

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشاذلي بن جديد - الطارف -

UNIVERSITE CHADLI BENDJEDID- EL- Tarf-

كلية العلوم الإقتصادية، العلوم التجارية وعلوم التسيير

Faculté des sciences Economiques, commerciales et sciences de gestion

السنة الجامعية: 2020/2019

الرقم التسلسلي: .....

قسم: العلوم الإقتصادية

مذكرة مقدمة في إطار متطلبات نيل شهادة الماستر

تحت عنوان:

دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر

- تحت إشراف:

د. قروي صباح

من إعداد الطلبة:

- قداورة مروة

- ميرك سارة

## ملخص

تهدف هذه الدراسة إلى معرفة دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن بالجزائر من خلال التعرف على مختلف الجوانب النظرية التي تحيط بالموضوع كالتطرق إلى واقع التمويل العقاري لقطاع السكن في الجزائر من خلال تشخيص مشكلة السكن وتحديد أهم الأسباب التي أدت إلى تفاقم الأزمة وكذا السياسة السكنية، إضافة إلى إعطاء نظرة حول القروض العقارية بالجزائر وإبراز الصيغ السكنية التي كانت من أهم نتائجها ترقية قطاع السكن والحد من الأزمة المتزايدة باستخدام عدة هيئات مالية مانحة وضامنة معتمدة من طرف الدولة.

كما تم التطرق تجربة دولية في مجال السكن عرفت أزمة سكن وحاولت التصدي لها بتقديم قروض عقارية طويلة الأجل بدون فوائد كأداة للتغلب على تلك الأزمة.

وقد تم التوصل من خلال هذه دراسة إلى أن مساهمة القروض العقارية في تمويل قطاع السكن وكذا تنويع الصيغ السكنية قد يخصص من حدة أزمة السكن .

**- الكلمات المفتاحية:** قروض عقارية، تمويل عقاري، تمويل سكني، قطاع السكن.

---

## Résumé

Cette étude vise à connaître le rôle des prête immobiliers dans le financement du secteur du logement en Algérie en identifiant les aspects théoriques entourant le sujet, comme aborder la réalité du financement immobilier du secteur du logement en Algérie en diagnostiquant le problème du logement et en identifiant les raisons les plus importantes qui ont exacerbé la crise, ainsi que la politique du logement en plus de donner un tour d'horizon des prêts immobiliers en Algérie et mettre en évidence les formules de logement dont ils sont issus.

Egalement, l'auteur présente une expérience internationale dans le domaine du logement qui a connu une crise du logement et tente d'y remédier en offrant des prêts immobiliers à long terme et sans intérêt comme un outil pour surmonter cette crise.

Il a également été conclu à travers notre étude que la contribution des prête immobiliers au financement du secteur du logement, ainsi que la diversification des formules de logement, peuvent être allouées à partir de la gravité de la crise du logement.

**-Mots clefs :**prêts immobiliers, finance immobilière, financement du logement, secteur du logement.

### - شكر و عرفان -

من البديهي أن نشكر أشخاصا أحسنوا إلينا أو ساعدونا عند حاجتنا إليهم ، فكيف بالذي هو معنا في كل وقت نلجأ إليه عندما يخذلنا كل من حولنا، دعونه أجاب، سألناه أعطانا، فهو الذي نعمه علينا لا تعد ولا تحصى إذا شكرناه عليها زاد فيها كيف لا وهو القائل "وإذا تأذن ربكم لئن شكرتم لأزيدنكم ولئن كفرتم إن عذابي لشديد" سورة إبراهيم

إنه ربنا خالقنا ورازقنا والأحق بحمدنا وشكرنا فحمدا لله أن أنعمت علينا بفضلك وكرمك ويسرت لنا إتمام هذا العمل

كما لا ننسى تقديم جزيل الشكر وأسمى آيات العرفان والامتنان إلى الأستاذة المشرفة " قروي صباح " التي كانت لنا خير مرشد وأبرع وجه بتفضيلها الإشراف على هذا

البحث ولم تبخل علينا بتوجيهاتها وأرائها القيمة فشكرا لك أستاذتي المحترمة وفي الأخير نسأل الله العلي القدير أن ينفع بهذا العمل قارئه وأن يتقبله في ميزان الحسنات إنه قريب مجيب الدعوات.

### - إهداء -

أسأل الله المزيد من فضله وكرمه الذي أعانني على إنجاز هذا العمل الذي أهديه إلى أعز ما نملك في الوجود:

إلى من أوجد في الحياة أنار لي دربي وسهل سبل المعرفة والعلم ، إلى من عمل في تربيته وعلمني معني الكفاح وأوصلني إلى ما أنا عليه ، إلى من أكن له فائق الإحترام والتقدير أقرب الناس إلى قلبي أبي الغالي فريد أدامك الله فوق رؤوسنا وحفظك لنا إن شاء الله .  
إلى التي جعل الجنة تحت أقدامها ، إلى الشمعة التي تذوب من أجل أن تثير دربي ولا زالت كذلك ولم تنطفئ وأعانتني بالصلوات والدعوات ، إلى من سهرت الليالي من أجلي أمي الغالية على قلبي وردة

إلى شموع حياتي إخوتي أميرة - نوال - وفاء وأخي الغالي عبدو الذين قدموا لي الدعم ماديا ومعنويا أدامهم الله في حياتي .

إلى الكتاكيت إسراء - تقوى - ضحى - سجود - أيوب - صلاح الدين حفظهم الله .  
إلى أعز صديقتي مروة التي شاركتني طيلة مشوار الدراسة وساهمة في إنجاز هذا العمل .  
وفي الأخير إلى كل من أحب سارة وترك أثرا طيبا في قلبي ...

سارة

### -إهداء-

بسم من جلت قدرته أهدي هذا العمل المتواضع إلى من أحمل اسمه، إلى من كان حلمه أن يراني في هذه المرتبة، إلى الذي أعطى وضحي وكان صبره وحرصه وإصراره نبهني على مسيرتي حياتي والذي الحبيب صلاح الدين الذي علمني أن الثمرات تقطف عندما تكون يانعة وها أنا أقف لأقطف إحدى هذه الثمرات التي ينعت لي وهي تخرجني في إنتظار قطف المزيد بإذن الله. إلى فضاء المحبة وبجر الحنان ، ربحانة الدنيا وجنتها التي بعثت في قلبي الصبر والتفاؤل للمضي قدما في تحقيق أحلامي والتي تشوقت لرؤيتي إلى ما أنا عليه اليوم أمي الغالية رحيمة إلى رياحيني حياتي والقلوب الطاهرة الرقيقة أخواتي: سلمى - خديجة - ندى إلى بسمة البيت وفرحة الحياة، إلى الوجه المفعم بالبراءة أخي الصغير أحمد أمين إلى الروح التي سكنت قلبي خطيبي الغالي مهدي أدامك الله في حياتي إلى من تقاسمت معها الجهد والعمل ، وعشنا أجمل اللحظات بجلوها ومرها لإنجاز هذا العمل المتواضع صديقتي سارة إلى الأخت التي لم تلدها أمي صديقتي عبير

مرورة

قائمة الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
(19)	كيفية تدخل شركة ضمان القرض العقاري في منح القروض العقارية	شكل رقم 1-2

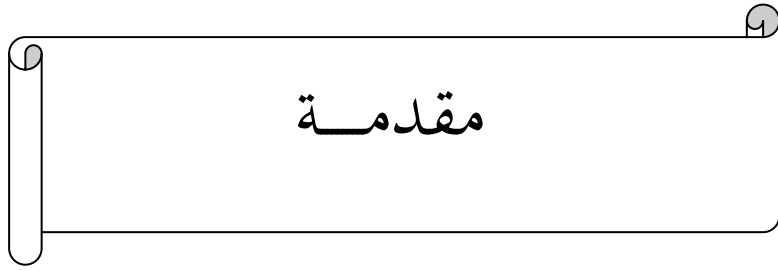
قائمة الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
(17)	نسبة المساهمة في شركة ضمان القرض العقاري	جدول رقم 1-1
( 54 )	صبيغ التمويل السكني والمساكن الموزعة خلال الفترة 2004-2000	جدول رقم 2-2
(55 )	المساكن الموزعة خلال الفترة 2009-2005	جدول رقم 3-2
(56 )	التوزيع المبرمج للسكنات 2019-2010	جدول رقم 4-2
(59 )	تعداد السكان في المملكة العربية السعودية	جدول رقم 5-2
(59 )	معدل شغل المسكن في المملكة العربية السعودية	جدول رقم 6-2

# فهرس المحتويات

الصفحة	المحتوى
(I)	- ملخص
(II)	Résumé -
(III)	- شكر وعرهان
(IV)	- إهداء
(VI)	- قائمة الأشكال
(VII)	- قائمة الجداول
(IX)	- فهرس المحتويات
(5-2)	- المقدمة
	<b>الفصل الأول: مدخل للقروض العقارية والتمويل السكني</b>
(07 )	تمهيد
(08 )	<b>المبحث الأول: عموميات حول القروض العقارية</b>
(08 )	المطلب الأول: تعريف القروض العقارية وأهميتها
(10 )	المطلب الثاني: أنواع القروض العقارية وخصائصها
(12 )	المطلب الثالث: أطراف وإجراءات الحصول على القروض العقارية
( 14 )	<b>المبحث الثاني: الهيئات المانحة للقروض العقارية وضمائنها</b>
(14 )	المطلب الأول: الهيئات المانحة للقروض العقارية
(21 )	المطلب الثاني: ضمائانات القروض العقارية
(23 )	المطلب الثالث: مخاطر القروض العقارية
(24 )	<b>المبحث الثالث: الإطار المفاهيمي للتمويل العقاري</b>
(24 )	المطلب الأول: تعريف التمويل العقاري وأهميته
(26 )	المطلب الثاني: خصائص التمويل العقاري
( 27 )	المطلب الثالث: صيغ وآليات التمويل العقاري
(30 )	<b>المبحث الرابع: عموميات حول السكن والتمويل السكني</b>
(30 )	المطلب الأول: مفهوم السكن وأهميته
(31 )	المطلب الثاني: مفهوم التمويل السكني وأهميته

(32 )	المطلب الثالث: مصادر التمويل السكني وآلياته
(35 )	خلاصة الفصل
	<b>الفصل الثاني: واقع التمويل العقاري لقطاع السكن في الجزائر</b>
(37 )	تمهيد
(38 )	<b>المبحث الأول: أزمة السكن في الجزائر</b>
(38 )	المطلب الأول: تعريف أزمة السكن
(38 )	المطلب الثاني: مشاكل وأسباب أزمة السكن في الجزائر
(42 )	المطلب الثالث: الجهات الممولة لقطاع السكن في الجزائر
(44 )	<b>المبحث الثاني: السياسة السكنية في الجزائر</b>
(44 )	المطلب الأول: تعريف السياسة السكنية
(45 )	المطلب الثاني: أدوات وآليات السياسة السكنية بالجزائر
(48 )	المطلب الثالث: أهداف وأهمية السياسة السكنية
(50 )	<b>المبحث الثالث: الصيغ السكنية المتاحة في الجزائر وتطورات تمويل السكني للفترة 2000-2019</b>
(50 )	المطلب الأول: السكن العمومي الإيجاري، السكن الترقوي المدعم وترقوي عمومي
(52 )	المطلب الثاني: صيغة البيع بالإيجار والسكن الريفي
(54 )	المطلب الثالث: إحصائيات التمويل السكني للفترة ما بين 2000 - 2019
(56 )	<b>المبحث الرابع: عرض تجربة دولية في مجال السكن ومقارنتها بالجزائر</b>
(56 )	المطلب الأول: أزمة السكن في المملكة العربية السعودية
(60 )	المطلب الثاني: السياسة السكنية بالمملكة العربية السعودية
(62 )	المطلب الثالث: مقارنة التجربة السعودية مع الجزائر
(64 )	خلاصة الفصل
(66 )	خاتمة
(70 )	قائمة المراجع



يعد قطاع السكن من القطاعات الرئيسية الحاسمة المؤثرة على النشاط الاقتصادي حيث أنه مثل الدعامة الأساسية للسير الحسن لجميع القطاعات الأخرى، ويعتبر مقياس لتطور وتقدم الأمم في مجالات مختلفة ومن الأولويات الكبرى التي تستدعي الإهتمام والعناية ضمن سياستها الاقتصادية والاجتماعية وخاصة في ظل يزيد النمو الديمغرافي الذي تلازمت معه زيادة الطلب على الوحدات السكنية وهو ما أدى إلى إرتفاع الفجوة بين العرض والطلب على الوحدات السكنية بالرغم من كل الجهود المبذولة من طرف الدولة لهذا المجال، وبالتالي شكلت قضية السكن مشكلة وصلت إلى حد الأزمة بفعل عوامل كثيرة وكذا بفعل أخطاء من السياسات المتبعة وحرصا من الحكومة على تلبية الطلب المتزايد على الوحدات السكنية بما يتناسب مع دخول الأفراد وظروفهم المعيشية قامت بتحديد طاقات وموارد مادية وبشرية ضخمة للتصدي لهذه الأزمة والتخفيف من حدتها فعملت على تطوير سياستها التمويلية لقطاع السكن بإستحداث صيغ جديدة أو تطوير بعض الصيغ القديمة بالإضافة إلى عصرنه المؤسسات المتدخلة في الإنتاج والتمويل السكني. وفي ظل الظروف الحالية و تزايد أزمة السكن التي أصبحت هاجسا يشغل بال المواطن والحكومة أصبحت البنوك العقارية وجميع المؤسسات التمويلية مطالبة أكثر بضرورة تفعيل سياستها في مجال السكن حتى تكون فعالة في إحتواء وتطويق الأزمة السكنية وأكثر تكييفا مع متطلبات إقتصاد السوق، فهذه المؤسسات تلعب دورا بالغ الأهمية في الإرتقاء بقطاع السكن وتعزيز دوره في النشاط الإقتصادي.

### إشكالية الدراسة

وفي ضوء ما تقدم تبرز مشكلة الدراسة في التساؤل الرئيسي التالي:

ما مدى دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر؟

### الأسئلة الفرعية

في إطار الإجابة على الإشكالية الرئيسية في هذا البحث وبغية تسليط الضوء أكثر على دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن خصصنا مجموعة من الأسئلة الفرعية التي يمكن من خلالها الوصول إلى إجابات تمكننا من الإلمام بالموضوع بشكل كامل تتمثل هذه الأسئلة فيما يلي:

- ما المقصود بالقروض العقارية؟ وما هو التمويل السكني؟
- ماهي أهم المشاكل التي يعاني منها قطاع السكن بالجزائر؟
- ما مدى فعالية الصيغ السكنية في التخفيف من أزمة السكن؟

### فرضيات الدراسة:

يتطلب تحليل الإشكالية محل الدراسة إختبار صحة مجموعة من الفرضيات وهي:

**الفرضية الأولى:** تمثل القروض العقارية أهم مصادر التمويل السكني في الجزائر، والتمويل السكني هو آلية تمكن طالب السكن من الحصول على التمويل اللازم لإقتناء سكنه.

**الفرضية الثانية:** المساكن القديمة والمفتقرة للصيانة شكلت أحد أهم المشاكل التي تواجه قطاع السكن في الجزائر.

**الفرضية الثالثة:** بالرغم من تعدد وإختلاف الصيغ السكنية إلا أنه لم تؤثر في التخفيف من حدة أزمة السكن.

## أهمية الدراسة:

تبرز أهمية الدراسة من خلال:

- ✓ يعتبر قطاع السكن من القطاعات الاقتصادية الهامة التي تستدعي إلقاء الضوء عليها لما لها من أثر بالغ في تحقيق التنمية الاقتصادية وكون القروض العقارية حل من حلول التي تلجأ إليها الدولة قصد النهوض بقطاع السكن؛
- ✓ المكانة التي يحتلها قطاع السكن وكون أزمة السكن من أكثر الأزمات التي عانت منها الجزائر إذ أصبح الشغل الشاغل للسلطات العمومية وذلك بإعتباره قطاعا إستراتيجيا هاما؛
- ✓ بالإضافة إلى ذلك يمكن لهذه الدراسة أن تكون مساهمة بسيطة في إثراء مكتبة الجامعة بموضوع نقل الدراسات حوله وقد يكون إضافة جديدة تبرز واقع قطاع السكن في الجزائر والإستراتيجيات المعتمدة لتمويله للقاريين وكذا تمكنهم من الإطلاع على مختلف الصيغ السكنية المتاحة في الجزائر.

## أهداف الدراسة:

- نسعى من خلال هذه الدراسة إلى تحقيق جملة من الأهداف ومن أهمها:
- ✓ إعطاء نظرة عامة حول القروض العقارية وأهمية التمويل العقاري؛
- ✓ التعرف على واقع قطاع السكن بالجزائر؛
- ✓ التعرف على أدوات وآليات السياسة السكنية في الجزائر؛
- ✓ التعريف بمختلف الصيغ السكنية المقترحة من طرف السلطات العمومية في سعيها لتجاوب مع مختلف أنماط الطلب الاجتماعي على السكن.

## منهج الدراسة

بغية تحقيق أهداف الدراسة وللإجابة على الإشكالية المطروحة والتحقق من صحة الفرضيات تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي الذي يوصف تطور قطاع السكن وتحليل واقعه في الجزائر وتطورها مقارنة بتجربة المملكة العربية السعودية.

## صعوبات الدراسة

- ✓ صعوبة كبيرة في التنقل والوصول إلى الأستاذة المشرفة نظرا لبعدها عن المناطق التي نقطن فيها والجائحة الكبيرة التي نعيشها في ظل تفشي وباء كوفيد 19 الذي من شأنه أن يعرض حياتنا للخطر وإلى الموت الحتمي؛
- ✓ قلة المراجع حول مشكلة الدراسة؛
- ✓ قلة شبكة الأنترنت إستغرق وقت وجهد كبيرا لإعداد المذكرة؛
- ✓ نقص الدراسات السابقة المتعلقة بهذا الموضوع خاصة في قطاع السكن والقروض العقارية.

## أسباب إختيار الموضوع

ومن بين هذه الأسباب مايلي:

✓ المبول الشخصي لمثل هذه المواضيع؛

✓ الأهمية البالغة لمشكلة السكن في الوقت الراهن خاصة مع إرتفاع قيمة العقارات والإخفاض النسبي للأجور؛

✓ الرغبة في معرفة دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن؛

✓ أهمية الموضوع وعلاقته المباشرة بالفرد والمجتمع على حد سواء وتأثيراته الكبرى على المستوى الإقتصادي، السياسي

والإجتماعي.

## الدراسات السابقة

ومن بين الدراسات سابقة التي تم الإطلاع عليها مايلي:

- مكاحلية حنين وبوصوفة سارة، واقع قطاع السكن في الجزائر وإستراتيجيات تمويله، دراسة حالة الصندوق الوطني للسكن- ولاية قالمة، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم الإقتصادية، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2015-2016.

تناولت هذه الدراسة مفاهيم عامة حول السكن والسياسة السكنية، وكذا التمويل البنكي وأساليب تمويل السكن وفقا للنظام الإسلامي.

- عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الإقتصادية، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2013-2014.

تطرق هذه الدراسة إلى الإطار النظري للسكن مرورا بتحديد الأسباب المختلفة لأزمة السكن في الجزائر، إضافة إلى مساهمة البنوك في الحد من أزمة السكن في الجزائر.

- شهيرة زيتوني ومنى شكاطي، فعالية التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط- وكالة قالمة، مذكرة تخرج مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم الإقتصادية، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2014-2015.

تناولت هذه الدراسة مفاهيم عامة حول التمويل السكني والعقاري والإجراءات المتبعة وكذا أزمة السكن والآفاق المستقبلية لقطاع السكن مع دراسة تطبيقية لإجراءات منح القرض العقاري.

## مقارنة بين الدراسات السابقة

- أوجه التشابه

تشابه دراستنا مع الدراسات السابقة في دراسة وتحليل واقع قطاع السكن في الجزائر وطرق تمويله والمشاكل التي تعيق فعاليته مع معالجة ظاهرة السكن وتحديد مختلف الأسباب التي أدت إلى تفاقم الأزمة.

## – أوجه الاختلاف

هدفت دراستنا إلى إبراز دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر من خلال إعطاء نظرة عامة حول القروض العقارية وأهمية التمويل العقاري، بالإضافة إلى التعرف على واقع التمويل العقاري لقطاع السكن في الجزائر من خلال تسليط الضوء على الأزمة السكنية التي تعاني منها الدولة الجزائرية وتحديد المشاكل والأسباب التي أدت إلى تفاقمها، كذا الوقوف على درجة فعالية السياسة السكنية المتبعة عن طريق الأدوات والآليات الموضوعية من قبل الدولة، وهدفت دراستنا أيضا إلى التعرف على مختلف الصيغ السكنية المقترحة من طرف السلطات العمومية في سعيها لتجاوب مع مختلف أنماط الطلب الاجتماعي على السكن.

أما الدراسات السابقة فتختلف باختلاف الهدف والباحث بالنسبة **لدراسة مكاحلية حنين وبوصوفة سارة** هدفت إلى دراسة واقع قطاع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله من خلال التعرف على مفاهيم عامة حول السكن وكذا فعالية السياسة السكنية وقدرتها على تحقيق الأهداف المسطرة في مجال السكن، إضافة إلى التعرف على الإستراتيجيات التي تقدمها الجزائر في مجال التمويل السكني.

أما **دراسة بوراوي عيسى** هدفت إلى أهمية مساهمة البنوك والمؤسسات المالية في الحد من أزمة السكن في الجزائر من خلال عمليات التمويل والقروض العقارية الموجهة لإقتناء سكن.

أما **دراسة شهيرة زيتوني ومنى شكاطي** هدفت هذه الدراسة إلى فعالية التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر من خلال إبراز واقع السكن في الجزائر وأهم المشاكل التي تواجهه، كذا التعرف على تفعيل دور البنوك في دعم طالبي السكنات.

## هيكل الدراسة

للإلمام بمختلف جوانب الموضوع والإجابة على الإشكالية والأسئلة المطروحة تم بتنظيم هيكل الدراسة بوضع مقدمة تعتبر كمدخل للموضوع وخاتمة تتضمن أهم النتائج والتوصيات المتعلقة به يتوسطها فصلين مترابطين ومتكاملين يمثلان جوهر الموضوع.

حيث تم التطرق في الفصل الأول إلى مدخل القروض العقارية والتمويل السكني تناولنا فيه بداية عموميات حول القروض العقارية ضمن المبحث الأول تم الهيئات المانحة القروض العقارية وضمائنها في المبحث الثاني وفي المبحث الثالث تطرقنا إلى الإطار المفاهيمي للتمويل العقاري أما في المبحث الرابع فتطرقنا فيه إلى عموميات حول السكن والتمويل السكني.

أما الفصل الثاني فخصصناه لواقع التمويل العقاري لقطاع السكن في الجزائر حيث عرضنا في المبحث الأول أزمة السكن في الجزائر ومن تم درسنا السياسة السكنية في الجزائر من خلال المبحث الثاني ومن حيث المبحث الثالث تطرقنا فيه إلى الصيغ السكنية المتاحة في الجزائر وتطورات التمويل السكني من 2001-2019 أما المبحث الرابع عرضنا تجربة دولية في مجال السكن ومقارنتها بالجزائر.

# الفصل الأول

**تمهيد:**

يعتبر السكن من أولويات المعيشة وهذا ما جعل الفرد يعمل جاهدا للمحصول عليه، سواء كانت لديه القدرة على إقتناء منزل بأمواله الخاصة أو اللجوء إلى طلب المساعدة التمويلية من الدولة المجسدة في البنوك والمؤسسات المالية المتمثلة في مختلف صيغ التمويل من بينها القروض العقارية التي هي محور دارستنا والتي تحضى بدورها بإهتمام مختلف المتعاملين سواء كانوا أفراد أو دولة، وهذه الأخيرة تسعى لتفعيل قطاع السكن من خلال تشجيعها لمنح مثل هذه القروض. ولذلك سوف يتم التطرق لدراسة القروض العقارية والتمويل السكني وذلك من خلال المباحث التالية:

**المبحث الأول:**عموميات حول القروض العقارية؛

**المبحث الثاني:**الهيئات المانحة للقروض العقارية وضمائنها؛

**المبحث الثالث:**الإطار المفاهيمي للتمويل العقاري؛

**المبحث الرابع:**عموميات حول التمويل السكني.

## المبحث الأول: عموميات حول القروض العقارية

تعتبر القروض العقارية من أهم الخدمات التي تقدمها البنوك، نظرا لإقبال عليها من قبل المتعاملين في السوق العقارية ذلك أن الاستثمار فيها يتيح فرض للربح، في تلاؤم مختلف فئات المجتمع لتنوعها من خلال تلبية حاجاتهم وللقروض العقارية تعريف وخصائص وأنواع وأطراف سوف يتم الطرح لها في هذا المبحث.

## المطلب الأول: تعريف القروض العقارية وأهميتها

## أولا: تعريف القروض العقارية

يعمل البنك على منح القروض العقارية والتي عادة ما تكون طويلة الأجل ومن أهم التعاريف:

يمكن تعريف القروض العقارية بأنها: "قروض مقدمة لتمويل شراء أو إنشاء مباني جديدة، وهي قروض طويلة الأجل تمتد لمدة 30 سنة ويسدد من خلالها القرض على أقساط أو على دفعة واحدة، وعادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شرائه أو اقتناؤه.<sup>1</sup>

وتعرف أيضا "هي قروض موجهة لتمويل عملية بناء، شراء مسكن أو عقار، أو لصيانة أو تحسين مسكن، ومدة القرض تفضل في المتوسط إلى 25 سنة يعوض على أساس دفعات ثمانية متساوية شهريا، فالزبون يقدم ضمانات ويبرهن المشروع.<sup>2</sup>" هي قروض موجهة لتمويل طالب القرض على الحصول على سكن مهما كانت صفة هذا السكن أو إقامة مشروع عقاري، على أرض قابلة للاستغلال.<sup>3</sup>

كما تعرف على أنها "مختلف العمليات المالية التي تهدف إلى تمويل الأشغال والأعمال والنشاطات التي ترد على الأملاك العقارية في إطار سياسة الدولة للتنمية والتي توفرها الدولة عن طريق مؤسساتها المالية على أن يلتزم هؤلاء تسديد ما منح لهم من أموال والفوائد المترتبة عن ذلك في الآجال المحددة قانونا.<sup>4</sup>

وفي الأخير نستنتج أن القروض العقارية هي قروض طويلة الأجل بين 15-30 سنة توجه لعملية بناء أو شراء أو ترميم مساكن وتعوض عن طريق أقساط تدفع شهريا.

<sup>1</sup> سمية شيخة، التمويل العقاري في البنوك الجزائرية - دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك وكالة ورقلة، مذكرة ماستر، تخصص مالية وبنوك، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013-2014، ص 02.

<sup>2</sup> مهاجي فضيلة، دور القرض العقاري في ترقية قطاع السكن في الجزائر - دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة عين تموشنت، مذكرة ماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص إدارة وإقتصاد المؤسسة، معهد العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب، عين تموشنت، 2017-2018، ص 18.

<sup>3</sup> العمودي محمد الطاهر، الإستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكلة السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 03، 2011-2012، ص 111.

<sup>4</sup> مصطفى رشدي شبيحة، النقود والمصارف والائتمان، الدار الجامعية للنشر، سنة 1992، ص 116.

### ثانيا: أهمية القروض العقارية

تبرز أهمية القروض العقارية فيما يلي:<sup>1</sup>

1. **الأهمية المالية:** للقرض العقاري أهمية كبيرة تتمثل في ضمان إستقرار رؤوس الأموال والتحكم فيها وإستثمارها داخل حدود الدولة الجغرافية لأن القرض كميكانيزم مالي يحد من العمليات بين الدولة عن طريق مؤسساتها المالية المختلفة من جهة والجمهور من جهة ثانية مما يعود على الدولة بفوائد مالية كبيرة نتيجة إستعمال القروض من طرف الجمهور، حيث تستفيد الدولة من نسبة الفائدة على منحها وفقا للقواعد التي يضبطها المشرع الأمر الذي يضمن مداخيل إضافية لخزينة الدولة التي من شأنها أن تستمر في مشاريع أخرى تتعلق بالتنمية الوطنية.

2. **الأهمية الإجتماعية:** إن توفير المال اللازم الذي من شأنه أن يوفر للمواطن سكنا خاصا به وعملا ينتج من خلاله يعود به بالنفع على نفسه وعلى المجتمع لا يأتي إلا بتفعيل القرض العقاري كوسيلة لتمويل الأشغال العقارية المختلفة المتمثلة في البناء والتجديد والتوسع والتهيئة التي تهدف إلى توفير السكن للمواطن وإقامة المناطق الصناعية واستغلال الأراضي الفلاحية التي من شأنها توفير مناصب شغل الأمر الذي يكفل تطور الحياة الإقتصادية ورفع مستوى المعيشة للمواطن ومن ثمة القضاء على العديد من المشاكل الإجتماعية وفي مقدمتها أزمة السكن والنتائج المترتبة عليها كالتشرد بالإضافة إلى أزمة البطالة.

3. **الأهمية السياسية:** إن قوة الدولة تقاس بقوة إقتصادها فإن كانت دولة قوية إقتصاديا فإنها لا محالة تكون قوية سياسيا ولأجل تحقيق ذلك فإنه لا بديل عن القرض العقاري كوسيلة حيوية لتمويل مختلف المشاريع العقارية سواء تعلق الأمر منها بالمحلات المعدة للسكن أو المحلات ذات الإستعمال الحرفي أو الصناعي أو التجاري أو الأشغال الفلاحية بالنسبة للفضاءات غير مبنية ومما لا شك فيه أن تمتع الدولة بقوة سياسية يكسبها الكثير من الإمتيازات على المستوى الدولي كما يجعل قراراتها وتوصياتها التي تتخذها ذات تأثير بالغ في المجتمع الدولي.

4. **الأهمية الإقتصادية:** يؤدي القرض العقاري دورا حاسما في إزدهار، إذ يعتبر وسيلة للسياسة الإقتصادية إلى جانب دوره في خلق النقود وهو بمثابة وسيط للتبادل التجاري، وأداة إستغلال الأموال في الإنتاج والتوزيع، وتتمثل أهمية القرض في النقاط التالية:<sup>2</sup>

أ. المساهمة في النمو والإزدهار الإقتصادي للبلاد؛

<sup>1</sup> مهاجي فضيلة، مرجع سبق ذكره، ص ص 24-25.

<sup>2</sup> لعصب عبد القادر وأزوا مجّد، القرض العقاري كآلية لتمويل الترقية العقارية، مذكرة ماستر في القانون العقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2013-2014، ص 24.

- ب. المحافظة على رأس مال المقرض بالنسبة للبنك؛
- ت. وسيلة مناسبة لتحويل رأس المال من شخص لآخر، أي واسطة لزيادة إنتاجية رأس المال؛
- ث. القضاء على التضخم وذلك من خلال إمتصاص الزيادة في القدرة الشرائية المختصة للإستهلاك؛
- ج. يمكن من الحصول على الفوائد للبنك أثر تحويل سيولة للزبائن (الأطراف التي تطلب القرض) مقابل إيداع ضمانات في ميعاد إستحقاق يحدده.

بالإضافة إلى ذلك:<sup>1</sup>

- ح. زيادة النمو الإقتصادي والتخفيف من مشكلة البطالة؛
- خ. تحقيق الإستقرار الإجتماعي الذي هو شرط أساسي لكل إستقرار سياسي وإقتصادي ومن تم تحقيق النمو الإقتصادي لأي مجتمع؛
- د. ترقية وتطوير مستوى المعيشة للمواطن من خلال المساهمة في توفير السكن؛
- ذ. إنعاش قطاع السكن والعمل على تقليل من حدة أزمة السكن.

### المطلب الثاني: أنواع القروض العقارية وخصائصها

#### أولاً: أنواع القروض العقارية

من بين أنواع القروض العقارية<sup>2</sup>:

#### 1. القروض العقارية موجهة للإفراد: يندرج تحت هذا التصنيف كل من القروض العقارية الموجهة للبناء والقروض

العقارية الموجهة للشراء وهي كالتالي:

- أ. **القرض العقاري الموجه للبناء:** هذا النوع من القروض العقارية يقدمه البنك للزبون المقترض والذي هو شخص طبيعي للقيام بعملية بناء سكن عائلي، وهنا يكون لطالب القرض قطعة أرض مخصصة للبناء، ويرغب في بناء مسكن عليها ولكن إمكانيته المالية لا تسمح بذلك ويدخل في فئة المطالبين للقروض العقارية، تمنح المؤسسات البنكية هذا النوع من القروض العقارية للأفراد على دفعات، تتراوح من 15 إلى 30 سنة.
- ب. **القرض العقاري الموجه للشراء:** تأخذ هذه النوعية من القروض العقارية الأشكال التالية:

<sup>1</sup> بن أحمد سهيلة، القروض العقارية - وكالة البنك الخارجي الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص مالية وتأمينات، كلية العلوم الإقتصادية التجارية وعلوم التسيير، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2016-2017، ص 24.

<sup>2</sup> فاطمة مزيان، دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري وكالة أم البواقي، مذكرة ماستر، تخصص إدارة مالية، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2018-2019، ص ص 16-18.

- ✓ **القرض العقاري لتمويل شراء مسكن جاهز** : ويقصد بالمسكن الجاهز بناية قابلة للسكن وفقا للمعايير المعمول بها في إطار أدوات مخطط التهيئة والتعمير حاصلة على رخصة البناء وكذا شهادة المطابقة، وسند الملكية، سواء يكون هذا المسكن ملك للغير أي الأفراد الخواص وكانت فردية أو جماعية جديدة أو قديمة سبق استعمالها، أو كان هذا المسكن في إطار السكن الإجتماعي التساهمي من خلال تمويل شراء وحدة سكنية منجزة في إطار الترقية العقارية.
- ✓ **قرض لشراء مسكن بيع بناء على التصاميم** : ويعني أن الأفراد يستطيعون شراء مساكن قبل إنجازها أو على قيد الإنجاز، ولكنها موجودة على التصاميم، والبنوك أو المؤسسات المالية يمكنها إقراض الأشخاص أي تمويل السكن قبل بناءه.

## 2. القروض العقارية موجه للمتعاملين في الترقية العقارية:

- أ. **تعريف الترقية العقارية**: هي مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة، يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية ذات الاستعمال السكني أو مجال للتوظيف، محلات تجارية أو مصانع.
- ويمكن تعريف القرض العقاري الموجه للمتعاملين في الترقية العقارية على " أنه قرض تمويل إنشاء السكنات والمحلات التجارية والمهنية المحددة للبيع أو الإيجار، أو شراء قطعة أرض لأجل إنشاء عليها عمليات الترقية العقارية.<sup>1</sup>
- إن موضوع القروض العقارية الموجه إلى الترقية العقارية ينقسم إلى قسمين هما:
- ✓ **تمويل الانجاز**: ويقصد به تشييد مختلف المشاريع العقارية خاصة تلك المتعلقة بالسكن لتلبية متطلبات وحاجيات أفراد المجتمع من سكنات سواء كانت فردية أو جماعية أو في إطار تعاونيات عقارية.
- ✓ **تمويل التجديد**: يقصد به الزيادة في حجم البناء سواء في التوسيع والتعلية أو حتى في التهيئة والترميم وإعادة التأهيل للعقار المبني.

### ثانيا: خصائص القروض العقارية

تتمثل هذه الخصائص في النقاط التالية:<sup>2</sup>

1. القرض العقاري هو قرض إستهلاكي موجه للمقترض وقابل للتسديد في أجال طويلة المدى؛
2. مقدار القرض محدد بنسبة تتعدى 80% من قيمة السكن؛
3. المبلغ الشخصي لطالب القرض لا يقل عن 20% من ثمن السكن؛

<sup>1</sup> مرابط مجّد، الإشكالية القانونية التي تثيرها الترقية العقارية، مجلة الوثائق، العدد السادس، الغرفة الوطنية للموتيق، 2000، ص 19.

<sup>2</sup> فاطمة مزيان، مرجع سبق ذكره، ص 18.

4. يقوم المقترض بتأمين القرض لدى مؤسسة التأمين نذكر منها شركة ضمان القروض العقارية؛
5. قرض عقاري موجه لتمويل العمليات العقارية.  
ومن أهم هذه الخصائص مايلي:<sup>1</sup>
6. عادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو تسديده؛
7. تتسم بطول أجل استحقاقها حيث قد يمتد أجالها حتى 30 سنة، ويسدد خلالها للقرض على أقساط أو دفعة واحدة.

### المطلب الثالث: أطراف إجراءات الحصول على قروض عقارية

#### أولاً: أطراف عقد القرض العقاري

ينعقد القرض العقاري بين طرفين إثنين المقرض ويتمثل في مؤسسة القرض المؤسسة المالية وبين المقترض الذي قد يكون إما فرداً عادياً أو شخص معنوي، ويمكن حصر أهم الطرفين بما يلي:<sup>2</sup>

1. **المقرض:** استناداً إلى نص المادة 456 من القانون المدني الجزائري نجد أنها أوكلت عملية منح القروض الموجهة للأفراد إلى مؤسسات متخصصة بهذه العملية، يطلق عليها مؤسسة القرض لكن إذا رجعنا إلى القواعد الخاصة بالمنظمة للقطاع المصرفي ونعي بذلك أحكام الأمر 03-11 نجد أنه أورد في نصوصه الجهات التي تختص دون سواها بمنح القروض، وتتمثل في البنوك والمؤسسات المالية.

#### 2. **المقترض:** قد يكون المقترض في عقد القرض شخصاً طبيعياً أو معنوياً:

أ. **المقترض شخص طبيعي:** لكل فرد جزائري الجنسية ويتمتع بالأهلية الكاملة وله راتب شهري مستقر يضمن له سداد الأقساط المتفق عليه في عقد القرض العقاري؛

ب. **المقترض شخص معنوي:** الشخص المعنوي يأخذ شكلين في مجال القرض العقاري الذي يوجه للتمويل هما:

✓ **التعاونية العقارية:** من خلال المادة الأولى من القانون المتعلق بتنظيم التعاونيات العقارية، يعطى الحق لرب العائلة في اكتساب مسكن شخصي بكامل الملكية ولتحقيق ذلك تقوم التعاونيات العقارية بتوقيع القرض العقاري لأجل البناء، لا يتجاوز مدته العمر القانوني للتعاونيات.

✓ **المقاول:** بالنسبة للمقاول يمكنها أن تتقدم بطلب قرض عقاري لتقوم بتمويل مشروعها الخاص بالسكن، والذي

يأخذ صورتين هما:

<sup>1</sup> منير إبراهيم هندي، إدارة البنك التجارية، المكتب العربي الحديث، الطبعة الثالثة، مصر، 2006، ص 211.

<sup>2</sup> براجلية زبير، القرض العقاري والرهن الاسمي في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه غير منشورة في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة1، 2016-2017، ص 22-24.

- **ملية بدون تخصيص** : في هذه الحالة يكون للمقترض العقاري أن يقدم مشاركة شخصية تغطي نسبة 40% كحد أدنى من تكاليف المشروع بما فيها ثمن العقار محل الانجاز، ثم تتبع مشاركة بقرض مقدم من المؤسسة المصرفية أو المالية يغطي 60% المتبقية للمشروع.
- **عملية مخصصة** : هنا يقدم المقترض مشاركة شخصية ب 20% من التكاليف بما فيه ثمن العقار، كما يجب عليه إحضار قائمة بأسماء المستفيدين من السكنات بناء على عقد البيع على التصاميم تكمل بقرض عقاري يصل إلى 70% من قيمة المشروع.

#### ثانيا: إجراءات الحصول على القروض العقارية:

تتخذ البنوك مجموعة من الإجراءات لتقديم القروض العقارية أهمها ما يلي<sup>1</sup>:

#### 1. موضوع القرض: توجه القروض العقارية من قبل البنك إلى تمويل ما يلي:

أ. شراء سكن جديد لدى مقاول عقاري؛

ب. شراء سكن قديم لدى خواص؛

ت. بناء ذاتي؛

ث. توسيع سكن؛

ج. إعادة ترميم وتهيئته.

#### 2. معايير التأهيل: يمكن لكل شخص جزائري الحصول على قرض عقاري وذلك بتوفر الشروط التالية:

أ. أن يكون جزائري الجنسية؛

ب. أن يكون قد بلغ سن الرشد 19 سنة؛

ت. ألا يتجاوز 70 سنة؛

ث. أن يكون مقيما إقامة مستقرة؛

ج. أن يكون دخله ثابت ومنتظم على شكل اجر يساوي أو يفوق ضعف الأجر الوطني الأدنى المضمون.

#### 3. نسبة قيم القرض إلى قيمة السكن : عادة لا تتعدى هذه النسبة 80% ويمكن أن تصل إلى 90% بمعنأن المبلغ

المقترض لا يجب أن يتجاوز هذه السنة من قيمة السكن المرغوب حيازته، فالفرق بين قيمة القرض وقيمة السكن بشكل قيمة المبلغ الذي يدفعه الزبون ويسمى بالمساهمة الشخصية.

<sup>1</sup> مهاجي فضيلة، مرجع سبق ذكره، ص ص 25-26.

4. نسبة المستحقات الشهرية إلى الدخل: تعبر هذه النسبة عن قيمة الاستحقاقات الشهرية إلى الدخل الشهري، والهدف من حسابها هو تحديد قدرة المقترض على دفعه لمستحقاته، ومنالأحسناً يتجاوز نسبة التسديدات الشهرية 30٪ من الدخل الإجمالي، وهي نسبة متعارف عليها دوليا ما عدا ذوي الدخل المرتفعة قد ترتفع النسبة لتصل إلى 40 ٪ وذلك طبقا لموافقة الزبون.

#### المبحث الثاني: الهيئات المانحة للقروض العقارية وضمانتها

إن كل أشكال الائتمان التي يمنحها البنك محفوظة بدرجة معينة من المخاطر، حتى ولو كان القرض محاطا بالضمانات العينية والشخصية، هذه المخاطر تعتبر عنصرا ملازما للقرض ومنه لا يمكن تصور عملية إقراض دون مخاطر وعليه س يتم الطرق الهيئات المالية المانحة للقروض العقارية وأهم المخاطر والضمانات الخاصة به.

#### المطلب الأول: الهيئات المالية المانحة للقروض العقارية

نظرا لتزايد طلبات التمويل على السكن، وعدم قدرة المؤسسات المالية والبنكية على تلبيتها بالكامل وفي إطار إصلاح الجزائر لقطاع السكن، بادرت بإنشاء بعض الهياكل والهيئات التي تقوم بتنفيذ السياسة العامة للحكومة في مجال السكن وذلك من خلال القيام بمهام تسيير السكن و تمويله، وتمثل فيما يلي:<sup>1</sup>

#### أولاً: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

##### 1. تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

أنشأ الصندوق بموجب مرسوم تنفيذي رقم 97-406، المؤرخ في 03-11-1997، وضع تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن، ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وهذا الصندوق ذو طابع تعاوني وليس له هدف تحقيق الربح، هذا الصندوق ليس له منخرطين في أغلب ولايات الوطن، تكمن مهمته في ضمان المدفوعات المقدمة في شكل تسبيقات على الطلب من طرف المشتريين المستقبليين للمساكن أو بيانات ذات إستعمال غير سكني في إطار البيع على المخطط.

##### 2. البيع على المخطط

هو طريقة بيع تم إدراجها في النشاط العقاري بموجب مرسوم تشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي ينص على أنه في حالة تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية، يعقد بيع على المخطط ويسمح البيع على المخطط للمرقي العقاري ببيع الأملاك المعنية قبل أن يتم الانتهاء من بنائها، عندما يكون مازال في مرحلة البناء.

<sup>1</sup> مكاحلية حنين وبوصوفة سارة، واقع قطاع السكن في الجزائر واستراتيجيات تمويله، مذكرة ماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود مؤسسات كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، 8 ماي 1945، قلمة، 2015-2016، ص ص 74-82.

### 3. مهام الصندوق

إن الضمان المقدم من طرف الصندوق هو عبارة عن تأمين إجباري يكتبه المتعامل في الترقية العقارية ويوضعه في الحالات التالية:

أ. إذا كان المتعامل في الترقية العقارية شخص طبيعي:

- ✓ وفاة المتعامل بدون تكفل الورثة الشرعيين بإتمام المشروع؛
- ✓ إختفاء المتعامل بشرط أن يتم إثبات هذا من طرف السلطات القضائية أو سلطة مختصة في هذا المجال؛
- ✓ إحتيال المتعامل شريطة إثبات ذلك من طرف السلطة القضائية.

ب. إذا كان المتعامل في الترقية العقارية شخص معنوي:

- ✓ إفلاس الشركة؛
  - ✓ تصفية الشركة لأي سبب من الأسباب ( تسوية قضائية أو مسبقة )؛
  - ✓ الإفلاس حتى ولو إكتسى صيغة الاحتيال؛
  - ✓ النصب المثبت من طرف السلطة القضائية.
- وقد جاء إنشاء هذا الصندوق من أجل وضع حد لإحتيال بعض لمقرين العقاريين لربائهم في إطار عقد البيع على التصاميم وذلك بإجبار المقرين على ضمان تسديدات المشترين ومن جملة ما يهدف إليه الصندوق:

أ. بالنسبة للدولة:

- ✓ تشجيع المشتري في عملية التمويل بدفعه بطريقة فعلية للادخار؛
- ✓ تطوير نشاط الترقية العقارية بصفة عامة؛
- ✓ ضمان الشفافية في المعاملات؛
- ✓ حماية وتأمين المشتري.

ب. بالنسبة للمرقي:

- ✓ البيع قبل إتمام الإنجاز؛
- ✓ إمكانية استعمال أموال المشتري؛

وكل عملية بيع على التصاميم يجب أن توثق وإلا إعتبرت باطلة، وعن طريق هذا العقد يقوم البائع بتحويل حقوقه في ملكية كل أو جزء من الأرض، وكذا على البناء إلى المستفيد، وبذلك يمتلك هذا الأخير تدريجيا مراحل البناء.

وللأسف لم يغطي هذا الصندوق جميع العمليات، والسبب يعود إلى أن الموثقين عليهم رفض كل الملفات التي لا تتضمن شهادة الضمان، كما أن المرقيين أيضا يرفضون الإكتتاب فيه مما يصعب عمل هذا الصندوق الذي جاء بهدف حماية المستفيد من التلاعب والغش.

### ثانياً: شركة إعادة التمويل الرهني

#### 1. تعريف شركة إعادة التمويل الرهني

هي مؤسسة مالية تتدخل على مستوى السوق الثانوية، تم إعتماها من قبل قانون النقد والقروض بالقرار الوزاري رقم 98-01 المؤرخ في 06 أفريل 1998، تتخذ شكل شركة مساهمة ذات طابع إقتصادي. أنشأت شركة إعادة التمويل الرهني من أجل إعادة تمويل المحافظ الرهنية المقدمة من طرف البنوك أو المؤسسات المالية في إطار تمويل السكن العائلي مقابل ضمانات كافية. والمساهمون الرئيسيون في هذه الشركة هم:

أ. الخزينة العمومية

ب. البنوك العمومية BADR , BEA, CPA, BNA

ت. شركات التأمين CAAR, CAAT, SAA

#### 2. أهداف شركة إعادة التمويل الرهني

تتمثل أهداف شركة إعادة التمويل الرهني فيما يلي:

- أ. العمل على تطوير وتحسين سوق رأس المال في الجزائر من خلال قيام الشركة بإصدار سندات قرض متوسطة وطويلة الأجل كأداة إستثمارية جديدة، من شأنها جلب المدخرات طويلة الأجل للمؤسسات الإدخارية البنكية وغير البنكية لإستخدامها في الإستثمارات المتوسطة وطويلة الأجل؛
- ب. ترقية نظام تمويل السكن على المدى المتوسط والطويل؛
- ت. تمديد الإستحقاقات المتعلقة بإسترداد الفوائد والمبالغ الأصلية للقروض؛
- ث. تشجيع المنافسة بين البنوك والمؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية.

#### 3. دور شركة إعادة التمويل الرهني

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

بعد الإتفاق بين شركة إعادة التمويل الرهني SRH والوسيط المالي المعتمد ( البنوك ) تقوم الشركة بجمع الأموال اللازمة من الأسواق المحلية و الأجنبية وذلك عن طريق إصدار سندات أو قيم مالية أخرى، بحيث تكون شروطها متطابقة مع شروط التي يراد تمويلها، تقوم بعد ذلك شركة إعادة التمويل الرهني بمنح التمويل ( القرض ) إلى الوسيط

المالي المعتمد مقابل رهون عقارية من الدرجة الأولى، ويقدم الوسيط ( المقترض ) قائمة إسمية لشركة إعادة التمويل الرهني بالديون الممولة، كما أن القروض المقدمة كإعادة تمويل من طرف شركة إعادة التمويل الرهني بالديون الممولة يجب أن لا تتعدى 80٪ من قيمة الضمانات المقدمة من الوسيط المالي، أي القروض الممنوحة من هذا الأخير للزبائن والمحولة إلى شركة إعادة التمويل الرهني لأن البنوك تمول 80٪ من قيمة السكن.

وأصبحت شركة إعادة التمويل الرهني تقوم بعملها بعد صدور قانون التوريق في الجزائر سنة 2006 عن طريق صيغتين:

#### أ. إعادة التمويل بالرجوع

يحصل الوسيط المعتمد على إعادة التمويل المرجو بتقديم ضمانات أكيدة، فتبقى الديون والرهون من الدرجة الأولى منح، كما يتحمل هذا الأخير جميع المخاطر المرتبطة بعدم القدرة على السداد والمرتبطة بالقروض، مع بقاء تسيير القروض أو الديون في يد الوسيط المعتمد.

#### ب. إعادة التمويل بلا رجوع

يحصل الوسيط المعتمد على إعادة التمويل الرهني بعد تحويل الرهون من الدرجة الأولى وغيرها بإسم شركة إعادة التمويل الرهني، فتتحمل هذه الأخيرة المخاطر المرتبطة بالديون التي تمت إعادة تمويلها.

#### ثالثا: شركة ضمان القرض العقاري

#### 1. تعريف شركة الضمان العقاري

هي مؤسسة إقتصادية وشركة ذات أسهم، أنشأت بتاريخ 05-10-1997 ويقدر رأسمالها ب 2.000.000.000 دج، ولقد بدأت مهامها بصفة رسمية إبتداءا من 01-07-1998. والمساهمون في هذه الشركة هم: الخزينة العمومية، البنوك العمومية، شركات التأمين.

#### الجدول رقم 01: نسبة المساهمة في شركة ضمان القرض العقاري

عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	مبلغ المساهمة دج	المساهمون
16140	40,35	807.000.000	الخبزينة العمومية
3221	8,025	161.050.000	CNEP
3221	8,025	161.050.000	CPA
3221	8,025	161.050.000	BNA
3221	8,025	161.050.000	BEA
2028	5,07	101.400.000	BDAR

2028	5,07	101.400.000	CAAR
2028	5,07	101.400.000	SAA
835	2,0875	41.750.000	CCR
836	2,09	41.800.000	CAAT
3,221	8,025	161.050.000	BDL

المصدر: مكاحلية حنين، مرجع سبق ذكره، ص 79.

ونجد أن شركة ضمان القرض العقاري تمارس نشاطها من خلال:

#### أ. ضمان القروض العقارية

تختلف طريقة ضمان القروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية والبنوك على حسب طبيعة المقترض إن كان

شخص طبيعي أو مرقى عقاري (متعهد البناء).

#### ✓ ضمان القروض الممنوحة للأشخاص الطبيعيين:

ويمكن تقسيمها إلى قسمين:

• **الضمان البسيط:** وهي الحالة التي يغطي المؤمن ضد الإعسار النهائي لمقترض القرض؛

• **الضمان الكلي:** يهدف إلى تغطية الإستحقاقات المتأخرة الدفع من طرف المقترض ويكون في هذه الحالة أمام

إعسار مؤقت وفي نفس الوقت إعسار نهائي.

#### ✓ ضمان القروض الممنوحة لمتعهدي البناء ( مرقين عقاريين ):

في حالة الإعسار النهائي تقوم شركة ضمان القرض العقاري بضمان القروض التي تمنحها البنوك لمتعهدي البناء أي

المرقين العقاريين في إطار الترقية العقارية، والتعويض المرجعي الناتج عن هذا الإعسار لا يمكن أن يتجاوز مبلغ القيمة

المعوضة للقرض المضمون وقت حدوث الضرر، كما أن إستعمال وبيع الأملاك المرهونة لا يعود إلى مسؤولية الضامن،

والتعويض المستحق للمؤمن يساوي 90% من مجمل الأصل والفوائد المطلوبة ناقص المبلغ المحصل عليه من بيع الملك

المرهون، ويمنح التعويض المستحق كما يلي : 50% من مجمل الأصل والفوائد المطلوبة إلى تاريخ الإستعمال والضمان

والرصيد المتبقى بعد خصم التعويض قدر ب 40% المدفوعة مسبقا من الضامن بعد البيع الفعلي في حدود 50% الباقية.

#### ب. تمويل الترقية العقارية:

يمكن لشركة ضمان القرض العقاري تطوير نشاطها في إستثمار أموالها في إطار الترقية العقارية التي تقوم بها المؤسسات

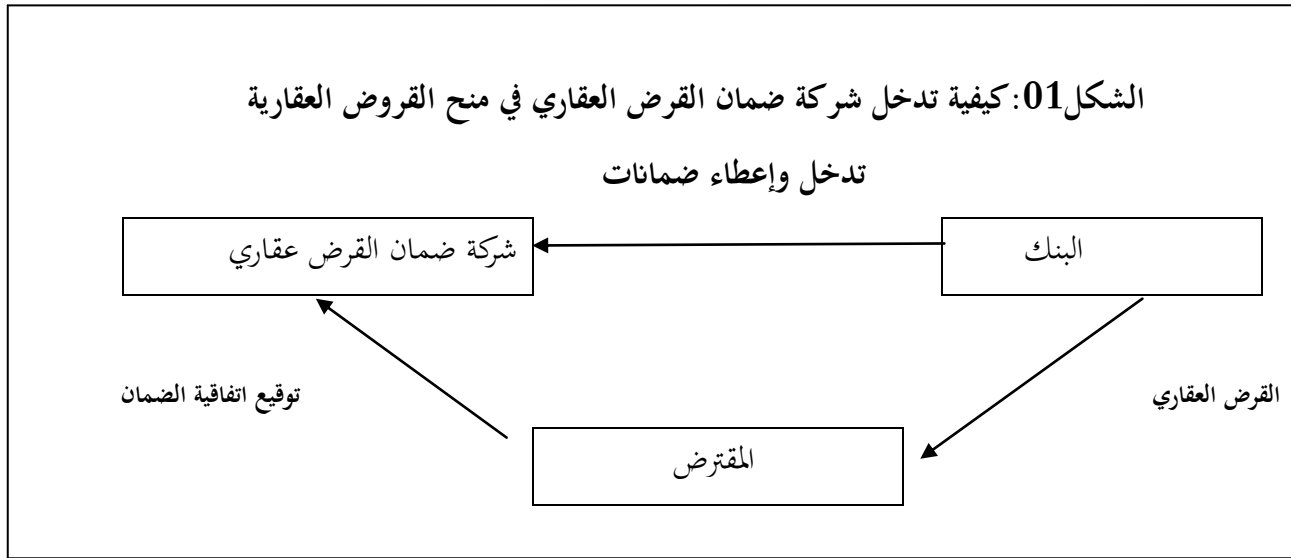
المالية المساهمة فيها وفق شروط وحسب فترات محددة أثناء تقدير المشروع وإستنادا لقوانين وشروط السوق بواسطة أخذ ضمانات عينية.

### ج. كيفية تدخل شركة ضمان القرض العقاري في آلية منح القروض العقارية

تقوم شركة ضمان القرض العقاري بضمان القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية للأفراد لأجل الحصول على ملكية مسكن جديد أو البناء للمقاولين العقاريين الخواص للبيع.

ونجد أن كل نشاطات التأمين عموما تعتمد على المعرفة الدقيقة للمخاطر المرتبطة بالشيء المؤمن، أما بالنسبة للنشاط العقاري و خصوصيته فلا توجد أي إحصائيات أو دراسات علمية دقيقة حول المخاطر المرتبطة بالقروض العقارية، ماعدا إحصائيات المخاطر التي قام بها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الخاصة المرتبطة بالقروض الممنوحة للأفراد، إستطاعت تحديد طبيعة ومستوى المخاطر بالقروض العقارية، وهذا ما سهل لها عملية تحديد أقساط التأمين وتغطيتها بصورة أقرب لتغطية هذا الضمان، أما بالنسبة لشركة ضمان القرض العقاري فلا زالت تبحث عن التقنية المناسبة لتطبيقها على القروض العقارية، فهي تسعى لتحقيق نتائج إيجابية يمكن أن تنعكس بشكل مباشر على النشاط الترقوي بصورة عميقة من خلال الضمانات التي تقدمها.

ويمكن شرح تدخل شركة ضمان القرض العقاري في آلية منح القروض العقارية من خلال الشكل الآتي :



المصدر: عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2009، 107.

### رابعاً: ديوان الترقية والتسيير العقاري

#### 1. تعريف ديوان الترقية والتسيير العقاري

هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991،

يتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي يعد تاجر في علاقاته مع الغير، 1991 ويخضع لقوانين و قواعد القانون التجاري.

## 2. مهام ديوان الترقية والتسيير العقاري

تتولى دواوين الترقية والتسيير العقاري ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن خاصة بالنسبة للفئات الأكثر حرمانا، ويكلف الديوان بترقية البناءات عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليه بتسيير الأملاك العقارية المسندة إليها، وتحديد شروط وكيفيات التكفل بهذه المهمة عن طريق تحديد إتفاقية نموذجية وتوضع بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن.

وتتمثل مهام الديوان والتسيير العقاري في:

أ. الترقية العقارية؛

ب. عملية التحكم في المشاريع الممنوحة لأي متعامل آخر؛

ت. أعمال الخدمات من أجل الصيانة، المحافظة، إعادة التهيئة، تجديد الأملاك العقارية وفي مجال التسيير العقاري فإن الهيئة مكلفة بما يلي:

ث. الإيجار أو التنازل عن السكنات والمحلات ذات الإستعمال المهني، التجاري و الحرفي؛

ج. تحصيل الإيجار والتكاليف الإيجارية وكذا ناتج عن التنازل عن الأملاك العقارية التي تسييرها؛

ح. المحافظة على العمارات وتوابعها من أجل جعلها قابلة للسكن بشكل دائم؛

خ. القيام بضبط وجرد العمارات المكونة للحظيرة القانونية، وكذا مراقبة الوضعية القانونية لشاغلي السكنات والمحلات الموجودة في هذه العمارات.

## خامسا: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

نظرا لحدة مشكل السكن في الجزائر، سعت الدولة إلى إيجاد حلول للتخفيف من هذه الأزمة، و لذا تم إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره.

### 1. تعريف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، ظهرت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-141 المؤرخ في 12 ماي 1991، أنشأت من طرف وزارة السكن مهمتها الإشراف على المشاريع السكنية والقيام بأعمال التهيئة وبيع المساكن كما تقوم بالترويج لسوق العقار وتطويره.

## 2. مهام الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

وتتمثل هذه المهام فيما يلي:

أ. القضاء على السكن غير الصحي وإنشاء مساكن تطويرية مدعمة من طرف الدولة لصالح الطبقات ذات الدخل المحدود؛

ب. تحديث الأنسجة القديمة ومعالجة الأنسجة الفوضوية عن طريق عمليات إعادة الهيكلة؛

ت. تغيير البيئة الحضرية وإنشاء مدن جديدة؛

ث. إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برامج عملها وتعميقها قصد تطويرها.

## المطلب الثاني: ضمانات القروض العقارية

تواجه البنوك عند منح القروض مشكلة تقدير المخاطر المختلفة التي تحيط بها ولا شك أن آثار تلك المخاطر لا يمتد إلى عدم تحقيق البنك للعائد المتوقع من القروض فقط، بل قد تمتد إلى خسارة القروض ذاتها.

وتتعدد مخاطر القروض وأسبابها، فمنها ما هو متعلق بالمقترض ذاته ومخاطر النشاط الذي يمارسه، والخطر المتصل بالظروف العامة، والمخاطر الناشئة عن أخطار البنك، ومخاطر الناجمة عن فعل الغير، وتبذل البنوك جهدا للحد من هذه المخاطر، وذلك عن طريق دعم أنظمة العمل لديه، والتي تستهدف سلامة الدراسة الائتمانية، ومتابعة الائتمان الممنوح، والحصول على ضمانات كافية والتأمين عليها.<sup>1</sup>

إن المؤسسة المالية الممولة للقروض العقارية بصفة عامة وللسكن بصفة خاصة تحاول بكل ما لها من صلاحية قانونية لتأمين أموالها وهذا عن طريق فرض ضمانات على المقترض سواء مادية أو شخصية على اختلاف أنواعها.

## 1. أنواع الضمانات:

تصنف الضمانات إلى نوعين أساسيين هما:<sup>2</sup>

أ. **التأمينات المادية:** هي تأمينات عينية أو ملموسة يمكن أن يكون محل ضمان لقرض بشرط تنطبق عليه

المواصفات أو الشروط التالية:

✓ لم يستعمل بعد كضمان أو ليس محل ضمان لإلتزام آخر؛

✓ غير متابعة بديون جبائية؛

✓ أن تكون قيمته مضمونة وثابتة؛

<sup>1</sup> هشام مجّد القاضي، التمويل العقاري، دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، الطبعة 01، دار الفكر الجامعي الإسكندرية، 2011، ص 391.

<sup>2</sup> مجّد الأمين الخلفاوي، التمويل العقاري في البنوك التجارية، دراسة حالة بنك الجزائري الخارجي وكالة ورقلة، مذكرة ما ستر، تخصص مالية وبنوك، كلية العلوم الإقتصادية، التجارية وعلوم التسيير، جامعة قاصدي مرباح- ورقلة، 2016-2017، ص ص 13-14.

✓ أن تكون طريقة المحافظة عليه سهلة، لا تكلف أكثر من قيمته.

**التأمينات المادية تأخذ في الشكل:**

✓ **الرهن الرسمي:** ينشأ الرهن القانوني من الأموال غير المنقولة العائدة للمدين ويجري لصالح البنوك والمؤسسات المالية ضمانا لتحضير الديون المترتبة لها والالتزامات المتخذة اتجاهها، يتم التسجيل هذا الرهن وفق الأحكام القانون التي تطبق على السجل التجاري يعفي هذا التسجيل من الوجوب التجديد خلال ثلاثين عاما.

والرهن الرسمي عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا على عقار وفاء دينه وبالنسبة للعقار يجب أن تنطبق عليه شروط لتكون محل رهن رسمي:

- أن يكون العقار مما يصلح التعامل معه؛
- يمكن بيعه بمزاد علني؛
- أن يكون معيناً بالذات تعييناً دقيقاً من حيث طبيعته وموقعه.

✓ **الرهن الإتفاقي:** يعتبر عقد محرر في شكله الرسمي والذي بموجبه يتحصل الدائن على حق عيني على واحد أو

عدة عقارات موضوعة كضمان من طرف شخص أو عدة أشخاص غير المدين الأصلي، وهذا ما ورد في نص المادة 884 من قانون المدني على انه لا يجوز أن يكون الراهن هو مدين نفسه أو شخص آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين.

✓ **الرهن الحيازي:** بموجب نص المادة 948 من القانون المدني عن الرهن الحيازي "عقد يلتزم به شخص ضمانا

لدين عليه أو على غيره أن يسلم إلى الدائن أو إلى الأجنبي يعينه المتعاقدان شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين وان يتقدم للدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن الشيء في أي يد يكون."

فالرهن الحيازي كضمان يقع على عقار أو منقول يشمل عادة الآلات والمعدات، قاعدة تجارية، وكل القيم المنقولة

للشخص المعنوي أو الطبيعي الذي استفاد من قرض بغرض تمويل نشاطه العقاري.

وتجدر الإشارة أن الرهن الرسمي هو أكثر استعمالا كضمان في القروض العقارية.

#### ب. التأمينات الشخصية

هي ضمانات تتعلق بشخص، تعني إلتزام الشخص أو عدة أشخاص ضمانا لمدين في حالة ما إذا عجز عن التسديد

القرض الممنوح هذه التأمينات قد تأخذ شكل:

✓ مساهمة شخصية في عملية إنجاز المشروع والقدرة على التسديد؛

✓ الكفالة أي عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ إلتزام بأن يتعهد للدائن بأن يفى بهذا الإلتزام إذ لم يفى المدين نفسه.

كما يمكن للبنوك طلب ضمانات أخرى في حالة منح قروض العقارية التي تكون قيمتها المالية عالية ومدتها طويلة منها:<sup>1</sup>

- التأمين ضمن مختلف الأخطار الحرائق والكوارث الطبيعية؛
- التأمينات المتعلقة بخاطر العجز الكلي والنهائي؛
- التأمين المتعلق بخاطر الوفاة؛
- التأمين عن الحياة؛
- التأمينات المتعلقة بعدم القدرة على العمل.

لا يستفيدون من هذا النوع من التأمينات إلا المقترضون الذين يمارسون نشاطاتهم المهنية بصفة منتظمة.

### المطلب الثالث: مخاطر القروض العقارية

ترتبط عملية منح القروض العقارية بمجموعة من الأخطار أهمها:

1. **مخاطر متعلقة بالعقود:** يجب أن يرفق كل عملية إقتراض بعقد مترجم اتفاقية القرض والذي يجب أن يدرس بدقة من اجل معرفة وتوضيح مسؤولية كل طرف في العقد ( البنك ، الزبون) كما يجب أن تتضمن العقود كل المعلومات المتعلقة بعملية القرض ( الرهن ، الضمان في تحقيق القرض).<sup>2</sup>
2. **مخاطر متعلقة بالرهن:** يجب على القرض أن يحمل تحذير لان البنك يجب أن يطمئن من ناحية أن يكون الأصل قابل للرهن وأن لا يكون مرهون من قبل كما يجب أن يوضح كل طرف ( البنك والزبون ) في العقد و أن يتم توثيقه عند الموثق الذي يقوم بمراجعة صحة وسلامة العملية.<sup>3</sup>
3. **خطر عدم التسديد:** يعتبر من الأخطار الكبيرة لأنه يعبر عن عجز نهائي كلي أو جزئي للزبون ( المقترض ) وهلاك كلي للبنك ( المقترض ) ويعود هذا لعدة أسباب متعلقة بالمؤسسة المقترضة أو محيطها.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> محمد الأمين خلفاوي، مرجع سبق ذكره، ص 15 .

<sup>2</sup> شهيرة زتوني ومنى شكاطي، فعالية التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، مذكرة ماستر في العلوم الإقتصادية، تخصص نقود ومؤسسات مالية، كلية العلوم الإقتصادية، التجارية وعلوم التسيير، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2014-2015، ص 38.

<sup>3</sup> مرجع نفسه، ص 38.

<sup>4</sup> سمير الخطيب، قياس وإدارة المخاطر بالبنوك، منشأة المعارف بدون طبعة، الإسكندرية، سنة 2005، ص 212.

4. **خطر عدم السيولة:** إن خطر الذي يمكن أن يلحق بالبنك هو عدم قدرته على مواجهة المسحوبات المستمدة

من قبل المودعين باعتبار أن القروض التي منحت للغير لم تسدد في ميعادها أي مدة استحقاقها القانونية فتصبح تلك الودائع مجمدة، هذا سوف يؤدي بالبنك إلى اللجوء لإعادة خصم الأوراق التجارية.<sup>1</sup>

5. **خطر معدل الفائدة :** هو الخطر الذي يتحمله البنك من جراء منحه قروض بمعدلات فائدة ثابتة، ونظرا

للتطورات اللاحقة بهذه المعدلات ينعكس الأمر على وضعية البنك ويشكل هذا النوع من المخاطر خطورة كبيرة بالنسبة للبنك كون أن معظم القروض العقارية الممنوحة طويلة المدى، فالفرق بين معدلات الفائدة من سنة إلى أخرى يآثر على مردودية البنك حيث يمكن أن يرتفع معدل الإقتراض وبالتالي تحدث الخسارة.<sup>2</sup>

### المبحث الثالث: عموميات حول التمويل العقاري

يمثل التمويل العقاري أهمية كبرى حيث يحظى هذا النوع من التمويل باهتمام مختلف المتعاملين سواء الأفراد أو الدولة، وتسعى الدولة من خلال البنوك التجارية إلى تفعيل نشاط القطاع العقاري عن طريق القروض العقارية لمحاولة تخفيف وحل أزمة العقار التي لا زالت الدولة تسعى إلى القضاء عليها.

### المطلب الأول: تعريف التمويل العقاري وأهميته

#### أولاً: تعريف التمويل العقاري

تعددت آراء بعض الفقهاء في تعريف التمويل العقاري إلا أنها لم تختلف كثيراً عن بعضها البعض ، وفيما يلي سوف يتم التطرق إلى بعض التعاريف :

يعرف التمويل العقاري بأنه " نشاط تمويلي يهدف إلى الإستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمائية والمباني والمحلات المخصصة للنشاط التجاري، وذلك بضمان حق الإمتياز على العقار أو رهنه رهنا رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول."<sup>3</sup>

التمويل العقاري هو " وضع إطار قانوني وواقعي لعملية إقراضاً لأموال لإستثمارها في شراء المساكن الخاصة بضمان رهن تلك العقارات."<sup>4</sup>

<sup>1</sup> سمير خطيب، مرجع سبق ذكره، ص 212.

<sup>2</sup> عبد الحق بوعتروس، الوجيز في البنوك التجارية، مطبوعات جامعة المتتوري قسنطينة، 2000، ص 28.

<sup>3</sup> هشام مجّد القاضي، مرجع سبق ذكره، ص 21.

<sup>4</sup> قدري عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، توزيع مؤسسة المعارف، مصر، 2004، ص 12.

ويعرف " هو عبارة عن إستثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة وتكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الإحتياجات للمساكن من جهة ولإرتفاع تكلفة البناء من جهة أخرى.<sup>1</sup>"  
 ويعرف أيضا " إتفاق بين طالب التمويل (المستثمر) و الممول و أي طرف آخر له شأن في التمويل، يلتزم بمقتضاه الممول بتمويل المستثمر من أجل شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المنشآت الخاصة أو الإدارية أو الخدمية و التجارية. بحيث يلتزم باقي الأطراف بتقرير أي ضمان يرتضيه الممول كضمان لحقوقة.<sup>2</sup>"  
 وفي الأخير نستنتج أن التمويل العقاري هو عملية مالية وإئتمانية موجه لتمويل شراء، بناء، توسيع مسكن أو تمويل أعمال التهيئة الكبرى.

### ثانيا: أهمية التمويل العقاري

تظهر أهمية التمويل العقاري من خلال:<sup>3</sup>

1. ضرورة توفر الأموال اللازمة لشراء أو بناء مسكن أو ترميمه؛
2. يساعد نشاط التمويل العقاري على تحقيق الرفاهية لشرائح كبيرة من أفراد المجتمع وذلك بتوفير التمويل اللازم؛
3. يعمل على تطوير وتنمية القطاع العقاري عن طريق إيجاد فرص كبيرة للمستثمرين لتوجيه استثماراتهم، وتشجيعهم على بناء الوحدات السكنية التي يحتاجها السوق، كما يعمل على تحريك وتنشيط السوق العقاري، نتيجة زيادة الطلب على الوحدات السكنية التي يحتاجها الأفراد؛
4. المساعدة في تنفيذ خطة الدولة في الإسكان، والقضاء على أزمة السكن؛
5. يساهم في توجيه الأسر وأصحاب الأموال القليلة نحو الإدخار، والبعد عن الإنفاق الإستهلاكي، وتوجيه هذه الأموال نحو الإستثمار في القطاع العقاري، فهذا الإستثمار يكون في أصول حقيقة ولملوسة أي أنه إستثمار مضمون وآمن؛
6. يساعد على الإستقرار الإقتصادي والإجتماعي للفرد والمجتمع؛
7. يساعد التمويل العقاري على التخفيف من حدة التضخم وارتفاع الأسعار في سوق العقارات، حيث أن تنشيط حركة تداول الوحدات السكنية الجديدة والقديمة في سوق العقارات يؤدي إلى توازن الأسعار وبالتالي التخفيف من حدة التضخم؛

<sup>1</sup> عبد القادر بلطاس، الإقتصاد المالي والمصرفي: السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون طبعة، الجزائر، 2001 ، ص 19.

<sup>2</sup> ثروت عبد الحميد، إتفاق التمويل العقاري دراسة أحكام قانون التمويل العقاري و التشريعات المقارنة، دار الجامعة الجديدة، إسكندرية، مصر، 2005 ص 09.

<sup>3</sup> هشام مجد القاضي، مرجع سبق ذكره، ص ص 69 - 71.

8. يمنح نظام التمويل العقاري لطالب التمويل أطول فترة سداد ممكنة مما يؤدي إلى ظهور قدرة شرائية لم تكن متاحة من قبل ويسر عليه تملك الوحدة السكنية التي يريدتها.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: خصائص التمويل العقاري

تختلف صور وأشكال تطبيق نظام التمويل العقاري في دول العالم وفقا للأوضاع الاقتصادية والمالية، إلا أن التمويل العقاري ينفرد بخصائص يمكن إجمالها فيما يلي:<sup>2</sup>

#### أولاً: القبول العقاري عقد مالي

التمويل العقاري هو في حقيقته عملية مالية من حيث الفكر والموضوع وهو في حقيقة التطبيقية إئتمان نقدي حيث يمنح في صورة نقدية سواء مباشرة بأن يوضع بين يدي المشتري ليسدد منه ثمن العقار أو نفقات ترميمية أو تحسينية أو بطريقة غير مباشرة أن يسلم للبائع وفاء لدين الثمن، أما في الأحوال التي يتعاقد مع الغير لإقامة بناء على أرض المستثمر فإن هذه العملية تترجم في النهاية في صورة دين بمبلغ من النقود يلتزم المستثمر بسداد أقساطه إلى الممول وفقاً للطريقة والشروط المتفق عليها.

#### ثانياً: التمويل العقاري من العقود ذات التنفيذ المتتابع

تنقسم العقود بحسب ما إذا كان للزمن دور في تحديد مدى ما يؤدي من إلتزامات ناشئة عنها إلى عقود فورية وعقود زمنية، والعقد الفوري هو الذي لا يكون للزمن عنصراً جوهرياً فيه أي فوري التنفيذ، مثل عقد البيع ويبقى العقد فوري التنفيذ حتى لو تتابع التنفيذ إلى آجال متعددة، لأن الزمن لا دخل له في تحديد الإلتزامات المترتبة على العقد والثمن. أما العقد الزمني، فيستغرق تنفيذه مدة من الزمن، مثل عقد الإيجار ويعد الزمن فيه عنصراً وهرياً، لأن الغاية المراد الوصول إليها لا يمكن أن تتحقق إلا بالزمن.

#### ثالثاً: التمويل العقاري من عقود الاستهلاك

إن تحديد مفهوم عقود الإستهلاك يعتمد بشكل كبير على التعريف الذي يعتمده الإستهلاك في هذا الصدد هناك مفهوم ضيق ومفهوم واسع لعقود الإستهلاك.

1. عقود الإستهلاك بالمفهوم الضيق : هي عقود يبرمها الشخص إشباعاً لحاجاته الشخصية من أموال وخدمات بهدف إشباع حاجاته الإستهلاكية الخاصة؛

<sup>1</sup> محمد الأمين خلفاوي ، مرجع سبق ذكره ، ص 04.

<sup>2</sup> عبید نجوى ودرار هندة، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص تمويل مصرفي، كلية العلوم الاقتصادية، العلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2015-2016، ص ص 03-04.

2. عقود الاستهلاك بالمفهوم الواسع : هي عقود يأخذ في اعتبارها طبيعة العلاقة بين أطراف العقد ودرجة التوازن المحققة فعلياً، وأيضاً المعلومات التي يمتلكها كل منهم عن السلعة أو المال.

### المطلب الثالث : صيغ وآليات التمويل العقاري

إن مختلف البنوك التجارية تتبع عدة آليات وصيغ للتمويل العقاري لذا سوف يتم لبتطرق لهذه الصيغ من خلال القروض العقارية باعتبارها الصيغة الأكثر شمولاً في التمويل العقاري، إضافة إلى البيع عن طريق الإيجار والقرض الإيجاري:

#### أولاً: صيغ التمويل العقاري

تتمثل في:

##### 1. القروض العقارية

عندما يكون هناك مشكل سكن مطروح، سواء من ناحية إمتلاك مسكن جديد أو قديم، بناء بيت أو مجموعة منازل، يستطيع الأشخاص طلب قرض عقاري من البنوك التجارية.

وعند قبول منح القرض العقاري، يستطيع البنك القيام بالتمويل لوحده أو بمساهمة هيئة متخصصة في تمويل السكن.<sup>1</sup>

##### 2. البيع عن طريق الإيجار

تشمل صيغة البيع بالإيجار المساكن المنجزة من ميزانية الدولة والجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى.

وصيغة البيع بالإيجار عقد يلتزم بموجبه البائع إتجاه المشتري بتحويل الملكية أو جزء من العقار مقابل دفعات متقطعة أو مؤجلة من ثمن البيع ودفع أجرة كراء إلى غاية تاريخ تحقيق الشراء وهذا برضاه وبعد انتهاء مدة الإيجار.

فالبيع بالإيجار يعتبر صيغة جديدة بالنسبة للمقاولين العقاريين من أجل تمويل إنجاز السكنات ولهذا النوع من التمويل هدفين:

أ. منح الفرد إمكانية إقتناء مسكنه مقابل كراء؛

ب. على المقاول ضمان تسويق برنامج إنجاز.<sup>2</sup>

##### 3. القرض الإيجاري العقاري

هي عمليات تأجير للممتلكات أو الأموال العقارية المخصصة لأغراض مهنية والتي يتم شراءها وقصد التأجير بواسطة المؤسسات المالكة (المؤجرة) أو يتم بنائها لحساب المشروع المستفيد فهذه العمليات تعطي للمستأجر إمكانية اقتناء

<sup>1</sup> عبد القادر بلطاس، مرجع سبق ذكره، ص 23.

<sup>2</sup> شهيرة زيتوني و منى شكاطي، مرجع سبق ذكره، ص 19.

أو جزء من الأموال المؤجرة ويتم مقابل السعر المتفق عليه في موعد أقصاه انقضاء مدة الإيجار سواء كان ذلك تنفيذاً بالبيع، أو كان عن طريق الكسب المباشر أو غير المباشر للأرض التي تقوم عليها العقارات المؤجرة وأما عم طريق انتقال ملكية المباني المقدمة على أرض مملوكة للمستأجر بقوة القانون.<sup>1</sup>

### ثانياً: آليات منح التمويل العقاري

إن عملية تقديم التمويل العقاري تعتبر من أهم العمليات البنكية، إذ أن تقديم أي قرض أو تمويل مهما كانت طبيعته ينبغي أن يتم عن طريق وثائق معينة تشكل ملف القرض ومعتمدة في ذلك على مبادئ معينة متعارف عليه لدى الهيئات البنكية.

ويمكن حصر هذه آليات فيما يلي:<sup>2</sup>

#### 1. تقديم طلب التمويل ودراسة الملف

أ. تقديم طلب التمويل العقاري: إن أول مصدر يجمع منه البنك المعلومات هو ملف القرض الخاص بالمقترض، حيث يقوم طالب التمويل بتقديم طلب القرض أو التمويل العقاري سواء في شكل طلب خطي يوضح فيه نوع القرض المطلوب أو في شكل نموذج أو إستمارة مسحوبة من البنك الممول أو المقترض، فالمصارف تهتم بالمقترض لذا تقوم بجمع المعلومات التي تخص العملية الممولة لذا تصنف هذه المعلومات إلى صنفين:

#### ✓ المعلومات المتعلقة بالشخص المقترض أو طالب التمويل : هذه المعلومات التي تظهر مدى استعداد

العميل في الوفاء بالتزاماته، فطالب التمويل يقدم معلومات تتعلق بهوية عمله، وكذلك المعلومات المتعلقة بذمته المالية من حقوق أو ديون مترتبة على عاتقه، فالمعلومات التي تهم البنك الممول هي تلك المتعلقة بنشاط المقترض وكفاءته في مجال نشاطه، ومدى توفره على الموارد البشرية أو المالية لتوظيف قروضه في مشروعه ومدى صدقه ونزاهته في معاملاته مع المتعاملين الإقتصاديين وكذلك مدى وفائه بعقوده مهما كان شكلها.

#### ✓ المعلومات المتعلقة بالعمليات الممولة بالقرض: إن البنك الممول يستفيد من المعلومات التي تخص العملية الممولة

والتي من شأنها أن تسمح له بمعرفة مقدار التمويل وطبيعة العقار المراد تمويله، ولأي غرض يتم الحصول على التمويل، فهذه المعلومات تتعلق بالسكن المراد إمتلاكه، وهذه المعلومات تشمل ما يلي:

- وصف الملكية: يكون هذا الوصف على أساس الموقع الجغرافي والسكاني الذي توجد فيه الملكية؛
- المحيط: وذلك بإعطاء فكرة واضحة عن المحيط الذي تتواجد فيه الملكية؛

<sup>1</sup> شهيرة زيتوني ومنى شكاطي، مرجع سبق ذكره، ص 19.

<sup>2</sup> مرجع نفسه، ص ص 20-21.

- **التكلفة:** يتم تحديدها عن طريق جمع معلومات مفصلة حول حالة العقار (سكن عادي، شقة)؛
  - **القيمة السوقية:** هي التي تحدد مدى قناعة البنك الممول بقبول العقار كضمان أم لا، لأن قيمة العقار تتغير حسب شروط السوق.
- ب. إعداد ملف التمويل:** بعد ملء الإستمارة أو الطلب الخاص بالقرض من طرف المقترض، عندئذ يجب على المقترض إرفاق طلبه بملف يحتوي على مجموعة من الوثائق التي قد تختلف حسب العملية المراد تمويلها بالقروض، إذ أن هناك وثائق مشتركة بين جميع أصناف القروض ووثائق خاصة بكل نوع من أنواع القرض كل حسب طبيعته وموضوعه.
- ت. دراسة طلب التمويل:** بعد إتمام تكوين ملف طلب التمويل من جميع الوثائق المطلوبة، يقوم طالب التمويل بتقديم هذا الملف إلى الجهة الممولة، وبعدها يقوم ممثل الجهة الممولة من التأكد من أن الملف كاملاً ثم يسلم هذا الموظف لطالب التمويل وصل إيداع مؤرخ وموقع يثبت وضع ملف التمويل لدى الهيئة المعنية مشتملة على كافة الوثائق الضرورية.

#### ثانياً: تقديم الإسهام الشخصي المسبق وتأسيس الضمانات

1. **الإسهام الشخصي المسبق:** بعد تقديم الإسهام الشخصي إلتزاماً من بين الإلتزامات التي تقع على عاتق طالب التمويل أثناء المرحلة التحضيرية، إذ يثبت المقترض حيازته لمبلغ معين قبل الإقدام على إبرام إتفاق التمويل العقاري، فتقديم مبلغ الإسهام الشخصي يقلل من مخاطر تعرض الممول للخسارة نتيجة عدم تسديد الأقساط المستحقة من طرف المقترض أو طالب التمويل وبالتالي يعد هذا الإسهام كضمانة لحقوق المقرض الممول.
2. **تأسيس الضمانات:** يقصد به تلك الأصول التي يبدي طالب التمويل إستعداده لتقديمها للبنك كضمان في مقابل الحصول على القرض، ولا يجوز للمقرض التصرف في الأصل المرهون بأي نوع من أنواع التصرف، ففي حالة فشله في سداد القرض أو الفوائد يصبح من حق البنك بيع الأصل المرهون لإسترداد مستحقاته، فهذه الضمانات لا تلغي آثار خطر القرض بل يساهم في التقليل منه فقط، علماً أنها تصبح ضرورية كلما إرتفع احتمال عجز المقترض عن الدفع، كما أن هذه الضمانات تحمي المصرف الممول فهي بمثابة قيد يجبر المدين المقترض على إحترام العقد الذي يربطه بدائنه البنك، كذلك تمكنه من إسترجاع ولو جزء من القرض أو مبلغ التمويل العقاري عند تحقق الخطر .

## المبحث الرابع: عموميات حول السكن والتمويل السكني

يعد التمويل من أهم الوسائل الداعمة لقطاع السكن كغيره من القطاعات الأخرى للنهوض والتوسع في نشاطاته، إذ يحتاج إلى مبالغ مالية تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات وترفع من قدرته على المساهمة في سد قدر كبير من احتياجات السوق المحلية إلى السكن وذلك يتطلب ضرورة العمل بتبني إستراتيجيات مناسبة وتهيئة البرامج التمويلية اللازمة لذلك.

## المطلب الأول: مفهوم السكن وأهميته

يعتبر السكن من أهم القطاعات الاقتصادية في الدولة، ومن الحاجات الإجتماعية الماسة للفرد، فلا يستطيع الفرد العيش بدون سكن وقد يواجه صعوبة في الحصول عليه نظرا لقلّة الدخل أو ارتفاع أسعار السكنات، وبناء على هذا سوف يتم التطرق إلى مفهوم السكن وأهميته.

## أولاً: مفهوم السكن

توجد عدة مفاهيم حول السكن من بينها:

"السكن هو المكان الذي يعيش فيه الإنسان بسلام وأمانة وكرامة، ويمثل بالنسبة للكثيرين موطئاً للإستثمار ومصدر للدخل ورمز للأمان، ويعتبر السكن من الحاجات الأساسية الغير غذائية للإنسان، وهو ضرورة حياتية ملحة وله دور كبير ومستمر في حياة الفرد وتكوين صحته وأخلاقه وعلاقته الإجتماعية.<sup>1</sup>

ويعرف أيضا " بأنه عنصر هام يحدد نوع الحياة فهو يقدم المأوى ويوفر مختلف الإمكانيات والتسهيلات التي تضيف على الحياة المنزلية الراحة والطمأنينة والأمان، وهو كذلك يؤثر في صحة الفرد وبالتالي في إنتاجيته ويؤثر في حالته النفسية".<sup>2</sup>

وفي الأخير نستنتج أن السكن هو حيز مكاني يعيش فيه الفرد يؤويه ويأوي عائلته.

## ثانياً: أهمية السكن

للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد باعتباره حاجة ضرورية لا يمكن الاستغناء عنها، ويمكن حصر هذه الأهمية في ثلاثة جوانب رئيسية أهمها:<sup>3</sup>

1. الأهمية الاقتصادية: يلعب قطاع السكن دورا كبيرا إذ أنه مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى بواسطة ميكانزمات مالية ضريبية إقتصادية فأثر هذا الارتباط على النشاط الإقتصادي يتمثل في تمويل نشاطات البناء، شراء السكن وكذا شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن، أما أثر الضريبة على قطاع السكن فإنها تتمثل في نسب الضريبة المفروضة والإعفاءات المقدمة.

<sup>1</sup> مكاحلية حنين وبوصوفة سارة، مرجع سبق ذكره، ص 03.

<sup>2</sup> رائدة كفاح إبراهيم، دور الحكومة في معالجة قضايا السكن، شهادة الماجستير في الإقتصاد، قسم الإقتصاد و العلاقات الإقتصادية الدولية، جامعة حلب، 2013-2014، ص 43.

<sup>3</sup> صديقي سامية ويونس زهرة، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص مالية و بنوك، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة احمد راية ادرار، الجزائر، 2015-2016، ص 33-35.

فعلى الصعيد الاقتصادي، يمثل السكن في المتوسط نسبة تتراوح بين 60% و 70% من مجموع النشاط الصناعي العمراني، ويشغل في المتوسط عمالة تتراوح ما بين 150000 إلى 170000 عامل أي يتراوح بين 7% إلى 9% من الفئة النشيطة، كما يمثل الإستثمار السنوي في إنجاز السكنات نسبة تتراوح بين 6% و 8% من الناتج الوطني الخام وبين 25% و 33% من مجموع الإستثمارات لفترة زمنية معينة.

**2. الأهمية الاجتماعية:** يعتبر السكن من أهم وأكثر الضروريات لحياة الفرد، فحرمانه منه يؤدي إلى الإحباط

النفسي والإجتماعي ويجعله يسلك سلوكا غير لائق، لا ترضاه الفضيلة، ولا القيم الإنسانية ولا الخلق الكريمة؛

**3. الأهمية السياسية:** إن ظهور بوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كبيرة، وتتمثل في الأحزاب السياسية التي

تثبت وبقوة مشكل السكن في برامجها التنموية، وإذا كان هذا الأمر قد أضحى من العناصر الأساسية لأي تنمية وطنية، فإن بالمقابل يأتي في إطار كسب أصوات الناخبين لأي تجمع سياسي للوصول إلى السلطة إذ أصبحت إحدى الوعود الأولى للناخبين.

ومن الأموال التي أصبحت تثير الإنتباه، الإعتقاد السائد بين أفراد المجتمع على أن مشكل السكن في الوقت الحاضر قد أصبح في عداد المشاكل العالمية التي يصعب حلها، حتى أن الكثير من المسؤولين الذين تعاقبوا على السلطة أدركوا حقيقة واحدة وهي " حينما يكون قطاع البناء والسكن بخير، فإن كل القطاعات الأخرى تكون بخير .

يتميز السكن بمجموعة من الخصائص تجعله يختلف عن باقي المنتجات الاستهلاكية والاستثمارية الأخرى ومن بين هذه الخصائص نذكر مايلي:<sup>1</sup>

أ. السكن سلعة غير متجانسة، نظرا لاختلاف المساكن من حيث المواقع والمساحات والعمر والمواد المستخدمة في البناء وغيرها؛

ب. يعتبر البذرة الأساسية لادخار العائلات ذات الدخل المتوسط والمرتفع، حيث يسمح لهم بحجز مبالغ معتبرة وتخصيصها للاستثمار في مجال السكن الفردي والجماعي؛

ت. يتميز السكن بخاصية الثبات أي عدم إمكانية نقل العقار السكني من مكان لآخر، حيث يمكن تغيير شكله أوإزالته أو إعادة بناءه؛

ث. يتميز السكن بصفة الديمومة والتعمير فهو قابل للاستغلال لفترة زمنية طويلة، وهذا ما يجعله من افضل الأشكال للاحتفاظ بالثروة.

### المطلب الثاني: مفهوم التمويل السكني وأهميته

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الإقتصادية والإجتماعية الأخرى إلى مبالغ مالية التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرق تمويل مختلفة وهذا راجع إلى طبيعة الإقتصادية والإجتماعية للسكن، وعليه سوف يتم التطرق إلى مفهوم التمويل السكني وأهميته.

<sup>1</sup> فاطمة مزيان، مرجع سبق ذكره، ص ص 44-45.

### أولاً: مفهوم التمويل السكني

يمكن تعريف التمويل السكني " على أنه عبارة عن إستثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة، وتكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الإحتياجات للمساكن من جهة وإلى إرتفاع المستمر في تكلفة البناء من جهة أخرى<sup>1</sup>

ويعرف أيضا على أنه: " النشاط الذي تباشره المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة بهدف منح الإئتمان في مجال إنشاء أو تجهيز أو صيانة أو إصلاح المساكن، أو القيام بأعمال بناء عقارات مخصصة لتملكها من قبل الأفراد، أو منح قروض للشركات العاملة في مجال السكن ذات الإيجارات<sup>2</sup> أو هو عبارة عن قرض طويل الأجل يمنح مقابل رهن العقار، حيث يحتفظ البنك بصك حيازة العقار حتى يقوم العميل بسداد كامل القرض العقاري ومن ثم يتم نقل الملكية للعميل<sup>3</sup> ومن خلال ما سبق فإن التمويل السكني هو تمويل طويل الأجل يمنح بغرض تمويل بناء السكنات وذلك مقابل رهن العقار.

### ثانياً: أهمية التمويل السكني

يكتسب التمويل السكني أهمية بالغة في تحقيق سياسة البلاد التنموية وتتمثل هذه الأهمية فيما يلي:<sup>4</sup>

1. تحرير الأموال أو الموارد المالية المجمدة سواء داخل المؤسسات المالية أو خارجها؛
2. تحقيق الأهداف المسطرة من طرف المؤسسات من أجل إقتناء أو تغيير المعدات؛
3. يعتبر كوسيلة سريعة تستخدمها المؤسسات للخروج من حالة العجز المالي؛
4. المحافظة على سيولة المؤسسات وحمايتها من خطر الإفلاس؛
5. ضمان استمرارية نشاط المؤسسات وتحث بهم أي تعثر أو عسر مالي.

### المطلب الثالث: مصادر التمويل السكني وأساليبه

#### أولاً: مصادر التمويل السكني

يمكن للمؤسسات والأفراد الحصول على التمويل السكني من خلال مصدرين رئيسيين هما:<sup>5</sup>

<sup>1</sup> خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية وطرق المحاسبة الحديثة، دار وائل للنشر، الأردن، 1998، ص 137.

<sup>2</sup> مكاحلية حنين وبوصرفة سارة، مرجع سابق ذكره، ص 21.

<sup>3</sup> على نجاد شلهوب، شؤون النقود واعمال البنوك، شعار للنشر والعلوم، دمشق، الطبعة الأولى، 2007، ص 312.

<sup>4</sup> أسماء برهوم، البورصة كمصدر تمويلي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة مكتبة الوفاء القانونية للنشر، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2016، ص ص 109-110.

<sup>5</sup> جلولي إيمان ويوسف فاطمة، آليات تمويل البرامج السكنية في الجزائر، دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مذكرة ماستر، تخصص مالية وبنوك، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة احمد دراية أدرار، الجزائر، 2015-2016، ص 36.

**1. المصادر الداخلية:** هي المؤسسات التي تقدم التمويل السكني بمختلف أشكاله إلى الأفراد والمؤسسات الراغبة في الإستثمار العقاري سواء كان لغايات سكنية أو تجارية، أو إنشاءات أخرى داخل حدود الدول، وتعد هذه المؤسسات المصدر الرئيسي للتمويل العقاري بسبب سهولة الإجراءات المتخذة من أجل الحصول على أي قرض، ويشمل مايلي:

أ. **الجهاز المصرفي:** بما فيه البنوك التجارية والإستثمارية والمؤسسات المالية المخصصة بالتمويل العقاري؛

ب. **المؤسسات المالية الأخرى الغير مصرفية:** والتي تقوم بإستثمار هذه الأموال في المشاريع الإقتصادية أو المشاركة في تمويل هذه المشاريع وتشمل هذه المؤسسات شركات التامين، الضمان الإجتماعي، والمؤسسات العقارية الخاصة.

**2. المصادر الخارجية:** تتمثل في جميع المؤسسات المالية والحكومات الأجنبية التي تقدم الأموال لغاية إقامة المشاريع في ملكية المشروع العقاري المطلوب تمويله، تقدم القروض غالبا من طرف:

أ. **المؤسسات الدولية المتخصصة:** في تمويل المشروعات الإقتصادية الإستثمارية ومن الأمثلة عليها البنك الدولي للإتشاء والتعمير الذي يقدم القروض للحكومات لتطوير أوطانها المختلفة ومن ضمنها الإنشاءات والإسكان.

ب. **الحكومات:** التي تساعد الدول النامية على النهوض بإقتصاديتها.

### ثانيا: أساليب تمويل السكن في الجزائر

عرف السكن في الجزائر نوعين من قنوات التمويل:<sup>1</sup>

#### 1. تمويل عن طريق الخزينة العمومية تتكفل به الدولة

ويتم على شكل التكفل الكامل بعملية التمويل لإنجاز المشاريع السكنية أو على شكل إعانات مالية، ولقد جاء هذا المصدر من التمويل ضمن الإصلاحات الاقتصادية التي تبنتها الدولة، حيث جاءت عدة إجراءات جديدة لتمويل السكن قصد تحقيقي الأهداف المنشودة بدعم دائم من الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط الذي كان إلى غاية 1997 الوحيد الذي أخذ على عاتقه تمويل السكن إلى جانب الخزينة العمومية، ثم إتخذت حلولا أخرى تمثلت في إنشاء مؤسسات تعمل على تمويل السكن وتغطية مختلف البرامج السكنية الاجتماعية المدعمة.

#### 2. تمويل عن طريق البنوك

ويتم ذلك عن طريق منح قروض من أجل بناء أو شراء سكنات، وقد بدأ داخل البنوك في القطاع العقاري مع أوائل السبعينات بتوكيل مهمة تمويل الترقية العقارية والسكن بصورة عامة إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، لتتسع بعدها قائمة المتدخلين في تمويل السكن لتشمل البنوك التجارية العمومية والخاصة، كما إتخذ شيئا فشيئا أشكال متعددة وتقنيات حديثة توازنا مع المتطلبات السكنية المتزايدة بإستمرار والأهمية الكبرى التي أولتها البنوك لهذا المنتج.

<sup>1</sup> شهيرة زيتوني ومنى شكاطي، مرجع سبق ذكره، ص 66.

حتى الاعتمادات المالية عرفت إهتماما كبيرا، فمثلا نجد أن الاعتمادات التي منحها البنك الخارجي الجزائري على المدى الطويل والمتوسط لقطاع السكن قدر ب 14 مليار دينار سنة 1996 و 22 مليار سنة 1997، إلا أن تدخل البنوك في مجال تمويل السكن والترقية العقارية الخاصة يتخلله بعض العراقيل والمشاكل منها تخوف الخواص من اللجوء إلى هذه المؤسسات المالية نتيجة الضمانات التي تطلبها، إلى جانب حرص هذه البنوك على توفير الضمانات لحماية أموالها الخاصة وتحققي أكثر أمان ومردودية مع زبائنها.

## خلاصة الفصل

تناول هذا الفصل مفاهيم واضحة حول القروض العقارية إنطلاقاً من تعريف القرض العقاري وإجراءات الحصول عليه وكذا المخاطر المرتبطة به فكلما كانت هناك تنمية عقارية واسعة كلما زادت المخاطر لذلك نجد هناك عدة ضمانات تأخذ بعين الإعتبار للحد من تلك المخاطر من أجل إستمرارية المؤسسة المالية.

أما فيما يتعلق بالتمويل العقاري فقد تم التطرق إلى التعريف بالتمويل العقاري في حد ذاته من خلال مفهومه وأهميته التي تستمد من أهمية العقار وكذا خصائص التمويل والصيغ المستخدمة التي يجب أن تكون متعددة لأن إتباع وسيلة واحدة للتمويل العقاري لن تكون مجدية ولا تعمل على إتاحة التمويل العقاري لجميع طالبيه إضافة التعرف على التمويل السكني وكذا مختلف المصادر التمويلية التي يعتمد عليها لتمويل مشاريع إنجاز السكنات.

## الفصل الثاني

**تمهيد**

عرف قطاع السكن في الجزائر نوعا من التذبذب وعدم الإستقرار حيث شهد عدة مشاكل زادت من حدة الأزمة التي عرفها هذا القطاع، لذلك كان لابد على السلطات الجزائرية توجيه إهتمامها أكثر نحوه، من خلال رسمها لسياسات سكنية بإعتبارها أداة توجيه وتحكيم لهذا القطاع، وذلك بإستخدام أدواتها ومختلف آلياتها لتطويق عن طريق إنجاز أكبر عدد من الوحدات السكنية وبالتالي زيادة عرض السكنات عبر مختلف الصيغ لتلبية الطلب المتزايد في السوق السكنية.

لذلك سوف يتم التطرق في هذا الفصل لدراسة واقع التمويل العقاري لقطاع السكن في الجزائر مع عرض تجربة المملكة العربية السعودية من خلال المباحث التالية:

**المبحث الأول: أزمة السكن في الجزائر؛**

**المبحث الثاني: السياسة السكنية في الجزائر؛**

**المبحث الثالث: الصيغ السكنية المتاحة في الجزائر؛**

**المبحث الرابع: عرض تجربة المملكة العربية السعودية.**

### المبحث الأول: أزمة السكن في الجزائر

تعد أزمة السكن من أعقد المشاكل وأصعبها مواجهة، حيث لا تزال معالجتها مستعصية على واضعي السياسات منذ عقود، كون أنها لا تنعكس فقط على الوضع الاجتماعي فحسب وإنما على الوضع الإقتصادي والسياسي للبلد، ويبقى التحدي الذي يواجه الحكومة يتجلى في صياغة سياسة إسكانية ناجعة تؤدي إلى إستفادة المواطنين من السكن اللائق وبتكلفة معقولة.

#### المطلب الأول: تعريف أزمة السكن

تختلف تعاريف أزمة السكن باختلاف الأولوية التي تعطى لبعض عناصرها أو أبعادها. تعرف أزمة السكن على أنها " حالة أو موقف تسيطر عليه ظاهرة ندرة المسكن المتاح والملائم للأفراد الذين يشعرون بحاجة إليه ومن تم تصبح المشكلة بمثابة نتيجة لازمة نقص الإنشاءات السكنية نظرا لتوجيه وإستثمار متطلبات تشيدها إلى أغراض أخرى، وقد تكون مصاحبة للتوقف كليا عن عمليات البناء بسبب ارتفاع تكاليف العمالة ومواد البناء اللازمة، فأزمة السكن حالة عاشتها الجزائر كغيرها من الدول ، حيث عرف قطاع السكن مشاكل كبيرة زادت من حدة الأزمة التي تعتبر من أهم التحديات التي تواجه التنمية الاقتصادية في الجزائر منذ عهد الاستعمار الفرنسي.<sup>1</sup>

وتعرف أيضا " تجسيدا واقعيا لإرتفاع القيمة الإيجارية للمساكن على نحو قد يفوق القدرة الشرائية للأفراد ذوي الدخل المحدد أو تجعلهم يخصصون نسبة كبيرة من دخولهم المنخفضة لإيجار المسكن الملائم، خاصة وأن اغلب سكان المدن هم المستأجرون الذين لا يملكون مسكنا.<sup>2</sup>

كما تعرف على أنها " وضعية يعانيتها مجتمع ما يشترك في المقومات الحضارية والثقافية والعقائدية حيث يعجز أفراد هذا المجتمع عن الحصول على أدنى الضروري من المسكن، وتنتج الأزمة عادة بسبب الظروف التاريخية والاقتصادية.<sup>3</sup>

#### المطلب الثاني: مشاكل وأسباب أزمة السكن

##### أولا: مشاكل أزمة السكن

المشكلة التي تعاني منها معظم الجزائريين هي مشكلة السكن ، هما جعلت الكثير منهم يملكون سكنات أقل ما يقال عنها بيوت مزرية، فجزورها تمتد إلى عهد الاستعمال فمن زيادة النمو الديمغرافي أدى إلى زيادة الاحتياجات في مجال السكن، أن مشكلة السكن لا يزال قائما حتى الآن. وتتخذ هذه المشكلة في الجزائر عدة مظاهر نذكر ما يلي:<sup>4</sup>

<sup>1</sup> مكاحلية حنين وبوصوفة سارة، مرجع سبق ذكره ، ص 39.

<sup>2</sup> مرجع نفسه، ص 39.

<sup>3</sup> علمي حمزة، دور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز مشروع المليون سكن في الجزائر خلال الفترة 2004-2009، مذكرة ماجستير، تخصص إقتصاد وتسيير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس، 2010-2011، ص 06.

<sup>4</sup> سمية فرحاتي و نو الهدى حجاجي، تقييم سياسة الإسكان في الجزائر، مذكرة ماستر في علوم التسيير، تخصص إدارة مالية، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التجارية و علوم التسيير، جامعة 08 ماي 1945، قالة، 2012-2013، ص ص 14-16.

### 1. المساكن القديمة والمفقودة إلى الصيانة

إن أهم المشاكل التي يعاني منها قطاع السكن في الجزائر، هو وجود نسبة كبيرة من المساكن القديمة والمهددة بالسقوط، وهي ما ينبغي إتخاذها بعين الاعتبار عند الطلب على المسكن، فإن إعتبرنا أن العمر الإنتاجي للسكن يقدر ب 75 سنة، فإن البنايات القديمة التي أنجزت قبل 1962 أصبح من الضروري إستبدالها بأخرى حديثة وتحديد نسبة المساكن القديمة من شأنه أن يكون عاملا مساعدا في تحديد عدد الوحدات السكنية التي ينبغي بناؤها في المستقبل. وتبرز مشكلة المساكن القديمة في الجزائر في كل المدن العريقة خاصة بعض السكنات التي جذورها إلى عهد الأتراك كحي القصبة في الجزائر العاصمة، إلا أننا نلاحظ في كثير من الأحيان مباني ليست قديمة إلا أنها بدأت تتآكل بسرعة شديدة لعدم متابعة جيدة من قبل الهيئة المختصة بالمراقبة من جهة، وقلة الصيانة الدورية للمحافظة على عمر هذه المباني من جهة أخرى.

### 2. إرتفاع درجة التزاحم أو الاكتظاظ

من مظاهر مشاكل السكن في الجزائر هو التزاحم في الوحدات السكنية، حيث نجد في الكثير من الأحيان أن المسكن الواحد تتواجد فيها عائلات أو أكثر، ومما زاد من حدة المشكل هو التزايد في السكنات بوتيرة أكبر من تطور الحضيرة السكنية، ولعل من بين الأسباب التي جعلت تفاقم أزمة السكن في الجزائر وإرتفاع درجة التزاحم والإكتظاظ للوحدات السكنية هو وجود عدد كبير من السكنات التي لم تستعمل بتاتا لعدة اعتبارات، فعلى سبيل المثال قدرت بأكثر من عشر ملايين مسكن لما تم التقييم الأول لحصيلة الإستفادة من السكنات في الجزائر وهو على التالي:

أ. 6 ملايين جزائري في وضعية جيدة ولديهم مستويات معيشية جيدة وشغل السكن لا يهم يقدر ب 4 أشخاص في مسكن واحد؛

ب. 14 مليون شخص يعيشون بمعدل تشغل المسكن محصور بين 7-10 أشخاص في المسكن الواحد؛

ت. 10 ملايين شخص يعيشون بمعدل شغل السكن أكبر من 12 شخص في المسكن الواحد وهو ما يظهر جليا الوضعية السيئة.

### 3. نقص عرض الوحدات السكنية مقارنة بالطلب عليها

على الرغم من الجهود التي قامت بها الدولة على مدار السنوات من أجل تنمية قطاع السكن حيث عمدت إلى توفير أكبر عدد من السكنات بمختلف الأنماط الحضرية والريفية لإمتصاص الطلب المتزايد، إلا أنه بالمقابل لا يزال المجتمع يتخبط من مشكلة السكن وما زالت العديد من الطلبات التي يتم تلبيتها.

### 4. وتزايد الأحياء والبيوت القصدية

إن ظاهرة البيوت القصدية لم تكن في شكل مستقر بل عرفت توسعا، وشملت العديد من المدن الجزائرية حتى شكلت في بعض الأحيان مجتمعات سكنية، مما نجم عنه في غالب الأحيان إختلال على مستوى المساحات الحضرية

فعلى الصعيد التنظيمي تتميز هذه الأوضاع بسوق عقارية غير شفافة تشجع في آن واحد إنتشار البناء الغير الشرعي وإنتشار المضاربة العقارية والإستعمال غير العقلاني للعقارات الصالحة لل عمران، وفيما يخص العمران أدت هذه الإختلافات إلى تشييد المساكن في مواقع غير صالحة للبناء والمرافق الجماعية، ومن جهة أخرى ساهم المحيط المؤسسي التشريعي والقانوني في غالب الأحيان في إبقاء هذه الفوضى العمرانية بل تفاقمها، وبمقتضى القانون البلدي كلفت الجماعات المحلية سلسلة من المهام الأساسية في مجال العمران في حين أغلبها تعاني من نقص الإمكانيات المالية والبشرية المناسبة للقيام بمثل هذه المهام، وعلى الرغم من المحاولات التي تقوم بها السلطات للقضاء على البيوت القصدية إلا انها تبقى ضعيفة مقارنة بالحجم الكبير لإنتشارها .

### ثانيا: أسباب أزمة السكن

هناك عوامل كثيرة ساهمت في تفاقم أزمة السكن في الجزائر و المتمثلة في قلة العرض مقابل الطلب المتزايد والمتراكم من سنة لأخرى ويعود ذلك إلى عوامل كثيرة تتعلق بسوء التسيير إضافة إلى أسباب إقتصادية وإجتماعية وسياسية، ويمكن إيجاد هذه الأسباب فيما يلي:<sup>1</sup>

#### 1. أسباب سياسية

- لقد ساهمت السياسة المتبعة من طرف الدولة على مستوى الاقتصادي ككل وأيضا في مجال السكن في تفاقم أزمة السكن، ويمكن إبراز ذلك في جملة من العناصر:
  - أ. غياب رقابة فعالة على الأراضي الصالحة للبناء في المناطق الحضرية حيث تم الإستيلاء عليها من طرف الخواص بحيث تم إستغلالها لإقامة فيلات ومساكن فردية بطريقة قانونية؛
  - ب. ضعف السوق العقاري الإيجاري في الجزائر نتيجة السياسات المتبعة؛
  - ت. إن نسبة المساكن 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 الإجتماعي بأسعار منخفضة؛
  - ث. تم التنازل على المساكن الوظيفية مما جعل معظم المؤسسات العمومية محرومة من ممتلكات تجارية تسمح له بإسكان موظفيها؛
  - ج. إحتكار الدولة لقطاع السكن والترقية العقارية لثلاثة عقود التي تلث الاستقلال، أن القطاع الخاص لم يلقى الدعم والتحفيز اللازم إلا مع الثمانينات أي بداية من 1987 مع العلم أنه كان بالإمكان تخفيف أعباء مالية كبيرة على الخزينة العمومية على غرار ما هو سائد في بعض الدول العربية مثل تونس، المغرب، الأردن، ومصر وغيرها؛

<sup>1</sup> مكاحلية حنين وبوصوفة سارة، مرجع سبق ذكره، ص ص 39-41 .

إن إستراتيجية الصناعات التي تبنتها الجزائر كأسلوب لتخفيف التنمية الإقتصادية التي ركزت على إستحواذ الصناعة على أكبر نسبة من الإستثمارات خلال فترة التخطيط المركزي، والإهمال النسبي لقطاع الزراعة، كل ذلك ساهم في تهميش السكن والأرياف وزيادة معدل الهجرة من الأرياف إلى المدن في القطاع الصناعي والاستقرار بعد ذلك أما من خلال الحصول على مساكن اجتماعية من الدولة أو بناء مساكن بكل الطرق الغير شرعية على أطراف المدن الكبرى وهي ظاهرة البيوت القصدية المنتشرة في أغلب المدن كالعاصمة، وهران.

## 2. أسباب اجتماعية

هناك جملة من العوامل الاجتماعية ساهمت في تفاقم أزمة السكن ومن أهمها:

أ. **إرتفاع معدل النمو الديمغرافي:** إن الإرتفاع المستمر لمعدل النمو الديمغرافي 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 نجد الإنخفاض المستمر ليصل عام 2006 إلى 1.72٪ حيث يبقى النمو الديمغرافي عاملا ضاغطا لزيادة الطلب على السكن.

ب. **الهجرة من الأرياف إلى المدن :** ليست ظاهرة خاصة بالجزائر فقط بل في معظم الدول يهاجر السكن من الأرياف إلى المدن حيث تتوفر فرص العمل أكثر وإمكانية الحصول على خدمات أقرب.

## 3. أسباب اقتصادية

تتمثل هذه الأسباب في إنخفاض معدل الإنتاجية في مؤسسات الإنجاز الإقتصادي العمومي الجزائري ومؤسسات البناء بشكل خاص أحد العوامل الأساسية في إرتفاع تكاليف الإيجار وتأخر إنجاز برامج السكن، وحسب دراسة قامت بها وزارة السكن في الجزائر أظهرت أن نسبة الإنتاجية في العمل منخفض مقارنة مع نسبة الإنتاجية المؤسسات العمومية العاملة في قطاع السكن مما أدت إلى سوء التسيير وإنخفاض مستوى الإنتاجية.<sup>1</sup>

وهناك بعض الحلول المقترحة للحد من هذه الأزمة:<sup>2</sup>

أ. **وضع برنامج وطني للقضاء على السكنات الفوضوية والقصدية**

من خلال وضع تدابير وقوانين صارمة تمنع إنتشارها تم توفير الموارد المالية اللازمة لتعويضها بسكنات بسيطة ولائقة تتماشى مع المعطيات المطلوب توفرها، والسهر على تفادي أية مضاربة أو العودة إلى خلق هذه الأحياء القصدية، كما تخصص الأراضي المسترجعة بعد إزالتها إما لإنشاء مساحات خضراء أو إستعمالها للحاجيات العمومية كالترتبية أو الصحة.

<sup>1</sup> سارة علاق وآخرون، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن - دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مذكرة ماستر، تخصص نقدي وبنكي، كلية العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير، جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي، 2017-2018، ص 49.

<sup>2</sup> حاوشين إبتسام، السياسة السكنية في الجزائر: الواقع والآفاق، مجلة علوم الإقتصاد والتسيير والتجارة، المجلد 14، العدد 01، السنة غير متوفرة، ص ص

### ب. فرض ضريبة تصاعدية على أساس المملكة العقارية وتخصيصها كمورد مالي

تستعمله الدولة في تمويل مشاريعها السكنية، كما تعمل على الحد من الفروقات الاجتماعية، فكثيرا ما عاشت الجزائر ظاهرة الآلاف من المواطنين الذين يعيشون أزمة سكن خانقة أعاقت مساهمهم وأثرت بصفة مباشرة على الإقتصاد الوطني بينما يتمتع آخرون بعدة مساكن على حسابهم.

### ت. وضع نظام جديد لتمويل السكنات يتماشى مع الوضع الحالي للإقتصاد

يتم ذلك من خلال تخفيف عبئ تمويل المشاريع السكنية عن الخزينة الدولة وذلك بدعم المؤسسات المالية ( البنوك) للمساهمة في تمويل المشاريع عن طريق منح قروض للمستفيدين بقيمة مرتفعة وبمعدلات فائدة رمزية مقابل تحفييزات تقدمها الدولة.

### ث. فتح المجال أمام الخواص للمساهمة في إنجاز المشاريع السكنية

خاصة الاجتماعية والتساهمية كونها تتماشى مع القدرة الشرائية للمواطن البسيط وهذا عن طريق بيعهم الأراضي المخصصة للإنجاز بأسعار رمزية ومنحهم تحفييزات ضريبية.

### ج. أخذ السلطات بعين الاعتبار لتجارب ونماذج بعض الدول المقدمة أو السائدة في طريق النمو

والتي قدمت مجهودات معتبرة بهدف إيجاد حلول للمشكلة السكنية من جهة، وضمان بعث النمو الإقتصادي من جهة أخرى، بشرط أن يكون مجال المقارنة ممكنا، ومن أبرز هذه التجارب نجد تجربة الشيلي وتجربة ماليزيا وتجربة تيلاندا حيث أحرزت هذه الدول النامية نتائج جد إيجابية للحد من أزمة السكن التي عانت منها.

### المطلب الثالث: الجهات الممولة للسكن في الجزائر

تختلف مصادر وأساليب تمويل قطاع السكن في الجزائر وتتعلق بنوع المسكن وطبيعة المشروع وطبيعة الاستعمال، وهناك عدة مؤسسات مالية يقوم بتمويل قطاع السكن بالجزائر بتقديمها لقروض عقارية، سوف نتطرق إلى أهم هذه المؤسسات:<sup>1</sup>

### أولا: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP

تم تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في 1964/08/10 بموجب القانون رقم 227/64، وهو مؤسسة عمومية ذات شخصية مدنية وإستقلال مالي، ويتخصص الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في منح القروض العقارية للخواص، تمويل المقاولين العموميين والخواص مؤسسات إنتاجية عتاد البناء ومؤسسات الإنجاز التي لها صلة بالبناء إضافة إلى وكالاته إلى 206 و آل 15 مديرية جهوية الموزعة على كامل التراب الوطني، يتواجد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أيضا على مستوى الشبكة البريدية من أجل توفير الأسر.

<sup>1</sup> بن خبشاش محمود، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن - دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك قسنطينة، المديرية الجهوية، مذكرة ماستر في علوم التسيير، تخصص مالية وبنوك، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التجارية و علوم التسيير، جامعة أم البواقي، 2015-2016، ص ص

وبصدور قرار من وزارة المالية سنة 1971 أصبح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك وطني للسكن، مما أعطى دفعا قويا له إذ أنه زاد من إدخار العائلات أي زاد من موارد المالية، وفي إطار سياسته الإقراضية في مجال السكن، فإن الصندوق يقوم بمنح قروض أما لبناء مسكن أو لشراء مسكن جديد أو تمويل مشاركة المفترض في تعاونية عقارية.

### ثانيا: البنك الخارجي الجزائري BEA

تأسس في أكتوبر 1967 بموجب الأمر 204/67 وهذا فهو ثالث وآخر بنك تجاري يتم تأسيسه تبعا لقرارات تأميم القطاع البنكي ويمارس البنك الخارجي الجزائري جميع مهام البنوك التجارية، ويتكفل في جانب الإقراض بتمويل التجارة الخارجية، فهو يقوم بمنح القروض للإستيراد، كما يقوم بتأمين المصدرين الجزائريين وتقديم الدعم المالي لهم .

### ثالثا: البنك الوطني الجزائري BNA

أنشئ البنك الوطني الجزائري في 1996/06/13، وهو يعتبر أول البنوك التجارية التي تم تأسيسها في الجزائر المستقلة، وباعتبارها بنكا تجاريا فإن البنك الوطني الجزائري يقوم بجمع الودائع ومنح القروض القصيرة الأجل وتبعا لمبدأ التخصص في النظام البنكي الجزائري، فقد تكفل البنك الوطني الجزائري بمنح القروض للقطاع الفلاحي والتجمعات المهنية للإستيراد و المؤسسات العمومية والقطاع الخاص .

### رابعا: الصندوق الوطني للسكن CNL

تقوم الدولة بتقديم الإعانات للفئات التي تتوفر شروط الإعانة عن طريق الصندوق الوطني للسكن، وهو مؤسسة عمومية صناعية تجارية تحت رعاية السكن، تأسس بموجب مرسوم 145/99 الصادر في 1991/03/13 هذا القرار مكمل للمرسوم التنفيذي رقم 111/49 الصادر في 1994/05/18 وتتمثل مهامه في ما يلي:

1. تقديم المساعدة المالية؛
2. تمديد مدة إعادة تسديد القروض؛
3. تخفيض نسبة الفائدة المساهمة في تحديد سياسة تمويل سكن؛
4. تمويل سكن اجتماعي؛
5. إدارة الأسهم والمساهمات التي تقدمها الدولة كفائدة السكن.

### خامسا: بنك التنمية المحلية BDL

تأسس بنك التنمية المحلية بموجب المرسوم رقم 85/85 المؤرخ في 1985/04/30، وهو آخر بنك تجاري يتم تأسيسه في الجزائر قبل الدخول في مرحلة الإصلاحات، يقوم بنك التنمية بجمع الودائع، ويقوم أيضا بمنح قروض لصالح الجماعات والهيئات العامة المحلية، بحسب له شبكة متكونة من 149 وكالة منتشرة بأحكام على مستوى التراب الوطني، بما في ذلك 143 وكالة مكلفة بتسيير العمليات البنكية التي وضعت تحت مسؤوليتها و 06 وكالات مختصة في منح القروض على الرهن، وهو النشاط الذي ينفرد به ويميزه عن باقي البنوك، بنك التنمية المحلية هو أول بنك للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، الصناعات الصغيرة والمتوسطة والتجارة في أوسع معانيها، تم بنك المهن الحرة والأفراد والعائلات

ويهدف إلى المشاركة الفعالة في تطوير الإقتصاد الوطني وعلى وجه الخصوص تعزيز الإستثمار بتشجيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، الصناعات الصغيرة والمتوسطة في جميع القطاع بتنوعها من خلال المشاركة في جميع الإجراءات التي وضعتها السلطات العمومية بحيث أن بنك التنمية المحلية على إستعداد لتلبية الإحتياجات التمويلية للأفراد، ولدى بنك التنمية المحلية الدور الرئيسي في تمويل المشاريع السكنية وذلك عن طريق دعم ومراقبة أصحاب مشاريع الترقية العقارية، وكذا أيضا الذين يريدون شراء مسكن.

### سادسا: القرض الشعبي الجزائري CPA

يعتبر القرض الشعبي الجزائري بنك ودائع، يهتم بإعطاء كل أنواع القروض لمختلف القطاعات، أنشئ بمرسوم رقم 366/66 الصادر بتاريخ 14/05/1966 وهو ثاني بنك تجاري يتم تأسيسه بالجزائر، القرض الشعبي الجزائري مثل البنك الوطني الجزائري يقوم بجمع الودائع بجمع الودائع بإعتباره بنكا تجاريا، ويقوم بمنح القروض القصيرة الأجل وذلك إبتداء من 1971 أصبح يقوم بمنح القروض متوسطة الأجل أيضا وتبعاً لمبدأ التخصص البنكي فقد تكفل القرض الشعبي الجزائري بمنح القروض للقطاع الحرفي، والفنادق والقطاع السياحي بصفة عامة وكذلك قطاع الصيد والتعاونيات غير فلاحية والمهن الحرة.

### المبحث الثاني: السياسة السكنية في الجزائر

يتجلى التعريف بالسياسة السكنية من خلال إعطاء تعريف شامل ودقيق حولها وذلك بإبراز أهم الوسائل والآليات أو الأدوات التي تضعها للتدخل والتحكم بشكل أدق في السوق السكني أو قطاع السكن.

### المطلب الأول: تعريف السياسة السكنية وخصائصها

#### أولاً: تعريف السياسة السكنية

يمكن تعريف السياسة السكنية بأنها "مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة ، والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع وسائل وآليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين الطلب والعرض وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة."<sup>1</sup>

و تعرف أيضا على أنها " تتكون من برامج تشريعية أو إدارية، الهدف منها تغيير الإتجاهات السكانية القائمة لتحقيق رفاهية المجتمع وتتم السياسات السكنية بصفة خاصة حول الجهود التي تبذل للإحتفاظ أو الإستعادة أو لزيادة معدل النمو السكان."<sup>2</sup>

هي " عملية الموازنة بين الزيادة السكانية والموارد الطبيعية حسب ظروف كل دولة، وهذه العملية تخضع لإجراءات تشريعية واقتصادية واجتماعية، تهدف إلى التنسيق بين المؤسسات الرسمية وغير الرسمية في التأثير على نمو وتركيب وتوزيع

<sup>1</sup> شهيرة زيتوني ومنى شكاطلي، مرجع سبق ذكره، ص 46.

<sup>2</sup> طارق السيد، علم إجتماع السكان، الإسكندرية، دار المعرفة الجامعية، 2004، ص 174.

السكان، مع الوضع في الاعتبار المتغيرات السكانية الأخرى التي تتضمن المسكن والصحة ومعدلات الوفيات وحركات السكان والهجرة.<sup>1</sup>

كما تعرف على أنها " إرادة وتوجهات الفعل في ميدان السكن، عبر تشريعات وآليات متبناة من طرف الدولة التي تسخر الوسائل وآليات التدخل، بغية تجديد الأهداف الوطنية، وبغية التجاوب أيضا مع الطلب الاجتماعي بنوعية ووتيرة عرض السكن، دون أن تتعرض بقية القطاعات بفعل هذا الإهتمام إلى التجاهل أو الإهمال.<sup>2</sup>

### ثانيا: خصائص السياسة السكنية

تتمثل فيما يلي:<sup>3</sup>

1. للسياسة السكنية دور هام واستراتيجي لنمو وتطوير مجتمع؛
2. السياسة السكنية تتعارض مع 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؛
3. السياسة السكنية تهدف إلى الحد من سوء توزيع السكان على مستوى قطر البلد عن طريق تشجيع السكنات الريفية، بإعتبار جل السكان يتمركزون وبكثرة في المناطق الصناعية والمدن الكبرى؛
4. السياسة السكنية تأخذ بعين الإعتبار مشكل الندرة الإقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة، وزيادة الحاجات من جهة أخرى، حيث أنها تحارب ظاهرة سوء استغلال الأراضي، وسوء إستغلال مواد البناء، وطرق إستعمالها بالإضافة إلى ظاهرة سوء إستغلال الموارد المالية.

### المطلب الثاني: أدوات وآليات السياسة السكنية بالجزائر

تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات والوسائل، غير أن هذه الوسائل تختلف من دولة إلى أخرى وذلك حسب طبيعة النظام المتبع من جهة وإلى درجة تطور أو نمو الدولة من جهة أخرى، ويمكن أن نميز بين ثلاثة آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية وهي:<sup>4</sup>

#### 1. القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن:

تحدد القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحياة، تنظيم سوق السكن... الخ، وعليه تعتبر القوانين والمراسيم المتعلقة بالسكن كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية خاصة إذا

<sup>1</sup> بن خيشاش محمود، مرجع سبق ذكره، ص 22.

<sup>2</sup> عبد الرؤوف عبد العزيز الجرداوي، سياسة الإسكان في الكويت، شركة كاظمة، الكويت، 1978، ص 11.

<sup>3</sup> بوخاري جمال الدين، إصلاح السياسة العامة للسكن 2001-2015، مذكرة ماستر في العلوم السياسية، تخصص تنظيم إداري، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014-2015، ص 12.

<sup>4</sup> بن جدود فاطمة الزهراء، المشاريع السكنية الجديدة في الجزائر بعد الاصلاحات، مذكرة ماستر في علم الاجتماع، تخصص علم اجتماع حضري، كلية العلوم

الاجتماعية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2013-2014، ص ص 35-37.

أخذت بعين الاعتبار الوضعية الاقتصادية والاجتماعية للبلد المعني، وكذا مدى تطوره ومدى توفره للإمكانيات اللازمة لانجاز السكنات، حتى تصل في الخير إلى نتيجة مرضية وهي القضاء حتى وان لم يكن بصفة مطلقة على أزمة السكن.

## 2. خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي:

يعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات طابع اجتماعي كطريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية حيث أنها تشجع على خلق هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية، الديوانات العقارية... الخ، وحتى تتكفل كل واحدة بجميع الإجراءات المتعلقة بانجاز السكنات وتوزيعها وبيعها وتمويلها... الخ، ومن ثم تخفف العبء على الدولة من جهة وتنظيم سوق السكن من جهة أخرى وكأمثلة عن ذلك نجد في الجزائر هذا النوع من المؤسسات المتخصصة مثل: ديوان الترقية التسيير العقاري OPGI، وكالة تطوير وتحسين السكن AADL، مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF.

## 3. الضرائب والإيعانات المفروضة والمقدمة من طرف الدولة:

### أ. الضرائب:

من المتعارف عليه أن الدولة تستعمل الضرائب كأداة للتحكم وتوجيه الاقتصاد من جهة، وكذلك تعتبر كمورد لخزيتها من جهة أخرى، بالإضافة إلى الأدوار الأخرى التي تلعبها أو تقوم بها الضريبة، حيث تستعمل هذه الأخيرة كأداة من أدوات السياسة السكنية، فعن طريق تخفيض نسبة الضرائب على العقارات أو كل ما يتعلق بانجاز السكنات مثلا، من شأنه أن يقلل من تكلفة إنجاز هذه الأخيرة ومن ثمة زيادة عرض السكنات في السوق السكني، ومن هنا نجد أن سياسة السكن توجه من أجل تلبية حاجيات الأفراد والقضاء على مشكل أزمة السكن ومن ثم نجاحها.

### ب. الإيعانات:

تعد الإيعانات أو المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل الحيازة على السكنات من إحدى الطرق أو وسائل السياسة السكنية للتدخل في السوق السكني وذلك بما يتماشى مع متطلبات الأفراد، وهذه الإيعانات تأخذ شكلين:

✓ **إعانات مالية مباشرة:** المقصود بالمباشرة أنها تقدم لغرض الحيازة على السكن، حيث أنها تقدر على أساس نسبة من

مبلغ شراء المسكن، وتقدم للفرد المعني بعملية الشراء وما عليه إلى أن يكمل ما تبقى من باقي المبلغ للحصول على

ملكية السكن، ففي الجزائر مثلا نجد هيئة تابعة للدولة متخصصة في منح هذا النوع من الإيعانات والمتمثلة في

الصندوق الوطني للسكن CNL، والذي يقدم إعانات مالية للفرد بغرض شراء سكن معين وذلك وفق شروط

موضوعة (كقيمة دخل الفرد، نوع السكن... الخ)؛

✓ **إعانات مالية غير مباشرة:** فالمقصود بغير المباشرة هو أن الإعانة ليست موجهة بصفة مباشرة من أجل الحيازة على السكن كالحالة الأولى، بل هي موجهة للأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف وذلك من أجل الرفع من قدرتها الشرائية، ومن شأن هؤلاء أن يخصصوا هذه الإعانة من أجل الحيازة على سكنات بصفة الملكية أو الكراء.

إلا أن هذه السياسة السكنية رغم دورها الكبير والفعال الذي تقوم به فهي عرضة لمجموعة من المشاكل، تعيق مسارها وتحول دون تحقيق أهدافها أهمها يلي<sup>1</sup>:

### 1. **مشكل الاحتياطات العقارية:** تعتبر الاحتياطات العقارية من أبرز المشاكل، حيث يعتبر العقار نقطة لبداية

الأشغال فلهيئات والمؤسسات المشرفة على إنجاز السكنات تجدها نفسها أمام جملة من العراقيل منها:

أ. النزاع القائم والمنافسة حول المحيط المخصص للتهيئة العمرانية بين وزارة السكن ومختلف الوزارات الأخرى؛

ب. عائق تحديد "قواعد نزع الملكية"، من حيث عدم إيضاح قواعد التعويض للأموال من جهة وإجراءات التحكيم من جهة أخرى؛

ت. قلة الأراضي الصالحة والمهيأة لل عمران؛

ث. الهجرة الريفية التي تزيد من عدد السكان في المدن، وتمركزهم في المناطق الصناعية على حساب المناطق الحضرية؛

ج. نظم التمويل المطبقة على قطاع السكن؛

### 2. **مشكل التمويل:** إن تحليل عملية تمويل السكنات تخضع لجملة من المبادئ والمعايير نظرا للأهمية البالغة والدور

الفعال الذي تلعبه في إنجاز السكنات، غير أن عملية التمويل تطرح نفسها كمشكل يعيق مسار السياسة

السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها، فانعدام أو قلة المصادر التمويلية المختلفة من شأنه أن يخلق مشكل في

تمويل السكنات وهذا ما يؤدي إلى نقص الموارد المالية الضرورية لإنجاز السكنات؛

### 3. **مشكل ندرة مواد البناء:** من المتعارف عليه أن من بين العوامل الأساسية لإنجاز السكنات هو توفير مواد البناء

كما أن إيجاد هذه المواد وبالمقادير المطلوبة وبالأسعار الملائمة يعتبر من المهام الأساسية التي تركز عليها

السياسة الحكومية حتى تتوصل إلى إنجاز السكنات بالقدر اللازم وإرضاء طلبات الأفراد، غير أن ندرة هذه

المواد مقارنة بتزايد الطلب عليها يبقى عائق في وجه ما تصبوا إليه السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة

منها؛

### 4. **مشكل تنظيم المهن والوظائف:** نظرا للأهمية الكبيرة التي تكسبها السياسة السكنية ويتجلى ذلك من خلال

الأدوار والمهام التي تشرف عليها، وعليه فإن من الطبيعي أن يصبح قطاع التهيئة العمرانية والأشغال العمومية

<sup>1</sup> شهيرة زيتوني ومنى شكاطلي، مرجع سبق ذكره، ص 48-49.

قطاعا إستراتيجيا، غير أنه قد يكون عرضة لعدة تلاعبات خاصة من بعض المهن إن صح القول المهن التي لها علاقة بهذا القطاع (مقاولين المستثمرين الخواص..)، فكل هذا من شأنه أن يعيق مسار السياسة السكنية للوصول إلى الأهداف المسطرة، وعليه وتجنباً لمثل هذه التلاعبات يجب أن يكون تدخل هذه المهن في إطار تشريعي منظم وواضح ومتكامل وذلك تجنباً لزيادة المشاكل التي يعاني منها هذا القطاع؛

**5. مشكل الإجراءات الإدارية:** إن مشكل السكن هو مشكل حساس، ويختلف في حد ذاته في كيفية تدخل الدولة أو السلطات العمومية، فمن جهة الحاجة وزيادة الطلب عليه يستلزم الحاجة إلى البناء وإنجاز السكنات بكثرة ولهذا يجب تفادي المعرفلات الإدارية وتسهيل الإجراءات اللازمة، ومن جهة أخرى يجب وضع مراقبة صارمة على المتعاملين العقاريين، لأن عمليات إنجاز السكنات عملية صعبة وتخضع للمضاربة، وعليه يجب على الدولة سن قوانين من شأنها تجنب مثل هذه التجاوزات، غير أن مراقبة البناء وسلامته أمر صعب للغاية وذلك لضخامة المشاريع.

### المطلب الثالث: أهداف وأهمية السياسة السكنية

#### أولاً: أهداف السياسة السكنية

إن السياسة السكنية أولوية من أولويات الدولة التي يجب عليها النجاح فيها، فرهان السكن يعتبر رهانا على تطور الدولة، والسياسة التي تنتهجها في هذا المجال تهدف في الأساس إلى خلق التوازن بين العرض والطلب في سوق السكن، والحد من أزمة السكن من جهة، والقضاء على البطالة من جهة أخرى.

حيث تتمثل أهداف السياسة السكنية في:<sup>1</sup>

#### 1. الأهداف الأساسية

يعتبر قطاع السكن حاجة أساسية للفرد، ومن أهم ما كشفت عنه أزمة السكن أنها ذات أبعاد وجوانب إقتصادية، إجتماعية 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 الأدوات والآليات التي تساعد وتطابق مستوى نمو البلد المعني؛

#### 2. الأهداف الإقتصادية

يلعب قطاع السكن دورا هاما في الإقتصاد، إذ أنه يرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الإقتصادية الأخرى، حيث يشمل أثر هذا الإرتباط على النشاطات الإقتصادية في تمويل نشاطات البناء وشراء تجهيزات متعلقة بالسكن وحتى شراء المسكن، أما الآثار على قطاع السكن فإنها تكمن في تطبيق الضريبة وكذا الإعفاءات الضريبية المقدمة، وعليه تعمل السياسة السكنية على التوافق بين قطاع السكن وباقي القطاعات الأخرى، وهذا من خلال قوانينها وآلياتها والتي ينبثق

<sup>1</sup> السيد عبد العاطي السيد، علم الاجتماع الحضري، الطبعة الثانية، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، مصر، 2000، ص 250-251.

عنها تأطير القروض، أسعار الفائدة، وفرض الضرائب، حيث تعمل هذه الإجراءات على إنعاش ونمو وتطوير الإقتصاد، وكذا تسيير وتطوير قطاع السكن والتخفيف من حدته، ومن نسبة البطالة وإيجاد الحلول الأزمة والفعالة لمعالجة أزمة السكن؛

### 3. الأهداف الإجتماعية

بالنظر للأهداف الإجتماعية لقطاع السكن، فقد أصبحت الدول تتجه إلى ترشيد المعايير والسياسات التي تحدد على أساسها الأنواع السكنية، حيث يعتبر القصور الواضح في خدمات البنية الأساسية والتسهيلات الاجتماعية في المدن من بين المشكلات الأساسية، وعلى هذا الأساس فإنه إذا ما أريد للتخطيط السكني الاجتماعي أن يكون موجها للجهود المبذولة في مجال السكن على نحو أكثر إيجابية وكفاءة يتعين عليها أن يطور مداخل الأفراد، والقدرة الشرائية لهم، وكذا الإعانات المباشرة والغير مباشرة، 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، وهو يؤدي إلى ضعف مردوديته في العمل، الأمر الذي يجعل المهمة الأساسية للسياسة السكنية الاجتماعية ممثلة في توفير السكن الجيد بما يتماشى مع ظروف وقدرات الفرد.

#### ثانيا: أهمية السياسة السكنية

إن للسياسة السكنية أهمية كبيرة في حياة الفرد، يمكن حصر هذه الأهمية فيما يلي:<sup>1</sup>

1. مكافحة الفقر وتعزيز ميكانيزمات الدعم الموجهة نحو الفئات المحرومة؛
2. تحقيق التوازن بين النمو الإقتصادي والإجتماعي والنمو السكاني وتلبية متطلبات السكان؛
3. تعمل على رفع معدل إستخدام وسائل تنظيم الأسرة؛
4. تعيين حماية البيئة والحد من أنماط الإنتاج والإستغلال غير قابل للإستدامة ودرء الآثار السلبية المتبادلة بين السكان والتنمية والبيئة؛
5. للسياسة السكنية أثر إجتماعي على الفرد يسمح للإنسان بممارسة نشاطاته الإجتماعية والثقافية؛
6. ليا دور وأثر تربوي للسكان؛
7. للسياسة السكنية تأثير واضح على الأمن والإستقرار الإجتماعي داخل المجتمع، كما أنها ليا دود وإنعكاسات على المحيط البيئي والصحة العمومية و حتى الأخلاق و الآداب العامة.

<sup>1</sup> بن واو مسعودة وحميدات حليلة، تقييم السياسة السكنية في الجزائر إستراتيجية المدن الجديدة، مذكرة ماستير في العلوم السياسية، تخصص السياسات العامة والتنمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور مولاي الطاهر، سعيدة، 2015-2016، ص 57.

### المبحث الثالث: الصيغ السكنية المتاحة في الجزائر وتطورات التمويل السكني للفترة 2000-2019

إعتمدت الدولة الجزائرية على سياسة وطنية لمحاصرة مشكل السكن بمستويات مقبولة، فإنتهجت منذ البداية سياسة السكنات الإجتماعية لتمكين كل أبناء الشعب من الحصول على سكن و ذلك من خلال العديد من الصيغ التي إعتمدت في إنجاح هذه السياسة، نذكر منها السكن الإجتماعي الموجه للفئات المحرومة أو ذات الدخل الضعيف على عكس السكن الاجتماعي التساهمي، أما صيغة السكن البيع بالإيجار فتعتبر من أهم الصيغ التي لاقت رواجاً كبيراً في أوساط الشارع الجزائري وغيرها من الصيغ الأخرى.

#### المطلب الأول: السكن العمومي الإيجاري، الترقوي المدعم والترقوي العمومي

بهدف الحد من أزمة السكن ومساعدة الأفراد الذي يتمتعون بمداخيل ضعيفة على حيازة سكن لائق، قامت الدولة بإعداد مجموعة من الصيغ السكنية منها:

#### أولاً: السكن العمومي الإيجاري LLP

يقصد بالسكن العمومي الإيجاري هو سكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط لأشخاص الذين يتم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الإجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكناً، ولا يستفيد من السكن العمومي الإيجاري إلا الشخص الذي يقيم منذ 5 سنوات على الأقل ببلدية إقامته ولا تتجاوز دخله العائلي الشهري 24000 ألف دينار ويجب أن يكون سن طالب السكن 21 سنة على الأقل عند تاريخ إيداعه.<sup>1</sup>

1. **كيفية معالجة الملفات:** يودع طلب السكن لدى لجنة الدائرة المعنية مقابل تسليم وصل يحمل رقم وتاريخ

التسجيل وتتكفل لجنة الإدارة بالمهام الآتية:<sup>2</sup>

أ. البث في كل طلب؛

ب. التأكد من تطابق كل طلب مع أحكام الشروط السابقة الذكر فيما يخص دخله وعدم الإستفادة من سكن

ذو إستعمال سكني من قبل؛

ت. الفصل في صحة الطابع الإجتماعي للطلبات على أساس نتائج التحقيقات التي قامت بها فرق التحقيق؛

ث. الترتيب حسب الأولوية للطلبات الواردة من طالبي السكنات الذين تبلغ أعمارهم 35 سنة فأكثر من وتلك

الواردة من الذين تقل أعمارهم عن 35 سنة؛

ج. يجب أن تكون الطلبات الغير مقبولة من طرف لجنة الدائرة محل رفض كتابي يبلغ لطالبي السكن المعينين منه

تبرير أسباب الرفض.

<sup>1</sup> المادة 2، 4، 5، من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية عدد 24، مؤرخة في 11 ماي 2008، ص 18.

<sup>2</sup> المادة 7، 15، 22، 27، من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية عدد 24، مؤرخة في 11 ماي 2008، ص 18-20.

ومن ثمة تسجل ملفات الطلبات المقبولة للتحقيق والدراسة، على كاشفين متباينين، يخص إحداهما طالبي السكنات الذين يبلغون 35 سنة فأكثر ويخص الآخر طالبي السكنات الذين تقل أعمارهم عن 35 سنة عند تاريخ إستلام الطلب، وتقوم لجنة الدائرة بتنقيط الطلبات على أساس الملاحظات المسجلة في الوثائق المتعلقة بالوضعية الشخصية والعائلية لطالبي السكنات المرفقة بالملفات، وأخيرا نسجل النقاط الممنوحة لكل طلب في بطاقة التلخيص التي يحدد نموذجها بقرار من الوزير المكلف بالسكن، و تجتمع لجنة الإدارة في نهاية عمليات التنقيط بحضور جميع أعضائها من أجل التداول حول ترتيب طالبي السكنات وفق نظام تنازلي حسب عدد النقاط المحصل عليها.

### ثانيا: السكن الترقوي المدعم LPA

السكن الترقوي المدعم هو صيغة جديدة إستحدثت منذ 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الإجتماعي التساهمي المعروف تحت تسمية Lsp الذي شرع في إنجازه عام 1995 بهدف دعم الأسر ذات الدخل المتوسط، وقد أجريت على هذه الصيغة عدة تعديلات، وفي الوقت الحالي يوجه إلى الأسر التي لا يتعدى دخلها الشهري 6 مرات الأجر الوطني المضمون.

السكن الترقوي المدعم هو سكن جديد تم بناءه من طرف متعهد بالترقية العقارية وفقا للشروط المالية المحددة من طرف الدولة لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة، حسب المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04-10-1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في ما يخص الدعم المالي.<sup>1</sup>

1. تحديد مبلغ الإعانات: إن مستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة تتحدد كما يلي:<sup>2</sup>

- أ. 700000 دج إذا كان الدخل يتجاوز مرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون ويكون أقل أو يساوي 4 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون؛
- ب. 400000 دج إذا كان الدخل يتجاوز 4 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون ويكون أقل أو يساوي 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

### 2. شروط الإستفادة من هذه الصيغة

- أ. الأسر التي يتعدى دخلها الشهري 6 مرات الأجر الأدنى المضمون؛
- ب. لا تملك عقار موجه للسكن؛
- ت. لا تملك قطعة أرض قابلة للبناء؛
- ث. لم تستفد من السكن العمومي الإيجاري، السكن الترقوي المدعم، السكن الريفي وسكن البيع بالإيجار؛

<sup>1</sup> رياض الدين بالعيد و آخرون، صيغ التمويل العقاري و دورها في التقليل من أزمة السكن في الجزائر- دراسة ديوان الترقية و التسيير العقاري بالوادي، مذكرة ماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص إقتصاد نقدي و بنكي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية و علوم التسيير، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2018-2019، ص 61.

<sup>2</sup> مرجع نفسه، ص 61.

ج. لم تستفد من إعانة الدولة في إطار شراء، بناء أو تهيئة مسكن.<sup>1</sup>

### ثالثا: السكن الترقوي العمومي LPP

السكن الترقوي العمومي تم إدراجه مؤخرا ضمن برنامج حكومة سلال وعليه فإن السكن الترقوي العمومي موجه للمواطنين الغير مؤهلين لاقتناء سكن إجتماعي، دخلهم يزيد عن 24000 دج ولا من السكن الترقوي المدعم ولا من سكن البيع بالإيجار المخصصين للمواطنين الذين يتراوح دخلهم الشهري بين 24000 دج و 108000 دج في الشهر.<sup>2</sup>

#### 1. شروط الحصول على سكن ترقوي عمومي:

يمكن أن يستفيد من السكن الترقوي العمومي المواطن الذي:<sup>3</sup>

أ. لا يملك أو لم يسبق له أن يملك هو وزوجته ملكية تامة، عقار ذا استعمال سكني أو قطعة ارض صالحة للبناء؛

ب. لم يستفد هو وزوجته من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شراء

ت. يفوق دخلهم الشهري 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساوي 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون.

### المطلب الثاني: صيغة البيع بالإيجار والسكن الريفي

#### أولاً: صيغة البيع بالإيجار

البيع بالإيجار هو عقد يلتزم بموجبه البائع إتجاه المشتري بتحويل ملكية أو جزء من العقار مقابل دفعات متقطعة أو مؤجلة من ثمن البيع ودفع أجرة كراء إلى غاية تحقيق الشراء وهذا برضاه بعد انتهاء مدة التمتع بالعقار مقابل أجرة، ويتاح لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له أن تملك عقار ذا استعمال سكني ملكية كاملة، ولم يستفيد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشراؤه.<sup>4</sup>

تحدد الكلفة النهائية المستعملة لحساب ثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار على أساس كلفة الإنجاز بما تتضمنه من نفقات شراء الأرض، وكذا التكاليف المالية وتكاليف التسيير التقني الإداري حسب المرسوم التنفيذي الذي صدر في العدد الأخير من الجريدة الرسمية فإن ثمن المسكن الذي يتحمله المكتتب يحسب بعد خصم الإعانات الممنوحة من طرف الدولة على أن يدفع المستفيد المبلغ بعد خصم الدفعة الأولى في مدة لا تتجاوز 25 سنة ويتم تقليص هذه المدة إلى 20 سنة بالنسبة للمكتتبين المسجلين سنة 2001-2002 الذين قاموا بتعيين ملفاتهم خلال سنة 2013 ويمكن

<sup>1</sup> رياض الدين بالعيد وآخرون، مرجع سبق ذكره، ص 61.

<sup>2</sup> تم التحميل من الموقع الإلكتروني التالي: <https://www.tpkeria.com>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 20/06/2020.

<sup>3</sup> التحميل من الموقع الإلكتروني، الموقع نفسه.

<sup>4</sup> الجريدة الرسمية، العدد 25، الصادرة في 29-04-2001، ص ص 18-19.

للمستفيد أن يقوم بالتسديد المسبق للجزء المتبقي من الثمن الكلي للسكن قصد تحويل الملكية بصفة شرعية لفائدته بمجرد تسديد الدفعة الأولى.<sup>1</sup>

### ثانيا: السكن الريفي

عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 السكن الريفي على أنه كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلين للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي، ويجب أن ينجز السكن الريفي في إطار بناء ذاتي.<sup>2</sup>

#### 1. شروط إكتساب الإعانة لإنجاز سكن ريفي

لقد تم النص على هذه الشروط في نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 10-235 وهي كالتالي:<sup>3</sup>  
أ. عدم الإستفادة من مساعدة الدولة مخصصة للسكن؛

ب. ألا يكون مالك لقطعة أرض صالحة للبناء إلا إذا كانت هذه القطعة مخصصة لسكن موضوع المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة في إطار السكن الريفي؛

ت. أن يكون المترشح متلقي الإعانة من أجل بناء سكن ريفي وتوسيعه وتهيئته منخرطا في مختلف برامج المخطط الوطني للتنمية الفلاحية أو يمارس نشاطا في الوسط الريفي؛

ث. وهذا الشرط جاء ضمن التعليمات الوزارية المؤرخة في 23 ماي 2006 الخاصة بتصميم وتنظيم السكن في العالم الريفي.

إلا أن هذه الشروط تم تحينها وتعديلها بموجب نص المادة 03 من القرار الوزاري المؤرخ في 19 جوان 2013، الذي يحدد كفاءات الحصول على المساعدات الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، حيث يشترط على المترشح الحصول على المساعدة الممنوحة من قبل الدولة لبناء سكن ريفي أن يكون مقيما لأكثر من 05 سنوات في البلدية و يقوم بممارسة نشاط في الوسط الريفي، و بهذا تكون قد وسعت من نطاق إمكانية الإستفادة.

#### 2. مبلغ الإعانة المقدمة من قبل الدولة لبناء سكن ريفي:

يمكن لأي شخص طبيعي يقيم في البلدية، أو يزاول نشاطا في الوسط الريفي أن يستفيد من دعم الدولة للسكن الريفي، ويقدر مبلغ الإعانة:<sup>4</sup>

أ. 1000.000 دج بالنسبة لولايات الجنوب العشرة ( أدرار، تمنراست، إليزي، تندوف، الأغواط، بسكرة، بشار، ورقلة، الوادي، غرداية)؛

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية، العدد 16-297، الصادرة في 02-11-2016، ص 17.

<sup>2</sup> حسبية زغلامي، الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة العربي التبسي، تبسة، السنة غير متوفرة، ص 141.

<sup>3</sup> مرجع نفسه، ص 141.

<sup>4</sup> وزارة السكن و العمران و المدينة، سكن ريفي، متاح على الموقع الإلكتروني:

<http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=59> تم الإطلاع عليه بتاريخ، 22-06-2020.

ب. 70.000 دج بالنسبة لباقي الولايات.

### المطلب الثالث: إحصائيات التمويل السكني في الجزائر للفترة ما بين 2000-2019

#### أولاً: إحصائيات التمويل السكني للفترة 2000-2004

لقد أدخلت في هذه الفترة تعديلات عبر القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 والذي يعدل ويتمم القانون رقم 90-290 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والتعلق بالتهيئة والتعمير، والذي يهدف إلى الاحترام الصارم لمقاييس البناء والتعمير، كما أن نقص اليد العاملة المؤهلة في مختلف الاختصاصات التي لها علاقة بالسكن والبناء تعتبر من أحد العوامل التي وجب التغلب عليها لإنجاز البرامج في آجالها، وهذا مما عرقل عمليات الإنجاز وتسليم السكنات في هذه الفترة والجدول التالي يوضح ذلك:<sup>1</sup>

#### جدول رقم 02: صيغ التمويل السكني والمسكن الموزعة خلال الفترة 2000-2004

البرامج	السنوات	2000	2001	2002	2003	2004
اجتماعي إيجاري		62484	48941	54310	37208	24668
مسكن مدعمة		23535	17099	19048	150000	17285
سكن ترقوي		9561	5989	8634	8705	9292
البيع بالإيجار		-	-	-	-	5885
السكن الريفي		34493	29933	22283	13068	24045
المجموع		130072	101962	104745	74071	81175

المصدر: نجوى عبيد وهندة درار، مرجع سبق ذكره، ص 49

نلاحظ من خلال الجدول أعلاه أن انخفاض عدد السكنات المنجزة نسبة لصيغ التمويل المتعددة فنجد أن عدد السكنات المسلمة في 2000 قدرت بـ 130072 وفي سنة 2001 إنخفضت إلى 101962 وحدة سكنية، وفي سنة 2003 قدرت بـ 74071 وحدة سكنية وهكذا تواصل التذبذب إلى غاية 2004 ليبلغ عدد السكنات 81175 وحدة سكنية، إذ شهدت سنتي 2003 و 2004 تأخرا كبيرا وواضح في إنجاز وتسليم الوحدات السكنية بالمقارنة مع السنوات السابقة.

#### ثانياً: إحصائيات التمويل السكني للفترة 2005-2009

حظي قطاع السكن في هذه الفترة بإهتمام السلطات العمومية، وذلك حسب الإحصائيات التي يبينها الجدول التالي:

<sup>1</sup> نجوى عبيد وهندة درار، مرجع سبق ذكره، ص 48.

## جدول رقم 03: المساكن الموزعة خلال الفترة 2005-2009

السنوات	البرامج	2005	2006	2007	2008	2009
اجتماعي إيجاري		25834	43527	44079	57657	55550
اجتماعي		15787	23769	19325	37123	37924
السكن الريفي		42907	76287	88336	104968	91492
البيع بالإيجار		12350	7128	8491	1827	9043
السكن الترقوي		8027	8435	5028	4070	5644
المجموع		104905	159146	165259	205645	199653

المصدر: عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد التنمية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2013-2014 ص 63.

من خلال تحليلنا للجدول أعلاه، لاحظنا تسارع في وتيرة توزيع السكنات إذ شهدت هذه المرحلة تطورا كبيرا بدأ ب 104905 سنة 2005 لتبلغ مستوى متقدم سنة 2009 بلغ 199653 وحدة سكنية، كم شهدت سنة 2008 مرحلة إنجاز ومستويات مميزة بالمقارنة مع باقي السنوات السالفة في مختلف الصيغ.

## ثالثا: إحصائيات التمويل السكني للفترة 2010-2014

في الفترة الممتدة من 2010-2014 خصص غلاف مالي بأكثر من 3700 مليار دينار أي ما يعادل 50 مليار دولار لقطاع السكن من أجل إنجاز مليوني وحدة سكنية، من مجموع الإلتزامات المالية المقدرة قيمتها 21.214 مليار دج، أي حوالي 286 مليار دولار التي تمت تعبئتها في مختلف القطاعات والبرامج التنموية بالإستثمارات العمومية قصد تطبيق العجز المسجل في قطاع السكن.

وقد تم إنجاز وتسليم حوالي 2.1 مليون وحدة سكنية مع نهاية سنة 2014، فيما تم إنشاء الشطر الثاني المقدر ب 800.000 وحدة سكنية المتبقية مع نهاية 2017، حيث تتطلب معاينة المواقع التي ستشيد فوقها المساكن والمرافق العمومية الضرورية سواء منها في المناطق العمرانية أو الريفية والتي يمكن أن تساهم في إستقرار سكانها في ظروف حسنة، ويستلزم أيضا مضاعفة الجهود والعمل بالتعاون مع الأطراف المعنية ومؤسسات الدولة لضمان تمويل السوق الوطني بصفة منتظمة بالنسبة لبعض الموارد التي لا يوفرها الإنتاج الوطني كالاسمنت، الحديد، الخشب وغيرها من المواد الأساسية.<sup>1</sup>

## رابعا: إحصائيات التمويل السكني للفترة 2015-2019

عملت السلطات من خلال البرامج السكنية التي تبنتها في إطار التوجه نحو اقتصاد السوق إلى تنويع العروض من السكنات قصد القضاء على أزمة السكن، ولأجل ذلك تم تجنيد كل الوسائل لتنويع الصيغ السكنية قصد جميع طلبات

<sup>1</sup> محمود بن خبشاش، مرجع سبق ذكره، ص 52-53.

المرشحين المؤهلين وكبح أزمة السكن في نهاية 2019 وإضافة إلى القضاء على كامل الأحياء القصدية وذلك من خلال السعي لخلق 1.6 مليون وحدة سكنية موزعة كما يلي:

#### جدول رقم 04 : التوزيع المبرمج للسكنات خلال فترة 2015-2019

السكن العمومي الأيجاري	السكن الترقوي العمومي	السكن الريفي	سكن البيع بالإيجار
800000	50000	400000	400000

المصدر: سلمى ميميش، اقتصاد السكن في الجزائر بين الواقع والطموح، مجلة العلوم الادارية والمالية، المجلد 10، العدد 01، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، الجزائر، ديسمبر 2017، ص 472.

الجدول يوضح أن السكن العمومي الأيجاري Lpp أخذ أكبر حصة بإنجاز 800000 سكن ممول بالكامل من الميزانية وموجه للأسر ذات الدخل المنخفض أي لا يتعدى دخلهم 24000 دج، وفي المرتبة الثانية كل من سكن البيع بالإيجار AADL والسكن الريفي ب 400000 وحدة سكنية، أما السكن الترقوي العمومي LPP فقد أخذ أقل حصة ب 50000 وحدة سكنية باعتبار أنها صيغة موجهة للأسر التي دخلها بين 06 و 12 أضعاف الحد الأدنى للأجور، وهذا النوع من السكنات يسعى إلى تنويع العرض في سياق ترشيد الإنفاق العام وتوجيه دعم الدولة لمن يستحقونه، وفي الواقع المبدأ الأساسي لتنويع السكن هو ترك السكنات الإجتماعية الأيجارية للفئة الضعيفة في المجتمع، وتوجيه دعم الدولة إلى الفئة المتوسطة من أجل تمكينهم للوصول إلى إمتلاك مسكن.

#### المبحث الرابع: عرض تجربة المملكة العربية السعودية

عرفت المملكة العربية السعودية أزمة سكن كان سببها إرتفاع النمو الديموغرافي والنزوح الريفي، إضافة إلى إرتفاع تكاليف البناء، وحاولت التصدي لها بإعتماد سياسة تمويل سكنية فيها كافة الطرق والوسائل المالية والبشرية.

#### المطلب الأول: أزمة السكن في المملكة العربية السعودية

للتعرف على أزمة السكن في المملكة العربية السعودية لابد من إلقاء نظرة حول أسباب ظهورها والعوامل المؤثرة فيها.

#### أولاً: تاريخ ظهور أزمة السكن في المملكة العربية السعودية

تعد مشكلة توفير السكن، وبصفة خاصة لأصحاب الدخل المنخفضة، من المشاكل التي تعاني منها كل الدول بغض النظر عن تقدمها أو درجة ثرائها، لقد بدأت المملكة العربية السعودية تتنبه لتلك المشكلة منذ سبعينيات القرن الماضي وتم إستخدام منح الأراضي السكنية وتقديم القروض العقارية طويلة الأجل بدون فوائد عن طريق صندوق التنمية العقارية كأدوات للتغلب على تلك المشكلة، وعلى الرغم من أن تلك السياسة ساهمت في تملك عدد من الأسر السعودية لتملك مساكنهم بالبناء أو الشراء، لكن قائمة الإنتظار مازالت طويلة سواء بالنسبة للحصول على منحة الأرض السكنية أو الحصول على قرض من صندوق التنمية العقارية، ومن ضمن الحلول التي ظهرت في المملكة هو قيام عدد من مشاريع

الإسكان الخيري التي تقدم وحدات سكنية للأسر التي ليس لديها القدرة على توفير مسكن ملائم في ظل ارتفاع تكاليف الحصول على المسكن.

وعلى الرغم من تلك الجهود فإن الفجوة بين العرض والطلب أخذت في الإتساع في قطاع الإسكان السعودي، ويمثل تحمل التكاليف، والحصول على التمويل العقاري، وعدم وجود المنتجات المناسبة الحواجز الرئيسية لملكية المساكن بين المواطنين السعوديين.<sup>1</sup>

### ثانياً: العوامل المؤثرة على أزمة السكن في المملكة العربية السعودية

يمكن إيجاز العوامل المؤثرة على أزمة السكن فيما يلي:

#### 1. إرتفاع أسعار الأراضي السكنية ومحدودية المعروض منها

أشارت اللجنة الوطنية العقارية في مجلس الغرف التجارية الصناعية السعودية إلى مشكلة أخرى يعاني منها قطاع الإسكان بالمملكة وهي ارتفاع أسعار الأراضي السكنية ومحدودية المعروض منها مقارنة بالطلب عليها ويعود ذلك إلى عدة أسباب منها:<sup>2</sup>

- أ. تأخر بعض الجهات الحكومية في تمديد أعمال البنية التحتية للمخططات السكنية في ضواحي المدن الرئيسية مما أدى إلى تركيز الطلب على المناطق المخدومة وتزايد أسعارها بنسب غير معقولة؛
- ب. تجاهل مطالبات القطاع الخاص وملاك الأراضي بالسماح بالتمدد الرأسي للأراضي داخل المدن مما أدى إلى عدم جدواها الاقتصادية للتطوير وتشكل ما يسمى ظاهرة التصحر داخل المدن كما أدى إلى الاندفاع الغير مدروس وغير الاقتصادي إلى تطوير الأراضي خارج المدن مما أدى إلى الضغط على الخدمات التي تقدمها الدولة ومنها شبكات الطرق؛
- ت. تطور الفترة الزمنية لاعتماد المخططات السكنية الجديدة التي يتقدم بها القطاع الخاص.

#### 2. تكلفة البناء

إن التصميم المتكامل لمسكن إقتصادي مناسب هدف يسعى إليه المواطن والمعماري المصمم وهو المسكن الآمن الذي يراعي جميع الإحتياجات مراعي المستوى الإقتصادي للمالك ويمكن إنجازه بأسرع وقت ممكن من التقنيات والمواد المتوفرة محلياً وباستخدام العمالة المتوفرة في السوق المحلي، كما أن الخصائص التالية للعمارة والشائعة الاستخدام في المدن الرئيسية بالمملكة أدت إلى ارتفاع التكاليف:<sup>3</sup>

- أ. المبالغة في الأشكال الهندسية المختلفة الصعب تنفيذها وصعوبة صيانتها؛

<sup>1</sup> توري شراز، مرجع سبق ذكره، ص ص 160-161.

<sup>2</sup> فائز بن سعد الشهري، سياسات التنمية العمرانية ودورها في تسيير الإسكان بالمملكة العربية السعودية، مجلة العلوم الهندسية، جامعة أسيوط، مجلد 36، رقم 06، نوفمبر 2008، ص ص 1575-1578.

<sup>3</sup> توري شراز، مرجع سبق ذكره، ص 162.

- ب. عدم إختيار مصمم محترف وإستخدام مخططات غير مدروسة ومنسوخة لم يراعي فيها إحتياجات المالك؛
- ت. إختيار مواد غير مناسبة والبالغة في إستخدامها؛
- ث. عدم الإهتمام بالتفاصيل المعمارية والإنشائية.

### 3. القصور في متابعة تنفيذ سياسات التنمية الإسكانية

إن عدم وجود إستراتيجية وطنية شاملة معتمدة تختص بالإسكان والمساكن يساهم في إستمرار مشكل الإسكان، إلا أن القصور في متابعة وتنفيذ الخطط وسياسات التنمية العمرانية عامة والإسكانية خاصة وعلاج ما يطرأ من مشاكل وإيجاد البدائل المرجوة وفق قاعدة معلومات شاملة تترجم الجهود من جميع الجهات والأفراد وتنسق طرق التنفيذ لتحقيق الأهداف المرسومة.

إن وجود آليات لتنفيذ ومتابعة سياسات الإسكان سيساهم بشكل إيجابي فاعل في توجيه عملية إتخاذ القرار، طبقاً للمرئيات الآنية على أرض الواقع بالنسبة لعملية توفير المسكن والوقوف على مكان الضعف في مراحل التنفيذ ويزيد من قوة وفعالية التنسيق بين الجهات المختلفة العمة والخاصة والخيرية المشاركة في توفير المسكن إبتداءً من توفير الأرض للمسكن وتوفير البنية التحتية الشاملة ومراحل البناء والتمويل.<sup>1</sup>

### 4. إرتفاع النمو السكاني

يعد النمو السكاني من أهم العوامل المؤثرة في تحديد الإحتياجات المستقبلية من المساكن، وفي هذا الصدد يجب التمييز بين السعوديين وغير السعوديين، فالنمو في عدد السكان السعوديين يخضع للنمو الطبيعي، أما النمو في عدد السكان الغير سعوديين فيعتمد على الطلب على العمالة الوافدة أكثر من إعتماده على النمو الطبيعي للسكان، بالإضافة فإن الطلب على إمتلاك المساكن يتحدد بنسبة كبيرة على عدد السكان السعوديين، على الرغم من أن المملكة تسمح بتملك الأجانب وفقاً لشروط محددة ومن ثم فإن تحديد نسبة السكان الذين يمتلكون منازلهم والإحتياجات المستقبلية من المساكن المطلوبة يجب أن يعتمد إعتقاداً أساسياً على عدد السكان السعوديين.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> فائز بن سعد الشهري، مرجع سبق ذكره، ص 1579.

<sup>2</sup> توري شرار، مرجع سبق ذكره، ص 163.

## الجدول رقم 05 : تعداد السكان في المملكة العربية السعودية

السنوات	السعوديين	غير سعوديين	الإجمالي
1974	6.218.361	791.105	7.009.466
1992	12.310.053	4.638.335	1.6948.388
2004	16.527.340	6.150.922	22.678.262
2010	18.776.510	8.459.646	27.236.156

المصدر: من إعداد الطالبان بإعتماد على التعداد العام للسكان والمساكن في المملكة العربية السعودية للسنوات 1974، 1992، 2004، 2010، المنجز من طرف مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، متاح في الموقع الإلكتروني: <http://www.stats.gov.sa/ar/13> بتاريخ: 2020/07/12.

وفقا لتعداد السكان الذي تم في عام 1974، كان عدد السكان حوالي 7.009.466 نسمة، وبحلول عام 1992 إرتفع تعداد السكان إلى 16.948.988 نسمة بزيادة قدرها 33.8% مع عدد إجمالي قدر بـ 22.678.262 نسمة في عام 2004 و 27.236.156 في عام 2010.

فقد إزداد الطلب على المساكن نتيجة التوسع الحضري والنمو السكاني وتضاؤل عدد الأسر المتوسطة الحجم، ونظرا لندرة المساكن الميسورة التكلفة إرتفعت الإيجارات إرتفاعا حادا وكان ذلك أحد الأسباب الرئيسية وراء التضخم.<sup>1</sup>

## ثالثا: تطور احتياجات السكن في المملكة العربية السعودية

يقصد بمعدل شغل السكن العلاقة الموجودة بين عدد السكان وعدد المساكن المشغولة خلال فترة معينة، وكان هذا المعدل في المملكة العربية السعودية خلال الفترة 1992-2010 كالتالي:

## الجدول رقم 06 : معدل شغل المسكن في المملكة العربية السعودية

السنوات	عدد السكان	عدد المساكن المشغولة	TOL
1992	16.948.388	2.788.413	6.07
2004	22.678.262	3.991.783	5.68
2010	27.236.156	4.652.162	5.85

المصدر: توري شرار، مرجع سبق ذكره، ص 165.

<sup>1</sup> صندوق النقد الدولي، المملكة العربية السعودية: مشاورات المادة الرابعة لعام 2013، التقرير القطري رقم 13/229، يوليو 2013، ص 16.

نلاحظ من خلال الجدول السابق أن الجهود المبذولة والصيغ المختلفة للتمويل ساهمت في التقليل من أزمة السكن بشكل نسبي، حيث كان هذا المعدل في سنة 1992 مقدر ب 6.07 لينخفض سنة 2004 إلى 5.68 ومن ثم يرتفع إلى 5.85 في سنة 2010.

### المطلب الثاني: السياسة السكنية بالمملكة العربية السعودية

إتخذت حكومة المملكة العديد من الإجراءات في بداية فترة الازدهار والتحضر وإزدياد أعداد السكان بتنظيم سوق السكن من خلال سياسات التدخل المباشر وتنفيذ برامج للإسكان العام ومنح قروض مالية ميسرة مجانية وتمثل هذه السياسات مايلي:<sup>1</sup>

#### أولاً: صندوق التنمية العقارية

تم إنشاء الصندوق بتاريخ 1394هـ 1974م كمؤسسة مالية شبه حكومية تابعة لوزارة المالية والإقتصاد الوطني برأس مال وقدره 250 مليون ريال سعودي أي مايعادل (66,6 مليون دولار أمريكي) وأخذ يزداد ويتضاعف حتى بلغ إجمالي القروض التي قدمها منذ إنشائه وحتى نهاية عام 2008 حوالي 141,6 مليار ريال، وبلغ إجمالي القروض القائمة بنهاية عام 2008 نحو 75,4 مليار ريال بإرتفاع بلغت نسبته حوالي 2,7% عن عام 2007. ويمثل الصندوق محاولة رئيسية من قبل الحكومة لتوفير مرافق إسكان ملائمة وفرص إستثمارية عقارية مناسبة للمواطنين في ظل أحكام الشريعة الإسلامية من خلال ترتيبات إقتراض خالية من الفوائد، والهدف الرئيسي لهذا الصندوق هو تشجيع بناء المساكن من قبل القطاع الخاص وذلك من خلال منح المواطنين قروضاً طويلة الأجل تمكنهم من بناء مساكن خاصة حديثة، بالإضافة إلى منح القروض الإستثمارية التي تساعد على توفير العديد من المجمعات السكنية، وقد قدم الصندوق في عام 2008 قروضاً بلغت حوالي 5 مليار ريال نسبته 40,2% عن عام 2007 وتركزت القروض لتمويل المساكن الخاصة، وبلغت تسديدات القروض خلال نفس العام حوالي 3 مليار ريال بإرتفاع بلغت نسبته 44,9% عن عام 2007.

#### ثانياً: دعم صناعة التشييد

إن النقص الحاد في المساكن في المراحل الأولى من خطط التنمية زاد تفاقماً بسبب العجز في القوى البشرية وقلة مواد البناء وبدائية أساليب التشييد، ولهذا فقد قامت الحكومة بعدد من الخطوات أهمها:

1. الإسراع في الحصول على كفاءات أجنبية إضافية في صناعة التشييد شملت شركات المقاولات والأيدي العاملة والمواد وأحدث المعدات؛
2. قامت الحكومة بوضع نظام تحديد الأولويات لبرامج التشييد والبناء الهامة كما شرعت في مراجعة الأنظمة والقوانين وشروط العقود، القضاء على التأخيرات في الموانئ، البناء تنظيم إجراءات؛

<sup>1</sup> ياسر مبارك البامي، أزمة السكن في المملكة العربية السعودية الواقع وآفاق الحلول، مذكرة ماجستير، فرع التحليل الإقتصادي، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2009-2010، ص ص 41-44.

3. الإسراع في تقديم المعاونة إلى شركات المقاولات الوطنية بما في ذلك منح تأشيرات جماعية لجلب الأيدي العاملة مع مراقبة أداء المقاولين ووضع إجراءات قانونية للإنتهاء بسرعة من فض المنازعات؛
4. تسهيل تمويل شراء مواد ومعدات البناء وعمل الترتيبات اللازمة لصيانتها وتأجيرها؛
5. تأسيس مختبرات لفحص المواد وتمويل الإستعمال الفعال لتقنيات البناء.

### ثالثاً: دعم صناعة مواد البناء

نتيجة لمقومات الإزدهار والنمو التي صاحبت العملية التنموية وخاصة قطاع الإسكان أزدهرت صناعة مواد البناء مثل بقية الصناعات الأخرى وقد قامت الحكومة عبر صندوق التنمية الصناعية السعودي في تمويل العديد من المصانع الوطنية (كمصانع الأسمنت والحديد والطوب الأحمر والطوب الأسمنتي وغيرها) كما يقدم أيضاً الإستشارات الفنية والمالية والإدارية والتسويقية لكافة المصانع والمشاريع المستفيدة من قروضه مما يتيح فرصاً أكبر لنجاح تلك المشاريع.

### رابعاً: تنمية التعليم المهني والفني لسوق العمل في قطاع الإسكان

تم إفتتاح أول مركز للتدريب المهني في المملكة عام 1963، وذلك تلبية لإحتياجات التنمية ثم بدأ بعد ذلك التوسع في إنشاء مراكز التدريب المهني في مختلف أنحاء المملكة، وتعتبر هذه المراكز أحد الروافد التي توفر العمالة الوطنية المؤهلة فنياً في مجالات العمارة والمساحة والبناء والتشييد وصحة البيئة وكذلك إعداد المراقبين الفنيين في سبع تخصصات هي : المساحة ومراقبة الإنشاءات والرسم المعماري والمراقبة الصحية ومراقبة المياه ومراقبة الطرق .

### خامساً: البنك السعودي للتسليف والإدخار

تم إنشاء البنك السعودي للتسليف والإدخار في عام 1391هـ 1971م وذلك بهدف منح قروض بدون فوائد للمواطنين ذوي الإمكانيات المحدودة لمساعدتهم على تجاوز صعوباتهم المالية. ومن أهم مجالات الإقراض التي يسهم فيها البنك القروض الخاصة بترميم المنازل التي يقدمها البنك للمواطنين الذين يرغبون في ترميم منازلهم أو إجراء بعض الإضافات أو التعديلات الضرورية بقصد تحسين أوضاعها، ويتم منح هذه القروض وفق شروط محددة. وقدم البنك منذ إنشائه وحتى نهاية العام 2008 نحو 925,0 ألف قرض بمبالغ إجمالية بلغت نحو 19,8 مليار ريال، وقد بلغ إجمالي المنصرف الفعلي من القروض خلال عام 2008 نحو 9189,5 مليون ريال بإرتفاع بلغت نسبته % 783,8 عن عام 2007 كان نصيب قروض الترميم منها 11,7 ألف قرص بقيمة بلغت 360,3 مليون ريال.

### سادساً: وزارة الأشغال العامة والإسكان

تم تأسيس وزارة الأشغال العامة والإسكان عام 1395هـ 1975م من أجل مجموعة من الأهداف الرئيسية أهمها:

1. تخطيط وتحسين الأشغال العامة ومرافق الإسكان في كل أنحاء المملكة؛
  2. إعداد ودعم برامج وتشبيد الإسكان العام بتوفير الخدمات الفنية والإشراف في الأعمال الهندسية والرسومات والأبحاث والتطوير؛
  3. إجراء إحصاءات المساكن وإعداد الدراسات للمشروعات الإسكانية الخاصة؛
  4. تسجيل وتصنيف وتأهيل المقاولين ومنح الشهادات والتراخيص للمقاولين المؤهلين.
- ونظرا لكبر حجم مشكلة الإسكان فقد إشتملت الوزارة على عدد من الوكالات هي:
- أ. وكالة الوزارة لشؤون الأشغال العامة؛
  - ب. وكالة الوزارة لشؤون الإسكان؛
  - ت. وكالة الوزارة لشؤون تصنيف المقاولين.
- وتقوم وكالة الوزارة لشؤون الإسكان بدورها من خلال المهام التالية:
- ✓ إستكمال مشاريع الإسكان الجاري تنفيذها، والاستمرار في صيانة المشاريع السكنية المستكملة إلى أن يتم شغلها؛
  - ✓ وضع القواعد والشروط التي يجب توفرها بالمساكن لتناسب إحتياجات المواطنين؛
  - ✓ إيجاد قاعدة من البيانات والإحصاءات الإسكانية على مستوى المملكة وذلك عن طريق استكمال دراسة المسح السكاني والتي تهدف إلى جمع معلومات تقديرية عن آمية ونوعية الإسكان في مدن المملكة المختلفة.

#### سابعاً: برنامج الإسكان في المؤسسات الحكومية

بالإضافة إلى برامج الإسكان التي تنفذها وزارة الأشغال العامة والإسكان فإن هناك مشروعات إسكانية تقوم بعض الوزارات والمؤسسات العامة بتنفيذها لمنسوبيها ومن تلك الوزارات (وزارة الدفاع والطيران، الحرس الوطني، وزارة الداخلية، وزارة الخارجية) وهناك مشاريع أخرى تنفذها الجهات والمؤسسات شبه الحكومية لإسكان منسوبيها مثل الجامعات، الخطوط السعودية، مؤسسة التأمينات الإجتماعية، المستشفيات وهي إما تقدم مجاناً أو تؤجر بأجور منخفضة لاتصل إلى 20٪ من إيجارها الحقيقي.

#### المطلب الثالث: مقارنة التجربة السعودية مع الجزائر

من بين الأسباب التي أدت إلى تطور أزمة السكن في كلتا البلدين، هو عدم متابعة تنفيذ سياسات المخططة ونقص الرقابة على إنجازات السكنية.

**أولاً: المقارنة من حيث أسباب تطور الأزمة**

فمن أوجه التشابه في أسباب تطور الأزمة السكنية في كلتا البلدين نجد النمو الديمغرافي الذي شهد تطورا عبر السنوات ونجد أيضا القصور في متابعة تنفيذ سياسات التنمية الإسكانية ونقص المراقبة الفعلية على عملية إنجاز السكنات في كلتا البلدين، الأمر الذي أدى إلى إتساع الفجوة بين العرض والطلب على السكنات، ومن أوجه الاختلاف نجد أن من الأسباب التي أدت إلى حرمان العديد من الأفراد من منزل لائق في السعودية كان نتيجة إرتفاع أسعار الأراضي السكنية ومحدودية المعروض منها، إضافة إلى إرتفاع تكلفة البناء كل هذا نتج إرتفاع سعر الوحدات السكنية المعروضة في السوق، وأما في الجزائر فنجد أن إهمال قطاع السكن في السنوات الأولى من ظهور الأزمة السبب الذي في حدة الأزمة عكس السعودية التي أنشأت صندوق التنمية العقارية الذي كان يقدم قروض عقارية بدون فائدة كأداة للتقليل من الأزمة.<sup>1</sup>

**ثانيا: المقارنة من حيث السياسة المتبعة للحد من أزمة السكن**

تمثلت الإجراءات المتبعة في السنوات الأولى من ظهور الأزمة في السعودية في تقديم الأراضي السكنية وتقديم قروض بدون فائدة من طرف صندوق التنمية العقارية، غير أن هذه الإجراءات لم تساعد على تلبية الطلب المتزايد للسكنات، قامت العديد من البنوك بتمويل هذا القطاع عن طريق تقديمها للقروض العقارية، ومقارنة بالجزائر، التي قامت بعدة تغييرات عبر السنوات وخاصة بعد التوجه إلى اقتصاد السوق، فالمملكة العربية السعودية لم تقم بتغيير سياستها بشكل أكبر، فهي لا تزال تعاني من عجز وهذا ما تم ملاحظته من خلال معدل شغل السكن.<sup>2</sup>

**ثالثا: المقارنة من حيث النظام المالي المعتمد**

تقوم البنوك التجارية في السعودية بتقديم التمويلات العقارية للأفراد أكثر من تقديمها للشركات وهذا ما يزيد في الطلب على السكنات أكثر من إنتاج السكنات أي أكثر من خلق العرض، وهذا ما يزيد من الفجوة بين العرض والطلب، أي أن التمويلات التي تقدمها البنوك التجارية لا تساهم بشكل كبير في معالجة الأزمة، وكما تم ملاحظته سابقا فمجموع القروض التي تقدمها البنوك تأخذ القروض الإستهلاكية النسبة الأكبر مقارنة بالقروض العقارية وهذا سبب طول مدة تمويل هذه الأخيرة، هذا ما يبين عدم وجود الثقة اللازمة للقيام بالتمويل، وإنعدام التشريعات والضمانات الكافية لإسترجاع القروض العقارية أدى بالمستثمرين إلى الهروب من الدخول في هذا المجال.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> توري شراز، مرجع سبق ذكره، ص 172.

<sup>2</sup> مرجع نفسه، 173.

<sup>3</sup> مرجع نفسه، ص 173.

## خلاصة الفصل

أعطت الجزائر إهتمام كبير لقطاع السكن كونه أهم قطاع في حياة الفرد ، فرغم الجهود المتواصلة التي قامت بها الدولة من أجل توفير سكن لائق إلا أزمة السكن مازالت قائمة وأصبحت من ضمن برنامج الحكومة ، هذا ما جعل الدولة تسعى لتخفيض من حدة هذه الأزمة من خلال تطوير سياستها التمويلية لقطاع السكن وكذا تنويع الصيغ السكنية.

وفيما يخص تجربة المملكة العربية السعودية شهدت زيادة عدد السكان مما نتج عنه صعوبة في الحصول على مسكن لأسباب عدة منها إرتفاع أسعار الأراضي وتكاليف البناء وصعوبة توفير أراضي المخدمة لتوفير مسكن للعدد المطلوب للسكان لذلك قامت المملكة بتتبع برامج وسياسات عبر مؤسساتها وهيئاتها لكي يساعدها ذلك على وضع الحلول المناسبة التي تهدف إلى تحقيق تملك المواطنين لمسكنهم والمحافظة على تكاليف الإسكان عند مستويات معقولة.

خاتمة

إحتل قطاع السكن مكانة هامة ضمن مختلف إستراتيجيات التنمية الإقتصادية والإجتماعية لجميع دول العالم وذلك يرجع إلى كونه من القطاعات الإقتصادية الإستراتيجية الحساسة التي تمثل الشغل الشاغل للحكومة والمواطن ونظرا للمشاكل الكبيرة والكثيرة التي تواجه هذا القطاع وتحد من فعاليته تسعى الحكومات المختلفة وخاصة الحكومة الجزائرية إلى النهوض بهذا القطاع بإعتمادها سياسات وإستراتيجيات مختلفة تمكنها من تجاوز هذه المشاكل وإعطاء فعالية أكثر لهذا القطاع الحيوي .

وسعيًا من الدولة لتغطية الإحتياجات المترامية في ميدان السكن إتمدت على صيغ تمويلية شاملة لقطاع السكن وقامت بإستخدام جميع الوسائل الضرورية للنهوض بهذا القطاع حيث سمحت لجميع البنوك بتمويل قطاع السكن وجعلها محور عملية تطوير هذا القطاع كما قامت بإنشاء هيئات مالية لدعم هذا القطاع كشركة إعادة التمويل الرهني ، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ، بالإضافة إلى إنشاء شركات تأمينية لضمان القروض العقارية ، ورغم كل التطورات الملحوظة في مجال تمويل القروض العقارية من تنوع أشكالها وتعدد طرق تمويل العقار إلا أنها لم تستطع أن تحقق الإكتفاء من السكن حيث يبقى مشكل الإسكان من أكبر المشاكل التي تعرفها الجزائر ولعل السبب الرئيسي لهذه المشكلة العويصة لا يكمن في نقص التمويل فقط بل في إنخفاض القدرة الشرائية لدى أفراد المجتمع الجزائري بالرغم من الدعم المقدم من طرف الحكومة وراجع أيضا إلى إرتفاع سعر العقار والمواد الأولية الموجهة على القرض ومن جهة أخرى نلاحظ تحوف كبير بيديه الأفراد إتجاه هذه القروض العقارية كون أن البنوك المانحة لها من بنوك ربوية والتعامل بالربا محرم في ديننا مما يؤدي إلى النفور من هذه القروض .

### إختبار الفرضيات

**الفرضية الأولى:** تمثل القروض العقارية أهم مصادر التمويل السكني في الجزائر ، والتمويل السكني هو آلية تمكن طالب السكن من الحصول على التمويل اللازم لإقتناء سكنه ، نؤكد صحة هذه الفرضية وذلك لأن صيغة القروض العقارية التي تنتهجها البنوك يمكن الأفراد من الحصول على التمويل اللازم لعقاراتهم .

**الفرضية الثانية:** المساكن القديمة والمفتقرة للصيانة شكلت أحد أهم المشاكل التي تواجه قطاع السكن في الجزائر، نؤكد عدم صحة هذه الفرضية حيث أن المشاكل التي يعاني منها قطاع السكن عديدة أهمها تزايد الأحياء والبيوت القصدية .

**الفرضية الثالثة:** تعدد وإختلاف الصيغ السكنية بالجزائر لم يؤثر في التخفيف من حدة أزمة السكن، نؤكد عدم صحة هذه الفرضية حيث ساهمت الصيغ السكنية المتاحة في الجزائر في زيادة عرض السكن وساعدت من التخفيف من حدة أزمة السكن .

### نتائج الدراسة

يمكن إستخلاص النتائج التالية:

- يمكن للبنوك أن تساهم في تمويل القطاع السكني وذلك بمنح القروض العقارية طويلة الأجل؛
- يرتبط تمويل قطاع السكن إرتباطا وثيقا بالقطاع البنكي وذلك من خلال منح القروض العقارية؛
- يمكن الإعتماد على البنوك التجارية العمومية والخاصة في تمويل قطاع السكن في الجزائر، ويكون ذلك من خلال فتح

## خاتمة

المجال أمام جميع البنوك العاملة في السوق الجزائرية وذلك من أجل خلق منافسة حقيقية مما سيؤدي حتما إلى القضاء على مشكلة تمويل قطاع السكن؛

- لعبت الدولة دورا رئيسيا في مجال السكن حيث أن التمويل يقتصر في كثير من الأحيان على المساعدات الحكومية؛
- إن إدراج صيغ مختلفة للبرامج السكنية من خلال تبني سياسة التنويع في مجال عرض السكن ساهم إلى حد ما في التخفيف من أزمة السكن؛
- تمويل قطاع السكن يتطلب نظام مالي فعال يتماشى مع التحولات الاقتصادية الجديدة.

## إقتراحات

- إستنادا إلى نتائج الدراسة وبعد التعمق في دراسة الموضوع قد توصلنا إلى عدة ملاحظات نراها ضرورية:
- ضرورة مراعاة الدولة لأصحاب الدخل الضعيف في عملية التمويل؛
- ضرورة تشجيع الخواص لدخول في الاستثمارات العقارية؛
- ضرورة الاعتماد على الصيغ الإسلامية في تمويل قطاع السكن؛
- ضرورة توفير المساكن بأسعار تتناسب مع المقدرة المالية للأسر.

## التوصيات

بناء على ما سبق يمكن إدراج التوصيات التالية:

- ينبغي العمل على إزالة الصعوبات والقيود الإدارية التي تعيق إدارة قطاع السكن لأجل لرفع كفاءته الإنتاجية من جهة ومن جهة أخرى لا بد من توفير بيئة مالية وقانونية من قبل الجهات المختصة وذلك للسيطرة على السوق العقارية وإعطاء مرونة أكبر في التعامل مع المشكلات التي تواجه قطاع السكن؛
- ضرورة تفعيل وتشديد الرقابة على القطاع السكني وذلك من خلال إجراء عمليات التقييم الدائم والمستمر لمختلف المشاريع والبرامج السكنية؛
- لا بد من إدخال إصلاحات جذرية على النظام المالي وتشجيع البنوك على التعامل وفقا للشريعة الإسلامية.
- دعم شركات المقاولات العامة وتحريرها من القيود واللوائح التي تعيق إنطلاقها للتصدي لمشكلة السكن.
- تطوير وتشجيع القطاع الخاص في المساهمة في تنمية قطاع السكن وذلك بتقديمه للتسهيلات الممكنة في العمليات الإستثمارية والذي من شأنه أن يوفر جزء أكبر من الإحتياجات السكنية.

## آفاق الدراسة

- رغم أهمية الموضوع وإتساعه غير أنه يبقى محل النقاش في جوانب أخرى لهذا يمكن إقتراح بعض المواضيع التي يمكن أن تكون مشاريع لبحوث مستقبلية كالتالي:
- دور القروض العقارية الميسرة في الحد من أزمة السكن بالجزائر؛
- دور القطاع الخاص في إنجاز السكنات؛
- سياسات التمويل السكني في الجزائر (دراسة مقارنة مع بعض البلدان)؛

## خاتمة

---

- تفعيل السياسة السكنية المطبقة من طرف الحكومة؛
- تنويع مصادر وأساليب تمويل السكن وتحسينها.

## قائمة المراجع

## قائمة المراجع

### أولاً: الكتب

- 1- أسماء برهوم، البورصة كمصدر تمويلي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة مكتبة الوفاء القانونية للنشر، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2016.
- 2- السيد عبد العاطي السيد، علم الاجتماع الحضري، الطبعة الثانية، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، مصر، 2000.
- 3- ثروت عبد الحميد، إتفاق التمويل العقاري دراسة أحكام قانون التمويل العقاري و التشريعات المقارنة، دار الجامعية الجديدة، إسكندرية، مصر، 2005.
- 4- خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية وطرق المحاسبة الحديثة، دار وائل للنشر، الأردن، 1998.
- 5- سمير الخطيب، قياس وإدارة المخاطر بالبنوك، منشأة المعارف بدون طبعة، الإسكندرية، 2005.
- 6- طارق السيد، علم إجتماع السكان، الإسكندرية، دار المعرفة الجامعية، 2004.
- 7- عبد الحق بوعتروس، الوجيز في البنوك التجارية، مطبوعات جامعة المنتوري قسنطينة، 2000.
- 8- عبد الرؤوف عبد العزيز الجرداوي، سياسة الإسكان في الكويت، شركة كاظمة، الكويت، 1978.
- 9- عبد القادر بلطاس، الإقتصاد المالي والمصرفي: السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون طبعة، الجزائر، 2001.
- 10- على مُجّد شلهوب، شؤون النقود وأعمال البنوك، شعار للنشر والعلوم، دمشق، الطبعة الأولى، 2007.
- 11- قدرى عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، توزيع مؤسسة المعارف، مصر، 2004.
- 12- مصطفى رشدي شبحه، النقود والمصارف والإئتمان، الدار الجامعية للنشر، سنة 1992.
- 13- منير إبراهيم هندي، إدارة البنك التجارية، المكتب العربي الحديث، الطبعة الثالثة، مصر، 2006.
- 14- هشام مُجّد القاضي، التمويل العقاري، دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، الطبعة 01، دار الفكر الجامعي الإسكندرية، 2011.

### ثانياً: أطروحات ومذكرات

- 1- براجلية زبير، القرض العقاري والرهن الاسمي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه غير منشورة في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2016-2017.
- 2- بن أحمد سهيلة، القروض العقارية - وكالة البنك الخارجي الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص مالية وتأمينات، كلية العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2016-2017.

- 3- بن حدود فاطمة الزهرة، المشاريع السكنية الجديدة في الجزائر بعد الإصلاحات، مذكرة ماستير في علم الاجتماع، تخصص علم اجتماع حضري، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2014-3013.
- 4- بن خبشاش محمود، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن- دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك قسنطينة، المديرية الجهوية، مذكرة ماستر في علوم التسيير، تخصص مالية وبنوك، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة أم البواقي، 2016-2015.
- 5- بن واو مسعودة وحמידات حليلة، تقييم السياسة السكنية في الجزائر إستراتيجية المدن الجديدة، مذكرة ماستر في العلوم السياسية، تخصص السياسات العامة والتنمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور مولاي الطاهر، سعيدة، 2016-2015.
- 6- بوخاري جمال الدين، إصلاح السياسة العامة للسكن 2001-2015، مذكرة ماستر في العلوم السياسية، تخصص تنظيم إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2015-2014.
- 7- تومي شراز، مدى مساهمة القروض العقارية في الحد من أزمة السكن في الجزائر- دراسة تحليلية للفترة 1999-2013، أطروحة دكتوراه غير منشورة في العلوم الاقتصادية، تخصص مالية و بنوك كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير، جامعة البلدة 02، 2017-2016.
- 8- جلولي إيمان ويوسفي فاطمة، آليات تمويل البرامج السكنية في الجزائر، دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مذكرة ماستر، تخصص مالية وبنوك، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة احمد دراية أدرار، الجزائر، 2016-2015.
- 9- رائدة كفا ح إبراهيم ، دور الحكومة في معالجة قضايا السكن، شهادة الماجستير في الاقتصاد، قسم الاقتصاد و العلاقات الاقتصادية الدولية، جامعة حلب، 2014-2013.
- 10- رياض الدين بالعيد و آخرون، صيغ التمويل العقاري و دورها في التقليل من أزمة السكن في الجزائر- دراسة ديوان الترقية و التسيير العقاري بالوادي، مذكرة ماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص إقتصاد نقدي و بنكي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية و علوم التسيير، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2019-2018.
- 11- سارة علاق وآخرون، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن- دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مذكرة ماستر، تخصص نقدي و بنكي، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي، 2018-2017.

- 12- سمية شيخه، التمويل العقاري في البنوك الجزائرية - دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك وكالة ورقلة، مذكرة ماستر، تخصص مالية وبنوك، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013-2014.
- 13- سمية فرحاتي و نو الهدى حجاجي، تقييم سياسة الإسكان في الجزائر، مذكرة ماستر في علوم التسيير، تخصص إدارة مالية، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التجارية و علوم التسيير، جامعة 08 ماي 1945، قلمة، 2012-2013.
- 14- شهيرة زتوني ومنى شكاطي، فعالية التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، مذكرة ماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود ومؤسسات مالية، كلية العلوم الاقتصادية، التجارية وعلوم التسيير، جامعة 8 ماي 1945، قلمة، 2014-2015.
- 15- صديقي سامية ويونس زهرة، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص مالية و بنوك، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة احمد راية ادرار، الجزائر، 2015-2016.
- 16- عبيد نجوى ودرار هندة، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص تمويل مصرفي، كلية العلوم الاقتصادية، العلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2015-2016.
- 17- علمي حمزة، دور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز مشروع المليون سكن في الجزائر خلال الفترة 2004-2009، مذكرة ماجستير، تخصص إقتصاد وتسيير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس، 2010-2011.
- 18- فاطمة مزيان، دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري وكالة أم البواقي، مذكرة ماستر، تخصص إدارة مالية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2018-2019.
- 19- لعصب عبد القادر وأزوا محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل الترقية العقارية، مذكرة ماستر في القانون العقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2013-2014.
- 20- لعمودي محمد الطاهر، الإستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكلة السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 03، 2011-2012.
- 21- محمد الأمين الخلفاوي، التمويل العقاري في البنوك التجارية، دراسة حالة بنك الجزائري الخارجي وكالة ورقلة، مذكرة ماستر، تخصص مالية وبنوك، كلية العلوم الاقتصادية، التجارية وعلوم التسيير، جامعة قاصدي مرباح- ورقلة، 2016-2017.

22- مكاحلية حنين وبوصوفة سارة، واقع قطاع السكن في الجزائر واستراتيجيات تمويله، مذكرة ماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود مؤسسات كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، 8 ماي 1945، قلمة، 2015-2016.

23 - مهاجي فضيلة، دور القرض العقاري في ترقية قطاع السكن في الجزائر- دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة عين تموشنت، مذكرة ماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص إدارة وإقتصاد المؤسسة، معهد العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب، عين تموشنت، 2017-2018.

24- ياسر مبارك الياحي، أزمة السكن في المملكة العربية السعودية الواقع وآفاق الحلول، مذكرة ماجستير، فرع التحليل الإقتصادي، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2009-2010.

### ثالثا: المواد

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

2- المادة 7، 15، 22، 27، من المرسوم التنفيذي رقم 08-142، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية عدد 24، مؤرخة في 11 ماي 2008.

3- صندوق النقد الدولي، المملكة العربية السعودية : مشاورات المادة الرابعة لعام 2013، التقرير القطري رقم 13/229، يوليو 2013.

### رابعا: جرائد ومجلات

1 - الجريدة الرسمية، العدد 16-297، الصادرة في 02-11-2016.

2- الجريدة الرسمية، العدد 25، الصادرة في 29-04-2001.

3- حاوشين إبتسام، السياسة السكنية في الجزائر : الواقع والآفاق ، مجلة علوم الإقتصاد والتسيير والتجارة، المجلد 14، العدد 01، السنة غير متوفرة.

4 - حسيبة زغلامي، الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة العربي التبسي، تبسة، السنة غير متوفرة.

5- فائز بن سعد الشهري، سياسات التنمية العمرانية ودورها في تسيير الإسكان بالمملكة العربية السعودية، مجلة العلوم الهندسية، جامعة أسيوط، مجلد 36، رقم 06، نوفمبر 2008.

---

6- مرابط مُجَد، الإشكالية القانونية التي تثيرها الترقية العقارية، مجلة الموثق، العدد السادس، الغرفة الوطنية للموثقين،  
2000.

خامسا: مواقع الأنترنت

1- تم التحميل من الموقع الإلكتروني: <http://www.tpkeria.com> تم الإطلاع عليه بتاريخ  
2020/02/20.

2- وزارة السكن والعمران والمدينة، سكن ريفي، متاح على الموقع الإلكتروني:

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