽¹⁾	6 303	7 718	7 419	11 382	8 090	11 566
15 <u>Percentage distribution%</u>						
16 Public Sector	22	30	44	31	27	16
17 Private Sector	78	70	56	69	73	84

7-4 DWELLING UNITS IN URBAN & ITS INVESTMENTS BY SECTOR (12/2013)

Unit: No

Investments : 000 L.E.

Sectors	Level	إجمالي Total		فخرف Luxury		أولف المتوسط Upper Middle	
		استثمارات Invest.	وحدات No.	استثمارات Invest.	وحدات No.	استثمارات Invest.	وحدات No.
18 Total Pub & Private Sectors		8 056 256	135 630	56 760	946	705 960	11 766
19 <u>Public Sector</u>							
20 Total Pub. Sector		1 752 806	30 573	-	-	-	-
21 Governorates		1 023 298	22 948	-	-	-	-
22 Housing & Reconstructing Camp		264 217	1 052	-	-	-	-
23 Combined Projects Agency		2 021	16	-	-	-	-
24 Housing Cooperative & construction Authority		-	300	-	-	-	-
25 Buildings Fund		-	-	-	-	-	-
26 Housing & Reconstructing Bank		193 139	573	-	-	-	-
27 Reconstruction Agencies		58 641	3 848	-	-	-	-
28 New Cities		211 500	1 836	-	-	-	-
29 <u>Private Sector⁽¹⁾</u>		6 303 420	105 057	56 760	946	705 960	11 766

(1) Private sector is calculated basically on issued licenses since 2 years before date of the report and includes what have been executed in new cities

Source: Ministry of Housing, Utilities & Urban Development

Crédit Populaire d'Algérie

Documents constitutifs du dossier de crédit pour une opération de promotion immobilière

A - Les documents se rapportant au promoteur :

- Demande de crédit.
- Fiche signalétique OPI selon modèle fourni par l'agence, dûment renseignée et signée par le client,
- Copie légalisée du registre de commerce en cours de validité autorisant l'activité de promotion Immobilière
- Statuts de l'entreprise.
- Pièces fiscales et parafiscales apurées datant de moins de 3 mois.
- Documents comptables de l'entreprise des 3 derniers exercices clos pour les entreprises en activité.
- Bilans et TCR prévisionnels sur la durée du crédit sollicité.
- Agrément du promoteur immobilier

B - Les documents spécifiques à l'opération de promotion immobilière :

- Copie légalisée de l'acte de propriété du terrain établi au nom de la relation, dûment enregistré et publié.
- Permis de construire réglementaire en cours de validité (moins de 3 ans) au nom de la relation.
- Etude technico-économique détaillée comportant une fiche technique de l'opération.
- Plans d'architecture dûment visés par la DUCH.
- Les devis quantitatifs estimatifs ou contrat de réalisation (s'il y a lieu).
- Une copie de la convention avec l'organisme de contrôle CTC.

C- Caractéristiques du crédit promotion immobilière :

- La durée du crédit peut atteindre 36 mois.
 - Taux d'intérêt appliqué : - 6% HT l'an variable. Les intérêts intercalaires peuvent être payés trimestriellement ou à échéance selon le choix du promoteur.
 - Taux d'intérêt bonifié : 4% dans le cadre d'opérations de promotion immobilière portant la réalisation de programme public pour lesquels le promoteur dispose de cahier de charge dûment signé avec la DLEP.
 - Les décaissements du crédit se feront sur présentation de situations de travaux visées par le BET chargé du suivi de l'opération.
- Condition : Le promoteur immobilier doit répondre aux conditions d'éligibilité contenues dans le cahier de charge type relatif à la bonification du taux d'intérêt.
- Le financement peut atteindre jusqu'à 60% du coût global du projet.
 - La garantie exigée est l'hypothèque de 1^{er} rang du terrain et constructions de la promotion immobilière.