

السنة الجامعية: 2023/2022

الرقم التسلسلي:

قسم: العلوم الاقتصادية

مذكرة مقدمة في إطار متطلبات نيل شهادة الماستر

تحت عنوان:

واقع قطاع السكن في الجزائر ودور البنوك في تمويله

دراسة حالة بنك القرض الشعبي الجزائري CPA الطارف

تخصص: اقتصاد نقدي وبنكي

- تحت إشراف الدكتورة:

شبلي دنيا

من إعداد الطالبة:

- بليدي شيماء

الملخص

القطاع السكني هو ذلك القطاع مستمر الحيوية بحيث لا يمكن وضع أي برنامج لقطاع معين دون أخذه بعين الاعتبار، وعليه فالسكن يعد أداة تنمية اقتصادية كلية ينبغي النظر إليه بصفته مكملًا للقطاعات الأخرى. تهدف هذه الدراسة إلى معرفة واقع السكن عامة وفي الجزائر خاصة، حيث تبنت الدولة مختلف السياسات السكنية للتنويع في الصيغ المعتمدة في المجال العقاري، وذلك للحد من الأزمة السكنية التي كانت ولا زالت عائق المواطن الجزائري.

وشملت هذه الدراسة مجموعة من المعلومات قدمت من طرف بنك القرض الشعبي الجزائري لولاية الطارف، من خلال مقابلة تمت مع موظفي الوكالة، وتضم مراحل وإجراءات منح قرض عقاري. وقد تم التوصل إلى مجموعة من النتائج أبرزها أن القروض العقارية ساهمت بشكل كبير في دعم القطاع السكني من خلال استخدام البنوك لمعايير فعالة تضمن استرجاع المبالغ الممنوحة والتقليل من المخاطر. وخلصت الدراسة إلى مجموعة من الاقتراحات المهمة وأبرزها ضرورة الاعتماد على صيغ تمويل إسلامية في المجال العقاري، مع مراعاة الدولة لأصحاب الدخل الضعيف في عملية التمويل.

الكلمات المفتاحية:

القطاع السكني، التمويل العقاري، القرض الشعبي الجزائري.

Summary

Summary

The residential sector is a continuously vital sector that cannot be disregarded when planning any specific sector. Housing is considered a comprehensive economic development tool and should be viewed as complementary to other sectors.

This study aims to understand the overall housing situation, both generally and specifically in Algeria. The state has adopted various housing policies to diversify the approaches used in the real estate field, in order to alleviate the housing crisis that has been and continues to be a hindrance to Algerian citizens.

The study included a set of information provided by the Algerian People's Credit Bank in El Tarf province, through interviews conducted with agency employees. It covers the stages and procedures of granting housing loans.

The study has yielded several results, the most notable of which is that housing loans have significantly contributed to supporting the residential sector by employing effective criteria that ensure the recovery of the granted amounts and reduce risks.

The study also concludes with several important recommendations, including the necessity of relying on Islamic financing formulas in the real estate field, while the state considers individuals with low incomes in the financing process.

Keywords:

Residential sector, real estate financing, Algerian People's Credit Bank.

شكروك رَفَان

الحمد لله على نعمه وفضله، الحمد لله الذي يبتلينا بوجع أيام الشدة ليمتعنا بفرحة أيام الرخاء، الحمد لله الذي منحنا القدرة على الكفاح ليذيقنا لذة طعم النجاح، الحمد لله على الكمال وجمال الختام، وفي هذه اللحظة لا يسعني إلا أن أبوح بكل عبارات الشكر والتقدير لأستاذتي الكريمة "شيلي دنيا"، مدرستا ومشرفتنا، والتي كان لتوجيهيها الأثر البالغ في انجاز هذه المذكرة.

جميع العبارات تقف عاجزة للتعبير عن دورك العظيم في مساندي خلال مشوار دراستي فلا توجد كلمات تكفي وتوفي حقك لأكون في أعلى المستويات، قدمتي وهزلتي تقديم أحسن ما عندك ولا يزال العطاء والسناء عنوانك. إليك من أجمل الأمنيات بالصحة والعافية ودوام النجاح والتقدم.

الإهداء

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات

فرحة التخرج وذلك الحلم الذي اتعبني وسُقتك عمري في سبيل تحقيقه، اليوم ينتهي المشوار الذي لا طالما سهرت عليه وكابدت فيه ممما كان صعبا ها أنا هنا وصلت وبيدي شعلة علم التي سأكون حريصة عليها حتى لا تنطفئ.

شكرا لله أولا وأخيرا الذي وفقني وكنتج لي هذا اليوم والنجاح.

أهدي تخرجي هذا إلى من تهمة ابتسامتي، إلى من تعجب وشقني من أجلي لأكون هنا إلى من منا وحنا عليا أبي الغالي "كمال" أطال الله لنا في عمرك وحفظك لنا، شكرا على كل ما قدمته لنا من ثناء وعطاء فمك تعلمت قيمته ومعنى النجاح.

أهدي ثمرة تعبتي إلى فيض الحب والحنان إلى من سهرت وضعت من أجل راحتني وكانت سبب فرحتي إلى امي الجميلة والحبيرة "نجا" فكم أنا محظوظة حقاً أن يكون لي أم محبة وداعمة مثلك، أشكرك على وجودك من أجلي وحفظك الله لنا وورعك.

إلى سندي واخواني "محمد علي وعبد المنعم".

إلى أختي حبيبتي "سيدة".

إلى كل الأهل والأصدقاء دون استثناء وإلى وكل من شعبني حتى ولو بكلمة واحدة.

قائمة

الجدول

قائمة الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
38	برامج السكنات الحضرية والريفية المنجزة خلال الفترة (1990-1994)	(1-2)
39	توزيع الموارد المالية من الصندوق الوطني للسكن لدعم السكنات الاجتماعية للفترة (1995-2000)	(2-2)
40	برامج السكن الحضري والريفي المنجزة خلال الفترة (1995-2000)	(3-2)
42	المساكن الموزعة خلال الفترة (2000-2004)	(4-2)
55	تطور رأس مال القرض الشعبي الجزائري	(1-3)
56	مساهمة القرض الشعبي الجزائري	(2-3)
66	حدود سلطة القرار	(3-3)
66	مستويات سلطة التوقيع	(4-3)
71	عدد المستفيدين من القروض العقارية من الوكالة خلال 3 سنوات الأخيرة	(5-3)

قائمة

الأشكال

قائمة الاشكال

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
43	انسبة كل برنامج سكن من مليون سكن مبرمج للفترة (2005-2009)	(1-2)
57	مجموعات ووكالات القرض الشعبي الجزائري	(1-3)
61	الميكال التنظيمي لبنك القرض الشعبي الجزائري وكالة -الطارف-	(2-3)
72	عدد الملفات المدروسة والمقبولة من طرف وكالة -الطارف-	(3-3)
72	مجموع المبالغ الممنوحة من طرف وكالة -الطارف-	(4-3)

فهرس المحتويات

قائمة المحتويات

الصفحة	المحتوى
I	الملخص
II	Summary
III	شكر وعرافان
IV	إهداء
V	قائمة الجداول
VIII	قائمة الأشكال
X	جدول المحتويات
XI	قائمة المختصرات
8-2	مقدمة
الفصل الأول: مدخل مفاهيمي حول السكن والتمويل السكني	
10	تمهيد
11	المبحث الأول: عموميات حول السكن والسياسة السكنية
11	المطلب الأول: مفهوم السكن
13	المطلب الثاني: عوامل إنجاز السكنات
16	المطلب الثالث: ماهية السياسة السكنية وأدواتها
19	المبحث الثاني: ماهية التمويل السكني
19	المطلب الأول: مفهوم التمويل السكني
21	المطلب الثاني: أنواع التمويل السكني
23	المطلب الثالث: صيغ التمويل السكني
28	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: واقع السكن في الجزائر	
30	تمهيد
31	المبحث الأول: مراحل تطور السكن في الجزائر
31	المطلب الأول: سياسة الإسكان المنتهجة في الجزائر
38	المطلب الثاني: السياسة السكنية خلال فترة الإصلاحات

قائمة المحتويات

44	المطلب الثالث: أنماط السكن في الجزائر
46	المبحث الثاني: أزمة السكن في الجزائر
46	المطلب الأول: مشاكل السكن وأسباب تفاقمها في الجزائر
48	المطلب الثاني: الحلول المقترحة للحد من أزمة السكن في الجزائر
49	المطلب الثالث: أفاق سياسة السكن في الجزائر خلال الفترة (2022 – 2024)
51	خلاصة الفصل
الفصل الثالث: دراسة حالة بنك القرض الشعبي الجزائري وكالة - الطارف-	
52	تمهيد
53	المبحث الأول: مفاهيم عامة حول بنك القرض الشعبي الجزائري
53	المطلب الأول: لمحة تاريخية عن بنك القرض الشعبي الجزائري
58	المطلب الثاني: التعريف ببنك القرض الشعبي الجزائري وكالة - الطارف- والهيكلة التنظيمية له
62	المطلب الثالث: الأنظمة والخدمات المصرفية الموجودة على مستوى وكالة - الطارف-
65	المبحث الثاني: السياسة الإقراضية المنتهجة من طرف بنك القرض الشعبي الجزائري لتمويل القطاع السكني وكالة - الطارف-
65	المطلب الأول: القروض العقارية الممنوحة من طرف وكالة - الطارف-
65	المطلب الثاني: إجراءات منح قرض عقاري بينك القرض الشعبي الجزائري وكالة - الطارف -
68	المطلب الثالث: مراحل عملية منح قرض عقاري (دراسة ملف عقاري) - وكالة الطارف-
73	خلاصة الفصل
75	الخاتمة
79	قائمة المصادر والمراجع

قائمة المختصرات

الرمز بالفرنسية	الاسم بالفرنسية	الاسم بالعربية
SRH	Société de refinancement hypothécaire	شركة إعادة التمويل الرهني
CNL	Caisse National du Logement	الصندوق الوطني للسكن
LS	Logement Social	السكن الاجتماعي
LPP	Logement Promotionnel Public	السكن الترقوي العمومي
LR	Logement Rurale	السكن الريفي
LP	Logement Public	السكن الترقوي المدعم
LSP	Logement Social Public	السكن التساهمي أو المدعم التطوري
AADL	Agence Nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement	سكن البيع بالإيجار
CPA	Crédit Populaire d'Algérie	القرض الشعبي الجزائري
BPCIA	Banque Populaire Commercial Industriel Alger	البنك الشعبي التجاري والصناعي للجزائر
BPCIO	Banque Populaire Commerciale Industriel Oran	البنك الشعبي التجاري والصناعي لوهران
BPCIA	Banque Commerciale Industriel Constantine	البنك التجاري والصناعي لقسنطينة
BPIAN	Banque Régionale Commerciale Industriel Annaba	البنك الجهوي التجاري والصناعي لعنابة
BPCIA	Banque Régionale du Crédit Populaire Algérien Alger	البنك الجهوي للقرض الشعبي الجزائري للجزائر العاصمة
BMAM-MISR	Banque Algérie-Égypte	بنك الجزائر - مصر
SMC	Société Marseille de Crédit	شركة مرسيليا للإقراض
CFCB	Société Française de Crédit et Banques	المؤسسة الفرنسية للقروض البنكية
MISA	La Banque Mix facilitateur	البنك المختلط المسير
SIBF	Société inter bancaire de formation	المؤسسة شبه مصرفية للتكوين
ALPAP	Algérie papiers et dérivés du papier	الجزائرية للورق
BAMIC	Banque Maghreb arabe pour l'inverstissement et le commerce	البنك الشعبي التجاري الصناعي
ARESBANK	Banque arabe Espagne	البنك العربي الاسباني
EDI	Electronic Data Interchange	تحويل الأجور باستعمال
	Telecompossassion	المقاصة الالكترونية
RTS	Real time settlements	نظام تسوية المبالغ الاجمالية في الوقت الحقيقي

قائمة المحتويات

CNEP	Caisse nationale d'épargne et de prévoyance	الصندوق الوطني للتوفير والتأمين
AL BARAKA	AL BARAKA	البركة
CCP	Compte Courant Postal	حساب التحقق البريدي
BDL	Banque de Développement Local	بنك التنمية المحلية
BADR	Banque de l'agriculture et du développement rural	بنك الزراعة والتنمية الريفية
BEA	Banque Extérieure D'Algérie	بنك الجزائر الخارجي
CCA	Direction crédit Agence	لجان القرض بالوكالة
CRC	Direction crédit régional	لجان القرض بالمديرية الجهوية
CCC	Direction crédit central	لجان القرض بالإدارة المركزية
CR	Centrale des risque	معاينة بطاقة الزبائن
SGCI	société de Garantie du Crédit Immobilier	تأمين شركة الضمان العقاري
CAAR	COMPAGNIE ALGÉRIENNE D'ASSURANCE ET DE RÉASSURANCE	الشركة الجزائرية لتأمين وإعادة التأمين

مقدمة

إن التطور الذي عرفه قطاع البناء والسكن يعتبر إحدى السمات الهامة في المجتمع، والذي ظهر نتيجة الحاجة إليه باعتباره حق أساسي للمواطن، وجزء جوهري من الحق في الحياة من خلاله يمكن مواجهة تحديات الحياة، وبالتالي عدم الاهتمام وبكيفية فعالة بهذا النشاط من جميع جوانبه المباشرة والغير مباشرة مثل نوعية الهندسة المعمارية الاختيار الأفضل لمساحات البناء، المتعاملين العقاريين، جودة وطبيعة المنتج، توفير المصادر التمويلية... الخ، يمكن أن يخلق اضطرابات وأزمات كبيرة في النمو الاجتماعي وينعكس سلبا على الاقتصاد بصفة خاصة وعلى سياسة الدولة بصورة عامة، حتى أنه أصبح من المقاييس الهامة المؤشرات العالمية في التقدم أو تخلف الدول و عليه لا يمكن تصور سلامة المجتمع واستقراره بدون وجود استراتيجية وطنية قوية تهتم و باستمرار بتوفير والتسهيل لأفراد المجتمع من الحصول والاقتناء على سكنات ملائمة.

حيث التزمت الجزائر منذ الاستقلال بنظام التمويل الذي يهدف إلى تغطية احتياجات سوق السكن، بالاعتماد على اجازة من موارد الخزينة العمومية، مضافا إليها المدخرات المجمعة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، حتى منتصف التسعينيات، ثم اضطرت الدولة أمام العجز المتواصل الذي شهدته البلاد آنذاك، ممثلة في وزارة السكن والعمران ووزارة المالية وبالتعاون مع البنك الدولي، إلى البحث عن نظام لتمويل احتياجات هذا السوق دون الاعتماد كثيرا على موارد الدولة، هذا النظام الذي يمكن أن تؤمنه مجموع المؤسسات المالية ممثلة أساسا في البنوك التجارية، حيث أنه من المفروض أن تتدخل لتمارس دورها كوسيط مالي، يضمن توفير الموارد المالية اللازمة وبتكاليف مناسبة واستخدامها في منح وادارة القروض السكنية، إلا أن هذا النظام أثبت فشله، فالسياسة الحالية حدثت من الأزمة لكن لا يمكن القول أنها حققت الأهداف المنوطة بها، نتيجة لعدم قدرتها على تغطية الطلبات المتزايدة على السكن.

وللحد من هذه المشكلة تبنت الجزائر إستراتيجية وطنية للإسكان التي تم إقرارها في سنة 1990 ضمن البرنامج الإصلاح الاقتصادي وأعطت لهذا القطاع أهمية كبرى وأدرجته ضمن قطاعاتها الأساسية والحيوية، واعتبرته أكثر من ذلك قضية وطنية تستوجب تجنيد الوسائل البشرية والمادية الضرورية واجتهاد الهيئات الإدارية على مختلف مستوياتها لتنفيذ الإجراءات والقواعد الإصلاحية المنتهجة.

ويبقى 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 العشرة 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 تنمية جديدة أي أنها تقوم بالاستثمار في مجال السكن.

2-الإشكالية

ولإعطاء البحث حقه في الدراسة والتحليل تم طرح الإشكالية التالية:

هل بمقدور البنوك تحمل مسؤولية تمويل قطاع السكن والتقليل من حدة أزمته؟

وللإجابة على هذه الإشكالية لا بد من صياغة التساؤلات الفرعية التالية:

1. ما مدى تأثير الاحتياجات السكنية على الواقع الاقتصادي والاجتماعي؟
2. فيما تتمثل السياسات السكنية في الجزائر؟
3. ما المقصود بالقروض العقارية؟
4. ما مدى مساهمة بنك القرض الشعبي الجزائري وكالة الطارف في استراتيجية تمويل السكن في ولاية الطارف؟

3-فرضيات الدراسة

الفرضية الاولى:

تؤثر الاحتياجات السكنية على الواقع الاقتصادي والاجتماعي بحيث أن كلما توفرت السكنات تحسن المستوى المعيشي الذي بدوره يساهم في تحسين المستوى الاقتصادي والاجتماعي.

الفرضية الثانية:

تتمثل السياسات السكنية في البرامج السكنية التي وضعتها الجزائر من خلال مخططات التنمية.

الفرضية الثالثة:

القروض العقارية هي قروض موجهة لتمويل عمليات البناء، ك شراء مسكن أو اعادة تحسينه وصيانته.

الفرضية الرابعة:

يساهم القرض الشعبي الجزائري وكالة الطارف في تمويل قطاع السكن من خلال سياسة منح القروض العقارية للأفراد حسب رغباتهم ومداحيلهم.

4-أهمية الدراسة

للبنوك دور فعال في مجال تمويل عمليات الترقية العقارية ضمانا لحسن تنفيذ برامجه في ظل التوجه الاقتصادي الجديد في الساحة العقارية التي تتطلب رؤوس أموال ضخمة لإنجاز المشاريع وتسويقها، فكانت البنوك التجارية السبابة في تمويلها، ونجد على رأس هذه البنوك بنك القرض الشعبي الجزائري الذي يعتبر من أوائل وأهم الممولين لقطاع السكن.

5- أسباب اختيار الموضوع

❖ دوافع شخصية:

- ✓ الميول الشخصي للمجال العقاري؛
- ✓ يخدم هذا الموضوع تخصص الدراسة: اقتصاد نقدي وبنكي؛

❖ دوافع موضوعية

- ✓ أهمية موضوع تمويل قطاع السكن وتأثيره على المستوى الاجتماعي والاقتصادي؛
- ✓ تفاقم أزمة السكن والتي عرفت تزايدا ملحوظا في السنوات الأخيرة؛
- ✓ معرفة ما مدى مساهمة البنوك في الحد من أزمة السكن؛
- ✓ النقص الملحوظ في الدراسات والأبحاث التي تناولت تمويل قطاع السكن؛

6-أهداف الدراسة

- ✓ تهدف الدراسة الى التعرف على مدى فعالية البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن؛
- ✓ إظهار كيفية تمويل السكن من طرف البنوك الجزائرية؛
- ✓ دراسة مدى نجاعة سياسة الدولة الجزائرية للنهوض بقطاع السكن؛
- ✓ التعرف على أهم المراحل والتقنيات المتبعة من طرف البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن.

7-منهج الدراسة

في هذه الدراسة تم إتباع منهجين المنهج الوصفي التحليلي ومنهج دراسة حالة، فبالنسبة للمنهج الوصفي التحليلي تم الاعتماد عليه لتغطية الجانب النظري للدراسة، والمتعلق بالمفاهيم الخاصة بالقطاع السكني عامة وفي الواقع الجزائري خاصة بالإضافة إلى أهم الصيغ التمويلية المعمول بها في المجال العقاري، ومنهج دراسة الحالة وذلك بإسقاط الدراسة على بنك القرض الشعبي الجزائري وكالة الطارف.

8-حدود الدراسة

يمكن تقسيم حدود الدراسة الى حدود مكانية وأخرى زمانية كالتالي:

الإطار المكاني: تمثل في بنك القرض الشعبي الجزائري بصفة عامة وفي وكالة الطارف بصفة خاصة.

الإطار الزمني: اقتصرت الدراسة على الفترة الممتدة من 28 أفريل 2023 الى 31 ماي 2023.

09- صعوبات الدراسة

تمثلت أهم صعوبة تم مواجهتها خلال فترة الدراسة في صعوبة الحصول على المعلومات والوثائق الادارية من طرف الموظفين بحجة سريتها.

10- الدراسات السابقة

الدراسة الأولى:

فاطمة مزيان، دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن، دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري وكالة أم البواقي، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في العلوم التسيير، الجزائر، 2018.

حاولت الدراسة معالجة الإشكالية المتمثل فيما مدى مساهمة القروض العقارية في تمويل قطاع السكن؟ اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليل ومنهج دراسة الحالة.

هدفت الدراسة إلى التعريف بالقروض المصرفية وذكر أنواعها التي تعتبر من بين الأدوات المساهمة في تمويل القطاع السكني مع إبراز أهم المراحل والإجراءات اللازمة لإتمام العملية التمويلية.

يمكن حصر النتائج المتوصل إليها من خلال هذه الدراسة، في أن القروض العقارية ساهمت بشكل كبير وفعال في دعم قطاع السكن، مع ضرورة قيام الدولة بإنشاء مؤسسات وصناديق مالية من أجل ضمان البنوك لقروضها العقارية ومن بينها نجد شركة إعادة التمويل الرهني.

الدراسة الثانية:

رفيعة دبابش، دراسة تحليلية للعوامل المؤثرة على ارتفاع تكلفة السكن الاجتماعي في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2020.

تناولت هذه الدراسة موضوع دراسة تحليلية للعوامل المؤثرة على ارتفاع تكلفة السكن الاجتماعي في الجزائر. هدفت الدراسة إلى الإلمام بالموضوع المدروس من مختلف الجوانب وذلك بالتطرق إلى ماهية السكن والسياسية السكنية مع إعطاء لمحة عن أزمة السكن في الجزائر وذكر نتائجها.

خلصت هذه الدراسة في الأخير إلى بعض النتائج التي يمكن حصرها في النقاط التالية:

- ضعف نظام التمويل العقاري في الجزائر رغم فتح المجال للبنوك التجارية المساهمة في عملية التمويل.

- تمكن الدولة من التخفيف من مشكل السكن إذ تم امتصاص أغلبيته بواسطة برامج سكنية إيجارية.

-استفادة السلطات من أخطاءها السابقة ووضعها لقوانين صارمة من بينها عدم السماح للمستفيدين ببيع أو كراء المساكن التي تحصلوا عليها.

الدراسة الثالثة:

جعيل جمال، نظرة استشرافية لسياسية السكن في الجزائر (دراسة تحليلية)، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2011.

وقد عالج الإشكالية الرئيسية التالية: لماذا فشلت السياسة المتبعة في الجزائر في معالجة أزمة السكن؟

وكان من بين أهم نتائج الدراسة ما يلي:

-ضرورة تبني سياسية تنويع عرض السكن في السوق.

-ضعف نظام التمويل العقاري في الجزائر.

-إنشاء بنوك عقارية متخصصة في التمويل السكني.

-منح حوافز مالية وضريبية للقطاع الخاص للاستثمار في قطاع السكن.

الدراسة الرابعة:

عمراري صلاح الدين، السياسة السكنية في الجزائر، رسالة الماجستير في الديموغرافيا قسم علم الاجتماع والديموغرافيا، الجزائر، 2009.

ناقشت هذه الدراسة الإشكالية التالية:

-ماهية الاستراتيجية المتبعة من طرف الدولة الجزائرية، ومدى نجاعتها في حل أزمة السكن في ظل النمو السكاني؟

توصلت هذه الدراسة إلى مختلف النتائج من بينها:

-يعتبر التخطيط السيء والتسيير الفوضوي للمساكن علامة واضحة على اخفاق السياسة السكنية.

الدراسة الخامسة:

طوبال ابتسام، تقييم مساهمة البنوك التجارية في التمويل السكن، دراسة حالة الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009.

حاولت الدراسة معالجة الإشكالية التالية:

ما مدى مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن؟

توصلت هذه الدراسة إلى بعض النتائج المتمثلة في:

-ضعف خبرة وكفاءة المسؤولين المشكلين في تمويل السكن.

-الاعتماد على موارد الدولة مع المشاركة الضئيلة للقطاع الخاص.

-مدى فعالية ونجاعة وسائل التسيير القبلية والبعدية في تسيير أخطار القروض السكنية.

الدراسة السادسة:

بورواي عيسى، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، دراسة حالة مؤسسة إعادة

التمويل الرهني، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2014.

حاولت الدراسة معالجة الإشكالية المتمثلة فيما هو دور البنوك ومؤسسات إعادة التمويل الرهني في الحد من أزمة السكن في الجزائر؟

توصلت الدراسة إلى النتائج التالية:

-عدم مقدرة الدولة لمواجهة الطلب المتزايد على السكنات الممولة من طرف الخزينة العمومية.

-تساهم الية اعماد التمويل الرهني في تطوير الدور التمويلي لسوق الأوراق المالية، بضخ أوراق مالية جديدة وخلق

علاقات تمويلية بين قطاعات مختلفة كقطاع السكن.

11-هيكل الدراسة

في إطار إنجاز هذا البحث تم تقسيمه الى ثلاثة فصول، فصلين نظريين وفصل تطبيقي، تسبقهم مقدمة تشمل

على مختلف الأبعاد الأساسية للموضوع واشكاليته، وتتبعهم خاتمة متضمنة صحة الفرضيات وأهم النتائج المتوصل إليها،

وعلى إثرها تم وضع مجموعة من الاقتراحات المناسبة، وجاءت فصول المذكرة على النحو التالي:

الفصل الاول: بعنوان الإطار المفاهيمي حول السكن والتمويل السكني حيث تم تقسيمه الى مبحثين تناول المبحث

الاول منه عموميات حول السكن والسياسة السكنية اما المبحث الثاني فتطرق الى ماهية التمويل السكني.

الفصل الثاني: بعنوان واقع السكن في الجزائر حيث تم تقسيمه إلى مبحثين، تطرق المبحث الأول إلى مراحل تطور

السياسية السكنية في الجزائر وأهم الانماط العقارية، وتناول المبحث الثاني أسباب الأزمة السكنية في الجزائر وأهم والحلول

المقترحة لحلها بالإضافة إلى مجموع الافاق الممكن التوصل إليها خلال سنة 2024.

الفصل الثالث: تضمن هذا الفصل دراسة تطبيقية لبنك القرض الشعبي الجزائري وكالة الطارف رقم 213، وقد تم تقسيمه إلى مبحثين، تناول المبحث الاول تقديم لبنك القرض الشعبي الجزائري، بينما المبحث الثاني تضمن مراحل وإجراءات منح القروض العقارية.

الفصل الأول:
مدخل مفاهيمي
حول السكن
والتمويل السكني

تمهيد:

تكمن أهمية السكن في كونه أحد أهم العوامل المؤثرة على المستوى المعيشي، كما أنه حق مشروع لكل مواطن وضرورة أساسية لأمنه واستقرار كل أسرة، إلى جانب أنه وسيلة تنمية اقتصاديا، وأداة ضغط سياسية بالإضافة إلى أنه خدمة مطلوبة تشتري وسلعة معروضة تباع، ونظرا للتطورات العديدة التي شهدتها هذا القطاع أصبح من الأجدر الاعتماد على سياسات سكنية معينة لتحسين نوعية الحياة في المجتمع.

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية وغيرها إلى مبالغ كبيرة، تستخدم هذه الأخيرة في تمويل مراحل إنجاز وإقامة السكنات.

وعليه قسم الفصل إلى مبحثين، حيث يعرض المبحث الأول أساسيات السكن والسياسة السكنية ويتناول المبحث الثاني كيفية التمويل السكني.

المبحث الأول: عموميات حول السكن والسياسة السكنية

يعد السكن من أهم الأساسيات في حياة الفرد، فهو مصدر لاستقراره ومأمنه وراحته ما يدفعه للعمل في ظروف أحسن وتقدم الأفضل، حيث يعتبر توفيره حاجة ضرورية وحق من الحقوق لكل مواطن، ونظرا للتطور الذي شهدته البشرية عرف المسكن أيضا تطورا في مفهومه ومتطلباته وفي خصائصه الاقتصادية وحتى الاجتماعية، ووفقا لهذه التغيرات شهدت المنظومة القانونية لنشاط الترقية العقارية تطورا مهما في المنظومة القانونية بهدف تجسيد المخططات التنموية في قطاع السكن.

وعليه تم التطرق في هذا المبحث إلى المفاهيم الأساسية حول السكن والسياسة السكنية.

المطلب الأول: مفهوم السكن

تعددت التعاريف حول السكن إلا أنها تجتمع في أن له أهمية ودور حيوي في كل من التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

1-1 تعريف السكن: هناك عدة تعريفات ومصطلحات حول الفصل بين السكن والمسكن، وذلك يرجع لتقارب المعنى وتداخل المفاهيم.

يمكن اعتبار السكن هو ذلك الفضاء الذي يأوي إليه الإنسان ليحميه من العوامل الخارجية، وفيه يتم تجديد طاقته المبذولة خلال اليوم أين يجد الراحة، الأكل، النوم...، ويؤثر عليه كل من العوامل التالية: العامل الديني، الاجتماعي، الثقافي، الموقع، فالمسكن هو الوطن¹.

ويعتبر المفكر ادم سميث في كتابه المشكل الاقتصادي للسكن على أن السكن عبارة عن حق إحدى عناصر مستوى المعيشة، شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة².

ويرى أنيزون أنه منذ عدة سنوات يتداول مصطلح السكن للدلالة على كونه مال استهلاكي لا يستحق إنتاجه اهتماما خاصا، حيث يتعلق الأمر بنشاط غير إنتاجي بطبيعته³.

من التعاريف السابقة يمكن إستنتاج بأن السكن هو الإطار المكاني الذي يوفر للفرد الراحة، والأمن والسكينة والطمأنينة، والاستقرار والاستقلالية، فيسمح له بتجديد طاقته، ومع التطور الكبير الذي شهدته مختلف جوانب الحياة فقد اتسع مفهوم السكن إذ لم يعد يقتصر على مجموعة الجدران الأربعة وما يعلوها من السقف، بل على ما يشمل عليه

1- ربيعة دبايش، (2020): دراسة تحليلية للعوامل المؤثرة على ارتفاع تكلفة السكن الاجتماعي في الجزائر، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، ص4.

2- صديقي سامية، يونس الزهرة، (2016): دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة احمد دراية ادرار، الجزائر، ص33.

3- جيلالي بن عمران، (2000): أزمة السكن، آفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر، ترجمة عبد الغني بن منصور، دار النور، الجزائر، ص251.

من الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع له لكي يقبل الإنسان على العيش في هذا المبنى بكل راحة واستقرار.

1-2 أهمية السكن:

إن لقطاع السكن أهمية ودور فعال في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وفي حياة الإنسان حيث لا يمكن الاستغناء عنه، ولتوضيح مدى مساهمة وأهمية السكن سوف يتم عرض الجوانب الجوهرية منه الجانِب الاقتصادي، الاجتماعي، والجانِب السياسي وهي كالآتي:

-الأهمية الاقتصادية:

إن للسكن أهمية من الجانِب الاقتصادي، بحيث يمثل الاستثمار السنوي لإنجاز السكنات نسبة من الناتج الوطني الخام، وكذلك نسبة من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة، وأيضاً نسبة من مجموع النشاط الصناعي العمراني، حيث يساهم إنتاج السكنات في امتصاص نسبة البطالة وفي تشغيل اليد العاملة، وكذا يزيد في نمو قطاع البناء والأشغال العمومية.

ولا تنحصر الأهمية الاقتصادية للسكن في توفير مناصب العمل وزيادة دورة إنتاج قطاع البناء فقط، بل يتعدى إلى جوانب أخرى مثل تنمية السكن الريفي وترقيته، الذي من شأنه أن يستخدم كأداة لخدمة التنمية الشاملة في الوسط الريفي وبالتحديد لخدمة الزراعة، فتطوير السكن الريفي يعطي ظروف مهينة ومستوى معيشي ملائم، وكذا فرص عمل للفلاح وهذا ما يحفز للبقاء وخدمة أرضه ولا يجعله يفكر في الهجرة، وبهذا يساهم في تحقيق التوازن الجهوي¹.

-الأهمية الاجتماعية:

يعتبر السكن أساس استقرار وطمأنينة الفرد وارتياحه، لأنه يؤثر مباشرة على الأسرة، ولهذا فإن المكان الذي يسكن فيه الفرد يعد أمراً حيوياً في تكوين شخصيته، وعاملاً مؤثراً في صحته النفسية والجسدية والاجتماعية، وأيضاً ترتبط الآفات الاجتماعية والجريمة بالظروف الغير ملائمة للسكن، فعدم الحصول على مسكن لائق ومريح يجعل الفرد يقضي² معظم وقته في الشارع، هروباً من الواقع الذي يعيشه والمأساة التي يعيشها داخل المسكن، وهذا ما يؤدي به إلى الانحلال الخلقي ومن ثم الانحراف، وكما تحدد الظروف السكنية صحة الفرد أيضاً.

1- بن خبشاش محمود، (2016): تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، مذكرة مكملة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في علوم التسيير كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة ام البواقي، الجزائر، ص 18.

2- عيسى بوراوي، (2014): دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، ص 10.

- الأهمية السياسية:

إن ظهور البوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة، وتتمثل في الأحزاب السياسية التي أصبحت تعطي اهتماما كبيرا لمشكل السكن في برامجها الانتخابية، بل أصبحت إحدى الوعود الأولى للناخبين. ولم يعد مشكل السكن وطنيا، بل أصبح من المشاكل العالمية التي تعاني منها الكثير من الدول، وأصبح مقياسا للتطور الاقتصادي والاجتماعي للأمم، وعلى سبيل المثال المشاكل الأخيرة التي ظهرت بالجزائر إثر توزيعات للسكن¹.

المطلب الثاني: عوامل إنجاز السكنات

سوف يتم من خلال هذا المطلب تناول أهم العوامل التي تساعد في إنجاز السكنات

2-1 العوامل الأساسية لإنجاز السكنات:

ترتكز العوامل الأساسية لإنجاز السكنات على:

2-1-1 توفير الأراضي السكنية:

تعتبر الأراضي من عناصر الإنتاج التي تقوم عليها مواقع ورشات إنتاج السكنات، وعليه أن يتوفر في هذه الأخيرة المعايير التي تحتاج إليها عملية إنجاز السكنات على اختلاف أنواعها ومن هنا يظهر دور مجالس البلديات في تحضير الأراضي المطلوبة لعمليات الإنجاز، ومن الملاحظ أن الدولة في كثير من اعتبارات سياسية بالدرجة الأولى، قد وافقت على استعمال الأراضي المخصصة للبناء بطريقة غير منطقية وغير معقولة، فأصدرت أراضي شاسعة فلاحية في الوقت الذي لم تشغل الأراضي التي تصلح فعلا للبناء، وعليه تضاءلت الأراضي المخصصة للبناء مما أدى إلى ازدياد قيمتها الاقتصادية مع مرور الزمن، ومن بين الإجراءات المتعلقة بتهيئة الأراضي السكنية هو تقسيم الأراضي الصالحة للسكن إلى مساحات أرضية صغيرة من أجل البناء حتى تستفيد أكثر الشرائح تضررا في المجتمع².

2-1-2 تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن:

يعتبر من الجوانب الهامة في عملية الإنجاز فبعد توفير الأراضي السكنية يجب معرفة طبيعة نظام ملكيتها أولا، لأن انتقال هذه الأراضي سواء كان هذا الانتقال بين الأفراد أو بين الدولة والأفراد، يتم بواسطة عمليات بيع وشراء كأى سلعة أخرى، وعليه يجب تدخل الدولة لإيجاد الأجهزة الإدارية التي تتولى إثبات انتقال الملكية بين البائع والمشتري، وهذا

1- عيسى بوراوي، مرجع سبق ذكره، ص 11.

2- وليد وحداني، (2010): السياسة السكنية في الجزائر، منتدى الهندسة المعمارية والعمران، الجزائر، ص 09 من الموقع <http://stars28.yoo7.com/t732-topic> تاريخ الاطلاع: 2023/02/05 على الساعة: 14:00.

وفقا للمراسيم والنظم والقواعد التي تصدر من أجل المحافظة على حقوق الملكية وعمليات تحويلها، ومن بين الإجراءات المتعلقة بتهيئة الأراضي السكنية¹:

- تقسيم الأراضي الصالحة للسكن إلى مساحات أرضية صغيرة، وأيضا القيام بتحصيل الجباية العقارية المتمثلة في الرسم العقاري، وحقوق انتقال الملكية ورسوم التعمير.

2-1-3 إعداد التصاميم الهندسية:

إن إعداد التصاميم الهندسية والمعمارية، يعتبر من الركائز الأساسية التي تساعد في توجيه وزيادة الانتاج في مجال السكن، وهي من المجالات الحيوية التي يتولاها رجال الهندسة والتعمير على اختلاف تخصصاتهم ومن خلال مكاتب الدراسات المتعددة في المجالات المدنية التطبيقية لحاجات الأفراد المقررة لإقامة المشروعات السكنية لهم، وتقوم بهذه المهمة هيئات مختصة في مجال المراقبة التقنية، ومن الضروري أن تراعي هذه التصاميم الهندسية المنجزة من طرف المماريين والمهندسين جملة من المبادئ أهمها²:

- أن تراعي متطلبات المستفيدين وطريقة معيشتهم مع مراعاة وضعهم الاجتماعي، لهذا فإن الدراسات تختلف من مشروع لآخر؛

- ينبغي أن يراعي في التصميم الجانب الاقتصادي، والذي ينعكس على كلفة التنفيذ³؛

- أن تأخذ الدراسات مجموعة المعطيات الخاصة بفترة الصيانة والمواد التي تدخل في عملية التنفيذ أثناء قيام مشاريع السكن؛

- ينبغي وضع التصاميم التي تهدف إلى الاستفادة من الموارد الاقتصادية المتاحة، مع تقليل الاعتماد على استيراد بعض المواد والتي عادة ما تكلف المشروع في نهاية المطاف؛

2-1-4 توفير مواد البناء:

يعتبر توفير مواد البناء بالنسبة لقطاع السكن من أهم العوامل الأساسية لنجاح السكنات، غير أن إيجاد هذه المواد بالمقادير المطلوبة وبالأسعار المناسبة يعتبر من المهام التي تركز عليها أي سياسة حكومية في عملية الانجاز والبناء التي تعرفها مختلف ورشات البناء.

1- عبد القادر بلطاس، (2001): الاقتصاد المالي والمصرفي (السياسات الحديثة في تمويل السكن)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص19.

2- حواشين ابتسام، (2004): السياسة السكنية في الجزائر، الواقع والافاق، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، ص56.

3- وليد وحداني، مرجع سبق ذكره، ص10.

وبناء عليه فإن دور هذه الجهات المشرفة على عملية الإنجاز يظهر من خلال إنجاز السكنات المقررة، وإذا كانت هناك أسباب عديدة تؤدي إلى ندرة المواد الإنجازية، إلا أن تزايد الطلب الكلي وبمقادير كبيرة قد يكون من أشدها تأثيرا وفي هذا الصدد أجمعت الدراسات الاقتصادية على أن تحقيق الوفرة الاقتصادية لهذه المواد، يتطلب وجود سوق كبيرة نسبيا كما أن إزالة مظاهر نقص هذه المواد لا يمكن أن يتم إلا من خلال اقتصاد السوق فتتحدد الأسعار ثم تأخذ مجراها نحو الثبات ولا ربما نحو الانخفاض، وهو ما يجعل مشاريع الإنجاز تأخذ نفسا آخر من حيث تكلفة المشروع.

2-1-5 تنفيذ مشاريع البناء:

يتضمن نشاط مشاريع البناء مجموع المؤسسات التي تتكفل بالإنجاز سواء كانت عمومية أو خاصة، وهذا بعد الموافقة على جميع المواد التي تدخل عملية الإنجاز، ومطابقتها للمعطيات التقنية والهندسية في فترات زمنية محددة.

2-1-6 القوى العاملة:

إن مختلف الدراسات الاقتصادية الحديثة اعتبرت الموارد البشرية عنصر أساسي ومهم في الاقتصاد الوطني، حيث تعتبر بمثابة الرأس المال الحقيقي الذي يتجدد من فترة زمنية لأخرى، خاصة حينما يتعلق الأمر بأصحاب الكفاءات والنوعية المطلوبة، غير أن القوى العاملة في قطاع البناء والإنجاز تتميز بمجموعة من الخصائص والمؤشرات يمكن إيجازها فيما يلي¹:

- باعتبارها خزان للعمالة، فهو يمتص نسبة معتبرة من اليد العاملة الإجمالية وبهذا تعتبر المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني، من خلال تنشيط وتحريك العمليات الإنتاجية، التي لها علاقة بقطاع البناء بصفة مباشرة أو غير مباشرة.

هنالك جملة من العوامل التي تؤثر على نمو العمالة أو انكماشها في قطاع البناء ونذكر منها:

- طبيعة السياسة السكنية للدولة المتعلقة ببناء المساكن والبيوت؛

- النشاط الاستثماري في المجالات العقارية من حيث الرواج والركود؛

- حجم التسهيلات الائتمانية والقروض التي تقدمها بنوك الإسكان؛

- مدى توفر مواد البناء في الأسواق وسهولة الحصول عليها؛

2-1-7 التمويل:

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية إلى المبالغ التي يمكن أن تستخدم في تمويل العملية، والتي تزداد من نسبة إلى أخرى مع زيادة الاحتياجات السكنية والارتفاع في تكلفة المباني².

1- عوامر أم كلثوم، (2019): السياسة العامة للسكن ودورها في الحد من أزمة السكن في الجزائر، مذكرة تخرج لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في ميدان الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر، ص32.

2- المرجع نفسه، ص33.

2-2 العوامل المكتملة لإنجاز السكنات:

تعتبر المرافق العامة من قنوات صرف المياه، وقنوات المياه الصالحة للشرب، وكذلك بالنسبة لوسائل النقل والمواصلات، ومعالجة الفضلات والمهملات.... الخ، من عوامل الإنتاج المكتملة التي تدخل في العمليات الإنجازية للمساكن، ذلك لما لها من آثار على مقومات السكنات بل وتدخل عليها تحسينات ضرورية¹.

المطلب الثالث: ماهية السياسة السكنية وأدواتها

تبين من خلال هذا المطلب مفهوم السياسة السكنية والبعض من أهدافها، بالإضافة إلى مختلف أدواتها.

3-1 تعريف السياسة السكنية

تعتبر السياسة السكنية من الجوانب الهامة التي تؤخذ بالحسبان لتقييم النتائج المحققة من طرف قطاع السكن، نظرا للدور الكبير الذي تلعبه في التوجيه وتحديد النتائج التي يجب أن يتوصل إليها هذا القطاع الحساس فكثيرا ما يتم سماع عبارة " نجاح السياسة السكنية لبلد معين " أو عبارة " فشل السياسة السكنية لبلد ما"، ويمكن تعريف السياسة السكنية على أنها عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة و الموضوعة من طرف الدولة والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة².

ومن هذا التعريف يمكن استخلاص جملة من الخصائص المتعلقة بالسياسة السكنية ومن أهمها:

- تكتسي طابع هام واستراتيجي لنمو تطوير بلد ما، حيث أنها ترتبط وفي نفس الوقت تواكب هذا التطور سواء كان على الصعيد الاقتصادي، وحتى الاجتماعي؛
- توجه لمحاربة الفروقات الاجتماعية، حيث أنها تترجم في الواقع مبدأ حق الحصول على سكن وذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق عدالة اجتماعية؛
- توجه من أجل الحد من سوء توزيع السكان على مستوى قطر البلد، عن طريق تشجيع السكنات الريفية باعتبار جل السكان يتمركزون وبكثرة في المناطق الصناعية والمدن الكبرى، مما خلق ظاهرة النزوح الريفي؛
- تأخذ بعين الاعتبار مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة وزيادة الحاجات من جهة أخرى، حيث أنها تحارب ظاهرة سوء استغلال الأراضي وسوء استغلال مواد البناء وطرق استعمالها بالإضافة إلى ظاهرة سوء استغلال الموارد المالية، ولقد أعطت الدولة أهمية كبيرة للسياسة السكنية في إطار تشريعاتها للمواثيق؛

1- إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، (1974): اقتصاديات الإسكان، الكويت، مطبعة الرسالة، ص23.

2- دليلة زرقة، (2016): سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع، كلية العلوم الاجتماعية جامعة محمد بن احمد وهران-2، الجزائر، ص56.

3-2 أهداف السياسة السكنية:

تهدف السياسة السكنية إلى خلق التوازن في سوق السكن بين العرض والطلب، وكذلك الحد من أزمة السكن والبطالة، وسوف يتم التطرق فيما يلي إلى الأهداف الرئيسية للسياسة السكنية وهي ثلاث:

3-2-1 الأهداف الأساسية:

يعتبر قطاع السكن حاجة أساسية للفرد، ومن أهم ما كشفت عنه أزمة السكن أنها ذات أبعاد وجوانب اقتصادية، اجتماعية، وثقافية، حيث أن المسكن يعتبر حاجة أساسية في حياة الفرد، وعليه فإن من بين الأهداف الأساسية للسياسة السكنية هو أن توفر لكل فرد مسكن، مع مراعاة كل التكاليف سواء تلك المتعلقة بالإنجاز، أو المتعلقة بالقدرة الشرائية للفرد، وذلك يتجلى في تحديد المعايير والأدوات والآليات التي تساعد وتطابق مستوى نمو البلد المعني¹.

3-2-2 الأهداف الاجتماعية:

بالنظر للأهداف الاجتماعية لقطاع السكن، فقد أصبحت الدول تتجه إلى ترشيد المعايير والسياسات التي تحدد على أساسها الأنواع السكنية، حيث يعتبر القصور الواضح في كم وكيف خدمات البنية الأساسية والتسهيلات الاجتماعية والترويجية في المدن من بين المشكلات الأساسية، على هذا الأساس فإنه إذا ما أريد للتخطيط السكني الاجتماعي أن يكون موجها للجهود التي تبذل في مجال السكن على نحو أكثر إيجابية وكفاءة يتعين عليه أن يطور ما داخل الأفراد، والقدرة الشرائية لهم، وكذا الاعانات المباشرة وغير المباشرة، ويتيح درجة معقولة من الرفاهية بهدف تعديل وتوسيع السكن، فحرمان الفرد من مسكن يجعله يسلك سلوكا يوميا سيئا، يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها، بما في ذلك ضعف مردوديته في العمل، الأمر الذي يجعل المهمة الأساسية للسياسة السكنية الاجتماعية ممثلة في توفير السكن الجيد بما يتماشى بظروف وقدرات الفرد².

3-2-3 الأهداف الاقتصادية:

يلعب قطاع السكن دورا هاما في الاقتصاد، إذ أنه يرتبط ارتباطا متين بالنشاطات الاقتصادية الأخرى وكذلك بواسطة ميكانزمات مالية وأخرى ضريبية، حيث يشمل أثر هذا الارتباط على النشاطات الاقتصادية في تمويل نشاطات البناء وشراء تجهيزات متعلقة بالسكن وحتى شراء المسكن، أما الآثار الضريبية على قطاع السكن فإنها تكمن في تطبيق الضريبة وكذا الاعفاءات الضريبية المقدمة، وعليه تعمل السياسة السكنية على التوافق بين قطاع السكن وباقي القطاعات الأخرى، وهذا من خلال قوانينها وآلياتها والتي ينبثق عنها تأطير القروض، أسعار الفائدة، وفرض الضرائب، حيث تعمل

1- السيد عبد العاطي السيد، (2000): علم الاجتماع الحضري، الطبعة الثانية، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، مصر، ص250.

2- المرجع نفسه، ص251.

هذه الإجراءات على إنعاش ونمو وتطوير الاقتصاد، وكذا تسيير وتطوير قطاع السكن والتخفيف من حدته، ومن نسبة البطالة، وإيجاد الحلول اللازمة والفعالة لمعالجة أزمة السكن¹.

3-3 أدوات السياسة السكنية:

تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات أو وسائل التدخل في السوق السكني، غير أن هذه تختلف من دولة إلى أخرى، وذلك حسب طبيعة النظام المتبع ودرجة تطور الدولة. ويمكن التمييز بين ثلاثة أدوات رئيسية وهي:

3-3-1 القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن:

تحدد القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل، التوزيع الحيازة، تنظيم سوق السكن وغيرها، وهذه القوانين تعتبر كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية خاصة إذا أخذت بعين الاعتبار الوضعية الاقتصادية والاجتماعية للبلد، ومدى توفره على الإمكانيات اللازمة لانجاز السكن، حتى تصل في الأخير إلى نتيجة مرضية وهي القضاء أو التخفيف من أزمة السكن².

3-3-2 خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي:

يعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات طابع اجتماعي كوسيلة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية كمؤسسات البناء، الوكالات السكنية، الدواوين العقارية وغيرها، وتكفل هذه المؤسسات بجميع الإجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات وتوزيعها وبيعها وتمويلها، ومن ثم تخفف العبء على الدولة من جهة، وتنظم سوق السكن من جهة أخرى.

3-3-3 الضرائب والإعانات المفروضة والمقدمة من طرف الدولة

- **الضرائب:** من المتعارف عليه أن الدولة تستعمل الضرائب كأداة للتحكم وتوجيه الاقتصاد من جهة، وكمورد لخزينتها من جهة أخرى، تستعمل هذه الأخيرة كأداة من أدوات السياسة السكنية، حيث أن تخفيض نسبة الضرائب على العقارات يقلل من تكلفة الانجاز، وبالتالي زيادة العرض عليها في السوق السكني، ومن هنا يتضح أن سياسة السكن توجه من أجل تلبية حاجيات الأفراد وحل مشكلة السكن³.

1- بن خبشاش محمود، مرجع سبق ذكره، ص24.

2- دليلة زرقة، مرجع سبق ذكره، ص64.

3- صلاح الدين عمراوي، (2009): السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة متممة لنيل شهادة الماجستير في الديمغرافيا، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الاسلامية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، ص16.

– الإعانات: تعد الإعانات أو المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل الحيازة على السكن، من إحدى الطرق أو وسائل السياسة السكنية للتدخل في السوق السكني، وذلك بما يتماشى مع متطلبات الأفراد، وقد تكون هذه الإعانات مباشرة (الإعانة التي توجه للأفراد المعنيين بعملية شراء السكن كإعانات التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن بغرض شراء سكن)، أو غير مباشرة (الإعانة التي توجه للأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف من أجل الحيازة على سكن بصفة الملكية أو الكراء).

المبحث الثاني: ماهية التمويل السكني

يعتبر التمويل السكني الأداة القانونية بين طالب التمويل والمؤسسة المالية التي تتولى عملية التمويل، حيث يساعد شرائح مختلفة من أفراد المجتمع أصحاب الدخل المحدود والمتوسط على تحقيق الرفاهية، وتحسين مستوى المعيشة لديهم وبالتالي نظرا للأهمية البالغة التي يحتوي عليها قطاع السكن، يتم عرض من خلال هذا المبحث مفهوم التمويل السكني، مع إبراز أنواعه، ومختلف الصيغ التي تتم بها هذه العملية.

المطلب الأول: مفهوم التمويل السكني

تم التطرق في هذا المطلب إلى تعريف وأهمية التمويل السكني.

1-1 تعريف التمويل السكني:

يمكن تعريف التمويل السكني على أنه الأموال الممنوحة لغاية إقامة أو شراء الأبنية السكنية، والتجارية والصناعية مقابل الحصول على ضمانات متمثلة رهن العقار، إضافة إلى تقديم الضمانات التي تعكس قدرة المقترض على خدمة الدين من مصدر مؤكد¹.

يعرف التمويل السكني أيضا، بأنه النشاط الذي تباشره المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة بهدف منح الائتمان في مجال إنشاء، أو تملك، أو تجهيز، أو صيانة المساكن، أو القيام بأعمال البناء والعقارات المخصصة لتملكها من طرف الأفراد، فهو قرض طويل الأجل يمنح مقابل رهن عقاري، حيث يحتفظ البنك بصك حيازة العقار حتى يقوم العميل بسداد كامل القرض العقاري ومن ثم يتم نقل الملكية للعميل.

1-2 أهمية التمويل السكني:

للتتمويل السكني أهمية كبيرة في هذا القطاع وشملت عدة جوانب من بينها:

1- علاء حسين علي، (2017): التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 04، جامعة الأمدبار العراق، ص07.

1-2-1 الأهمية المالية:

إن من إحدى العوامل الأساسية المساعدة على تنمية القطاع المالي، والمدعمة لاستقراره واستقرار الاقتصاد الوطني ككل تمويل السكن عن طريق الرهن العقاري، ففي الغالب ما تكون المؤسسات المالية في الدول النامية متحفظة في تقديم القروض طويلة الأجل بما فيها التمويل العقاري (خاصة قروض السكن).

فالإصلاحات التي أجرتها الدول المتقدمة لتطوير قطاعها المالي، أظهرت أن تمديد استحقاقات القروض يتطلب إنشاء مؤسسات مالية متخصصة في القروض السكنية، كما تم في هذا الإطار استحداث مؤسسات مالية جديدة مثل شركة إعادة التمويل الرهني (Société de refinancement hypothécaire)، وعليه يمكن القول بأن مستوى تطوير القطاع المالي وعصرنة النظام المصرفي، يلعبان دورا بارزا في تنمية وتطوير السوق المالية بما فيها السوق العقاري¹.

1-2-2 الأهمية الاقتصادية:

إن نموذج التمويل العقاري أو إعادة التمويل الرهني المطبق حاليا في أغلب الدول النامية والمتطورة، يسعى إلى دفع عجلة نمو قطاع السكن، وبالتالي تحقيق قفزة نوعية في المجال الاقتصادي، فالسياسات الاقتصادية الكلية المتبعة لحد الآن لها جزء من المسؤولية المباشرة، والغير مباشرة في تطوير الحضيرة السكنية، فقطاع السكن مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى، ويظهر هذا الارتباط في الاستثمار، الإنتاج، الشغل والأسعار².

1-2-3 الأهمية الاجتماعية:

إن مشكلة السكن في الوطن العربي تزداد حدة بسبب الزيادة السنوية المرتفعة في السكان، وتضاعف عدده كل ربع قرن، والهجرة الريفية نحو المدن، وزيادة معدل الأفراد للمسكن الواحد، وكون حوالي ثلث المساكن القائمة غير مستوفية لأدنى الشروط المناسبة، والبذخ في بناء بعض المساكن بما يخالف قدرات البناء في الوطن العربي، وعليه فمن الضروري انتهاز الأساليب السليمة في تقييم العقار، وضرورة التغلب على أوجه القصور في الهيكل القانوني³.

ومن الضروري كذلك تبسيط إجراءات تسجيل ملكية العقار، والاهتمام بتوفير السكن لذوي الدخل المحدود وتعبئة مصادر التمويل المصرفية والغير المصرفية لتمويل بناء المساكن، وضرورة تطوير السوق العقارية، وبنح نظام التمويل العقاري لطالب التمويل أطول فترة سداد ممكنة، مما يؤدي إلى ظهور قدرة شرائية لم تكن متاحة من قبل يبسر عليه تملك الوحدة السكنية التي يريدونها.

1- صالح حجاجي، (2015): التمويل البنكي للسكن بين الشريعة والقانون، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لخضر الشهيد، الوادي، الجزائر، ص38.

2- عبد القادر بلطاس، مرجع سبق ذكره، ص23.

3- مصطفى هيدب، (2006): مواجهة مشاكل الإنسان من خلال التغلب على معوقات التمويل العقاري في الوطن العربي، ندوة إقليمية، الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية، مصر، ص02.

المطلب الثاني: أنواع التمويل السكني

تعددت أنواع ومصادر التمويل السكني ولهذا تم من خلال هذا المطلب إبراز مختلف هاته الأنواع.

1-2 حسب مدة القرض:

تعتبر الفترة الزمنية للقرض من المؤشرات المستخدمة في النشاط الإسكاني لإيجاد أصناف القروض التي ترتبط بها، فهذا المعيار يعتمد على القروض قصيرة الأجل والقروض طويلة الأجل¹.

1-1-2 قروض قصيرة الأجل:

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

2-1-2 قروض طويلة الأجل:

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

وتعتبر بنوك الإسكان من المصارف المتخصصة التي تتولى تقديم الائتمان السكني طويل الأجل للأفراد الراغبين في شراء المساكن، أو إقامتها، أو ترميمها، كما تعتبر بيوت الرهن من الأوردة الإدخارية التي تعمل على إقراض المشترين للأراضي الإسكانية والمباني السكنية، مقابل رهن ما يتم شراؤه منها، سواء بغرض التأجير أو الامتلاك، ويمكن لشركات التأمين وإعادة التأمين أن تقوم بالأدوار العديدة في قطاع الإسكان، فهي علاوة على أنها من مالكة البنايات السكنية التي تعمل على تأجيرها إلى الآخرين، للاستفادة من العوائد الإيجارية فإنها تتولى تقديم القروض الائتمانية السكنية، كما تعتبر هيئات تمويلية وسيطة تتخذ من الأعمال المصرفية نشاطاً أساسياً لها بل تقوم بدور الوسيط لما يتوفر لديها من الأموال المتراكمة.

2-2 التمويل حسب المصدر:

هذا النوع من التمويل ينقسم إلى قسمين، مصادر تمويل داخلية وأخرى خارجية

1- إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، مرجع سبق ذكره، ص160.

2-2-1 مصادر داخلية للتمويل:

هي أحد أنواع الائتمان الإسكاني، التي تعمل على توفير الموارد الإسكانية كالأراضي والأبنية، وهي المصدر الأساسي من حيث حجم المبالغ التي يمكن أن تقوم بتقديمها، وهذا يرجع لوجودها على مقربة من المقترضين، وسهولة الإجراءات المتخذة، وإلى تعدد الهيئات التمويلية التي يتكون منها هذا المصدر، ومن الضروري أن يتصرف مفهوم مصادر التمويل الداخلية إلى كل من:

- الجهاز المصرفي العامل في البلاد؛

- المؤسسات المالية الوسيطة؛

بالإضافة إلى دور البنوك التجارية كأحد المصادر المحلية للتمويل، فهي تختلف من حيث ملكيتها من قبل الحكومة، أو كونها من المؤسسات الخاصة أو المشتركة، كما أنها تفتقر من حيث سيطرة النفوذ الأجنبي عليها، أو خضوعها للسيادة الوطنية، وحسب انتشارها الجغرافي في كافة أرجاء البلاد، أو تركيزها في إحدى المدن الرئيسية¹.

2-2-2 المصادر الخارجية:

وتعتبر من الأصناف حديثة النشأة التي ظهرت مع تزايد الاعتقاد بأهمية التعاون الدولي في حل مشاكل الإسكان، ولم يكن الائتمان المشترك من جانب الحكومات والمنظمات الدولية والإقليمية بل ظهر في الأنشطة الاجتماعية كالإسكان مثلاً بعدما تبين التقصير الكامل للطابع الاجتماعي، وهي لا تختلف عن مثيلاتها الاقتصادية وذلك في سبيل القيام بالتوازن في عملية التنمية التي أصبحت مطلباً دولياً، وبناءً عليه يظهر الائتمان الدولي للسكن من خلال المؤسسات المالية العربية والدولية على السواء والتي نذكر منها:

- الصندوق الوطني للإنشاء والتعمير؛

- الصندوق المركزي للتعاون الاقتصادي؛

- الوكالة الأمريكية للتنمية؛

- الصندوق العراقي للتنمية الخارجية؛

- المؤسسات المالية الكويتية؛

1- إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، مرجع سبق ذكره، ص ص 164-165.

2-3 التمويل بحسب ملكية الأموال المستثمرة:

إن ملكية الأموال التي يتم استثمارها في النشاط السكني تعتبر أحد المقاييس المتبعة لمعرفة بعض الأنماط التمويلية، ومن هنا يمكن تصنيف هذه الأخيرة إلى تمويل عام، تمويل خاص، وتمويل تعاوني¹.

2-3-1 التمويل العام:

من الضروري أن يعتمد التمويل العام على مقدار ما تخصصه الدولة من الإعتمادات المالية للأجهزة الإدارية، المسؤولة عن قطاع التشييد والبناء، غير أن ارتفاع التكاليف السكنية يتطلب من الدول أن تزيد ما تعتمد من جملة المبالغ التي يجب استثمارها في الأنشطة الإسكانية المختلفة، ويأتي هذا الإجراء في الوقت الذي تزداد فيه الاحتياجات السنوية من المساكن نظرا لزيادة أعداد السكان.

2-3-2 التمويل الخاص:

هو ذلك التمويل الذي يتم من خلال مساهمة الأفراد والشركات ذات الشخصية الاعتبارية المتخصصة من أموال البناء أو إنجاز السكنات، ويعتمد القطاع الخاص في أمواله على ما يتم توفيره من الإدخارات الشخصية، كما أنه غالبا ما يلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل والتي تتمثل في الأجهزة المالية للنظام المصرفي.

والملاحظ أن هذا النوع من التمويل يقل في الدول النامية، التي تميل الحكومة عادة إلى التدخل المباشر في قطاع السكن والأشغال العمومية.

2-3-3 التمويل التعاوني:

يتمثل التمويل التعاوني في الإعتمادات المالية التي توفرها الجمعيات السكنية، بقصد إنجاز نمط من السكنات يطلق عليها اسم "السكنات التعاونية".

وعلى الرغم من أهمية هذا النوع من التعاون السكني في الحياة الاقتصادية والاجتماعية بصفة عامة، فإنه بالنظر إلى قطاع السكن، يعتبر حديثا عابرا لدى بعض دول العالم الثالث، نظرا لعدم الوعي بأهمية هذا النوع من التمويل².

المطلب الثالث: صيغ التمويل السكني

هناك عدة طرق تتم من خلالها عملية التمويل السكني والتي تم توضيحها من خلال هذا المطلب.

3-1 حسب القروض العقارية:

تشمل هذه الصيغة نوعين وهما قروض عقارية حسب معدل الفائدة، وقروض عقارية حسب مدة القرض.

1- إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، مرجع سبق ذكره، ص 169.

2- عيسى بوراوي، مرجع سبق ذكره، ص 38-39.

3-1-1 القروض العقارية حسب برامج معدل الفائدة:

يعتمد هذا البرنامج على معدل الفائدة، والتي تنقسم بدورها إلى قروض عقارية بأسعار فائدة ثابتة وإلى قروض عقارية بأسعار فائدة متغيرة.

- قروض عقارية بأسعار فائدة ثابتة:

يطبق هذا النوع من القروض عادة في الحالات التي يتصف بها الاقتصاد بنوع من الاستقرار في الأسعار، حيث يستطيع البنك أن يقدم قروضا طويلة المدى تتراوح ما بين 15 إلى 30 سنة، وهنا يقوم المقترض بتسديد مبلغ الفائدة وقسط القرض الأصلي بمبلغ ثابت شهريا، ولا يمكن أن تتغير هذه الأقساط طيلة فترة الاستحقاق، مما يعني احتمال خسارة أحد الطرفين في حالة حدوث تقلبات في أسعار الفائدة¹.

- قروض عقارية بأسعار فائدة متغيرة:

يتضمن هذا النوع من القروض أسعار فائدة متغيرة طيلة فترة الاستحقاق، حيث يمكن أن ترتفع أو تنخفض حسب المؤشرات التي اعتمدت في تحديد معدل الفائدة وغالبا ما تحدد أسعار الفائدة حسب شروط السوق المالي، باعتماد مؤشرات ادونات الخزينة كمؤشر رئيسي لتعديل معدل الفائدة، في هذا النوع من البرامج بمقدرته تغطية خطر سعر الفائدة بالنسبة للمقرض والمقترض².

3-1-2 القروض العقارية حسب مدة القرض

وتنقسم إلى قروض قصيرة ومتوسطة الأجل وإلى قروض طويلة الأجل

- قروض قصيرة ومتوسطة الأجل:

توجه لعمليات الإنتاج الإسكاني.

- قروض طويلة الأجل:

توجه لشراء السكنات من طرف العائلات والأفراد³.

3-2 التمويل عن طريق صيغة التمويل الإسلامي

ينقسم التمويل الإسلامي إلى قسمين، قصير ومتوسط الأجل، وإلى تمويل طويل الأجل كالآتي:

1- الخانجي إبراهيم مروان جميل، (2000): آثار التمويل العقاري على قطاع الإسكان، الأردن (1980-1996)، رسالة ماجستير في التمويل والمصارف، كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية، جامعة آل البيت، الأردن، ص15.

2- طوبال ابتسام، (2017): دراسة وتحليل سوق السكن على ضوء السياسات العمومية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية كلية العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، جامعة عبد الحميد مهري قسنطينة 2، الجزائر، ص60.

3- المرجع نفسه، ص60.

3-2-1 التمويل قصير الأجل:

والذي بدوره يشمل التمويل عن طريق المراجعة، القرض الحسن والسلم.

- التمويل بصيغة المراجعة:

تعرف المراجعة على أنها اتفاق بين المصرف والعميل، على شراء سلعة معينة وبمواصفات محدودة على أساس كلفة شرائها، ويتفق العميل مع المصرف على طريقة الاستلام والتسديد، سواء كان الدفع فوري أو بالتقسيط¹.

- التمويل بصيغة القرض الحسن:

وهو قرض بين طرفين أحدهما مقرض والآخر مقترض، يتم بمقتضاه دفع مال مملوك من المقرض إلى المقترض، على أن يقوم هذا الأخير برده في المدة والمكان المتفق عليهما، وقد سمي بالقرض الحسن للتفريق بينه وبين القروض في البنوك التقليدية، حيث يوجه مثل هذا النوع من التمويلات للقطاعات التي تتطلب إعانة دائمة بواسطة الدولة.

- التمويل بصيغة السلم:

هو بيع آجل بعاجل، أو دين بعين، أو بيع يتقدم فيه رأس المال (الثلث)، ويتاجر المثلث (المبيع) لأجل، أو بيع موصوف في الذمة ببدل يعطى عاجلا، وأن يسلف عوضا حاضرا في عوض موصوف في الذمة إلى أجل².

3-2-2 التمويل متوسط الأجل:

ويشمل التمويل عن طريق الإستصناع والتمويل عن طريق البيع بالتقسيط بالإضافة إلى التمويل التأجيري.

- التمويل عن طريق الإستصناع:

هو عقد يتعهد بموجبه أحد الأطراف بإنتاج شيء معين وفقا لمواصفات اتفق بشأنها، وبسعر وتاريخ محددين، ويشمل هذا التعهد كل خطوات الإنتاج، من تصنيع وإنشاء وتجميع وتغليف، ولا يشترط في الإستصناع أن يقوم الطرف المتعهد بتنفيذ العمل المطلوب بنفسه، إذ بإمكانه أن يعهد بذلك العمل أو بجزء منه إلى جهات أخرى تنفذ بإشرافه ومسؤوليته³.

1- بورقبة شوقي، زرارقي هاجر، (2015): إدارة المخاطر الائتمانية في المصارف الإسلامية، الطبعة الأولى، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، ص 53-54.

2- منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات، (2009): آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 25، العدد الثاني، ص 21.

3- المرجع نفسه، ص 23.

- التمويل عن طريق البيع بالتقسيط:

هو بيع يعجل فيه المبيع، ويتأجل الثمن كله أو بعضه بأقساط معلومة لآجال معلومة، وهذه الأقساط قد تكون منتظمة المدة، في كل سنة مثلا قسط أو غير ذلك، كما قد تكون متساوية المبلغ أو متزايدة أو متناقصة¹.

- التمويل التأجيري:

يتم تطبيق هذا النظام التمويلي من خلال إبرام عقد يعرف بعقد التمويل التأجيري، حيث ينص هذا الأخير على تأجير العقار حسب المدة المتفق عليها لدفع الثمن، ليتم البيع بعد استيفاء الثمن ونهاية المدة، وهنا نميز بين حالتين، في حالة ما إذا كان الوعد غير ملزم للمتعاقدين فلهم الخيار في إنهاء عملية التأجير بالبيع أو إنهاء العملية، أما إذا كان الوعد ملزما فشرط التمليك يكون مناقضا للمقصود الأساسي للعملية، ويمكن تصحيح هذا العقد بتطبيق المشاركة المتناقصة إلى أن ينتهي دفع ثمن العقار بالتمام.

3-2-3 التمويل طويل الأجل:

يتمثل في التمويل عن طريق المشاركة وعن طريق المضاربة².

- التمويل بالمشاركة:

هي عبارة عن امتزاج بين المال والعمل في عملية استثمارية، وبين مسؤوليات الشركاء والتزاماتهم، وتقسّم النتائج مشاركة بينهم حسب الاتفاق المنصوص عليه في عقد الشركة.

- التمويل بالمضاربة:

تقوم المضاربة على أساس تقديم المال من جانب رب المال (صاحب المال أو الشريك بماله) وتقديم العمل من جانب المضارب (الشريك بعمله وجهده)، ويقوم المضارب (عميل البنك) بالتجار في هذا المال، الذي حصل عليه من رب المال في مشروعات تجارية أو صناعية أو زراعية أو خدمية، تتصف بالحلال وتبتعد عن الحرمة، وما يرزق الله به من ربح، يتم اقتسامه بين رب المال والعميل بالنسب الشائعة والمألوفة في الربح وأما الخسارة فإنها تكون على حساب رب المال.

3-3 التمويل عن طريق التوريق:

يعتبر التوريق تقنية تسمح بتحويل الذمم الرهنية إلى أوراق مالية قابلة للتداول في أسواق المال، وقد عرفها البنك الدولي للإنشاء والتعمير، على أنها حشد للأصول التي غالبا ما تكون مديونيات مجمعة لبطاقات ائتمانية أو رهونات

1- فاطمة مزيان، (2019): دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة العربي بن مهيدي، ام البواقي، الجزائر، صص 40-41.

2- المرجع نفسه، ص41.

عقارية، أو إيجارات، ومقيدة بالميزانية لشركة أو لمؤسسة تمويل، وعرضها للبيع على المستثمرين في شكل أوراق مالية قابلة للتداول على مستوى السوق الثانوي الرهني¹.

1- طوبال ابتسام، مرجع سبق ذكره، ص62.

خلاصة الفصل:

يعتبر السكن حاجة أساسية ضرورية يحتاجها الفرد في حياته اليومية، حيث يمثل الفضاء الذي يأويه ويحميه من العوامل الخارجية.

من خلال الدراسة التي قدمت في هذا الفصل، تم التطرق إلى عموميات حول السكن والسياسة السكنية وذلك بالتعرف على أهم المفاهيم الخاصة بهذا القطاع، مع ذكر أهميته الاقتصادية والاجتماعية وغيرها، وأهم العوامل التي ساهمت في إنجاز السكنات من بينها توفير الأراضي السكنية، مواد البناء، واليد العاملة إلى غير ذلك.

يلعب التمويل كبير في القطاع السكني، كونه يسهل على الفرد الحصول على مسكن لائق وبالمعايير المطلوبة، والذي يتم بطرق وصيغ مختلفة.

الفصل الثاني:

واقع السكن

في الجزائر

تمهيد:

تعد مشكلة السكن من أهم المشكلات التي تواجه الدول والمجتمعات اليوم، وتكاد تكون عامة لا تخلو منها أي دولة، حيث اتسمت بالتعقيد مما زاد القناعات باحتمال فقدان السيطرة على هاته الأزمة، التي لم تكون وليدة الحاضر فقط، وإنما هي مشكلة قديمة تختلف حدتها من بلد لآخر، وتعتبر الجزائر أحد هذه البلدان التي عانت من مشكلة السكن، بالرغم من جهودات الدولة القائمة على إنتاج الوحدات السكنية، ولهذا أولت الجزائر أهمية بالغة لهذا القطاع نتيجة زيادة الطلب عليه بالاعتماد على سياسات سكنية محكمة، للحد والقضاء على هذه الأزمة أو على الأقل التخفيف منها. وعليه تم التطرق في هذا الفصل إلى أهم البرامج السكنية، والحلول اللازمة لمعالجة أزمة السكن في مبحثين كما يلي:

- المبحث الأول: مراحل تطور السياسة السكنية في الجزائر

- المبحث الثاني: أزمة السكن في الجزائر

المبحث الأول: مراحل تطور السكن في الجزائر

تعتبر السياسة السكنية من الاستراتيجيات الهامة لمسار التنمية وتطور المجتمعات نظرا للدور الكبير الذي تلعبه، فكثيرا ما نسمع عن نجاح السياسة السكنية أو فشلها في بلد ما لأنها تعد من أعقد المشاكل كونها لا تعكس فقط الوضع الاجتماعي فحسب بل حتى الاقتصادي والسياسي، والجدير بالذكر أن مشكل السكن في الجزائر ليس بمحدث العهد وإنما تؤول جذوره إلى عهد الاستعمار الفرنسي.

وعليه تم التطرق في هذا المبحث إلى مراحل تطور السياسة السكنية خلال فترة الاستعمار إلى ما بعد ذلك.

المطلب الأول: سياسة الإسكان المنتهجة في الجزائر

1-1-1 السياسة السكنية خلال الفترة الاستعمارية:

1-1-1-1 الفترة ما قبل 1958:

لم تكن هناك سياسة سكنية واضحة للمستعمر حيث كان جل الجزائريين يقطنون سكنات متواضعة لا تتوفر على شبكة المياه والكهرباء، بل كان سكان المدن يقطنون الأحياء القديمة التي تعرف بالقصبة، وهي الأحياء العتيقة التي نجدها خاصة في الجزائر العاصمة وقسنطينة وتلمسان، إما سكان الأرياف فكانوا يعيشون ظروفًا سكنية سيئة لأن أغلبية هذه المساكن مبنية من الطوب وتفتقر إلى المياه والكهرباء.

ففي الفترة الواقعة بين 1870 و1914 تم بناء قرابة 34951 مسكن، حيث استفاد الفرنسيون من 21775 مسكن، فيما كان نصيب الجزائريين 13176 مسكن، وفي الفترة الواقعة بين 1914 و1949 تم تسليم 30415 مسكن خصص 26964 مسكن للفرنسيين و3451 مسكن للجزائريين، وفي سنة 1954 تجاوز عدد سكان الجزائر 9.4 مليون نسمة، وبالمقابل بلغ عدد الوحدات السكنية ذات البناء العادي حوالي 1.22 مليون وحدة سكنية، وبلغ معدل شغل المسكن 7.76% فردا كما كان أكثر من 30% من سكان المدن الكبرى يسكنون الأكواخ والبيوت القصديرية، وفي مثل هذه الظروف التي عرفها قطاع السكن خلال فترة الاستعمار من ضيق وتزاحم أجبرت السلطات الفرنسية على تبني سياسة سكنية هادفة إلى امتصاص غضب السكان حيث تم إنجاز أكثر من 40 ألف وحدة سكنية ذات البناء العادي¹.

1-1-1-2 الفترة ما بعد 1958:

إن أهم ما يميز هذه المرحلة هو وضع مشروع قسنطينة من قبل الجنرال ديغول في 3 أكتوبر 1958 لإحياء الاقتصاد الفرنسي في الجزائر، وكان من أهدافه إسكان مليون شخص في فترة 4 سنوات أي ما عادل 50 ألف مسكن كل سنة،

¹ - أحمد درديش، (2013): السياسة السكنية في الجزائر، مجلة أفاق لعلم الاجتماع، جامعة البليدة 02، العدد 01، الجزائر، ص 13.

وفي سنة 1958 تم إنجاز 18 مسكن على شكل أحياء سكنية في المدن الكبرى كالعاصمة ووهران وقسنطينة، وبعد ذلك تم إنجاز قرابة 50 ألف وحدة سكنية سنويا، وفي هذه المرحلة اعتمدت السلطات الفرنسية على المصادر العمومية لتمويل السكن تمثلت فيما يلي:

- مؤسسات التعاونات للسكنات ذات الإيجار المتوسط وتستمد أموالها من صندوق الإيداع والضمان؛
- مؤسسات القروض العقارية والتعاونات للسكن الجزائري وتستمد أموالها من نظام الرهن العقاري؛
- القروض البنكية وتمنح من طرف القرض العقاري وهي قروض طويلة الأجل؛
- الادخار الخاص ويتمثل في ادخار المؤسسات الصناعية والتجارية التي تخصص نسبة تقدر بحوالي 8% كمساهمة في عملية تمويل إنجاز السكن، بالإضافة إلى ادخار الأفراد لدى البنوك؛
- القروض الممنوحة من طرف الجماعات المحلية؛
- مساهمة صندوق الضمان الاجتماعي والمنح العائلية؛
- رأس المال الاجتماعي والتسبيقات الإدارية.

1-2 السياسة السكنية خلال الفترة (1962-1966):

لم تول الجزائر بعد الاستقلال اهتماما كبيرا بقطاع السكن على غرار القطاعات الأخرى، وذلك بسبب اعتقاد المسؤولين بأن السكنات الفارغة التي تركها المعمرون الفرنسيون قادرة على استيعاب السكان، غير أن هذه السكنات لم تستوعب العدد الهائل من المواطنين خاصة الذين تدفقوا من الأرياف نحو المدن، مما أجبر السلطات الجزائرية على التفكير في إنجاز سكنات أخرى حتى تخلق التوازن بين الريف والمدينة¹.

وأهم ما جاء في ميثاق الجزائر 1964 هو ضرورة إنجاز سكنات جديدة (75 ألف مسكن جديد في المدن و65 ألف مسكن في الأرياف)، والتحكم في التوزيع الحضري الذي يجب أن يكون موجها ومنظما، وعلى القضاء التدريجي على الأحياء القصديرية التي تشوه وجه ومظهر المدن في مختلف أرجاء الوطن، والتي تسكنها طبقات واسعة من السكان تعيش على هامش الحياة الاجتماعية العادية، ومن هنا أخذت الدولة على عاتقها مسؤولية الانجاز، فتم تكوين لجنة للسكن أسندت رئاستها إلى وزارة البناء والأشغال العمومية حيث كلفت بإتمام المشاريع السكنية السابقة والتي تركتها السلطات الفرنسية قيد الانجاز، وهذه العملية مست:

- برامج لإنجاز 16661 سكن ريفي وحدد تاريخ إتمامها سنة 1977؛

¹ - سلمى ميمش، (2020): البدائل الممكنة لتمويل قطاع السكن في الجزائر، أطروحة مقدمة لاستكمال متطلبات الدكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 03، الجزائر، ص 11.

- برامج لإنجاز 9985 سكن من نوع نظام الرهن العقاري وهي سكنات ذات طابع اقتصادي، وحدد تاريخ إتمامها سنة 1970؛

- برامج لإنجاز 8303 سكن من نوع الإيجار المتوسط، وحدد تاريخ إتمامها سنة 1975؛

- وخلال هذه الفترة تم إنجاز 600 سكن ريفي و 2000 مسكن من نوع نظام الرهن العقاري و 1400 سكن من نوع الإيجار المتوسط، وتم القضاء على 1200 مسكن قصديري؛

ويجب الإشارة إلى تمويل السكن في هذه الفترة تم عن طريق الخزينة العمومية، واقتصر نشاط الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على منح القروض الفردية ابتداء من سنة 1966 وفق شروط معينة، وذلك لإنجاز سكنات جديدة أو إتمام السكنات التي في طور الانجاز، إلى جانب منح الجماعات المحلية بأموال في شكل إعانات أو قروض وذلك في إطار عملية تمويل السكن.

1-3-1 السياسة السكنية من خلال مخططات التنمية الجزائرية:

1-3-1-1 مرحلة المخطط الثلاثي (1967-1969):

اهتمت الدولة الجزائرية في هذه الفترة بالجانب الاقتصادي، وتوجهت نحو تنمية وتطوير قطاع الصناعات الثقيلة باعتباره المحرك الأساسي للاقتصاد الوطني على حساب القطاعات الأخرى، كقطاع السكن الذي أعتبر من القطاعات¹ المنعدمة الفعالية، فهو لا يخلق مناصب شغل دائمة ولا يشكل محركا للتنمية، وهذا ما جعل الدولة تخصص له اعتمادا ماليا لم يتجاوز 3.7% من الميزانية العامة، كما أن عدد المساكن التي تم تسليمها في هذه الفترة لم تتجاوز معدل 6500 % مسكن ريفي وحضري سنويا وفي مجال السكن تضمن برنامج هذا المخطط ما يلي:

- إتمام السكنات التي في طور الانجاز والمقدرة بحوالي 38 ألف سكن؛

- تسطير برنامج سكني لإنجاز 10500 سكن بتكلفة 100 مليون دج ينجز على مدى 3 سنوات؛

- تخصيص برنامج سكني خاص لإنجاز حوالي 1500 سكن للمجاهدين وذوي الحقوق؛

- تسطير برنامج لإنجاز 9548 سكن حضري بغلاف مالي قدر بحوالي 160 مليون دج؛

عرفت هذه الفترة عوائق كبيرة حالت دون إتمام إنجاز السكنات المسطرة كانعدام مصادر التمويل حيث أن الدولة في هذه الفترة تحملت عبئ تمويل السكن من الخزينة العمومية لوحدها.

¹ - صلاح الدين عمراوي، مرجع سبق ذكره، ص 32.

1-3-2 مرحلة المخطط الرباعي الأول (1970-1973):

يمثل هذا المخطط الخطوة الأولى والفعالية للتنمية في الجزائر، ويتجلى ذلك من خلال برامج الاستثمارات المسطرة في المجال الاجتماعي والثقافي، وكان يرمي أساسا إلى إرساء سياسة وطنية تهدف إلى تحسين ظروف الحياة للمواطن، وإرضاء طلباتهم وتلبية الحاجيات الأساسية للمجتمع في جميع الميادين سواء في ميدان السكن، الخدمات الاجتماعية، الصحة العمومية والنشاطات الرياضية والثقافية والإعلام، خصصت الدولة جميع الإمكانيات المالية والمادية المتاحة لديها لتطوير وزيادة الانجاز،¹ وتحقيق سياسة استثمارية ناجحة، وهذا البرنامج كلف الدولة حوالي 27.5 مليار دج في بداية الأمر لتتجاوز بعد ذلك مبلغ 36 مليار دج وهذا من أجل تحقيق البرامج الطموحة والتي أعطت الأولوية إلى:

- تلبية الحاجيات الاجتماعية لشرائح المجتمع الأكثر تضررا من أجل الرفع من المستوى المعيشي؛

- القيام بإنجاز التجهيزات الاجتماعية للحياة (المياه الصالحة للشرب)؛

- إعطاء الأولوية للاستثمارات التي تسمح بخلق وتطوير مجالات التنمية المحلية لإنجاز الأسلاك الكهربائية الريفية²؛

وفي هذا المخطط حضي قطاع السكن بنسبة 5.5% من إجمالي الاستثمارات وشمل برنامجا متوازيا حضريا وريفيا يمكن تلخيصه فيما يلي:

- تسطير برنامج لإنجاز 45 ألف سكن حضري بغلاف مالي قدره 1200 مليون دج، خاصة وأن جل المدن الجزائرية آنذاك عرفت تمركزا صناعيا مما جعل الفئات الاجتماعية تتمركز حولها، وبالتالي خلقت ظاهرة النزوح الريفي ويجب الإشارة إلى أن هذا البرنامج لم يحقق كل الأهداف المسطرة حيث لم يتم إنجاز سوى 18 ألف سكن بغلاف مالي قدر بحوالي 1500 مليون دج³؛

- تسطير برنامج لإنجاز 40 ألف سكن ريفي بغلاف مالي قدره 305 مليون دج، وفي حقيقة الأمر تم إنجاز 24 ألف سكن ريفي بغلاف مالي قدره 994 مليون دج، وهذا البرنامج يهدف إلى تلبية حاجيات القطاع الزراعي من جهة، والتخفيف من حدة النزوح الريفي نحو المدن من جهة أخرى، وكان تصور هذا المخطط منصب حول إنجاز هذا النوع من السكن والذي يجب أن يرتبط بالزراعة ويخضع لمساهمة العائلات المستفيدة في إنجازه في شكل البناء الذاتي، حيث تقدم الدولة مساعدات للعائلات القاطنة في الريف بمواد البناء في حدود حجم مالي معين، بينما يتحمل المستفيدون جانب تكاليف الأيدي العاملة، وهذا ما يفسر ارتفاع حصيلة الاستثمارات المخصصة للسكن الحضري بحوالي أربعة مرات عن حصة السكن الريفي.

¹ - ربيعة دبابش، مرجع سبق ذكره، ص 97.

² - زيتوني ميساء، كساسة صبرينة، مرجع سبق ذكره، ص 63.

³ - بن خبشاش محمود، مرجع سبق ذكره، ص 40.

وفيما يخص جانب تمويل السكن، فإن السلطات العمومية لم تستطع أن تتحمل عبء التمويل وعليه فقد اتخذت عدة إجراءات نذكر من أهمها:

- تحويل ادخار العائلات المستفيدة من السكن لتمويل هذه الأخيرة وفق نمط جديد يسمى " ادخار-سكن".
- صدور تعليمية وزارية سنة 1971، وموجبها أصبح نظام تمويل السكن يقع على عاتق الخزينة العمومية والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على النحو التالي:

- تساهم الخزينة العمومية بنسبة 50% على مدة 30 سنة وبمعدل فائدة 1؛
- يساهم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنسبة 50% لمدة 20 سنة وبمعدل فائدة 4.75؛

وفي نهاية سنة 1973 صدرت تعليمية وزارية أخرى حددت مفهوم جديد للسكن الحضري المخطط وأصبح تحت اسم "السكن الاجتماعي المخطط"، وهذه السكنات تنجز من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري ابتداء من سنة 1974.

1-3-3 مخطط الرباعي الثاني (1974-1977):

أولت الجزائر خلال هذه المرحلة اهتماما كبيرا بقطاع السكن وذلك نتيجة النمو السكاني السريع الذي بلغ 3.5 بالمئة سنويا من جهة، والنزوح الريفي الذي ضاعف من تواجد بنايات القصدية قرب المدن الكبرى من جهة أخرى ونتج عن ذلك زيادة في الطلب على السكن، وهذا ما أدى بالسلطات إلى رفع حجم الاستثمار في هذا المجال والذي بلغ 7.5% بعد ما كان 5.5% في المخطط الرباعي الأول.

ونتيجة اكتظاظ المساكن بسبب تأخر الانجازات والتزايد السكاني السريع، استوجب على الدولة العمل على تخفيفه مع بداية الثمانينات واعتمادا على الإمكانيات الاقتصادية والمالية، فإن التحسن الكيفي للمساكن يجب أن يتبعه التحسن الكمي خاصة في المناطق الريفية¹.

ومن أهم البرامج السكنية المسطرة في هذه المرحلة نجد:

- الانطلاق في إنجاز 100 ألف سكن بما فيها السكنات قيد التنفيذ، مع محاولة تسليم 90 ألف مسكن خلال هذه المرحلة كحد أدنى؛

- إتمام 1000 قرية فلاحية وبدأ إنجاز أكثر من 300 قرية أخرى والتي مثلت الثلث من الأهداف المسطرة، والتي ساهمت في تنشيط الريف جميع النشاطات الاقتصادية والاجتماعية، وذلك في إطار تحسين المستوى المعيشي للمواطن، باعتبار السكن أحد الركائز الأساسية له؛

- إنجاز 20 ألف سكن ريفي في إطار تحديث وتوسيع القرى المتواجدة؛

¹ بلقاسم نويصر، (2011): التنمية والتغير في نسق القيم الاجتماعية، دراسة سوسيولوجية ميدانية بأحد المجتمعات المحلية بمدينة سطيف، أطروحة دكتوراه دولة في علم الاجتماع، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإنسانية، جامعة منتوري بقسنطينة، الجزائر، ص171.

- إتمام عمليات البناء الذاتي في حدود 40 ألف سكن¹؛

وبهذا تكون الأهداف المسطرة لكل من السكن الاجتماعي والريفي قد حققت طموحات جديدة في التنمية الشاملة إذا ما قورنت بالإنجازات السابقة في المخطط الرباعي الأول، وخلال هذه المرحلة تم إنجاز أكثر من 75 ألف سكن ريفي وهو ما يمثل 75% من الإنجازات خلال هذه المرحلة، بينما أنجز ما يقارب 45 ألف سكن اجتماعي² أي بنسبة 45% ومن خلال هذه الأرقام يظهر جليا الاهتمام الذي أولته السلطات الجزائرية في هذه الفترة بالريف، وهذا في إطار الحد من ظاهرة النزوح الريفي الذي عرفته المدن وبالتالي خلق جو من التوازن الجهوي وفي هذه المرحلة أصبح تمويل السكن على النحو التالي:

- الخزينة العمومية بنسبة 75% لمدة 40 سنة وبمعدل فائدة 1%؛

- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنسبة 25% لمدة 20 سنة وبمعدل فائدة 4.75%؛

1-3-4 المخطط الخماسي الأول (1980-1984):

أعطت هذه المرحلة دفعا قويا لقطاع السكن حيث تم رسم سياسة سكنية جديدة ويتجلى ذلك من خلال اعتبار قطاع السكن قطاعا أوليا، وتمحورت تصورات هذا المخطط لتنمية السكن حول ثلاثة محاور أساسية وهي:

- تنظيم المدن القديمة وتوسيعه³؛

- تطوير الحياة السكنية في الريف وتحديث مراكزه الحضرية في الولايات والدوائر والبلديات؛

- إنشاء مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا والصحراء، وهي وسيلة مثلى لاستغلال المجال الجغرافي استعمالا متوازنا؛

- تخصيص ما يقارب 60 مليار دج لقطاع السكن، أي ما يعادل نسبة 15% من إجمالي الاستثمارات المتوقع إنجازها مقارنة بنسبة 7.5% في المخطط الرباعي الثاني؛

- بذلت الدولة جهودا معتبرة لتحقيق الأهداف المسطرة في هذا المخطط، كبناء وتسليم 540 ألف سكن لمدة خمسة سنوات من بينها 300 ألف سكن حضري و150 ألف سكن ريفي، إلا أنها واجهت عدة عراقيل وصعوبات اقتصادية واجتماعية وسياسية حالت دون تحقيق ذلك، حيث تميز الإنتاج في هذه الفترة بوتيرة ضعيفة ويرجع ذلك إلى عدم التحكم في بعض تكنولوجيات البناء، التمويل غير المنظم لمواد البناء والتحكم غير الكافي في تسيير وحدات البناء.

¹ - درديش أحمد، مرجع سبق ذكره، ص 16.

² - صلاح الدين عمراوي، مرجع سبق ذكره، ص 39.

³ - عبد الرحمان تومي، (2019): الجزائر بين محاولتين من أجل التنمية: شروط النجاح وأسباب الاخفاق، مجلة الاقتصاد والعلوم الادارية، العدد 113، الجزائر، ص 429.

كما عرف نمط تمويل السكنات الاجتماعية في هذه الفترة تغييراً¹، فبعد ما كان، عبء التمويل يقع على الخزينة العمومية إلى جانب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط صدرت تعليمية وزارية رقم 1 في 23 ديسمبر 1979 وأوكلت مرة أخرى مسؤولية تمويل السكن الاجتماعي للخزينة العمومية ولوحدها، وذلك بمعدل فائدة 1% وعلى مدة 40 سنة، ويرجع السبب في ذلك إلى التمهيد إلى تبني سياسة جديدة، وذلك عن طريق ظهور نمط سكني جديد وهو "السكن الترقوي" الذي يقع عبء تمويله على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

1-3-5 المخطط الخماسي الثاني (1985-1989):

نص المخطط الخماسي الثاني على مجموعة من التوصيات والاقتراحات التي تهدف إلى التركيز على مواصلة الأعمال التي تم الشروع فيها وتطويرها قصد التخفيف من حدة التوتر الذي يعرفه قطاع السكن، ومن الأهداف المسطرة في هذا المخطط نجد:

- إنهاء البرامج التي هي في طور الانجاز المقدرة بحوالي 356 ألف مسكن؛
- وضع برنامج جديد لإنجاز 318 ألف مسكن، وبالتالي بلغ البرنامج الإجمالي للبناء 674 ألف مسكن؛
- ورغم كل الجهود المبذولة في قطاع السكن فإن نسبة الانجاز لم تتجاوز 68% ويرجع السبب في ذلك إلى الأزمة التي عرفت الجزائر سنة 1986 نتيجة انخفاض الإيرادات البترولية، فكانت علامة إخفاق نسبي في جميع القطاعات بما فيها قطاع السكن على أساس الدور الكبير الذي يلعبه قطاع المحروقات في تمويل خزينة الدولة²؛
- غير أنه ما يمكن ملاحظته في هذه الفترة، أن الدولة أعطت نفساً قويا لسياستها السكنية، ويتضح ذلك من خلال تحرير للمبادرة الفردية في الثمانيات على إثر صدور قانون 86-07 في 4 مارس 1986، الذي فتح الأبواب للقطاع الخاص لمواجهة الطلب المتزايد على السكن، وظهر نمط سكني جديد عرف بالسكن الترقوي، حيث تم تحديد الإطار القانوني المنظم له وتمت المصادقة عليه، ودخل حيز التنفيذ في فترة تميزت بظهور الأزمة الاقتصادية بسبب انخفاض الإيرادات البترولية، وظهور بوادر انتهاء الاقتصاد الاشتراكي، ومول هذا النوع من السكن من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط عن طريق موارده، وتكفلت بإنجازه عدة أطرف كمؤسسة ترقية السكن العائلي، ديوان الترقية والتسيير العقاري الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الخواص والبلديات وغيرها³.

¹ - خليل عبد القادر، شرع يوسف، (2016): مجلة التنظيم والعمل، مخططات التنمية السياحية وواقع الانجازات الحقيقية دراسة تقييمية مع الإشارة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، المجلد 04، العدد 04، ص 74.

² - سعد محمد، (2018): محاضرات لمقياس الاقتصاد الجزائري، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، ص 37.

³ - صلاح الدين عمراوي، مرجع سبق ذكره، ص 39.

المطلب الثاني: السياسة السكنية خلال فترة الإصلاحات

1-2 مرحلة (1990-1994):

على مستوى قطاع السكن الأزمة تفاقمت بسبب هجرة سكان الأرياف وانعدام الأمن وبناء على هذه المعطيات توجهت الجزائر إلى أساليب جديدة في مجال السكن من خلال فتح مجال الترقية العقارية أمام القطاع الخاص وأيضا إشراك الأسر في التمويل، وهذا ما يوضحه الجدول التالي¹:

الجدول رقم (1-2): برامج السكنات الحضرية والريفية المنجزة خلال الفترة (1990-1994)

المجموع	النسبة %	السكن الريفي	النسبة %	السكن الترقوي	النسبة %	السكن الاجتماعي	السنوات
39235	31.17	12230	16.4	6293	48.3	18955	1990
24797	22.3	5530	26.5	6566	48	11893	1991
49909	27.4	13738	24.3	12212	46.3	23015	1992
42574	29	8516	39	16845	37	15761	1993
81584	54	43999	21.2	17397	21.2	17268	1994
238099	35.3	84013	24	59313	36.5	86982	المجموع

المصدر: زيتوني ميساء، كساسرة صبرينة، (2020): تقييم سياسة تمويل السكن في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد الصديق بن يحيى - جيجل -، الجزائر، ص 68.

يلاحظ من خلال الجدول رقم 01 بروز صيغة جديدة وهي السكن الترقوي في سوق السكن بالجزائر وقد عرف تطورا سريعا ونسبيا وهذا يعود إلى فتح المجال للقطاع الخاص في مجال الترقية العقارية، أما بالنسبة إلى إنجاز السكنات الحضرية والريفية عرفت تزايدا من سنة إلى أخرى في حين تم إنجاز 43999 وحدة سكنية ريفية خلال 1994 في إطار سعي الدولة لتحسين ظروف المعيشة في المناطق الريفية والحد من النزوح الريفي.

¹ - زيتوني ميساء، كساسرة صبرينة، (2020): تقييم سياسة تمويل السكن في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد الصديق بن يحيى - جيجل -، الجزائر، ص 68.

2-2 مرحلة (1995-2000):

تميزت هذه الفترة باهتمام جديد هو التغيير مرة أخرى في مجال تمويل السكنات الاجتماعية وهذا إبتداءً من سنة 1996 حيث أصبح تمويل السكنات الاجتماعية يقع على عاتق الخزينة العمومية لوحدها دون تدخل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وهذا ما أدى إلى ظهور صيغة جديدة تمثلت في السكن التطوري والتي تعتبر أحد الحلول الممكنة التي تهدف إلى زيادة عرض السكن عبر اشتراك الأسر منخفضة الدخل في تمويل مساكنها بعدها تحمل الصندوق مسؤولية تمويل هذا النمط السكني على مدار خمس سنوات السابقة، ويرجع سبب عجز الصندوق عن مواصلة عملية التمويل إلى حجم القروض التي تم منحها في إطار تمويل السكنات التطورية مما جعل موارد الصندوق بما فيها المبالغ المحصلة من بيع سندات الخزينة تبلغ قيمتها 23 مليار دج في مارس 1995 وهذا ما جعل عيب تمويل السكنات الاجتماعية يقع على الخزينة العمومية. ومن هنا أخذت الدولة على عاتقها عدة إجراءات من بينها تكفل الصندوق الوطني للسكن Caisse National du Logement بتمويل هذا النوع من السكنات، وتسطر برنامج خاص من أجل الحد من المشاكل التمويلية، عن طريق تخصيص دعم مالي حسب ما هو موضح في الجدول التالي¹:

الجدول رقم (2-2): توزيع الموارد المالية من الصندوق الوطني للسكن لدعم السكنات الاجتماعية للفترة (1995-2000)

الوحدة: السكن %

السنوات	1995	1996	1997	1998	1999	المجموع
حجم الإعانات المقدمة	42.2%	59.8%	51%	38%	46%	236%

المصدر: عيسى بوراوي، (2014): دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، ص59.

ومن خلال الجدول (2-2) يلاحظ أن حجم الإعانات المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن لدعم تمويل السكنات الاجتماعية والحد من المشاكل التمويلية، أنه يرتفع تدريجياً من سنة إلى أخرى وهذا دليل على محاولة الدولة إبدال جهدها للقضاء على العجز في التمويل السكني عن طريق الصندوق الوطني للسكن.

كما يوضح في الجدول التالي برامج السكن الحضري والريفي المنجزة خلال الفترة (1995-2000) ^

¹ - زيتوني ميساء، كساسرة صبرينة، مرجع سبق ذكره، ص 69.

الجدول رقم (2-3): برامج السكن الحضري والريفي المنجزة خلال الفترة (1995-2000)

السنوات	السكن الاجتماعي	النسبة %	السكن الاجتماعي التساهمي	النسبة %	السكن الترقوي	النسبة %	السكن الريفي	النسبة %	المجموع
1995	42208	32	9060	6	26271	19	48087	36	131522
1996	39819	35	21092	18	15724	14	32523	28	112285
1997	46513	41	18482	16	15959	14	26751	23	111597
1998	51588	42	22366	18	9299	7	33946	27	121375
1999	41984	33	32445	26	7389	5	39206	31	124208
2000	60484	46	23535	18	9561	7	34493	26	130072
المجموع	282596	38	127180	17	84203	11	215009	29	731259

المصدر: وزارة السكن والعمران، الموقع WWW.MHUV.GOV.dz تاريخ الاطلاع: 15 مارس 2023، على الساعة 16:52.

من خلال الجدول أعلاه يلاحظ أن نسبة السكن الاجتماعي نالت أكبر نسبة وهي 38 % مقارنة بالسكن الترقوي 11 % والريفي 29 % وهذا دليل على الجهود التدميمية التي تبذلها الدولة لاستفادة المواطنين ذوي الطبقات الاجتماعية الضعيفة وذوي الدخل الضعيف من السكن، أما بالنسبة للسكنات الترقوية فنلاحظ أن نسبة الانجاز ضعيفة إذ تبلغ 11 % وانخفاضها مستمر على مدى السنوات السابقة من سنة 2000.

والملاحظ أنه سنة 1991 اتخذت الحكومة قرار يقضي بتخلي الدولة عن التزاماتها¹ فيما يخص تمويل وبناء السكن وبناء على ذلك تقرر إنشاء الصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91_144 المؤرخ في: 12 ماي 1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والذي حدد هدفه الرئيسي تقديم المساعدات اللازمة للمواطنين من أجل الحصول على سكن اجتماعي ل يبقى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط المحتكر الوحيد لعمليات تمويل السكن بجميع أشكاله إلى غاية سنة 1999 .

وفيما يخص تمويل السكنات الاجتماعية التطورية من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وذلك باستعمال المدخرات والودائع التي تم جمعها من المواطنين بعد أخذ الضمانات اللازمة من الخزينة العمومية، وقد وصل حجم تمويل السكنات الاجتماعية إلى 180 مليار دينار نهاية 1996، بحيث تكون مصادرها موزعة كالتالي:

¹ - مناع ابتسام، (2017): قطاع السكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مجلة العلوم الانسانية، العدد 47، جامعة قسنطينة، الجزائر، ص 135.

- 80 مليار دينار قد تدفع من طرف الخزينة العمومية؛

- 100 مليار دينار تدفع من مدخرات المواطنين في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط؛

2-3 مرحلة (2001-2015):

لقد عرفت هذه المرحلة عدة تحولات مست قطاع السكن بصفة عامة، ويمكننا تقسيم هذه المرحلة إلى قسمين الأول مخطط خماسي أول 2005-2009 ومخطط خماسي الثاني 2009-2014 .

وأهم ما ميز قطاع السكن بعد سنة 2000 هو ظهور صيغة سكنية جديدة عرفت بصيغة البيع عن طريق الإيجار، وضع مراسيم تنفيذية جديدة لبعض الأنماط السكنية المتواجدة لتخطي بذلك العراقيل التي عرفها ولا يزال يعرفها هذا القطاع الحساس، وقد ظهرت صيغة البيع عن طريق الإيجار كتمهيد لسياسة سكنية جديدة بمقتضى المرسوم رقم 01-115 المؤرخ في 2001/04/23 حيث لم تعد الدولة الطرف الوحيد في إنجاز وتمويل المشاريع السكنية كما كانت عليه قرابة أربع عشرات، يصبح للمستفيد دور هام وكبير وذلك من خلال مساهمته النسبية في تمويل مسكنه، ولقد نالت هذه العملية إقبال المواطنين بما أنها تسهل لهم الاستفادة من سكنات في آجال قصيرة ومبالغ مالية معقولة، وظهرت صيغة السكن الاجتماعي ذات الطابع الغير قابل للتنازل عن ملكيتها من طرف الدولة، وذلك بصدور المرسوم 269 المؤرخ في 2003/08/07 والمتعلق بشروط الحصول على ملكية عقارية تابعة للدولة لدواوين الترقية والتسيير العقاري القابلة للاستغلال¹.

¹ - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية، العدد 48، الجزائر، الصادرة في 13-08-2013، ص 15.

الجدول رقم (2-4): يمثل المساكن الموزعة خلال الفترة (2000-2004):

السنوات	البرامج	2004	2003	2002	2001	2000
		اجتماعي إيجاري	24668	37208	54310	48941
مسكن مدعمة	17285	150000	19048	17099	23535	
مسكن ترقيوية	9292	8705	8634	5989	9561	
البيع بالإيجار	5885	—	—	—	—	
السكن الريفي	24045	13068	22283	29933	34493	
المجموع	81175	74071	104745	101962	130072	
البناء الذاتي	35293	37141	29551	30000	32000	
المجموع	116468	111212	133826	131962	162072	

المصدر: زيتوني ميساء، كساسرة صبرينة، (2020): تقييم سياسة تمويل السكن في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد الصديق بن يحيى - جيجل -، الجزائر، ص 68.

ويلاحظ من خلال الجدول أعلاه أن عدد المساكن الاجتماعية أحتل المرتبة الأولى مقارنة مع السكنات الموزعة خلال الفترة (2004-2000) ويليه البناء الذاتي في المرتبة الثانية فيما يلاحظ انخفاض في السكنات المشكلة خلال الفترة 2003 و 2004 للسكن الاجتماعي والبناء الذاتي.

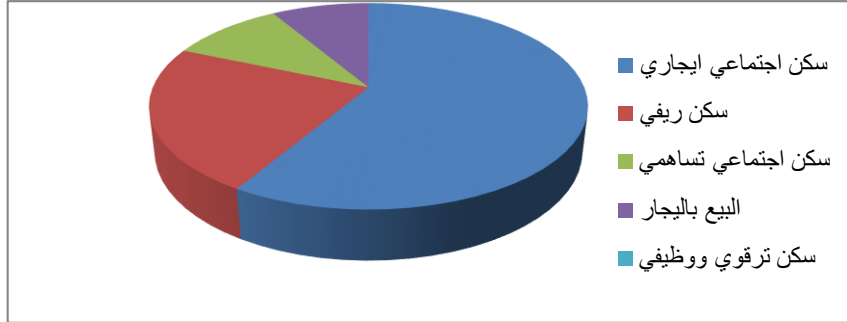
فيما عرفت الفترة (2005،2009) ما يعرف ببرنامج الإنعاش¹ الاقتصادي الذي تبنته الحكومة وتميزت بإعطاء أهمية كبيرة لقطاع السكن، حيث تم إعداد برنامج لإنجاز أكثر من مليون مسكن بتخصيص مبلغ 555 مليار دينار ويتضمن البرنامج أنواع من السكن التالية: السكن الاجتماعي الإيجاري، السكن الاجتماعي التساهمي، السكن الريفي، البيع بالإيجار والسكن الترقوي وهي موزعة كما يلي:

- السكن الاجتماعي الإيجاري 120000 سكن؛
- السكن الاجتماعي التساهمي 21500 سكن؛
- السكن الريفي 275000 سكن؛
- السكن بصيغة البيع بالإيجار 80000 سكن؛
- السكن الترقوي والبناء الذاتي 310000 سكن.

¹ - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية، العدد 10، الجزائر، الصادرة في 27 فيفري 2008، ص 15.

ويمكن ملاحظة الأهمية النسبية في البرنامج لكل نوع من أنواع السكن من خلال الشكل البياني التالي:

الشكل رقم (2-1): نسبة كل برنامج سكن من مليون سكن مبرمج للفترة (2005-2009)



المصدر: جمال جعيل، (2011): نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة باتنة، الجزائر، ص 141.

ويهدف البرنامج إلى معالجة مشكلة السكن والوصول إلى الحد المقبول على المستوى الدولي وهو 5 أفراد في المسكن بالإضافة إلى ذلك تحقيق ما يلي¹:

- زيادة جودة البناء؛
- تحسين المحيط العمراني؛
- تطوير وتنوع مختلف القطاعات السكنية المعروضة في السوق؛

فيما اهتمت الدولة في الفترة الممتدة من 2010 إلى 2014 باتخاذ مجموعة من الإجراءات والتدابير لفائدة قطاع السكن هدفها تطوير نشاط الترقية العقارية وتحديث الأداة الوظيفية لقطاع البناء والأشغال العمومية ويمكن تلخيصها فيما يلي:

- تخصيص غلاف مالي يقدر بـ 3700 مليار دينار أي ما يعادل 50 % مليار دولار؛
- برمجة مليوني وحدة سكنية للخمس سنوات المقبلة، يتم تسليم 1.2 مليون وحدة سكنية خلال الخماسي 2010-2014 بينما ينجز الباقي بين 2015 و2017.

المطلب الثالث: أنماط السكن في الجزائر

تختلف أنواع السكن من فئة إلى أخرى وذلك حسب دخل كل فئة والغرض منه، ومنها:

¹ - جمال جعيل، (2011): نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر، اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة باتنة، الجزائر، ص 141.

3-1 السكن الاجتماعي (Logement Social): حسب المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي سنة 2008 هو السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، الموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم في خانة الطبقة الاجتماعية الأكثر حرمانا أو الذين يقطنون في ظروف هشة أو غير صحية وذوي الدخل أقل من 24000 دج¹.

3-2 السكن الترقوي العمومي (Logement Promotionnel Public): هو صيغة جديدة تم إدراجها حديثا في إطار برنامج الحكومة، يوجه هذا النمط للمواطنين الذين لا يمكنهم الاستفادة في إطار صيغ السكن العمومي الإيجاري والبيع عن طريق الإيجار كما يشترط أن يتراوح الدخل الإجمالي للعائلة بين 6 مرات و12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون أي 10800 دج ويقدم طلب الاستفادة من السكن العمومي وفق نموذج محدد لدى مؤسسة الترقية العقارية².

3-3 السكن الريفي (Logement Rurale): يندرج هذا النوع من السكن ضمن سياسة التنمية والتحديد الريفي، يهدف هذا النمط إلى منح المواطنين المقيمين في الوسط الريفي إمكانية البناء الذاتي لمسكن لائقة وفي هذا الإطار تتدخل الدولة عن طريق منح مساعدة مباشرة للمواطنين المؤولين للاستفادة من هذا النمط، يمكن للمستفيد من مساعدة السكن الريفي الحصول على قرض بنكي بنسبة فائدة منخفضة عن طريق الخزينة العمومية (لا يدفع المستفيد من القرض سوى 1% بالمئة من نسبة الفائدة ويحدد مبلغ هذه المساعدة كما يلي³:

-100.000 دج بالنسبة لولايات الجنوب (أدرار، الأغواط، بسكرة، بشار، تمنراست، ورقلة، ايليزي، تندوف، الوادي، غرداية).

- 700.000 دج بالنسبة لباقي الولايات.

3-4 السكن الترقوي المدعم (Logement Public): بعد التغييرات الاقتصادية والاجتماعية التي عرفتها الجزائر في مجال النشاط العقاري ثم تحديد الإطار القانوني المنظم للسكنات الترقوي عن طريق القانون رقم 93-03 في 01-03-1993.

جاء بالسكن الترقوي حيث يقصد به مجموعة⁴ السكنات الجماعية أو نصف الجماعية المخصصة للبيع أو الإيجار، والتي يشرف عليها ما يعرف بالمرقي العقاري موجهة للحيازة أو الملكية من طرف شخص أو مجموعة من الأشخاص، وبذلك يلعب المرقي دور الوسيط الاقتصادي والقانوني والذي تمنح له الدولة امتيازات تتمثل بعضها في تخصيص مبالغ

¹ - أحمد خيرت، (2009): الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، الجزائر، ص 24.

² - المرسوم التنفيذي رقم 8-142، 11 ماي 2008.

³ - نبيل دريس، (2017): السياسة السكنية في الجزائر بين الاهداف والصيغ المعتمدة، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 12، جامعة البلديّة 2، الجزائر، ص 634.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 03-93، 01 مارس 1993.

لشراء الأرضية تصل إلى 80% من قيمة المشروع في بعض الحالات وهذا كله بهدف تطوير وتحسين السكن الترقوي ويمول السكن الترقوي من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

3-5 السكن التساهمي أو المدعم التطوري (Logement Social Public): على الرغم من الإجراءات التي قامت بها الدولة سواء بالصيغ التقليدية أو السكن الترقوي لم تستطع الحد من أزمة السكن ففي سنة 1995 عرف نوع جديد من السكنات (السكن التساهمي) وهذا بناء على المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر في 04 أكتوبر 1994 المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن لتقديم الإعانة المالية، وذلك لكون السكن الاجتماعي لم يلبى متطلبات الأشخاص خاصة ذوي الدخل الضعيف، نظرا لارتفاع تكلفة السكن الترقوي والذي أصبح يخصص لذوي الدخل المرتفع من جهة أخرى ولقد عرف السكن التساهمي¹ في الأول بالسكن التطوري، وللإشارة تحدد قيمة الإعانة حسب دخل المستفيد.

3-6 سكن البيع بالإيجار Agence Nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement

البيع بالإيجار صيغة جديدة ظهرت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الصادر ب 23 أبريل 2001، هذه الصيغة دخلت في حيز التنفيذ سنة 2001 تجسد سياسة جديدة تستهدف الطبقة المتوسطة والضعيفة حيث تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شراؤه بملكية ثابتة بعد انقضاء مدة الإيجار، في إطار عقد مكتوب حيث يعرف البيع الإيجاري بأنه عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل إلزام الأخير بدفع أجرة دورية ويتم ذلك وفق شروط معينة وقد أسند مهمة التكفل والإشراف وتسيير العملية للوكالة الوطنية للسكن وتطويره (AADL)، ويتم تمويله بقروض² دون فائدة من الأموال العمومية في إطار برنامج الانتعاش الاقتصادي بواسطة الصندوق الوطني للسكن وتوجه هذه الصيغة للمكتتبين الذين لا يملكون مسكن أو قطعة أرض صالحة للبناء والذين ينحصر دخلهم الشهري ما بين 24000 دج أو 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أي 10800.

المبحث الثاني: أزمة السكن في الجزائر

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 فهاته الأزمة بالنسبة للجزائر ليست وليدة الحاضر بل هي حالة عاشتها ولا تزال تعيشها كغيرها من دول العالم ولا يمكن حل مشكلة السكن في غياب إستراتيجية وطنية توضح المسار والأهداف المراد تحقيقها ورفع مردودية السكن.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 94-08، 04 أكتوبر 2008.

² اميمة حطاب، (2021): دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، مذكرة مقدمة كجزء ضمن متطلبات لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر - بسكرة -، الجزائر، ص 30.

المطلب الأول: مشاكل السكن وأسباب تفاقمها في الجزائر

هناك عوامل كثيرة ساهمت في تفاقم أزمة السكن في الجزائر والمتمثلة في قلة العرض مقابل الطلب المتزايد من سنة لأخرى ويمكن إيجاز هذه الأسباب فيما يلي:

1-1 أسباب سياسية:

لقد ساهمت السياسة المتبعة من طرف الدولة على المستوى الاقتصادي ككل وأيضا في مجال السكن في تفاقم أزمة السكن¹، وذلك من خلال:

➤ إن إستراتيجية الصناعات التي تبنتها الجزائر كأسلوب لتحقيق التنمية الاقتصادية التي ركزت على استحواد الصناعة على أكبر نسبة من الاستثمارات خلال فترة التخطيط المركزي والإهمال النسبي لقطاع الزراعة، كل ذلك ساهم في تهميش السكن الريفي وزيادة معدل الهجرة من الأرياف إلى المدن في القطاع الصناعي والاستقرار بعد ذلك إما من خلال الحصول على مساكن اجتماعية من الدولة أو بناء مساكن بكل طرق غير شرعية على أطراف المدن الكبرى وهي ظاهرة البيوت القصدية المنتشرة في أغلب المدن كالعاصمة ووهران.

➤ غياب رقابة فعالة على الأراضي الصالحة للبناء في المناطق الحضرية، حيث تم الاستيلاء عليها من طرف الخواص بحيث تم استغلالها لإقامة مساكن فردية بطريقة قانونية.

➤ ضعف السوق العقاري الإيجاري في الجزائر نتيجة السياسات المتبعة، في إن نسبة السكان الموجه للإيجار في الجزائر ضعيف نسبيا، فحسب بعض الإحصائيات فإن 72% من المساكن المسكونة على سبيل الملكية أو الملكية المشتركة بنسبة لا تتعدى 15% فقط مؤجرة والسبب راجع إلى المساكن التي أنجزتها الدولة في إطار السكن الاجتماعي وبأسعار منخفضة. ➤ تم التنازل عن المساكن الوظيفية مما جعل معظم المؤسسات العمومية محرومة ممتلكات إيجارية تسمح لها بإسكان موظفيها.

➤ احتكار الدولة لقطاع السكن والترقية العقارية لثلاثة عقود تلت الاستقلال، إن القطاع الخاص لم يلقى الدعم والتحفيز اللازم إلا مع الثمانينات أي بداية من عام 1987 مع العلم انه كان بالإمكان تخفيف أعباء مالية كبيرة على الخزينة العمومية على غرار ما هو سائد في بعض الدول العربية مثل تونس، المغرب، الأردن ومصر، وغيرها.

¹ - جمال جعيل، مرجع سبق ذكره، ص ص 157، 158.

1-2 أسباب اجتماعية:

من بين الأسباب الاجتماعية التي ساهمت في تفاقم أزمة السكن نذكر ما يلي¹:

1-2-1 ارتفاع معدل النمو الديمغرافي:

إن الارتفاع المستمر لمعدل النمو الديمغرافي في الجزائر لا يطرح مشكلة في مجال الإسكان فقط بل في مجالات أخرى كالتعليم والصحة وغيرها مما يحتم على الدولة تخصيص موارد مالية معتبرة لتوفير الخدمات العمومية الضرورية حيث اتجه الانخفاض باستمرار ليصل عام 2006 إلى 1.72 % حيث يبقى النمو الديمغرافي عاملا ضاغطا لزيادة الطلب على السكن.

1-2-2 الهجرة من الأرياف إلى المدن:

ليست ظاهرة خاصة بالجزائر فقط بل في معظم الدول يهاجر السكان من الأرياف إلى المدن، حيث تتوفر فرص العمل أكثر وإمكانية الحصول على خدمات أقرب.

1-2-3 أسباب اقتصادية:

تتمثل هذه الأسباب في انخفاض معدل الإنتاجية في مؤسسات الانجاز الاقتصادي العمومي الجزائري ومؤسسات البناء بشكل خاص أحد العوامل الأساسية في ارتفاع تكاليف² الانجاز وتأخر انجاز برامج السكن وحسب دراسة قامت بها وزارة السكن في الجزائر أظهرت أن نسبة الإنتاجية في العمل منخفضة مقارنة مع نسبة إنتاجية المؤسسات العمومية العاملة في قطاع السكن مما أدت إلى سوء التسيير وانخفاض مستوى الإنتاجية.

المطلب الثاني: الحلول المقترحة للحد من أزمة السكن في الجزائر

1-2 التقليل من السكنات الفوضوية القصدية:

إن تفشي ظاهرة السكنات الفوضوية القصدية بصورة مريبة خاصة على ضفاف المدن والتجمعات السكنية الكبيرة، تتطلب منا دراسة مشاكل الفئات الاجتماعية التي اضطرتها ظروفها بان تعيش في مثل هذه السكنات التي أنشأت على عجل لأنها كانت أصلا مؤقتة ومع الزمن لم يكن هناك سبيل إلى تغييرها³.

¹ - سارة علاق، واخرون، (2018): دور البنوك في تمويل قطاع السكن، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، الجزائر، ص 49.

² - قاسمية مفيدة، (2013): دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، مذكرة مفيدة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماستر في التخصص المالية ونقود، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، ص 62.

³ - سمية فرحاتي، نور الهدى حجاجي، (2013): تقييم سياسة الاسكان في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، الجزائر، ص 19.

ومن أجل حد هذه الظاهرة، وجب ضرورة تفكير السلطات المعنية وقيامها بتخطيط مسبق للقضاء على هذا النوع من السكنات لما لها من آثار سلبية على المجتمع بالدرجة الأولى وعلى نظارة المحيط بالدرجة الثانية، وهذا ما يتطلب حصر هذه السكنات أولاً مع وضع قوانين وتدابير صارمة تمنع انتشارها، ثم توفير الموارد المالية والمادية اللازمة لتعويضها بسكنات بسيطة ولائقة تتماشى مع المعطيات المطلوب توفرها، باعتبار أن دساتير الدول في العالم تقر بمبدأ المسكن الصحي لكل مواطن وفق المعايير المطلوبة، بالإضافة أن يكون ذلك نظير إيجار رسمي يحدد كنسبة من دخل المستفيد بما يتماشى مع قدرته الشرائية، وأمام هذا الإشكال فإن الدولة ينبغي عليها أن تقضي على البيوت القصدية من جهة وإعادة بناء هذه السكنات من جهة أخرى.

2-2 فرض الضرائب على أساس الملكية العقارية:

أن طريقة تمويل قطاع السكن عن طريق فرض الضرائب التصاعدية على أساس الملكية العقارية تعتبر طريقة ناجحة لما لها من فعالية في التحكم ولو بطريقة غير مباشرة في أزمة السكن، فزيادة عن فعاليتها في جانب تحصيل مبلغ الضرائب وتخصيصه كمصدر تمويلي لإنجاز السكنات، فإنها تعتبر كوسيلة فعالية¹ لإعادة التوازنات المختلفة التي نتجت عن تملك العديد من الأفراد للمساكن الفاخرة والشاغرة في بعض الحالات، وذلك في مناطق مختلفة من الوطن لعدة اعتبارات سياسية واقتصادية وفي غياب حصر شامل لطبيعة ونوعية هذه الممتلكات العقارية، خاصة وأن خزينة الدول تشكو من تمويل دائم يقف كحاجز أمام متطلبات التنمية الشاملة من جهة وأمام الحفاظ على الحضيرة السكنية المتواجدة من حيث صيانة الدولة من جهة أخرى.

2-3 إعادة الاعتبار للسكن الريفي للحد من ظاهرة النزوح نحو المدن:

أن إعادة النظر أو الاعتبار للسكن الريفي من شأنه أن يجد من ظاهرة النزوح نحو المدن من جهة وتنمية الريف من جهة أخرى ويكون ذلك ببناء مساكن ريفية جديدة تستجيب لاحتياجات سكانها وتوفر لهم متطلباتهم الاجتماعية والاقتصادية، كما تستجيب أيضاً للنظم المتبعة في استغلال الأرض، وتعكس أسلوب عيشهم ونمط حياتهم وتخدم أغراضهم المتعددة حسب البيئة الريفية التي ينتمون إليها، أن الهجرة الريفية نحو المدن والمراكز الحضرية الكبرى لا يمكن أن تتوقف بسبب هيمنة هذه المدن على جل الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية²، مما جعلها مستقطبة وجالبة للسكان أكثر من غيرها، واثراً ذلك سلبي على التوزيع الجغرافي للسكان، ويمكن تصحيح هذه الوضعية إذا ما تحكمتنا أكثر في كيفية توزيع البرامج الاقتصادية والاجتماعية على المجال الجغرافي للوطن، حتى نساهم في إعادة توزيع السكان باعتبارهم العامل المحرك لأي تنمية اجتماعية واقتصادية، وهم الهدف والغاية من أي استثمار ولكي نشجع عودة السكان المهاجرين من المناطق الريفية وحث

¹ - مرجع نفسه، ص 19، 20.

² - صلاح الدين عمراوي، مرجع سبق ذكره، ص 110.

المقيمين منهم على الاستقرار الدائم لهم، لابد من العمل على تنمية وتطوير القرى الريفية والمدن الصغيرة والمتوسطة حتى نقلل من حدة جذب المدن الكبرى لهؤلاء السكان، أو على الأقل توحيد المساعدات المختلفة التي تقدمها الدولة حتى تضمن نوع من العدالة الاجتماعية مما يحفز على إعادة التوزيع المجالي للسكان.

إذن فمن المفروض إعادة توجيه برامج السكن الاجتماعي لخدمة المناطق الأقل نموا وجعلها مستقبلة للسكان لما توفره من مناصب شغل وفرص للاستقرار وبالتالي تخفيف الضغط عن هذه المناطق.

المطلب الثالث: أفاق سياسة السكن في الجزائر خلال الفترة (2022 – 2024):

أشار وزير السكن والعمران إلى تسخير كل الجهود للإسراع في إنجاز 450 ألف مسكن ومواصلة عملية توزيع السكن على المواطنين وفاء لتعهدات برنامج رئيس الجمهورية، بإنجاز مليون مسكن مع أفاق سنة 2024، كاشفا من جهة أخرى عن الانطلاق خلال السنة المقبلة في إنجاز 15 ألف وحدة سكنية جديدة في إطار برنامج عدل من اجل غلق الملف نهائيا كما طمأن الوزير في رده كل المكتئبين الذين أودعوا الطعون ومن لديهم إشكاليات في ملفاتهم بان وضعياتهم سوف تؤخذ بعين الاعتبار، مشيرا في سياق متصل أن السكن الممول ضمن برنامج عدل يكلف باهضا، ويتحصل عليه بنصف ثمنه وهو ما يعد حسبه مكسبا للمواطن¹، وتعزيزا لمفهوم الدولة الاجتماعية التي حددها بيان أول نوفمبر والتعديل الدستوري الأخير، كما أفاد السيد الوزير بالعربي أن الدولة لن تتخلى عن السكن الاجتماعي الموجه للفئات الهشة ومحدودة الدخل، وذلك بتخصيص الدولة حصص سنوية توزع على الولايات من اجل تحسين الإطار المعيشي للمواطن.

وأعلن عضو الحكومة عن تعليق عملية التنازل على أملاك الدولة (تملك السكنات) مؤقتا بداية من جانفي 2023 حسب الاقتراح الذي قدم في ميزانية 2022، وهذا حتى يتسنى تسوية وضعية السكنات المشيدة فوق الأراضي الفلاحية، موازاة وصدور قرار وزاري مشترك ما بين قطاعات المالية والفلاحة وكذا السكن والداخلية لتسهيل تسوية الأراضي التي أنجزت فوقها المرافق السكنية والتجهيزات خاصة الأراضي الفلاحية غير المصنفة بما يسمح للمواطنين الحصول على عقود سكناتهم مشيرا بان العملية تم مباشرتها وهي محل تقييم دوري على أن يعاد فتح التنازل على السكنات مجددا بعد الانتهاء من معالجة ملف التسوية.

وفي هذا الإطار يعمل مخطط عمل قطاع السكن² المعروف على مجلس الوزراء على امتصاص العجز المسجل في برنامج عدل 2 ومعالجة إشكالية البناءات القديمة واستئناف إنجاز 120.000 تجزئة اجتماعية للتكفل بطلبات السكن في ولايات الجنوب والهضاب العليا.

¹ - الموقع www.annasronline.com ، تاريخ الاطلاع : 17 أبريل 2023 ، على الساعة 13:30.

² - الموقع www.aps.dz ، تاريخ الاطلاع: 17 أبريل 2023 ، على الساعة 13:30.

أمر رئيس الجمهورية كلا من وزير الداخلية ووزير السكن بإنشاء آلية خاصة لمراقبة وضعية البيوت القصدية ومنع تجددتها تسمح بمحاربة مختلف مظاهر التواطؤ وتطبيق عقوبات على المخالفين، مؤكدا على إلزامية القضاء نهائيا على هذا النمط من الأحياء عبر التراب الوطني، وطالب رئيس الجمهورية بفتح نقاش حول إنشاء "مدن الضواحي" بهدف وقف نزوح السكان نحو المدن الكبرى لفك الخناق عليها إلى جانب منع استعمال الخشب في البناءات العمومية الجديدة للحفاظ على الثروة الغابية، وتقليص الاستيراد.

كما شدد الرئيس تبون على ضرورة استكمال البرامج الجارية في أقرب الآجال، والأخذ في الاعتبار صعوبات التمويل، دون المساس بمستوى الجودة والهندسة المعمارية والتهيئة العمرانية، وأشار إلى أهمية الاعتماد على وسائل الدراسات والانجاز الوطنية وضمان مرافقة الشباب المقاولين وإرساء نظام معلومات إحصائية لمتابعة طلب السكنات بما فيها اللجوء إلى رقمنة الإجراءات وتثمين البحث العلمي والتكنولوجي في مجال البناء.

خلاصة الفصل:

عرف قطاع السكن تطورات عديدة أدت إلى ظهور صيغ سكنية جديدة بعد ما كان يعاني هذا القطاع من أزمة كبيرة التي تمادت وشملت مختلف الجوانب الاقتصادية والاجتماعية وغيرها مما ألزم على البحث وإيجاد حلول للتخفيف من هذه الأزمة ونقصان حدتها، فمشكل السكن ما يزال الهاجس الذي طالما عاناه المواطن الجزائري ولا يزال يعاني منه ليومنا هذا ولم يتخطى عقبته.

تبنت الجزائر سياسة سكنية سعت من خلالها للتنوع في الصيغ السكنية الحضارية والاعتماد على هيئات جديدة تسهر على تشجيع عرض السكنات كالصندوق الوطني للسكن الذي بدوره يقدم مساعدات مالية، ولنجاح السياسية السكنية في الجزائر يتطلب توفير الوعاء العقاري والمواد الضرورية وهذا ما تم إبرازه من خلال هذا الفصل.

الفصل الثالث:

**دراسة حالة بنك القرض
الشعبي الجزائري وكالة
الطارف-**

تمهيد:

بعد التطرق إلى الجانب النظري للدراسة وذلك من خلال ذكر المفاهيم العامة حول قطاع السكن والتمويل السكني وإلى كيفية تطور السياسة السكنية عبر فترات متزامنة، بالإضافة إلى بعض الحلول الممكنة للحد والتخفيف من مشاكل السكن في المجتمع الجزائري.

بالاعتماد على ما سبق لا بد من تدعيم الدراسة بجانب تطبيقي حول واقع السكن في الجزائر والية تمويله، من خلال المعلومات المتحصل عليها من طرف بنك القرض الشعبي الجزائري وكالة - الطارف - محل الدراسة، حيث تم إجراء مقابلة مع بعض موظفي الوكالة، التي شملت أهم النقاط التي تخدم موضوع البحث.

وبغرض توضيح ذلك تم تقسيم الفصل الثالث إلى مبحثين كما يلي:

المبحث الأول: مفاهيم عامة حول بنك القرض الشعبي الجزائري

المبحث الثاني: السياسة الإقراضية المنتهجة من طرف بنك القرض الشعبي الجزائري لتمويل قطاع السكن

المبحث الأول: مفاهيم عامة حول بنك القرض الشعبي الجزائري

يعتبر بنك القرض الشعبي الجزائري بنك تجاري، يقوم بمنح قروض لتمويل مختلف المشاريع والقطاعات من بينها القطاع السكني، وذلك من خلال التمويل العقاري.

ومن هذا المنطلق سيتم التعرف على نشأة بنك القرض الشعبي الجزائري من خلال المطلب الأول، أما في المطلب الثاني والثالث تم عرض الهيكل التنظيمي وأهم البرامج المستخدمة في بنك القرض الشعبي الجزائري وكالة الطارف.

المطلب الأول: لمحة تاريخية عن بنك القرض الشعبي الجزائري

القرض الشعبي الجزائري **Crédit Populaire d'Algérie** بنك عمومي تم إنشاؤه وفقا للقرار رقم 366-66 بتاريخ 29 ديسمبر 1966، برأس مال ابتدائي قدره 15 دج، حيث ورث القرض الشعبي الجزائري الأعمال المسيرة من قبل البنوك الشعبية مثل:

- البنك الشعبي التجاري والصناعي للجزائر Banque Populaire Commercial Industriel Alger؛
 - البنك الشعبي التجاري والصناعي لوهران Banque Populaire Commerciale Industriel Oran؛
 - البنك التجاري والصناعي لقسنطينة Banque Commerciale Industriel Constantine؛
 - البنك الجهوي التجاري والصناعي لعنابة Banque Régionale Commerciale Industriel Annaba؛
 - البنك الجهوي للقرض الشعبي الجزائري للجزائر العاصمة Banque Régionale du Crédit Populaire Algérien؛
- Alger؛

هذا بالإضافة إلى بنوك أجنبية:

- بنك الجزائر - مصر Banque Algérie-Égypte؛
- شركة مرسيليا للإقراض Société Marseille de Crédit؛
- الشركة الفرنسية للإقراض والبنوك Société Française de Crédit et Banques؛
- البنك المختلط الميسر La Banque Mix facilitateur؛

في 1985/04/30 وبموجب المرسوم 85-65 تم إنشاء بنك التنمية المحلية، عن طريق تنازل القرض الشعبي الجزائري عن 40 وكالة من وكالاته و550 موظف من موظفيه، بالإضافة إلى 89000 حساب بنكي لصالح هذا البنك.

للقرض الشعبي الجزائري مهمة أساسية تتمثل في المساهمة في تطوير القطاعات الخاصة بالصحة والصيدلة التجارة والتوزيع، الفنادق والسياحة، الاتصال والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، والصناعات الصغيرة والمتوسطة، والترقية العقارية والصناعات التقليدية.

تبعاً للقوانين السائدة في الجزائر، فإن القرض الشعبي الجزائري يقوم بالعمليات المصرفية الخاصة بدراسة القروض البنكية، قبول الإيداعات، تقديم القروض بكل أنواعها، الاشتراك في رؤوس أموال المؤسسات، إصدار قروض بمشاركة بنوك أخرى أو شراء القروض.

بعد إصدار القانون المتعلق باستقلالية المؤسسة في 1988، أصبح القرض الشعبي الجزائري مؤسسة عمومية اقتصادية ذات أسهم، وبرأس مال ذو ملكية خاصة للدولة.

وإبتداءً من سنة 1996 وتبعاً للمرسوم القانوني الخاص بتسيير رؤوس الأموال التجارية الخاصة بالدولة، تم وضع كل البنوك العمومية تحت سلطة وزارة المالية.

بلغ رأس مال القرض الشعبي الجزائري عند البنك ب 15 مليون دج وقد تطور على الشكل التالي:

الجدول (3-1): تطور رأس مال القرض الشعبي الجزائري

السنة	مبلغ رأس المال
1966	15 مليون دج
1989	200 مليون دج
1992	5.6 مليار دج
1994	9.31 مليار دج
1996	13.6 مليار دج
2000	21.6 مليار دج
2010	48 مليار دج
2017	48 مليار دج

المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على وثائق مقدمة من طرف البنك

بعد تحقيق شروط الموافقة والمطابقة المحددة من خلال قانون النقد والقرض (loi 90/10 avril 1990)، تم منح القرض الشعبي الجزائري بتاريخ 07 أفريل 1997 الترخيص من قبل مجلس النقد والقرض ليصبح بذلك ثاني بنك في الجزائر يتم منحه هذا الترخيص.

شبكة الاستغلال الخاصة بالقرض الشعبي الجزائري مكونة من 132 وكالة مقسمة ومؤطرة من قبل 15 مجموعة استغلال.

سمح الانفتاح الاقتصادي بعد 1988 للقرض الشعبي الجزائري أن يعزز مركزه في السوق الوطنية من خلال إتباع تنظيم جديد وتوجيهات حديثة في مجال التسيير، عن طريق إعادة التنظيم الشاملة لهياكل البنك وتعزيز المراقبة، لا مركزية القرار، استغلال العوائد، تنويع التعاملات لمجالات جديدة والاهتمام أكثر بالمحفظة وتنويع مصادرها لجعلها أكثر مردودية.

تعتبر مساهمة القرض الشعبي الجزائري ب 25 مساهمة من بينها 20 في الجزائر و 5 في الخارج بقيمة 1838م دج ومن بين المساهمات في الجزائر وفي الخارج نجد القيم موضحة في الجدول التالي:

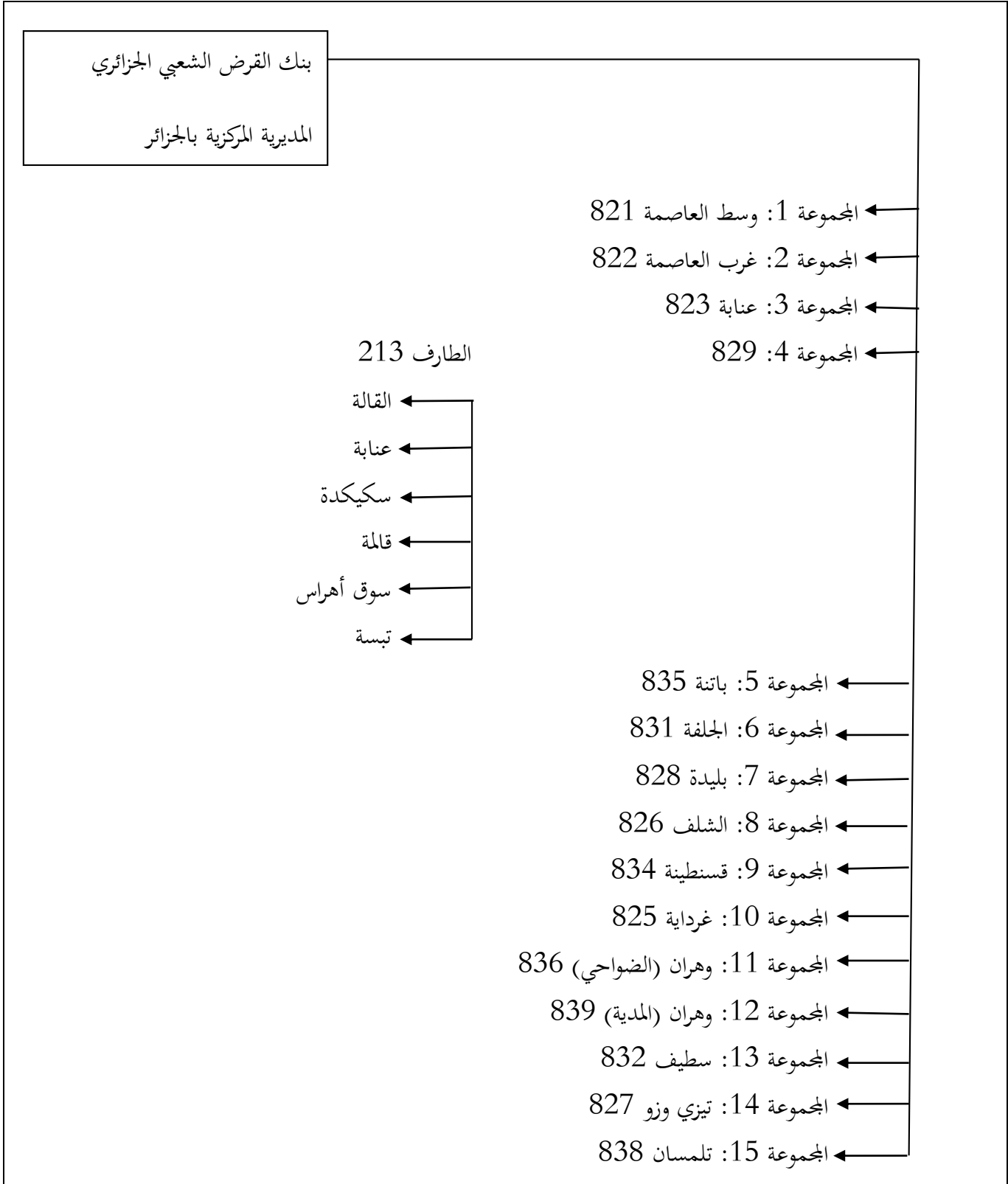
الجدول (3-2): مساهمة القرض الشعبي الجزائري

النسبة %	رمزها بالفرنسية	المؤسسة
11.11%	SIBF	المؤسسة شبه مصرفية للتكوين
33.33%	SOGEFT	مؤسسة الوساطة في عمليات البورصة
10.00%	CACEX	الصندوق الوطني لتأمين الصادرات
14.00%	ALPAP	الجزائرية للورق
12.50%	BAMIC	البنك الشعبي التجاري الصناعي
4.11%	ARESBANK	البنك العربي الاسباني

المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على الوثائق المقدمة من طرف الوكالة

من خلال هذا الجدول يلاحظ أن بنك القرض الشعبي الجزائري ساهم في العديد من التعاملات الكبرى مع المؤسسات، منها الوطنية وأخرى أجنبية، أكبر هذه المساهمات كانت مع مؤسسة الوساطة في عمليات البورصة والتي بلغت 612.60 مليار دينار، تليها المؤسسة الجزائرية للورق بقيمة 257.32 مليار دينار جزائري، أما المعاملات الخارجية فنجد أن البنك العربي الإسباني الذي بلغت قيمة المساهمة بـ 75.54 مليار دينار جزائري.

الشكل (3-1): مجموعات ووكالات القرض الشعبي الجزائري



المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على الوثائق المقدمة من طرف الوكالة

المطلب الثاني: التعريف ببنك القرض الشعبي الجزائري وكالة -الطارف- والهيكل التنظيمي له

2-1 التعريف بالقرض الشعبي الجزائري الوكالة رقم 231 - الطارف -

أنشأ بنك القرض الشعبي الجزائري وكالة الطارف في 1991 كوكالة من وكالات المديرية الجهوية لولاية عنابة، برأس مال قدره 21.000.000.00 دج، وهو ملك للدولة بنسبة 100% يضم حاليا 15 عامل، ورقمه في التقسيم البنكي هو 213، وتسعى هذه الوكالة كغيرها من باقي الوكالات إلى تحقيق وتوسيع خدمات بنك القرض الشعبي الجزائري باعتبارها جزء منه، مقرها في حي فريخ الطارف وسط الولاية، ممثلة بالسيد المدير مختاري زبير، فهي بنك إيداع يتلقى الودائع ويسلم القروض بنسب فائدة متغيرة وبأنواعها قصيرة ومتوسطة وطويلة الأجل.

2-2 الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري

2-2-1 المدير:

يعتبر الممثل الرئيسي للوكالة، حيث يتحمل إبرام وتوقيع كل العقود والاتفاقيات، ومختلف الوثائق، ومن مهامه أيضا مراقبة جميع المصالح التابعة للوكالة، ويقدم تقريرا دوريا للمديرية العامة عن انجاز الأعمال والبرامج المتعلقة بالبنك.

2-2-2 السكرتارية:

تسهل أعمال المدير الذي بدوره يتدخل في شؤون سيرها وتنظيمها، كذلك باستقبال العملاء الذين قدموا طلبا للحصول على القروض والاتصال بالعملاء عند الحاجة، واستقبال البريد والمكالمات الهاتفية.

2-2-3 نائب المدير:

يقوم بمساعدة المدير في أداء مهامه، ويخلفه في حالة غيابه.

2-2-4 مصلحة الإدارة:

توفر متطلبات المستخدمين وتقوم بكل العمليات اتجاه مصلحة الضرائب والمصالح الاجتماعية، كما تدير موارد الوكالة وتضم فرعين هما:

❖ فرع إدارة المستخدمين: وهو قسم يهتم بشؤون المستخدمين مثل وضع الأجور والعلاوات، وتنظم الإجراءات وإعداد الحوافز الخاصة بهم، كما تقوم بتسجيل الغيابات والمخالفات.

❖ فرع الدعم والأمن: يساعد البنك من الناحية القانونية، وكذا متابعة الحالات المتنازع فيها، ودراسة الشكاوى وطلبات تحصيل الحقوق، وتعيين المحامين الذين يقومون بتمثيل البنك أمام المحاكم، ومتابعة تنفيذ الحكم بعد الإصدار.

2-2-5 مصلحة الرقابة:

تقوم بالمراقبة الداخلية لعملية التسيير ومدى تطبيق القوانين الداخلية للبنك، كما تقوم بالتنسيق بين المصالح والحث على تطبيق السياسة الإدارية المتبعة، كما تساعد المدير في اتخاذ القرارات من خلال التقارير التي توجه إليه عن مدى انتظام ودقة البنك، ومدى وجود المشاكل الإدارية، وكل هذا يتم عن طريق مراقبة دورية منتظمة من أجل تحقيق سياسة وأهداف البنك.

2-2-6 مصلحة القرض:

تقوم هذه المصلحة بتنفيذ الإجراءات والتعليمات المتعلقة بشؤون القرض وفقا للمبادئ المعتمدة من قبل الإدارة، وتقوم أيضا باستقبال العملاء والبحث في طلباتهم، وإعداد المذكرات اللازمة، كما تضم هذه المصلحة كل من أمانة الالتزامات وخليية تسمى بخلية الدراسة والتحليل، حيث تقوم هذه الأخيرة بدراسة طلبات القروض، مع العلم أن الوكالات لا تقدم الموافقة المباشرة على القروض، بل أنها تقوم بتحويل ملفات القروض المقبولة مبدئيا إلى الفرع المتواجد بولاية عنابة ليمنح الموافقة النهائية بإعطاء القرض للمؤسسة المعنية، شرط أن لا تتعدى قيمة القرض 400.000 دج، وإلا فإن الملف يتم تحويله إلى المديرية العامة بالجزائر العاصمة.

تتطلب دراسة ملف عقاري على مستوى الوكالة على الأقل شهرا كاملا، أما إذا تم تحويل الملف إلى الفرع والمديرية العامة فإن دراسة الملف تتطلب أكثر من 6 أشهر كما تقوم الخلية بمتابعة المراحل التي مر بها القرض حتى تحصله في حدود القوانين الملزمة وتضم:

- خلية الدراسة والتحليل؛
- قسم خاص بالمؤسسات؛
- قسم خاص بالخواص،
- قسم الزبائن المهنيين؛
- قسم إدارة القروض؛

2-2-7 مصلحة عمليات التجارة الخارجية:

تعتبر هذه المصلحة بمثابة الوسيط بين المتعاملين الجزائريين والأجانب، في عمليات البيع أو الشراء (استيراد وتصدير)، وتقوم هذه المصلحة بالتحويلات إلى الخارج وعمليات التوطين (الإقامة) المصرفي وفتح الاعتمادات المستندية للعمليات المتعلقة بالتجارة الخارجية، وهي على اتصال دائم مع المراسلين بالخارج وتضم:

- فرع التوظيف والتحويل؛
- فرع الدفع؛

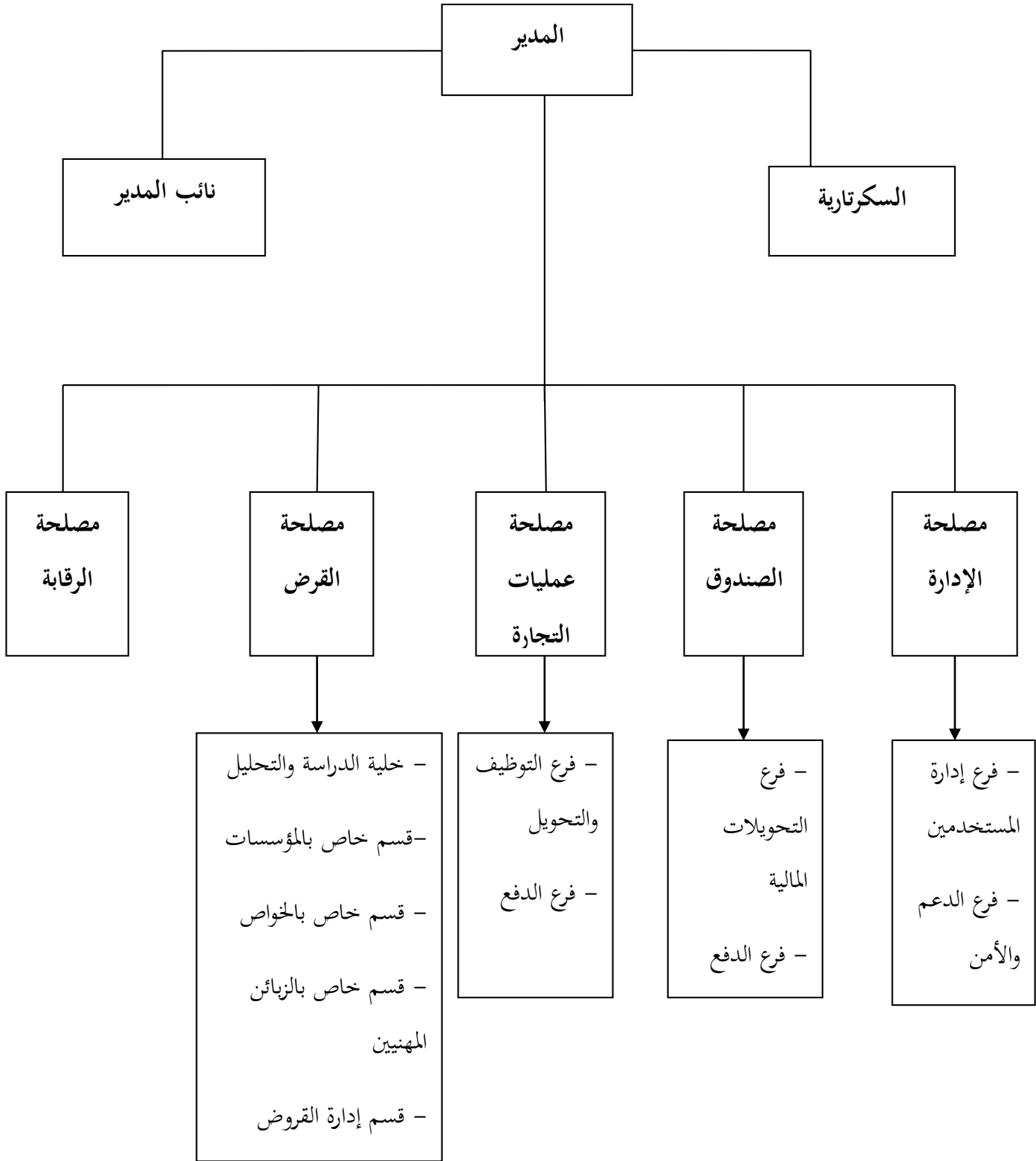
2-2-8 مصلحة الصندوق:

وتهتم بما يلي:

- التحصيلات بأنواعها؛
 - عمليات السحب والدفع؛
 - عمليات التحويلات المالية؛
 - عمليات المقاصة والمحفظة.
- وهي بدورها تنقسم إلى قسمين:

- ❖ **فرع التحويلات المالية:** يقوم باستلام طلبات فتح حسابات الودائع، وتحدد نوعها متبعة كل الإجراءات المتعلقة بفتح الحسابات والتأكد من توفير جميع الشروط القانونية ومتابعة عمليات الإيداع والسحب من الحساب لصالح المودعين.
- ❖ **فرع الدفع نقدا:** ويسمى أيضا الشباك، ويقوم بقبض ودفع المبالغ النقدية لكافة أنواع العملاء، وتقوم أيضا بإعداد جرد حركة النقد وتسجيلها والعمل على تطبيق الأنظمة والإجراءات المعتمدة من طرف المسير.

الشكل (2-3): الهيكل التنظيمي لبنك القرض الشعبي الجزائري وكالة -الطارف-



المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على الوثائق المقدمة من طرف الوكالة

2-3 تعريف مصلحة القرض العقاري

تعتبر مصلحة القرض العقاري الخلية الناشطة في البنك، حيث تقوم بدراسة الملفات المقدمة من طرف الزبائن لأجل القروض العقارية سواء كانت متعلقة بشراء مسكن أو توسيعه أو بناءه أو شرائه من طرف الخواص، كما تسهر على حسن سير العملية بمختلف جوانبها وأركانها حتى تبدي الموافقة التامة والنهائية لأجل تقديم القرض، مع الاخذ بعين الاعتبار الضمانات الكافية لأجل ذلك.

المطلب الثالث: الأنظمة والخدمات المصرفية الموجودة على مستوى وكالة -الطارف-

3-1 الأنظمة والبرامج التي يستخدمها بنك القرض الشعبي الجزائري وكالة - الطارف -

❖ **تحويل الاجور باستعمال التبادل الالكتروني للبيانات Electronic Data Interchange** : هو

نظام يسمح بتبادل البيانات الكترونيا في حال كانت المؤسسة تدفع أجور عمالها عن طريق القرض الشعبي الجزائري فإن هذه الخدمة تسمح بمعالجة تحويل أجور العمال الكترونيا باستعمال تكنولوجيا المعلومات والاتصال حتى أنه بإمكان الشركة ان تحضر رواتب عمالها في وحدات ذاكرة.

❖ **المقاصة الالكترونية Telecompossation**: حسب الطريقة التقليدية كانت البنك يجمع الشيكات

الخاصة بكل البنوك الاخرى وكان هناك موعد اجتماع دوري يجتمع فيه مدراء البنوك حيث يقوم كل مدير بنك باسترجاع الشيكات التابعة لبنكه وتسوية الحسابات الدائنة والمدينة بين البنوك اي ان عملية المقاصة كانت تتم يدويا، أما الان فان العملية لا تتطلب نقل الشيكات وانتظار موعد الاجتماع بل أصبحت ترسل صورة الشيك وأصبحت تسوية الحسابات تتم الكترونيا.

❖ **نظام تسوية المبالغ الاجمالية في الوقت الحقيقي Real time settlements**: هو نظام لتسوية

المبالغ شرط أن يكون مبلغ التسوية المالية يفوق أو يساوي 100 مليون دج، أما اذا كان المبلغ أقل من 100 مليون دج فتم التسوية بالمقاصة الالكترونية، وقد أحدث هذا النظام ليعوض الطريقة التقليدية التي تتطلب الجهد والعديد من المراسلات عبر الفاكس.

❖ **التحويل الالي للمدفوعات الدولية بواسطة شبكة swiftM**: مخصص لتسوية المبالغ خارج الوطن

ويشترط استخدام هذا النظام وجود مصلحة خاصة بعمليات التجارة الخارجية في الوكالة وقريبا ستضاف هذه المصلحة لدى القرض الشعبي الجزائري - وكالة رقم 213 الطارف - وبالتالي ستستخدم هذا النظام.

3-2 الخدمات المصرفية الموجودة على مستوى الوكالة:

- من خلال الزيارة الميدانية لوكالة القرض الشعبي الجزائري -الطارف- ومعاينة العمل البنكي على مستوى هذه الوكالة، لاحظنا أنها تتعامل بوسائل تقليدية، بالإضافة إلى وسائل حديثة حيث أن نظام الإعلام الآلي كان معمم على كل المصالح. وتمثل المنتجات والخدمات التي يقدمها بنك القرض الشعبي الجزائري وكالة الطارف رقم 213 في:
- الحساب الجاري: هذا الحساب يمكن لأي شخص طبيعي أو معنوي ان يفتحه مثلا: الودائع لأجل: تاجر، صناعي، حرفي، فلاح، مؤسسة تجارية... إلخ وقد يكون في هذه الحالة رصيده دائنا ولا ينتج عنه فائدة.
 - حساب الشيكات(الصكوك): عبارة عن حساب يفتح لجميع الأفراد والجماعات التي تمارس نشاط تجاري مثل الجمعيات وذوي الأجور الذين غالبا ما يسعون في تصفية حساباتهم على الشيكات.
 - الودائع لأجل: حسابات قد يقوم من خلالها الأفراد بتجميد مبالغهم لمدة زمنية معينة، مقابل فائدة ولا يمكن لهذا الشخص سحب أمواله إلا بعد المدة المحددة.
 - دفتر التوفير: قد يكون خاص بالسكن أو دفتر توفير عادي.
- القروض:

-قروض طويلة الأجل: قروض استثمارية كالقروض العقارية؛

-قروض متوسطة الأجل: قروض استثمارية عادية؛

-قروض قصيرة الأجل: تسهيلات الصندوق والقروض الامضائية؛

3-3 الخدمات الالكترونية التي تقدمها الوكالة

بهدف مواكبة احتياجات الزبائن التي تطورت مع تكنولوجيا الإعلام والاتصال، يعرض القرض الشعبي الجزائري الخدمات الالكترونية التالية:

3-3-1 بطاقة السحب

استخدم CPA هذه البطاقة لأول مرة في عام 1990، ويعتبر أول بنك يستخدمها في الجزائر، وتسمح هذه البطاقة لحاملها بسحب مبلغ نقدي معين أسبوعيا (يحدد البنك سقفه الأعلى)، باستخدام الموزعات الآلية المتواجدة في عدة أماكن كمكاتب البريد، المطارات... إلخ، ويمكن السحب من كافة الموزعات الآلية للأوراق البنكية للشبكة النقدية المصرفية التي تشترك فيها كل من البنوك التالية:

Caisse nationale d'épargne et de prévoyance-

EL BARAKA -

Compte Courant Postal ET Crédit Populaire d'Algérie -

Banque de Développement Local-

Banque de l'agriculture et du développement rural-

Banque Extérieure D'Algérie-

ويمكن أن يستفيد من هذه البطاقة:

-عملاء CPA أصحاب الحسابات بالدينار؛

-إطارات وموظفي القطاع العام والخاص؛ أصحاب المهن الحرة؛

-التجار .

3-2 بطاقة فيزا الدولية

تمنح للعملاء أصحاب حسابات بالعملية الصعبة ويتم استخدامها خارج الوطن في عمليات السحب وتسوية مدفوعات المشتريات من السلع والخدمات من التجار المنتسبين لشبكة visa international وتكلفة هذه البطاقة تقدر ب 30 أورو وعلى العميل بعد ثلاثة أشهر من الاستفادة من هذه البطاقة أن يحافظ في حسابه على 10.000 دج بالعملية الوطنية أي حوالي 1520 أورو كحد أدنى.

كما إن هناك أنواع أخرى من المنتجات متمثلة في المنتجات النقدية كالبطاقات، وهي أنواع:

-بطاقة Carte Cpa؛

-بطاقة carte cpa Visa؛

- بطاقة Master Carte؛

3-4 جودة الخدمات المصرفية الموجودة على مستوى الوكالة

إن الجدير بالذكر أن نوعية الخدمة المقدمة في الوكالة رقم 213 هي خدمة ذات جودة معتبرة، ويلاحظ في زبائن الوكالة تقديرهم للسلوك العام الذي يمارسه فريق الموظفين معهم وطريقة التعاطي مع انشغالاتهم، وعدم تسجيل تجاوزات أخلاقية معهم، والاجتهاد في تقديم المنتج البنكي (الخدمة البنكية) بصورة أحسن في شكلها النظري وفي شكلها التقني وبإخضاعها بطريقة احترافية للصورة العامة المترسمة في ذهن عميل وكالة القرض الشعبي الجزائري الطارف.

المبحث الثاني: السياسة الإقراضية المنتهجة من طرف بنك القرض الشعبي الجزائري لتمويل القطاع السكني وكالة- الطارف-

انتهج القرض الشعبي الجزائري سياسة لمنح القروض حيث لجأ إلى فرض معايير لا بد من توفرها لدى طالب القرض وأشترط ضمانات عينية وحقيقية لمواجهة الخطر الممكن التحقق وهذا ما التطرق إليه من خلال هذا المبحث.

المطلب الأول: القروض العقارية الممنوحة من طرف وكالة -الطارف-

1-1 تعريف القروض العقارية: هي قروض موجهة لتمويل عملية البناء، شراء مسكن أو عقار أو صيانة وتحسين مسكن، ومدة القرض تصل في المتوسط إلى 25 سنة يعوض على أساس دفعات ثابتة متساوية شهريا، فالزبون يقدم ضمانات ويهرن المشروع.

من بين أهم القروض التي يقدمها القرض الشعبي الجزائري نجد قروض الاستغلال وقروض الاستثمار

1-2 قروض الاستغلال:

وهي قروض قصيرة الأجل لا تتجاوز السنة تسمح بمواجهة ظرف مؤقت، وهي موجهة إلى عملية الاستغلال مثل شراء مواد أولية أو تغطية بعض النفقات وتسمى كذلك بقروض الخزينة.

1-3 قروض الاستثمار:

هي عبارة عن إستراتيجية ذات مخاطر عالية جدا، لذا غالبا ما يلجأ لها المستثمرون أصحاب الخبرة، وهو إستراتيجية متوسطة أو طويلة الأجل، تستغرق على الأقل من خمس إلى عشر سنوات، وهي قروض تمنح بهدف التوسيع، التجديد، والتهيئة.

المطلب الثاني: اجراءات منح قرض عقاري بينك القرض الشعبي الجزائري وكالة _ الطارف _

1-2 الشروط الواجب توفرها لمنح القرض العقاري

من أجل الحصول على قرض عقاري لا بد من توفر بعض الشروط والتي نذكر منها:

- الجنسية الجزائرية؛
- الدخل يعادل أو يفوق 20000 دج؛
- العمر يكون 19 سنة كاملة؛
- يكون لدى طالب القرض دخل ثابت؛
- توفر الملكية.

2-1 الضمانات المفروضة من طرف الوكالة

من بين الضمانات التي يطلبها البنك نجد:

- الرهن العقاري التوثيقي من الدرجة الأولى؛

- الكفالة؛

- شهادة العضوية.

2-3 كيفية الاستفادة من القرض العقاري:

سلطة اتخاذ القرار:

تعد سلطة اتخاذ القرار بشأن طلب القرض هي من صلاحيات لجان القرض حيث تقوم بدراسة ملفات طلب القرض المسجلة في جدول أعمالها للبحث فيها وهذا ضمن الحدود الموضوعية. سلطة القرار محددة حسب الجدول التالي:

الجدول رقم (3-3): يمثل حدود سلطة القرار

مبلغ القرض	لجان القرض
حتى مبلغ 2000000 دج ويمكن رفعه حسب قدرات الوكالة	CCA الوكالة
حتى مبلغ 10000000 دج	CRC دائرة القروض للمديرية الجهوية
ابتداءً من عشرة مليون دينار فما فوق	CCC مديرية القروض للإدارة المركزية

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على الوثائق المقدمة من طرف الوكالة

سلطة التوقيع: سيتم تبيان في الجدول الموالي سلطة التوقيع في كل مستويات لجان القرض:

الجدول رقم (3-4): يمثل مستويات سلطة التوقيع

امضاء قرارات منح القروض المتعلقة بسلطة CCA	مدير الوكالة
امضاء عقود القرض مهما كان مستوى اتخاذ القرار CCC.CRC.CCA	
امضاء قرارات منح القروض المتعلقة بسلطة CRC	مدير الشبكة
امضاء قرارات منح القروض المتعلقة بسلطة CCC	مدير القرض

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على الوثائق المقدمة من طرف الوكالة

CCA: لجان القرض بالوكالة.

CRC: لجان القرض بالمديرية الجهوية.

CCC : لجان القرض بالإدارة المركزية.

تكوين ملف القرض:

- لكل نوع من أنواع القروض العقارية هناك وثائق مشتركة بينهم وثائق أخرى خاصة بكل نوع، وأهم الوثائق التي يجب أن تتوفر في ملف القرض العقاري هي:
- طلب القرض ممضي من طرف طالب القرض.
- شهادة ميلاد، وبطاقة الإقامة.
- بطاقة عائلية للمتزوجين، وشهادة الحالة الفردية.
- نسخة طبق الأصل لبطاقة التعريف.
- شهادة عدم الخضوع للضريبة.
- مبرر الدخل: كشف الرواتب الحديثة للسنة الفارطة، معاش بالنسبة للمتعاقدين، راتب بالنسبة للأجراء، إنذار جبائي للتجار يتم تحريره من طرف مصالح الضرائب، شهادة العمل، تصريح سنوي للأجور لدى مصلحة التأمينات الاجتماعية (CNAS) للسنة الفارطة.
- كفالة تضامنية إن وجد.
- أمر بتحويل الدفعة الشهرية الخاصة بالقرض في حساب المستفيد لدى القرض الشعبي الجزائري -بنك الممضي عليه من طرف البنك الذي يتلقى فيه الزبون دخله الشهري.
- تصريح بالانقطاع من الحساب للمقترض الذي له حساب جاري بريدي CCP.
- الدفتر العقاري رخصة البناء، والشهادة السلبية تقرير الخبير في الدراسة.

إيداع الملف على مستوى الوكالة:

- ملف طلب القرض المكون من الوثائق القانونية يجب أن يتم إيداعه على مستوى وكالة القرض الشعبي الجزائري بنك، مقابل تسليم وصل إيداع ويجب أن يحمل هذا الأخير تاريخ الإيداع ويوقع من طرف المكلف بالقرض ويسجل على سجل طلبات القرض المخصص لهذا الشأن.

معالجة ملف طلب القرض

- بعد استلام الملف كاملا مقابل تسليم حق الإيداع تباشر الوكالة في دراستها وبالخصوص ما يلي:
- التأكد من الوثائق المكونة للملف: على المكلف بالقرض التأكد من مطابقة وشرعية الوثائق المقدمة وذلك تفاديا لأية مشاكل، ومن أهم الوثائق التي يجب التأكد منها هي:

- ميررات الدخل فحص عناصر الدخل برؤية وبجذر.
- شهادات الملكية المتوفرة: طبيعة الشهادة (موثقة، شهادة إدارية، دفتر عقاري ...) تعريف المالك وطالب القرض والتأكد من أن العقار ليس ملكا لشخص آخر، أو لديه ملكية مشتركة.
- رخصة البناء: تعريف صاحب الحق، طبيعة الأشغال مدة صلاحية الرخصة.
- إعداد البطاقة التقنية: تعد البطاقة التقنية وتمضى من طرف المكلف بالقرض في ثلاث نسخ، وتؤشر من طرف المسؤول بالقرض المكلف بمراقبة الملف.
- كما تقدم البطاقة التقنية لدراسة ملف طلب القرض إلى لجنة القرض للبحث فيها حسب عتبة القدرة على الالتزام.
- على مستوى الوكالة: يقوم المكلف بالقرض بإعداد البطاقة التقنية ويقدم الملف لمدير الوكالة للمراقبة والتأشير، ثم تقوم لجنة القرض بالوكالة بفحص البطاقة التقنية لتقديم الرأي والقرار المتعلق بالملف.
- على مستوى دائرة القروض للمديرية الجهوية: بعد معالجة ملف القرض من طرف لجنة القرض بالوكالة والموافقة عليه يتم إرساله إلى دائرة القروض للمديرية الجهوية، وذلك في حالة تجاوز مبلغ القرض 2000000 دج.
- على مستوى المديرية المركزية: تفحص اللجنة المركزية للقرض الملفات التي ليست من سلطة اللجان الأخرى وتقرر القروض الموافقة منحها.
- معaine بطاقة الزبائن (Centrale des risque): تبقى هذه المراقبة ضرورية قبل تبليغ الزبون وتكوين الملف والتأكد من:

-إن كان طالب القرض قد استفاد من قبل من قرض لدى أي بنك.

- وأن طالب القرض ليس في وضعية زبون غير منتظم الدفع ويثبت ذلك بشهادة تسديد منتظم لدى الوكالة التي استفاد منها من قرض سابق.

المطلب الثالث: مراحل عملية منح قرض عقاري (دراسة ملف عقاري) وكالة -الطارف-

هناك مراحل وإجراءات قانونية لا بد من توفرها لإتمام عملية منح القرض العقاري للعميل من طرف الوكالة وهي

كالآتي:

- استقبال الزبون وإعلامه بكامل شروط التمويل وتكاليف القرض ومدتها؛
- إعطاء الزبون نوع الوثائق الواجب توفرها من أجل تكوين ملف عقاري؛
- طبيعة الضمانات الواجب تحصيلها والمتمثلة في:

- التأمين عن الحياة (تكون طيلة مدة القرض وتمثل 5 بالمائة من قيمة القرض ويتم التعامل مع مؤسسة الكرامة

للتأمينات من طرف الوكالة)؛

- تأمين جميع المخاطر السكنية (تتجدد كل سنة ويتم التعامل مع مؤسسة CAAR للتأمين من طرف الوكالة)؛
- تأمين عن الكوارث الطبيعية؛
- تأمين شركة الضمان العقاري société de Garantie du Crédit Immobilier؛
- تكوين الوثائق الإدارية من طرف الوكالة؛
- تحديد المعلومات الشخصية الخاصة بالزبون من طرف الوكالة والتي تتمثل في:
 - الوضعية المدنية: تتمثل في الاسم، اللقب، تاريخ ومكان الازدياد.
 - الوضعية المهنية: وتعلق بكل ما يخص مهنة الزبون مثل نوع الوظيفة، مداخيله، ينتمي للقطاع العام أم الخاص.
 - الوضعية المالية: وتشمل كل ما يخص حساباته البنكية وجميع معاملاته المالية.

3-1 الوثائق المكونة لملف بناء مسكن

- نسخة من بطاقة التعريف البيومترية سارية المفعول؛
- شهادة الإقامة؛
- شهادة الميلاد رقم 12؛
- بطاقة عائلية أو فردية للحالة المدنية؛
- نسخة من بطاقة الشفاء؛
- شهادة عمل حديثة وآخر ثلاث كشوف رواتب شهرية؛
- عقد الملكية؛
- شهادة السلبية (عدم الرهن)؛
- رخصة البناء؛
- تقييم الخبراء؛

3-2 الوثائق المكونة لملف شراء سكن من عند مقاول:

- نسخة من بطاقة التعريف البيومترية سارية المفعول؛
- شهادة الإقامة؛
- بطاقة عائلية أو فردية للحالة المدنية؛
- نسخة من بطاقة الشفاء؛
- شهادة عمل حديثة وآخر ثلاث كشوف رواتب شهرية؛
- جدول التقسيم الوصفي؛

- شهادة حجز الشقة؛

- شهادة مطابقة؛

3-3 الوثائق المكونة لملف شراء سكن (PAP):

- نسخة من بطاقة التعريف البيومترية سارية المفعول؛

- شهادة الإقامة؛

- شهادة الميلاد رقم 12؛

- بطاقة عائلية أو فردية للحالة المدنية؛

- نسخة من بطاقة الشفاء؛

- شهادة عمل حديثة وآخر ثلاث كشوف لرواتب شهرية؛

- عقد الملكية؛

- شهادة السلبية (عدم الرهن)؛

- وعد بالبيع (عند الموثق)؛

- تقييم الخبير؛

3-4 الوثائق الخاصة لتهيئة مسكن:

- عقد الملكية؛

- تقييم الخبير؛

- مخطط التمويل؛

- نسبة تقديرية وكمية لإنجاز الأعمال؛

بالنسبة لأسعار الفائدة المطبقة على القروض العقارية في وكالة الطارف تكون على النحو التالي:

- شراء مسكن جديد وعلى المخطط تكون بنسبة 6.25%؛

- شراء مسكن خاص بالموظفين لدى الوكالة هناك ما هو مدعم ب 1% وهناك ما هو مدعم ب 3% كل حسب

رتبته؛

في الأخير يقوم الزبون بإحضار الملف والوثائق المطلوبة إلى مصلحة القروض ليتم دراسته والتأكد من أن الملف

كاملا ومن أن الزبون قادر على تسديد مبلغ القرض.

بالنسبة للتمويل الإسلامي قد تم إضافة فرع جديد على مستوى وكالة الطارف، ولكن لم يتم التعامل به في جانب القطاع العقاري وذلك لما يحتاجه هذا القطاع من مبالغ كبيرة، بالإضافة إلى انه يتعامل بصيغة المراجعة أي شراء سلعة ما وإعادة بيعها للربون مقابل هامش ربح معلوم، على عكس التمويل التقليدي الذي يكون بمقابل معدلات فائدة.

3-5 إحصائيات حول القروض العقارية الممنوحة من طرف الوكالة

حل القروض العقارية مكانة هامة من بين القروض التي تقدمها الوكالة وبالنظر لأهميتها وسرية المعلومات الخاصة بها فقد صعب علينا الحصول على تفاصيل حول عدد القروض العقارية المقدمة من طرف الوكالة وقيمتها بالرغم من أهميتها البالغة في موضوع الدراسة، وسيتم التطرق الى بعض الاحصائيات الخاصة بالقروض العقارية الممنوحة على مستوى وكالة القرض الشعبي الجزائري الطارف.

الجدول رقم (3-5) عدد المستفيدين من القروض العقارية من الوكالة خلال 3 سنوات الأخيرة

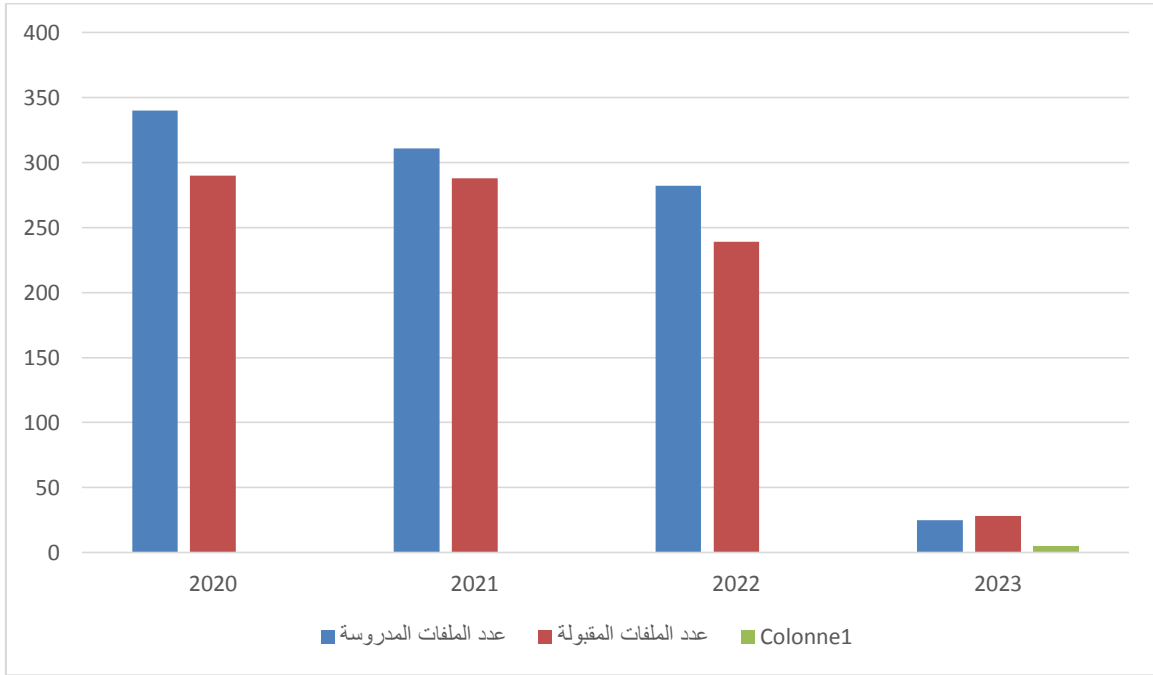
المبالغ بالمليون دينار

السنوات	عدد الملفات المدروسة	عدد الملفات المقبولة	مجموع المبالغ الممنوحة
2020	340	290	1930482
2021	311	288	1852802
2022	282	239	1567405
السداسي الأول من 2023	32	28	49380

المصدر: من اعداد الطالبة بالاعتماد على وثائق مقدمة من طرف الوكالة

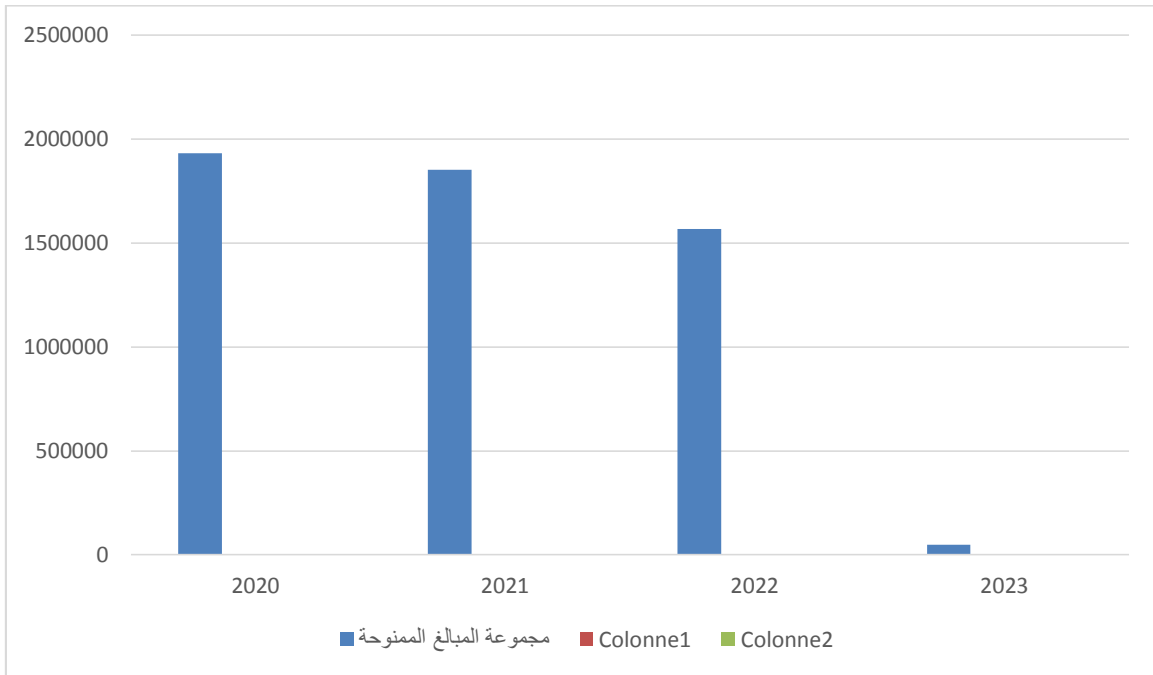
من خلال الجدول لوحظ أن خلال السنوات السابقة وبالضبط خلال سنة 2020 كان الاقبال معتبر على هذا النوع من القروض حيث بلغت عدد الملفات المودعة لدى الوكالة لطلب القروض العقارية 340 طلب تم دراسته، وقد تم قبول 290 منها، حيث بلغ مجموع القروض خلال هذه السنة 1930482 مليون دينار جزائري، ولكن عدد الطلبات انخفض خلال السنوات الموالية حتى وصلت عدد الطلبات سنة 2022 الى 282 طلب، وفي السداسي الأول من سنة 2023 وصل عدد الطلبات الى 32 طلب فقط، وذلك بسبب توفر صيغ جديدة للتمويل الإسلامي للسكن في وكالات أخرى.

شكل رقم (3-3) يمثل عدد الملفات المدروسة والمقبولة من طرف وكالة الطارف



المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على الوثائق المطلوبة من طرف الوكالة

شكل رقم (3-4) يمثل مجموع المبالغ الممنوحة من طرف وكالة الطارف



المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على الوثائق المطلوبة من طرف الوكالة

خلاصة الفصل:

تناول هذا الفصل الجانب التطبيقي لموضوع الدراسة، من خلال التعرف على بنك القرض الشعبي الجزائري عامة وعلى وكالة الطارف خاصة، بالإضافة إلى أهم الإجراءات التي تطبق على الزبائن من اجل الحصول على قرض عقاري لتمويل سكناتهم، واهم المراحل لتكوين ملفاتهم العقارية، مع ذكر نوع الوثائق الإدارية المطلوبة من طرف الوكالة. يعد بنك القرض الشعبي الجزائري من اهم الموارد المالية للعملاء خاصة في القطاع السكني، حيث يسهل عليهم امتلاك سكنات من خلال منحهم قروض عقارية، تدرس بطريقة دقيقة للتأكد من صحة الوثائق المقدمة للوكالة، والتقليل من المخاطر.

الخاتمة

إن الجزائر شهدت مشكلة خانقة في مجال السكن، رغم الإصلاحات والإجراءات القانونية التي اعتمدها الدولة لتحسين وتدعيم السكن، إلا أن الطلب يبقى في تزايد مستمر، حيث أن الحظيرة الوطنية للسكن لا تلبي كل هذه الطلبات، إن المشكلة ليست في نظام التمويل العقاري ولا في ضبط عملية إعادة التمويل الرهني ولكن في حجم التساهل في المعايير الائتمانية للقروض والمبالغة في تقييم الوحدات العقارية، فما يحتاجه السوق العقاري في بلادنا هو وضع الأسس التي تمنع حدوث الانهيار في هذا السوق فتتضرر المؤسسات البنكية.

فتطوير سوق الإقراض السكني يجب أن يتم بالتزامن مع تطوير السوق المالية في الجزائر، وتحقيق هذا التطور يقتضي تفعيل القطاع العقاري عبر نظام إعادة التمويل الرهني والذي يرتبط بتوفير عرض جيد وجديد من الخدمات المصرفية الموجهة لطالبي التمويل السكني، وتشجيع المصارف على تقديم القروض السكنية مع نسبة مخاطر متدنية جدا، وتبني مثل هذه الابتكارات المالية في مجال أدوات الاستثمار مثل التوريق، تقتضي معرفة طبيعة العيوب التي تعاني منها عمليات تصميم تلك الابتكارات بتحديد أسعارها وكيفيات تسعيرها.

ورغم الجهود المبذولة والاستراتيجيات المنتهجة من طرف الدولة إلا أن مشكل السكن مزال قائما، كما أن السياسة السكنية على العموم وصيغة السكن التساهمي على وجه الخصوص تبقى حلولا فاشلة ما لم تراعي نوعية السكنات المنجزة وكذا التركيبة الاجتماعية التي تميز المجتمع الجزائري.

أولا: نتائج الدراسة

من خلال ما تم التطرق إليه في هذه الدراسة بشقيها النظري والتطبيقي تم استخلاص النتائج التالية:

1- النتائج المستمدة من الجانب النظري:

- يعتبر التمويل العقاري أحد وسائل التمويل من أجل الحصول على قروض عقارية لحل مشاكل السكن؛
- تمويل قطاع السكن يتطلب نظام مالي فعال يتماشى مع التحولات الاقتصادية الجديدة؛
- رغم كثرة وتنوع الصيغ السكنية التي تم اعتمادها من طرف الدولة، إلا أنها لم تتمكن من القضاء على الازمة السكنية في الجزائر؛
- ارتباط قطاع السكن ارتباطا قويا بقطاع النظام البنكي اذ يعتمد في عملية الائتمان على الجهاز المصرفي والمؤسسات المالية؛

- قيام الدولة بإنشاء مؤسسات وصناديق مالية من أجل ضمان البنوك لقروضها العقارية ومن بينها شركة إعادة التمويل الرهني؛

2- النتائج المستمدة من الجانب التطبيقي:

- لا يمكن لأي قرض عقاري أن يخلو من المخاطر مهما احتاط البنك، إذ أن الضمانات التي يطلبها البنك من الزبون هي من بين الوسائل التي يلجأ إليها في حالة الوقوع في أحد المخاطر المتوقعة في استرجاع الأموال المقترضة؛

- فرض البنك شروط ومعايير دقيقة للحصول على القروض العقارية بمختلف أنواعها؛

- يختلف منح القروض العقارية للزبائن من طرف وكالة القرض الشعبي الجزائري لولاية الطارف حسب المداخل ونوع القرض المطلوب؛

- التأكد من صحة المعلومات المقدمة من طرف الزبون مرحلة لا يمكن الاستغناء عنها أو تفادئها وذلك لضمان البنك استرجاع القروض الممنوحة؛

- زيادة الإقبال على القروض العقارية لدى القرض الشعبي الجزائري نتيجة زيادة الأزمة السكنية؛

- يعتمد القرض الشعبي الجزائري في تقديره لقيمة القرض على العناصر التالية: الراتب، السن، قيمة ونوع العقار، الفائدة؛

2- إختيار صحة الفرضيات:

الفرضية الأولى: والتي مفادها أن الاحتياجات السكنية تؤثر على الواقع الاقتصادي والاجتماعي، حيث كلما توفرت السكنات تحسن المستوى المعيشي الذي بدوره يساهم في تحسين المستوى الاقتصادي، أثبتت الدراسة صحة هذه الفرضية حيث أن للسكن دور فعال في مختلف القطاعات وبالتالي كلما توفرت السكنات الاجتماعية تم القضاء على الأحياء الهشة وإعطاء المجتمع صورة أحسن ومنه المساهمة في التنمية الاقتصادية وذلك من خلال اعتبار السكن سلعة اقتصادية تنظم سوق السكن وإدارة جانب العرض والطلب.

الفرضية الثانية: تتمثل السياسات السكنية في البرامج السكنية التي وضعتها الجزائر من خلال مخططات التنمية، حيث أثبتت الدراسة صحة هذه الدراسة، من خلال اعتماد الدولة على التنوع في الأنماط السكنية وعلى اليات مختلفة في تمويل المشاريع السكنية وذلك بإنشاء هيئات مالية تشجع على السكن كالصندوق الوطني للسكن.

الخاتمة

الفرضية الثالثة: تمثلت في أن القروض العقارية هي قروض موجهة لتمويل عمليات البناء كإسكان مسكن أو إعادة تهيئته، أثبتت الدراسة صحة هذه الفرضية من خلال الجانب التطبيقي أن القرض العقاري هو قرض موجه لتمويل طالب القرض للحصول على سكن؛ وهو ذو أهمية اقتصادية واجتماعية بالغة إذا أحسن استغلالها.

الفرضية الرابعة: يساهم القرض الشعبي الجزائري في تمويل قطاع السكن من خلال سياسة منح القروض العقارية للأفراد حسب رغبتهم ومداحيلهم، أثبتت الدراسة صحة هذه الفرضية من خلال الجانب التطبيقي حيث يسعى القرض الشعبي الجزائري عن طريق تقديم خدمات مختلفة من خلال القروض المتنوعة، سواء كانت طويلة أو متوسطة أو قصيرة الأجل للمساهمة في تنمية قطاع السكن.

ثالثا: اقتراحات الدراسة

بناء على نتائج الدراسة التي تم التوصل إليها يمكن تقديم جملة من الاقتراحات تمثلت في:

- ضرورة مراعاة الدولة لأصحاب الدخل الضعيف في عملية التمويل العقاري؛
- ضرورة الاعتماد على صيغ التمويل الإسلامي في عملية التمويل العقاري؛
- العمل على تشجيع القطاع الخاص للدخول في الاستثمارات العقارية وتطوير عمليات الترقية العقارية؛
- توفير السيولة على المدى الطويل من طرف البنوك من اجل تطوير عملية التمويل في القطاع السكني الذي بدوره يحتاج الى مبالغ كبيرة؛
- العمل على تخفيض معدلات الفائدة المطبقة على القروض العقارية، لتشجيع الطلب عليها من طرف المواطنين؛
- ضرورة المراعاة للنسبة العالية في الجزائر ذات الدخل الضعيف لزيادة منح السكنات الاجتماعية؛
- معالجة ظاهرة النزوح الريفي وهذا بترقية الظروف المعيشية وانشاء العناصر الأساسية للحياة اليومية في الريف؛
- العمل على رفع العبء على المواطنين من خلال التقليل من الوثائق المطلوبة في ملفات الإقراض؛
- ضرورة ادخال تكنولوجيا متطورة والعمل على احداث نظام معلوماتي من أجل ضمان سرعة وسهولة العمليات البنكية وجلب متعاملين آخرين؛

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: الكتب:

1. اسماعيل إبراهيم الشيخ درة، (1974): اقتصاديات الإسكان، الكويت، مطبعة الرسالة.
2. بورقبة شوقي، زرارقي هاجر، (2015): إدارة المخاطر الائتمانية في المصارف الإسلامية، الطبعة الأولى، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن.
3. جيلالي بن عمران، (2000): أزمة السكن، آفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر، ترجمة عبد الغني بن منصور، دار النور، الجزائر.
4. السيد عبد العاطي السيد، (2000): علم الاجتماع الحضري، الطبعة الثانية، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، مصر.
5. عبد القادر بلطاس، (2001): الاقتصاد المالي والمصرفي (السياسات الحديثة في تمويل السكن)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.

ثانياً: المجلات والدوريات العلمية:

1. أحمد درديش، (2013): السياسة السكنية في الجزائر، مجلة آفاق لعلم الاجتماع، جامعة البليدة - 2، العدد 01، الجزائر.
2. خليل عبد القادر، شرع يوسف، (2016): مخططات التنمية السياحية وواقع الإنجازات الحقيقية دراسة تقييمية مع الإشارة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية 2025 SDAT، مجلة التنظيم والعمل، المجلد 04، العدد 04.
3. سعد محمد، (2018): محاضرات لمقياس الاقتصاد الجزائري، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر.
4. عبد الرحمان تومي، (2019): الجزائر بين محاولتين من أجل التنمية: شروط النجاح وأسباب الاخفاق، مجلة الاقتصاد والعلوم الادارية، العدد 113، الجزائر.
5. علاء حسين علي، (2017): التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 04، جامعة الأمبار العراق.
6. مصطفى هيدب، (2006): مواجهة مشاكل الإنسان من خلال التغلب على معوقات التمويل العقاري في الوطن العربي، ندوة إقليمية، الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية، مصر.
7. مناع ابتسام، (2017): قطاع السكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مجلة العلوم الانسانية، العدد 47، جامعة قسنطينة، الجزائر.
8. منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات، (2009): آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 25، العدد الثاني.

9. نبيل دريس، (2017): السياسة السكنية في الجزائر بين الاهداف والصيغ المعتمدة، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 12، جامعة البليدة 2، الجزائر.

ثالثا: الاطروحات والمذكرات العلمية:

1. أحمد خيرات، (2009): الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، الجزائر.

2. اميمة حطاب، (2021): دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، مذكرة مقدمة كجزء ضمن متطلبات لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر - بسكرة -، الجزائر.

3. بلقاسم نويصر، (2011): التنمية والتغير في نسق القيم الاجتماعية، دراسة سوسولوجية ميدانية بأحد المجتمعات المحلية بمدينة سطيف أطروحة دكتوراه دولة في علم الاجتماع، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإنسانية، جامعة منتوري بقسنطينة، الجزائر.

4. بن خبشاش محمود، (2016): تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، مذكرة مكملية ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في علوم التسيير كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة ام البواقي، الجزائر.

5. جمال جعيل، (2011): نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر، اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة باتنة، الجزائر.

6. حواشين ابتسام، (2004): السياسة السكنية في الجزائر، الواقع والافاق، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر.

7. الخانجي إبراهيم مروان جميل، (2000): آثار التمويل العقاري على قطاع الإسكان، الأردن (1980-1996)، رسالة ماجستير في التمويل والمصارف، كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية، جامعة آل البيت، الأردن.

8. دليلة زرقعة، (2016): سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع، كلية العلوم الاجتماعية جامعة محمد بن احمد وهران-2، الجزائر.

9. رفيعة دبابش، (2020): دراسة تحليلية للعوامل المؤثرة على ارتفاع تكلفة السكن الاجتماعي في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر.

10. زيتوني ميساء، كساسرة صبرينة، (2020): تقييم سياسة تمويل السكن في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد الصديق بن يحيى - جيجل -، الجزائر.
11. سارة علاق، واخرون، (2018): دور البنوك في تمويل قطاع السكن، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، الجزائر.
12. سلمى ميمش، (2020): البدائل الممكنة لتمويل قطاع السكن في الجزائر، أطروحة مقدمة لاستكمال متطلبات الدكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 03، الجزائر.
13. سمية فرحاتي، نور الهدى حجاجي، (2013): تقييم سياسة الاسكان في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، الجزائر.
14. صالح حجاجي، (2015): التمويل البنكي للسكن بين الشريعة والقانون، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لخضر الشهيد حمه، الوادي، الجزائر.
15. صديقي سامية، يونس الزهرة، (2016): دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة احمد دراية ادرار، الجزائر.
16. صلاح الدين عمراوي، (2009): السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة متممة لنيل شهادة الماجستير في الديمغرافيا، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الاسلامية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر.
17. طوبال ابتسام، (2017): دراسة وتحليل سوق السكن على ضوء السياسات العمومية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة عبد الحميد مهري قسنطينة 2، الجزائر.
18. عوامر أم كلثوم، (2019): السياسة العامة للسكن ودورها في الحد من ازمة السكن في الجزائر، مذكرة تخرج لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في ميدان الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر.
19. عيسى بوراوي، (2014): دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في الاقتصاد، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، الجزائر.

20. فاطمة مزيان، (2019): دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة العربي بن مهيدي، ام البواقي، الجزائر.

21. قاسمية مفيدة، (2013): دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، مذكرة مقيدة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماستر في التخصص مالية ونقود، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر.

رابعا: مواقع الانترنت:

1. الموقع www.annasronline.com

2. وزارة السكن والعمران، الموقع WWW.MHUV.GOV.dz

3. وليد وحداني، (2010): السياسة السكنية في الجزائر، منتدى الهندسة المعمارية والعمران، الجزائر، من الموقع <https://stars28.yoo7.com/t732-topic>

4. الموقع www.aps.dz

خامسا: المراسيم والتشريعات:

1. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية، العدد 10، الجزائر، الصادرة في 27 فيفري 2008.

2. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية، العدد 48، الجزائر، الصادرة في 13-08-2013.

3. المرسوم التنفيذي رقم 03-93، 01 مارس 1993.

4. المرسوم التنفيذي رقم 8-142، 11 ماي 2008.

5. المرسوم التنفيذي رقم 94-08، 04 أكتوبر 2008.