



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة قاصدي مرباح - ورقلة -

كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و التسيير

قسم العلوم الاقتصادية



بعنوان

دور البنوك الجزائرية في تمويل قطاع السكن

الاجتماعي-دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك ورقلة

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الليسانس في العلوم الاقتصادية

تخصص: بنوك نقود ومالية

تحت إشراف:

بن قانة إسماعيل

من إعداد الطالبتين

قاسمي عائشة

قد مريم

السنة الجامعية 2012 - 2013

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

اشترج لي
صنيري وينسر
لي أمري

إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلي من أحاطتني بحنانها وعطفها ورمعتني وكانك سر نجاحي
وقاسمتني المحن وتربعت علي عرش قلبي، إلي التي لا تسعما كل عبارات الشكر
والثناء والتقدير والاحترام « أمي الغالية » حفظك الله.

إلي روح أبي الطاهرة

وإلي كل أفراد العائلة كبيرا و صغيرا

أخي الصغير ياسين، أبناء أخي: حمادة، نجاح، نور الهدى، إيمان

إلي رفقاء دروبي : قد مريم زميلتي في العمل في هذه المذكرة،

دحمان منير، الأبيض محمود وإلي كل الأصدقاء الذين

قاسموني حلو الحياة ومرها .

إلي كل طالب علم .

إلي كل طلبة السنة الرابعة علوم اقتصادية .

إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلي من أحاطتني بحنانها وعطفها ورعتني وكانت سر نجاحي
وقاسمتني المجد وتربعت علي عرش قلبي، إلي التي لا تسعها كل عبارات الشكر
والثناء والتقدير والاحترام « أمي الغالية " خذك الله

إلي روح أبي الطاهرة

و إلي كل أفراد العائلة كبيرا و صغيرا

إلي رفقاء دربي : قاسمي عائشة زميلتي في العمل في هذه
المذكره، قاسمي حفيدة، دحمان منير، الأبيض محمود والي كل الأصدقاء
الذين

قاسموني حلو الحياة ومرها .

إلي كل طالب علم .

إلي كل طلبة السنة الرابعة علوم اقتصادية .

قد حريه

تشكرات

اللهم أخرجنا من ظلمات الوهم وأكرمنا بنور العلم وافتح علينا لمعرفة العلم وحسن أخلاقنا بالعلم وسهل لنا أبواب فضلك ونشر عليها من خزائن رحمتك يا أرحم الراحمين وسهل علينا سبل انجاز هذا العمل , بحمده وشكره هو المستعان .

نشكر استأذنا المشرف: **بن قانة اسماعيل**, الذي لم يبخل علينا بنصائحه وتوجيهاته وتفانيه في تقديم العون و المساعدة .

الشكر إلى الأساتذة الذين درسونا أمدونا بالعلم.

الشكر إلى كل أساتذة كلية علوم الاقتصادية , وكل من ساهم من قريب أو بعيد في العمل هذا المتواضع.

قاسمي عائشة، قد مريم



قائمة المحتويات

الإهداء

الشكر

قائمة الجداول

قائمة الأشكال

قائمة الاختصارات والرموز

أ مقدمة

الفصل الأول: واقع السكن في الجزائر و سبل تمويله

2 مقدمة الفصل

3 المبحث الأول: مفاهيم عامة حول السكن

3 المطلب الأول: مفهوم السكن

3 المطلب الثاني: أهمية السكن

8 المطلب الثالث: تصنيف السكن حسب طبيعته

12 المبحث الثاني: قطاع السكن في الجزائر

12 المطلب الأول: التطور السكاني في الجزائر منذ الاستقلال

14 المطلب الثاني: أزمة السكن في الجزائر

15 المطلب الثالث: حالة السكن في الجزائر

17 المبحث الثالث: السوق العقارية في الجزائر

17 المطلب الأول: مكونات السوق العقاري

19	.....المطلب الثاني: تقسيم السوق العقاري.
19	.....المطلب الثالث: المؤسسات المتخصصة في تمويل قطاع السكن في الجزائر.
30	.....خلاصة الفصل.

الفصل الثاني: دور البنوك في تمويل قطاع السكن

32	.....مقدمة الفصل.
33	.....المبحث الأول: مفاهيم عامة حول البنك.
33	.....المطلب الأول: نشأة البنك وتطوره.
34	.....المطلب الثاني: مفهوم البنك.
35	.....المطلب الثالث: أنواع البنوك ووظائفها.
40	.....المبحث الثاني: التمويل البنكي بالقروض.
40	.....المطلب الأول: مفاهيم عامة حول القروض.
42	.....المطلب الثاني: أنواع القروض.
43	.....المطلب الثالث: التمويل البنكي بالقروض العقارية.
45	.....المبحث الثالث: دور النظام البنكي بالنسبة لقطاع السكن.
46	.....المطلب الأول: أهمية تطوير النظام البنكي.
46	.....المطلب الثاني: أهمية تطوير نظام تمويل السكن.
47	.....المطلب الثالث: الإجراءات المتخذة لتشجيع التمويل البنكي لقطاع السكن.
54	.....خلاصة الفصل.

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط- بنك وكالة ورقلة

56	.....مقدمة الفصل
57	.....المبحث الأول: لمحة عامة حول الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط- بنك
57	.....المطلب الأول: التعريف بالصندوق
59	.....المطلب الثاني: دراسة الهيكل التنظيمي للصندوق
64	.....المطلب الثالث: مهام و أهداف الصندوق
66	.....المبحث الثاني: منتجات الصندوق ومساهمته في تمويل قطاع السكن
66	.....المطلب الأول: صيغ الادخار لدى الصندوق
69	.....المطلب الثاني: القروض التي يمنحها الصندوق
71	.....المطلب الثالث: مساهمة الصندوق
72	.....المبحث الثالث: دراسة حالة تطبيقية
72	.....المطلب الأول: تحضير ملف طلب قرض عقاري
74	.....المطلب الثاني: معالجة و دراسة الملف
76	.....المطلب الثالث: الحالة التطبيقية
82	.....خلاصة الفصل
83	.....الخاتمة
85	.....المراجع

قائمة الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
13	المؤشرات الديمغرافية لسكان الجزائر الممتدة من 2000-2008	01-01
21	المساعدات المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب نسبة دخل العائلات	02-01
53	تطور مبالغ القروض المؤمن عليها لدى شركة ضمان القرض العقاري و عددها خلال الفترة 2001-2009	01-02
61	شرح المديرية العامة بالنيابة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك	01-03
68	تحديد معدل الفائدة حسب طبيعة المدخرين	02-03
69	توزيع حسابات المدخرين حسب نوعية السكن	03-03
70	أنواع القروض العقارية المقدمة من طرف الصندوق و.ت.ا - بنك	04-03
71	عدد القروض الممنوحة من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك وعدد المستفيدين منها	05-03
80	جدول إهلاك القرض لمدة 12 شهرا	06-03

قائمة الأشكال البيانية

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
45	الهيكل التنظيمي الخاص بإدارة القرض العقاري	01-02
50	مخطط يوضح تدخلات شركة إعادة التمويل بالرهن	02-02
60	الهيكل التنظيمي العام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك	01-03
62	الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك وكالة ورقلة	02-03

قائمة مفاهيم الرموز

الرقم	الرمز	المفهوم
01	CNEP	الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط-بنك
02	SRH16	شركة إعادة التمويل الرهني
03	FGCMPI	صندوق الضمان و الكفالة التعاونية
04	CNL	الصندوق الوطني للسكن
05	L.S.P	مساعدة للحصول على الملكية ممنوحة في إطار برنامج سكن
06	S.G.C.I	شركة ضمان القروض العقارية
07	A.A.P	مساعدة الحصول على الملكية
08	v.s.p	البيع على التصاميم

مقدمة:

يعرف العالم حاليا تطورات وتحولات جذرية سواء من الناحية الاجتماعية والاقتصادية وحتى الثقافية، تؤدي إلى تغيرات هيكلية وتنظيمية في بلدان العالم سواء كانت متقدمة أو متخلفة، لذا فقد أصبحت قضية التطور الاقتصادي تحتل مكانة الصدارة، وباعتبار الجزائر بلد ينتمي إلى دول العالم الثالث فهو يعاني من انعكاسات التخلف الاقتصادي المتسبب في تدهور الأوضاع الاجتماعية بسبب انخفاض مستويات المعيشة.

ومن أجل مسايرة النظام الدولي الجديد في إطار ما يسمى الانفتاح الاقتصادي الذي اتبعه العديد من الدول، خاصة الجزائر، تسعى إلى تغيير جذري في نظامها الاقتصادي بالانتقال إلى اقتصاد السوق.

ونظرا لهذا فقد جسدت الجزائر عدة إصلاحات كبيرة في مختلف المجالات منها المالية والمصرفية، ونظرا لأهمية هذه الأخيرة في تمويل المشاريع فقد أولت الدولة اهتماما كبيرا بهذا الجهاز من خلال إصدار قانون النقد والقرض في 14 أفريل 1990 والمعدل في أفريل 2001 لتدارك النقائص التي ظهرت في القوانين الأولى وإعطاء فعالية أكثر للجهاز المصرفي ليتماشى مع التغيرات الاقتصادية الجديدة.

فالبنك هو قوام كل دولة، وركيزة أساسية لأي نظام اقتصادي نظرا للدور الذي يلعبه في تمويل الاستثمارات لمواجهة المشاكل وتحقيق التنمية والتقدم في كافة المجالات، من بينها مشكل السكن.

إنه السكن الشغل الشاغل لكل فرد، وهو وسيلة من وسائل التنمية الاقتصادية، بواسطته تتحرك العمالة ويتحقق الاستقرار السياسي والثقافي والاقتصادي، وأمام الظروف الصعبة التي تمر بها الجزائر خاصة أمام الواقع المر المتعلق بالسكن في العشرية الأخيرة من تزايد مستمر في النمو الديمغرافي، كوارث طبيعية، البناء الفوضوي نتيجة النزوح الريفي، كل هذا لا بد له من حل فوري، رغم تطلبه لأموال ضخمة، لذلك لا بد على الدولة أن تتبنى سياسة تنموية جديدة أي أنها تقوم بالاستثمار في مجال السكن.

ولإعطاء البحث حقه في الدراسة والتحليل طرحنا الإشكالية التالية:

بعد أن حررت الدولة قطاع السكن، فهل بمقدور البنوك تحمل مسؤولية تمويله وبالتالي التقليل من حدة أزمة

السكن؟

وقبل الإجابة على هذه الإشكالية هناك مجموعة من الأسئلة الجزئية التي تطرح نفسها والمتمثلة في:

- مدى تماشي النظام البنكي في الجزائر مع قطاع السكن؟
- ما هي السياسات المتبعة من طرف الدولة في تمويل قطاع السكن؟
- ما هو دور مختلف البنوك والمؤسسات المالية في حل مشكل السكن؟
- هل استطاع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك في الحد من أزمة السكن وخاصة في جانب السكن الاجتماعي بعد المهمة التي أولتها له الدولة؟

الفرضيات المتبعة:

للإجابة على التساؤلات السابقة اعتمدنا الفرضيات التالية:

- يظهر وكأن الاستثمار في قطاع السكن يحمل مخاطر لهذا فلن البنوك تبدي تخوفا من ذلك.
- دور القروض العقارية في الحد من هذه الأزمة والطرق الحديثة لتمويلها بالاعتماد على التجارب الأجنبية التي انتهجتها للنهوض بقطاع السكن.
- عملية الاستثمار في ميدان السكن ليست من العمليات السهلة، فهي تواجه عدة عراقيل وقيود بيروقراطية، ذا قامت الدولة بإنشاء مؤسسة مالية متخصصة في تمويل السكن.
- يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك بمنح قروض عقارية متنوعة في جانب تمويل السكن وذلك لمساهمة في التخفيف من حدة الأزمة ومساعدة الأفراد في الحصول على سكن لائق.

أهداف الدراسة:

إن هدفنا في اختيار الموضوع هو التعرف على واقع السكن في الجزائر وما هي السياسات التي تطبقها الدولة للنهوض بهذا القطاع ومدى نجاحها في الحد من أزمة السكن وخاصة مع ملاحظة الانعكاسات الأخيرة لهذه الأزمة على عدة جوانب.

أسباب اختيار الموضوع:

توجد عدة أسباب دفعتنا إلى اختيار الموضوع دون غيره، نجمله فيما يلي:

- 1- أهمية الموضوع في ظل التحولات الاقتصادية والتي تتطلب ضرورة الاهتمام بالاستثمار من قبل الدولة في ظل اقتصاد السوق.
- 2- ميلنا الطبيعي للبحث والتحليل في موضوع قطاع السكن من طرف البنوك؛
- 3- تفاقم الأزمة السكانية التي أخذت تتزايد يوما بعد يوم؛
- 4- تبني الدولة سياسة جديدة مثل سياسة البيع بالإيجار وغيرها؛
- 5- مدى أهمية الموضوع ومدى تأثيراته الكبرى على مستوى الاقتصادي والاجتماعي كذلك.

المنهج المستخدم:

لقد اعتمدنا في دراستنا لهذا الموضوع المنهج التحليلي الوصفي من خلال قيامنا بعملية مسح شامل لتطور السكان في الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا وقطاع السكن والإجراءات الحديثة في جانب تمويله.

حدود الدراسة :

حددت الدراسة في الإطارين:

- المكاني: دراستنا تتمحور حول قطاع السكن في الجزائر.
- الزماني: قمنا بالدراسة منذ الاستقلال إلى الوقت الراهن.

صعوبات البحث:

صادفتنا في هذا البحث عدة صعوبات نذكر منها:

- قلة المراجع في هذا الموضوع.
- نقص الدراسات السابقة المتعلقة بهذا الموضوع، خاصة انه فيه جانب قطاع السكن وقطاع البنوك.

- توفر بعض المراجع باللغات الأجنبية وصعوبة الترجمة.
- الأحداث التي شاهدها المنطقة مؤخرا حول قوائم السكن مما تسبب في غلق الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك وكالة ورقلة والذي هو محل الدراسة التطبيقية.

التقسيم المنهجي:

إن هدفنا من اختيار الموضوع هو التعرف على واقع السكن في الجزائر وما هي السياسات التي تطبقها الدولة الجزائرية للنهوض بهذا القطاع ومدى نجاحها في الحد من أزمة السكن.

وعلى أساس ذلك قسمنا البحث إلى ثلاثة فصول :

الفصل الأول: سننطلق إلى قطاع السكن بصفة عامة ثم في الجزائر، حيث نأبدىنا ماهية السكن وأهميته الاقتصادية والاجتماعية وأزمة السكن في الجزائر والسياسات التي اتخذتها السلطات للحد من هذه الأزمة وحالة السوق العقارية في الجزائر وما تعانيه.

الفصل الثاني: سننطلق إلى ماهية البنوك وعلاقتها بقطاع السكن ودورها في تمويله بالقروض العقارية والإجراءات المتخذة لتشجيع التمويل البنكي لقطاع السكن.

الفصل الثالث: سننطلق إلى نظام تمويل السكن في الجزائر، وسنبدى فيه : نظام تمويل السكن عن طريق CNEP.

الفصل الأول: واقع قطاع السكن في

الجزائر و سبل تمويله

مقدمة الفصل:

إن التطور الذي عرفه مجال البناء و التعمير, يعتبر إحدى السمات الأساسية الهامة به, حيث ظهر هذا التطور عبر مراحل التاريخ و هو ينبع أصلا من تطور الحاجة إليه.

إن ظهور العديد من الدراسات الحديثة و التي أخذ قطاع السكن نصيبا منها , أعطت دفعا قويا للإمام بالمشاكل التي عرفها هذا القطاع في حياة الأمم أثناء مختلف برامجها التنموية.

فلاهتمام الكبير بالسكن بصفة عامة و بالسياسة السكنية بصفة خاصة من أجل معرفة التغيرات الجذرية والعميقة التي عرفتها مختلف الهياكل المشكلة لقطاع السكن, جعلت الكثير من المفكرين وعلى اختلاف تخصصاتهم الاقتصادية و التقنية يولون الأهمية القصوى لمعرفة الأسباب الحقيقية لهذه النقائص حتى يتسنى لهم في نهاية المطاف الخروج بالاقترحات الكافية واللازمة لمعالجة هذا الموضوع.

إن أهمية قطاع السكن على المستوى الاقتصادي و الاجتماعي حتم على الدولة الجزائرية وضع سياسات منذ الاستقلال تهدف أساسا إلى تحسين حالة هذا القطاع و الحد من أزمة السكن، إن الأزمة الاقتصادية و الاجتماعية التي عاشتها الجزائر في التسعينات مما أدى إلى وجوب إدخال إصلاحات جديدة على مستوى نظام تمويل السكن و السماح للبنوك بالمساهمة في تمويل القطاع و ذلك بالموازاة عن تخلي الدولة عن التمويل المباشر للسكن حيث تم وضع عدة قوانين تهدف أساسا إلى تحرير البنوك من التخصص المفروض عليها، وإنشاء مؤسسات مالية متخصصة تحفز البنوك على المساهمة أكثر في تمويل السكن.

المبحث الأول: مفاهيم عامة حول السكن

يتميز السكن بعدة خصائص اقتصادية واجتماعية إذ يعتبر البذرة الأساسية لادخار العائلات ذوات الدخل المرتفع و المتوسط على السواء، حيث يسمح لهم بحجز مبالغ معتبرة و تخصيصها للاستثمار في مجال السكن الفردي و الجماعي على السواء.

- فالسكن بهذا المفهوم يعتبر من المجالات الواسعة للاستثمار لأنه يدر دخلا منتظما، و إذا كان السكن ثابت من حيث الحيز المكاني إلا أن موقعه يجعله بالنسبة للأماكن المكتملة له كشبكة مواصلات، و عليه فالسكن يعد أداة تنمية اقتصادية كلية ينبغي النظر إليه بوصفه مكملا للقطاعات الأخرى.

المطلب الأول: مفهوم السكن

إن المفهوم البسيط للسكن و الذي يتألف عادة من الجدران و السقف، يبقى بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي و الشامل له، إن مفهوم السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة و استقرار، هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد، باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة.¹

و في هذا الصدد، يرى المفكر " نفيت آدم 'Nevitt Adam' من خلال كتابه " المشكل الاقتصادي للسكن " على أن السكن عبارة عن " حق و إحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء و جميع متطلبات الحياة .

و مما تجدر الإشارة إليه، أن للسكن خاصية مزدوجة، حيث أنه يمثل " استثمار مكلف ' investissement coûteux ' و في نفس الوقت " سلعة استهلاكية دائمة ' un bien de consommation durable '.

المطلب الثاني: أهمية السكن

إن للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد باعتباره حاجة ضرورية لا يمكن أن يستغني عنها، غير أننا يمكن أن نحصر هذه الأهمية في ثلاث جوانب أساسية أو رئيسية و هي: الجانب الاقتصادي، الجانب الاجتماعي و أخيرا الجانب السياسي و لهذا سنتعرض إليه بالتفصيل.

1 - الأهمية الاقتصادية للسكن:

يعد مشكل السكن من أهم المشاكل التي تواجهها المجتمعات، خاصة المجتمعات الحضرية. فعلى الصعيد الاقتصادي، يمثل السكن في المتوسط نسبة تتراوح بين 60 إلى 70 % من مجموع النشاط الصناعي العمراني، و يشغل في المتوسط عمالة تتراوح ما بين 150000 إلى 170000 عامل (أي يتراوح بين 7 إلى 9 % من الفئة النشطة)، كما يمثل الاستثمار السنوي في إنجاز السكنات نسبة تتراوح بين 6 إلى 8 % من الناتج الوطني الخام و بين 25 إلى 33 % من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة.

إن الدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية وبالخصوص صندوق النقد الدولي من خلال مناقشته لموضوع إنجاز السكنات في الإطار الاقتصادي الكلي، أدركت العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبته للاقتصاد الوطني من جهة، و القطاعات الأخرى من جهة أخرى.

حيث أن التكامل الذي تحدته هذه القطاعات فيما بينها من شأنه أن يوفر العمالة لليد العاملة البسيطة بالخصوص و في مجالات واسعة، فهو بهذا المنظور، لا يعتبر خزاناً لامتناس هذا النوع من اليد العاملة فحسب، بل مجالاً لتطورها وترقيتها.

فالسكن لم يعد ينظر إليه كمجرد خدمة تستنزف خيرات مادية و مالية للمجتمع و فقط، لكن ينبغي أن ينظر إليه على أنه محرك للتنمية الاقتصادية، وذلك عن طريق خلق فرص عمل مع إمكانية تدريبها و بصفة دورية، وكذلك دافع لرفع من إنتاجية العمل لتساهم بدورها في تنمية الصناعات المحلية في مختلف حاجيات مواد البناء. و عليه فإن إنجاز السكنات تكمن في مدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة بنوعها المتخصصة و البسيطة و التي تساهم في امتصاص البطالة بالنسبة لكثير من الدول النامية كانت أم متطورة.

تكمن أهمية إنجاز السكنات في مدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة بنوعها المتخصصة و البسيطة والتي تساهم في امتصاص البطالة بالنسبة لكثير من الدول النامية كانت أم متطورة و على سبيل المثال بلغت نسبة البطالة في المناطق الريفية في الجزائر أكثر من 40 % سنة، بينما تتواجد بنسبة أقل في المدن لأن فرص العمل متواجدة نسبة أقل في المدن و قطاع السكن ينشط بكثرة في جانب السكنات الحضرية.

كما نجد أن تنظيم برامج السكن المكثفة من شأنها أن تستخدم أكبر قدر ممكن من الموارد المحلية ويكون في الوقت ذاته وسيلة ومجالاً لخلق استثمارات متنوعة و فتح مناصب شغل جديدة، وبهذا الصدد نجد أن صناعة مواد البناء تعتبر أداة مهمة في خلق مجالات العمل.

فلقد خصص قطاع البناء والأشغال العمومية في الجزائر أكثر من 50% من نشاطه للسكن، كما أن نسبة 32% من القوة العاملة كانوا يشتغلون بقطاع البناء و الأشغال العمومية، و هذا في سنة 1976، بينما تتواجد بنسبة أقل في المدن لأن فرص العمل متواجدة بنسبة أقل في المدن و قطاع السكن ينشط بكثرة في جانب السكنات الحضرية.

غير أنه و بعد قرابة 18 سنة من الإنجاز، تراجعت هذه النسبة إلى مادون النصف بسبب الإنجاز الضعيف و هذا لعدة أسباب اقتصادية أدرجت إلى الخوصصة بالرغم من نجاعة الكثير منها.

وتجدر الإشارة أنه لا يمكن حصر الأهمية الاقتصادية للسكن في توفير مناصب الشغل و امتصاص اليد العاملة و من ثمة القضاء على البطالة، بل نلتبس هذه الأهمية في جوانب أخرى، مثلا: تنمية السكن الريفي وترقيته من شأنه أن يستخدم كأداة هامة لخدمة التنمية الشاملة وبالتحديد لخدمة الزراعة والصناعة وفي الوقت ذاته على تحقيق التوازن الجهوي الذي تنشده أي تنمية اقتصادية شاملة، فتوفير السكن الريفي من شأنه أن يجعل حد للهجرة الريفية نحو المدن و يربط الفلاح بالمناطق الزراعية لاستغلالها و هو بهذا يساهم في تحقيق التوازن الجهوي ويحد من عملية النزوح الريفي نحو المدن حيث مستوى المعيشة أعلى و فرص العمل متوفرة.

2 - الأهمية الاجتماعية للسكن:

يعتبر السكن من أهم و أكثر الضروريات لحياة الفرد، فحرمانه منه يؤدي به إلى الإحباط النفسي و الاجتماعي ويجعله يسلك سلوكا غير سوي قد لا ترضاه لا الفضيلة، و لا القيم الإنسانية ولا الخلق الكريمة.

و للإشارة فقط، بغض النظر على حصول الفرد على سكن بصفة مجانية أو بأسعار رمزية لا تضاهي تكلفة إنجازه من طرف السلطات كالسكن الاجتماعي في الجزائر، فإن الحصول على سكن يأخذ شكلين: إما الحصول على سكن بصفة الملكية، أو الحصول على سكن بصفة الكراء: فيما يخص الحصول على سكن بصفة الملكية.

فهنا نجد الفرد يتحمل تكلفة عالية نسبيا أي يتحمل ثمن المسكن الذي يريد أن يحصل عليه، و تدفع هذه التكلفة عادة عند شرائه لهذه المسكن أي ثمن الشراء، غير أن ملكية السكن تعطي له جملة من الايجابيات، فمن جهة تعد كأداة استقرار اجتماعي له لأنها توفر له المأوى الدائم و المؤمن، كما أنها تحمي أمواله المدخرة و التي استثمرها في شراء المسكن من ظاهرة الوهم النقدي من جهة أخرى 'érosion monétaire'¹.

- أما فيما يخص صفة الحصول على سكن بصفة الكراء فهذه الطريقة تعد كحل للذين ليس لهم موارد مالية كافية من أجل الحصول على ملكية سكن، وتسمح لهم بجرية تغيير مكان إقامتهم بسهولة أكبر من الحالة الأولى السكن عن طريق الملكية

- غير أن هذه الحالة رغم أنها تحل مشكل السكن لبعض الأفراد ذوي الدخل الضعيفة، إلا أنها تبقى كحل مؤقت ولفترة زمنية معينة و الفرد قادر أن يفقد سكنه في أي وقت.

وعلى الرغم من وجود هاتين الطريقتين للحصول على سكن ما زال قائما، خاصة للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف التي لا تستطيع اتخاذ هاتين الوسيلتين كحل للحصول على سكن.

إن عدم الحصول على مسكن لائق يجعل الفرد يقضي معظم وقته في الشارع لأنه لا يجد السكنية في مأواه البائس، بالإضافة إلى ذلك تعرضه لعدة انحرافات و دخوله مجال الآفات الاجتماعية.

ومن هنا نجد أن مشكل السكن يعد من أهم المشاكل التي يواجهها المجتمع نظرا لكونه حاجة أساسية للفرد من جهة و من جهة أخرى تتمخض فيه كل العوامل التي تؤدي إلى تطوير المجتمع (العمل، الإنتاج، التعليم، الصحة، و التجهيزات الجماعية... الخ).

وعليه فالمسكن هو الخطوة الأولى لتحقيق البناء الأسري أولاً، ثم سلامة المجتمع و استقراره ثانية، لأنه لا يمكن تصور الأمن و الاستقرار الاجتماعي إذا لم تكن هناك علاقة ودية و مبنية على أساس الاحترام المتبادل بين أفراد المجتمع، و لن يتحقق ذلك إلا إذا توفرت عدالة اجتماعية حقيقية في مجال توزيع السكنات بالخصوص لإرضاء الشريحة العريضة من المجتمع، و التي تتطلع لمثل هذه الخدمات الاجتماعية.

3- الأهمية السياسية للسكن:

- إن ظهور بوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة، و تتمثل في الأحزاب السياسية التي تبنت و بقوة مشكل السكن في برامجها التنموية، و إذا كان هذا الأمر قد أضحى من العناصر الأساسية لأي تنمية وطنية، فإنه و بالمقابل يأتي في إطار كسب أصوات الناخبين لأي تجمع سياسي للوصول إلى السلطة، إن يعد هذا الاهتمام بالأوضاع السكنية من الهيئات السياسية أحد مظاهر " الديمقراطية السكنية"

- و من الأمور التي أصبحت تثير الانتباه، الاعتقاد السائد بين أفراد المجتمع على أن مشكل السكن في الوقت الحاضر قد أصبح في عداد المشاكل العالمية التي يصعب حلها، حتى أن الكثير من المسؤولين الذين تعاقبوا على السلطة أدركوا حقيقة واحدة و هي حينما يكون قطاع البناء والسكن بخير، فإن كل القطاعات الأخرى تكون كذلك.

- إن قطاع السكن بهذا المفهوم إذن, أصبح مقياسا للتطور الاقتصادي و الاجتماعي على السواء لأنه يعكس بحق المستويات المعيشية و الحياتية التي وصلت إليها هذه الأمة أو تلك...
- و مما تجدر الإشارة إليه أن الأوضاع السكنية المتدهورة اليوم قد أخذت نصيبها من الاهتمام الدولي, خاصة و أن مشكل السكن يقف جنبا إلى جنب المشكلات الاقتصادية الأخرى كالبطالة, التضخم, و نقص الغذاء... الخ

المطلب الثالث: تصنيف السكن حسب طبيعته

إن بناء السكن في الجزائر يختلف من مسكن إلى آخر، أي حسب طبيعته و مدى مساهمة الدولة، و لذلك نتطرق إلى مختلف أنواع السكنات في الجزائر.1

أولاً: السكن الترقوي.

يقصد بالسكن الترقوي مجموعة السكنات الجماعية أو نصف الجماعية المخصصة للبيع و الإيجار باستعمال وسائل مبنية على أساس مستويات العقاري الذي يقوم بإنجاز السكنات للحياسة على ملكية من طرف شخص أو عدد أشخاص يطلق عليهم الحائزين على الملكية .

الخصوصيات:

- يجب أن تدعم عمليات الترقية العقارية السكن من النوع الجماعي أو نصف الجماعي خاصة في المناطق الحضرية و تعتبر العمليات الترقوية عمليات تجارية و مثل السكنات التي تقوم بإنجازها الترقية العقارية هي:

- السكنات الجماعية: و هي سكنات المجموعة على عدة مستويات و مبنية على أراضي مشتركة.
- السكنات نصف الجماعية: و هي سكنات المجموعة على أرضية واحدة بمراحل معينة.
- السكنات من النوع الاقتصادي: هي سكنات جماعية أو نصف جماعية و تكلفة الواحدة منها أكبر من النوع الاقتصادي و هي تحتوي على وسائل فاخرة.

- السكنات ذات النوع الموحد: هي سكنات التي تتجاوز المساحات المحددة بالنسبة للنمط المحسن، و تستعمل وسائل فاخرة في البناء كالأرضية بمواد فاخرة (الزجاج)، و تجهيزات صحية فاخرة في البيوت (حمام و المطابخ...الخ).

ثانياً: السكن التساهمي

السكن التساهمي هو سكن يتم إنجازه عن طريق إعانة تمنحها الدولة و تسمى إعانة الحصول على ملكية و ذلك طبقاً للمرسوم التنفيذي 308-94 المؤرخ في أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن (CNL) في ميدان الدعم المالي للأسر.

ويستهدف عرض السكن المدعوم أساساً طلبات السكن التي تتقدم لها الطبقات، ذات الدخل المتوسط التي يمكنها الحصول على ملكية المسكن دون الإعانة من الدولة.

- كما بلغ عدد السكنات التي ساهمت في الفترة الممتدة من 1999-2004 إلى 107217 وحدة سكنية.

الخصوصيات:

يجب أن تبلغ المساحة المادية للسكنات المدعومة أو التساهمية حوالي 70 م² (50 م² - 70 م²) يمكن إنجازها أو الحصول عليه في إطار برنامج سكن مشترك، نصف مشترك أو فردي (يجب أن تتجاوز تكلفة السكن مبلغ 1600.000 دج ويستفيد المستفيد من تخفيض يصل إلى 80% من سعر أرضية العقارية لأملاك الدولة وهو ما ينعكس في نهاية الأمر على تكلفة مباشرة، كما يستفيد أيضا من إعانة مباشرة من طرف الدولة وعبر الصندوق الوطني للسكن تتراوح من 400.000 إلى 500.000 دينار جزائري حسب دخل الطالب.

- الإعانة الممنوحة من طرف الدولة في مجال السكن التساهمي:

يمثل الدعم المادي للأسر فيما يخص الحصول على الملكية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي في إعانة مالية غير قابلة للتسديد، تقدمها الدولة إما مباشرة للمستفيد. أو من خلال مؤسسة مالية وفي كل الأحوال فعلى المستفيدين أن يقدموا مسبقا ما يثبت توفرهم على الشروط التي ترشدهم للحصول على الإعانة لدى الصندوق الوطني للسكن.

ثالثا: السكن الاجتماعي

السكن الاجتماعي هو كل سكن ممول كليا من أموال الخزينة العمومية و من ميزانية الدولة، كما هو السكن الذي يمنح لفئة الدخل المتوسط و يدخل في الاستمرارية. و من خلال ما سبق يمكن تعريف السكن الاجتماعي على أنه:

السكن الاجتماعي هو مجموعة السكنات الموضوعة تحت تصرف العائلات من طرف السلطات العمومية على شكل إعانات يمكن أن يأخذ عدة أشكال كإعانات الاستثمار التي تسمح بزيادة العرض وتخفيض الإيجار في القطاع، كما تسمح بتخفيض دفعات السداد للحائزين، وكذلك الإعانات، كما يهدف السكن الاجتماعي إلى:

- القدرة على توفير السكن الاجتماعي للجميع، و نجد هذا النظام الخاص في معظم دول المجموعة الاقتصادية الأوروبية.

- كما يمكن أن يكون هذا القطاع موجهًا لتلبية احتياجات العائلات ذات الدخل الضعيف في هذا المجال.

الخصوصيات:

- يوجه السكن الاجتماعي إلى الطبقات الاجتماعية التي تعيش في ظروف جد عسيرة، والتي لا تسمح لهم بمواردهم المالية من دفع الإيجار مرتفع أو اقتناء مسكن ويخضع إلى نمطية معينة فيما يخص المساحة المسكونة (60 م²)

الإعانات المنوحة من طرف الدولة في مجال السكن الاجتماعي (ميدان، أراضي البناء):

- لقد تم إعداد إعانة خاصة بالأراضي و البناء والتي نذكرها فيما يلي:
- تخفيض أسعار أراضي البناء أو الوعاء الخاص بالسكن الاجتماعي؛
- في ميدان إنعاش قطاع تأخذ الدولة على عاتقها علنا أشغال التهيئة و التحضير؛
- للسكن الاجتماعي، وهذا التدخل يأخذ أشكال إعانة غير مباشرة في ميزانية الدولة؛
- في ميدان الإيجارات تظهر إعانة الدولة من خلال مساهمتها المباشرة في تمويل كل؛
- عمليات السكن الاجتماعي من الحياة على الأراضي حتى حياة على السكن، حيث يستعمل النظام الخاص بالإيجار؛

رابعا: السكن البيع بالإيجار

يمثل هذا النوع من السكن جزء جديد من عرض السكنات الذي تم تأسيسه عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 1-105 المؤرخ في 23 افريل 2001 كمحدد لشروط وكيفيات الشراء في إطار بيع السكنات المنحزة من الأموال العمومية عن طريق تأجيرها .

وتعتبر عملية البيع بالإيجار طريقة للحصول على سكن مع اختيار مسبق لامتلاكه عند انقضاء مدة الإيجار في إطار عقد مكتوب، كما يستهدف هذا النوع من السكن الطبقات المتوسطة من المواطنين الذين لا يتعدى مستوى دخولهم خمسة مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، و بالتالي فيتعلق الأمر بالمواطنين (لاسيما الإطارات المتوسطة) الذين لا يمكنهم الحصول على سكن اجتماعي المخصص للمعوزين و لا على السكن الترقوي (لارتفاع أسعارها).

كما عرفت صيغة البيع بالإيجار إقبالا كبيرا خاصة لدى الفئات ذات الدخل المتوسط، و تمتاز هذه الصيغة كما يلي:

- يتم شراء السكن بالتقسيط لمدة تصل إلى 20 سنة؛
- تقدر المساهمة الشخصية ب 25 %؛
- يدفع الباقي على شكل مبالغ شهرية لمدة أقصاها 20 سنة؛
- تتم عملية نقل الملكية بعد التسديد الكامل للقيمة الحالية للسكن؛

الخصوصيات:

يتكون كل برنامج من البيع بالإيجار على 50 % من الشقق المتكونة من 3 غرف و 50 % من غرف متكونة من 4 غرف، يتم تمديد مساحة الشقة ب 70 م² فيما يخص الشقق ذات غرف و ب 2.85 فيما يخص الشقق ذات 4 غرف.

المبحث الثاني: قطاع السكن في الجزائر

لقد عرفت الجزائر خاصة بعد استقلالها ارتفاعا في عدد السكان من سنة إلى أخرى و يرجع سبب ذلك إلى تحسن ظروف المعيشة للمواطن الجزائري خاصة بعد انتهاء الحرب التي عانى منها لعدة سنوات غير إنا ظاهرة زيادة عدد السكان عرفت وتيرة سريعة خاصة مع نهاية السبعينات و بداية الثمانينات مما جعل ظاهرة الطلب على السكنات ترتفع هي كذلك إلا أنا الدولة الجزائرية آنذاك لم تستطع أن تمتص هذا الطلب بتوفير العرض اللازم لذلك نظرا لعدة ظروف، وهذا مما جعل الجزائر تعرف أزمة سكن بدأت بوادرها تظهر شيئا فشيئا إلى غاية نهاية الثمانينات أين تجسدت الأزمة الخانقة إلا و هي أزمة السكن.1

وسنحاول في هذا المبحث دراسة التطور السكاني في الجزائر مع التطرق إلى أزمة السكن و أهم الحلول المقترحة لحل هذه الأزمة.

المطلب الأول: التطور السكاني في الجزائر منذ الاستقلال

قد شهد المجتمع السكاني في الجزائر نموا سكانيا واضحا بسبب تحسن المستوى المعيشي و الاجتماعي للفرد مقارنة بما كان عليه إبان فترة الاستعمار و هو في تزايد مستمر سنة بعد سنة، حيث قدر سنة 1962 بـ 10.23 مليون نسمة ثم بدا في التزايد فقد بلغ سنة 1987 حوالي 23.78 مليون نسمة و يرجع ذلك إلى دخول الجزائر في مرحلة الاستقرار بعد الحرب وبتفاعل عدة عوامل أخرى ساهمت بدورها في تنامي عدد السكان، من بينها دعم الدولة لمختلف القطاعات الاجتماعية (الصحة، التغذية، السكن.... الخ) وذلك في إطار ما عرف بالاقتصاد المخطط، كون الجزائر كانت تتبع في تلك الفترة النهج الاشتراكي.2

وفي إطار السياسة التنموية في المجتمع و تحسين الولادات استمر النمو الديمغرافي في الجزائر بشكل كبير وملحوظ مما جعله يتحول إلى عائق أمام صيرورة التنمية، لأنه يقيد طاقات الدولة الاستثمارية فالاحتياجات الاقتصادية تنمو وتتطور بشكل أسرع من تطور الموارد الاقتصادية خاصة و إن الجزائر في تلك الفترة كانت في مرحلة إعادة بناء اقتصادها ومحاوله تطوير استثماراتها فقد شهدت الجزائر ما عرف بالعشرية السوداء وما تخللها من تقلبات في الأوضاع السياسية والأمنية الشيء الذي تسبب في تخفيض نسبة الزيادة الطبيعية حيث في مطلع التسعينات قدرت هذه النسبة بـ 2.343 % سنة 1990، بينما انخفضت لكل من سنتي 1998 و 1999 على التوالي بحوالي 1.57 % ، إلا أنه في مطلع سنة 2000 وبصدور

1 عمر اوي صلاح الدين، السياسة السكانية في الجزائر، مذكرة ماجيستر، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008-2009، ص 51

2 عمر اوي صلاح الدين، مرجع سابق، ص 29

القرار الرئاسي المدني بدأت الأوضاع تتحسن وعاد الاستقرار الأمني مما أثر إيجابا على المجال الاقتصادي والاجتماعي حيث قدر عدد السكان بحوالي 31.84 مليون نسمة سنة 2003، ومع بداية الإصلاحات الحديثة التي قامت بها الحكومة في تلك الفترة المتمثلة أساسا في إصلاحات تنموية شملت بشكل خاص المجالين الاقتصادي والاجتماعي، وتحسن معدل الزيادة الطبيعية للسنوات التي تلتها.

و يوضح الجدول التالي لنا بعض المؤشرات المرتبطة بالنمو الديمغرافي لسكان الجزائر من 2000-2008

الجدول (01-01): المؤشرات الديمغرافية لسكان الجزائر الممتدة من 2000-2008

السنة	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
المؤشرات									
عدد السكان (نسمة)	34.745.000	34.096.000	33.481.000	32.906.000	32.364.000	31848000	31355000	30879000	30416000
الولادات الحية	817.000	783.000	739.000	703.000	669.000	649000	617000	619000	589000
المعدل الخام للولادات بالمئة	2.350	2.298	2.207	2.136	2.207	-	-	-	-
عدد الوفيات (شخص)	153.000	149.000	144.000	147.000	141.000	145.000	138.000	141000	140.000
المعدل الخام للوفيات بالمئة	0.441	0.438	0.430	0.447	0.436	32.50	34.70	37.50	36.90
الزيادة الطبيعية (نسمة)	663.000	634.000	595.000	556.000	528.000	504.000	479.000	478.000	449000
معدل الزيادة الطبيعية بالمئة	1.91	1.86	1.78	1.69	1.63	1.58	-	-	-
حالات الزواج (حالة زواج)	331.200	325.500	295.300	295.300	279.000	240463	218620	194273	177548
المعدل الخام للزواج بالمئة	0.953	0.995	0.882	0.850	0.827	7.55	6.97	6.29	5.84

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء (ONS)، وكالة ورقلة.

المطلب الثاني: أزمة السكن في الجزائر

إن قطاع السكن يعتبر من أهم القطاعات الاقتصادية المهمة على المستوى القومي و هو بهذه الصفة يتأثر إلى حد كبير بالوضعيات الهيكلية الاقتصادية و الاجتماعية علة ذلك المستوى، و يعني إن قدراته و طاقاته على إتاحة الخدمات المعيشية الإسكانية تتوقف إلى حد كبير على مدى توافر الموارد الاقتصادية القومية بالمقارنة بالاحتياجات عموما، فمثلا في الأنظمة ذات الاقتصاد المفتوح نجد أن التوازن الاقتصادي محقق إذا تم توزيع الموارد الاقتصادية الكلية على كل القطاعات المختلفة طبقا للأهمية النسبية للطلب الكلي، إما بالنسبة لقطاع السكن فضعف التوازن فيه واضح و جلي في الدول العربية، وهو ناتج عن عدة أسباب وعوامل مختلفة تبين مدى كبر حجم الفجوة في هذا القطاع مع القطاعات الأخرى ومثال ذلك اختلال التوازن بين عرض السكن و الطلب عليه و كذلك الفجوة بين الدخل الفردي و أسعار السكنات المعروضة في السوق.

ويعنى آخر يمكن أن يشير مصطلح أزمة السكن إلى حالة عدم التوازن التي يعاني منها القطاع السكني أو سوق العقارات بشكل عام خاصة فيما يتعلق بالاختلال الحاصل بين العرض والطلب، فالمعروض من السكنات اقل بكثير مما هو مطلوب خاصة بما يتوافق و قدرات الأفراد المتباينة، و بالتالي فان أزمة السكن تعتبر نتيجة لتراكم هذه الفجوات بمرور الزمن فصعوبة الحصول على سكن لائق أصبحت ظاهرة تعاني منها شريحة كبيرة من المواطنين بما في ذلك أولئك الذين يتواجدون بسوق العمل الخاص بقطاع السكن ذاته.

أما بالنسبة للجزائر فأزمة السكن ليست وليدة فترة من الفترات أو ظرف من الظروف، بل هي حالة عاشتها ولا تزال تعيشها الجزائر كغيرها من الدول العالم خاصة النامية منها، ويمكن أن تكون هذه الأزمة في بلادنا ناتجة عن عدة عوامل من بينها ضعف القدرة الشرائية للمواطن، والنزوح الريفي نحو المدن الكبرى. إلا أن السبب الأساسي الذي ساهم في خلق هذه الأزمة في بلادنا هو الإهمال الذي يعرفه هذا القطاع يعد الاستقلال مباشرة، حيث اعتبر قطاع السكن من القطاعات الأقل مساهمة في تحقيق التنمية الشاملة من وجهة نظر السلطات الميسرة في تلك الفترة، حيث تم توجيه التمويل إلى قطاعات أخرى اعتبرتها السلطات مشاريع إستراتيجية أكثر من قطاع السكن ومما زاد من تدهور هذا القطاع ضعف الإمكانيات التكنولوجية المتخصصة (مجالات البناء و الصيانة ...) إضافة إلى ضعف الإنتاجية للمؤسسات الاقتصادية الاشتراكية التي أسندت لها تنمية قطاع السكن.1

1 زعيم امال، التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر، م. ماستر تخصص نقود و بنوك، ع. اقتصادية جامعة ورقلة 2010-2011، ص 21، 22

وفي فترة الثمانينات ازدادت هذه الأزمة بسبب عدة عوامل منها تقادم حظيرة السكن إضافة إلى أن البرامج السكنية الخطط إنجازها لا تكفي لسد العجز المتزايد خاصة مع تزايد ظاهرة النزوح الريفي و يعود هذا الفشل أيضا إلى أن السياسات و البرامج السكنية تعتمد بشكل أساسي على الدعم المقدم من الدولة أي أن التمويل عن طريق الخزينة العمومية دون فتح المجال، وتسهيل إجراءاته إمام جهات بإمكانها تمويل هذا القطاع بشكل يعود بالفائدة على الطرفين .

ولا يمكن حل مشكلة السكن في الجزائر في غياب إستراتيجية وطنية طويلة المدى توضح المسار و الأهداف المراد تحقيقها و هذه الإستراتيجية لا بد أن تصمم على أساس تحقيق الأهداف الاقتصادية و الاجتماعية الكبرى، و لن يتحقق إلا إذا تم الأخذ بعين الاعتبار التقنيات و الأساليب الحديثة المعمول بها لرفع مردودية سوق السكن، و بذل مجهود أكبر لمعرفة أسباب التعثر الذي حصل في هذا الميدان في السنوات السابقة و الاستفادة منها للدفع بالقطاع إلى الأمام مستقبلا.

المطلب الثالث: حالة السكن في الجزائر

إن سعي الدولة الجزائرية إلى أهمية تطوير قطاع السكن لضمان التطور الاقتصادي و ذلك عندما نلقي نظرة هذا القطاع منذ الفترة الاستعمارية و غداة الاستقلال تبين لنا الوضعية المزرية التي كان يعيشها السكان في الأرياف و المدن و الصحاري.

فعملت الدولة الجزائرية على وضع برامج ضخمة من بينها إنجاز مليون وحدة سكنية خلال الفترة الممتدة من 2004-2009 من مختلف الأنماط و مختلف الصيغ.

- الحظيرة السكنية في الجزائر:

من اجل تقديم بعض الحقائق نشير بأنه الكثير يدرك بان الحظيرة السكنية في الجزائر تقارب 6 مليون وحدة سكنية وبالتحديد 579311 وحدة سكنية. فان القليل من يدرك بان مجموع الحظيرة السكنية التي سجلت على امتداد الفترة الاستعمارية أي 132 سنة من الاحتلال لا تتعدى في مجموعها على 8500 وحدة سكنية قبل 1954 و 9500000 وحدة سكنية أنجزت خلال العشرية (1945-1954) و 18000 وحدة سكنية في الفترة ما بين

1.1962-1945

و كما عرفنا سابقا أن قطاع السكن في الجزائر عرف تحولا كبيرا بعد الاستقلال نتيجة عدة عوامل ساهمت في تفاقم أزمة السكن أبرزها:

- تزايد النمو الديمغرافي حيث بلغت نسبة الزيادة 3.5 % سنويا.

1 بوغديري فوز، التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، م. ماستر تخصص بنوك و مالية 2011-2012، جامعة ورقلة، ص 32-33

- تركز النسبة الكبيرة من السكان في المنطقة الساحلية بنسبة 40.25 % و التي تمثل 1.7% من المساحة العامة في حين أنها لا تتجاوز 1.29 ن/كلم في المناطق الصحراوية و التي تمثل نسبتها 89.6% من المساحة الكلية والباقي في المناطق الداخلية، أي أن هناك توزيع غير منتظم للسكان. 1
- جل البناءات قديمة و تقليدية و وضعيتها متدهورة و إمكانيات الخزينة محدودو في تمويل البرامج السكنية.
- زيادة ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن الكبرى.

1- فترة التسعينات: لقد تجسد مجهود الدولة في مجال السكن في التسعينات بالعناية الكلية للبرامج السكنية الاجتماعية الموجهة للفئات المحرومة و كذلك الثانويات و الجامعات لتضمن لأطفال الجزائر مقاعد دراسية في إطار سياسة ديمقراطية التعليم التي جعلت التعليم والتكوين يشكل إحدى الاولويات وبفضل هذه السياسة الرشيدة التي مكنت الجزائر من تكوين الآلاف من الإطارات و الفنيين و العمال المتخصصين في كافة المجالات و منها قطاع السكن و العمران الذي كانت لديه مدارس عليا و مراكز للتكوين المهني التي تمكنه من إعداد إطارات مؤهلة تستجيب لحاجيات القطاع المتنوعة من الإطارات و الفنيين و اليد العاملة المؤهلة في كل مجالات البناء و العمران. 2

2- ما بعد 1999:

نظرا من المخططات التوجيهية للتهيئة العمرانية و مخططات شغل الأراضي، تم التفكير و بالتعاون مع دائرة تهيئة الإقليم في مسعى آخر، يتمثل في تحديد المواقع المحتملة لإنشاء المدن الجديدة للتقليل من الضغط على المراكز الحضرية المكتظة ، فظهرت إلى الوجود في السنوات الأخيرة مدينة علي منجلي و ماسينيسا بالشرق و عين تموشنت بالغرب و في الوقت نفسه زاد حجم الإنتاج وتنوع العرض وعرفت البرامج السكنية و المرافق العمومية تحسنا نوعيا وكميا معتبرا و في هذا السياق تم خلال الفترة 1999-2003 انجاز 693280 مسكن بمختلف الصيغ، و هذا بمتوسط سنوي يتجاوز 138000 وحدة.

- ففي مجال السكن الاجتماعي تم انجاز 248107 مسكنا؛
- 158692 مسكن خاص بالبناء الذاتي؛
- 107257 مسكن متعلق بصيغة الاجتماعي التساهمي؛
- 40278 مسكن أنجز من طرف المرقيين العقاريين؛
- أما فيما يخص السكن الريفي فقد قدمت الدولة 138986 إعانة مالية يقصد بها التخفيف من النزوح الريفي و تثبيت سكانه لفضل برامج التنمية الريفية باعتبارها برامج تكميلية ترمي إلى النهوض الاقتصادي والاجتماعي بسكان الريف؛

- 55000 سكن بصيغة البيع عن طريق الإيجار(عدل)ممولة من الخزينة العمومية و 65000 تنجز لاحقا و ستمول من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط-بنك؛

وكانت هذه النتائج الملموسة تركز على حلول واقعية وملموسة لازمة السكن وتعتمد أساسا على تنويع و تطوير صيغ عروض السكن أين أصبحت تتناسب مع مداخيل الأسر و فئاتها الاجتماعية المختلفة.و يمكن الإشارة أن عرض السكن أثناء العشرية الأخيرة لم يقتصر على الشرائح المحرومة حيث كانت السياسة السكنية المنتهجة تهدف إلى جعل عروض السكن أو الإعانات تتلائم أكثر مع مداخيل الأسر.

وفي مجال التهيئة العمرانية أدخلت تعديلات مؤخرا عبر القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 و الذي يعدل ويتم القانونون 90-29 المؤرخ في أول سبتمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة والتعمير و الذي يهدف إلى الاحترام الصارم لمقاييس البناء و التعمير على ضوء الدروس و التجارب التي استخلصت من زلزال ماي 2003 كما سيضع حدا لانتشار السكنات المهشة و البيوت القصدية و يفرض على الجميع احترام مقاييس البناء المعاصر المقاوم للزلازل.1

المبحث الثالث: السوق العقارية في الجزائر

يعتبر القرض العقاري احد أهم المجالات التي تعاني من العديد من النزاعات القانونية،و ذلك لارتباطه لعدة جوانب قانونية مختلفة من حيث الطبيعة،لذلك حول المشرع الجزائري سن قوانين تمكنه من حل هذه النزاعات،و في هذا المبحث سنتطرق إلى السوق العقاري في الجزائر و مكوناتها و المؤسسات المتخصصة في تمويل قطاع السكن في الجزائر.

المطلب الأول: مكونات السوق العقاري في الجزائر

تشهد الجزائر حركية واسعة في ميدان التطوير العقاري خلال السنوات الأخيرة، عكستها تنظيم عدة ملتقيات دولية لمستثمرين عرب سمحت بالتعريف بالفرص الاستثمارية المتعددة التي تتيحها السوق الجزائرية، وتعززت هذه الحركية بدخول العديد من كبريات الشركات الخليجية المختصة في ميدان العقار وإبداء نيتها في القيام بمشاريع هامة بهذا البلد المغاربي على غرار شركة إعمار الإماراتية التي تنوي استثمار 20 مليار دولار في هذا الميدان، وقد سبقتها شركة الدار العربية "سيدار" السعودية التي استثمرت مبكرا في قطاع العقار بالجزائر وحققت نجاحا ثمرا شجعها لتوسيع استثماراتها لتصل إلى عدة مليارات من الدولارات في نحو سبع مشاريع كبرى.1

وخصصت الحكومة الجزائرية إمكانيات مالية هامة لقطاع السكن ضمن برنامج دعم النمو الاقتصادي الذي يبلغ حجمه 150 مليار دولار إلى غاية 2009، ولإنجاح هذا المشروع استعانت الحكومة الجزائرية بشركات عربية وأجنبية لإنجاز 6 % من مشروع المليون سكن في آجاله المحددة، أو ما يعادل 58 ألف وحدة سكنية.

وهذا ما يبين العجز الذي يعاني منه قطاع السكن في الجزائر من حيث عملية الانجاز و الاختلال الذي يشهده العرض و الطلب، و تشهد الجزائر عجزا بنحو 2.3 مليون سكن، والطلب يفوق العرض بـ 13 مرة.¹

ويظهر لنا أنا هناك نوعين من الأسواق و هما: سوق الرهن العقاري و هي سوق يتم إنشاؤها من اجل السماح للبنوك

و المؤسسات المالية المانحة لهذا النوع من القروض بالتفاوض على حقوقها الرهنية، و بالتالي فهو سوق لرؤوس الأموال على المدى الطويل، وتنشاء من خلال التقاء طالبي (البنوك العقارية) و عارضي رؤوس الأموال. أما السوق الثانية فهي السوق العقارية التي تنشط من خلال قوانين العرض و الطلب على الصفقات على الأملاك العقارية، وخاصة السكنات و هي الجزء الرئيسي، فالنسبة للطلب فانه يخضع أساسا إلى عامل النمو الديمغرافي، مستوى الدخل، و كذلك إلى معدل الفائدة، بالإضافة إلى عوامل أخرى تؤثر في ذلك بصفة مباشرة أو غير مباشرة على الطلب. أما بالنسبة للجانب الأخر وهو العرض فانه يتغير بالعوامل التالية: القدرة على انجاز السكنات، مدى توفر السكنات المنجزة و توفر الأراضي المخصصة للبناء (العقارات) و أخيرا تمويل مشاريع بناء السكنات.

1- محددات الطلب:

1-1 العامل الديمغرافي: من خلال هذا العامل يتم تحديد الاحتياجات الاجتماعية للبلد، و منه تحديد مستوى الطلب و تقدير الاحتياجات المستقبلية للسكن.

2-1 مستوى الدخل: هناك عاملان أساسيان يدخلان في تحديد الطلب و هما: تغير القدرة الشرائية و كذلك أسعار السكنات، إن مستوى الدخل يؤثر بصفة مباشرة على تكلفة تمويل السكنات، فهو يقوم بتحديد القدرات المالية للأسر و الأعباء المتعلقة بالسكن هذا من جهة، و من جهة أخرى باقي الدخل الذي يغطي باقي الأعباء الأخرى.

2- محددات العرض:

1-2 العقارات: يعتبر العقار المحدد الأساسي لبناء السكنات، فان توفر الأراضي للبناء تعد أهم العوامل المحددة لعرض السكن، و هذا يساهم في الانجاز السريع للسكنات.

2-2 انجاز السكنات: و هو كذلك احد العوامل المحددة لعرض السكنات، و ليس فقط بالنسبة لسعر البيع في السوق العقارية و الذي يحدد حسب انجاز السكنات (العرض) و الاحتياجات المطلوبة (الطلب)، و ايضا سرعة الانجاز تؤثر مباشرة على عرض السكنات.

1 مجهول www.djelfa.info/vs/shouthread.php? تاريخ الاطلاع 2013/05/02

3-2 تمويل مشاريع انجاز السكنات: تتطلب عملية انجاز و بناء السكنات الى اموال لتجسيد ذلك، و يختلف حسب الإمكانيات المالية اللازمة لذلك.

المطلب الثاني: تقسيم السوق العقارية في الجزائر

و يمكن تقسيم السوق العقارية في الجزائر إلى نوعين من الأسواق و هما: 1

1-السوق العقارية الأولية: وهو السوق الذي تطرح فيه عملية التنازل سواء البيع او الكراء للأمالك العقارية الجديدة لأول مرة (و التي هي: أملاك عقارية ليست موضوع استغلال اي لا يتم استغلالها كسكن)، وبالنسبة للعرض في الجزائر محصورا أساسا من طرف المرقين العموميين الذين يمثلون جزءا هاما من هذا السوق في حين تبقى مشاركة المرقين الخواص ضئيلة .

3 - السوق العقارية الثانوية: و هو يتم فيه بيع او كراء عقارات التي من الممكن ان يتم بيعها في السوق الأولية، هذه السوق خاصة بالأفراد الذين يعتبرون المتدخلون الأساسيين في هذه السوق، هذا السوق يتميز بتركيزه الخاص على العقارات القديمة (سكنات غير جديدة).

المطلب الثالث: المؤسسات المتخصصة في تمويل السوق العقارية في الجزائر

يعتبر قطاع السكن في الجزائر من بين أهم القطاعات التي تشكو عجزا كبيرا في التمويل إذ يعد من الانشغالات الكبرى في برنامج الحكومة، فكان لابد من وضع نظام تمويل ملائم من شأنه أن يسيطر على أزمة السكن، فكان إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط cnep في 10 أوت 1964، وهو عبارة عن مؤسسة مالية متخصصة في تمويل

السكن وتكمن مهمته في جمع مدخرات المواطنين وتوجيهها إلى تمويل السكن الاجتماعي، ولقد كان هدف الدولة من إنشاء هذه المؤسسة هو حل أزمة السكن، إلا أن سياسة الدولة بالنسبة لهذا القطاع لم تكن واضحة تماما.

وعلى اثر قيام الحكومة بإعادة هيكلة الاقتصاد الوطني، حول الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط إلى بنك الإسكان في سنة 1997 مهمته تمويل قطاع السكن بصفة خاصة وكذا القطاع العقاري عموما، وفي نفس السنة ومع اشتداد حدة أزمة السكن تقرر بمشاركة، صندوق الضمان والكفالة التضامنية للترقية العقارية FGCMPI، Srh، مؤسسة التمويل الرهني، والصندوق الوطني للسكن CNL.

وبمقتضى قانون النقد والقرض في سنة 1990 تم إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وإعطاء السكن أهميته البالغة حتى يشمل مختلف شرائح المجتمع وإعطاء دور فعال للقروض العقارية الممنوحة وخاصة لتمكين العائلات " الأفراد والأسر " ذوي الدخل الضعيف و المتوسط من الحصول على سكنات لائقة.

1 بوغديري فواز، مرجع سابق، ص 32

1- التمويل عن طريق الصندوق الوطني للسكن 1CNL:

جاء المخطط التنظيمي في القرار الوزاري الصادر في 15 نوفمبر 2000 بضبط طرق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم (94-308) الصادر في 04 أكتوبر 1994 الذي يحدد قواعد الحصول على ملكية مسكن.

القرار الوزاري يحدد مساعدات الدولة للحصول على ملكية مسكن (L'AIDE L'ACCESSION A LA PROPRIETE A.A.P) في مادته الثانية المساعدات المالية للعائلات بما يخص الحصول على الملكية في إطار إنجاز أو شراء سكن عائلي تتمثل في المساعدات المالية غير المسترجعة والممنوحة من الدولة إما مباشرة للمستفيد أو عن طريق وساطة هيئة مالية للقرض .

كيفية الحصول على المساعدة المالية: في إطار هذا العقد المبرم بين الصندوق الوطني للسكن وبعض البنوك ، بغرض تقديم مساعدات مالية لشراء سكن ، فإنه بإمكان المواطن تقديم طلب المساعدة المالية في نفس المصرف الذي يختاره للحصول على القرض السكني .

تجدر الإشارة هنا إلى أن الاستفادة من هذه المساعدات يجب أن تكون بموافقة مسبقة للحصول على القرض من البنك.

وبإمكان المقترض بأن يقترب من وكالة الصندوق الوطني للسكن ، وهذا لطلب المساعدات والمستندات التي يجب تقديمها عند تعبئة الاستمارة الخاصة بالمساعدات التالية:

- إثبات مصادقة عليه من طرف الجهات الرسمية بعدم امتلاك سكن خاص؛
- شهادة إقامة ، شهادة ميلاد، إثبات خاص بالدخل لا يتعدى ستة أشهر؛
- طلب مساعدة يكون على وثيقة خاصة مصادق عليها وثائق إضافية :

أ- بغرض شراء مسكن:

العقد ووثائق أخرى مقدمة من طرف متعهد بالبناء (عقد البيع ، عقد بيع على التصاميم ... إلخ) كل هذه الوثائق يجب أن تحمل قيمة التكلفة وخصائص السكن.

ب- من أجل الإنجاز الذاتي:

- نسخة طبق الأصل مصادق عليها لعقد ملكية الأرض، نسخة طبق الأصل لرخصة البناء؛

1 بودرومي ع. النور، دحام ع. الرزاق، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن عن طريق القروض العقارية م. ليسانس، جامعة المدية، 2005-2006، ص 90

- سعر التنازل في البناء في حالة شراء السكن، وسعر التكلفة من أجل سكنات في إطار الإنجاز الذاتي ويجب أن لا يتعدى أربع مرات القيمة الكبرى للمساعدات المادية.

1-1 طريقة تدخل الصندوق:

من أجل تمكين المواطن (الزبون) من الحصول على سكن عائلي تستفيد العائلات ذات الدخل المحدود والمتوسط من الامتيازات التالية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن من:

- إعانة مالية، تحديد فترة تسديد الدين (القرض)؛
- طبيعة وقيمة الامتيازات المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن لها علاقة مباشرة مع نسبة دخل العائلة والشروط المتواجدة حاليا.

نعني بالدخل العائلي: " دخل رب العائلة مضافا إليه دخل الزوجة " .

جدول (01-02): المساعدات المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب نسبة دخل العائلات

الفئات	قيمة الدخل	قيمة المساعدة
1	الدخل > 2.5 د.و.أ.م	400.000 دج
2	2.5 د.و.أ.م \geq الدخل > 4 د.و.أ.م	350.000 دج
3	4 د.و.أ.م \geq الدخل \geq 5 د.و.أ.م	300.000 دج

المصدر: SRH د.و.أ.م: الدخل الوطني الأدنى المضمون يساوي (8000 دج)

ملاحظة: قد عرفت هذه المساعدات ارتفاعا بقيمة 10.000 دج المستويات الثلاث وأصبحت 400.000 دج و 450.000 دج و 500.000 دج.

توضيح الجدول :

الفئة الأولى:

الدخل > 2.5 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون

الدخل > 20.000 دج

الفئة الثانية:

2.5 مرة (د.و.أ.م) \geq الدخل > 4 مرات (د.و.أ.م)

20.000 دج \geq الدخل \geq 32.000 دج

الفئة الثالثة:

4 مرات (د.و.أ.م) \geq الدخل \geq 5مرات (د.و.أ.م)

32.000 دج \geq الدخل \geq 40.000 دج.

1-2 طرق تقديم المساعدات المالية : إن قرار منح المساعدة الدولية لحصول على الملكية ، يؤخذ على مستوى مديرية الصندوق الوطني للسكن C.N.L للناحية المعنية ، ويبين حقوق المستفيد أو بالمقابل مطابقتها للنظام وتمثل طرق تقديم هذه المساعدات في :

1-2 في حالة بيع على التصميم : دفع المساعدات للمتعهدين بالبناء يكون على ثلاث مرات حسب الشكل التالي :

- 30% عند انتهاء مجمل أسس المشروع ، أو معدل تقديم الأشغال يصل إلى 10% ؛
- 40% عند انتهاء الأشغال الكبرى للمشروع ومعدل تقديم الأشغال يصل إلى 6% ؛
- 20% عند انتهاء الأشغال الثانوية ، ومعدل تقديم الأشغال يصل إلى 100% ؛
- 10% عند توقيع محضر ضبط تسليم الملكية ؛

2-2 في حالة شراء مسكن جاهز: الدفع يكون مرة واحدة وهذا بعد إمضاء عقد البيع في حضرة الموثق ؛

- الامتيازات الممنوحة للمستفيدين : المساعدة المالية التي يمكن أن تكون في أشكال عدة وهذا حسب الامتيازات الممنوحة للمستفيدين وضمن الأطر التالية :
- في إطار برامج مساعدات السكن L.S.P والمقسمة سنويا بين الولاية والبلديات ؛
- في إطار شراء سكن من المتعهدين بالبناء العقاريين حيث يكون المشروع مقبول من طرف وزارة السكن والعمران أو الولاية ؛

- في إطار التعاونية العقارية أو مؤسسة قرض عقاري S.G.C.I و المتحصلة على قسط من المساعدات الممنوحة منوزارة السكن والعمران أو الولاية؛

في إطار قسط نم المساعدة الممنوحة إلى منظمات العمال من طرف وزارة السكن والعمران؛

أ- مساعدة للحصول على الملكية ممنوحة في إطار برنامج سكن مساعدة L.S.P

قناة : ولاية ← بلدية

في هذا الإطار المخطط المتدخلين هم :

- وزارة السكن والعمران : تقدم مساعدة للولاية؛

- الولاية : تسلك منهج للتوزيع (الكلي أو الجزئي) الأقساط بين مختلف الجهات أو تختار لكل واحدة متعهد بالبناء العقاري؛

- المتعهد بالبناء المنتقي من الولاية : يسلك منهج اختيار المشتريين الجدد على أساس القائمة المقدمة من طرف البلدية.

- قبل انطلاق الأشغال يوقع المستفيدين على عقد البيع على التصاميم إلزاما بحضور الموثق.

- الصندوق الوطني للسكن: يقدم مساعدات الدولة وتكون بأقساط وهذا نظرا لتقدم الأشغال ويبين :

• كيفية توزيع المبلغ بين البلديات والولاية.

• ويكون التوزيع محدد في قرار وزاري رقم 38 الصادر بسبتمبر 1998 وهو نشاط موكل للجنة مختصة من الولاية

والكلفة بتوزيع برامج السكن والمساعدات العمومية على مستوى كل بلدية.

ب- مساعدة للحصول على الملكية الممنوحة في إطار قرض عقاري:

قناة : مساعدة الحصول على الملكية A.A.P ← البنك

العبور من هذه القناة يتطلب أن يكون المستفيد متحصل على قرض عقاري بغرض شراء أو إنجاز سكن ذاتي أو مسكن جديد وهذه القناة الجديدة وجدت للاستفادة من المساعدة للحصول على الملكية ، ونشأت في 1999 بعد النهوض بالقرض العقاري وهذا بغرض جعل الزبائن قادرين على تمديد ديونهم للبنك بما أنهم يستفيدون من مساعدات الدولة .

مثال توضيحي:

لنفرض المعطيات التالية :

أجر شهري 15.000 دج سعر الفائدة 7%

مدة القرض 15 سنة العمر يقل عن 40 سنة

قيمة السكن الذي تود شراؤه هو 1.000.000 دج.

في هذه الحالة : تكون مشاركة الشخص 200.000 دج

الدولة تقدم لك إعانة بقيمة 500.000 دج

البنك يقدم لك قرض يبلغ 300.000 دج الأقساط الشهرية تكون 4.057.07 دج

3- ميكانيزم تمويل السكن الترقوي : حسب الطريقة الحديثة المنتهجة في تمويل السكن نجد البنوك التجارية تلعب دور الوسيط فقط بين الزبون وشركة إعادة التمويل الرهني S.R.H حيث نجد البنوك تمنح القروض العقارية للزبون ثم تقوم ببيعها كمحافظة عقارية في السوق الثانوية لشركة إعادة التمويل الرهني وبذلك تصبح مسيرة القروض فقط ، وكل هذا بضمان من شركة ضمان القروض العقارية S.G.C.I.

كما تستطيع العائلات ذات الدخل المتوسط أن تستفيد من المساعدات الممنوحة من طرف الدولة بواسطة الصندوق الوطني للسكن C.N.L الذي يمول كليا عن طريق الخزينة العمومية. أما شركة إعادة التمويل الرهني فقد استفادت بجزء من مساعدات الخزينة لتكوين رأس مالها الابتدائي فقط.

2- التمويل عن طريق صندوق الضمان و الكفالة التعاونية FGCMPI:

جاء المرسوم رقم 03/93 المؤرخ في 10 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري لخلق إعارات جديدة من أجل المتعهدين بالبناء العقاريين وتسهيل لهم ممارسة هذا النشاط خصوصا بالسماح لهم بإجراء عملية البيع على التصاميم VSP حيث أعطى لهم هذا النوع حق التحصيل على التسيقات من قبل الملاك المستقلين توجب عليهم ضمان هذه التسيقات.

1-2- تنظيم الصندوق:

الصندوق منظم في شكل تعاضدية الذي يهدف إلى الربح وهو مزود بتمويل ذاتي وإدارة، كما أنه تحت وصاية وزارة السكن.

وأخيرا في الوقت الراهن أصبح باستقلالية الصندوق شيئا فشيئا عن الدولة، ويتعاون مجمل المنظمين والمشاركة الفعلية والمباشرة للمتدخلين الرئيسيين. والمتمثلين في المتعهدين في البناء والمشاركين في تسيير الصندوق بواسطة الأجهزة المحددة قانونيا.

والصندوق يدار عن طريق مجلس، وهم يحتوي على مجلس عام متكون من المتعهدين بالبناء وهم المنظمين له، وهو مسير عن طريق مدير عام معين من طرف وزارة السكن.

كما يجب تسجيل بأن التأمين أصبح ضروريا لكل بيع على التصاميم، ويتم طلبه من FGCMPI على وثيقة خاصة من الصندوق مرفقا بملف متضمن لوثيقة طلب الضمان، وهذا الطلب يتم معاينته من طرف لجنة الضمان المنشأة لهذا الغرض ويهدف الصندوق إلى تأمين الدفعات المقدمة من طرف المشتري، وتغطية الطلب الذي يتحصل عليه المتعهد بالبناء نتيجة العقد على المشروع المحتوى على سكنات مبيعة وفق البيع على التصاميم تكون موارده عن طريق نشاطه ويؤمن الصندوق إستمراريته على المواد التالية:

- حقوق الانضمام، المشاركة السنوية، حقوق مدفوعة في إطار الضمان.

مفهوم البيع على التصاميم: البيع على التصاميم VSP عبارة عن طريقة بيع صدرت ضمن المرسوم التشريعي 58/94 المؤرخ في 07 مارس 1994 والمتعلق بالنشاط العقاري وهو محدد في مادته 9.

المادة 09: " في إطار التحفظ في تقديم الضمانات التقنية والمالية الكافية، كما تحددها المادة 7.11.10 المتعهد بالبناء العقاري يستطيع التنازل إلى المشتري بمبنى أو جزء من مبنى قبل إتمام البناء.

في هذه الحالة التحويل يتم بواسطة عقد بيع على التصاميم يدار من طرف الهيئات المحددة في هذا الفعل.

فنقول عبارة عن: " دفع يكتسي ميزة التنسيق على الطلبية "

الضمان الممنوحة من قبل الصناديق: الضمان الممنوح من قبل الصندوق عبارة عن تأمين إجباري يقوم به المتعهد بالبناء لتغطية التسبيقات المدفوعة من طرف المشتري في حالة عجز(المتعهد بالبناء) أي أن الصندوق يقوم بتسديد للمشتري التسبيقات التي دفعها وهذا حسب الحالات التالية:

- لما يكون المتعهد بالبناء عبارة عن شخص طبيعي
- وفاء المتعهد بالبناء وعدم مواصلة المشروع من طرف ورشته؛
- عدم تطبيق الشروط من طرف المتعهد بالبناء وتم إثبات هذا الخلل؛
- بواسطة سلطات قانونية أو إدارية ذات كفاءة في هذا المجال؛
- النصب و الاحتيال المثبت من طرف السلطات القانونية.

● لما يكون المتعهد بالبناء عبارة شخص معنوي .

- إفلاس المؤسسة أو إغلاقها لأسباب مختلفة منها قانونية؛
- نصب واحتيال المؤسسة والمثبت من طرف السلطات القانونية؛
- الضمان والذي يتمثل في الشهادة الممنوحة من طرف صندوق الضمان.

1-2 شهادة الضمان: شهادة الضمان هي تأمين إلزامي على المتعهد بالبناء ظهرت في المادة 11 المرسوم المتعلق بنشاط

الترقية العقارية الذي يحدد في المادة 11 " من أجل عمليات البيع على التصاميم ، المتعهد بالبناء مطالب بتغطية تعهدات

بواسطة تأمين إلزامي مأخوذة من صندوق الضمان والكفالة التعاضدية للترقية العقارية الذي يحدد في المادة 10 (المتعلق بعقد البيع على التصاميم) هذا التأمين يضمن استرجاع الدفعات بالنسبة (للمشتري) التي قدمها المتعهد بالبناء في حالة عجز هذه الأخيرة.

3- كيفية تدخل الصندوق: عند عجز المتعهد بالبناء يجب أن يثبت ذلك بطريقة قانونية ويجب على المشتري أن يملك وثيقة رسمية (من المحكمة) تثبت :

- موت المتعهد بالبناء (شخص طبيعي)؛
- الإحفاء الفعلي؛
- إفلاس أو إغلاق الشركة؛

في هذه الحالة التسيبقات المقدمة من المشتري المتعهد بالبناء العاجز سيسترجعها من عند الصندوق وهذا ضمن ملف يتضمن :

- رسالة تشرح سبب طلب الاسترداد.
- وثيقة تثبت عجز المتعهد بالبناء .
- وثيقة قانونية لعقد البيع على التصاميم وشهادة تأمين بعد مراقبة الوثائق.

3- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP-BANQUE 1:

في هذا السياق سنبين بوضوح كيفية نشأة الصندوق, تطور مهامه, إلى جانب دوره.

1 وثائق من الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط-بنك وكالة ورقلة

لقد تبين مباشرة بعد الاستقلال أن هناك حاجة ماسة لتكوين مؤسسة مالية متخصصة في تمويل السكنات الاجتماعية و التي تجسده بإنشاء الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط في 10 أوت 1964 بموجب القانون رقم 64/277 وقد حدد القانون دور و نشاط الصندوق والمتمثل في :

- جمع الادخار من المواطنين واستغلاله في خدمة التنمية الاقتصادية و الاجتماعية؛
- تمويل السكن الاجتماعي؛
- الترقية العقارية؛

1 - CNEP - تطور مهام

إن أول نشاط قامت به المؤسسة المالية هو جمع الادخار من المواطنين في الفترة ما بين 1964-1970 , ثم بعد ذلك خلق نظام الادخار المخصص للسكن سنة 1971, حينها أسندت إلى الصندوق مهمة تمويل السكن الاجتماعي باستعمال المبالغ المدخرة أو المال العام.

ولقد بدأت عملية منح السكنات للمدخرين سنة 1975 , وذلك بشرط أن يكون للمستفيد دفتر توفير مع الصندوق لا تقل مدته عن سنتين , وان تكون قيمة الفوائد عليها لا تقل عن سنويا 500 دج, حيث كان معدل الفائدة على الادخار في هذه الفترة يقدر ب: 3.5%

ثم في بداية الثمانينات فتح الصندوق عدة إمكانات للتوفير نذكر منها :

- دفتر للادخار بالعملة الصعبة؛
- دفتر للادخار الشعبي؛
- حسابات للادخار بالنسبة للأشخاص الطبيعيين.

وذلك للزيادة من الدوافع المدخرة, وتوسيع مهامها أكثر حيث نجد انه قد اسند إليها مهام جديدة تمثلت في :

- منح القروض للخواص بغرض بناء سكنات فردية في إطار بناء جمعيات بالنسبة للمدخرين وغير المدخرين مع الأخذ بعين الاعتبار فرق معدل الفائدة بالنسبة لغير المدخرين.
- تمويل مشاريع الترقية العقارية بالنسبة للمدخرين فقط وذلك لتحفيز المواطنين على الادخار في الصندوق.

ففي نهاية 1993 أصبح للصندوق 171 وكالة وما يقارب 3000 مكتب موزع على مختلف مراكز البريد عبر القطر الوطني, والقروض التي كانت توزع كانت توجه إلى :

- البناء الذاتي سواء كان فردي أو ايجابي منظم في مجتمعات؛
- الترقية العقارية؛

- تهيئة المحلات التجارية و المهنية؛

- شراء السكن من الخواص.

لقد بلغ المبلغ المدخر في 1990/12/31 ما يقارب 82 مليار دينار بينما قدرت المبالغ المقترضة للخواص ن اجل بناء سكن ذاتي حوالي 14 مليار دينار جزائري أي حوالي من مجمل المبالغ المدخرة في الفترة ما بين 1975-1990, كما نجد مبلغ القروض 17% الممنوح للخواص في الفترة 1990-1995 يقدر ب 11 مليار دينار, حيث قد بلغ في هذه الفترة حوالي المعدل السنوي للقروض الممنوحة 2 مليار دينار من طرف CNEP.

ومنه نقول أن نشاط الصندوق كان محددًا جدًا فيما يخص تمويل السكنات الخاصة و منها البناءات الذاتية , بينما كان نشاطه محدود و متمركز في تمويل السكنات التطورية و الاجتماعية بالنسبة للمدخرين فقط , وبما انه كان محتكرا لتمويل قطاع السكن حتى عام 1999 فإننا نجد نسبة كبيرة من الطلب على القروض السكنية غير مغطاة حيث نجد أن الصندوق من مجموع الطلب المعبر عنه من طرف المواطنين كان يغطي 5%.

فما هو الدور الذي قام به الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP

3- دور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP:

إن نمط التمويل المقدم من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط يمكن وصفه في العناصر الثلاثة التالية:

- تمويل السكن الاجتماعي.

- تمويل البناء التطوري.

- تقديم القروض للخواص.

3-1 تمويل السكن الاجتماعي: إن تمويل السكن الاجتماعي هو المسيطر على نشاط الصندوق, وذلك لاستعمال جزء

كبير جدا من مدخرات المواطنين في تمويل هذا النمط لكن نجد في هذا النمط أن عملية التمويل خاضعة لإجراءات إدارية بحتة بدون مراعاة أية معايير اقتصادية في عملية الاقتراض.

ونذكر من بين الصفات الرئيسية التي طغت على تمويل هذا النوع من السكنات بان اغلبها التابعة للوزارة كانت

تمول من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري OPGI.

السكن والتي كانت تمول كما يلي:

- من الموارد المالية تدفع من طرف الخزينة العمومية, تسترد بعد 40 عاما 75% بمعدل فائدة 1%.
- لمدة 20 سنة بمعدل فائدة 4.75% تدفع من طرف 25% CNEP

لقد ساد هذا النمط من التمويل إلى غاية 1979 بعد ذلك تم إدخال التعديلات على طرق تمويل السكن الاجتماعي و التي كانت تقتضي بتخلي الخزينة العمومية عن تمويل السكنات الاجتماعية, حيث أنها وكلت هذه المهمة إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كحل مؤقت لكنها ومع الأسف دامت لأكثر من 6 سنوات.

2-3 تمويل البناءات التطورية: يقوم بتمويلات البناءات التطورية, لقد كان الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP إذ كانت معظم القروض من اجل هذا التمويل مقدمة للمؤسسات التالية:

- CNEP فرع الخاص بالبناء.
- EPLF مؤسسة ترقية السكنات العائلية.
- OPGI ديوان الترقية والتسيير العقاري.
- APC مؤسسات الترقية العقارية للبلديات.

3-3 القروض المقدمة للخواص: تتمثل القروض المقدمة للخواص في البناءات الذاتية الفردية التي يتم إنجازها في إطار CNEP الجمعيات , تمنح هذه القروض وفق شروط معينة يتم تحديدها من طرف الصندوق بعد دراسة الطلب عليها وتقييم القدرة المالية للتسديد وفترة استهلاك القرض.

خلاصة الفصل:

لقد تناولنا في هذا الفصل مفاهيم السكن و أهميته الاقتصادية و الاجتماعية و لما لها من أهمية على حياة الفرد و تأثير ذلك في المجالات الأخرى، كما القينا نظرة عامة على قطاع السكن في الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا و التطورات التي شهدتها قطاع السكن و السكان من حيث الزيادة في عدد السكان و تفاقم أزمة السكن و ما تخلفه من آثار على حياة الفرد و استقراره.

كما تحدثنا على حالة السوق العقارية في الجزائر و العجز الذي تعانيه و إجراءات الدولة من خلال السماح للأجانب بالتدخل لانتعاش هذه السوق، و المؤسسات المتخصصة في السوق العقارية في الجزائر و مهامه البارزة في هذه السوق.

وفي الفصل الثاني سنتناول التمويل البنكي لقطاع السكن من خلال ماهية البنك و دوره و طريقة تمويله بالقروض العقارية.

الفصل الثاني: دور البنوك في تمويل قطاع السكن

مقدمة الفصل:

إن حاجة الإنسان إلى إيجاد أماكن أمنية لحفظ أمواله، و استثمارها دفعته إلى التفكير في إقامة مؤسسات خاصة لهذه الغايات، و كانت هذه المؤسسات تتقاضى فائدة على الأموال المودعة لديها، ومع تعاظم دور هذه المؤسسات امتد نطاق أعمالها المالية بصورة لم يسبق لها مثيل، و في ظل التطورات السريعة و المعقدة و انتشار العولمة على كافة لأصعدة لاسيما الاقتصادية منها و المالية فقد أصبح من الضروري المتابعة المستمرة للتطورات العالمية الحديثة في القطاع المالي المصرفي خاصة بعد زوال الحواجز بين الأسواق المالية و النقدية.

وبما أن الأنظمة المالية و المصرفية في الدول النامية أصبحت جزءا لا يتجزأ من النظام المالي و المصرفي العالمي وقد أصبح الاهتمام بدراسة هذا النظام أمرا حيويا يتطلع له العاملون في هذا المجال و المهتمين بالدراسات الاقتصادية العامة، و يتألف النظام المالي و المصرفي من مجموعة من العناصر المرتبطة فيما بينها تمارس بها العمليات المصرفية، يأتي في مقدمتها البنوك و المؤسسات المالية.

تقدم معلومات عامة عن البنوك كمنشأة اقتصادية و القروض كمورد هام للبنك و منتج في نفس الوقت، و كذا أهمية النظام البنكي فيما يتعلق بالسكن.

المبحث الأول: مفاهيم عامة حول البنك

لقد عرفت البنوك بصفة عامة تطورا هاما عبر التاريخ و لقد مس هذا التطور كل الجوانب فأثرت و تأثرت بمحيطها السياسي،الاقتصادي،المالي و النقدي،وحتى الاجتماعي و الثقافي كل ذلك أدى ظهور وظائف جديدة بالنسبة للبنوك تماشيا مع هذه التطورات و مواكبة لمتطلبات العصر.

المطلب الأول: نشأة و تطور البنك

إن كلمة بنك أصلها هو الكلمة الايطالية “بونكو” و تعني “مصطبة” بالايطالية و كان يقصد بها المصطبة التي يجلس عليها الصرافون لتحويل العملة ثم تطور المعنى فيما بعد ذلك ليقتصد بالكلمة المنضدة التي يتم فوقها عد و تبادل العملات ”كونت- وار“ ثم أصبحت في النهاية تعني المكان الذي توجد فيه تلك المنضدة و تجري فيه المتاجرة بالنقود. - أما بالعربية فيقال صرف و صارف, اصطرف الدنانير بدراهم أو دنانير سواها , و الصرف و الصيرف و الصيرفي أو المصرفي و جمعها صيارفة أو مصارفي, وهو يباع النقود بنقود غيرها , و الصرافة و الصيرفة حرفة الصراف. لقد نشأت البنوك و تطورت عبر التاريخ،فالبدايات الأولى للعمليات المصرفية تعود الى العهد البابلي في القرن الرابع قبل الميلاد.

اما العمليات التي تقوم بها البنوك المعاصرة فقد عرفت عند الاغريق قبل الميلاد باربعة قرون،اما فكرة الاتجار بالنقود فقد بدأت في العصور الوسطى بفكرة الصراف الذي يكتسب دخله من مبادلة العملات سواء اجنبية او محلية.

اما البنوك الحالية فقد ظهرت في القرنين الثالث عشر و الرابع عشر على اثر الحروب الصليبية التي كانت تستلزم نفقات طائلة لغرض تجهيز الجيوش.

كما ان العائدين من الحرب من الجنود قد جلبو معهم خيرات كثيرة سواء عن طريق النهب او الشراء،و ترتب عن كل نشاط تكدسا في الشراوات و نمو متزايد للفعالية المصرفية و شاعت فكرة قبول الودائع و شهادات الايداع و انبثق عنها الشيك و

النقود الورقية بشكله الحديث. ان هذا التوضيح البسيط يظهر ان جذور النشاط المصرفي قد رافقت اولى عمليات التبادل التجاري، و قد كان لظهور النقود فيها بعد و اتساع مجال الأعمال التجارية الاثر الكبير في تطور البنوك و تعدد أشكالها.¹

غير ان الامر الأساسي و الثابت الذي رافق نشأة البنك، و لا يزال يشكل العامل الرئيسي في النشاط المصرفي، هو عامل الثقة و الأمان والاطمئنان الذي يشجع الأفراد على ايداع ممتلكاتهم لدى الغير "البنك"، و الدليل على ذلك هو ان أول شكل من اشكال التعامل المصرفي قد ظهر و تطور في الأماكن التي تتصف بالثقة و الامانة و بقيت لفترة طويلة كذلك و هكذا تطورت الممارسة المالية من صراف الى بيت صرفة ثم الى بنك و اقدم بنك حمل هذا الاسم في التاريخ هو بنك "برشلونة عام 1401 م" و كان يقبل الودائع و يخصم الكمبيالات، اما اقدم بنك حكومي فقد تأسس في البندقية "فينيسيا 1587 م" و من ثم انتشرت البنوك في باقي مناطق اوربا (فرنسا، إنجلترا، هولندا) مثلما كان الحال في ظهور المبادئ الاولى للمحاسبة في ايطاليا.

المطلب الثاني: مفهوم البنك طبيعة عمله

اولا: مفهوم البنك

للبنك عدة تعاريف يمكن تلخيصها كما يلي:

- البنك بصفة عامة هو عبارة عن مؤسسة مالية تقبل الأموال من الذين لديهم أموال فائضة عن حاجياتهم و يعيد تقديمها لآخرين يحتاجونها لكي يستفيدون منها، بحيث يودع فيها الناس أموالهم، و تستخدم المصارف هذه الأموال المودعة في استثماراتها و في إقراض عملائها. و يودع الناس أموالهم في المصارف بدلا من إبقائها في حوزتهم , لأسباب عدة منها :

1- إيداع النقود في المصارف آمن لها من بقائها في المنزل أو المؤسسة.

2- سهولة استخدام الحسابات الجارية لتسديد الفواتير الشخصية أو التجارية.

3- يحقق بعض المودعين فوائد ربوية عند إيداعهم أموالهم في أنواع مختلفة من الأرصدة في المصارف. وعندما يدفع المصرف فوائد للمودعين، فإنه في الحقيقة يقترض أموالهم، و يدفع فوائد مقابل ذلك.²

- هو ذلك الوسيط بين الاموال التي تبحث عن الاستثمار و بين الاستثمار الذي يبحث عن التمويل اللازم.

¹ د. فؤاد مرسى، النقود و البنوك في البلاد العربية، دار الجبل للطباعة، القاهرة 1990 ص 37 .

² مجهول Hht://belghida.wordpress.com تاريخ الاطلاع 2013/04/15

- وفي الولايات المتحدة الأمريكية عرفت على انها منشأة حصلت على تصريح للقيام بأعمال البنوك سواء حصلت على هذا التصريح من الحكومة المركزية او حكومة الولاية التي تباشر نشاطها فيها.¹

ثانيا: طبيعة عمله

من خلال وظائف البنك يتبين لنا ان البنك يتاجر بأموال الناس ، و هذا معناه أن أمواله (اي رأسماله عند التأسيس +الاحتياطي+الارباح المتراكمة)لا تمثل الا جزءا بسيطا من مجموع الأموال التي يتعامل به تقريبا لأنه استهلكه في أنيته و أثاثه و موجوداته الثابتة ، و اذا ذهبنا بعيدا في التبسيط لغرض توضيح فكرة متاجرة البنك بأموال الغير،فانه يترتب عن هذه الحقيقة الهامة للغاية نتيجتان هما:

1- الحرص:

فالبنك مؤتمن على أموال الناس،اي المودعين الذين وضعوا ثقتهم فيه و أودعوا أموالهم ، و هو حريص على تلك الأموال حرصا يمليه المنطق ليكون في مستوى الثقة الممنوحة له ، و يملية القانون لانه ملتزم باعادة الحق الى أهله، هذا الحرص يتمثل في الضمانات التي يطلبها البنك عند إقرضه الأموال للآخرين،فهو يسعى لضمان استعادة ما اقرضه،لان ما كان قد اقرضه إنما هو مال الغير الذي لا بد أن يطلبه من البنك يوما ما.

2 - السيولة:

بأن البنك يتعامل بأموال الناس ،لذا فعليه أن يكون حاضرا لطلباتهم أي المودعين إذا طلبوا سحب ما يرغبونه من ودائعهم،و هذا ما يفسر مبدأ توفر السيولة الكافية،أي المال النقدي الجاهز لدى البنوك لمواجهة طلبات السحب الآتية من قبل الزبائن المودعين،و تعتبر البنوك التجارية أكثر المصارف مخاطرة بعملياتها،إذا أرادت إقراض المال للغير و هذا ما يجعلها متحفظة في ممارسة تلك العمليات و قد زاد هذا التحفظ بتدخل الدولة عن طريق التشريع لكي تلزم المصارف بالحفاظ على جزء من أموالها بشكل سائل ضمانا لمصلحة المودعين بل و أكثر من ذلك فقد أصبحت ملزمة بان تحتفظ لدى البنك المركزي بنسبة من أموالها على شكل سائل كضمان إضافي لتوفير السيولة.

المطلب الثالث:أنواع البنوك و وظائفها

يمكن تقسيم البنوك حسب نشاطها الذي تقوم به الى ثلاث انواع و هي كما يلي:

¹ بوغديري فواز،مذكرة ماستر نقود و مالية 2011 / 2012، جامعة ورقلة ص 04

1- البنوك التجارية:

1-1- تعريفها: لها عدة تعاريف و هي من انواع المؤسسات المالية التي يتكون منها الجهاز المصرفي لاي اقتصاد و من بين هذه التعاريف:

التعريف الأول: البنوك التجارية تقوم بقبول الودائع وتوظيف النقود بأنواعها لمدة قصيرة لا تزيد في غالب الأحيان عن السنة، ومن أهم أعمالها خصم الأوراق التجارية والتسليف بضمان أوراق مالية أو بضائع وفتح الاعتمادات.1

التعريف الثاني: البنوك التجارية هي أكثر الوسطاء كفاءة كخدمة كل من المقرضين والمقترضين.2

التعريف الثالث: البنك التجاري هو ذلك البنك الذي يقبل الودائع ويلتزم بدفعها عند الطلب أو خلال آجال ينفق عليها، ويمنح القروض قصيرة الأجل، ويسمى أحيانا بينوك الودائع كما يمكن أن تؤثر في عرض النقود بالزيادة والنقصان بحسب توسعها أو تقليصها كحجم الائتمان الذي يقوم بمنعه أو تقبله.3

1-2- وظائفها:

يمكن تقسيمها الى نوعين من الوظائف هما:

وظائف تقليدية:

1- قبول الودائع و تنمية الادخار: تقوم البنوك بقبول ودائع الأفراد و الهيئات التي تدفع عند الطلب او بناء على أخطار سابق او بعد انتهاء اجل محدد.4

و يمكن تقسيم أنواع الإيداعات التي يقدمها المودعون للبنوك التجارية الى أربعة أنواع و هي:

- حسابات جارية.

- حسابات التوفير.

- حسابات ودائع لإخطار.

- حسابات ودائع لآجل.

¹ الدكتور محمد عبد الفتاح الصيرفي، إدارة البنوك، دار النشر، عمان، ط1، 2006، ص 30
² الدكتور منير إبراهيم هندي، إدارة البنوك التجارية، مدخل اتخاذ القرارات، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، ط 3، 2000. ص 10
³ مجدي محمد شهاب، الاقتصاد النقدي والمصرفي، دار الجامعة، الإسكندرية، 1990، ص 191
⁴ محمد فتحي البيديوي، إدارة البنوك، المكتبة الأكاديمية القاهرة، 2012، ص 21

2- مزاوله عملية التمويل الداخلي و الخارجي: تعمل البنوك التجارية على تنمية الادخار و قبول الودائع لكي تستخدم هذه الودائع في عمليات التمويل الداخلي و الخارجي بما يحقق أهداف خطة التنمية، و يلاحظ عند اختيار البنك لطريقة استثمار اموال المودعين فانه لابد ان يوازن بين ثلاث عوامل رئيسية عند اقرار سياسة الاستثمار و هي: الربحية، الضمان، السيولة.¹

وظائف حديثة: اما عن الوظائف الحديثة فمن امثلتها ما يلي:

- القروض الاستهلاكية؛
- خدمات الارشاد و النصح المالي؛
- الادارة النقدية للمشروعات؛
- التاجير التمويلي؛
- المساهمة في تمويل المشروعات المخاطرة؛
- بيع الخدمات التأمينية؛
- تقديم الخدمات الاستثمارية للمضاربة في الأسهم؛
- تقديم صناديق الاستثمار و صناديق العوائد السنوية الدورية؛
- تقديم خدمات بنوك الاستثمار و البنوك المتخصصة؛
- تقديم خدمات الثقة (ضمان تسويق الاوراق المالية)؛
- تمويل مشروعات الامتياز.

2- البنوك المركزية:

هناك عدة تعاريف للبنك المركزي نذكرها على النحو التالي:

1-2- تعريف البنك المركزي:

يعتبر البنك المركزي شخصية اعتبارية عامة ومستقلة، أي هو هيئة مستقلة في خدمة المصلحة، أو بمعنى آخر هو بنك ذو طابع خاص في مفهوم السلطة النقدية.

¹ محمد فتحي البديوي، مرجع سابق، ص ص 23، 24، 25

1- تعريف شو:

البنك المركزي هو المسؤول عن تنظيم حركة الائتمان حيث ركز شو على وظيفة البنك المركزي المتمثلة في تنظيم حركة الائتمان بتطبيقه رقابة على البنوك التجارية.¹

2- تعريف هوتري:

وظيفة البنك المركزي كملجأ للقرض حيث يبين هوتري وظيفة البنك المركزي كملجأ أخير للقرض، لكونه يمثل قمة السيولة.²

3- تعريف سام ويلسون

البنك المركزي هو بنك البنوك وبنك الحكومة الذي يعمل لصالح المصرفيين ولصالح الدولة إذ تتمثل مهمته في مراقبة و السيطرة على عرض النقود وتبعاً لذلك بتمويل الإقتصاد بالنقود والتسليف.³

2-2- وظائف البنك المركزي:

إن ظهور وظائف البنك المركزي تعرض لعدة تطورات وتغيرات عبر الزمن، فظهرت في البداية وظيفة إصدار النقود القيام بالعمليات المصرفية لصالح الحكومة، ثم اشتقت مهامه فبرزت وظائف أخرى عديدة ومهمة كالقيام بالمقاصة والإشراف على الائتمان.

ويمكن تحديد هذه الوظائف كالاتي :

- إصدار أوراق النقد القانوني تحت قيود تتفق مع حاجة المعاملات.
- إنجاز الأعمال المصرفية العامة وخدمات الوكالة للحكومة .
- مراقبة الائتمان كما ونوعاً، وفقاً لحاجات الأعمال والاقتصاد بصورة عامة ولأغراض تنفيذ سياسة نقدية عامة التي تتبناها الحكومة .

¹ ضياء مجيد الموسوي، الإقتصاد النقدي، دار الفكر ، عمان ، 1993 ، ص244

² ضياء مجيد الموسوي، مرجع سبق ذكره، ص245

³ بول سام ويلسون، علم الإقتصاد (الأسعار والنقود)، ترجمه، مصطفى موفق، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص118

- تقديم التسهيلات الائتمانية بشكل إعادة الخصم أو التسليفات مقابل ضمان البنوك التجارية وبيوت الخصم والمتعاملين المجازين بالأوراق التجارية أو المؤسسات المصرفية الأخرى، وذلك بصفته بنك البنوك وقبوله لمسؤولية الملجأ الأخير للإقراض .
- إدارة احتياطات البلد من العملات الأجنبية، ومراقبة أحول التجارة الخارجية بغرض المساهمة في تحقيق إستقرار أسعار الصرف الأجنبي .

3- البنوك المتخصصة:

3-1- تعريف البنوك المتخصصة:

- تعريف 1:** تعتمد هذه البنوك على مصادرها الداخلية في القيام بوظائفها حيث تعتمد في تمويل انشطتها التي تخصص فيها على مواردها الذاتية و لا تمثل الودائع بالنسبة لها دورا ملحوظا، كما ان تجميع الودائع لا يمثل احد اغراضها.¹
- تعريف 2:** هي مؤسسات مالية انشئت لتمويل و خدمة قطاع و شريحة معينة و هي مصارف تنموية و منها من يقبل الودائع و منها من لا يقبلها، وهذا يعتمد على القانون و مصادر البنك الرئيسية.²

3-2- انواعها و وظائفها:³

- 1- **بنوك الاستثمار:** تقوم بتوظيف اموالها في المشروعات التجارية و الصناعية لاجل طويل و الاشتراك في انشاء شركات و اقراضها لمدة طويلة.
- 2- **البنوك الاسلامية:** تقوم بقبول الودائع تحت الطلب و الودائع لاجل مثل البنوك التجارية الا انها تختلف عن البنوك التجارية في طريقة توظيف الاموال، حيث ان البنوك التجارية تعتبر الفائدة اساس التعامل، في حين ان البنوك الاسلامية تعتمد على المضاربة الاسلامية (المشاركة) في توظيف اموالها.
- 3- **البنوك الصناعية:** تقوم بتقديم السلف و القروض و مساعدة الصناع للقيام بأعمالهم و رفع مستوى الصناعة و المساهمة في إنشاء شركات صناعية .
- 4- **البنوك الزراعية:** تقوم هذه البنوك بمنح سلف للمزارعين لمدة قصيرة بضمان المحاصيل للقيام بأعمال الزراعة، و قد قامت هذه البنوك لحماية صغار المزارعين من استغلال المرين و مثل ذلك بنك التسليف الزراعي و التعاوني.

¹ محمد فتحي البديوي، مرجع سابق، ص 34

² جميل الزيدانين، الجهاز المالي و المصرفي، دار الصفاء عمان 2000، ص 167

³ محمد فتحي البديوي، مرجع سابق ذكره، ص 34

5- البنوك العقارية: توظف أموالها في منح قروض ذات أجل مقابل رهن عقاري بضمان أراضي زراعية و ذلك لاستصلاح الأراضي أو بناء العقارات، و في اغلب الأحوال توضع هذه البنوك تحت إشراف الدولة للمحافظة على الثروة القومية.

المبحث الثالث: التمويل البنكي بالقروض

تظهر الاحتياجات التمويلية للمنشات الاقتصادية بسبب قصور الموارد المالية المتاحة لديها عن مقابلة متطلبات نشاطها و تحقيق أهدافها، و تعتبر القروض المصرفية مصدرا هاما لإشباع تلك الاحتياجات التمويلية.

و تتوزع احتياجات المنشآت سواء كانت تعمل في مجال التجارة أو الصناعة أو التجارة أو الزراعة أو الخدمات بين احتياجات تتعلق بتمويل رأس المال الثابت، و احتياجات تتعلق بتمويل رأس المال العامل.

المطلب الأول: مفاهيم عامة حول القروض و وظائفها

أولا: تعريف القرض

تعريف 1: التعريف باللغة العربية: ائتمن فلان فلانا:عده أي اعتبره أمينا، و ائتمن فلان فلانا على كذا: اتخذه أمينا عليه، و الائتمان هو أن تعد أي تعتبر المرء أمينا ،أي جديرا يرد الأمانة إلى أهلها، أي جديرا بالثقة.¹

تعريف 2 : التعريف باللغة الأوروبية: إن الكلمة المقابلة للائتمان هي: CREDIT أصلها هو الكلمة اللاتينية: CREDITUM تعني عدة معاني بالعمل المصرفي و هي الائتمان، الاعتماد، التسليف Crédit والقرض.²

تعريف 3 : التعريف بلغة القانون: له معنى واسع ،و الذي يعني تسليم الغير مالا منقولاً أو غير منقول على سبيل الدين أو الوديعة ،أو الوكالة، أو الإيجار، أو الإعارة، أو الرهن.

تعريف 4 : بلغة الاقتصاد: الائتمان يعني تسليف المال لاستثماره في الإنتاج و الاستهلاك و هو يقوم على عنصرين أساسيين هما: الثقة و المدة سواء كان المقترض شخصا طبيعيا أو معنويا.

- تعرف القروض المصرفية بأنها تلك الخدمات المقدمة للعملاء، و التي يتم بمقتضاها تزويد الأفراد و المؤسسات و المنشآت في المجتمع بالأموال اللازمة على أن يتعهد المدين بسداد تلك الأموال، و فوائدها و العمولات المستحقة عليها و المصاريف دفعة واحدة ،أو على أقساط في تواريخ محددة، و تدعم تلك العملية بتقديم مجموعة من الضمانات التي تكفل للبنك استرداد

¹ علي بن هادية، بلحسن البليش، "القاموس الجديد للطلاب"، المؤسسة الوطنية للكتاب 3 شارع زيغوت يوسف الجزائر، 1991، ص 8-9

² شاكركزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك- الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية بن عكنون، الجزائر، ص 91

أمواله في حالة توقف العميل عن السداد بدون أية خسارة، و ينطوي هذا المعنى على ما يسمى بالتسهيلات الائتمانية، ويحتوي على مفهوم الائتمان والسلفيات، حتى انه يمكن أن يكتفي بأحد تلك المعاني للدلالة على معنى القروض المصرفية.

ثانيا: وظائف القروض

1- وظيفة تمويل الإنتاج: أصبح اللجوء إلى البنوك أمرا ضروريا لتمويل العمليات الاستثمارية بسبب تزايد احتياجات الاستثمارات الإنتاجية و التي تستوجب قدر كبير من رؤوس الأموال الخاصة، كما يمكن للمستثمرين عن طريق إصدارهم السندات و بيعها للمشروعات و الأفراد، كما أن المؤسسات الائتمانية تلعب دور الوسيط فيما بين المدخرين و المستثمرين، و هذه الوساطة تساعد على تسهيل و تسريع و زيادة حجم الاستثمار و الإنتاج في الاقتصاد الوطني، هذا فضلا عن تقديم البنوك للقروض مباشرة للمستثمرين بما هو متوفر لديها من ودائع المدخرين.

2- وظيفة تمويل الاستهلاك: إن المقصود بوظيفة تمويل الاستهلاك هو حصول المستهلكين على السلع الاستهلاكية، التي قد يعجز الأفراد عن توفير القدر المطلوب منها (السلع الاستهلاكية الحاضرة) بواسطة دخلهم الجاري، لذا يمكنهم الحصول على هذه السلع بواسطة القروض التي تقدمها لهم هيئات مختلفة، و يكون دفع أثمان هذه السلع بفترات مستقبلية مناسبة، مما يساعد الأفراد على توزيع إنفاقهم الاستهلاكي عبر الزمن، و يساعد القرض الاستهلاكي أيضا على تنشيط جانب الطلب على السلع و الخدمات الاستهلاكية، و من ثم يساهم في زيادة رقعة السوق و زيادة حجم الإنتاج و الاستثمار.

3- وظيفة تسوية المبادلات: وهذا يعني استخدام القروض بصورة واسعة في تسوية المبادلات وإبراء الذمم بين الأطراف المختلفة. و يمكن ملاحظة مثل هذا التعامل والاستخدام للنقود المصرفية في المجتمعات المتقدمة اقتصاديا، إذ إن معظم التعامل في تسوية المبادلات السلعية تتم بشيكات كوسيلة للدفع أو وسيطا للتبادل مع اعتماد اقل على النقود الحاضرة في القيام بهذه المهمة، و هذا ناشئ عن تقدم العادات المصرفية في المجتمع، كما إن قيام البنوك التجارية بخلق الودائع و استخدام أدوات الائتمان الأخرى، من أوراق مالية و كمبيالات ساعد كثيرا على تسهيل عمليات المبادلة و توسيع حجمها.

إن الوظائف الأساسية المذكورة للقروض البنكية تنعكس أثارها بصورة واضحة على النشاط الاقتصادي عموما، و على بنية المتغيرات الأساسية في الاقتصاد الوطني خصوصا، و في مقدمة هذه المتغيرات الدخل القومي، الاستثمار، الاستهلاك الادخار.

المطلب الثاني: أنواع القروض

يتم تصنيف القروض المصرفية في مجموعات تبعا لأسس مختلفة كما يلي¹:

1- القروض وفقا لأجل الاستحقاق: و تنقسم إلى قروض قصيرة الأجل تستحق الدفع خلال مدة لا تتجاوز عام، وقروض

متوسطة الأجل تستحق الدفع خلال مدة لا تتجاوز عادة سبع سنوات، و قروض طويلة الأجل يمتد سريانها

لمدة تتجاوز سبع سنوات.

2- القروض وفقا لنوع الضمان: و تنقسم إلى قروض بضمانات عينية، و قروض بضمانات شخصية، و قروض لا تقابلها ضمانات، و تبعا لتنوع الضمانات العينية التي تقبلها البنوك تنقسم القروض إلى بضمانات عينية إلى قروض بضمان أوراق تجارية، و قروض بضمان أوراق مالية، و قروض بضمان معادن مثل الذهب و الفضة، و قروض بضمان بضائع أو محاصيل زراعية، و قروض بضمانات عقارية.

أما القروض بضمانات شخصية فتستند إلى وجود كفالة من مؤسسة مالية كبنك أو شركة تامين أو في احد الأشخاص ذوى الملاءة و السمعة الحسنة (سواء أكان شخص طبيعي أو شخص اعتباري).

و أخيرا تأتي القروض التي لا يقابلها ضمانات و تمنح استنادا إلى المركز المالي للمقترض و قدرته على الوفاء و حسن سمعته. و تعد القروض مقابل التنازل عن عقود من قبيل القروض التي لا تقابلها ضمانات، إذ لا يتوافر لها إمكانية السداد في واقع الأمر إلا إذا قام المقاول أو المورد بتنفيذ تعاقداته على نحو مرضى.

3- القروض وفقا لأسلوب الاستخدام: قد يستخدم القرض مرة واحدة و قد يمنح في شكل اعتماد في حساب جاري يسمح للمقترض بان يسحب و يسدد في أي وقت دفعات من القرض بشرط عدم تجاوز المدونية للحد المصرح به للقرض.

4- القروض وفقا لأسلوب السداد: و في هذا الشأن قد يتم سداد القرض دفعة واحدة في تاريخ محدد، أو على أقساط شهرية أو ربع سنوية أو نصف سنوية أو سنوية متساوية أو غير متساوية القيمة.

5- القروض وفقا للشكل القانوني للمقترضين: و تنقسم إلى القروض الممنوحة للهيئات و المؤسسات الحكومية، و قروض لشركات المساهمة و قروض لشركات التوصية بالاسهم، و قروض لشركات التوصية البسيطة، و قروض لشركات التضامن و قروض للأفراد و المنشآت الفردية و قروض للجمعيات التعاونية.

6- القروض وفقا للقطاعات المقترضة: و تنقسم إلى قروض لقطاع التجارة و قروض لقطاع الصناعة، و قروض لقطاع الزراعة، و قروض لقطاع الخدمات.

¹ د. محمد فتحي البديوي، مرجع سابق، ص 273، 274

7- القروض وفقا للغرض: و تنقسم الى ثلاث اقسام و هي :

7-1- قروض استهلاكية: و يستخدم في الحصول على سلع للاستهلاك الشخصي أو لدفع مصروفات مفاجئة لا يمكن للدخل الحالي للمقترض في مواجهتها و يتم سدادها في دخل المقترض في المستقبل أو تصفية لبعض ممتلكاته و يقدم ضمانات لها مثل رهن عقاري، أوراق مالية... الخ.

7-2- قروض استثمارية: تمنح القروض الاستثمارية اساسا الى الجزء الاعلى من الاصول فهي عبارة عن مجموعة الروض الموجهة لتعويض مجموعة النقائص في النشاط الاستثماري الذي ينتج عن عجز في راس المال العامل، و يكون هذا القرض مخصص لشراء مباني او الات صناعية(تجهيزات استثمار) و هناك ثلاث انواع من قروض الاستثمار و هي:

- قروض طويلة الأجل.

- قروض قصيرة الأجل.

- القرض الايجاري.

7-3- قروض الاستغلال: هي قروض موجهة لتمويل نشاطات الاستغلال و تتميز بقصر مدتها، لا تتعدى ثمانية عشر شهر و تتبع البنوك عدة طرق لتمويل هذه الأنشطة و ذلك حسب طبيعة النشاط و الوضعية المالية للمؤسسة او الغاية من القرض.

المطلب الثالث: التمويل البنكي بالقروض العقارية

تعتبر القروض احد استخدامات البنك في المجال التمويلي و من بين انواع التمويل التمويل بالقروض العقارية و سنتطرق في هذا المطلب الى تعريف القرض العقاري و خصائصه.

تعريف القرض العقاري: هي قروض تستخدم في تمويل لشراء المباني قائمة بالفعل او إنشاء مباني جديد وقد يمتد تاريخ استحقاقها إلى (30 سنة) ويمكن حصر القروض العقارية في التعاريف الآتية:

- القروض العقارية هي التي تقدم إلى الأفراد والمشروعات لتمويل شراء وتجارة (الأراضي والمباني وإقامة المنشآت وقد زاد سنتها في الآونة الأخيرة)¹.

- القروض العقارية "قرض يقدم للأفراد والمشروعات لتمويل شراء أراضي أو مباني (وتكون المدة لهذا النوع من القروض عادة لفترة طويلة قد تصل إلى أكثر من 15 سنة)"².

¹ مصطفى رشدي شحبة، النقود والصارف والائتمان، الدار الجامعية الجديدة، 1999 ، الإسكندرية، ص 116

² منير ابراهيم الهندي، ادارة البنوك التجارية(مدخل اتخاذ القرارات)،الطبعة الثالثة،المكتب العربي الحديث الاسكندرية 2002 ص 214

J. RANLEIL – يقول في هذا المجال: "عادة ما تكون القروض العقارية مضمونة بالعقار) الذي تم شراؤه أو بناؤه، و هي قروض طويلة تتراوح من 15 سنة إلى 20 سنة¹."

- اولا خصائص القرض العقاري: من أهم الخصائص التي تميز القروض العقارية وذلك من أجل تمويل مشاريع سكنية نجد هذه المشاريع هي:

1. شراء مساكن جديدة وتامة البناء.

2. تحقيق عدد أكبر من السكنات الفردية (بناء ذاتي، توسيع جديد للبناء).

3. إعادة الاعتبار في تنظيم السكنات الاجتماعية.

ثانيا- شروط منح القرض العقاري

سنهتم هنا بالتركيز على الشروط العامة والخاصة بعملية الحصول على قرض عقاري.

1- الشروط العامة للقروض العقارية: وتتمثل فيما يلي:

- تصرف القروض الممنوحة لغايات البناء أو إكمال أو توسيع بناء على دفعات متناسبة مع تقدم في إنجاز المشروع السكني الحد الأقصى للدفعة الأولى 5% من قيمة القرض.

- تصرف القروض لغايات شراء المساكن الجاهزة دفعة واحدة على أن لا يكون قد مضى على الترخيص للبناء أكثر من خمسة سنوات وأن لا يكون مملوكا لأحد أصول أو فروع أو زوج طالب القروض.

- يقوم المقترض بالتأمين على العقار المقدم كضمان للقروض.

- على المقترض أن يرصف العقار المراد شراؤه وتنفيذ المشروع السكني.

- لا يمنح القرض للفرد إلا إذا كان مالكا للأرض أو سطح أو هيكل البناء المراد بتنفيذ المشروع السكني.

- لا يجوز استعمال القروض الممنوحة لتسديد أي التزامات سابقة على المقترض.

2- الشروط الخاصة: وتتمثل فيما يلي:

- أن يكون العميل يحمل جنسية جزائرية؛

¹ عبد المعطي رضا رشيد ومحفوظ أحمد جودة، إدارة الائتمان، دار وائل للنشر، 1999، ص 106
² www.mhu.gof.dz ، وزارة السكن والعمران

- أن يكون بالغاً للسن القانوني عند تاريخ الموافقة؛

- أن يكون سنه أقل من 70 سنة؛

- أن يكون مقر سكنه بالجزائر وإثبات ذلك قانونياً.

الهيكل التنظيمي الخاص بإدارة القرض:

لقد تعددت الهياكل التنظيمية لإدارة القرض العقاري لكن سنحاول أن نركز على هيكل واحد الذي الأهم والأحسن، إن الهدف المنشود من التنظيم الهيكل هو تقديم أحسن الخدمات على الزبائن بأقل تكلفة ممكنة، وذلك عن طريق تحديد عدد القروض والشكل التالي يبين ذلك:¹

الشكل (01-02) الهيكل التنظيمي الخاص بإدارة القرض العقاري.



المبحث الثالث: دور النظام البنكي بالنسبة لقطاع السكن

يعتبر النظام البنكي أكثر الأنظمة ارتباطاً بقطاع السكن من حيث تطويره و تمويله، وهذا ما يظهر جلياً في الدول المتقدمة حيث هناك علاقة متينة بين تطور النظام البنكي و نظام تمويل قطاع السكن، لما لقطاع السكن من أهمية كبرى بالنسبة للقطاعات الأخرى و مساهمته في زيادة النمو الاقتصادي و الدخل القومي والتخفيض من البطالة.

¹ عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 58

المطلب الأول: أهمية تطوير النظام البنكي

لقد شهدت الأنظمة البنكية عدة تغيرات من النظام التقليدي للنظام المالي إلى أنظمة بنكية جد متطورة تراعي عدة احتياجات و في جميع المجالات بما فيها مجال السكن، لذلك كان لابد من إجراء إصلاحات تتماشى مع متطلبات ذلك. وللسير مع ما يحدث في هذا القطاع كان لابد من الانتقال من التسيير المالي إلى الوساطة المالية المبنية على التنوع في التعامل و أيضا التدخل في الأسواق المالية و تقديم الاستشارات اللازمة لذلك.

ومن بين السياسات المتبعة لتمويل السكن الرهن العقاري و هو من العوامل الأساسية التي تساعد على تنمية القطاع المالي و تدعيم استقراره، و لذلك أولت السلطات اهتمام كبير في السياسات المتعلقة بمنح القروض العقارية (القروض السكنية) فتطلب ذلك إصلاحات عميقة في القطاع المالي و الاقتصادي.¹

ولتطبيق هذه الإصلاحات لا يمكن الدخول فيها مباشرة لابد من التدرج في ذلك، فالجزائر عندما انتقلت إلى النظام الرأسمالي كانت معظم المؤسسات متحفظة في منح هذه القروض (القروض العقارية) لأنها طويلة الأجل و يمكن حدوث إخطار غير متوقعة في ذلك بحكم المدة الطويلة، و لكن مع مرور الوقت أصبحت تظهر معالم نجاح هذه القروض فشجع المؤسسات على الخوض في منح هذه القروض و الاستثمار فيها و تنوع المحفظة المالية الخاصة بذلك و العمل على الحد من المخاطر المرتبطة بها، وإيجاد توازن في المستحقات التي لها علاقة بين الموجودات و خصومات الميزانية و عندها تحتل النشاطات المتعلقة بالقروض السكنية مكانة هامة جدا من نشاط القطاع المصرفي و ما تبع ذلك من تنوع القروض الآجلة.

المطلب الثاني: أهمية تطوير نظام تمويل السكن

إن إحداث قفزة نوعية في المجال الاقتصادي عامة يترتب عن ذلك الاهتمام بشكل كبير بقطاع السكن و العمل على تطويره و تحريك عجلته حيث تسعى معظم الدول النامية إلى تطبيق نموذج إعادة تمويل الرهن العقاري من اجل ذلك. إن تنمية القروض العقارية يتوقف على مدى تطور النظام المالي و كذا نجاعة السياسة المتبعة في تطوير السكن بصفة عامة إن السياسات الاقتصادية الكلية المتبعة لحد الآن لها جزء من المسؤولية المباشرة و غير المباشرة في تطوير الحظيرة السكنية ونوعيتها، فنسبة التضخم و معدل الفائدة الناتجان عن هذه السياسة يكون لهما تأثير هام على قرارات العائلات، المؤسسات الإنتاجية و المؤسسات المالية التي تتركز في غالبها على العوامل التالية:

العرض و الطلب، سعر السكن و نوعية الإعانات المقدمة من طرف الدولة للعائلات المحتاجة للسكن لها كذلك تأثير مباشر على قطاع السكن.¹

¹ بلطاس عبد القادر، مرجع سابق، ص 25

إضافة إلى ذلك فإن قطاع السكن مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى بواسطة ميكانيزمات مالية، ضريبية واقتصادية و إن اثر هذا الارتباط على النشاط المالي فيتمثل في تمويل نشاطات البناء، شراء سكن و كذلك شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن و أما فيما يتعلق بآثاره على الضريبة على قطاع السكن فإنها تتمثل في النسب الضريبية المفروضة والإعفاءات المقدمة.

المطلب الثالث: الإجراءات المتخذة لتشجيع التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر

عرف تمويل السكن تعزيزا ملحوظا و تطورا فائقا في السنوات الأخيرة مع أن الأنظمة المتبعة تميزت بالتنوع والتعقيد، وبالرغم من ذلك دامت العناية المسطرة "أفضل تمويل لأفضل اختيار" مراعين المواقع الاجتماعية و الاقتصادية لأزمة السكن في الجزائر. إلا أن الجزائر ادخلا منذ فترة قصيرة إصلاحات في قطاع السكن و من بين هذه التدابير إنشاء مؤسسات جديدة متخصصة و مساعدة في توسيع و تسهيل منح القروض العقارية إلى جميع البنوك، الخاصة منها والعامة إلى إصدار تعديلات حديثة فيما يتعلق بأسعار الفائدة المطبقة على القروض المصرفية السكنية و من بين هذه الإجراءات ما يلي:

أولاً: إنشاء شركة إعادة التمويل الرهنى (SRH)

إن تفاقم أزمة السكن و توسعها في الجزائر و العجز الكبير في التمويل، مع عدم قدرة بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على تلبية الطلبات المتعددة على تمويل السكن، كان لابد من إنشاء مؤسسات متخصصة في إعادة تمويل القروض الرهنية طويلة الأجل، فجاء إنشاء شركة إعادة التمويل الرهنى (SRH: Société de Refinancement Hypothécaire) بهدف تسيير شروط الإقراض السكني و محاولة حل مشكل السكن.²⁴

و سنعطي لمحة موجزة عن هذه الشركة فيما يلي:

1- التعريف: شركة إعادة التمويل الرهنى S.R.H هي شركة ذات أسهم تخضع للقانون الخاص والقانون النقد والقروض، والمساهمون الرئيسيون هم الخزينة العمومية، والبنوك، وشركات التأمين. لقد تم اعتماد شركة إعادة التمويل الرهنى S.R.H كمؤسسة مالية من طرف بنك الجزائر في السداسي من سنة 1998 وأعطيت لها الصلاحية لإعادة تمويل حافظات القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك، و من بين مهامها:

- العمل على تطوير وتحسين سوق رأس المال في الجزائر من خلال قيام الشركة بإصدار سندات قروض متوسطة الأجل كأداة استثمارية جديدة من شأنها جلب المدخرات طويلة الأجل للمؤسسات الادخارية البنكية، وغير البنكية لاستخدامها في الاستثمارات المتوسطة وطويلة الأجل.

²⁴ زعيم امال، مرجع سابق، ص 62

- العمل على تحسين سوق تمويل إسكاني من خلال تمكين البنوك التجارية المرخصة والمؤسسات المالية الأخرى من زيادة مشاركتها بمنح القروض البنكية ونود أن نوضح بالخصوص بأن أهم مصادر الشركة لتلبية طلبات البنوك من القروض البنكية: إعادة تمويل تشمل القروض الطويلة الأجل (من الخارج) إضافة لحصيلة إصدار سندات القروض المدعومة برهانات عقارية ، والتي تقوم الشركة بإصدارها متبوعة بعائد مالي وفق احتياجات السوق.²⁵

2- مبادئ عملية التمويل:

ترتكز عملية التمويل على المبادئ التالية:

إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل ضمانات للشرائح الاجتماعية المحرومة من طرف الوسطاء المعتمدين الملزمين بتقديم قائمة اسمية بالديوان المعاد تمويلها لشركة إعادة التمويل الرهني.

تشكيل صندوق عقاري من الدرجة الأولى لعملية إعادة التمويل المنجزة من قبل شركة إعادة التمويل الوطني أثناء امتلاك أو التعويض المسبق للقروض الأصلية.

يلتزم الوسيط المعتمد المستفيد من عملية إعادة التمويل الرهني لضمان الدفع المنتظم للفوائد و الأصول في حالة توقف المقترض عن المقترض عن الدفع المؤقت.

الاحتفاظ بحق الملكية للديون غير العقارية التي هي في حوزة الحماية المالية للوسطاء المعتمدين من الدرجة الأولى.

2-1. الشروط العامة لعملية منح القروض:

● شروط خاصة بقيمة القرض:

- يجب أن لا تتعدى قيمة القرض 80 % من قيمة الرهن؛

- يجب أن يكون القرض مضمونا.

● شروط خاصة بإجراءات الدفع:

- تحديد شروط الدفع بالاشتراك مع الوسيط المعتمد.

تم عملية الدفع في مدة زمنية لا تتعدى الشهرين من تاريخ انتهاء العقدين لشركة إعادة التمويل الرهني و الوسيط المعتمد و يتم دفع مقابل الاعتراف بالدين (السند لأمر).

● شروط خاصة بنسبة الفائدة:

²⁵ -بودرومي عبد النور، دحام عبد الرزاق، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن عن طريق القروض العقارية م. ليسانس، جامعة المدية، 2005-2006

- تمديد نسبة الفائدة على أساس سعر المتوسط لموارد شركة إعادة التمويل أخذا بعين الاعتبار السندات الأكثر تمثيلا في السوق بالإضافة إلى هامش الربح (يتفق عليه أثناء العقد).
- قبل تحرير عقد إعادة التمويل يلتزم الطرفان بالاتفاق على ما يلي:
 - كيفية التعويض و تحميل عقوبات التأخير؛
 - قيمة تكاليف التسيير؛
 - تحديد الخطر المحتمل من القرض؛
 - نسبة عمولات الالتزام.

2-2. الشروط العامة لتعبئة القروض:

قصد الاستفادة من إعادة التمويل القروض السكنية يجب على الوسيط المعتمد أن تتوفر الشروط التالية:

- أن يكون مصرفا أو مؤسسة مالية معتمدة طبقا للنظم و القوانين السارية المفعول؛
- أن تخضع لنظام تسيير محفظة القروض العقارية و قابل للمراقبة من طرف شركة؛
- إعادة التمويل الرهني من خلال الوثائق أو التواجد في عيد المكان؛
- قيمة قرض إعادة التمويل يجب أن لا تتعدى 80 % من قمة الضمانات المقدمة؛
- لا تقل مدة القروض المضمونة و المقدمة إلى شركة إعادة التمويل الرهني عن 15 سنة.
- تتمثل أغراض الاستفادة من القروض الممنوحة من الوسطاء المعتمدين في:
 - شراء مسكن أو إقامة جديدة؛
 - إعادة ترميم السكن؛
 - بناء سكن عائلي.

3-2. الضمانات الممنوحة:

في إطار عمليات القروض تتجسد الضمانات في رهون عقارية قانونية من الدرجة الأولى و تقدمها الهيئات و المؤسسات أو مقترض بسيط مقابل الاستفادة من قروض إعادة التمويل.

يلزم الوسيط المعتمد القيام بعملية التحويل لفائدة شركة إعادة التمويل الرهني بضمانات في نهاية كل ثلاثي.

- سندات قيم الخزينة؛
- شهادات إصدار؛

بمذه الصفة يقوم الوسيط المعتمد بتحرير عقد أصلي يسمح له بتحويل حقوق الرهن من الدرجة الأولى لفائدة شركة إعادة التمويل الرهني بغرض الاحتياط في الحالات الآتية:

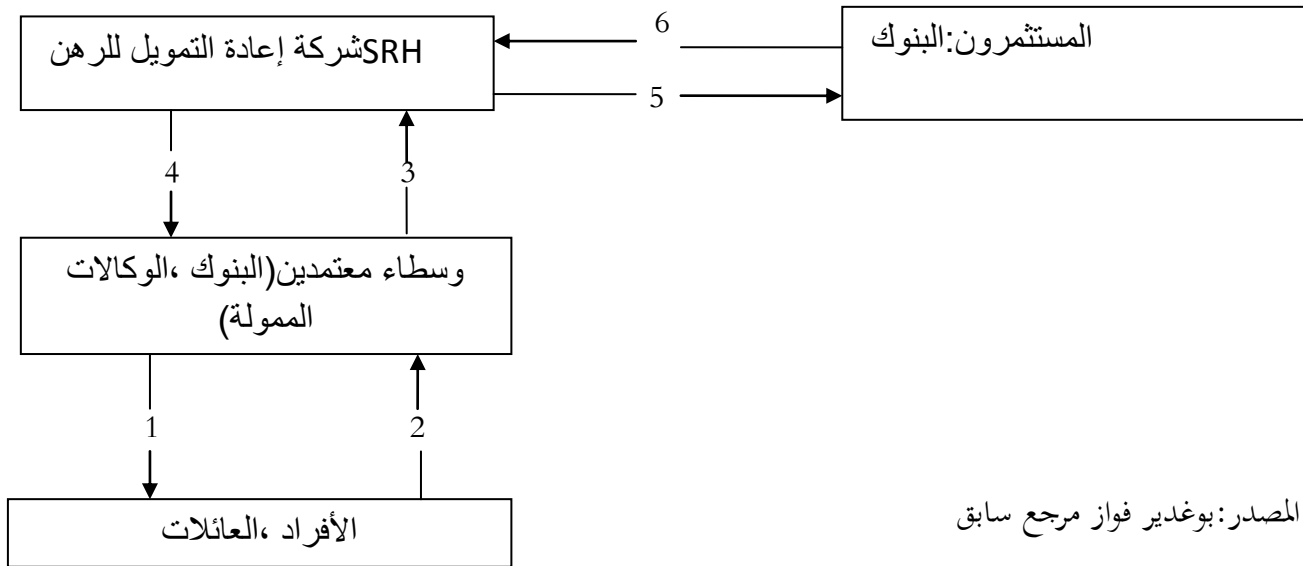
التخفيض في القرض الأصلي بسبب التسديد العادي؛

- عدم القدرة على الدفع من جانب المدين؛

- تخفيض قيمة الضمانات المقدمة بسبب عد استقرار أسعار الفائدة.

الشكل التالي يوضح النظام لنا تدخلات شركات إعادة التمويل بالرهن:

شكل رقم (02-02): مخطط يوضح تدخلات شركة إعادة التمويل بالرهن.



المصدر: بوغدير فواز مرجع سابق

ثانيا: انشاء شركة ضمان القرض العقاري SGCI

عند منح البنك للقرض الخاص بالسكن فانه يطلب ضمان و أول ضمان يطلبه هو عقد الرهن العقاري المتعلق بالعقار المراد تمويله، و رغم توفر هذا الشرط إلا أن البنوك بقيت متخوفة من التعامل بالقروض العقارية، بسبب المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها البنك بسبب تدهور قيمة العقار المرهون مثلا، و عدم قدرته على تغطية مستحقات القرض في حالة إعسار المقترض،

ومع كل هذا و المحاولة المستمرة للسلطات من اجل تشجيع القطاع المصرفي الجزائري على منح مثل هذه القروض وتقرر بعد إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني سنة 1997، وإنشاء شركة ضمان القروض العقارية 'SGCI' من اجل توفير أكبر ضمانات التي يتم على مستواها التمويل المصرفي لقطاع السكن.

1-تعريف شركة ضمان القرض العقاري SGCI:

تعريف شركة ضمان القرض العقاري 'SGCI': هي مؤسسة اقتصادية و عامة ذات أسهم أنشئت في 15 أكتوبر 1997 برأس مال قدره 1 مليار د.ج، بدأت نشاطها في 1 جويلية 1998 و لها نوعان من المساهمين:

- المساهمون البنكيون: و المتمثلون في البنك الوطني الجزائري BNA ، القرض الشعبي الجزائري CPA، بنك الفلاحة و التنمية الريفية BADR، صندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP، البنك الجزائري الخارجي BEA.

- المساهمون المؤمنون: يتمثلون في الشركة الوطنية للتأمينات SAA، الشركة الجزائرية للتأمينات CAAT، الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين CAAR، الشركة الجزائرية لتأمينات النقل CCR.¹

1-1 نشاط وحقل حركة شركة ضمان القرض العقاري:

النشاط الرئيسي للشركة يتمثل في إعطاء نشاطاتها لمؤسسات بنكية و مالية تمنح بدورها قروضا موجهة إما للترقية العقارية، أو للحصول و لتجديد البناء الذاتي من طرف الخواص لأملاك عقارية للسماح للبنوك و المؤسسات المالية المتدخلة في تمويل العقاري بحماية نفسها من المخاطر المتعلقة بالتسديد من طرف المقترض. تمنح الشركة ضمان القرض العقاري للبنوك.

2-1. تدخلات شركة ضمان القرض العقاري:

هناك نوعان من المنتجات الممنوحة من طرف الشركة:

الضمان البسيط: هذا النوع يغطي البنك ضد خطر عدم القابلية النهائية للتسديد من طرف المقترض للقرض المضمون.

الضمان الكلي: بالنسبة لهذا النوع من الضمان يشمل إضافة إلى الضمان البسيط أغطية للتأخيرات الزمنية في تسديد الأقساط من طرف المقترض، و يشمل أيضا التغطية ضد أخطار الوفاة، أخطار احتراق السكنات، موضوع القرض المرهون.

أما بالنسبة للدور الذي تلعبه الشركة ضمن سلسلة التعاملات بالقروض العقارية و إعادة تمويلها دورا فعالا، إلا انه لا يمكن الحصول على هذا التأمين إلا في حالة توفر مجموعة من الشروط تفرضها هذه الشركة في كل من النوعين السابقين من التغطية (و يتم طلب التأمين وفق الوثائق المرفقة ضمن الملحق رقم).

ومن خلال الجدول التالي سنلاحظ التطور الحاصل في عدد القروض العقارية المغطاة بواسطة التأمين الذي تقدمه هذه الشركة، إضافة الى قيمة المبالغ التي تمثلها هذه القروض خلال الفترة 2001-2009.

¹Société de Garantie du Crédit Immobilier, SGCI en bref, consulté le:21/05/2013
Http://www.sgci.dz/sgci-en-bref.htm

الجدول رقم (01-02): تطور مبالغ القروض المؤمن عليها لدى شركة ضمان القرض العقاري و عددها خلال الفترة 2009-2001

الفترة	عدد القروض المغطاة	مبالغ القروض المغطاة (مليار دينار جزائري)
سنة 2001	42	0.04
سنة 2002	476	0.33
سنة 2003	1403	0.92
سنة 2004	3242	2.07
سنة 2005	930	0.71
سنة 2006	1390	1.11
سنة 2007	1726	3.02
سنة 2008	6929	11.1
سنة 2009	4825	7.88
المجموع	16307.88	27.36

المصدر: شركة ضمان القرض العقاري، <http://www.sgci.dz>

من خلال هذا الجدول نلاحظ أن هناك تزيادا ملحوظا في عدد القروض المغطاة من طرف هذه الشركة خلال الفترة 2001-2004، و هو نفس الشيء بالنسبة للمبالغ المتعلقة بها، إلا انه يمكننا ملاحظة الانخفاض الكبير الذي شهدته هذه العملية سنة 2005، فبعدها وصل عدد القروض المؤمنة 3242 قرضا بمبلغ قدره 2.07 مليار دينار جزائري سنة 2004 عاد إلى الانخفاض سنة 2005 ليبلغ 903 قرض مؤمن فقط، ويمكن إرجاع سبب ذلك إلى توجه البنوك إلى منح القروض الاستهلاكية بنسب كبيرة لأنها اعتبرتها خيار أفضل من القروض العقارية، إلا انه بعد سنة 2006 و مع صدور قانون توريق القروض العقارية الأولية، عاد حجم القروض العقارية المؤمنة إلى الارتفاع ليصل إلى 6929 سنة 2008 بمبلغ قدر ب 11.13 مليار دينار جزائري، وأيضا بعد ذلك عاد الحجم إلى الانخفاض مرة أخرى سنة 2009 و ربما يعود هذا الانخفاض إلى التذبذب في السوق العقارية الأولية، و خاصة و انه في نهاية سنة 2009 تم نشر خبر تفعيل القروض السكنية الميسرة، الشيء الذي أدى بالإفراد إلى تأجيل طلباتهم على القروض العقارية حتى يتم تفعيل قانون القروض السكنية الميسرة.

خلاصة الفصل:

حاولنا في هذا الفصل قدر الإمكان من التطرق إلى النظام البنكي و ذلك انطلاقا من تعريف البنك و أنواعه وخصائصه و كذلك الدور الهام الذي يلعبه البنك في تطور النشاط الاقتصادي و كذلك من جانب النظام المالي من خلال استخداماته المتنوعة من جلب الودائع و استخدامها في منح القروض بشكل قانوني يربط المستفيد من القرض و البنك في حد ذاته وفق إجراءات محددة و مدروسة (سعر الفائدة، المدة الزمنية، طريقة التسديد الخ...).

وما يحدث من تغيرات و تحولات في القطاع البنكي كان لابد من مسايرة ذلك في جانب السكن و المتمثل في منح القروض العقارية و ما يعقب هذا التحول من اثر ايجابي على المستفيدين في هذا الجانب كأفراد و مجتمع و البلد ككل فهي تساهم في استقرار الفرد .

وهذا ما تتطلب من الدولة الاهتمام الكبير بذلك من سن قوانين و وضع سياسات و كذلك إصلاحات تراعي هذا القطاع و محاولة التخفيف من الأزمة التي يشهدها.

وسنتطرق في الفصل الثالث إلى دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط-بنك و دوره في تمويل قطاع السكن و طريقة منحه للقروض العقارية بالتفصيل.

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق

الوطني للتوفير والاحتياط-بنك

مقدمة الفصل :

يعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - من البنوك العمومية التي تخصصت وبشكل أساسي في تمويل التنمية الاقتصادية ، من خلال تمويل للبنى التحتية التي يقوم عليها الاقتصاد الوطني ، فهو البنك الزائدة التي ساهمت بشكل واضح في مساعدة الحكومة علي حل أزمة السكن ، من خلال ولوجه في مجال منح القروض السكنية وتخصه فيها منذ إنشائها كصندوق خاص بالسكن ، وبالرغم من المخاطر التي واجهته عند منحه لهذا النوع من القروض إلا أنه حقق نتائج جد معتبرة في جلب عدد كبير من الزبائن نحو هذا البنك ، خاصة بعد تعامله مع جهات ومؤسسات أخرى ساهمت بدورها في التقليل من المخاطر ، والتي أشاءتها الدول لمحاولة تشجيع البنوك التجارية علي منح هذا النوع من القروض وتمثل أهم هذه المؤسسات في الشركة إعادة التمويل ألرهنى

(SRH) وشركة ضمان القروض (SGCI) ، وقد قمنا بتقسيم هذه الدراسة التطبيقية إلي ثلاث مباحث :

حيث يختص المبحث الأول بتقديم عرض عام حول الصندوق الوطني للتوفير - بنك ، مع الإشارة بشكل خاص إلي الشروط وحالة القروض العقارية علي مستوي هذا البنك ، أما المبحث الثاني فسنقوم من خلاله بالتعرف علي منتجات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك ومساهمته في تمويل قطاع السكن ، أما المبحث الثالث فهو دراسة حالة تطبيقية من الصندوق الوطني للتوفير - بنك .

المبحث الأول: لمحة عامة حول الصندوق الوطني للتوفير - بنك

يتحكم النظام المصرفي الجزائري علي كل البنوك المتواجدة في التراب الوطني ، بالمقابل كل بنك يتشكل من هيكل تنظيمي خاص به ، بحيث نجد أن كل بنك يتكون من العديد من الوكالات التي تخضع لإدارة المديرية العامة ، من خلال ما سبق سوف نقوم بدراسة مفصلة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي تم إعادة هيكلته ليصبح بنك .

المطلب الأول: التعريف بالصندوق الوطني للتوفير وتطوره

إن الملاحظة من خلال اسم هذه الوكالة هو التوفير والاحتياط ، أي بمعنى ادخال الأموال من أجل الاحتياط من الأخطار المجهولة والمحتملة الوقوع ، إذ أن الوكالة بشكل مبسط هي عبارة عن بنك في حالة وشركة تأمين في حالة أخرى ، أي تقوم بجميع العمليات المصرفية من جهة ونقوم بعمليات التوفير للأفراد للاحتياط للمستقبل من جهة أخرى .

1 خشاة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط العام للوكالة ورقلة

أولا - تعريف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط العام : تم تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في 10 أوت 1964 . بموجب القانون رقم 227/64 وتمثل مهمة الصندوق في جمع الادخارات الصغيرة للعائلات والأفراد ، أما في مجال القرض فإن الصندوق مدعو لتمويل ثلاث أنواع من العمليات : تمويل البناء ، الجماعات المحلية وبعض العمليات الخاصة ذات المنفعة الوطنية . وفي إطار هذه العمليات الأخيرة فإن الصندوق بإمكانه القيام بشراء سندات التجهيز التي تصدرها الخزينة العمومية .

وابتداء من عام 1971 ، وبقرار من وزارة المالية ، تم تكريس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كبنك وطني للسكن . وهذا الأمر قد أعطي دفعا قويا له ، حيث أنه أمام حافز الحصول علي سكن في إطار برنامج الصندوق ، قد زاد من ادخار العائلات وارتفعت بالتالي موارد المالية . وفي إطار سياسته الافتراضية في مجال السكن ، فإن الصندوق يقوم بمنح قروض إما لبناء سكن ، أو لشراء سكن جديد أو تمويل مشاركة المقترض في التعاونية عقارية وإضافة فإن البنك يتواجد علي 206 وكالة و 15 مديرية جهوية موزعة علي كافة التراب الوطني¹ .

¹ - ملف داخلي ، مكتب مصلحة القروض ، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، ورقلة ، الجزائر ، 2013/09/03 .

ثانيا - نشأة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة ورقلة : تم تأسيس وكالة ورقلة الولائية سنة 1978 وهي تابعة إلى شبكة غرداية ، وتعتبر وكالة كل من حاسي مسعود وتقرت تابعين إلى هذه الوكالة ، ويبلغ عدد موظفي وكالة ورقلة 28 موظف موزعين كالآتي :

- 1) نظام التسيير : ويظم المدير والنائب .
- 2) نظام المعلومات : ويظم 11 موظف .
- 3) النظام الفيزيائي : ويظم 15 موظف .

مراحل تطور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

لقد قطع الصندوق أشواطاً كبيرة خلال نشأته سنة 1964 إلى غاية يومنا هذا ، وهذا ما يتجسد في المراحل التي سوف نقوم بذكرها فيما يلي :

أولاً - جمع التوفير في الدفتر (1964 - 1970) : كما يتمثل نشاط الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط خلال الفترة ما بين 1964 - 1970 تشمل علي توفير في الدفتر ، مع منح قروض اجتماعية رهينة .

ثانيا - تشجيع تمويل السكن (1971 - 1979) : أصدرت تعليمية أفريل 1971 لتمويل برامج انجاز سكنات تكلف بها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ولصالح مالكي دفاتر التوفير وباستعمال موارد الخزينة العمومية ، والتي فيها بيع أول السكنات في نهاية 1975 . وكان للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط 46 وكالة عمومية في عام 1979 .

ثالثاً - الترقية العقارية خدمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (1980 - 1990) : يتعلق الأمر بالقروض العقارية الموجهة للخواص ، بحيث خصصت مهام أخرى للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أجل بناء سكنات وتمويل السكن الترقوي وذلك حصرياً لصالح الموفرين ، وفي ديسمبر 1988 تم بيع 11590 مسكن في إطار بلوغ الملكية . لصالح أصحاب المهن الحرة وعمال قطاع الصحة ، وفي نهاية الثمانينات أصبح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط 120 وكالة في جميع التراب الوطني .

رابعاً - صدور قانون النقد والقرض (1990) : ويقيي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الرائد في جمع التوفير بالجزائر وذلك نظراً لأهمية مبالغ موارده ، بحيث وصل قيمة القرض الممنوحة مجموع 82 مليار دج خلال 1990 وهذا من خلال 135 وكالة و 2652 مكتب بريد (من بينها 34 مليار دج على دفاتر توفير العملة الصعبة) .

خامسا - أصبح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنكا في أبريل (1997) : بحيث أصبح بإمكان الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط القيام بكل العمليات البنكية ما عدى عمليات التجارة الخارجية (الإعتماد المستندي) ، وهذا من خلال معاملاته مع المؤسسات والأفراد في تمويل احتياجاتهم .

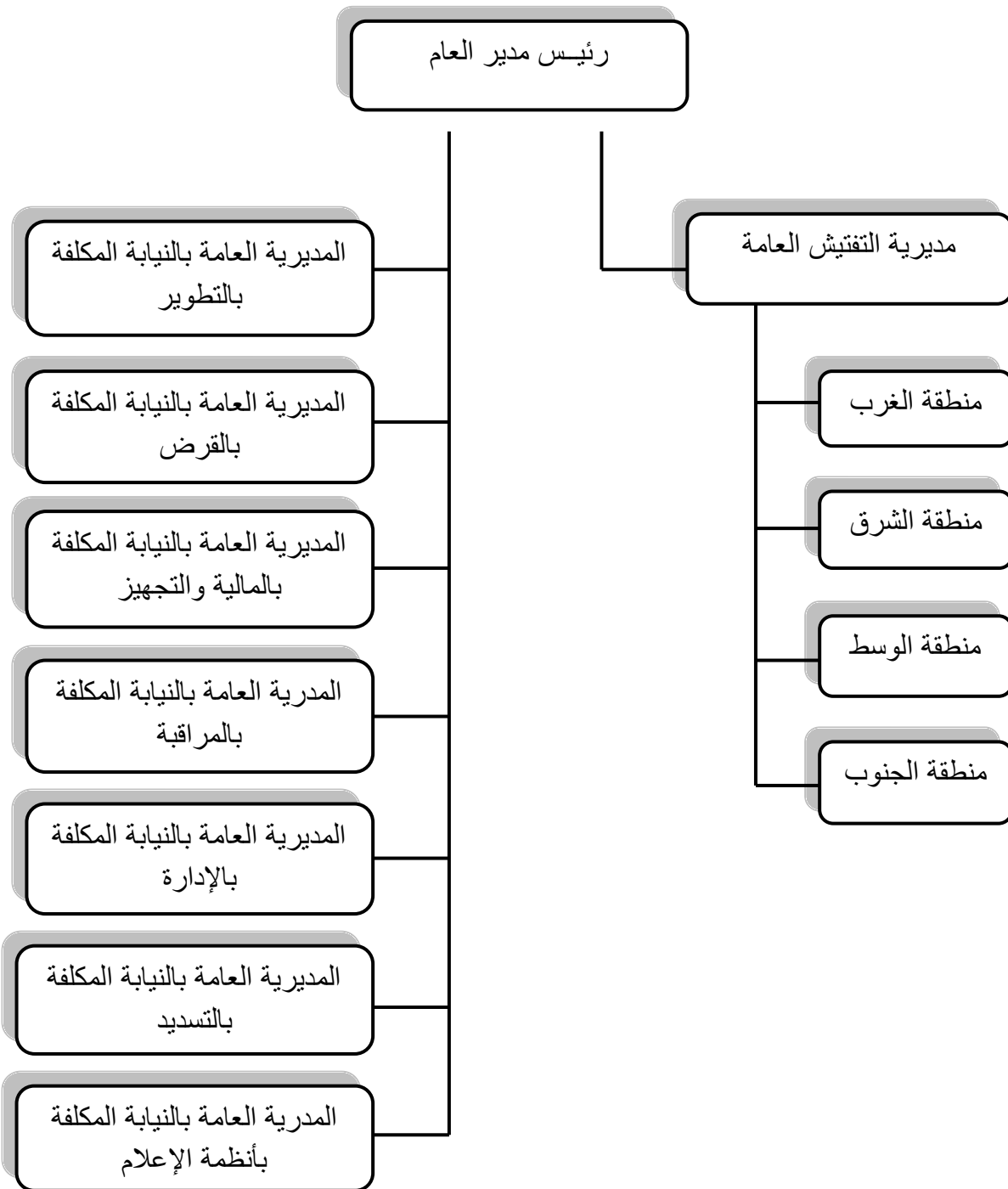
المطلب الثاني : دراسة الهيكل التنظيمي العام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك

يتشكل هرم تنظيم العام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من مجموعة من المديريات العامة التي تقوم كل واحدة منها بمجموعة من المهام ، والتي تقوم بالسهر علي حسن السير مختلف النشاطات داخل البنك ، وسوف أيضا نقوم بعرض الهيكل التنظيمي لوكالة ورقلة وشرح مختلف مكوناته .

أولا - الهيكل التنظيمي العام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك

يتكون الهيكل التنظيمي العام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من مجموعة من المديريات تقوم كل واحدة بدورها في الحرص علي السير لأعمال البنك وهو مبين في الشكل رقم (04 - 01) التالي :

الشكل رقم (03-01) : الهيكل التنظيمي العام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك



المصدر: www.cnepbanque.dz

إن مجموعة المديرية العامة المكونة للهيكل التنظيمي العام بدورها تعمل علي تنظيم مجموعة من المديرية التي تكون تابعة لها والجدول (04 - 01) يشرح مختلف المديرية كما يلي:

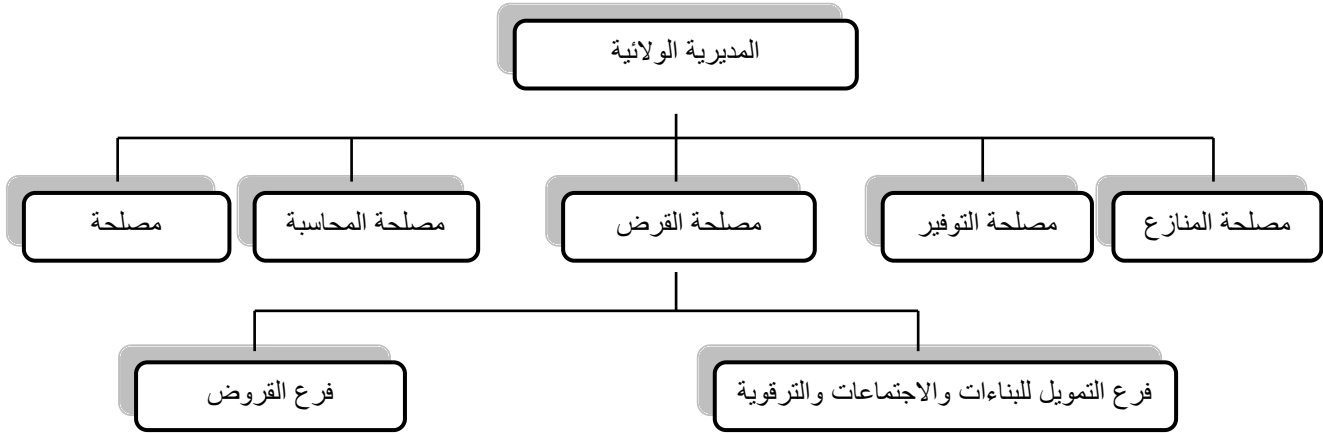
الجدول رقم (03-01) : شرح المديرية العامة بالنيابة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك -

2/ المديرية العامة بالنيابة بالإدارة	1/ المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالتطوير
<p>مديرية الإدارة والوسائل</p> <p>مديرية الموارد البشرية</p> <p>مديرية المحافظة علي الأملاك</p> <p>مركز الدراسات البنكية المطبقة</p>	<p>مديرية التسويق والنشاط التجاري</p> <p>مديرية التوقعات ومراقبة التسيير</p> <p>مديرية شبكات الاستغلال</p> <p>مديرية الدراسات</p>
4/ المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالمالية	3/ المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالقرض
<p>مديرية التوفير</p> <p>مديرية المحاسبة</p> <p>مديرية المالية</p> <p>مديرية التطهير</p>	<p>مديرية تمويل المقاولين</p> <p>مديرية القروض الخواص</p> <p>مديرية النشاط التجاري / القروض</p> <p>مديرية تمويل المؤسسات</p> <p>مديرية الإفتحاص الداخلي</p>
6/ المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالتسديد	5/ المديرية العامة المكلفة بالمراقبة
<p>مديرية التسديد</p> <p>مديرية الدراسات القانونية التنظيم والمنازعات</p>	<p>مديرية مراقبة الفواتير</p> <p>مديرية مراقبة التعهدات</p> <p>مديرية مراقبة المحاسبة</p> <p>مديرية الإفتحاص الداخلي</p>
	7/ المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالإعلام
	<p>مديرية الدراسات وتطبيقات الإعلام</p> <p>مديرية التنظيم ومناهج والجودة</p> <p>مديرية التكنولوجيات الجديدة للإعلام والإتصال</p>

ثانيا : دراسة الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك وكالة ورقلة

يتكون الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة ورقلة من مجموعة من المصالح كما يلي :

الشكل رقم (02-03) : الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك وكالة ورقلة



المصدر : الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك وكالة ورقلة

1/ شرح العناصر المكونة للهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك وكالة ورقلة

أ - مصلحة التوفير : وهي خاصة أساسا بجمع الإيداعات¹ ، (دفتر الادخار ، أذونات الصندوق ، ودائع الأجل ، حساب الشيك ، الحساب الجاري ، دفتر الادخار للسكن) .

ب - مصلحة المحاسبة : هي التي تقوم بعمليات التسجيل والقيود المحاسبي ومراقبة العمليات المحاسبية للصندوق في جميع المصالح .

ج - مصلحة القروض : وتنقسم إلى قسمين هما فروع قروض الخواص وفرع تمويل البناء الاجتماعي والترقوي كالأتي :

1 فرع قروض الخواص :

ويقوم بالمهام التالية :

✓ تقديم قروض لبناء مساكن ذاتية

✓ قروض لشراء مساكن

✓ قروض لشراء قطعة أرض

¹ - ملف داخلي ، مكتب مصلحة القروض ، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ورقلة ، الجزائر ، 2012/09/05 .

✓ قروض لتوسيع مسكن

✓ القروض المهنية

✓ قروض التعاضديات المهنية

2 فرع تمويل البناء الاجتماعي والترقوي :

وتتمثل مهامه في منح القروض التالية :

✓ قروض لبناء مساكن اجتماعية

✓ قروض ترقيوية (التعاضديات الاجتماعية)

د- مصلحة التحصيل :

وهي المكلفة بتحصيل مبالغ القروض المدفوعة وتكمن مهامها فيما يلي :

✓ متابعة ملفات المقترضين

✓ متابعة القروض المتأخرة عن الدفع

هـ- مصلحة المنازعات وتقوم بـ :

✓ متابعة الملفات ذات الأسقاط المتأخرة

✓ متابعة المشاكل القانونية الخاصة بالبنك

✓ تقديم الارشادات القانونية لكل المصالح

✓ إعداد الجداول الشهرية والثلاثية الخاصة بالبنك

✓ إعلام الهيئات القضائية لصالح البنك

✓ التفاوض والتقاضي ومتابعة الإجراءات للبنك

المطلب الثالث : مهام وأهداف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك

يعمل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - على تجميع الموارد الضرورية واستخدامها في التنمية الاقتصادية ، وفقا لمهام وأهداف مسطرة .

1/ مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك :

إن مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك ، تتمثل في النقاط التالية :

جمع ادخار العائلات أو الأفراد وتسخيرها في صالح التطور الاقتصادي .

جمع وتسيير الإيداعات مهما كانت مدتها

تمويل السكن والمؤسسات المتخصصة في مجال الترقية العقارية

منح القروض والتسيقات على السندات الحكومية التي تصدرها أو تضمناها الدولة .

ويمكن شرح أهم المهام التي يقوم بها البنك فيما يلي :

- 1 1. **تحصيل وجمع المدخرات :** وهي الوظيفة الأساسية التي تسمح بالقيام بما تبقى من المهام ، حيث أن جمع المدخرات وتسييرها يتم عبر شبكتين تغطيان كامل أنحاء الوطن ، شبكة خاصة بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك : تتكون من 15 مديرية جهوية و 207 وكالة .
- وشبكة بريدية تتكون أكثر من 3500 نقطة جمع للمدخرات توزع علي جميع ولايات الوطن ، حيث تقوم بجمع ادخار العائلات لحساب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك .
- يلاحظ من خلال تلك المعطيات أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك يحظى بتمثيل قوي في كامل ولايات الوطن وهذا حتى يتسنى للعائلات الجزائرية القيام بعملية الادخار والحصول على قروض عقارية بسهولة.
- 1 2. **تمويل السكن :** القروض الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك ، الخاصة بالسكن تستعمل خصوصا في :

- البناء الذاتي وهذا القرض يعطي للأشخاص المدخرين أو غير المدخرين

- البناء في اطار التعاونيات العقارية (الخاصة والعامة)

- ترقية المحلات التجارية والحرفية

- شراء السكنات من طرف الخواص

- شراء الأراضي لبناء السكنات

2/ أهداف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك أداة التخطيط الاجتماعي ، تتنبأ من خلاله مخططات عمل مالية قصيرة أو متوسطة أو طويلة ، وقد اكتسب الصندوق الوطني منذ نشأته أي يومنا هذا تجربة تجعله يخوض غمار التأقلم مع المحيط الاقتصادي والذي يعرف التطورات هائلة لاسيما في مجال المعاملات المالية . ومن أهم الأهداف الرئيسية التي سطرها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك قصد نيل ثقة واحترام المتعاملين الاقتصاديين والأفراد على حد سواء نجد :

- ترقية السوق العقارية وتطويرها
- تنفيذ البرامج والمخططات المعدة لتحقيق أهداف المتعلقة بالمهاكل والنشاطات الخاصة بمهام هذا البنك
- كسب ثقة واحترام الزبائن وهذا بتحسين نوعية الخدمات
- العمل على توظيف الأموال المودعة ، والمساهمة في إطلاق قروض سنيديه وإنعاش السوق المالية
- السعي إلى تمويل مشاريع مندمجة مع البنوك العمومية والخاصة

المبحث الثاني: منتجات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك ومساهمته في تمويل قطاع السكن

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

المطلب الأول : صيغ الادخار لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك

تأخذ صيغ الادخار لدى بنك نوعين أساسيين هما : ودائع لدى الطلب وودائع لأجل .

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

1.1 دفتر ادخار - السكن (LEL) : لقد تم ادخال هذا النوع من صيغ الادخار منذ إنشاء الصندوق ويسمح للمدخر للحصول على المبلغ المودع وفوائده عند الطلب ، أو إمكانية الحصول على سكن اجتماعي ضمن مخطط الادخار ، إذا توفرت الشروط التالية :

- أقدمية دفتر الادخار والتي حددت بستتين فما فوق

- احتواء الدفتر على مبلغ 5000 دج على الأقل

- يجب أن تبلغ قيمة الفوائد المتراكمة 1000 دج على الأقل

ويستطيع فتح هذا النوع من دفاتر الادخار كل الأشخاص الطبيعيين البالغين أو الغير البالغين (يجب تقديم ترخيص عائلي بالنسبة للقصر) ، ويقدر معدل الفائدة المطبق على هذا النوع من دفاتر الادخار 2 % سنويا .

1.2 دفتر الادخار الشعبي (LEP) : تم إدخال هذه الصيغة الجديدة في سوق الادخار في الجزائر لتحفيز المواطنين

على الادخار أكثر وزيادة حجم المدخرات ، وهذا النوع من الادخار معفي من الضرائب ، كما يمكن فتح دفتر

الادخار شعبي عند أي وكالة تابعة لشبكة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك .

وتم طرح هذا النوع من الادخار في الخدمة عن طريق القرار رقم : 485 الصادر في 24 فيفري 1992 ويمكن

تعريف الادخار الشعبي على أنه ادخار حر في الإيداع والسحب بمبالغ غير محدودة ، ويمكن لصاحب هذا الدفتر

الحصول على أقل الامتيازات عند الحصول على قرض عقاري ، وتبلغ قيمة الحد الأدنى للادخار 10000 دج ، ومعدل الفائدة المطبق على هذا النوع 2.5 % سنويا .

2 - الادخار لأجل : ينقسم هذا النوع إلي شكلين : ودائع لأجل من أجل الحصول على السكن (dépôt à terme logement) ، وودائع لأجل بنكية (dépôt à terme banque) .

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

2.2. ودائع لأجل - بنك : يستفيد من هذا النوع من الودائع كل الأشخاص المعنويين والطبيعيين ، ويقدر الحد الأدنى لفتح هذا النوع من الدفاتر 50.000 دج ، وتحسب الفوائد بمعدل فائدة تصاعدي وذلك حسب مدة الادخار ، هنالك صيغ أخرى للادخار الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك ، حيث يعمل هذا الأخير على التنوع من منتوجاته لإرضاء زبائنه ، كإدخاله في الخدمة ثلاثة دفاتر جديدة هي : دفتر بدون فوائد ، دفتر الحج ، دفتر العمرة ¹ ، (إلا أنه تم التخلي عن هذه الدفاتر) ، ومن بين الامتيازات التي يمنحها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك للمدخرين بالمقارنة مع غير المدخرين عند الحصول على طلب قرض لشراء مسكن أو بناء سكن ، في هذه الحالة يدفع المدخر فائدة أقل من الآخر .

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

الجدول رقم (02-03) تحديد معدل الفائدة حسب طبيعة المدخرين

نوع القرض	معدل الفائدة	بناء السكن	توسيع السكن	تعليق السكن	ترميم السكن	طرف مقاول عقاري	شراء سكن من طرف الخواص	شراء سكن من عن مخطط	شراء عن طريق البيع	شراء قطعة أرض	شراء محل جديد
المدخرين LEL	5.75%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
المدخرين LEP	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%
غير المدخرين	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%

المصدر: دليل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك لسنة 2010

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

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

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

المصدر : الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك

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

يمنح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط نوعين من القروض ، قروض عقارية للأفراد ، وقروض للترقية العقارية وسنتطرق فقط للقروض العقارية للأفراد ، ويمكن تلخيص أنواع القروض العقارية الموجهة للأفراد وشروط المتعلقة بها في الجدول رقم : (04-04) .

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

الجدول رقم (03-04) : أنواع القروض العقارية المقدمة من طرف الصندوق و.ت.ا - بنك

مدة القرض	قيمة القرض	معدل الفائدة			أنواع القروض
		غير المدخرين	المدخرين		
			LEP	LEL	
30 سنة مع فترة التأجيل لمدة 36 شهرا	90 % من تكلفة البناء .	7 %	6.25 %	5.75 %	بناء مسكن
25 سنة مع فترة التأجيل 6 أشهر .	80 % من قيمة الكشف التقديري للأشغال دون أن تتعدى 50 % من قيمة الملك العقاري .	7 %	6.25 %	5.75 %	لتهيئة مسكن
30 سنة بشرط أن لا يتجاوز 70 سنة ، فترة التأجيل 36 شهرا.	80 % من قيمة الكشف التقديري الخاص بتوسيع أو تعليية مسكن .	7 %	6.25 %	5.75 %	توسيع أو تعليية مسكن
30 سنة بشرط أن لا يتجاوز 70 سنة .	70 % من تكلفة الترميم وفي الحدود 50 % من قيمة الضمان .	7 %	6.25 %	5.75 %	ترميم مسكن
30 سنة بشرط أن لا يتجاوز المقترض 70 سنة .	90 % من قيمة الشراء .	7 %	6.25 %	5.75 %	شراء مسكن جديد من طرف مقاول عقاري
30 سنة بشرط أن لا يتجاوز المقترض 70 سنة ، فترة تأجيل لمدة 6 أشهر .	90 % من سعر المسكن و 80 % من قيمته .	7 %	6.25 %	5.75 %	شراء مسكن جديد من طرف مالك خاص
30 سنة بشرط أن لا يتجاوز المقترض 70 سنة ، فترة التأجيل 36 شهرا.	90 % من سعر المسكن .	7 %	6.25 %	5.75 %	لشراء مسكن فوق المخطط
لا تتعدى 30 سنة بشرط أن لا يتجاوز 70 سنة ، من سنة التأجيل.	90 % من سعر البيع .	7 %	6.25 %	5.75 %	شراء قطعة أرض

المصدر: دليل اقتناء قرض عقاري للأفراد، لسنة 2012

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

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

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

الجدول رقم (03-05) : عدد القروض الممنوحة من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك وعدد المستفيدين منها

السنوات	عدد المستفيدين	قيمة القروض (10 ³)
2004	9533	5582
2005	16243	12902
2006	17500	15000
2007 (من جانفي إلى نوفمبر)	17700	16700

المصدر : الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك وكالة ورقلة

من خلال الجدول رقم (06 - 03) : نلاحظ أن عدد القروض العقارية للأفراد في تزايد مستمر في السنوات الأخيرة حيث بلغت قيمة القروض الممنوحة من طرف الصندوق في سنة 2004 إلى 5.58 مليار دج وما يقارب 9533 مستفيد ، لتتضاعف في سنة 2007 إلى 16.7 مليار دج وما يقارب 17700 مستفيد ، إن هذه الزيادة ناتجة عن تنوع البنك لتشكيلة القروض وتكييفها مع قدرات وحاجيات الزبائن وزيادة الضمانات ضد المخاطر وتوفير البنك سيولة عالية ، وكذا نتيجة لسياسة الدولة في تشجيع العائلات على الحصول على قروض عقارية ، إلا أن حجم هذه القروض لم يلبي الطلب المتزايد على القروض العقارية والذي أصبح يشكل أحد أحلام العائلات الجزائرية لاكتساب السكن .

المبحث الثالث : دراسة حالة تطبيقية

خلال زيارتنا حاولنا القيام بدراسة تطبيقية على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك وكالة ورقلة وكان موضوع الدراسة يتمحور حول كيفية تمويل ومنح قرض لشراء سكن جديد من طرف شخص في اطار تمويل سكن اجتماعي، حيث حاولنا معرفة سيرة هذه العملية .

المطلب الأول : تحضير ملف طلب عقاري¹1 موضوع القرض² :

يوجد هذا النوع من القروض لتمويل من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط :

- شراء مسكن جديد لدى مقاول عقاري
- شراء مسكن قديم لدى الخواص
- بناء مسكن ذاتي
- توسيع المسكن
- إعادة ترميم أو تهيئة السكن

2 معايير التأهيل :

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

- الجنسية الجزائرية
- بلوغ سن الرشد عند تاريخ الاتفاق
- لا يتجاوز سنه 70 سنة
- إقامة مستقرة
- يتوفر على الدخل ثابت ومنتظما أو يفوق ضعف الأجر الوطني الأدنى المضمون (2SNMG) لقرض يفوق 500.00 دج، ومرة ونصف (1.5 SNGM) لقرض أقل أو يساوي 500.000 دج .

¹ - الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك ، دليل اقتناء قرض من بنك ، ورقلة 2012

² - الملحق رقم : 01

3 تكوين الملف³ : على طالبي القرض العقاري التقدم لأقرب وكالة مرفقين بطلب خطي ونسختين (02) ملف

والذي يحتوي على الوثائق التالية:

أ - الوثائق العامة :

- استمارة طلب القرض العقاري المقدمة من البنك لتحصيل المعلّمة حول الزبون
- شهادة ميلاد أصلية (رقم 12)
- شهادة إقامة لأقل من ثلاثة (03) أشهر
- نسخة طبق الأصل من بطاقة التعريف الوطنية
- شهادة عمل حديثة بالنسبة للأجراء أو شهادة جبائية بوجود نشاط لغير الأجراء
- آخر ثلاثة (03) كشوف بالنسبة للأجراء ، أو تصريح جبائي للعوائد بالنسبة لغير الأجراء
- ب - الوثائق الخاصة بشراء مسكن جديد من عند مقاول عمومي أو خاص :
- عقد الحجز ، أو تعهد بالبيع من طرف المقاول

ج- الوثائق الخاصة بالبناء الذاتي أو التوسيع :

- عقد ملكية موثق عليها ، أو عقد بيع الممتلكات مسجل ومنشور
- رخصة بالبناء باسم الطالب القرض
- كشف كمي وتقديري لتكلفة البناء أو التوسيع يصدره المقاول
- التقرير التقني حول أرضية البناء ، أو لوضعية المسكن في حالة التوسيع
- د- الوثائق الخاصة بشراء مسكن من عند شخص عادي :

- التعهد بالبيع يصدره البائع

- التقرير التقني حول وضعية السكن

هـ- الوثائق الخاصة بترميم السكن :

- عقد الملكية المسكن الموجود

- تقويم تقديري لعملية الترميم يصدره المقاول المكلف بالترميم

و- الوثائق الخاصة بالبيع على التصميم :

- التعهد بالبيع يصدره المقاول لفائدة الزبون

³ - الملحق رقم : 01

المطلب الثاني : معالجة ودراسة ملف

خلال تربصنا حاولنا القيام بدراسة تطبيقية على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك وكالة ورقلة وكان الموضوع الدراسة يتمحور حول كيفية تمويل ومنح قرض لشراء سكن جديد من طرف شخص حيث حاولنا معرفة سير العملية .

1 -دراسة الطلب على القرض العقاري :

تتضمن هذه العملية عدة مراحل أهمها :

- أ -معلومات أولية حول الزبون : يقوم الزبون بتقديم طلب قرض من الوكالة من أجل الحصول على قرض لشراء مسكن جديد من طرف أحد شخص طبيعي ، وذلك بمساعدة الموظف المختص حيث يطلب منه مجموع من المعلومات من شأنها مساعدة مصلحة القروض في اتخاذ القرار المناسب والإجراءات اللازمة المتعلقة بالقرض ، كما يجب أن تكون هذه المعلومات دقيقة و واضحة ، تتكون هذه المعلومات من :
- معلومات شخصية عن المستفيد من القرض : وتشمل هذه المعلومات الاسم ، اللقب ، مكان وتاريخ الازدياد ، العنوان الخ
 - معلومات حول الوظيفة : وتشمل هذه المعلومات نوع الوظيفة ، الرتبة ، الاختصاص ، نوع العقد المبرم مع رب العمل .
 - معلومات حول الدخل : وتشمل كل المعلومات التي من شأنها الوقوف على الدخل الحقيقي للزبون ، وتخص بالدرجة الأولى الدخل الشهري مضاف إليه كل المداحيل المتعلقة بالسكنات المملوكة ، التعويضات ، الفوائد الناتجة عن الادخار أو الاستثمار وتحسم من المبلغ الإجمالي كل التسديدات المالية الأخرى كالضرائب ، الاشتراكات ، مصاريف الإيجار ، والديون الأخرى .
 - معلومات حول الوضعية المالية للزبائن : تضم الحساب الجاري أو البنكي (بالعملة الوطنية وبالعملة الصعبة) ، حساب الادخار ، الأسهم والسندات ، عناوين البنوك المتعامل معها ، الممتلكات العقارية ، الديون التي في ذمته .

- معلومات حول السكن : ثمن الشراء أو تكلفة البناء أو التصليح ، ونوعية السكن

ب - معلومات أولية حول الملكية :

- وصف الملكية : يتم وصف الملكية على أساس الموقع الجغرافي والسكاني الذي توجد فيه ، لأن هذا الموقع هو الذي يحدد قيمة الملكية .
- المحيط : لا بد من إعطاء فكرة واضحة حول المحيط الذي تتواجد به الملكية وذلك بإجراء تحليل للمرافق العمومية ، الطرقات ، الإنارة ، توصيل الغاز والكهرباء ، المدارس ، الأمن..... الخ

- **الموقع** : يعتبر تحديده من العوامل التي تساعد في اتخاذ القرار الخاص بالقيمة السوقية للملكية لموضوع القرض ، فيجب تبيان هل هذه الملكية موجودة في المدن أو خارجها .
- **التكلفة** : يتم تحديدها عن طريق جمع المعلومات المفصلة حول حلة العقار ، المساحة ، نوعية العقار شقة أو فيلا ، في الحالة الأولى يجب تحديد عدد الغرف والطابق المتواجدة به ، أما في الحالة الثانية لا بد من إعطاء التفاصيل حول عدد الطوابق ، عدد الغرف ، الحديقة إن وجدت..... الخ
- **القيمة السوقية** : بعد جمع كل المعلومات السالفة الذكر يقوم الموظف المختص بإجراء تحاليل للظروف الاقتصادية لكي يتمكن من إعطاء القيمة السوقية للملكية لموضوع الدراسة ولو بصفة تقريبية .

2- اتخاذ قرار منح القرض :

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

- أ- **الحصة القابلة للتمويل¹** : يمكن أن تصل نسبة التمويل إلى 100 % بالنسبة للأشخاص الأقل من 35 سنة وكذا مراعاة الوضعية المالية للزبون ، كما يمكن تحديد مساهمة شخصية في حالة إذا كانت قدرة الزبون على السداد ضعيفة نوعا ما مقارنة بالمعايير الخاصة بالقروض العقارية الموضوعة من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك ، يحدد مبلغ القرض على أساس قدرة التسديد الشهرية للمستفيدة .
 - ب - **مدة القرض** : يمكن أن تصل المدة القصوى لتسديد القرض إلى 40 سنة ، وتحدد هذه المدة حسب القدرة على التسديد مع مراعاة سن المقترض الذي يشترط فيه أن لا يتجاوز 70 سنة .
 - ج- **نسبة الفائدة**: تحدد هذه النسبة على أساس الشروط العامة الصادرة عن بنك والسارية المفعول حاليا ، وتكون هذه المدة لنسبة ثابتة خلال الخمس سنوات الأولى بعدها تكون قابلة للزيادة أو النقصان حسب الشروط المصرفية العامة .
 - د- **الأتعاب البنكية** : تدفع أتعاب التسيير من طرف الزبون في تاريخ تقديم القرض والمقدرة غالبا بـ 12000 دج
 - هـ- **تسديد القرض** : يتم تسديد القرض شهريا بخصم نسبة المبلغ من حساب المقترض بحيث :
 - تكون الاقتطاعات الشهرية ثابتة وتشمل أصل القرض والفوائد طبقا لجدول القرض
 - يمكن أن يستفيد المقترض من فترة تأجيل ابتداء من تاريخ الاستعمال الأول للقرض على النحو الآتي :
- (06) أشهر لشراء مسكن ترقوي أو لأشغال التهيئة والترميم
 - (36) شهرا في حالة البناء الذاتي
 - كما يمكن للمقترض أن يسدد دينه مسبقا أي قبل مدة الاستحقاق (حيث أن مبالغ الفترة المتبقية تحسب دون فائدة)

¹ - الملحق رقم 01

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

- الرهن العقاري من الدرجة الأولى على السكن المرغوب شراؤه وكذلك الحال بالنسبة للأرض والمسكن في حالة البناء أو التوسيع والتهيئة
- التأمين على العقار الممول من الأخطار لصالح البنك لدى شركة ضمان القرض العقاري ²
- الكفالة التضامنية لأحد الأقارب (الزوج ، الزوجة ، الوالدين ، الأبناء الراشدين ، الأخوة والأخوات)

المطلب الثالث : الحالة التطبيقية

أ - طلب القرض ودراسته ³ :

تقدم أحد الزبائن والمدعو / س بطلب قرض ⁴ (طلب قرض عقاري من الصندوق الوطني للتوفير - بنك) من الوكالة من أجل الحصول على قرض بهدف شراء مسكن جديد من طرف أحد الأشخاص ، وكانت المعلومات الأولية التي قدمها الزبون ما يلي :

- الدخل الشهري الصافي : 26800.71 دج
- العمر 40 سنة
- المهنة : موظف في القطاع العمومي
- العنوان : حي بني ثور ورقلة
- الحالة العائلية : أب لثلاثة أطفال
- الدخل الشهري للزوجة : 36656.75 دج
- عمر الزوجة 35 سنة
- علما أن لهذا الزبون دفتر ادخار السكن (LEL) ، لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك ، قيمة الفوائد الموجودة فيه تقدر بـ 150000 دج منذ 07 سنوات

2-معلومات عن طبيعة القرض ووصف الملكية :

¹ - شركة إعادة التمويل الرهنى ، دليل اقتناء قرض عقاري من البنك ، الجزائر 2008 ص 08 .
² - société de garantie du crédit immobilier . SGCI . consulté le : 08/05/2012
³ - ملفات وسندات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، وكالة ورقلة ، تاريخ الاطلاع : 2012/09/03
⁴ - الملحق رقم 02

الغرض من القرض : شراء مسكن جديد عن فيلا (Rdc+1) أي طابق أرضي وطابق واحد والمتواجدة ببلدية سيدي خويلد ولاية ورقلة ، والتي تتربع على مساحة قدرها 120 متر مربع ، يحيط بها من الشرق طريق عمومي ومن الجهات الأخرى سكنات خاصة ، لدى الخواص ، قيمتها : 2000000 دج ، عنوان المسكن موضوع القرض : دائرة سيدي خويلد - ولاية ورقلة .

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

- قيمة القرض الممنوح : 90 % من قيمة المسكن = 1800000 دج
- مدة القرض: 30 سنة
- القسط الشهري للتسديد : 10504.31 دج
- معدل الفائدة السنوي : 5.75 %
- المساهمة الشخصية : 10 % = 200000 دج

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

ثم يتم القيام بالإجراءات التالية :

- 1 **حراسة الملف :** في هذه المرحلة يقوم الزبون بتقديم الوثائق المطلوبة ، ليقوم بعد ذلك المكلف بالدراسة على مستوى مصلحة القرض بتأكيد من صحة الوثائق المقدمة ، وفي حالة اعتبارها مقبولة يحول الملف إلي مصلحة استغلال من أجل الفصل النهائي في قرار منح القرض ، (وفي حالتنا تم قبول كل الملفات) .
- 2 **اتخاذ القرار النهائي :** وفي هذه المرحلة تقوم اللجنة الموجودة على مستوي مصلحة الاستغلال والمكونة من مدير الوكالة ، رئيس مصلحة القرض والمحاسب باتخاذ قرار نهائي حول قبول أو رفض منح القرض ، وذلك بناء على المعلومات المقدمة من طرف مصلحة القرض ، وفي هذه الحالة التي كانت موضوع دراستنا قررت لجنة القرض منح القرض للزبون والمتعلق بشراء سكن .
- 3 **تسليم مبلغ القرض :** يقوم المكلف على مستوي مصلحة القرض بالوكالة بإعلام الزبون بقرار منح القرض وذلك وفق الشروط السابقة الذكر ، ومن جهته الزبون يقوم بفتح حساب بنكي على مستوي الوكالة ويكون هذا الحساب مخصص فقط من أجل تسديد القرض مع دفع التكاليف دراسة الملف والمقدرة 12000 دج ، ثم تقوم الوكالة وباسم الموثق بتقسيم قيمة القرض والمحدد قيمته سابقا ، عن طريق شيك بنكي يقدم لبائع السكن ويقدم للزبون بدوره كذلك عقد الملكية الخاص بالمسكن .

4 **الضمانات** : بعد قبول البنك منح القرض للزبون ، ولضمان تحصيل هذا القرض يطلب البنك كن زبونه الضمانات التالية :

- الرهن العقاري من الدرجة الأولى (على المسكن موضوع القرض) ، والمقدم من طرف الموثق .
- دفع 5928 دج سنويا خاص بالتأمين على الحياة أو 494 دج شهريا حسب رغبة الزبون
- تسديد مبلغ مالي كضمان إلي شركة ضمان القرض العقاري (SGCI) مضافا إليه الرسم على القيمة المضافة ويعتبر هذا المبلغ كتأمين بالنسبة للبنك ، وتحسب هذه القيمة على أساس نسبة قيمة القرض إلي قيمة المسكن المقدر من طرف الخبير.

ويتم حساب قيمة الضمان المدفوع إلي شركة ضمان القرض العقاري كما يلي :

$$26325 = (18000000 * 1.25 \%) + (18000000 * 1.25 \%)$$

أخذت نسبة 1.25 % من الجدول المتعلق بنسب قيمة القروض إلي قيمة العقار .

5 **تسديد قيمة القرض** : اختيار الزبون تسديد مبلغ القرض بدفعات ثابتة شهرية قيمة كل دفعة 10504.31 دج وبمعدل فائدة ثابت يقدر بـ 5.75 % سنويا ، لمدة 30 سنة (360 دفعة) حيث تحتوي قيمة كل دفعة على القسط الشهري مضافا إليه الفوائد المحسوبة على الجزء من رأس المال المتبقي للتسديد ، وذلك ابتداء من 2008/04/30 ، وهذا طبعا حسب العقد المبرم بين الزبون والوكالة .

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

ب - **كيفية حساب الأقساط الشهرية وجدول الاستهلاك** : زمن أجل معرفة كيفية حساب الأقساط الشهرية الخاصة بالقرض ، ومدى مطابقة دراستنا النظرية على الواقع العلمي حاولنا معرفة سير هذه العملية أحيدين بعين الاعتبار الحالة السابقة الذكر.

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

- ✓ قيمة القرض : 18000000 دج
- ✓ المساهمة الشخصية : 200000 دج
- ✓ المدة : 360 شهرا
- ✓ تاريخ الاستعمال : 2008/04/12
- ✓ معدل الفائدة : 5.75 %
- ✓ دفعات ثابتة شهريا قيمة كل دفعة 10504.31 دج

1 كيفية حساب الأقساط الشهرية :

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

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

حيث : V : القيمة الحالية لتسديدات الحالية

A : التسديدات السنوية

R : معدل الفائدة السنوي

N : عدد السنوات

يمكن استنتاج من العلاقة السابقة المعادلة التي تحسب بها الاستحقاقات الشهرية كما يلي :

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

V_0 : رصيد مبلغ القرض في بداية الشهر

a : الأقساط الشهرية

n : عدد الأشهر

r : معدل الفائدة الشهري = ($12 \div 1$)

وللحصول على القسط الشهري :

$$a=V[r(1+r)^n/(1+r)^n-1]$$

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

لدينا :

n : 360 شهر (30 سنة)

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

$$V = 1.800.000$$

باعتبار أن التسديدات شهرية :

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

ويكون الحصول على الرصيد المتبقي بعد t شهر كما يلي :

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

حيث :

V_t : رصيد القرض بعد عدد من الأشهر t

n : العدد الأصلي للأشهر الذي استعمل في منح القرض

$0V$: رصيد القرض الأصلي

r : معدل الفائدة الشهري

وللحصول على رصيد القرض بعد 12 شهرا من تسديد يمكن استخدام العلاقة السابقة كما يلي :

$$V12=1.800.000[(1.00479)^{360} - (1.00479)^{12} / (1.00479)^{360} - 1]$$

$$V12=1776844.33 \quad \text{أي :}$$

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

$$at=V0[r(1+r)^{t-1} / (1+r)^n - 1]$$

حيث :

at : القسط الخاص بالمبلغ الاصيل في الشهر t

$$a12=1.800.000[0.00479*(1.00479)^{12-1} / (1.00479)^{360} - 1]$$

$$a12=1980$$

جدول الاستهلاك

الجدول رقم (03-06) : جدول إهلاك القرض لمدة 12 شهرا

رقم	التاريخ	رصيد بداية الشهر	القيمة الأصلية	مبلغ الفائدة	الدفعة الشهرية	رصيد نهاية الشهر
1	30/04/2008	1800000	1879.31	8625	10504.31	1798120.69
2	31/05/2008	1798120.69	1888.31503	8615.99497	10504.31	1796232.37
3	30/06/2008	1796232.37	1897.3632	8606.9468	10504.31	1794335.01
4	31/07/2008	1794335.01	1906.45474	8597.85526	10504.31	1792428.56
5	31/08/2008	1792428.56	1915.58983	8588.72017	10504.31	1790512.97
6	31/09/2008	1790512.97	1924.7687	8579.5413	10504.31	1788588.2
7	31/10/2008	1788588.2	1933.99155	8570.31845	10504.31	1786654.21
8	31/11/2008	1786654.21	1943.25859	8561.05141	10504.31	1784710.95
9	31/12/2008	1784710.95	1952.57004	8551.73996	10504.31	1782758.38
10	31/01/2009	1782758.38	1961.9261	8542.3839	10504.31	1780796.45
11	28/02/2009	1780796.45	1971.327	8532.983	10504.31	1778825.13
12	31/03/2009	1778825.13	1980.77294	8523.53706	10504.31	1776844.35

المصدر : الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك

من خلال الجدول (06-04) نلاحظ أن قيمة التسديدات عي عبارة عن مبلغ الفائدة مضافا إليه القسط الشهري من قيمة القرض الأصلي ، وفي بداية الشهر الأول يكون الرصيد 1.800.000 دج ، والذي يساوي مبلغ القرض حيث يكون التسديد في الشهر الأول يساوي مبلغ الفائدة مضافا إليه القسط الشهري المتعلق بالقرض ، أي أن الرصيد في نهاية الشهر الأول يساوي رصيد بداية الشهر الأول منقوصا منه القسط الشهري المدفوع ($1798120.69 = 1879.31 - 1.800.000$ دج) ، وهذا الرصيد يصبح رصيد بداية الشهر الثاني ثم نقوم بنفس العملية الأولى ، يمكن تفسير التدفقات الشهرية المتعلقة بتسديد الفوائد وأقساط الرصيد الأصلي حسب المدة الزمنية المخصصة لاسترداد القرض كليا ، إن حساب قيمة القرض وكذا الأقساط التي يتم تسديدها يتم عن طريق برنامج إعلام الألي مخصص لذلك عند البنك ، حيث سمح استعمال التقنيات الحديثة في حساب القروض وتسييرها في اقتصاد الوقت والتكاليف بالنسبة للبنك وتحسين الخدمات بالنسبة للزبائن ، مع ذلك تبقى معظم البنوك الجزائرية خصوصا العمومية منها متخلفة في مجال استعمال التقنيات الحديثة كالدفع الآلي واستخدام البطاقات الالكترونية للتسديد .

خاتمة الفصل:

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

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

لذلك اعتمد الصندوق سياسة جديدة وهي التنوع في القروض العقارية الممنوحة للأفراد، و ذلك من اجل تلبية جميع الطلبات المتعلقة بالقروض والتي تتوفر فيها الشروط الممكنة لمنحها لمستحقيها. والوصول إلى أكبر نسبة في استرجاع القرض الممنوح، وهذا ما جعل البنك يستحوذ على جل السوق العقارية في الجزائر.

الخاتمة العامة

حاولنا في هذه المذكرة التطرق إلى واقع تمويل السكن في الجزائر والمشاكل التي يتخبط فيها، واعتمادا على ذلك حاولنا إبراز المراحل التي مر بها من قطاع محتكر في كنف الدولة ممثلة بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى قطاع مفتوح للخواص ولأطراف أخرى.

و من خلال دراستنا لهذا الموضوع كان لا بد من الإجابة على الإشكال الذي طرحناه في المقدمة و هو:

بعد أن حررت الدولة قطاع السكن، فهل بمقدور البنوك تحمل مسؤولية تمويله وبالتالي التقليل من حدة أزمة السكن؟

و للإجابة على هذا الإشكال ركزنا جهودنا على الطرق الحديثة في التمويل، نظرا للتدهور المستمر والكبير في الحظيرة الوطنية للسكن وللمستجدات التي تطرأ على هذا القطاع لإنشاء مؤسسات مالية، والتحول إلى السوق المالي والسماح للبنوك التجارية بالتدخل في عملية السكن، وتعد هذه الحلول بمثابة حلول جديدة للحد من أزمة السكن، وهي حلول حديثة النشأة ومعظمها موروثه من التجارب الأجنبية في هذا الميدان، فمن خلال دراستنا أبرزنا الأهمية البالغة للسكن باعتباره عامل هام في النمو الاقتصادي والرفاهية الاجتماعية، ولهذا ركزت الدولة في حل هذه الأزمة على فتح ميدان جديد في تمويل السكنات عن طريق القروض العقارية، وذلك بمنح البنوك التجارية الحرية في تسيير هذه القروض.

وبما أن لهذا القطاع أثارا بليغة على الاقتصاد الوطني، فإن الدولة قد قامت بمجهودات جبارة للاعتناء به أكثر كتهيئة الظروف المناسبة للسير الحسن لعملية التمويل وإعادة التمويل، والعمل على دمج هذه المؤسسات المالية ضمن السوق المالي عن طريق تطوير السوق العقاري والربط بين السوقين العقاريين الابتدائي والثانوي.

من خلال دراستنا لهذا الموضوع نرى أن التمويل في مجال السكن أمر ضروري، كما أنه بمثابة استثمار حقيقي، ومن هنا يجب أن تحدد كل مبادرة فيه يجب أن تكون مدروسة دراسة عميقة لتفادي أية مخاطرة تكون باهظة ومفلسة.

وفي ظل المعلومات التي استطعنا الحصول عليها يمكن استخلاص جملة للنتائج التالية :

- تمويل قطاع السكن يتطلب نظام مالي فعال يتماشى مع التحولات الاقتصادية الجديدة .
- تخوف البنوك من المشاركة في هذا القطاع سيؤدي حتما إلى تزايد أزمة السكن .
- الدولة لها دور ملموس وفعال من خلال منحها لإعانات الصندوق الوطني للسكن للفئات ذات الدخل المتوسط .

- إنشاء شركة ضمان القرض العقاري تساهم في إقناع واطمئنان كلا من البنك و الزبون في التعامل .
 - يمكن للوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن المساهمة في التقليل من حدة أزمة السكن في المستقبل عن طريق البيع بالإيجار.
 - عدم وجود اهتمام بالشريحة ذات الدخل الضعيف التي يمكنها التجاوب مع الشروط المقدمة من طرف البنك.
 - نقص الإعلام والتكوين لدى المؤسسات المالية والزيائن ، فنجد بعضا من الغموض في طريقة منح القروض وكيفية تدخل هذه المؤسسات.
- وبعد هذا كله توصلنا إلى الاقتراحات التالية:

- إدخال إصلاحات جذرية على النظام المالي بما يتماشى مع متطلبات وحاجيات السوق، هذه الإصلاحات يجب أن تؤدي إلى إنشاء نظام مالي موحد لتمويل قطاع السكن.
 - على الدولة أن تراعي النسبة العالية في المجتمع الجزائري من الفئات ذات الدخل الضعيف وبالتالي زيادة منح السكنات الاجتماعية لهذه الفئات.
 - إتباع إستراتيجية محكمة في منح القروض العقارية من دراسة دقيقة لملفات طلب القروض ومراعاة مدة معالجة هذه الملفات.
 - تشجيع الخواص على الدخول في قطاع السكن بغرض التوسع العمراني.
 - إدخال تعديلات هيكلية على تنظيم التأمين وعصرنة الإدارة بالكيفية التي تسمح بتوفير الأموال واستغلالها استغلالا أمثالا.
 - لا بد من وضع نظام معلوماتي خاص بالسكن والذي من شأنه أن يساعد على فهم وتقييم النظام المتبع في التمويل.
- ورغم أهمية الموضوع واتساعه إلا أنه يبقى مفتوحا للإثراء والنقد ومن أجل أبحاث ودراسات أكثر توسعا وإلماما ، يمكن أن نطرح على سبيل المثال الموضوعين التاليين:

- آفاق وتطور ونظرة البنوك لقطاع السكن في الجزائر.
 - إيجابيات مشروع البيع بالإيجار في ظل التحولات الاقتصادية و التسهيلات المقدمة في تشجيع الحصول على سكن اجتماعي من جانب الصندوق الوطني للاحتياط -بنك.
- ونرجو من الله عز وجل أن نكون قد وفقنا في إنجاز هذا الموضوع ولو بقدر ضئيل من خلال دراستنا المتواضعة هذه ولا يسعنا في الأخير إلا أن نقدم اعتذارنا لأي تقصير أو خطأ تخلل هذا العمل المتواضع.

قائمة المراجع:

1- الكتب:

- 1 جول سام ويلسون، علم الاقتصاد (الأسعار والنقود)، ترجمه، مصطفى موفق، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
- 2 جميل الزيدانين، الجهاز المالي و المصرفي، دار الصفاء عمان 2000.
- 3 ع. منير إبراهيم هندي، إدارة البنوك التجارية، مدخل اتخاذ القرارات ، المكتب العربي الحديث ، الإسكندرية، ط 2000.
- 4 للدكتور محمد عبد الفتاح الصيرفي، إدارة البنوك، دار النشر، عمان، ط، 1، 2006 .
- 5 شاكرا القزويني، 'محاضرات في اقتصاد البنوك- الطبعة الثانية'، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر.
- 6 ضياء مجيد الموسوي، الاقتصاد النقدي، دار الفكر ، عمان ، 1993 .
- 7 عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
- 8 عبد المعطي رضا رشيد ومحفوظ أحمد جودة، إدارة الائتمان، دار وائل للنشر، 1999 .
- 9 علي بن هادية، بلحسن البليش، "القاموس الجديد للطلاب"، المؤسسة الوطنية للكتاب 3 شارع زيغوت يوسف الجزائر، 1991 .
- 10 فخؤاد مرسي، النقود و البنوك في البلاد العربية ، دار الجبل للطباعة، القاهرة 1990.
- 11 مجدي محمد شهاب، الاقتصاد النقدي والمصرفي ، الدار الجامعية، الإسكندرية، 1990.
- 12 محمد فتحي البديوي، إدارة البنوك، المكتبة الأكاديمية القاهرة، 2012.
- 13 مصطفى رشدي شيحة، النقود والصراف والائتمان، الدار الجامعية الجديدة، 1999 ، الإسكندرية.
- 14 حنير ابراهيم هندي، ادارة البنوك التجارية(مدخل اتخاذ القرارات) الطبعة الثالثة ،المكتب العربي الحديث الإسكندرية 2002 .

2- البحوث الجامعية:

- 1 - بودرومي. ع. النور، دحام. ع. الرزاق، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن عن طريق القروض العقارية م. ليسانس، جامعة المدية، 2005-2006.
- 2 - بوغديري فواز، التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، م. ماستر تخصص بنوك و مالية 2011-2012، جامعة ورقلة.

3 – زعيم امال، التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر، م. ماستر تخصص نقود و بنوك، ع. اقتصادية جامعة ورقلة
2011-2010

4 – صلاح الدين عمراوي، السياسة السكانية في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009-2008

3- مواقع الانترنت

[-Hhttp://www.omranet.com/hodna](http://www.omranet.com/hodna)

[-www.mhv.gov.dz](http://www.mhv.gov.dz)

[-Http://www.onefd.edu.dz](http://www.onefd.edu.dz)

[-www.djelfa.info/vs/shouthread.php](http://www.djelfa.info/vs/shouthread.php)

[-Hht://belghida.wordpress.com](http://belghida.wordpress.com)

[-www.mhu.gof.dz](http://www.mhu.gof.dz)

[Htt://www.sgci.dz/sgci-en-bref.htm](http://www.sgci.dz/sgci-en-bref.htm) -