وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة البليدة 2

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

قسم العلوم الاقتصادية

نظام تمويل السكن في الجزائر مع عرض تجارب دولية

اطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في العلوم الاقتصادية

تخصص: نقود مالية وبنوك

إعداد الطالب: منصور عبد النور

إشراف الدكتور: رزيق كمال

السنة الجامعية: 2019/2018

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة البليدة 2

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

قسم العلوم الاقتصادية

نظام تمويل السكن في الجزائر مع عرض تجارب دولية

اطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في العلوم الاقتصادية

تخصص: نقود مالية وبنوك

إعداد الطالب:

منصور عبد النور

أمام اللجنة المشكلة من:

غزازي عمر	أستاذ التعليم العالي ،جامعة البليدة 2	رئيســـــا
رزيق كمال	أستاذ التعليم العالي، جامعة البليدة 2	مشرفا و مقرّرا
عامر بشير	أستاذ محاضر" أ"، جامعة البليدة 2	عضوا مناقشا
بن واضح الهاشمي	أستاذ محاضر" أ"، جامعة المسيلة	عضوا مناقشا
بوتيارة عنتر	أستاذ محاضر" أ"، جامعة المسيلة	عضوا مناقشا
بوعافية سمير	أستاذ محاضر" أ"، جامعة برج بوعريريج	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2019/2018

الإهـــــــــــــــداء

اهدي عملي هذا:

إلى أعز الناس على قلبي ونبع الحنان والدتي

إلى والدي الكريم الذي طالما دعمني وكان سندا لي

إلى أختاي العزيزتان،والى زوجتي

الى ابني اختي الصغيرين حمود وجوري

الى كل الاهل والاقارب

إلى كل الأصدقاء وزملاء الدراسة والعمل وكل من يعرفني

الشـــــكر والتقدير

الحمد والشكر لله عز وجل الذي وفقني وأمدّني بالقوة للقيام بهذا البحث

أتوجه بخالص شكري وجزيل امتناني إلى مؤطري في هذا العمل الأستاذ الدكتور" رزيق كمال" على قبوله الإشراف على هذا العمل و على نصائحه و توجيهاته و إرشاداته القيمة،و على رحابة صدره وسعة باله

كما أتقدم بالشكر إلى كل من ساعد في انجاز هذا العمل من قريب أو بعيد

المــلخص:

نتناول في هذه الدراسة موضوع تمويل السكن في الجزائر، من خلال دراسة نظام تمويل السكن ومحاولة معرفة طريقة سيره ؛بالوقوف على جميع الاطراف المشاركة فيه من البنوك التجارية والمؤسسات المالية المانحة للقروض العقارية ،ودور الدولة في انجاحه ،وذلك للاجابة على اشكالية الدراسة المتمثلة في مدى مساهمة نظام تمويل السكن في حل ازمة السكن في الجزائر.

تهدف دراستنا الى محاولة تشخيص وتقييم نظام تمويل السكن في الجزائر وتبيان النقائص فيه،مع اقتراح الحلول الممكنة لتطويره بالاعتماد على تجارب دولية ناجحة و استخلاص الدروس منها ودراسة امكانية تطبيقها على الجزائر،حيث قمنا في دراستنا بالتطرق اولا الى مفاهيم عامة حول تمويل السكن بتبيان اهمية السكن للانسان وكذا الحاجة الى توفير التمويل لقطاع السكن ، ثم تطرقنا الى قطاع السكن في الجزائر بعرض تطوراته من الاستقلال الى يومنا هذا وتبيان وضعية الحظيرة السكنية في الجزائر ؛التي تعاني من عجز كبير في العرض ويقابله الطلب المرتفع والمستمر على السكن،ثم قدمنا عرضا للتجارب الدولية الناجحة في تمويل السكن ممثلة في دول سنغافورة ماليزيا وكندا،وفي الاخير قمنا بتقييم نظام تمويل السكن في الجزائر مع تقديم اقتراحات وحلول استنادا الى تجارب الدول السابق ذكرها.

توصلنا في دراستنا الى عدة نتائج اهمها ان الدولة الجزائرية بذلت جهودا كبيرة لحل مشكل السكن وخصصت مبالغ مالية معتبرة للقضاء عليه خاصة في المخططين الخماسيين الاخيرين (2010-2014) و(2015-2019)،حيث قلصت من الفجوة بين العرض والطلب كما تم طرح صيغ سكنية متعددة للاستجابة لمتطلبات المواطنين،كما قامت الدولة بعدة اصلاحات على نظام تمويل السكن بانشاء عدة مؤسسات مالية متخصصة في تمويل السكن لاشراك البنوك في تمويل السكن،الا انه رغم الاجراءات المتخذة فان البنوك التجارية مازالت تعزف عن منح القروض العقارية وتفضل التوجه نحو قطاعات اكثر ربحية،وهو ما يتطلب ضرورة تفعيل نظام تمويل السكن بجعله اكثر مرونة ،وتخفيف الاجراءات الادارية في عملية منح القروض ودراسة الملفات،مع ضرورة الاستفادة من تجارب الدول التي ذكرناها في هذا المجال ،والتي اعطت الاولوية لقطاع السكن بوضع مؤسسات مالية متخصصة في تمويل السكن ،والتي عملت بفعالية وكفاءة عالية ؛وهو ما انعكس ايجابا على قطاع السكن وتمكنت من توفير السكن لمواطنيها بنسبة كبيرة.

الكلمات المفتاحية:تمويل السكن ،نظام التمويل،القروض العقارية،قطاع السكن.

قائمة المحتويات

العنوان **رقم الصفحة**

أ–الاهداء
ب–الشكر
ج–الملخص
د–قائمة المحتويات
هـ–قائمة الجداول
و–قائمة الأشكال
مقـدمة.....**12**
الفصل الأول: مفاهيم عامة حول تمويل السكن
تمهيد.....**22**
المبحث الأول:مفهوم السكن **23**
المطلب الأول: عناصر السكن. **23**
المطلب الثاني: الحاجة إلى السكن.....**34**
المطلب الثالث: أهمية قطاع السكن. **41**
المبحث الثاني:مفهوم السياسة السكنية **47**
المطلب الأول: تعريف السياسة السكنية. **47**
المطلب الثاني: اهداف السياسة السكنية. **52**
المطلب الثالث:التخطيط السكني.....**54**

المبحث الثالث: نظام تمويل السكن.....58
المطلب الأول: مفهوم نظام تمويل السكن..... **58**
المطلب الثاني: التمويل العقاري.....**68**
المطلب الثالث: التمويل السكني..... **76**
خلاصة 82
الفصل الثاني: واقع قطاع السكن في الجزائر
تمهيد.....84
المبحث الاول: وضعية السكن في الجزائر.....85
المطلب الاول: مفهوم ازمة السكن.....**85**
المطلب الثاني: أزمة السكن في الجزائر.....**91**
المطلب الثالث: تشخيص وضعية الحظيرة السكنية في الجزائر.....**100**
المبحث الثاني: تطور قطاع السكن في الجزائر للفترة (1962-1989).....108
المطلب الأول:حالة قطاع السكن في الفترة (1962-1977).....**109**
المطلب الثاني:حالة قطاع السكن في الفترة (1980 -1989)..... **115**
المطلب الثالث: تقييم وضعية قطاع السكن في فترة المخططات التنموية(نهاية سنة 1989)....117
المبحث الثالث :تطور قطاع السكن في الجزائر للفترة(1990-2018).....121
المطلب الأول: حالة قطاع السكن في الفترة (1990-2004).....**121**
المطلب الثاني: حالة قطاع السكن في الفترة (2005- 2009).....**133**

المطلب الثالث: حالة قطاع السكن في الفترة (2010– 2018).....**138**

خلاصة **149**

الفصل الثالث: التجارب الدولية الناجحة في تمويل السكن

تمهيد..... **151**

المبحث الأول: نظام تمويل السكن في سنغافورة.....**152**

المطلب الأول: استراتيجية السكن في سنغافورة..... **152**

المطلب الثاني:مقومات نظام تمويل السكن في سنغافورة.....**157**

المطلب الثالث: نظام تمويل السكن بواسطة آلية عمل "صندوق الادخار المركزي– هيئة الإسكان والتنمية".....**167**

المبحث الثاني: نظام تمويل السكن في ماليزيا.....**173**

المطلب الأول: استراتيجية السكن في ماليزيا.....**173**

المطلب الثاني: نظام تمويل السكن بواسطة مؤسسة الرهن العقاري.....**178**

المبحث الثالث: نظام التمويل السكن في كندا.....**186**

المطلب الأول: استراتيجية السكن في كندا.....**186**

المطلب الثاني: برامج تمويل الرهون العقارية في كندا.....**191**

المطلب الثالث: نظام تمويل السكن بواسطة المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان.....**195**

خلاصة **203**

الفصل الرابع: تقييم نظام تمويل السكن في الجزائر

تمهيد.....**205**

المبحث الأول: تطور نظام تمويل السكن في الجزائر.....**206**

المطلب الاول:تطور نظام تمويل السكن للفترة (1962–1994).....**206**

المطلب الثاني: تطور نظام تمويل السكن للفترة من 1995إلى يومنا هذا.....**211**

المبحث الثاني: تمويل البنوك للسكن في الجزائر.....**240**

المطلب الأول: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.....**240**

المطلب الثاني:دراسة حالة بنك التنمية المحلية.....**260**

المبحث الثالث: تحليل نظام تمويل السكن في الجزائر.....**270**

المطلب الاول: تقييم نظام تمويل السكن منذ الاستقلال الى يومنا هذا.....**270**

المطلب الثاني: تحليل تمويل الصيغ السكنية في الجزائر.....**277**

المطلب الثالث: اقتراحات لتطوير نظام تمويل السكن في الجزائر على ضوء تجارب دول سنغافورة،ماليزيا وكندا.....**284**

خلاصة **294**

الخـاتمة.....**296**

قائمة المراجع.....**305**

الملخص باللغة الاجنبية

قائــمة الجداول

الرقم	عنوان الجدول	الصفحة
01	تطوُّر معدل نمو السكان في الجزائر للفترة 2000-2010	93
02	تطور نسبة السكان في المناطق الحضرية والريفية خلال الفترة 1966-2008	95
03	توزيع السكان على المناطق لسنة 2008	103
04	تطور معدل شغل السكن (TOL) للفترة:1966- 2014	104
05	السكنات المنجزة و الاعتمادات المالية لبرامج السكن الحضري(1967-1969)	110
06	السكنات المنجزة و الاعتمادات المالية لبرامج السكن الريفي(1967-1969)	111
07	البرامج السكنية الحضرية و الريفية خلال المخطط الرباعي الأول(1970-1973)	112
08	البرامج السكنية الحضرية والريفية خلال المخطط الرباعي الثاني(1974-1977)	114
09	البرامج السكنية المبرمجة والمحققة خلال المخططين الخماسيين(1980-1989)	116
10	تطور معدلات شغل السكن للسنوات: 1966-1977-1987	118
11	برنامج السكنات الحضرية و الريفية (1990 – 1994)	124
12	حجم الإعانة المالية المقدَّمة من طرف الصندوق الوطني للسكن لسنة 1998	126
13	حجم الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن لسنة 2000	126
14	برنامج السكنات المنجزة الحضرية و الريفية للفترة(1995 – 2000)	127
15	برنامج السكنات المنجزة الحضرية و الريفية للفترة (2000 – 2004)	131
16	السكنات المبرمجة والمتوقع انجازها للفترة 2004 – 2009	134
17	السكنات المستلمة حسب مختلف الصيغ للفترة 2004-2009	136
18	السكنات المبرمجة للفترة 2010 -2014	139
19	السكنات المبرمجة والمتوقع انجازها للفترة 2010 -2012	142
20	السكنات المنجزة فعليا للفترة 2010 -2012	143
21	عدد السكان مقارنة باجمالي السكنات للفترة 1970-2015	158
22	توزيع الأسر المقيمة حسب نوع السكن ودخل الأسرة في سنغافورة لسنة 2014	160
23	مساهمة صندوق الادخار المركزي في تمويل سكنات هيئة الإسكان والتنمية للفترة (2012-2016)	163
24	مساهمة صندوق الادخار المركزي في تمويل سكنات القطاع الخاص للفترة(2012-2016)	164

25	حجم الأصول والاشتراكات والمدفوعات لصندوق الادخار المركزي نسبة من الناتج المحلي الإجمالي لسنة 2014	171
26	الاجراءات المتخذة من ماليزيا على نظام تمويل السكن من سنة 1980 الى 2012	174
27	الاموال المسحوبة من صندوق ادخار الموظفين لتمويل السكن للفترة 2006-2011	177
28	حجم اصدار الصكوك الاسلامية من طرف مؤسسة الرهن العقاري للفترة 2000-2014	185
29	الخصائص الرئيسية لمنتجات الرهن العقاري من حيث الخيارات	189
30	الوضعية المالية المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان نهاية سنة 2015	201
31	حجم الإعانة المالية المقدَّمة من الصندوق الوطني للسكن لسنة 1998	219
32	حجم الإعانة المالية المقدَّمة من الصندوق الوطني للسكن لسنة 2000	220
33	تطور عمليات الدفع من قبل الصندوق الوطني للسكن حسب مختلف الصيغ السكنية للفترة 2009-2016	222
34	معدل التامين على القرض العقاري من قبل شركة تامين القرض العقاري	235
35	حجم نشاطات صندوق الضمان و الكفالة المُتبادلة في الترقية العقارية لسنة 2016	239
36	شروط و كيفية تسليم الدفعات المالية من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	243
37	مدة و معدلات الفائدة على القروض العقارية الممنوحة من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	244
38	أنواع وشروط القروض العقارية التي يمنحها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	246
39	القرض العقاري شباب المقدم من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	247
40	القروض الممنوحة من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لتمويل التعاونيات العقارية للفترة1997-2001	254
41	حجم القروض العقارية المقدمة من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لتمويل الترقية العقارية للفترة 2005-2011	255
42	حصيلة انجاز البرنامج السكني لصيغة البيع بالايجار(الشطر الاول) للفترة 2006-2010	257
43	حصيلة انجاز البرنامج السكني لصيغة البيع بالإيجار (الشطر الثاني) للفترة 2011-2016	258
44	حصيلة انجاز للسكنات الترقوية لغاية لسنة 2016	259
45	اعادة التمويل الرهني لبنك التنمية المحلية للفترة 2000-2006	265
46	القروض العقارية الممنوحة من BDL للفترة 2000-2004	267
47	القروض العقارية الممنوحة من طرف BDL للفترة 2005-2011	268

قائـمة الأشكال

الرقم	عنوان الشكل	الصفحة
01	مخطط نظام الأوراق المالية	73
02	مخطَّط التسهيلات المالية	74
03	مخطط نظام السوق العقارية الثانوي	75
04	تعبئة مدخرات صندوق الادخار المركزي لتمويل شراء سكنات هيئة الإسكان والتنمية وفق نظام التمويل (HDB–CPF)	168
05	حجم ديون الرهن العقاري نسبة الى الناتج المحلي الاجمالي للفترة 2006–2012	182
06	حجم ديون الرهن العقاري نسبة الى الناتج المحلي الاجمالي للفترة 2013–2017	183
07	حجم الاصدارات السنوية لسندات CMB و MBS للفترة (2002–2012)	194
08	حجم الضمانات المقدمة وفق برنامجي التوريق (NHA– MBS) و (CMB)	197
09	عدد الأسر المتحصلة على السكنات المدعمة للفترة 2013–2015	198
10	حجم الدعم المقدم من المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان لبرامج السكن	199
11	التطور الاجمالي لعمليات الدفع من الصندوق الوطني للسكن للفترة 2009–2016	221
12	تطور المدفوعات المالية لصيغة السكن العمومي الإيجاري للفترة 2009–2016	223
13	تطور المدفوعات المالية لصيغة السكنات التساهمية والترقوية للفترة 2009–2016	225
14	تطور المدفوعات المالية لصيغة البيع بالايجار (AADL–CNEP)للفترة 2009–2016	226
15	كيفية اعادة التمويل من طرف شركة اعادة التمويل الرهني	231
16	عملية توريق القروض الرهنية لبنك التنمية المحلية من طرف شركة إعادة التمويل الرهني	264
17	توزيع القروض الممنوحة من BDL حسب طبيعة القطاع لسنة 2016	269

مقدمـة

مقـــــــــــــدمة

ان للسكن اهمية كبيرة في حياة الفرد فهو يوفر له الامان والطمانينة، كما انه من الحاجيات الاساسية الواجب توفرها وغيابه يؤدي الى عدم استقرار الفرد وشعوره بالحرمان والتاثير عليه من عدة جوانب نفسية و اجتماعية واقتصادية،كما ان تاثيره يمتد الى الاسرة والمجتمع ويهدد حتى الاستقرار السياسي للدولة ،حيث ان غلب دول العالم تسعى الى حل مشكل السكن وجعلته في صدارة اولوياتها،كما نجد ان مشكل يظهر بحدة اكثر في الدول المتخلفة والنامية ومنها الجزائر التي سعت جاهدة الى حل مشكل السكن ومحاولة القضاء عليه نهائيا من خلال البرامج السكنية الضخمة التي تضعها بواسطة المخططات التنموية ،و التي بدورها تتطلب رصد مبالغ مالية كبيرة وهامة.

إن للتمويل دورا مهما وأساسيا في قطاع السكن؛ الذي له طرق تمويل مختلفة عن باقي القطاعات الأخرى، اذ يتطلب تمويلا بقروض طويلة الاجل بحكم طبيعة السكن الذي يتميز بتكلفته المرتفعة وطول مدة انجازه ؛ذلك انه لا بد من وضع نظام تمويل فعال لتمويل السكن وانجاز البرامج السكنية التي تضعها الدولة الجزائرية في اطار استراتيجيتها السكنية؛وهو ما سيسمح بحل مشكل السكن بشكل كبير ؛حيث قامت الجزائر بادخال عدة تعديلات على نظام تمويل السكن بهدف تطويره وجعله اكثر فعالية الا انه مايزال يعاني من عدة نقائص،وهو ما يستوجب ضرورة الاستفادة من التجارب الدولية الناجحة في تطوير نظام تمويل السكن والتي تمكنت هذه الدول بواسطته من الاستجابة لمتطلبات مواطنيها واحتياجاتهم من السكن بتوفير الوحدات السكنية لهم وباسعار مدعمة ،مع تخفيف الضغط على ميزانية الدولة باشراك طالبي السكن في تمويل سكناتهم مع تسهيل حصولهم على القروض السكنية وباسعار فائدة مخفضة .

إشكالية البحث:

يدرس هذا البحث أهمية نظام تمويل السكن بالنسبة لقطاع السكن في الجزائر مع محاولة الاستفادة من تجارب الدول الناجحة في تمويل السكن ،لذلك يمكننا طرح الإشكالية الرئيسية على النحو التالي:

-ما مدى مساهمة نظام تمويل السكن في حل ازمة السكن في الجزائر؟

الأسئلة الفرعية

لمعالجة هذه الإشكالية الرئيسية قمنا بطرح مجموعة من التساؤلات الفرعية التالية:

- ماهو مفهوم السكن؟وما هي اهميته وحاجة الفرد اليه ؟

-ما هو واقع قطاع السكن في الجزائر؟ ماهي المشاكل التي تواجهه ؟

-هل أدَّت المخططات التنموية التي اعتمدتها الحكومة إلى التخفيف من حدة أزمة السكن؟

-ما هي مميزات نظام تمويل السكن في الجزائر؟ وما هي الإجراءات المتَّخذة من أجل تفعيل دوره في تمويل قطاع السكن؟

-هل هناك دول تمكنت بتطوير نظام تمويل السكن لديها من حل مشكل السكن؟

-ما هي أهم الدروس المستفادة من بعض التجارب الدولية الناجحة؟وهل يمكن تطبيقها على نظام التمويل السكن في الجزائر؟

فرضيات البحث:

للإجابة على التساؤلات السابقة اعتمدنا على الفرضيات التالية:

1-ان للسكن اهمية كبيرة في حياة الانسان كما ان توفره يساهم في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي للفرد والمجتمع ككل ،و ضمان الاستقرار السياسي للدولة.

2-شهدت الجزائر غداة الاستقلال دمارا تاما للبنى التحتية،وتدهور الحظيرة السكنية التي تمثَّلت في مساكن قديمة تركها المعمرون ،و الأكواخ المتواجدة في الريف،كما لم يتم إعطاء الأولوية لقطاع السكن وتوجه الاهتمام من طرف الدولة نحو قطاعات الزراعة والصناعة، إضافة لسوء تسيير السكنات الموجودة.

3-بذلت الدولة جهودا كبيرة من خلال المخططات التنموية والمخططات الخماسية لزيادة العرض من السكنات كما قامت بعدة اصلاحات متعددة على الصيغ السكنية وطريقة تمويلها.

4-يتميز نظام تمويل السكن في الجزائر بانه يرتكز اساسا على التمويل من ميزانية الدولة بواسطة الخزينة العمومية والإعانات المالية المقدمة،والتي أثبتت النتائج درجة محدوديتها في معالجة مشكل السكن واثقال ميزانية الدولة،ما أدى الى لجوء الدولة إلى تغيير سياستها السكنية نحو تحرير قطاع السكن وفتح المجال لمساهمة الخواص والمواطنين و تشجيع البنوك التجارية لتمويل السكن،ووضع صيغ سكنية جديدة .

5- هناك دول استطاعت حل أزمة السكن بتطوير نظام تمويل السكن لديها،بتخفيف العبئ على الدولة وباشراك المواطنين طالبي السكن في التمويل بما يتوافق مع دخلهم الشهري وقدراتهم المالية.

مبررات اختيار الموضوع:

-رغبتنا في معالجة مشكل قطاع السكن من جانب التمويل البنكي للسكن .

– أهمية موضوع السكن و تأثيراته الكبيرة على المستوى الاجتماعي و الاقتصادي للفرد والمجتمع وعلى الدولة ككل.

– تفاقُم الأزمة السكانية التي أخذت تتزايد يوما بعد يوم، خاصة أن السكن يُعتبر في صدارة احتياجات المواطن الجزائري.

أهداف البحث:

إن الهدف من دراسة هذا الموضوع هو:

– التعرف على واقع السكن في الجزائر، و مدى فعالية نظام تمويل السكن في التقليل من أزمة السكن.

– التعرف على أساليب تمويل السكن في الجزائر ومعرفة المتطلبات الأساسية التي يقوم عليها نظام التمويل السكني الناجح

– المساهمة في إبراز أهم العوائق باختلاف طبيعتها، و التي تحول دون تطبيق نظام تمويل سكني ناجح في الجزائر.

-استخلاص دروس من التجارب الدولية الناجحة في تطوير نظام تمويل السكن ودراسة امكانية نقلها وتطبيقها على الجزائر.

أهمية البحث:

تكمُن أهمية البحث في معالجة مشكل السكن من خلال محاولة إيجاد حلول لنظام تمويل السكن في الجزائر،حيث إن السكن يُعدُّ ضرورةً ملحة للاستقرار الاجتماعي للأسرة،وفقدانه يؤدي إلى بروز ظواهر ومشاكل اجتماعية عديدة؛فتوفير السكن أضحى من الأولويات في الإستراتيجية الوطنية لأي دولة.

حدود البحث:

قمنا بوضع حدود زمنية ومكانية للبحث كما يلي:

-الحدود الزمنية: حُدِّدت الدراسة للفترة (1962-2018)، أي منذ الاستقلال إلى الوقت الراهن.

-الحدود المكانية: تمحورت الدراسة حول نظام تمويل السكن في الجزائر إضافة الى دراسة انظمة تمويل السكن لكل من دول سنغافورة ،ماليزيا وكندا،حيث قمنا باختيار هذه الدول لنجاحها في حل مشكل السكن باستخدام نظام تمويل السكن لديها وفق استراتيجية محكمة.

منهج البحث:

لقد قمنا في دراستنا لهذا الموضوع بالاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي لإعطاء صورة شاملة عن حالة قطاع السكن و تطورات نظام تمويل السكن في الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا،واستخدام المعطيات والاحصائيات المتعلقة بتمويل السكن في الجزائر و كذا دراسة التجارب الدولية الناجحة في هذا المجال.

الدراسات السابقة

سنحاول تقديم أهم الدراسات السابقة التي تطرقت إلى موضوع السكن من زوايا مختلفة كما يلي:

1-اطروحة دكتوراه فلسفة في التمويل للباحث سلطان سالم حمد الله الدبعي بعنوان "**تطوير إستراتيجية للتمويل الإسكاني لتلبية الاحتياجات السكنية و تطوير أداء قطاع الإسكان في الأردن**"،كلية الدراسات الإدارية والمالية العليا ،جامعة عمان ،2005،والتي كانت اشكاليتها كالتالي: ما هي إستراتيجية التمويل المناسبة لتوفير لتلبية الاحتياجات السكنية للاسر و تطوير قطاع السكن في الأردن؟

تهدف الدراسة الى الوصول لاستراتيجية لتمويل السكن تلبي وتستجيب لمتطلبات السكان بما يتناسب مع قدراتهم المالية ؛حيث اعتمد الباحث على تبيان اهمية التمويل السكني لقطاع السكن وقام بدراسة وتحليل أهم العوامل المؤثرة على تمويل السكن في الاردن.

نتائج الدراسة كانت تقتضي بضرورة تبني استراتيجية لتمويل السكن تاخذ بعين الاعتبار لجميع الجوانب المتعلقة بسوق السكن من حيث الجانب التمويلي ،دور القطاع الخاص ،تطوير السوق الثانوية للرهن العقاري وتطوير الانظمة والقوانين المتعلقة بقطاع السكن

2- اطروحة دكتوراه للطالب جعيل جمال بعنوان "**نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر**"، كلية العلوم الاقتصادية جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011/2010، والتي كانت اشكاليتها كالتالي: لماذا فشلت السياسات المتبعة في الجزائر في معالجة ازمة السكن؟

الهدف من الدراسة هو توضيح توجهات الدولة واساليب تدخلها في سوق السكن باستخدام السياسة السكنية،وابراز واقع سوق السكن في الجزائر والمشاكل التي تعيق فعاليته.

توصلت الدراسة الى ان الدولة بذلت جهودا كبيرا في قطاع السكن من خلال تبني سياسة تنويع عرض السكن وطرح صيغ سكنية متعددة في سوق السكن ،كما قامت الدولة بمواصلة سياستها في توفير السكن العمومي الايجاري لصالح الفئات الفقيرة ومنخفضة الدخل،كما اكد الطالب على ضرورة وضع الدولة لرقابة فعالة على المستفيدين من السكن بمختلف الصيغ لمنع التجاوزات والتحايل ومتابعة سياستها المتعلقة بمساهمة الاسر في تمويل سكناتها.

3- اطروحة دكتوراه للطالب عمران محمد بعنوان "**سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن**"، كلية العلوم السياسية والإعلام، جامعة الجزائر، 2010/ 2011، والتي كانت اشكاليتها كالتالي:

هل هناك حقًا سياسة للسكن تستند على أسس ومبادئ وأهداف ووسائل؟ أم أنها لا تعدو في مجملها أن تكون مجرد قراراتٍ عابرة تستجيب لمتطلباتٍ ظرفية غير مضمونة المتابعة والنتائج؟

تهدف الدراسة الى هو محاولة فهم السياسة السكنية المتَّبعة في الجزائر خاصَّة في فترة الإصلاحات الاقتصادية،و تقديم أصناف البرامج السكنية المقترَحة من طرف السلطات العمومية في سعيها للتجاوُب مع مختلف أنماط الطلب الاجتماعي على المساكن في مرحلة الإصلاحات الاقتصادية.

توصلت الدراسة الى أن السكن باعتباره منفعة اجتماعية مستهلكة لم يحظ باهتمام يُذكر من طرف منظِّري التنمية في الجزائر إلا في أواخر السبعينيات، أين بدأت مُؤشِّرات الأزمة تلوح في الأفق؛ نتيجة الضغط الممارس على قطاع السكن ،وذلك من خلال عرض السياسة الجزائرية للسكن باستخدام المعطيات الخاصة بتطوُّر قطاع السكن و تحليل المسار التنموي للقطاع ،حيث

ان الدولة الجزائرية قامت بعدة اصلاحات من الجانب التشريعي والقانوني والجانب التمويلي اضافة لاشراك القطاع الخاص في التمويل والانجاز ضمن البرامج السكنية التي قامت بها الدولة.

يتضح لنا من خلال الدراسات السابقة انها تطرقت الى السياسة السكنية الواجب اتخاذها من طرف الدولة للاستجابة للطلب الكبير على السكن اضافة الى تطرقها للجانب التمويلي للسكن وكيفية تفعيله وتطوير سوق الرهن العقاري ،وهو ما افاد دراستنا التي اضفنا فيها التجارب الناجحة للدول في تمويل السكن ،ثم قمنا بتقييم نظام تمويل السكن في الجزائر وتقديم اقتراحات وحلول مناسبة على ضوء تجارب الدول التي ذكرناها في دراستنا.

صعوبات البحث:

تكمن الصعوبات التي واجهتنا في:

-قلة الاحصائيات المتعلقة بالحظيرة السكنية في الجزائر او تضارب المعلومات وتعارضها ان وجدت.

-نقص المعطيات والاحصائيات الدقيقة المتعلقة بتمويل قطاع السكن في الجزائر.

-نقص المراجع التي تناولت موضوع السكن من الجانب التمويلي له.

هيكل البحث:

تم تقسيم البحث إلى اربعة فصول كما يلي:

الفصل الأول: مفاهيم عامة حول تمويل السكن تطرقنا فيه الى مختلف التعاريف والمفاهيم المتعلقة بالسكن وتبيان اهميته الاجتماعية والاقتصادية والسياسية للفرد والمجتمع ،كما تطرقنا الى المفاهيم المتعلقة بالسياسة السكنية و نظام تمويل السكن.

الفصل الثاني: واقع قطاع السكن في الجزائر حاولنا في هذا الفصل تشخيص وضعية قطاع السكن في الجزائر،ودراسة أزمة السكن بالتعرف على بداياتها وأهم أسبابها وآثارها على الحظيرة السكنية وعلى المواطن الجزائري،كما قمنا بعرض تطوُّرات قطاع السكن في الجزائر ؛من خلال السياسات السكنية التي اعتمدتها الدولة منذ الاستقلال إلى وقتنا الراهن،إضافة إلى عرض نتائج هذه السياسات السكنية على قطاع السكن.

الفصل الثالث: التجارب الدولية الناجحة في تمويل السكن قمنا في هذا الفصل بعرض التجارب الناجحة في تمويل السكن لكل من دول ستغافورة،ماليزيا،وكندا هذه الدول تمكنت من حل مشكل السكن نسبة كبيرة بواسطة تطوير نظام تمويل السكن لديها ،حيث قمنا بدراسة وتحليل انظمة تمويل السكن في هذه الدول بتبيان ركائزها الاساسية،عناصرها،آلية عملها واسباب نجاحها ونتائجها الجيدة في تمويل قطاع السكن،ومن ثم استخلاص الدروس والاستفادة من تجارب هذه الدول.

الفصل الرابع:تقييم نظام تمويل السكن في الجزائر تم التطرُّق فيه الى عمل نظام تمويل السكن في الجزائر ،وقدمنا عرضا لتطوراته منذ الاستقلال الى وقتنا الحالي ؛ثم تطرقنا لدراسة لحالتي صندوق التوفير والاحتياط وبنك التنمية المحلية وتبيان دورهما في تمويل السكن ثم قمنا بتقييم نظام تمويل السكن في الجزائر ؛بتقديم الدروس المستفادة من تجارب الدول الناجحة ودراسة امكانية تطبيقها على حالة الجزائر ومن ثم تقديم اقتراحات وحلول لنظام تمويل السكن في الجزائر.

الفصل الأول

الفصل الاول: مفاهيم عامة حول تمويل السكن

تمهيد:

ان للسكن اهمية كبيرة في حياة الانسان فهو يعتبر من الحاجات الأساسية وله دور كبير في سيرورة حياة الفرد و صحته و أخلاقه و علاقاته الاجتماعية.لا يُمثِّل السكن مكاناً للسكن فقط ؛لكنه أيضاً للسكينة والعيش في رخاءٍ ، فالمسكن هو المكان الذي يشعر فيه الإنسان بالأمان ويتمتع فيه بالخصوصيةِ والانتماء ، ولا يمكن لإنسان بدون سكن مريح او بعدم وجوده وفقدانه ان يكون مستقرا فيزيولوجيا ، نفسيا، او اجتماعيا، و لا أن يكون مبدعا و منتجا في عمله او مفيدا للمجتمع بالشكل الذي يكون عليه فيما لو كان له سكن.في عصرنا الحالي برزت الحاجة الى السكن التي تُعدُّ من أهم القضايا الملحة لدى معظم الدول بشكلٍ عام وبالخصوص في الدول النامية والمتخلفة ؛ لما لهذه الحاجة من آثارٍ اقتصادية واجتماعية وسكانية واضحة على الفرد والدولة ككل.

تم تقسيم الفصل إلى المباحث التالية:

المبحث الأول: مفهوم السكن؛

المبحث الثاني:مفهوم السياسة السكنية؛

المبحث الثالث:نظام تمويل السكن.

المبحث الأول: مفهوم السكن

يمتاز السكن في عصرنا الحالي بتكلفته المرتفعة لذلك يُعدُّ من أكبرِ الاستثمارات المادية الممكن الوصول إليها،الا انه حاجة اساسية للانسان لا غنى عنها رغم صعوبة الحصول عليها،حيث ينظرُ كل من الافراد الفقراء والأغنياء على حدٍّ سواءٍ في جميع أنحاء العالم إلى السكن على أنه ليس فقط مكاناً للسكن ولكن أيضاً للسكينة والطمأنينة ويعتبر المأوى الذي يجد فيه الانسان راحته و يحفظ خصوصيته.

المطلب الأول:عناصر السكن

سنتطرق في هذا المطلب الى مختلف عناصر السكن و المفاهيم المتعلقة به، خصائصه واهميته و الحاجة إليه؛ اضافة الى مختلف الجوانب الخاصة بالاسكان وعناصره واهدافه.

أولا: تعريف السكن

سنتطرق إلى تعريف السكن من مختلف الجوانب والى مختلف المفاهيم المتعددة المتعلقة به.

1-تعاريف متعلقة بالسكن:

لقد ظهرت تعاريف عديدة بخصوص السكن تناولها المفكرون والفلاسفة والمختصون في السكن ،والتي نذكر بعضا منها فيما يلي:

-جاء في تعريف السكن لروبرت لورو "robert leraux"،على أن السكن يستجيب لثلاثة وظائف هي حماية الفرد من الرياح العاتية، والأمطار، والثلوج ،والشمس الحارقة ؛كما يحميه من المعتدين

؛ويحميه أيضاً من أعين الفضوليين ،أما ج.هافيل"havile"،يُعرِّف السكن على أنه:" ذلك الفضاء الذي يتردَّد عليه الفرد، يتجول فيه ويعمل، يسترخي،يأكل ،يستريح أو ينام فيه"[1].

-عرَّفه الباحث والمخطِّط البريطاني صاحب أبحاث عديدة في السكن جيفري باين " Geoffrey Payne" ،بأنه:" المكان التي يشعر فيه الإنسان بالأمان ويتمتَّع فيه بالخصوصية والانتماء؛ بما يُحقِّق احتياجاته البيئية والاقتصادية كأحد أهم المكونات الإستراتيجية القومية"؛كما عرَّفه أحد المفكرِّين الأمريكيِّين في مسائل التحضُّر والإسكان في الدول النامية شارل أبرمز " Charles abrams"،على أن من أهمِّ الوظائف التي يمكن أن يقوم بها هي الاستجابة للاحتياجات البسيطة للإنسان،وجاء في تعريف المهندس الهولندي وأستاذ العمارة في الجامعة الهولندية براكين "h.a.bracken"، على أنه ناتج عن علاقةٍ وثيقة ومتبادلة بين الأفراد والبيئة ،وأن قيمته الحقيقيَّة تكمن في توفير الشَّرط الذي يجعل منه مصدراً لجلب المستفيدين للإقامة فيه.[2]

-أما تعريف المسكن عند المفكِّرين العرب فقد ركَّز حسن فتحي رائد العمارة العربية في العصر الحديث في دراسته للمسكن على البيئة والمحيط، دون إهمال عناصر الهندسة الإسلامية؛ حيث أعاد توظيفها إيجابيًا، فبحث عن العلاقة بين المادة الإنشائية والحاجات الاجتماعية والتراثية للأفراد، وقد تعدَّت هذه العلاقة خصوصيات الموقع والمناخ لتُجسِّد مضامين أصلية تحمي القيم الثقافية والتقاليد الاجتماعية. ومن وجهة نظر قانونية يُعرِّف يوسف شحادة المسكن بأنه المكان الذي يأوي إليه الإنسان ويتَّخذه مقرًا له، ويدخل في ذلك المكان الذي يُقيم فيه فعلا، كما يدخل

---

[1]محمد عمران،سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن، اطروحة دكتوراه، كلية العلوم السياسية والإعلام، جامعة الجزائر ،2011/2010 ،ص ص 10-11.

[2]ليلى بن زرقة، شوقي قبطان ،أزمة السكن في الجزائر الأسباب والحلول المقترحة،مداخلة مقدمة ضمن الملتقى الدولي أزمة السكن في الدول العربية يومي09و10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية،جامعة الدكتور يحي فارس المدية،ص3.

المكان الذي يعدُّه لسكناه (وإن كان يتغيَّب عنه في فتراتٍ معينة) وبعبارة أخرى، فهو يشمل المكان المسكون فعلا أو المعد للسكن، كبيتٍ في الريف يقضي صاحبه معظم الوقت في المدينة[1].

-إن حدوث التطوُّر الكبير في مفهوم السكن يبين لنا الاهمية الكبيرة له في حياة الانسان، و لقد ظهر هذا التطوُّر عبر مراحل التاريخ المختلفة منذ أقدم الأزمنة والذي ينبع أصلا من تطوُّر الحاجة إليه،كما انه يوجد مفهومان للسكن المفهوم الضيق والواسع ،فالمفهوم الضيق الذي ينصرِف إلى المسكن باعتباره المأوى الذي يقيم فيه الأفراد ،أو البناء المادي الذي يتألَّف من الحيطان والسَّقفِ الذي تقع عليه عين الإنسان.اما المفهوم الواسع:هو الذي لا يقتصرُ على مجموعة الجدران الأربعة،وما يعلوها من السقف؛ بل على ما يشتمل عليه من الخدماتِ المساعدة و التسهيلات التي يُقدمها المجتمع له ؛لكي يُقبِل الإنسان على العيش في هذا المبنى بكُلِّ راحةٍ و استقرار. [2]

-إن المفهوم البسيط للمسكن و الذي يتألَّف عادةً من الجدران و السقف، يبقى بعيدا كلَّ البعد عن المفهوم الحقيقي و الشامل له،ذلك أن مفهوم السكن الذي يتطلَّع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحةٍ و استقرار هو ذلك الحيِّزُ المكاني الذي يتجسَّد من خلال الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد، باعتباره كائناً يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة.[3]

-من التعاريف السابقة يمكن القول بأن السكن هو المقر الذي يلجأ إليه الإنسان ليقضي فيه جزءاً معتبرا من يومه، والسكنية والاستقرار شروط ضرورية للإنسان من أجل تجديد نشاطه وبالتالي

---

[1] محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن،مرجع سابق،ص12

[2] إسماعيل إبراهيم الشيخ دره، اقتصاديات الإسكان، سلسلة عالم المعرفة، الكويت، العدد 127، 1988، ص13.

[3] J.E.HAVAL, Habitat et logement, presse universitaire de France, France, 1968, P 10.

المقدرة على مواجهة أعباء الحياة؛ولما كان المسكن ضرورة حتمية فقد عرفه الإنسان القديم في شكل مغارة وتطوَّر ليصير مسكنا فخما في أيَّامنا هذه.

2-معاني اخرى للسكن:

توجد للسكن عدة معاني واسعة أدت إلى تطوير مفرداته والتي نبينها فيما يلي:[1]

أ-المأوى: وهو يعتبر من المفاهيم القديمة المستخدمة لتحديد المسكن ،إن لم يعتبر من المعاني التقليدية التي ترافقت معه منذ فترة زمنية بعيدة. وينسحب المعنى الضيق على المأوى باعتباره المكان الذي تتحقق فيه الحاجات الجسدية ورعاية الأطفال وحفظ الممتلكات. وعلاوة على ذلك فهو ليس مكانا للإيواء فقط، ولكنه وعاء للتنشئة الاجتماعية ومجال إقامة العلاقات الأسرية.

ب-الحماية: وهوالمعنى الذي يتحقق من خلال اعتبار المسكن أحد مصادر الأمن الذاتي للأشخاص الذي يدرأ عنهم المخاطر أيا كان نوعها ، إن لم يكف المكان الذي منح الناس الذين يقيمون فيه شعورا بالانتماء إلى المجتمع وبناء عليه فقد أصبحت الحماية تحمل بين طياتها معاني الاستقرار والرضا ، وإلا فقد يسارع هؤلاء الأشخاص من جانبهم على الانتقال من مكان إلى آخر تحقيقا لهذا الهدف المنشود.

ج-المرافق والخدمات العامة:وهي المفهوم الذي يقيم العلاقات المتكاملة بين قطاع الإسكان من جانب، وبين القطاعات الأخرى من جانب آخر، ومن الضروري أن تتوافر في المبنى السكني المرافق والخدمات العامة التي تكفل استمرار الحياة فيه، طالما أن عدم وجودها لا بد من أن يعمل على قطع الصلة وثيقة الارتباط لما ينجم عنها من المزايا العديدة التي يمكن أن تعود على كل من الفرد والأسرة والمجتمع من جراء إيجادها.

---

[1] اسماعيل إبراهيم الشيخ دره ،مرجع سابق ،ص14.

د-جزء من عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية الشاملة:وهو المعنى الحديث الذي يتطرق إلى الوحدة المنزلية، بحيث تتم عملية إنشاء البيوت في إطار الحصة العامة للبلاد، ومن هنا فقد أخذ مفهوم المستوطنات البشرية (Human settlements) في الظهور إلى حيز الوجود لأول مرة في البنايات الاقتصادية، وهو يعني باختصار شديد اقامة المشروعات السكنية المتكاملة التي يتوفر لها الأراضي الواسعة لاقامة المباني.[1]

3-الخصائص الاقتصادية للسكن:

يتميز السكن كسلعة بجملة من الخصائص تجعله يختلف عن بقية السلع،نذكر أهمها فيما يلي:[2]

أ- **السكن سلعة معمرة:** تتميز المباني بفترة حياة طويلة نسبيا، قد تصل إلى عقود من الزمن، حسب طبيعة المواد المستخدمة في البناء ومدى توفر الصيانة اللازمة والدورية. وهو بذلك يختلف عن السلع التي يستهلكها الإنسان يوميا أو التجهيزات التي يستخدمها لسنوات عديدة، كالثلاجات والغسالات والسيارات.

ب- السكن سلعة مرتفعة الثمن: وهذا ما يجعل عددا كبيرا من الأسر ذات الدخل المنخفض غير قادرة على شراء أو بناء مساكن لائقة، بما في ذلك الدول الأوروبية المتقدمة، إذ أن الفئات منخفضة الدخل تعجز عن شراء أو استئجار مساكن ذات جودة.وهو ما يبرر تدخل السلطات العمومية في جميع الدول لتوفير مساكن لائقة للفئات ذات الدخل المحدود، باعتبار أن ذلك يشكل عنصرا مهما في سياساتها الاجتماعية.

---

[1] اسماعيل إبراهيم الشيخ دره ،مرجع سابق ،ص14.

[2] جمال جعيل،تقييم فعالية سياسة السكن في الجزائر :الصعوبات والحلول،مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية،جامعة باتنة،العدد 23،ديسمبر 2010،ص89.

ج- السكن سلعة ثابتة: ويصنف ضمن الأصول غير المنقولة، لذلك قد تظهر زيادة في العرض في منطقة أو مدينة معينة بعكس منطقة أو مدينة أخرى. ولا يمكن مقابلة العرض والطلب بصورة مباشرة إلا في منطقة حضرية محددة. وهذا ما يجعل السوق العقارية، بصفة عامة وسوق السكن بصفة خاصة، تتميز بطابع محلي. إلا أن هنالك بعض العوامل التي تؤثر في سوق السكن، وهي عوامل وطنية وليست محلية،كالتشريعات والقوانين التي تسنها الدولة، معدل الفائدة السائد في السوق، معدل التضخم، مستويات الأجور ومعدل النمو الاقتصادي. وعلى الرغم من أن هذه العوامل ليست محلية، لكن لها تأثيرها في السوق على المستوى المحلي.

د- سوق السكن والأراضي يتميز بغياب المنافسة التامة: وذلك بسبب التدخل القوي للدولة في هذا المجال من خلال الإعانات المالية التي تقدمها للأسر الفقيرة، أو الحوافز المالية والضريبية التي تستخدمها لتشجيع الإستثمار في قطاع السكن.

4-وظائف السكن:

يُقدِّم السكن عدة وظائف أساسية بالاستناد على ما قدَّمه روبرت لورو "robert leraux"،في دراسته حول ايكولوجية الإنسان أن المسكن يستجيب إلى:[1]

- يقي الفرد من العواصف والأمطار والثلج والشمس.
- يحافظ على الفرد من العدوان الخارجي.
- يحافظ على الأشياء السرية.

[1]عبد الحميد ديلمي، دراسة في العمران السكن والإسكان،مخبر الإنسان والمدينة،دارالهدى للطباعة والنشر،الجزائر،2007،ص ص35-36.

–كذلك اكدت جاكلين بالما "Jackueline palma" في دراستها حول مشكل السكن أنه يلبي أربع وظائف أساسية:[1]

- يحمي السكن الفرد من العالم الخارجي وتشرح هذه العبارة في قولها" لا يراني أحد" إلا في الحالة التي أريد فيها ذلك.
- حفظ الأنا في وسط المجال الذي تعيش فيه العائلة، يجب أن يوفر لكل فرد من أعضاء العائلة الاستقلال في المجال الذي تشغله العائلة.
- الضمانات الاجتماعية وتكوين وحدة العائلة أي يجب على السكن أن يوفر مجالا خاصا بالأطفال ويوفر مكانا للتركيز النفسي والاستهلاك العاطفي. يجب أن يوفر أيضا مجالا يسمح لكل عضو من أعضاء العائلة أن يقوم بدوره وان يتطور.
- الاستقبال والحياة الاجتماعية، التنظيم الحر للمجالات ووظيفة الحفاظ على الأشياء القديمة وإمكانية إدماج وسائل الحياة العصرية، كمكان للغسالة وأخر للمكيف.

ثانيا:مفهوم الإسكان

يعتبر الإسكان من متطلَّبات الحياة العصرية للافراد ،وهي متطلبات لم تتمكن أي دولةٍ من دول العالم من الوصول إلى حل قاطعٍ لها،وهو من أكثر المشاكل تفاقماً بسبب الطلب المتزايد عليه من السُّكان،والإسكان مشكلةٌ متحركة تتحرك مع التطوُّر الاجتماعي والاقتصادي للشُّعوب؛ ليس فقط لسد احتياجات المجتمع من الوحدات السكنية ولكن لمواجهة متطلباته المعيشية المتغيِّرة.

[1]عبد الحميد ديلمي، مرجع سابق،ص 37.

1-تعريف الإسكان:

هو المجال المنظَّم والمسكون بالمجتمعات الإنسانية لتنمية إنتاجهم المادي والثقافي، والذي بُني في حدود الإسكان و له ثلاث وظائف:الإنتاجية، ومجال العمل، ومجال الحياة.باعتبار الإسكان غير مقتصرٍ على المسكن فقط؛ بل يتعداه ليشمل الحي وما يحويه من مرافق ومؤسساتٍ خدمية تخدم الأفراد وتشبع حاجاتهم وتعمل على استقرارهم ،فيظهر استقرار الفرد من خلال ثلاثة مؤشرات أساسية:[1]

- الإطار المعيشي والثقافي من خلال الفرد والعائلة والمجتمع.
- التَّهيئة للتمتُّع بالحياة الخاصة.
- العلاقات ومشاركة السكان في اتخاذ القرار، حيث ظهر هذا المؤشر بصورة فعالة في الآونة الأخيرة ؛من خلال تشكيل لجانٍ لكل حيٍّ في مختلف البلديات وهي صورة ايجابية لمشاركة المواطن في اتخاذ القرار.

-يتفق الكثير من الباحثين والدارسين المختصين فى ميدان الإسكان على ضرورة وأهمية التجهيزات الجماعية باعتبارها عوامل مساعدة على الاستقرار البشري في أي مجتمع، وتعتبر هذه التجهيزات من مؤشرات وصور تحضر المدن فكلما توفرت هذه التجهيزات في متجمع ما كلما كانت حياة الأفراد في المدينة أفضل وأكثر راحة، فهي توفر الجو للاستقرار وبالتالي الإبداع والابتكار.[2]

---

[1] عبد الحميد ديلمي ،مرجع سابق،ص 41.

[2] عبد الحميد ديلمي،نفس المرجع السابق،ص 42.

2-الحق في السكن المناسب:

لقد عرَّفتِ اللجنة الاممية المعنية بالحقوق الاقتصادية و الاجتماعية والثقافية، الحقَّ في السكن المناسب بأنه مؤلَّفٌ من مجموعةٍ من الاهتمامات المحدَّدة ،وتشكِّل العناصر المكوِّنة في مجموعها الضمانات الأساسية الممنوحة قانوناً لجميع الأشخاص بموجب القانون الدولي كما يلي:[1]

- تضمن الحماية القانونية ضدَّ الإخلاء أو المضايقة أو التهديدات.

- إتاحة الخدمات والموارد والبنية التحتية بشكلٍ مستدام.

- القدرة على تحمُّل تكلفة السكن وضرورة تأمين إعانات السكن لغير القادرين.

- يجب أن يتوفَّر للقاطنين الحماية من الأشياء التي تهدد الصحة.

- أن يكون السكن سهل الوصول خاصةً بالنسبة للأطفال والمرضى والمعاقين والشيوخ.

- وجود السكن في موقع قريبٍ من موقع العمل والمراكز الصحية والمدارس.

- أن يُعبِّر السكن عن هوية المكان المتواجد فيه

3-الأهداف العامة للإسكان:

تتمثل الاهداف العامة للاسكان،عند وضع أي استراتيجية اسكانية فيما يلي:[2]

-تحسين الظروف الإسكانية للجميع.

---

[1]توفيق محمد خيضر، مبادئ في الصحة والسلامة العامة، دار الصفاء للنشر والتوزيع،الأردن، الطبعة الأولى، 2001 ،ص96.

[2]إسماعيل إبراهيم الشيخ دره،مرجع سابق،ص 29.

-توفير مواقع مُخطَّطة على أن تكون رخيصة التجهيز.

-توفير الخدمات الضرورية، فالإسكان ليس في المسكن فقط، و إنما في الخدمات الأساسية.

-إتاحة الفرصة للناس لبناء مساكنهم حسب قدراتهم المادية.

-إعادة تطوير المساكن الحالية التي تعاني من التخلُّف و التدهور بأقل قدرٍ من البناء.

-مساعدة الناس بكلِّ الطرائق الممكنة لتحسين ظروفهم السكنية خصوصاً في بعض المساكن التي يتوفر فيها الازدحام.

4-العوامل الأساسية لإنجاز السكنات:

ترتكز العوامل الأساسية لإنجاز السكنات على ما يلي:[1]

أ – توفير الأراضي السكنية: تعتبر الأراضي من عناصر الإنتاج التي تقوم عليها مواقع ورشات إنتاج السكنات, و عليه أن يتوفر في هذه الأخيرة المعايير التي تحتاج إليها عملية إنجاز السكنات على اختلاف أنواعها.

ب-تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن: يعتبر تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن من الجوانب الهامة في عملية توفير الأراضي السكنية إن تتوقف عملية التنظيم على طبيعة نظام الملكية السائد في الدولة، فمن البديهي إذا أن يتم انتقال الأراضي إلى الآخرين بواسطة عمليات البيع والشراء كأي سلعة أخرى، و تتدخل الدولة غالبا بإيجاد الأجهزة الإدارية التي تتولى إثبات

[1] Hervé Autin et Phillipe Auverny- Bemetot, Acheter et financier son logement, édition de veneuil ,France, 2000,pp36-38 .

انتقال الملكية من البائع إلى المشتري وفقا لما يتم إصداره من النظم و القواعد من أجل المحافظة على حقوق الملكية و تسهيل عمليات تحويلها.

ج– إعداد التصاميم الهندسية:إن إعداد التصاميم الهندسية و المعمارية يعتبر من الركائز الأساسية التي تساعد في توجيه و زيادة الإنتاج في مجال السكن،و هي من المجالات الحيوية التي يتولاها رجال الهندسة والتعمير على اختلاف تخصصاتهم من خلال مكاتب الدراسات المتعددة في المجالات المدنية التطبيقية لحاجات الأفراد المقررة لإقامة المشروعات السكنية لهم، و تقوم بهذه المهمة هيئات مختصة في مجال المراقبة التقنية.

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

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

و– القوى العاملة: إن مختلف الدارسات الاقتصادية الحديثة اعتبرت الموارد البشرية عنصرا أساسيا و مهما في الوطني، حيث تعتبر بمثابة الرأس المال الحقيقي الذي يتجدد من فترة زمنية لأخرى، خاصة حينما يتعلق الأمر بأصحاب الكفاءات بالأعداد و النوعية المطلوبة.و هناك جملة من العوامل التي تؤثر على نمو العمالة أو انكماشها في قطاع البناء و نذكر منها:طبيعة النشاط الاستثماري في المجالات العقارية من حيث الرواج و الركود، السياسة السكنية للدولة المتعلقة

ببناء المساكن و البيوت،حجم التسهيلات الائتمانية و القروض التي تقدمها بنوك الإسكان،مدى توفر مواد البناء في الأسواق و سهولة الحصول عليها.

ز– التمويل: يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية و الاجتماعية إلى المبالغ التي يمكن أن تستخدم في تمويل العملية السكنية و التي تزداد من نسبة إلى أخرى مع زيادة الاحتياجات السكنية و الارتفاع في تكلفة المباني.

المطلب الثاني:الحاجة إلى السكن

ان الحاجة للسكن تعتبر كغيرها من الحاجيات الضرورية الأخرى اللازمة لحياة الإنسان كالمأكل والمشرب،وهو ما يعني ضرورة تلبية هذه الحاجة ؛ لما تمثله من ضغط نفسي واجتماعي على الفرد في حالة عدم الحصول عليها،ذلك ان العمل على توفير هذه الحاجة من شأنه أن يرسي الكثير من الاستقرار داخل نفسية طالبها.

أولا: أبعاد الحاجة للسكن

تنطوي الحاجة إلى السكن على أبعاد متعدِّدة، اقتصادية، اجتماعية، سياسية، نفسية وصحية، تترابط وتتكامل فيما بينها والتي سنبينها فيما يلي:[1]

1–السكن كبُعد اقتصادي:

–يُعتبَر قطاع الإسكان من أهم القطاعات التنموية في كافة المجتمعات على اختلاف درجات تطوُّرها، ويظل المسكن الصحي الملائم للفرد وظيفيا، جماليا ،بيئيا ً، اقتصادياً، و اجتماعيا من

[1]عمر سرار ،أبعاد الحاجة إلى السكن ومعوقاتها ،مداخلة مقدمة ضمن الملتقى الدولي الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية يومي 09 و 10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية،جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية،ص ص 2–6.

المتطلبات الرئيسية للإنسان المعاصر؛ حيث يعتبر تطوُّر السكن معياراً لنهضة المجتمع ،ويمثِّل السكن ما نسبته 60% إلى 70 % من مجموع النشاط الصناعي العمراني وهو بذلك يشُكلُّ في المتوسط عمالةً تتراوح نسبتها بين 12 % إلى 15 % من الفئة النشيطة.إن إدراك معظم الهيئات المالية الدولية، وخاصة منها صندوق النقد الدولي، من خلال مناقشة لموضوع إنجاز السكنات في إطار الاقتصاد السكني، أكَّدت العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحسَّاس و القطاعات الأخرى، حيث يُعدُّ من العوامل الهامة لتوسيع نطاق السوق المحلي، ويُعد محركاً لأكبر شريحة اجتماعية على مختلف مستوياتها المهاراتية؛ فهو بذلك لا يُعتبر خزاناً لامتصاص هذا النوع من اليد العاملة فحسب، بل مجالاً لتطورُّها وترقيتها.[1]

–لم يعد ينُظر إلى السكنِ كونه مجرَّد خدمة تستنزف خيرات وموارد البلد فقط، بل ينُظر إليه على أنه محرك حقيقي لجملة الطاقات الإنتاجية المعطلة. فخلق فرص عمل مع إمكانية تأهيلها عن طريق برامج تدريبية غير مكلفة تجعل الفرد داخل دائرة الاندماج و تُكسبه الثقة التي تحرِّك دوافعه نحو الأداءات الأرقى، وعليه فإن عملية الإنجاز في هذا القطاع تكمن في مدى تشغيل العدد الأكبر من الأيدي العاملة المتخصِّصة منها والبسيطة؛فمخرجات الجامعة من مهندسين وتقنيين لهم نصيبهم من هذا الامتصاص، حيث أن مراحل مهمةً من هذا الإنجاز تُوكل إليهم بحكم خصوصية تأهيلهم. كما أن استخدام القدرِ الأكبر من الموارد المحلِّية يُعتبر البوابة الأوسع لجذب المستثمرين في هذه المدخلات، ولا يتم ذلك إلا من خلال توسيعٍ حقيقي للطاقة الإنتاجية المعطلَّة، وهو أحد المؤشِّرات الهامة للسير نحو الطريق الصحيح، حيث عنصر العمل أكبر المستفيدين من هذه العملية.إن البُعد الاقتصادي الحقيقي من هذه العملية هو اكتِساب الآلية الحقيقية لتحقيق التنمية، حيث الدُّخول المحصَّل عليها جرَّاء مساهمة الأفراد في هذه الأنشطة لا تعكس إلا حقيقةً واحدة هي

[1]عمر سرار،مرجع سابق،ص ص2–3.

ضرورة مقابلة هذه الزيادة بالإنتاج الناشئ عن الزيادة في الاستثمار، وهو المبتغى المراد الوصول إليه.

-قطاع السكن له تأثير واضح في تحريك السوق المحلي، فالسكن كمنفعة نهائية وما توُفره من حاجة ملحةٍ للإنسان ما كان لها أن تتأتَّى بدون تظافر نشاطاتٍ عدة، قدَّرها المختصون بأكثر من 20 نشاطا كل قطاعٍ نشط دورة اقتصادية حقيقية، بمعنى التجسيد الحقيقي لفكرة النشاط الاقتصادي بكل ما يحمله هذا المصطلح في تحريك فعلي للطاقة الإنتاجية المعطلة وما أكثرها في بلادنا.

2-السكن كبُعد اجتماعي:

-إن السُّلوكات غير السوية التي قد ينتهجها الفرد في المجتمع قد يكون منبعها الإحباط النفسي الناجم عن فقدانه لأحد ضروريات الحياة، حيث يعُتبر السكن أحد مكوِّناتها ، كونه أحد أدوات الاستقرار التي يبحث عنها والتي تُعدُّ درءاً حقيقيا لهذه السلوكات.إنه التوازن الذي يبحث عنه الفرد في المجتمع الذي يعيش فيه، فهو بذلك أزاح بتوفير هذه الحاجة من على كاهله منغِّصات الراحة والاستقرار، وهي عوامل كافية لأن يوجِّه كل ما تزخر به طاقاته نحو أداءات أفضل، المجتمع في أمس الحاجة إليها.[1]

- إن توفير هذه الحاجة يجعل من الشخص يحس أنه داخل دائرة الاندماج الفعلي في المجتمع، فاعل فيه مؤثِّر بالقدر الذي تتيح له قدراته التي يسعى دائما إلى تأهيلها المبعث الوحيد للابتكار والإبداع، وهو العنصر الذي يُدعِّم حقيقة كيان المجتمع.هذه الحاجة التي تضمن حياة الإنسان؛ لذلك فدرجة الإلحاح عليها نابع من قيمتها الاجتماعية والنفسية. هذه الأخيرة التي قد تخرج الفرد من دائرة السيطرة على سلوكه، فيلجأ في كثير من الحالات إلى اتخاذ مواقف قد تكون معارضةً

[1] عمر سرار،مرجع سابق،ص4.

تماما لتوجهات المجتمع وقيمه، لتظهر هذه السلوكات إلى درجة عدم التحكُّم فيها ؛مما يُنذر بتولُّد حالات التصادم، وهو ما نلمسه مع كل عملية توزيع لهذه السكنات، وخاصةً إذا ما أحست شريحة من المجتمع أن هذه العملية غير عادلة، لان المعايير المعتمدة كانت غير موضوعية.

3-السكن كبُعد سياسي:

إن معظم الدُّول التي تعاني من عدم الاستقرار السياسي والاجتماعي ،ومن تحديات أمنية داخلية جاءت نتيجة لتفاعلات اجتماعية أفرزتها ضغوطات الحاجة التي جُبل الإنسان عليها المُطالب دوماً بتوفيرها؛ لأنها عاملٌ مهم في حفظ حياته و استمراريتها ، ولحساسية هذا المطلب، تتخذ المجتمعات العديد من الإجراءات تمخَّض عنها ضخ كميات ضخمة من عمليات التطوير والتحديث في المجالات الاقتصادية والاجتماعية للحدِّ من هذه الضغوطات، إن مشاعر البؤس التي تنتاب فاقدي التوازن، وكذا ازدياد الشُّعور بعدم الارتياح؛ هي النتيجة الحتمية التي تقود الأفراد إلى إدراكهم أنهم خارج دائرة الاهتمام، وأن دورهُم في المجتمع لا قيمة له، وهي فئة تجد نفسها لقمةً صائغة في يد متزعِّمي الحركات السياسية المتطرِّفة؛ناهيك عن الآفات الاجتماعية التي تصبح مرتعاً لهم.كما جاء في تأكيدات الكثير من علماء الاجتماع والسياسة أن الاستقرار السياسي مرهون بالاستقرار الاجتماعي.[1]

4- السكن كبعد نفسي:

لما كان السكن أحد أهم الحاجات الفيزيولوجية عند الفرد، لما له من تأثير واضح على سلوكات الأفراد في المجتمع ،فتوفيره من شأنه العمل على توجيه هذا السلوك نحو الأداء المطلوب، وعدم توفيره يفُقد التوازن الضروري الذي يجعل الفرد فعالا في مجتمعه ،إن تحرير الفرد من جميع

[1] عمر سرار ،مرجع سابق،ص5.

الضغوطات النفسية وإحساسه بأنه داخل دائرة الاهتمام، من شأنه العمل على انتهاج سلوك أدائي مرغوب.

-إن عقد الشراكة الذي يربط هذا الفرد بمجتمعه يتمثل في مقدار العائد من التضحية التي يقُدِّمها،فتمسكه بمجتمعه و قيمه مرهون بمقدار المقارنة بين هذا العائد و التضحية المبذولة.إن شعور الفرد ومن خلال ما يوُفرِّ المجتمع من حاجة السكن التي تعُدُّ بالنسبة إليه وسيلة أكثر من استقرار نفسي و اجتماعي، بل هو اعتراف ضمني له بأنه فرد قادر على خلق سلسلة القيم المفقودة. التى يبحث عنها المجتمع.

5-السكن كبُعد صحي:

لا يمكن تلبية أو إشباع الحاجة إلى الصِّحة إلا من خلال إشباع الحاجات الأساسية الأخرى مثل السكن المناسب، لما لهذا الأخير من تأثيرات واضحة على الجوانب الصحية، حيث إن اكتِساب المزيد من القدرة على مقاومة المرض يكون في أدنى مستوياته في بيئةٍ سكنية رديئة يكثُر فيها الازدحام ،وتفتقر إلى التدابير الأساسية المتعلِّقة بتعزيز الصحة العامة.

ثانيا:معوقات الحصول على السكن

توجد عدة معوقات تحول دون تمكن الافراد من الحصول على سكن مناسب ،اهمها الطلب الكبير على السكن وارتفاع تكلفته في ظل نقص الاحتياطات العقارية والاراضي الصالحة للبناء وارتفاع تكلفتها.

هذه المعوقات نجدها بشكلٍ كبير في الدول النامية والدول غير المتقدمة، و التي نبينها فيما يلي:[1]

1-**مشكل الاحتياطات العقارية:** أثبتت التجارب العالمية وأوضاع الدول النامية أن أنماط حيازةِ الأرض هي العامل الأولي في نشوء المستوطنات العشوائية وغير القانونية، كما أنها توفِّر الأسلوب الأمثل للتوسُّع والانتشار السريع لمناطق الاستيطان العشوائي.

إن أكبر النقاط البارزة اليوم تكمُن في النِّزاعات القائمة بين مختلف الهيئات حول من له الأحقية في استغلال هذا المحيط،وعدم الفصل في هذه النقطة يعدُّ لوحده عقبة؛ فكثيراً ما برزت خلافات حلُّها اِلتهم السنوات العديدة التي استغرقها التقاضي بين الأطراف المتنازعة لدى المحاكم،و كلُّ هذه التماطلات كانت على حساب تحقيق هذه الحاجة.

2-**بيروقراطية الإدارة:** إن عدم تحرير الفرد من كل تبِعات الضُّغوط الممارسة عليه من طرف الإدارة، حيث المماطلات المهدِرة للوقت والجهد؛هي سلوكات مجانية في بعض الأوقات تصدر عن القائمين على هذه القطاعات، كالمبالغة في استكمال الملفات بأوراق يمكن الاستغناء عنها في غياب ما يسمى بالشباك الوحيد الذي يختزل كثيراً من الجهد و الوقت، و ذلك لأجل إثبات حق هو يملكه أصلاً .و هي الصِّعاب التي كانت سبباً في استبعاد هذه الهيئات من فكر المواطن؛فلجأ تحت ضغط حاجةِ السكن إلى تشييد بناءٍ بمعايير قد تُخالف ما هو معمولٌ به كعدم مطابقته مثلاً مع مواصفات النسيج العمراني المطلوب.و من هنا برزت فكرة ما يُسمَّى بالبناء الفوضوي المُفتقِد لكلِّ ضوابط البناء العصري المبني على التخطيط الآخذ على عاتقه مُجمل لواحق هذا البناء من شبكات طرق و صرف صحي و مظاهر حضارية أخرى. كما أن منهم من يلجأ إلى استبعاد فكرة البناء نتيجة ما اعترضه من مشاكل؛ فير ى في الدولة أنها الحلُّ الأمثل لتحقيق هذه الحاجة، لاعتقاده

[1] عمر سرار ،مرجع سابق،ص7.

أنها واجب عليها تلبيتها الأمرُ الذي جعل ملفات طالبي هذه الحاجة تتزايد بوتيرة متزايدةٍ تعجز معها أيُّ دولةٍ مهما كانت لها من قدرات على تلبيتها.فالتفكير في آليَّاتٍ مغايرة للنمط الإداري السابق أصبح من الضروريات الملحة إذا ما أُريدَ التخفيفُ من الضغط على الهيئات الوصية المُخوَّل لها تشييد هذه المساكن، وذلك من خلال اختزال العديد من العوائق القانونية منها والإدارية لتشجيع المواطن على تشييد مسكنه بنفسه.

3-**مشكل التمويل:** إن عملية تمويل السكنات تطرح نفسها كمشكل حقيقي كثيرا ما يُعيق مسار السياسة السكنية ،وما ترمي إليه من تحقيق للأهداف. فقلة المصادر لها أو انعدامها في بعض الأحيان يؤدي بشكلٍ كبير الى تعطيل أو حتى توقيف هذه السكنات لمُددٍ أطول تتراكم معها الضغوطات ،التي يكون مصدرها من يعتقد أن السكن حقٌّ لابدَّ من اكتسابه كما هو منصوص عليه في القوانين؛على اعتبار أن السكن حاجةٌ اجتماعية ملحة.

4-**ندرة الموارد:** تشكل الموارد المُدخلات الأساسية لمُخرجات الوحدات السُّكانية، فإنَّ قلَّتها أو افتقادها أو حتى غلاء أسعارها كلُّها عوامل مثبِّطة تحول دون إنجازها، وعليه يجب العمل على توفيرها بالكمِّ والنوع وكذا السعر ، وفى حالة افتقادها من المُحتمل الوقوع في تذبذبات تأثيرها يبدو جلياً على مستوى التخطيط السكني،و خاصةً فيما يتعلق بإعادة تقييم المشاريع.[1]

[1] عمر سرار،مرجع سابق،ص8.

المطلب الثالث:أهمية قطاع السكن

يُعتبر قطاع السكن من أهمِّ المؤشِّرات التي تعكس قدرات المجتمع الحضارية، المادية خاصة الاقتصادية منها ودليلاً مترجما لماضيه وحاضره وتبعاً لأنماط السكن وارتفاعها ومواد البناء المُستخدمة فيه ، ومدى توفر التجهيزات الصحية بها ،والتي يُمكن من خلالها الحُكم على درجة صلاحية تلك المساكن ومدى قدرتها على توفير الراحة لساكنيها،وتتجلى أهميته في كافة مجالات الحياة.

أولا:أهميته في مجال التنمية الإسكانية المستدامة

يتداخل قطاع الإسكان تداخلاً وثيقا مع كافة مجالات التنمية المستدامة والتي تهدف إلى تحسين نوعية حياة الأفراد باعتباره الخطوة الأولى لتحسين نوعية حياتهم لما يوفِّره من استقرار لهم وبيئةٍ صحية آمنة مزودة بالخدمات الأساسية.لم يقتصر الاهتمام بقضايا الإسكان على المستوى الوطني للدول فحسب ، وإنما عملت الأمم المتحدة على ترسيخ الاهتمام بقضايا السياسات الإسكانية والتنمية والتي نبين جهودها فيما يلي:[1]

-إقرار الإستراتيجية العالمية للمأوى في عام 1988،كماأدَّت جهود الأمم المتحدة في المجال الإسكاني إلى ظهور مفهوم " التنمية الحضرية المستدامة " والذي تبلورت مفاهيمه في عام 1990 بوضع برنامج لقياس "مؤشرات الإسكان" لربط سياسة قطاع الإسكان بعملية تخطيط الحكومات الشاملة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية.

---

[1] لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة، دراسة برلمانية تحليلية حول: التنمية الإسكانية المستدامة،مؤتمر "نحو تنمية إسكانية مستدامة"، الإمارات العربية المتحدة،12-14 أكتوبر2008،ص ص 2-3.

– في المؤتمر الثاني لمركز المستوطنات البشرية بالأمم المتحدة في عام 1996"الموئل" ،تم تطوير مفهوم مؤشرات قطاع الإسكان إلى مفهوم أشمل هو المؤشرات الحضرية لتضم بجانب مؤشرات قطاع الإسكان قطاع النقل، وقطاع البنية التحتية، وقطاع التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

–في عام 2007 عقد مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية مؤتمره الواحد والعشرين لإقرار الخطة الإستراتيجية المتوسطة الأجل لموئل الأمم المتحدة للفترة 2008–2013 ،والتي تُركِّز على خمس مجالات عملٍ رئيسية هي : رصد الواقع الحضري ، الشراكات الحكومية مع القطاع الخاص والقطاع المحلي ، توفير الإسكان والأراضي بالتكاليف الميسورة ، توفير الخدمات الأساسية المتوافقة مع البيئة ، التمويل المُبتكر للمستوطنات البشرية ، والتخطيط والتنظيم والإدارة الحضرية.[1]

ثانيا: الأهمية الاجتماعية لقطاع السكن

يعتبر السكن من أهم و أكثر الضروريات لحياة الفرد، فقد يؤدي فقدان السكن إلى الإحباط النفسي و الاجتماعي و يجعله يسلك سلوكا غير سوي، قد لا ترضاه لا الأخلاق الاجتماعية و لا الدينية ،و غيابه يشكل أزمة و هذه الأزمة التي نعاني منها لا تمثل أزمة سكنية بالمعنى الحرفي لها، بمقدار ما تشير إلى حركة تمخض اجتماعية واسعة الأفاق تتم الآن في الدول النامية عموما وفي بلداننا العربية بشكل خاص و عدم توفر المسكن لكل الأفراد (أزمة سكن) مهما اختلفت الأسباب لا تعني كل أفراد المجتمع و إنما تعني الطبقة الفقيرة و المتوسطة أي بكلمة أخرى أصحاب الدخل المحدود و ذلك نتيجة عدم التوازن بين ارتفاع الأجور و ارتفاع أسعار المساكن ، فالأجور ثابتة تقريبا و أسعار المساكن في ارتفاع سريع و مستمر.

[1] لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة،مرجع سابق ،ص3.

يقول "M.Bryee" أن المكان الذي يسكن فيه الفرد يُعدُّ أمراً حيوياً في تكوين شخصيته ،و عاملا مؤثِّرا على صحته النفسية و الجسدية و الاجتماعية ، و لقد كشفت الدراسات أن الخمول و هبوط الحيوية و اعتلال المزاج و الإدمان نتيجة لظروف الإسكان الرديء، كما يُعتَبر هذا الأخير من أهمِّ الأسباب المؤدِّية لهذه الأمراض الاجتماعية،و يشير الدكتور "Haven Hamersan" أستاذ في الصحة بجامعة كولومبيا إلى أن الحُجرة المزدحمة من أهمِّ العوامل في انتشار أمراض الجهاز التنفسي.[1]

غالبا ما تأوي المناطق الإسكانية السيئة والرديئة الهاربين من العدالة والمتورطين في الجرائم والاضطرابات الأمنية ،ويُطلق على هذه المناطق الأحياء المتخلِّفة باعتبارها أسوء مناطق الإسكان ،و التي بدورها تطبع السلوك العام في المدينة بالطابع الريفي، و تظهر بصورة تجمُّعاتٍ سكنية تتموضع حول المدن و خاصة العواصم كالأحياء القصديرية المحيطة بالمدن الكبرى في أقطار المغرب العربي والعشش الطينية حول مدن أقطار المشرق العربي ، والخشبية حول مدن الخليج العربي.[2] في هذه المناطق يعيش قاطنوها ظروفاً مزرية و فقراً مدقعا و تفتقد للأمن والنظافة وتختفي فيها كلُّ المرافق و الخدمات الضرورية،إضافة إلى تفشي الآفات الاجتماعية في هذه الإحياء كالقتل،النصب والاحتيال،المخدرات، التسول...الخ.

---

[1] السيد عبد العاطي السيد ،علم الاجتماع الحضري ،دار المعرفة الجامعية ،القاهرة ،ج 2 ، 2003 ، ص ص 238-240.

[2] تماضر حسون،حسين الرفاعي،المشكلات الأمنية المصاحبة لنمو المدن والهجرة إليها،المركز العربي للدراسات الأمنية والتدريب،الرياض،1987،ص 36.

ثالثا:الأهمية الاقتصادية لقطاع السكن

لم يعد يُنظر إلى السكن على أنه مجرد خدمة تستنزف الطاقات المادية و المالية للمجتمع و فقط، بل أصبح يُنظر إليه على أنه محرِّك للتنمية الاقتصادية، وذلك من خلال تنظيم مختلف برامج السكن.

1-اهمية السكن في التنمية الاقتصادية:

-إن النفقات المخصَّصة لقطاع السكن تؤثِّر على القطاعات الاقتصادية الأخرى، بحيث أن كلَّ وحدة نقدية تُستغل في قطاع السكن تقابلها زيادة مضاعفة على النشاطات الاقتصادية الأخرى، وعادة ما يشغل قطاع السكن ما بين 1% و 3 % من اليد العاملة في الدول النامية ، ولهذا يعتبر الأثر المضاعف في خلق الشغل في ميدان التعمير ذو أهمية معتبرة وكبيرة جدا لأنه يخلق مناصب شغل في عدة قطاعات اقتصادية حيوية في البلاد ،وبالتالي فهو يخفف من حدة مشكلة البطالة التي تعاني منها معظم الدول النامية .[1]

-لقد كانت العلاقة بين الاستثمار في الإسكان والنمو الاقتصادي ولمدة طويلة محلاً للنقاش ،فيما إذا كان يجب على الدول الأقل تطوُّراً أن تشجع تطوير الإسكان كجزء من إستراتيجية التنمية، أم أن التطوير الكثيف للسكن ما هو إلا نتيجةٌ حتمية للنمو الاقتصادي،و فيما إذا كان العائد المُتوقع من الاستثمار في الإسكان مقارنةً بالاستثمار في القطاعات الأخرى هو عائدٌ كبير.ففي مراحل ما بعد الحرب، ينظر الباحثون في السكن على أنه نفقات اجتماعية على النمو الاقتصادي ،وفي مراحل التطوُّر الأولى للدول النامية، ترى الحكومات في السكن على أنه إنتاج منخفض العائد مقارنة بالاستثمارِ في الصناعة والهياكل القاعدية لها، ومن هنا تُثبِّط الاستثمار في السكن.و

[1]عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، دار ليجوند ، الجزائر، 2007،ص ص 33-34.

بالنسبة لكثير من صُنَّاع السياسة وكذا الاقتصاديين، كان يُنظر إليه على أنه منتوج للنمو الاقتصادي يمكن تأخير الاهتمام به إلى مراحل متأخرةٍ من التنمية الاجتماعية؛ بسبب عائده الذي يعتقدون أنه منخفض،ومنذ 1970 أصبح وبشكل متزايد يُنظر إليه على أنه مساهم في النمو الاقتصادي، ليس لأن أشغال البناء تبيَّن أنها نشاط مهم له تأثيرات مضاعفة كبيرة، ولكن أصبح الاعتقادُ أقوى بأنه يترافق مع منافع اقتصاديةٍ واجتماعية كبيرة.[1]

2-اهمية السكن للاقتصاد الكلي:

هناك إقرار متزايد بأهمية التَّأثير المتبادل بين السكن والاقتصاد الكلي، وتُركِّز تحليلات المُحللين بالأساس على سلوك المتغيرات المرتبطة بالسكن خلال الدورة الاقتصادية؛ إذ أن قطاع السكن هو قطاعٌ مهم للاقتصاد الكلي.

إن قطاع السكن مرتبط ارتباطاً وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى بواسطة ميكانيزمات مالية،ضريبية واقتصادية وأثر هذا الارتباط كما يلي:[2]

-على النشاط الاقتصادي يتمثل في: الاستثمار، الإنتاج، الشغل والأسعار.

- على النشاط المالي، فيتمثل في تمويل نشاطات البناء، شراء السكن وكذا شراء المعدات المتعلقة بالسكن.

- آثار الضريبة على قطاع السكن تتمثل في النِّسب الضريبية المفروضة والإعفاءات المقدمة،وتشكل الضرائب على السكن جزءاً هاما من ميزانية الحكومة، إذ هناك على الأقل سببين

[1]محي الدين حمداني،دور السكن في تحقيق التنمية الاقتصادية والاستقرار الاجتماعي،مداخلة مقدمة ضمن الملتقى الدولي الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية يومي 09 و 10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية،ص ص1-2.

[2]عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر،مرجع سابق، ص32.

ظاهرين للضريبة على السكن هما: القيمة السوقية المعتبرة للأصول السكنية ، من الصُّعوبة تجنُّب الضريبة على السكن بسبب استدامته وعدم نقله.

3-اهمية الاستثمار في السكن:

-إن الاستثمار في السكن لا يساعد الاقتصاد على التحرُّك فحسب، بل له تأثيرات مفيدة على جانب العرض للاقتصاد؛ لأنه يساعد على زيادة ايجابية لمعدل النمو على المدى الطويل. و من الواضح أننا نحصل من خلاله على فوائد تشمل حركِّية عملٍ متقدمة، حوافز عمل جيدة ومنافع.

-إن السكن سلعةٌ اساسية معقدة تحمل مواصفات اقتصادية تميزها عن غيرها، تتمثل فيما يلي:

- السكن سلعةٌ مُستدامة، تمدد آجال استهلاكها عبر الصيانة وإعادة التثمين.
- سلعة خاصةٌ و وحيدة من حيث الحجم، النوع، الموقع، واقترابها من الخدمات.
- السكن يخلق سوقاً مرافقا قيمته مرتفعة مقارنةً بالدخل، وبالتالي نحتاج إلى الاقتراض من أجل تملُّكِه.

-كما نجد ان تنظيم برامج السكن المكثفة من شأنها أن تستخدم أكبر قدر ممكن من الموارد المحلية و يكون في الوقت ذاته وسيلة ومجالا لاستثمارات متنوعة كفتح مناصب شغل جديدة،ونظراً لأهمية السكن كسلعة أساسية في المجتمع فإن المؤسسات العامة في الدولة تشارك الوحدات الاقتصادية الخاصة في إنتاجه،وتقوم الحكومات أيضاً في غالب الأحيان بدعم هذه السلعة[1]؛ ففي الأردن مثلاً يقوم القطاع العام من خلال المؤسسة العامة للإسكان و التطوير الحضري بتوفير السكن لذوي

[1]عبد الرزاق سلام، نذير بوسهوة ، آفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية، مداخلة مقدمة ضمن الملتقى الدولي الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية يومي 09 و 10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية،ص6.

الدخل المحدود، لأن الإنفاق الأساسي لهذه الفئة التي لا تملك مسكنا خاصا بها يتراوح من 40% إلى 45 % من إجمالي الدخل على السكن.

المبحث الثاني:مفهوم السياسة السكنية

يتمُّ وضع السياسة السكنية من طرف الدولة لمحاولة حل مشكل السكن، من خلال مواكبة مختلف التغيُّرات التي تطرأ على قطاع السكن ،ومن ثم العمل على إيجاد الحلول الممكنة بانتهاج سياسة مناسبة تتلاءم وطبيعة البلد؛فهي تتضمن الأُطر القانونية والتشريعية ،توزيع المهام والمسؤوليات ،الهيئات المتدخلة، لبلوغ الغايات المنشودة التي تتمثَّل أساسا في الحدِّ من أزمة السكن.

المطلب الأول: تعريف السياسة السكنية

على السياسة السكنية أن تُحدِّد جميع المعايير والمقاييس المتعلقة بالسكن ،و أن تأخذ بعين الاعتبار مستوى نمو البلد المعني و مدى توفُّره للإمكانيات المتعلقة بإنجاز السكنات،كما تأخذ بالحسبان طبيعة النظام المتَّبع من طرف الدولة سواء أكان نظاما اشتراكيا أو نظام اقتصاد السوق.

تُعرَّف سياسة السكن بأنها تعني إرادة وتوجُّهات الفعل في ميدان السكن، عبر تشريعات وآليات متبنَّاة من طرف الدولة التي تُسخِّر الوسائل وآليات التدخل، كالمؤسسات والجمعيات التعاونية وغيرها، بُغية تحديد الأهداف الوطنية السياسية منها، والاقتصادية والاجتماعية والعمرانية المنشودة، وبُغية التجاوب أيضا مع الطلب الاجتماعي بنوعية ووتيرة عرض السكن، دون أن تتعرضَّ بقية القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الأخرى بفعل هذا الاهتمام للتجاهل أو الإهمال.[1]

[1]عبد الرؤوف عبد العزيز الجرداوي، الإسكان في الكويت، منشورات شركة كاظمة، الكويت، 1978،ص 11.

يمكن ايضا تعريف السياسة السكنية على أنها عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة و الموضوعة من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني، و ضمان التوازن العام بين العرض والطلب و ذلك في ظل احترام معايير السعر و الكمية المحددة.

أولا:خصائص السياسة السكنية

نذكر جملة من الخصائص المتعلقة بالسياسة السكنية كما يلي:[1]

– تكتسي السياسة السكنية طابعا هاما و استراتيجيا لتطوُّر بلد ما، حيث أنها ترتبط و في نفس الوقت تواكب هذا التطور سواء أكان على الصعيد الاقتصادي و حتى الاجتماعي.

– تُوجَّه السياسة السكنية لمحاربة الفروقات الاجتماعية، حيث أنها تُترجِم في الواقع مبدأ حق الحصول على سكن و ذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق عدالة اجتماعية.

– تُوجَّه السياسة السكنية من أجل الحدِّ من سوء توزيع السكان على مستوى قطر البلد، عن طريق تشجيع السكنات الريفية، باعتبار جلِّ السكان يتمركزون و بكثرة في المناطق الصناعية و المدن الكبرى، ممَّا خلق ظاهرة النزوح الريفي.

[1]محمد مداحي،هشام غربي،السياسة السكنية المشاكل والحلول، مداخلة مقدمة ضمن الملتقى الدولي أزمة السكن في الدول العربية،09–10 ماي 2012، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية،ص9.

– تأخذ السياسة السكنية بعين الاعتبار مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة، و زيادة الحاجات من جهة أخرى؛ حيث أنها تحارب ظاهرة سوء استغلال الأراضي، و سوء استغلال مواد البناء و طرق استعمالها بالإضافة إلى ظاهرة سوء استغلال الموارد المالية.

ثانيا:آليات السياسة السكنية

تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات أو وسائل التدخل في السوق السكني، غير أن هذه الوسائل تختلف من دولةٍ إلى أخرى و ذلك حسب طبيعة النظام المُتبع من جهة، و إلى درجة تطوُّر أو نمو الدولة (بمعنى دولة متطوِّرة أو متخلِّفة) من جهة أخرى، إضافة إلى سبب هام يكمن في مدى تحكُّم و توجيه سياستها السكنية حسب الأهداف المسطرة، وتتمثل هذه الآليات أو الوسائل الرئيسية للتحكُّم في السياسة السكنية فيما يلي:[1]

1-الضرائب و الإعانات المفروضة و المقدمة من طرف الدولة:

تستخدم الدولة الضرائب والاعانات المالية في قطاع السكن وذلك لتطبيق سياستها السكنية

أ-الضرائب: من المتعارف عليه أن الدولة تستعمل الضرائب كأداة للتحكم و توجيه الاقتصاد من جهة، و كذلك تعتبر كمورد لخزينتها من جهة أخرى،إضافة إلى الأدوار الأخرى التي تلعبها أو تقوم بها الضريبة، تُستعمل هذه الأخيرة كأداةٍ من أدوات السياسية السكنية، عن طريق تخفيض في نسبة الضرائب على العقارات أو كل ما يتعلق بإنجاز السكنات مثل مواد البناء؛ ما من شأنه أن يقلِّل من تكلفة إنجاز هذه الأخيرة و زيادة عرض السكنات في السوق السكني.

[1] حاوشين ابتسام ،السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب و تونس ،اطروحة دكتوراه ،كلية العلوم الاقتصادية،جامعة الجزائر 3، 2012/2011،ص ص 51-53.

ب-الإعانات: تُعدُّ الإعانات أو المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل الحيازة على السكنات من إحدى الطرق أو وسائل السياسة السكنية للتدخُّل في السوق السكني ،و ذلك بما يتماشى مع متطلبات الأفراد و تأخذ هذه الإعانات شكلين:[1]

-**إعانة مالية مباشِرة:** المقصود بالمباشرة أنها تُقدَّم لغرض الحيازة على سكن، حيث أنها تُقدَّر على أساس نسبة من مبلغ شراء المسكن، و تُقدَّم للفرد المعني بعملية الشراء و ما عليه إلاَّ أن يكمل ما تبقى من باقي المبلغ للحصول على ملكية سكن؛ ففي الجزائر مثلا نجد هيئة تابعة للدولة متخصصة في منح هذا النوع من الإعانات (أي الإعانات المباشرة) و المتمثلة في الصندوق الوطني للسكن(CNL) ، الذي يقدم إعانات مالية للفرد بغرض شراء سكن معيَّن و ذلك وفق شروط موضوعة (كقيمة دخل الفرد، نوع السكن...الخ).

- **إعانة مالية غير مباشرة:** نقصد بغير المباشرة أن الإعانة ليست موجَّهة بصفة مباشرة من أجل الحيازة على سكن كالحالة الأولى، بل هي موجَّهة للأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف وذلك من أجل الرفع من قدراتها الشرائية، و من شأن هؤلاء أن يخصِّصوا هذه الإعانة من أجل الحيازة على سكنات بصفة الملكية أو الكراء.

مما تجدر الإشارة إليه أنه من الناحية الاقتصادية، هذه الوسائل أو الآليات(الضرائب والإعانات) تؤدي دائما إلى نفس النتائج، غير أن الخيار بينهما يكون حسب طبيعة نظام البلد و كذا مدى تطوُّره أو نموُّه.

---

[1] حاوشين ابتسام،مرجع سابق،ص52.

2-خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي:

يُعدُّ خلق المؤسسات المتخصصة ذات طابع اجتماعي طريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية، حيث أنها تُشجع خلق هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية، الدواوين العقارية..الخ، و حتى تتكفلَّ كل واحدة بجميع الإجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات و توزيعها و بيعها و تمويلها...إلخ، و من ثم تخفِّف العبء على الدولة من جهة و تنظِّم سوق السكن من جهة أخرى، كأمثلة على ذلك نجد في الجزائر هذا النوع من المؤسسات المتخصصة مثل:ديوان الترقية و التسيير العقاري (OPGI)،وكالة تطوير و تحسين السكن (AADL)، مؤسسة ترقية السكن العائلي (EPLF).[2]

3- القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن:

تحدِّد القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلِّقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به، من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحيازة، تنظيم سوق السكن...إلخ، و عليه تُعتبر القوانين و المراسيم المتعلِّقة بالسكن كأداة توجيه هامَّة للسياسة السكنية خاصةً إذا أخذت بعين الاعتبار و راعت الوضعية الاقتصادية و الاجتماعية للبلد المعني، و كذا مدى تطوُّره و مدى توفُّره للإمكانيات اللازمة لإنجاز السكنات، حتى تصل في الأخير إلى نتيجة مُرضية و هي القضاء حتى إن لم يكن بصفة مطلقة على أزمة السكن.[3]

---

[2]حاوشين ابتسام،مرجع سابق،ص52.

[3]حاوشين ابتسام،نفس المرجع السابق،ص51.

المطلب الثاني: أهداف السياسة السكنية

تكتسي السياسة السكنية صفتها الأساسية من خلال أهدافها المسطرة، إذ أنها تهدف في الأساس إلى إرضاء الطلبات و الحاجات مع رفع النشاط الخاص بمجال السكن من جهة، والقضاء على ظاهرة البطالة من جهة أخرى، و الملاحظ أن هذه الأهداف تتدرج في الأهمِّية التي يكتسبها قطاع السكن و آثاره على الحياة الاقتصادية و الاجتماعية؛ غير أننا يمكن أن نميِّز ثلاث أهداف رئيسية للسياسة السكنية تتمثل فيما يلي:[1]

1-الأهداف الأساسية للسياسة السكنية:

نظرا للأهمية الكبيرة التي يكتسبها السكن، يُعتبر هذا الأخير حاجة أساسية و ملكا مقيَّدا نظراً للشروط التي يُفترض أن تتوفَّر فيه، سواء أكانت تتعلق بجودته أو تكلفته (ثمنه) اللذان من الممكن أن يُساء تقديرها من طرف المستهلك، و عليه فإن من بين الأهداف الأساسية للسياسة السكنية هو أن توفِّر لكل فرد (أو عائلة) مسكن أو بعبارة أدق، هو القضاء على هاجس تعاني منه معظم الدول و المُتمثِّل في أزمة السكن ؛ كما يجب أن تراعي تكلفة القدرة الشرائية للفرد، و تكون شروط الحيازة على ملكية السكن واضحة و مبسَّطة في نظر المستهلك.

2- الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية:

بالنَّظر إلى الدور الكبير الذي يلعبه قطاع السكن ،فهو مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى بواسطة ميكانزمات مالية، ضريبة و اقتصادية، و أن أثر هذا الارتباط على النشاط الاقتصادي يتمثَّل في تمويل نشاطات البناء، شراء السكن و كذا شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن،

[1]حاوشين ابتسام ،مرجع سابق،ص ص 53-54.

أما آثار الضريبة على قطاع السكن فإنها تتمثَّل في النِّسب الضريبة المفروضة و الإعفاءات المقدمة. وعليه فعلى السياسة السكنية أن تراعي مدى هذا الترابُط بين هذا القطاع الحساس أي قطاع السكن و باقي القطاعات الأخرى، وذلك من خلال أدواتها وآلياتها (القوانين و المراسيم التنفيذية، خلق مؤسسات متخصصة،الضرائب والإعانات)، والتي تنبثِق عنها أسعار الفائدة و تأطير القروض و فرض الضرائب والرسوم الجمركية، و كذا تشجيع الاستثمارات العمومية وإقرار حقوق الملكية..الخ ، كلُّها عوامل تؤثر بشكلٍ مباشر أو غير مباشر على تسيير وتطوير قطاع السكن، و انتعاش هذا الأخير يجذب وراءه كل القطاعات الأخرى، و من ثم زيادة في النمو الاقتصادي و التخفيض من بطالة و الارتفاع في الدخل القومي... الخ.

3-الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية:

نظراً للأهمية الاجتماعية الكبيرة التي يكتسبها السكن و التي سبق الإشارة إليها، فحرمان الفرد منه يجعله يسلك سلوكا يوميا يؤثر سلبا على كلِّ الأعمال التي يقوم بها بما في ذلك ضعف مردودية العمل الذي يقوم به، فالسياسة السكنية يجب أن تراعي الجانب الاجتماعي للفرد و أن تأخذه بالحسبان، و يتجلى ذلك من خلال الوسائل و الآليات المتعلقة بها ،و التي أخذت بعين الاعتبار المستوى الاجتماعي للفرد و مدى توفُّره للإمكانيات المادية و المالية من أجل الحصول على ملكية سكن، و كدليل على ذلك الإعانات المباشرة و غير المباشرة التي تُقدَّم للمستهلك (الفرد) كدعم لتكلفة السكن، أو عن طريق تمويل الدولة لمشاريع السكنات الاجتماعية و تقديمها بصفة مجانية للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف أو المنعدم و التي من المستحيل أن تسمح لها إمكانياتها من الحيازة على ملكية سكن.

المطلب الثالث: التخطيط السكني

عند رسم أي سياسة سكنية من طرف الدولة لابد ان تكون أول مرحلة هي التخطيط السكني،ورغم أهميته إلا انه لا يزال في الدول النامية بعيدا عن الأساليب العلمية المتعارف عليها، لذلك لم تحقق جميع الأهداف المرجوة منه، خاصة وأنه كان يخضع إلى إجراءات عفوية،حيث ان تجارب التخطيط في كثير من دول العالم الثالث أسفرت عن نتائج متواضعة على قطاع السكن.

1-مفهوم التخطيط السكني :

يتخذ التخطيط السكني عدة أشكال و مفاهيم، و قد تختلف باختلاف في الأبعاد التي تأخذها أي سياسة اقتصادية كانت أو اجتماعية، غير أن المفهوم الشامل للتخطيط السكني يمكن في تبني سياسة مفصلة لتوفير السكنات لمواطنين في شكل برامج و مشروعات.والجدير بالذكر، أن التخطيط كمفهوم شامل يرتكز على العناصر التالية:[1]

- التخطيط الاجتماعي: ويشمل على مجالات السكن، وتخطيط الخدمات و المرافق العامة و الصحة...الخ.
- التخطيط الاقتصادي: يرتكز على النشاط الاقتصادي، الزراعي و السياحي و غيرها من الأنشطة الاقتصادية الأخرى.
- التخطيط الفيزيائي: هو عبارة عن التجسيد الحي للتخطيط الاجتماعي و الاقتصادي و هو ما يسمى بالتخطيط المكاني و العمراني

[1]أحمد خالد علام، تخطيط المدن، المكتبة الأنجلوا المصرية، مصر، سنة 1983 ،ص112.

2-المراحل التي مر بها التخطيط السكني:

لقد مر التخطيط السكني بمراحل عديدة حتى وصل إلى مفهومه الحالي، و يمكن حصر أهم المراحل التي مر بها في ثلاث مراحل أساسية و هي:[1]

أ-مرحلة التخطيط السكني على مستوى المدينة:

قد عبر المخطط الأمريكي " أولمستد" OLMESTED عن مفهومه لتخطيط المدينة على أنه " عملية تنمية أرض المدينة " حيث يشمل هذا التخطيط الاستعمالات الخاصة و العامة للأرض، كما يحدد بالتفصيل مواقع و امتدادات المشروعات العامة والمنشآت الأخرى، و يحصر على أساس إجراء بحوث و دراسات شاملة لاستعمالات الأرض و الأنشطة المختلفة في عمليات التنمية التي تجري في الوقت الحاضر كما يقدر اتجاه المستقبل لنمو السكان والصناعات والأعمال والأنشطة الأخرى.

ب- مرحلة التخطيط السكني على المستوى الإقليمي:

لقد كان من اثار الثورة الصناعية زيادة عدد و كثافة السكان في المدن حيث نمت هذه الأخيرة بمعدلات عالية تفوق معدلات نمو السكان، وساعد هذا النمو و بهذه المعدلات التقدم التكنولوجي في المرافق العامة و مواد البناء، إلا أن الثورة الصناعية قد حملت بين طياتها آثارا سيئة ،فلقد كانت حالة هذه المدن سيئة للغاية نتيجة تركيز الصناعات بها دون توجيه أو تخطيط بالإضافة إلى انتشار الأحياء المختلفة الغير صالحة للسكن، و اختلال التوازن الذي كان موجود أصل الثورة الصناعية بين المدينة و القرى المحيطة بها مما ترتب عليه هجرة مستمرة من البدو إلى الحضر، أو من الريف إلى المدينة، لمثل هذه الأسباب، استحال حل مشاكل المدينة بتخطيط المدينة فقط، و

[1] أحمد خالد علام،مرجع سابق،ص ص113-114.

إنما وجب أن يشمل التخطيط مساحة أكبر من مساحة المدن نفسها و هي المساحة التي تقع تحت دائرة تأثيرها وتشمل القرى، و التجمعات السكنية الأخرى التي يهاجر أهلها منها إلى هذه المدن وتسمى هذه المساحة بالإقليم و من هنا ظهرت فكرة الأخذ بأسلوب التخطيط الإقليمي لحل مشاكل المدن الكبرى.

ج-مرحلة التخطيط السكني على المستوى الوطني:

من نتائج الحرب العالمية الثانية أن بدأت معدلات التغيير و التطور في الصناعة تسير بوتيرة متزايدة هائلة نتيجة الثورة العلمية التكنولوجية و التي صاحبها الآلية في الإنتاج وذلك باستعمال أجهزة الكترونية معقدة في تركيبها. و لقد أدى ذلك إلى التقسيم الواسع في العمل وكثرة التخطيطات الدقيقة للإنتاج الكبير وما ترتب عليه من انشاء الطرق وتوفير وسائل النقل السريع ،فاستلزم هذا التطور الكبير ضرورة توسيع مجال التخطيط السكني من المدن الكبرى الى التخطيط السكني على المستوى الوطني.[1]

3-علاقة السياسة السكنية بالتخطيط السكني:

يرتكز التخطيط السكني على عدة أركان و هي كفيلة بتحقيق عدة غايات، ومن بين هذه الأركان هي السياسة السكنية التي تعد كأحد المقومات للتخطيط السكني، و من هنا يظهر جليا العلاقة بينهما، و مدى الترابط الذي يجمعهما كما يلي:[2]

---

[1] أحمد خالد علام،مرجع سابق،ص 114.

[2] حنا ميلاد،الإسكان الحل والمصيدة، دار المستقبل العربي ، مصر، 1986 ، ص 123.

أ-رسم سياسة سكنية و تحديد دور الحكومة:

إن حل مشكل السكن في أي دولة تستدعي أن تكون هناك سياسة عامة تسير عليها الدولة في بناء المساكن و أن تكون هذه السياسة شاملة، واضحة، واقعية، طويلة المدى، تحضى بتأييد سياسي شامل، فهدف أي سياسة يجب أن يبنى عل أساس دراسات مختلفة في مجال السكن وفي حالة السكن وسوقه و التشريعات المنظمة له من جميع النواحي الإدارية و غيرها، كما يجب أن يكون دور الحكومة واضحا من خلال السياسة العامة في تحديد الأحياء المختلفة و مدى إدخال التكنولوجيا الحديثة في البناء مع تبيان دور القطاع العام و الخاص في تنمية القطاع السكني.

فدور الحكومة يرتكز في ترشيد أي سياسة سكنية و ينبغي أن يرتكز على:[1]

- البناء: إن مختلف الإنجازات السكنية ينبغيأ ن تتم بشكل وحدات سكنية كاملة وشاملة للمرافق و الخدمات العامة.
- التمويل: ينبغي توفير الموارد المالية المتاحة عن طريق الاقتراض الداخلي أو الخارجي.
- الإشراف: ينبغي على الدولة أن تقوم بكل الأدوار المطلوبة منها لا من حيث الإشراف فحسب، وكذلك التوجيه و ذلك بوضع تشريعات واضحة إجراءات وضوابط للعمران صارمة في نطاق القطاع العام أو الخاص.

فالدولة إذا تعتبر وفي جميع الأحوال المسؤول الرئيسي الذي يوجه إليه الانتقادات، عندما تتعقد المشكلة وتتأزم و عندما ينتج عدد أقل من الوحدات السكنية و ترتفع الأصوات مطالبة بالمسكن كمطلب اجتماعي.

---

[1] حنا ميلاد،مرجع سابق ،ص 123.

ب- دراسة وضعية البنية السكنية:

لقد ظهر في كثير من الدول الصناعية سلسلة من المعايير و المقاييس لتقييم مستوى البيئة السكنية و البيئة العامة المحيطة بها ولاشك أن المعدلات تختلف من دولة لأخرى حسب ظروف المجتمع المحلية الاجتماعية و الاقتصادية حيث تعطى المعايير الخاصة بالمباني السكنية من خلال التصميم و أشغال المساكن، أما المعايير الخاصة بالبيئة العامة فتظهر كثيرا في مجالات تصميم قطع الأراضي و الشوارع. أما في حالة عدم وجود مثل هذه المعايير يرجع إلى المعايير العامة التي يتم وضعها من طرف الهيئات العلمية كالهيئات الصحية والهندسية.و من بين هذه المعايير معيار دراسة وضعية البنية السكنية من خلال دراسة أوضاع الأحياء أو المساحات.[1]

المبحث الثالث:نظام تمويل السكن

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات إلى موارد مالية لتمويل مختلف العمليات الخاصة به من انجاز للسكنات ومنح القروض، وذلك قصد إتاحة الفرصة للمواطنين في الحصول على مساكن بأسعار تتوافق مع إمكانياتهم المالية،وهو ما يتطلب من الدولة وضع نظام متكامل لتمويل السكن.

المطلب الاول: مفهوم نظام تمويل السكن

نظام تمويل السكن هو موضوع واسع ، يمكن أن يختلف عبر المناطق والبلدان لا سيما من حيث المناطق التي يغطيها، وعادة ما تقوم الدول بوضع نظام خاص بها لتمويل السكن ليتماشى مع إمكانياتها المالية فقد تتشابه الأنظمة وقد تختلف كذلك لكن الأهداف نفسها تقريبا.

[1] حنا ميلاد،مرجع سابق ،ص 123.

1- تعريف نظام الإسكان:

- لا يختلف نظام الاسكان بأي حال من الأحوال عن مثيله كالنظام التعليمي السائد أو نظام الصحة العامة أو ما يتعلق بالنقل والمواصلات بشأنه.ومن المعروف أن هذه الأنظمة تعمل من خلال الأجهزة الإدارية الخاصة بها لتحقيق الأهداف التي جاءت القوانين واللوائح على ذكرها.إن الأنظمة التي تسعى إلى إشباع الحاجات البشرية من الخدمات العامة لا بد من أن يتوفر لها المدخلات والمخرجات.ولقد ذهب العديد من الكتاب في تأصيل هذا التكامل الذي يجب أن يوجد أولا على المستوى الاقتصادي بين القطاع السكني وغيره من القطاعات الاقتصادية وهو الذي يتطلب دمج الخطة الإسكانية بالخطط القومية العامة،ومسعى هذا الدمج هو تحقيق الاعتماد المتبادل بين مدخلات ومخرجات الإسكان صناعة وتجارة ،ومدخلات ومخرجات العمليات أو المشروعات التنموية الأخرى وهو الموضوع الذي أصبح ينظر إلى مشروعات المباني السكنية كجزء لا يتجزأ من عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية نفسها.[1]

- تتمثل اهداف نظام الاسكان فيما يلي:[2]

- تحسين الظروف الإسكانية للجميع.
- توفير مواقع مخططة على أن تكون رخيصة التجهيز.
- توفير الخدمات الضرورية، فالإسكان ليس في السكن فقط وإ نما في الخدمات الأساسية.
- إتاحة الفرص للناس لبناء مساكنهم حسب قدراتهم المادية.
- إعادة تطوير المساكن الحالية التي تعاني من التخلف والتدهور بأقل قدر من البناء.

---

[1] اسماعيل إبراهيم الشيخ دره،مرجع سابق ،ص ص 21-22.

[2] اسماعيل إبراهيم الشيخ دره، نفس المرجع السابق، ص 29.

- مساعدة الناس بكل الطرائق الممكنة لتحسين ظروفهم السكنية خصوصا في بعض المساكن التي يتوفر فيها الازدحام.

2-تعريف نظام تمويل السكن:

فيما يلي نذكر بعض التعاريف التي تطرقت الى نظام تمويل السكن:

-يجمع نظام تمويل السكن بين القضايا المعقدة و القطاعات المتعددة التي تحركها الخصائص المحلية المتغيرة باستمرار ، مثل البيئة، الثقافة القانونية للبلد ،البنية الاقتصادية ،البيئة التنظيمية ،أو النظام السياسي.والغرض من نظام تمويل السكن هو توفير الأموال التي يحتاجها مشترو المنازل لشراء منازلهم، الطرق التي يمكن بها تحقيق هذا الهدف محدودة. في عدد من البلدان إلى حد كبير، الا انه نتيجة لعمل الحكومة تم تطوير أنظمة لتمويل السكن معقدة للغاية، ومع ذلك يجب أن تظل الميزة الأساسية لنظام تمويل السكن هي في القدرة على توجيه أموال المستثمرين نحو أولئك الافراد الراغبين في شراء وتملك سكناتهم.[1]

-إن طبيعة الأنظمة المالية المطبقة في اغلب الدول تتسم بخاصتين أساسيتين هما إما تحتوي على نظام تمويل للسكن قوي وفعال بحيث يدعم النمو الاقتصادي بواسطة الاثر الموجب الذي يحدثه على مختلف النشاطات الاقتصادية وقدرته على تجنيد الادخار الخاص لتمويل المشاريع السكنية، وإما أن تحتوي على نظام ضعيف لتمويل السكن غير قادر على تجنيد الادخار الخاص و إشباع حاجات التنمية المالية، الامر الذي ينتج عنه تدخلات ادارية وسياسية تودي كلها الى اجبار السلطات العمومية على اقرار سياسات مبنية على مزيد من الاعانات تكون احدى مصادرها

[1] International Union for Housing Finance,website : http://www.housingfinance.org

الخزينة العمومية،ذلك ان نجاح أي نظام مالي لتمويل السكن مرهون بمدى نجاح عملية الفصل بين الاعانات المقدمة على حساب الميزانية العمومية والتمويل الخاص.[1]

3-أهمية تطوير نظام تمويل السكن:

-إن وضع نظام لتمويل السكن ليس من العمليات السهلة، فهو يواجه عدة عراقيل وقيود بيروقراطية خصوصا مشكلة مرونة السوق العقارية والتي هي غالبا موضوع المضاربة والمزايدة، بالإضافة إلى فقدان التسهيلات في التمويل من البنوك ،علما بأن الاستثمار في ميدان السكن يحتاج إلى قروض طويلة الأجل، ولا يمكن بأي حال من الأحوال الحصول على هذه القروض إلا في إطار نظام مالي متطور، والتوجه نحو الوساطة المالية المبنية على التعددية في التعامل.

-قامت دول العالم المختلفة على تبني استراتيجيات إسكانية شاملة لتلبية احتياجات الأسر من مختلف مستويات الدخل، بالاعتماد على تطوير نظام تمويل السكن عن طريق اجتذاب مصادر مالية طويلة الأجل لاستخدامها في منح القروض الإسكانية طويلة الأجل بشكل يضمن تحقيق مستويات مقبولة من الربحية إضافة إلى الحد من مخاطر التمويل الإسكاني من هنا جاءت فكرة السوق الثانوية للرهن العقاري، حيث تعد مصادر التمويل المتأتية من خلال هذه السوق الأكثر استخداما في مجال توفير التمويل طويل الأجل لقطاع الإسكان في كثير من الدول خاصة المتقدمة منها[2].

---

[1]عبد القادر بلطاس،استراتيجية تمويل السكن في الجزائر،مرجع سابق،ص ص 139-140.

[2]سلطان سالم حمد الله الدبعي، تطوير إستراتيجية للتمويل الإسكاني لتلبية الاحتياجات السكنية و تطوير أداء قطاع الإسكان في الأردن، دكتوراه فلسفة في التمويل،كلية الدراسات الادارية والمالية العليا ،جامعة عمان العربية للدراسات العليا،2005 ،ص 65.

إن ظهور السوق الثانوية للرهن العقاري أصبح من وجهة نظر اقتصادية مجديا ،وذلك للأسباب التالية:

- وجود سقوف لنسب الودائع ساهمت في الحد من مقدرة المدخرات والقروض على توفير التمويل الكافي للقروض العقارية.
- عدم مقدرة البنوك ومؤسسات الادخار والقروض على تقديم القروض العقارية طويلة الأجل بالاعتماد على

الودائع.

- إن من أهم الأسباب وراء زيادة أهمية الدور الذي تلعبه السوق الثانوية منذ بداية الثمانينات وحتى الآن هو كفاءتها في توفير التمويل طويل الأجل و بكلفة منخفضة.

–يأتي دور السوق الثانوية مكملا للسوق الأولية للقروض السكنية التي تشتمل على المؤسسات المالية والمصرفية التي تقوم بإصدار القروض الإسكانية ابتداء،و يشمل مفهوم السوق الثانوية للرهن العقاري إلى السوق التي تتم فيها عمليات بيع وشراء القروض العقارية المضمونةبرهونات عقارية ،كما تمثل السوق الثانوية للرهن العقاري الشكل النهائي لآلية تمويل الرهن العقاري، حيث يتم في هذه السوق بيع وشراءالقروض العقارية بضمانه الرهن العقاري، حيث تنتقل ملكية الرهن إلى طرف ثالث، ويمكن تداول هذه القروض كليا أوجزئيا[1].

وقد جاء أول ظهور للسوق الثانوية للرهن العقاري في الولايات المتحدة الأمريكية وأخذت بالتطور إلى أن أصبحت تستخدم بشكل واسع من خلال بيع وشراء القروض العقارية المضمونة برهونات أو من خلال بيع وشراء السندات العقارية المضمونة أو أدوات مالية أخرى، ونظرا للنجاح الذي حققته

[1]سلطان سلم حمد الله الدبعي، مرجع سابق، ص 66.

السوق الثانوية في الولايات المتحدة الأمريكية في توفير التمويل الإسكاني طويل الأجل، فقد أصبح العديد من الدول المتقدمة والنامية في تطبيق مفهوم السوق الثانوية ولكن بصيغ و أنماط مختلفة تبعا لأوضاع الأسواق المالية والإسكانية والتشريعات القانونية السائدة في كل بلد من البلدان.[1]

4-معوقات تطبيق نظام تمويل السكن

عادة ما يواجه نظام تمويل السكن عند تطبيقه عدة مشاكل تكون عائقا في سبيل عمله بالشكل المطلوب ونجدها بالخصوص في الدول النامية،والتي نذكرها فيما يلي: [2]

-هنالك إجماع دولي بأن قطاع الإسكان يعاني من قلة ما يتم تخصيصه من المبالغ المالية المستثمرة فيه ، اما بسبب إهمال الحاجة الى الأموال اللازمة لبناء المساكن وعدم رصد الحكومات للمبالغ المالية التي هي بأمس الحاجة إليها ، أو لعدم رغبة السلطات الحكومية في الإنفاق على هذا القطاع ،أو تفضيل الدولة في جذب المدخرات الوطنية أو الى ضآلة حجم المدخرات المحمية التي تؤثر بلا شك في حجم تمويل جميع القطاعات الإنتاجية والخدمية.

-تعقيد نظام الاقتراض والشروط العديدة الموضوعة في وجه المتعاملين التي تستغرق وقتاً طويلاً مما يدفع بهم الى عدم التفكير بارتياد مؤسسات الاقتراض الا في حالات الضرورة القصوى.

-صغر حجم القروض الائتمانية الإسكانية التي تقدمها المؤسسات التمويلية.

-عدم قدرة الجهات المستفيدة من القروض على دفع الأقساط الدورية المقررة ،اما بسبب انخفاض مستوى الدخول أو لارتفاع أسعار الفائدة بالنسبة للقروض أو لقصر الفترة الزمنية للقروض نفسها.

---

[1] سلطان سلم حمد الله الدبعي، مرجع سابق، ص 66.

[2] د.اكرام عبدالعزيز ،لؤي الملاحويش،التمويل الإسكاني والحاجة السكنية في العراق مع الإشارة إلى بعض التجارب العربية،مجلة المخطط والتنمية العدد19،العراق 2008 ،ص ص 26-27.

–مجالات الاستفادة من التسهيلات المقدمة من البنوك التجارية والمصارف الخاصة محدودة جداً ومحصورة على فئة معينة وشريحة بسيطة من المجتمع و فئة ذوي الدخول العالية والمرتفعة.

–الاشتراطات التي فرضتها بعض المؤسسات التمويلية الإسكانية ومنها شرط توفير الأرض اللازمة للبناء والذي ابعد الشريحة الكبرى المحتاجة للمأوى من الاستفادة من القروض.

–إحجام القطاع الخاص عن تمويل قطاع الإسكان في وقت يعجز فيه التمويل العام عن القيام بدوره بسبب قصور الإمكانيات المالية لدى دول العالم النامي بالأخص ، وقد يكون من أسباب إحجام هذا القطاع عدم توفر الحوافز التشجيعية للاستثمار في مجال الإسكان.

–مشاركة المصادر التمويلية الخارجية في تمويل الإسكان محدودة جداً ،اما بسبب عدم رغبة الدولة المقترضة للاقتراض من هذه المصادر وذلك لارتفاع سعر الفائدة أو بسبب عدم رغبة المصادر القارضة لإقرارا رض الدول وذلك لسوء استخدام القروض وعدم الاستفادة منها في مجال الإسكان.

–قيام القطاع العام أو المؤسسات التمويلية المتخصصة بتحمل عبئ تمويل قطاع الإسكان رغم محدودية الإمكانيات الاستثمارية لديها وعجزها عن مواجهة التكفة المتنامية لتوفير الوحدات السكنية المناسبة واللازمة لفئات الإسكان.

–محدودية نشاط التعاونيات في مجال الإسكان بالرغم من الدور المتعاظم الذي يمكن أن تلعبه التعاونيات في مجال التحقيق من مشكلة الإسكان.

5- أنواع أنظمة تمويل السكن:

تختلف أنظمة التمويل السكن من دولة لأخرى وقد قسمت إلى ستة أنواع حسب درجة تطورها وفعاليتها في تحقيق الأهداف المرجوة في وضع النظام كالآتي:[1]

أ-نظام مالي لتمويل السكن ما يزال بدائيا:

يوجد هذا النظام المستخدم في تمويل السكن في الدول ذات الدخل الضعيف ،و التي تعتمد أساسا على بعض الثروات الطبيعية فقط، كذلك تنقصها الهياكل القاعدية المالية فالبنوك التجارية فيها ضعيفة وتفتقر إلى ادنى شروط العصرنة ولذلك نجد أن نظام تمويل السكن فيها لا يزال في مراحله الأولى أو يمكن القول بأنه بدائي.وهذا النظام متواجد في دول إفريقيا الوسطى بحيث يغلب على هذه الدول المعاملات المالية الغير مقننة نظرا لافتقارها إلى نظام معلوماتي يمكن من معرفة السياسات المالية المتبعة.

ب-فقدان نظام مالي لتمويل السكن في الدول التي اعتمدت الاقتصاد المخطط:

إن فقدان بنوك التجارية تتعامل في تمويل السكن في الدول التي اقتصادها مخطط يشكل عقبة أولى عند محاولات هذه الأخيرة التحول إلى نظام السوق، هذه الدول تشمل كل من روسيا، أوروبا الوسطى، الصين،الفيتنام، كما توجد فروق في تنظيم النظام المالي بين هذه الدول نفسها، فمثلا روسيا لها مخطط عمراني راق بينما الدول الأخرى لها مخطط عمراني غير متحكم فيه.ومن أهم العراقيل التي تعاني منها هذه الدول هي عدم وجود عقود الملكية، نظام التمويل الرهني، قانون خاص بالعقار والقوانين التي تحكم الرهن العقاري.

---

[1]عبد القادر بلطاس،استراتيجية تمويل السكن في الجزائر ،مرجع سابق ، ص ص 144-150.

ج–نظام مالي لتمويل السكن غير مستقر:

في هذا النظام نجد مثلا تمويل السكن خاضع لعوامل اقتصادية معروفة،ارتفاع معدلات التضخم وعدم استقرار الاقتصاد الكلي إضافة إلى وجود ضغوطات على النظام المالي، كان هذا النظام موجودا في دول أمريكا الجنوبية خصوصا في الثمانينات وكان هذا النظام ضعيفا ،نظرا لارتفاع عامل المخاطرة في السوق الذي ترجع أسبابه إلى ارتفاع فاحش في معدلات الفائدة الموجهة للقروض الرهنية.وكان دور الدولة بناء وتمويل السكن واضحا جدا نظرا لعدم قدرة المواطن على شراء او تمويل جزئي للسكن أدت هذه الوضعية إلى ضعف القدرة الشرائية للمواطن مما استنزف قدرته على الادخار، أي أن معدل الادخار في هذه الدول كان ضعيفا.[1]

لقد تداركت هذه الدول الأخطاء وادخلت تحسينات معتبرة في النظام المالي الموجه لتمويل السكنات الخاصة والاجتماعية، وذلك بتدعيم النظام المالي الابتدائي و تنظيم النظام المالي الثانوي في كل من البرازيل ،كولومبيا،الارجنتين والشيلي،حيث استطاعت كل من الشيلي والبرازيل ان تحل جزءا كبيرا من المشاكل الاجتماعية عن طريق توفير السكنات الاجتماعية والخاصة للمواطنين بأسعار معقولة وذلك بفضل إعادة الاعتبار للنظام المالي الموجه للقروض السكنية.

د–نظام مالي لتمويل السكن مستقر ولكنه محدود:

هذا النظام ينتج عن ممارسة طويلة المدى في توجيه القروض والمعاملات المالية من الناحية التقنية، يوجد هذا النظام في الدول التي أرادت مركزة سياستها الاقتصادية الكلية بدرجة محكمة ولكنها في نفس الوقت اختارت وبقوة سياسات الاقتصاد المخطط بحيث وضعت أولويات في سياساتها التنموية لمختلف القطاعات وتهميش قطاع السكن نوعا ما.

---

[1]عبد القادر بلطاس،استراتيجية تمويل السكن في الجزائر ،مرجع سابق ،ص 146.

–يوجد مثل هذا النظام المالي في تمويل السكن في كل من الهند دول شرق آسيا والشرق الأوسط. ووفقا لسياسات توجيه القروض، فان القطاع المالي اعتبر دائما غير مستقل وغير قابل للخوصصة ،بالعكس كان وسيلة في يد الدولة تستخدمه لتوجيه الموارد المالية لتطبيق المخططات الاقتصادية الموضوعية في هذه الأنظمة ،حيث أن الديون الحكومية أصبحت محتكرة للأسواق المالية ذات المعاملات طويلة الأجل لذلك تم تاخير إصدار السندات الى نهاية الثمانيات. كنتيجة لهذه السياسات المالية كان لابد من إدخال إصلاحيات مالية في مطلع التسعينات بحيث كانت المبادرة الأولى هي إيجاد حلول لمشكل مراقبة أسعار الفائدة وغياب المردودية المالية والنقص الشديد في التعامل بالأوراق المالية وغيرها في الأسواق المالية.[1]

هـ –نظام مالي متكامل ومقبول في تمويل السكن:

من أهم الأمثلة الناجحة نجد دول جنوب شرق اسيا وبالتحديد تجربة ماليزيا في حل أزمة السكن في وقت لا يتعدى العشر سنوات.تعتبر ماليزيا من الدول التي نجحت في وضع نظام مالي عصري ينافس الدول المتقدمة. فلقد تمكنت هذه الدولة من تدعيم نظامها المالي بدرجة تضاهي تلك الموجودة في الدول المتقدمة،عن طريق تدعيم نظامها المالي الابتدائي وشرعت منذ سنوات في تغيير نظام القروض العقارية،وذلك بانشاء السوق الثانوية لتدعيم السوق الابتدائية مثلما يحدث في الدول المتقدمة.

و –نظام مالي لتمويل السكن متطور:

يوجد هذا النظام في دول أوروبا الغربية بالتحديد في دول المجموعة الاقتصادية الأوروبية وكذلك في دول أمريكا الشمالية (الولايات المتحدة الأمريكية وكندا)، وانبثق هذا النظام من اتجاهين

[1]عبد القادر بلطاس،استراتيجية تمويل السكن في الجزائر ،مرجع سابق ، ص 147.

محافظين يرجعان إلى القرن 19 م فالاتجاه الأول بدأ في بريطانيا بميلاد شركات البناء ،وكذلك ما يعرف في الولايات المتحدة الامريكية بمؤسسات الادخار والائتمان، أما الاتجاه الثاني كانت بوادر ظهوره في الدول الأوروبية الاخرى مثل فرنسا وايطاليا وألمانيا والدول الاسكندينافية وكان ولازال يعرف بنظام البنوك المتخصصة في القروض العقارية.

المطلب الثاني: التمويل العقاري

تُمنح القروض العقارية للأفراد والمشروعات لتمويل شراء أرض أو بناءها أو شراء مبنى ، وتكون مدَّة هذا النوع من القروض عادةً لفترة طويلة قد تصل إلى أكثر من 15سنة ، وغالباً ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تمَّ شراءه أو بناءه ، وتقوم البنوك المتخصِّصة (البنك العقاري) بتقديم هذا النوع من القروض.

اولا:عناصر التمويل العقاري

لكي تسير عملية التمويل العقاري فانه يجب توفر عدة عناصر ابتداء من المقترض والبنك المقرض والقرض موضوع التمويل والتي سنبينها فيما يلي:

1-البنوك العقارية:

يمكن تعريفها بانها البنوك التي تهتمُّ بتقديم القروض اللازمة لشراء العقارات في شكل أراضي وعقارات مبنيَّة، وتعتمد هذه المصارف في تمويل نشاطاتها على رؤوس أموالها وعقد القروض طويلة الأجل ،ولا يقتصر دور هذه البنوك على مجرَّد الإقراض، وإنما الرقابة المصرفية الكاملة على الإنفاق وربطه بعمليات الإنجاز[1]. كما يأخذ المصرف العقاري على عاتقه أيضاً إعطاء

[1]عقيل جاسم عبد الله، النقود والبنوك، دار الحامد للنشر (الطبعة الأولى) 1999،ص 276.

المشورة الفنِّية اللازمة بخصوص العمليات المختلفة، وتتعاون المصارف العقارية مع هيئة التعاونيات للإسكان فضلاً عن تشجيع مشروعات الإسكان الفردي.

– البنوك العقارية هي:"تلك التي تقوم بمنح، بيع وإدارة القروض العقارية، التي تكون مضمونة عادة برهونات عقارية من الصنف الأول في شكل بناءات سكنية أو تجارية"[1]،وهي تنتمي إلى مجموعة المؤسسات المالية التي تلعب دور الوسيط المالي وتقديمها في شكل قروض طويلة الأجل إلى الخواص الذين هم في حاجة إلى هذه الأموال بغرض امتلاك السكن.

–نجد في الجزائر الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط،كبنكٍ للعقار والسكن منذ سنة 1997،عكس البنوك التجارية التي هي: " مؤسسات ائتمانية غير متخصِّصة، تقوم بتلقِّي ودائع الأفراد القابلة للسَّحب لدى الطلب، أو بعد أجل قصير والتعامل بصفة أساسية في الائتمان قصير الأجل"[2].

2–المقترض:

هو من يحصل على التمويل، و قد يكون المشتري في حالة إستخدام التمويل في شراء عقار مبني، كمنزل سكني، أو مقر لمزاولة عملية البناء و الترميم أو تحسين بناء قائم.قد تدخل أطراف أخرى في إتفاق التمويل العقاري بمناسبة إبرامه أو بمناسبة تنفيذه، فيلقى الإتفاق على عاتقهم بالتزامات أو يقرر لهم حقوقا في مواجهة الأطراف الأخرى.فإذا كان التمويل لقرض آخر غير شراء عقار قائم، كإستثمار في بناء عقار على أرض يملكها المقترض أو لغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه أو غير ذلك من ا لمجالات، يتعين أن يكون التمويل بموجب اتفاق بين المقترض و بين الممول (البنك) و بين أي طرف يكون له شأن في هذا الاتفاق كالمقاول الذي يتولى أعمال البناء أو

---

[1] محمد زكي الشافعي، مقدمة في النقود والبنوك، دار النهضة العربية، بيروت، 1970، ص178.

[2] عبد القادر بلطاس، السياسات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،2001،ص 120.

الصيانة، مع العلم أن هذا التدخل للطرف الثالث ليس التزام أو أمرا مفروضا، بل خاضع لاتفاق الأطراف.[1]

3-القروض العقارية:

تُستَخدم القروض العقارية في تمويل شراء مباني قائمة بالفعل ،أو في تمويل إنشاء مباني جديدة، وقد يمتدُّ تاريخ استحقاقها إلى 30 سنة يُسدَّد خلالها القرض على أقساط، أو يُسدَّد دفعةً واحدة عندما يحين الأجل، وعادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شرائه أو إقامته، ونظراً لحجم هذه القروض وطول الفترة التي يُستحقُّ بعدها القرض للتمويل؛ فإنها عادةً ما تكون من نصيب البنوك الكبيرة.[2]وفيما يلي نذكر اهم ما يتعلق بالقروض العقارية:

أ-خصائص القرض العقاري:

من أهمِّ خصائص القرض العقاري أنه مخصص للأشخاص فقط ،و يموِّلهم بالقرض للقيام بأي مشاريع سكنية،وتتمثَّل هذه المشاريع في:[3]شراء مساكن جديدة وتامَّة البناء،تحقيق عدد أكبر من السكنات الفردية (بناء ذاتي، توسيع جديد للبناء...الخ)وإعادة الاعتبار لتنظيم السكنات الاجتماعية.

ب-مخاطر القروض العقارية:

نذكر اهمها فيما يلي:

---

[1]ثروت عبد الحميد،اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007 ، ص7.

[2]منير إبراهيم هندي، إدارة البنوك التجارية، مدخل اتخاذ القرارات،الإسكندرية، ط3، 1996، ص72.

[3]عبد القادر بلطاس، السياسات الحديثة في تمويل السكن،مرجع سابق،ص217 .

-خطر عدم السداد:هو عدم قدرة الزبون على الوفاء بالدين أو ما يعرف بعجز المقترض في تسديد القرض و الذي يعود لعدة عوامل منها داخلية خاصة بظروف الزبون و أخرى خارجية خارجة عن نطاقه ،و يعتبر هذا المخطر من أسوء المخاطر و الذي على البنك أن يحترس منها بشتى الطرق لأنه الأكثر حدوثا مقارنة بالمخاطر الأخرى.[1]

-خطر السيولة:عادة ما تواجه البنوك المانحة للقروض العقارية مشكل عدم توفر السيولة المالية،بسبب الاجل الطويل لسداد القروض العقارية والذي يساهم ايضا في صغر مبالغ الاقساط الشهرية التي يدفعها المقترض للبنك المقرض .

ج-ضمانات القروض العقارية:

-باعتبار أن المخطر عنصر ملازم للقرض لا يمكن تجنُّبه، يلجأ البنك فضلاً عن كلِّ الدراسات السابقة حول الزبون و وضعيته إلى طلب ضمانات كافية من هذا الأخير ،و المُلاحظ أن هذه الضمانات ذات أهمِّية كبرى بالنسبة للبنك خاصةً عندما يتعلَّق الأمر بالقروض طويلة الأجل ،و الضمانات البنكية تتمثَّل في طلب أشياء ملموسة و ذات قيمة، و يكون ذلك قبل منح القرض.[2]

-الضمانات المقبولة لدى البنك بصفةٍ عامة هي:[3]

- الأوراق المالية، الأسهم و السندات.
- العقارات و الأراضي.
- الضمانات الشخصية (كفالة فريق ثالث).
- تجميد رصيد دائن بالعملة الأجنبية أو المحلية.

---

[1] Hubert de La Bruslerie, Analyse financière et risque de crédit, Dunod, Paris 1999,p 57.

[2] الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 2004، ص 163.

[3] عبد المعطي أرشيد، محفوظ أحمد جودة،إدارة الائتمان،دار وائل للطباعة و النشر، عمان، 1997، ص70.

- ضمان كفالة مصرفية.

د-إتفاق القرض:

-يكون الإقراض العقاري لغرض شراء مسكن خاص بموجب اتفاق بين المُقرِض والمقترض وبائع العقار، ويجب أن يتضمَّن الشروط التالية:[1]

- التزام المقرض بسداد قيمة القرض مباشرة إلى البائع.
- التزام البائع تسجيل العقار باسم المقرض خاليا من أي حقوق عينية للغير.
- الالتزام برهن العقار لصالح المقترض رهنا رسميا للوفاء وملحقاته وعائده.

-تُمثِّل كلُّ هذه البرامج بدائل بالنسبة للزبون، بشرط أن تكون قابلةً للتطبيق من طرف البنك ،و حتى يتمكن الزبون من اختيار البرنامج الأنسب له يجب أن يكون أمام موظفٍ قادر على شرح كلُّ هذه البرامج مع إبراز خصائص كل واحد منها.

هـ- نسبة قيمة القرض إلى قيمة السكن :

عادة لا تتعدى هذه النسبة 80 % و يمكن أن تصل إلى 90 %، بمعنى أن المبلغ المقترض لا يجب أن يتجاوز هذه النسبة من قيمة السكن المرغوب حيازته، فالفرق بين قيمة القرض و قيمة السكن يشكل قيمة المبلغ الذي يدفعه الزبون و يسمى بالمساهمة الشخصية.[2]

---

[1] عبد القادر بلطاس، السياسات الحديثة في تمويل السكن، مرجع سابق،ص58.

[2] ثروت عبد الحميد، مرجع سابق،ص 78.

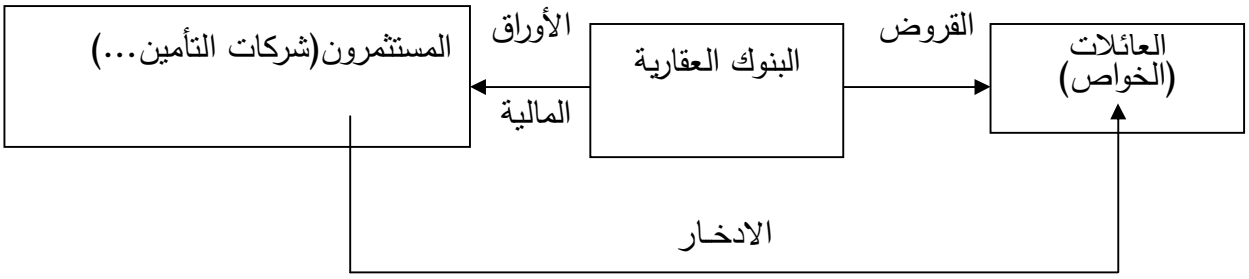
و-نسبة المستحقات الشهرية إلى الدخل:تعبر هذه النسبة عن قيمة الإستحقاقات الشهرية إلى الدخل الشهري، و الهدف من حسابها هو تحديد قدرة المقترض على دفعه لمستحقاته،و من الأحسن أن لا تتجاوز نسبة التسديدات الشهرية 30 % من الدخل الإجمالي،و هي نسبة متعارف عليها دوليا ما عدا ذوي الدخول المرتفعة قد ترتفع النسبة لتصل 40 % و ذلك طبعا بموافقة الزبون.[1]

ثانيا:أنظمة تمويل القروض العقارية

إن تمويل السكن من خلال اللجوء إلى السوق المالية في السنوات الأخيرة أصبح بالنسبة لبعض الدول من أهمِّ موارد التمويل، ولكن الحصول على هذه الموارد يتطلَّب خلق وتطوير بعض الميكانيزمات التي تلعب فيها الدولة دورا أساسياً،و تتمثَّل فيما يلي:[2]

1-نظام البنوك العقارية: تلجأ البنوك في هذا النظام إلى السوق المالية بهدف إعادة تمويل هذه القروض، عن طريق إصدار سندات أو أوراق مالية أخرى، يقوم بشراء هذه القروض عادةً المؤسسات المالية التي تستثمر على المدى الطويل،كما هو مبين في الشكل ادناه:

الشكل رقم 01: مخطط نظام الأوراق المالية



المصدر: عبد القادر بلطاس،السياسات الحديثة في تمويل السكن،مرجع سابق،ص67.

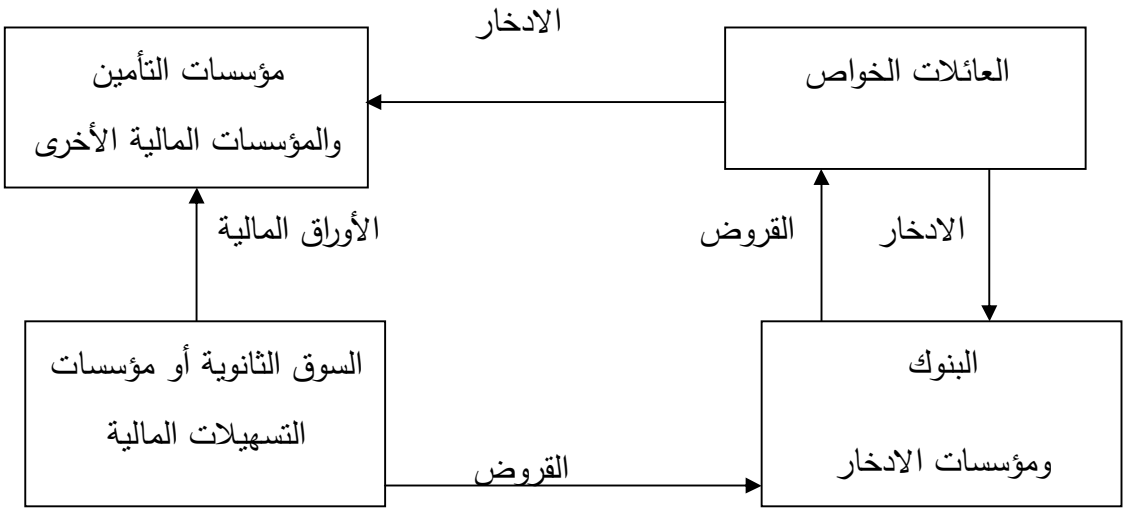
[1]عبد القادر بلطاس، السياسات الحديثة في تمويل السكن،مرجع سابق، ص ص 138-139.

[2]عبد القادر بلطاس،السياسات الحديثة في تمويل السكن،نفس المرجع سابق،ص ص 67-71.

2-نظام التسهيلات المالية:

يقوم هذا النظام على أساس توفير الأموال اللازمة، ووضعها تحت تصرُّف السوق العقارية الابتدائية عن طريق خلق مؤسسات مالية متخصِّصة؛ إذ تقوم هذه المؤسسات بإصدار سندات في السوق المالية ،واستعمال المبالغ المحصَّل عليها في إعادة تمويل الحافظات المالية المقدَّمة من البنوك العقارية أو البنوك التجارية،و بذلك أمكن التَّفرقة بين المموِّل الرئيسي للقرض (البنك) ،والمموِّل الثانوي للحافظات المالية (المؤسسات المالية المتخصِّصة) ،كما هو مبين في الشكل ادناه:

الشكل رقم 02: مخطَّط التسهيلات المالية



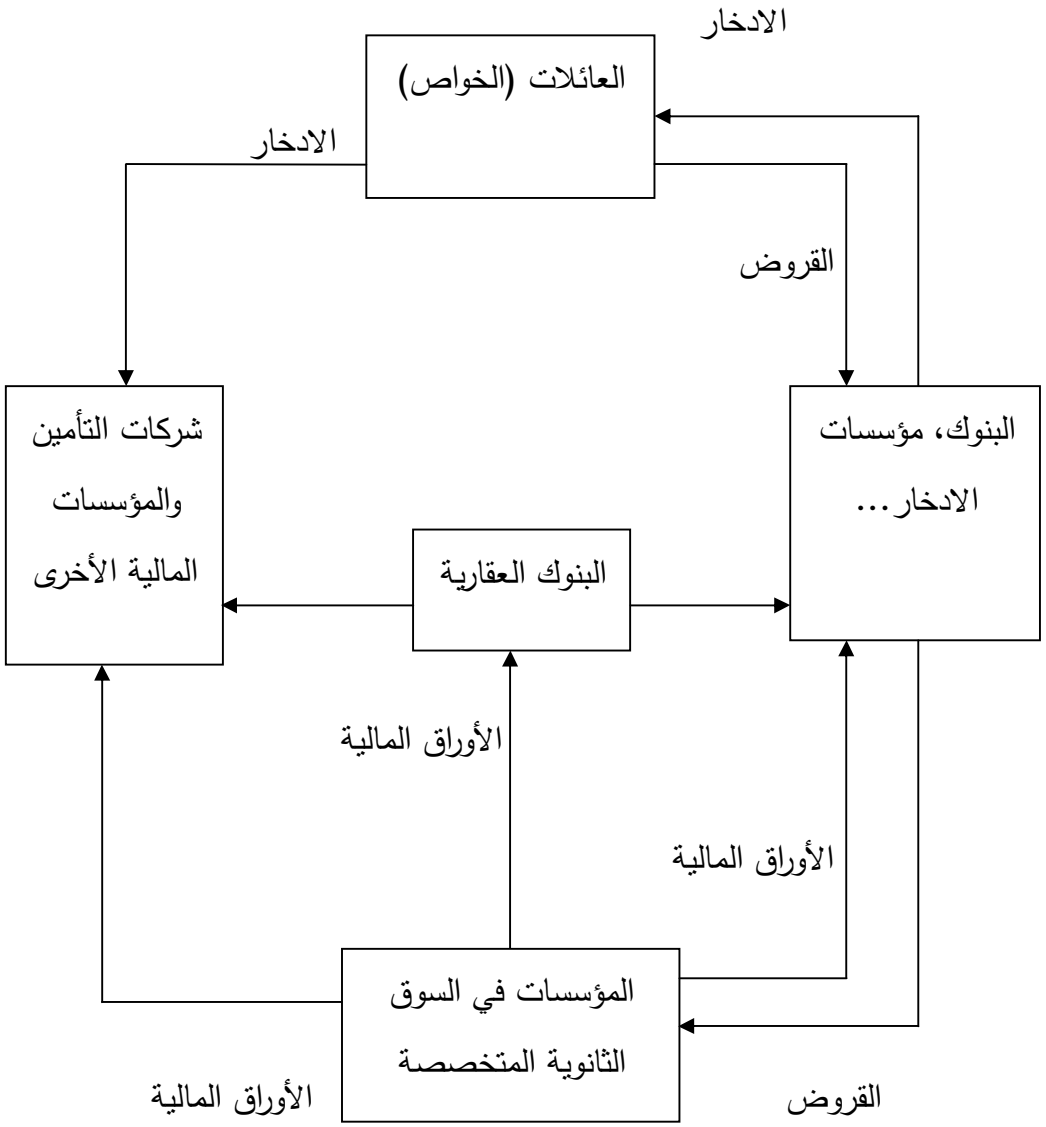
المصدر: عبد القادر بلطاس، السياسات الحديثة في تمويل السكن،مرجع سابق،ص 69.

3-نظام السوق العقارية الثانوية:

يتطلَّب نظام السوق العقارية الثانوية التعامل مع مجموعة من القروض العقارية المتجانسة المكوَّنة في شكل محافظ مالية،فالبنوك أو المؤسسات المالية التي تتعامل مع القروض العقارية تقوم بجمع عددٍ كبير من القروض التي مُنِحت للمواطن في شكل محفظة مالية ،ثم تقوم ببيعها في السوق

الثانوي؛ وبذلك يمكن تحويل جزء من المخاطرة من البنوك العقارية إلى المؤسسات المالية التي تشتري هذه القروض،ثم تقوم هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية مدعَّمة بقروض عقارية في السوق الثانوية (MBS) ،كما هو مبين في الشكل ادناه:

الشكل رقم 03: مخطط نظام السوق العقارية الثانوي



المصدر:عبد القادر بلطاس، السياسات الحديثة في تمويل السكن ،مرجع سابق،ص71.

نجد انه هنالك عدة دول أنشأت السوق الثانوية العقارية ،وأصبح التداول فيها ممكنا من بين هذه الدول منها الولايات المتحدة، بريطانيا، فرنسا.

المطلب الثالث:التمويل السكني

إن لتمويل المشاريع السكنية أهميةً كبيرة لحلِّ مشكل السكن ، حيث تلعب البنوك دورا مهما في التمويل عن طريق تقديم قروضٍ مختلفة الآجال،و التي تُمنح وفقاً لمقاييس ومعايير يُحدِّد بعضها البنك المقرِض، والبعض الآخر تحدِّدها القوانين المعمول بها،حيث سنتطرق الى التمويل السكني من حيث تعاريفه،خصائصه ،وانواعه.

اولا :تعريف التمويل السكني

يمكن تعريف مفهوم التمويل السكني من خلال تعريف مفهوم التمويل العقاري، الذي هو: [1] عبارة عن الأموال الممنوحة لغايات إقامة أو شراء الأبنية السكنية والتجارية والصناعية، مقابل الحصول على ضمانة متمثِّلة برهن العقار إضافة إلى تقديم الضمانات التي تعكس قدرة المقترِض على خدمة الدَّين من مصدرٍ مؤكد.

غير ان التمويل السكني موجه خصوصا للاستثمار في مجالات بناء الوحدات السكنية التي عادة ما تبرمجها الدولة او اصحاب المشاريع العقارية الخواص هذا من جانب العرض السكنات في سوق السكن،اضافة الى التمويل الموجه للافراد للشراء او التملك او البناء والترميم من جانب الطلب على السكن.

ثانيا: انواع التمويل السكني

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية إلى المبالغ المالية التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرق التمويل مختلفة عن باقي

---

[1] سلطان سالم حمد الله الدبعي، مرجع سابق،ص23.

الاستثمارات الأخرى.لم تعرف المؤسسات التمويلية شكلا واحدا من أشكال القروض، بل عرفت العديد من الأصناف العديدة ويمكن ذكرها فيما يلي:

1-التمويل حسب مدة القرض:

تعتبر الفترة الزمنية للقرض من المؤشرات المستخدمة في النشاط الإسكاني لإيجاد أصناف القروض التي ترتبط بها، فهذا المعيار يعتمد على القروض قصيرة الأجل والقروض طويلة الأجل حيث أن هذا المعيار الموضوع القائم بين المصارف التي تقدم الأموال المطلوبة لعمليات البناء وبناءا عليه فان التمويل بحسب مدة القرض وقد اوجد الأنواع التالية:[1]

أ-القروض قصيرة الاجل:

هي الأموال التي تقدمها البنوك التجارية وبنوك الادخار، لفترات زمنية قصيرة (اقل من سنة) فتهدف هذه المصارف إلى تجميع المدخرات العائلية وإعادة إقراضها للعملاء الذين يحتفظون لديها بالحسابات الادخارية بشروط سهلة،أو تمويل الأشخاص من غير المودعين بشروط أخرى مغايرة وأكثر صعوبة لاستخدامها في أغراض البناء.

ب-القروض طويلة الاجل:

-هي الأموال التي يتم تقديمها من قبل البنوك الإسكانية أو المشابهة لها مثل بيوت الرهن أو شركات التأمين، ويحدد النظام الأساسي لكل من هذه المؤسسات الأهداف التي يسعى إلى تحقيقها وموارد البنك وإجراءات الاقتراض المختلفة والسياسات الإقتراضية من حيث آجال القروض، وأولويات التسليف والمحسوبان.

---

[1]إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، مرجع سابق،ص ص 155-156.

-تعتبر بنوك الإسكان من المصارف المتخصصة التي تتولى تقديم الائتمان السكني طويل الأجل للأفراد الذين يرغبون في شراء المساكن أو إقامتها أو ترميمها كما تعتبر بيوت الرهن من الأوردة الادخارية التي تعمل على اقتراض المشترين للأراضي الإسكانية والمباني السكنية مقابل رهن ما يتم شراءه منها سواء بغرض التأجير أو الامتلاكة.

-يمكن لشركات التأمين وإعادة التأمين أن تقوم بالأدوار العديدة في قطاع الإسكان فهي علاوة على أنها من أصحاب البنايات الإسكانية التي تعمل على تأجيرها إلى الآخرين للاستفادة من العوائد الإيجارية فإنها تتولى تقديم القروض الائتمانية السكنية، كما تعتبر هيئات تمويلية وسيطة تتخذ من الأعمال المصرفية نشاطا أساسيا لها، بل تقوم بدور الوسيط لما يتوفر لديها من الأموال المتراكمة.[1]

2-التمويل حسب المصادر التمويلية:

يمكن للأفراد والمؤسسات الحصول على التمويل العقاري والإسكاني من خلال مصدرين رئيسيَّين هما: المصادر الداخلية، والمصادر الخارجية:

أ-المصادر الداخلية:

هي احد الأنواع المتعلقة بالائتمان الإسكاني التي تعمل على توفير الموارد الإسكانية كالأراضي والأبنية وهي المصدر الأساسي وسهولة الإجراءات المتخذة والى تعدد الهيئات التمويلية التي تتكون منها المصدر ومن الضروري ان يتصرف مفهوم مصادر التمويل الداخلية إلى كل من الجهاز المصرفي العامل في البلاد، المؤسسات المالية الوسيطة وبالإضافة إلى دور البنوك التجارية كأحد المصادر المحلية للتمويل.

---

[1] إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، مرجع سابق، ص 156.

-تتمثل المصادر الداخلية للتمويل في المؤسسات التي تُقدِّم التمويل العقاري بمختلف أشكاله إلى الأفراد والمؤسسات الراغبة في الاستثمار العقاري سواء أكان لغاياتٍ سكنية أو تجارية، أو إنشاءات أخرى داخل حدود الدولة، وتُعدُّ هذه المؤسسات المصدر الرئيسي للتمويل العقاري؛ بسبب سهولة الوصول إليها واليُسر في الإجراءات المتَّبعة مقارنةً مع المصادر الخارجية، وتشمل ما يلي:[1]

- الجهاز المصرفي بما فيه البنوك التجارية، والاستثمارية، والمؤسسات المالية المتخصِّصة بالتمويل العقاري.
- المؤسسات المالية الأخرى غير المصرفية، والتي تقوم بتجميع الأموال من المُدَّخرين عن طريق إصدار أوراق مالية بقيمٍ مناسبة لهم، وتقوم باستثمار هذه الأموال في مشاريع اقتصادية مباشرة ،أو المشاركة في تمويل هذه المشاريع، وتتمثَّل هذه المؤسسات في شركات التأمين ، صناديق التقاعد ، الضمان الاجتماعي ،والمؤسسات العقارية الخاصة.

ب-المصادر الخارجية:

تتمثَّل في جميع المصارف والمؤسسات المالية والحكومات الأجنبية التي تُقدِّم الأموال، لغايات إقامة المشاريع العقارية والإسكانية، وتُقدَّم هذه الأموال على شكل قروض طويلة الأجل ،أو على شكل المشاركة في ملكِية المشروع العقاري المطلوب تمويله، تُقدِّم القروض غالباً من طرف المؤسسات المالية الدولية المتخصِّصة في تمويل المشروعات الاقتصادية الاستثمارية والإنمائية، و من الأمثلة عليها نجد:[2]

---

[1]ابراهيم مزيود،السوق المالي العقاري ودوره في إرساء نظام تمويل السكن،مداخلة مقدمة ضمن الملتقى الدولي الاول أزمة السكن في الدول العربية يومي09و10 ماي2012 ،كلية العلوم الاقتصادية،جامعة الدكتور يحي فارس المدية،ص 8.

[2]إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، مرجع سابق،ص ص 165-166.

-البنك الدولي للإنشاء والتعمير: الذي يقدم القروض للحكومات لتطوير قطاعاتها المختلفة، ومن ضمنها الإنشاءات والإسكان،وهو من أشهر الهيئات ذات الأطراف المتعددة التي تعمل على تقديم المساعدات وقد ظهرت هذه المساعدات سنة 1972 عندما اقدم على تمويل العشرات من المشروعات السكنية في انحاء متفرقة من دول العالم مثل كوريا، السينيغال والسلفادور والمملكة المغربية وغيرها من البلدان.

-الصندوق المركزي للتعاون :ويهدف هذا الصندوق الى تقديم القروض السكنية لمجموعة الأقطار الافريقية الناطقة باللغة الفرنسية حيث قدم ثلثي قروضه الى مؤسسات الاسكان في البلدان التي تقع جنوب منطقة الصحراء الافريقية.

3- التمويل بحسب ملكية الاموال المستثمرة:

إن ملكية الأموال التي يتم استثمارها في النشاط السكني، تعتبر احد المقاييس المتبعة لمعرفة بعض الأنماط التمويلية وتصنف إلى عام، خاص، وتعاوني كما يلي: [1]

أ- التمويل العام:

هو التمويل الذي يعتمد علي ما تخصصه الدولة من إعتمادات مالية الأجهزة الإدارية، المسؤولة عن قطاع الانجاز والبناء، وإذا كان نشاط البناء يمثل في المتوسط 40 ٪ من قطاع السكن والأشغال العمومية فان ما يتم إعداده من الأموال اللازمة من الميزانية العامة. للدولة عادة لا يزيد عن 6٪ وحجم الالتزامات المالية للدولة يعتمد على مقدار تدخل هذه الأخيرة في الحياة الاقتصادية والاجتماعية، ولا توجد قاعدة عامة يمكن أن تحكم مقدار المشاركة المالية للسلطات.(العامة في

[1] إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، مرجع سابق،ص،ص 167-171.

تمويل السكن، بحيث من دولة لأخرى حسب سياستها المتبعة والملاحظ أن هذا النوع من التمويل متزايد في الدول النامية.

ب-التمويل الخاص:

هو التمويل الذي يتم من خلال مساهمة الأفراد والشركات ذات الشخصية الاعتبارية، المتخصصة من أموال البناء أو انجاز السكنات، ويعتمد القطاع الخاص في أمواله على ما يتم توفيره من الإدخارات الشخصية، كما انه غالبا ما يلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل، والتي تتمثل في الأجهزة المالية للنظام المصرفي. والملاحظ أن هذا النوع من التمويل يقل في الدول النامية، والتي عادة ما تقوم الدولة بالتدخل المباشر في قطاع السكن والأشغال العمومية. ومع تحرير الأسعار، واعتراف الدولة بضرورة قيام الأفراد بالأدوار الملقاة عليهم وتشجيعهم قدر الإمكان على القيام بها من خلال التشجيعات والحوافز القانونية، جعل الحصة النسبية للتمويل الخاص كبيرة في بعض الحالات، إلا أن هذا التمويل بعيد عن المهام الأساسية للدولة مثل تمويل التصاميم الهندسية والمعمارية ،تمويل استيراد مواد البناء وعتاد الأشغال العمومية،و تمويل عمليات تنفيذ المشاريع السكنية.

خــلاصة:

يعد السكن حاجة أساسية للفرد نظرا للأهمية التي يكتسيها، فبالإضافة لكونه حاجة اجتماعية لا غنى عنها للإنسان، فإن أهميته تفوق ذلك لتؤثر على الجانب الاجتماعي و الاقتصادي و حتى السياسي للدولة.حيث أن فقدان السكن وعدم الحصول عليه له انعكاسات سلبية على الفرد و يهدد حتى الاستقرار الاجتماعي للدولة ، لذلك نجد ان جميع دول العالم تعطي اهتماما كبيرا لقطاع السكن ،وبالنظر لخصائص الوحدات السكنية نجد أنه يجب ان تقوم الدولة برسم لسياستها السكنية عند وضع برامج انجاز السكنات، ومن الجانب التمويلي اللازم لتوفير السكن وبنائه فانه يقتضي ضرورة وضع نظام خاص لتمويل السكن.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: واقع قطاع السكن في الجزائر

تمهيد

يعاني قطاع السكن في الجزائر من ازمة عميقة جاءت نتيجة لتراكم العجز في السكن لسنوات طويلة ،ذلك ان الحظيرة السكنية في الجزائر كانت تمتاز بالتدهور والقدم مع بداية الاستقلال بسبب مخلفات الاستعمار ثم بدات تتفاقم ازمة السكن اكثر في فترة السبعينيات من القرن الماضي مع بروز ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن الكبرى وتشكل الاحياء القصديرية على حوافها لتليها فترة العشرية السوداء التي عمقت من ازمة السكن، اضافة الى تزايد الطلب على السكن بسبب ارتفاع النمو الديموغرافي، لكن حاولت الدولة الجزائرية جاهدةً حلَّ ازمة السكن وجعلها في مستويات مقبولة، ببرمجة انجاز السكنات بمختلف الصيغ من خلال المخططات والبرامج التنموية في مرحلة الاقتصاد الموجه وانتهاء بالمشاريع الإسكانية الحكومية الضخمة عبر البرامج الخماسية الاخيرة، وهو ما سنتطرق إليه في هذا الفصل الثاني

وعليه تم تقسيم هذا الفصل الى المباحث التالية:

المبحث الاول: وضعية السكن في الجزائر

المبحث الثاني: تطور قطاع السكن في الجزائر للفترة 1962-1989

المبحث الثالث: تطور قطاع السكن في الجزائر للفترة 1990-2018

المبحث الأول:وضعية السكن في الجزائر

كانت الجزائر غداة الاستقلال تعاني من مخلفات الاستعمار والتي انعكست على الحظيرة السكنية التي كان اغلبها مشكلا من سكان الارياف ،و ما تبقى من السكنات التي تركها المعمرون الفرنسيون في المدن، الا ان مشكل السكن سرعان ما بدأ يتعقد ويتأزم مع تزايد الكثافة السكانية والنزوح الريفي وتشكل الاحياء القصديرية على حواف المدن الكبرى، اضافة الى مخلفات العشرية السوداء التي زادت من تفاقم ازمة السكن في الجزائر.

المطلب الاول: مفهوم أزمة السكن

تمثل أزمة السكن اليوم مشكلة عالمية تعاني منها الدول المتقدمة والنامية على حد سواء، وتبرز هذه المشكلة بشكل اكبر في الدول النامية ،نتيجة الزيادات السكانية التي أدت إلى عدم التكافؤ بين عدد المساكن والحاجة إليها، وقد أخذت تزداد أهمية هذه الأزمة وتفاقمت أبعادها بشكل حاد. تعد أزمة السكن المنبع لكثير من المشاكل الاقتصادية والاجتماعية، كما أنها تقف عائقًا أمام حرية حركة الفرد في حياته من جراء الضغوط القوية للازدحام الأسري داخل المساكن.

اولا: تعريف ازمة السكن

توجد عدَّة تعاريف مختلفة لأزمة السكن نذكر منها:[1]

-عرِّفت من طرف فريديريك انجلز (Frédérique Enguilse)،بكونها:" امتداداً مخصوصاً بشروط السكن الرديئة بالنسبة للعمال كنتيجة لتدفُّق السكان المفاجئ على المدن الكبرى، والزيادة

[1]محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن ،مرجع سابق، ص ص 14-15.

الهائلة في الإيجارات والازدحام المتعاظم الدائم في المنازل المنفصلة واستحالة العثور مطلقاً بالنسبة للبعض على مكان يقيمون فيه".

-يعرفها شومبار دولو "Chambert de Lowe" ،بكونها:" الأزمة التي تكون مظهراً لأزمات أخرى أكثر عمقا ،تقنية، اقتصادية ، ديمغرافية ، وخاصةً أزمة تطوير البِنيات الاجتماعية، وأزمة حضارة ، ثم يعيدها بعد ذلك إلى المشاكل الحقيقية المتمثلة في ظهور حاجات جديدة يكون المجتمع غير قادر على تلبيتها؛ بسبب تغيُّر القيم وولادة تطلُّعات جديدة مرتبطة بتحولات في البِنيات الاجتماعية".أما م.كوستيل "M.Costele"، فيقول:إن أزمة السكن ليست مجرد قضية توازن بين العرض والطلب، لكن هي تعني تفاوتاً ضروريا في حاجيات المسكن المحدودة اجتماعيا وإنتاج السكن والأجهزة السكنية، وهو تحديد هيكلي لهذا التفاوت ذلك بخصوصياتها التاريخية التي يجب التَّمكن من إثباتها ؛فالسكن عنصر من العناصر المهمّة في إعادة إنتاج قوة العمل ،فهو بهذا يتبع حركات تركُّز وتشتت وتوزيع العمال، كما تؤدي الأزمة إلى اختناق كبيرٍ في صيرورة الإنتاج. وتاريخياً تظهر البداية في التجمعات الحضرية الكبرى التي احتلَّتها الصناعة في وقت قصيرٍ لم يكن متوقعا ، فحيث الاستعمار الصناعي الذي استعمر المكان يجذب إليه العمال وبالتالي تظهر ضرورة إقامة مساكن لهم.[1]

-من جهته ، يقدم "رزق الله هيلان" قرائن تأصُّل الأزمة في وضعنا السكني الحالي فيقول: هل يتمتَّع منزلنا بالشمس والهواء؟ هل نجد في حيِّنا الخدمات الاجتماعية الأساسية: الحديقة، ملعب الأطفال، دار الحضانة، مكتبة عامة، مدرسة، بيت للثقافة...؟ هل الروائح الكريهة تتسرَّب من مسكنٍ لآخر؟ هل يشترك الجيران في خدمات مفيدة؟ هل المسكن متوفِّر للجميع؟ هل هناك تناقضات كبيرة بين منزلٍ ومنزل، وحيٍّ وآخر في البلد الواحد؟ عائلة تسكن قصراً وأخرى كوخا،و

[1]محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن ،مرجع سابق، ص ص 14-15.

ثالثة قبوا...؟ هل نبني اليوم بناء ثم نجد في الغد أن بعضا من جدرانه أو سقوفه قد تشقق، أو أنه غير ملائم تماماً ، وتنقصه أشياء هامة بمستوى مقياس الحضارة والعلم، فنسكنه على مضض...؟ هذه الأسئلة العديدة يطرحها كلَّ يومٍ القسم الأكبر من أبناء شعبنا وخاصةً الشباب الطامح إلى حياة أفضل وحضارة أسمى.[1]

-يتضح من خلال التعريفات تعرف أزمة السكن بالمفهوم الضيق على أنها وجود طلب عالٍ على المساكن من دون أن يرافق هذا الطلب ازدياد مناسب في المساكن.أي بعبارة أخرى قلة المساكن المتاحة للأفراد الذين بحاجة إليها نتيجة لازمة ناتجة عن نقص الإنشاءات السكنية الجديدة أو التوقف كليًا عن عمليات البناء والتشييد أو ارتفاع إيجارات المساكن على نحو يفوق القدرة الشرائية للأفراد ذوي الدخل المحدود،أما أزمة السكن بالمفهوم الواسع فتعرف على أنها عدم توفر المسكن الصالح أو الملائم الذي يحقق الاستقرار والرفاهية للأفراد ويتفق مع شروط السكن الصحي.

-مما سبق يمكن تعريف أزمة السكن بكونها أزمة اقتصادية لها مخلَّفات اجتماعية وإنسانية تنشأ من خلال اختلال توازن سوق السكن،وتفاعلِ عوامل الطلب المتنامي والمتجدِّد والمتكرِّر والمتعدِّي على السكن ،والعرض المحدود الغير كافي والغير مُلبي في الأغلب للحاجة السكنية؛ الأمر الذي يخلق أزمةً اجتماعية تصيب محدودي الدخل .والتي تنتج من الاستهلاك الواسع وعدم القدرة على الادِّخار والاقتراض وتدهوُر مستوى المعيشة ،وبالتالي العجز في توفير السكن الملائم.

ثانيا:أسباب أزمة السكن

يُعدُّ الاستثمار في مجال السكن أحد العوامل الرئيسية للاستقرار الاقتصادي والاجتماعي، لهذا كان من الضروري الوقوف على المسبِّبات الرئيسية ؛التي تؤدي لحدوث أزمة السكن والآثار التي تخلفها

[1]محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن ،مرجع سابق، ص 15.

هذه الأزمة على الحياة الاقتصادية والاجتماعية والسياسية،ومن ثمَّ التعرُّف على الاستراتيجيات والحلول المقترحة لمعالجتها في النهاية.

-يمكن تلخيص أهم أسباب نشأة أزمة السكن فيما يلي:

1- النمو الحضاري السريع:

تزايد النمو الحضاري في عصرنا الحالي بشكل سريع ويظهر ذلك في المدن الكبرى وتوسعها الدائم والذي من اهم اسبابه النُّزوح من الأرياف لأسباب اقتصادية، إدارية ،اجتماعية وسياسية نوجزها فيما يلي:[1]

-الأسباب الاقتصادية والإدارية: لعلَّ من أهمِّها قصور برامج التنمية والتخطيط الاقتصادي على تلبية حاجات النُّمو السكاني في الأرياف، فضلاً على تمركُز فرص العمل و البنى التحتية في المدن الكبرى والعواصم؛دون أن ننسى عامل التفاوُت بين تطوُّر الأجور والأسعار.

-الأسباب الاجتماعية: أبرزها التطوُّر الموضوعي في أنماط الحياة العائلية إضافة إلى عوامل الجذب والتأثير على المناطق القابلة للاستقطاب ؛على سبيل المثال تمركُز كافة الجامعات ومراكز التكوين والصحة وغيرها على حدود المدن الكبرى.

-الأسباب السياسية: في أغلب الأحيان يعود سبب النزوح الريفي ناحية المدن إلى البحث عن الحرِّيات السياسية والفكرية والابتعاد عن النزاعات الحدودية والحروب.

2- النمو الديمغرافي:

إن التزايد الكبير في تعداد السكان يؤدي بدوره إلى تزايد الطلب على السكن كضرورة ملحة،في الجزائر مثلاً تضاعف عدد السكان إلى ثلاث أضعاف بعد أن كان 12 مليون نسمة عشية الاستقلال إلى 36 مليون نسمة حسب آخر إحصائية لسنة 2008 ،وهذا راجع إلى الانخفاض في

---

[1] ليلى بن زرقة، شوقي قبطان،مرجع سابق،ص5.

معدل الوفيات وارتفاع الولادات وتحسُّن الخدمات الصحية، زيادة على انخفاض الحروب والأزمات.[1]

3-الارتفاع في أسعار الأراضي وتكلفة بناء الوحدات السكنية:

أدى ارتفاع أسعار الأراضي المخصصة للبناء إلى التناقص المستمر في المتاح منها ،وتزايد الطلب عليها نتيجة للزيادة السكانية الكبيرة خاصةً للاستعمالات الاستثمارية، مما أدى إلى عدم قدرة الفئات من محدودي ومتوسطي الدخل في الحصول على الأراضي المُخصَّصة للبناء بصورة قانونية ،ومن ثم اتجاههم للمناطق الغير نظامية (البناء الفوضوي) ،والبناء على الأراضي الزراعية وما يترتَّب عليها من تآكل في الرقعة الزراعية؛ فضلاً على الارتفاع النسبي في تكلفة بناء الوحدات السكنية بدرجةٍ تفوق القدرة الاقتصادية لمعظم فئات الشعب من ذوي الدخل المتوسط والمحدود[2].

ثالثا: مخلفات أزمة السكن

تخلف أزمة السكن أثاراً جمَّة تعود سلباً على الحياة الاجتماعية، والإنسانية ،والاقتصادية وحتى السياسية والثقافية،اذ تمتدُّ انعكاسات أزمة السكن في التأثير على نوعية التنمية ومستواها ،من خلال التأثير على نوعية الحياة مما يؤدي إلى انعدام الرفاهية الاجتماعية ، واختلالٍ في سلوك الأفراد اليومي ؛الأمر الذي ينعكس سلباً على كل الأعمال التي يقومون بها،حيث يشكِّل المسكن بالنسبة للفرد والأسرة والمجتمع حاجةً أساسية شأنها شأن الغذاء واللباس والصحة، والتربية،وظهور مشكلة فيه ستؤثر سلبا على حياة الفرد والأسرة و المجتمع،كما أن انعدام المشاكل فيه سيؤثر إيجابا.

---

[1] بن زنين نوري، السكن بالجزائر عامل التنمية ومؤشر السلم الاجتماعي،جمعية العربي بن مهيدي،تلمسان، 2008،ص 2.

[2] عبد الحكيم جمعة، دور التمويل العقاري في تنشيط سوق العقارات، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية،العدد27 ،مصر،2000، ص27 .

سنوضح التأثير السلبي لأزمة السكن على كلٍّ من الفرد، الأسرة ،المجتمع ،فيما يلي:[1]

1-التأثير على الفرد :

- تأخُّر سن الزواج لدى الشباب بسبب العجز على تأمين السكن

-بداية انتشار آفات عديدة، كالبطالة ،الفقر ،الفساد، وكثرة الإجرام والانحلال الخلقي والسرقة...الخ..

-انقطاع في الدراسة (التسرب المدرسي)،عدم توفُّر شروط العمل، تدهور الإنتاجية في العمل.

-الإخلال بالتوازن الفردي مع انتشار الخوف، وعدم الاطمئنان، والحرمان، والظلم.

2-التأثير على الأسرة :

-تدهور في مستوى الصحة العائلية ،و الزيادة في معدَّلات الازدحام في المساكن.

-التدهور في طرق الاتصال والإعلام بين أعضاء الأسرة.

- اختلال التوازن العائلي بإنتشار ظاهرة التفكُّك العائلي.

-تثبيت الأسرة في مسكنٍ واحد مهما كانت بنيتها.

3-التأثير على المجتمع :

-سوء استعمال وسائل تغطية حاجيات السكن، والزيادة في نفقات تغطية الصحة.

-التدهور في الأملاك العقارية، والزيادة في نفقة تغطية التكوين والتربية.

---

[1] ليلى بن زرقة، شوقي قبطان،مرجع سابق،ص6.

–تعميق الفوارق بين أفراد المجتمع بالنسبة للمنزلة الخاصة بالسكن ،واختلال التوازن الاجتماعي ،و انتشار الفروق الاجتماعية الجهوية .

–تكاثر و استفحال الأمراض الاجتماعية و الإدمان على المخدرات والهجرة عن العائلات.

– اللجوء إلى السكنات العشوائية المعروفة بالسكنات القصديرية والفوضوية التي تقضي على المظهر الجمالي للمدينة الحديثة .

– تجميد التحرُّك السكني وزيادة الكثافة السكانية.

المطلب الثاني: ازمة السكن في الجزائر

لقد كانت أزمة السكن في الجزائر كنتيجة لتراكم جملة من العوامل المختلفة منذ بدايات الاستقلال و طيلة العقود الماضية كالنمو الديموغرافي السريع، الهجرة المتواصلة من الأرياف إلى المدن،مخلفات العشرية السوداء،وأيضا ناتجة عن إتباع السلطات العمومية لسياسات سكنية خاطئة أثبتت فشلها.

اولا: مميزات ازمة السكن في الجزائر

عند تشخيص الوضعية السكنية في الجزائر ،نجد ان لازمة السكن ثلاث مميزاتٍ أساسية هي: [1]

–وجود طلب مطلق على السكن، بناء على التضخم للوحدات السكنية الموجودة، و نموٍّ الأشكال السكنية المسماة بالمؤقتة.

–وجود طلب نسبي على السكن، بناءاً على عدم رضا غالبية السكان على ظروف سكناهم الحالية.

–غياب أو قلَّة ديناميكية العرض للوحدات السكنية.

[1]محمد عمران ،سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن، مرجع سابق،ص ص 14–15

–ازمة السكن في الجزائر ظاهرة معقدة ،فهي معقدَّةٌ أولاً في مظاهرها التي تتجلى في ضُعف الحظيرة العقارية الموجودة، عدم كفاية العرض بالنسبة للمساكن، وكذا ندرة مواد البناء،وزيادة على ذلك توجد مشكلة ازدحام المساكن ذاتها،و ظهور البيوت القصديرية التي تكوِّن مجتمِعةً المظهرَ الأكثر حدَّة لهذه الأزمة، فهي في ذات الوقت أزمة تنمية في الجزائر كما في غيرها من الدول النامية ؛ مما أدى إلى ظهور مسارٍ شديد في التعمير ،وظهور مدن جديدة في الدول الأقل نمواً وحتى في تلك الراغبة في التصنيع .وتعتبر أزمة مجتمع أدَّت حركةُ التعمير فيه إلى إتلاف نمط حياة سكانه، وقد نال ذلك من تمثيلهم الاجتماعي ، ذلك ما يظهر في تغيُّر تصوُّر الحاجات وتفضيل المساكن الحديثة واستعمال مواد البناء الثقيلة كالاسمنت، الآجر وغيرها، فالأزمة معقدةٌ في مظاهرها كما هي كذلك في آثارها[1].

– واجهت الجزائر تحديًا كبيرًا في قطاع الإسكان،حيث عانت معظم مدن الجزائر من أزمة سكنية حادة،و بسبب الظروف السيئة التي مرت بها، ووضعها الاقتصادي المتخلف، وتدني مستوى المعيشة، وهذا إضافة إلى تزايد عدد السكان الناجم عن الهجرة والنمو السكاني الطبيعي، فضلا عن استمرار تقادم المساكن القائمة، إلى جانب ذلك عدم تمكن برامج الإسكان السابقة والحالية من تلبية الحاجات الإسكانية، مما انعكس ذلك في ظهور عجز إسكاني واضح، ومعدلات عالية لحجم الأسر، ومعدلات اكتظاظ عالية، كذلك ظهور واضح للمستوطنات العشوائية والتجاوزات بمختلف أنواعها التي لم تكن موجودة من قبل ، وهذا يدعو الدولة إلى تبني خطة علمية مدروسة، وانتهاج سياسة إسكانية صحيحة لحل هذه الأزمة من خلال التوجه نحو بناء الوحدات السكنية؛ لأن عدم إيجاد الحلول الممكنة لهذه الأزمة سيترك آثار اقتصادية واجتماعية سلبية كبيرة.

[1] Sid Boubekeur, L’habitat en Algérie: Stratégies d'acteurs et logiques industrielles,O. P. U, Alger,1986, p p10-12.

ثانيا: أسباب أزمة السكن في الجزائر

نتجت أزمة السكن في الجزائر عن تراكم مجموعة من العوامل والأسباب عبر الزمن،نذكرها كالتالي:

1-عوامل اجتماعية

لعل من اهم العوامل الاجتماعية التي ساهمت في تفاقم أزمة السكن في الجزائر،تتركز في إرتفاع معدل النمو الديموغرافي وكذالك ظاهرة النزوح الريفي إلى المدن الكبرى.

ا-ارتفاع عدد السكان:

منذ الاستقلال والسنوات التي تلتها ،شهدت الجزائر نمو سكانيا كبيرا بسبب تتحسن الظروف المعيشية ،حيث ازداد عدد السكان على مر السنوات،حيث نجد مثلا انه تزايد بأكثر من 06 ملايين نسمة خلال السنوات 2000 الى غاية 2010 كما يوضِّحه الجدول التالي:

الجدول رقم 01: تطوُّر معدل نمو السكان في الجزائر للفترة 2000-2010

السنوات	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
عدد السكان (بالمليون)	30.4	30.9	31.3	31.8	32.4	32.9	33.4	34.1	34.5	35.2	36.0
نسبة النمو الطبيعي %	1.48	1.55	1.53	1.58	1.63	1.69	1.78	1.86	1.92	1.96	2.03

المصدر: الديوان الوطني للاحصاء،الديموغرافيا لسنة 2016،ص20

-من الجدول اعلاه نلاحظ التزايد المستمر في عدد السكان من 30.4 مليون سنة 2000 ليصل الى 36 مليون سنة 2010 بمعدل متوسط 1.72 % وهو ما ادى الى زيادة الطلب على السكن

بشكل كبير،في ظل انتشار ثقافة الاستقلال عن الأسرة الكبيرة بعد الزواج وتشكيل الاسر الصغيرة،خاصة مع الارتفاع المستمر في اسعار الاراضي وتكلفة السكن ما صعب الحصول عليه.

ب-الهجرة من الأرياف إلى المدن:

- الهجرة من الأرياف إلى المدن في الجزائر ليست وليدة الاستقلال، فخلال الثورة الجزائرية، كان سكان الأرياف يهاجرون من القرى إلى المدن الكبرى والمناطق الحضرية هربا من مضايقات المستعمر،كما هاجر عدد كبير من الجزائريين وخاصة من سكان المناطق الحدودية إلى الدول المجاورة (تونس والمغرب) وقد قدر عدد الجزائريين الذين عادوا من تونس والمغرب بعد بحوالي مليون نسمة واستقر حوالي 90 % منهم في المدن الكبيرة والمتوسطة، فسكنوا البنايات التي تركها المعمرون، ولم يعد منهم إلى الأرياف إلا نسبة ضئيلة جدا[1].

- استمرت هجرة السكان نحو المدن بعد الاستقلال مما زاد من رفع نسبة التحضر بوتيرة سريعة، وتشير الإحصاءات إلى أن عدد السكان النازحين من الأرياف إلى المدن خلال الفترة الممتدة بين عام 1967 و1977 وصل إلى 1.3 مليون نسمة، أي بمعدل هجرة سنوية تقدر بحوالي 130000 نسمة في السنة[2] .

- ازدادت ظاهرة النزوح الريفي خلال فترة العشرية السوداء، بحثاً عن الأمن، ثم بحثا عن فرص عمل أفضل، وقد كان لهذا الأمر الأثر البالغ في تفاقم أزمة السكن في المدن ؛رغم المجهودات الكبيرة التي تبذلها الدولة في توفير الظروف الملائمة للعيش في الأرياف (عودة الأمن والاستقرار،

---

[1] بشير تيجاني،التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر،ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000،ص21.

[2] محمد بلقاسم بهلول،الاستثمار وإشكالية التوازن الجهوي (مثال الجزائر)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1990،ص ص344-345.

إنشاء المراكز الصحية، المدارس، الطرقات، منح الدعم لبناء المساكن الريفية...) إلا أنها كانت غير كافية لتحفيز المواطن للبقاء في الريف.

والجدول الموالي يوضح تطور نسبة التحضر في الجزائر.

الجدول رقم 02:تطور نسبة السكان في المناطق الحضرية والريفية خلال الفترة 1966-2008

الوحدة: %

السنة	سكان الحضر	سكان الارياف
1966	33	67
1977	41	59
1987	49.6	50.4
1995	52	48
1998	66.6	33.4
2008	70	30

المصدر:من إعداد الطالب بناء على معطيات الديوان الوطني للإحصاءعلى الموقع: www.ons.dz:

-يظهر الجدول أعلاه بأنه في سنة 1966 كان سكان الأرياف يشكلون ضعف عدد سكان المناطق الحضرية، ثم بدأت نسبة التحضر ترتفع مقابل انخفاض نسبة سكان الأرياف، وبعد ثلاثة عقود تقريبا، أي بحلول عام 1995 أصبح سكان المناطق الحضرية يشكلون نسبة أعلى من سكان المناطق الريفية، وبحلول عام 2008 ، أصبحت نسبة سكان المناطق الحضرية تتعدى ضعف نسبة سكان المناطق الريفية،وهذا راجع لظاهرة النزوح الريفي نحو المدن الكبرى.

2- ضعف وقلة الدراسات المتخصصة:

أزمة السكن في الجزائر لا تقتصر على الخلل بين الحاجيات الناتجة عن النمو الديمغرافي وحركات السكان من جهة ووفرة المساكن من جهة ثانية وحسب، بل هي كذلك في ضعف الدراسات المخصصة لأزمة السكن في الجزائر بسبب سطحيتها وإغفالها للجوانب السوسيوثقافية من جهة، وأنها لا تُفسِّر مصدر الاختلال بالنسبة لقلة العرض ؛ مما يوجب تحليلا دقيقا لهذا العرض.[1]

3-غياب سياسة واضحة للدولة في قطاع السكن:

يلاحظ غياب استراتيجية واضحة المعالم من طرف الدولة لقطاع السكن ،حيث ان عدم وجود مراقبةٍ فعلية على عملية إنجاز السكنات لها تأثير كبير على تفاقُم أزمة السكن، تؤدي إلى تأخير اجال الانتهاء من انجاز السكنات لسنوات طويلة، وأحيانا تكون غير مطابقة لشروط البناء السليمة، ما يوجب تهديمها أو تحويلها إلى محلات بدلاً من سكنات، وبالتالي تقليص حظوظ الحصول على سكن، اضافة الى مشكل نقص العقار القابل للبناء المطروح بحدة، واستحالة انطلاق المشاريع في وقتها بسبب غياب الدراسات التقنية، وما تواجهه من مشكلات تحويل شبكات المياه والكهرباء والغاز، و يمكن ان نبين ذلك فيما يلي:

أ-عدم وجود مراقبة فعلية على عملية إنجاز السكنات:

لقد كشفت الكوارث الطبيعية التي تعرضت لها الجزائر من فياضانات وزلازل، على وجود عيوبٍ خطيرة على مستوى بعض البنايات التي لا تتطابق مع المعايير اللازمة للبناء ،خاصةً تلك التي بُنِيت في إطار التعاونيات العقارية حيث عرف معظمها انهياراتٍ، و كلَّف ذلك العديد من أرواح

[1] Sid Boubekeur, op.cit ,p 12.

المواطنين ، و هذا ما يؤكد على عدم وجود مراقبة ميدانية ؛مما جعل العديد من المشاريع السكنية تنطلق بدون أي مصادقة أو رأي من المصالح المعنية، كما يلاحظ نفس النقائص في مراقبة مخططات العمران حيث تشيد أحياء كاملة مع عدم احترام قواعد التعمير الأساسية ،مما يشوِّه الجوانب الوظيفية و الجوانب المرتبطة بالمحيط العمراني .إن مسألة المراقبة التقنية عند انجاز السكنات وبعد استكمال الاشغال تُطرح بحدَّة كبيرة، وقد أصبح من الضروري فرض مراقبة مستمرة و أكثر فعالية، خاصةً و أن هذه الظاهرة تزيد من حدة أزمة السكن.[1]

ب-نقص الأراضي المخصصة للبناء:

ان قلة العقار تُعدُّ سببا أساسيا في تأخر مشاريع البناء المسطرة من قبل الدولة، في الوقت الذي تعمل فيه السلطات العمومية على إيجاد حلٍّ مناسب لهذه الإشكالية،ويشتكي المقاولون العامُّون والخواص من الغلاء الكبير للعقار وندرته أيضاً،خاصة على مستوى المناطق العمرانية الكبرى حيث من الصعب إيجاد وعاء عقاري، ومن البديهي أن هذه الندرة تُترجم بغلاء الأراضي للبناء مما يفاقم من أزمة السكن.

كثيراً ما يسجل تعطُّل في إنجاز البرامج السكنية نتيجة نقص في المساحات المخصصة للبناء ، خاصة في المدن أين يكون الطلب متزايدً ، و يُشكِّل ضعف تغطية مسح الأراضي أحد الأسباب الرئيسية لهذه الوضعية ،على الرغم من إقدام وزارة السكن بالاشتراك مع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على عمليةٍ وطنية للتغطية الجوية وأعدت برنامجا أولياً عمليا لمسح الأراضي الحضرية ، ونلاحظ أن هذا المشكل يصادف بالخصوص إنجاز السكنات الاجتماعية و السكنات الريفية ؛حيث

[1]محمد زيدان، عودة لعريفي ،دراسة الوضعية الحالية والآفاق المستقبلية لقطاع السكن في الجزائر، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية يومي 09 و 10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية، ص3.

تقوم بعض البلديات بتعيين بعض المستفيدين الذين لا يملكون قطعا أرضية توجه لتشييد المساكن الريفية المبرمجة ، والبعض الآخر يعاني من حالات الملكية الشائعة ، ينتج عن ذلك عدم حصولهم على رخصة البناء لمباشرة الأشغال.

ج- سوء توزيع السكنات وعدم عدالته:

بالإضافة إلى انتشار الفساد في توزيع السكنات من رشوة ومحسوبية، غالباً ما يمارس بعض المحظوظين المستفيدين من مساكن اجتماعية عديدة المضاربة دون أي وازع، ودون أن يكون السِّجل الوطني للمستفيدين الذي أُنشئ رسمياً في عام 2001 من قبل وزارة السكن فعالاً[1].

هذا الأمر زاد من عدد السكنات الشاغرة أو المغلقة التي لم تُستغل بتاتا فحسب إحصائيات للديوان الوطني للإحصاء لسنة 2008، هناك حوالي 871000 سكن غير مشغول،كما قدَّر خبراء اقتصاديون عدد السكنات الشاغرة نهاية 2011 بمليون شقة فارغة على المستوى الوطن، هذا إن دلَّ على شيء فإنه يدل على عدم المساواة في التوزيع؛ بحيث هناك من يملك أكثر من مسكن في الوقت الذي يعاني فيه مواطنون من عدم وجود مأوى لهم.

4-نقص الموارد المالية:

إن إنجاز السكنات في الآجال و بالأعداد و الحصص المقدَّرة في جميع البرامج كان دائماً يصطدم بنقصٍ في الموارد المالية المخصصة للبناء سواء تعلق الأمر بمقاول خاص أو عمومي أو في إطار البناء الذاتي . فعلى سبيل المثال نجد أن تمويل السكنات الاجتماعية يتطلب قروضاً كبيرة بسبب الطلب الاجتماعي المرتفع، هذا بالرغم من تطبيق صيغة جديدة للتمويل منذ سنة

[1]الفيدرالية الدولية لحقوق الإنسان، تقرير عن حالة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في الجزائر،2010 ،ص 20.

1998 : 50 % تمويل الميزانية ، 40 % تمويل بنكي ، 10 % تمويل المستفيد ؛ غير أنه لم يتم التطبيق الفعلي لهذا النمط من التمويل في العديد من الحالات بسبب عدم القدرة على التسديد من طرف المستفيدين، و حتى السكنات الترقوية اصطدمت بنفس المشكل ، حيث أنه في كثيرٍ من الأحيان يتَّخذ الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط إجراءات بإلغاء تمويل هذه البرامج نظراً لضعف موارده أو لعدم ملائمة شروط القرض المُقدَّمة لفائدة المستفيد.كثيرا ما يطرح المرقُّون العقاريون مشكل عدم توفُّر الأموال رغم المساعدات التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن والبنوك المختلفة، ويواجهون صعوبات كثيرة في الحصول على الأموال اللازمة لمباشرة برامج البناء.[1]

5- ارتفاع تكلفة السكنات:

لعلَّ من بين الأسباب التي زادت من حدَّة أزمة السكن هو عدم مراعاة الدولة لتكلفة السكنات بما يتماشى مع قدرة المواطن، بغضِّ النظر عن السكن الاجتماعي الذي تخصصه الدولة إلى المواطنين ذوي الدخل الضعيف أو المنعدم بدون أي مقابل أو بتكلفة رمزية ، تكلفة السكن في الجزائر مرتفعة جدا حيث لا يمكن للأسرة العادية ذات الدخل المتوسط اقتناء سكن إلا بعد أكثر من عشر سنوات على الاقل.

يمكن تفسير ارتفاع تكلفة السكن بإنخفاض مستوى الإنتاجية في مؤسسات البناء مما يرفع تكاليف الإنتاج، بسبب نقص تجربة القطاع الخاص في هذا المجال والذي لم تعطى له الفرصة للإستثمار في السكن إلا مع نهاية التسعينيات من القرن الماضي؛اضافة لإنخفاض مستوى الأجور الحقيقية في الجزائر، حيث أن الأسعار تزيد بوتيرة مرتفعة أعلى من الزيادات التي تتم على مستوى

[1]محمد زيدان،عودة لعريفي،مرجع سابق،ص4.

الأجور،ويبرز ذلك في الإرتفاع المستمر في أسعار العقارات بما فيه أراضي البناء في المناطق الحضرية والمساكن بفعل ظاهرة المضاربة.

المطلب الثالث: تشخيص وضعية الحظيرة السكنية في الجزائر

معظم السكنات الموجودة في الجزائر قديمة وتحتاج الى صيانة ،ذلك لأن اغلبها تعود لفترة ما قبل الاستقلال،كما ان السكنات المنجزة حديثا تعاني من عدة نقائص ولا تتطابق مع المقاييس الدولية للسكن،هذه السكنات المتوفرة لا تلبي الطلب الكبير على السكن حيث ان العجز يتزايد من سنة لاخرى ،وفي مايلي نبين اهم مميزات الحظيرة السكنية.

اولا: قدم الحظيرة السكنية

تتميز الحظيرة السكنية في الجزائر بالقدم و التدهور فهناك 850000 مسكن بني قبل 1945،و 950000 مسكن بني خلال الفترة 1954 و 1962،و بحسب دراسة تم إعدادُها سنة 1980، تُطرَح مسألة السكن بطابعيها الكمي والكيفي، فقد كان هناك حوالي 2.075.000 مسكن من البناء العادي وكان من المفروض أن يُطرَح منها ما يقرب عن مليون مسكن غير صالح للسكن ،ولا تتوفر فيه الشروط الضرورية لبقائه ؛ الشيء الذي يعطي مليونا من المساكن اللائقة، يضاف لذلك 600000 مسكن يتجاوز عمرها خمسين سنة ، وهذا التقادم في العمر يجعلها غير ملائمة للصحة و عرضة للانهيار.[1]

ان السكنات المنجزة من طرف الدولة تعاني من التدهور المستمر ،بسبب عدم وجود مؤسسة تتولى تسييرها، ما ادى الى غياب الصيانة الدورية اللازمة لهذه السكنات،كما لا تستجيب الكثير

[1] Djilali BENAMRANE, Crise de l'habitat : perspectives de développement socialiste en Algérie, SNEP, Alger, 1980, p7.

من مساكن هذه الحظيرة إلى المقاييس المقبولة دولياً للسكن، (قلة المياه الجارية، و غياب قنوات صرف المياه المستعملة...الخ)، مما يتطلب إعادة تأهيل مثل هذه السكنات.

ثانيا :الطلب الكبير على السكن

تشهد الجزائر طلبا قويا على السكن بمختلف الصيغ السكنية الموجودة يصل إلى 2.5 مليون وحدة سكنية.بعد عمل ميداني وإداري أنجزته وزارة السكن بالتنسيق مع مصالح وزارة الداخلية، تم التوصُل إلى أرقام نهائية لغاية أفريل 2013، ويُظهِر الإحصاء الجديد لأرقام أزمة السكن في الجزائر كما يلي:[1]

– الطلب الوطني من السكن كان إلى غاية أفريل 2013، يفوق 3.200.000 طلب ولكن بعد تصفية قانونية خضعت لها ملفات وأسماء أصحاب الطلبات باستخدام البطاقية الوطنية للسكن ، نزل الطلب الوطني بنسبة 20.5 ٪، أي إلى ما يُعادل 2.545.850 طلب، أي نزول بـ 658.594 طلب مُلغى.

–الصيغة السكنية الأكثر استقطابا في الجزائر نجد صيغة السكن العمومي الإيجاري، فإن الطلب الوطني منه مبدئيا يتوقف عند 2.079.840 طلب حسب آخر تحديث منذ أفريل 2013. وتتضمن هذه الصيغة هي الأخرى ظاهرة تعدد الطلبات عند الفرد الواحد وقدرت بـ 302.424 طلب، وأُلغي من إجمالي الطلبات على هذه الصيغة ما لا يقلُّ عن 412.421 طلب، ليُصبح العدد الحقيقي للطلب الوطني على السكن الإيجاري العمومي 1.667.419 طلب،ولتلبية هذا

[1] عبداللطيف بلقايم،الجزائر نيوز ،بتاريخ 2013/06/08،على الموقع: http://www.djazairnews.info

الطلب تحتاج السلطات العمومية لإنجاز ما لا يقل عن 728.947 وحدة سكنية بهذه الصيغة، وهو العدد الذي يحصِر العجز الحاصل على هذا المستوى.

-كان انشاء البطاقية الوطنية للسكن من اهم الإجراءات التي تم اتخاذها لإجراء رقابة صارمة وموثوقة ، وهو ما نص عليه المرسوم رقم 08-142 المؤرخ 11 ماي 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري، ما مكن من إنشاء أداة حاسوبية في شكل بطاقية وطنية للسكن،حيث يتم جمع المعلومات من كل ولاية ، ويهدف إلى إدراج جميع المعلومات المتعلقة بطلبات السكن وقرارات منح السكن ،ورخص بناء المساكن ومساعدات الدولة ولتوضيح أهمية وفعالية البطاقية الوطنية للسكن ، فإن فحص الملف الذي قامت به الخدمات المكلفة خلال النصف الأول من عام 2015، جعل من الممكن الكشف على 1050635 من المتقدمين للحصول على سكنات، ما مجموعه 114931 اختبار إيجابي اي سبق لهم الاستفادة وتم اقصاؤهم، ما يمثل معدل 11٪ من مجموع الطلبات.[1]

ثالثا:عدم توازن توزيع السكان

ان حجم و توزيع السكان كان له تأثير على قطاع السكن ، لأن الجزائر تتوفَّر على نوعين من السكنات في التقسيم العام و هي سكنات حضرية و سكنات ريفية ،حسب مناطق السكن التي يتوزَّع فيها السكان في الجزائر كما هو مبين في الجدول التالي:

[1] POLITIQUE GOUVERNEMENTALE DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE,p 5,Website : http://www.premier-ministre.gov.dz

الجدول رقم 03: توزيع السكان على المناطق لسنة 2008 **الوحدة** :عدد السكان بالمليون

السكان / المناطق	عدد السكان في المناطق الحضرية	عدد السكان في المناطق الريفية	مجموع السكان	النسبة %
الشمال	**14.156602**	**7.357398**	**21.514000**	**64.5**
الهضاب العليا	**6.016002**	**3.311074**	**9.327076**	**25.9**
الجنوب	**2.298575**	**940379**	**3.238954**	**0.6**
المجموع	**22.471179**	**11.608851**	**34.080030**	**100**

المصدر:الديوان الوطني للإحصاء،(RGPH 2008) الاحصاء العام للسكان والمساكن لسنة 2008،ص209.

-من الجدول أعلاه نلاحظ أن تمركز اغلب السكان في الشَّمال خاصة على مستوى الولايات الساحلية وما جاورها وذلك بنسبة 64.5 %،وبما يقارب 21 مليون نسمة ممَّا يفسِّر الطلب المرتفع على السكن في هذه المنطقة حيث نجد ان مشكل السكن مطروح بحدة في منطقة الشمال عن باقي المناطق الاخرى.

-نلاحظ أيضا أن منطقة الهضاب العليا تحتوي على ما نسبته 25.9 %من السكان وبعدد يقدر ب 9.3 مليون ساكن،هذه المنطقة تمتاز أيضا بطابعها الفلاحي وبالتالي تواجد عدد كبير من السكان في الريف خاصة ان الدولة تشجع على استقرار السكان في الارياف عن طريق دعم السكن

الريفي باعانات مالية ،فيما نجد ان منطقة الجنوب هي الاقل كثافة سكانية ب 3.3 مليون نسمة و بنسبة الأقل0.6 % وذلك نتيجة المساحة الشاسعة للجنوب وكذا الظروف الطبيعية القاسية.

-تشير احصائيات الديوان الوطني للإحصاء لسنة 2008 إلى أن ما نسبته 70 %من مجمل السكان يعيشون في الحضر،وأن 71 %منها يعيشون في المدن الحضرية الكبرى و 19 %في التجمعات الحضرية الثانوية ،أمَّا في الأرياف فقد وصل معدَّل أفراد الأسرة في السكن الواحد 4,4.

رابعا:ارتفاع معدل شغل السكن:

يعتبر معدل شغل السكن أحد المؤشرات الهامة في تحديد درجة حدة أزمة السكن في البلد. والمعدل المقبول صحيا حسب منظمة الصحة العالمية هو خمسة أفراد في المسكن.ومن خلال الإطلاع على تطور هذا المعدل في الجزائر يمكن معرفة الإتجاه الذي سلكته أزمة السكن منذ 1966 وهو تاريخ أول إحصاء للسكن والسكان الى غاية سنة 2014.

الجدول رقم 04:تطور معدل شغل السكن (TOL) للفترة: 1966- 2014 الوحدة:فرد/ مسكن

السنة	معدل شغل السكن
1966	6.1
1998	7.14
2008	6.5
2009	4.89
2014	4.55

المصدر:من إعداد الطالب بناء على معطيات من الديوان الوطني للاحصاء على الموقع:www.ons.dz

–من الجدول أعلاه نلاحظ ان معدل الإزدحام قد إنتقل من 6.1 سنة 1966 إلى 7.14 سنة 1998 وهو مؤشر على تفاقم أزمة السكن في الجزائر منذ سبعينات القرن الماضي الى غاية فترة العشرية السوداء ،ولكنه إتجه نحو الإنخفاض منذ سنة 2008 الى غاية ، مما يعني نظريا إنخفاض حدة الأزمة نسبيا.كما أن معدل إشغال السكن انخفض من 4.89 شخص لكل مسكن في نهاية عام 2009 إلى 4.55 في نهاية عام 2014 مسجلا انخفاضا قدره 0.34 نقطة.ووفقا لتوقعات الديوان الوطني للإحصاء قدر بلوغ الحظيرة السكنية 9.9 مليون وحدة سكنية وتعداد سكان 41 مليون نسمة مع نهاية سنة 2019، وقدر معدل شغل السكن ب 4.14 لكل مسكن، ليسجل انخفاضا قدره 0.41 نقطة.

– تعاني الجزائر من كثافة سكانية كبيرة، فهناك 8600000 شخص يسكنون ب 618000 مسكن، أي بكثافة تزيد عن 12 شخص في المسكن الواحد،فالمساحة المسكونة من قبل كل شخص اليوم لا تتجاوز 8 م²، بينما المعيار الدولي المقبول هو 14 م² لكل شخص، و المعيار المرفوض هو 10م² لكل شخص.

– حسب احصائيات الديوان الوطني للاحصاء لسنة 2008 ،فقد قدَّر عدد السكان في الجزائر ب 3475000 نسمة،يتمركز 90 % منهم على شريطٍ ساحلي لا يتجاوز عرضه 100 كلم، وفي بعض المناطق الساحلية أقل من 70 كلم،و معدَّل نمو السكان بلغ 1.91 %،و تُقدَّر الفئة المعنية بالزواج وبالتالي إلزامية توفُّر مسكن للأسرة الجديدة ب 38 % من فئات المجتمع. [1]

[1]محمد عمران، إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر،مجلة الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية ،العدد 6،2011،جامعة المدية،ص ص 4–5.

خامسا: مشكل نقص التمويل

في اطار سياستها السكنية فان الدولة تضع مخططات لانجاز السكنات تكون عادة لمدة 05 سنوات حسب المخططات الخماسية للتنمية حيث يتم رصد مبالغ هامة لقطاع السكن،الا ان هذه البرامج لا يتم استكمال انجازها كلية حيث يتم انجاز ما نسبته 60 % من البرنامج في احسن الاحوال،ومن بين اهم العوائق نجد مشكل التمويل حيث ترتفع تكلفة الانجاز كل مرة عما هو مرصود لها من مبالغ لاسباب عديدة.

يُترجم الطلب الكثيف على السكن المقدر ب 2.5مليون وحدة سكنية، إلى الحاجة لتمويل إنجازه التي قُدِّرت ب 2000 مليار دج،هذا المبلغ الوارد أعلاه يُمثِّل ضعفي ونصف مبلغ الالتزامات الآجلة لستة بنوك عمومية هي البنك الوطني الجزائري، البنك الخارجي الجزائري، بنك الفلاحة والتنمية الريفية، بنك التنمية المحلية،القرض الشعبي الجزائري، والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وهي الحالة الملاحظة خلال العمليات المالية المُخصصة لهذا الغرض سنة 1997 والتي قدرت ب 800 مليار دج.[1]

6-تقرير هيئة الأمم المتحدة حول الحظيرة السكنية في الجزائر :

تطرَّقت"راكيل رولنك" المُقرِّرة الخاصة بالسكن اللائق على مستوى هيئة الأمم المتحدة في تقرير ضم 24 صفحة رفعته لهيئة الأمم المتحدة، بشكل دقيق لأزمة السكن في الجزائر ،وأنجزت دراسة

[1]محمد عمران، إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر،نفس المرجع السابق،ص 5.

عن الحظيرة السكنية بها، وتطرقت في تقريرها إلى النقاط التالية: [1]

1-الطلب على السكنات يتجاوز العرض بشكل كبير،وأن هناك مشاكل بالجملة تتخلَّل عمليات التوزيع، وأن الوضع أخذ أبعاداً خطيرة في ظل الارتفاع الفاحش في الأسعار والمضاربة فيها؛ حيث قالت أن عدم وجود إستراتيجية تنظيمية أدى إلى اشتداد المضاربة على سعر السكن وارتفاع أسعار الإيجار في القطاع الخاص إلى مستويات تتجاوز قدرة غالبية الجزائريين وتضاعفت خمس مرات مقارنة بسنة2005 .

2-غالبية الجزائريين مؤهلون للاستفادة من برامج السكن بمختلف أنواعه، خاصةً ما تعلق بالسكن العمومي الإيجاري والترقوي،واستشهدت في ذلك بولاية الجزائر التي بلغ عدد المُسجَّلين بها للاستفادة من البرامج في الفترة الممتدة بين عامي 1999 و2010 ثلث سكان العاصمة، لم يتمكنوا بعد مرور عشر سنوات من الحصول على سكن لأسباب تتعلق بالتوزيع خاصة المساكن العمومية الإيجارية،الوضعية التي حمَّلت مسؤوليتها للحكومة ولجان الدوائر الولائية، وقالت إنها تتمتع بهامشٍ من السلطة التقديرية التي تؤدي لفسح المجال أمام المحسوبية والفساد؛ترى المقرِّرة الخاصة أن ذلك ساهم في وجود بيئة يسودها الشك وعدم ثقة السكان في السلطات، الأمر الذي تعكسه الاحتجاجات العديدة التي لا تخلو من أي عملية توزيع أو إعلان عن قوائم المستفيدين،كما ذكرت ذات المقرّرة أن الجهات المختصة لا تهتم بملفات الطعون وتكتفي باستلامها من أصحابها.

3-استفحال ظاهرة الاتجار غير الشرعي بالمساكن الاجتماعية التساهمية والترقوية، ثمة مساكن تُمنح بالتحايل على الإجراءات المتبعة لأشخاص غير مؤهلين لتُؤجر أو يعاد بيعها بأسعار باهظة.

---

[1] الجزائر نيوز ،بتاريخ 2012/02/29،على الموقع: http://www.djazairnews.info

4- المشاكل المتعلِّقة بالحصول على السكن والقدرة على الدفع ظهرت بالموازاة مع ارتفاع معدل شغور المساكن المتاحة التي تُقدَّر نسبتها بـ 14٪، ما يعادل حوالي مليون سكن، مضيفة أن صعوبة الحصول على السكن وارتفاع أسعاره دفع بنسبةٍ كبيرة من الجزائريين إلى العيش في ظروف مزرية داخل غرفة واحدة، مضيفة في حديثها عن المساكن المخصصة لحالات الطوارئ التي بُنيت أعقاب الزلزال الذي هز بومرداس سنة2003،أنها أصبحت مأوى دائما للمنكوبين بالرغم من الخطر الذي تشكله عليهم.

5-استفحال ظاهرة الطرد القسري، منذ اعتماد قانون الإجراءات المدنية الجديد الذي يمنح القاضي الحقَّ في استعجال الحكم في قضايا الطرد، وارتفاع عدد الأشخاص المطرودين الذين أصبحوا دون مأوى بعد أن تخلَّت عنهم الدولة ولم تتخِذ تدابير لإعادة إسكانهم أو تعويضهم.

6-بالنسبة لمعايير توزيع السكن، فإن 40٪من المساكن على اختلاف أنواعها تُمنح لطالبي السكن الذين تقل أعمارهم عن 30 سنة، في حين الأشخاص الذين تتراوح أعمارهم بين 35 إلى 50 سنة هم الأكثر حاجة للسكن، كما أن 46,14 ٪ منهم هم الأكثر طلبا للسكن، مقابل فقط 9,7 ٪ فقط من الذين تقل أعمارهم عن ذلك.

المبحث الثاني :تطور قطاع السكن في الجزائر للفترة (1962-1989)

لقد كانت الحظيرة السكنية في الجزائر متدهورة في بداية الاستقلال بسبب مخلَّفات الاستعمار،مع تزايد الحاجة إلى السكن في ظلِّ العجز المسجل وما رافقه من تزايد لتعداد السكان، إضافة لاعتماد الجزائر على نظام الاقتصاد الموجَّه (المخطط) مع انتهاجها للنظام الاشتراكي ، حاولت الدولة أن تحلَّ مشكل السكن من خلال المخططات التنموية التي وضعتها.

المطلب الأول:حالة قطاع السكن في الفترة (1962-1977)

تشمل هذه الفترة حالة قطاع السكن بعد فترة الاستعمار و بدايات الاستقلال، حيث تأثَّرت الحظيرة السكنية كثيراً من مخلَّفات الاستعمار، ثم الانطلاق في العمل بالمخططات التنموية.

أولا:حالة قطاع السكن للفترة (1962-1966)

بعد الاستقلال كانت الجزائر تتوفَّر على حظيرةٍ سكنية مقدارها 1980000 وحدة سكنية، هذا العدد لم يكن كافياً لتغطية عجز السكن في الجزائر آنذاك ،حيث أنها كانت تحضى بعدَّة مميزات خلَّفها الاستعمار خاصةً في المناطق التي كان المُعمِّر فيها بنسبة ضعيفة كما يلي :[1]

-نسبة 25 % من المساكن كانت مساكن هشَّة أو عبارة عن أكواخ.

-نقص التجهيزات المرتبطة بالسكن كالماء و الكهرباء و الغاز.

-يتجاوز عمر السكنات 30 سنة، الأمر الذي جعلها تحتاج إلى إعادة ترميم.

-أكثر من 80 % من السكنات بمقياس 03 قطع ،التي لا تتلاءم مع نسبة عدد السكان إلى عدد السكنات المُقدر ب 6.1 أو ما يُسمى ب "tol" (معدل شغل السكنات)،الذي يتعارض مع وصايا المنظمة العالمية للصحة التي تنادي بضرورة أن لا يتجاوز هذا المعدل tol=4.

غداة الاستقلال استقرَّ الجزائريون في المساكن الفارغة التي تركها المعمِّرون، لكن لوحظ أن هذه السكنات غير كافية و أن الدولة مطالبة بإنجاز أكثر من 75000 سكن جديد في المدن، و أكثر من 35000 سكن في الريف .

---

[1] محمد الطاهر العمودي، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر 1999-2009، مذكرة ماجستير، تخصص علوم اقتصادية، جامعة الجزائر3، 2012، ص ص127-128.

إن فترة 1962-1966، هي الفترة التي سبقت المخططات التنموية بعد الاستقلال حيث أسفرت عن إنجاز 3400 سكن في المدن و 16000 سكن ريفي.

ثانيا:حالة قطاع السكن في فترة المخطط الثلاثي (1967-1969)

لقد شمل المُخطط الثلاثي برنامجين أساسيين هما برنامج السكن الحضري المتمثل في السكن الاجتماعي ،وبرنامج السكن الريفي. مع العلمِ أن الدولة كانت تتحمَّل عبئ تمويل هذه السكنات من الخزينة العمومية لوحدها، أي أن هذه السكنات المخططة ممولة بنسبة 100 % من طرف الدولة.

فيما يلي عرض لأهم الانجازات و الاعتمادات المالية المُخصصة لبرامج السكن الحضري:

الجدول رقم 05: السكنات المنجزة و الاعتمادات المالية لبرامج السكن الحضري(1967-1969)

السكنات المنجزة					السكنات في طور الإنجاز إلى غاية 1969	
1967	1968	1969	مجموع السكنات	مجموع الأموال المستهلكة (مليون دج)	السكن في طور الإنجاز	السكنات التي لم ينطلق في إنجازها
2.292	2.201	5.055	9.548	160	10.608	13.943

المصدر: ابتسام حاوشين،مرجع سابق،ص73.

-من الجدول اعلاه يتبين لنا انه الى غاية نهاية سنة 1969، تم إنجاز 9548 سكن حضري من مجموع 34098 وحدة سكنية حضرية أي بنسبة انجاز 28% و بتكلفةٍ قُدِّرت بـ 160 مليون دج،وهي نسبة ضعيفة إذا ما قورنت بمجموع عدد السكنات الحضرية المُبرمجة خلال هذا المخطط والمُقدرة ب 34098 سكن ،و يمكن ان تعود أسباب هذا العجز إلى :

- إعطاء الأولوية للقطاعات الإستراتيجية كالصناعة والفلاحة.
- وضع اقتصادي واجتماعي متدهور خاصة ان الدولة كانت حديثة الاستقلال.
- نقص الخبرة والتجربة في قطاع السكن و قلة المؤسسات المنجزة المتخصصة في السكن .

الجدول التالي يوضِّح انجازات الدولة لبرنامج السكن الريفي للفترة 1967-1969.

الجدول رقم06:السكنات المنجزة و الاعتمادات المالية لبرامج السكن الريفي(1967-1969)

السكنات المنجزة					السكنات في طور الإنجاز إلى غاية 1969	
1967	1968	1969	مجموع السكنات	مجموع الأموال المستهلكة (مليون دج)	السكن في طور الإنجاز	السكنات التي لم ينطلق في إنجازها
3.125	4.141	4.846	12.112	87	5.273	4.810

المصدر: ابتسام حاوشين،مرجع سابق،ص73.

-نلاحظ من الجدول أعلاه انه تحقَّق انجاز 12112 وحدة سكنية من مجموع 22.195 وحدة سكنية ريفية ،أي بنسبة انجاز قدرت ب 54 % بتكلفة 87 مليون دج، فالنتائج التي تحققت اعتُبِرت متوسِّطة ومشجعةً آنذاك.

-إن عملية انجاز هذه السكنات عرفت تحسناً ملحوظاً ،حيث سجلَّت جهوداً وتدخلا من طرف الدولة لهذا النوع من السكنات نظراً لارتباطها بالإرادة السياسية لتنمية قطاع الفلاحة ،والحدِّ من ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن وذلك في إطار ما يُسمى بمشاريع القرى الفلاحية الاشتراكية.

ثالثا: حالة قطاع السكن في فترة المخططين الرباعيين (1970-1977)

قامت الدولة الجزائرية خلال هذه الفترة ببرمجة انجاز عدد معتبر من السكنات الحضرية والريفية،انطلاقاً من المخطط الرباعي الأول لم تستطع الدولة أو السلطات العمومية أن تتحمل عبء تمويل السكنات كما كان سابقا،و عليه فقد اتَّخذت إجراءات أهمُّها صدور تعليمة وزارية سنة 1971 بموجبها أصبح نظام تمويل السكنات يقع على عاتق الخزينة العمومية، و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط على النحو التالي:[1]الخزينة العمومية بنسبة 50 % على مدَّة 30 سنة ،و بمعدَّل فائدة 1 %؛ الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (CNEP) بنسبة 50 % على مدَّة 20 سنة،و بمعدل فائدة 4,75 %.

-الجدول الموالي يبين أهم البرامج السكنية الحضرية و الريفية المقدرة و المنجزة خلال الفترة 1970-1973.

الجدول رقم07:البرامج السكنية الحضرية و الريفية خلال المخطط الرباعي الأول(1970-1973)

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

المصدر: ابتسام حاوشين،مرجع سابق،ص77.

[1]وزارة السكن والعمران على الموقع:www.mhuv.gov.dz

من الجدول اعلاه يتبين لنا انه الى غاية سنة 1973 وهي نهاية مرحلة المخطط الرباعي (1970-1973) ،تم إنجاز 18000 سكن حضري من مجموع 45000 وحدة سكنية حضرية كان مقررا انجازها أي بنسبة انجاز 40% وهي نسبة ضعيفة تعكس التاخر الحاصل كل مرة في تنفيذ البرامج السكنية، و بتكلفةٍ انجاز قُدِّرت بـ 1500 مليون دج،والتي تعدت بكثير المبلغ المبرمج لهذا المخطط والذي قدر ب 1200 مليون دج،حيث فاقت نسبة الاستهلاك 125% مما هو مبرمج،وهو ما يبين سوء تقدير لحجم المبلغ الواجب تخصيصه لانجاز السكنات وارتفاع قيمة الانجاز بشكل كبير مع العلم انه لم يتم اكتمال الانجاز حيث ان نسبة انجاز السكنات كانت 40% فقط.

- نفس الامر نلاحظه بالنسبة للسكنات الريفية حيث تم إنجاز 24000 سكن ريفي من مجموع 40000 وحدة سكنية ريفية كان مقررا انجازها،وذلك بنسبة انجاز بلغت 60% ،وهي نسبة مقبولة مقارنة بالسكنات الحضرية، فيما بلغت تكلفةٍ الانجاز 994 مليون دج،والتي تعدت بكثير هي الاخرى المبلغ المبرمج لهذا المخطط الرباعي(1970-1973) والذي قدر ب 305 مليون دج،حيث فاقت نسبة الاستهلاك 325% مما هو مبرمج.

-لقد عرفت بداية مرحلة المُخطط الرباعي الثاني أي بداية سنة 1974، تغييراً في نمط تمويل السكنات على النحو التالي:[1]الخزينة العمومية: بنسبة 75 % لمدة 40 سنة ،و بمعدل فائدة 1 %؛الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط: بنسبة 25 % لمدة 20 سنة ،وبمعدل 4, 75 %.

-بالنسبة لعدد السكنات المنجزة والمبالغ المالية المستهلكة في فترة هذا المخطط فنبينها في الجدول التالي:

[1]محمد بقاسم بهلول،سياسة تخطيط التنمية وإعادة مسارها في الجزائر،الجزء الثاني،ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر،1999،ص60.

الجدول رقم 08:البرامج السكنية الحضرية والريفية خلال المخطط الرباعي الثاني(1974-1977)

البرامج السكنية	عدد السكنات				الأموال المستهلكة(مليون دج)		
	المقدرة	المنجزة	الفرق	نسبة الإنجاز	المبرمجة	المستهلكة	نسبة الاستهلاك
السكنات الحضرية	100000	45000	(55000)	% 45	5670	5200	%91
السكنات الريفية	100000	75000	(25000)	%75	2630	4300	%163

Source: Rachid HAMIDOU, Le logement un défit, OPU, Alger, 1988, P42.

-نلاحظ من الجدول أعلاه تطوُّر انجاز السكنات الريفية، حيث أُنجز أكثر من 75000 سكن ،و هو ما يمثل 75 % من السكنات المقرر انجازها خلال هذه المرحلة وهي نسبة معتبرة مقارنة بالمخططات السابقة،وهو ما يَظهر الاهتمام الذي أولته السلطات الجزائرية في هذه الفترة بالريف ،و هذا في إطار الحدِّ من ظاهرة النزوح الريفي الذي عرفته المدن ،و بالتالي خلق نوعٍ من التوازن الجهوي.

-بالنسبة للسكنات الحضرية فقد أُنجز ما يقارب 45000 سكن اجتماعي أي بنسبة انجاز تقدر ب 45 %،وهي نسبة تقارب نسبة الانجاز في المخططات السابقة ويرجع عدم استكمال البرامج السكنية المقرر انجازها الى مختلف العراقيل التي تظهر بعد الانطلاق في الانجاز

- نلاحظ ايضا أن نسبة الإستهلاكات للمبالغ المُخصصة لانجاز السكنات في المخطط الرباعي الثاني قد تضاعفت مقارنةً مع التمويلات المُخصصة للسكنات الحضرية و الريفية خلال المخطط

الرباعي الأول،و يرجع السبب في ذلك إلى ارتفاع حجم الإنجازات في هذه الفترة و إلى ارتفاع تكاليف الإنجاز.

المطلب الثاني:حالة قطاع السكن في الفترة (1980 –1989)

في هذه الفترة صدرت تعليمة وزارية رقم 1 في 23 ديسمبر 1979 أوكلت مرة أخرى مسؤولية تمويل السكن الاجتماعي على عاتق الخزينة العمومية لوحدها أي بنسبة 100 % و ذلك بمعدل فائدة 1 % على مدة 40 سنة، كام ظهرت صيغة سكنية جديدة هي السكن الترقوي، ويقع عبء تمويله يقع على الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، وذلك من خلال موارده أي ادخار الأفراد،وذلك بالموازاة مع فتح المجال اما التعاونيات العقارية لتمارس نشاطها في انجاز السكنات.

–ابتداء من المُخطط الخماسي الأول(1980 –1984)، تمَّ اعتبار قطاع السكن قطاعاً أوليا حيث تمحورت تصوُّرات المخطط الخماسي الأول لتنمية السكن حول ثلاث محاور أساسية كما يلي:[1]

- تنظيم المدن القديمة و توسيعها.
- تطوِير الحياة السكنية في الريف ،و تحديث مراكزه الحضرية في الولايات و الدوائر و البلديات.
- بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا و الصحراء.
- تخصيص ما يقارب 60 ملياردج لقطاع السكن،وهو ما يعادل 15% من الاستثمارات المتوقع انجازها.

[1]محمد بقاسم بهلول، سياسة تخطيط التنمية وإعادة مسارها في الجزائر،مرجع سابق،ص60.

–بالنسبة للمخطط الخماسي الثاني،فلم يختلف عن المخطط الخماسي الاول من حيث الاهداف المسطرة ،حيث حظي قطاع السكن باولوية كبيرة في توزيع البرامج الاجتماعية، من خلال حصوله على حصة تقدر نسبتها 42 % موجهة معظمها للسكن الاجتماعي.

–الجدول التالي يبين لنا أهم البرامج السكنية خلال مرحلة المخططين الخماسيين:

الجدول رقم 09:البرامج السكنية المبرمجة والمحققة خلال المخططين الخماسيين(1980–1989)

الفترة	حجم البرنامج (اجتماعي و ريفي)	السكنات في طور الإنجاز	السكنات غير المنجزة	نسبة الإنجاز
1984–1980	217444	171476	45968	% 78
1989–1985	353123	231236	121887	% 65

المصدر:وزارة السكن والعمران على الموقع:www.mhuv.gov.dz

– من الجدول اعلاه نلاحظ انه خلال مرحلة المخطط الخماسي الأول، كانت نسبة الإنجاز معتبرةً على حسب ما بُرمِج ،إذ قدِّرت بـ 78 %،وفيما يخص مرحلة المخطط الخماسي الثاني، فلاحظنا تراجعاً في نسبة الإنجاز إلى 68 %، على الرغم من الجهود التي سلطتها الدولة لقطاع السكن؛ يرجع السبب في ذلك إلى الأزمة التي عرفتها الجزائر سنة 1986 على إثر انخفاض الإيرادات البترولية، وهو ما أثَّر على جميع القطاعات بما فيها قطاع السكن على أساس أن قطاع المحروقات يُعتبر المورد الرئيسي في تمويل خزينة الدولة.

المطلب الثالث: تقييم وضعية قطاع السكن في فترة المخططات التنموية(نهاية سنة 1989)

لعلَّ أهمَّ ما ميز فترة المخططات التنموية هو احتكارُ الهيئات العمومية للسوق السكنية، باعتبارها صاحبة العرض الوحيد في هذا المجال، حيث كانت الدولة المتعهِّد الوحيد من الناحية العملية في بناء المساكن،كما مُنع قانونياً القطاع الخاص من الدخول إلى السوق العقارية حتى سنة 1987، حيث كانت الوسيلة الوحيدة لاقتناء مسكن هي الإيجار من طرف الهيئات العمومية، وهو ما أدى إلى تقليص العرض.

-إضافة إلى غياب إستراتجية على المدى المتوسط و الطويل بالنسبة لحلِّ مشكلة السكن في الجزائر،فلقد كانت أغلب سياسات الحكومات التي تعاقبت على الحُكم في هذه الفترة تتسِم أغلبُها بالغموض والضبابية ؛فمنذ سنة 1989لجأت أغلب الحكومات التي تعاقبت على إدارة شؤون البلاد إلى الحلول الانتقالية فيما يخصُّ مشكلة تمويل السكن. في سنة 1989، لجأت الحكومة إلى توقيع مرسوم رقم 98 – 89 المؤرخ في 20 جوان 1989، الذي يقضي بأن يكون مستوى إيجار السكنات الاجتماعية قادراً على تحقيق التوازن في الميزانيات التسيير التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري (OPGI) الخاضعة لوزارة السكن، ثُم إنشاء نظام إيجار يمكن بواسطته مساعدة العائلات ذات الدخل الضعيف الغير قادرة على تحمل مستوى الإيجار المطلوب، غير أن الواقع أثبت غير ذلك لأن المرسوم بقي حبراً على ورق ولم يتم تطبيقه في الميدان.[1]

– ساهم ارتفاع عدد السكان سنوات السبعينات في خلق ارتباك في الأهداف المسطرة للقطاع، بسبب تحسُّن الوضع الصحي والهجرة الريفية نحو المدن، مما أدى إلى فوارق بين الريف والمدينة ، حيث كان سكان المدن لا يتجاوزون نسبة 35 % من اجمالي السكان مع بداية الاستقلال

[1]عبد القادر بلطاس، السياسات الحديثة في تمويل السكن، مرجع سابق،ص 36.

،لترتفع هذه النسبة الى اكثر من 60 % فظهرت الاحياء القصديرية على حواف المدن الكبرى ،والتي تفتقد الحدَّ الأدنى من شروط الحياة الحضرية(مياه،كهرباء،قنوات صرف المياه...الخ) ، وهو ما أثَّر على تقليص العجز الشامل الذي شهده قطاع السكن خاصةً مع نهاية سنوات الثمانيات، و الدليل على ذلك ارتفاع معدَّل شُغل السكن عبر السنوات التي تلت الاستقلال،و الجدول التالي يعطي صورة واضحة عن ذلك:

الجدول رقم 10: تطور معدلات شغل السكن للسنوات: 1966-1977-1987

السنوات / البيـان	1966	1977	1987
عدد السكان (بالمليون نسمة)	12.31	17.2	23.47
عدد الوحدات السكنية (وحدة سكنية)	2002000	2201000	3029000
معدل شغل السكن(TOL)	6,15	7,95	7,75

المصدر: ابتسام حاوشين،مرجع سابق،ص 82.

نلاحظ من خلال الجدول أعلاه، أنَّ معدل شغل السكن عرف تدهوراً عبر السنوات 1966،1977 و1987،إذ ارتفع من TOL = 6,15 لسنة 1966 ،إلى TOL = 7,75 سنة

1987، مع العِلم أن المعدل المقبول دولياً انذاك هو TOL=4، ما يبين ضخامة العجز الذي عرفه قطاع السكن في هذه الفترة.

-يمكن عرض نتائج برامج السكن لهذه الفترة (1962-1989) كما يلي:

- بعد الاستقلال، ورثت الجزائر وضعاً صعبا في هذا القطاع الذي سجَّل عدم استكمال 42000 سكن من بينها 38000 متواجدة في المدن، فضلاً عن رحيل معظم مؤسسات الإنجاز والمهندسين والتقنيين الأجانب الذين كانوا يشرفون على القطاع، مع توقف إنتاج مواد البناء ونفاد مصادر التمويل وتدمير عدد كبيرٍ من القرى، وعودة أكثر من مليون شخص كانوا في الملاجئ. ولمواجهة هذا الوضع، أُعدَّ برنامج لبناء السكنات لاسيما في الأرياف، غير أن العملية لقيت صعوبات في التنظيم ونقص التمويل، علماً أن الغلاف المالي الذي خُصص لها لم يتجاوز 3 ملايين دج.وقصد الاستجابة للطلب الوطني الذي ما فتئ يتزايد، سطَّرت الحكومة برنامجاً لإنجاز 75 ألف وحدة سكنية سنويا في المدن، وأكثر من 65 ألف وحدة في الأرياف[1].انطلاقا من سنة 1966،تمت الموافقة على آليات جديدة تُسهِّل تمويل إنجاز السكنات، كما استفاد سكان ستِّ ولايات من شمال الوطن من عملية توزيع أدوات البناء، علاوة على برنامج عام لإعادة توطين العائلات في الأرياف لفائدة المستثمرات الفلاحية.
- ما بين سنوات 1970 و1973، أُطلق أولُّ مخطط رباعي لإنجاز45 ألف سكن حضري ومختلف التجهيزات العمومية الضرورية، غير أنه لم يُسجَّل تسليم إلا 18 ألف وحدة فقط، بسبب بطء أشغال الإنجاز وضعف الميزانية المخصصة للقطاع. أما المخطط الرباعي

[1] جريدة المساء، بتاريخ 2013/07/03، على الموقع: http://www.el-massa.com

الثاني (1974–1979)، فقد أعطى حركية جديدة في القطاع بعد رفع الميزانية المخصصة لإنجاز السكنات، مما سمح ببرمجة 100 ألف وحدة سكنية جديدة في الوسط الحضري، تم تسليم 90 ألف وحدة منها، وللحدِّ من الزَّحف الريفي، تقرَّر إنجاز 300 قرية اشتراكية فلاحية في الأرياف وتشجيع البناء الذاتي، وعند انتهاء المخطط الرباعي الثاني، تمَّ الاهتمام بتهيئة المناطق الصناعية على مساحة إجمالية قدرُها 15 ألف هكتار وذلك في غياب أية سياسة لتهيئة الإقليم.

- مع بداية سنوات الثمانينات، تم إطلاق المخطط الخماسي الذي امتد من 1980 إلى 1985،وخُصِّص له ميزانية تقدر بـ60 مليار دج، بعد أن تم تحديد رهانات أزمة السكن بالجزائر التي بدأت تظهر جلياً، وهو المخطط الذي تضمن إنجاز 450 ألف وحدة سكنية منها 300 ألف وحدة في المدن، وخُصِّص لها غلاف مالي قدره45 مليار دج، و150 ألف في الأرياف، كما بُرمِج إنجاز 300 مخطط عمراني و350 منطقة عمرانية مؤقتة و 200 منطقة للسكنات الحضرية، فضلاً عن 47 منطقة صناعية،ومع نهاية 1985 تمَّ إطلاق المخطط الخماسي الثاني الذي امتدَّ إلى غاية 1989، وهو المخطط الذي صادف الأزمة العالمية التي مسَّت قطاع المحروقات؛ لتدخل الجزائر في فترة ركود اقتصادي إنجرَّ عنه تقليص ميزانية عدة قطاعات، وهي الأزمة التي دامت لسنوات وتسبَّبت في تغيير جذري لتطوُّر قطاع السكن.

المبحث الثالث :تطور قطاع السكن في الجزائر للفترة(1990-2018)

شهدت هذه الفترة تخلي الدولة عن النظام الاشتراكي والاقتصاد الموجه و الدخول إلى نظام اقتصاد السوق ،الذي فتح المجال للقطاع الخاص ما مسَّ أيضاً قطاع السكن حيث شهد في هذه الفترة العديد من التطوُّرات، بدءا بإصدار القانون 86-07 الصادر في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية ،الذي سمح أو صرَّح بمساهمة القطاع الخاص بالاستثمار في مجال السكن؛مما أدَّى إلى تحرير القطاع من احتكار الدولة قصد مواجهة الطلب المتزايد على السكن وتخفيض العجز المُسجَّل الناتج عن النمو الديمغرافي.

المطلب الأول:حالة قطاع السكن في الفترة (1990-2004)

شهدت هذه الفترة عدَّة تغييرات مست قطاع السكن، من خلال تعديلات في القوانين وطرق التمويل إضافة إلى استحداث صيغٍ سكنية جديدة قصد تمكين مختلف فئات المجتمع من الحصول على سكن يناسب قدراتهم المالية.

أولا:حالة قطاع السكن في الفترة (1990-1994)

تفاقمت أزمة السكن في هاته الفترة بسبب الوضع الأمني السيئ الذي مرت به الجزائر،وهو ما أدى إلى ازدياد ظاهرة النُّزوح الريفي نحو المدن وانتشار البيوت القصديرية ،ومن ثم تزايد عدد طالبي السكن .

–قامت الدولة في بداية هذه المرحلة أي بداية التسعينات على تبني إستراتيجية جديدة في مجال بناء السكنات ،بُنِيت هذه الأخيرة على الأسس التالية:[1]

- إعادة النظر في دور الدولة بالنسبة لإنجاز السكنات ، حيث أصبحت هذه الأخيرة تحمل على عاتقها مسؤولية تهيئة المحيط الخاص بعملية الإنجاز ، المِعمار ، التحسين الحضري و الإنجاز .
- تخلِّي الدولة عن دورها في مجال إنجاز السكنات، عن طريق خوصصة مؤسساتها العمومية للإنجاز ،و ترك المجال أمام مؤسسات القطاع الخاص .
- خلق سوق عقارية منتظمة (غياب فادح في الفترات السابقة)، أين يكون بمقدور الدولة التدخُّل من أجل مساعدة الطبقات الفقيرة من المجتمع قصد الحيازة على ملكية سكن، و كلُّ هذا في إطار الشفافية خاصة في مجال تقديم المساعدات.
- إعادة الاعتبار أو خلق سوق رهن تمويلي للسكنات (عن طريق القروض العقارية)، و ذلك من أجل تطوير ميكانيزمات و أدوات تمويل السكنات، آخذين بعين الاعتبار مداخيل و حاجيات العائلات .
- تعزيز دور البلديات و إدماجها في عملية توزيع السكنات باعتبارها الأقرب إلى وضعية المواطن وعلى دراية بحالته ، وكذلك يكون باستطاعة المواطن معرفة جميع المعطيات الخاصة بكيفية الحيازة عن سكن .
- تنظيم تسييرٍ خاص للحظيرة العقارية.

[1] محمد بن يحي، واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله،اطروحة دكتوراه،كلية العلوم الاقتصادية،جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان،2012،ص 73.

- القضاء على السكنات القصديرية أو المزرية مع المشاركة المباشرة للمواطنين المعنيين في الحصول على سكن .
- العمل على خلق و تطوير دعم تقني لقطاع السكن ،و ذلك من أجل التزويد بالمعلومات اللازمة فيما يخصُّ عملية إنجاز السكنات ، حجم الطلب عليها ... الخ.

-عرفت هذه المرحلة إعادة الاعتبار للسكن الترقوي في سنة 1993، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93 – 03 الصادر في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، وقد ظهر السكن التَّرقوي كصيغة سكنية جديدة حدَّدها المرسوم رقم 86 –07 الصادر في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، و هي سكنات مُوجَّهة للطبقات ذات الدخل المرتفع نوعا ما ، نظراً لارتفاع تكلفتها بسبب ارتفاع تكاليف الإنجاز ،إضافة إلى كون المتعاملين أو المرقِّين العقاريِّين سواء كانوا خواص أو عموميين يتعهَّدون بعملية إنجاز السكنات الترقوية كنشاطٍ تجاري و عليه هامش ربح يعود إليهم ، إضافة لعدم تدخُّل الدولة لمنح أي مساعدة للمستفيد من أجل الحيازة على سكن ؛وعليه فحجم الطلب على السكنات الترقوية مقارنة بباقي الأنماط منخفض نوعاً ما .

-نظراً لعدم قدرة السلطات العمومية على تحمُّل عبء تمويل السكنات الاجتماعية لمدة طويلة ، أُسنِد عبء تمويلها إلى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ،و ذلك باستعمال المدَّخرات و الودائع التي تم جمعها من المواطنين بعد أخذ الضمانات اللازمة من الخزينة العمومية ،حيث تغيَّرت معايير تمويل السكن الاجتماعي و أصبحت على النحو التالي: [1] مدَّة الاسترجاع 25 سنة، معدَّل الفائدة 6 % ،حيث 2 % تتحمَّلها الخزينة العمومية .

[1]عبد القادر بلطاس، السياسات الحديثة في تمويل السكن،مرجع سابق،ص38.

–عمدت السلطات الجزائرية على تقديم إعانة مالية للمواطن الريفي كمساعدة من أجل إنجاز سكنه بنفسه ،ولقد حدَّدت حجم الإعانة المقدَّمة من طرف الدولة ب 120000 دج لإنجاز مسكنٍ واحد ، نظراً لانخفاض القدرة الشرائية للمواطن و ارتفاع تكاليف إنجاز السكنات،أعادت الدولة النَّظر في حجم الإعانة المالية المُقدَّمة في إطار إنجاز السكنات الريفية ،تم تحديد قيمتها ب 200000 دج بدلاً من 120000 دج،هادفةً من وراءه إلى تشجيع الاستقرار بالمناطق الريفية ،و كبح النزوح نحو المدن.[1]

الجدول الموالي يعطي حوصلة أهم إنجازات قطاع السكن للفترة (1990 – 1994).

الجدول رقم 11: برنامج السكنات الحضرية و الريفية (1990 – 1994)

السنوات	السكن الاجتماعي	السكن الترقوي	السكنات الريفية
1990	18955	6293	12230
1991	11893	6566	5530
1992	23105	12212	13738
1993	15761	16845	8516
1994	17268	17397	43999
المجمـوع	86982	59313	84013

المصدر:وزارة السكن والعمران على الموقع:www.mhuv.gov.dz

نلاحظ من الجدول أعلاه أنَّ حصة السكنات الاجتماعية تبقى كأكبر حصة مقارنةً بالسكنات الأخرى، و هذا حتى سنة 1992التي قدرت ب23105 وحدة سكنية مقابل 12212 وحدة سكنية

[1]محمد بن يحي، مرجع سابق، ص76.

للسكن الترقوي و13738 وحدة سكنية بالنسبة لصيغة السكن الريفي،غير أنه ابتداء من سنة 1993 ، أصبحت حصة السكنات الترقوية تفوق السكنات الحضرية ، ويرجع السبب في ذلك إلى تدعيم الدولة لمجال الترقية العقارية، و فتح زمام المبادرة خاصةً بعد صدور المرسوم رقم 93 – 03 الصادر في 1 مارس 1993 المتعلق بالترقية العقارية لسنة 1993،حيث تضاعف حجم السكنات الترقوية المنجزة ثلاث مرات تقريبا خلال خمس سنوات .

–أمَّا عن جانب السكنات الريفية ، فنلاحظ أنها بدورها عرفت تطوُّرات ملحوظة طوال هاته الفترة خاصة سنة 1994 حيث تم انجاز 43999 سكن في هذه السنة لوحدها، و هذا دليل على مواصلة استراتيجيه الدولة لدعم عملية إنجاز هذا النوع من السكنات ،وتشجيع سكان الارياف على الاستقرار في الريف.

ثانيا: حالة قطاع السكن في الفترة (1995–2000)

–عرفت هذه الفترة ظهور صيغة سكنية جديدة ابتداء من سنة 1995، تحت اسم السكنات التطوِّرية(التساهمية)، و هذا بناءا على المرسوم التنفيذي رقم 94 – 308 الصادر في 4 أكتوبر 1994 ،المتعلِّق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن لتقديم الإعانة المالية لفائدة العائلات من أجل الحصول على ملكية سكن،وذلك بهدف اشراك الاسر في تمويل مساكنها وتخفيف العبء على ميزانية الدولة.

–ابتداء من سنة 1998 أصبحت صيغة السكن التساهمي أكثر إيضاحاً ،من حيث تعريفها و شروط حيازتها،حيث أن السكن التساهمي موجَّه للأشخاص ذوي الدخل المتوسط من أجل الحصول على ملكية سكن ،و بموجبها يتحصَّل المستفيد على إعانة مالية من طرف الصندوق الوطني للسكن غير ملزم بإرجاعها .

-تُحدَّد قيمة الإعانة على حسب مستوى دخل المستفيد ،حيث صدرت تعليمة وزارية بتاريخ 15 مارس 1998 متعلِّقة بتعديل المرسوم التنفيذي رقم 94 – 308 الصادر سنة 1994 فيما يخص حجم الإعانة ،كما هو مبين في الجدول التالي:

الجدول رقم 12: حجم الإعانة المالية المقدَّمة من طرف الصندوق الوطني للسكن لسنة 1998

الفئة	الـدخل	حجم الإعانة
1	1 مرة الحد الأدنى للأجور≤ الدخل < 2 مرة الحد الأدنى للأجور	350.000 دج
2	2 مرة الحد الأدنى للأجور≤ الدخل < 3 مرة الحد الأدنى للأجور	300.000 دج
3	3 مرة الحد الأدنى للأجور≤ الدخل < 4 مرة الحد الأدنى للأجور	250.000 دج

المصدر: الجريدة الرسمية رقم 41 ،الصادرة بتاريخ 10 جوان 1998،ص16.

-أعادت الدولة الجزائرية النظر مرةً أخرى في مقدار الإعانة المُقدَّمة للفرد المستفيد من السكن التساهمي، و هذا سنة 2000 بموجب التعليمة الوزارية الصادرة في 15 نوفمبر 2000،حيث أصبح حجم الإعانة كما هو مبين في الجدول التالي:

الجدول رقم 13: حجم الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن لسنة 2000

الفئة	الـدخل	حجم الإعانة
1	الدخل ≥ 2.5 مرة الحد الأدنى للأجور	400000 دج
2	2.5 مرة الحد الأدنى للأجور≤ الدخل < 4 مرة الحد الأدنى للأجور	350000 دج
3	4 مرة الحد الأدنى للأجور≤ الدخل < 5 مرة الحد الأدنى للأجور	300000 دج

المصدر:الجريدة الرسمية رقم 16، الصادرة بتاريخ مارس 2001 ،ص 11

-عمدت الدولة الجزائرية الى التعديل من قيمة الاعانة المالية المقدمة من الصندوق الوطني للسكن على مرتين في سنة 1998 وسنة 2000 حسب ماهو مبين في الجدولين السابقين ،وهذا راجع للتدهور المستمِر للقدرة الشرائية للمواطن ،نتيجة ثبات مستوى دخله وتزايد نسبة التضخم و ارتفاع تكاليف إنجاز السكنات.

-يمكن تقديم ما تم انجازه من سكنات حضرية وريفية للفترة 1995-2000 في الجدول الموالي:

الجدول رقم 14 : برنامج السكنات المنجزة الحضرية و الريفية للفترة(1995 – 2000)

السنوات	السكن الاجتماعي	السكن التساهمي	السكن الترقوي	السكنات الريفية
1995	42208	9060	26271	48087
1996	39819	21092	15724	32523
1997	46513	18482	15959	26751
1998	51588	22366	9299	33946
1999	41984	32445	7389	39209
2000	60484	23535	9561	34493
المجموع	282596	127180	84203	215009

المصدر: وزارة السكن والعمران على الموقع: http://www.mhuv.gov.dz

-من الجدول اعلاه نلاحظ ان حصة السكن الاجتماعي مقارنةً إلى إجمالي السكنات الحضرية اخذت أكبر حصة بما مجموعه 282596 وحدة سكنية في هذه الفترة ، وهذا دليل على مواصلة الدولة الجزائرية لدعم الطبقات الاجتماعية الفقيرة ذات الدخل الضعيف ، على الرَّغم من من ان هذا النوع من السكنات يشكل عبئا كبيرا على الخزينة العمومية بسبب ان تمويله يقع على عاتق الدولة .

-بالنِّسبة للسكن التساهمي (التطوُّري) ،فقد عرف ارتفاعاً مستمرا من 9060 وحدة سكنية سنة 1995 ليتزايد حتى يصل الى 23535 وحدة سكنية نهاية سنة 2000 ، وباجمالي 127180 وحدة سكنية للفترة 1995-2000 ،و هذا راجع للنصوص القانونية التي عالجت على مدار هذه المرحلة الإختلالات التي عرفتها هذه الصيغة السكنية.

-عرفت صيغة السكنات الترقوية في هاته الفترة انخفاضا مستمرا فمن 26271 وحدة سكنية سنة 1995 لتنخفض الى 9561 وحدة سكنية سنة 2000، ويرجع السبب في ذلك إلى توقُّف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط عن تمويل هذا النوع من السكنات بسبب ضعف موارده المالية و هذا ابتدءا من سنة 1996 .

-بالنسبة للسكنات الريفية فان انجازها كان يتم بوتيرة ثابتة تقريبا بمتوسط 35834 وحدة سكنية في السنة .

ثالثا:حالة قطاع السكن في الفترة (2001-2004)

عرفت هاته الفترة ظهور صيغة سكنية جديدة بالإضافة إلى الصيغ السابقة هي برنامج سكنات البيع بالإيجار، بمقتضى المرسوم رقم 01- 105 لـ 23 أفريل 2001 الذي يحدِّد شروط و كيفيات

اقتناء السكنات المُنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار[1]، الذي ينصُّ على أن صيغة البيع بالايجار هي صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكيةٍ تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب، ويُحدَّد سعر السكن بصيغة البيع بالإيجار على أساس التكلفة النهائية للبناء مع حساب قيمة الحصول على القطعة الأرضية، إضافة الى تكاليف التسيير التقني والإداري التي يتم حسابها على أساس الفترة التي تستغرقها عملية تحويل الملكية.

-قصد تسيير عملية البيع عن طريق الإيجار، تمَّ عام 1991 إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (AADL)، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91 – 148 لـ 12 ماي 1991 في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي اقتصادي تجاري تحت وصاية وزارة السكن و العمران ،و يتمثَّل هدف الوكالة على مجموع التراب الوطني فيما يلي:[2]

- ترويج السوق العقارية و تطويرها.
- القضاء على السكن غير الصحي.
- تحديث الأنسجة القديمة و إصلاحها.
- تغيير البنية الحضرية.
- إنشاء مدن جديدة.
- إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برامج عملها و تعميمها قصد تطويرها.

-تم وضع اول برنامج سنة 2001 لصيغة البيع بالايجار او ما يعرف بسكنات عدل 1 بما مجموعه 55000 وحد ةسكنية في بادئ الامر الا ان هذه الصيغة السكنية عرفت تاخرا كبيرا في الانجاز.

---

[1] الجريدة الرسمية رقم 25، الصادرة في 29 أفريل 2001،ص18.

[2] وزارة السكن والعمران على الموقع: http://www.mhuv.gov.dz/

–شهدت هاته الفترة كذلك تغييرات على برنامج السكنات الاجتماعية ، هذه السكنات ذات الطابع الغير قابل للتنازل عن ملكيتها من قبل الدولة ، حيث صدر سنة 2003 المرسوم رقم – 269 03 المؤرَّخ في 07 أوت 2003 المتعلِّق بشروط الحصول على ملكيةٍ عقارية تابعة للدولة أو لدواوين الترقية و التسيير العقاري القابلة للاستغلال قبل 01 جانفي 2004 ، ابتداء من هذا التاريخ سمحت الدولة بالتنازل عن أملاكها،وبالتالي أصبح السكن الاجتماعي قابلاً للبيع لفائدة المستفيد منه وفق الشروط التالية :[1]

- يمكن للأشخاص الحائزين على ملكية سكن اجتماعي بصفة الكراء أن يتحصَّلوا على سكناهم بصفة الشراء من قبل الدولة، آخذاً بعين الاعتبار أقساط الكراء المدفوعة في تكلفة السكن الاجتماعي .
- يمكن للمستفيد من السكن الاجتماعي أن يدفع مبلغ السكن الاجتماعي دفعةً واحدة أو على شكل أقساط، إذا قام المستفيد من السكن الاجتماعي بدفع مبلغ السكن دفعة واحدة، يتحصَّل على تخفيض بقيمة 10% من مبلغ شراء المسكن .
- إذا قام المستفيد من السكن الاجتماعي بدفع مبلغ السكن على شكل أقساط، فتُمنح له مدة 20 سنة كأقصى حدٍّ لدفع المبلغ ، و يجب على المستفيد دفع قيمة أولية تقدر ب 5% من المبلغ ،أما الباقي فيدفع زيادة عن الأقساط معدَّل فائدة سنوي يقدر ب 1% .

–واصلت الدولة الجزائرية برامج انجاز السكنات بمختلف الصيغ في هاته الفترة كما هو مبين في الجدول الموالي:

[1] الجريدة الرسمية رقم 48 ،الصادرة في13 أوت 2003 ،ص15 .

الجدول رقم 15: برنامج السكنات المنجزة الحضرية و الريفية للفترة (2000 – 2004)

السكن / السنوات	السكن الاجتماعي	السكن التساهمي	السكن الترقوي	السكنات الريفية	المجـــموع
2000	62483	23535	9561	34493	130072
2001	48941	17099	5989	29933	101962
2002	54310	19048	8634	22283	104745
2003	37208	15090	8705	13068	74071
2004	24668	17285	9292	24045	75290

المصدر: وزارة السكن والعمران على الموقع:www.mhuv.gov.dz

–من الجدول أعلاه نلاحظ انه دائما ما تأخذ السكنات الاجتماعية أكبر حصة من اجمالي السكنات المنجزة كل سنة بما يقارب ما نسبنه 50% ، و هذا دليل على مواصلة الدولة لسياستها الاجتماعية في دعم مثل هذه السكنات لفائدة الطبقات ذات الدخل الضعيف، و التي لا تسمح لها مواردها بالحصول على ملكية سكن.

– نلاحظ ايضا ارتفاعا في انجاز السكنات التساهمية خلال هاته الفترة خاصةً سنة 2000 ب 23535 وحدة سكنية وسنة 2002 ب 19048 وحدة سكنية ، ويرجع السبب في ذلك إلى رفع

قيمة الإعانة المالية المُقدَّمة في إطار الحصول على سكن وفق هذه الصيغة بما يتماشى مع قدرة المواطن للحصول على سكن.

– بالنسبة لصيغة السكن الريفي، فنلاحظ أنه يأتي في المرتبة الثانية بعد السكن الاجتماعي،وذلك راجع لإعطاء الدولة أهمية كبيرة لهذه الصيغة السكنية لرغبتها في التقليل من ظاهرة النزوح الريفي ، حيث قامت الدولة برفع قيمة الدعم المالي لهذه الصيغة المقدمة على شكل إعانة مالية من الصندوق الوطني للسكن .

–بالنسبة لصيغة السكنات الترقوية نلاحظ أنها سجَّلت أقلَّ عدد من حيث الوحدات السكنية المنجزة مقارنة بباقي الصيغ السكنية الاخرى وذلك بمتوسط 8436 وحدة سكنية في السنة، نظراً لانعدام الموارد التمويلية الخاصة بها وعدم تشجيع الدولة للترقية العقارية بالإضافة إلى طبيعة السكنات الترقوية؛ كونها مُوجَّهة للطبقات الاجتماعية ذات الدخل المرتفع نظراً لارتفاع تكلفة هذه السكنات، و عدم مقدرة حصول المستفيد على إعانة مالية من طرف الدولة.

–من الجدول أعلاه نلاحظ الانخفاض المستمر في عدد السكنات المنجزة كل سنة ، حيث تم انجاز 130072 وحدة سكنية سنة 2000، ثم انجاز 101962 وحدة سكنية سنة 2001،لتستمر في الانخفاض خاصة سنتي 2003 و2004 ب74071 وحدة سكنية و 75290 وحدة سكنية على التوالي،ويعود ذلك الى التاخر الكبير في انجاز المشاريع السكنية المسطرة والتي غالبا مالا تتعدى نسبة الانجاز 50% عما هو مبرمج والتي غالبا ما تصطدم بعدة عراقيل تؤخر انجازها.

المطلب الثاني:حالة قطاع السكن في الفترة (2005- 2009)

تتدرج هذه الفترة في اطار المخطط الخماسي 2005-2009 ،حيث تم فيه برمجة مليون وحدة سكنية أي بمعدل 250 ألف وحدة سنويا ،ويُقدَّر العجز في السكنات في الجزائر بمليون وحدة سكنية نتيجة لزيادة النمو السكاني ، و تعطُّل المشاريع سنوات الثمانينات و التسعينات ،التي لم يُنجز منها إلا مليون و 54 ألف وحدة سكنية تم خلالها انجاز 215315 وحدة سكنية إيجارية و 151213 وحدة سكينة اجتماعية مُدعمَّة، أما السكن الريفي فقُدِّرت الانجازات ببناء حوالي 428035 وحدة سكنية .

-خصَّصت الدولة في هذا البرنامج الخماسي غلافاً ماليا ضخما يفوق مبلغ 1550 مليار دج أي ما يزيد عن 18 مليار دولار، و بذلك يُعتبر أضخم غلافٍ مالي يستفيد منه قطاع السكن و العمران منذ الاستقلال ، هذا الغلاف المالي مُوزع على حصتين منها 850 مليار دينار لتمويل برامج إنجاز سكنات مشروع المليون سكن، و نحو 700 مليار دينار للتهيئة و تحسين المحيط العمراني[1]،كما عملت على إصدار قوانين جديدة لتحسين الإطار التشريعي الذي يُسيِّر المنظومة العمرانية بفعل البناءات غير المكتملة الفوضوية من جهة، و تنامي ظاهرة بيوت الصفيح و السكنات الهشَّة غير اللائقة من جهة أخرى.

-الجدول التالي يبين السكنات المقرر انجازها للفترة 2004-2009:

[1]سهام وناسي، النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان دراسة ميدانية بمدينة باتنة حي 1020 سكن،رسالة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية،جامعة باتنة،2009 ،ص155.

الجدول رقم 16:السكنات المبرمجة والمتوقع انجازها للفترة 2004 – 2009

السكن / السنة	السكن العمومي الايجاري	السكن التساهمي	سكنات البيع بالايجار	السكن الترقوي	البناء الذاتي	مجموع السكنات الحظرية	السكن الريفي	اجمالي السكنات
2004	72 850	25 028	49 115	38 068	---	185 061	49 607	234 668
2005	112 053	84 184	0	3 837	-	200 074	132 765	332 839
2006	38 689	57 538	2 696	5 558	39 160	143 641	137 017	280 658
2007	35 145	32 288	8 941	5 588	28 647	110 609	78 852	189 461
2008	67 053	43 736	837	7 956	26 637	146 219	79 595	225 814
2009	130 240	23 607	0	10 808	33 739	198 394	70 853	269 247
المجموع	456030	266381	61589	71815	128183	983998	548689	1532687

المصدر:وزارة السكن والعمران،على الموقع: www.mhuv.gov.dz/fichier_stat/33.pdf

-من الجدول أعلاه نلاحظ أن سنة 2005 كانت أكثر السنوات برمجةً للمشاريع السكنية بما مجموعه 332839 وحدة سكنية، ويعود ذلك إلى عزم الدولة على انجاز مليون سكن جديد بمختلف الصيغ السكنية في اطار المخطط الخماسي 2005-2009 للقضاء على مشكل السكن، لكن تمَّ تسجيل تراجع برمجة المشاريع السكنية للسنوات 2006،2007،2008 حتى سنة 2009، التي عرفت عودة ارتفاع في المشاريع السكنية ولكن ليس بنفس الوتيرة السابقة.

-من الجدول يتبين لنا أن صيغة السكن الريفي تأتي في صدارة السكنات المبرمجة بمجموع 548689 وحدة سكنية وهذا في إطار توصيات الإستراتجية الجديدة للسكن في محاولة لردِّ الاعتبار لهذه الصيغة ،وبالتالي فك الحصار على المدينة وإعادة الاعتبار للمناطق الريفية لدورها الفعال في تحقيق التنمية المستدامة،حيث تم برمجة اكبر حصتين سنتي 2005 و2006 ب 132765 وحدة سكنية سنة 2005 و 137017 وحدة سكنية سنة 2006 .

-تاتي صيغة السكن الاجتماعي الايجاري(lpl) في المرتبة الثانية بعد السكن الريفي من حيث المشاريع المُسجَّلة ،وهذا نظراً لأهمية هذه الصيغة التي هي مُوجَّهة لفئة عريضة من السكان ذوي الدُّخول الضعيفة ، ثم تليها صيغة السكن الاجتماعي التساهمي (lsp) ،والتي هي مُوجَّهة بالدرجة الأولى إلى فئة الموظفين ومتوسطي الدخل.

-بالنسبة لباقي الصيغ السكنية المتمثِّلة في سكنات البيع بالإيجار (Loc vente)،و السكنات الترقوية (promotionnel)،لم تعرف تسجيل برامج كبيرة، وهذا راجع بالدرجة الأولى إلى التاخر الكبير في برمجة سكنات البيع بالايجار(سكنات عدل) والعراقيل العديدة التي واجهتها ،اضافة الى غلاء صيغة السكن الترقوي الذي هو بالأساس موجه لأصحاب الدخول المرتفعة.

-الجدول التالي يبين السكنات التي تم انجازها فعليا للفترة 2004-2009:

الجدول رقم 17:السكنات المستلمة حسب مختلف الصيغ للفترة 2004-2009

السكن / السنة	السكن العمومي الايجاري	السكن التساهمي	سكنات البيع بالايجار	**السكن الترقوي**	البناء الذاتي	مجموع السكنات الحظرية	السكن الريفي	اجمالي السكنات
2004	24 668	17 285	5 885	9 292	35 293	92 423	24 045	116 468
2005	25 834	15 787	12 350	8 027	27 574	89 572	42 907	132 479
2006	43 527	23 769	7 128	8 435	18 630	101 489	76 287	177 776
2007	44 079	19 325	8 491	5 028	14 671	91594	88336	179 930
2008	57 657	37123	1827	4070	15176	115853	104968	220821
2009	55550	37924	9043	5644	18142	126303	91492	217795
المجموع	215315	151213	44724	40496	129486	617234	428035	1045269

المصدر: وزارة السكن والعمران،على الموقع:www.mhuv.gov.dz/fichier_stat/32.pdf

-نلاحظ من الجدول أعلاه أن حصة السكنات الحضرية المنجزة تقارب 60% من العدد الاجمالي للسكنات المنجزة وهي أكبر من حصة السكن الريفي ،وهذا راجع إلى تزايد نسبة تمركُز السكان في المدن التي قاربت 70 % حسب احصائيات السكن لسنة 2008،فقد عانت الجزائر من نزوح ريفيٍ كبير خاصةً في فترة الاقتصاد المُوجَّه إلى ما بعد فترة الإصلاحات الاقتصادية ،حيث حلَّت الآلة في الزراعة محلَّ اليد العاملة، مما أدى بالسكان الى النزوح نحوى المدن بحثا عن العمل و الاستقرار ،من جهة أخرى السنوات التي عرفتها الجزائر أو ما يُعرف بالعشرية السوداء أدى بالظاهرة إلى توسعها ،ومع تزايد النمو الديمغرافي زادت حدَّة مشكل السكن.

– عدد السكنات الحضرية المُنجَزة قدِّر ب 617234 سكن، كانت أغلبها من نصيب السكن الاجتماعي الإيجاري ب215315 سكن ،هذا ما يفسِّر طبيعة الطلب على السكن لدى المجتمع الجزائري الذي تغلب عليه الفئات ذي الدخل الضعيف ،أما على صعيد السكن الترقوي فنسبة الانجاز فيه لم تتجاوز 50 %ب 40496 سكن،مما كان مقررا انجازه(71815 سكن) وذلك لقلة الفئة ذات الدخل المرتفع مقارنة بالفئة الضعيفة الدخل ؛لكن المفارقة سجَّلها البناء الذاتي الذي فاقت نسبة الانجاز فيه 100 % بانجاز 129486 سكن،وذالك راجع إلى تعدُّد أساليب التمويل المطروحة على الصعيد العقاري في الجزائر ، وتعديل نسب الفائدة التي قد تصل إلى 1 %من الخزينة العمومية مباشَرة، أو من تدعيم الدولة بواسطة البنوك بدفع الفارق لأسعار الفائدة السائدة في السوق.

–من خلال الجدولين السابقين يمكن استخراج الفارق بين السكنات المُبَرمجة والمُستلَمة فعلا للفترة 2004–2009:

- مجموع السكنات المبرمجة: 1532687.
- مجموع السكنات المستلمة: 1045269.
- الفرق: 487418.

– يمكن استخراج نسبة توزيع السكنات المنجزة مقارنةً بالسكنات المقرر انجازها حيث تقدر ب 68 % ،هذا ما يؤكد الخلل الموجود والتأخر الحاصل كل مرة في تنفيذ البرامج السكنية، التي غالبا ما لا يكتمل انجازها في المدة المحددة لها،بسبب غياب التخطيط المدروس على المعطيات الحقيقية ،وهو ما يزيد من التعميق في أزمة السكن.

المطلب الثالث:حالة قطاع السكن في الفترة (2010-2018)

تندرج هذه الفترة ضمن المخطط الخماسي (2010-2014) ،والمخطط الخماسي (2015-2019) حيث خصصت الحكومة الجزائرية في هذين المخططين مبالغ كبيرة لقطاع السكن وذلك في اطار سعيها للقضاء على مشكل السكن نهائيا،و سنبين تطورات قطاع السكن في هذه الفترة كما يلي:

اولا: تطوُّر قطاع السكن للفترة (2010- 2014)

لقد جعلت الدولة قطاع السكن في صدارة اولوياتها ضمن هذا المخطط الخماسي وهو ما تعكسه ارقام قطاع السكن لهذه الفترة

1-السكنات المبرمجة للفترة 2010-2014:

شمل البرنامج المُسطَّر لقطاع السكن و العمران في الفترة ما بين 2010 - 2014 ،برمجة بناء و توزيع أزيد من مليوني وحدة سكنية ،حيث تم المباشرة بانجاز 1,2 مليون وحدة سكنية مع بداية المخطط الخماسي 2010-2014 ،و بعد عامين يُستكمل البرنامج بانجاز 800 ألف وحدة المتبقية .

يتعلق الأمر بانجاز عدد معتبرٍ من السكنات،في اطار سعي الدولة الجزائرية للقضاء على مشكل السكن،والذي جعلته في صدارة اولوياتها، حسب ما يوضحه الجدول التالي:

الجدول رقم 18: السكنات المبرمجة للفترة 2010 -2014

صيغ السكن	الوحدات المقرر انجازها
سكن البيع بالإيجار	500.000
السكن الموجَّه لامتصاص السكن الهش	300.000
السكن الريفي (الإعانات)	770.000
السكن الترقوي	500.000
المجموع	2.070.000

المصدر: برنامج التنمية الخماسي 2010-2014، ص17.

لقد تم رفع البرنامج الخماسي2010-2014 في مجال السكن إلى ما مجموعه 2450000 مسكن موزع كما يلي:[1]

- 1000000 وحدة سكنية بالنسبة للسكن العمومي الايجاري ذات الطابع الاجتماعي ممول كليا من الدولة وموجهة للمواطنين ذوي الدخل الضعيف، منها حوالي 400000 مسكن مخصَّصة للقضاء السكنات الهشَّة.
- 550000 وحدة سكنية بالنسبة للسكن الترقوي المدعم من قبل الدولة للمواطنين ذوي الدخل المتوسط.
- 900000 وحدة سكنية بالنسبة للسكن الريفي .

[1] مخطط عمل الحكومة 2012 ،ص27 ،على الموقع: http://www.premierministre.gov.dz

-من مجموع الالتزامات المالية المُقدَّرة قيمتها ب 21.214 مليار دج (حوالي 286 مليار دولار)،التي تمَّت تعبئتها من طرف البرنامج الخماسي 2010-2014 الخاص بالاستثمارات العمومية،تمَّ تخصيص حصة نسبتها 17.4 %؛ ما يعادل أكثر من 3.600 مليار دج، لقطاع السكن من أجل انجاز مليوني وحدة سكنية بهدف امتصاص العجز المسجّل في هذا القطاع على المستوى الوطني.[1]

2- الاستراتيجية السكنية للحكومة ضمن المخطط الخماسي 2010-2014:

-تريد الحكومة في إطار هذا المُخطط القضاء على مشكل السكن ،على هذا الأساس فقد تم تسجيل البدء في انجاز 500 ألف وحدة سكنية بمختلف أنواعها ،في إطار انجاز المليوني وحدة سكنية وفق الأهداف المسطرة التي تتلخَّص فيما يلي:[2]

- إعادة متابعة إنجاز السكنات الحضرية الإيجارية المُوجَّهة للشريحة الأقل دخلاً وطنياً، وذلك من خلال تدعيم المُرقِّي العقاري ،و تحفيزه على انجاز هذه السكنات أو السكنات التساهمية الاجتماعية ؛عن طريق قروض بنكية ميسَّرة الفائدة و مشجِّعة على الاستثمارات.
- التنسيق بين إنجاز السكن الريفي و السكن الحضري بالأخذ بعين الاعتبار الإحصائيات السكانية الأخيرة ،و إتمام انجاز السكن الحضري لمواجهة زيادة الضغط على النزوح الريفي للأرياف نحو المدن ،والهدف منه محاربة ظاهرة النزوح الريفي ،و إعادة تحفيز السكان على الاستقرار في الأرياف للسكان الأصليِّين ،الذي يأتي في إطار إستراتيجية الدولة في تنمية مناطق الجنوب و الهضاب العليا .

---

[1] برنامج التنمية الخماسي 2010-2014، ص17.

[2] وزارة السكن والعمران على الموقع:http://www.mhuv.gov.dz

- تدعيم و ترقية الإمكانيات و الوسائل الوطنية في إطار بناء السكنات ،عن طريق تشجيع المؤسسات الصغيرة و المتوسطة ،و إعادة تأهيل وهيكلة المؤسسات الوطنية المتعلِّقة بقطاع السكن.

–إن بلوغ هذه الأهداف صاحبه عدَّة إجراءات خاصة بالتهيئة العمرانية و قوانين البناء المتعلقة بقطاع السكن ، لذلك فإن الجزائر قامت بدعم الاستثمارات في مجال السكن خاصةً قوانين شغل الأراضي و المتعامل العقاري خلال المخططات السابقة، أما في المخطط الخماسي 2010–2014 فإن الأهداف المسطَّرة فيما يخص السكن تلخصت فيما يلي:[1]

- تكملة مُخططات شُغل الأراضي، و تنمية و تهيئة العمران لمختلف المناطق و المدن.
- إعادة تأهيل المناطق المحرومة و النائية في مجال العمران ،لتعميم التنمية على كافَّة مناطق الوطن.
- القضاء على البناء الهش و الفوضوي ،وذلك من خلال استكمال البرامج السكنية المُوجَّهة لهذه الأصناف من التجمُّعات العمرانية وتحويلها إلى تجمُّعات إقامة اجتماعية حضرية.والإسراع في إعادة ترميم البناءات الهشَّة، بما يتلاءم مع التهيئة العمرانية للمدن.

– قرَّرت الحكومة الاعتماد مجدداً على صيغة البيع بالإيجار كآلية من آليات تطوير وتحسين الصيغ السكنية، وهذا ضمن حصة المليون سكن للخماسي القادم، على أن يتم إشراك هيئات جديدة في العملية مثل شركة التَّرقية العقارية للتأمين وبعض المرقِّين العقاريين إلى جانب الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن(عدل)،كما تم اتخاذ مجموعة من الإجراءات التحفيزية التي اتُّخِذت لصالح

[1] محمد الطاهر لعمودي،مرجع سابق،ص 144.

المرقِّين العقاريِّين، كتخفيض أسعار العقار والتنازل عنه لصالح هؤلاء عند دفع نسبة 20 ٪ من السعر الرسمي للعقار، فيما تقرَّر تكييف المساعدات المادية التي تقدمها الدولة لطالبي السكن بحسب قيمة أجورهم الحقيقية.

3-تقدم انجاز السكنات المبرمجة للفترة 2010-2014

ابتداء من سنة 2010 تم الانطلاق في انجاز السكنات المبرمجة للمخطط الخماسي(2010-2014)،والجدول الآتي يبين عدد السكنات المقرر انجازها في حدود الفترة 2010- 2012

الجدول رقم 19: السكنات المبرمجة والمتوقع انجازها للفترة 2010 -2012

السكن / السنة	السكن العمومي الايجاري	السكن التساهمي	سكنات البيع بالايجار	السكن الترقوي	البناء الذاتي	مجموع السكنات الحضرية	السكن الريفي	اجمالي السكنات
2010	61 316	10 737	2 080	8 159	27 262	107 129	52 878	160 007
2011	74 317	24 962	2 749	11 040	32 010	226 400	130 012	356 412
2012	175 044	48 464	1 895	12 439	32 479	270 321	213 740	484 061

المصدر: وزارة السكن والعمران،على الموقع: www.mhuv.gov.dz/fichier_stat/37.pdf

-من الجدول أعلاه نلاحظ التزايد المرتفع لمشاريع السكنات الريفية من 52878 وحدة سكنية سنة 2010 ،إلى 213740 وحدة سكنية نهاية سنة 2012 ، وهو ما يُبيِّن استمرار الدولة وعزمها على دعم هذه الصيغة والتي تعتبر من أنجح الصيغ السكنية ، حيث أنها تضمن للدولة الحدَّ من النزوح الريفي ، وفي نفس الوقت تنمية قطاع الفلاحة.

-تأتي صيغة السكن العمومي الايجاري(السكن الاجتماعي) في المرتبة الثانية،والتي تزايدت عملية برمجتها بصورة كبيرة من 61316 وحدة سكنية سنة 2010 ،إلى 175044 وحدة سكنية نهاية سنة 2012 وذلك في إطار استمرار الدولة في سياستها الخاصة بمساعدة الفئات ذات الدخل الضعيف والتي تاتي ضمن صدارة متطلبات المواطن الجزائري حيث ان فئة كبيرة من المجتمع تتوفر فيها شروط الحصول على سكن بهذه الصيغة.

-لقد تم في هذه الفترة برمجة عدد كبير من السكنات الا انه لم يكتمل انجازها وذلك لاسباب عديدة،والجدول الآتي يبين عدد السكنات المنجزة فعليا في حدود الفترة 2010- 2012

الجدول رقم 20: السكنات المنجزة فعليا للفترة 2010 -2012

السكن / السنة	السكن العمومي الايجاري	السكن التساهمي	سكنات البيع بالايجار	السكن الترقوي	البناء الذاتي	مجموع السكنات الحظرية	السكن الريفي	اجمالي السكنات
2010	61 316	28 889	7 777	4 891	11 761	114 634	76 239	190 873
2011	74 317	28 114	6 816	6 061	30 836	146 144	66 521	212 665
2012	66 259	24 732	2 422	5 454	14 750	113 617	85 562	199 179

المصدر: وزارة السكن والعمران، على الموقع: www.mhuv.gov.dz/fichier_stat/36.pdf

-من خلال الجدولين السابقين يمكن استخراج الفارق بين السكنات المبرمجة والمستلمة فعلا للفترة 2010-2012: مجموع السكنات المبرمجة إلى غاية 2012: 1000480.

مجموع السكنات المستلمة إلى غاية 2012: 602717.

الفـــرق: 397763.

-من الجدولين السابقين نستخرج نسبة توزيع السكنات المقرر انجازها مقارنة بالسكنات المُنجَزة فعلا للفترة 2010-2012 والتي تقدر ب 60 % ،وهي نسبة مقاربة لنسبة انجاز السكنات المبرمجة في المخطط الخماسي السابق 2005-2009 التي قدرت ب68 % ما يبيِّن استمرار التأخُّر الحاصل في عملية الانجاز وذلك لأسباب مختلفة وعديدة، لعلَّ أبرزها غياب سياسة واضحة المعالم وعدم وجود إستراتيجية على المدى البعيد للقضاء على مشكل السكن.

-بالنسبة لسنتي 2013 و2014 فقد انطلقت الأشغال الى غاية نهاية سنة 2013، على مستوى 1898739 وحدة سكنية منها 576653 وحدة سكنية بالنسبة لسنة 2013 وحدها، وإلى غاية نهاية سنة 2014، على مستوى 2548739 وحدة سكنية منها 650000 بالنسبة لسنة 2014 وحدها[1].

-علما انه نهاية سنة 2014 تم فعليا تسليم 334127 وحدة سكنية[2] ،كما انه بنهاية سنة 2014 بلغت الحظيرة السكنية عدد 8325186 وحدة سكنية(8.3 مليون سكن).

ثانيا:تطور قطاع السكن للفترة 2015-2018

تندرج هذه الفترة ضمن برنامج المخطط الخماسي 2015-2019 الذي واصلت فيه الدولة قيامها بانجاز السكنات حيث برمجت انجاز 1.6 مليون سكن بمختلف الصيغ السكنية

[1] مخطط عمل الحكومة 2014 ،ص34 ،على الموقع:http://www.premierministre.gov.dz

[2] الديوان الوطني للاحصاء، الجزائر بالارقام 2017 ،ص 10.

1-مضمون برنامج السكن للمخطط الخماسي 2015-2019

-تسعى وزارة السكن والعمران والمدينة الى انجاز 6ر1 مليون مسكن في إطار البرنامج الخماسي 2015-2019،تم تقسيم هذا البرنامج كالتالي :[1]

- 800.000 سكن عمومي إيجاري: المعروف بالسكن الاجتماعي هذه الصيغة موجهة إلى الفئات الاجتماعي المحرومة أو التي تعيش في ظروف سكنية سيئة، وللاستفادة من هذه الصيغة السكنية يستوجب على الطالب ان لايتجاوز دخله الشهري 24.000 دج وستتكفل بهذا المشروع دواوين الترقية و التسيير العقاري
- 400.000 وحدة سكنية بيع بالايجار: وهذه الصيغة موجهة للمواطنين الذين ينتمون الى الطبقة المتوسطة والذين يمكنهم امتلاك هذه السكنات بعد فترة من الايجار، ويجب ان يكون الدخل الشهري لطالب هذه الصيغة من السكن مابين 24.000دج و 108.000دج. ويتكفل بهذا البرنامج الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره "عدل ويتكفل بهذا البرنامج الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره "عدل".
- 400.000 سكن ريفي: تتمثل هذه الصيغة في انجاز سكن لائق في المحيط الريفي عبر البناء الذاتي وذلك في اطار سياسة الدولة الرامية الى تطوير الفضاءات الريفية والى استقرار السكان

[1]Politique gouvernementale dans le domaine de l'habitat,de l'urbanisme et de la ville, op cit,p p 3-4.

- السكن الترقوي العمومي(lpp) صيغة موجهة للأسر المعيشية التي يتراوح دخلها بين 6 و 12 مرة في الأجر القاعدي والتي يتم تحديد عددها وفقا للطلب المعبر عنه لسنة 2015 والتقدير من أجل بناء 50000 مسكن.

-أن الهدف الأساسي لهذا التنويع في الصيغ السكنية في المخطط الخماسي 2015-2019 يتمثل في جعل المساكن الإيجارية العمومية مقصورة على للفقراء وتشجيع الأسر ذات الدخل المتوسط على الحصول على امتلاك منزل،وذلك بدعمهم من إعانة مالية للدولة هذه المساعدات المالية التي تمنحها الدولة قد تكون:[1]

- اعانة مباشرة على شكل مساعدات مالية تتراوح بين 000 400 و 000 000 1 دج، لاقتناء المنازل أو إعادة الترميم والتوسيع أو البناء.
- اعانة غير مباشرة:مثل تخفيض قيمة العقار بالنسبة لسكنات للبيع بالايجار loc vent أو تخفيض القيمة السوقية من 80% إلى 95 %بالنسبة للانواع الاخرى للسكن المدعم، ومن 60% إلى 95% بالنسبة للسكن الترقوي العمومي (lpp)، حسب الموقع الجغرافي، ودعم أسعار الفائدة، الاستفادة من اعفاءات ضريبية.
- في المناطق الريفية، تبلغ المساعدة المالية للإسكان التي تمنحها الدولة للطبقات المتوسطة الدخل 000 000 1 دينار جزائري في ولايات الجنوب و 000 700 دينار جزائري في الولايات الأخرى .بالإضافة إلى ذلك، تم تسهيل إجراءات منح هذه المعونة للمساكن الريفية من خلال منحها على دفعتين بدلا من ثلاثة في البداية، وتبسيط ملف رخصة البناء..وذلك بهدف أساسي يتمثل في تثبيت سكان الأرياف في الريف، وبالتالي الحد من الضغط الذي

[1]Politique gouvernementale dans le domaine de l'habitat,de l'urbanisme et de la ville, op cit,p 4.

تمارسه ظاهرة الهجرة الريفية، على التجمعات الحضرية، وفقا لخطة عمل الحكومة التي استمرت بالسعي المتواصل للعمل في هذا الميدان.

-تأتي هذه المساعدات لدعم و مشاركة المواطن في تمويل مسكنه أو الحصول على قرض مصرفي، مما يخفض العبئ على الدولة من هذا التمويل، مما يمكنها من توفير اموال كبيرة وإعادة توجيهها نحو تمويل البرامج السكنية الجديدة ،ولا سيما في الظرف الحالي لتقليل الإنفاق على الميزانية.كما تهدف الدولة بمنح الاعانات المالية إلى تعزيز وتنشيط سوق العقارات، ومشاركة القطاع المصرفي في تمويل الإسكان وتطوير القروض العقارية، مما يشجع على فك الارتباط التدريجي للدولة من دورها كمطور عقاري.

-تستمر الحكومة في برمجة وانجاز السكنات بكثافة على الصعيدين الكمي والكيفي، وذلك للقضاء على ازمة السكن بشكل نهائي مع نهاية سنة 2019 ،وفي هذا الإطار سيتم استثمار الجهود اللازمة لاستكمال ما مجموعه 1.6 مليون وحدة سكنية في طور الانجاز من الدولة عند نهاية سنة 2019 ، و يكون ذلك بمساهمتها في مختلف أصناف الصيغ السكنية.

2-حالة الحظيرة السكنية في الجزائر للفترة 2015-2018:

فيما يلي نقدم ارقاما خاصة بالحظيرة السكنية في الجزائر للفترة 2015-2018:

-حسب معطيات الديون الوطني للاحصاء،فانه و بنهاية سنة 2015 تم تسليم 310267 وحدة سكنية ،ومع نهاية سنة 2016 تم تسليم 314927 وحدة سكنية،اي بمعدل 300000 وحدة سكنية في السنة[1].

[1]الجزائر بالارقام 2017،مرجع سابق،ص 10.

-حققت الجزائر خلال الفترة بين 2000 – 2017 تقدما استثنائيًا،تم تجسيده على الخصوص بقرابة 3.6مليون وحدة سكنية تم تسليمها؛ وقرابة مليون وحدة سكنية في طور الإنجاز،حيث قدر عدد السكنات المسلمة للفترة 2000 – 2017 بالتحديد ما مقداره 3585572 وحدة سكنية (3.6 مليون سكن)، فيما بلغ عدد السكنات قيد الانجاز لسنة 2017 ب 956805 وحدة سكنية.[1]

-بالنسبة لسنة 2018 فتعتزم الحكومة انجاز ما مجموعه 190000 وحدة سكنية منها 120000 وحدة سكنية من نوع البيع الإيجار(عدل) و 70000 مسكن ترقوي مدعم lpa (وفق الصيغة الجديدة)،[2]ووفقا لتوقعات الديوان الوطني للإحصاء في نهاية عام 2019، قدر بلوغ الحظيرة السكنية 9.9 مليون وحدة سكنية.

-من جهة اخرى فقد أكد وزير السكن والعمران والمدينة، عبد الوحيد طمار خلال عرضه لحصيلة قطاعه أمام لجنة الإسكان بالمجلس الشعبي الوطني ، تسليم 52 % من البرامج السكنية المسجلة بعنوان البرنامج الخماسي 2015-2019، فيما توجد 34 % من المشاريع حسبه في طور الإنجاز وقدرت نسبة المشاريع التي لم يتم الانطلاق فيها بعد بـ14 % مشيرا إلى أن أشغال إنجاز مشاريع القطاع تسير بوتيرة جيدة بمعدل 280 ألف وحدة سكنية كل عام، ما يمكن حسبه من تحقيق الأهداف المسطرة في البرنامج الخماسي،وفيما يخص الغلاف المالي المستهلك خلال السنوات 2015-2018، فقد بلغ حسب الوزير 2065,43 مليار دج بمعدل استهلاك 550,78 مليار دج سنويا،وذكر الوزير إلى أنه إلى غاية 24ديسمبر 2018 تم استلام 1128424 وحدة سكنية،فيما توجد 733440 وحدة سكنية في طور الإنجاز وتبقى 291804 وحدة سكنية لم تنطلق بعد[3].

---

[1]مخطط عمل الحكومة 2017،ص34، على الموقع:http://www.premierministre.gov.dz

[2]وزارة السكن والعمران على الموقع: http://www.mhuv.gov.dz

[3]شريفة عابد،جريدة المساء،بتاريخ 2018/12/26،على الموقع:https://el-massa.com/dz

خـــلاصة:

سعت الدولة من خلال السياسات الحكومية منذ الاستقلال إلى الاستجابة للطلب الوطني على السكن، باقتراح العديد من برامج بناء السكنات خصوصا في الفترة الممتدة من2000إلى 2018 ،حيث شهد قطاع السكن تطورات هامة في مجال البرامج السكنية وتوزيعها، وفقا لمختلف صيغ الاستفادة، مع اقتراح تجسيد مليوني وحدة سكنية نهاية سنة 2014،وتخصيص ما قيمته 3600 مليار دج،اضافة الى برمجة انجاز اكثر من 1.6 مليون سكن للمخطط الخماسي 2015-2019 ،غير أن هذه البرامج عرفت تاخرا كبيرا في الانجاز حيث ان نسبة الانجاز لاتتعدى في غلب الاحيان 60% مما هو مقرر انجازه من سكنات،ما يبين عدم وجود سياسة سكنية محكمة للحد من تفاقم الفرق بين العرض والطلب ، وبالتالي فإن الأزمة كانت نتيجة لضعف قلة عرض السكن بسبب عدة معوقات،منها محدودية توفر الأراضي القابلة للبناء ،الاوعية العقارية،العراقيل الادارية.لعل من بين اهم الاسباب هو الجانب المالي المتعلق بنظام تمويل السكن في الجزائر،اذ يلاحظ قلة تدخل للنظام المصرفي في التمويل،والاعتماد على التمويل من الخزينة العمومية لذلك سنتطرق في الفصل الثالث إلى تجارب الدول الناجحة في تمويل السكن.

الفصل الثالث

الفصل الثالث: التجارب الدولية الناجحة في تمويل السكن

تمهيد

مشكل السكن نجده في اغلب دول العالم النامية وحتى المتقدمة بسبب انه سلعة معمرة و غالية الثمن يصعب الحصول عليها بالنسبة للفئات المجتمع ذات الدخل المتوسط والضعيف، وحله يتطلب وضع استراتيجية سكنية محكمة وعلى المدى الطويل ومن ثم العمل على تنفيذها ،الا ان بعض الدول المتقدِّمة والنامية تمكنت من إيجاد حلول لمشكلة الإسكان لديها، ،وذلك باتخاذها لعدَّة تعديلات جذرية على المنظومة القانونية ونظام التمويل السكن لديها، بما يمكِّن المواطن من الحصول على سكن مناسب يتلاءم قرضه مع دخله، في وقت قياسي ،وعبر أقساطٍ مريحة.وهو ما سنبينه في هذا الفصل حيث سنقوم بعرض التجارب الناجحة للدول في تمويل السكن، وما توصلت اليه من تمويل هذا القطاع ولقد تم اختيار كل من دول سنغافورة،ماليزيا وكندا لنجاحها في حل مشكل السكن، وللاستفادة من تجاربها في تطوير نظام تمويل السكن في الجزائر وعليه تم تقسيم هذا الفصل الى المباحث التالية:

المبحث الاول: نظام تمويل السكن في سنغافورة؛

المبحث الثاني: نظام تمويل السكن في ماليزيا؛

المبحث الثالث: نظام تمويل السكن في كندا.

المبحث الاول:نظام تمويل السكن في سنغافورة

تعتبر تجربة سنغافورة في مجال تمويل السكن من التجارب الرائدة والمميزة،حيث تمكنت من توفير السكن بنسبة كبيرة لافراد المجتمع ، وبلغت نسبة تملك المنازل ال 80% وهي من أعلى النسب في العالم،ولعل من اهم اسباب هذا النجاح هو إعطاء الدولة أهمية كبيرة لقطاع السكن وجعله في صدارة اولوياتها بعد استقلالها مباشرة سنة 1959 ،لإدراكها بتاثيره على الفرد واستقراره الاجتماعي وكذا مردوده الانتاجي حيث وضعت استراتيجية واضحة المعالم من البداية ثم عملت على تحقيقها على ارض الواقع وهو ما سنبينه في هذا المبحث.

المطلب الأول :إستراتيجية السكن في سنغافورة

كانت سنغافورة غداة استقلالها تعاني من ازمة سكن خانقة بعد الاستعمار البريطاني بسبب مخلفاته،حيث كانت الأحياء السكنية موزعة وفقا للأعراق المختلفة في وسط المدينة وعبارة عن سكنات عشوائية والفوضوية و تنتشر فيها الامراض والاوبئة وسوء الخدمات وانعدام الأمن والاستقرار.

لكن حكومة سنغافورة ومنذ استقلالها اعطت اولوية لتوفير السكن وجعله قطاع استراتيجيا ، اذ توفر الحكومة السنغافورية حاليا سكناً لما يزيد على 82% من السنغافوريين.واصبحت سنغافورة واحدة من أعلى بلدان العالم من حيث معدل ملكية المنازل،وهذا بفضل الاستراتيجية الوطنية لقطاع السكن التي وضعتها حكومة سنغافورة ولتطبيقها اعتمدت على مبادئ اساسية ومن ثم وضعت خطوات لتنفيذها ،والتي نذكرها فيما يلي:

اولا:عناصر استراتيجية السكن

عندما استقلت سنغافورة لم تكن تعاني فقط من نقص شديد في المساكن ؛بل ومن رداءة شديدة فيما هو قائم، ولإصلاح هذا الوضع ،قامت بوضع خطة لقطاع السكن اعتمدت فيها على العناصر التالية:[1]

1-توفير مساكن منخفضة التكلفة للمواطنين:

انشات الدولة السنغافورية هيئة الإسكان والتنمية * (hdb) ،لتتولى ببناء هذه السكنات حصريا ،ودعَّمتها في هذه المهمة بإعطائها الحق في الشراء القسري والاجباري للأراضي الخاصة التي تراها مناسبة، لإقامة مساكن عامة بسعر يعادل فقط 20% من القيمة السوقية لتلك الأراضي. حقق توحيد عملية بناء المساكن العمومية من خلال هيئة الإسكان والتنمية فقط ،كفاءةً عالية في تخطيط وتوجيه الموارد ما مكَّنها من الحصول على الأراضي ومواد البناء والعمالة بتكاليف متدنية.

2-وضع برنامج ملكية السكنات:

للمواطن الخيار في أن يسكن مستأجرا أو أن يشتري الوحدة التي يسكنها بالتقسيط، وقد حُدِّدت الأقساط السنوية بحيث لا تزيد كثيرا عن القيمة الإيجارية للوحدة ما شجع معظم المواطنين على شراء الوحدات التي يسكنوها، و حُدِّدت أسعار تلك الوحدات السكنية بتكلفة أقل من التكلفة الإنشائية؛ كما استُبعدت تكلفة الأرض تماماً من سعر الوحدة، بحيث أصبحت الوحدات السكنية

---

[1] عبد الرحمن محمد السلطان، كيف حلت سنغافورة مشكلتها الإسكانية،الجزيرة،على الموقع:
http://www.al-jazirah.com/2012/20120717/ec14.htm

*HDB : Housing and Development Board

الحكومية تباع بأسعار تقل بحوالي 50% إلى 70%من قيمة الوحدات السكنية الخاصة، والذي كان من نتيجته أن 93% ممن سكنوا بالايجار في السكنات العمومية امتلكوا الوحدات التي خصِّصت لهم .

3- رفعة جودة المساكن:

لكي تتفادى سنغافورة الأخطاء التي ارتكبتها الدول الأخرى في سكناتها العمومية، بتحوُّلها إلى مساكن للفئات الفقيرة وبأوضاعها المزرية وتنتشر فيها الاوساخ و الأنشطة الإجرامية، اهتمَّت الحكومة السنغافورية بأن تكون تلك الوحدات عالية الجودة وتدار بكفاءة عالية، حيث تولَّت الهيئة الإسكان والتنمية مسؤولية صيانتها وترميمها وفق برامج دورية صارمة ودقيقة، بما في ذلك إعادة تأهيل شامل لها كل خمس سنوات؛ ما حوَّل تلك المجمَّعات السكنية إلى مناطق جذب لكافة أفراد المجتمع السنغافوري.

ثانيا: تنفيذ استرانيجية السكن:

لتنفيذ استراتيجية السكن التي وضعتها سنغافورة فقد قامت باتخاذ الخطوات التالية :

1-نزع ملكية الأراضي لمصلحة هيئة التنمية والإسكان:

بدأت اولى الخطوات بإصدار قانون نزع ملكية الأراضي لمصلحة هيئة التنمية والإسكان، حيث علمت الحكومة أن أول خطوة لحل مشكلة السكن هو توافر الأرض، فدون توافرها فإن مختلف الحلول و الجهود المالية ومحاولات التمويل ستكون بلا طائل ذلك ان الأراضي ستتزايد قيمتها مع تطوير ما حولها ،لتكون عبئا على الحكومة ورغبتها الملحة في تحقيق برنامج تملك المساكن. بعد إصدار قانون الأراضي في عام 1966 ثم تدعيمه بصلاحيات أوسع في عام 1973 تتيح للحكومة

نزع الملكية بقيمة أقل من القيمة السوقية وبطرق تعطيها الحق في التفاوض بشكل أقوى مع أصحاب الأراضي .و من هنا استطاعت أن ترسم سياسات الإسكان الأخرى لأنها ضمنت الأساس الذي ستبني عليه مشاريعها ووفرت أحد أهم عناصر إنتاج المسكن وهو الأرض. [1]

2- وضع برنامج الادخار للسكن:

عملت الحكومة السنغافورية على إيجاد الأسلوب الأمثل لتمويل الافراد الراغبين في شراء المساكن،وجعل خطة تملك السكن جزءا من حياة المواطن السنغافوري عن طريق الادخار، حيث قامت الحكومة بإضافة برنامج الادخار للسكن ضمن برامج صندوق الادخار المركزي *(CPF) الذي يعتبر صندوقا للتقاعد في سنغافورة، حيث يسهم فيه كل من الموظف ورب العمل بنسبة متساوية شهرية، حتى يتم جمع الدفعة الاولى المقدمة(تمويل يكون بقرض بواسطة اقساط شهرية) لتمويل السكن(سكنات عمومية) المدعوم الذي يقدم من هيئة التنمية والإسكان.تستمر هذه المساهمة لتغطية أقساط التمويل الشهري بعد الحصول على القرض، وبذلك يضمن الموظف أنه لن يصل إلى عمر التقاعد إلا وقد تملك مسكنا. [2]

-بحلول سبعينيات القرن الماضي،1970،كان هناك مخطط عمل وتنسيق بين هيئة التنمية والاسكان و صندوق الادخار المركزي ما شكل نظاما متكاملا: "هيئة التنمية والاسكان- صندوق الادخار المركزي" (HDB-CPF)لعرض الوحدات السكنية من قبل هيئة التنمية والاسكان للايجار مع امكانية التملك و توفير التمويل اللازم لشراء هذه السكنات التابعة لهيئة التنمية والاسكان عن طريق صندوق الادخار المركزي بواسطة مدخرات الموظفين المشتركين.حيث عمل هذا النظام

---

[1] إبراهيم الصحن،ماذا نتعلم من حلول الإسكان السنغافورية، جريدة العرب الاقتصادية الدولية،بتاريخ 21-12-2016،على الموقع:http://www.aleqt.com/2016/12/24/article_1112823.html

[2] Housing Finance Network ,website http://www.housing-finance-network.org

*CPF : Central Provident Fund

بفعالية لتوجيه الموارد والمدخرات إلى قطاع الإسكان حيث تم توسيع نظام التمويل والتنسيق ما بين هيئة التنمية والاسكان و صندوق الادخار المركزي بشكل كبير،الى ان تم حل مشكل العجز في السكن بحلول سنة 1980[1].

-بعد النجاح الكبير لبرنامج الادخار للسكن في رفع نسبة التملك وتيسيره، قامت الحكومة بفتح المجال لإدخال الوحدات السكنية المطورة من القطاع الخاص ضمن الوحدات السكنية التي يمكن تمويلها بالطريقة نفسها .

3-منع بيع الوحدات السكنية المدعومة:

لعل من اهم الاسباب التي حافظت بها هيئة التنمية والإسكان على نسب تملك عالية للسكنات خلال بداياتها، هو منع بيع الوحدات السكنية المدعومة في السوق بحيث لا يتمكن مالكها من بيعها إلا للهيئة نفسها ،وبسعر التكلفة التي تملكها به.للحد من ظاهرة المضاربة في السكنات والتي تؤدي لارتفاع اسعارها.

في عام 1971 قام هيئة التنمية والإسكان بإتاحة المجال لبيع الوحدات المدعومة في السوق بالقيمة السوقية لكن بعد قضاء مدة معينة فيها كحد أدنى، وفي عام 1991 وبعد ارتفاع نسبة التملك إلى 88 **%** ، تم تخفيف الكثير من القيود على عملية بيع الوحدات المدعومة من قبل هيئة التنمية والإسكان.[2]

-كما اتبعت هيئة التنمية والإسكان سياسة جديدة وهي البناء حسب حجم الطلب، وهو نموذج مشابه للبيع على المخطط، حيث يتم حجز الوحدة السكنية ثم بناؤها خلال مدة أربع سنوات.

---

[1] Sock-Yong Phang and Matthias Helble,Housing Policies in Singapore, Asian Development Bank Institute,working paper,n 559,march 2016,Tokyo,p8.
[2] Sock-Yong Phang and Matthias Helble,ibid,p8

المطلب الثاني: مقومات نظام تمويل السكن في سنغافورة

تمتلك سنغافورة نظاما فعالا ومميزا لتمويل الإسكان؛اذ انه في عام 2009 بلغت نسبة تملك السكنات نسبة 88.8 **%**لدى للأسر ،80 **%**منها السكنات بأسعار مدعمة (تابعة للدولة)،و 8 **%** فقط من السكنات المملوكة من القطاع الخاص[1]،و هذا راجع لنظام تمويل السكن الناجح الذي وضعته الحكومة السنغافورية والذي نذكر اهم مقوماته في ما يلي:

اولا:انشاء هيئة الإسكان والتنمية (HDB)

تعتبر هيئة الإسكان العامة في سنغافورة حيث تتولى تخطيط وبناء وتطوير العقارات السكنية العمومية في سنغافورة. أُنشئت هذه الهيئة في 1 فبراير 1960 مباشرة بعد الاستقلال من الاستعمار البريطاني في ظل أزمة السكن التي كانت تشهدها سنغافورة ،بهدف انجاز سكنات حكومية لتاجيرها ومن ثم بيعها باسعار مدعمة ، وتتولى بناء شقق سكنية لتحل محل الأحياء الفقيرة غير الصحية السائدة آنذاك ،والقضاء على السكنات العشوائية المزدحمة.

–قامت الهيئة ببناء 21000 شقة بحلول عام 1965 ،و في غضون 10 سنوات من انشائها تم بناء 54000 شقة سكنية عمومية و هي عقارات مؤجرة لمدة 99 عاما. منذ عام 1964 بموجب مخطط لتسهيل ملكية المنازل للافراد مع إمكانية التملك النهائي،خصصت هيئة الإسكان والتنمية الوحدات السكنية بأسعار معقولة للأسر التي لا تتجاوز دخلها 800دولار سنغافوري في الشهر، وقدمت قروضا يدفع أصحابها مدفوعات رهن عقاري شهريا أقل من مبلغ الايجار الشهري[2].

[1] Housing and Development Board(HDB), website :http://www.hdb.gov.sg
[2] Sock-Yong Phang and Matthias Helble,opcit,p4.

-ساهم المجال الواسع لتدخل هيئة الإسكان والتنمية(HDB) بواسطة قواعدها الصارمة المتعلقة بالملكية وإعادة البيع للمساكن المدعمة من الدولة في الحد من الطلب على السكن واعدة البيع بهدف المضاربة ،كما أدى عمل هيئة الإسكان والتنمية إلى تحول جذري في جانب عرض الوحدات السكنية،مقارنة بعدد السكان حسب ماهو مبين في الجدول التالي:

الجدول رقم 21 :عدد السكان مقارنة باجمالي السكنات للفترة 1970-2015

السنة	تعداد السكان	عدد السكنات اجمالي	السكنات العمومية (hdb)	سكنات القطاع الخاص	معدل شغل المساكن-tol	معدل ملكية السكنات
1970	2,075.000	305,833	120,138	185,695	6.8	29.4%
1980	2,414.000	467,142	337,198	129,944	5.2	58.8%
1990	3,047.000	690,561	574,443	116,118	4.4	87.5%
2000	4,017.000	1,039,677	846,649	193,028	3.9	92.0%
2010	5,076.000	1,156,732	898,532	258,200	4.4	87.2%
2015	5,535.000	1,296,304	968,856	327,448	4.3	90.3%

Source : Department of Statistics singapore,website :www.singstat.gov.sg

-من الجدول اعلاه نلاحظ ارتفاع عدد الوحدات السكنية بنسبة 50 % تقريبا في كل عقد من 1970 إلى 2000، وتجاوزت معدل النمو السكاني،حيث استحوذت الحكومة على المساكن

الفوضوية والقرى العشوائية و بنت عليها المساكن التابعة لهيئة الإسكان والتنمية على شكل شقق في ابراج شاهقة.

-نلاحظ انخفاض معدل شغل المساكن(tol) من 6.8 سنة 1970 إلى غاية 3.9 سنة 2000 .

-نلاحظ ايضا تزايد معدل ملكية المنازل مقارنة بعدد السكان خلال عقد واحد من 29 % في عام 1970 إلى 59 % في عام 1980، ووصل إلى اعلى نسبة ب 92 % سنة 2000.

-قامت هيئة الإسكان والتنمية الى وقتنا الحالي ببناء أكثر من مليون شقة في 23 مدينة في جميع سنغافورة،اذ ان أكثر من 80٪ من سكان سنغافورة المقيمين يقطنون في السكنات التابعة لهيئة الإسكان والتنمية، 79٪ منهم تمكنوا من شراء سكنات هيئة الإسكان والتنمية، و21٪ الباقية تدفع الايجار شهريا [1].

- في سنة 2015 كانت ما نسبته 75٪ من الحظيرة السكنية لسنغافورةمصنفة في خانة الإسكان العام التابع للدولة ، التي بنيت اغلبها من قبل هيئة الإسكان والتنمية ،والتي تتولى بناء سكنات وتأجيرها وكذا بيعها للمواطنين. [2]

-من بين 1.2 مليون أسرة مقيمة سنة 2014، كان 80٪ يسكنون في الشقق التابعة للدولة المبنية من قبل هيئة الإسكان والتنمية الحكومية حسب ما يبينه الجدول التالي كما يلي:

[1] Housing and Development Board(HDB), website :https://www.hdb.gov.sg
[2] Singapore Department of Statistics,2015, website :www.singstat.gov.sg
*1 دولار امريكي =1.41 دولار سنغافوري ،حسب سعر الصرف لسنة 2016.

جدول رقم22: توزيع الأسر المقيمة حسب نوع السكن ودخل الأسرة في سنغافورة لسنة 2014

نوع السكن	نسبة الأسر المقيمة	معدل دخل الأسر المقيمة بالدولار السنغافوري*
سكنات هيئة الإسكان والتنمية العمومية (HDB)		
شقة من غرفتين	5.3%	2,313
شقة من 3 غرف	18.3%	5,805
شقة من 4 غرف	32.7%	8,293
شقة من 5 غرف	24.4%	11,606
السكنات الخاصة		
شقق سكنية ومنازل	13.5%	19,843
مساكن شاغرة	5.8%	27,363

Source : Singapore Department of Statistics,2015, website :www.singstat.gov.sg

-من الجدول اعلاه نجد ان الأسر القاطنة في السكنات التابعة هيئة الإسكان والتنمية ، تكون اما عن طريق التاجير او التملك السكنات بعد تسديد ثمنها بالتقسيط،وهي عادة ما تكون مخصصة للاسر ذات الدخل المتوسط حيث يشترط حد ادنى من الدخل وسقف اعلى.

–يقتصر إيجار السكنات والشراء المباشر للسكنات التابعة لهيئة الإسكان والتنمية (سكن واحد فقط واحدة لكل أسرة) على المواطنين، الذين يبلغ دخلهم الشهري 500 1 دولار سنغافوري للتأجير، و 000 12 دولار سنغافوري للشراء المباشر للسكن على التوالي[1].

–السكنات التابعة للقطاع الخاص يقطنها المواطنون ذوو دخل مرتفع، مغتربين، ومستثمرين أجانب.

–الافراد المشترون للوحدات السكنية التابعة لهيئة الإسكان والتنمية لديهم إمكانية الحصول على القروض السكنية المدعومة من الهيئة،اذا توفرت فيهم شروط الاهلية والقدرة المالية،حيث تقدم هيئة الإسكان والتنمية قرضا لتمويل السكن يصل إلى 80 **%**من قيمة السكن، وفي بعض الحالات يمكن أن يصل القرض إلى 90 **%** من قيمة السكن أو التمويل من الخواص ممثلا في البنوك التجارية والمؤسسات المالية الخاصة.الا إن حصتها السوقية ضئيلة لتمويل السكن بأقل من 2 **%**.[2]

ثانيا:وضع برنامج الادخار لتمويل السكن

هو برنامج تم العمل به ابتداء سنة 1968 والذي بموجبه تم السماح باستعمال مدخرات صندوق الادخار المركزي في تمويل السكن والذي سنبين طريقة عمله في ما ياتي:

1–انشاء صندوق الادخار المركزي(CPF): هو مؤسسة حكومية تم تأسيسه في 1 جويلية 1955،يقوم على نظام شامل للضمان الاجتماعي يمكّن الموظفين السنغافوريين المقيمين والمقيمين الدائمين من ادخار الأموال لاستعمالها عند التقاعد،حيث يقدم كل من الموظفين وأرباب العمل

[1] Sock-Yong Phang and Matthias Helble,opcit,p4.

[2]Housing Finance Network: www.housing-finance-network.org

مساهمات او اشتراكات شهرية في الصندوق.و يتم استعمال هذه المساهمات لاغراض ملكية المنازل ،الرعاية الصحية و الحصول على تقاعد مريح.[1]

2-في عام 1968 ، أدخلت الحكومة في خطة الإسكان العامة برنامج الادخار لتمويل السكن (housing pension fund system)عندما سمح باستخدام مدخرات صندوق الادخار المركزي (cpf) لتسديد دفعة أولى لشراء السكنات العمومية و دفع الاقساط الشهرية،مما سمح للموظفين السنغافوريين بدفع قروض الرهن العقاري الخاصة بشققهم السكنية المشتراة من هيئة الإسكان والتنمية ،باستخدام مدخراتهم من صندوق الادخار المركزي، بدلاً من الاضطرار إلى استخدام أجورهم الشهرية للتسديد. وقد أدى ذلك إلى زيادة القدرة على تحمل تكاليف السكن ، ومكن العديد الموظفين السنغافوريين من تملك الشقق الحكومية.[2]

3-يتم تسيير الطلب على ملكية المساكن بواسطة برنامج الادخار لتمويل السكن ،ففي عام 2000 بلغت مساهمة صندوق الادخار المركزي في تمويل الإسكان نسبة 5.4 **%**من الناتج المحلي الإجمالي(gdp) ،وفي عام 2008 بلغت نسبة 2.2 **%**من الناتج المحلي الإجمالي.[3]وذلك راجع لاضافة برنامج الادخار لتمويل السكن الى مهام الصندوق وجعلها من الوظائف الرئيسية له .

4-ساهم صندوق الادخار المركز بنسبة كبيرة في تمويل السكنات ،والتي تكون اما سكنات تابعة للقطاع العام المدعومة من قبل الدولة والتابعة لهيئة الإسكان والتنمية ،او سكنات التابعة للقطاع الخاص حسب ما هو مبين في الجدول التالي:

---

[1]Central Provident Fund(CPF) ,website: https://www.cpf.gov.sg

[2]Singapore Department of Statistics-2015,website :www.singstat.gov.sg

[3]Housing Finance Network: www.housing-finance-network.org

الجدول رقم23: مساهمة صندوق الادخار المركزي في تمويل سكنات هيئة الإسكان والتنمية للفترة (2012-2016) **الوحدة:**مليون دولار سنغافوري

	2012	2013	2014	2015	2016
الاعضاء المشتركين بالالاف	1,415	1,455	1,466	1,494	1,514
المدفوعات ب مليون دولار س	105,993.7	112,017.4	119,017.6	126,277.7	133,515.0

Source : the Central Provident Fund,cpf-statistics ,website : https://www.cpf.gov.sg

-من الجدول اعلاه نلاحظ العدد الكبير للمشتركين في صندوق الادخار المركزي والذين انضموا الى برنامج الادخار لتمويل السكن وذلك بمعدل متوسط قدره 1468800 مشترك في السنة وذلك للفترة من 2012 الى غاية سنة 2016،خاصة ان السكنات المدعمة من الدولة تكون بأسعار منخفضة بشكل كبير عن قيمتها السوقية الحقيقية. حيث ان هذا التمويل يكون عادة لصالح الفئات ذات الدخل الضعيف والمتوسط.

-من جهة أخرى نلاحظ التزايد المستمر في المدفوعات المالية من صندوق الادخار المركزي لتمويل السكنات العامة المدعمة ،وذلك من 105,993.7 مليون دولار سنغافوري سنة 2012 لتصل الى 133,515 مليون دولار سنغافوري سنة 2016 ،وهو ما يبين نجاح برنامج الادخار لتمويل السكن ويبين أيضا الطلب الكبير عليه من الموظفين خصوصا انه يتلاءم مع قدراتهم المالية.

-بالاضافة لدور صندوق الادخار المركزي في تمويل السكنات العمومية التابعة للدولة ،فانه يقوم ايضا بتمويل برامج السكن التابعة للقطاع الخاص كما هو مبين في الجدول التالي:

جدول رقم 24: مساهمة صندوق الادخار المركزي في تمويل سكنات القطاع الخاص للفترة(2012-2016)

الوحدة:مليون دولار سنغافوري

	2012	2013	2014	2015	2016
الاعضاء المشتركين بالالاف	273	290	301	314	330
المدفوعات ب مليون دولار س	51,911.9	54,486.5	57,175.9	60,468.1	64,398.0

Source : the Central Provident Fund,cpf-statistics ,website : https://www.cpf.gov.sg

-من الجدول اعلاه نجد ان صندوق الادخار المركزي يقوم في اطار برنامج الادخار لتمويل السكن،بتمويل سكنات القطاع الخاص التي يشتريها الاعضاء المشتركون،و عادة ما يكون الاعضاء من اصحاب الدخل المرتفع والذي يتجاوز سقف الدخل المحدد للحصول على سكنات مدعمة، ومساعدات من الدولة، ذلك ان سكنات القطاع الخاص تكون اسعارها حسب القيمة الحقيقية للسوق.

- نلاحظ من الجدول اعلاه ان عدد الاعضاء المشتركين المقدر ب متوسط 301600 مشترك للفترة من سنة 2012 الى غاية سنة 2016 يقل كثيرا عن اعضاء المشتركين في تمويل سكنات العمومية والمقدرة بمتوسط1468800 مشترك.وهو ما يقابله ايضا قلة المدفوعات المالية للصندوق المخصصة لتمويل السكنات الخاصة بمعدل متوسط 57688 مليون دولارسنغافوري عن المدفوعات المخصصة لسكنات القطاع العام بمتوسط 119364 مليون دولارسنغافوري في السنة وذلك للفترة 2012 الى غاية سنة 2016 حسب ماهو مبين في الجدولين السابقين.

ثالثا: تقديم منحة السكن

تقدم الحكومة السنغافورية ما يدعى بمنحة السكن،ويمكن استخدام منحة السكن لتسديد الدفعة المالية الاولية أو لتسديد جزء من قرض الرهن العقاري لشراء الشقق.وهي متاحة للافراد المشترين من السكنات المدعمة التابعة لهيئة الإسكان والتنمية والذين يكون دخلهم يقل عن سقف الدخل المحدد المستوفي لشروط الحصول على قرض مدعم. عملت الحكومة السنغافورية على تحديث هذه المنحة وتطويرها على مر السنوات باقرار عدة منح للسكن نذكرها كما يلي:[1]

1-منحة الإسكان الإضافية:

شهدت سنغافورة ارتفاعا مستمرا في اسعار الشقق الى غاية سنة 2006 ما ادى إلى إجبار الحكومة على التدخل، للحد من الطلب الاستثماري(بغرض اعادة البيع) على السكن.و من أجل تعزيز قدرة المواطن على تحمل تكاليف الحصول على السكن، قامت الدولة في سنة 2006 بتقديم منحة الإسكان الإضافية (AHG)* من طرف صندوق الادخار المركزي (وتم تعديلها في عامي 2007 و 2009) للسماح للأسر ذات الدخل المنخفض بتلقي مبلغ منحة أعلى يمكن استخدامه إما في شراء شقة جديدة أو شراء شقة قديمة.

-سمحت هذه المنحة لهيئة الإسكان والتنمية بتكييف أسعارها على أساس دخل الاسرة، حيث يعتمد مبلغ منحة الإسكان الإضافية على متوسط دخل الأسرة الشهري. والأسر التي يقل دخلها الشهري عن 000 5 دولار سنغافوري هي مؤهلة للحصول على منحة الإسكان الإضافية.

---

[1] Sock-Yong Phang and Matthias Helble,op cit, p14

* AHG : Additional Housing Grant

*SHG : Special Housing Grant

-تقدر قيمة منحة الإسكان الإضافية ب:

- 000 5 دولار سنغافوري للأسر ذات الدخل من 501 4 دولار س إلى 000 5 دولار س؛
- 000 40 دولار سنغافوري للأسر التي يقل دخلها عن 1500 دولار س.

2- منحة الإسكان الخاصة:

تم تقديمها في سنة 2011 لمساعدة الأسر على شراء شقق ذات أربع غرف ،أو شقق جديدة أصغر مباشرة من هيئة الإسكان والتنمية، وقد تم تعديل هذه المنحة وتوسيعها عدة مرات الى غاية عام 2015.يعتمد مبلغ منحة الإسكان الخاصة(SHG)* على متوسط الدخل الشهري للأسرة ،و الأسر التي يقل دخلها عن 500 8 دولار سنغافوري في الشهر مؤهلة للحصول على المنحة،حيث يقدر مبلغ المنحة الإسكان الخاصة ب:[1]

- 000 5 دولار س للأسر التي لديها دخل من 000 8 دولار س إلى 500 8 دولار س
- 000 40 دولار س للأسر التي يقل دخلها عن 000 5 دولار س.

3-في سنة 2013 تقديم منحة إسكان أخرى بقيمة 000 15 دولار سنغافوري لمساعدة الأسر ذات الدخل الضعيف(والتي تسكن في شقق من غرفتين)، على الانتقال إلى شراء شقق اكبر متكونة من ثلاث غرف او اكثر.

-يتمثل الأثر لهذه المنح السكنية المتعددة التي قامت الحكومة السنغافورية بمنحها،في جعل هيئة الإسكان والتنمية تقوم بتسعير شققها بناء على قدرة الأسرة على الدفع حسب دخلها، مما يمكن لجميع المواطنين العاملين تقريبا الحصول على شقة وتحمل تكاليف امتلاكها.

[1] Sock-Yong Phang and Matthias Helble,op cit, p14

المطلب الثالث: نظام تمويل السكن بواسطة آلية عمل "صندوق الادخار المركزي– هيئة الإسكان والتنمية"

عملت دولة سنغافورة منذ بداية استقلالها على وضع نظام فعال ومتكامل لتمويل السكن وذلك بالاعتماد أساسا على دعم الدولة التي وفرت الاراضي لبناء السكنات وانشاء هيئة الإسكان والتنمية التي تتولى الانجاز والتأجير والبيع للسكنات، واستعمال مدخرات صندوق الادخار المركزي في تمويل السكنات، اضافة الى تقديم القروض العقارية ومنحة السكن حيث عملت على مر السنوات لتطوير نظام التمويل بواسطة التنسيق بين مختلف المؤسسات المتخصصة في السكن، بما يستجيب للمتغيرات الحاصلة سواء من حيث النمو السكاني او الطلب او من حيث تحيين اسعار السكنات ؛و بما يستجيب لتطلعات المواطنين وقدراتهم المالية وهو ما سنبينه في العناصر التالية :

1–يتم التنسيق بين هيئة الإسكان والتنمية و صندوق الادخار المركزي(HDB–CPF)، في اطار الشراكة عن طريق نظام عمل معين استخدمت بموجبه الحكومة صندوق الادخار المركزي كمؤسسة لتمويل الإسكان عن طريق مدخراته،حيث انه في عام 1968، تم اصدار قانون جديد للسماح بعمليات السحب من الصندوق لصالح الموظفين المدخرين في الصندوق، لتمويل شراء المساكن العمومية التابعة لهيئة الإسكان والتنمية.[1]

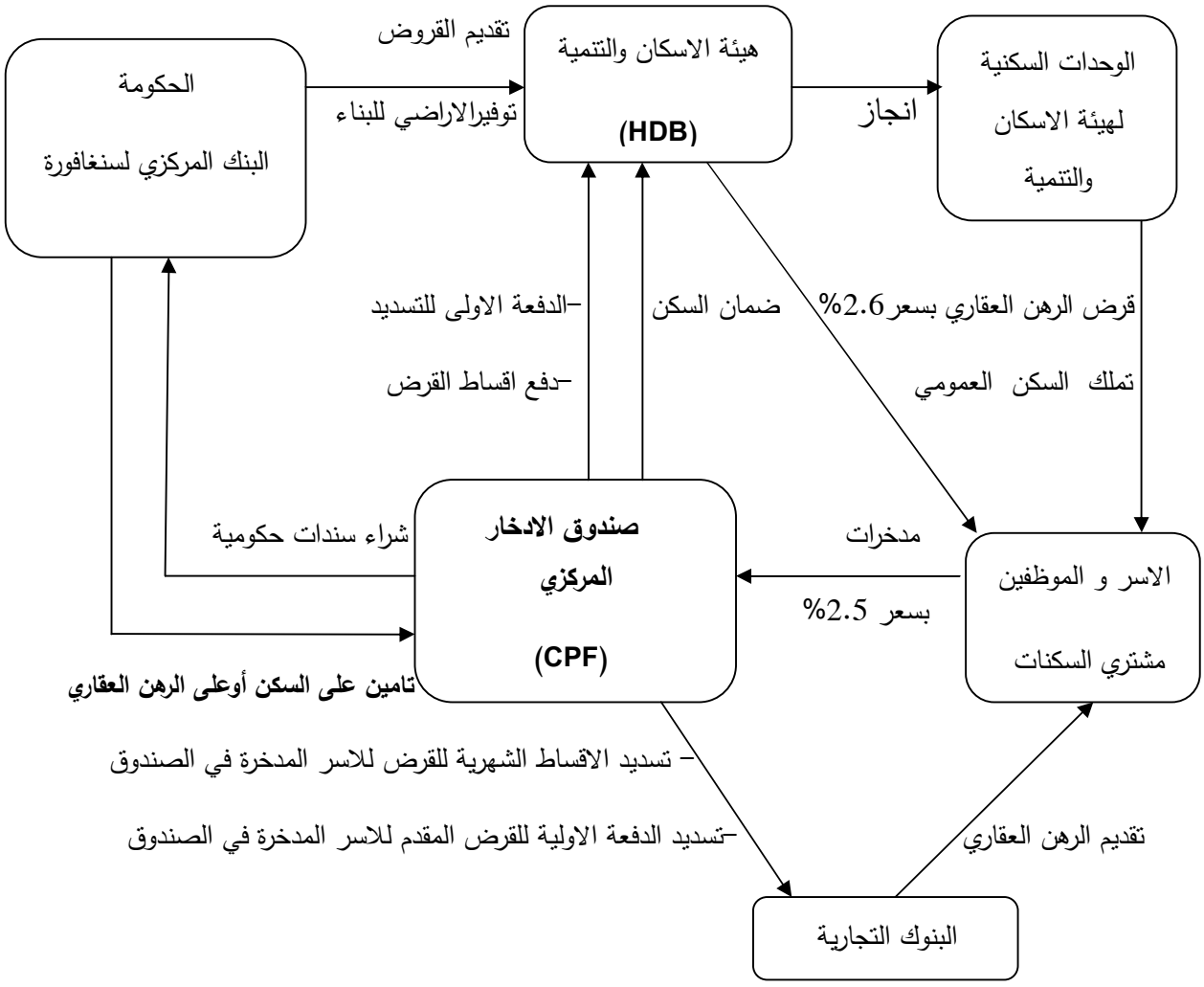
2–ساهم كل من أرباب العمل والموظفين بنسبة معينة من الراتب الشهري للموظف الواحد في حساب الموظف الشخصي للاشتراك في صندوق الادخار المركزي.عندما أنشئ الصندوق في عام 1955، بلغ معدل الاشتراك 10 % (5 % لكل موظف و5% لأرباب العمل) من الراتب الشهري. ومع سن القانون الجديد في عام 1968، ارتفعت معدلات الاشتراك باستمرار، وبحلول عام

[1] Housing and Development Board(HDB), website :https://www.hdb.gov.sg.

1984،بلغت نسبة الاشتراك 25 % من الأجر الشهري.بلغت معدلات الاشتراك في عام 2016 نسبة 20 % من أجور الموظفين و 17 % من أجور أرباب العمل،بحد أقصى للراتب الشهري اي لا يتجاوز قدره 6 000 دولار سنغافوري.[1]

3-يبين الشكل الموالي مخططا لسير مدخرات الموظفين لتمويل شراء سكنات من خلال صندوق الادخار المركزي:

شكل رقم 04: تعبئة مدخرات صندوق الادخار المركزي لتمويل شراء سكنات هيئة الإسكان والتنمية وفق نظام التمويل (HDB-CPF)



Source : Sock-Yong Phang and Matthias Helble,op cit, p10.

[1] CPF, paying-cpf-contributions,website:https://www.cpf.gov.sg/

–تطور نظام تمويل الإسكان في سنغافورة بمرور الوقت بفضل التنسيق بين هيئة الإسكان والتنمية و صندوق الادخار المركزي ،وفق نظام متكامل ،و بتوفير كامل الدعم من الحكومة.

–من الشكل اعلاه يتبين لنا ان هيئة الإسكان والتنمية تتلقى كامل الدعم من الحكومة ممثلا في:

- الاراضي لبناء الوحدات السكنية خاصة بعد سن قانون حيازة الاراضي سنة 1968؛
- التمويل اللازم لبناء وحدات سكنية مدعمة ،وكذا صيانة وترقية نوعية السكنات المبنية؛
- التأمين على الرهن العقاري للمشترين للشقق المؤجرة.

– يقدر سعر الفائدة على الرهون العقارية التي تقدمها هيئة الإسكان والتنمية لتمويل الاسر ب **2.6** %، وقد تصل قيمة القرض العقاري الى 80٪ من سعر الشقة، والحد الأقصى لفترة السداد محدد ب 25 سنة.

–من الشكل اعلاه نجد انه في نظام التمويل "صندوق الادخار المركزي– هيئة الإسكان والتنمية" (HDB–CPF)، فان صندوق الادخار المركزي يتعامل مع هيئة الإسكان والتنمية وذلك بتقديم الضمانات اللازمة لدفع القرض المقدم للموظفين المدخرين في الصندوق،كما يوفر امكانية تسديد الدفعة الاولى للقرض العقاري.

– المدخرات الموضوعة في صندوق الادخار المركزي تخصص فقط للمدفوعات المتعلقة بشراء مساكن القطاع العام اي السكنات التابعة لهيئة الإسكان والتنمية ،وتستثنى منها السكنات التابعة للقطاع الخاص.

حيث انه في حالة التعامل مع المرقين العقاريين الخواص،يتعامل الصندوق في هذه الحالة مباشرة مع البنوك التجارية التي تمول الاسر الراغبة في شراء سكنات لدى القطاع الخاص حسب ماهو مبين في الشكل اعلاه.

–يوفر صندوق الادخار المركزي ايضا امكانية شراء سندات حكومية تطرحها الدولة في السوق بسعر فائدة 2.5% ،وذلك لغرض تخفيف العبء على الدولة لتوفير التمويل اللازم لهيئة الإسكان والتنمية لاداء مهامها خاصة بناء الوحدات السكنية الجديدة.

– معدل الفائدة التي تتحصل عليها الاسر المدخرة على حساب التوفير العادي لدى صندوق الادخار المركزي ،تقدر ب2.5%،علما ان الصندوق يستند إلى معدلات الفائدة على الادخار السائدة في السوق التمويل و التي تقدمها البنوك التجارية،حيث تبلغ كحد أدنى 2.5 %.

4– ساهم نظام الشراكة بين صندوق الادخار المركزي (CFP) و هيئة الإسكان والتنمية (HDB)في ارتفاع معدلات الادخار لغرض تملك السكن ومعدلات ملكية المنازل،وأدى إلى تعبئة المدخرات بشكل فعال جدا نحو قطاع الإسكان ،و أدى إلى نمو القروض السكنية.

وهو ما يظهر من خلال من خلال حجم الأصول والاشتراكات والمدفوعات ، التي قدمها الأفراد المشتركون في صندوق الادخار المركزي وفق ماهو مبين في الجدول الموالي:

جدول رقم25: حجم الأصول والاشتراكات والمدفوعات لصندوق الادخار المركزي نسبة من الناتج المحلي الإجمالي لسنة 2014

	مليون دولار سنغافوري	النسبة من الناتج المحلي الاجمالي gdp %
الناتج المحلي الإجمالي لسنة 2014	390,089	---
قروض الرهن العقاري على للأسر لدى المقدمة من المؤسسات المالية	179,578	%46.0
قروض الرهون العقارية على الأسر المقدمة من هيئة الإسكان والتنمية (HDB)	37,178	%9.5
اصول صندوق الادخار المركزي (CFP)	277,778	%71.2
حجم اشتراكات اعضاء الصندوق	27,917	%7.2
حجم مدفوعات الصندوق	17,298	%4.4

Source : Singapore Department of Statistics and CPF Financial Statements, 2014,website : www.singstat.gov.sg

-من الجول اعلاه نجد ان الإطار المتكامل لتمويل السكن وفق نظام عمل"صندوق الادخار المركزي- هيئة الإسكان والتنمية" (HDB-CPF) ،قد ساهم في تزايد قروض الإسكان وتطوير قطاع الرهن العقاري،سواء بالنسبة للتمويل من القطاع الخاص ممثلا في قروض الرهن العقاري

المقدمة من البنوك التجارية او التمويل العمومي ممثلا في قروض الرهن العقاري المقدمة من هيئة هيئة الإسكان والتنمية الحكومية،

– نلاحظ من الجدول اعلاه ان القروض العقارية المقدمة من البنوك التجارية والمؤسسات المالية الخاصة بلغت 179,578 مليون دولار س لسنة 2014،اي ما نسبته 46.0**%** من الناتج المحلي الإجمالي، وهو مبلغ كبير اذا ما قورن بالقروض العقارية المقدمة من هيئة الإسكان والتنمية لتمويل السكنات الحكومية والتي بلغت حجم 37,178 مليون دولار س لنفس السنة،وذلك غالبا ما يرجع لكون هيئة الإسكان والتنمية تضع شروطا لتقديم القرض لشراء السكنات المدعمة خاصة في مجال الدخل المعين والذي يكون عادة للاسر متوسطة الدخل والقادرة على السداد،اضافة لاعطاء الاولوية في القرض للاسر المؤجرة للشقق بهدف التملك النهائي لها، بالقابل فان قروض المقدمة لشراء السكنات لدى القطاع الخاص تكون عادة للاسر ذات الدخل المرتفع.

–بلغ حجم أصول صندوق الادخار المركزي 277,778 مليون دولار س سنة 2014،اي ما نسبته 71 ٪ من الناتج المحلي الإجمالي،ما يبين الحجم الكبير لمدخرات الصندوق.

–بلغ حجم مساهمات الأعضاء المشتركين في صندوق الادخار المركزي مبلغ 27,917 مليون دولار س لسنة 2014 ، وشكل صافي المدفوعات من الصندوق مبلغ 17,298 مليون دولار س لنفس السنة.وهو ما يظهر السلامة المالية للصندوق وقدرته على التسيير والموازنة بين القروض المقدمة واشتراكات الأعضاء المحصلة سنويا.

المبحث الثاني: نظام تمويل السكن في ماليزيا

قطعت ماليزيا خطوات كبيرة في مجال تعزيز ملكية المساكن وبناء نظام تمويل السكن المستدام لمواطنيها حيث كانت الحكومة الماليزية تشجع على ملكية المساكن على نطاق واسع ، وتكون ذات نوعية جيدة وميسورة التكلفة لجميع فئات الدخل ، ولا سيما بين الفئات ذات الدخل المنخفض والمتوسط. ولتحقيق ذلك اعتمدت على زيادة فرص حصول مواطنيها على التمويل السكني اللازم بالاعتماد على تطوير نظام تمويل السكن.،وذلك بانشاء المؤسسة الوطنية للرهن العقاري، (cagamas) و لقد حققت هذه المؤسسة تقدماً كبيراً في مجال إعادة التمويل الرهني كنظام حديث ساهم بقوة في حل أزمة السكن لدى ماليزيا،بازالة مخاوف المؤسات المالية والبنوك في تقديم قروض السكن وتوفير السيولة اللازمة .

المطلب الاول: استراتيجية السكن في ماليزيا

لانجاح نظام تمويل السكن فقد اعتمدت الحكومة الماليزية على تفعيله باقرار عدة اجراءات وقوانين من طرفها وكذا على دور البنك المركزي الماليزي، اضافة الى المؤسسات المالية المتخصصة في تمويل السكن، والتي نبينها فيما يلي :

أولا:دعم وتدخل الحكومة

كانت الحكومة الماليزية ملتزمة بالهدف الرئيسي لسياستها السكنية المتمثل في تمكين الاسر من تملك المساكن،ودعما لهذا الهدف ،اتخذت عدة تدابير مختلفة لتعزيز فعالية نظام تمويل السكن، حيث قامت الحكومة الماليزية على مر السنين، باجراءات جديدة لتيسير نظام تمويل السكن مثل زيادة المعروض من المساكن إلى الأسواق، وتوفير مساكن كافية وبأسعار معقولة وذات نوعية

جيدة، وتعزيز إمكانية الحصول على تمويل الإسكان وتشجيع ملكية المساكن ،والتي سنبينها في الجدول التالي:

جدول رقم 26:الاجراءات المتخذة من ماليزيا على نظام تمويل السكن من سنة 1980 الى 2012

السنة	الاجراءات المتخذة
1980	السماح للأفراد بسحب جزء من حسابهم في صندوق ادخار الموظفين (*EPF) لشراء منزل أو لتسديد قرض سكني قائم
2007	الإعفاء من ضريبة الأرباح العقارية،50٪إعفاء من رسوم الطوابع على شراء المنازل اقل من مبلغ RM250000
2008	إمكانية السحب الشهري من صندوق ادخار الموظفين (EPF) لسداد قروض الإسكان
2009	إقرار إعفاء ضريبي يصل إلى10000 RM[1] في السنة لمدة ثلاث سنوات على الفوائد المدفوعة على قروض السكن
2012	مراجعة ورفع معدل الضريبة على الارباح من بيع وشراء الملكية العقارية من 10 ٪إلى 15 ٪

Source : Chung Chee Leong, Building Sustainable Housing Finance System : Malaysia Experience,september 2013, p 2,website : http://asmma.cms.my/

*EPF : Employees Provident Fund.

-التدابير المذكورة في الجدول اعلاه تم اتخاذها لتسهيل النظام العام لتمويل السكن حيث نلاحظ من الجدول انه في سنة 1980 تم السماح للافراد الموظفين بامكانية السحب لمدخراتهم من صندوق ادخار الموظفين للشراء او لتسديد قروض السكن وهو اجراء ساهم في زيادة نسبة تملك الوظفين للسكنات ،ثم تم تخاذ اجراء آخر على صندوق ادخار الموظفين سنة 2008 ،وهو السماح بالسحب الشهري من الصندوق لتسديد قروض السكن

[*] عملة ماليزيا هي رينجيت: 1دولار امريكي= 3.31 رينجيت (RM)،حسب سعر الصرف لسنة 2013.

-كما اقرت الحكومة الماليزية ايضا اعفاءات ضريبية، سنة 2007 تمثلت في الاعفاء من الضريبة على الارباح العقارية ورسوم الطوابع عند شراء السكنات بهدف الشجيع اكثر للمواطنين على امتلاك سكناتهم. وسنة 2009 باعفاء ضريبي على فوائد مدفوعة على قروض السكن ما سمح بتخيف عبئ ديون القروض على الموظفين.

-للحد من المضاربة في بيع السكنات و التي تؤدي لارتفاع اسعارها،قامت ماليزيا سنة 2012 برفع معدل الضريبة على الارباح من بيع وشراء الملكية العقارية من 10 ٪إلى 15 ٪ .

ثانيا:دور البنك المركزي الماليزي في نظام تمويل السكن

البنك المركزي الماليزي(BNM) *هي الجهة التنظيمية الرئيسية لتمويل السكن لضمان سلامة ومتانة نظام تمويل السكن عن طريق الوظائف الاشرافية للبنك،حيث تركز التحسينات التنظيمية على: [1]

– تعزيز معايير رأس المال والسيولة بالاضافة إلى رفع معايير الحوكمة وإدارة المخاطر في سوق السكن. والحد من هامش التمويل لشراء سكن ثاني وما فوق.

– اعتمد البنك المركزي الماليزي أيضا اجراءات لضمان أن يظل سوق الإسكان في ماليزيا قويا ومستقرا،منها مراقبة عمليات الإقراض ومكافحة ارتفاع مستويات ديون الأسر المعيشية، و تحديد الحد الزمني الأقصى لقروض تمويل السكنات من 35 عاما الى 45 عاما.

– قدم البنك المركزي الماليزي سنة 1976 إقراضا للقطاعات ذات الأولوية، والتي تضمنت قطاع السكن بتمويل شراء المساكن منخفضة التكلفة. وكان الهدف من ذلك هو زيادة فرص الحصول

[1] Chung Chee Leong , Building Sustainable Housing Finance System ,september 2013,op cit, p 3
* BNM : Bank Negara Malaysia

على الائتمان من أجل الإسكان الميسور التكلفة، فضلا عن تزويد المشترين المؤهلين–الذين تتوفر فيهم شروط الاقراض– بإمكانية الحصول على هذه القروض.

ثالثا:انشاء صندوق ادخار الموظفين (EPF)

قامت الحكومة الماليزية بانشاء صندوق ادخار الموظفين هو مؤسسة للضمان الاجتماعي تشكلت وفقا للقانون الصادر في ماليزيا سنة 1991 (القانون رقم 452)، وهو يوفر مزايا للموظفين الأعضاء من خلال إدارة مدخراتهم بطريقة فعالة وموثوقة.يحصي الصندوق الى غاية سنة 2017 ، ما مجموعه 7.05 مليون من الموظفين المساهمين في الصندوق،فيما قدر العدد الإجمالي لارباب العمل المساهمين ب 493،229 مشترك.[1]

–يقوم صندوق ادخار الموظفين في ماليزيا بدور مفيد في دعم تمويل السكن، عن طريق السماح للموظفين المشتركين في الصندوق بالسحب أموال اشتراكاتهم من حساباتهم في الصندوق لتسديد تكلفة شراء و ملكية السكنات.

–واصل صندوق ادخار الموظفين (يعتبر من بين اكبر صنديق الادخار في العالم) على مر السنين تغيير سياساته في عمليات سحب الاموال من الصندوق وتوجيهها نحو تمويل السكن في ماليزيا مع مراعاة التغيرات الحاصلة والجذرية في قطاع السكن.

–يساهم الموظفون حاليا ب 11٪ من دخلهم الشهري إلى حساباتهم في الصندوق،فيما يساهم ارباب العمل ب 13٪ شهريا، ويقوم الصندوق بتحويل أموال اشتراكات الموظفين إلى حسابين: 70٪ من المساهمة الشهرية في الحساب الأول بينما يذهب 30٪ المتبقية إلى الحساب الثاني.حيث يمكن تخصيص الحساب الثاني فقط 30 ٪ لمتطلبات دفع تكاليف المساكن للموظفين

[1] Employees Provident Fund (EPF),website : http://www.kwsp.gov.my.

المشتركين.يمكن القيام بعمليات السحب للاموال من الصندوق وذلك بهدف: شراء سكن؛ لبناء سكن؛ تسديد دفعة اولية للقرض، دفع الأقساط الشهرية على قروض سكنية.[1]

والجدول التالي يبين حجم الاموال المسحوبة من الصندوق لتمويل السكن:

جدول رقم 27:الاموال المسحوبة من صندوق ادخار الموظفين لتمويل السكن للفترة 2006-2011

السنة	2006	2007	2008	2009	2010	2011
عدد السكنات الممولة من الصندوق	**305,344**	**397,402**	**1,000,240**	**1,223,335**	**1,422,189**	**1,343,935**
حجم الاموال المسحوبة للتمويل ب بليون rm	**3.29**	**5.94**	**5.39**	**4.77**	**3.21**	**3.61**

Source: Cagamas,housing the nation: Policies Issues and Prospects,2013,p147,website : https://www.cagamas.com.my/publication

-من الجدول اعلاه يلاحظ ارتفعت عمليات السحب من صندوق ادخار الموظفين بشكل كبير، وخاصة بين عامي 2007 و 2008، وذلك لما شهدته ماليزيا في تلك الفترة من مرحلة النمو في سوق العقارات السكنية.

- يلاحظ ايضا الارتفاع المستمر في عدد السكنات الممولة من طرف الصندوق من 228703 سكن سنة 2004، ليتجاوز العدد مليون سكن ابتداء من سنة 2008 الى غاية سنة 2011،ما يبين الاهمية الكبيرة للصندوق وفعاليته في تمويل سكنات الموظفين .

[1]Cagamas,housing the nation : Policies, Issues and Prospects,2013,opcit,p146.

رابعا: انشاء المؤسسة الوطنية للرهن العقاري(كاغاماس)

من الشروط الأساسية لبرنامج ناجح لملكية السكنات،هي توافر التمويل السكني وإمكانية وتسهيل شروط الحصول عليه،حيث اتضح للحكومة الماليزية ضرورة وجود سوق ثانوية للرهن العقاري كجزء من البنية التحتية المالية.ومنه جاء تاسيس مؤسسة الرهن العقاري(cagamas) في ديسمبر 1986 كمؤسسة الرهن العقاري الوطنية الماليزية لتطوير سوق الرهن العقاري الثانوي،حيث اصبحت نموذجا عالميا لكيفية قيام البلدان الناشئة بتسهيل وتوفير السيولة في سوق الرهن العقاري الثانوي.[1] بدأت مؤسسة الرهن العقاري الماليزية عملياتها في أكتوبر 1987 في وقت كانت فيه المؤسسات المالية تعاني من نقص السيولة ، وكان المشترون للمنازل والمقترضون يعانون من تصاعد معدلات الرهن العقاري.

-بإنشاء مؤسسة الرهن العقاري ،تشجعت المؤسسات المالية على توريق قروضها السكنية لتحرير السيولة من أصولها الطويلة الأجل.

-كان الهدف من إصدار سندات ديون مؤسسة الرهن العقاري تمهيد السبيل أمام تطوير سندات دين في القطاع الخاص والعمل على انتشارها وتوسعها في سوق رأس المال.

المطلب الثاني: نظام تمويل السكن بواسطة مؤسسة الرهن العقاري

عملت الحكومة الماليزية على تحقيق ملكية الإسكان على نطاق واسع و تنمية سوق رأس المال الطويل الأجل في ماليزيا، أي تحويل قروض الإسكان غير السائلة في دفاتر المؤسسات المالية إلى أوراق مالية سائلة وقابلة للتداول ،ولتحقيق ذلك فقد اعتمدت اساسا على عمل المؤسسة الوطنية للرهن العقاري ،التي كان لها تاثير ايجابي كبير على نظام تمويل السكن .

[1] Cagamas,housing the nation : Policies, Issues and Prospects,2013,opcit,p146.

أولا:مراحل تطور عمل مؤسسة الرهن العقاري

لتمويل قروض السكن ،أصدرت مؤسسة الرهن العقاري (cagamas)سندات و صكوكا اسلامية ذات فترات متفاوتة لتتناسب مع قروض الإسكان و التمويل الاسلامي للسكن،والتي تم تطويرها على مر السنوات ،حيث مرت مؤسسة الرهن العقاري على أربع مراحل متميزة على مدى 28 عاما نبينها كما يلي:[1]

1-نشاط مؤسسة الرهن العقاري للفترة (1992-1997):

-يمكن اعتبارها مرحلة الإقلاع والنمو، انتعشت عمليات مؤسسة الرهن العقاري الماليزية، من خلال التسويق النشط وإدخال منتجات جديدة. وخلال هذه الفترة، تم توسيع نطاق المنتجات التي تشمل اللجوء للتمويل بالصيغ الاسلامية للسكن و طرح قروض الملكية الصناعية.

-في نهاية ديسمبر 1997، ارتفع حجم سندات الدين المصدرة من قبل مؤسسة الرهن العقاري إلى 22 بليون رينجيت rm (ما يعادل6.9 بليون دولار) أو ما يعادل 31 %من إجمالي حصة القروض الموجودة في السوق.

2-نشاط مؤسسة الرهن العقاري للفترة (1998-2003):

كانت مرحلة التنويع عندما أدخلت مؤسسة الرهن العقاري الماليزية صيغة الايجار التمويلي وعقود إيجار إسلامية. في نهاية ديسمبر 2003، قدر حجم توريق القروض لدى مؤسسة الرهن العقاري الماليزية ب 27.3 مليار rm ما يعادل(8.6 مليار دولار أمريكي)،و بلغت نسبة القروض

[1] Chung Chee Leong, The case of a secondary mortgage corporation in Malaysia,Housing Finance International, Autumn 2014,p 41.

التي تم توريقها بصيغة التأجير التمويلي والإجارة الإسلامية 43.4 % من محفظتها، مقابل 56.6 % للقروض السكنية.

3-نشاط مؤسسة الرهن العقاري للفترة (2004-2013):

شملت التطورات الرئيسية لمؤسسة الرهن العقاري خلال هذه الفترة ما يلي:[1]

-في عامي 2006 و 2007، بذلت جهود جديدة من جانب مؤسسة الرهن العقاري ،ولا سيما من حيث تسعير المنتجات وإصداراتها من مختلف السندات، لجعلها جذابة للمؤسسات المصرفية.واصلت مؤسسة الرهن العقاري دعم تمويل السكن عن طريق شراء القروض السكنية على أساس مباشر من المؤسسات المالية، بغية تخزين هذه القروض للتوريق في المستقبل.

-في عام 2011، تم وضع برنامج لدعم الحكومة بالتنسيق مع مؤسسة الرهن العقاري ، والذي يهدف إلى مساعدة الشباب العاملين البالغين (لا يتجاوز سنهم 35 عاما) لامتلاك سكنات للمرة الأولى،و التي تقدر قيمتها ما بين rm100000 إلى 400000 rm. وبموجب هذا البرنامج، يتم توفير تمويل بنسبة 100٪ للمشترين المؤهلين من قبل المؤسسات المالية مع فترة سداد تصل إلى 35 عاما.حيث أن مؤسسة الرهن العقاري تتعهد بتوفير الضمان والائتمان اللازم للمؤسسات المالية لجزء من التمويل اذا فاق مستوى 90٪من قيمة السكن الممول.

ثانيا:أثر نشاط مؤسسة الرهن العقاري على تمويل السكن

كان لنشاط مؤسسة الرهن العقاري الماليزية الأثر البالغ على نظام تمويل السكن،بتوفير السيولة اللازمة ومن ثم تسهيل امتلاك الموطنين للسكنات والذي نبينه فيما يلي:

[1] Chung Chee Leong, The case of a secondary mortgage corporation in Malaysia,opcit ,p41.

1-توفير السيولة للمؤسسات المالية:

-أقر البنك الدولي بنجاح المؤسسة الوطنية للرهن العقاري في توفير السيولة للمؤسسات المالية لتمويل ملكية المنازل بتكلفة معقولة، منذ شراء أولي لرهونات عقارية تقليدية بقيمة 110 مليون رينغيت ماليزي (34.6 مليون دولار أمريكي) في عام 1987،و بحلول نهاية عام 2013 قدرت قيمة الرهن العقاري ب 111 مليار رينجيت ماليزي (34.9 مليار دولار أمريكي) معاد تمويله في السوق الثانوي ،من طرف مؤسسة الرهن العقاري وأسهمت في توفير التمويل لامتلاك وشراء 1.8 مليون منزل. ان توفير السيولة المالية ادى الى الزيادة في قروض الإسكان الممنوحة من مؤسسات ائتمان السكن، التي تتألف من البنوك التجارية بما في ذلك المصارف الإسلامية، وقسم تابع للخزينة العمومية مخصص لقروض الإسكان ،ومختلف مؤسسات الرهن العقاري ، والتي بلغت قيمتها الاجمالية 299 مليار رينجيت (RM) ما يعادل 90.56 مليار دولار أمريكي، أو 31٪ من الناتج المحلي الإجماليgdp في نهاية عام 2012[1].

- بفضل نشاط مؤسسة cagamas ازداد حجم سوق الرهن العقاري الماليزية بشكل كبير من 22 مليار rm (6.9 مليار دولار،كانت تشكل نسبة صغيرة من قروض النظام البنكي) في عام 1989 ،إلى 371 مليارrm (116.7 مليار دولار أو 28٪ من قروض النظام البنكي) في نهاية سنة 2013.[2]

الشكل البياني أدناه يوضح نمو ديون الرهن العقاري كمساهم هام في الناتج المحلي الإجمالي الماليزي :

[1] Chung Chee Leong,Building Sustainable Housing Finance System,op cit ,p1.

[2] Housing Finance Network: www.housing-finance-network.org

شكل رقم 05:حجم ديون الرهن العقاري نسبة الى الناتج المحلي الاجمالي للفترة 2006-2012

الوحدة:بليون رينجيت rm



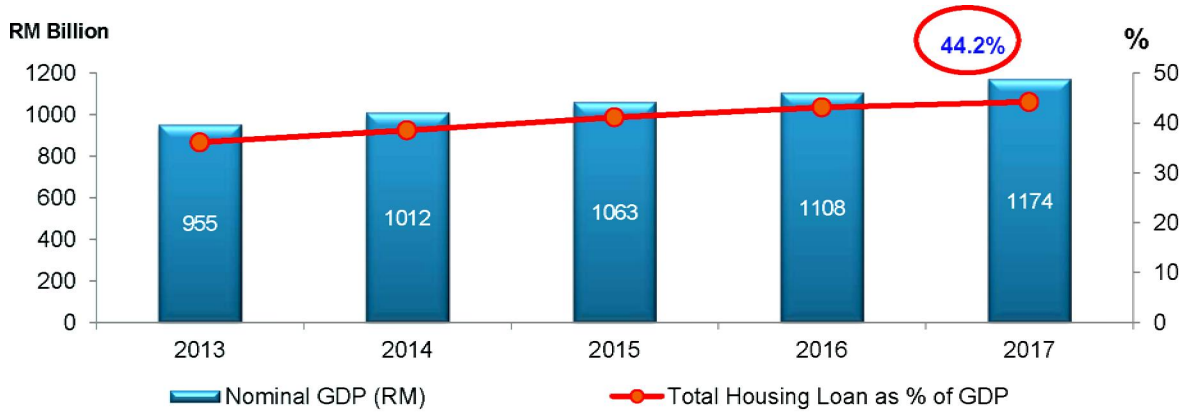
Source: Cagamas,Building Sustainable Housing Finance Systems:Malaysian Experience,june 2013,p7,website :https://www.cagamas.com.my/

-من الشكل اعلاه يتبين لنا الارتفاع المستمر لحجم الرهونات العقارية من سنة 2006 الى غاية 2012 حيث ان ادنى حد لنسبة ديون الرهن العقاري الى الناتج المحلي الاجمالي كانت في سنة 2008 ب 25٪ وذلك راجع لمخلفات الازمة المالية العالمية سنة 2008،لتستمر بعدها في الارتفاع الى غاية نهاية سنة 2012 حيث بلغت النسبة 32.4 ٪ .

-استمر حجم الرهونات العقارية في الارتفاع لسنوات 2013 الى غاية سنة 2017 حسب ما يبينه الشكل التالي:

شكل رقم 06:حجم ديون الرهن العقاري نسبة الى الناتج المحلي الاجمالي للفترة 2013-2017

الوحدة: بليون رينجيت rm



Source: cagamas, housing finance solutions:Malaysian Experience,july 2018,p3,website : https://www.cagamas.com.my/

-من الشكل السابق نلاحظ ان نسبة ديون الرهن العقاري الى الناتج المحلي الاجمالي قدرت سنة 2013 ب 35٪ ،لتستمر بالارتفاع على نحو متسارع لتبلغ نسبة 44.2٪ سنة 2017، هي من بين أعلى المعدلات في شرق آسيا (سنغافورة 44 ٪ والصين 20 ٪ وتايلند 17 ٪)،ويرجع ذلك إلى حد كبير إلى: قوة النظام المالي القائم واستباقيته في توقع وتقدير المخاطر المحتملة،اضافة الى التحفظ في عمليات الاقراض وتشديد الحصول عليه إلى غاية استوفاء المعايير المؤهلة والمحددة.

2-تنشيط التمويل الاسلامي للسكن:

إن النظام المصرفي في ماليزيا يتيح التعامل بالتمويل الاسلامي للسكن،الذي يقوم على مبادئ الشريعة الاسلامية،والتي تمنع التعامل بالربا ،حيث انه و على عكس قروض الرهن العقاري التقليدية،يتم تمويل الرهن العقاري الإسلامي على أساس معدل ثابت أو معدل الربح(profit rate).

-يتم التمويل الاسلامي للسكن في ماليزيا عادة على صيغة البيع بالثمن الاجل والمشاركة المتناقصة ،ويستند صيغة البيع بالثمن الآجل على مبدأ الشراء والبيع ،حيث يقوم البنك بشراء العقار او السكن بسعر السوق ثم بيعه إلى المقترض بسعر متفق عليه يتضمن تكلفة الوحدة السكنية والربح الخاص بالبنك.وفي المشاركة المتناقصة ، يأخذ هذا الأخير شكل شراكة بين البنك والمقترض،مع قيام البنك بتأجير جزء من حصته للمقترضالى غاية التملك النهائي للمقترض.[1]

-بفضل مؤسسة الرهن العقاري ،فقد شهدت ماليزيا في السنوات الأخيرة زيادة سريعة في تمويل السكن المتوافق مع الشريعة الإسلامية،حيث برزت البنوك الإسلامية كقوة رئيسية في تمويل الرهن العقاري ، وتجاوز حجم التمويل الإسلامي للسكن بشكل كبير قروض السكن التقليدية .بالإضافة إلى امتثال التمويل الاسلامي للسكن لمبادئ الشريعة الإسلامية، زاد الطلب عليه لسبب اخر هو خصم 20٪ على رسوم وضرائب شراء العقارات التي قدمتها الحكومة عند الاقتراض بالصيغة الاسلامية.

-في الفترة 2010-2012: تزايد التمويل الاسلامي للسكن بمتوسط نمو بنسبة 62٪ في المتوسط سنويا لتصل من 25.8 مليار رينجيت في سنة 2010 إلى 41.8 مليار رينجيت في نهاية عام 2012، مقارنة بمتوسط نمو ب 23٪ للقروض التقليدية لنفس الفترة،كما تزايدت مساهمة تمويل الإسكان الإسلامي من 13.7٪ من إجمالي الإقراض لشراء العقارات سنة 2010، إلى 18.1٪ نهاية سنة 2012[2].

[1] cagamas, housing finance solutions:Malaysian Experience,july 2018,p3
[2] Cagamas,housing the nation: Policies, Issues and Prospects,opcit,p142,

-ساهت مؤسسة الرهن العقاري في تعزيز جودة سوق رأس المال الإسلامي ،و الاستثمار في الصكوك الاسلامية عالية الجودة.حيث قامت بإصدار صكوك اسلامية بقيمة 2.5 مليار دولار أمريكي في عام 2014[1].

-مؤسسة الرهن العقاري الماليزية كان لها دور مهم في سوق الأوراق المالية الإسلامية الماليزية، حيث تساهم بنسبة 13٪ من اجمالي الصكوك الاسلامية الماليزية حسب ما يبينه الجدول التالي:

جدول رقم 28: حجم اصدار الصكوك الاسلامية من طرف مؤسسة الرهن العقاري للفترة 2000-2014

السنة	الصكوك المصدرة ب مليون رينجيت
2000	144
2002	610
2003	320
2004	1600
2005	2950
2006	3500
2007	6220
2008	3480
2009	4195
2010	5570
2011	1635
2012	4040
2013	7100
2014	2500

Source : cagamas,Role of Cagamas in the Developement of Secondary Mortgage Market in Malaysia, May 2015,p 33 ,web site : https://www.cagamas.com.my

[1] Housing Finance Network,website: www.housing-finance-network.org

-أصدرت مؤسسة الرهن العقاري الماليزية صكوكا اسلامية منذ إنشائها بقيمة 39.9 بليون رينجيت ،وهذه النسبة تزداد من سنة إلى أخرى حسب ماهو موضح في الجدول اعلاه حيث تزايد حجم اصدار الصكوك تصاعديا من 144 مليون رينجيت سنة 2000 ليستمر في الارتفاع كل سنة الى غاية سنة 2013 حيث بلغ 7100 مليون رينجيت،ما يبين الاهمية الكبيرة لمؤسسة الرهن العقاري في دعم التمويل الاسلامي للسكن ،حيث تقوم بشراء الديون الناتجة عن التمويل الإسلامي للسكن من المؤسسات المالية الإسلامية.

المبحث الثالث: نظام تمويل السكن في كندا

تُعدُّ التجربة الكندية في تمويل السكن من اهم التجارب الناجحة في مجال معالجة أزمة السكن، خاصة من حيث قوة سوق الرهن العقاري لديها الذي يمتاز بالفعالية والموثوقية ، وذلك بفضل الدور المؤثر للحكومة الكندية في التحكم في منتجات االرهن العقاري وكذا بفضل انشائها للمؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان في عام 1946 التي قدمت الضمانات اللازمة للمقرضين لتمويل السكن وهو ما مكن كندا من مواكبة متطلبات مواطنيها في سبيل تمكينهم من شراء و تملك سكناتهم المدعمة .

المطلب الأول: استراتيجية السكن في كندا

تؤدي السياسة السكنية الحكومية دورا هاما في النظم الوطنية لتمويل السكن في معظم الدول، حيث أن شكل هذه السياسات يتفاوت فيما بينا الدول.وفي كندا، فان السياسة السكنية تكون مؤطرة

وفق قانون الإسكان الوطني*(NHA) والذي انشئ في عام 1944 لتعزيز جميع التشريعات المتعلقة بالسكن وإعطاء الحكومة الكندية من خلال مؤسسة الرهن العقاري الكندي *(CMHC) دورا رائدا في برامج السكن[1] .

حيث كان الهدف الرئيسي هو زيادة المعروض من قروض الرهن العقاري من المقرضين من القطاع الخاص لتخفيف العبئ على الدولة ،ولتحقيق هذا الهدف فقد قامت كندا بعدة إجراءات تخص الرهن العقاري نذكرها بما يلي:

اولا: تنظيم منتجات الرهن العقاري

هناك مجموعة واسعة من منتجات الرهن العقاري المتاحة في السوق الرهن العقاري الكندي،حيث قامت الدولة الكندية بتنظيمها وضبطها من حيث شروط، نوع الرهن العقاري،معدل الفائدة، الدفع المسبق ، والتي نوضحها فيما يلي:[2]

– **الرهن العقاري لمعدل فائدة ثابتة لمدة 05 سنوات:** هو نوع الرهن العقاري الأكثر شيوعا في كندا مع فترة خمس سنوات، سعر الفائدة الثابت و فترة الإهتلاك ب 25 سنة أو أقل.حيث انه في سنة 2012 كانت 65٪ من الرهون العقارية القائمة سعر الفائدة الثابت،و 28٪ معدل فائدة متغيرة، و7٪ كان لديهم مزيج من الخيارات معدل الفائدة بين المتغير والثابت.

هناك مجموعة من العوامل تفسر الاستخدام الواسع النطاق للرهون العقارية لمدة 5 سنوات في كندا،وهذا راجع إلى أن النظام المالي الكندي يحفز ويحث البنوك المقرضة على مواءمة مدة

[1] Virginie Traclet, An Overview of the Canadian Housing Finance System, Housing Finance International, Autumn 2010,p 7,website :www.housingfinance.org
[2] Virginie Traclet,ibid,p9.
* CMHC : the Canada Mortgage and Housing Corporation.
* NHA : the National Housing Act.

الرهون العقارية التي تقدمها مع مدة الودائع المستخدمة من طرف الأفراد لتمويل هذه الرهون العقارية.

-**الإهتلاك والمدة:** فترة الإهتلاك ومدة الرهن لها فترات مختلفة في كندا، حيث تتزامن هاتان السمتان في الرهن العقاري على العموم لمدة 30 عاما.عادة ما تكون فترة الإهتلاك ل25 عاما، ولكن ارتفع الطلب على الإهتلاك الطويل، لا سيما عندما أصبحت الرهون العقارية المؤمن عليها ذات فترات إهتلاك أطول متاحة.

-**معدل الفائدة:** كانت الرهون العقارية ذات معدل الفائدة الثابت هي القاعدة في كندا قبل 10 إلى 15 سنة، ثم أصبحت الرهون العقارية ذات المعدلات المتغيرة هي الاكثر طلبا ،نظرا لحجم التضخم المنخفض والمستقر في كندا، بفضل باعتماد إطار سياسة نقدية موثوقة أسهمت في بيئة أقل تغيرا لأسعار الفائدة.

-**الدفع المسبق** :على عكس النظام الأمريكي، حيث يمكن للمقترضين سداد رهنهم في أي وقت دون عقوبة مالية ، يواجه المقترضون الكنديون عموما عقوبات كبيرة محتملة إذا دفعوا الرصيد المتبقي بالكامل على رهنهم. ومع ذلك هناك خيارات الدفع المسبق التي توفر للمقترضين المرونة للدفع مقدما لجزء من رصيدها المستحق دون مواجهة عقوبة مالية. [1]

-تعالج التشريعات الحكومية العديد من الجوانب المتعلقة بالرهن العقاري،والتي يمكن تبيانها في الجدول التالي:

[1] Virginie Traclet,opcit,p8

جدول رقم 29: الخصائص الرئيسية لمنتجات الرهن العقاري من حيث الخيارات

مدة استهلاك القرض	عادة ما تبلغ مدة 25 عاما
– معدلات أسعار الفائدة على الرهن العقاري	– المعدلات المتغيرة أو ذات المعدلات الثابتة أو ذات المعدلات المتعددة
خيارات الدفع	–شهري، كل أسبوعين، أسبوعيا و تسريع خيارات الدفع.
خيارات الدفع المسبق	تختلف مبالغ الدفع المسبق المدرجة في عقود الرهن بين المقرضين.مثل دفع مبلغ سنوي يصل إلى 20٪ من الرصيد المستحق، أو مضاعفة دفعة شهرية أو زيادة في مبلغ الدفع. او الدفع إجمالي المبلغ المسبق للرهن قبل نهاية المدة ممكن ايضا.
إمكانية النقل وخيارات التوسيع والتمديد	هذه الخاصية تسمح للمستهلكين للرهن من تجنب عقوبات الدفع المسبق الناتجة عند تغيير السكن.

Source : Virginie Traclet,opcit,p8

–من الجدول اعلاه نجد ان التطويرات المستمرة في منتجات الرهن العقاري مثل معدلات الفائدة المنخفضة و المتغيرة ، والابتكارات المالية قد ادت الى زيادة المنافسة في سوق الرهن العقاري ،و زيادة الاختيارات أمام المواطنين في شروط الرهن العقاري التي تتواءم وقدراتهم المالية.

ثانيا: فرض التامين على الرهن العقاري

–قامت الحكومة الكندية بإدخال شرط قانوني ينص على ضرورة للتأمين على الرهون العقارية ذات النسبة المرتفعة،(أي الرهون العقارية التي تتجاوز فيها نسبة القروض 80٪ من القيمة الإجمالية LTV (loan to value) للعقار المطلوب، ما ادى إلى تشكيل الحافز للمقرضين الخواص لتقديم

قروض الرهن العقاري، مع توفر التأمين على الرهن العقاري،الذي يحميهم من المخاطر المحتملة على عملية الرهن.

–وضعت كندا شروطا عديدة للتامين على الرهن العقاري بهدف توفير الدعم والضمان لتشجيع تملك المنازل منخفضة التكلفة والسكن الاجتماعي المدعم في كندا لمحدودي الدخل،حيث اتخذت الحكومة الكندية بواسطة المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان (cmhc) إجراءات عديدة في السنوات الأخيرة لتشديد قواعد الرهن العقاري،وذلك في اطار الجهود الرامية لخفض ارتفاع اسعار المساكن وتضخمها المفرط،كما يلي:[1]

- بالنسبة لقروض الرهن العقاري المضمونة من المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان ، يجب أن لا تتعدى قيمة السكن مبلغ 1 مليون دولار،فهي تضمن فقط الرهون العقارية على السكنات التي يتم تسعيرها بأقل من تلك القيمة المحددة.
- يكون الحد الأدنى للدفعة الأولى المقدمة على الرهن العقاري المؤمن ابتداءً من 5٪،بالنسبة لسكن قيمته 500000 دولار أو أقل ، فإن الحد الأدنى للدفعة الاولى المقدمة هو 5 ٪، اذا كانت قيمة السكن أعلى من 500000 دولار ، فإن الحد الأدنى للدفعة الاولى المقدمة هو 5٪ لأول 500000 دولار و 10٪ للجزء المتبقي.

[1]Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), website : https://www.cmhc-schl.gc.ca/en

المطلب الثاني: برامج تمويل الرهون العقارية في كندا

توسع توريق الرهن العقاري في كندا على مدى العقدين الماضيين ،بفضل مساعي الحكومة الكندية الرامية إلى توفير التمويل المنخفض التكلفة للرهون العقارية من خلال تطوير وتنشيط السوق الثانوية للرهن العقاري بواسطة برامج أقرتها الدولة أهمهابرنامج السندات المضمونة برهن عقاري*(NHB-MBS) ،وبرنامج سندات الرهن العقاري الكندية (*CMB)،والتي سنبينها فيما يلي:

اولا:برنامج السندات المدعومة بالرهن العقاري (NHA-MBS)

هي إحدى أنواع الأوراق المالية المضمونة بضمان الأصول (Asset-Backed Security)، والتي يتم ضمانها بمجموعة من الرهون العقارية التي عادةً ما يتم إنشاؤها من قبل مؤسسة مالية مُنظّمة ومرخصة. عادة يتم اصدار هذه الاوراق المالية من قبل مؤسسة مالية حكومية، بحيث تقوم المؤسسة المالية المُقرضة بجمع تلك الرهون العقارية إلى مجموعات وبيعها إلى بنوك إستثمارية تقوم بدورها ببيعها للمستثمرين.قدمتها الحكومة الكندية سنة 1987 ،وهي سندات مدعومة بالرهن العقاري تنشأ من تشكيل مجموعات من الرهون العقارية السكنية المؤمنة بموجب قانون الإسكان الوطني (NHA).[1]

-يوفر برنامج السندات المدعومة بالرهن العقاري(mbs) إطارا لتحويل الرهون العقارية السكنية المؤمنة إلى أوراق مالية قابلة للتداول تصدر من قبل المؤسسات المالية المعتمدة ومصادق عليها .

[1] Virginie Traclet,opcit,p11
*MBS : mortgage backed securities
*CMB : the Canada Mortgage Bond

–الرهن العقاري السكني مؤمن ضد تخلف المقترض عن السداد إما من قبل المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان (cmhc) وبالتالي مدعومة من قبل الحكومة،أو من قبل شركات التأمين الخاصة والمدعومة من الحكومة وفق قانون التامين المنصوص عليه للحماية من مخاطر الرهن العقاري السكني.[1]

– الدفع في اجل الاستحقاق للفائدة والأصل للمستثمرين في الأوراق المالية مضمون من قبل المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان وبالتالي تدعمها الحكومة.

–تمتاز السندات المدعومة بالرهن العقاري (mbs) بان لها شروط وضوابط مشددة ما يجعلها مؤمنة جيدا ،حيث تستفيد من ضمان كامل من قبل المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان (cmhc) ،كما يجب أن يكون المصدرون لها من المؤسسات المنظمة. علاوة على ذلك، يجب حصول مصدري هذه السندات (mbs) على المصادقة من قبل المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان ،وتستند عملية المصادقة على هذه السندات إلى معايير تحددها ،حيث يتم التدقيق فيما يتعلق بالسلامة المالية وإدارة المخاطر لدى المؤسسات المصدرة للسندات.[2]

2–برنامج سندات الرهن العقاري الكندية(CMB):

قدمته الحكومة الكندية سنة 2001 ،ويتم اصدار سندات الرهن العقاري الكندية عن طريق صندوق الإسكان الكندي ، (the canada Housing Trust) و الذي تم إنشاؤه لإصدار وبيع هذا النوع من السندات للمستثمرين.ساهم برنامج سندات الرهن العقاري الكندي (cmb) أيضا في زيادة

[1] Virginie Traclet,opcit,p11
[2] Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), website : https://www.cmhc-schl.gc.ca/en

توريق الرهن العقاري في كندا من خلال توسيع قاعدة المستثمرين لمنتجات السوق المالية المدعومة بواسطة الرهن العقاري. [1]

-الرهون العقارية التي تقوم على برنامج سندات الرهن العقاري الكندي (cmb) هي رهونات مضمونة من قبل الحكومة بواسطة المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان cmhc ضد مخاطر التخلف عن السداد.

ثالثا: تطورات برامج توريق الرهن العقاري (بواسطة المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان):

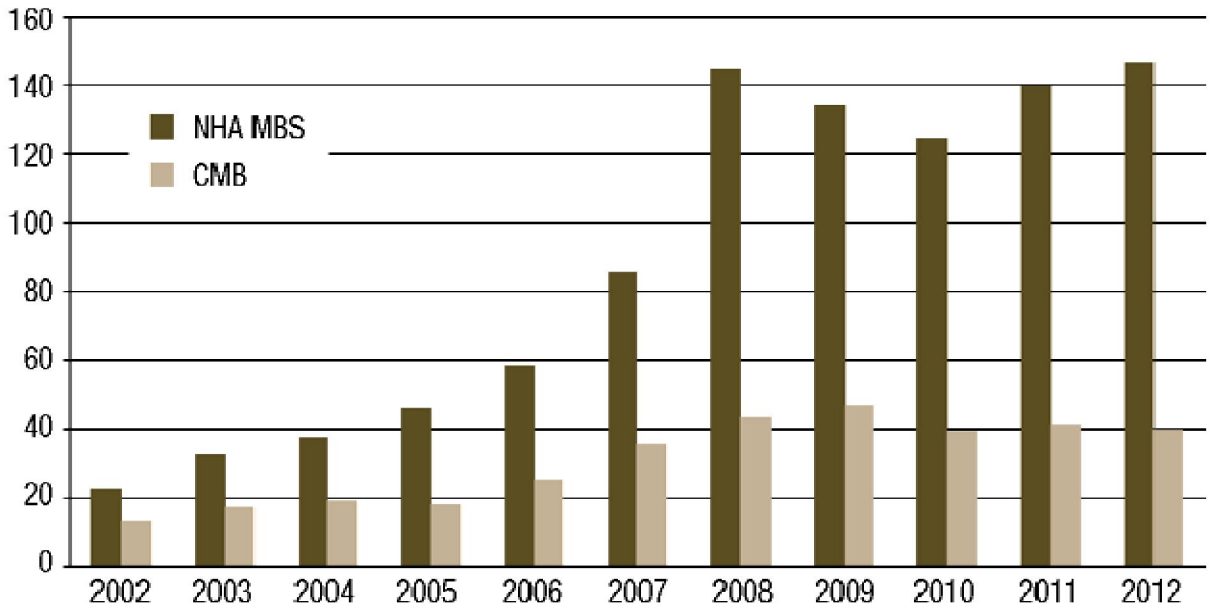
-تعتبر المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان (cmhc) الرائدة في توريق الرهن العقاري في كندا ،وذلك بعد إدخال قانون الإسكان الوطني للرهن العقاري المدعومة الأوراق المالية(NHA- MBS) في عام 1986 ،وبرنامج سندات الرهن العقاري (cmb) في عام 2001.

-هذان البرنامجان العامان لتوريق الرهن العقاري سمحا للمقرضين من الحصول على ضمانات عالية عند القيام بعملية التمويل ، بالإضافة إلى ذلك، فإنها توفر للمستثمرين فرصة لعقد استثمارات عالية الجودة وآمنة في سوق الرهن العقاري الثانوي. وهو ما يظهر في زيادة حجم إصدار هذه السندات على مر السنوات كما هو مبين في الشكل التالي:

[1] Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC),annual report 2016,p 57.

شكل رقم 07:حجم الاصدارات السنوية لسندات CMB و MBS للفترة (2002-2012)

الوحدة: بليون دولار



Source: Steve Mennill,The state of housing finance in Canada and recent developments,Housing Finance International,Spring 2013,p43,website:www.housingfinance.org

*NHA-MBS : the National Housing Act- mortgage backed securities
*CMB : the Canada Mortgage Bond

- من الشكل اعلاه نلاحظ تطور برنامج السندات المدعومة بالرهن العقاري (NHA- MBS) بشكل ملحوظ على مر السنين ،حيث شهد زيادة في إصدار الرهون العقارية من نوع MBS من 22.6 بليون دولار في عام 2002 إلى 146.7 بليون دولار في عام 2012 .

-نفس الامر يلاحظ بالنسبة للسندات المصدرة وفق برنامج سندات الرهن العقاري الكندي (CMB) حيث عرفت زيادات في حجم اصدارها هي الأخرى وذلك استجابة للطلب الكبير على التمويل، وتوسيع نطاق المقرضين المشاركين في برنامج السندات المدعومة بالرهن العقاري (NHA- MBS)، وبرنامج سندات الرهن العقاري الكندي (CMB).

–منذ إطلاق برنامج سندات الرهن العقاري الكندي (CMB) في عام 2001، تميزت سندات هذا البرنامج بالإصدارات المنتظمة، والطلب الكبير على الاستثمار فيها ،كل هذه العوامل ادت الى توفير السيولة في السوق ،وأثبتت سندات الرهن العقاري الكندي (CMB) أنها واحدة من أكثر مصادر التمويل الفعالة للمقرضين بواسطة الرهن العقاري في كندا ،حيث تزايد حجم اصدارها باستمرار من 10 بليون دولار سنة 2002 ،ليتم اصدار ما قيمته 39.9 بليون دولار من سندات (CMB) في سنة 2012.

–من الشكل يوجد ارتفاع ملحوظ في إصدار سندات (NHA– MBS) و سندات (CMB) للفترة 2008 –2010 ،حيث تعدى حجم إصدار الرهون العقارية من نوع (NHA– MBS) 140 بليون دولار،ومن نوع (CMB) مبلغ 40 بليون دولار لسنة 2008 بسبب زيادة الطلب على التمويل خلال فترة الأزمة المالية العالمية.وذلك نظرا لموثوقيتها العالية وتصنيفها الائتماني المرتفع خاصة انها سندات مدعومة ومضمونة من طرف الحكومة الكندية بواسطة المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان.

المطلب الثالث:نظام تمويل السكن بواسطة المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان

هي مؤسسة حكومية عامة للإسكان،أُنشِئت عام 1946، وتقدِّم خدماتها في مجال توفير سيولة الرهن العقاري ،المساعدة في تطوير المساكن بأسعار معقولة،وتوفير البحوث والمشورة للحكومة الكندية في سياسة الإسكان.

–منذ أن بدأت المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان (cmhc) بتقديم ضمان القرض العقاري عام 1954 ،ساعدت شخصاً من بين ثلاثة أشخاص في الحصول على تمويل لسكناتهم.حيث تقوم المؤسسة بتامين قروض الرهن العقاري، اذ يعتبر تأمين قرض الرهن العقاري إلزاميا للمقرضين ،

عندما يكون لدى مشتري السكن أقل من 20 ٪ من المبلغ المدفوع كدفعة اولية .ويحمي هذا التأمين مقرض الرهن العقاري من الخسارة في حالة تخلف المقترض عن السداد، ويسمح للمقترضين المؤهلين بالحصول على ملكية السكنات بأسعار فائدة مماثلة لتلك المعروضة للمشترين الذين لهم دفعة اولية اكبر لمبلغ الرهن أكبر من 20 ٪،كما تسهل منتجات التأمين على قروض الرهن العقاري التابعة للمؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان الوصول إلى مجموعة من خيارات السكن للكنديين، وتعزز وتسهم في استقرار النظام المالي.[1]

يمكن توضيح نشاط المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان على نظام تمويل السكن في العناصر التالية:

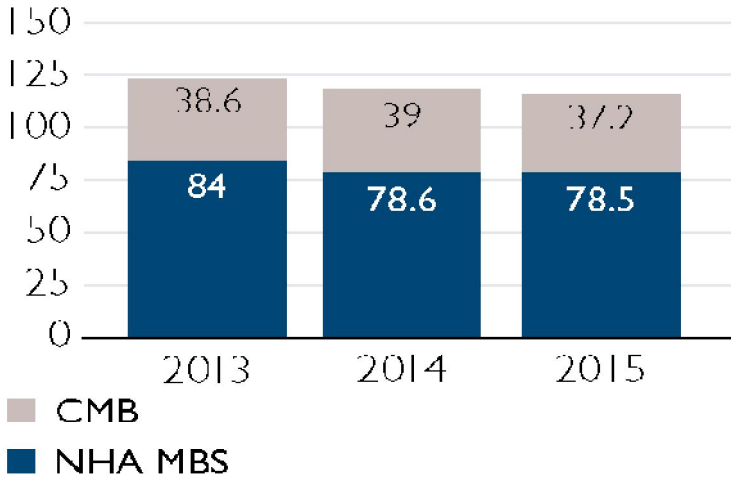
أولا:تقديم ضمانات على السندات العقارية المصدرة وفق برنامجي (NHA– MBS) **و** (CMB)

قامت المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان (cmhc) بدور كبير في العمل على تقديم ضمانات على السندات العقارية المصدرة وفق برنامج السندات المدعومة بالرهن العقاري (NHA– MBS)، وبرنامج سندات الرهن العقاري الكندي (CMB)،لصالح البنوك والمؤسسات المالية المقرضة وبمبالغ هامة،كما هو مبين في الشكل التالي:

[1] Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) ,wibe site : https://www.cmhc-schl.gc.ca/en

شكل رقم 08:حجم الضمانات المقدمة وفق برنامجي التوريق (NHA- MBS) و (CMB)

الوحدة: بليون دولار



source : Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC),annual report 2015,p 27.

-من الشكل اعلاه نلاحظ انه في عام 2015، قدمت المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان مبلغ 115.7 مليار دولار كضمانات على السندات المدعومة بالرهن العقاري (NHA- MBS)، وسندات الرهن العقاري الكندي (CMB)،ساهمت الضمانات المقدمة من المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان في زيادة اصدار السندات من نوع (NHA- MBS) و (CMB) ،مع الاخذ بعين الاعتبار لحدود الضمان السنوي التي وضعتها وزارة المالية الكندية حيث يلاحظ انخفاض في الضمان المقدم لسنة 2015 ،عن سنتي 2014 و 2013 ،وذلك بمعدل ما يقارب 80.36 بليون دولار على سندات (NHA- MBS)،و 38.26 بليون دولار على سندات (CMB) للسنوات الثلاث 2013، 2014و 2015.

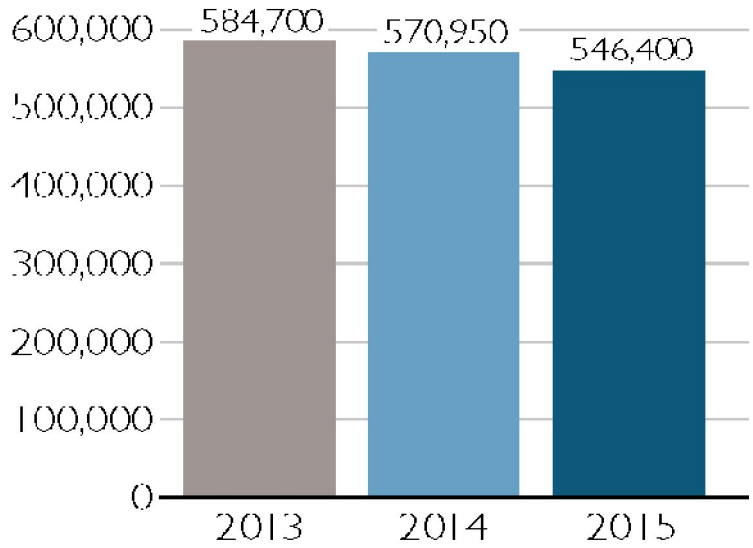
-ساعدت هذه الضمانات المقرضين على الحصول على الأموال و السيولة للإقراض العقاري السكني، ودعم المنافسة في سوق الرهن العقاري والمساهمة في استقرار النظام المالي.

–مكن ضمان التوريق من المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان البنوك و المؤسسات المالية من تجميع الرهون العقارية على شكل السندات المدعومة بالرهن العقاري (NHA– MBS) المؤهلة والمصادق عليها من المؤسسة وطرحها في السوق المالية ،وتحويلها إلى أوراق مالية قابلة للتداول،و التي يمكن بيعها للمستثمرين وبالتالي توليد الأموال التي يمكن إقراضها لمشتري السكنات.حيث ان المؤسسة تضمن الدفع في الوقت المناسب من الفائدة والقيمة الاصلية لهذه الأوراق المالية.

ثانيا: دعم تملك الأسر للسكنات

ساهمت المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان (cmhc) بشكل كبير في زيادة تملك الأسر للسكنات ،بالعمل على توفير التمويل اللازم للأسر للحصول على المساكن المدعمة كما هو مبين في الشكل التالي:

شكل رقم 09: عدد الأسر المتحصلة على السكنات المدعمة للفترة 2013–2015



Source : Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC),annual report 2015,opcit,p 27

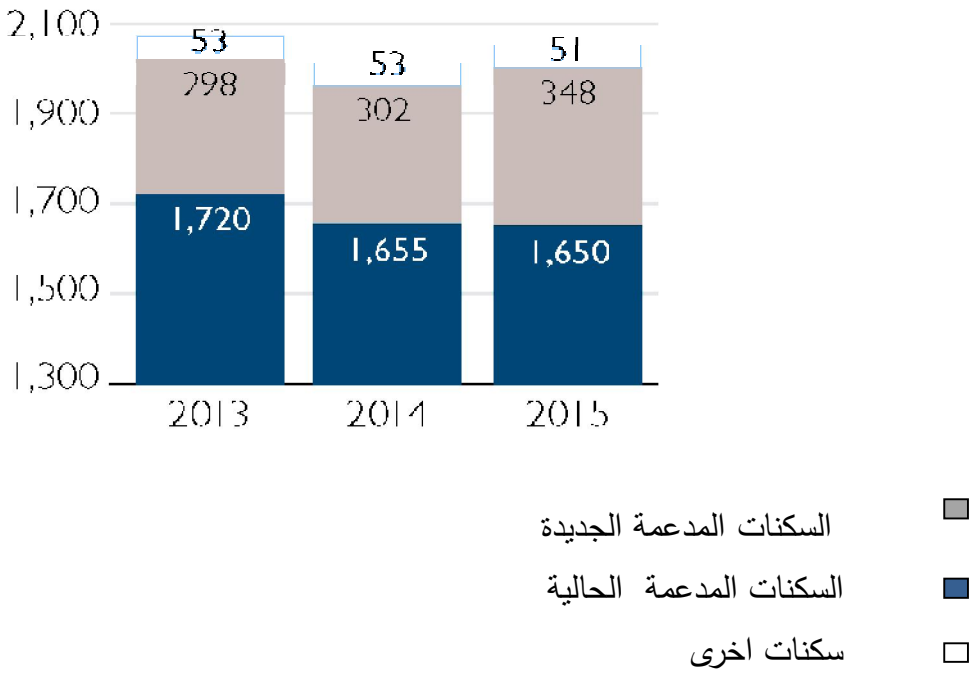
–من الشكل اعلاه نجد ان المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان قد تمكنت من مساعدة 546400 أسرة سنة 2015 على الحصول على سكنات مدعمة وبمعدل 500000 اسرة للسنوات 2013،2014 و 2015 ،من خلال توفير الضمان اللازم على القروض العقارية طويلة الأجل الممنوحة من قبل البنوك و المؤسسات المالية المتخصصة.

ثالثا:تمويل برامج السكنات العمومية المدعمة

–قامت الحكومة الكندية، من خلال المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان (cmhc)،باستثمارات مالية ضخمة بمعدل 2 بليون دولار للسنة في برامج السكن المدعمة للسنوات 2013 ،2014 و 2015. وشمل ذلك الدعم تمويلا لمشاريع السكنات المدعمة الحالية القائمة ،وتمويل المشاريع الجديدة للسكنات المدعمة،وهو ما سنوضحه في الشكل الموالي:

شكل رقم10:حجم الدعم المقدم من المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان لبرامج السكن

الوحدة: بليون دولار



Source : Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC),annual report 2015,opcit,p 27

–من الشكل أعلاه فقد قدرت استثمارات المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان في برامج السكن ب 2.071 بليون دولار لسنة 2013،و 2.010 بليون دولار لسنة 2014، وبمبلغ 2.049 بليون دولار لسنة 2015،وهو ما يبين الدور الكبير للمؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان في نظام تمويل السكن الذي وضعته الحكومة الكندية.

–من الشكل يظهر لنا إعطاء الحصة الأكبر من استثمارات المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان لصالح السكنات المدعمة القائمة بمعدل قدره 1.675 بليون دولار ،وذلك للاستجابة أكثر لمتطلبات المواطنين في تملك سكناتهم الحالية المرهونة .

رابعا:حصيلة نشاط المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان في تمويل السكن

كان لنشاط المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان دور كبير في تسهيل حصول الموطنين الكنديين على التمويل اللازم للحصول على سكنات مدعمة،بتقديمها الضمانات للمقرضين،وبمبالغ مالية ضخمة وهو ما يظهر في المؤشرات المالية للمؤسسة لسنة 2015،كما هو موضح في الجدول التالي:

جدول رقم 30:الوضعية المالية المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان نهاية سنة 2015

الوضعية المالية لمؤسسة cmhc لسنة 2015	
مجموع الأصول (مليون دولار)	252 107
مجموع الخصوم (مليون دولار)	232 468
مجموع حقوق الملكية–أو الاسهم (مليون دولار)	19639
صافي الدخل (مليون دولار)	1 488
السكن المدعم	
المبلغ المقدم من الحكومة بواسطة مؤسسة cmhc لدعم للبرامج السكنية (مليون دولار)	2049
ضمان قروض الرهن العقاري	
عدد الوحدات السكنية المؤمن عليها	304518
اجمالي الأوراق المالية السنوية المؤمن عليها الى غاية سنة 2015 (بليون دولار)	526
الأوراق المالية السنوية المؤمن عليها لسنة 2015 (بليون دولار)	115.7

Source : Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC),annual report 2015,website: https://www.cmhc-schl.gc.ca/en.

–من الجدول اعلاه نجد ان اصول المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان(cmhc) بلغت قيمتها 252,107 مليون دولار لسنة 2015،حيث اعتبرت اكبر مؤسسة للرهن العقاري في كندا من حيث الأصول.

–كما هو مبين في الجدول اعلاه فقد بلغ إجمالي نشاط الضمان على قروض الرهن العقاري مبلغ 526 بليون دولار الى غاية 31 ديسمبر 2015،فيما بلغ حجم الضمان على قروض الرهن العقاري لسنة 2015 لوحدها مبلغ 115.7 بليون دولار، وهو ما ساهم بشكل كبير في زيادة الاقراض لصالح تمويل السكن.

–تمكنت المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان من ضمان قروض الرهن العقاري ل 304518 سكن ،وكل ذلك ساعد المواطنين الكنديين على تلبية احتياجاتهم السكنية وتحقيق اهداف الحكومة الكندية اتجاه قطاع السكن.

– قامت المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان، بدعم البرامج السكنية التي قدمتها الدولة بما مقداره 2.049 بليون دولار،ما ساعد الحكومة الكندية في تنفيذ برامج السكن التي وضعتها في سياستها الاسكانية.

خـــلاصة:

من المهم جدا الاستفادة من تجارب الدول الناجحة في تمويل السكن ودراسة امكانية تطبيقها على الجزائر،خاصة تجربة سنغافورة في تمويل السكنات منخفضة التكلفة والتي دعمتها بانشاء مؤسسات مالية متخصصة في السكن،كذلك ننوه الى اهمية دراسة التجربة الماليزية في تمويل السكن وعمق الدروس التي يمكن الافادة منها، خاصة بشأن سياسة السكن التي اتبعتها الحكومة الماليزية في تطوير نظام تمويل السكن لديها خلال الثمانينيات بانشاء مؤسسة الرهن العقاري كاغامس،وكذا التمويل الاسلامي للسكن الذي اثبت اهميته الكبيرة في نظام تمويل السكن الماليزي، كما ان استعمال الابتكارات المالية الحديثة في تمويل السكن كما هو في حالة كندا التي وضعت برامج مطورة لتوريق الرهونات العقارية وتوفير الضمانات عليها من المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان كان له اثار ايجابية على سوق الرهن العقاري فيها.

الفصل الرابع

الفصل الرابع: تقييم نظام تمويل السكن في الجزائر

تمهيد:

من الشروط الاساسية لنجاح أية استراتيجية سكنية ،هو وجود نظام فعَّال لتمويل السكن يستجيب لمتطلبات الدولة في توفير التمويل اللازم لانجاز الوحدات السكنية وتغطية الطلب الحاصل على السكن، حيث سنتطرق في هذا الفصل الى دراسة نظام تمويل السكن في الجزائر ،وذلك من حيث تطوره ،خصائصه ومميزاته ،والمؤسسات المتدخلة و المتخصصة في تمويل السكن ،اضافة للتطرق الى البنوك الممولة للسكن في الجزائر بدراسة حالة كناب–بنك وبنك التنمية المحلية ،مع محاولة تقييم نظام تمويل السكن في الجزائر استنادا الى تجارب الدول الناجحة التي سبق ذكرها،لذلك تم تقسيم الفصل إلى المباحث التالية:

المبحث الأول: تطور نظام تمويل السكن في الجزائر؛

المبحث الثاني: تمويل البنوك للسكن في الجزائر؛

المبحث الثالث: تحليل نظام تمويل السكن في الجزائر.

المبحث الاول:تطور نظام تمويل السكن في الجزائر

عرف نظام تمويل السكن في الجزائر عدة تغييرات منذ الاستقلال الى وقتنا الحالي سواء من حيث طريقة التمويل او من حيث المؤسسات المتدخلة او من حيث الصيغ السكنية المتغيرة والمستحدثة وهو ما سنبينه في هذا المبحث.

المطلب الاول:تطور نظام تمويل السكن للفترة (1962-1994)

قامت الدولة الجزائرية منذ الاستقلال الى غاية منتصف التسعينات بمهمة بناء السكنات وتوفيرها للمواطنين خاصة الافراد ذوي الدخل المحدود وفق صيغة السكن الاجتماعي الايجاري،وكان تمويل انجاز هذه السكنات يتم عن طريق أموال الخزينة العمومية ثم أصبح يتم بين الخزينة وصندوق التوفير المجمعة للعائلات والاحتياط من المدخرات.

أولا: تمويل السكن في الفترة (1962-1979)

قامت الخزينة العمومية بلعب الدور الرئيسي في تمويل السكن، كما أن الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط شارك هو الآخر في هذا التمويل كما يلي:

1- تمويل السكن للفترة (1962-1970):

-بعد الاستقلال تكفَّلت الخزينة الفرنسية باستكمال البرامج السكنية التي شُرع في إنجازها على أن تستبدل أدوارها مع الدولة الجزائرية التي قامت بتسديد المستحقات للخزينة الفرنسية في أجل 4 سنوات، و بمعدَّل فائدة سنوية 1 %، وبالفعل فقد تم وضع اتفاق جديد بين الدولتين في نهاية 1965؛حيث أن الخزينة الجزائرية أخذت على عاتقها تمويل البرامج التي هي في طريق الإنجاز

بعد توقف العمل بالاتفاق الثاني الذي أبرمته الجزائر مع فرنسا.[1] حيث قامت الخزينة العمومية في هاته الفترة بتمويل المشاريع السكنية بنسبة 100 % على شكل قروض طويلة الأجل و بمعدلات فائدة منخفضة بنسبة 1 % سنويا.

– بالنسبة لصندوق التوفير و الاحتياط (CNEP) فلقد اقتصر نشاطه على منح القروض الفردية ابتداء من سنة 1966 ، حيث تُوجَّه هذه الأخيرة لإنجاز السكنات الجديدة أو إتمام السكنات التي لم يتم بعد إتمام عملية إنجازها، و ذلك وفق شروط يتعين توفُّرها في المستفيد.بالموازاة مع القروض الفردية، يقوم الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بمنح الجماعات المحلية أموالا في شكل إعانات أو قروض في إطار عملية تمويل انجاز السكنات. [2]

2– تمويل السكن في فترة السبعينات (1971–1979):

–تمت عملية التمويل في هاته الفترة بناء على المخططين الرباعيين الأول (1971–1973)، والثاني (1974–1979).

أ–انطلاقاً من المخطط الرباعي الأول (1971–1973) ،لم تستطع الدولة أو السلطات العمومية أن تتحمَّل عبء تمويل السكنات لوحدها كما كان سابقا، و عليه فقد اتَّخذت عدة إجراءات من بينها:[3]

–تحويل ادِّخار العائلات المستفيدة من السكنات لتمويل هذه الأخيرة وفق نمط جديد يسمى" ادخار– سكنات".

---

[1] Nadir Abdellah benmatti, L'habitat du tiers monde -cas de l'Algérie- S.N.E.D,Alger 1982, p206.

[2] Rachid hamidou, opcit, P 84- P85.

[3] وزارة السكن والعمران،على الموقع:http://www.mhuv.gov.dz

– صدور تعليمة وزارية سنة 1971،و بموجبها أصبح نظام تمويل السكنات يقع مناصفة على الخزينة العمومية و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط على النحو التالي: الخزينة العمومية بنسبة 50 % على مدة 30 سنة ،و بمعدل فائدة 1%؛ الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنسبة 50 % على مدة 20 سنة ،و بمعدل فائدة 4,75%.

ب–بداية من المخطط الرباعي الثاني (1974–1979) ،تم ايضا تغيير نمط تمويل السكنات،حيث أصبح تمويل السكنات على النحو التالي:[1]

–الخزينة العمومية: بنسبة 75 % لمدة 40 سنة ،و بمعدل فائدة 1%.

–الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط: بنسبة 25 % لمدة 20 سنة، و بمعدل فائدة 4,75%.

ثانيا: تمويل السكن في فترة الثمانينات (1980–1989)

–في هذه المرحلة تم اعتبار قطاع السكن كقطاع ذو أولوية و ذلك ابتداءا من المخطط الخماسي الأول (1980–1984)، حيث جاء فيه ثلاثة محاور أساسية و هي كالتالي:[2]

- تنظيم المدن القديمة و توسيعها؛
- تطوير الحياة السكنية في الريف و تحديث مراكزه الحضرية في الولايات و الدوائر و البلديات؛
- بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا و الصحراء.

---

[1] وزارة السكن والعمران،على الموقع:http://www.mhuv.gov.dz

[2] محمد بلقاسم حسن بهلول ،سياسة تخطيط التنمية و إعادة مسارها في الجزائر ، مرجع سابق ،ص 60 .

– أخذت الدولة مرة أخرى على عاتقها تمويل السكن الاجتماعي الايجاري بنسبة 100%، حيث تمَّ في هذه الفترة تغيير نمط تمويل السكنات الاجتماعية ، فبعدما كان عبء تمويل السكنات يقع على الخزينة العمومية إلى جانب الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، صدرت تعليمة وزارية رقم 1 في 23 ديسمبر 1979 أوكلت مرَّة أخرى مسؤولية تمويل السكن الاجتماعي على عاتق الخزينة العمومية و لوحدها أي نسبة 100 %، و ذلك بمعدَّل فائدة 1 % على مدة 40 سنة لاستدراك الوضع القائم.

–بالنسبة للسكن الريفي، فقد شهد تمويله عدَّة تغييرات على النحو التالي:[1]

- قبل سنة 1987، كان يتمُّ تمويله من طرف الدولة كليةً في صورة القرى الاشتراكية،التي كان من المفروض إنجاز 1000 قرية منها.
- بين سنتي 1987و 1989، كان تمويل السكن الريفي مختلطاً ومضمونا في حدود 11000دج كمساعدة نهائية، و 56000 دج مساعدة مؤقتة.

–كما ظهرت سياسة جديدة تهدف إلى التخفيف من عبء الدولة في بداية الثمانينات تمثلت فيما يلي:[2]

- منح قروض للخواص بغرض بناء سكنات ذاتية فردية ،أو في إطار تعاونيات بالنسبة للمدَّخرين وغير المدَّخرين في صندوق التوفير والاحتياط مع الأخذ بعين الاعتبار فرق معدَّل الفائدة .

---

[1] محمد عمران، إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر ،مرجع سابق،ص6.

[2] عبد القادر بلطاس،السياسات الحديثة في تمويل السكن، مرجع سابق،ص34.

- تمويل مشاريع الترقية العقارية بالنسبة للمدَّخرين فقط ،وذلك لتحفيز المواطنين على الادِّخار في صندوق التوفير والاحتياط.

ثالثا: تمويل السكن في الفترة (1990-1994)

رغم كل الجهود المبذولة فقد خلَّفت الفترة السابقة أزمة خانقة للسكن ،ومع بداية التسعينات وجدت الدولة نفسها مضطرة إلى الاهتمام أكثر بالسكن ،و تفعيل هذا القطاع الحساس الذي أصبح عبارة عن بؤرة توتُّر و غضب شعبي كبيرين، و أمام هذه الأوضاع اتخذت الدولة عدة إجراءات تمثَّلت فيما يلي:

-في سنة 1990 تخلَّت الخزينة العمومية عن تمويل السكنات الاجتماعية،وأسندت مهمة تمويل السكنات الاجتماعية إلى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط كحلٍّ مؤقت دام أكثر من 06 سنوات.[1]

-في سنة 1991 تم اتِّخاذ قرار يقضي بتخلي الدولة عن التزاماتها فيما يخص تمويل وبناء السكن ،ولكنها عوضا عن ذلك تستمر في تقديم الدعم للعائلات التي ترغب في بناء سكن ذاتي،وعلى إثرها تقرَّر إنشاء الصندوق الوطني للسكن(cnl) وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 91-144 الصادر بتاريخ 12 ماي1991[2]،وسُطِّر له كهدفٍ رئيسي تقديم المساعدات اللازمة للمواطنين من أجل الحصول على سكن ،وعليه تغيَّرت معايير تمويل السكن الاجتماعي، و أصبحت على النحو التالي:

- مدَّة الاسترجاع: 25 سنة.

---

[1] عبد القادر بلطاس،السياسات الحديثة في تمويل السكن، مرجع سابق،ص34.

[2] الجريدة الرسمية رقم 25،الصادرة بتاريخ 29ماي1991،ص8.

- معدل الفائدة: 6 %، منها 2 % تتحملها الخزينة أي مغطاة من طرف الخزينة العمومية.
- ضمان القرض من قبل الخزينة العمومية .
- بالنسبة للسكن الريفي عمدت السلطات الجزائرية إلى تقديم إعانة مالية للمواطن الريفي كمساعدة من أجل إنجاز سكنه بنفسه ، وابتداء من سنة 1990تمَّ تعديل إعانة السكن الريفي عدَّة مرات ما بين 120000دج، و 150000 دج، و 200000 دج، وهي مساعدة نهائية تُقدَّم للمستفيد على دفعات.

المطلب الثاني: تطور نظام تمويل السكن للفترة من 1995إلى يومنا هذا

قامت الجزائر بعدة اصلاحات اقتصادية في فترة التسعينيات منها قانون النقد و القرض 10/90 ،حيث تم بموجبه الترخيص لكل البنوك العمومية والخاصة بتمويل قطاع السكن ،والسماح بإنشاء مؤسسات مالية متخصصة لدعم تمويل السكن وفتح المجال الترقية العقارية للخواص،و إشراك القطاع الخاص في عملية التمويل السكنات في هذه الفترة.

اولا:تطوير القرض العقاري

قصد تخفيف العبئ على الخزينة العمومية والميزانية في تمويل السكنات،لجأت الدولة إلى التمويل بالاعتماد على البنوك التجارية عن طريق القروض العقارية التي تُستخدم في تمويل سوق السكن، سواء بالنسبة للعرض أي قروض الترقية العقارية ،أو بالنسبة للطلب أي القروض السكنية الموجَّهة للأفراد والعائلات، قامت الدولة بعدة إجراءات من اجل تسهيل الحصول على القروض العقارية ،والتي نذكرها فيما يلي:

1-انشاء القرض العقاري المدَعَّم:

قامت الدولة باطلاق القروض المدَعَّمة التي تسمح للأشخاص المعنيِّين خاصةً ذوي الدخل الضعيف، باكتساب ملكية بنسبة فائدة مغرية ،وهي عبارة عن قرض طويل المدى، موجَّه لتمويل شراء أو بناء سكن أو تمويل أعمال التهيئة الكبرى أو توسيع السكن.

يندرج هذا النوع من القرض ضمن القروض القابلة للاستهلاك؛ أي إن النسبة تحدَّد منذ البداية، بحيث أن المقترض يسدَد شهرياً رأس المال المقتَرض و الفوائد في مدَّة القرض،حيث يطبَّق على القرض العقاري كما يلي:[1]

-يستلم المستفيد عند الاكتتاب مخطَّط استهلاك، متمثلاً في جدول يبيِّن مبلغ ومدَّة الرواتب الشهرية ،لأنه سيستعين به لمعرفة تطوُّر تسديداته.

- يستطيع المستفيد مراجعة ما دفعه و في أي تاريخ.

-إن تركيبة الرواتب ليست نفسها على امتداد مدَّة القرض، في بداية القرض يسدِّد المقترض أساساً الفوائد، و تدريجيا تنخفض نسبة الفوائد لحساب حصة رأس المال، و هذه الآلية التقليدية لمخطَّط الاستهلاك.

-يمكن أن تصل مدة القرض العقاري إلى 30 سنة ،حسب قدرات التسديد (تصل إلى 40 سنة بالنسبة للأقل سنًّا)، و حسب عمر المقترِض (بصفة عامة 70 سنة)، و كذا مبلغ القرض.

-تحدَّد النسبة بكل حرية من طرف البنك أو المؤسسة المالية، لكن يجب أن لا تتجاوز نسبة عليا يحدِّدها و يحيِّنها بنك الجزائر، و تُقدَّر حالياً ما بين 6,5 % و 7,5 %.

---

[1] بوابة المواطن،على الموقع: http://www.elmouwatin.dz

-تُعقَد شراكات مع شركات التأمين العمومية أو الخاصة،الجزائرية أو الأجنبية، من أجل اقتراح القرض و التأمين، والمقترِض في آن واحد.

-المبلغ الأقصى للقرض 90 %، أي يجب على المقترض أن يجلب 10 % المكمِّلة.

-نسبة الاستفادة محدَّدة، يجب أن لا تتعدَّى متوسط 30% إلى 40 % من دخل المقترض.

-يجب توقُّع مصاريف إضافية للتسديد الشهري، تستطيع بعضها كتأمين المقترِض أن تدخل في معدَّل الفائدة، و هناك معدَّلات أخرى يجب أن تُدفع في الاكتتاب مثل مصاريف الملف.

- المدَّخرون الذين يملكون دفتر ادخار سكني، أو حسابا جارياً في بنك، يستفيدون من شروط تسهيليَّة.

- القدرة على تسديد الدَّين :إذا كان المقترِض غير قادر على الدفع، يمكن أن يطلب مساعدة شريك أو كفالة تضامنية (عائلية فقط)،لمَّا تكون الكفالة تضامنية تلزِم صاحبها بنفس شروط المقترِض الأساسي ، كما يجب تقديم وثائق إثبات مشروع الاقتناء أو البناء أو الأشغال،و تختلف حسب المشروع و نوع العمليات.[1]

2-اشراك البنوك التجارية في منح القروض العقارية:

-جاء قرار الحكومة لفتح مجال أوسع أمام القروض العقارية، وتسخير الإمكانيات المالية للبنوك لفائدة المواطنين، في مقدِّمتها القانون رقم 06-05 الصادر في 20فيفري 2006 المتضمِّن توريق القروض الرهنية[2]، والذي من خلاله تمَّ تحديد التمويل العقاري على البنوك التجارية من خلال توجيه

---

[1]بوابة المواطن،على الموقع: http://www.elmouwatin.dz

[2]الجريدة الرسمية، العدد15، الصادرة بتاريخ 12 مارس 2006، ص 14.

الفوائض المالية لديها للأفراد من أجل الحصول على سكنات أو من أجل عمليات البناء والتوسعة؛ كلُّ هذا في إطار تفعيل دور البنوك التجارية.

حيث تنصُّ المادة 75 من قانون المالية التكميلي الصادر سنة 2009 ، على أنه: "لا يُرخَّص للبنوك بمنح القروض للأفراد، إلا في إطار القروض العقارية، على أن تُحدَّد كيفيات تطبيق هذه المادة، عند الحاجة، عن طريق التنظيم".[1] ذلك ما يمكِّن الحكومة من خفض الضغط على الخزينة العمومية ،التي تخصِّص سنوياً ما يقارب مليار دولار لدعم السكن الاجتماعي.

-قُدِّرت مساهمة القطاع المصرفي في الإقراض السكني بنحو 10 %من الاحتياجات الإجمالية السنوية الحقيقية، والبالغة 250 ألف وحدة سكنية، و يُقدَّر مجموع البنوك التجارية العاملة في تمويل قطاع السكن بحوالي العشرة بنوك منها البنوك العمومية وهي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط،القرض الشعبي الجزائري،بنك التنمية المحلية،بنك الجزائر الخارجي،البنك الوطني الجزائري.وبالنسبة للبنوك التجارية الخاصة فنجد بنك البركة ،بنك سوسيتي جنرال،بنك بي أن بي باريبا،هاوسينغ بنك،بنك الخليج.

3-التخفيض في نسبة الفائدة على القروض العقارية الممنوحة:

دخل نظام القروض العقارية حيِّز التطبيق الفعلي بعد إصدار الحكومة للمرسوم التنفيذي رقم 10 - 78 المؤرَّخ في 10 مارس 2010،الذي يهدف إلى تحديد مستويات وكيفيَّات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية، لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين،وكان تحديد نسبة تخفيض الفائدة بين 1%و 3% ،وبهذا سيكون للخزينة

[1] الجريدة الرسمية،العدد44،الصادرة بتاريخ 26 جويلية 2009،ص 04.

العمومية دور هائل في تسيير منح القروض العقارية؛حيث تمَّ تخفيض نسبة الفوائد على القروض الممنوحة من قبل البنوك والمؤسسات المالية كما يلي:[1]

أ- تحديد نسب الفوائد المدَعَّمة المُستعمَلة :

-نسبة مدَعَّمة ب 1% للمداخيل الشهرية الأقل أو المعادِلة 6 مرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون.

-نسبة مدَعَّمة ب 3% للمداخيل الشهرية أكثر من 6 مرات و أقل 12 مرة من الأجر الوطني الأدنى المضمون.

-نسبة الفائدة التي تتحمَّلها الخزينة هي: حاصل الفارق بين نسبة الفائدة التي تطبِّقها البنوك والمؤسسات المالية، ونسبة الفائدة التي يتحمَّلها المستفيد، وذلك حسب نوع السكن وحصص المداخيل المحدَّدة أعلاه.

-تضبط البنوك والمؤسسات المالية بالاتصال مع المديرية العامة للخزينة نسبة تفضيلية، لتحديد نسبة هذا التخفيض في الفائدة، وذلك حسب نوع كل سكن.

ب- تقديم القروض المدَعَّمة:

يمكن ان تقدم القروض المدعمة من طرف البنوك العمومية والخاصة ومن طرف الخزينة العمومية.

-**من البنوك للخواص:** هي قروض بنكية ممنوحة من طرف البنوك العمومية أو الخاصة لأجل تمويل شراء سكنات جديدة ،اوسكنات ترقوية مدعمة ، ويمكن ان تكون هذه السكنات مكتملة او بطريقة البيع على المخطط وتنجز طرف مرقي عقاري عمومي أو خاص.

[1] الجريدة الرسمية،العدد17،الصادرة بتاريخ 14 مارس 2010،ص ص 4-5.

-قروض من الخزينة للموظفين: هي قروض مدَعَّمة بنسبة 1 % للموظفين الذين يبلغ عمرهم 60 سنة و أقل، يُرسَل طلب القرض إلى المديرية العامة للخزينة، حيث إن مبلغ القرض مسقَّف؛ حسب المرسوم التنفيذي رقم 10-166 المؤرَّخ في 30 جوان 2010 الذي يحدِّد كيفيات و شروط منح القروض من طرف الخزينة، من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع سكن كما يلي:[1]

-بالنسبة إلى اقتناء سكن جماعي : 07 مليون دج بالنسبة للوظائف السامية، 04 مليون دج بالنسبة للموظفين الآخرين.

-بالنسبة لتوسيع تهيئة أو استكمال سكن: 04 مليون دج بالنسبة للوظائف السامية، 02 مليون دج للموظفين الآخرين.

-بالنسبة للموظفين القاطنين في ولايات الجنوب و الهضاب العليا، يمكن أن تُستعمل القروض أيضا لبناء سكن فردي في نفس الشروط.

ثانيا:إنشاء المؤسسات المالية المتخصِّصة في تمويل السكن

قامت الدولة بإنشاء المؤسسات المالية المتخصصة في مجال تمويل السكن ، قصد إعطاء ضمانات كافية للبنوك لمنح القروض السكنية سواء للمرقين العقاريين الراغبين في انجاز مشاريع سكنية أو الأفراد والعائلات الراغبة في الحصول على سكن،حيث أن البنوك عادة ما تعزف عن منح القروض العقارية التي تمتاز بطول الأجل و عنصر المخاطرة خاصة خطر عدم السداد.

[1] الجريدة الرسمية،العدد41،الصادرة بتاريخ 04جويلية2010،ص10.

1-الصندوق الوطني للسكن(cnl) :

قامت الدولة باستحداث الصندوق الوطني للسكن في بداية التسعينات، وذلك في اطار سياسة الدولة الرامية الى طرح سكنات باسعار مدعمة بصيغ مختلفة حيث ان الفرد المستفيد منها يتمكن من الحصول على اعانة مالية من صندوق السكن ،كما ان انشاء الصندوق جاء بهدف دعم النظام الجديد في تمويل السكن.

أ-تعريف الصندوق الوطني السكن:

أنشئ الصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-114 المؤرخ في 12 ماي 1991 ،على شكل مؤسسة عمومية تحت وصاية وزارة السكن والعمران، وذلك من أجل المساعدة على الحصول على ملكية سكن، وترقية كل أشكال التمويل المتعلِّقة بالسكن خاصةً ذات الطابع الاجتماعي منه بتدبير موارد مالية غير مرتبطة بالضرورة بالميزانية،و حتى يتماشى مع مضمون الإصلاحات التي بدأ الحديث عنها، فإنه و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرَّخ في 18 ماي 1994 المعدِّل والمتمِّم للمرسوم الأول ،و المتضمن المهام الجديدة التي أُسنِدت إلى الصندوق الوطني للسكن في المادة الخامسة، والتي حُدِّدت كما يلي:[1]

- النهوض بتمويل السكن الاجتماعي، عن طريق البحث عن موارد للتمويل غير مرتبطة بالميزانية.
- المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن.
- إدارة الأسهم والمساهمات التي تُقدِّمها الدولة لفائدة السكن.

[1]الجريدة الرسمية رقم 32، الصادرة بتاريخ 25 ماي 1994،ص23.

- القيام بتدبير التمويلات متوسِّطة الأجل،عن طريق البنوك والمؤسسات المالية الأخرى لبرامج بناء مساكن اجتماعية.
- التكفُّل بكافَّة العمليات و الأعمال الخاصة ذات الصلة لمهامه،والتي تسندها الخزينة إليه.

-يتعامل الصندوق الوطني للسكن في إطار نشاطاته مع:[1]

- أصحاب المشاريع العقارية العمومية: الولايات(مديريات السكن والتجهيز العمومي ومديريات البناء والعمران.
- المتعهدين العقاريين العموميين: الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (AADL)، دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI)، مؤسسات الترقية العقارية (ENPI)،
- المتعهدين العقاريين الخواص، الشركات المدنية والعقارية، والتعاونيات العقارية.
- البنوك التجارية المانحة للقروض العقارية (BNA ,BDL, CNEP,CPA,).
- المؤسسات المالية الداعمة للسكن مثل: شركة اعادة التمويل الرهني(SRH)، صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية(FGMPI)و شركة تأمين القروض العقارية (SGCI).
- المواطنون المستفيدون بصفة فردية من إعانة الدولة في مجال السكن.

ب- الإعانات المالية المقدمة من الصندوق الوطني للسكن للافراد والعائلات:

-يقوم الصندوق الوطني للسكن بتقديم اعانات مالية لصالح الافراد الذين قاموا بشراء سكنات مدعمة حسب الصيغ السكنية المختلفة ، وهي إعانة مالية غير قابلة للتسديد تُدعى إعانة للحصول على ملكية سكن ، مؤسَّسة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرَّخ في

[1] الصندوق الوطني السكن، على الموقع:https://www.cnl.gov.dz

04 أكتوبر 1994، المحدِّد لقواعد تدخُّل الصندوق الوطني للسكن (CNL) في مجال الدعم المالي للأسر، حيث صدرت تعليمة وزارية في 15 مارس 1998 المتعلِّقة بتعديل للمرسوم التنفيذي رقم 94 – 308 الصادر سنة 1994 فيما يخص حجم الإعانة ،والتي نبينها في الجدول التالي:

الجدول رقم 31: حجم الإعانة المالية المقدَّمة من الصندوق الوطني للسكن لسنة 1998

الفئة	الدخل	حجم الإعانة
1	1 مرة الحد الأدنى للأجور≤ الدخل < 2 مرة الحد الأدنى للأجور	350.000 دج
2	2 مرة الحد الأدنى للأجور≤ الدخل < 3 مرة الحد الأدنى للأجور	300.000 دج
3	3 مرة الحد الأدنى للأجور≤ الدخل < 4 مرة الحد الأدنى للأجور	250.000 دج

المصدر: الجريدة الرسمية العدد41،الصادرة بتاريخ 10 جوان 1998 ،ص 16.

–ابتداءً من سنة 2000، تم إعادة النظر مرة أخرى في حجم الإعانة المالية المقدَّمة من طرف الصندوق الوطني للسكن ، و هذا بفضل التعليمة الوزارية الصادرة في 15 نوفمبر 2000، المتعلِّقة بتعديل المرسوم رقم 94 – 308 المؤرخ في 14 أكتوبر 1994 ،و المحدِّد لكيفية تدخُّل الصندوق الوطني للسكن للدعم المالي للعائلات، حيث حدَّدت هذه التعليمة شروط ، ظروف ،و طرق منح الإعانة المالية لصالح المقاولين العقاريِّين لتحقيق برامج السكنات التساهمية، إضافة إلى إعادة النظر في قيمة الإعانة المقدَّمة ،كما هي مبينة في الجدول التالي :

الجدول رقم 32: حجم الإعانة المالية المقدَّمة من الصندوق الوطني للسكن لسنة 2000

الفئة	الدخل	حجم الإعانة
1	الدخل ≥ 2.5 مرة الحد الأدنى للأجور	500000 دج
2	2.5 مرة الحد الأدنى للأجور≥ الدخل < 4 مرة الحد الأدنى للأجور	450000 دج
3	4 مرة الحد الأدنى للأجور≥ الدخل < 5 مرة الحد الأدنى للأجور	400000 دج

المصدر: الجريدة الرسمية العدد 16، الصادرة بتاريخ11 مارس 2001 ، ص 11.

-عرفت سنة 2008 صدور القرار الوزاري لـ13 سبتمبر 2008، المحدِّد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي 94-308 المؤرَّخ في 04 أكتوبر 1994، والمحدِّد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر كما يلي:[1]

- يُحدَّد مستوى الإعانة المالية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن لشراء سكن لدى المرقِّي، أو بناء سكن، أو بناء سكن ريفي بـ700.000 دج.
- الإعانة الموجَّهة لترميم أو توسيع سكن تُحدَّد على أساس دراسة أولية تقوم بها المصالح المختصة بالسكن،وذلك في حدود الموارد المالية الموجَّهة لذلك،ولا تتعدَّى 700.000 دج.
- لايتعدى الدخل 06 مرات اقل من الحد الادنى للاجور.
- لا تمنح المساعدة اذا تجاوز السكن مبلغ 04 مرات قيمة المساعدة أي 280 مليون سنتيم.

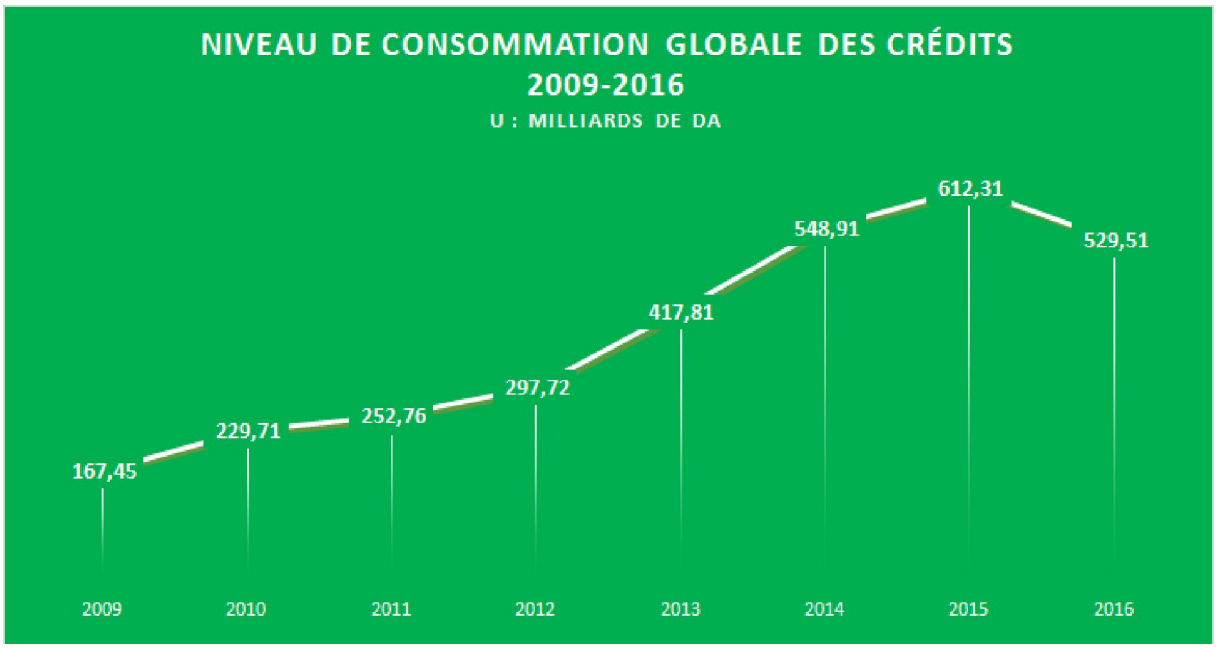
[1] الجريدة الرسمية العدد57،الصادرة بتاريخ 05 أكتوبر 2008 ،ص 26.

- تكمن الفائدة من هذا التعديل في حجم الإعانة (الذي ارتفع عمًّا كان عليه) ، إلى التكيُّف أكثر مع الوضع في تلبية حاجيات العائلات ذات الدخل المتوسط بواسطة التحسينات المُدرجة مسبقاً لتعطي دفعا جديداً لعرض السكنات.

ج- نشاطات الصندوق الوطني السكن في تمويل البرامج السكنية :

يقوم الصندوق الوطني السكن بالتعاون مع الجماعات المحلية وأصحاب المشاريع والمتعهدين بالترقية العقارية و كذا المستفيدين بصفة فردية من الإعانات، بتسيير التمويلات العمومية المسخرة سنويا لفائدة برامج السكن ولحساب الدولة،حيث ساهم الصندوق الوطني السكن بواسطة المبالغ المالية المقدمة في تحقيق البرامج السكنية التي سطرتها الحكومة بنسبة كبيرة حسب كل مخطط خماسي،وبالتالي توفير التمويل اللازم وتجنب مشكل السيولة المالية خاصة منذ سنة 2009 ، حسب ما يبينه الشكل التالي:

الشكل رقم 11:التطور الاجمالي لعمليات الدفع من الصندوق الوطني للسكن للفترة 2009-2016



المصدر: الصندوق الوطني السكن، على الموقع:https://www.cnl.gov.dz

من الشكل اعلاه يتبين لنا الارتفاع المستمر للإعانات المقدمة حيث تزايدت باستمرار من 167.45 مليار دج سنة 2009،لتصل الى 529.51 مليار دج سنة 2016، وهذا راجع لإستراتيجية الدولة ورغبتها في زيادة تدخل الصندوق الوطني السكن وتفعيل دوره في تمويل السكن وتمكين المواطن من الحصول على سكن وفق الصيغة التي تتناسب مع مستوى دخله.

-فيما يلي جدول تفصيلي للمبالغ المخصصة حسب كل صيغة سكنية:

الجدول رقم 33: تطور عمليات الدفع من قبل الصندوق الوطني للسكن حسب مختلف الصيغ السكنية للفترة 2009-2016 **الوحدة:** مليار دج

السنة	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
السكن العمومي الإيجاري	98,92	156,84	175,84	208,96	264.39	335,24	353,73	263,86
السكن الاجتماعي التساهمي و السكن الترقوي المدعم	6,72	11,51	15,32	15,17	16,60	16,16	14,00	15,53
البيع بالإيجار سكنات (عدل/ cnep)	13,21	8,72	7,99	3,21	8.48	32,52	96,85	133,12
السكن الريفي	43,99	49,98	50,99	67,12	118.94	164.99	147.73	117

المصدر: من اعداد الطالب بناء على معطيات الصندوق الوطني السكن ،على الموقع: https://www.cnl.gov.dz

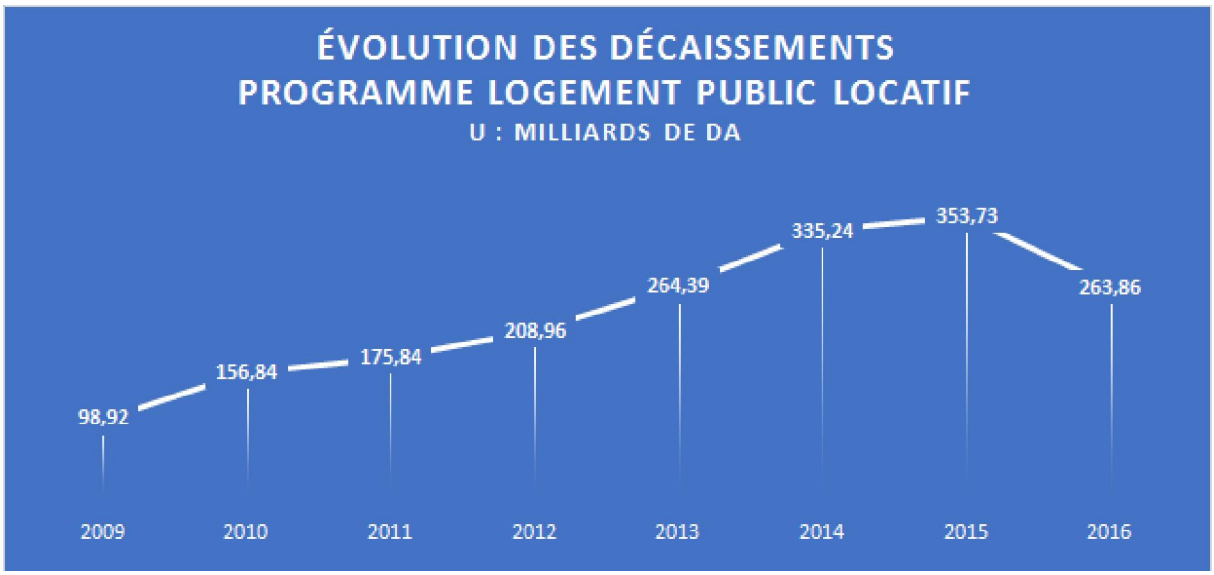
من الجدول اعلاه نلاحظ ما يلي:

-بالنسبة للسكن العمومي الإيجاري(lpl):

من الجدول أعلاه نلاحظ أن السكن العمومي الإيجاري يحتل صدارة التمويلات التي قدمها الصندوق الوطني السكن ،نظرا للاهمية الكبيرة لهاته الصيغة السكنية التي تختص بالفئات الهشة وضعيفة الدخل، والشكل الموالي يبين تطور الاعانات المخصصة لصيغة السكن العمومي الإيجاري:

الشكل رقم 12:تطور المدفوعات المالية لصيغة السكن العمومي الإيجاري للفترة 2009-2016

الوحدة: مليار دج



المصدر: الصندوق الوطني السكن، على الموقع:https://www.cnl.gov.dz

من الشكل نلاحظ الزيادة المستمرة للمبالغ المخصصة كل سنة لصيغة السكن العمومي الإيجاري من 98.92 مليار دج سنة 2009 الى غاية سنة 2015 بمبلغ 353.73 مليار دج،وانخفاضا

طفيفا سنة 2016 ب بمبلغ 263.86 مليار دج،وهذا راجع لسياسة الدولة في الاستجابة للجبهة الاجتماعية والطبقات الفقيرة والمحرومة من المجتمع.

-بالنسبة للسكن الريفي:

-ياتي السكن الريفي في المرتبة الثانية بعد السكن العمومي الإيجاري من حيث تمويلات الصندوق الوطني السكن ،و الذي بدوره أولت له الدولة اهتماما كبيرا لإسهامه في استقرار السكان بالريف وبالتالي تحقيق التنمية الريفية من جهة، والتقليل من نزوح السكان نحو المدن الكبرى من جهة أخرى.

-من الجدول السابق نلاحظ استقرار حجم التمويلات للفترة 2009 الى غاية 2012 بمعدل متوسط 53 مليار دج للسنة الواحدة،الا انه ابتداء من سنة 2013 بمبلغ 118.94 مليار دج والى غاية سنة 2016 بمبلغ 117 مليار دج ،حيث ارتفع حجم التمويل بشكل كبير بمتوسط 137 مليار دج في السنة وهذا راجع للنجاح الكبير لصيغة السكن الريفي وتشجيعها من طرف الدولة التي عدلت في كل مرة من الاعانة المالية المخصصة للسكن والتي تقدر حاليا ب 1.000.000 دج بالنسبة لولايات الجنوب العشرة (أدرار، تمنراست، إليزي، تندوف الأغواط، بسكرة، بشار، ورقلة، الوادي وغرداية)،و ب 700.000 دج بالنسبة لباقي الولايات.

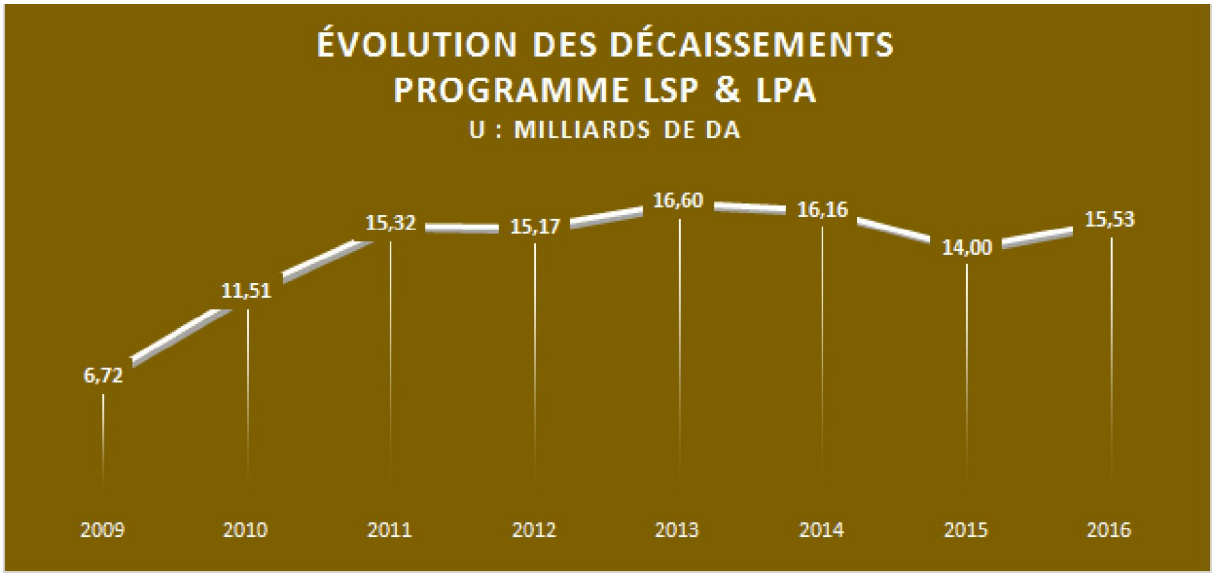
-بالنسبة السكنات التساهمية والترقوية:

من الجدول السابق نلاحظ انخفاض المبالغ المخصصة للصيغ السكنات التساهمية والترقوية وهذا راجع لأسباب مختلفة لعل أهمها البطؤ والتأخر في عمليات انجاز هذه السكنات لأسباب مختلفة ،منها ثقل الإجراءات الإدارية لحصول الأفراد المؤهلين للحصول على الإعانات المقدمة،ونفس الشيء بالنسبة للمرقين العقاريين حيث تتأخر عملية دفع المستحقات المالية وكذا الدفعات المالية

لإتمام انجاز السكنات، والشكل الموالي يبين التطور الإجمالي للإعانات المقدمة السكنات التساهمية والترقوية:

الشكل رقم13:تطور المدفوعات المالية لصيغة السكنات التساهمية والترقوية للفترة 2009-2016

الوحدة: مليار دج



المصدر: الصندوق الوطني السكن، على الموقع:https://www.cnl.gov.dz

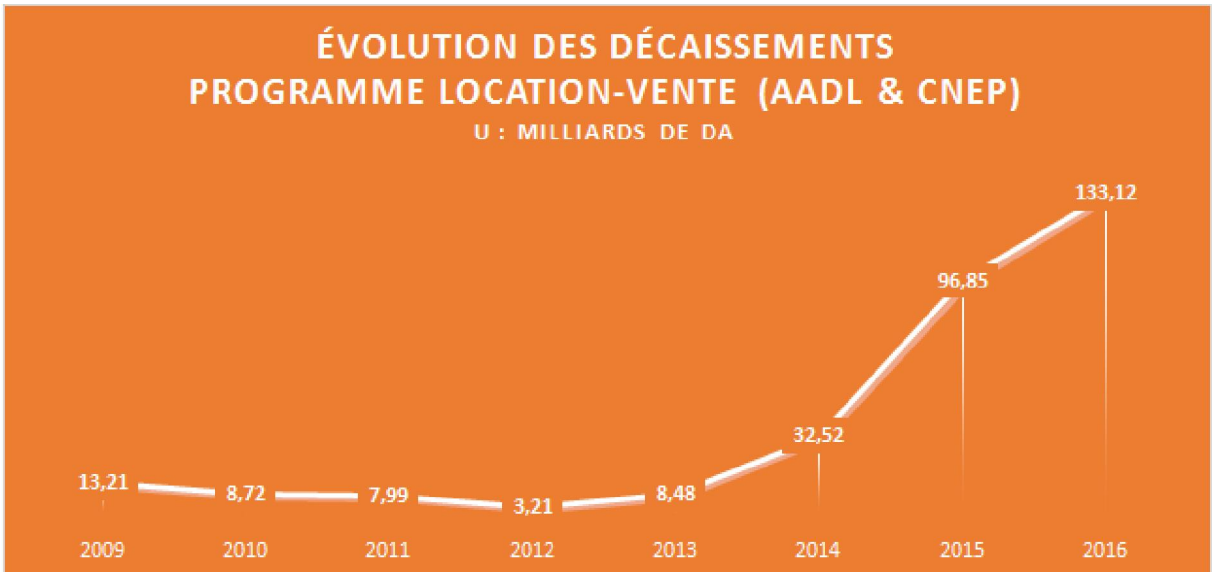
-من الشكل اعلاه نلاحظ استقرارا في حجم المبالغ المالية المقدمة على مر سنوات الفترة 2009-2016 من 6.72 مليار دج لتصل الى اوجها سنة 2013 ب 16.60 مليار دج ،حيث أن المبالغ المخصصة تعرف استقرارا ولم تشهد ارتفاعا كبيرا وذلك بمعدل متوسط ب 13.87 مليار دج للسنة ، وهو مبلغ ضئيل وغير كافي اذا ما قورن بالمبالغ المخصصة السكن العمومي الإيجاري، خاصة أن صيغتي السكن التساهمي والسكن الترقوي، تساهم بشكل كبير في تخفيف الضغط على ميزانية الدولة والخزينة العمومية ،بحكم أن الأفراد المستفيدين منها يقومون بتسديد قيمة السكن المدعم بمبالغ مالية و مساهمة شخصية.

- بالنسبة لصيغة البيع بالايجار(عدل- كناب) :

من الجدول السابق نلاحظ كذلك انخفاض المبالغ المخصصة للصيغ البيع بالايجار (عدل -كناب) ،وهي صيغة مشتركة بين وكالة عدل والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (cnep-banque) لانجاز السكنات ،والتي نفصلها في الشكل التالي:

الشكل رقم 14: تطور المدفوعات المالية لصيغة البيع بالايجار(AADL-CNEP)للفترة 2009-2016

الوحدة:مليار دج



المصدر: الصندوق الوطني السكن، على الموقع:https://www.cnl.gov.dz

-يبين الشكل استقرارا في حجم المبالغ المالية المدفوعة من سنة 2009الى غاية سنة 2013 ،بمعدل متوسط يبلغ 8.3 مليار دج للسنة ،وذلك نظرا للتأخر الكبير التي عرفته انجاز هذه النوع من السكنات منذ إطلاق مشروع سكنات عدل 1 سنة 2001، الا ان الدفعات المالية شهدت ارتفاعا كبيرا ومتسارعا بدءا من 8.48 مليار دج لسنة 2013 ،لتصل الى تخصيص 32.52 مليار دج سنة 2014 ،وذلك منذ اطلاق صيغة عدل 2 للمواطنين سنة 2013 وعزم الحكومة

على اتمام وتسليم سكنات عدل 1 المتأخرة وحل مشكلها نهائيا ،لتستمر الدفعات المالية في الارتفاع المتسارع لتبلغ 96.85 مليار دج سنة 2015، ثم 133.12 مليار دج سنة 2016 ،حيث ان المبالغ المالية المقدمة من الصندوق الوطني للسكن ،أدت إلى تسريع وتيرة انجاز السكنات ،وإعطاء دعم كبير لهذه الصيغة بصفة عامة.

2-إنشاء شركة إعادة تمويل الرهن العقاري (SRH):

قصد تشجيع البنوك على منح القروض العقارية والتي تمتاز بطول اجل تسديدها ولحل مشكل السيولة الذي تواجهه البنوك ،قامت الدولة بانشاء شركة إعادة التمويل الرهني لاعادة تمويل البنوك المانحة لقروض السكن.

ا-تعريف شركة إعادة التمويل الرهني:

-تأسست شركة إعادة التمويل الرهني في 27 نوفمبر 1997 ، كمؤسسة مالية ذات طابع إقتصادي عمومي ، اعتُمِدت كمؤسسة مالية من طرف بنك الجزائر في السداسي الأول من سنة 1998، هي شركة ذات أسهم تخضع للقانون الخاص و لقانون النَّقد و القرض، حيث تم تزويد هذه الشركة ذات الأسهم برأس مال إجتماعي إبتدائي بقيمة 3.290.000.000 دج ، رفع إلى 4.165.000.000 دج في عام 2003،ليصبح رأس مالها الحالي محررا كليا و مكتتب و مكون من 833 سهم بقيمة 5.000.000 دج،وذلك بمساهمة الخزينة العمومية، البنوك ،وشركات التأمين.[1]

[1]شركة اعادة التمويل الرهني على الموقع: http://srh-dz.org

–تأتي الموارد المالية المتوسطة و الطويلة الأجل لشركة إعادة التمويل الرهني من إصدار سندات على مستوى السوق المالية ،و اللجوء إلى إعادة التمويل من بنك الجزائر و تتمثَّل أهدافها الرئيسية فيما يلي:[1]

- ترقية نظام تمويل السكن على المدى المتوسط والطويل.
- تشجيع المنافسة بين البنوك و المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية.
- تمديد الاستحقاقات المتعلِّقة باسترداد الفوائد والمبالغ الأصلية للقروض.
- أُعطيت لها صلاحية إعادة تمويل حافظات القروض العقارية المُقدَّمة من طرف البنوك التجارية، بنشاطها في منح القروض السكنية للمواطنين في ظروف مالية ملائمة تتميَّز بالمنافسة الحرة.

ب–مهام شركة إعادة التمويل الرهني:

تتمثل مهامها فيما يلي:[2]

- تبني إستراتيجية الحكومة الرامية إلى تنمية التدعيم المالي عن طريق منح قروض سكنية ،و تخفيف العبء المالي على ميزانية الدولة فيما يخص عملية تمويل السكن.
- العمل على تشجيع منح القروض السكنية من طرف البنوك و المؤسسات المالية ، عن طريق توفير الظروف الملائمة، كتواجد السيولة المالية و الضمانات القرضية.
- عرض شروط إعادة التمويل و كذا صيغ متابعة شروط التمويل على بنك الجزائر قصد المصادقة عليها وفقا للإعتماد رقم 98/01 المؤرخ في 1998/04/06 .

---

[1] عبد القادر بلطاس، السياسات الحديثة في تمويل السكن،مرجع سابق ،ص67.

[2] شركة اعادة التمويل الرهني على الموقع: http://srh-dz.org

- إصدار سندات و قيم عقارية بغرض إعادة تمويلها في إطار قدرتها على إعادة تمويل السكن بصفة مستقلة و مستمرة قصد ضمان موارد مالية في السوق المالي.
- تعزيز نوعية الديون الغير العقارية و توفير التحفيزات الكافية ،من أجل تمكين الوسطاء المعتمدون من منح القروض السكنية في ظل نظام إعادة التمويل بنسب فوائد معقولة و مقبولة و شروط السوق.
- هيكلة إصدار السندات المالية و توحيد شروط تسجيل القروض العقارية و إصدار سندات مسندة لرهون ذات نوعية رفيعة و نسب متشابهة.

ج-شروط اعادة التمويل من شركة إعادة التمويل الرهني:

للقيام بعملية اعادة التمويل يلزم توفر ما يلي:[1]

- تشكيل صندوق عقاري من الدرجة الأولى، ضامنا لعملية إعادة التمويل المنجزة من قبل شركة اعادة التمويل الرهني أثناء الإهتلاك أو التعويض المسبق للقروض الأصلية. حاليا هو شركة تامين القرض العقاري (sgci)
- الإحتفاظ بحق الملكية للديون الغير العقارية التي هي في حوزة الحصيلة المالية للوسطاء المعتمدين، و كذا حق التحقق و المراقبة من وجودها المادي في عين المكان المحدد و ذلك في أية فترة كانت.
- يلتزم الوسيط المعتمد المستفيد من عملية إعادة التمويل الرهني، بضمان الدفع المنتظم للفوائد و الأصول حتى في حالة توقف المقرض عن الدفع المؤقت.

[1] شركة اعادة التمويل الرهني على الموقع:http://srh-dz.org

- إن التحويل لشركة إعادة التمويل الرهني لحق الملكية للديون العقارية يتم بواسطة عقد بيع ما بين الوسيط المعتمد و شركة إعادة التمويل الرهني.
- تضمن القروض الممنوحة من طرف الوسطاء المعتمدين برهون من الدرجة الأولى إستنادا لعرض التنوع الجغرافي و إتخاذها لمقاييس وقائية من تقييم الأخطار.
- إن فترة الإمتلاك القصوى للقروض العقارية لا تتعدى 25 سنة.

د-طريقة اعادة التمويل من شركة إعادة التمويل الرهني:

تتم عملية اعادة التمويل بطريقتين كما يلي:[1]

-اعادة التمويل بالرجوع:

الوسيط المعتمد يحصل على إعادة التمويل المرجو بتقديم ضمانات أكيدة في حدود 125 % من قيمة مبلغ إعادة التمويل.

-الديون لدى الغير تبقى في حصيلة الوسيط المعتمد.

-مخاطرة عدم القدرة على التسديد من طرف العائلات تبقى تحت مسؤولية الوسيط المعتمد ،كل المخاطر المرتبطة بالقروض يتكفل بها الوسيط المعتمد

-الرهون من الدرجة الأولى و كل منح التأمين المكتتبة تبقى بإسم الوسيط المعتمد.

-اعادة التمويل بدون الرجوع

- الوسيط المعتمد يحصل على إعادة التمويل المطلوب بعد تحويل الرهون من الدرجة الأولى و غيرها باسم شركة إعادة التمويل الرهني.

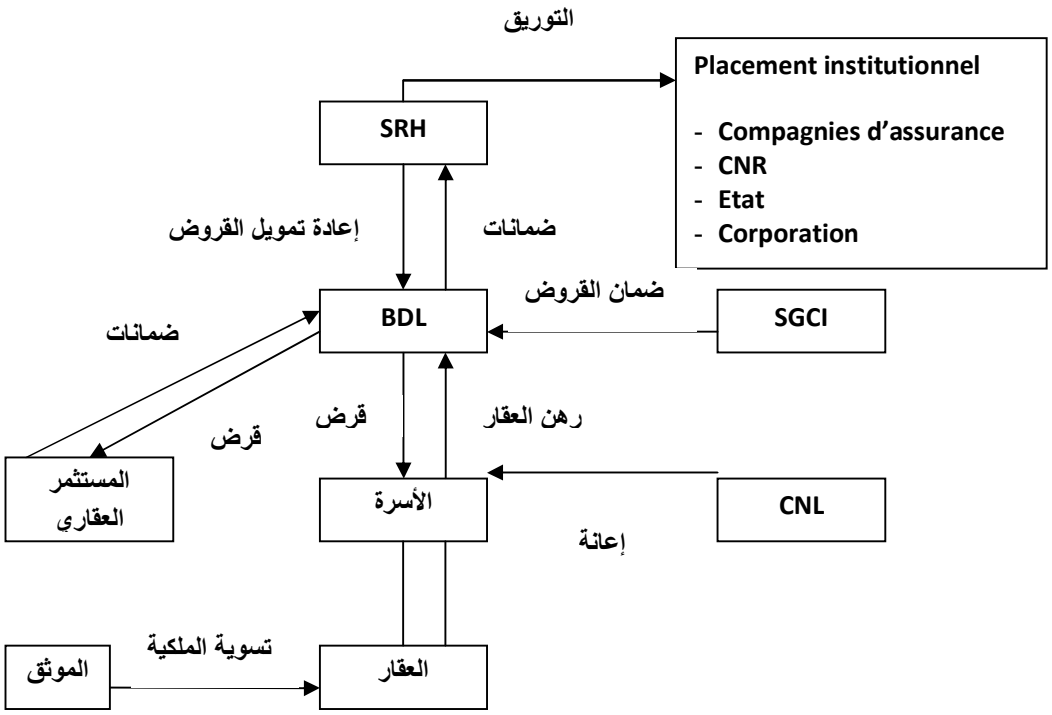
---

[1] شركة اعادة التمويل الرهني على الموقع:http://srh-dz.org

–المخاطر المرتبطة بالديون لدى الغير المعاد تمويلها تتحملها شركة إعادة التمويل الرهني و ذلك بشرط أن الوسيط المعتمد يقبل بالاستمرار في تسيير الديون لدى الغير المتنازل عنها، ويمضي مع شركة إعادة التمويل الرهني على إتفاقية تسير و تغطية الديون المعاد تمويلها،ويمضي مع شركة إعادة التمويل على إتفاقية تنازل عن الديون.

الشكل الموالي يوضح لنا كيفية اعادة تمويل القروض العقارية لبنك التنمية المحلية (bdl) عن طريق شركة اعادة التمويل الرهني:

الشكل رقم15: كيفية اعادة التمويل من طرف شركة اعادة التمويل الرهني



المصدر:عمر طالب ،عبدالحميد غوفي،إعادة التمويل الرهني و أثره على المنظومة المالية و المصرفية في الجزائر ،دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني SRH، الاكاديمية العربية المفتوحة في الدنمارك،العدد2،2007،ص17.

–من الشكل اعلاه فان بنك التنمية المحلية يقوم باعادة تمويل القروض العقارية الممنوحة للاسر لدى شركة إعادة التمويل الرهني مقابل ضمانات يقدمها بنك التنمية المحلية،الذي بدوره يطلب من الافراد توفر الضمان على القرض العقاري من طرف شركة تامين القرض العقاري (SGCI).

3–شركة تأمين القروض العقارية(SGCI):

انشئت هذه الشركة بهدف تقديم التامين على القرض العقاري ضد خطر عدم السداد من طرف المقترض،وذلك قصد تشجيع البنوك على منح القروض العقارية للافرد

أ–تعريف شركة تأمين القروض العقارية:

هي شركة ذات أسهم ، و تُعتبر مؤسسة اقتصادية عمومية أنشئت في 5 أكتوبر 1997، و بدأت نشاطها في 1 جويلية 1998 بموجب الامر رقم 95–07 المؤرَّخ في 25 جانفي 1995[1] .حيث انها تضمن للبنوك مخاطر عدم السداد لزبائنها الذين استفادوا من القروض العقارية عن طريق دفع قسط تأمين من المقترض ،يحدد على أساس نسبة مبلغ القرض إلى قيمة العقار، ويتناسب هذا القسط مع مستوى الخطر الذي يتحمله البنك.

–مساهمو الشركة يتمثلون في البنوك وشركات التامين كما يلي:[2]

- مساهمون بنكيون هم: BNA–BEA–CPA–CNEP–BADR
- مساهمون مؤمنون هم: SAA–CAAR–CCR–CAAT

[1] الجريدة الرسمية، العدد 13 ، بتاريخ 8 مارس 1995،ص3.

[2] شركة تامين القرض العقاري على الموقع: http://www.sgci.dz /

-شروط الحصول على ضمان القرض العقاري:

لكي يتحصل المقترض على الضمان يجب أن تتوفر فيه الشروط التالية:[1]

- أخذ رهن عقاري كضمان .
- قدرة المشتري أو المستفيد على تغطية20% من التكلفة الكلية للسكن.
- مبلغ القرض لا يتجاوز 80% من المبلغ الإجمالي للسكن أو البناء.
- يجب أن يكون للمشتري دخل دائم يسمح باقتطاع 30% منه قصد التعويض.

-نطاق الضمان: يغطي ضمان القرض ، المستفيد منه-البنك او المؤسسة المالية- من مخاطر إفلاس المؤمن عليه وعدم قدرته على السداد،و لا يجوز أن يتجاوز التعويض المرجعي مقدار المبلغ المستحق من القرض المؤمن عليه بالإضافة إلى الفائدة المستحقة وغير المدفوعة .

-طريقة الاستفادة من التعويض:

في حالة عدم القدرة على السداد وافلاس المقترض ،مع شرط توفر الرهن العقاري على العقار من قبل -البنك-المستفيد نيابة عن المؤمن.فان التعويضات المستحقة في حالة المطالبة تساوي 90٪ من مجموع المبلغ الأصلي القائم مع الفوائد المستحقة وغير المدفوعة في تاريخ إعلان افلاس المقترض.تحتفظ شركة ضمان القرض العقاري بحقها في اقتطاع على شكل خصم نسبة 10٪ من مجموع المبلغ المستحق مع الفائدة المتراكمة وغير المدفوعة ،عند التعويض ،وفقا للمادة 30 من الأمر 95-07 المؤرخ 25 جانفي 1995[2].

---

[1]شركة تامين القرض العقاري على الموقع:http://www.sgci.dz /

[2]الجريدة الرسمية العدد 13 ، بتاريخ 8 مارس 1995،ص9.

ب-مزايا تامين القرض العقاري لدى شركة تأمين القروض العقارية:

ان تامين القرض العقاري يوفر عدة مزايا للبنك و المقترض نبينها كما يلي:[1]

-**بالنسبة للبنوك:**بالإضافة إلى الضمان نفسه ، يوفر التأمين لدى شركة تامين القرض العقاري للبنوك مزايا أخرى مثل:

- امكانية الزيادة في حجم القروض العقارية الممنوحة..
- تقوية عملية إدارة المخاطر.
- تسهيل الحصول على إعادة تمويل الرهن العقاري لدى شركة srh.
- تعزيز القرض العقاري (القرض العقاري المضمون هو قرض ذو نوعية أفضل).
- فائدة الميزة التنظيمية المنصوص عليها في تعليمات البنك الجزائري رقم 94/74 بتاريخ 1994/11/29 ، والتي تسمح للبنك بتقليص الاحتياطات إذا كانت القروض العقارية مضمونة من قبل شركة تأمين.

-بالنسبة للمقترضين:

فإن ضمان شركة تامين القرض العقاري يزيد من فرص الحصول على القرض العقاري.

ج-قواعد تامين القرض العقاري:

يتم سير قواعد التامين حسب قواعد حددها الامر رقم 95-07 المؤرَّخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالتامينات الجريدة الرسمية العدد 13 ، المنشورة بتاريخ 8 مارس 1995،

[1] شركة تامين القرض العقاري على الموقع:http://www.sgci.dz/

حسب عقد التأمين على القرض العقاري،الذي جاءت فيه عدة مواد نصت على ما يلي:[1]

- **المؤمِّن:** شركة تامين القرض العقاري.
- **المستفيد من التامين:** أي البنوك والمؤسسات المالية التي تمنح القروض للأسر لشراء سكنات أو بناء أو ترميم وتجديد السكنات.
- **المؤمن عليه (المقترض):** أي فرد يتحصل على قرض عقاري من البنوك والمؤسسات المالية المستفيدة من ضمان القرض العقاري.
- **الضمان:** التامين (الغطاء) الصادر من شركة تامين القرض العقاري لصالح المستفيد (البنوك والمؤسسات المالية)من خطر عدم السداد للمؤمن عليه (المقترض).

د-قسط التامين:

يتم دفع قسط التأمين المستحق من قبل المستفيد (البنك) إلى المؤمن (شركة تامين القرض العقاري SGCI) خلال ثلاثين (30) يومًا كحد أقصى من تاريخ إنشاء التامين،وإذا لم يتم دفع قسط التأمين بعد 60 يومًا من تاريخ سريان الضمان يتم الغاؤه من قبل شركة تامين القرض العقاري،كما يتم تحديد قيمة مبلغ التامين حسب نسبة القرض المحصل عليه الى قيمة العقار حسب ما يبينه الجدول التالي:

الجدول رقم 34: معدل التامين على القرض العقاري من قبل شركة تامين القرض العقاري

نسبة القرض الى قيمة العقار	مبلغ قسط التامين
مبلغ القرض ≥ 40٪ من قيمة العقار	0.5٪ من قيمة القرض
مبلغ القرض من 40٪الى 60٪من قيمة العقار	0.75٪ من قيمة القرض
مبلغ القرض اكبر من 60٪ الى 90٪من قيمة العقار	1.00٪ من قيمة القرض

المصدر: شركة تامين القرض العقاري على الموقع: http://www.sgci.dz/

[1] SGCI ,CONDITIONS GENERALES DE GARANTIE DU CREDIT IMMOBILIER,website : http://www.sgci.dz/

–من الجدول اعلاه نجد انه كلما ارتفعت نسبة القرض الى قيمة العقار ازدادت قيمة قسط التامين من 0.5٪ من قيمة القرض لتصل الى 1٪ من قيمة القرض،وذلك بسبب تزايد خطر عدم السداد.

4–صندوق الضمان و الكفالة المُتبادلة في الترقية العقارية(FGCMPI):

–تم انشاء هذا الصندوق بهدف الزام المرقين العقاريين باتمام مشاريعهم العقارية وتسليمها في اجالها المحددة،حيث يلزم المرقون العقاريون بضرورة الاشتراك في هذا الصندوق.

أ–تعريف صندوق الضمان و الكفالة المُتبادلة في الترقية العقارية:

تأسَّس صندوق الضمان و الكفالة المُتبادلة في الترقية العقارية ، بموجب المرسوم التشريعي رقم 93–03 المؤرَّخ في 01 مارس 1993 المتضمِّن الترقية العقارية (في مادته 13)،أما فيما يخصُّ إحداثه الرسمي، فقد تم إصداره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97–406 المؤرَّخ في 03 نوفمبر1997،للصندوق طابع تعاوني لا يسعى إلى تحقيق الربح،يوضع تحت وصاية الوزير المكلَّف بالسكن والعمران، ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يتمثل الهدف من هذا الصندوق في ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون، والتي تكتسي شكل تسبيق على الطلب إلى المتعاملين في التَّرقية العقارية على أساس عقد البيع على التصاميم (vsp). [1]

–يخوِّل الشكل التنظيمي للصندوق الاستقلالية بالنسبة للدولة، خاصةً في مجال التضامن والمشاركة المباشرة والفعَّالة للفاعلين الأساسيين، المتمثِّلين في المرقِّين العقاريين والمشتركين، وهذا عبر أجهزة التسيير المخصَّصة قانونياً لهذا الغرض.

[1] وزارة السكن والعمران،على الموقع:http://www.mhuv.gov.dz

-يَدعم الصندوق لجنةُ ضمان مشكلةٌ من 04 أعضاء يرأسها المدير العام، وتكون اللجنة الوحيدة المؤهَّلة لاتخاذ قرار منح ضمان الصندوق، وهذا بعد دراسة الطلبات بما يطابق القواعد التي حدَّدها الصندوق، وبموافقة وزارة السكن والعمران.

ب-مهام صندوق الضمان و الكفالة المُتبادلة في الترقية العقارية:

ان المهمة الرئيسية لهذا الصندوق تتمثل في ضمان القدرة المالية للمرقي العقاري على اكمال انجاز مشروع الترقية العقارية،حيث يتعين على للمرقي العقاري الذي يتعهد بانجاز مشروع عقاري بهدف بيعه قبل اكتماله ، أن يشترك في ضمان التنمية العقارية من الصندوق.

-حددت مهام الصندوق حسب القانون 11-04 المؤرخ 17 فيفري 2011 الذي يحكم نشاط الترقية العقارية، تتمثل المهمات الرئيسية للصندوق في:[1]

- يتعين على المرقي العقاري الذي شرع في انجاز المشروع العقاري والذي يرغب في بيعه للمشترين قبل اكتمال المشروع ،القيام باكتتاب ضمان الترقية العقارية لدى الصندوق FGCMPI ، وذلك قصد ما يلي :
- ضمان تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات.
- ضمان اتمام الاشغال.
- ضمان تغطية للالتزامات المهنية والتقنية.

-ضرورة انتساب المرقين العقاريين في الصندوق،حيث توكل للصندوق مهمة الاشراف على وضع التامينات والضمانات التي يلتزم بها المرقون العقاريون عند الاكتتاب مع المشترين.

[1] الجريدة الرسمية العدد 14،بتاريخ 06مارس 2011 ،ص 10.

–يتعين على المرقين العقاريين تسديد اشتراكاتهم والدفعات الاجبارية المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان.

ج–حجم نشاطات الصندوق(FGCMPI):

حسب التقرير السنوي لنشاطات صندوق الضمان و الكفالة المُتبادلة في الترقية العقارية لسنة 2016،فقد شهد نموا كبيرا في حجم نشاطاته وتعاملاته بزيادة بنسبة 13 % عن السنة السابقة ،والتي نبينها كما يلي:[1]

– تميزت سنة بزيادة استثنائية في انتساب المرقين العقاريين في الصندوق ، فقد وصلت العدد الى 1800 منتسب جديد سنة 2016 وحدها ،ليبلغ العدد الاجمالي 5200 مرقي عقاري موزعين عبر مختلف الولايات.

–378 مشروع عقاري جديد خاضع لضمان الصندوق بإجمالي 133 29 مسكناً مقسمة على النحو التالي:

- 13827 وحدة سكنية وفق صيغة السكن الترقوي المدعم (LPA)؛
- 5524 وحدة سكنية وفق صيغة السكن الاجتماعي التساهمي (LSP)؛
- 9782 وحدة سكنية وفق صيغة السكن الترقوي العمومي (LPP)؛
- 73779متر مربع مخصصة كمساحة تجارية.

–بلغ الحجم الإجمالي لتعاملات الصندوق المسجلة خلال السنة المالية 2016 ، ما مقداره 2.576.396.000 دج حسب ما هو مبين في الجدول أدناه:

[1] FGCMPI ,RAPPORT ANNUEL D’ACT IVITÉ 2016,p2.

الجدول رقم35:حجم نشاطات صندوق الضمان و الكفالة المُتبادلة في الترقية العقارية لسنة 2016

الوحدة: دج

النشاط	المبلغ
الضمانات	2106059000
حقوق الانتساب والعضوية	78100000
الاشتراكات	80050000
مداخيل على المشاريع العقارية	312187000
المجمـــــوع	**2576396000**

المصدر: صندوق الضمان و الكفالة المُتبادلة في الترقية العقارية ،التقرير السنوي للنشاط لسنة 2016،ص18.

-من الجدول نلاحظ ان حجم الضمانات المقدمة على المشاريع العقارية الجديدة لسنة 2016 بلغت 2106059000 دج ،هذا المبلغ يمثل الاقساط الواجب دفعها من طرف المرقين العقاريين مقابل الضمانات التي أصدرها الصندوق.

-حقوق الانتساب و العضوية قدرت ب 78100000 دج ،هذا المبلغ تم دفعه من قبل المرقين العقاريين الجدد،الذين انضموا الى صندوق الضمان و الكفالة المُتبادلة في الترقية العقارية حديثا.

-الاشتراكات قدرت ب 80050000 دج،هذا المبلغ يتم دفعه سنويا من قبل المرقين العقاريين القدامى المشتركين في الصندوق.

-مداخيل مالية اخرى مكملة على المشاريع العقارية بلغت ما قيمته 312187000 دج.

المبحث الثاني:تمويل البنوك للسكن في الجزائر

بعد القيام بالاصلاحات الاقتصادية والتغييرات الجذرية التي قامت بها الدولة ابتداء من سنة 1995 على نظام تمويل السكن ، حيث قامت بعدة اجراءات بانشاء المؤسسات المالية المتخصصة في دعم تمويل السكن قصد اعطاء الضمانات الكافية للبنوك خاصة من مخاطر عدم السداد ، هذه الاجراءات جاءت بهدف تحفيز واشراك البنوك التجارية و المؤسسات المالية للمساهمة بشكل اكبر في تمويل السكن،حيث سنتطرق الى دراسة حالة بنكين هما من اهم البنوك المساهمة في تمويل السكن في الجزائر والمتمثلين في الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (cnep– banque) ،وبنك التنمية المحلية(bdl)

المطلب الأول: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط–بنك البنك الاول في تمويل السكن في الجزائر وذلك بحصة تتعدى نسبة 60% في سوق السكن،خاصة بعد تحويله إلى بنك للسكن

(cnep– banque) ابتداء من سنة 1997 حيث أصبح متخصصا في منح القروض العقارية ،وكذلك انجاز السكنات وتمويل مشاريع الترقية العقارية.

أولا:التعريف بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

تأسس فعليًا في 10 اوت 1964 ،وفي سنة 1971 صدرت تعليمة تُكلف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بتمويل برامج لإنجاز سكنات بإستعمال موارد الخزينة العمومية.[1]في سنوات

[1]الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط–بنك، على الموقع: http://www.cnepbanque.dz

الثمانينات، كُلف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بمهام أخرى، ويتعلق الأمر بالقروض العقارية الموجهة للخواص وذلك من أجل بناء سكنات وتمويل السكن الترقوي حصريًا لفائدة الموفرين.

– بعد المصادقة على برنامج الحكومة لسنة 1997 تم تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك للإسكان باعتباره يتدخل بصفة مطلقة ومباشرة في تمويل جميع الأنماط السكنية التي تعرفها الجزائر حيث اصبح القرض العقاري بمختلف أنواعه أهم منتج بنكي يقدمه.

– بتاريخ 6 افريل 1997، عدّل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط نظامه الأساسي بحصوله على الترخيص كبنك، القيام بكل العمليات البنكية لتمويل السكن.كما قررت الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ 28 فيفري 2007 المرتبطة بإعادة التمركز الإستراتيجي للبنك السماح له بمنح القروض العقارية للخواص، القروض الرهنية المقررة بالنصوص القانونية السارية المفعول لدى البنك،كما تم اقرار منح القروض بصفة الأولوية وبصورة أساسية للمدخرين لدى البنك ثم بعد ذلك لغير المدخرين، أما فيما يتعلق بتمويل الترقية العقارية، فتم السماح بإقتناء أراضي لبناء السكنات وإنجاز برامج السكن، مع التركيز على منح الأولوية في برامج التمويل للمدخرين لدى البنك. [1]

ثانيا:القروض العقارية المقدمة على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

يقدم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط عدة أنواع من القروض العقارية سوف نتطرق الى شروطها ،الضمانات المطلوبة ،انواعها وكل ما يتعلق بها.

[1] من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط–بنك، على الموقع:
http://www.cnepbanque.dz

1-شروط الحصول على القرض العقاري:

بالنسبة للأفراد الراغبين في الحصول على قرض عقاري فيجب ان توفر فيهم الشروط التالية:[1]

-**معايير التأهيل المطلوبة** : الجنسية الجزائرية؛الحد الأدنى للأجر 18.000 دج؛بلوغ سن الرشد عند تاريخ الاتفاق؛ ان لا يتجاوز 70 سنة؛ التوفر على دخل ثابت.

-**الضمانات:** الرهن العقاري هو الضمان الذي يطلبه البنك حيث نميز نوعين من الرهون على مستوى هذا الأخير :الرهن القانوني و يكون في حالة التوسيع و البناء و التهيئة و يكون بين الطرفين لدى المحافظه العقارية؛الرهن الإتفاقي و يكون في حالة شراء مسكن و يوثق لدى الموثق.

-**التأمين:** التأمين على القروض عنصر أساسي في القروض المقدمة من طرف صندوق التوفير والاحتياط و يتم تحديد مبلغ التأمين على حسب مبلغ القرض المقدم.

-**مخاطر القروض** : مخطر عدم السداد هو الشائع على مستوى البنك و يتم التعامل معه كما يلى:

- أول مرحلة عند تخلف العميل عن تسديد قسط واحد يتم إرسال رسالة تذكير إليه؛
- ثاني مرحلة إن لم يستجيب يتم إرسال إعذار أولى و عند عدم الاستجابة يرسل ثاني و ثالث إعذار؛
- ثالث مرحلة يتم إرسال إخطار و من تم يتم تجميد جميع حسابات المقترض؛
- رابع مرحلة يتم إرسال المحامي للقيام بالإجراءات و استرجاع الرهن (المسكن) لبيعه و تحصيل قيمة القرض بالفوائد.

[1] الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، على الموقع: http://www.cnepbanque.dz

2-تسليم الدفعات المالية للقرض العقاري:

تختلف طريقة تسليم الدفعات المالية للقرض حسب نوع القرض العقاري المقدم و هذا ما سنوضحه في الجدول التالي :

الجدول رقم 36: شروط و كيفية تسليم الدفعات المالية من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

نوع القرض	قيمة القرض	كيفية تسليم الدفعات	شروط التسليم
قرض لشراء مسكن خاص	%100	دفعة واحدة	عند رهن المسكن
قرض لتوسيع سكن قرض لتهيئة سكن قرض لبناء سكن	اقل من 2 مليون دج	دفعة واحدة	عند بداية الأشغال
	أكثر من 2 مليون دج و أقل من 4 مليون دج	الدفعة الأولى: 50% الدفعة الثانية : 50%	عند بداية الأشغال حسب التقرير التقني
	أكثر من 4 مليون	الدفعة الأولى: 40% الدفعة الثانية : 30% الدفعة الثالثة : 30%	عند بداية الورشة عند بداية الأشغال الكبرى عند نهاية الأشغال الكبرى
قرض لشراء مسكن لدى الخواص قرض لشراء سكن ترقوي قرض لشراء سكن اجتماعي تساهمي قرض لكراء سكن القرض العقاري للشباب	%100	دفعة واحدة	عند رهن المسكن

المصدر: من اعداد الطالب بناء على معطيات صندوق التوفير والاحتياط على الموقع:
/http://www.cnepbanque.dz

من الجدول أعلاه يتبين لنا تعدد الصيغ للقروض العقارية المقدمة من البنك ،وبالتالي فإن الامتيازات المقدمة تختلف و يمكن أن تصل قيمة القرض إلى 100 % وتقديم القرض دفعة واحدة حسب قيمة السكن،وكذا شروط تسليم دفعات المالية للقرض العقاري ، ما يمكن الأفراد من الحصول على الصيغة المناسبة التي تتلاءم مع قدراتهم المالية والذين لهم القدرة على توفير الأهلية والشروط اللازمة للحصول على القرض

3-معدلات الفائدة و المدة المطبقة على القروض العقارية:

تختلف معدلات الفائدة و المدة المطبقة على القروض حسب المقترض اذا كان مدخرا لدى البنك أو غير مدخر،و حسب طبيعة القرض المقدم في حد ذاته ،و التي نبينها في الجدول التالي:

الجدول رقم37:مدة و معدلات الفائدة على القروض العقارية الممنوحة من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

نوع القرض	قيمة القرض	المعدل المطبق للمقترض غير المدخر		المعدل المطبق للمقترض المدخر		مدة القرض + فترة التأجيل
قرض لشراء مسكن لدى الخاص	90% من قيمة المسكن بشرط أن يساهم ب 10% من المبلغ لإجمالي للمسكن	%6.25		%5		30 سنة و السن الأقصى 70سنة مع فترة تأجيل 36 شهر
قرض لتوسيع مسكن	90% من لكشف الكمي و التقديري للأشغال	% 6.25		%5		30 سنة و السن الأقصى 70سنة مع فترة تأجيل 6 اشهر
قرض لبناء مسكن	90% من قيمة المسكن بشرط أن يساهم ب 10% من المبلغ الإجمالي	%6.25		%5		
قرض لتهيئة مسكن	50% من قيمة الضمان	%6.25		%5		
قرض لشراء مسكن ترقوي قرض لشراء مسكن إجتماعي تساهمي قرض لشراء مسكن بيع وفق المخطط	90% من قيمة لمسكن معدل فائدة مدعم حسب الدخل الشهري ما بين 1% و3 %	1	% 3	%1	% 3	30 سنة و السن الأقصى 70سنة سنة مع فترة تأجيل 36 شهر
قرض لشراء قطعة أرض	90% من قيمة لمسكن بشرط أن يساهم ب 10% من المبلغ الإجمالي	% 6.25		%5		30 سنة مع فترة تأجيل 12 شهر
قرض لكراء مسكن	% 100	% 7				-

المصدر:من اعداد الطالب بناء على معطيات صندوق التوفير والاحتياط على الموقع:

/http://www.cnepbanque.dz

–نلاحظ من خلال الجدول أن معدلات الفائدة المطبقة على المقترض المدخر لدى البنك أقل ب 1.25 % من المقترض العادي وهو امتياز خاص يتحصل عليه المدخرون لدى البنك و هذا يعتبر تشجيعا على الإدخار لدى البنك.

–كما يتبين من الجدول طول المدة التي يمنحها البنك لسداد القرض والتي تبلغ ال30 سنة ،وهو ما يعتبر تسهيلا للمواطنين في تسديد الأقساط بدفعات مريحة تتناسب مع قدراتهم المالية.

–نلاحظ أيضا ارتفاع نسبة القرض الممنوح إلى قيمة السكن والتي قد تبلغ 90% وهي نسبة مرتفعة ، فيما يساهم المقترض ب 10% من المبلغ الإجمالي فقط ،وهو ما يسهم أكثر في تمكين الأفراد من شراء وتملك السكنات.

–فيما يخص القروض المدعمة لشراء سكنات جديدة مدعمة من الدولة والتي تشمل السكنات التساهمية ،الترقوية والبيع على المخطط(vsp)،فحسب ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 10–87 المؤرخ في 10 مارس 2010،الذي يحدد مستويات و كيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية،فانه تطبق عليها نسب الفوائد المدعَمة كما يلي:[1]

- نسب فائدة مدعمَة ب 1% للمداخيل الشهرية الأقل أو المعادلة 6 مرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون (ما بين 18.000 دج و 108.000 دج).
- نسب فائدة مدعمَة ب 3% للمداخيل الشهرية أكثر من 6 مرات و أقل 12 مرة من الأجر الوطني الأدنى المضمون(ما بين 108.001 دج و 216.000 دج).

[1]الجريدة الرسمية رقم 17،الصادرة بتاريخ 14 مارس 2010،ص4.

-للاستفادة من الفائدة المدعمة يجب أن لا تتجاوز قيمة المسكن الجديد مبلغ ال 12مليون دج،وإذا فاقت هذه القيمة تطبق أسعار فائدة متغيرة من 5% إلى 6 %.

-يمنح البنك قروضا عقارية بأسعار فائدة مخفضة على السكنات المدعمة وذلك تنفيذا لسياسة السكن التي تعتمدها الدولة.

4-أنواع القروض العقارية و شروط الاستفادة منها:

-يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بمنح مجموعة متنوعة من القروض العقارية تختلف من حيث صيغتها وشروطها والتي سنبينها في الجدول التالي:

الجدول رقم 38:أنواع وشروط القروض العقارية التي يمنحها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

القرض	شروط الاستفادة
قرض لشرء مسكن لدى الخاص	دخل ثابت دفعة أولية تمثل الفرق بين القرض و سعر المسكن ولايمكن أن تكون مساهمتهم أقل من 10 بالمائة من سعر السكن
قرض لتوسيع مسكن	
قرض لبناء مسكن	
قرض لتهيئة مسكن	
قرض لشراء مسكن ترقوي	///
قرض لشراء مسكن اجتماعى تساهمي lsp	///
قرض شرء مسكن بيع وفق المخطط vsp	-لا يمكن أن تكون مساهمتهم اقل من 10 ٪من سعر السكن -شهادة ضمان يقدمها المقاول مسجلة لدى شركة التامين القروض العقارية SGCI
قرض لشراء قطعة ارض لبناء مسكن خاص	-رهن الأرض لصالح الصندوق الوطنى لتوفير و الاحتياط -تقديم دفعة أولية تمثل الفرق بين القرض و قيمة مبلغ القرض
القرض العقاري- شباب	أن لا يتجاوز السن 35 سنة عند طلب القرض
قرض لكراء مسكن	/ /

المصدر: من اعداد الطالب بناء على معطيات صندوق التوفير والاحتياط على الموقع:

http://www.cnepbanque.dz/

من خلال الجدول السابق،يتضح لنا الاهمية الكبيرة التي يوليها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لمنح القروض العقارية حيث انه يقدم أنواع كثيرة من القروض العقارية، تتلاءم حسب القدرات المالية للافراد وحسب مختلف الصيغ السكنية التي وضعتها الدولة.

5-الصيغ الجديدة للقرض العقاري:

قام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بطرح صيغ جديدة للقرض العقاري تتمثل في قروض خاصة للشباب، قروض بصيغة الايجارة التمليكية ،وقرض لكراء مسكن،وهذا بهدف توسيع منتجاته من القروض العقارية لتشمل فئات واسعة من افراد المجتمع.

أ-**القرض العقاري للشباب** : يتم تقديم هذا الصيغة الجديدة من القروض للإفراد الشباب الذين لا تتعدى أعمارهم 35 سنة و لديهم دخل ثابت ،و سنتناول أهم القروض في هذه الصيغة في الجدول الموالي :

الجدول رقم 39:القرض العقاري شباب المقدم من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

/	القروض المقدمة	قيمة القرض	معدل الفائدة		مدة القرض + فترة التأجيل
			مدخر	غير مدخر	
القرض العقاري للشباب	قرض لشراء مسكن ترقوي قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي قرض لشراء مسكن بيع وفق المخطط	%100	%01	%3	-يسدد القرض على مدى 40 سنة - فترة التأجيل تكون 12 شهر لشراء مسكن قديم أو جديد - فترة التأجيل 24 شهر بالنسبة لبناء مسكن
	قرض لبناء مسكن قرض لشراء مسكن لدى الخواص	**%100**	**%05**	**%06**	

المصدر: من اعداد الطالب بناء على معطيات صندوق التوفير والاحتياط،على الموقع:

http://www.cnepbanque.dz/

-جاءت هذه الصيغة للاستجابة لمتطلبات الافراد الشباب الراغبين في الحصول على سكن سواء عن طريق شراء السكنات المدعمة من طرف الدولة والتي تمكنهم من الحصول على قرض باسعار فائدة مدعمة ايضا من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (كناب-بنك) ما بين 1% و3%، او بناء سكن او شراء لدى الخواص وفي مختلف الحالات يمكنهم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من الاستفادة من قرض يصل الى 100% من قيمة السكن.حيث مكن البنك من حصول هذه الشريحة المهمة من المجتمع على التمويل اللازم لسكناتهم، خاصة ان نسبة كبيرة من المجتمع الجزائري هي من فئة الشباب.

- من الجدول اعلاه يتبين لنا ان البنك يمنح تخفيضا في اسعار الفائدة للافراد المدخرين لدى البنك،وهذا يعتبر امتيازا يمنحه البنك لزبائنه ،ويخفف من اعباء القرض العقاري.

-مدة سداد القرض العقاري شباب تقدر ب40 سنة وهي مدة طويلة تلائم الافراد الشباب وتخفف من حجم مبالغ الاقساط الشهرية الواجب تسديدها.

ب-القرض بصيغة الإيجارة التمليكية:

قام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (كناب-بنك) نهاية سنة 2017، باطلاق صيغة جديدة تسمى إيجارة تمليكية وهي تمويل بديل بدون فائدة أي بمثابة صيغة تمويل يقتني البنك من خلالها السكن الذي يختاره الزبون (خاص) و يمنحه اياه في صيغة ايجار مقابل دفع مبلغ الايجار.ويرافق هذا الإيجار بوعد نقل الملكية لفائدة المستأجر بعد انتهاء مدة التمويل المحددة بالدفع الكامل لمبالغ الإيجار[1]،فيما يلي نبين عناصر القرض بصيغة الايجارة التمليكية:

[1] cnep -banque ,website: http://www.cnepbanque.dz

– شروط التأهيل للقرض بصيغة الإيجارة التمليكية:

للحصول على قرض بهذه الصيغة فيجب توفر الشروط التالية:[1]

– يجب التمتع بالجنسية الجزائرية

–يتراوح السن ما بين 21 الى 70 سنة عند تاريخ طلب التمويل.

–يجب أن يكون للمستفيد دخل شهر صافي و دائم يساوي أو يفوق 30000 دج بالنسبة للأجراء و المتقاعدين مع سنة من الاقدمية و يساوي أو يفوق 50000 دج بالنسبة للتجار و أصحاب المهن الحرة مع سنتين من النشاط على الاقل.

– صيغة البيع هذه تخص تمويل جميع أنواع السكنات علما أن المشتري هو من يختار السكن ثم يقترحه على البنك،و يشتري الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط السكن باسمه (تستثنى سكنات مدعمة) و يستأجره لزبونه،و بإمكان الشخص المهتم شراء سكن جديد لدى مقاول عقاري خاص أو عمومي أو مباشرة لدى الخواص.

–تخص صيغة ايجارة تمليكية تمويل السكنات الجديدة أو القديمة التي يقتنيها كناب–بنك لدى الخواص أو المقاولين العموميين أو الخواص (خارج اجراء الامتلاك المدعم)حيث أن سكنات الترقوي العمومي و سكنات عدل و السكن العمومي المدعم غير معنية بإجراءات الاستفادة من هذه الصيغة.

[1] cnep -banque ,website: http://www.cnepbanque.dz

– يشترط البيع بالإيجار عقد ينص على التزامات ذات طابعين: من جهة حق الانتفاع بالنسبة للمستأجر(المشتري) خلال فترة محددة ،و من جهة أخرى نقل ملكية المسكن عقب انتهاء هذه المدة.

– يعرف سعر البيع بمجرد التوقيع على عقد الايجار و قيمة مبلغ الايجار و مدته و لن يتغير في أي حال من الأحوال.و لا يمكن فسخ العقد خلال السنتين الأوليين لكن بعد هذه المدة يمكن للمقتني أن يطلب فسخ العقد مقابل تسديد غرامة.

– حدد كناب–بنك سقف التمويل ب 100 مليون دج (10 مليار سنتيم)كاقصى حد.

–الشروط العامة للتمويل بصيغة الايجارة التمليكية:

–إمكانية تمويل ما يصل إلى 100٪ من قيمة العقار، تحدد القيمة بقيمة العقار بإضافة الى المصاريف والاعباء ،حيث ان قيمة العقار الاجمالية تشمل سعر شراء العقار مضافا اليه رسوم التسجيل،رسوم واتعاب الموثق،كما يتوفر للزبون خيار دفع رسوم التسجيل ورسوم الموثق بنفسه أو لإدراجها في قيمة العقار.[1]

–مزايا صيغة الايجارة التمليكية:

– الحصول على سكن دون دفعات مالية اولية ،ما يمكن من توفير السيولة المالية للزبون؛

– يصبح الفرد مالكا للسكن الذي يختاره بنفسه، بعد دفع الإيجارات كاملة؛

–فترة الإيجار: من 03 إلى 15 عاما؛

[1] الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط–بنك، على الموقع: http://www.cnepbanque.dz

-امكانية تاجيل الدفع : من 03 إلى 06 اشهر، بناء على طلب العميل.

ج-قرض لكراء مسكن:

في ظل ارتفاع تكاليف كراء مسكن لدى الخواص،خاصة في المدن الكبرى، ومع اشتراط صاحب السكن الدفع المسبق لقيمة 12 شهرا او اكثر ،ما اصبح يشكل عبئا كبيرا على العائلات الراغبة في الكراء،فانه يمكن لكناب-بنك من توفير التمويل اللازم للدفع المسبق للكراء وذلك بشروط:[1]

-ان يكون السن اقل من 40 سنة؛

-قيمة قرض الكراء القصوى 300000 دج ،معدل الفائدة 7.5%؛

-يجب ان تكون مدة الايجار مابين 12 و18 شهرا.

6-حجم القروض العقارية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط :

يعرض الصندوق حاليا العديد من المنتجات العقارية المخصصة للأفراد،وفيما يلي نبين حجم القروض العقارية التي قدمها البنك على حسب مختلف انواعها:

-حجم القروض العقارية المقدمة للفترة (2010- 2012):

قام صندوق التوفير والاحتياط بمنح القروض العقارية وبمبالغ كبيرة نبينها في ما يلي: [2]

-منذ سنة 2010، وهو تاريخ إطلاق قروض لشراء المساكن، منح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط 28509 قرض بمعدل فائدة مخفض ب 1٪ بقيمة 41.380مليار دج ،و 372 قرض بمعدل فائدة مخفض 3٪ بقيمة 1.714 مليار دج.

---

[1] safia bouchala ,cnep news ,n30,juilet 2009,p3.

[2]علي بن محمد،مجلة leconews ،بتاريخ 2012 /12/25 ،على الموقع: http://www.leconews.com

-قام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بمنح القروض العقارية لصالح الأفراد منذ اطلاقها،بأكثر من 486835 قرض بقيمة تقدر باكثر من 303.6 مليار دج.

- سجل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لسنة2012 لوحدها، منح 18347 قروض العقاري للأفراد بقيمة بلغت 38.610مليار دج.

-بالسنبة لصيغة القرض العقاري للشباب (الفئة التي يسمح الشباب الذين أعمارهم اقل من 35 سنة) فقد منح البنك 1306 قرض عقاري بقيمة 4560 مليار دج، أي مانسبته 11.65٪ من قروض الرهن العقاري.

-حجم القروض العقارية المقدمة لسنة 2013:

بلغ حجم القروض العقارية الممنوحة من قبل الصندوق لسنة 2013 ، للأفراد والمرقين العقاريين والمؤسسات، ما يقارب 122 مليار دج منها :[1]

- 22069 قرض تم منحها للأفراد بقيمة مالية بلغت 46.2 مليار دج، وهو ما يمثل 38٪ من القروض الممنوحة .

-فيما يتعلق بالقروض العقارية الممنوحة لغرض بناء السكنات، فقد بلغت 954 5 قرض بمبلغ 10 مليار دج.

[1] Nassima Benarab ,Crédit immobilier , L'éco,n 93, juillet 2014 , p 41,

-حجم القروض العقارية المقدمة لسنة 2014:

-بالنسبة لسنة 2014 لوحدها المعطيات المقدمة من قبل الصندوق ، تكشف عن عدد القروض العقارية الممنوحة ب10559 قرض بمبلغ21.5 مليار دج خلال الخمس أشهر الأولى من عام 2014.

-قام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، الى غاية الثلاثي الثاني من سنة 2014 بتمويل حوالي 512337 وحدة سكنية وبمبلغ اجمالي قدر بحوالي 357.2 مليار دج.[1]

ثالثا :تمويل مشاريع الترقية العقارية من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 03/39 المؤرخ في 01 مارس1993 ،الذي تم بموجبه فتح مشاريع الترقية العقارية للخواص حيث تنص المادة 06 من المرسوم: أن كل شخص طبيعي له القدرة الشرائية على القيام بأعمال تجارية له الحق في الدخول في نشاطات خاصة بالترقية العقارية. قام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويل مشاريع الترقية العقارية الخاصة اضافة الى العمومية.حيث قام البنك بعمليات التمويل التالية:

أ-تمويل مشاريع الإنجاز الذاتي ذات الطابع الفردي:

يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويل السكن ، بحيث تكون قيمة التمويل محددة مسبقا بنسب معينة حسب قيمة السكن المراد بناؤه، و يمكن أن يحصل الافراد المدخرون لدى الصندوق على امتيازات بشروط تفضيلية وهذا بحصولهم على تخفيضات لمعدل الفائدة والتي تتحملها كل من الخزينة والصندوق.

[1] Nassima Benarab ,opcit,p 41.

ب-تمويل مشاريع الإنجاز الذاتي ذات طابع التعاونيات العقارية:

قام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويل انجاز سكنات بنظام التعاونيات العقارية ،التي ينظمها / لأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23 أكتوبر سنة 1976 ،حيث ان الهدف الرئيسي تمثل في تسهيل الحصول على ملكية للسكن العائلي. هذا النوع من الترقية العقارية صاحبه تأييد المواطنين ونتيجة لذلك ارتفع عدد التعاونيات إلى أزيد من 9052 تعاونية عقارية ،و الجدول الموالي يوضح أهم القروض الممنوحة من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط للخواص:

الجدول رقم 40:القروض الممنوحة من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لتمويل التعاونيات العقارية للفترة1997-2001

نوع السكن		1997	1998	1999	2000	2001
بناء ذاتي	عدد القروض	1130	1082	1125	3610	1398
	بالمليون دج	5538.46	1274.49	10662.94	10443.88	11776.39
بناء عادي	عدد القروض	452	931	1187	4362	1887
	بالمليون دج	1911.71	7388.94	9867.69	43238.65	957.01
بناء تعاوني	عدد القروض	143	101	66	852	388
	بالمليون دج	2924.31	1738.25	2172.29	2783.11	1722.48

المصدر: من اعداد الطالب بناء على معطيات صندوق التوفير والاحتياط،على الموقع:
http://www.cnepbanque.dz/

-منذ قرار تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الى بنك سنة 1997 الى غاية سنة2001 منح البنك 8345 قرض لتمويل مشاريع البناء الذاتي و 8819 لتمويل البناء العادي و 1550 قرض لتمويل مشاريع البناء التعاوني، حيث بلغ إجمالي القروض الممنوحة ب18714 قرض

لتمويل بناء السكنات بانواعها الثلاث المبينة في الجدول اعلاه منه ما يبين الدور الكبير للبنك في تمويل السكنات.

ج-تمويل مشاريع الترقية العقارية:

- احتل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الصدارة في تمويل مشاريع الترقية العقارية العمومية والخاصة،وذلك بحصة 75٪ في السوق، وفقا لدراسة أجرتها وزارة المالية بين عامي 2005 و 2012.حيث منح البنك قروض معتبرة وبمبالغ كبيرة خلال هاته الفترة ،والتي نبينها في الجدول التالي:

جدول رقم 41: حجم القروض العقارية المقدمة من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لتمويل الترقية العقارية للفترة 2005-2011

السنوات	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	المجموع
عدد السكنات	16243	19275	19534	15618	16149	16667	21377	124863
المبالغ بالمليون دج	12902	16795	18426	16855	18687	24301	36552	144518

المصدر: من اعداد الطالب بناء على معطيات صندوق التوفير والاحتياط،على الموقع:
http://www.cnepbanque.dz/

من الجدول نلاحظ الارتفاع المستمر في عدد السكنات الممولة من طرف البنك والتي بلغت بعدد اجمالي 124863 وحدة سكنية للفترة 2005- 2011 وهذا راجع لتخصصه حيث اصبح بنك السكن الاول في منح تمويل القروض العقارية والتي عرفت هي الاخرى تزايدا ملحوظا من 12902 مليون دج سنة 2005 لتبلغ حجم 36552 مليون دج نهاية سنة 2011.

رابعا:انجاز البرامج السكنية من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

يتدخل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في عملية انجاز السكنات أيضا من خلال فرعه أسير–إيمو(Assure–Immo) ،وهي شركة مساهمة للترقية العقارية، (spa) برأسمال 780.000.000 دج،تم إنشاؤها في 22 أفريل 1992 من إدارة العمليات العقارية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، بهدف تطوير البرنامج العقاري للبنك.واعتبارا من عام 1997، حددت مهامها في إدارة المشاريع العقارية التي يقوم بها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.[1]

1–صيغة سكنات البيع بالايجار (عدل–كناب):

أطلق الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في سنة 2006 من خلال فرعه أسير–إيمو برنامجا سكنيا لصيغة البيع بالايجار بالشراكة مع الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (عدل).

–بالنسبة لهذه الصيغة فقد وضع البنك برنامجا سكنيا ب65000 وحدة سكنية ،حيث يوفر كناب– بنك التمويل، والانجاز، والتسويق وإدارة البرنامج بواسطة فرعه اسير– ايمو(Assure–Immo) .يخضع هذا البرنامج للاتفاقية المبرمة بين الدولة(ممثلة في مؤسسة عدل) و كناب–بنك المؤرخة 2002/09/12 ، بما في ذلك تعديلها رقم 03 بتاريخ 2010/03/09.[2]

– يتم انجاز هذا البرنامج السكني على قسمين، القسم الأول تم تخصيص أراضيه قبل عام 2011 ،والقسم الثاني المخصص بعد عام 2011 والذي نبينه فيما يلي:

[1] شركة الترقية العقارية،اسير ايمو على الموقع: http://www.assure-immo.dz
[2] شركة الترقية العقارية،اسير ايمو ،نفس المرجع السابق.

أ-برنامج الشطر الأول:

يتعلق هذا البرنامج بانجاز بحوالي 000 20 مسكن،حسب الجدول التالي:

الجدول رقم 42 : حصيلة انجاز البرنامج السكني لصيغة البيع بالايجار(الشطر الاول) للفترة 2006-2010

سكنات	عدد السكنات
السكنات في طور الانجاز	4580
السكنات قيد التوزيع	9704
السكنات الموزعة	4912
المجموع	**19196**

المصدر:من اعداد الطالب بالاعتماد على معطيات شركة الترقية العقارية Assure-Immo،على الموقع: http://www.assure-immo.dz

من الجدول يتضح لنا الفعالية الكبيرة في الانجاز حيث تم اتمام انجاز ما يقارب 14616 وحدة سكنية،اي تحقيق ما نسبته 76% من البرنامج المسطر وهي نسبة معتبرة،منها 4912 وحدة سكنية تم توزيعها و 9704 قيد التوزيع.

ب-برنامج الشطر الثاني:

يتعلق هذا البرنامج بانجاز بحوالي 000 10 مسكن تم قبولها والمصادقة عليها لانجازها بعد سنة 2011،حسب ما هو مبين في الجدول التالي:

الجدول رقم 43: حصيلة انجاز البرنامج السكني لصيغة البيع بالإيجار (الشطر الثاني)

للفترة 2011-2016

سكنات	عدد السكنات
السكنات في طور الانجاز	4465
السكنات مبرمجة للانجاز	3383
السكنات لم تخصص بعد	2152
المجموع	10000

المصدر:من اعداد الطالب بالاعتماد على معطيات شركة الترقية العقارية Assure-Immoعلى الموقع:

http://www.assure-immo.dz

-برمج كناب-بنك في الشطر الثاني لصيغة البيع بالايجار 10000 وحدة سكنية لانجازها في الفترة 2011-2016 ، فيما شرع في انجاز 4465 وحدة سكنية ،أي نسبته 44.65 % من البرنامج المسطر ، فيما تم برمجة 3383 وحدة سكنية للانجاز

-حسب حصيلة البنك المحققة بالنسبة لكلا الشطرين الأول والثاني الى نهاية ديسمبر 2016 ،فقد تم بيع 9560 سكن و يوجد 9627 سكن قيد الانجاز ،فيما يتواجد 22972 سكن آخر طور الدراسة.كما اعتزم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط منح 3230 سكن بصيغة البيع بالإيجار عبر الوطن خلال سنة 2017 حسبما أعلن عنه البنك في بيان له.[1]

[1]سليمة طواهرية،يومية المجاهد بتاريخ:2017/02/02 على الموقع: www.elmoudjahid.com/fr

2-السكنات الترقوية:

أطلق الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في إطار الترقية العقارية المباشرة 53 مشروعا سكنيا على مستوى الوطن. ويتم انجاز هذه السكنات لتلبية طلبات الزبائن المدخرين لدى البنك.ويتعلق الأمر بسكنات يتم اقتراحها للبيع من طرف البنك عبر الصحافة وبقوائم المدخرين،

فيما يلي نبين حصيلة انجاز السكنات الترقوية من طرف شركة الترقية العقارية،وفق الجدول التالي:

الجدول رقم 44: حصيلة انجاز للسكنات الترقوية لغاية لسنة 2016

سكنات	عدد السكنات
السكنات المبرمجة	8363
السكنات في طور الانجاز	1389
السكنات قيد الدراسة	6974

المصدر:من اعداد الطالب بالاعتماد على معطيات شركة الترقية العقارية Assure-Immoعلى الموقع:
http://www.assure-immo.dz

من الجدول يتبين لنا ان البنك حاليا لديه في برنامجه السكني 8363 سكن منها 6974 وحدة قيد الدراسة و 1389 في طور الانجاز.

المطلب الثاني:دراسة حالة بنك التنمية المحلية

يأتي بنك التنمية المحلية في المرتبة الثانية بعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل السكن ،حيث اتجه البنك إلى زيادة حصته في سوق السكن ،وأعطى اهمية كبيرة لمنح القروض العقارية،التي اصبحت تحتل نسبة كبيرة من الحجم الاجمالي للقروض الممنوحة من طرف البنك.

اولا:التعريف ببنك التنمية المحلية

بنك التنمية المحلية هو بنك عمومي برأس مال يصل إلى 000 000 800 36 مليون دينار جزائري.وهومتخصص في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الصناعات الصغيرة والمتوسطة والتجارة، في جميع القطاعات بتنوعها من خلال المشاركة في جميع الإجراءات التي وضعتها السلطات العمومية مثل مشاريع ANSEJ، CNAC، ANGEM .[1]

–من جهة أخرى لبنك التنمية المحلية دور رئيسي في تمويل المشاريع السكنية وذلك عن طريق دعم و مرافقة أصحاب مشاريع الترقية العقارية، وكذا أيضا الأشخاص الذين يريدون شراء مسكن، حيث يخصص مبالغ هامة لتمويل قطاع السكن سنويا ،إذ يأتي قطاع السكن في المرتبة الثانية بعد قطاع الصناعة من حيث نشاطات بنك التنمية المحلية.

ثانيا: انواع القروض العقارية المقدمة من بنك التنمية المحلية

يقوم بنك التنمية المحلية بمنح القروض العقارية لصالح الأفراد لتمويل سكناتهم،كما يقوم أيضا بمنح القروض العقارية لتمويل مشاريع الترقية العقارية.

---

[1] بنك التنمية المحلية،على الموقع: http://www.bdl.dz

1-القرض العقاري للأفراد:

يقدم بنك التنمية المحلية القروض العقارية للأفراد لتمويل سكناتهم شراء أو بناء او تجديد منزل وذلك وفق شروط يحددها البنك،نبينها كالتالي: [1]

-**معايير التاهيل المطلوبة:** أي مواطن يتراوح سنه ما بين 19 و 70 سنة و له دخل شهري ثابت.

-**المساهمة الشخصية للمقترض:**على المقترض دفع 10 ٪ كحد أدنى من قيمة السكن.

-**مبلغ القرض الممنوح:** يحدد مبلغ القرض الممنوح من البنك ،على حسب قدرة السداد الشهرية للمقترض الذي لا يمكن أن يتجاوز المعدلات المطلوبة أدناه:

-30 ٪ من الدخل الشهري ،إذا كان أقل ب 3 مرات من الأجر القاعدي (

18000*3=36000 دج)

- 45 ٪ من الدخل الشهري ، إذا كان أكبر أو يساوي 3 مرات الأجر القاعدي وأقل 6 مرات.

- 50 ٪ من الدخل الشهري ا، إذا كان أكبر أو يساوي 6 مرات من الأجر القاعدي.

-**مبلغ القرض** :مبلغ القرض يمكن أن يصل إلى 90٪ من المبلغ الإجمالي للملكية المراد اقتنائها أو الأعمال المراد إنجازها.

-**تسديد مبلغ القرض** :تسديد المستحقات يتم شهريا على مدى فترة قصوى تصل إلى 30 سنة.،حسب الدخل والقدرة المالية للفرد غير أن المدة تحددها قدرة السداد عمر المدين المشترك الذي لا يمكن أن يتجاوز 70 عامًا.

---

[1] بنك التنمية المحلية،على الموقع: http://www.bdl.dz

-**طريقة تسديد مبلغ القرض:** يتم تسديد اقساط القرض شهريًا من طرف المقترض،ويمكن للمقترض الاستفادة من فترة تاجيل للسداد من تاريخ أول استخدام للقرض ،كما يلي:

- تاجيل الدفع (06) أشهر بالنسبة لحيازة وتملك منزل.
- تاجيل الدفع (12) شهرا في حالة للبناء السكن او التوسيع.
- تاجيل الدفع (06) أشهر لأعمال التطوير والترميم.

- للمقترض خيار الدفع المسبق للمبلغ المستحق بعد مرور مدة عامين (02) من الاقتراض.

-**الضمانات على القرض** : تتمثل هذه الضمانات في:[1]

- الرهن العقاري على السكن التي سيتم الحصول عليه ،او على الأرض او على المسكن في حالة البناء والتوسيع.
- التأمين على الوفاة للمقترض.
- تأمين CAT- NAT،وهو تامين للسكن على الكوارث الطبيعية.

-**المشاريع الممولة:** يقوم بنك التنمية المحلية بمنح القروض العقارية لتمويل المشاريع التالية:

- تمويل شراء منزل جديد أو من طرف خواص.
- تمويل تهيئة أو ترميم منزل.
- تمويل بناء أو توسعة ملكية العقارية.

[1]بنك التنمية المحلية،على الموقع: http://www.bdl.dz

2- تمويل مشاريع الترقية العقارية:

يقوم بنك التنمية المحلية بتمويل المرقين العقاريين لانجاز مشاريع الترقية العقارية الخاصة بهم و الموجهة للبيع أو الإيجار،كما يلي:[1]

-شروط الاستفادة من تمويل الترقية العقارية: تتمثل هذه الشروط في:

- المرقين العقاريين، أشخاص ماديين أو معنويين.
- ضرورة توفر المرقي العقاري على شهادة المطابقة و سجل تجاري خاص بالترقية العقارية.
- امتلاك شهادة الملكية للقطعة الأرضية الموجهة لاحتضان مشروع بناء الترقية العقارية.
- إثبات المساهمة الشخصية بنسبة لا تقل عن 30٪ من التكلفة المتوقعة للمشروع.

-مبلغ القرض : يستفيد المرقي العقاري من تمويل يصل إلى 70% من قيمة المشروع الإجمالي.

-نسبة الفائدة :نسبة الفائدة محددة على أساس الشروط العامة المعمول بها على مستوى البنك خلال فترة وضع طلب التمويل.

-مدة القرض : يسدد القرض خلال مدة لا تتجاوز 05 سنوات كأقصى تقدير.

ثالثا :توريق القروض العقارية لدى شركة إعادة التمويل الرهني

يعتبر بنك التنمية المحلية، أول مستعمل لمصادر شركة إعادة التمويل الرهني بغرض اعادة التمويل للقروض العقارية الممنوحة .

1-طريقة توريق القروض العقارية

يعتبر بنك التنمية المحلية اول بنك يتعامل مع شركة إعادة التمويل الرهني وذلك للفترة 2000 الى 2006.

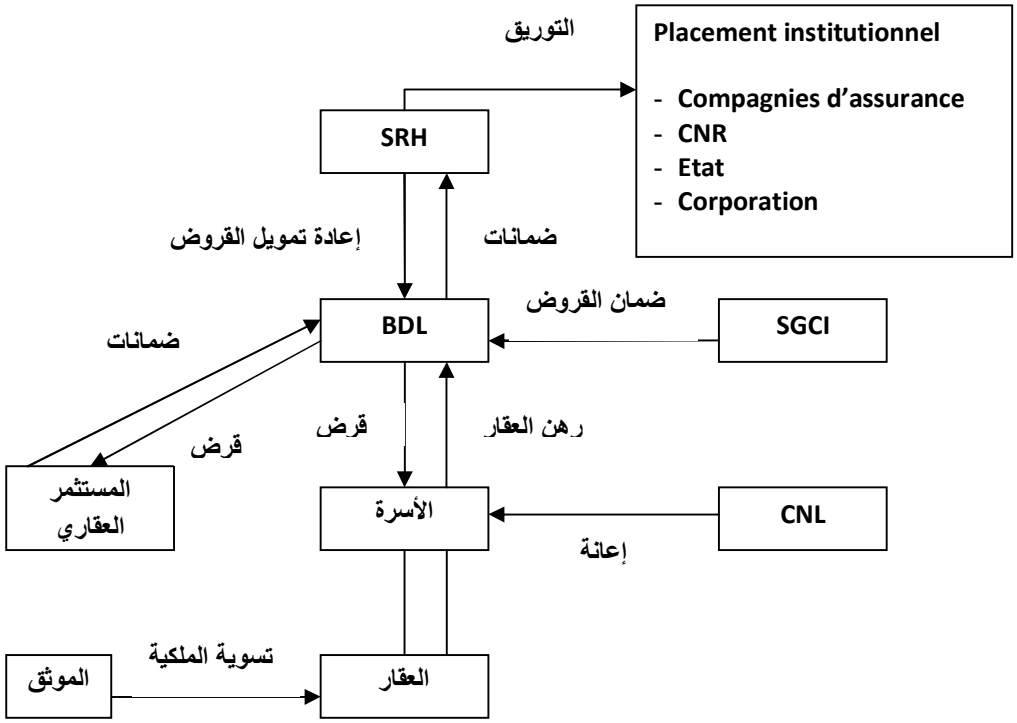
---

[1] بنك التنمية المحلية،على الموقع: http://www.bdl.dz

–تتم عملية إعادة التمويل الرهني من طرف شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)بطريقتين: إعادة التمويل مع حق الرجوع و إعادة التمويل بدون حق الرجوع، إلا أن عمليات إعادة التمويل الرهني التي تمت من طرف شركة إعادة التمويل الرهني وبنك التنمية المحلية كانت وفق الطريقة الثانية، أي إعادة التمويل مع حق الرجوع،حيث تطلب شركة إعادة التمويل الرهني مقابل المبلغ المعاد تمويله ضمانا من البنك في شكل أوراق مالية. [1]

–تتم عملية إعادة التمويل لدى شركة إعادة التمويل الرهني حسب ما يبينه الشكل التالي:

الشكل رقم 16: عملية توريق القروض الرهنية لبنك التنمية المحلية من طرف شركة إعادة التمويل الرهني



المصدر:عمر طالب ،د عبد الحميد غوفي، مرجع سابق، ص15.

–من الشكل يتبين لنا أن عملية إعادة تمويل القروض العقارية من طرف شركة إعادة التمويل الرهني تكون مقابل ضمانات يقدمها بنك التنمية المحلية من المخاطر خاصة خطر عدم السداد،

[1] عمر طالب ، د عبد الحميد غوفي، مرجع سابق، ص10.

إلا أن هذه المخاطر لا يتم تحملها من قبل البنك لوحده بل يتم اقتسامها في السوق من خلال شركة ضمان القرض العقاري (SGCI).في المقابل فان البنك يمنح القروض العقارية للأفراد والمرقين العقاريين مقابل رهن العقار أو اشتراط ضمانات.

2-عمليات اعادة تمويل القروض العقارية لبنك التنمية المحلية:

-قام بنك التنمية المحلية بتوريق القروض العقارية لدى شركة إعادة التمويل الرهني بهدف الحصول على السيولة اللازمة، وذلك من خلال الاتفاق على إعادة التمويل الرهني منذ عام 2000 وحتى 2006 ،وتمت عملية إعادة التمويل هذه على فترة 7 سنوات قابلة للتجديد إلى غاية الاهتلاك النهائي الذي يتوافق مع فترة القروض الممنوحة من قبل البنك للعملاء.وذلك حسب ما يبينه الجدول التالي:

الجدول رقم 45 :اعادة التمويل الرهني لبنك التنمية المحلية للفترة 2000-2006 **الوحدة:** دج

السنة	مبلغ إعادة التمويل دج	معدل إعادة التمويل
2000	32130371	% 7.5
2001	162.031.044	% 7
2002	658.473.390	5 إلى 6 %
2003	3.564.990.394	5 إلى 6 %
2004	2.323.793.876	5 إلى 5,5 %
2005	796.324.626	5 إلى 5,5 %
2006	1.078.663.724	5 إلى 4 %
المجموع	8.616.407.425	

المصدر: شركة اعادة التمويل الرهني،التقرير السنوي للنشاط لسنة 2007،ص13.

-من الجدول اعلاه نلاحظ تزايد عمليات إعادة تمويل القروض الرهنية منذ سنة 2000 ، خصوصاً في سنة 2003 حيث سجل اكبر مبلغ وقدر ب 3.564.990.394 دج .ذلك انه في هذه السنة تم إمضاء اتفاقيتين لإعادة التمويل الرهني بين شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)وبنك التنمية المحلية (BDL) ؛حيث أصبح بنك التنمية المحلية المستعمل الرئيسي لمصادر شركة إعادة التمويل الرهني[1].

-تعامل بنك التنمية المحلية مع شركة إعادة التمويل الرهني سمح بتوفير السيولة للبنك ،ليتمكن بدوره من تقديم القروض العقارية لفائدة الافراد والمؤسسات والمقاولين. ولقد تمكنت شركة إعادة التمويل الرهني من تمويل قروض لفائدة هذا البنك، بمبلغ قيمته أكثر من 8.6 مليار دج خلال الفترة الممتدة ما بين 2000 و 2006 ،كما حدد معدل إعادة التمويل المطبق على محافظ بنك التنمية المحلية بين 4% و 7,5 %.حسب ماهو مبين في الجدول اعلاه.

-من الجدول اعلاه نلاحظ ارتفاع المستمر لحجم القروض المعاد تمويلها من طرف شركة إعادة التمويل الرهني لفائدة بنك التنمية المحلية من 32130371 دج سنة 2000 لتصل الى 1.078.663.724 دج سنة 2006 ،ويرجع السبب الى انخفاض معدلات اعادة التمويل من 7.5 % سنة 2000 لتصل الى غاية 4% سنة 2006 .

رابعا:حجم القروض العقارية الممنوحة من طرف بنك التنمية المحلية

-اعطى بنك التنمية المحلية اهمية كبيرة لقطاع السكن بمنح القروض العقارية لتمويل السكن ،والتي تاتي في المرتبة الثانية بعد القطاع الصناعي في حجم نشاطات البنك وذلك خصوصا بعد سنة

[1] BDL : Protocole d'accord BDL-SRH, Al Tanmiya, Revue trimestrielle, N 05, Avril 2004 , PP 20-21.

2000 ،حيث حفزت وشجعت الدولة البنوك على منح القروض العقارية لاحتواء ازمة السكن،كما نبينه فيما يلي:

1-القروض العقارية الممنوحة من طرف بنك التنمية المحلية للفترة 2000-2004:

-ابتداء من سنة 2000 تزايد اتجاه بنك التنمية المحلية نحو منح القروض العقارية وتمويل السكنات خصوصا بتعامل البنك مع شركة إعادة التمويل الرهني لغرض اعادة التمويل ،كما يبينه الجدول التالي:

الجدول رقم 46:القروض العقارية الممنوحة من BDL للفترة 2000-2004

السنة	2000	2001	2002	2003	2004	المجموع
السكنات الممولة	**37**	**599**	**4585**	**6488**	**7404**	**19113**
المبالغ بالمليون دج	**321.30**	**4658.45**	**33355.73**	**44574.03**	**49094.31**	**132003.82**

المصدر: بنك التنمية المحلية،اعتمادا على التقارير السنوية للسنوات 2004،2002،2003 .

-من الجدول اعلاه نلاحظ تزايد عدد السكنات الممولة من البنك بوتيرة متسارعة من 37 سكنا في سنة 2000 ، ليصل إلى 7404 سكنا في 2004 ،وبعدد اجمالي يصل إلى 19113 وحدة سكنية ممولة للفترة 2000-2004.

-نلاحظ ايضا تزايد حجم قروض الممنوحة **من** بنك التنمية المحلية نحو تمويل السكن، حيث يلاحظ ذلك من خلال الفرق الكبير في حجم القروض الممنوحة ففي سنة 2000 قدر ب 321

مليون دج لتبلغ نهاية سنة 2004 مبلغ 49094 مليون دج و بمبلغ اجمالي لحجم القروض لفترة 2000-2004 قدر بأكثر من 132003.82 مليون دج.

2-القروض العقارية الممنوحة من طرف بنك التنمية المحلية للفترة 2005-2011:

-عرفت هذه الفترة استمرار لسياسة البنك في التوجه نحو زيادة منح القروض العقارية حسب ما يبينه الجدول التالي:

الجدول رقم 47:القروض العقارية الممنوحة من طرف BDL للفترة 2005-2011

السنة	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	المجموع
السكنات الممولة	6744	5340	5256	5082	5400	5139	6641	39602
المبالغ بالمليون دج	45744	36876	38429	44966	56219	52249	76440	350923

المصدر:معطيات بنك التنمية المحلية،اعتمادا على التقارير السنوية لسنوات2011،2010،2009

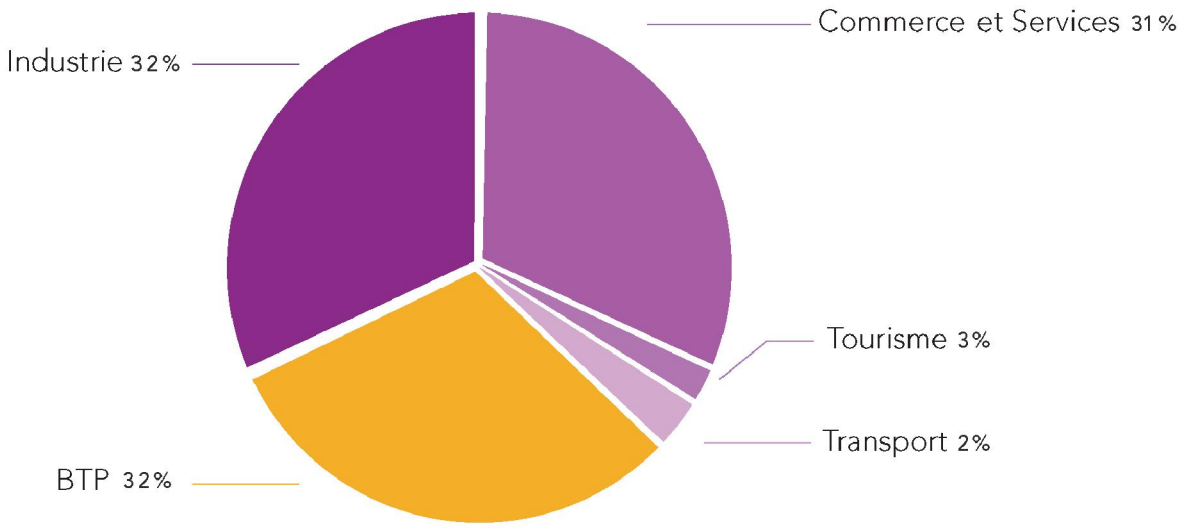
- واصل بنك التنمية المحلية عملياته في التمويل العقاري للافراد ومؤسسات الترقية العقارية العمومية والخاصة ،شهدت هاته الفترة 2005-2011 استقرارا في عدد السكنات الممولة بمتوسط 5600 وحدة سكنية ممولة في السنة، وهو عدد معتبر ومهم

-من الجدول نلاحظ ايضا تزايد العدد الاجمالي السكنات الممولة ب 39602 وحدة سكنية، والتي يقابلها ايضا تخصيص مبالغ ضخمة للتمويل العقاري قدر المبلغ الاجمالي ب 350923 مليون دج ،حيث يتم تخصيص ما معدله 50131 مليون دج في السنة لقطاع السكن.

3-القروض العقارية الممنوحة من طرف بنك التنمية المحلية لسنة 2016:

بلغ عدد القروض الممنوحة خلال السنة المالية 2016 ، 11469 قرض بقيمة اجمالية تقدر ب 357 مليار دج[1] تم توزيعها على مختلف القطاعات حسب ما يبينه الشكل التالي:

شكل رقم 17:توزيع القروض الممنوحة من BDL حسب طبيعة القطاع لسنة 2016



Source : BDL banque ,Rapport annuel 2016 ,p20.

-من الشكل اعلاه نجد ان عمليات التمويل من طرف بنك التنمية المحلية ترتكز بشكل رئيسي على قطاع الصناعة في المرتبة الاولى،ثم قطاع السكن ثانيا ممثلا في البناء والأشغال العمومية (BTP)،ثم أنشطة التجارة والخدمات.

- يتضح لنا ايضا ان بنك التنمية المحلية يولي اهمية كبيرة لقطاع السكن ممثلا في مؤسسات الترقية العقارية ،حيث خصص البنك مانسبته 32% من اجمالي القروض الممنوحة ،بقيمة 114.24 مليار دج لتمويل الترقية العقارية.

[1] BDL banque , Rapport annuel 2016 , p19.

-منح بنك التنمية المحلية قروضا عقارية للافراد في سنة 2016 بما مجموعه 959 2 قرض عقاري، بمبلغ 5.8 مليار دج[1].

المبحث الثالث:تحليل نظام تمويل السكن في الجزائر

قامت الدولة الجزائرية في سبيل سعيها لحل مشكل السكن بوضع عدة خطط واستراتيجيات سكنية لتوفير السكن الملائم لافراد المجتمع وذلك منذ بدايات الاستقلال الى وقتنا الراهن ومحاولة مواكبة التغييرات الحاصلة في سوق السكن وادخال عدة تغييرات على سياستها السكنية لتفادي والتي شملت نظام تمويل السكن والصيغ السكنية.

المطلب الاول: تقييم نظام تمويل السكن منذ الاستقلال الى يومنا هذا

سنتطرق الى تقييم اداء نظام تمويل السكن في الجزائر والوقوف على التغييرات الحاصلة فيه منذ الاستقلال الى وقتنا الراهن مع تبيان طريقة عمله و المؤسسات المتدخلة فيه وكذا آلية التمويل التي اعتمدتها الدولة لانجاز وتوفير السكنات لمواطنيها وحل مشكل السكن.

اولا: تقييم نظام تمويل السكن للفترة(1962-1994)

-من اهم ما ميز الدولة الجزائرية منذ الاستقلال إلى غاية منتصف التسعينات؛في إطار توجه الحكومة واعتمادها للنظام الاشتراكي والاقتصاد المخطط هو توليها مهمة بناء السكنات وتوفيرها للمواطنين خاصة الأفراد ذوي الدخل المحدود وفق صيغة السكن الاجتماعي الايجاري،حيث اقتصر تمويل السكن في الجزائر منذ الاستقلال ولغاية التسعينيات على برامج السكنات الاجتماعية في إطار تغطية الطلب المتزايد على السكن.

[1] BDL banque, Rapport annuel 2016, p20.

-اعتبرت ميزانية الدولة عن طريق الخزينة العمومية ولفترة طويلة الممول الوحيد للسكنات المنجزة بالإضافة إلى المدخرات المجمعة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط،حيث تبنت الدولة سياسة احتكار سوق السكن من ناحية الانجاز والتمويل، والتي نبينها فيما يلي:

- كان تمويل السكنات الاجتماعية في الفترة من 1962 الى 1970 يعتمد على الخزينة العمومية كلية؛
- ابتداء من سنة 1971، أصبح نظام تمويل السكنات يقع مناصفة بين الخزينة العمومية و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط على النحو التالي: الخزينة العمومية بنسبة 50 % ونسبة الباقية 50 % للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط؛
- بداية من المخطط الرباعي الثاني (1974-1979) ،تم ايضا تغيير نمط تمويل السكنات،حيث أصبح تمويل السكنات على النحو التالي: الخزينة العمومية بنسبة 75 %،الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنسبة 25 %؛[1]
- صدرت تعليمة وزارية في 23 ديسمبر 1979 أوكلت مرَّة أخرى مسؤولية تمويل السكن الاجتماعي على عاتق الخزينة العمومية و لوحدها أي نسبة 100 %.

-هذه التغييرات المتكررة في طريقة التمويل تبين عدم وجود استراتيجية سكنية واضحة للتمويل ،وسوء تخطيط في وضع البرامج السكنية،الامر الذي اثقل ميزانية الدولة لارتفاع مبالغ التمويل للمشاريع السكنية المبرمجة والتي غالبا ما لا يستكمل انجازها.

-بالنسبة للسكن الريفي عمدت السلطات الجزائرية إلى تقديم إعانة مالية للمواطن الريفي كمساعدة من أجل إنجاز سكنه بنفسه ، وابتداء من سنة 1990تمَّ تعديل إعانة السكن الريفي عدَّة مرات.

---

[1] وزارة السكن والعمران على الموقع:www.mhuv.gov.dz

-لم يتم اعتبار قطاع السكن كقطاع ذو أولوية الى غاية المخطط الخماسي الأول (1980-1984)،وذلك بسبب إعطاء الأهمية لقطاعات أخرى كالزراعة والصناعة في بداية الاستقلال؛ إلا انه في ظل قدم الحظيرة السكنية آنذاك بالإضافة الى تزايد ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن الكبرى فقد ادت الى ظهور أزمة السكن وتفاقمها مع مرور السنوات،فكانت الدولة مجبرة على حل مشكل السكن الذي يأتي على رأس المطالب الاجتماعية للمواطن الجزائري وبالتالي تم تخصيص مبالغ معتبرة لقطاع السكن ابتداء من فترة الثمانينات.

-رغم ما تحقق من انجازات إلا ان نظام التمويل الذي يعتمد على موارد الدولة كليا اثبت فشله بسبب عدم قدرته على تغطية الطلبات المتزايدة على السكن،في ظل الارتفاع المستمر لعدد السكان و استمرار ظاهرة النزوح من الريف نحو المدن الكبيرة،بحثا عن فرص العمل،حيث تميَّز نظام تمويل السكن في الجزائر حتى نهاية سنة 1994 بما يلي:

- ضعف نظام تمويل السكن في الجزائر،بسبب غياب بنوك عقارية متخصصة، ومن ثم انعدام المنافسة في هذا المجال، والاعتماد في تمويل السكن على الخزينة العمومية و الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ،بينما مساهمة البنوك العمومية الأخرى كانت محدودة جداً.
- إحتكار الدولة لقطاع السكن لمدَّة تزيد عن ثلاثة عقود؛ماساهم في تهميش القطاع الخاص فلم يسمح لهذا الأخير المساهمة في هذا المجال ،إلا مع مطلع التسعينات ،ومن نتائج سياسة الإحتكار النقص الكبير في العرض مقابل الطلب في سوق السكن، وكذلك إرهاق كاهل الخزينة العمومية.

- تكرار ظاهرة تأخُّر إنجاز برامج السكن المعتمدة من طرف الحكومة،حيث لا تتعدَّى نسبة الإنجاز 50 % في احسن الاحوال،وذلك راجع لسوء التقدير في تخصيص المبالغ المالية اللازمة حيث يتم في كل مرة تخطي المبلغ المرصود دون اكمال انجاز البرامج السكنية،اضافة الى ضعف إنتاجية المؤسسات العمومية القائمة التي تفتقد إلى الفعالية في الإنجاز مما يرفع من تكاليف الإنتاج؛وهو ما يشير إلى الخلل في السياسات المتبَّعة من طرف الدولة،لأن التأخُّر في إنجاز البرامج يؤدي إلى تراكم العجز من سنة لأخرى و إلى تفاقم أزمة السكن.

ثانيا: تقييم نظام تمويل السكن للفترة من 1995 إلى يومنا هذا

شهدت هذه المرحلة وضع استراتيجية جديدة لتمويل السكن أقرتها الحكومة الجزائرية بهدف تخفيف العبئ على ميزانية الدولة واشراك الاقطاع الخاص في انجاز و تمويل السكن.

1-اصلاح نظام تمويل السكن:

ابتداء من سنة 1995 قامت الدولة الجزائرية بادخال عدة إصلاحات وتعديلات على نظام تمويل السكن لجعله اكثر فعالية ولتصحيح الاخطاء التي شهدتها الفترة السابقة، نذكر اهمها فيما يلي:

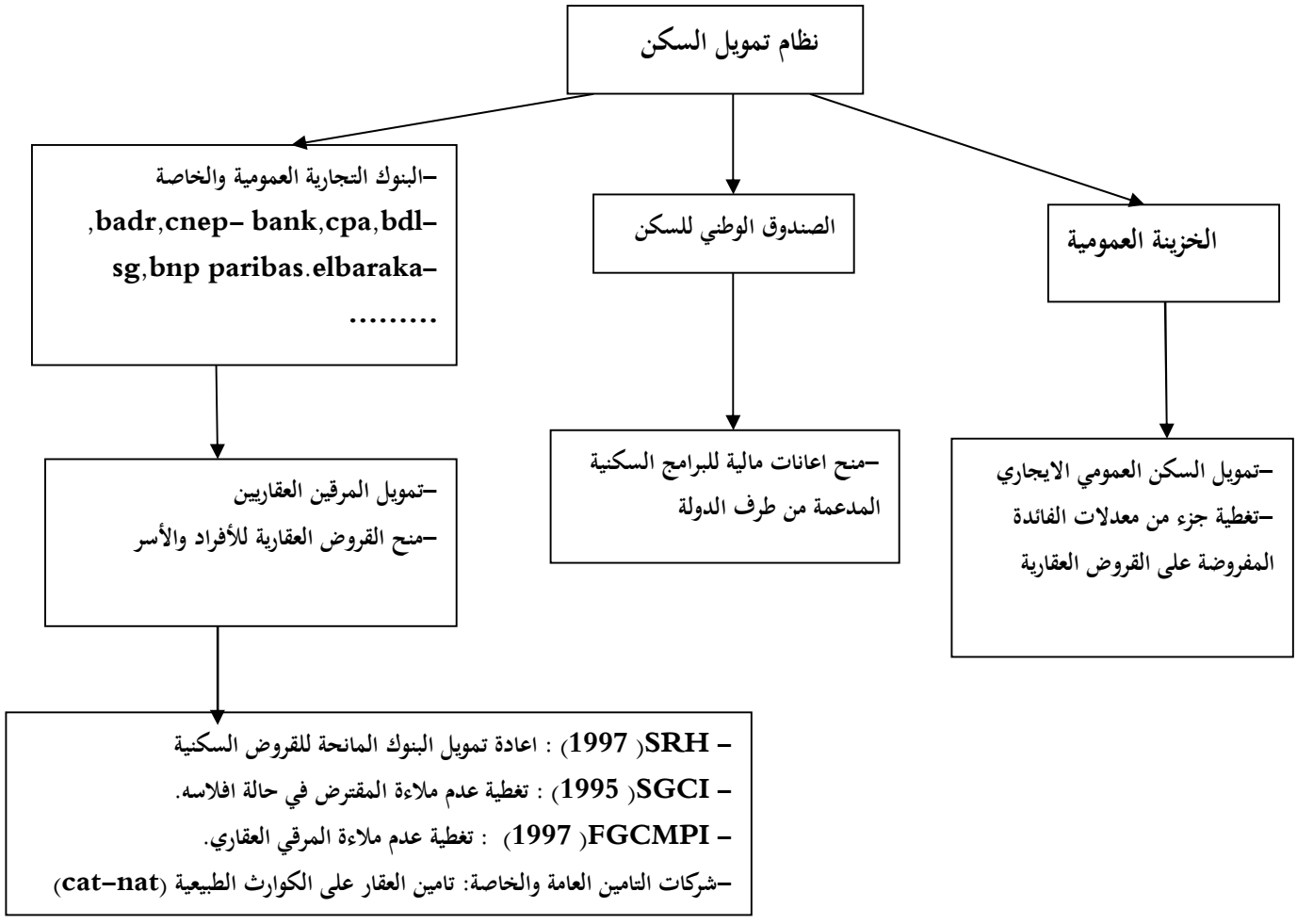
- ابتداء من سنة 1997،تم تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك تجاري متخصص في تمويل السكن (CNEP –Banque)

- السماح للبنوك التجارية الخاصة والعمومية بتمويل السوق السكني وتشجيع البنوك على تقديم القروض العقارية.

-إنشاء العديد من المؤسسات المالية المتخصصة لدعم وتحفيز البنوك التجارية في تمويل السكن اهمها: شركة اعادة التمويل الرهني SRH، شركة تأمين القروض العقارية (SGCI)، صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية(FGMPI)،ما يبين سعي الدولة إلى البحث عن نظام جديد لتمويل السكن بداية من سنة 1995 دون الاعتماد كثيرا على موارد الدولة، بهدف تقليل العبئ على الخزينة العمومية ،التي ابقت الاعتماد عليها في تمويل صيغة السكن العمومي الايجاري فقط لصالح الفئات ضعيفة الدخل(التي يقل دخلها عن 24000دج)،وبالنسبة لباقي الصيغ السكنية فتتم بمساهمة شخصية من طالب السكن الذي يكون سعره مدعما من الدولة.

-الشكل الموالي يبين لنا النظام الجديد لتمويل السكن بعد انشاء هذه المؤسسات المالية:

الشكل رقم18: النظام الجديد لتمويل السكن في الجزائر



المصدر: ابتسام طوبال ،دراسة تحليلية لتطور سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفترة (1990-2014)،مجلة دراسات اقتصادية العدد رقم 03،2016،ص 306، بتصرف.

–من الشكل اعلاه يتبين لنا ان الدولة عملت على تنويع مصادر تمويل السكنات بالاعتماد اساسا على البنوك التجارية العمومية والخاصة لتمويل الافراد الراغبين في الحصول على السكن وكذا تمويل اصحاب مشاريع الترقية العقارية.

–بالنسبة للافراد الذين قاموا بشراء السكنات ذات الاسعار المدعمة من طرف الدولة،فقد وفرت لهم امكانية الحصول على اعانات مالية من طرف الصندوق الوطني للسكن .

– قصد مواجهة مخاطر عدم السداد على القروض العقارية التي تمنحها البنوك ،قامت الدولة بانشاء شركة تأمين القروض العقارية (SGCI) لتقديم ضمانات للبنوك في حالة عدم قدرة المقترض على السداد، كما تم انشاء صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية(FGMPI) قصد تقديم الضمان على القدرة المالية للمرقي العقاري على اكمال انجاز مشروع الترقية العقارية،كما هو مبين في الشكل اعلاه.

–لمواجهة مشكل نقص السيولة لدى البنوك المانحة للقروض العقارية ،قامت الدولة بانشاء شركة اعادة التمويل الرهني (SRH)،التي تقوم باعادة التمويل على محافظ القروض العقارية للبنوك التجارية .

–من الشكل نلاحظ الإبقاء على التمويل من الخزينة العمومية بالنسبة لصيغة السكن العمومي الايجاري التي هي موجهة بالأساس للفئات ذات الدخل الضعيف الغير قادرة ماليا على اقتناء سكن مدعم وفق الصيغ المتوفرة، كما ان الخزينة العمومية تغطي الفارق الناتج عن معدلات الفائدة المخفضة على القروض العقارية المدعمة.

2-معوقات تطبيق النظام الجديد لتمويل السكن:

رغم الإصلاحات العديدة التي قامت بها الدولة على نظام تمويل السكن في الجزائر، الا انه مازال يعاني من عدة صعوبات تعيق عمله وتطبيقه بشكل جيد نذكرها فيما يلي:

- صعوبة الحصول على قروض عقارية بنكية من أجل الحصول على مسكن لكثرة الضمانات ،وشروط التمويل الاسكاني بما في ذلك معدل الفائدة المرتفعة وسقف القرض وكذا اجال التسديد التي لا يتناسب مع فئات الدخل الضعيف والمتوسط.

-ضعف القدرة الشرائية لشريحة واسعة من افراد المجتمع الجزائري بما يقلل من إمكانية المواطن في تخصيص جزء من مدخوله للادخار السكني.

-ارتفاع اسعار السكن التي اصبحت تقدر بمبالغ خيالية بسبب المضاربة فيها من طرف سماسرة العقار،حيث اصبحت فئات واسعة من ذوي الدخل الضعيف والمتوسط لا تتوفر لها القدرة المالية على شراء سكن لائق.

- يلاحظ ان نظام الدعم المالي المقدم من الحكومة للاسر لمساعدتها على شراء سكنات مدعمة كالسكن التساهمي وسكنات عدل لا يتوزع بشكل عادل على المستفيدين ولا يصل غالبا الى المحتاجين الحقيقيين للسكنات،حيث غالبا ما يتم اعادة بيع السكنات المدعمة من طرف الدولة باسعار السوق الحقيقية للحصول على ربح من عملية اعادة البيع وهو ما يكبد الدولة خسائر مالية معتبرة بسبب تحملها للفارق بين القيمة المحددة للسكن المدعم وقيمته الحقيقية في سوق السكن.

-يلاحظ ايضا على نظام تمويل السكن في الجزائر ان لجوء البنوك الى الرهن العقاري وتعاملها مع شركة اعادة التمويل الرهني(SRH) يبقى ضعيفا جدا خاصة ان معظم البنوك في الجزائر تشهد

فائضا في السيولة وتفضل التوجه نحو قطاعات مربحة اكثر من قطاع السكن؛ما يعيق تطور سوق الرهن العقاري الثانوي و تطور نظام التمويل السكن.

-عدم توافر القروض السكنية التي تتوافق مع الشريعة الإسلامية بشكل كاف لتلبية احتياجات الأسر الراغبة في الحصول عليها خاصة في ان فئة كبيرة من المجتمع تعزف عن التعاملات الربوية للبنوك.

المطلب الثاني: تحليل تمويل الصيغ السكنية في الجزائر

في اطار الاصلاحات التي قامت بها الدولة والعمل على تطبيق التنظيم الجديد لتمويل السكن تمَّ استحداث صيغٍ سكنية جديدة، موجَّهة عموماً لذوي الدخل المتوسط،تميَّزت بتغير طرق تمويلها عن السابق،حيث قامت بتنويع صيغ عرض السكن في السوق لتلبية الطلب المتزايد والتخفيف من حدة الأزمة؛ بهدف حث الأسر على الادخار من أجل تمويل السكن بصيغه المختلفة، حيث استطاعت الحكومة تخفيض حدة الأزمة نسبيا، أين وصل معدل الإزدحام عام 2008 إلى 6.5 أفراد في المسكن الواحد.

-يمكن عرض طريقة تمويل هذه الصيغ السكنية المختلفة كما يلي:

1-السكن العمومي الإيجاري (lpl):

هذه الصيغة تُموَّل كلية من طرف الدولة،حسب ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرَّخ في 11 ماي 2008،[1]و المحدِّد لشروط لقواعد الحصول على السكن العمومي الايجاري:" يُقصد بالسكن العمومي الإيجاري السكن المموَّل من طرف الدولة أو الجماعات المحلية ، والموجَّه فقط

[1]الجريدة الرسمية العدد 24، الصادرة بتاريخ 11 ماي 2008،ص17.

للأشخاص الذين تمَّ تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا ،أو تقطن في سكنات غير لائقة، أو لا تتوفَّر لأدنى شروط النظافة ،و لا يتعدى الدخل الشهري للعائلة 24000 دج،يتم انجازه على أساس ميزانية خاصة ،وذلك من قبل مقاولين يتم تكليفهم بذلك من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري"،حيث أبقت الدولة على هذه الصيغة المخصصة للفئات الضعيفة والهشة من المجتمع وتمويلها يكون كلية من الخزينة العمومية.

2- السكن الترقوي المدعم (lpa) (التساهمي سابقا):

-ظهرت هذه الصيغة ابتداء من سنة 1995 ،بناءً على المرسوم التنفيذي رقم 94- 308 الصادر في 4 أكتوبر 1994،هذا النوع من السكن موجَّه لفائدة العائلات بغرض الحصول على الملكية، ويتمتَّع هذا النمط بكل المواصفات الأساسية للسكن، ويقوم الصندوق الوطني للسكن بالتدَّخل في عملية تمويله عن طريق تقديم إعانة مالية لفائدة المستفيد ،وذلك حسب دخله.

-كانت هذه الصيغة مطروحة باسم السكن الاجتماعي التساهمي(lsp) ،ثم تم طرحها بصيغة جديدة هي السكن الترقوي المدعم وهو سكن جديد منجز من طرف مرقي عقاري وفق مواصفات تقنية و شروط مالية محددة مسبقا.يوجه إلى طالبي السكن المؤهلين قانونا للاستفادة من إعانة الدولة و يخص متوسطي الدخل، حيث يتم الحصول عليه حسب تركيبة مالية تتضمن المساهمة المالية الذاتية ، قرض ميسر عند الاقتضاء و إعانة مالية مباشرة ممنوحة من طرف الدولة.[1]

-أُعيد النظر فيما يتعلق بعدد الفئات المستفيدة نحو التقليص، وقيمة الإعانة نحو الارتفاع،و يمكن القول أن صيغة السكن التساهمي عرفت انتعاشاً كبيرا خاصة بعد سنة 2008 ، حيث حدِّد مستوى

[1] وزارة السكن والعمران،على الموقع الالكتروني: http://www.mhuv.gov.dz

الإعانة المالية بمبلغ 700000دج حسب ما جاء القرار الوزاري المؤرخ في 13 سبتمبر 2008[1]،بالإضافة إلى تسهيل الحصول على القرض العقاري.

-**الإعانة المباشرة للدولة:**هي إعانة مالية غير قابلة للتسديد تدعى إعانة للحصول على ملكية،مؤسسة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994، المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن (CNL) في مجال الدعم المالي للأسر.

-يحدد مستوى الإعانة المالية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن (CNL) لشراء سكن لدى المرقي، او بناء سكن، او بناء سكن ريفي بـ700.000 دج.

-الإعانة الموجهة لترميم و/او توسيع سكن تحدد على اساس دراسة أولية تقوم بها المصالح المختصة بالسكن وذلك في حدود الموارد المالية الموجهة لذلك ولا تتعدى 700.000 دج.

-**اعانات غير مباشرة:** تمنح الدولة مزايا أخرى في شكل إعانات غير مباشرة لصالح المكتتبين للسكن من هذه الصيغة، ويتعلَّق الأمر بما يلي:[2]

- تخفيض 80 % من قيمة أراضي الدولة التي تُعدُّ لازمةً لإنجاز برامج سكن اجتماعي تساهمي (قرار وزاري مشترك مؤرخ في 05 أفريل 2003).
- إعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي(IRG) ، وعلى أرباح الشركات (IBS)، المطبَّقتان على الأرباح الناتجة عن نشاطات إنجاز برامج السكن ،والتي تستوفي الشروط التنظيمية؛ من حيث كُلفة البيع و مساحة السكن (قرار وزاري مشترك مؤرخ في 08 مارس 2006).

[1]الجريدة الرسمية العدد57،الصادرة بتاريخ 05 أكتوبر 2008 ،ص 26.

[2]وزارة السكن والعمران،على الموقع الالكتروني: http://www.mhuv.gov.dz

- إعفاء من الضريبة على دفع حقوق التسجيل ورسم الإشهار.

3-برنامج سكنات البيع عن طريق الإيجار(AADL):

-ظهرت هذه الصيغة والتي تعرف بسكنات عدل بمقتضى المرسوم رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001 ،حيث عرَّفها بأنها صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحدَّدة في إطار عقد مكتوب، ولقد نالت هذه الصيغة إعجاب المواطنين بما أنها تسهّل لهم الاستفادة من سكنات في آجال قصيرة وبمبالغ معقولة.

-هذه الصيغة موجهة للمواطنين الذين يتراوح دخلهم الشهري ما بين 24.000 دج و 6 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون أي 108.000 دج،على المستفيد أن يدفع مساهمة أولية حددت نسبتها بـ 25 % من ثمن الشقة تدفع على 4 مراحل :[1]

- 10 % من ثمن السكن عند الإقرار الثابت بالشراء
- 5% من ثمن السكن عند الانطلاق في الأشغال .
- 5 % من ثمن السكن عند التخصيص.
- 5 % من ثمن السكن عند استلام المستفيد للسكن

-بالنسبة لباقي سعر السكن اي 75 % الباقية ،يتحصل المستفيد على قرض بدون فائدة من خزينة الدولة ،و يقوم المستفيد بدفعه بأقساط جدّ مريحة ،خلال 20 سنة كحد أقصى.

[1] Lkeria immobilier,website : https://www.lkeria.com.

4-السكن الترقوي العمومي (lpp):

-تمتاز هذه الصيغة الجديدة من السكن العمومي بالخصائص التالية:[1]

- مُوجَّهة للمواطنين الذين يترواح دخلهم الشهري بين 6 مرات و 12 مرة الحد الأدنى للأجر الوطني، أي بين 108.000 دج و 216.000 دج، و يستطيعون أيضا الاستفادة من قرض بنكي مدعَّم بنسبة فائدة 3%.
- تودَع ملفات الاكتتاب من طرف المترشِّحين لدى الهياكل الجهوية و الولائية التابعة للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية (ENPI)،أو لدى الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (AADL) ،أو في المديريات الولائية للسكن في الولايات؛ أين تكون المؤسسة الوطنية للترقية العقارية غير ممثَّلة، و الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره غير ممثَّلة أيضاً ،يُسلَّم وصل إيداع للمترشحين يتضمن رقم التسجيل حسب الترتيب الزمني للإيداع.
- المواطن لا يستفيد من أي إعانة من قبل الصندوق الوطني للسكن، كما هو الحال بالنسبة للسكن التساهمي،و سكنات عدل ،و لكن يستفيد من تخفيضات في ثمن قطعة الأرض.
- يتم تمويل برنامج السكن الترقوي العمومي عن طريق مساهمة بنكية ،ولن يتدخَّل الزبون خلال عملية البناء، بل سيدفع المستفيدون ثمن السكن الترقوي العمومي عند انتهاء المشروع ؛فعملية اقتناء سكن عمومي ترقوي لا تتم بالبيع على المخطط ،و يتكفَّل القرض الشعبي الجزائري باختيار البنوك العمومية المموِّلة لهذا البرنامج.

- يمكن القول أن السكنات الترقوية هي سكنات موجَّهة للطبقات ذات التدخل المرتفع نوعاً ما ، نظراً لارتفاع تكلفتها من جهة، بسبب ارتفاع تكاليف الإنجاز ،بالإضافة إلى كون المتعاملين أو

[1] السكن الترقوي العمومي في الجزائر ،على الموقع: http://www.lkeria.com

المرقِّين العقاريِّين، سواء كانوا خواص أو عموميين يتعهَّدون بعملية إنجاز السكنات الترقوية كنشاط تجاري، و لهم هامش ربح يعود إليهم ،و من جهة أخرى عدم تدخُّل الدولة لمنح أي مساعدة للمستفيد من أجل الحيازة على سكن ، وعليه فحجم الطلب على السكنات الترقوية مقارنة بباقي الصيغ السكنية يبقى منخفضا.

5-السكن الريفي(rural):

يندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية، ويهدف لتنمية المناطق الريفية، والحدِّ من النزوح الريفي، و تشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي،وللحصول على السكن الريفي يجب توفر الشروط التالية:[1]

- تتمثَّل مشاركة المستفيد في هذه الحالة، في توفير قطعة أرض تكون ملكه، ومشاركته في تنفيذ وإنجاز العمل.
- إثبات أن دخل الزوجين يقلُّ أو يساوي ست (06) مرات الدخل الأدنى الوطني المضمون (SNMG).
- كل شخص طبيعي يقيم منذ خمس سنوات في البلدية، أو يزاول نشاطاً في الوسط الريفي، يمكن أن يستفيد من دعم الدولة للسكن الريفي.

[1] بوابةالمواطن،على الموقع:http://www.elmouwatin.dz

-يتم تمويل السكن الريفي باعانة مالية محددة كما يلي:[1]

- يقدر مبلغ إعانة السكن الريفي ب 1000.000 دج بالنسبة لولايات الجنوب العشر (أدرار، تمنراست، اليزي، تندوف، الأغواط، بسكرة، بشار، ورقلة، الوادي، غرداية)،و 700.000 دج بالنسبة للولايات المتبقية.
- يتم دفع مبلغ الإعانة حسب تقدُّم الأشغال المُثبت بمحضر أشغال القاعدة، و الأشغال الكبرى.
- تُحرَّر نسبة 40 % من الإعانة بعد تقديم رخصة البناء ،و تُستعمل لإنجاز القاعدة والأشغال الكبرى.
- تُحرَّر نسبة 60 %من الإعانة بعد معاينة انتهاء الأشغال الكبرى.
- يمكن للمستفيد من المساعدة المقدَّمة لبناء مسكن ريفي، الحصول كذلك على قرض بنكي بنسبة فائدة مدعومة من قبل الدولة بمعدَّل 1 ٪.

-من خلال الصيغ السكنية المذكورة اعلاه يتبين لنا أن الدولة سعت لتنويع المعروض من السكنات بخلق صيغ جديدة تخدم كافة فئات المجتمع،خاصة فئة متوسطة الدخل والتي باستطاعتها تقديم المساهمة المالية الشخصية في قيمة السكن ويمكنها الحصول على القروض السكنية من طرف البنوك،والعمل على تحفيز الأسر متوسطة الدخل على الادخار من أجل السكن لتخفيف أعباء التمويل على الخزينة العمومية، حيث تساهم في تمويل السكن الاجتماعي التساهمي والبيع بالإيجار والسكن الريفي،وبالتالي التخفيف على الدولة من عبئ تمويل السكنات والذي اصبح مقتصرا على السكنات الاجتماعية الموجهة للفئات المحرومة و ضعيفة الدخل.

---

[1] بوابة المواطن،على الموقع: http://www.elmouwatin.dz

المطلب الثالث: اقتراحات لتطوير نظام تمويل السكن في الجزائر على ضوء تجارب دول سنغافورة،ماليزيا وكندا

سنحاول في هذا المطلب تقديم اقتراحات وحلول على نظام تمويل السكن في الجزائر وزيادة فعاليته استنادا الى الدروس المستفادة من تجارب دول كل من سنغافورة ،ماليزيا كندا و امكانية نقل تجارب هذه الدول و تطبيقها على حالة الجزائر.

اولا:الدروس المستفادة من تجارب دول سنغافورة ،ماليزيا كندا:

انطلاقا مما سبق ذكره من تجارب هذه الدول في تمويل السكن و المذكورة في الفصل الثالث فانه يمكننا استخلاص الدروس المستفادة منها اوسباب نجاحها كما يلي:

1-تجربة سنغافورة:

- تمثل سنغافورة نموذجاً ناجحاً لتوفير السكن لمواطنيها وتملكهم للسكنات المؤجرة من طرف الدولة، بفضل نظام تمويل السكن الذي وضعته الحكومة السنغافورية، حيث انه عنصر مهم في الاستراتيجية الإسكانية لسنغافورة ،ولجعله ذو فعالية سطرت الدولة عددا من العناصر الضرورية لسيره الحسن وهي:

- دعم سياسي قوي من الدولة تجاه الإسكان العام،حيث وضعت قطاع السكن في صدارة أولوياتها.
- دعم تشريعي قوي يسمح للحكومة بحيازة الأراضي بسرعة وبأسعار زهيدة،و ممارسة سلطتها القانونية إزاء القضايا المتعلقة بتطوير الإسكان العام وإدارته.[1]

[1] Central Provident Fund(CPF) ,website: https://www.cpf.gov.sg

- توفير الدعم المالي في شكل قروض وإعانات مالية.

-يظهر دور الدولة في قطاع السكن بشكل كبير لدى دولة سنغافورة،حيث تواصل حكومة سنغافورة المشاركة بكثافة في إدارة الإسكان والسوق من خلال دورها المهيمن في تنمية الإسكان، واستخدام الاراضي و توفير التمويل في سنغافورة،اذ ان ما نسبته 80 % من المساكن مؤجرة كانت ام تمليك تعتمد على نظام تمويل يقوم على التنسيق في العمل بين هيئة الاسكان والتنمية وصندوق الادخار المركزي.حيث تقوم هيئة الاسكان والتنمية ببناء وبيع عدد كبير من الوحدات السكنية العمومية لطالبي السكن ،الذين عادة ما يكونون من فئة الموظفين المدخرين في صندوق الادخار المركزي ما يمكنهم من الحصول على التمويل اللازم لتملك سكناتهم.[1]

-اجتذب نظام تمويل السكن لسنغافورة اهتماما كبيرا من بلدان العالم الاخرى،الراغبة في نقل تجربة سنغافورة،ولإعادة تطبيق نظام تمويل السكن الخاص بسنغافورة في دولة اخرى بنجاح فانه يجب توفر ما يلي:

- في مجال سياسة الإسكان، من السهل نسبيا إنشاء صندوق الادخار الإسكاني إذا ما صمم كمؤسسة للادخار والمدفوعات. غير ان المؤسسة الأكثر تعقيدا لتكرارها هي هيئة الإسكان والتنمية ، ولا سيما في مهامها المتمثلة في إعادة اسكان الافراد، وتخطيط المدن، وتقسيم الاراضي الصالحة للبناء وقدرتها على إدارة العقارات، فضلا عن الاهتمام بتطوير مساكن ذات نوعية جيدة بأسعار مدعمة على نطاق واسع.

[1] Housing and Development Board(HDB), website:www.hdb.gov.sg

- امكانية تعبئة المدخرات الموظفين لتمويل السكن كما في حالة صندوق الادخار المركزي (cpf)،[1]مع توافر عرض السكنات بمختلف الصيغ السكنية التي تتناسب مع دخل مختلف افراد المجتمع.
- توفر الدعم الحكومي لبناء السكنات و الاراضي ،توفير دعم السكن للمشترين.
- مكافحة المضاربة ،خاصة شراء السكن لغرض اعادة البيع بسعر مرتفع وذلك بتنظيم الطلب على المساكن ومنع ارتفاع الأسعار العقارات وتضخيمها.كما هو مطبق في سنغافورة
- توفير سكنات عمومية تبقى باسم االدولة ويتم تاجيرها للافراد المؤهلين لها بشروط محددة،مع التشجيع على تملك السكنات المؤجرة او شراء سكنات جديدة وذلك باسعار حكومية مدعمة يرافقها امكانية الاقتراض لغرض الشراء.
- وجود مؤسسات الرهن العقاري قوية وفعالة ،ووجود معلومات السوق العقاري في الوقت المناسب ومحدثة باستمرار .

2-تجربة ماليزيا:

تعتبر التجربة الماليزية من التجارب الرائدة في مجال تمويل السكن والتي تميزت بقوة نظام الرهن العقاري لديها و توفير التمويل الاسلامي للسكن وذلك بفضل مؤسسة الرهن العقاري (cagamas) التي انشاتها الحكومة الماليزية،حيث تمكنت ماليزا بواسطة مؤسسة الرهن العقاري من حل مشكل السكن لديها بشكل كبير واصبحت من بين اعلى الدول في العالم من حيث ارتفاع معدل ملكية المساكن. يمكن توضيح الاثر الاجمالي لنشاط مؤسسة الرهن العقاري على نظام تمويل السكن في ماليزيا على النحو التالي:

[1] Central Provident Fund*(*CPF) ,website: https://www.cpf.gov.sg

–مكنت مؤسسة الرهن العقاري من توفير السيولة المالية وتوجيهها لنظام التمويل الإسكاني ، وخاصة في أوقات الأزمة المالية ونقص السيولة.

– حسنت مؤسسة الرهن العقاري من القدرة على تحمل تكاليف الإسكان عن طريق تزويد المؤسسات المصرفية بالاموال و بتكلفة معقولة، اضافة لقدرتها على توليد طلب مرتفع من المستثمرين على إصداراتها من السندات و الصكوك الاسلامية ، بسبب انها تمتاز بمعدل التصنيف المرتفع والامن AAA .

– جعلت مؤسسة الرهن العقاري البنوك و المؤسسات المالية تستجيب لتمديد مدة القروض السكنية لتصل إلى 35 و 40 سنة،وذلك لتعزيز ملكية المساكن بأسعار معقولة،وذلك بتقديمها للضمانات اللازمة للبنوك المقرضة من مخاطر القروض السكنية.[1]

–قامت مؤسسة الرهن العقاري الماليزية بدورها الإضافي في تحفيز تطوير تمويل السكن في ماليزيا من خلال إصدارات منتظمة وكبيرة من السندات والصكوك الاسلامية ذات فترات متعددة؛ اذ تعتبر مؤسسة الرهن العقاري رائدة في ابتكار المنتجات المالية الإسلامية خاصة الصكوك الاسلامية، وهي تمثل نموذجا ممتازا للدول الاسلامية ذات المتطلبات المماثلة.

–واصلت مؤسسة الرهن العقاري الماليزية القيام بدور نشط في تعزيز وجود وتنوع التمويل الإسلامي للسكن، من خلال إدخال منتجات إسلامية جديدة ومبتكرة في السوق المالية. وباعتبارها رائدة في إطلاق أول رهن سكني إسلامي في ماليزيا بقيمة 2.5 مليار رينجيت في عام 2005.[2]

[1] Housing Finance Network: www.housing-finance-network.org
[2] Cagamas,housing the nation: Policies, Issues and Prospects,opcit,p142,

–ساهمت مؤسسة الرهن العقاري ، بفضل منتجاتها المالية المطورة و المبتكرة، في منح القروض على فترات أطول وجعل قروض السكن متاحة والمساعدة على تملك المنازل بتكلفة معقولة ، وهو أمر كان له بالغ الأهمية في نجاح سياسة الحكومة في مجال الإسكان ومكنتها من توفير السكن بصيغ مناسبة حسب القدرات المالية للافراد.

– أدى نشاط مؤسسة الرهن العقاري دورا هاما في تعزيز ملكية المساكن وتنمية سوق رأس المال في ماليزيا.حيث نجحت مؤسسة الرهن العقاري في أداء مهامها في السوق الثانوي للرهن العقاري و في تعزيز ملكية المساكن ونمو سوق السندات والصكوك الاسلامية في ماليزيا.

3–تجربة كندا:

تعتبر تجربة الكندية في تمويل السكن من التجارب الناجحة على المستوى العالمي، من خلال جهود المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان (cmhc) وهي مؤسسة وطنية عامة للإسكان، أنشئت عام 1946، وتدير أصولاً بقيمة 23 مليار دولار، ولديها 1700 موظف، وتقدم خدماتها لقطاع السكن بواسطة الرهن العقاري مع مسايرة ومواكبة التغييرات الحاصلة في سوق السكن و الاستجابة لمتطلبات الإسكان الميسر لجميع شرائح المجتمع الكندي[1].

تعد هذه التجربة رائدة وناجحة حيث قامت المؤسسة الكندية العامة للإسكان والرهن العقاري بتطوير نظام تمويل السكن في كندا كالتالي:

–تطوير ووضع برامج تمويل الرهون العقارية حيث وضعت بواسطة برامج أقرتها الدولة أهمها برنامج السندات المضمونة برهن عقاري(MBS) ،وبرنامج سندات الرهن العقاري الكندية (CMB)

[1] Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), website : https://www.cmhc-schl.gc.ca/en

ما سمح للمقرضين من الحصول على ضمانات عالية عند القيام بعملية التمويل ، بالإضافة إلى ذلك فإنها توفر للمستثمرين فرصة لعقد استثمارات عالية الجودة وآمنة في سوق الرهن العقاري الثانوي.

-ساهمت المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان (cmhc) بدعم تملك الاسر الكندية للسكنات من خلال توفير الضمان اللازم على القروض السكنية طويلة الأجل الممنوحة من قبل البنوك لصالح الافراد والاسر لشراء السكنات.

-نجاح المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان (cmhc) وقوة سوق الرهن العقاري في كندا لم يكن ممكنا لولا الدور المهم للحكومة في نظام تمويل السكن وتدخلها بواسطة السياسة السكنية التي يتم تاطيرها وفق قانون الإسكان الوطني والذي انشئ سنة 1944 لتعزيز جميع التشريعات المتعلقة بالسكن [1]،وإعطاء مؤسسة الرهن العقاري الكندي (cmhc) دورا رائدا في برامج السكن،وذلك لتنشيط سوق الرهن العقاري الامر الذي شجع على الاستثمار في قطاع السكن وزاد من توجه البنوك نحو منح قروض السكن .

-الدور المهم للحكومة الكندية في تنظيم سوق الرهن العقاري اضافة لدور المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان ادى إلى استقرار نظام تمويل السكن الكندي ونجاحه في تلبية احتياجات السكنية للمواطنين الكنديين وتمكينهم من الحصول على سكنات باسعار مدعمة مع توفر امكانية الاقتراض بما يتلاءم مع قدراتهم المالية،وتمكين الحكومة الكندية من المضي قدما في سياستها الاسكانية.

[1] Virginie Traclet,opcit,p7.

ثانيا: اقتراحات لتفعيل نظام تمويل السكن في الجزائر

يمكن أن نستنتج من خلال دراسة انظمة تمويل السكن في كل سنغافورة،ماليزيا وكندا، أن لكل منها خصوصياته التي تجعله يختلف عن الآخر، إلا أنه يمكن اعتبارها من النماذج الأكثر تطورا واستقرارا في مجال تمويل السكن، هذه الدول وضعت توفير السكن لمواطنيها في صدارة اولوياتها ،و تميزت بقوة النظام المصرفي لديها ككل والذي تمكن من جلب اموال المستثمرين نحو قطاع السكن عن طريق الرهن العقاري وكذا تشجيع الاسر على الادخار لتمويل السكن.

سنحاول فيما يلي تقديم جملة من الاقتراحات من اجل زيادة فعالية نظام تمويل السكن في الجزائر استنادا الى تجارب الدول المذكورة اعلاه كالتالي:

1-ضرورة تطبيق تجارب هذه الدول خاصة في مجال الادخار لتمويل السكن والاستفادة من تجربة سنغافورة وماليزيا في استخدام صناديق التقاعد والضمان الاجتماعي بالقيام باقتطاعات شهرية لتمويل السكن ،حيث نجد في سنغافورة صندوق الادخار المركزي (cpf) الذي يعتبر صندوقا للتقاعد ،حيث يتم فيه ايداع اقتطاعات من مرتبات الموظفين وفق برنامج الادخار للسكن لتمويل سكناتهم التي اشتروها،كذلك نفس الامر نجده في ماليزيا بما يسمى صندوق ادخار الموظفين(epf) الذي يعتبر من اكبر صناديق الادخار في العالم حيث قامت ماليزيا بادخال عدة تغييرات على سياساته في عمليات سحب الاموال وتوجيهها نحو تمويل السكن.في حالة الجزائر يمكن استخدام جزء من اقتطاعات صندوق التقاعد والضمان الاجتماعي لتمويل سكنات الموظفين الراغبين في شراء سكنات وتملكها لصالح تسديد الدفعة الاولية للسكن او لتسديد الاقساط الشهرية المترتبة على القروض السكنية المتحصل عليها.

2–دراسة امكانية نقل تجربة دولة سنغافورة في انجاز السكنات،التي انشات هيئة التنمية والاسكان(hdb) الحكومية التي تتولى شراء الاراضي وبناء السكنات الموجهة للايجار و قيامها ايضا بالبيع بالايجار باسعار مدعمة.ومن هذا المنطلق فإننا نقترح في حالة الجزائر ضرورة إنشاء مؤسسة عمومية تتولى إنجاز الوحدات السكنية وعرضها للكراء باسعار السوق مع امكانية بيعها للاسرة المؤجرة لها وفق صيغة البيع بالايجار ،و تساهم في تمويلها شركات التأمين، البنوك العمومية والخاصة، صناديق التقاعد والضمان الاجتماعي اضافة الى القطاع الخاص.

3–اعادة النظر في طريقة تمويل السكن العمومي الإيجاري(المعروف بالسكن الاجتماعي) الذي يقع على عاتق الدولة لوحدها وذلك بجعله يمول من خلال المستحقات الشهرية المدفوعة من طرف المستفيدين لتخفيف العبئ على خزينة الدولة عوض الصيغة الحالية وخير مثال على ذلك نجده في دولة سنغافورة والتي تمنع بيع الوحدات السكنية العمومية وتؤجرها للمواطنين باسعار السوق مع توفر امكانية شرائها.

4–في دولة سنغافورة نجد انه تم سن قانون للتنازل عن الاراضي لصالح الدولة لبناء الوحدات السكنية ما مكن الدولة من الاستحواذ على الاراضي الشاغرة غير المستغلة من اصحابها وتم تشييد ابراج سكنية عليها ما سهل من تنفيذ حكومة سنغافورة لاستراتيجيتها السكنية لحل مشكل السكن لديها ذلك انها اعتمدت كخطوة اولى على ضرورة توفير الاراضي الصالحة للبناء كي لا تصدم بمشكل عدم وجود الاوعية العقارية عند تنفيذ برامجها السكنية،هذا القانون لو طبق بصرامة في الجزائر سيمكن من القضاء على مشكل النقص في الوعاء العقاري خاصة في المدن الكبرى وبالتالي المضي قدما في انجاز الوحدات السكنات وتجنب التاخر الحاصل بسبب نقص العقار.

5-لا يمكن نجاح اي استراتيجية سكنية ما لم يتم تجنيد القطاع المصرفي ؛فمن اهم ما يلاحظ على نظام تمويل السكن في الجزائر، المشاركة الضعيفة للبنوك التجارية العمومية والخاصة على حد سواء في تمويل السكن وعدم تحمسها نحو تمويل قطاع السكن ومنح القروض السكنية ،التي تنطوي على مخاطر وطول اجال تحصيلها في ظل وجود قطاعات اخرى اكثر ربحية وبعائد مرتفع في اجال قصيرة،ما يتطلب ضرورة إلزام الحكومة لجميع البنوك التجارية العمومية والخاصة على اعتبار قروض الرهنية العقارية ذات أولوية.كما هو الحال بالنسبة لدولة ماليزيا، والتي شهدت نموا كبيرا في سوق الرهن العقاري ،حيث قامت بإلزام البنوك العمومية والخاصة على تخصيص نسبة هامة من نشاطاتها لتمويل القروض العقارية.

6-لتقوية اداء نظام تمويل السكن في الجزائر فانه يلزم تنشيط سوق الرهن العقاري بزيادة توريق القروض الرهنية في السوق الثانوية كآلية لإعادة تمويل البنوك المانحة لقروض السكن وتوسيع حجم تعاملات شركة اعادة التمويل الرهني(SRH) مع البنوك العمومية والخاصة والتي يبقى نشاطها ضعيفا،و نجد في هذا المجال ان دولتي ماليزيا وكندا حققتا تقدما كبيرا في تطوير الرهن العقاري لديها بفضل مؤسساتها القوية ممثلة في مؤسسة الرهن العقاري(cagamas)في ماليزيا،و المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان(cmhc) في كندا،حيث تمكنت هاتان الدولتان من استقطاب البنوك والمستثمرين نحو تمويل قطاع السكن لديها.

7-ضرورة استخدام آلية الصكوك الإسلامية في تمويل السكن ونقل تجربة ماليزيا في هذا المجال،والتي ستلقى طلبا كبيرا عليها لو طبقت في الجزائر لتفضيلها على القروض الربوية من طرف فئة كبيرة من المجتمع كما هو حاصل في دولة ماليزيا والتي تجاوز فيها حجم التمويل الاسلامي للسكن بنسبة كبيرة للتمويل التقليدي من طرف البنوك التجارية، حيث منحت تحفيزات

كبيرة لراغبي التمويل بالصيغة الاسلامية ،اذ يمكن الاستفادة من تجربة ماليزيا الناجحة في تطوير التمويل الاسكاني المتوافق مع الشريعة الاسلامية من خلال فتح المجال للبنوك لممارسة التمويل بهذه الصيغة.

خـــــــلاصة:

منذ الاستقلال و إلى غاية منتصف التسعينيات كان نظام تمويل السكن في الجزائر يتم من طرف الدولة فقط، وذلك بالاعتماد على الخزينة العمومية مضافاً إليها مدخرات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، إلا أن هذا النظام أثبت فشله نتيجة لعدم قدرته على تغطية الطلبات المتزايدة على السكن. ابتداء من سنة 1995 قامت الدولة بتبني نظام تمويل سكن جديد يقوم اساسا على تخفيف العبئ على الدولة (الخزينة العمومية) باستحداث صيغ سكن جديدة تقوم على المساهمة الشخصية لطالب السكن واشراك البنوك في منح القروض العقارية للافراد وتدعيمها بانشاء مؤسسات مالية متخصصة في تمويل السكن،كما تم فتح المجال للقطاع الخاص سواء في منح القروض العقارية من البنوك الخاصة المتواجدة في الجزائر او في فتح مجال الترقية العقارية للخواص ،الا ان هذا النظام ما يزال يعاني من عدة نقائص يترجمها الطلب المرتفع والمستمر على السكن بمختلف الصيغ السكنية المتواجدة حاليا ،ما يتطلب ضرورة الاستفادة من التجارب الناجحة للدول في تمويل السكن والتي تمكنت من حل مشكل السكن لديها بشكل كبير.

الخاتمة

الخـــــــاتمة

ان للتمويل اهمية كبيرة في حل مشكل السكن ويعتبر عنصرا اساسيا عند وضع أي استراتيجية لقطاع السكن و انجاز برامج سكنية ،وقد حاولت الجزائر تطوير نظام تمويل السكن لديها من خلال مختلف الإصلاحات التي باشرتها؛ كإنشاء المؤسسات المالية المتخصِّصة في السكن ،وتقديم تسهيلات للمواطنين للحصول على القروض السكنية لتمويل سكناتهم وطرح صيغ سكنية جديدة متعددة تعتمد على المساهمة المالية لطالب السكن بما يناسب فئات المجتمع متوسطة ومرتفعة الدخل،فيما الفئات الضعيفة الدخل فتبقى تستفيد من صيغة السكن العمومي الايجاري (السكن الاجتماعي) الذين يكون بتمويل من ميزانية الدولة ؛بالإضافة إلى فتح المجال أمام القطاع الخاص ليساهم بدوره في قطاع السكن و تشجيع البنوك على تمويل السكن عن طريق القروض العقارية.وذلك في اطار الاستراتجية الجديدة لتمويل السكن،كما رصدت الدولة الجزائرية مبالغ ضخمة لتمويل السكن خصوصا في المخططات الخماسية الاخيرة التي شملت انجاز عدد متعبر من الوحدات السكنية يتجاز المليون سكن في كل مخطط،حيث تمكنت الدولة الجزائرية من تخفيض العجز في السكن وتقليص الفارق بين العرض والطلب على السكن بشكل كبير ،وهو ما يبين إنَّ قطاع السكن يبقى في صدارة اهتمامات الدولة الجزائرية باعتباره من اهم المشاكل التي يعاني منها المواطن الجزائري.

اختبار صحة الفرضيات:

يمكننا اختبار صحة الفرضيات السابقة الذكر على النَّحو التالي:

الفرضية الاولى:يعتبر السكن اساس استقرار الفرد وطمانينته فالسكن يؤثر مباشرة على الفرد في صحته النفسية والجسدية واستقراره الاجتماعي ذلك ان غيابه يؤثر على مردوديته في العمل وانتاجيته وخدمته للمجتمع،كما ان للسكن اهمية كبيرة على القطاع الاقتصادي ودفع عجلة التنمية من خلا ل تحريك قطاع الاشغال العمومية ومواد البناء وتشغيله لليد العاملة والتي لا تتطلب مؤهلات عالية.وهو ما يثبت صحة الفرضية الاولى.

الفرضية الثانية: لم يتم اعطاء قطاع السكن الاهمية اللازمة غداة الاستقلال ولم يعتبر قطاعا ذو اولوية،حيث كان توجه الدولة آنذاك نحو الاهتمام بقطاعات الصناعة والزراعة،وتم الاعتماد على ماهو موجود من سكنات بما تمثله من رداءة ومساكن قديمة، و مع تزايد النزوح الريفي خلال فترة السبعينات ،وتغير تركيبة المجتمع الجزائري الذي كان غالبيته من سكان الارياف عند الاستقلال الى العكس لتصبح ما نسبته اكثر من 60% من سكان المدن،كما ان تزايد عدد السكان لم تقابله زيادة في عدد الوحدات السكنية كل هذه العوامل ادت الى تراكم ازمة السكن وتفاقمها اكثر على مر السنين،الى غاية فترة الثمانينات اين وضعت الدولة مخططات تنموية ومبالغ كبيرة لمحاولة معالجة ازمة السكن .وهو ما يثبت صحة الفرضية الثانية

الفرضية الثالثة: قامت الدولة بوضع عدة مخططات من خلال المخططات التنموية وصولا الى المخططات الخماسية الاخيرة التي عرفت وضع برامج سكنية ضخمة ب 2 مليون سكن للمخطط الخماسي 2010-2014 و 1.6 مليون سكن للمخطط الخماسي 2015-2019،كما ارتفعت نسبة انجاز السكنات في المخططات الاخيرة وانخفض معدل شغل السكن ب TOL=4.55 حسب

احصائيات الديوان الوطني للاحصاء لسنة 2014، كما ان الدولة الجزائرية تعتزم القضاء نهائيا على مشكل السكن نهاية سنة 2019 .وهو ما يثبت صحة الفرضية الثالثة.

الفرضية الرابعة: قامت الدولة الجزائرية ابتداء من سنة 1995 بوضع نظام جديد لتمويل السكن يعتمد على تخفيف الضغط على الخزينة العمومية في تمويل السكنات واقتصارها على السكنات الاجتماعية فقط،موازاة مع تحويل صندوق التوفير والاحتياط الى بنك سنة 1997 وتخصصه في منح قروض السكن،كما تم طرح صيغ سكنية جديدة تعتمد على المساهمة المالية لطالب السكن مثل صيغ السكن الريفي ،الترقوي التساهمي سابقا، الترقوي المدعم وسكنات عدل .ويعتبر إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني و إصدار قانون توريق القروض الرهنية سنة 2006 من أهم الإجراءات المتخذة لتشجيع التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر،وهو ما يثبت صحة الفرضية الرابعة.

الفرضية الخامسة: تمكنت كل من دول سنغافورة ،ماليزيا و كندا من حل مشكل السكن لديها بشكل كبير ؛بتطوير نظام تمويل السكن وتحديثه باستمرار ليتماشى والتغيرات الحاصلة في سوق السكن ،كما هو في حالة ماليزيا وكندا التين قامتا بتطوير سوق الرهن العقاري الثانوي لديها، حيث قامت ماليزيا بانشاء بمؤسسة كاغامس بهدف تطوير سوق الرهن العقاري الثانوي،و اصدار سندات وصكوك اسلامية ،فيما قامت دولة كندا بواسطة المؤسسة الكندية للرهن العقاري والإسكان بزيادة المعروض من قروض الرهن العقاري في القطاع الخاص و تخفيف العبئ على الدولة،اضافة الى تجربة سنغافورة التي وضعت نظام متكاملا لتمويل السكن يعتمد على التنسيق التام بين صندوق الادخار المركزي الذي يتولى عملية التمويل وهيئة التنمية والاسكان التي تقوم بانجاز الوحدات السكنية.وهو ما يثبت صحة الفرضية الخامسة.

نتائج البحث

من خلال دراستنا لموضوع البحث يمكننا استخلاص النتائج التالية:

– أزمة السكن في الجزائر كانت نتيجة لتراكم العديد من المشاكل في قطاع السكن على مر السنين منذ الاستقالال الى يومنا هذا ،اهمها ارتفاع معدلات النمو السكاني وظاهرة النزوح الريفي نحو المدن الكبرى التي تشكلت على حوافها البيوت الفوضوية والقصديرية ، أضف إلى ذلك نقص الموارد والإمكانيات المالية، كما ان الدولة الجزائرية لم تعتبر قطاع السكن قطاعا اولويا حتى فترة الثمانينات بعد تفاقم مشكل السكن.

–مازال المواطن الجزائري يعاني من مشكل السكن في ظل الارتفاع المستمر في تكلفته حيث ان الاسر ضعيفة ومتوسطة الدخل لا تستطيع الحصول عليه؛اضافة لسوء تسيير وتوزيع المساكن الاجتماعية التي لا تصل في كثير من الاحيان الى المستفيدين الحقيقيين الامر الذي ينجم عنه احتجاجات متكررة من قبل المواطنين ، وتثير قلق السلطات العمومية من أن تتحوَّل المطالبة بالسكن إلى إنزلاقات خطيرة تهدد السلم الاجتماعي.

–السوق العقارية الجزائرية تعاني العديد من المشاكل الإدارية خاصة فيما يتعلق بتنظيم وثائق الملكية العقارية، مما ينعكس سلبا على مرونة العمل المصرفي و تسهيلات الحصول على قروض عقارية و التي يعتبر ضمانها الأساسي العقار الممول ،كما ان الجزائر تشهد تضخُّما في أسعار العقار والمضاربة في السكنات وعدم سيطرة الدولة على سوق العقار،ويرجع ذلك الى أن الجزائر تفتقر في الوقت الحالي لسوق عقاري بمفهومه الحقيقي رغم مجهودات الدولة المبذولة في هذا الإطار.

-قطاع السكن يحتاج إلى موارد قصيرة و متوسطة و طويلة الأجل لا يمكن الحصول عليها إلا في إطار نظام مالي متطور لتمويل السكن، يعتمد على مساهمة فعالة لمجموع البنوك التجارية الجزائرية العمومية والخاصة في هذا المجال، وذلك بغرض تمويل جانب عرض السكن ممثلا في المتعهدين العقاريين لإنجاز الأعداد الكافية من المساكن،وجانب الطلب على السكن ممثلا في العائلات و الأفراد .

-جاءت تعديلات الجزائر على نظام تمويل السكن متاخرة جدا حيث ان الاصلاحات كانت ابتداء سنة 1995 ووضع نظام جديد لتمويل السكن مع تحويل صندوق التوفير والاحتياط الى بنك للسكن سنة 1997 واستحداث صيغ سكنية جديدة تعتمد على المساهمة المالية لطالب السكن مثل صيغ السكن الريفي ،الترقوي التساهمي سابقا، الترقوي المدعم وسكنات عدل.وذلك بخلاف دولة سنغافورة مثلا التي اعتبرته قطاع اولويا منذ استقلالها سنة 1960 ،في اطار سياستها الرامية الى الاهتمام ببناء الانسان وتنميته وتوفير السكن له ،وذلك ليكون الفرد السنغافوري فعالا في المجتمع ويساهم في تقدم بلاده ،وذلك بالاعتماد على صندوق الادخار المركزي وهيئة التنمية والإسكان ،كما منعت سنغافورة إعادة بيع سكنات الدولة للحد من المضاربة في السكنات وهي الظاهرة التي نجدها بكثرة في الجزائر.

-ضعف نظام تمويل السكن في الجزائر الذي يعتمد اساسا على تمويل الدولة بواسطة الخزينة العمومية خاصة لصيغة السكن العمومي الايجاري وعلى الاعانات المالية المقدمة من الصندوق الوطني للسكن،كما ان مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن تبقى ضعيفة ،وتقتصر حاليا على صندوق التوفير والاحتياط (cnep-banque) بنسبة تقارب 59% من مجموع القروض السكنية و بنك التنمية المحلية ثانيا بنسبة تقارب 28% ،فيما البنوك الاخرى الخاصة تعزف عن

المشاركة تمويل قطاع السكن و تضع معدلات فائدة مرتفعة على قروض العقارية، بسبب ضعف مردوديتها وطول اجالها وعدم توفر الضمانات الكافية؛في ظل وجود قطاعات اخرى مربحة اكثر ويمكن استرجاع الاموال الممنوحة في فترة قصيرة الاجل وبمعدلات فائدة مرتفعة.

– رغم الإجراءات المتخذة على نظام تمويل السكن في الجزائر كإنشاء مؤسسة التمويل الرَّهني واصدار قانون توريق القروض الرهنية ،بهدف تحفيز البنوك التجارية نحو مجال تمويل السكن، من خلال التسيير الأفضل للأخطار الائتمانية و تطوير السوق المالي ،الا انه يلاحظ ضعف مستوى نشاط شركة إعادة التمويل الرهني نتيجة لتحقيق البنوك التجارية لفوائض في السيولة المالية في السنوات الأخيرة وعدم لجوئها الى اعادة التمويل.

التوصيات:

بدراستنا لنظام تمويل السكن في الجزائر وعلى ضوء تجارب دول الناجحة التي سبق ذكرها يمكننا تقديم التوصيات التالية:

–انتهاج سياسة شفافة في توزيع السكنات، بالاعتماد على معايير موضوعية في التوزيع، والابتعاد عن كل أشكال الفساد في الحصول على السكن ؛ذلك انه رغم الإنجازات الكبيرة في مجال الإسكان إلا أننا لاحظنا أن السكنات خاصة الاجتماعية لا تسلم لأصحابها الحقيقيين،ذوي الدخل الضعيف وتسلم الى ميسوري الحال ،ما يبقي الطلب على السكن مرتفعا.

–تطوير القوانين و والتشريعات المتعلقة بقطاع السكن وتمويله بما يتماشى مع متطلبات سوق السكن والتغيرات الحاصلة فيه.

-انشاء بنوك عقارية متخصصة في تمويل السكن؛ إذ أن غياب الخبرة و التخصُّص في هذا المجال يؤدي إلى عدم قدرة البنوك على تحديد القيمة الحقيقية للعقار المرهون ،خاصة في ظل المضاربة الشديدة و التضخيم في قيمة العقارات الذي تشهده السوق العقارية الجزائرية.

-اهمية تطوير نظام تمويل السكن والاستفادة من التجارب الناجحة للدول في هذا المجال،ذلك ان قطاع السكن يحتاج الى قروض طويلة الاجل ولا يمكن الحصول على هذه الاموال الا في اطار نظام مالي متطور ووجود سوق مالية فعالة للرهن العقاري .

-ضرورة وضع صندوق ادخار للموظفين او استخدام صناديق التقاعد والخدمات الإجتماعية بتوجيه المدخرات نحو تمويل السكنات .والإستفادة من التجربة السنغافورية والماليزية في هذا المجال؛حيث نجد في سنغافورة صندوق الادخار المركزي و في ماليزيا صندوق ادخار الموظفين ؛اذ قامت هاتان الدولتان بإعادة هيكلة نظام تمويل السكن بالتنسيق مع هذه الصناديق واستخدام مدخراتها في تمويل سكنات المدخرين ما سمح بتحقيق نتائج جيدة وحل أزمة السكن التي عانت منها كلتا الدولتين.

-الاهتمام بتطوير سوق الرهن العقاري الثانوي و تنشيط شركة الرهن العقاري ،كما هو حاصل في ماليزيا بواسطة مؤسسة كاغامس، وكندا عن طريق المؤسسة الكندية للرهن العقاري،حيث لعبت هاتان المؤسستان دورا كبير في سوق الرهن العقاري و ادت الى مشاركة البنوك بشكل كبير في تمويل السكن بفضل تخفيف عنصر المخاطرة ،تقديم ضمانات واعادة التمويل واصدار سندات مطورة مقابلها،كما ساهمت في تخفيف عبئ تمويل قطاع السكن على ميزانية الدولتين .

-الاهتمام بالتمويل الاسلامي للسكن بطرح صيغ تمويل تتوافق مع الشريعة الاسلامية ،والاستفادة في هذا المجال من تجربة ماليزيا حيث قامت عن طريق مؤسسة الرهن العقاري كاغامس باصدار

الصكوك الاسلامية المطابقة للشريعة الاسلامية واعطاء تحفيزات على التمويل الاسلامي ،مثل الخصم والاعفاء من الضرائب والرسوم على شراء العقار في حالة التمويل الااسلامي؛ الامر الذي جعل التمويل الاسلامي للسكن يتجاوز بشكل كبير التمويل بالقروض السكنية التقليدية.

آفاق البحث

قمنا في بحثنا هذا بالتطرُّق إلى موضوع السكن من جانب التمويل، لهذا فقد حاولنا الإجابة عن الاشكالية الواردة في حدود موضوع البحث، ونقترح كآفاق للبحث المواضيع التالية:

-تطبيق التمويل الاسلامي للسكن في الجزائر؛

-تطوير سوق الرهن العقاري الثانوي لتمويل السكن في الجزائر؛

-اثر القروض العقارية على قطاع السكن في الجزائر مقارنة بتجارب الدول النامية.

قائمة المراجع

قائمة المـراجع

أولا:المراجع العربية

أ-الكتب:

1-أحمد خالد علام، تخطيط المدن، المكتبة الأنجلوا المصرية، مصر، سنة 1983.

2-إسماعيل إبراهيم الشيخ دره، اقتصاديات الإسكان، سلسلة عالم المعرفة، الكويت،العدد 127، 1988.

3-السيد عبد العاطي السيد ، علم الاجتماع الحضري ،دار المعرفة الجامعية ، القاهرة ، ج 2 ،2003.

4-الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 2004.

5-بشير تيجاني،التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر،ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.

6-توفيق محمد خيضر، مبادئ في الصحة والسلامة العامة، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2001.

7-تماضر حسون،حسين الرفاعي،المشكلات الأمنية المصاحبة لنمو المدن والهجرة إليها،المركز العربي للدراسات الأمنية والتدريب، الرياض،1987.

8-ثروت عبد الحميد،اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007.

9–حنا ميلاد،الإسكان الحل والمصيدة، دار المستقبل العربي ، مصر، 1986 ، ص 123.

10–عبد الحميد ديلمي، دراسة في العمران السكن والإسكان،مخبر الإنسان والمدينة،دار الهدى للطباعة والنشر،الجزائر،2007.

11–عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي(السياسات الحديثة في تمويل السكن)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ماي 2001.

12–عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر ، دار ليجوند ، الجزائر،الطبعة الثانية،2007.

13–عبد الرؤوف عبد العزيز الجرداوي، الإسكان في الكويت، منشورات شركة كاظمة، الكويت، 1978.

14–عقيل جاسم عبد الله، النقود والبنوك، دار الحامد للنشر (الطبعة الأولى) 1999.

15–عبد المعطي أرشيد، محفوظ أحمد جودة، إدارة الائتمان، دار وائل للطباعة و النشر، عمان، 1997.

16–محمد بلقاسم بهلول،الاستثمار وإشكالية التوازن الجهوي (مثال الجزائر)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1990.

17–محمد بلقاسم بهلول،سياسة تخطيط التنمية وإعادة مسارها في الجزائر،الجزء الثاني،ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر،1999.

18–محمد زكي الشافعي، مقدمة في النقود والبنوك، دار النهضة العربية، بيروت، 1970.

19–منير إبراهيم هندي، إدارة البنوك التجارية، مدخل اتخاذ القرارات، الإسكندرية، المكتب العربي الحديث، ط3، 1996.

ب–الرسائل والأطروحات الجامعية:

1–حاوشين ابتسام ،السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب و تونس ،اطروحة دكتوراه ،كلية العلوم الاقتصادية،جامعة الجزائر 3، 2012/2011.

2–سلطان سالم حمد الله الدبعي، تطوير إستراتيجية للتمويل الإسكاني لتلبية الاحتياجات السكنية و تطوير أداء قطاع الإسكان في الأردن، دكتوراه فلسفة في التمويل،كلية الدراسات الادارية والمالية العليا ،جامعة عمان العربية للدراسات العليا،2005.

3–سهام وناسي، النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان دراسة ميدانية بمدينة باتنة حي 1020 سكن،رسالة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية،جامعة الحاج لخضر باتنة،2009

4–صلاح الدين عمراوي،السياسة السكنية في الجزائر،مذكرة ماجستير تخصص الديمغرافيا،كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية،جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009.

5–محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن، رسالة دكتوراه، كلية العلوم السياسية والإعلام، جامعة الجزائر،2011.

6–محمد بن يحي،واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله،رسالة دكتوراه،كلية العلوم الاقتصادية،جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان،2012.

7–محمد الطاهر العمودي، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر للفترة 1999–2009، مذكرة ماجستير، تخصص علوم اقتصادية، جامعة الجزائر3، 2012.

ج–الجرائد الرسمية:

1–الجريدة الرسمية ،العدد 25،الصادرة بتاريخ 29 ماي1991.

2–الجريدة الرسمية ،العدد 32، الصادرة بتاريخ 25 ماي 1994.

3–الجريدة الرسمية، العدد 13 ، الصادرة بتاريخ 8 مارس 1995.

4–الجريدة الرسمية العدد41،الصادرة بتاريخ 10 جوان 1998.

5–الجريدة الرسمية ،العدد 25، الصادرة بتاريخ 29 أفريل 2001.

6–الجريدة الرسمية العدد 16، الصادرة بتاريخ11 مارس 2001.

7–الجريدة الرسمية ،العدد 48 ، الصادرة بتاريخ 13 أوت 2003 .

8–الجريدة الرسمية، العدد15، الصادرة بتاريخ 12 مارس 2006.

9–الجريدة الرسمية ،العدد 24، الصادرة بتاريخ 11 ماي 2008.

10–الجريدة الرسمية ،العدد57،الصادرة بتاريخ 05 أكتوبر 2008 .

11–الجريدة الرسمية،العدد44،الصادرة بتاريخ 26 جويلية 2009.

12–الجريدة الرسمية،العدد17،الصادرة بتاريخ 14 مارس 2010.

13–الجريدة الرسمية،العدد41،الصادرة بتاريخ 04 جويلية 2010.

14-الجريدة الرسمية ،العدد 14، الصادرة بتاريخ 06مارس 2011.

د-التقارير و المقالات:

1-ابتسام طوبال ،دراسة تحليلية لتطور سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفترة (1990-2014)،مجلة دراسات اقتصادية، العدد رقم03، 2016.

2-اكرام عبدالعزيز،لؤي الملاحويش،التمويل الإسكاني والحاجة السكنية في العراق مع الإشارة إلى بعض التجارب العربية،مجلة المخطط والتنمية العدد19،العراق 2008 .

3-الديوان الوطني للاحصاء، الجزائر بالارقام 2017 .

4-الديوان الوطني للإحصاء،(RGPH 2008) الاحصاء العام للسكان والمساكن لسنة 2008.

5-الديوان الوطني للاحصاء،الديموغرافيا لسنة 2016.

6-الفيدرالية الدولية لحقوق الإنسان، تقرير عن حالة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في الجزائر، 2010.

7-بن زنين نوري، السكن بالجزائر عامل التنمية ومؤشر السلم الاجتماعي،جمعية العربي بن مهيدي،تلمسان، 2008.

8-برنامج التنمية الخماسي 2010-2014.

9-بنك التنمية المحلية، التقارير السنوية للسنوات 2004،2002،2003.

10-جمال جعيل،تقييم فعالية سياسة السكن في الجزائر:الصعوبات والحلول،مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية،جامعة باتنة،العدد 23،ديسمبر 2010.

11–شركة اعادة التمويل الرهني،التقرير السنوي للنشاط لسنة 2007.

12–صندوق الضمان و الكفالة المُتبادلة في الترقية العقارية ،التقرير السنوي للنشاط لسنة 2016.

13–عبد الحكيم جمعة، دور التمويل العقاري في تنشيط سوق العقارات، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية،العدد27 ،مصر،2000.

14–عمر طالب ،عبدالحميد غوفي،إعادة التمويل الرهني و أثره على المنظومة المالية و المصرفية في الجزائردراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني SRH، الاكاديمية العربية المفتوحة في الدنمارك،العدد2 ،2007.

15–لجنة الشؤون الإسلامية والأوقاف والمرافق العامة، دراسة برلمانية تحليلية حول: التنمية الإسكانية المستدامة،مؤتمر "نحو تنمية إسكانية مستدامة"، الإمارات العربية المتحدة،12–14 أكتوبر .

16–محمد عمران، إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية،العدد السادس ،2011.

هـ –الملتقيات:

1–ابراهيم مزيود ، السوق المالي العقاري ودوره في إرساء نظام تمويل السكن،مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي أزمة السكن في الدول العربية– واقع وآفاق يومي09و10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية،جامعة الدكتور يحي فارس المدية.

2–عمر سرار ، أبعاد الحاجة إلى السكن ومعوقاتها ،مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية – واقع وآفاق يومي 09 و 10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية.

3–عبد الرزاق سلام، نذير بوسهوة ، آفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية – واقع وآفاق يومي 09 و 10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية.

4–ليلى بن زرقة، شوقي قبطان ، أزمة السكن في الجزائر الأسباب والحلول المقترحة، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي أزمة السكن في الدول العربية– واقع وآفاق يومي09و10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية،جامعة الدكتور يحي فارس المدية.

5–محي الدين حمداني ، دور السكن في تحقيق التنمية الاقتصادية والاستقرار الاجتماعي، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية – واقع وآفاق يومي 09 و 10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية.

6–محمد زيدان، عودة لعريفي ، دراسة الوضعية الحالية والآفاق المستقبلية لقطاع السكن في الجزائر، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق يومي 09 و 10 ماي 2012،كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية.

7–محمد مداحي،هشام غربي،السياسة السكنية المشاكل والحلول، مداخلة مقدمة ضمن الملتقى الدولي أزمة السكن في الدول العربية،09–10 ماي 2012،جامعة الدكتور يحيى فارس المدية.

و-المراجع الالكترونية:

1-الديوان الوطني للاحصاء على الموقع:www.ons.dz

2-شركة الترقية العقارية،اسير ايمو على الموقع: http://www.assure-immo.dz

3-بنك التنمية المحلية،على الموقع: http://www.bdl.dz

4-الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، على الموقع: http://www.cnepbanque.dz

5-شركة تامين القرض العقاري على الموقع:http://www.sgci.dz /

6-الصندوق الوطني السكن، على الموقع:https://www.cnl.gov.dz

7-شركة اعادة التمويل الرهني على الموقع:http://srh-dz.org

8- وزارة السكن والعمران على الموقع:www.mhuv.gov.dz

9-مخطط عمل الحكومة للسنوات،2017،2014،2012، على الموقع:

http://www.premierministre.gov.dz

10-البرنامج التكميلي لدعم النمو 2005-2009،على الموقع :

www.premier-ministre.gov.dz

11-بوابة المواطن،على الموقع: www.elmouwatin.dz

12-شريفة عابد،جريدة المساء،بتاريخ 2018/12/26،على الموقع:

https://el-massa.com/dz

13-عبداللطيف بلقايم،الجزائر نيوز،بتاريخ 2013/06/08،على الموقع:

http://www.djazairnews.info

14-سليمة طواهرية،يومية المجاهد بتاريخ:2017/02/02 على الموقع:

www.elmoudjahid.com/fr

15-علي بن محمد،مجلة leconews ،بتاريخ 12/25/ 2012 ،على الموقع:
http://www.leconews.com

16-عبد الرحمن محمد السلطان، كيف حلت سنغافورة مشكلتها الإسكانية،على الموقع:

http://www.al-jazirah.com/2012/20120717/ec14.htm

17-إبراهيم الصحن،ماذا نتعلم من حلول الإسكان السنغافورية، جريدة العرب الاقتصادية

الدولية،بتاريخ 21-12-2016،على الموقع:

http://www.aleqt.com/2016/12/24/article_1112823.html

18-Lkeria immobilier,website : https://www.lkeria.com.

19-POLITIQUE GOUVERNEMENTALE DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE,p 5,Website : http://www.premier-ministre.gov.dz

20-International Union for Housing
Finance,website : http://www.housingfinance.org

21-Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC),
website : https://www.cmhc-schl.gc.ca/en

22-Employees Provident Fund (EPF),website : http://www.kwsp.gov.my.

23-Central Provident Fund(CPF) ,website: https://www.cpf.gov.sg

24-Department of Statistics singapore,website :www.singstat.gov.sg

25-Housing and Development Board(HDB),

website :http://www.hdb.gov.sg

ثانيا:المراجع الأجنبية

1-Cagamas,housing the nation: Policies Issues and Prospects,2013.

2-Cagamas,Building Sustainable Housing Finance Systems:Malaysian Experience,june 2013.

3-cagamas,Role of Cagamas in the Developement of Secondary Mortgage Market in Malaysia, May 2015.

4-cagamas, housing finance solutions:Malaysian Experience,july 2018.

5-Chung Chee Leong, Building Sustainable Housing Finance System : Malaysia Experience,september 2013.

6-Chung Chee Leong, The case of a secondary mortgage corporation in Malaysia,Housing Finance International, Autumn 2014.

7-Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC),annual report 2015.

8-Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC),annual report 2016.

9-Djilali BENAMRANE, Crise de l'habitat : perspectives de développement socialiste en Algérie, SNEP, Alger, 1980.

10-Hervé Autin et Phillipe Auverny- Bemetot, Acheter et financier son logement, édition de veneuil ,France, 2000.

11-Hubert de La Bruslerie, Analyse financière et risque de crédit, Dunod, Paris 1999.

12-Nassima Benarab ,Crédit immobilier , L'éco,n 93, juillet 2014 .

13-Nadir Abdellah benmatti, L'habitat du tiers monde -cas de l'Algérie- S.N.E.D,Alger 1982.

14-Protocole d'accord BDL-SRH, Al Tanmiya, Revue trimestrielle,N 05, Avril 2004

15-Rachid HAMIDOU, Le logement un défit, OPU, Alger, 1988.

16-Sid Boubekeur, L'habitat en Algérie: Stratégies d'acteurs et logiques industrielles, O. P. U, Alger, 1986.

17-Sock-Yong Phang and Matthias Helble,Housing Policies in Singapore, Asian Development Bank Institute,working paper,n 559,march 2016, Tokyo.

18-Steve Mennill,The state of housing finance in Canada and recent developments,Housing Finance International,Spring 2013.

19-safia bouchala ,cnep news ,n30,juilet 2009.

20-Virginie Traclet, An Overview of the Canadian Housing Finance System, Housing Finance International, Autumn 2010.

Abstract :

In this study, we discuss the subject of housing finance in Algeria, through studying the housing finance system and trying to find how it work, by standing on all participating in it from commercial banks, and financial institutions that lend real estate loans and the role of the state in making it success. In order to answer the question of the study which is the contribution of the housing finance system to solve the housing crisis in Algeria.

Our study aims at trying to diagnose and evaluate the housing finance system in Algeria and Showing the shortcomings in it, and propose possible solutions for its development based on successful international experiences, lessons learned and study of their applicability to Algeria. In our study we first discussed general concepts of housing finance, As well as the need to provide financing for the housing sector. Then we discussed the housing sector in Algeria by presenting its developments from independence to the present day, and indicating the status of the housing in Algeria; which suffers from a large supply deficit which is offset by a high and continuous demand for housing. In addition we present the successful international experiences in housing finance represented in the countries of Singapore Malaysia and Canada, finally we evaluated the housing finance system in Algeria with the submission of proposals and solutions based on the experiences of the countries mentioned above.

In our study, we reached several results, the most important is that the Algerian state has made great efforts to solve the problem of housing and allocated large sums of money to eliminate it, especially in the last tow planners (2010-2014) and (2015-2019), which reduced the gap between supply and demand. In addition, several housing forms have been put in to respond to citizens' demands. The State has also made reforms to the housing finance system by establishing financial institutions specialized in housing finance to involve banks in housing finance. However, despite the measures taken, commercial banks are still reluctant to grant mortgages and prefer more profitable sectors, which requires to activate the housing finance system by making it more flexible, and easing administrative procedures in the process of granting loans and study files, With the need to benefit from the experiences of the countries mentioned, which gave priority to the housing sector by the establishment of financial institutions specialized in housing finance, which worked effectively and efficiently; that reflected positively on the housing sector and was able to provide housing for its citizens with a large percentage.

Keywords: housing finance, finance system, mortgages, housing sector.