

جامعة قاصدي مرباح - ورقلة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم العلوم السياسية



مذكرة تخرج لإستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في ميدان الحقوق والعلوم السياسية

شعبة: العلوم السياسية

تخصص: تنظيم سياسي وإداري

تمويل المشاريع السكنية في الجزائر (دراسة حالة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS)

إشراف الأستاذ: سمير بارة

إعداد الطالبة: إلهام صقر

أعضاء لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة العلمية	اسم ولقب الأستاذ
رئيسا	أستاذ	أ. د. غنية شليغم
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر أ	د. سمير بارة
مناقشا	أستاذ محاضر أ	د. رمضان عبد المجيد

قيمت وأجيزت في: 2020/09/16

السنة الجامعية 2020/2019

جامعة قاصدي مرباح - ورقلة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم العلوم السياسية



مذكرة تخرج لإستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في ميدان الحقوق والعلوم السياسية

شعبة: العلوم السياسية

تخصص: تنظيم سياسي وإداري

تمويل المشاريع السكنية في الجزائر (دراسة حالة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS)

إشراف الأستاذ: سمير بارة

إعداد الطالبة: إلهام صقر

أعضاء لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة العلمية	اسم ولقب الأستاذ
رئيسا	أستاذ	أ. د. غنية شليغم
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر أ	د. سمير بارة
مناقشا	أستاذ محاضر أ	د. رمضان عبد المجيد

قيمت وأجيزت في: 2020/09/.....

السنة الجامعية 2020/2019

شكر وتقدير

أشكر الله العلي القدير الذي أنار لي درب العلم والمعرفة وأتقدم بالتقدير والإمتنان للدكتور "سمير بارة" الذي أعانني على إتمام هذا العمل وتقديم النصيحة والتوجيه لي، طيلة إجراء هذه الدراسة من خلال إرشاداته القيمة وتوجيهاته في كل خطوات البحث، وشكر خاص إلى المناقشين اللذان تفضلا بقبول مناقشة العمل وبذلا الوقت والجهد في التدقيق وإثراء هذا البحث شكلا ومضمونا.

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى كافة عمال الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية بورقلة وأخص بالذكر بالعالم محمد الصديق وإلى كل من ساعدني في هذا البحث من قريب أو بعيد.

الإهداء

أهدي هذا البحث إلى أعلى وأجمل نعمة في الوجود وهبني
الله إياها، إلى من زينت حياتي وغرست لدي حب التفوق،
وكانت سببا في مواصلة دراستي "أمي الغالية"، إلى أعظم
وأعز رجل في الكون "أبي العزيز"، إلى جميع أفراد عائلتي
وإلى جميع طلبة دفعتي الثانية ماستر قسم العلوم السياسية
تخصص تنظيمات سياسية وإدارية 2019-2020

وإهداء إلى الزملاء زروال يوسف، بن حبيرش يوسف

وشريط ادريس

ملخص الدراسة

لقد عرف قطاع السكن في الجزائر تحولات كثيرة ومتعددة نظرا للظروف الاقتصادية والاجتماعية التي عرفت بها البلاد، ومن أهمها نقف عند تمويل المشاريع السكنية في الجزائر، التي لازالت تعاني العديد من النقائص، وذلك بسبب غياب المرونة والتخصص في مختلف الهيئات والمؤسسات التمويلية والمالية وأيضا اقتصار التمويل والانجاز والتسيير والتوزيع في كثير من الأحيان على الدولة.

وبقيت المشاريع السكنية تعاني من مشكلة توفير التمويل نظرا لضخامتها وطول أجالها وبالتالي وجب البحث عن مصادر جديدة لمواجهة مشكل تمويل السكن، بحيث تعتبر المصادر التقليدية للتمويل غير كافية لتغطية الحجم الهائل من الطلبات على السكن، فطرح أدوات تمويلية مستحدثة يعتبر ضرورة لعصرنة القطاع السكني.

الكلمات المفتاحية: تمويل السكن، الصيغ السكنية، الإعانات المالية

Abstract:

The housing sector in Algeria has undergone many and many transformations due to the economy and social conditions that the country has known, and among the most important circumstances we find in the financing housing projects in Algeria, which still suffers from many shortcomings, due to the lack of flexibility and specialization of financial institutions and also the limitation of financing, management and distribution in most cases to the state.

And housing projects continued to suffer from problems of providing financing due to their huge and long terms, and therefore it was necessary to search for new sources to confront the problem of housing finance, So That the traditional sources of financing are considered insufficient to cover the huge volume of housing demands, So introducing new financing Tools is considered a necessity to modernize the real state sector.

Keywords: housing finance, housing formulas, financial aid

مقدمة

مقدمة

من أهم القضايا التي تواجهها التنمية في جميع الدول، هو توفير السكن اللائق لكل المواطنين على قدر المساواة، نظرا لما تتطلبه من توفير إمكانيات ضخمة، فقد شكل موضوع السكن أحد الإهتمامات الأساسية لكل الحكومات الجزائرية المتوالية، فالعمل على تمكين كل فرد من سكن لائق يعد من الأولويات، وبما أن السكن يعتبر كسلعة تتميز بارتفاع تكلفة إنتاجها مقارنة بدخل الأسرة، فإن فئات إجتماعية كثيرة من ذوي الدخل المحدود لا يمكنها شراء مساكن من السوق أو البناء بالإعتماد على مدخولها أو مدخراتها الذاتية، وهو ما يفرض على السلطات العمومية تقديم إعانات مالية بطرق مباشرة أو غير مباشرة، لأنه عند ازدياد نشاط قطاع السكن فإن أثاره الجانبية تمتد إلى قطاعات أخرى والعكس.

تعد الجزائر من الدول التي تواجه مشكلة حقيقية في مجال السكن على الرغم من الجهود التي بذلت في هذا المجال، فحسب تقرير المجلس الإقتصادي والإجتماعي لسنة 2000 فإن الدولة كانت تخصص مبالغ تتراوح ما بين 50 إلى 80 مليار دينار جزائري سنويا لتمويل السكن الإجتماعي الإيجاري والسكن المدعم، وقد خصصت الحكومة مبالغ طائلة لإنجاز أكثر من مليون سكن خلال الفترة 2005-2009، ومع ذلك فإن المشكلة في هذا القطاع تظل قائمة، خاصة في ظل تزايد النمو الديموغرافي الذي تلازمت معه زيادة الطلب على الوحدات السكنية، وهو ما أدى إلى إرتفاع الفجوة بين العرض والطلب على الوحدات السكنية.

ومع تزايد الطلب على السكنات بما يناسب مداخيل الأفراد وظروفهم المعيشية، قامت الجزائر بإعداد طاقات وموارد ضخمة وكبيرة للتصدي أو للتخفيف من حدة أزمة السكن، مما يتوافق مع المتطلبات الإجتماعية والإمكانيات الإقتصادية في مجال السكن، فتراها تعمل على تطوير السياسة التمويلية لقطاع السكن بإستحداث صيغ جديدة أو تطوير بعض الصيغ القديمة بالإضافة إلى تطوير المؤسسات التي لها دخل في الإنتاج والتمويل السكني، حيث تم إعطاء هذه المؤسسات دورا لتنمية القطاع السكني والهدف من ذلك هو الدفع بالقطاع العمومي والخاص الذي لعب دورا إيجابيا في المساهمة في تمويل البناء في الوقت الذي توجد فيه حاجة إلى التمويل على المدى البعيد و القريب.

وبما أن القطاع السكني في الجزائر يعد من أكثر القطاعات التي تعاني من مشكلة التمويل، وجب البحث عن مصادر جديدة لمواجهة هذه المشكلة، حيث أن المصادر التقليدية لم تعد كافية لتغطية طلبات السكن فطرح أهمية التمويل للمشاريع السكنية في الجزائر يعتبر ضروريا.

- **أهمية الموضوع:** تبرز لنا أهمية الدراسة من خلال الدور الحيوي الذي يلعبه قطاع السكن في تلبية الخدمات الأسرية، وفي تغيير مختلف النشاطات الأخرى وأيضاً ما طرأ على تمويل قطاع السكن من أساليب ومصادر حديثة مع إعتبار تمويل المشاريع السكنية من الأولويات الكبرى في السياسة الإقتصادية والإجتماعية.

- **أهداف الموضوع:** تهدف الدراسة إلى تحقيق مجموعة من المقاصد الأساسية نذكر منها:

- التعرف على خصائص ومصادر صيغ التمويل الحديثة والمناسبة للتمويل السكني.
- الوقوف عند أهم الإصلاحات المتعلقة بتمويل السكن.
- توضيح آلية التمويل السكني عبر الصندوق الوطني للمعادلة لخدمات الاجتماعية.

أسباب إختيار الموضوع: تعود أسباب إختيار هذا الموضوع لصنفين من الاعتبارات:
الأسباب الموضوعية:

- نظراً لإزدياد الطلب على السكن، فبدون إستقرار وتطور في هذا القطاع لا يمكن تصور إستقرار وصحة المجتمع.
- العلاقة الارتباطية بين السكن والاستقرار ومن ثم العمل والانتاج، والتنمية الاقتصادية والاجتماعية.
- نسبة التأخر في انجاز عدد كبير من السكنات.

الأسباب الذاتية:

- جاء إختيار الموضوع بحكم مجال العمل في مؤسسة تعتبر كطرف في تمويل المشاريع السكنية.

الدراسات السابقة: من خلال الدراسة والبحث والاطلاع على الموضوع نجد العديد من الدراسات التي بحثت في موضع تمويل السكن في الجزائر وبالخصوص في موضوع السكن منها:

1) دراسة بن يحيى محمد بعنوان "واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله"، رسالة دكتوراه، جامعة أبي بكر بالقائيد تلمسان، 2011-2012، تهدف الدراسة إلى تبين

الدور الذي يلعبه قطاع السكن في تلبية الخدمات الاجتماعية للأسرة وتحريك مختلف النشاطات الاقتصادية، واستخلص انه لا توجد إستراتيجية واضحة، أيضا الإدارة السياسة لازالت تعمل على إيجاد حلول لمعضلة السكن.

(2) دراسة جليلة قزانية، "دور وأساليب التمويل المستحدثة في تمويل قطاع السكن في الجزائر دراسة حالة بنك البركة الجزائري والصندوق الوطني للتوفير والإحتياط"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في علوم التسيير، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2017-2018، حيث عالجت هذه الدراسة إشكالية المطروحة ما هو دور التمويلات المستحدثة في تمويل قطاع السكن في الجزائر؟ وقامت بدراسة السياسة السكنية في الجزائر وإحتياجاته إلى إعادة بناء نظام تمويل السكن والوصول إلى التطوير والتوسيع في أساليب التمويل مع إيجاد صيغ مناسبة بغرض تفعيل السياسة السكنية.

(3) دراسة مكاحلية حنين وبوصوفة سارة، "واقع قطاع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله تجربة البيع بالإيجار في ولاية قالمة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، 2015-2016، حيث أبرزت هذه الدراسة إشكالياتها في التساؤل التالي "ما مدى فعالية استراتيجيات التمويل قطاع السكن في الجزائر؟" وقدمت الدراسة أهم المشاكل التي تواجه قطاع السكن في الجزائر بسبب سياسة إحتكار الدولة لقطاع السكن إنتاجا وتسييرا، وإبراز أهمية البنوك في عملية التمويل السكني في الجزائر من خلال القروض العقارية الممنوحة.

- وتختلف دراستنا عن سابقتها فيما يلي:
- فمن حيث المتغيرات الموضوعية ركزت هذه الأخيرة على دور الصندوق الوطني للمعادلة الاجتماعية في عملية التمويل السكني.
- ومن حيث الحدود المكانية تباحثت اسهامات الصندوق الوطني للمعادلة الاجتماعية في ورقة في عملية التمويل السكني.
- اقتصرت الدراسة على الحقبة الممتدة من 2004 إلى 2018.

إشكالية البحث: يعتبر التمويل من بين العناصر الأساسية لنجاح أي مشروع، وترجع العديد من الحكومات عجزها في حل أزمة السكن إلى نقص مصادر التمويل، فهل يمكن أن نرجع أزمة السكن في الجزائر إلى ضعف التمويل السكني؟ وكيف يساهم الصندوق الوطني لمعادلة الاجتماعية في ولاية ورقلة في التمويل السكني؟

حدود الإشكالية: يمكن استخلاص حدود الدراسة الحالية في النقاط التالية:

الحدود العلمية: تقوم في هذه الدراسة بمعالجة موضوع تمويل المشاريع السكنية في الجزائر من خلال التطرق إلى الصيغ السكنية والهيئات الممولة للسكن، ودور الصندوق الوطني للمعادلة الاجتماعية في التمويل السكني دراسة حالة فرع ورقلة.

الحدود الزمنية: إن مجال الدراسة الزمني ينحصر في الفترة الممتدة من 2004-2018.

الحدود المكانية: كانت الدراسة التطبيقية لدراسة حالة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بورقلة.

فرضيات البحث: للإجابة على الإشكالية البحثية الرئيسية يمكن اختبار الفرضيات التالية:

1. هناك صيغ متنوعة لتمويل السكن في الجزائر تستجيب لقدرات المجتمع الجزائري.
2. عجز الهيئات الممولة للسكن يعود لعدم الثبات والتضارب في الصيغ المعتمدة.
3. يقدم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية صيغا تمويلية للسكن تتوافق ورغبات العامل الأجير.

مناهج البحث: اعتمدنا في دراستنا على المناهج التالية:

المنهج الوصفي: لأنه يعتبر الأنسب لموضوع البحث حيث قمنا بدراسة كل ما يتعلق بالحالة السكانية والسكنية في الجزائر وماهي الأساليب والمصادر المستحدثة لتمويل المشاريع السكنية في الجزائر.

منهج دراسة حالة: في الجانب التطبيقي قمنا بالتطرق إلى دراسة مؤسسة الصندوق الوطني للمعادلة الاجتماعية كطرف ممول للمشاريع السكنية بالجزائر.

- **الإقتراب القانوني:** وذلك بعرض جملة من القوانين التي تتعلق وتختص بتمويل مشاريع السكن في الجزائر.
- **الإقتراب المؤسسي:** من خلال عرض بعض الهيئات والمؤسسات التي تعتبر مصدرا للتمويل السكني في الجزائر.
- الاعتماد على بعض الإحصائيات المتعلقة بالحالة السكانية وأيضا إحصائيات تتعلق بالتمويلات الممنوحة لقطاع السكن في الجزائر.

مصطلحات البحث:

مفهوم التمويل السكني: هو عبارة عن إستثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء سكنات مختلفة، وتكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة والارتفاع في تكلفة البناء من جهة أخرى.

• **الصيغ السكنية:** وهي تلك الآليات المنبثقة من السياسات السكنية الحكومية في الجزائر.

• **أزمة السكن:** هي اللاتجانس بين عدد الطلبات على السكن، والسكنات المنجزة.

خطة البحث: تم الاعتماد في هذه الدراسة على خطة عمل تتكون من ثلاث فصول:

الفصل الأول: كانت الدراسة حول واقع السكن في الجزائر من خلال تقديم ثلاث مباحث: المبحث الأول تطور الحظيرة السكنية في الجزائر التي تميزت بظهور صيغ سكنية جديدة ومختلفة، في المبحث الثاني: دراسة كانت حول خصائص الأسرة الجزائرية من خلال تقديم الفرق بين الأسرتين التقليدية والحديثة وأيضاً عدد السكنات والأسر وعلاقته بالحظيرة السكنية الموجودة في الجزائر، في المبحث الثالث: كانت الدراسة حول السكن في الجزائر بين التكلفة والقدرة الشرائية بحيث تطرقنا إلى مقارنة متوسط دخل الأسرة مع أسعار الصيغ السكنية وإمكانية الفرد الجزائري من الحصول على السكن.

وتضمن الفصل الثاني دراسة التمويل العقاري (السكني) في ثلاث مباحث:

المبحث الأول: مدخل مفاهيمي حول التمويل والتمويل السكني بحث قدمنا عموميات حول التمويل وأهميته إضافة إلى التمويل العقاري (السكني)، المبحث الثاني: دراسة مصادر التمويل في الجزائر وأيضاً دراسة الصيغ السكنية، المبحث الثالث: يركز على الهيئات والمؤسسات الممولة لقطاع السكن في الجزائر ومدى فعالية هذه الهيئات في تطوير قطاع السكن في الجزائر.

أما الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية من خلال المباحث الأول: تقديم لمؤسسة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية من الجانب الإداري، والمبحث الثاني آليات الفرع الجهوي بورقلة في تمويل المشاريع السكنية من خلال صيغه السكنية المقدمة، والمبحث الثالث يركز على التحديات والحلول المقترحة حول وضعية تمويل قطاع السكن في الجزائر.

صعوبات البحث:

- إن لكل بحث صعوبات والصعوبات التي وجدت في دراستنا للموضوع تتمثل في نقص بعض الإحصائيات أو البيانات، وعدم دقتها أحيانا وعدم تحيينها أحيانا أخرى.

الفصل الأول:
واقع قطاع السكن في
الجزائر

تمهيد:

يعتبر قطاع السكن في الجزائر من القطاعات الحساسة ويحدث أثرا بالغ الأهمية وهو يحتاج إلى دعم وسياسة محكمة من طرف الدولة، مع وجود قطاع عام بمشاركة القطاع الخاص، وعلى الدولة أن تتبع نموذج سليم ومناسب لتمويل المشاريع السكنية والذي بدوره يسعى إلى دفع عجلة ونمو قطاع السكن، ومن ثم تحقيق قفزة نوعية في مختلف المجالات. فالسياسات المتبعة كان لها الجزء الكبير من المسؤولية المباشرة وغير مباشرة في تطوير الحظيرة السكنية، وعليه يجب أخذ هذه السياسات بإهتمام كبير مع تخصيص المبالغ المالية اللازمة سواء لبناء السكنات وتوزيعها حسب الحاجات الحقيقية أو لإقراض المواطنين قصد تمكينهم من بناء أو شراء مسكن، فالأسرة من دون سكن تفقد أهم حقوقها وبالتالي تؤدي إلى نتائج سلبية منها الأمن والاستقرار.

إن الإرتباط بين السكن والسكان والظروف الاجتماعية والاقتصادية تستدعي تكثيف المشاريع السكنية في جميع المناطق وسنوضح ذلك في الفصل الأول من خلال الثلاث مباحث التالية:

المبحث الأول: تطور الحظيرة السكنية في الجزائر.

المبحث الثاني: خصائص الأسرة الجزائرية.

المبحث الثالث: السكن في الجزائر بين التكلفة والقدرة الشرائية.

المبحث الأول: تطور الحظيرة السكنية في الجزائر

نقصد بالحظيرة السكنية كل المنازل الصالحة للسكن في الجزائر، وهي نتاج سكنات مورثة من عهد الاحتلال الفرنسي وما قبله، وعمليات التشييد والبناء التي تلتها، سواء من طرف الدولة، أو من طرف الخواص، يحاول هذا الجزء تتبع عدد السكنات في الجزائر، والوقوف عند أهم الخصائص التي ميزتها، ومقارنة عددها بالنمو الديمغرافي في الجزائر.

المطلب الأول: حجم ووضعية انجاز الحظيرة السكنية

تبلغ الحظيرة السكنية في الجزائر حاليا حوالي 9.600.969 وحدة سكنية، ما يعني أن نسبة شغل المسكن الواحد يقدر بـ 4.49، وهذه النسبة يمكن أن تتراجع أكثر بالنظر لحجم البرنامج السكني المتبقي إنجاز، إن المقارنة العددية البسيطة لعدد السكنات بعد الاستقلال التي بلغت 2 مليوني سكن في 1962، وبعدها الحالي يبين انتعاشا واضحا، غير أن مقارنتها بعدد السكان في الجزائر اليوم يبين عكس ذلك، ناهيك عن توزيعها ووضعيته، ففي العشرينتين الأخيرتين تم انجاز قرابة النصف من الحظيرة المشار إليها، فقد كانت الحظيرة تبلغ و 5.3 ملايين وحدة العام 1999 أي أنها تضاعفت على مدى 20 سنة. ولربما يعود ذلك إلى التنوع الذي شهدته المرحلة من حيث الصيغ المعتمدة، فبعدما كانت تقتصر على صيغتي السكن الإجتماعي والسكن الريفي في وقت سابق، أصبح هناك صيغ مختلفة موجهة إلى شرائح مختلفة من المجتمع كل حسب دخله، وانتقلت بذلك نسبة شغل السكن إلى 4.49 فرد للسكن بعدما كانت تقدر بـ 5.7 قبل العام 1999.

ولعل ما ساهم كذلك في رفع تعداد الحظيرة السكنية هو رفع مختلف الإعانات الموجهة للسكن، إذ إرتفعت إلى حدود 700.000,00 دج للسكن الريفي على سبيل المثال، بالإضافة أيضا للسكن الإجتماعي الذي يمول كليا من طرف الدولة، وكذا السكن بصيغة البيع بالإيجار الذي يمول المستفيد منه الثلث فقط وتدفع في شكل أقساط على مدى 25 سنة.

كما يرجع إرتفاع تعداد الحظيرة السكنية في الجزائر أيضا إلى تنوع الصيغ السكنية التي يبلغ عددها اليوم ثمانية (8) بعدما كانت الجزائر تواجه السكن بصيغتين فقط، سنتطرق في هذا المبحث إلى التطور والإجراءات التي اتخذتها الدولة للإسكان من خلال عرض أهم الإحصائيات السكنية المعروضة في الجزائر من الفترة 1990 إلى غاية 2019.

أولا: الفترة الممتدة بين (1990 - 1994)

تفاقت أزمة السكن بسبب الوضع الأمني في البلاد، والهجرة من الأرياف إلى المدن وبناء على هذه المعطيات توجهت الجزائر إلى أساليب جديدة في مجال السكن، من خلال

فتح المجال أمام الخواص لإنجاز السكنات، وكذلك على المستفيد دفع أقساط التمويل¹ وسنوضح ذلك في هذا الجدول:

الجدول رقم 01: صيغ السكنات الحضرية والريفية الموزعة خلال الفترة: (1990-1994)

السنوات	السكن الإجتماعي	السكن الترقوي	السكن الريفي	المجموع السنوي
1990	18955	6293	12230	37478
1991	11893	6566	5530	23989
1992	23015	12212	13738	48965
1993	15761	16845	8516	41122
1994	17268	17397	43999	78664
المجموع	86982	59313	84013	230308

المصدر: موقع لوزارة السكن والعمران، <http://www.mhuv.gov.dz>، 2020

يلاحظ في الجدول أعلاه أن الصيغ التي تم إعتادها في هذه الفترة، بقيت بين السكن الإجتماعي والترقوي والريفي مع تزايد نسبة الإنجاز من سنة إلى أخرى وهذا على حسب ما برمج وما أنجز علما أنه يتم تقدير حجم السكنات الإجتماعية المبرمجة على حسب حجم طلبات الأفراد أو العائلات على هذا النوع من السكن، فنلاحظ تضاعف نسبة صيغة السكن الترقوي، في حين تم إنجاز 43999 مسكن ريفي خلال سنة 1994 وحدها، وهذا يرجع إلى تزايد الإهتمام بصيغة السكن الريفي، لتشجيع عودة الفلاحين.

ثانيا: الفترة الممتدة ما بين (1995-2000)

في هذه الفترة تكفلت الخزينة العمومية بتمويل السكنات الاجتماعية، دون تدخل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، وهذا ما أدى إلى ظهور صيغة جديدة تمثلت في السكن التطوري، والتي تعتبر أحد الحلول الممكنة التي تهدف إلى زيادة عرض السكن، مع إشراك المستفيدين في التمويل، ويرجع سبب عجز الصندوق عن مواصلة عملية التمويل إلى حجم القروض التي تم منحها في إطار تمويل السكنات التطورية، ومن هنا بدأ الصندوق الوطني للسكن (CNL) بتمويل هذا النوع من السكنات، و تم التركيز في هذه الفترة على السكنات الاجتماعية نظرا للظروف الحرجة للبلاد وقلة القدرة الشرائية للمواطن،² والجدول التالي يوضح ذلك:

¹ عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر - دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهنى **SRH**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية والتسيير، 2013/2014، ص 57.

² نجوى عبيد وهندة درار، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر، (مذكرة ماستر في العلوم الاقتصادية، جامعة العربي التبسي تبسة: كلية العلوم الاقتصادية)، 2015/2016، ص 45.

الجدول رقم 02: صيغ السكنات الحضرية والريفية الموزعة خلال الفترة: (1995-2000)

السنوات	السكن الإجتماعي	السكن الإجتماعي التساهمي	السكن الترقوي	السكن الريفي	المجموع السنوي
1995	42208	9060	26271	48087	125626
1996	39819	21092	15724	32523	109158
1997	46513	18482	15959	26751	107705
1998	51588	22366	9299	33946	117199
1999	41984	32445	7389	39209	121027
2000	60484	23535	9561	34493	128073
المجموع	282596	126980	84203	215009	708788

المصدر: موقع لوزارة السكن والعمران، <http://www.mhuv.gov.dz>، 2020

من خلال الجدول أعلاه نلاحظ أن صيغة السكن الإجتماعي نال الحصة الأكبر مقارنة بالصيغ الأخرى، وهذا نظرا لأن هذا النوع من السكنات تمول من خلال حصول المستفيد على القروض وأيضا بالنظر إلى فترة الإنجاز التي لا تستغرق وقتا طويلا، بالمقابل تراجعت السكنات الترقوية وذلك بسبب تراجع قدرة المستفيد على التمويل مع وجود عجز التمويل من قبل الخواص، كما ركزت الحكومة في قطاع السكن في فترة التسعينات على البرامج السكنية الاجتماعية الموجهة للفئات متوسطة الدخل، وبعد ذلك أخذ قطاع السكن حيزا كبيرا في السياسة الاقتصادية والاجتماعية للدولة الجزائرية، فمع منتصف التسعينات أعيد النظر في السياسة المتبعة في قطاع السكن وذلك أن الدولة كانت شبه محتكرة كليا لقطاع السكن أصبحت الدولة المنظم عوض الدولة المحتكرة للقطاع، وذلك أدى إلى تطور الصيغ السكنية وأيضا الإعانات بما يناسب مداخل الأسرة الجزائرية.¹

الفترة الممتدة ما بين: (2001-2004)

واصلت الدولة في هذه الفترة إنجاز مشاريعها السكنية، حيث شرعت في إنجاز أول برنامج في سنة 2001 والذي تكفل بإنجازه الوكالة الوطنية لتطوير وتحسين السكن (AADL) والمتضمن إنجاز برنامج 20000 وحدة سكنية، كما أنجزت الدولة برامج سكنية أخرى مع زيادة مبالغ الإعانات للأسر تماشيا مع إرتفاع التكاليف، وهذا ما سيوضحه الجدول التالي:

¹ نجوى عبيد وهنده درار ، المرجع السابق، ص 46.

جدول رقم 03: صيغ السكنات الحضرية والريفية الموزعة خلال الفترة (2001-2004)

السنوات	السكن الاجتماعي	السكن الاجتماعي	السكن الترقوي	البيع بالإيجار	السكن الريفي	البناء الذاتي	المجموع السنوي
2001	48941	17099	5989	/	29933	18630	120592
2002	54310	19048	8634	/	22283	14617	118892
2003	37208	15090	8705	/	13068	15276	89347
2004	24668	17285	9292	5885	24045	18124	99299
المجموع	165127	68522	32620	5885	89329	66647	

المصدر: موقع لوزارة السكن والعمران، <http://www.mhuv.gov.dz>، 2020

نلاحظ من خلال الجدول أعلاه أن عدد السكنات في إنخفاض في هذه الفترة من سنة إلى أخرى فنجد أن عدد السكنات في سنة 2001 قدرت بـ 120592 وفي سنة 2002 إنخفضت إلى 118892 وحدة سكنية، وهكذا واصل الإنخفاض والسبب في ذلك يرجع إلى تأخر إنجاز المشاريع السكنية خاصة في السنتين 2003 و 2004 وهذا يدل على عدم تحكم الدولة في تسيير وتخطيط البرامج السكنية.

الفترة الممتدة ما بين: (2005-2009)

عرفت هذه الفترة ببرنامج الانتعاش الإقتصادي، حيث حظي قطاع السكن بإهتمام السلطات العمومية التي إعتمدت برنامجا رئاسيا ضمن مخطط دعم النمو الإقتصادي الذي يتضمن "مشروع بناء مليون وحدة سكنية" على مدى خمس سنوات حيث يتم تنفيذ البرنامج الخماسي الأول (2005-2009) وتضمن البرنامج أيضا ما يقارب 344 وحدة سكنية في طور الإنجاز وأضيف إليها برنامج تكميلي يقدر بـ 65 ألف وحدة سكنية لمناطق الجنوب و 93 ألف وحدة سكنية للهضاب العليا، و 194 ألف وحدة سكنية من أجل خفض السكنات الهشة، وبالتالي يصل مجموع البرامج المسطرة في قطاع السكن إلى 1.398.000 مليون وحدة سكنية.

خصصت الدولة في هذه الفترة غلafa ماليا قدرت قيمته بـ 1518 مليار دج، وللاشارة فان عدد الوحدات السكنية المنجزة خلال هذه الفترة بلغت 912326 وحدة سكنية (كل الفئات) أي ما يمثل 91.2% من البرنامج الذي قرر فيه تسليم 1 مليون وحدة السكنية في أفاق سنة 2009.¹

وحسب ما جاء من إحصائيات لدى وزارة السكن والعمران والمدينة فإن برنامج السكن في فترة (2005-2009) يمكن إدراجه في الجدول التالي:

¹ صلاح الدين عمراوي، السياسة السكانية في الجزائر، رسالة ماجستير في الديمغرافيا، جامعة الحاج لخضر باتنة:

كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الانسانية، 2009/2008، ص 76.

الجدول رقم 04: المساكن الحضرية والريفية الموزعة خلال الفترة (2005-2009)

السنوات	السكن الإجمالي	السكن الاجتماعي	السكن الترقوي	البيع بالإيجار	السكن الريفي	البناء الذاتي	مجموع
2005	25834	15787	8027	12350	42907	27574	132479
2006	43527	23769	8435	7128	76287	18630	177776
2007	44079	19325	5028	8491	83360	14671	174954
2008	57657	37123	4070	1827	104968	15176	220821
2009	55550	37924	5644	9043	91492	18142	217795
المجموع	226647	133928	31204	38839	399014	94193	132479

المصدر: موقع وزارة السكن والعمران، <http://www.mhuv.gov.dz>، 2020.

من خلال الجدول نلاحظ زيادة في السكنات منذ سنة 2005 حيث تم تسجيل مستوى معتبر فوصلت سنة 2009 إلى 217795 وحدة سكنية مقارنة بـ132479 وحدة سكنية سنة 2005، كما تراجعت عدد سكنات البناء الذاتي خلال السنوات الأخير بحيث انخفض عددها إلى 30% في هذه الفترة ويمكن إرجاع السبب ذلك إلى إقبال الأسر على السكن الاجتماعي التساهمي والبيع بالإيجار، في حين أصبحت سنة 2008 في الإنجاز والتسليم من أعلى المستويات، حيث تم حسب وزارة السكن والعمران والمدينة تسليم إلى غاية نهاية سبتمبر 2008 حوالي 635 ألف سكن، ليرتفع إلى 875 ألف سكن نهاية ديسمبر 2008.¹

الفترة الممتدة ما بين: (2010-2014)

في هذه الفترة شكل بناء السكنات والتجهيزات العمومية محور مهم للسلطات العمومية وهو المشروع الأساسي الذي أعتمد عليه قطاع السكن في هذه المرحلة، حيث خصص غلاف مالي قدرت قيمته بأكثر من 3700 مليار دج لقطاع السكن من أجل إنجاز مليوني (02) وحدة سكنية وإعادة الإعتبار للنسيج العمراني بالنسبة للفترة الممتدة من (2010-2014) ومن مجموع الإلتزامات المالية المقدرة قيمتها بـ21214 مليار دج بحيث تم إنجاز 500000 وحدة سكنية إيجاريه و500000 وحدة سكنية ترقوية و 30000 وحدة سكنية ترقوية في إطار إمتصاص السكن الهش و 770000 وحدة ريفية، وعليه سيكون تسليم مجموع 1.2 مليون وحدة سكنية خلال برنامج 2010-2014، فيما سيتم استكمال 800000 وحدة سكنية متبقية بين فترة 2015-2017.

الفترة الممتدة ما بين (2015-2018)

¹ عيسى بوراي، نفس المرجع السابق، ص 63.

إمتازت هذه الفترة بإنجاز ما يقارب 1.6 مليون وحدة سكنية وخصص لها غلاف مالي قدره 4500 مليار دج وتم تقسيمها كالتالي:

✓ 800 ألف وحدة للسكن العمومي الإيجاري، 400 ألف وحدة سكنية بيع بالإيجار و400 ألف وحدة سكن ريفي، كما قدم الصندوق الوطني للسكن مساعدات للمستفيدين تمثلت في إعانة بمبلغ 700 ألف دج مقسمة على قسمين حسب تقدم الأشغال.

✓ إضافة إلى ذلك شهدت هذه الفترة صيغ سكنية جديدة، والتي تتعلق بالبناء الذاتي من خلال تجزئة الأراضي، هذه الصيغة الجديدة منحت للمواطن فرصة لإنجاز مسكنه الخاص بعد الحصول على قطعة أرض ومساعدة مالية من طرف الدولة، وذلك حسب مخطط عمراني ومواصفات تقنية محددة.

✓ في هذه الفترة تطمح الدولة من خلال هذا البرنامج القضاء على السكنات الفوضوية قبل نهاية 2015 وأيضا الحد من أزمة السكن في نهاية 2018.¹

المطلب الثاني: الحظيرة السكنية والنمو الديمغرافي في الجزائر

بلغ عدد السكان المقيمين في الجزائر 42.578.000 نسمة في الأول من جويلية 2018، وقدر حجم النمو الطبيعي 845.000 شخصا، مع معدل نمو طبيعي بلغ 1,99%، مسجلا بذلك تراجعًا بلغ 0,1 نقطة مقارنة بسنة 2017، ولعله من الجدير الإشارة أنه ولأول مرة منذ 2009 تراجع مستوى هذا المعدل إلى دون 2 % ويعود هذا الانخفاض أساسًا إلى عاملين رئيسيين، من جهة تراجع حجم الولادات الحية خلال هذه السنة، وارتفاع حجم الوفيات من جهة أخرى، ومع ذلك يبقى النمو الديموغرافي وانتشار ثقافة الاستقلال عن الأسرة الأم بعد الزواج يشكل عاملا ضاغطا لزيادة الطلب على السكن. إن المشكلة التي تواجه السكن في الجزائر هو ضعف عملية ووتيرة انجاز هذه السكنات وضعف التخطيط مع تطورات المتطلبات السكنية، ومما زاد هذا الإشكال هو التزايد المستمر في عدد السكان أكثر من تطور الحظيرة السكنية.

¹ أم كلثوم عوامر، السياسة العامة للسكن ودورها في الحد من أزمة السكن في الجزائر دراسة حالة ولاية ورقلة، (مذكرة ماستر، جامعة قاصدي مرباح ورقلة: كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم السياسية)، 2018-2019،

جدول رقم 05: تطور عدد السكان مقارنة بتطور الحظيرة السكنية لفترة 1962-2007

السنوات	عدد السكان	مجموع الحظيرة السكنية	معدل الأفراد لكل سكن	معدل السكنات لكل ألف نسمة
1962	10236000	1948000	5,25	190,31
1970	14640645	2345510	6,24	160,21
1980	19240546	2845650	6,76	147,90
1990	24737562	3215144	7,69	129,97
2000	30549204	3812354	8,01	124,79
2007	35096453	5440112	6,45	155,00

المصدر: بن يحيى محمد، نفس المرجع السابق، ص 117.

ما نلاحظه من خلال الجدول أعلاه أنه بالموازنة مع تطور عدد السكان عبر السنوات، نجد أن الحظيرة السكنية عرفت تطورا أيضا، ولكن ليس بنفس السرعة مما أحدث فجوة كبيرة بين ما يعرض وما يطلب، وهنا نقارن بين السنوات لعدد المساكن مع 1000 نسمة، فبعد أن كان 190.30 مسكن متوفر لألف ساكن سنة 1962، انخفض المعدل إلى 160.21 مسكن لألف ساكن سنة 1970 ليواصل الانخفاض، وبقي المعدل نفسه في التراجع حتى نهاية التسعينيات ليبدأ في الارتفاع ولكن بشكل ضعيف ونسبي¹.

وأیضا ما نلاحظه هو كبر حجم عدد السكان مقارنة بتطور حجم الحظيرة السكنية، مما يؤدي إلى خلل في القطاع السكني والتنمية الاقتصادية، وذلك من خلال العجز في تلبية الطلبات وانتشار المساكن القصدية.

نظرا لتحسن الظروف المعيشية في الجزائر منذ الاستقلال أدى إلى زيادة عدد السكان في الجزائر، وبالتالي ارتفاع وتراحم عدد الأفراد في المسكن مما جعل ظاهرة الطلب على السكنات تزداد تعقدا، كما بقيت وضعية القطاع السكني دون تحسن نتيجة ارتفاع في عدد العائلات.

من خلال الجدول الموضح نبين أهم تطورات معدل إشغال المسكن في الجزائر من 1990 إلى غاية 2007، مزامنة مع تزايد النمو الديموغرافي.

¹ محمد بن يحيى، واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله، (مذكرة دكتوراة في العلوم الاقتصادية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان: كلية العلوم الاقتصادية، التجارية وعلوم التسيير)، 2011-2012، ص 117.

جدول رقم 06: تطورات معدل إشغال المسكن (1990-2007)

السنوات	مساكن مشغولة	عدد السكان	معدل إشغال المسكن المتوسط
1990	3 215 144	24 737 562	7,69
1991	3 284 915	25 331 263	7,71
1992	3 348 525	25 939 213	7,75
1993	3 437 035	26 561 755	7,73
1994	3 508 416	27 200 000	7,75
1995	3 640 000	27 744 549	7,62
1996	3 807 061	28 300 000	7,43
1997	3 936 219	28 900 000	7,34
1998	4 053 793	29 276 767	7,22
1999	4 175 168	29 906 200	7,16
2000	4 299 376	30 549 204	7,11
2001	4 420 751	30 874 239	6,98
2002	4 542 126	31 517 243	6,94
2003	4 745 210	32 015 112	6,75
2004	4 890 152	32 490 152	6,64
2005	5 101 549	32 906 282	6,45
2006	5 210 214	33 481 241	6,43
2007	5 440 112	34 453 453	6,33

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء، تقرير 2005-2007، ص 25

مع تطور عدد السكان عبر السنوات كما هو مبين في الجدول، عرفت الحظيرة السكنية تقدما ملحوظا، ويمكن المقارنة بحساب معدل شغل السكنات (وهو حاصل قسمة عدد السكان على الحظيرة السكنية لكل سنة) نجد أن عدد السكان كان في سنة 1990 قدر بحوالي 24.737.562 نسمة، وقد بلغت المساكن المشغولة فيه 3.215.144 مسكن أي بمعدل 7.69 فرد للمسكن، وأصبح عدد السكان في سنة 2007 يقدر بـ 34.453.453 نسمة يقطنون في 4.440.112 مسكن، أي بمعدل 6.33 فرد للمسكن، نرى أنه قد انخفض عدد أفراد المسكن رغم ارتفاع عدد المساكن، وهو ما يعبر عن ارتفاع درجة التزاحم في المساكن

ويعتبر السبب في اشتداد أزمة السكن في هذه الفترة في قلة المساكن و أيضا تفاقم الأوضاع الاقتصادية و انخفاض القدرة الشرائية.

إن معيار تقييم درجة التزام والاكتظاظ للسكن، لا ينظر إليها فقط على أساس معدل شغل السكن، بل أيضا على أساس مساحة السكن الواحد حيث حددت المنظمة العالمية للصحة إن يكون متوسط المساحة السكنية المشغولة للفرد هي 14م بينما قدر معدل شغل السكن للحظيرة الوطنية ب 05 أفراد في المسكن.

وحسب إحصائيات 2007 فقد فاق معدل شغل الغرفة وقدر ب 03 أفراد في الغرفة الواحدة، بينما المعدل الدولي فهو ما بين 0.8 و 1.1 فرد في الغرفة الواحدة.

أشار الديوان الوطني للإحصاء أن وضعية إشغال المساكن هي كالتالي:¹

✓ 06 ملايين من الجزائريين يتواجدون في وضعية جيدة ولديهم مستويات معيشية

جيدة حيث معدل شغل السكن يقدر ب 04 أشخاص في المسكن الواحد.

✓ 15 مليون شخص يعيشون بمعدل شغل سكن محصور بين 07 و 10 أشخاص في

المسكن الواحد.

✓ 10 ملايين شخص يعيشون بمعدل شغل سكن أكبر يصل أحيانا إلى 12 شخص

في المسكن الواحد.

المبحث الثاني: خصائص الأسرة الجزائرية

الأسرة نظام إجتماعي متميز في المدينة والريف على حد سواء ويبدو أن هذا النظام الأسري بسيط ومعقد في آن واحد لأنه يشتمل على العديد من الخصائص التي تختلف من مجتمع لآخر أو من أسرة لأخرى في المجتمع نفسه.

المطلب الأول: الخصائص السوسيوثقافية للأسرة الجزائرية

كثيرا ما تشبه الأسرة الجزائرية في خصائصها ونشأة تطورها الأسرة في باقي المجتمعات العربية لأنها جزء لا يتجزأ منها، وتتكون الأسرة الجزائرية من مجموعة الأعضاء يرتبطون برابطة الدم يسكنون تحت سقف واحد ويكونون بذلك وحدة إقتصادية وثقافية مشتركة، ولكن عندما إتسع نطاق الحياة الاجتماعية وتعدت ظروفها ظهرت فجوة بين حاضرها وماضيها، بين الريف والمدينة فأخذت من الأسرة الجزائرية التقليدية كل وظائفها القديمة التي إنحصرت في الريف الجزائري وإنفردت الأسرة الحديثة بمظاهر التحضر

¹ محمد بن يحيى، المرجع السابق، ص 119.

والحادثة، هذه التحولات التي عرفها المجتمع الجزائري بعد الاستقلال جاءت نتيجة رغبة الشعب الجزائري في رفع مستواه المعيشي وطموحاته في التقدم.¹

نتج عن عملية التحضر هذه تغيير التشكيلة الجغرافية وذلك بالنزوح من الريف إلى المدينة، ونلمس هذا التغيير في السلوك ونمط المعيشة، وأتبعه أيضا تحولا في النمط العمراني من تقليدي مصمم على أساس عائلة ممتدة، والتي تعتبر من مقومات البناء الاجتماعي للمجتمع التقليدي الجزائري- إلى نمط عصري مصمم على أساس عائلة نووية، لهذا من بين المشاكل التي صادفتها العائلة الجزائرية هو النمط العمراني الحديث، غير القادر على إيواء العائلة الجزائرية الممتدة مما شكل تهديدا لتوازنها، وذلك بعدم السماح لها بالحفاظ على بنيتها الممتدة، ويضاف إلى ذلك تفاقم أزمة السكن أو عدم إستطاعتها في تلبية الإحتياجات المتزايدة، وبهذا وجدت الأسرة الجزائرية نفسها تواجه مجموعة من الضغوط في إطار تكيفها مع الفضاء الجديد، ولاسيما أن هذا الأخير يتطلب مستوى عال من التكيف سواء من الناحية المادية والثقافية.²

سنحاول وضع جدول يحتوي على مقارنة بسيطة بين خصائص الأسرة التقليدية والأسرة الحديثة في الجزائر:

¹ عبد الحميد دليمي، الواقع والظواهر الحضرية، قسنطينة: منشورات جامعة منتوري، 2004، ص79.

² فريدة بورويي رجاح، نوع السكن وعلاقته بالضغوط الأسرية، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 34، جامعة تيزي وزو

الجزائر، ديسمبر 2010، ص 96.

الجدول رقم 07: خصائص الأسرة التقليدية والحديثة في الجزائر

خصائص الأسرة الحديثة	خصائص الأسرة التقليدية
<ul style="list-style-type: none"> - تمتاز الأسرة الحديثة بقلّة عدد أفرادها. - يتمتع أفراد هذه الأسرة بالحريات الفردية العامة. - السلطة العليا ليست بالضرورة للأب بل تتغير بتغيير المركز الثقافي لأفراد الأسرة. - الاهتمام بمظاهر الحضارة والتماس الكماليات في مقابل إغفال الكثير من المسائل الضرورية كإهمال تنشئة الأطفال للقيم الدينية. - عادة ما يكون الزواج متأخرا نسبيا بسبب انشغال أفرادها بأمر عدة. - الملكية الذاتية للسكن والأراضي. 	<ul style="list-style-type: none"> - تبدو الأسرة التقليدية أكثر من غيرها من الناحية العددية. - تمثل جماعة متماسكة وشديدة الترابط، وتحدد أدوار أفرادها وأنماط سلوكهم. - الأسرة التقليدية تخضع للسلطة الأبوية أي أن الأب هو صاحب السلطة العليا. - إهمال كل ما هو ثانوي وكمالي والتركيز فقط على ما يقوي تماسك العائلة. - الزواج في هذه الأسرة الممتدة يكون مبكرا خاصة بالنسبة للإناث. - وحدة الملكية للأراضي.

المصدر: هالة البرارة، الأسرة والسكن بالبيئة الصحراوية، رسالة الماجستير في علم الاجتماع الحضري،

(جامعة باتنة، كلية علوم الاجتماع)، 2008، ص 24

المعروف على الأسرة الجزائرية أنها ذات حجم كبير، وأنها واسعة حيث يعيش في أحضانها عدة أسر تحت سقف واحد وهي أسر قائمة على أساس التضامن والتماسك الذي يوحد أفرادها، وسنبرز أهم ما يميز الأسرة الجزائرية فيما يلي:

- الأسرة الجزائرية تتمثل في كونها أسرة ممتدة وواسعة، حيث تنتظم فيها عدة أسر نووية.
- تتميز الأسرة الجزائرية بأساليب خاصة في التربية والتنشئة، وهذه الأساليب هي المحافظة على تراث الأجداد والسلف لتنتقله إلى الخلف ونجد هذا النوع أكثر شيوعا في المجتمعات الريفية والبدوية.
- تقلص حجم الأسرة بحيث نرى في الفترات الأخيرة أنها إمتازت بالشكل الزواجي الصغير، وتتكون من الزوج والزوجة والأبناء غير المتزوجين وهي أسرة بسيطة تدير شؤونها بنفسها وتبحث عن الإستقلالية والإنفراد في مسكنها، وقد أصبحت الأسرة الجزائرية تميل أكثر إلى صغر حجمها وإنتهاج أسلوب تباعد الولادات وهذا يدل

على التغيير الثقافي في الأسرة الجزائرية، فالأسرة النووية هي نتيجة لانحطاط الأسرة الممتدة أمام ظروف التمدن والتدريس، حيث تعتمد في دخلها على أجر منتظم، وفي أغلب الأحوال نجد أن الزوجة تكون قد تحصلت على مستوى تعليمي معين يسمح لها بإعادة النظر في دورها التقليدي ويعطيها قدرا من حرية إختيار النموذج العصري للحياة.¹

- شيوع ثقافة الإستهلاك والمادية حيث أصبحت الأسرة الجزائرية تتطلع إلى حريات أوسع، وإلى إستهلاك أكثر للتكنولوجيا ومظاهر الحضارة والكماليات، وانتشرت هذه النزعة حتى في أبسط الأسر، حيث ظهر الإهتمام بمستلزمات الديكور العصري للمنازل بما يخرج عن حدود إمكانيات الأسرة ويثقل ميزانيتها.²

المطلب الثاني: الأسرة الجزائرية والسكن

طلب السكن بالنسبة للأسرة الجزائرية كان في السابق يتم الحصول عليه ببساطة مع الأخذ بعين الاعتبار العلاقة بين الجانب الديمغرافي ومقياس إشغال المسكن، ومع التطورات التي تشهدها الجزائر والتي تخص العائلة تقودنا إلى طلب التنوع مع الأخذ في الحسبان التعديلات الملاحظة في البنيات العائلية، والسبب كما قلنا يعود إلى الجانب الديمغرافي وتراجع الخصوبة وإرتفاع مستوى المعيشة وأيضا الوضعية الجديدة التي تخص مسالة الزواج والإقامة، فالإستقرار السكني يتبع إقامة العائلات منذ ميلاد الأطفال حتى وصولهم سن الزواج أين يفكر الأزواج في مسكن خاص.

من المفروض أن تختار الأسرة الجزائرية مسكنا منسجما مع طريقة حياتها وأسلوب تفكيرها، ونظرا لضيق المسكن والغرفة أيضا وعدم إتساعها للوظائف الضرورية أصبحت الأسرة الجزائرية تواجه مشكلة في كيفية إستخدام المسكن، ويتضح هذا عندما نجد أن مجالا معينيا يستعمل لعدة خصائص.

الأسرة الجزائرية تعاني الكثير من مساكنها من مشكلة الضيق خاصة تلك التي مولتها الدولة وهذه الأخيرة بدورها غير قادرة على تمويل المشاريع الضخمة التي تحتوي على العمارات

¹رندا فرحات، انعكاسات المسكن العمودي على العلاقات الأسرية-دراسة ميدانية لحي 130 مسكن سيدي عقبة

ولاية بسكرة، (مذكرة ماستر في علم الاجتماع. جامعة محمد خيضر بسكرة: كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية)،

2018/2019، ص33.

²المرجع نفسه، ص 34.

المرتفعة والفاخرة وذات شقق واسعة، ونضع فيما يلي المعايير العالمية التي حددها مؤتمر "فانكوفر" بكندا عام 1996 لإستعمال الغرف من قبل الأفراد¹:

جدول رقم 08: معدل عدد الأفراد داخل الغرفة

المعايير	نسبة الأفراد في استعمال الغرفة الواحدة
كثافة السكان ضعيفة	من 0,1 إلى 0,7
كثافة عادية	من 01 إلى 1,1
إكتظاظ مقبول	من 1,9 إلى 02
إكتظاظ	من 2,3 إلى 3,3
إكتظاظ غير مقبول	من 3,4 إلى 15

المصدر: المؤتمر العالمي للسكن والإسكان كندا 1992

إذا طبقنا هذه المعايير على مجتمعنا لوجدنا أنه في كل غرفة من كل مسكن على الأقل ثلاثة (03) أفراد، وهذا يوضح أن المساكن تعاني إكتظاظا في كثافة الأفراد، ويظهر هذا خاصة في مساكن العمارات ويبقى صاحب المسكن بالعمارة يبحث عن مسكن آخر يستجيب لجميع متطلباته، خاصة وأن مساكن العمارات تعاني رطوبة عالية في فصل الشتاء جراء درجة التزاحم في غرفة واحدة² مما يتسبب هذا الإزدحام في أثار خطيرة على الأسرة من النواحي الصحية والأخلاقية والاجتماعية.

الجدول رقم 09: المعايير المساحية لعدد الأفراد وعدد الغرف

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

المصدر: هالة البرارة، مرجع سابق، ص 65

¹ هالة البرارة، المرجع السابق، ص 64.

² عبد الحميد دليمي، المرجع السابق، ص 128.

هذه المعايير بعيدة كل البعد عما يطبق في بلادنا، حيث لا تستطيع الجزائر توفير الأمتار المربعة الكافية لاستيعاب النمو الديمغرافي بشكل متوازن. ما يميز السكن كونه مجال مغلق يضمن خصوصية العائلة واحترامها بالإضافة إلى ميزة أخرى وهي التوافق بين المسكن والتوزيع الديمغرافي لتركيبية العائلة، وهذا للراحة والعيش السليم وتلبية الحاجيات النفسية للأفراد كونه المكان الذي يقضي فيه الإنسان معظم الأوقات، غير أن هذه الدلالة ليست بنفس القيمة في المساكن الجماعية¹ أين لا يوجد بها توافق بين المسكن والتوزيع الديمغرافي لتركيبية العائلية.

فالفضاءات في المسكن التقليدي (الفردى) لها دلالة رمزية، فلكل فضاء رمزا معتبرا ويؤدي وظيفة معينة كوسط الدار والذي يحمل دلالة رمزية لتنظيم الحياة اليومية للأفراد، في حين نجد أن في المساكن الجماعية مجالات تشترك فيها الأسر عوض وسط الدار كما في المسكن الفردى، وبالتالي فقدان نوع من الخصوصية في السكنات الجماعية بحيث يختلف السكن الجماعي عن السكن الفردى أو المحلي في تصميمه للمجال والجدول التالي يوضح بعض الاختلافات:

الجدول رقم 10: مقارنة بين السكن الجماعي والسكن الفردى في الجزائر

تصميم السكن الجماعي	تصميم السكن الفردى (المحلي)
إعتماد المعايير الموحدة في إنجاز السكن الجماعي والتي من بينها:	تصميم السكن المحلي يمتاز من جهة بالوحدة من خلال توفير الخصوصية بالتصميم الموجه نحو الداخل (واجهته مغلقة)
المساحة السكنية المحدودة، تكلفة الانجاز المحددة، يضاف لها أساليب ومواد البناء الحديثة مع تعدد الطوابق كل هذه العوامل لم يستطع من خلالها المهندس المصمم أن يجد تصميم مناسب يستطيع من خلاله توفير الخصوصية أين يكون التصميم للمجال موجه نحو الخارج.	ومن جهة أخرى يمتاز بالتنوع في أسلوب التصميم وطريقة التقسيم للمجال مما يتماشى وعدد الأفراد وكذا المعطيات البيئية المحلية، عادات وتقاليد المجتمع إستعمال مواد البناء المحلية.

المصدر: عبد الرحمان عثمانى، **السكن الإجتماعي والخصوصية المجتمعية المحلي في الجزائر**، (مذكرة ماجستير في تسيير المدينة، جامعة المسيلة: معهد تسيير التقنيات الحضرية)، 2013/2014، ص 89.

¹هاجر اقموم، **إشكالية التصميم وتأثيرها على نوعية السكن الإجتماعي التساهمي دراسة حالة 38 مسكن و50 مسكن بمدينة عين تاغروت ولاية برج بوعريش**، (مذكرة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف المسيلة: معهد تسيير التقنيات الحضرية)، 2015، ص 35.

إن التغييرات البنائية التي تصيب الأسرة الأصلية نجم عنها تفرع إلى عدة أسر جديدة أو ما يعرف بالأسرة النووية والتي تميل إلى الانفرد والإستقلال عن بعضها، وفي ظل هذه التغييرات نجد أن العلاقة التي تربط الأسرة بالمجال السكني تكمن في التكيف مع المجال السكني، فالأسرة الجديدة بعد انفصالها مباشرة عن الأسرة الكبيرة تبحث عن مسكن يليق بعدد أفرادها الذي يكون في أغلب الأحيان قليل مقارنة بالأسرة الأصلية.

فالأسر الحديثة ميالة إلى الانفراد في مسكن خاص وهذا راجع للاكتظاظ الذي تعرفه العائلات الكبيرة وضيق المسكن العائلي مما يؤدي إلى الصراعات والمشاكل بين الأفراد فحتى وإن اعتبرت الأسرة الكبيرة مدرسة ينمو فيها التضامن الجماعي، ويتزعرع فيها الفرد في ظل المساعدة والأمن والتعاون، إلا أن الفرد حاليا مع كل الأزمات والمشاكل التي تتواجد في معظم البيوت يلجأ بطبيعة الحال إلى تبني نوعا من الحديث الذي لا يسمح بالعيش على شكل عائلة كبيرة، إنما ونظرا لضيق مساحته وعدم إمكانية توسيعه أرغم الفرد على الاستقلال في أسرة نووية تتأقلم مع الوضع السكني الراهن.¹

المبحث الثالث: السكن في الجزائر بين التكلفة والقدرة الشرائية

إن المشكلة التي يعرفها قطاع السكن في الجزائر تحتاج الى سلسلة من الإجراءات والقوانين والقرارات كون قطاع السكن أصبح أكثر تعقيدا من حيث التداخل والتركيب، وبالتالي أصبح اللجوء إلى الحلول السريعة والبسيطة غير مجد وربما في بعض الأحيان يشكل ضارا وذلك نتيجة لعدة إعتبارات اقتصادية واجتماعية وسياسية، مما جعل أغلبية المواطنين ليس لديهم الأمل في الحصول على سكن في حدود إمكانياتهم المالية وقدراتهم الشرائية، ومن أجل فهم مشكلة السكن أين تكمن سنحاول من خلال هذا المبحث التطرق إلى معرفة تكلفة السكنات في الجزائر مع دراسة قدرة أفراد المجتمع إلى شراء أو امتلاك مسكن.

المطلب الأول: تكلفة السكنات في الجزائر

السكن مرتبط بصفة مباشرة بالحركة التنموية للأسرة الجزائرية لذلك فإن إرتفاع عدد السكان سيؤدي حتما إلى إرتفاع الطلب على السكن وفي المقابل نجد أن الأسرة الجزائرية تفضل السكن الفردي أو المحلي وأيضا الإنفصال عن الأسرة الممتدة، هذا يعمل على زيادة الطلب وإذا نظرنا إلى الطلب الوطني للسكن مقارنة بالعرض الوطني نرى وجود فرق كبير، وأن الإنجازات التي تم تحقيقها إلى يومنا هذا لا تلبى الإحتياجات المطلوبة حيث نجد أن متوسط شغل السكنات في الجزائر يقدر ب 7.79 للشخص، وبهذا يجب إعطاء أهمية بالغة

¹ نعيمة مدان، التحضر وظهور الأسرة النووية في المجتمع الجزائري دراسة ميدانية لبلدية "يسر" يومرداس، (مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر: كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية)، 2007/2008، ص 83.

لقطاع السكن في الاقتصاد الوطني بمعنى التركيز على قياس نوعية السكنات وأسعارها وذلك باستعمال الموارد المحددة له.

نرى أن الوزارة حددت حسب ما صدر في العدد 13 من سنة 2018 من الجريدة الرسمية- شروط جديدة،¹ خاصة بمعايير المساحة والرفاهية المطبقة، على البرنامج الترقوي المدعم "LPA"، ويتكون نموذج البرامج حسب نص القرار من سكن بغرفتين بمساحة 50 مترا مربعا بالنسبة للبلديات الواقعة في شمال البلاد، فيما ستكون مساحة سكنات بثلاثة غرف 70 مترا مربعا، أما السكنات ذات أربعة غرف فحددت بمساحة 85 مترا مربعا، مع نسبة تفاوت مسموح به أقل من 3 %.

أما في بلديات الجنوب، فقد حددت الوزارة حسب نص الجريدة الرسمية مساحة إنجاز سكنات برنامج الترقوي المدعم بـ 250 مترا مربعا.

وإذا ما قارنا هذه المعايير خاصة ما تعلق بالمساحة المخصصة لشقة من ثلاث غرف و 4 غرف بين هذه الصيغة وصيغة عدل "AADL"، فنجدها متطابقة، حيث حددت مساحة 70 مترا مربعا للشقق ذات 3 غرف، وذات أربع غرف بمساحة قدرها 85 مترا مربعا مع نسبة تفاوت مسموح به أقل من 3 %، في الوقت الذي تختلف فيه أسعار الشقق المتطابقة في كل شيء، فسعر الشقة ذات 4 غرف بصيغة "عدل" تقدر بـ 330 مليون سنتيم، في حين سعرها في صيغة LPA يقدر بـ 440 مليون سنتيم، أما لسعر الشقة ذات ثلاث غرف بصيغة LPA فيقدر بـ 350 مليون سنتيم، وبصيغة "عدل" فتقدر بـ 260 مليون سنتيم. أما بالنسبة لصيغة "LPP" فقد نجد أن المساحة المخصصة للشقق أكبر بقليل من تلك في الصيغتين السابقتين، حيث حدد مساحة 80 مترا مربعا بالنسبة للشقق ذات ثلاث غرف و 100 متر مربع من نوع F4 و 120 متر مربع من نوع F5، لكن يبقى الفرق شاسع بين قيمة شقق هذه الصيغة والصيغتين السابقتين ولا تعكس الفرق في مساحات الغرف، ولا في التصميم الداخلي والخارجي للسكنات، خصوصا وأن المعايير الأخرى كالتصاميم والترتيب الفضائي للسكن مع نمط المعيشي المحلي، فلا يختلف بين الصيغ الثلاثة.

¹ أمين جميلي، السكن في الجزائر... أسعار متفاوتة ومعايير عمرانية موحدة، جريدة الجزائر

تم الاطلاع على صفحة الواب بتاريخ 2020/09/09 الساعة: <https://www.eldjazaironline.net/>

جدول رقم 11: متوسط تكلفة بناء سكن

السعر الإجمالي	المساحة	سعر م ²	طبيعة السكن	صيغة السكن
3 500 000,00	70 م ²	50000,00	سكن من ثلاث غرف F3	LPA
4 000 000,00	80 م ²	50000,00	سكن من أربع غرف F4	
2 730 000,00	70 م ²	39000,00	سكن من ثلاث غرف F3	LSP
3 120 000,00	80 م ²	39000,00	سكن من أربع غرف F4	
6 800 000,00	80 م ²	85000,00	سكن من ثلاث غرف F3	LPP
8 500 000,00	100 م ²	85000,00	سكن من أربع غرف F4	
10 200 000,00	120 م ²	85000,00	سكن من خمس غرف F5	
بين 8 500 000,00 و 17 000 000,00	85 م ²	بين 100000 و 200000	سكن من ثلاث غرف F3	LPL
بين 11 000 000,00 و 22 000 000,00	110 م ²	بين 100000 و 200000	سكن من أربع غرف F4	
بين 14 000 000,00 و 28 000 000,00	140 م ²	بين 100000 و 200000	سكن من خمس غرف F5	

المصدر: عبد الوهاب علاوي، مهندس معماري بـ FNPOS

كما أمرت الوزارة المكلفين بإنجاز برنامج الترقوي المدعم، إستعمال مواد ذات المنشأ الجزائري وتستجيب لمتطلبات الجودة، وهو الشيء نفسه بالنسبة لصيغة عدل، فضلا عن تحسين النوعية المعمارية وإنتاج مباني متناسقة ومنسجمة ومندمجة مع موقع البناء والمنطقة.

من جانب آخر، أقرت الوزارة بالنسبة لـ LPA، إعداد حصيلة طاقوية تقديرية من خلال أنظمة العزل الحرارية والصوتية التي تضمن رفاهية العيش والراحة للسكان، ولزيادة الرفاهية والراحة حدد القرار تصميم مواقف السيارات في الطابق تحت الأرضي، من أجل الإستخدام العقلاني للمساحات وعدم تشويه الأحياء، بالإضافة إلى مواقف السيارات والمحلات التجارية، وهي نفسها الشروط التي وضعتها الوزارة من أجل إنجاز سكنات LPA، غير أنها في الواقع لم تنفذ تنفيذا صارما، حيث تفاجأ العديد من مكنتبي هذه الصيغة الذين تسلموا سكنات بـ " كوارث " داخل شققهم، وفي المحيط الخارجي لها، فهي بعيدة كل البعد عن تلك المعايير التي أعلنت عنها الوزارة في دفتر الشروط الخاص بها والتي بناء عليها

دفع المكتتبون أقساطا كبيرة تتجاوز 150 مليون سنتيم في شطرين وحوالي 4 ملايين سنتيم شهريا بالنسبة للذين تم منحهم قرارات التخصيص و ينتظرون التسليم. أصدر رئيس الفيدرالية الوطنية للوكالات العقارية السيد نور الدين مناصري في تصريح له قال أن "أسعار العقار ستشهد استقرارا بفعل قدوم الحكومة الجديدة" وذلك في أعقاب انتخاب رئيس جديد الذي بدوره أفصح عن برنامج عمله الذي يتضمن إلزامية المسارعة في استكمال مشاريع السكن العالقة و استحداث مشاريع جديدة.¹

المطلب الثاني: القدرة الشرائية للمواطن الجزائري

تتأثر حياة الفرد من خلال أهمية السكن بإعتباره حاجة ضرورية لا يمكن الإستغناء عنها، حيث تدخل هذه الأهمية في حيزها الاقتصادي والاجتماعي وأيضا الجانب السياسي بالإضافة إلى أن الحصول على سكن في الجزائر يرتبط ارتباطا وثيقا بسياسات السكن المتبعة حاليا وبما يتعلق بالمساكن العادية والموحدة الشكل.

السكن في الجزائر له علاقة بمتوسط الدخل للفرد، بحيث يبلغ متوسط الدخل في الجزائري 33 ألف دينار جزائري² وهو ما يعتبر منخفضا مقارنة بما يحصل عليه الموظف في دول أخرى، ولقد شهد متوسط الدخل في الجزائر تراجعا بسبب الأزمة المالية التي تمر بها البلاد.

في المقابل أثارت الزيادات في أسعار السكنات تساؤلات بشأن هذه الأوضاع وتأثيرها على القطاع السكني الذي يستفيد من الدعم المباشر من خزينة الدولة، كما أكد وزير السكن الأسبق السيد عبد الوحيد طمار أن الدولة قامت بخفض دعمها للقطاع السكني بنسبة قليلة جدا وبالتالي يبقى المواطن البسيط أمام حتمية دفع مبالغ مالية إضافية في ظل ظرف إقتصادي وإجتماعي صعب.

أبسط مثال على ذلك الصيغة التي أطلقتها الجزائر قبل سنوات وهي سكنات "عدل" حيث لقيت إقبالا كبيرا من قبل المواطنين بسبب توافقهما مع قدرات الكثير من المواطنين في التسديد، فمثلا كان سعر شقة أربعة غرف 270 مليون سنتيم ثم إرتفع بعد الزيادات الأخيرة ليصل إلى 330 مليون سنتيم، وكان سعر شقة ذات ثلاث غرف بـ 210 مليون سنتيم و ارتفع إلى 260 مليون سنتيم و هي زيادة مرتفعة مقارنة بالنسبة للدخل المتوسط للمواطنين، وبلغ حجم الزيادات في أسعار السكنات ما بين 50 الى 60 مليون سنتيم لسكن الواحد،

¹سليم ريد، الوكالات العقارية هكذا ستكون أسعار السكنات خلال السنة الجارية، إيكو ألجيريا،

www.eco.algeria.com تم الاطلاع على صفحة الويب بتاريخ: 2020/09/09 على الساعة: 18:26

² عبد الرحمان جحنين، جريدة الفجر، متوسط الدخل الجزائريين اقل من 33 ألف دينار جزائري شهريا" تراجع بسبب الأزمة المالية التي تمر بها البلاد، www.djazairiss.com/elfadjer ، تم الاطلاع على صفحة الويب بتاريخ

2020/09/09 الساعة: 21:07.

وارجع اسباب هذا الارتفاع لضخامة تكلفة الانجاز بمعنى ان تتماشى اسعار السكنات مع الارتفاع الذي تعرفه مواد البناء الاساسية.

نرى أن إشكالية الأفراد المؤهلين للاستفادة من برامج المساعدة الحكومية تزداد بسبب بقاءهم مسجلين لسنوات عديدة على قوائم طالبي السكن قبل أن يحصلوا عليه وتأتي هذه الإشكالية مزامنة مع ارتفاع أسعار العقار والإيجار، فكثرة الطلب وعدم وجود إستراتيجية تنظيمية في هذا المجال أدت إلى اشتداد المضاربة على سعر السكن وإلى ارتفاع أسعار الإيجار في القطاع الخاص إلى مستويات تتجاوز قدرة الغالبية من الأفراد، كما يساهم الاتجار غير المشروع بالمساكن العمومية والإيجارية و المساكن العمومية المدعمة أيضا في زيادة المضاربة على أسعار السكن، وفيما يتعلق بارتفاع أسعار العقار نجد أن مبلغ الدفعة الأولية للاستفادة من المساكن الترقية ما بين 800.000,00 دج و مليون دينار أي يتجاوز إلى حد بعيد قدرة الأسرة التي يستهدفها هذا المشروع، مما يؤدي إلى إقبال كاهل الأسرة الجزائرية.

للسكن علاقة مباشرة بمتوسط الدخل حيث أن انخفاض الدخل من جهة وارتفاع تكاليف البناء وشراء مسكن من جهة أخرى يجعل الحصول على سكن أمرا مستحيلا، مما يستدعي تدخل الدولة في تقديم إعانات مالية مباشرة وغير مباشرة للأسر ذوي الدخل المنخفض وذلك من أجل الحصول على سلع استهلاكية وخدمات وأيضا الحصول على سكن، كما يجب أن تراعي هذه الإعانات ظروف الأسرة ونذكر منها:

✓ ألا يتعدى نسبة المساهمة الأولية 30% من دخل الفرد.

✓ زيادة الدخل للأسر الضعيفة ووضع امتيازات لها.

✓ تخفيض نسبة الفوائد على القروض العقارية.

خلاصة الفصل:

حضي قطاع السكن باهتمام كبير في انجاز البرامج من خلال الإصلاحات التي قدمتها الدولة الجزائرية وذلك منذ بداية التسعينات وإتخاذ إجراءات مختلفة لإنعاش القطاع السكني كالتنوع في الصيغ السكنية والإعتماد على الآليات التمويلية المختلفة. إلا أن القطاع لا يزال يعاني إلى يومنا هذا وأصبح الشغل الشاغل للمواطن البسيط ولدولة أيضا، خصوصا إذا تعلق الأمر بالقدرة الشرائية للمواطن وتحرير الأسعار مواد البناء وأيضا الارتفاع المتزايد في ثمن السكنات، وبالرغم من المبالغ التي صرفت في هذه المشاريع لم تستطع الدولة الجزائرية تحقيق الأهداف المنشودة إلى حد ما وذلك مقارنة بتزايد معدل نمو السكان وعدد الأسر.

**الفصل الثاني:
دراسة التمويل العقاري
(السكني)**

تمهيد:

يمثل قطاع السكن رهانا من بين الرهانات الإقتصادية والإجتماعية لأي بلد بإعتباره مهيكلا بالنسبة للاقتصاد، ويعتبر أيضا جزءا لا يتجزأ من السياسة الإجتماعية، ف ضمان إستقراره كفيل بضمان حل عدة مشاكل تعاني منها الدول.

ونظرا لتكلفة إنجاز السكن أصبح من الضروري الوقوف عند المصادر التمويلية من جهة والبحث عن آليات تمويل جديد من جهة أخرى يرتكز على أسواق مالية متطورة وفعالة، وعلى إنشاء مؤسسات وهيئات ناشطة وفعالة.

سعت الدولة الجزائرية كغيرها من الدول جاهدة لتطوير وترقية القطاع السكني زمانا ومكانا وذلك من خلال تطبيق عدة سياسات سكنية مختلفة، ومن أجل التوضيح في التمويل السكني بصفة عامة وفي الجزائر بصفة خاصة نقوم بدراسة هذا الفصل من خلال المباحث التالية:

1. المبحث الأول: مدخل مفاهيمي حول التمويل والتمويل السكني.
2. المبحث الثاني: مصادر التمويل السكني في الجزائر.
3. المبحث الثالث: أهم الهيئات والمؤسسات الممولة لقطاع السكن في الجزائر.

المبحث الأول: مدخل مفاهيمي حول التمويل والتمويل السكني

يعتبر التمويل من أساسيات عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ويستقطب إهتمام العديد لإرتباطه الوثيق بالتنمية الاقتصادية، و لتمويل أساليب عديدة متاحة إلا أن السبل الكفيلة لاستخدامها الأمثل و جعلها مكتملة لبعضها البعض يشكل و يعتبر التمويل أحد الركائز الأساسية لنشاط و إستمرارية المشاريع بمختلف مجالاتها و ذلك بإمدادها بالأموال اللازمة في الأوقات المناسبة، وقد شهد حقل التمويل والإستثمار تطورات سريعة، ففي الإقتصاد المعاصر أصبح التمويل يشكل إحدى المقومات الأساسية لتطوير القوى المنتجة و تدعيم رأس المال، وأصبح التمويل قضية جوهرية للعديد من الأفراد و الشركات و الدول و الإبقاء بالالتزامات.

المطلب الأول: عموميات حول التمويل

تمثل عملية التمويل دورا هاما في الحياة الاقتصادية والاجتماعية فهي الشريان الحيوي الذي يمد قطاعات التنمية بمختلف وحداته ومؤسساته بالأموال اللازمة للقيام بعملية الاستثمار، وتحقيق التنمية ودفع عجلة الإقتصاد نحو الأفضل.

الفرع الأول: تعريف التمويل

يعرف التمويل من الناحية الإقتصادية على أنه إمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها، وهو مجموعة الوسائل والأساليب والأدوات التي يستخدمها لإدارة مشروع للحصول على الأموال اللازمة لتغطية نشاطاتها الاستثمارية والتجارية، وعلى هذا الأساس فإن تحديد المصادر المتاحة في الأسواق والبيئة المالية التي يتواجد فيها¹.

وأبضا من بين التعريفات على أن كل المصادر الضرورية لإنشاء المؤسسة وضمان لسير نشاطها، وكذلك توسيعها أي كل الموارد التي تجعل المؤسسة تنتج أكثر في ظروف أحسن مما يجعلها قادرة على تحقيق تدفقات نقدية.²

يعرف التمويل على أنه توفير المبالغ النقدية اللازمة لإنشاء أو تطوير مشروع خاص أو عام غير أن إعتبار التمويل على أنه الحصول على الأموال بغرض إستخدامها لتشغيل أو تطوير المشروع يمثل نظرة تقليدية، بينما النظرة الحديثة له تركز على تحديد أفضل

¹ عبد الغفور حنفي، تقييم الأداء المالي ودراسات الجدوى، مصر الإسكندرية: الدار الجامعية، 2009، ص 118.

² منير إبراهيم الهندي، الإدارة المالية (مدخل تحليلي معاصر)، القاهرة: المكتب العربي الحديث، 1999، ص 45.

المصادر للأموال عن طريق المفاضلة بين عدة مصادر متاحة من خلال دراسة التكلفة والعائد.¹

يمكن اعتبار التمويل هو التغطية المالية الكاملة للمشروع سواء من الداخل أو من الخارج، فهو عملية تزويد المؤسسة برؤوس الأموال التي هي بحاجة إليها لتغطية مصاريف دورتها الاستقلالية والاستثمارية، حيث يتكون من مجموعة أسس عملية و التي تتعلق بالحصول على الأموال من مصادر مختلفة و حسن إستخدامها من قبل الأفراد و المنشآت.² من خلال التعاريف السابقة يمكن القول بأن التمويل عبارة عن عملية إيجاد تخصيص الموارد المالية اللازمة من مصادر مختلفة من أجل توظيفها في مشاريع إستثمارية، أو تحويل عمليات الإستغلال بهدف ضمان إستمرار نشاط المؤسسة.

من خلال التعاريف السابقة يتضح لنا أن عملية التمويل تتميز بمجموعة من الخصائص تتمثل في:³

- ✓ تمويل الإستثمارات ونكمن من تخصيص أموالها الخاصة للإستثمارات أخرى.
- ✓ الحفاظ على إستقلالية المؤسسة بتوفير الوسائل الضرورية من أجل تطويرها وتمييزها.
- ✓ تجديد وإستبدال تجهيزات الإنتاج للمؤسسة في فترات مختلفة.
- ✓ تعجيل مسار التطور الإقتصادي دون أن تفقد المؤسسة إستقلاليتها المالية.
- ✓ التقديم الجيد لمردودية المشروع الاستثماري.

الفرع الثاني: أهمية التمويل

لكل بلد في العالم سياسة إقتصادية يتبعها أو يعمل على تحقيقها من أجل تحقيق الرفاهية للأفراد وتتطلب هذه السياسة التنموية وضع الخطوط العريضة لها، والمتمثلة في تخطيط المشاريع التنموية وذلك حسب الإحتياجات وقدرات البلاد التمويلية، ومهما تنوعت المشروعات فإنها تحتاج إلى التمويل لكي تنمو وتواصل حياتها، حيث يعتبر التمويل بمثابة

¹ أحمد بوراس، تمويل المنشآت الاقتصادية، الجزائر: دار العلوم، عنابة، 2008، ص 24.

² فروديستون يوجين براجام، (ترجمة: عدنان داغستاني وأحمد نبيل عبد الهادي)، التمويل الإداري الجزء الأول، الرياض: دار المريخ للنشر، 2011، ص 200.

³ زوليخة علال وكميلة ليمان، دور التمويل الذاتي في دعم الهيكل المالي للمؤسسة الاقتصادية-دراسة حالة مطاحن مرمورة قالمة للفترة 2012-2014، (مذكرة ماستر. جامعة قالمة: كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، 2014، ص 09.

الدم الجاري للمشروع ومن هنا نستطيع القول أن التمويل له دور فعال في تحقيق سياسة البلاد التنموية.

كما تجدر الإشارة إلى أن التمويل عنصر هام لكل مؤسسة كونه من القرارات الأساسية التي تعني بها المؤسسة، لأنها هي المحددة لكفاءة متخذي القرارات المالية، من خلال البحث عن مصادر التمويل اللازمة و الموافقة على طبيعة المشروع الاستثماري المستهدف، واختيار البديل الأمثل لها لتحقيق لكبر عائد وبأقل تكلفة وبدون مخاطر، وهذا ما يساعد على بلوغ الأهداف المسطرة، ويمكن أن نوجز أهمية التمويل عموماً في النقاط التالية:¹

1. يساعد على إنجاز مشاريع معطلة وأخرى جديدة وهذا يؤدي إلى زيادة الدخل.
2. يساهم في تحقيق أهداف المؤسسة من أجل إقتناء وإستبدال المعدات.
3. تحرير الأموال والموارد المالية المجمدة سواء داخل المؤسسة أو خارجها.
4. يعتبر كوسيلة سريعة تستخدمها المؤسسة للخروج من حالة العجز المالي.
5. المحافظة على سيولة المؤسسة وحمايتها من خطر الإفلاس والتصفية.

ويمكن أن نميز بين نوعين من التمويل وهما التمويل لقصير الأجل وإلى التمويل طويل الأجل.

1. الحاجة إلى التمويل القصير:

تلجأ عادة المؤسسات إلى التمويل قصير الأجل لتمويل العجز في رأس المال العامل الناتج على نمو النشاط الداخلي للمؤسسة، وأثناء دورة نشاطها عليها أن تغطي في مخزونها ومديونيتها، ويعتبر الائتمان المصرفي من المصادر الرئيسية لهذا النوع من التمويل. وتلعب الحاجة إلى التمويل قصير الأجل دوراً هاماً في إستمرارية النشاط وتوسيعه حيث تعتبر هذه الأخيرة المحرك الأساسي للعمليات الجارية عن طريق تغطية جزء كبير من عناصر الأموال المتداولة.

ولهذا فإن هذا النوع من التمويل يعتمد على عمل أو طبيعة النشاط الذي تمارسه المؤسسة، وتلجأ المؤسسات إلى التمويل قصير الأجل للأسباب التالية:

¹ زوليخة علال وكميلة ليان، مرجع سابق، ص 24.

1. ضعف نسبة المخاطرة، وهو أمر يهيم الدائنين أي أن قصر فترة تسديد الدين تجعل المستثمرين يفضلون استثمار أموالهم لضعف المخاطرة ولقابليتهم على التنبؤ بما يمكن أن يحدث فيها بما يتعلق بوضع المؤسسة، وبالتالي إحصائية حصولهم على أموالهم وفق الشروط المتفق عليها تكون عالية.
2. الحاجة إلى الأموال في بعض المؤسسات موسمية، لهذا تلجأ هذه الأخيرة إلى البحث عن مصادر تمويل قصيرة الأجل لسد النقص الآني في السيولة وتمويل احتياجاتها الموسمية.¹

II. الحاجة إلى تمويل طويل الأجل:

- تلجأ المؤسسات إلى هذا النوع من التمويل لتغطية النشاطات الاستثمارية التي تقوم بها لفترات طويلة، ولهذا الغرض الحصول إما على وسائل الإنتاج ومعدات وإما على عقارات مثل الأراضي، المباني الصناعية والتجارية والإدارية، ونجد أن المؤسسات تسعى للتمويل طويل الأجل بغرض تحقيق ما يلي:
- ✓ تمويل لشراء الأصول الدائمة ذات العمر الطويل.
 - ✓ تمويل ما يتم الإستطلاع به من استثمارات رأسمالية، وكذا التوسعات طويلة الأجل للمؤسسة.

وحتى تحقق المؤسسة الاقتصادية الفعالية في إختيار وإستخدام هذه الأموال في تغطية إحتياجاتها لأبد من وجود دراية مسبقة لمختلف مصادر التمويل و مختلف العوامل المؤثرة فيها.²

الفرع الثالث: طرق التمويل

لتمويل طريقتين طرق التمويل المباشر وطرق التمويل غير مباشر

¹ فضيلة زواوي، تمويل المؤسسة الاقتصادية وفق الميكانيزمات الجديدة في الجزائر-دراسة حالة سونلغاز، (مذكرة ماجستير في علوم التسيير، جامعة بومرداس: كلية الاقتصاد)، 2009، ص 11 و 31.

² إيمان جلولي وفاطمة يوسف، آليات تمويل البرامج السكنية في الجزائر -دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة أدرار، (مذكرة ماستر في العلوم الاقتصادية، جامعة أدرار: كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير)، 2015، ص 20.

1. **التمويل المباشر:** وهو يعبر عن العلاقة بين القرض والمستثمر ودون أي تدخل من وسط مالي مصرفي أو غير مصرفي ويتخذ هذا التمويل صور متعددة كما يختلف باختلاف المقترضين.

1. **بالنسبة للمشروعات:** في هذه الحالة نستطيع أن نتحصل على قروض وتسهيلات إئتمانية من عملائها أو في المشروعات الأخرى، فمع هذا فتحصل بعض المشروعات على الأموال اللازمة لتمويل استثمارها عن طريق الإقتراض فتصدر سندات تحقق لصاحبها عائد ثابت بقيمة القرض.

2. **بالنسبة للأفراد:** فالحصول على الأموال اللازمة لتمويل إحتياجاتها الإستهلاكية أو الإستثمارية عن طريق المؤسسات الوسيطة المصرفية، أي التمويل المباشر تتعدد صورته وأشكاله فقد تتم القروض مباشرة بين الأفراد لبعضهم البعض، أو بين الأفراد والمشروعات ويمقتضى أوراق تجارية.

3. **بالنسبة للحكومات:** قد تلجئ الحكومة إلى التمويل المباشر عن طريق الإقتراض من الأفراد والمشروعات التي ليس لها طبيعة مالية مصرفية أو غير مصرفية، وتصدر الدولة لهذا القرض سندات متعددة الأشكال تستهلك خلال مدة مختلفة وبأسعار فائدة متباينة.

II. **التمويل غير مباشر :** وهو يعبر عن الصورة الأخيرة للتمويل عن طريق الأسواق بواسطة المؤسسات المالية الوسيطة بمختلف أنواعها (مصرفية أو غير مصرفية) فنقوم هذه المؤسسة بتجميع المدخرات النقدية من الوحدات ذات الفائض (أفراد أو مشروعات) ثم توزع هذه الإدخارات على الوحدات التي تحتاجها فالمؤسسات المالية الوسيطة تحاول أن توفق بين متطلبات مصادر الادخار و متطلبات مصادر التمويل إذ أن أكثر المصادر الإدخارية توظف للمخاطر أو نتيجة عدم ثقتها في الاستثمارات المقدمة وعندئذ تقوم هذه المؤسسات المالية بتقديم سندات جديدة ذات جاذبية معينة كأن تقدم لهم خدمات وتشبع رغباتهم في السيولة أو المضاربة.

من هذه الوسيلة أي التمويل يمكن استخلاص مايلي:

✓ قدرة المؤسسات الوسيطة على تحويل الإكتناز الإدخاري إلى توظيف ادخاري.

✓ قدرة بعض المؤسسات المالية الوسيطة (المصرفية) على مضاعفة حجم القوة الشرائية المقدمة للتوظيف الاستثماري اعتمادا على نسبة معينة من الادخار المتبقية.

المطلب الثاني: التمويل السكني

كثفت الجزائر جهودها وإهتمامها بقطاع السكن محاولة توفير سكنات لائقة مع مراعاة تزايد عدد أفراد المجتمع وأيضا مقارنة مع التوسع العمراني في المدن وإرتفاع عدد الطلبات على السكنات من هنا كانت الضرورة إلى رفع نسبة الانجاز لتغطية الطلب المتزايد.

الفرع الأول: مفهوم تمويل السكني

يعرف التمويل السكني بأنه إستثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكن المختلفة، وتكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من جهة و إرتفاع تكلفة الاستثمار من جهة أخرى.¹

كما يعرف التمويل السكني على أنه النشاط الذي تباشره المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة بهدف منح الائتمان في مجال الإنشاء أو تملك أو تجهيز أو صيانة أو تصليح المساكن، أو القيام بأعمال البناء والعقارات مخصصة لتملكها من قبل الأفراد، أو منح قروض للشركات العاملة في مجال السكن ذات الإيجارات المعتدلة.²

يعرف تمويل السكن من خلال تعريف التمويل العقاري، حيث يشير الشق الأول لهذا المصطلح إلى مفهوم التمويل بشكل عام الذي يعرف على أنه إمكانية الحصول على الأموال من مصادرها المختلفة سواء كانت في شكل أموال مملوكة أو مقترضة، أما الشق الثاني وهو العقار فإنه يعرف على أنه الأموال غير المنقولة وصفقتها التميز والثبات كما تكون منظمة بطرق معينة حسب مخططات الأراضي والمباني لدى الدولة، حيث تنقسم إلى قطع وأحواض يمكن تعريفها، وتدون بسجلات خاصة يدون عليها إسم صاحب السكن مع المساحة.³

التمويل السكني من هذا المفهوم هو التمويل العقاري، أي البحث عن مختلف مصادر التمويل لتلبية حاجيات الأفراد في مجال العقار وفق معايير والشروط العملية

¹ Sopon Pornchokchai, HOUSING FINANCE MECHANISMS In Thailand, UN HABITAT, Nairobi, 2008, p 5.

² عبد الحميد ثروت، إتفاق التمويل العقاري، الاسكندرية: دار الجامعة الجديدة، 2002، ص 10.

³ فروديستون ويوجين بريجام، نقس المرجع السابق، ص 19.

للمؤسسة المقرضة، لكن هذا التعريف اقتصر على القروض العقارية الموجهة لإقامة المباني السكنية، لان العقار يمكن توجيهه كذلك لإقامة مشاريع تجارية أو صناعية.¹ و كما يمكن تعريف التمويل السكني على انه عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة و تكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة، والارتفاع المستمر في تكلفة البناء من جهة أخرى.² ومن خلال هذه التعاريف نقول بان التمويل السكني هو تلك الموارد المالية طويلة الأجل التي تخصص لتمويل عملية انجاز المساكن وإمداد المشاريع السكنية باحتياجاتها المالية لتطوير وسائل وظروف الإنتاج السكني.

الفرع الثاني: أهمية التمويل السكني

يعتمد التمويل على عملية القيام بتحويل موارد المدخرين إلى المقترضين من اجل تمكينهم من شراء وحدة سكنية أو قروض عقارية، لذا يكسب نظام التمويل أهمية كبيرة تتلخص فيما يلي:³

- ✓ يحدث قطاع السكن على النشاط الاقتصادي أثرا بالغ الأهمية ويحتاج إلى دعم من طرف الدولة، إذ لا بد من تدخل الدولة في الحياة الاقتصادية.
- ✓ وجود قطاع عام بمشاركة القطاع الخاص وضرورة مراجعة عمل المصارف الخاصة لاسيما فيما يتعلق بالقروض التي تمنحها برهون عقارية، وبالتالي فإن إتباع نموذج سليم ومناسب للتمويل السكني سيسعى إلى دفع عجلة نمو قطاع السكن، فالسياسات الاقتصادية لحد الآن لها جزء من المسؤولية المباشرة وغير مباشرة في تطوير الحضيرة السكنية.
- ✓ كما أنه من خلال أيضا انتهاج الأساليب السليمة في تقييم العقار وتعبئة مصادر وتسيير شروط تملك الوحدات السكنية، سيساعد ذلك على مواجهة مشاكل السكن

¹ جلييلة قرآنية، دور أساليب التمويل المستحدثة في تمويل قطاع السكن في الجزائر -دراسة حالة بنك البركة الجزائري والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، (مذكرة ماستر في علوم التسيير، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير)، 2017/2018، ص 32

² حنين مكاحلية وسارة بوصوفة، واقع قطاع السكن في الجزائر واستراتيجيات تمويله - تجربة البيع بالإيجار في ولاية قالمة، (جامعة قالمة: كلية العلوم الاقتصادية والتجارية، وعلوم التسيير)، 2016/2015، ص 32.

³ حنين مكاحلية وسارة بوصوفة، المرجع السابق، ص 33

والتغلب على التحديات التي تواجه قطاع السكن كالزيادة السنوية في السكان والهجرة الريفية إلى المدن وتدني الشروط المناسبة للمساكن القائمة.

المبحث الثاني: مصادر التمويل السكني في الجزائر

تعتبر المصادر التمويلية من المعايير التي تحدد بعض الأصناف الائتمانية والذي يتم تقديمه للأنشطة العقارية الخاصة ببناء المساكن أو الأنشطة المعاونة للإسكان، كما أن ملكية رؤوس الأموال التي يتم إستثمارها في القطاع والنشاط السكني، تعتبر من المعايير التي يمكن بواسطتها معرفة بعض الأنماط والمصادر التمويلية، ومن هنا نميز المصادر التمويلية تبعا لملكية المستثمر والتي تتمثل في: التمويل العام، والتمويل الخاص، والتمويل التعاوني، إضافة إلى المصادر الداخلية والخارجية للتمويل.

المطلب الأول: مصادر التمويل تبعا لملكية الأموال المستثمرة

إن ملكية الأموال التي يتم استثمارها في النشاط الإسكاني تعتبر أحد المقاييس المتبعة لمعرفة أنماط التمويل وكذلك معرفة المعيار الذي يتم استخدامه لإيجاد التصنيفات للمساكن، ومما تجدر الإشارة إليه هو أن الاستثمارات العامة للإسكان لا تقتصر على ما تعتمده الدولة، بل تتم أيضا من خلال الأفراد أو الشركات ذات الشخصية الاعتبارية وأيضا ما يتم توفيره من الإدخارات الشخصية كما سنرى ذلك فيما سنعرضه من مصادر التمويل.

1- التمويل العام

هو ذلك التمويل الذي يعتمد على مقدار ما تخصصه الدولة من الإعتمادات المالية للأجهزة الإدارية المسؤولة عن قطاع الإنجاز والبناء، وإذا كان نشاط السكن يمثل في المتوسط 40% من قطاع السكن والأشغال العمومية، فإن ما يتم إعداده من الأموال من الميزانية العامة للدولة عادة لا يزيد عن 06%، وبين توزيع المباني بحسب تنفيذ الأعمال الإنشائية عادة الدور الذي تقوم به الأجهزة التي تتولى مسؤولية تنفيذ المشروعات الإسكانية.¹

ويفهم آخر نقصد بالتمويل العام أو العمومي هو تمويل يتم عن طريق الدولة بحيث تتكفل بالشكل الكامل بعملية التمويل لإنتاج المشاريع السكنية أو على شكل منح إعانات مالية، ولقد جاء في هذا المصدر من التمويل ضمن الإصلاحات الإقتصادية التي تبنتها الدولة، حيث جاءت عدة إجراءات جديدة لتمويل السكن وتحقيق الأهداف المنشودة بدعم دائم

¹ محمد بن يحيى، المرجع السابق، ص 150.

من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP الذي كان إلى غاية 1997 الوحيد الذي أخذ على عاتقه تمويل السكن إلى جانب الخزينة العمومية.

السكن الاجتماعي هو السكن المخصص لفئة من الأفراد الذين مصدرهم المالي غير كافي لإمتلاك مسكن، ولقد مرت عمليات التمويل هذه السنوات بعدة مراحل، فالسنوات الأولى من الإستقلال كانت تمول من طرف الدولة ثم جاءت مرحلة التمويل من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط CNEP ابتداء من 1990 إلى غاية 1995، حيث شهدت هذه الفترة نقص في الموارد المالية لخزينة الدولة ثم تلتها مرحلة التمويل على نفس الطريقة الأولى في الإعتماد على الأموال العمومية للدولة في إنجاز السكن الاجتماعي وهكذا تم إدراج تمويل السكن الاجتماعي في ميزانية الدولة، حيث خصص له غلاف مالي قدر بحوالي 39 مليار دينار جزائري.¹

إلى جانب الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ومع الخزينة العمومية للدولة، اتخذت الدولة حلولاً أخرى تمثلت في إنشاء مؤسسات تعمل على تمويل السكن وتغطية مختلف البرامج السكنية الإجتماعية المدعمة منها الصندوق الوطني للسكن CNL الذي أوجد بدوره لإعانة الأفراد ذوي الدخل المحدود والمتوسط، وذلك عن طريق منح إعانة مالية أو تمديد فترة التسديد بالنسبة للدين.

2- التمويل الخاص

هو ذلك التمويل الذي يتم من خلال مساهمة الأفراد والشركات ذات الشخصية الاعتبارية² المتخصصة من الأموال لبناء أو إنجاز السكنات، ويعتمد القطاع الخاص في أمواله على ما يتم توفيره من الإدخارات الشخصية، كما أنه غالباً ما يلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل و التي تتمثل في الأجهزة المحلية للتمويل و التي تتمثل في الأجهزة المالية للنظام المصرفي، والملاحظ أن هذا النوع من التمويل، يقل في الدول النامية التي تميل فيه الحكومة عادة إلى التدخل المباشر في قطاع السكن و الأشغال العمومية. ويتفرع التمويل الخاص إلى فرعين:

الفرع الأول: التمويل الشخصي للسكن يتم هذا التمويل من خلال التمويل الخاص للفرد من أجل شراء أو بناء مسكن من دون اللجوء إلى مصادر أخرى ولكن هذا النمط من التمويل للسكن يقتصر على الأفراد ذوي الدخل المرتفع و يشكل نسبة ضعيفة جداً في مجال النشاط السكني.³

¹ حنين مكاحلية وسارة بوصوفة، المرجع السابق، ص 76.

² اسماعيل إبراهيم الشيوخ درة، اقتصاديات الإسكان، الكويت، مطبعة الرسالة، 1974، ص 170.

³ محمد بن يحيى، المرجع السابق، ص 166.

الفرع الثاني: تمويل السكن الإستثماري هو شكل آخر لتمويل السكن ويعرف بالترقية العقارية الخاصة، حيث يعتمد على الأموال الخاصة للمؤسسات والمقرين قصد بناء سكنات موجهة للبيع أو الإيجار، وهذا بعد فتح المجال أمام المقرين العقاريين الخواص لممارسة النشاط العقاري خاصة بعد صدور القانون رقم 93-03 في 04 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، وتجدر الإشارة أن هذه السكنات الترقية هي سكنات موجهة للطبقات ذات الدخل المرتفع نوعا ما، نظرا لإرتفاع تكلفتها ولكونها نشاط تجاري يتميز بعدم تدخل الدولة لمنح أي مساعدة للمستفيد من أجل الحيازة على سكن، وعليه فحجم الطلب على السكنات الترقية مقارنة بباقي الأنماط منخفض نوعا ما.

ما تجدر الإشارة إليه أن هناك أسباب عديدة جعلت الحصة النسبية للتمويل الخاص كبيرة في بعض الحالات، خاصة في الآونة الأخيرة، ومع تحرير الأسعار وإعتراف الدولة بضرورة قيام الأفراد بالأدوار الملقاة عليهم وتشجيعهم بقدر الإمكان على ذلك من خلال التشجيعات والحوافز القانونية، إلا أن هذه الجهود غالبا ما تكون بعيدة عن الحالات التي تعتبرها الحكومة من خلال أجهزتها المتخصصة من مهامها الأساسية مثل:

✓ تمويل التصاميم الهندسية والمعمارية.

✓ تمويل عمليات تنفيذ المشاريع.

✓ تمويل إستيراد مواد البناء وعتاد الأشغال العمومية.

✓ دفع الأجور العمالية.

3- التمويل التعاوني: يتمثل في الإعتمادات المالية التي توفرها الجمعيات السكنية بقصد إنجاز نمط من السكنات، ويطلق عليها "السكنات التعاونية" فعلى سبيل المثال عرفت الجزائر هذا النوع من التمويل على إثر تشكيل تعاونيات عقارية بفضل المرسوم 76-92 الصادر بتاريخ 23 أكتوبر 1976 و التمويل التعاوني ليس بذي أهمية على الإطلاق و هو قد لا يزيد في المتوسط عن 2%، ومما ساعد على ضآلة المساهمة النسبية في الأموال التعاونية عدم إنتشار الجمعيات في حقل الإسكان، كما أن عدم توفر الوعي التعاوني هو الذي أدى إلى ظهور المشاكل الإدارية في أجهزتها.

المطلب الثاني: المصادر الداخلية والخارجية للتمويل

مصادر التمويل هي عبارة عن المصادر التي حصلت منها المؤسسة على الأموال بهدف تمويل استثماراتها أو عملياتها الاستغلالية وتعتبر عملية أو طريقة حصول المؤسسة على ما تحتاج إليه من أموال لتلبية إحتياجاتها من أكبر انشغالاتها، وهذا راجع لما تكسبه من تأثير

على مشاريعها الاستثمارية وفي هذا الخصوص نجد طريقتين لتمويل هما التمويل الداخلي والتمويل الخارجي.

الفرع الأول: المصادر الداخلية

يعتبر المصدر الأساسي للتمويل من حيث المبالغ التي يمكن أن تقوم بتقديمها لمختلف المقرضين، بإعتبار وجودها على مقربة منهم، كما أنها تتميز بسهولة الإجراءات المتخذة من أجل الحصول على أي قرض.

إن كان دور البنوك التجارية الذي يعتبر بنك الإسكان أحد مكوناتها يظهر من جديد كأحد المصادر التمويلية المحلية، إلا أنها تختلف من حيث امتلاكها من قبل الحكومة أو كونها من المؤسسات الخاصة أو المشتركة، وتفق نسبة الامتلاك من قبل الحكومة لمثل هذه البنوك مثلا في الجزائر نسبة 98% (الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط).

غير أن الاختلاف كبير جدا بين هذه البنوك من حيث الفائدة على الأموال المقترضة و من الملاحظ أن البلاد النفطية عادة تقوم بإقراض الأفراد بنسب فوائد ضئيلة مثل : الجزائر التي قامت بتقديم لمثل هذا الإقتراض بنسبة 6.5% و ذلك ابتداء من 01 جانفي 2003.¹

الفرع الثاني: المصادر الخارجية

لم تكن المشاريع العديدة التي أشرفت عليها الدولة الجزائرية في مجال البناء في مستوى المؤسسات الوطنية عامة وخاصة لتقي بطموح وتطلعات برنامج إنجاز مليون وحدة سكنية في ظرف خمس سنوات، كون التجربة الجزائرية وإن كانت واعدة فإن القدرات تبقى دون الآفاق المبتغاة مما دفع الوصاية إلى فتح سوق السكن أمام المستثمرين الأجانب لاحترام الآجال بتسليم كل المشاريع قبل إنقضاء الثلاثي الأول من عام 2009.

ومن الدول التي شاركت الجزائر برنامجها الإسكاني نشير بالأساس إلى استثمارات الإمارات العربية المتحدة بإعتبارها أول شريك عربي وأجنبي في مشاريعها الإسكانية إذ باشرت شركة الإمارات الدولية للإستثمار بإنفاق خمسة مليارات دولار لإنجاز مشروع سكني وترفيهي معتمدة على مواردها لتمويل مشروع (دنيا بارك) وقد إستفادت الشركة من تحفيظات كبيرة وتخفيضات في الضرائب وهو ما دفع الشركة للرمي بكل ثقلها في السوق العقارية بالجزائر.

كما نجد أيضا إهتمام شركات أخرى في مجال انجاز مشاريع سكنية مثل شركة سناسكو السعودية للإستثمار والتطوير العقاري، والشركات الصينية للبناء.²

¹ أم كلثوم عوامر، مرجع سابق، ص 28.

² محمد بن يحيى، المرجع السابق، ص 166

فيما يخص مجال تمويل السكن في الجزائر إن الحكومة قررت منذ بداية سنة 1995 الشروع في إصلاح حذر لنظام السكن في إطار نظرة براغماتية تقوم على الأسس التالية:

- التمييز بين قناتين للتمويل، واحدة خاصة إجتماعية موجهة للفئات المعنية، حيث يمكن لهذا الصنف من البرامج السكنية أن يكون موضوع تمويل من ميزانية الدولة، غير أن حجم إنجاز هذه المساكن يتقلص بالضرورة ولا يمكن بأية حال أن يمثل برنامج دعم لتقليص أزمة السكن.

أما القناة الثانية: فنقوم في ظل نظام تنافسي يتوجه أساسا للأشكال الأخرى، وفي مقدمتها السكن الترقوي الذي لا يمول إلا تجاريا، والذي ينتظر من حجم إنجازاته أن يكون أكثر أهمية من الأول، وبالتالي يساهم أساسا في تلبية الطلب المعبر عنه من المساكن هذا الصنف من البرامج بقيت حصته سواء كان عموميا أو خاصا مهما.

- أيضا تسهيل الحصول على القرض العقاري الذي يصبح منتوجا بنكيا يمكن تسويقه حسب ما يلاءم طالبيه، وما يتماشى مع مصالح الزبائن وهو ما تعرضه عليهم البنوك التجارية.

- أيضا توسيع القرض العقاري ليأخذ الشكليين التاليين:

الشكل الأول: قروض موجهة للمؤسسات التي تمول العرض ويعتبر كلاسيكيا

الشكل الثاني: قرض موجه للمؤسسات التي تمول الطلب ويكون نمو مثل هذه القروض أكثر بطئا.

من خلال مصادر تمويل السكن في الجزائر فإن ما يعاب على السياسة السكنية المتبعة في الجزائر هو عدم الإنسجام والتناقض في القرارات، ووجود نوع من الإرتجالية في الإستراتيجيات المتبعة الأمر الذي أدى إلى تفاقم مشكل السكن حتى أصبحت الشغل الشاغل للمسئول و المواطن و بالرغم من تعزيز دور البنوك العقارية بعد 1999، لإشراكهم في تمويل السكن إلا أن الخزينة العمومية بقيت مهيمنة على تمويل قطاع السكن من خلال الصندوق الوطني للسكن CNL، وفي إطار التمويل البنكي فان الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط يحتل المرتبة الأولى في القروض الممنوحة للخواص من اجل شراء أو بناء سكنات.¹

¹ سلمى مميش، اقتصاد السكن في الجزائر بين الواقع والطموح، مجلة العلوم الإدارية والمالية، جامعة الشهيد حمه

لخضر بالوادي، الجزائر، المجلد 01، العدد 01، ديسمبر، 2017، ص 474

المطلب الثالث: التمويل العقاري بحسب الصيغ السكنية في الجزائر

تتعدد صيغ السكنات وطرق إستفادة منها بالجزائر حسب الطبقات الاجتماعية ومستوى دخل كل مستفيد، ويمكن إدراج أهمها كالآتي:

1- السكن الإجتماعي: يعتبر السكن الإجتماعي مقرون بالتنظيمات والقوانين لكونه قد يختلط ببعض المفاهيم لأنواع أخرى من السكنات التي تكون خاضعة لأنظمة مخالفة كالبيع بالإيجار والسكن الإجتماعي التساهمي، وحسب المادة 09 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 22 جوان 1993 فإنه يعد مسكنا يحظى بالدعم من الخزينة العمومية كما تدخل في تمويله إعانة أو تخصيص في نسب الفائدة تمنحها مباشرة الخزينة أو بصورة غير مباشرة عن طريق مؤسسات مالية مخصصة لهذا الغرض لاسيما الصندوق الوطني للسكن.

2- السكن التساهمي: هو عبارة عن إنجاز نوتة سكنية بمساحة أرضية صغيرة للأسر متوسطة الدخل، التي تتحمل تكاليف إتمام أشغال البناء، إلى جانب الحصول على اعانة مالية تقدمها الجماعات المحلية،¹ كما يعتبر أيضا برنامج أعد من طرف الدولة ليستفيد منه الذين هم بحاجة له، ومن شروط الاستفادة منه أنه موجه لكل مواطن دخله الصافي لا يفوق سنة (06) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون ، وسمي بتساهمي لأن الدولة والمواطن يساهمان في بناء هذا المسكن.

3- سكن البيع عن طريق الإيجار: يتم من خلاله إحتساب ثمن الكراء للسكن كثنم بيع بالتقسيط، حيث عند بلوغ المستأجر للقيمة المالية للسكن التي سددتها لمدة سنوات يتم التنازل له من قبل الدولة وفق دفتر شروط موقع بين الدولة صاحبة السكن والمواطن المستأجر، تلقى هذه الصيغة إقبالا كبيرا في الجزائر نظرا لسهولة التسديد على المدى الطويل والتي تفوق 25 سنة وهو ما يلقي إغراء المواطنين ذوي الدخل الضعيف على إعتبار أنه يتماشى وظروفهم الإقتصادية والمعيشية.

4- السكن الريفي: إن السكن الريفي هو ذلك النوع من السكن الموجه للمناطق الريفية، وقد يكون عبارة عن سكنات مجمعة أو مبعثرة، ومنذ الاستقلال والسلطات تسعى جاهدة عبر مختلف البرامج إلى تمكين سكان الريف من الاستقرار، وتحقيق التوازن الطبيعي الذي يربط

¹ لمياء بولجر، السكن الإجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية، مذكرة الماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة: كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية) 2005/2006، ص 14.

المدينة بالريف، وقد تميز السكن الريفي بارتباطه بمستوى رقي الإنسان ونشاطه الاقتصادي، وجعلت منه سنا اجتماعيا من الدرجة الأولى.¹

أيضا المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 10 أكتوبر 2010 يحدد مستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية سكن جماعي أو لبناء سكن ريفي ومستويات مداخيل طالبي هذه السكنات وكذا كيفية منح هذه الإعانة.

وجاء المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1431 الموافق لـ 10 مارس 2010 يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين.²

يندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية، ويهدف لتنمية المناطق الريفية وتثبيت السكان المحليين، ويتمثل في تشجيع الأسرة لانجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي، ويمول السكن الريفي من طرف الصندوق الوطني للسكن CNL كما يمكن للمستفيد من المساعدة المقدمة لبناء مسكن ريفي من الحصول على قرض بنكي بنسبة فائدة مدعومة من قبل الدولة بمعدل 1 ٪، أيضا مشاركة المستفيد في توفير قطعة الأرضية ومشاركته في تنفيذ وإنجاز الأشغال إضافة إلى المبالغ المالية لأن المبالغ المقدمة لا تكفي لإنجاز سكن.

5- السكن الترقوي العمومي LPP: نص المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15 جويلية 2014 المحدد لشروط و كيفية إقتناء السكن الترقوي العمومي، يمثل السكن الترقوي العمومي، صيغة جديدة من السكن، تستفيد من الدعم الدولة، وموجهة للمواطنين الذين تفوق مداخيلهم الشهرية هم وأزواجهم (06) مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون و(12) مرة الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون 108.000.00 دج الدخل 216.000.00 دج.³

¹ ياسين زين، أثر التوسع العمراني على السكن الريفي، دراسة حالة مدينة أولاد دراج ولاية مسيلة (مذكرة ماستر في تسيير المدينة، جامعة المسيلة: معهد تسيير التقنيات الحضرية)، 2014، ص 32.

² الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، مرسوم تنفيذي 10-87 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1431 الموافق لـ 10 مارس 2010، يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، الجريدة الرسمية، العدد 17، الصادرة بتاريخ 14 مارس 2010، ص (4 - 5).

³ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، مرسوم تنفيذي 14-203 المؤرخ في 17 رمضان عام 1435 الموافق 15 يوليو سنة 2014 يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادرة بتاريخ 27 يوليو 2014، ص 7.

6- السكن الترقوي المدعم LPA: يعد السكن الترقوي المدعم صيغة من أهم الصيغ التي وجهت للأسر ذات الدخل المتوسط، والذي ظهر على أنقاض السكن الاجتماعي التساهمي، الذي تم التخلي عنه سنة 2010 و عوض بهذه الصيغة التي ظهرت على أرض الواقع سنة 2011 وتتنجز هذه السكنات من قبل مرقبين عقاريين يتم انتقاءهم على أساس إعلانات عن الإهتمام المعلن من قبل السلطات المحلية وطبقا لدفتر الشروط الذي يحدد الخصوصيات التقنية والشروط المالية.¹

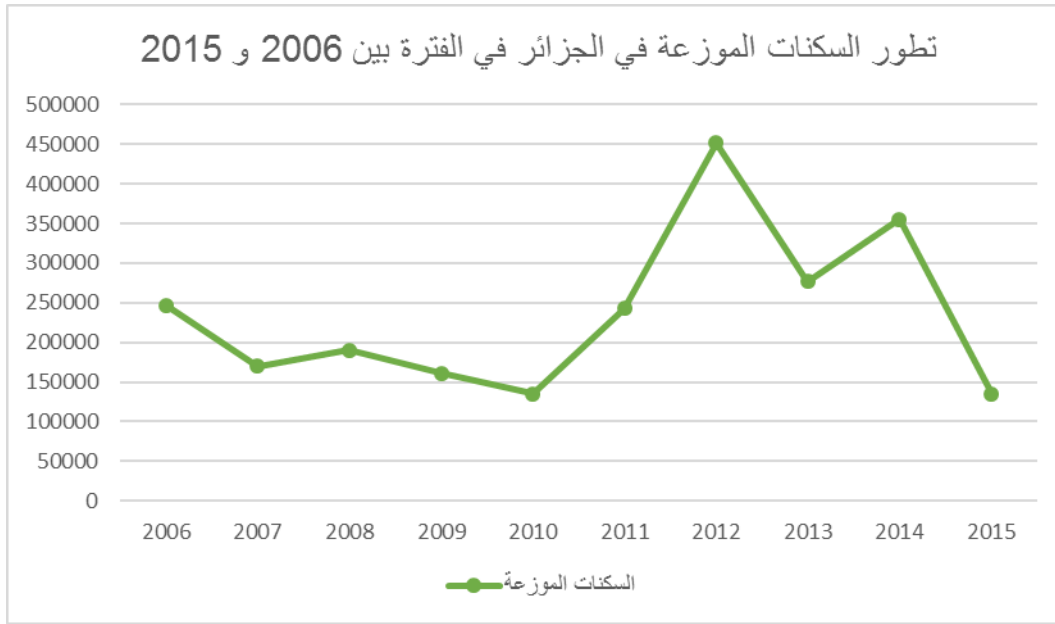
ينجز السكن الترقوي المدعم حسب الخصائص التقنية المحددة بموجب قرار وزير السكن المؤرخ في 2018/01/10 والمتضمن الخصائص التقنية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم، الذي يحدد مجموعة من الشروط تهدف إلى انجاز المشروع على أحسن وجه، ومن بين هذه الشروط هناك شروط تقنية وأخرى مالية يجب إتباعها والتقيد بمضامينها. جدول رقم 12: صيغ التمويل العقاري والمسكن الموزعة خلال فترة (2005-2012)

السنوات	مسكن مدعمة	إجتماعي تساهمي	البيع الايجاري	السكن الترقوي	بناء ريفي	المجموع	البناء الذاتي	المجموع
2005	25834	15787	12350	8027	27574	89572	42907	132479
2006	43527	23769	7128	8435	18630	101489	76287	177776
2007	44079	19325	8491	5028	14671	91594	83360	179938
2008	57657	37123	1827	4070	15176	115853	104968	220821
2009	55550	37924	9043	5644	18142	126303	91492	217795
2010	61316	28889	7777	4891	11761	114634	76239	190873
2011	74317	28114	6816	6061	30836	146144	66521	212665
2012	66259	24732	2422	5454	14750	113617	85562	199179
المجموع	42853	215663	55854	47610	151540	899206	632312	153151
	9						8	

المصدر: موقع وزارة السكن و العمران، <http://WWW.MHUV.GOV.DZ>، 2020.

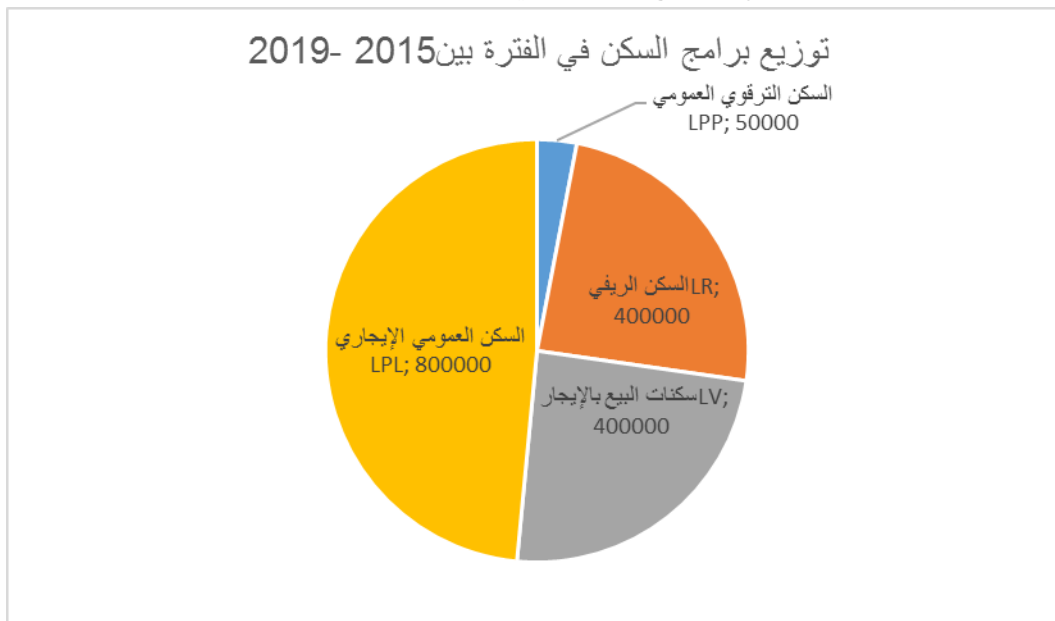
¹ العربي بومعروف، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، مشاركة الصندوق الوطني للسكن: التسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم، المجلد 07، العدد 01، السنة 2020، ص 367.

شكل رقم 01: مؤشر تطور السكنات الموزعة في الجزائر في الفترة 2006 و 2015



المصدر: سلمى مميش، المرجع السابق، ص 468.

الشكل رقم 02: مؤشر توزيع البرامج السكنية في الفترة 2015 و 2019



المصدر: سلمى مميش، المرجع السابق، ص 472

الواضح من خلال الجدول و المؤشرات أن السكن العمومي الإيجاري LPL أخذ أكبر حصة بإنجاز 800000 سكن ممول بالكامل من الميزانية، وموجه للأسر ذات الدخل المنخفض أي لا يتعدى دخلهم 24000.00 دج وفي المرتبة الثانية كل من سكن البيع

بالإيجار AADL والسكن الريفي بـ 400000 ألف وحدة سكنية، أما السكنات الترقية العمومي LPP فقد أخذت أقل حصة بـ 50000 وحدة، بإعتبار أنها صيغة موجهة للأسر التي دخلها بين 6 و 12 أضعاف الحد الأدنى للأجور، وهذا النوع من السكنات يسعى إلى تنويع العرض في سياق ترشيد الإنفاق العام وتوجيه دعم الدولة لمن يستحقونه، وفي الواقع المبدأ الأساسي لتنويع السكن هو ترك السكنات الاجتماعية الإيجارية للفئة الضعيفة في المجتمع، وتوجيه دعم الدولة إلى الفئة المتوسطة من أجل تمكينهم للوصول إلى امتلاك مسكن.

أما بالنسبة للمساعدات المالية المقدمة للقطاع فهي تتمثل في مبلغ مالي قدره 1000000 دج مخصص لملكية المنازل أو لإعادة التأهيل أو التمديد، وتخفيض القيمة السوقية من 80 إلى 95 % للمساكن المدعمة، وتخفيض القيمة السوقية من 60 إلى 95 % لسكنات LPP حسب الموقع الجغرافي، مدى التقدم في الإنجاز، الفوائد والإعفاء الضريبي، أما المساعدة المالية التي تمنحها الدولة في المناطق الريفية للسكن لمتوسط الدخل فتتمثل في 1000000 دج إضافة إلى تبسيط إجراءات منح المعونة للسكن الريفي وتمكينهم من وضع دفعتين فقط بدلا من ثلاثة في البداية، وتبسيط إجراءات الحصول على رخصة البناء، واستبدال كلمة الملكية بشهادة حيازة في المناطق غير المساحية والغرض من هذه الإجراءات تقليل الضغط على المدينة وتخفيض النزوح الريفي، لذلك فقد أعلن وزير السكن يوم 2015/02/03 عن صيغة جديدة تمثلت في صيغة البناء الذاتي التي تعطي للمواطنين الفرصة للحصول على مسكن في مقر إقامتهم بعد حصولهم على المساعدة المالية، حيث يستفيد من هذه الصيغة سكان الريف والجنوب، وتأتي هذه التسهيلات إلى جانب مشاركة المواطن في تمويل السكن أو التمويل المصرفي، مما يقلل من حصة الدولة في هذا التمويل، مما يمكنها من تحقيق وفورات كبيرة لا سيما في السياق الحالي لضبط نفقات الميزانية، فإلى جانب ذلك تهدف هذه الأخيرة إلى تعزيز سوق العقارات في تمويل السكن وتطوير الائتمان العقاري، وفك الارتباط التدريجي للدولة من دورها كمطور عقاري.¹

المبحث الثالث: أهم الهيئات والمؤسسات الممولة للسكن في الجزائر.

إعتمدت الجزائر على إنشاء المؤسسات المتخصصة بإعتبارها أهم الآليات التي تستخدمها الدولة لرسم السياسة السكنية، بهدف دفع المشاريع السكنية إلى التقدم، الشيء الذي جعل الدولة تعتمد على إنشاء مؤسسات المالية و الهيئات كالبنوك و الدواوين الترقية والتسيير العقاري في جميع الولايات وفروع لها بالبلديات، بالإضافة إلى الوكالات السكنية أيضا مؤسسات البناء ، وذلك من أجل تخفيف العبء على الدولة من جهة، وأيضا من أجل

¹ سلمى مميش، المرجع السابق، ص 472.

تنظيم سوق السكن من جهة أخرى، هذا ما جعل الجزائر تعتمد على تأسيس مؤسسات مالية وهيئات متخصصة ذات طابع اجتماعي.

المطلب الأول: التمويل البنكي

تعتبر البنوك من أهم المؤسسات المتدخلة في تمويل قطاع السكن في الجزائر، إذ تقوم بمنح قروض عقارية من أجل بناء أو شراء سكنات، إلا أن البنوك بإعتبارها مؤسسات مصرفية ملزمة بإحترام قواعد الحيطة والحذر في منح هذه القروض تجد نفسها على الرغم من أنها مدعوة إلى تسهيل تمويل قطاع السكن فهي مضطرة بأن تشترط ضمانات من طالب القرض مقابل حصوله على طلبه، حتى لو أدى ذلك إلى عزوفه عنه.

1- البنك الخارجي الجزائري BEA:

هذا البنك مهتم بمنح القروض العقارية الموجهة للسكن بأنواعه، فهو يساهم في خدمة قطاع السكن كما يلي:

- تمويل مختلف عمليات منح القروض العقارية متوسطة وطويلة الأجل الموجهة للسكن بأنواعه الإجتماعي والتساهمي والترقوي الجماعي وليس الفردي والبيع فوق المخطط.
- منح قروض عقارية خاصة بشراء قطعة أرض مخصصة فقط لغرض بناء مسكن ذاتي للأفراد.
- منح قروض عقارية خاصة بشراء وتوسيع وتهيئة مسكن.

2- القرض الشعبي الجزائري CPA:

تمتد شبكة هذا البنك على المستوى الوطني في 17 مديرية وأكثر من 140 وكالة، ومن مهامه بقطاع السكن ما يلي:¹

- تمويل بناء البنايات والمجمعات العقارية، ذات الاستعمال السكني وتوابعه للاستعمال المهني مثل المهندسين والمحامين والاستعمال المهني الطبي.
- إعطاء الأولوية لبناء السكنات الجماعية وشبه الجماعية في المناطق الحضرية.
- تمويل المؤسسات والهيئات العمومية أو الخواص سواء كانوا أفراد أو تعاونيات عقارية

¹ بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية، دار الهدى للطبع والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011،

عامة وخاص.

- تقديم قروض طويلة ومتوسطة الأجل للأفراد بنسبة تمويل 80 بالمائة حتى سنة مخصصة للتجهيز، والتشييد والترميم والبناء السكني الترقوي الفردي أو الجماعي الاجتماعي والتساهمي والبيع فوق المخطط.

3- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP:

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أهم الممولين بعد الاستقلال إلى يومنا هذا منذ تأسيسه بموجب القانون رقم 64 المؤرخ في 10 أوت 1964 ساهم كثيرا وكان له دورا مهما في تحويل المشاريع المتعلقة ببناء السكنات والتي لها علاقة مع الكثير من المؤسسات والهيئات فهي تعتبر الممول الوحيد حتى وقت قصير¹.

فوفق قانونه الأساسي لسنة 1964 له مهمتين أساسيتين:

- ✓ جمع أموال الادخار عن طريق دفتر الإدخار.
- ✓ تمويل المشاريع العقارية عن طريق استثمار الأموال المدخرة في حلقة الاقتصاد وخاصة في مجال التمويل في شكل اتفاقيات مع مختلف المطالبين وبما فيهم الدولة، الجماعات المحلية، المؤسسات.

إسهام مؤسسة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل برامج السكن الاجتماعي الحضري المخطط بدأ في بداية 1971، وقبل هذا التاريخ فإن التمويل كان مضمونا من طرف خزائن الولايات الذي يعتمد المصدر الوحيد وهو الخزينة العمومية وفي سنة 1972 فإن نسبة المشاركة حددت كما يلي:

في مجال السكن الاجتماعي الاقتصادي: يتم تمويله كلية من أموال الخزينة العمومية (100 % لمدة 30 وبنسبة فوائد 1 %).

في مجال السكن التطوري: التمويل كان مزدوجا وبنفس الشروط التي كانت سنة 1971 وبعد ذلك أحدث تغيير هام في سنة 1990 بهدف تخفيف الأعباء المالية على الدولة، يجعل التمويل على عاتق الادخار عن طريق الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، أي أن يتم التمويل من أمواله الخاصة وهي تختلف حسب نوعية السكن:

السكن التقليدي: الذي كان على عاتق ديوان الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات العمومية وذلك خلال فترة (1990-1992)، حيث كانت مدة القرض في (1990-1991) هي 30 سنة و 04 سنوات مؤجلة وبنسبة من الفوائد الخزينة العمومية 6% وكانت الخزينة العمومية

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون رقم 64-227 المؤرخ في 01 ربيع الثاني 1384 الموافق لـ 10 أوت 1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 28 أوت 1964، المادة: 01

تتحمل (مغفأة) 5% من الفوائد ويبقى على عاتق المرقيين (ديوان الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات العمومية) نسبة 1%، وكانت نسبة الفوائد الكلية سنة 1992 هي 8% (1% هي نسبة الفوائد التي على عاتق المرقيين و 7% الخزينة العمومية).

السكن الجاهز: خلال فترة 1990-1992 كانت مدة القرض 20 سنة ومنها 03 سنوات مؤجلة و نسبة الفوائد الاجمالية 6% مقسمة كما يلي:¹

- 2.5% يتحملها المرقيين العقاريين.
- 30.5% تتحملها الخزينة العمومية.

منذ تعديل القانون الأساسي لبنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي أخضعه للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بمهام البنك، وضع الصندوق أدوات ضرورية لتمويل الترقية العقارية العمومية والخاصة كما هي محددة في القانون تتضح أهمية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كأهم الهيئات المالية الممولة للسكن وذلك بالنظر إلى النتائج المتفاوتة التي حققها في مجال السكن.

ولقد شهدت القروض العقارية تطورا ملحوظا خلال الفترة (2004-2011) هذا التطور

مقارنة بعدد السكنات كما هو مبين في الجدول التالي:

جدول رقم 13: تطور حجم القروض العقارية مقارنة بعدد السكنات (2004-2011)

السنوات	المبالغ	عدد السكنات
2004	5.582	9533
2005	12.902	16243
2006	16.795	19275
2007	18.426	19534
2008	16.855	15618
2009	18.687	16149
2010	24.301	16667
2011	36.552	21377

المصدر: نجوى عبيد وهنده درار، المرجع السابق، ص 68.

¹ نجوى عبيد وهنده درار، المرجع السابق، ص 67.

المطلب الثاني: الهيئات الممولة للسكن

بالإضافة لإسهامات البنوك التجارية في قطاع السكن باعتبارها مانحة للقروض العقارية الموجهة للسكن، فقد دعمت الدولة أيضا ومنذ فترة هذا القطاع الحيوي لمجموعة من الهيئات الإدارية الفاعلة فيه، باعتبارها ممولة.

1- الصندوق الوطني للسكن CNL :

تم إنشاؤه في 1991 بعد إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لتصبح مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري (EPIC) الصندوق الوطني للسكن (CNL) . بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-144 لمؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

كما استفاد الصندوق الوطني للسكن من تحويل أملاك وحقوق وواجبات ومستخدمي المركز الوطني للدراسات وتنشيط مؤسسة البناء والأشغال العمومية والري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-309 المؤرخ في 10 ديسمبر 2018 المتضمن حل المركز الوطني للدراسات وتنشيط مؤسسة البناء والأشغال العمومية والري، وتحويل أملاكه وحقوقه وواجباته ومستدميه إلى الصندوق الوطني للسكن.

وضع تحت وصاية وزير المالية إلى غاية سنة 1994 ليصبح بعد ذلك تحت وصاية الوزير المسئول عن السكن والعمران بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994.

يحدد قانونه الأساسي الخاص بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-310 المؤرخ في 10 ديسمبر 2018 المتضمن القانون الخاص بالصندوق الوطني للسكن.¹

الصندوق الوطني للسكن هو الأداة المميزة لتنفيذ سياسة تمويل السكن، المحددة من طرف السلطات العمومية، وبعد الأداة الرئيسية للدولة في مجال الدراسات والأبحاث وأعمال التنشيط، قصد رفع نوعية خدمات المؤسسات العاملة في قطاعات البناء والأشغال العمومية والري وتقليل التكاليف الخاصة بها وهذا بعد حل المركز الوطني للدراسات وتنشيط مؤسسة البناء والأشغال العمومية والري وتحويل أملاكه وحقوقه وواجباته ومستدميه للصندوق الوطني للسكن وهذا من خلال مهامه القانونية وصلاحياته.

صلاحيات الصندوق: تتمثل صلاحيات الصندوق فيما يلي:²

○ المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن.

¹ الموقع الإلكتروني للصندوق الوطني للسكن، www.cnl.gov.dz ، يوم 2020/07/23، الساعة: 10:26

² ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، أطروحة الدكتوراه، (جامعة عنابة: كلية الحقوق، 2005)، ص 40.

- إدارة الأسهم والمساهمات التي تقدمها الدولة لفائدة السكن لاسيما المساعدات وتخفيض نسبة الفائدة.
- النهوض بتمويل السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارده التمويل غير مرتبطة بالميزانية.
- القيام بتدبير التمويلات المتوسطة الأجل عن طريق البنوك والمؤسسات المالية الخاصة ببرامج بناء المساكن الاجتماعية.
- التكفل بكافة العمليات أو الأعمال الخاصة ذات الصلة والتي قد تسندها الخزينة إليه.
- إعداد دراسات ترمي إلى تحسين عمل السلطات العمومية إتجاه السكن.
- القيام بدراسات خبرات تحقيقات وأبحاث ترتبط بالسكن وتقديم كفاءته التقنية والمالية للهيئات العمومية والأجهزة المعنية وتشجيع الإعلام وتبادل الخبرات والملتقيات من أجل ترقية السكن وتطويره.

إن يتضح أن الوظيفة الأساسية للصندوق هي تقديم المساعدة والدعم المالي باسم الدولة في مجال السكن لاسيما الاجتماعية، ولكن بعد أن يقدم طالب الدعم أو المساعدة المالية مساهمته الشخصية فالصندوق يقدم دعما ماليا أو مساعدة أكثر منه تقديم القروض. إن المساعدات من أجل الحصول على ملكية السكن تهدف إلى رفع القدرة المالية لطالبي السكن، وبذلك تحسّن قدرتهم تجاه المؤسسات المالية والمقرنين العقاريين. هذه المساعدات المالية موجهة إلى الحصول على سكن جديد وكذلك البناء الذي يمكن أن يتم في شكل مساهمة شخصية أو في إطار تنظيم مثل التعاونية العقارية أو مؤسسة مدنية عقارية... الخ.

تمنح المساعدات لأجل الحصول على الملكية من طرف الصندوق وتدفع بأحد الأشكال التالية:

- تدفع في شكل نقدي.
- تدفع في شكل قسط غير مسترد حسب القرض الذي يتحصل عليه المستفيد من طرف المؤسسة المالية.

تحدد قيمة المساعدة وفقا لدخل المستفيد كما يلي قبل تاريخ 2008/04/01:¹

¹ فاطمة الزهراء اوعيل بن عون ومنال رزيق، آليات التمويل العقاري في الجزائر (دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري CPA)، مذكرة الليسانس في المالية (جامعة البويرة: كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير 2012-2013) ص 60.

جدول رقم 14: جدول توزيع مساعدات الصندوق الوطني للسكن حسب فئات الدخل

الفئات	الدخل	قيمة المساعدة
1	الدخل > 2.5 د.و.أ.م	500.000 دج
2	2.5 د.و.أ.م ≤ الدخل < 4 د.و.أ.م	450.000 دج
3	4 د.و.أ.م ≤ الدخل < 6 د.و.أ.م	400.000 دج

المصدر: الموقع الإلكتروني للصندوق الوطني للسكن، www.cnl.gov.dz، يوم

2020/07/23، الساعة: 10:26

حيث أن الدخل الوطني الأدنى المضمون د.و.أ.م هو 15.000 دج

مبلغ الإعانة المالية بعد تاريخ 2008/04/01 يختلف المساعدة المالية التي منحها الصندوق الوطني للسكن للمستفيدين، بين إذا ما كانت تلك المساعدة موجهة لاكتساب ملكية سكن جديد، أو انجاز مسكن في إطار البناء الذاتي، أو بين ما إذا كانت موجهة لإعادة ترميم، أو توسيع مسكن مملوك من قبل.

في الحالة الأولى: أي المساعدة المالية التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن من أجل اكتساب ملكية سكن جديد من طرف المرقي العقاري، أو من أجل انجاز مسكن في الوسط الريفي في إطار البناء الذاتي، فإن مبلغ المساعدة يقدر ب سبعمائة ألف دينار جزائري (700.000 دج)¹ دون تمييز بين فئة و أخرى، غير أن المساعدات المالية من أجل الحصول على الملكية لا يمكن أن تمنح إذا تجاوزت تكلفة انجاز المسكن و اقتنائه أربع (04) مرات مبلغ المساعدة المالية المحددة، أي إذا تجاوزت تكلفة الانجاز أو الاقتناء مبلغ مليونين و ثمانمائة ألف دينار جزائري (280.000 دج)²، والمشرع في هذا القرار لم يميز بين ولايات الوطن، فالملاحظ من خلال هذا القرار أن المشرع وحد مبلغ المساعدة المالية من جهة، و وحد سعر السكن الذي يشكل الحد الأقصى لمنح المساعدة المالية من جهة أخرى.

في الحالة الثانية: أي إذا كانت المساعدة المالية للصندوق الوطني للسكن موجهة لإعادة الترميم أو التوسيع، فإن مبلغ المساعدة المالية لا يتجاوز مبلغ سبعمائة ألف دينار جزائري (700.000 دج) للوحدة السكنية، ويحدد على أساس دراسة مسبقة مصادق عليها من طرف المصالح المؤهلة التابعة للوزارة المكلفة بالسكن وفي حدود الموارد المالية المجندة.

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قرار وزاري مشترك المؤرخ في 13 رمضان 1429 الموافق لـ 13 سبتمبر 2008، يحدد كليات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 1994/11/04، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية، العدد 57، الصادرة بتاريخ 05 أكتوبر 2008، المادة 1/5.

² نص المادة 07، القرار الوزاري المشترك السابق.

جدول 15: تطور المدفوعات حسب الصيغة

السنوات	المبالغ	نوع السكنات
2014	335.0	السكن الإجتماعي الإيجاري
2015	354.0	
2016	264.0	
2017	251.0	
2018	229.0	
2014	16.2	السكن الإجتماعي التساهمي - السكن الترقوي المدعم
2015	14.0	
2016	15.5	
2017	13.3	
2018	15.8	
2014	32.0	البيع بالإيجار
2015	97.0	
2016	133.0	
2017	190.0	
2018	267.0	
2014	153.0	السكن الريفي
2015	130.0	
2016	99.0	
2017	64.0	
2018	58.0	

المصدر: الموقع الإلكتروني للصندوق الوطني للسكن، www.cnl.gov.dz ، يوم

2020/08/11، الساعة: 20:54

2- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI:

هي عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية تأخذ على عاتقها طلبات المواطنين طالبين السكن من ذوي الدخل المتوسط (80 ألف دينار جزائري)، والذين تتوفر لديهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي لإيجاري أو شروط الاستفادة من السكن الاجتماعي التساهمي، ولقد تم إنشاء الشركة الوطنية للترويج العقاري "ENPI - SPA"، شركة مساهمة في 06 مايو 2009 بموجب القرار رقم 92/05 المؤرخ 22 يناير 2009، بشأن إعادة تنظيم شركات ترويج الإسكان العائلي "EPLF" مقرها الرئيسي في الجزائر، طريق سيدي يحيى، بير مراد رابيس.¹

وتختص هذه المؤسسة العمومية الاقتصادية فيما يلي:

- حيازة قطع أراضي بهدف البدء في جميع العمليات التي تساهم في تصميم وتمويل إنشاء المجمعات العقارية.

حيازة قطع أراضي بهدف تنفيذ برامج التقسيم المخدومة والمخطط بيع قطع أراضيها. اقتناء المباني المبنية بغرض إعادة تأهيلها أو تجديدها أو إعادة هيكلتها والمخصصة للبيع. إدارة المجمعات العقارية.

تقديم المشورة والمساعدة في إدارة الأصول.

تنفيذ برنامج الإسكان الترفيهي العام "LPP"، برنامج التدخل في جميع أنحاء التراب الوطني لجميع أنواع المساكن الجماعية وشبه الجماعية والفردية.

3- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL:

تعتبر الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره مؤسسة عمومية اقتصادية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتخضع في علاقاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري.²

يتمثل هدف الوكالة، على مجموع التراب الوطني فيما تأتي:³

-ترويج السوق العقارية وتطويرها

-تأطير الأعمال الآتية وتنشيطها

-القضاء على السكن غير الصحي

¹ الموقع الإلكتروني للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية، www.enpi.dz ، يوم 25/07/2020، 17:45

² الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في: 12 ماي 1991، المتضمن إحدات وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، المادة الأولى، الجريدة الرسمية، عدد25، ص888.

³ الموقع الإلكتروني لوزارة السكن والعمران والمدينة، www.mhuv.gov.dz، يوم 23/07/2020، الساعة:

-تحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها

-تغيير البنية الحضرية

-إنشاء مدن جديدة.

إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برامج عملها وتعميمها قصد تطويرها.

يتمثل نشاط الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره أساسا في تأطير العمليات العقارية الموجهة للسكن وترقيتها. وتتم حيازة الأراضي لدى الأملاك الوطنية وتدرس وتجهز وتتم إعادة بيعها للمتعاملين من أجل إنجاز برامج سكن جماعية وفردية واجتماعية وترقوية.

وفضلا على ذلك، تقوم الوكالة بالأعمال التي أوكلتها لها الوزارة مثل الملف المتعلق بمشروع المدينة الجديدة وتنفيذ البرامج الوطني لامتنصاص السكن الهش وإنجاز برامج سكن تندرج في صيغة السكن المدعم وصيغة البيع بالإيجار.

4-دواوين الترقية والتسيير العقاري OPGI:

هي مؤسسات عمومية تعمل تحت وصاية وزارة السكن والعمران أنشأت سنة 1985 خلفا لمؤسسة السكن الإيجاري المعتدل، وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية، لها أنشطة تجارية مع الآخرين، لذا فهي تخضع للقانون التجاري، وهي تمارس نشاطها في كافة التراب الوطني، وتتكفل في إطار تنفيذ السياسة الاجتماعية للدول، بترقية الخدمة العمومية في مجال السكن، خاصة للطبقات ذات الدخل المحدود، وهي تقوم بعدة مهام أخرى فيما يخص العقارات التي تعود ملكيتها للدولة نذكر منها:¹

1- أعمال الخدمات من أجل ضمان الصيانة والمحافظة وإعادة التهيئة وتجديد الأملاك العقارية.

2- كراء أو التنازل عن مختلف المنتجات العقارية التي تعود ملكيتها للدولة.

3- تحصيل الإيجار والتكاليف الإيجارية، وكذا ناتج التنازل عن المنتجات العقارية التي يسيرونها.

4- المحافظة على المنتجات العقارية من أجل جعلها دائما في حالة تسمح بشغلها

5- القيام بضبط وجرد المنتجات العقارية التي يسيرونها، وكذا مراقبة الوضعية

¹ عواطف العمري، التمويل الإسلامي لقطاع السكن في الجزائر، (مذكرة ماستر في علوم التسيير، جامعة العربي بن مهيدي-أم البواقي: كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير)، -2013-، ص، ص 70، 71.

6- ضبط الإيرادات التي تتمثل في النفقات الناتجة عن نشاط المؤسسة في حد ذاتها ومساهمات.

خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا لهذا الفصل نستخلص أن الجزائر شهدت مشكلة خانقة في مجال السكن بحيث يظهر لنا أن أهمية القطاع السكني لا تنحصر في الجانب الاجتماعي فحسب وإنما تمس الجانب الإقتصادي والسياسي نظرا لتركيبته التي تشمل عدة زوايا أهمها التمويل. حيث قامت الدولة بمنح دعما لمختلف طبقاتها الاجتماعية بأن أنشأت نظام خاص للمساعدات المالية في مجال السكن، هذه المساعدات تمثلت أساسا في مساعدات مالية مقدمة لمستحقيها الذين توفرت فيهم الشروط المطلوبة بغرض بناء مسكن أو شراءه من عند المرقيين العقاريين.

إلا أن ما إعتدته الدولة في إطار تمويل المشاريع السكنية من مؤسسات مستحدثة لم تظهر بعد نتائج عملها عمليا لأنه يستلزم التنسيق المكثف بين مختلف الأجهزة التي لها علاقة مباشرة بقطاع السكن.

كما تعتبر هذه التمويلات الخاصة بقطاع السكن غير كافية وغير مرضية بالنظر إلى للطلب المتزايد لهذا المنتج، فلا بد من تكثيف وتنويع مصادر التمويلية واعتماد نظام تمويل فعال بإتباع نموذج سليم ومناسب لتمويل السكني.

الفصل الثالث:

دراسة حالة الصندوق الوطني
لمعادلة الخدمات الاجتماعية
(الفرع الجهوي بورقلة)

بعد التطرق في الفصلين الأول والثاني للجانب المفاهيمي للدراسة، سنتطرق في هذا الفصل إلى الجانب التطبيقي بحيث نهدف من خلاله إلى معرفة مدى مساهمة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في تمويل قطاع السكن من خلال مختلف الصيغ التمويلية الموجهة للمشاريع السكنية، ونحاول توضيح خطوات وآليات إضافة إلى أهم الشروط الواجب توفرها في السكن وطالب الاستفادة من السكن حيث قسمنا هذه الدراسة على المباحث التالية:

المبحث الأول: تقديم لمؤسسة الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية.

المبحث الثاني: آليات الفرع الجهوي بورقلة في تمويل المشاريع السكنية.

المبحث الثالث: التحديات والحلول المقترحة.

المبحث الأول: تقديم لمؤسسة الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية يلعب الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية دورا مهما في تمويل نشاط الترقية العقارية غير ان دوره موجه لفئة معينة هي العمال الأجراء، فمساهمة الصندوق في تمويل الترقية العقارية غير موجه لكافة العمال والمواطنين، لذلك سنعرف بهذا الصندوق ثم نتطرق إلى الاستفادة من الإعانات المالية التي يقدمها.

المطلب الأول: التعريف بالصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية يعتبر الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية مؤسسة عمومية ذات تسيير خاص EPGs، بعد ما كان سابقا مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي وتجاري EPIC، لذا سنتطرق إلى إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية ثم نحدد طبيعته القانونية.

1- نشأة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

أنشئ الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية سنة 1983 بموجب القانون 83-16 المؤرخ في 21 رمضان 1430 الموافق ل 2 جويلية 1983، الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية¹، وهو كما قلنا سابقا مؤسسة ذات تسيير خاص يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي²، موضوع تحت وصاية وزارة العمل والضمان الاجتماعي.

يسير الصندوق مدير عام، متواجد مقره بمدينة الجزائر العاصمة، مع إمكانية نقله إلى مكان آخر في التراب الوطني بمرسوم تنفيذي، ويشرف عليه مجلس إدارة يتشكل من 28 عضوا يمثلون فئة العمال الأجراء، والإدارة والمستخدمين.

يتشكل الصندوق من إثنا عشرة (12) فروع جهوية تغطي كامل التراب الوطني (كل فرع جهوي يغطي مجموعة من الولايات) وهذه الفروع هي: (الجزائر - وهران - الشلف - عنابة - قسنطينة - بشار - تلمسان - البليدة - ورقلة - سطيف - باتنة - تيزي وزو).

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون رقم 83-16 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية، المؤرخ في 02 جويلية 1983، الجريدة الرسمية، العدد، 28، الصادرة بتاريخ 05 جويلية 1983، ص 1830.

² موقع الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية، <http://www.fnpos.dz>، تم الاطلاع على صفحة الويب بتاريخ 2020/08/09.

وتنص المادة الأولى من قانون 83-16 على " يهدف القانون إلى إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وتحديد أهدافه وكيفيات تسييره وتمويله"، بحيث تتمثل أهدافه في:

- ✓ العمل على ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء وفقا لمبادئ التوزيع المنصف والتضامن بين العمال الأجراء في جميع قطاعات النشاط.
- ✓ المساهمة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن الاجتماعي مع التأكد من الإنجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار.
- ✓ تعبئة كل موارد التمويل من أجل ترقية السكن الاجتماعي، ولا سيما جمع حصة صندوق الخدمات الاجتماعية من الهيئات المستخدمة وهذا ما تم التأكيد عليه في المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-186 المؤرخ في 6 جويلية 1994.
- ✓ القيام بكل الأعمال الرامية إلى تحسين ظروف السكن.
- ✓ القيام بكل الدراسات الرامية إلى تحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء¹.
- ✓ المساهمة في القضاء على الفوارق في مجال الخدمات الاجتماعية، بتنفيذ السياسة الاجتماعية والثقافية المحددة والهادفة إلى توزيع عادل للخدمات الاجتماعية.
- ✓ إقامة تضامن شامل بين جميع العمال بالنسبة لكافة قطاعات النشاط².

المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية
 قبل التطرق لصلاحيات الصندوق يجب أولاً أخذ لمحة حول الهيكل التنظيمي له، باعتباره يمثل الصورة والتقسيم النظري للعمل، ومن خلاله يمكن للصندوق أن يضع خطته الاستراتيجية، وذلك عن طريق تحديد المسؤوليات والصلاحيات على مستوى مختلف

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في 14 رمضان 1416 الموافق لـ 03 فبراير 1996، المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، الجريدة الرسمية، العدد 09، الصادرة بتاريخ 04 فبراير 1996، ص 8، المادة 5.

² الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون رقم 83-16 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، المؤرخ في 02 جويلية 1983، الجريدة الرسمية، العدد، 28، الصادرة بتاريخ 05 جويلية 1983، ص 1830، المادة 2 و3.

المديريات والمصالح الموجودة، بالإضافة إلى ذلك فإن هذا الهيكل يحدد نقاط الضعف والقوة داخل الصندوق.

لذا سنتطرق إلى دراسة خلايا ومديريات الصندوق ومختلف المهام الموكلة لها.

1-المدير العام: يسير الصندوق مدير معين بمرسوم رئاسي بناء على اقتراح من الوزير الوصي بعد استشارة مجلس الإدارة، ويتمتع المدير بمفرده بالسلطة على المستخدمين وهو الذي يحدد تنظيم العمل في المصالح في إطار الأحكام القانونية التي يسير المستخدمين وفقها، ويتخذ المدير أي قرار فردي يقتضيه تسيير المستخدمين ولاسيما التعيين في مناصب العمل كما يقوم بالتصريح و التسوية و الترقية و ضمان الانضباط مع مراعاة الأحكام القانونية و التنظيمية المعمول بها، ويكون المدير هو الأمر بصرف نفقات الصندوق و إراداته، و يعرض المدير كل سنة الكشوف التقديرية و ميزانيات الصندوق على مجلس الإدارة، كما يقدم في آخر كل سنة مالية تقريره السنوي عن النشاط مرفقا بحصيلة النشاطات و كشف النتائج ثم يرسله إلى السلطة الوصية بعد مصادقة مجلس الإدارة¹.

2- خلية تدقيق الحسابات والمراقبة: وتوكل لهذه الخلية مهام تدقيق الحسابات والمراقبة التي يقرها المدير العام، بالإضافة إلى ذلك فإن هذه الخلية تزود بالوسائل البشرية اللازمة لأداء مهامها.

3- خلية الإعلام الآلي: وتقوم هذه الخلية بتحديد احتياجات الصندوق في مجال التجهيزات، وضمان ترقية استعمال أنظمة الإعلام الآلي، كما تكلف الخلية أيضا بوضع شبكة للإعلام الآلي وبنك المعلومات والسهر على صيانتها واستغلالها بعقلانية رشيدة.

4-مديرية المالية والمحاسبة: تعتبر هذه المديرية من أهم المديريات الموجودة داخل المؤسسة، إذ بدونها لا يستطيع المدير اتخاذ قرار بمعزل عن البيانات الحسابية المتوفرة، وتكلف بتسيير الموظفين والوسائل العامة والمحاسبة وتمويل الاستثمار، وتتكون هذه المديرية من دائرتين هما دائرة المالية والميزانية ودائرة المحاسبة.

¹ حمزة تحي، دور نظام المعلومات في اتخاذ القرار-دراسة حالة الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS)، مذكرة الليسانس علوم التسيير، جامعة المسيلة: كلية العلوم الاقتصادية والتجارية والتسيير، 2011/2012، ص 71.

5-المديرية التقنية: وهي مكلفة بالإعداد التقني لبرامج السكن والتنسيق مع أصحاب الانجاز المفوضين وبالمشاركة في متابعة الأشغال ومراقبتها، وتنقسم بدورها إلى دائرتين:

- دائرة الدراسات والصفقات
- دائرة المراقبة والمتابعة

6-مديرية الإدارة والوسائل العامة: وتتكون من دائرتين

- دائرة المستخدمين التي تقوم بضمان توظيف وتسيير مستخدمي الصندوق، وتسيير المسار المهني للعمال.

• دائرة الوسائل العامة وتوكل لها المهام التالية:

- تحديد الوسائل المادية الضرورية لسير الصندوق.
- القيام بتمويل مصالح الصندوق بالتجهيزات، المعدات، أدوات العمل.
- مسك وجرد الممتلكات العقارية للصندوق وتحيينها.

7-مديرية تسيير الخدمات: ومن مهام هذه المديرية مايلي

- وضع آليات التوزيع العادل للخدمات الاجتماعية طبقاً للأحكام القانونية والتنظيمية على أساس البرامج السنوية.
- تسيير المشاريع المستلمة والمحافظة عليها.
- تنفيذ عمليات بيع المحلات التجارية.
- العمل على وضع التركيبات المالية الخاصة بالتنازل عن السكنات.
- إعداد ومتابعة تسيير عقود القروض الممنوحة في إطار تملك السكنات.

المطلب الثالث: خدمات وشروط الاستفاد من الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

تجدر الإشارة إلى أن الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية يعتبر مؤسسة عمومية متخصصة، تمارس صلاحيات معينة لصالح العمال الأجراء، وبالنسبة للخدمات الاجتماعية فقد حددها المشرع في المرسوم رقم 179/82 المؤرخ في 15/05/1982 الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية و كيفية تمويلها، وهي تتمثل في جميع الأعمال والإنجازات التي ترمي إلى المساهمة في تحسين معيشة العمال مادياً و معنوياً عن طريق تكملة أجر العمل في شكل خدمات، في عدة مجالات منها مجال السكن بهدف تسهيل

الحياة اليومية للعامل وأسرته، حيث تعد الخدمات الاجتماعية التابعة للهيئة المستخدمة مكملة لأعمال الدولة والجماعات المحلية والهيئات المتخصصة، ويتم التكفل بها تطبيقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، ويمكن القيام بتمويل الأعمال الرامية إلى ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء.

الفرع الأول: خدمات الصندوق

الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية يلعب دوراً مهماً في مجال الترقية العقارية و ذلك نظراً للأموال الكبيرة على مستواه، خاصة الناتجة عن استثمار الصندوق لأمواله لدى البنوك و شركات التأمين، والملاحظ أن الدور الذي يلعبه الصندوق ناتج من جهة عن قيامه بدور الممول للمشاريع أساساً من خلال المساعدات و القروض، ومن جهة أخرى من خلال دوره كمركب عقاري و قيامه بعمليات الترقية العقارية لصالح العمال، وان كان دوره الأخير يبقى ثانوياً مقارنة مع دوره في منح المساعدات المالية للعمال الأجراء، وحرص على وصولها إلى المستفيدين منها في مختلف الصيغ. يمنح الصندوق لصالح العمال الأجراء خدماته الآتية:

- ❖ سكنات اجتماعية تساهمية نمط (ثلاث غرف، أربع غرف).
- ❖ مساعدات مالية غير قابلة للتسديد بقيمة 500000.00 دج.
- ❖ مساعدات مجمعة للمتعاملين العقاريين باسم ولفائدة العمال المستفيدين من السكنات المنجزة من طرف المتعاملين العقاريين.

ملاحظة: الصندوق كان يقدم قروض عقارية بدون فوائد تصل إلى 500.000,00 دج كحد أقصى.

للإشارة فإنه يتم منح خدمات الصندوق من طرف اللجان الولائية واللجان المركزية ولكن في الوقت الحالي تمنح فقط من طرف اللجان المركزية.

يمول الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بالموارد التالية:

- ✓ حصة من المساهمة المخصصة لصندوق الخدمات الاجتماعية للمؤسسات المستخدمة.
- ✓ حصة من المساهمة المخصصة لصندوق الخدمات الاجتماعية ما بين الهيئات.
- ✓ الموارد الخاصة المحصل عليها عن طريق نشاطات الخدمات الاجتماعية.
- ✓ إعانات الدولة.

- ✓ الإعانات المحتملة للصناديق والهيئات الاجتماعية في إطار الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.
- ✓ الهبات والوصايا.
- ✓ مساهمة العمال الأجراء المستفيدين.

إن هذه الحصص تدفع مباشرة من المؤسسات المستخدمة إلى الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

لا يمكن بأي حال من الأحوال تحويل الأموال المرصودة لتمويل الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية مع تخصيصها الشرعي، كما تضبط محاسبة الصندوق وفقا للتشريع المعمول به في هذا المجال، ويمكن أن تشمل ميزانيات الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات خلال السنة، على مقررات معدلة، يخضع تسيير الصندوق للمراقبة المالية من قبل الدولة¹.

الفرع الثاني: الاستفادة من الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية

توجه الإعانة المالية المباشرة الاستفادة من الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية إلى العمال الأجراء أو المتقاعدين المنتسبين للصندوق، للاستفادة من سكن تساهمي (ترقوي مدعم حاليا) أو لبناء سكن ريفي، وقد حدد المشرع قيمة الإعانة المالية للصندوق وشروط الاستفادة منها كما سنبينها فيما يلي:

- ✓ مبلغ الإعانة من الصندوق الذي حدده المشرع بـ (500000.00 دج)، وهي إعانة غير قابلة للاسترجاع، موجهة إلى العمال الأجراء أو المتقاعدين المنتسبين للصندوق الضمان الاجتماعي، لتكتملة التركيبة المالية المتبقية لإكتساب ملكية سكن ذو طابع اجتماعي، إما سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ترقوي مدعم أو لدعم بناء سكن ريفي حيث يتم جمع إعانة الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية، مع إعانة الصندوق الوطني للسكن.

- ✓ إن من شروط الاستفادة من الإعانة المالية للصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية يجب أن تتوفر في العمال الأجراء أو المتقاعدين الراغبين في الحصول على الإعانة المالية المباشرة للصندوق الشروط التالية:

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون رقم 83-16 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية، المؤرخ في 02 جويلية 1983، الجريدة الرسمية، العدد، 28، الصادرة بتاريخ 05 جويلية 1983، المواد 5، 6، 7 و8، ص 1830.

- ألا يكون قد استفاد هو أو زوجه من أي عقار ذو استعمال سكني أو قطعة ارض صالحة للبناء ملكية كاملة.
- ألا يكون قد سبق له هو أو زوجه الاستفادة من خدمات الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية (سكن، إعانة، قرض).
- أن يكون عاملا أجيرا في حالة نشاط أو تقاعد، ومساهما في الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية، وذلك لمدة لا تقل عن ثلاثة سنوات متتالية قبل إيداع ملف الاستفادة لدى الصندوق.
- أن يكون السكن المدعم مكتسب ضمن برامج السكن الاجتماعي التساهمي أو السكن الترقوي المدعم، ولا يتعدى 2800000.00 دج.
- في حالة الاستفادة من إعانة لبناء سكن الريفي يجب الاستفادة على الأقل من الشطر الأول من إعانة الصندوق الوطني للسكن، وألا تكون الأشغال منتهية 100%.

مما سبق فإن إعانة الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية موجهة إلى فئة العمال الأجراء، على أن الاستفادة من إعانته مشروطة بالاستفادة من مساعدة الصندوق الوطني للسكن، وبالتالي تستفيد هذه الفئة من شكلين من أشكال المساعدة المباشرة، ولكن الصيغ المعنية بهذه الإعانة هي فقط السكن الاجتماعي التساهمي، و السكن الترقوي المدعم، و بناء مسكن الريفي، و بناء سكن ذاتي، وتخرج منها سكنات البيع بالإيجار التي لا يستفيد المكنثبون فيها حتى لو توفرت فيهم الشروط من إعانة الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية¹.

المبحث الثاني: آليات لتمويل في الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية (الفرع الجهوي بورقلة) في المشاريع السكنية.

المطلب الأول: التمويل المالي المباشر عبر الإعانات المالية

بعد المرور على الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية و تعريفه والأهداف المرجوة منه، نعرض على دراسة الصندوق للفرع الجهوي بورقلة بحيث أنشأ الفرع الجهوي بورقلة سنة 2003 و هو فرع جهوي ، يقع مقره بورقلة في حي النصر المدينة

¹ موقع الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية، <http://www.fnpos.dz>، تم الاطلاع على صفحة الويب بتاريخ 2020/08/09.

الجديدة " ورقلة " عنوانها البريدي صندوق 284 حي النصر، و لدى الصندوق تمثيلات في الولايات الخمس (ورقلة -غرداية - الوادي- تمنراست- إليزي) بالإضافة إلى الولاية المنتدبة بتقوت والتي تعتبر الوحيدة في الجزائر التي تحتوي على ممثلية للصندوق التي تدخل ضمن الاختصاص الإقليمي.

الإجراءات المتبعة للاستفادة من الصندوق:

- التوجه إلى مديريات الفروع الجهوية أو تمثيلات الصندوق الموجودة على مستوى الولايات الخمس.
- سحب إستمارة المعلومات خاصة من الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية والمصادقة عليها.
- أيضا إيداع الملف كاملا مع استلام وصل الإيداع.

الإعانات المالية وقيمتها: إعانة الصندوق هي مساعدة مالية غير قابلة للاسترجاع تخص العمال الأجراء والمتقاعدين والمنتسبين للصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية وهذا لإكتساب مسكن إجتماعي تساهمي أو مسكن ترقوي مدعم من طرف الدولة، أو لبناء مسكن في إطار البناء الريفي، ويتم جمعها مع إعانة الصندوق الوطني للسكن (CNL) تبلغ قيمة الإعانة حاليا خمس مائة ألف دينار جزائري (500.000,00 دج) عملية صرف الإعانة: قبل صرف الإعانة للمستفيدين يتم إخضاع المرشحين للاستفادة على عملية الفحص والمراقبة على مستوى الأجهزة المختصة ومنها البطاقة الوطنية لوزارة السكن CNL والصندوق الوطني للعمال الأجراء وأيضا الصندوق الوطني للعمال غير الأجراء، وكذا المحافظة العقارية وبعد ذلك يتم:

- إعداد الاتفاقية وتسجيلها من طرف المستفيد من قبل مفتشيه الضرائب.
- تحديد قيمة الإعانة المالية حسب المبلغ الإجمالي المتبقي من التركيبة المالية للسكن بعد فحص شهادة التخصيص المحينة من طرف المرقي العقاري.
- إعداد قرار منح الإعانة للمستفيد.
- تحويل مبلغ الإعانة إلى حساب المرقي العقاري عن طريق الموثق المعني بعملية تحرير وإشهار عقود الملكية لاكتساب سكن اجتماعي تساهمي، أو سكن ترقوي

مدعم، ويعتبر ضمن مساهمة العامل الأجير أو المتقاعد في التركيبة المالية للسكن المعني.¹

- كما تحول مبلغ الإعانة المالية مباشرة في حساب المستفيدين من إعانة الصندوق الوطني للسكن في إطار الدعم الريفي.

مضمون الملف في حالة تكوين ملف للاستفادة من الإعانة المالية الموجهة لاكتساب سكن اجتماعي تساهمي أو ترقوي مدعم:

- ✓ طلب إعانة (استمارة خاصة ص و م خ إ)
- ✓ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية
- ✓ شهادة العمل لا تتجاوز صلاحيتها شهر واحد بالنسبة للأجير في حالة نشاط أو شهادة تقاعد (للمتقاعدين) الصادرة عن الصندوق الوطني للتقاعد.
- ✓ كشف الراتب الشهري الأخير (بالنسبة للأجراء).
- ✓ نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي.
- ✓ عقد بيع على التصاميم أو شهادة بيع موثقة.
- ✓ شهادة تبرير المبلغ المتبقي من سعر المسكن مسلمة من طرف المرقي لا تتجاوز شهرين.

مضمون الملف في حالة تكوين ملف للاستفادة من الإعانة المالية الموجهة لدعم البناء الريفي:

- ✓ طلب إعانة (استمارة خاصة ص و م خ إ).
- ✓ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.
- ✓ شهادة العمل لا تتجاوز صلاحيتها شهر واحد بالنسبة للأجير في حالة نشاط أو شهادة تقاعد (للمتقاعدين) الصادرة عن الصندوق الوطني للتقاعد.
- ✓ كشف الراتب الشهري الأخير (بالنسبة للأجراء).
- ✓ نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي.
- ✓ نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي.

¹ يمكن لمبلغ الإعانة المالية في حالة السكن التساهمي سكن اجتماعي تساهمي، أو سكن ترقوي مدعم أن تتغير وذلك حسب المبلغ المتبقي في شهادة المخالصة المضمية من طرف المرقي العقاري.

- ✓ نسخة من قرار الاستفادة من إعانة الدولة للبناء الريفي (مسلمة من طرف السيد الوالي أو ممثله) محرر ابتداء من 01 جانفي 2010.
- ✓ نسخة اكتاب بدفتر الشروط لدى الصندوق الوطني للسكن.
- ✓ نسخة من رخصة البناء سارية المفعول.

المطلب الثاني: أنواع السكنات المدعمة من طرف الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية (الفرع الجهوي بورقلة)

تتوجه إعانة الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية (الفرع الجهوي ورقلة) عموما إلى سكن إجتماعي تساهمي أو ما يطلق عليه السكن الترقوي المدعم وأيضا السكن الريفي وأيضا السكنات التساهمية المنجزة من طرف الصندوق، وسنقوم في هذه الدراسة بمعرفة مساهمة الصندوق في تمويل هذه الصيغ الثلاث.

• النوع الأول السكن التساهمي (الترقوي المدعم): هو السكن الاجتماعي

التساهمي الذي يتم إنجازه أو شراؤه عن طريق إعانة تمنحها الدولة وتسمى الإعانة للحصول على ملكية، وهذا النوع من السكن موجه إلى فئة المجتمع المتوسطة ويقوم الصندوق بالدعم المالي لهذا النوع من السكنات إلا في حالة ما إذا كان المستفيد قد استفاد مسبقا من دعم مالي من طرف الصندوق الوطني لسكن (CNL) وأيضا من شروط الاستفادة من هذه الإعانة أن يكون الترشح للاستفادة لم يسدد المبلغ كاملا الذي بينه وبين المرقي العقاري، كما تحدد قيمة إعانة الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية وفق ما يحدده المرقي العقاري في الشهادة المسلمة من طرفه بحيث لا يتعدى مبلغ الإعانة خمسة مائة ألف دينار جزائري (500.000,00 دج).

• النوع الثاني وهو السكن الريفي: بحيث تهدف إعانة الصندوق إلى تشجيع

الأسر على إنجاز سكنات لائقة في المحيط الريفي في إطار البناء الذاتي، كما تمنح هذه الإعانة المالية حسب نسبة تقدم الأشغال التي يجب ألا تتجاوز نسبة 100% ومن شروطها أيضا أن يكون لدى المستفيد قرار استفادة من طرف الصندوق الوطني للسكن مع مراعاة الثلاث سنوات إنتسابا لصندوق الضمان الاجتماعي وبالمقابل أيضا ألا يكون لديه انخراط مع الصندوق الوطني للعمال غير أجراء.

هذه الإعانات الخاصة بالسكن التساهمي والسكن الريفي انطلق الصندوق (الفرع الجهوي بورقلة) في توزيعها منذ 2013 مع العلم أن الصندوق من 2004 إلى غاية 2010 كان يقدم إعانات مالية في شكل قروض وأيضاً هناك دعم مالي للسكنات داخل المناطق التي تعتبر حضرية، وباعتبار الصندوق (الفرع الجهوي بورقلة) يضم خمس تمثيلات أو فروع في كل من ورقلة وغرداية والوادي وتمنراست واليزي.

سنحاول في هذه الدراسة إدراج جدول يخص الإعانات المالية المقدمة من طرف الصندوق في الولايات الخمس والتي تخص السكنات التساهمية والسكن الريفي:

جدول رقم 16: الإعانات الخاصة بولاية ورقلة

PRESTATIONS	NOMBRE		MONTANT DE L'ENVELOPPE	MONTANT LIQUIDE (DA)
	PROGRAMME	BENEFICIAIRE		
Aides Libres	3 524	3 281	1 632 188 858.04	1 525 188 858.04
Aides Liées au programme logts FNPOS	500	430	125 000 000.00	107 500 000.00
Dossiers déposés (nouveau programme d'aides)	3 494	En cours de traitement et validation	1 059 000 000.00	En cours de traitement et validation
TOTAL	7 518	3 711	2 816 188 858.04	1 632 688 858.04

المصدر: الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية بورقلة سنة 2018

نرى أن الجدول يحتوي على عدد الإعانات المقدمة من طرف الصندوق الموجهة لبناء سكن ريفي أو لشراء مسكن وأيضاً يحتوي على عدد الإعانات المالية الخاصة بالسكنات التساهمية المنجزة من طرف الصندوق بولاية ورقلة.¹

بحيث نجد أن دعم الصندوق فيما يخص السكن جاء على شكل دفعات كما هو موضح في الجدول أن ولاية ورقلة تحصلت على 3524 إعانة مالية تخص ولاية ورقلة فقط ولقد استفاد منها 3281 مستفيد وقدرت بمبلغ 1 525 188 858.04 دج، كما نرى أيضاً أن هناك إعانات مالية قدرت 3494 إعانة مالية لازالت في طور الدراسة من أجل الاستفادة من

¹ مقابلة مع السيد بالعالم محمد الصديق مكلف بخدمات الصندوق (بولاية ورقلة)، بتاريخ 2020/09/1

الصندوق، ويوجد أيضا في هذا الجدول عدد الإعانات المالية المنجزة من اجل سكنات منجزة من قبل الصندوق و الخاصة بولاية ورقلة و المقدر بـ 500 مسكن و قد استفاد منها 430 مستفيد.

جدول رقم 17: السكنات المنجزة بولاية ورقلة

SITE	Nbre Logts	Logts Fini	Projet Réceptionné	% Taux Physique		Observations
				TCE	VRD	
100 LogtsBamendil	100	100	R	100%	100%	Distribué
50 LogtsBamendil 01	50	100	R	100%	100%	Distribué
50 LogtsBamendil 02	50	100	R	100%	100%	Distribué
50 LogtsBamendil 03	50	100	R	100%	100%	Distribué
50 LogtsRouissat	50	100	R	100%	100%	Distribué
50 Logts S/ Khouiled 01	50	100	R	100%	100%	Distribué
50 Logts S/ Khouiled 02	50	100	R	100%	100%	En cours de distribution
50 Logts Touggourt 01	50	100	R	100%	100%	En cours de distribution
50 Logts Touggourt 02	50	100	R	100%	100%	En cours de distribution
TOTAL	500	500	500			

المصدر: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بورقلة سنة 2018

يوضح الجدول رقم 16 عملية توزيع الإعانات المالية الممنوحة لصندوق (الفرع الجهوي بورقلة) لإنجاز 500 وحدة سكنية في ولاية ورقلة، وكانت الاستفادة من هذا المشروع سنة 2004 إلى غاية سنة 2018 حيث تم توزيع نسبة تقريبا 75% من هذه الوحدات السكنية.

بما أن الفرع الجهوي بورقلة يضم خمس ولايات تمثيلية فهو يقوم بتمويل السكن بها وسنقوم بتوضيح ذلك في جدول مبسط يبين لنا الإعانات المقدمة من طرف الصندوق في هذه الولايات:

جدول رقم 18: الإعانات المالية المقدمة والسكنات الموزعة لفائدة الولايات التابعة للفرع الجهوي بورقلة

عدد الإعانات والسكنات التساهمية المقدمة والمنجزة من طرف الصندوق		الإعانات الحرة (الريفي و التساهمي)		الولايات
عدد الإعانات	المبالغ المقدرة للإعانات	عدد الإعانات	المبالغ القدرة للإعانات	
385	96 250 000.00	3480	748 272 690,09	غرداية
450	105 500 000.00	4555	1 169 297 350,00	الوادي
324	64 800 000,00	1662	312 948 108,00	تمنراست
92	18 400 000,00	546	61 150 000,00	إلبيزي

المصدر: من إعداد الطالبة استنادا لإحصائيات الصندوق

يقوم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بورقلة بمساهمة فعالة في تمويل المشاريع السكنية وخاصة في إطار السكن الريفي ونرى أن الصندوق لم يشرع في بناء السكنات منذ سنة 2004 والتي تم توزيع منها ما يقدر ب 90 %، وفي الفترة الحالية يشرع الصندوق في تمويل السكنات التساهمية والسكن الريفي للفائدة المؤمنين اجتماعيا مع وضع آليات جديدة من طرف الصندوق وذلك من اجل المحافظة على المال العام حيث أصبحت طرق الإعانة مرهونة بخبرة الخبير العقاري وأيضا خبرة من طرف مديرية السكن.¹

المبحث الثالث: التحديات والحلول المقترحة

إن تمويل المشاريع السكنية في الجزائر يعتبره الكثير من أهم أسباب أزمة السكن في الجزائر، والملاحظ أن نظام تمويل المشاريع يتميز بالإحتكار من طرف الدولة بالإعتماد على موارد الخزينة العمومية مضافا إليها المدخرات المجمعّة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، والمشكلة التي يعرفها نظام تمويل المشاريع السكنية في الجزائر يحتاج إلى سلسلة من الإجراءات والقوانين والقرارات تأخذ بعين الإعتبار كل مشاكل المجتمع.

المطلب الأول: التحديات التي تواجه تمويل المشاريع السكنية

✓ من بين أهم التحديات التي تواجه تمويل المشاريع السكنية في الجزائر هو الكم الهائل من المبالغ التي خصصتها الدولة من ميزانيتها للسكن، غير أن إحتكارها للسوق العقاري

¹ مقابلة مع السيد بالعالم محمد الصديق، مكلف بخدمات الصندوق (بولاية ورقلة)، بتاريخ 2020/09/01، من 09:00-

جعل عبء التمويل يثقل خزينتها نظرا لكثرة الطلب على السكن وفي المقابل كان يجب عليها أن تفتح المجال أمام الخواص وتشجيع البنوك على عملية تسهيل منح القروض العقارية للمواطنين.¹

✓ هيمنة القطاع العام على عملية إنجاز المشاريع السكنية وتمويلها وتهميش الخواص وعدم تقديم التحفيز التي تساعدهم في إنجاز الأنماط السكنية بأسعار معقولة في متناول المواطن الجزائري.

✓ من بين أيضا التحديات نلاحظ تأخر العديد والكثير من المشاريع السكنية حيث أصبحت هذه الظاهرة كثيرة الشيع في الوسط العمراني ومن بين أكثر الأمثلة على ذلك صيغة البيع عن طريق الإيجار، أين وصل تأخر بعض المشاريع المزعم إنجازها في ظرف 18 شهرا إلى 8 سنوات بالموازاة مع حجم الأموال أو التمويلات التي صرفت في هذه المشاريع فهو لا يعكس مدى تقدم في إنجاز هذه المشاريع إلى حين ذلك يبقى المواطن في حيرة ويطرح عدة تساؤلات لماذا التصريح بصرف بأموال طائلة في مشاريع متأخرة الإنجاز لسنوات طويلة.

✓ إن غياب الخبرة والتخصص في مجال التمويل يؤدي إلى عدم تحديد القيمة الحقيقية للسكن خاصة في ظل المضاربة الشديدة والتضخيم في قيمة السكنات، وأبسط مثال نجده في الجزائر هو إفتقارها إلى بنوك عقارية متخصصة بما يسمح بخلق سوق تنافسية في هذا المجال وبالتالي سيكون هناك التخفيض في مشاكل تمويل السكن.

✓ الدخل الفردي للمواطن الجزائري يعتبر من أكبر التحديات لأن معظمهم يعتمدون على الدولة للحصول على سكن وبالتالي ينتج على هذا السلوك كثرة الطلبات على السكن، وتفسير ذلك هو التكلفة الباهظة لإنجاز السكن الواحد.

✓ سوء التسيير للأموال المصروفة فبالنظر إلى المشاريع السكنية المنجزة نراها تفتقر إلى معيار الجودة في البناء، فالأموال التي صرفت لا تعكس الصورة الحقيقية للسكنات ومن هنا نصل إلى نتيجة حتمية وهي غياب أهم عنصر في الدولة وهو الرقابة والمتابعة سواء على البرامج السكنية أو على طريقة توزيع وتسيير الإعانات المالية المقدمة من

¹ ابتسام حوشين، السياسة السكنية في الجزائر: الواقع والافاق، مجلة معهد العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر 3، المجلد: 14، العدد: 01، 2013، ص 90.

طرف الدولة، وذلك من خلال تفعيل دور مجلس المحاسبة والهيئة الوطنية للوقاية من الفساد ومكافحته.

المطلب الثاني: الحلول المقترحة حول تمويل المشاريع السكنية

على الرغم من المجهودات التي بذلتها الدولة لإنعاش قطاع السكن وخاصة في مجال تمويله نجد أن المشكل مزال قائماً نظراً لأسباب كثيرة ومتعددة سبق الإشارة إليها وعليه إرتأينا أن نقترح بعض الحلول التي نراها مناسبة منها:

✓ وضع نظام جديد لتمويل السكنات يتماشى مع الوضع الحالي للاقتصاد الوطني يتم ذلك من خلال تخفيف عبء التمويل على خزينة الدولة وذلك أيضا بدعم المؤسسات المالية (البنوك) للمساهمة في تمويل المشاريع عن طريق منح القروض للمستفيدين بقيمة مرتفعة مقابل التحفيزات تقدمها لهم الدولة.

✓ تطوير ودعم المقاولات العامة والقطاع الخاص في مساهمة تنمية المشاريع السكنية وذلك بتقديم العمليات الاستثمارية والاستعانة بالخبرات والشركات الاجنبية من خلق شراكة تعاونية بينهما.

✓ اخذ السلطات بعين الاعتبار لتجارب ونماذج بعض الدولة المتقدمة، والتي قدمت مجهودا وطرقا عديدة في التمويل مثلا تجربة ماليزيا فهي تعتبر من الدول التي نجحت في حل مشكلة التمويل بحيث يتكون النظام المالي من بنوك تجارية خاصة (بنسبة 50%) ومؤسسات مالية (بنسبة 25%) ومؤسسات مالية متخصصة (بنسبة 25%) فالنظام المالي يتكون في غالبيته من البنوك والمؤسسات المالية الخاصة.

✓ يجب توفير الموارد المالية المخصصة للبناء سواء تعلق الأمر بمقاول خاص أو عمومي أو في إطار البناء الذاتي، وذلك لإنجاز السكنات في الآجال وبالأعداد والحصص المقدرة في جميع البرامج، فعلى سبيل المثال نجد أن تمويل السكنات الاجتماعية يتطلب قروض كبيرة بسبب الطلب الاجتماعي المرتفع بالرغم من تطبيق صيغة جديدة للتمويل منذ سنة 1998: 50% تمويل من ميزانية الدولة، 40% تمويل بنكي، 10% تمويل من المستفيد غير انه لم يتم التطبيق الفعلي لهذا النمط من التمويل بسبب عدم قدرة المستفيد على التسديد.

✓ عدم وضوح أسعار السقف التي تعرف أسعار خيالية.

- ✓ القضاء على الأسواق الموازية في المجال العقاري، والتي أدت إلى ارتفاع جنوني لأسعار السكنات والأراضي.
- ✓ إعادة النظر في سياسة التنازل على السكنات وتسيير الحظيرة العقارية في الجزائر.

خلاصة الفصل:

نستخلص من هذا الفصل أن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (الفرع الجهوي بورقلة) قام بتوزيع جملة من السكنات لفائدة العمال الأجراء والتي كان يسعى من خلالها للمساهمة في تمويل المشاريع السكنية، إلا انه يعاب عليه عدة عراقيل تخص التمويل أبرزها عدم مراقبة الأموال المصروفة من أجل السكنات أو إنعدام الرقابة القبلية والبعديّة للإعانات المقدمة من طرفه وهل فعلا وجهت هذه الإعانات من أجل تمويل السكنات المخصصة لها وعليه وجب إعادة النظر في إعانات الصندوق لتعطي أهمية وتصل إلى هدفها الحقيقي في التمويل.

الخاتمة

الخاتمة

الحصول على سكن يعتبر من أكبر الإشكاليات الرئيسة في المجتمعات، وكان دوماً محور الإهتمام الرئيسي للدولة الجزائرية والسلطات العمومية نظراً للطلب المتزايد عليه من سنة لأخرى، وباعتبار أن قطاع السكن مرتبط بعدة قطاعات أخرى عمومية أو خاصة فهو ذات مكانة هامة ضمن إستراتيجية التنمية الاجتماعية والاقتصادية للدولة التي تعمل بدورها في تقليص حجم العجز في قطاع السكن، وأيضاً الأخذ بعين الإعتبار سياسة التمويل التي اتبعتها الدولة في جميع مستويات الصيغ السكنية المعروفة في الجزائر ومقارنتها مع نظام التمويل في الجزائر الذي يتميز بالبساطة والركود، هذا ما جعل الدولة تعمل جاهدة في تحسين وتطوير النظام التمويلي للمشاريع السكنية في الجزائر في إطار تنمية الحضيرة السكنية.

تمويل المشاريع السكنية في الجزائر لازال يعتمد بشكل كبير على الدولة وذلك في مجال التمويل والتسيير والانجاز والتوزيع، بل تعدى دور الدولة في بعض الأحيان إلى التدخل حتى في البناء الذاتي، هذا ما زاد في أزمة السكن تعقيداً.

فيما يخص تدخل الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في تمويل المشاريع السكنية من خلال صيغه التمويلية للسكن نلاحظ أن العامل الأجير له القدرة على الإستفادة من هذه الصيغ وذلك مقارنة مع القدرة الشرائية للمواطن، حيث نجد أن الصندوق يقوم بتمويل صيغ سكنية تتناسب أسعارها مع الدخل الفردي وأيضاً لتقديمها وإعانات مالية باعتبارها أداة تمويلية تعمل على تقليص حجم أزمة السكن، إلا أن مساهمتها في المشاريع السكنية قليلة نوعاً ما بالمقارنة مع عدد العمال الأجراء في الجزائر.

لعبت الصيغ التمويلية دوراً في الحد من أزمة السكن في الجزائر وهذا ما نراه من خلال نتائج الإحصاء العام للسكن والسكان، بالإضافة إلى الأرقام المقدمة من طرف الديوان الوطني للإحصاء التي أظهرت أن نسبة شغل المساكن قد عرفت انخفاضاً محسوساً خلال العشرية الأخيرة.

بالرغم من وجود العديد من الجهود والإصلاحات الكثيرة التي تميزت بها الدولة في قطاع السكن من خلال استحداث هيئات ممولة للمشاريع السكنية، والتي جاءت مزامنة مع الطلب المتزايد في الحصول على سكنات إجتماعية أو الحصول على تمويل مالي من أجل شراء أو بناء مسكن عائلي، فإننا نرى أن قطاع السكن لا يزال يعاني الكثير وعليه يمكن أن نقدم النتائج التالية:

1. عدم قدرة الدولة على مواجهة الطلب المتزايد على السكنات الاجتماعية والممولة من طرف الخزينة العمومية، وذلك في ظل تزايد النمو الديمغرافي.
 2. عدم وجود إستراتيجية واضحة ومحددة لإنهاء أزمة السكن، والتي نجدها غالبا في المناسبات السياسية والحزبية والانتخابية.
 3. مختلف مؤسسات الإنجاز في قطاع البناء والتعمير تمتاز بتشريعات قديمة وغير ملائمة مع الطلبات المتزايدة على السكن.
 4. القدرة الشرائية للمواطن لا تتماشى مع تكلفة شراء سكن وذلك راجع لعدم التحكم في الأسعار وأيضا في طول مدة إنجاز المشاريع السكنية
 5. ضعف وانعدام الإجراءات الصارمة في إعادة هيكلة المؤسسات والهيئات التمويلية المشرفة على الانجاز.
 6. تحرير الأسعار المسيرة إداريا للعقارات والأملك من أجل الحد من مصدر الفساد والقضاء على المضاربة في أسعار السكنات.
 7. مراجعة القوانين والأنظمة والتشريعات باستمرار والعمل على تحديثها بما يتناسب مع متغيرات الهيكلية للنظام الاقتصادي والاجتماعي السائد.
- على الرغم من مجهودات الدولة في التمويل السكني إلا أن أزمة السكن مرتبطة ارتباطا وثيقا بسوء التسيير واللامبالاة والمحاباة والبيروقراطية على مستوى الإدارات المحلية والمركزية وبالتالي على الدولة أن تعنيها اهتماما أكبر من أجل القضاء على مشكلة السكن في الجزائر.

المراجع

Les Références

Les Références

قائمة المراجع

أولاً: الوثائق الرسمية

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، مرسوم تنفيذي 10 - 87 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1431 الموافق لـ 10 مارس 2010، يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، الجريدة الرسمية، العدد 17، الصادرة بتاريخ 14 مارس 2010.
- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، مرسوم تنفيذي 14-203 المؤرخ في 17 رمضان عام 1435 الموافق 15 يوليو سنة 2014 يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادرة بتاريخ 27 يوليو 2014.
- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون رقم 64-227 المؤرخ في 01 ربيع الثاني 1384 الموافق لـ 10 أوت 1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 28 أوت 1964.
- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قرار وزاري مشترك المؤرخ في 13 رمضان 1429 الموافق لـ 13 سبتمبر 2008، يحدد كيفية تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 04/11/1994، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية، العدد 57، الصادرة بتاريخ 05 أكتوبر 2008.
- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون رقم 83-16 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني للمعادلة للخدمات الاجتماعية، المؤرخ في 24 رمضان 1983 الموافق لـ 02 جويلية 1983، الجريدة الرسمية، العدد 28، الصادرة بتاريخ 05 جويلية 1983.
- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 27 شوال 1411 الموافق لـ 12 ماي 1991، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية، العدد 25، الصادرة بتاريخ 29 مايو 1991.

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في 14 رمضان 1416 الموافق لـ 03 فبراير 1996، المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني للمعادلة للخدمات الاجتماعية وسيره، الجريدة الرسمية، العدد 09، الصادرة بتاريخ 04 فبراير 1996.

ثانياً: الكتب

- إبراهيم الشيخ درة اسماعيل، اقتصاديات الإسكان، الكويت، مطبعة الرسالة، 1974.
- الهندي منير إبراهيم، الإدارة المالية (مدخل تحليلي معاصر)، مصر: المكتب العربي الحديث، القاهرة، 1999.
- بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية، دار الهدى للطبع والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- بوراس أحمد، تمويل المنشآت الاقتصادية، الجزائر: دار العلوم، عنابة، 2008.
- دليمي عبد الحميد، الواقع والظواهر الحضرية، الجزائر: منشورات جامعة منتوري، قسنطينة، 2004.
- حنفي عبد الغفور، تقييم الأداء المالي ودراسات الجدوى، مصر: الدار الجامعية، الإسكندرية، 2009.
- فروديستون ويوجين برجام، التمويل الإداري الجزء الأول (ترجمة: عدنان داغستاني وأحمد نبيل عبد الهادي)، السعودية: دار المريخ للنشر، الرياض، 2011.
- ثروت عبد الحميد، إتفاق التمويل العقاري، مصر: دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2002.

ثالثاً: المقالات العلمية

- بوروبي رجاح فريدة، نوع السكن وعلاقته بالضغط الأسرية، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 34، جامعة تيزي وزو الجزائر، ديسمبر 2010.
- مميش سلمى، اقتصاد السكن في الجزائر بين الواقع والطموح، مجلة العلوم الإدارية والمالية، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، الجزائر، المجلد 01، العدد 01، ديسمبر، 2017.
- بومعروف العربي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، مشاركة الصندوق الوطني للسكن: التسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم، المجلد 07، العدد 01، السنة 2020.

- حاوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر بين الواقع والافاق، مجلة العلوم الاقتصادية والتسيير والتجارة.

رابعاً: الدراسات غير المنشورة

- فرحات رندا، انعكاسات المسكن العمودي على العلاقات الأسرية-دراسة ميدانية لحي 130 مسكن سيدي عقبة ولاية بسكرة، (مذكرة ماستر في علم الاجتماع. جامعة محمد خيضر بسكرة: كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية)، 2019/2018.
- اقموم هاجر، إشكالية التصميم وتأثيرها على نوعية السكن الإجتماعي التساهمي دراسة حالة 38 مسكن و50 مسكن بمدينة عين تاغروت ولاية برج بوعرييج، (مذكرة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف المسيلة: معهد تسيير التقنيات الحضرية)، 2015.
- عثمانى عبد الرحمان، السكن الإجتماعي الجماعي وخصوصية المجتمع المحلي في الجزائر دراسة حالة مدينة الجلفة، (مذكرة ماجستير في تسيير المدينة، جامعة المسيلة: معهد تسيير التقنيات الحضرية)، 2014/2013.
- مدّان نعيمة، التحضر وظهور الأسرة النووية في المجتمع الجزائري دراسة ميدانية لبلدية "يسر" بومرداس، (مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر: كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية)، 2008/2007.
- علال زوليخة، كميلة ليमान، دور التمويل الذاتي في دعم الهيكل المالي للمؤسسة اقتصادية-دراسة حالة مطاحن مرمورة قالمة للفترة 2012-2014، (مذكرة ماستر. جامعة قالمة: كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، 2014.
- زاوي فضيلة، تمويل المؤسسة الاقتصادية وفق الميكانيزمات الجديدة في الجزائر-دراسة حالة سونلغاز، (مذكرة ماجستير في علوم التسيير، جامعة بومرداس: كلية الاقتصاد)، 2009.
- جلولي إيما، يوسف فاطمة، آليات تمويل البرامج السكنية في الجزائر -دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة أدرار، (مذكرة ماستر في العلوم الاقتصادية، جامعة أدرار: كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير)، 2015.
- جليلة قزانية، دور أساليب التمويل المستحدثة في تمويل قطاع السكن في الجزائر -دراسة حالة بنك البركة الجزائري والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط،

- (مذكرة ماستر في علوم التسيير، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير)، 2017/2018.
- مكاحلية حنين وبوصوفة سارة، واقع قطاع السكن في الجزائر واستراتيجيات تمويله - تجربة البيع بالإيجار في ولاية قالمة، (جامعة قالمة: كلية العلوم الاقتصادية والتجارية، وعلوم التسيير)، 2016/2015.
 - بن يحيى محمد، واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله، (أطروحة دكتوراه، جامعة أبي بكر بالقايد، تلمسان)، 2012.
 - عوامر أم كلثوم، السياسة العامة للسكن ودورها في الحد من أزمة السكن في الجزائر دراسة حالة ولاية ورقلة، (مذكرة ماستر، جامعة قاصدي مرباح ورقلة: كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم السياسية)، 2018-2019.
 - بولجمر لمياء، السكن الإجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية، (مذكرة الماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة: كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية) 2006/2005،
 - زين ياسين، أثر التوسع العمراني على السكن الريفي، دراسة حالة مدينة أولاد دراج ولاية مسيلة (مذكرة ماستر في تسيير المدينة، جامعة المسيلة: معهد تسيير التقنيات الحضرية)، 2014.
 - لباد ناصر، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، أطروحة الدكتوراه دولة، (جامعة عنابة: كلية الحقوق)، 2005.
 - اوعيل فاطمة الزهراء بن عون ومنال رزيق، آليات التمويل العقاري في الجزائر (دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري CPA)، مذكرة لليسانس في المالية (جامعة البويرة: كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير) -2012 2013.
 - العمري عواطف، التمويل الإسلامي لقطاع السكن في الجزائر، (مذكرة ماستر في علوم التسيير، جامعة العربي بن مهيدي-أم البواقي: كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير)، 2013.
 - عبيد نجوى، درار هنده، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر، (مذكرة ماستر في العلوم التجارية، جامعة تبسة)، 2016.
 - تحي حمزة، دور نظام المعلومات في اتخاذ القرار-دراسة حالة الصندوق

الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS)، مذكرة الليسانس علوم
التسيير، جامعة المسيلة: كلية العلوم الاقتصادية والتجارية والتسيير،
2012/2011.

- البرارة هالة، الأسرة والسكن بالبيئة الصحراوية، رسالة الماجستير في علم
الاجتماع الحضري، (جامعة باتنة، كلية علوم الاجتماع)، 2008.

خامسا: المواقع الإلكترونية

<https://www.eldjazaironline.net/> أمين جميلي، السكن في الجزائر... أسعار متفاوتة
ومعايير عمرانية موحدة، جريدة الجزائر تم الاطلاع على صفحة الواب بتاريخ
2020/09/09.

www.eco.algeria.com الوكالات العقارية هكذا ستكون أسعار السكنات خلال السنة
الجارية، تم الاطلاع على صفحة الويب بتاريخ: 2020/09/09.

www.djazairess.com/elfadjer، متوسط الدخل الجزائريين اقل من 33 ألف دينار
جزائري شهريا" تراجع بسبب الأزمة المالية التي تمر بها البلاد، تم الاطلاع على صفحة
الويب بتاريخ 2020/09/09.

الموقع الالكتروني للصندوق الوطني للسكن، www.CNL.gov.dz ، يوم 2020/07/23،
الساعة: 10:26

الموقع الالكتروني للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية، www.enpi.dz ، يوم
2020/07/25، 17:45:

الموقع الالكتروني لوزارة السكن والعمران، www.mhuv.gov.dz ، يوم 2020/07/23،
الساعة : 19:09

موقع الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية، <http://www.fnpos.dz>، تم
الاطلاع على صفحة الويب بتاريخ 2020/08/09.

سادسا: المقابلات

مقابلة مع السيد بالعالم محمد الصديق بتاريخ مكلف بتسيير الخدمات ولاية ورقلة، بمكتبه
بالفرع الجهوي للصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية، يوم 2020/09/01 على
الساعة: 10:00 صباحا.

سابعا: التقارير

تقارير الديوان الوطني للإحصاء

ثامنا: المراجع باللغة الأجنبية:

Sopon Pornchokchai, HOUSING FINANCE MECHANISMS In Thailand, UN HABITAT, Nairobi, 2008.

فهرس الجداول والأشكال

فهرس الجداول:

رقم الجدول	عنوان الجدول	الصفحة
01	صيغ السكنات الحضرية والريفية الموزعة خلال الفترة: (1990-1994)	09
02	صيغ السكنات الحضرية والريفية الموزعة خلال الفترة: (1995-2000)	10
03	صيغ السكنات الحضرية والريفية الموزعة خلال الفترة: (2001-2004)	11
04	صيغ السكنات الحضرية والريفية الموزعة خلال الفترة: (2005-2009)	12
05	تطور عدد السكان مقارنة بتطور الحظيرة السكنية للفترة (1962-2007)	14
06	تطورات معدل إشغال المسكن (1990-2007)	15
07	خصائص الأسرة التقليدية والحديثة في الجزائر	18
08	معدل عدد الأفراد داخل الغرفة	20
09	المعايير المساحية لعدد الأفراد وعدد الغرف	20
10	مقارنة بين السكن الجماعي والسكن الفردي في الجزائر	21
11	متوسط تكلفة بناء السكن	24
12	صيغ التمويل العقاري والمساكن الموزعة خلال فترة (2012-2005)	44
13	تطور حجم القروض العقارية مقارنة بعدد السكنات (2004-2011)	49
14	جدول توزيع مساعدات الصندوق الوطني للسكن حسب فئات الدخل	52
15	جدول: تطور المدفوعات حسب الصيغة	53
16	الإعانات الخاصة بولاية ورقلة	70
17	السكنات المنجزة بولاية ورقلة	71
18	الإعانات المالية المقدمة من طرف الصندوق للولايات التمثيلية	72

فهرس الأشكال:

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
45	مؤشر تطور السكنات الموزعة في الجزائر في الفترة 2006 و2015	01
45	مؤشر توزيع البرامج السكنية في الفترة 2015 و2019	02

الفهرس العام

الفهرس العام

الشكر
الإهداء
المقدمة

أفصل الأول : واقع قطاع السكن في الجزائر

تمهيد : 7

الفصل الأول : واقع قطاع السكن في الجزائر

المبحث الأول: تطور الحضيرة السكنية في الجزائر 8

المطلب الأول: حجم ووضعية انجاز الحضيرة السكنية 8

المطلب الثاني: الحضيرة السكنية والنمو الديمغرافي في الجزائر 13

المبحث الثاني: خصائص الأسرة الجزائرية 16

المطلب الأول: الخصائص السوسيوثقافية للأسرة الجزائرية 16

المطلب الثاني: الأسرة الجزائرية والسكن 19

المبحث الثالث: السكن في الجزائر بين التكلفة والقدرة الشرائية 22

المطلب الأول: تكلفة السكنات في الجزائر 22

المطلب الثاني: القدرة الشرائية للمواطن الجزائري 25

خلاصة الفصل: 27

الفصل الثاني: دراسة التمويل العقاري

تمهيد : 29

فصل الثي: دراسة تمويل العقاري (السكني) 30

المبحث الأول: مدخل مفاهيمي حول التمويل والتمويل السكني 30

المطلب الأول: عموميات حول التمويل 30

الفرع الثاني: أهمية التمويل 31

الفرع الثالث: طرق التمويل 33

المطلب الثاني: التمويل السكني 35

الفرع الأول: مفهوم تمويل السكني 35

الفرع الثاني: أهمية التمويل السكني 36

المبحث الثاني: مصادر التمويل السكني في الجزائر 37

المطلب الأول: مصادر التمويل تبعا لملكية الأموال المستثمرة 37

المطلب الثاني: المصادر الداخلية والخارجية للتمويل 39

الفرع الأول: المصادر الداخلية 40

الفرع الثاني: المصادر الخارجية 40

42.....	المطلب الثالث: التمويل العقاري بحسب الصيغ السكنية في الجزائر
46.....	المبحث الثالث: أهم الهيئات والمؤسسات الممولة للسكن في الجزائر
47.....	المطلب الأول: التمويل البنكي
50.....	المطلب الثاني: الهيئات الممولة للسكن
57.....	خلاصة الفصل:
	<u>الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (الفرع الجهوي بورقلة)</u>
60.....	المبحث الأول: تقديم لمؤسسة الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية
60.....	المطلب الأول: التعريف بالصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية
61.....	المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية
63.....	المطلب الثالث: خدمات وشروط الاستفادة من الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية
64.....	الفرع الأول: خدمات الصندوق
65.....	الفرع الثاني: الاستفادة من الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية
66.....	المبحث الثاني: آليات لتمويل في الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية (الفرع الجهوي بورقلة) في المشاريع السكنية...
66.....	المطلب الأول: التمويل المالي المباشر عبر الإعانات المالية
	<u>المطلب الثاني: أنواع السكنات المدعمة من طرف الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية</u>
69.....	
72.....	المبحث الثالث: التحديات والحلول المقترحة
72.....	المطلب الأول: التحديات التي تواجه تمويل المشاريع السكنية
74.....	المطلب الثاني: الحلول المقترحة حول تمويل المشاريع السكنية
76.....	خلاصة الفصل: ...
78.....	الخاتمة
	قائمة المراجع
	فهرس الجداول:
	فهرس الأشكال: