

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

Université Mohamed KHIDHER -Biskra  
Faculté des Sciences Economiques,  
Commerciales et des Sciences de Gestion  
Département des Sciences Economiques



جامعة محمد خيضر - بسكرة  
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير  
قسم العلوم الاقتصادية

## الموضوع

دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر  
دراسة حالة بنك القرض الشعبي الجزائري  
CPA

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في إقتصاد نقدي و بنكي

الأستاذ المشرف:

د. نسيب أنفال

إعداد الطالب(ة):

طايق مروة

### لجنة المناقشة

الرقم	أعضاء اللجنة	الرتبة	الصّفة	مؤسسة الانتماء
1	بن سميّة عزيزة	استاذ التعليم العالي	رئيسا	جامعة بسكرة
2	نسيب أنفال	استاذ محاضر-ب-	مشرفا	جامعة بسكرة
3	بوستة زكية	استاذ محاضر-أ-	ممتحنا	جامعة بسكرة

السنة الجامعية: 2020/ 2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## شكر و تقدير

اللهم لك الحمد حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه، ملء السماوات وملء الأرض، و ملء ما شئت من شيء بعد، أهل الثناء و المجد، أحق ما قال العبد، أشكرك ربي على نعمتك التي لا تعد، وآلائك التي لا تحد، أحمذك ربي و أشكرك على أن يسرت لي إتمام هذا البحث الذي أرجو أن ترضى به عني.

أتوجه بالشكر الجزيل إلى من رعاني طالبة في مذكرة الماجستير، و معدة هذا البحث أستاذتي و مشرفتي الفاضلة الدكتورة **نسيب أنفال** التي لها الفضل بعد الله تعالى على هذا البحث منذ أن كان الموضوع عنوانا و فكرة إلى أن صار بحثا سائلة الله الكريم أن يثيبها عني خير الجزاء.

أتقدم بالشكر الجزيل إلى أستاذتي الموقرين في لجنة المناقشة البروفيسورة **بن سميئة عزيزة** و **الدكتورة بوسته زكية** لتفضلهم عليا بقبول مناقشة هذا البحث فهم أهل لسد خللها و تقويم معوجها. فلهم مني الشكر كله و التقدير و العرفان.

أتوجه بشكري الجزيل إلى من أنارا لي درب العلم و المعرفة و حرصا علي منذ الصغر و إجتهدا في تربيته و الإعتناء بي ... **فلذات كبدي**: **والديا الكريمين** أرجو لهما دوام الصحة و العافية .

شكري الخاص إلى من شملوني بالعطف و أمدوني بالعون و التحفيز إخوتي بلسم حياتي و روعي: **تقي الدين، يوسف، لبنى و أسعد، و سندي بالحياة زوجي**: **فارس عبد السلام حاجي**، حفظهم الله و أدامهم لي نعمة لا تزول.

المُلخَص

### الملخص :

تعتبر البنوك التجارية من أهم المؤسسات التي لها دور فعال في تمويل قطاع السكن و من خلال أزمة السكن التي عرفتها معظم الدول إعتمدت على إنشاء نظام لإعادة التمويل الرهني يركز على مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، و من بين هذه الدول الجزائر التي قامت بإجراء عدة إصلاحات مالية خاصة في النشاط العقاري، مما سمح للبنوك التجارية العامة و الخاصة الدخول في مجال تمويل السكن.

و من بين هذه المؤسسات بنك القرض الشعبي الذي يعتبر مؤسسة قائمة على نشاط تمويل السكن الإجتماعي و العقار ،وذلك من خلال جمع مدخرات المواطنين ثم منحها على شكل قروض للخواص. فكانت من أهم النتائج أن جميع الصيغ التي اعتمدت قديما أو التي تم حذفها أو عدلت أو تم إستحداثها حسب الظروف الخاصة للبلاد أو البرامج السياسية و الحكومية المطبقة من طرف الدولة لم تحد من أزمة السكن بالجزائر ،وكل مؤسسة ممولة للنشاط العقاري أو الضامنة، لها ميزة خاصة في منح القروض العقارية، مع وجود تداخل في بعض الصلاحيات فيما بينها ،وهذا نظرا لغياب وجود قانون منظم و مسير للتمويل العقاري بالجزائر .

### الكلمات المفتاحية :

القروض العقارية ، قطاع السكن ، أزمة السكن .

**Résumé:**

Les banques commerciales sont considérées comme l'une des institutions les plus importantes qui jouent un rôle efficace dans le financement du secteur du logement, et à travers la crise du logement que la plupart des pays ont connue, elles se sont appuyées sur la mise en place d'un système de refinancement hypothécaire basé sur la contribution des banques commerciales au financement du secteur du logement, et parmi ces pays se trouve l'Algérie qui a entrepris plusieurs Réformes financières spéciales de l'activité immobilière, qui ont permis aux banques commerciales publiques et privées de s'engager dans le financement du logement.

Parmi ces institutions se trouve la Banque populaire de prêt, qui est considérée comme une institution basée sur le financement du logement social et des activités immobilières, en collectant l'épargne des citoyens puis en les accordant sous forme de prêts privés.

L'un des résultats les plus importants a été que toutes les formules adoptées dans le passé ou qui ont été supprimées, modifiées ou créées en fonction des circonstances particulières du pays ou des programmes politiques et gouvernementaux appliqués par l'Etat ne limitent pas la crise du logement en Algérie, et chaque institution qui finance l'activité immobilière ou garant a un avantage particulier Dans l'octroi de prêts immobiliers, avec un chevauchement de certaines compétences entre eux, et ceci est dû à l'absence d'une loi réglementée et gérée pour le financement immobilier en Algérie.

**les mots clés :**

Prêts immobiliers ,Le secteur du logement , Crise du logement

# الفهرس

فهرس المحتويات

	شكر و تقدير
I	الملخص
IV	فهرس المحتويات
IIV	فهرس الجداول
VIII	فهرس الأشكال
IV - و	مقدمة
<b>الفصل الأول: طرق تمويل قطاع السكن في الجزائر</b>	
2	تمهيد
3	المبحث الأول: واقع قطاع السكن بالجزائر
3	المطلب الأول: أهمية السكن وخصائصه
3	اولا: أهمية السكن
5	ثانيا: خصائص السكن
7	المطلب الثاني: اسباب ازمة قطاع السكن بالجزائر
7	اولا: تعريف ازمة السكن
7	ثانيا: أسباب تفاقم أزمة السكن بالجزائر
10	المطلب الثالث: مشاكل و اثار ازمة السكن في الجزائر
10	اولا: مشاكل السكن في الجزائر
12	ثانيا: اثار ازمة السكن

15	المبحث الثاني: التمويل البنكي و المؤسسات الداعمة لقطاع السكن في الجزائر
16	المطلب الأول: البنوك المتدخلة في عملية منح القروض العقارية
16	اولا: الصندوق الوطني لتوفير و الإحتياط CNEP
18	ثانيا: القرض الشعبي الجزائري CPA
20	ثالثا: بنك التنمية المحلية BDL
22	رابعا: البنك الوطني الجزائري BNA
25	المطلب الثاني: المؤسسات المالية الداعمة لقطاع السكن
25	اولا: صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية FGCMPI
27	ثانيا: شركة اعادة التمويل الرهني SRH
32	المطلب الثالث: التمويل عن طريق القروض العقارية
32	اولا: تعريف القرض العقاري
36	المطلب الرابع: انواع القروض العقارية
36	اولا: القروض التي تخضع للقطاع العمومي
38	ثانيا: قروض القطاع الحر
38	ثالثا: قطاع القروض الاجتماعية أو التمويل البنكي
38	رابعا: تقنية البيع على التصاميم
40	خلاصة الفصل
<b>الفصل الثاني: إجراءات تمويل بنك القرض الشعبي الجزائري CPA لقطاع السكن في الجزائر</b>	

42	تمهيد
43	المبحث الأول: عموميات حول القرض الشعبي الجزائري CPA
43	المطلب الأول: تقديم القرض الشعبي الجزائري
43	أولاً: نشأة القرض الشعبي الجزائري
44	ثانياً: تعريف القرض الشعبي الجزائري
44	ثالثاً: تطورات بعض المؤشرات في القرض الشعبي الجزائري CPA
47	المطلب الثاني: هيكل و أهداف القرض الشعبي الجزائري CPA
47	أولاً: الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري CPA
50	ثانياً: أهداف و تطلعات القرض الشعبي الجزائري CPA
51	المطلب الثالث: تقديم وكالة القرض الشعبي - بسكرة
51	أولاً: تقديم القرض الشعبي الجزائري وكالة بسكرة:-التعريف بالوكالة
51	ثانياً: الهيكل التنظيمي للوكالة
55	المبحث الثاني: إجراءات منح قرض عقاري من خلال القرض الشعبي الجزائري CPA وكالة بسكرة
56	المطلب الأول: مكونات الملف والمعايير المؤهلة للحصول على قرض عقاري
56	أولاً: مكونات الملف
57	ثانياً: معايير التأهيل
58	المطلب الثاني: إجراءات وشروط تقديم القرض العقاري
58	أولاً: إجراءات معالجة ملف طلب القرض العقاري

59	ثانيا: اجراءات تقديم القرض العقاري ( طلب التمويل )
62	المطلب الثالث: معالجة الملف كيفية استعمال و تسديد القرض العقاري
62	أولاً: معالجة الملف و اتخاذ القرار النهائي
64	ثانيا: تسديد القرض
64	ثالثاً: الضمانات
66	خلاصة الفصل
68	الخاتمة
72	قائمة المراجع

فهرس الجداول

الرقم	العنوان	الرقم
24	مقارنة بين مختلف القروض العقارية المعروضة في بعض البنوك الجزائرية لسنة 2018	01
27	نسب المساهمة لمؤسسي شركة إعادة التمويل الرهني	02
30	نسبة المساهمة في شركة ضمان القرض العقاري	03
45	تطورات حجم رأس المال القرض الشعبي الجزائري	04
45	مساهمات القرض الشعبي الجزائري	05
46	التطورات المختلفة للقرض الشعبي	06

فهرس الأشكال

الرقم	العنوان	الرقم
32	كيفية تدخل شركة ضمان القرض العقاري في منح القروض	01
48	الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري	02
54	الهيكل التنظيمي لوكالة القرض الشعبي الجزائري-بسكرة	03

# المقدمة

### 1. مدخل عام:

تعتبر أزمة السكن من أهم المشاكل التي يعاني منها معظم الدول وذلك راجع إلى مجموعة من الأسباب يأتي في مقدمتها عدم التناسق بين النمو الديموغرافي للسكن من جهة والحظيرة السكنية من جهة أخرى، وهو ما أدى إلى نقص العرض الخاص بالسكنات في مقابل تزايد الطلب عليها من قبل العائلات.

ويعد قطاع السكن في بلادنا من أهم القطاعات التي تشكو عجزا كبيرا في التمويل، إذ يعد من الانشغالات الكبرى في برنامج الحكومة، وعليه سعت الجزائر كغيرها من باقي الدول إلى إيجاد حلول لهذه الأزمة حيث التزمت الجزائر منذ الاستقلال إلى غاية منتصف التسعينيات بنظام التمويل، هدفه تغطية احتياجات سوق السكن بالاعتماد على جزء من موارد الخزينة العمومية، مضافا إليها المدخرات المجمعمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، إلا أن هذا النظام قد أثبت فشله نتيجة لعدم قدرته على تغطية الطلبات المتزايدة على السكن وأمام هذا العجز اضطرت الجزائر ممثلة في وزارة السكن والعمران و وزارة المالية وبالتعاون مع البنك الدولي إلى البحث عن نظام لتمويل السكن، باستطاعته تحصيل الأموال الضرورية لتغطية احتياجات هذا السوق دون الاعتماد كثيرا على موارد الدولة، التي يستحسن تخصيصها لتغطية احتياجات الفئات التي لا تستطيع الاستفادة من امتيازات النظام الجديد، هذا النظام الذي يمكن أن تؤمنه مجموع المؤسسات المالية متمثلة أساسا في البنوك التجارية، حيث أنه من المفروض أن تتدخل لتمارس دورها كوسيط مالي يضمن توفير الموارد المالية اللازمة وبتكاليف مناسبة واستخدامها في منح وإدارة القروض السكنية.

وعليه فقد احدث المشرع الجزائري تقنية توريق القروض الرهنية بموجب القانون رقم 06\_05 المؤرخ في 20 فيفري 2006 ، والذي من خلاله تم تحديد التمويل العقاري على البنوك التجارية والسماح لها بتمويل قطاع السكن.

## 2. الإشكالية الرئيسية:

يعتبر القرض العقاري نظام او وسيلة لتمويل أنشطة الترقية العقارية، و قد لوحظ أن القرض العقاري بالجزائر قد حقق نوعا ما بعض الأهداف السياسية و الإقتصادية و الإجتماعية بفضل القانون 90-10 المتعلق بالنقد و القرض و القوانين المعدلة له حيث اعطى للبنوك استقلالية اكبر للبنوك في منح القروض.

غير ان هناك عوائق و اسباب تحد من تنمية قطاع السكن في الجزائر تتمثل اساسا في النمو الديموغرافي المتزايد مقارنة بالعرض المتاح من الوحدات السكنية، و غياب ثقافة القرض في المجتمع الجزائري والمضاربات في العقار ، بالإضافة الى ارتفاع نسبة الفوائد.

و من هذا المنطلق نطرح التساؤل الرئيسي التالي:

كيف يتم تمويل قطاع السكن عن طريق القروض العقارية الممنوحة من طرف بنك القرض الشعبي الجزائري CPA؟

## 3. التساؤلات الفرعية:

و يندرج تحت هذا التساؤل مجموعة من التساؤلات الفرعية:

ماهي الإجراءات المتبعة لتمويل السكن بالجزائر؟

ماهي انواع القروض الممنوحة من طرف بنك القرض الشعبي لتمويل قطاع السكن ؟

ما الدور الذي تقوم به البنوك التجارية لتمويل الصيغ الجديدة لسكن.

4.فرضيات الدراسة: بناءا على الإشكالية المقدمة و التساؤلات الفرعية التي استخلصت منها و قصد

تحليل و معالجة الإشكالية المطروحة اعتمدنا في بحثنا على الفرضيات التالية:

الفرضية الأولى: تتمثل الإجراءات المتبعة لتمويل قطاع السكن بالجزائر في سياسة منح القروض العقارية.

الفرضية الثانية: تعتبر القروض الممنوحة من طرف بنك القرض الشعبي الجزائري وكالة بسكرة عبارة عن قروض محدودة لا تلبي حاجة الزبون و لا تراعي الدخل الشهري.

#### 5. اهمية الدراسة:

تكمن اهمية البحث في: تسليط الضوء على طرق تمويل قطاع السكن بالجزائر.

- يعد قطاع السكن من المواضيع التي تؤثر على الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي للدولة في حالة عدم الاهتمام بهذا القطاع.

- تظهر اهمية الموضوع من خلال الدراسة الميدانية لبنك القرض الشعبي وكالة بسكرة و ذلك عن طريق الدور الذي يلعبه البنك في دعم قطاع السكن عن طريق القروض العقارية.

#### 6. اهداف الدراسة: تسعى هذه الدراسة لتحقيق العديد من الأهداف اهمها:

- التعرف على مدى فعالية البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن بالجزائر.

- التعرف على اهم المراحل و التقنيات المتبعة من طرف البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن بالجزائر.

- اظهار كيفية تمويل قطاع السكن من طرف بنك القرض الشعبي الجزائري CPA.

#### 7. مبررات اختيار موضوع الدراسة: من اهم الأسباب التي أدت بنا إلى اختيار هذا الموضوع هي:

- طبيعة الموضوع تتماشى مع طبيعة التخصص (اقتصاد نقدي و بنكي).

- ابراز مزايا تمويل القطاع السكن عن طريق القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك التجارية.

- اهمية الموضوع باعتبار السكن جزء ضروري من متطلبات العيش الكريم بالنسبة للفرد.

#### 8. الدراسات السابقة: من بين الدراسات السابقة التي تضمنت موضوع القروض العقارية و دورها في

تمويل قطاع السكن بالجزائر مايلي:

- دراسة طوبال ابتسام، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، دراسة حالة الصندوق

الوطني للتوفير والاحتياط، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة قسنطينة، عام 2004

حيث تناولت الباحثة أربعة فصول، الفصل الأول مدخل للتعريف بالسوق العقاري أما الفصل الثاني

فتطرق إلى طرق وأساليب تمويل السكن في حين تناولت في الفصل الثالث طرق إدارة وتسيير القروض

السكنية أما في الفصل الرابع دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

و توصلت نتائج دراسة الحالة الى مايلي:

- افتقار الموارد الخاصة بتمويل السكن.

- ضعف خبرة و كفاءة المسؤولين و المشكلين في تمويل السكن.

- الإعتدال على موارد الدولة مع المشاركة الضئيلة للقطاع الخاص و في الأخير لقد غلب على هذا

البحث المنهج الوصفي و التحليلي و المنهج المقارن و منهج دراسة حالة.

- دراسة بوراوي عيسى، دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، دراسة

حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني SHR، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة،

السنة الجامعية 2013-2014، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، تخصص اقتصاد

التممية.

حيث تناول الباحث اربع فصول، الفصل الأول: مفاهيم عامة حول السكن و السياسات السكانية المتبعة

الفصل الثاني: تطور الحضيرة السكانية في الجزائر خلال الفترة ( 1958 - 2014 ).

الفصل الثالث: الأسواق المالية و البنوك العقارية في الجزائر.

الفصل الرابع: التمويل الرهني في الجزائر دراسة حالة مؤسسة اعادة التمويل الرهني SHR .

و توصلت نتائج الدراسة إلى مايلي:

تعتبر آلية إعادة التمويل الرهني من السياسات الحديثة، فهو اداة مالية جديدة، تعمل على تحويل القروض الى اوراق مالية قابلة لتداول في سوق الأوراق المالية، و بالتالي تحويل القروض من اصول غير سائلة الى اصول سائلة.

في اطار رفع مقدرة الأداء و التمويل لدى البنوك، تحصلت البنوك العمومية و الخاصة من شركة إعادة التمويل الرهني على تغطية وصلت 80 %، للإنتلاق في منح قروض السكن التي يتوقع ان تصل الى 6 ملايين قرض ، في الفترة ( 2010- 2014 ).

شرح الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط في افريل 2006، في تطبيق صيغة جديدة للقروض العقارية تتمثل في تقديم قروض رهنية على اساس قيمة الضمان، على ان تفوق قيمة السكن 600 مليون سنتيم يمنح البنك 5 % من قيمة السكن، مقابل تقديم عقد العقار دون غيره من الوثائق الأخرى، ككشف الراتب و غيره.

- إن هذه الدراسات تناولت موضوع مساهمة البنوك التجارية و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن بالجزائر.

إلا أننا من خلال بحثنا هذا حاولنا أن نبرز دور القروض العقارية و نجاعتها في تمويل قطاع السكن بالجزائر من طرف مصادر مالية مختلفة حيث قمنا بعملية مقارنة للقروض العقارية المتاحة في مختلف البنوك التجارية و المؤسسات المالية الأخرى خلال السنوات الأخيرة كمراعاة نسبة الفائدة و مدة سداد القرض و الدخل الشهري و كل الجوانب الملمة به، بخلاف الدراسات السابقة التي لم تتطرق لها، إضافة إلى بعض الإصلاحات و القوانين التي مست المجال في الفترة الزمنية الأخيرة.

## 9. منهج الدراسة:

اعتمدت في هذه الدراسة على المنهج الوصفي للوقوف على دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، بنك القرض الشعبي الجزائري CPA، وذلك باستخدام أسلوبين متكاملين من أساليب جمع البيانات، إذ يتمثل الأسلوب الأول في المسح المكتبي، الذي وفر للدراسة مصادر متنوعة من كتب، مراجع، بحوث، دراسات سابقة، رسائل أطروحات، أين تم اختيار أهم ما كتب عن الموضوع ليكون جزءا رئيسيا في الجانب النظري من هذا البحث، اما الأسلوب الثاني فيتمثل في دراسة حالة، وذلك على مستوى بنك القرض الشعبي الجزائري وكالة بسكرة، وهذا من خلال عرض أنواع القروض المقدمة من طرف الوكالة و دورها في مساهمة تمويل قطاع السكن وكيفية دراسة ملف القرض.

## 10. أقسام الدراسة:

يضم البحث فصلين، الفصل الأول يمثل الجانب النظري، أما الفصل الثاني فهو الجانب التطبيقي للبحث حيث سنعرض في الفصل النظري لمحة مبسطة عن الموضوع اذ اننا سنتناول في هذا الفصل إلى: طرق تمويل قطاع السكن في الجزائر.

أما الفصل الثاني: فهو عبارة عن الجانب التطبيقي للبحث، حيث نستعرض فيه دراسة حالة بنك القرض الشعبي الجزائري CPA وكالة بسكرة كمثال لمعرفة مساهمتها في تمويل قطاع السكن.

# الفصل الأول:

طرق تمويل قطاع السكن في

الجزائر

## تمهيد:

يعرف قطاع السكن منذ الاستقلال ازمة حادة كان لها تأثير على الصعيد الإقتصادي و الإجتماعي، ناتجة عن عدة اسباب منها النمو الديموغرافي الهائل الذي عرفته الجزائر مباشرة بعد الإستقلال، و النزوح الريفي الذي كان سببه العامل الأمني خلال العشرية السوداء، فعدم اهتمام بهذا القطاع بكيفية فعالة كتوفير مصادر التمويل اللازمة، خلق اضطرابات انعكست بشكل سلبي على الإقتصاد، و مع العلم ان النفقات العمومية التي توجه لهذا القطاع قد تؤثر على: النمو الإقتصادي، معدل البطالة، مستوى الدخل و رفاهية المجتمع، حيث اصبح هذا القطاع من المقاييس الهامة التي تحدد تقدم او تخلف دولة ما و بالتالي لابد من توفر استراتيجية تستجيب للطلب المتزايد للسكن.

و من اجل زيادة عدد الوحدات السكنية تبنت الجزائر استراتيجية وطنية تهدف الى تأهيل القطاع، حيث تلخصت اهم نقاطها في اعدادا مخططات تنموية جندت فيها وسائل مادية و بشرية هائلة، اضافة الى خلق العديد من الضيغ السكنية التي تراعي فيها دخول الأفراد و التي صنفت حسب نسب الإعانة المقدمة من طرف الدولة، كما قامت بإصدار قرارات تقضي بتخفيض معدلات الفائدة على القروض العقارية الموجهة للفئات محدودة الدخل، و لقد حاولنا في هذا الفصل الإلمام بجوانب الدراسة حيث قسمناه الى مبحثين رئيسيين:

- المبحث الأول: واقع قطاع السكن بالجزائر.

- المبحث الثاني: التمويل البنكي و المؤسسات الداعمة لقطاع السكن بالجزائر.

## المبحث الأول: واقع قطاع السكن بالجزائر

يمثل السكن نقطة الإنطلاق لكل حياة اجتماعية، و التي تتواجد في ملتقى الطرق بالنسبة للميادين الاقتصادية و السياسية و الإجتماعية ، كما ان ضمان سكن لكل اسرة يعني استقرار الفرد و اعطائه معنى لحياته، واعطاء مضمون ملموس لسياسة التنمية الاقتصادية و الإجتماعية في نفس الوقت.

ثم ان السكن ليس قطاعا يمكن الإهتمام به بعد التنمية، فهو جزء محتوى في عملية التنمية و يجب معالجته في نفس الوقت بل حتى قبل قطاعات اخرى، لكن الجزائر لم تولى الإهتمام الكافي لمشكل السكن، مما أعاق التنمية الاقتصادية و افرز العديد من الظواهر السلبية ، حيث ان توفير السكن الصحي الملائم و في البيئة المتكاملة لكل اسرة من اسر المجتمع يعتبر خدمة اجتماعية ، وعدم توفيره، يعتبر مشكلة اجتماعية تنعكس سلبا على المجالات الاقتصادية و السياسية.<sup>1</sup>

### المطلب الأول: أهمية السكن وخصائصه

يعد السكن حاجة أساسية للفرد نظرا للأهمية التي يتسم بها بالإضافة إلى كونه حاجة اجتماعية لا غنى عنها، إلا أن أهميته تفوق ذلك بالنسبة للدولة لتمس الجانب الاقتصادي وحتى السياسي، حيث أصبح السكن وسيلة تنمية اقتصاديا، وأداة ضغط سياسية.كما يعتبر السكن خدمة مطلوبة تشتري وسلعة معروضة تباع، وهذا ما جعل الحكومة الجزائرية تبدي أهمية بالغة للسكن بمختلف أنواعه، فسعت لتطويره وعلاج مشاكله.

### اولا: أهمية السكن

يعتبر قطاع السكن من اهم القطاعات التي لها دور فعال في التنمية الاقتصادية و الإجتماعية و في حياة الإنسان حيث لا يمكن الإستغناء عنه، و يمكننا ان نحصر هذه الأهمية في جانبين:

<sup>1</sup> علمي حمزة ، دور المقاولات الصغيرة و المتوسطة في انجاز مشروع المليون سكن في الجزائر خلال الفترة 2004/2009 دراسة حالة ولاية سطيف ، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير تخصص اقتصاد و تسيير لبيمؤسسات الصغيرة و المتوسطة ،جامعة فرحات عباس سطيف ، 2011/2010 ، ص 3

1. الأهمية الاقتصادية لسكن: ان لسكن اهمية من الناحية الاقتصادية حيث يمثل الإستثمار السنوي لإنجاز السكنات نسبة من الناتج الوطني الخام ، و كذلك نسبة من مجموع الإستثمارات لفترة زمنية معينة، و ايضا نسبة من مجموع النشاط الصناعي العمراني، حيث يساهم انتاج السكنات في امتصاص نسبة البطالة ، و في تشغيل اليد العاملة ، و كذا في نمو البناء و قطاع الأشغال العمومية <sup>1</sup> .

و لا تنحصر الأهمية الاقتصادية لسكن في توفير مناصب عمل و زيادة دورة انتاج قطاع البناء فقط بل يتعدى الى جوانب اخرى مثل تنمية السكن الريفي ، الذي من شأنه ان يستخدم كأداة لخدمة التنمية الشاملة في الوسط الريفي و بالتحديد لخدمة الزراعة ، فتطوير السكن الريفي يعطي ظروف مهياة و مستوى معيشي ملائم و كذا فرص عمل للفلاح ، و هذا ما يحفزه للبقاء و خدمة أرضه و لا يفكر في الهجرة و بهذا يساهم في تحقيق التوازن الجهوي.

إن الدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية و بالخصوص صندوق النقد الدولي و البنك العالمي من خلال مناقشة موضوع انتاج السكنات في اطار الاقتصاد الكلي ، ادركت العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبته للاقتصاد الوطني من جهة و القطاعات الأخرى من جهة اخرى.

حيث ان التكامل الذي تحدثه هذه القطاعات فيما بينها من شأنه ان يوفر اليد العاملة البسيطة بالخصوص و في مجالات واسعة فهو بهذا المنظور لا يعتبر خزاناً لإمتصاص هذا النوع من اليد العاملة فحسب بل مجالاً لتطويرها و ترقيتها <sup>2</sup>.

2. الأهمية الاجتماعية لسكن: يعتبر السكن اساس استقرار الفرد و ارتياحه لأنه يؤثر مباشرة على الأسرة، و لهذا فإن المكان الذي يسكن فيه الفرد يعد امراً حيوياً في تكوين شخصيته و عاملاً مؤثراً في صحته النفسية والجسدية و الاجتماعية، ايضا ترتبط الأوقات الاجتماعية و الجريمة بالظروف الغير

<sup>1</sup> السيد عبد العاطي السيد ، علم الاجتماع الحضري ، الجزء الثاني ، دار الجامعة ، مصر ، 2000 ، ص 206  
<sup>2</sup>مرتة انسويرت ، السياسة السكانية خبرة البلدان ، مجلة التمويل و التنمية ، لبنان ، العدد 03 \_ سبتمبر \_ ، 1984 ، ص 18

الملائمة لسكن، فعدم الحصول على مسكن لائق و مريح يجعل الفرد يقضي معظم وقته في الشارع هروبا من الواقع الذي يعيشه و المأساة التي يعانها داخل المسكن، و هذا ما يؤدي به الى الإنحلال الخلقي و من ثم الإنحراف و كما تهدد الظروف السكنية صحة الفرد ايضا <sup>1</sup>.

### ثانيا : خصائص السكن

يتميز السكن بعدة خصائص اقتصادية و اجتماعية، اذ يعتبر البذرة الأساسية للإدخار العائلات ذوي الدخل المرتفع و المتوسط حيث يسمح لهم بحجز مبالغ معتبرة و تخصيصها للإستثمار في مجال السكن سواء كان السكن فردي او جماعي على حد سواء. و عليه فإن السكن يتميز بعدة خصائص منها:

**1. الديمومة:** يتميز السكن بطول مدة الحياة الإقتصادية و على هذا الأساس يميز الاقتصاديون بين مخزون السكن ( السكن كسلعة في حد ذاتها ) و بين تدفق خدمات السكن في وحدة قياس الزمن. اما سلعة السكن فهي ناتج عوامل الإنتاج من مواد بناء، قوة العمل، الأرض، رأسمال و على هذا الأساس يمكن ان نميز بين سوق السكن حيث يعتبر السكن سلعة استهلاكية و سوق خدمات السكن حيث يعتبر السكن كإستثمار منتج لخدمات السكن و ما تجدر الإشارة اليه هو ان السوقين مرتبطين ببعضهما البعض.

ان سعر خدمة السكن هو الإيجار، وهو يختلف كليا عن سعر سلعة السكن و منه نستنتج ان السكن هو سلعة استهلاكية و في نفس الوقت استثمار بالنسبة للعائلات.

فهو يعتبر كسلعة استهلاكية تتصف بالديمومة عن باقي السلع الإستهلاكية الأخرى، لأنه لا يخضع لنفس المعايير و لا لنفس المقاييس ( و ذلك من حيث الشكل، كيفية الإستعمال، مدة الإستهلاك، التكلفة... ) حيث يعد السكن ان صح القول كسلعة ضرورية للفرد لا يمكن الإستغناء عنها رغم تكلفتها المرتفعة نوعا ما والملاحظ انها سلعة دائمة كون ان الفرد و في غالب الأحيان بمجرد حصوله على مسكن عن طريق

<sup>1</sup> عبد العاطي السيد ، مرجع سابق ، ص 205

الملكية لا يعاود استبداله او التخلي عنه، خاصة ما اذا توفرت فيه الشروط الملائمة لمتطلبات الحياة وهذا على عكس السلع الإستهلاكية الأخرى .<sup>1</sup>

لذا يصعب التوفيق بين الطلب المتزايد بسرعة و العرض القليل و البطيء في انجازه المتمثل في السكنات الجديدة او تجديد و توسيع السكنات القديمة.

**2. السكن اصل حقيقي و استثمار مكلف:** يعتبر السكن كأستثمار مكلف، و تعطى له هذه الخاصية لإرتفاع تكاليف انجاز بإعتبار أن الطلب على السكن في تزايد مستمر بسبب ازدياد السكان، و كذا هجرتهم المتواصلة نحو المدن من جهة، و من جهة اخرى ندرة او نقص مواد البناء و عدم كفايتها جعلت الطلب يزداد عليها مما ادى الى ارتفاع تكلفتها.

كما ان طول مدة حياة السكن يؤكد تكوين و نمو الثروة لهذه السلعة بالنسبة للعائلات و المؤسسات حيث يصنف السكن ضمن الأصول الحقيقية غير المالية و على هذا الأساس فالمستثمر في هذا القطاع يقارن بين المردود المنتظر عند إستثمار امواله في هذا القطاع سواء في شكل ايجار او تحقيق ربح عند بيع مسكن و بين المردود المحصل عليه في الإستثمار في باقي القطاعات

**3. السكن سلعة غير متجانسة:** يعتبر السكن سلعة غير متجانسة، حيث تختلف السكنات من حيث المساحة، عمر السكن درجة الراحة، و على هذا الأساس يصعب تحديد سعر الوحدة فمثلا نجد سكنات بنفس سعر الإيجار و لكن بخدمات مختلفة و ما تجدر الإشارة اليه ان التحليل الاقتصادي للسكن لم يأخذ بعين الإعتبار في البداية هذه الخاصية حيث اعتبر بأن سعر وحدة السكن هو واحد في جميع السكنات و هذا من باب نظري بحت و هو عائق لدراسة سوق العقار.

<sup>1</sup> الصادق مزهود ، ازمة السكن في ضوء المجال الحضري ، دراسة تطبيقية لمدينة قسنطينة ، دار نور الهادف ،الجزائر ، 1995 ، ص 13

### المطلب الثاني: اسباب أزمة قطاع السكن بالجزائر

إن الإختلال في التوازن و التضخم أدى إلى عدم توفير و تلبية الاحتياجات الضرورية بما فيها المرافق التي تخدم الأفراد و ما ينتج عنه من تزاخم و اكتظاظ داخل المسكن، فتعتبر أزمة السكن ظاهرة متشابهة و معقدة تربط سلسلة من الاهتمامات و المسائل تبدأ بدخل الفرد و تنتهي بمسائل السياسة العامة و التشريعات الاجتماعية تختلف تعريفات أزمة السكن باختلاف الأولوية التي تعطي لبعض عناصرها أو إبعادها على البعض الآخر فقد ينظر إليها على أنها: عبارة عن حالة أو موقف تسيطر على ظاهرة ندرة المسكن المتاح و الملائم للأفراد الذين يشعرون انهم بحاجة إليه، و من ثم تصبح المشكلة بمثابة نتيجة لازمة عن نقص الإنشاءات السكنية الجديدة نظر لتوجيه و لاستثمار متطلبات تشييدها إلى أغراض اقرب سكنية، و قد تكون مصاحبة للتوقف آليا عن عمليات البناء بسبب ارتفاع تكاليف العمالة و مواد البناء اللازمة.<sup>1</sup>

#### اولا: تعريف أزمة السكن

تعرف أزمة السكن على انها: وضعية يعاينها مجتمع ما يشترك في المقومات الحضارية و الثقافية والعقائدية حيث يعجز افراد هذا المجتمع عن الحصول على الحد الأدنى الضروري من المسكن، و تنتج الأزمة عادة بسبب الظروف التاريخية و الاقتصادية .<sup>2</sup>

#### ثانيا: أسباب تفاقم أزمة السكن بالجزائر

توجد عدة اسباب ساهمت في تفاقم أزمة قطاع السكن بالجزائر، مقارنة بالقطاعات الأخرى كالأسباب الاقتصادية، والاجتماعية ...

**1. الأسباب الاجتماعية:** هناك جملة من العوامل الاجتماعية ساهمت في تفاقم أزمة السكن ومن أهمها:

<sup>1</sup>فاطمة دحدوح، النمو الحضري و أزمة الإسكان، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، سنة 2011، ام البواقي ص 2  
<sup>2</sup> الصادق مزهود ، المرجع السابق، 14،

**1.1. تزايد السكان و النمو الديموغرافي:** يلاحظ التعداد السكاني الذي أجري في السنوات الأخيرة أن تزايد سكان الجزائر لا يزال خاضعا لمعدلات نمو مرتفعة، شأنها في ذلك شأن البلدان السائرة في طريق النمو، ففي الفترة ما بين التعدادين للسكان والسكن في الجزائر ( 1987/1977 ) وصل معدل النمو السكاني السنوي (3,06) مع تحقيق بعض الانخفاض الطفيف بالنسبة لفترة ما بين ( 1977/1966 ) حيث كان معدل 3,06 كما تؤكد معلومات الديوان الوطني للإحصاءات أن معدل النمو الديموغرافي السنوي سجل بعض الهبوط الحقيقي حيث نزل إلى 3,01 مع مطلع 1660 محققا بذلك حسب التقديرات، عددا جديدا في نفس السنة وهو 26 مليون نسمة وقد قدرت المؤسسة آنذاك عدد السكان ب 25 مليون نسمة مع نهاية 2000<sup>1</sup> لكن سرعان ما بلغ عدد سكان الجزائر 43 مليون نسمة في جانفي 2019 مقابل 42,2 مليون نسمة في جانفي 2018 حسب ما اعلنت عنه وكالة الأنباء الجزائرية لدى الديوان الوطني للإحصائيات<sup>2</sup>.

**1.2. الهجرة من الأرياف الى المدن:** ليست ظاهرة خاصة بالجزائر فقط بل في معظم الدول يهاجر السكان فيها من الأرياف إلى المدن، حيث تتوفر فرص العمل أكثر وإمكانية الحصول على خدمات أقرب مثل العلاج والتعليم وغيرها. وتشير الإحصاءات إلى أن عدد السكان النازحين من الأرياف إلى المدن خلال الفترة الممتدة و التعليم وغيرها. وتشير الإحصاءات إلى أن عدد السكان النازحين من الأرياف إلى المدن خلال الفترة الممتدة بين عامي 1977/1967 وصل إلى 1,3 مليون نسمة أي معدل الهجرة السنوية تقدر ب 130000 نسمة في السنة.

**2. الأسباب الاقتصادية:** تتمثل هذه الأسباب في انخفاض معدل الإنتاجية في مؤسسات الإنجاز الاقتصادية العمومية الجزائرية ومؤسسات البناء بشكل خاص أحد العوامل الأساسية في ارتفاع تكاليف

<sup>1</sup> حمزاوي حليمة ، دور البرامج السكنية في تخفيف من أزمة السكن بالجزائر ،رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير جامعة محمد بوضياف ، المسيلة ، 2016/2015 ص 16

<sup>2</sup> الديوان الوطني للإحصائيات ، وكالة الأنباء الجزائرية ،الموقع الإلكتروني: www.aps.dz ،تاريخ الإطلاع: 12فيفري 2020 بتوقيت: 12:30.

الإنتاج وتأخر إنجاز برامج السكن، فحسب دراسة قامت بها وزارة السكن في الجزائر خلال سنة 1663 ودمج جميع مؤسسات البناء في الجزائر أظهرت أن نسبة الإنتاجية في العمل تساوي 0,13 مسكن و معدل انتاجية المؤسسات العمومية العاملة في قطاع السكن كانت 6,36 وهي نسبة أدت إلى سوء التسيير وانخفاض مستوى الإنتاجية. في إطار تنفيذ برامج السكنات والتجهيزات العمومية المرافقة تم إدخال إجراءات جديدة في عملية التمويل و وضع إستراتيجيات وهذا من أجل التخفيف من أزمة السكن.<sup>1</sup>

**2.1. ضعف الإمكانيات التمويلية في السابق:** و هي احد اهم اسباب الأزمة السكنية بالجزائر، اذ نجد ان الدولة هي التي تأخذ على عاتقها التمويل الكلي لقطاع السكن، كما هو الحال بالنسبة للسكن الإجتماعي الذي توليه الدولة اهمية كبيرة، لأن معظم الفئات عاجزة على اقتناء مسكن بدخلها الضعيف، و بما ان الطلب على السكن كبير جدا، فإن الجزائر لم تعد قادرة توفير الإمكانيات المالية الضرورية لسد هذا الطلب الكبير، بسبب نقص إيراداتها لركود الاقتصاد الوطني من جهة، و تعدد اشكال النفقات من جهة اخرى.

<sup>1</sup> حمزاوي حليلة، مرجع سابق، ص 17

## المطلب الثالث: مشاكل و اثار ازمة السكن في الجزائر

عرف قطاع السكن في العشرية المنصرمة مشاكل كبيرة زادت من الأزمة تعقيدا، فبالرغم من جهود الدولة الخاصة بعد قيام بإصلاحات على مختلف قطاعاتها منذ التسعينات، وبالأخص قطاع السكن الذي عرف اتجاهات أخرى، و هذا بظهور أنماط سكنية جديدة، فتح المجال امام الترقية العقارية، دعم المواطن بإعانات مالية إلا أن المجتمع لا يزال يعاني من بعض المشاكل كالبيوت القديمة، الزدحام والإكتظاظ، الأحياء القصديرية ...

## اولا: مشاكل السكن في الجزائر

إن المشكلة التي يعاني منها تقريبا معظم الجزائريين مما جعلت الكثير منهم يملكون سكنات أقل ما يقال عنها أنها بيوت مزرية لم تكن مصادفة، فجنورها تمتد إلى عهد الاستعمار فمن زيادة النمو الديمغرافي، أدى إلى زيادة الاحتياجات في مجال السكن مما جعل الهوة بين الطلب على السكنات وعرضها يتسع سلبا، خاصة مع بداية السبعينات إلى الفترة المعاصرة رغم المحاولات التي أقدمت عليها السلطات وذلك من خلال تبني سياسات سكنية جديدة للحد من هذه الأزمة، غير أن مشكل السكن لا يزال قائما إلى يومنا هذا، وتتخذ هذه المشكلة في الجزائر عدة مظاهر ونذكر من بينها:

**1. المساكن القديمة:** من أهم المشاكل التي يعاني منها قطاع السكن في الجزائر، وجود نسبة كبيرة من

المساكن القديمة والآلية للسقوط وهو ما ينبغي اتخاذها بعين الاعتبار عند الطلب على السكن<sup>1</sup>.

وإذا اعتبرنا أن العمر الإنتاجي للسكن يقدر ب75 سنة، فإن البنايات القديمة التي أنجزت قبل 1962 أصبح من الضروري استبدالها بأخرى حديثة، وتحديد نسبة المساكن القديمة من شأنها 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 تؤول جذورها إلى عهد الأتراك كحي

<sup>1</sup> عبد القادر بلطاس ، الإقتصاد المالي و المصرفي و السياسات الحديثة في تمويل السكن ، ديوان المطبوعات الجزائر ، 2001 ، ص 51 ، 52

القصة وفي الجزائر العاصمة ومعظم الأحياء العريقة في الجسور المعلقة قسنطينة وغيره. إلا أننا في الكثير من الأحيان نلاحظ مباني ليست قديمة إلا أنها بدأت تتآكل بسرعة شديدة لعدم متابعة جيدة من قبل الهيئة المختصة للمراقبة من جهة وقلة الصيانة الدورية للمحافظة على عمر هذه العمارات.

**2. ارتفاع درجة التزاحم و الإكتظاظ:** من مظاهر مشكلة السكن في الجزائر هو التزاحم في الوحدات

السكنية، حيث نجد في الكثير من الأحيان أن المسكن الواحد تتواجد فيه عائلتان أو أكثر في الغالب.

مما زاد من حدة المشكل هو تزايد في عدد السكنات بوتيرة أكبر من تطور الحظيرة السكنية. ولعل من بين الأسباب التي جعلت تفاقم أزمة السكن في الجزائر، وارتفاع درجة التزاحم و الاكتظاظ للوحدات السكنية، هو وجود عدد كبير من السكنات الشاغرة أو بعبارة أخرى المعلقة التي لم تستغل بناتا لعدة اعتبارات، فعلى سبيل المثال قدرت بأكثر من عشرة ملايين مسكن.

**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 لامتناس الطلب المتزايد، إلا أنه وبالمقابل لا يزال المجتمع يتخبط في مشكلة السكن وما زالت العديد من الطلبات التي لم يتم تلبيةها وهذه ما أسفرت في السكن من سنة لأخرى .<sup>1</sup>

**4. نقص الموارد المالية:** إن إنجاز السكنات في الأجال و بالأعداد و الحصص المقدره في جميع

البرامج كان دائما يصطدم بنقص في الموارد المالية المخصصة للبناء سواء تعلق الأمر بم قاول خاص أو عمومي أو في إطار البناء الذاتي.

<sup>1</sup> المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي CNES، مشروع التقرير حول الظرف الاقتصادي و الاجتماعي لسداسي الثاني من سنة 2002 ، ماي 2001 ص 41

ثانيا : اثار أزمة السكن

إن أزمة السكن ليست منعزلة عن التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و الأوضاع السياسية في البلاد و ذلك بحكم ان السكن يرتبط بمختلف القطاعات و يمس شرائح المجتمع، و على هذا الأساس تترتب عن أزمة السكن الأثار التالي:

**1. الأثار الإقتصادية:** إن الأزمة السكنية تمثل عائقا امام التنمية الاقتصادية الشاملة فهناك تفاوت بين العرض و الطلب فيما يخص المساكن و هناك اثار تضخمية، كما ان ضعف إنجاز المباني يمكن ملاحظته من حيث قدمها او اكتظاظها و سوء توزيعها على الإقليم مما يؤدي الى ضعف انتاجية العامل التي ترتبط عادة بشرط المسكن او مكان تواجد<sup>1</sup> .

نتيجة لأزمة السكن في الجزائر ارتفعت اسعار المساكن بشكل كبير حتى ان القروض العقارية التي تقدمها البنوك للموظفين من شراء المنازل تتحول الى عبء مالي ثقيل بسبب ضعف المرتبات الشهرية حيث كثيرا ما يكون القسط الشهري الذي يدفع للبنك اكبر من الدخل الشهري للموظف.

كما ان أسعار الإيجار ارتفعت بشكل كبير نتيجة أزمة السكن و اصبحت لا تتناسب عمليا مع الدخل الشهري للعمال، حتى ان قطع الأراضي المخصصة لبناء مسكن اصبحت تعرف غلاء فاحشا.

**2. الأثار الاجتماعية:** من نتائج الاكتظاظ السكاني في المدن و انتشار البناءات الفوضوية و بالتالي بروز ظاهرة نشوء المناطق العشوائية، و التي تعني قيام شريحة من المجتمع بأخذ المبادرة و حل مشكلاتها الإسكانية بمفردها خارج نطاق السلطة الرسمية و بعيدا عن نفوذها او تدخلها و يتم ذلك بإمكانياتها المادية و الثقافية المحدودة، مما ينتج عن ذلك بيئة عمرانية غير مقبولة من كافة النواحي ينقصها الكثير من المبادئ و القيم المعمارية و التخطيطية السليمة و هي ظاهرة خطيرة و ترجع خطورتها

<sup>1</sup> علمي حمزة، دور المقاولات الصغيرة و المتوسطة في إنجاز مشروع مليون سكن في الجزائر خلال الفترة 2004\_2009 دراسة حالة ولاية سطيف، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ،،جامعة فرحات عباس سطيف 2010، 2011ص 14،

الى كبر حجمها، حيث توسعت بعض هذه المباني افقيا و عموديا و بأسلوب غير منظم، مما ادى الى اعتداءات و تجاوزات على سعة الشوارع و الطرق .<sup>1</sup>

من الآثار الاجتماعية ايضا انتشار الأحياء القصديرية التي تشوه النظر العام للمدينة، كل ذلك يؤثر على الجانب النفسي للفرد حيث يجعله في وضعية مضطربة داخل المساكن المكتظة اضافة الى الوضعية التي يعيشها من فقر و حرمان، هذا ما يؤدي الى الانحراف الإجتماعي من سرقة و إدمان و ما شابه ذلك من افعال لا اخلاقية.

**3. الآثار السياسية:** تعاقب الحكومات ادى الى عدم ثبات اي سياسة سكنية حيث ان كل حكومة جديدة تقوم بإلغاء برامج الحكومة التي سبقتها و تخطط سياسة جديدة تجعلها تتعرض للفشل، اي ان عدم الإستقرار السياسي جعل الدولة تحيد عن الإهتمام بالمشاريع السكنية، إلا انه اخيرا تم استدراك هذا الموقف و بدأت الجزائر تخطط اكثر من اجل إنجاح برنامج توفير السكن حيث يعد من اهم انشغالاتها الحالية و وضعت لذلك ميزانية خاصة بالسكن.

لقد عرف قطاع السكن مشاكل كبيرة زادت الأزمة تعقيدا، و جعلت المواطن الجزائري يتخبط فيها، فعلى الرغم من جهود الدولة إلا ان الوضع الذي مازال يعاني منه المجتمع من خلال ارتفاع درجة التضاحم في البيوت و تفشي ظاهرة البيوت القصديرية و المزرية.

من اجل معالجة الآثار السلبية الناتجة عن أزمة السكن في الجزائر، و بهدف التخفيف من حدة هذه الأزمة، قامت الدولة بالعديد من الإصلاحات على مختلف قطاعاتها منذ التسعينات و بالأخص على قطاع السكن الذي عرف اتجاهات اخرى اختلفت عن سابقتها في مرحلة المخططات التتموية حيث وضعت الجزائر استراتيجية وطنية للسكن سنة 1996، و هذا بظهور انماط سكنية جديدة، و فتح المجال امام الترقية العقارية، و دعم المواطنين بإعانات مالية للحصول على ملكية سكن وغيرها من الإصلاحات

<sup>1</sup> صالح سالم جرادات ، دور وزارة الشؤون البلدية في الحد من ظاهرة السكن العشوائي و مكافحة الفقر في المدن و اعداد استراتيجيات تطوير المدن ، مداخلة مقدمة للملتقى الإقليمي الثاني : المبادرات و الإبداع التتموي في المدينة العربية ، ، الاردن ، 2009 ص12.

التي شملت مجالات التعمير و العقار و التمويل<sup>1</sup> مثل: استكمال المنظومة التشريعية الخاصة بتسيير قطاع العقار القابل للتهيئة العمرانية، من خلال اقرار الشفافية في المعاملات العقارية.

-اعادة هيكلة مناطق السكن المؤقتة و ترقية السكنات المبنية، مع تعزيز الرقابة على البناءات غير الشرعية.

-تخلي الدولة عن دورها في مجال إنجاز السكنات عن طريق خوصصة مؤسستها العمومية للإنجاز وفتح المجال امام مؤسسات القطاع الخاص.

<sup>1</sup> مدني بن شهرة ، سياسات التعديل الهيكلي في الجزائر : برنامج و آثار الجزائر، تيارت ،جامعة بن خلدون، الموقع الإلكتروني: <http://www.ulum.nl/a189.htm> تاريخ الإطلاع: 2020/03/10، بتوقيت: 15:35

**المبحث الثاني: التمويل البنكي و المؤسسات الداعمة لقطاع السكن في الجزائر**

يعد تمويل قطاع السكن من بين القضايا الاقتصادية والاجتماعية التي نالت اهتمام كثير من الباحثين والمسؤولين وصناع القرار لما له من آثار اقتصادية واجتماعية وحتى سياسية، ولقد حاولت الكثير من الدول النهوض بقطاع السكن من خلال برامجها التنموية وكذا توفير مصادر التمويل بهدف توفير الرفاهية الاقتصادية للمواطنين، وبالرغم ما حققته الجزائر من إنجازات في هذا المجال بوضع استراتيجية شاملة تأخذ بعين الاعتبار الأوضاع الحالية للبلاد فقد باشرت بوضع حلول عملية على المدى القصير والمتوسط لقطاع السكن مما أثر سلبا على التوازن الاقتصادي والاجتماعي فقد تحولت كل الجهود إلى ما أصبح يعرف بأزمة السكن وهذا راجع إلى تزايد المستمر في النمو السكاني بدون تزايد مماثل في الوحدات السكنية لذا قامت الجزائر في التسعينات بإصدار بعض القوانين لتدارك النقائص التي ظهرت في السنوات الماضية ولإعطاء فعالية أكبر للجهاز المصرفي ليتماشى مع التغيرات الاقتصادية الجديدة، لذا جندت الدولة البنوك التجارية التي تعتبر الركيزة الأساسية لدى نظام اقتصادي.

**المطلب الأول : البنوك المتدخلة في عملية منح القروض العقارية.**

لقد كان من الحتمي على الدولة الجزائرية وضع سياسات تهدف إلى تحسين قطاع السكن والحد من أزمة السكن، مع تخلي الدولة عن التمويل المباشر للسكن وضعت عدة قوانين لتحرير البنوك من التخصص المفروض عليها، وإنشاء مؤسسات مالية متخصصة تحفز البنوك على المساهمة أكثر في تمويل السكن، والاعتماد على اللجوء إلى البنوك الإسلامية إلى جانب البنوك التقليدية لتوفير التمويل اللازم لهذا القطاع الحيوي بالإضافة إلى مؤسسات مختصة في مجال تمويل قطاع السكن بصفة عامة و عليه فقد عرف بنك العقاري بمجموعة من التعريفات نذكر منها:

**البنك العقاري:** ويهدف هذا البنك إلى تمويل قطاع البناء و الإسكان مقابل رهونات عقارية ، و بما ان تمويلها يكون لفترات طويلة الأمد نسبيا ،نجدها تعتمد على مصادر تمويلية طويلة الأجل ايضا .<sup>1</sup> ويعرف ايضا: هي البنوك التي تهتم بتقديم القروض اللازمة لشراء العقارات في شكل اراضي و عقارات مبنية وتعتمد هذه المصارف في تمويل نشاطاتها على رؤوس اموالها و عقد القروض طويلة الأجل و لا يقتصر دور البنوك على مجرد الإقراض، و انما الرقابة المصرفية الكاملة على الإنفاق و ربطه بعمليات الإنجاز، كما يأخذ البنك العقاري على عاتقه ايضا الإدارة الإقتصادية للمشروع و القيام بخدمة اجهزة التعمير و الإسكان و اعطائها المشورة الفينة اللازمة بخصوص العمليات المختلفة و تتعاون البنوك مع هيئة التعاونيات للإسكان فضلا عن تشجيع مشروعات الإسكان الفردي<sup>2</sup> .

**اولا: الصندوق الوطني لتوفير و الإحتياط CNEP**

تم تأسيس الصندوق الوطني لتوفير و الإحتياط بتاريخ 10/08/1964 بموجب قانون 227/64 الذي يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني لتوفير و الإحتياط ، و يعتبر الصندوق الوطني لتوفير و الإحتياط

<sup>1</sup> جديجة خالدي ، عيد الرزاق بن حبيب ، اساسيات العمل المصرفي ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2015 ، ص 18  
<sup>2</sup> عقيل جاسم عبد الله ، النقود و البنوك ، دار حامد لنشر ، الأردن، 1999 ، ص 276 .

مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المدنية و بالإستقلال المالي، كما يعتبر تاجر في علاقته مع الغير ويطبق عليه التشريع التجاري ما لم يقضي القانون الذي ينظمه بخلاف ذلك<sup>1</sup>.

كان له دورا مهم في تحويل المشاريع المتعلقة ببناء السكنات والتي لها علاقة مع الكثير من المؤسسات والهيئات فهي تعتبر الممول الوحيد حتى وقت قصير، فوفق قانونه الأساسي 1964 له مهمتين أساسيتين:

❖ جمع أموال الادخار عن طريق دفتر الادخار.

❖ تمويل المشاريع العقارية عن طريق استثمار الأموال المدخرة في حلقة الاقتصاد وخاصة في مجال التمويل في شكل اتفاقيات مع مختلف المطالبين وبما فيهم الدولة، الجماعات المحلية المؤسسات.

تميزت الفترة ما بين 1970 إلى غاية 1979 بالتمويل المزدوج من طرف الخزينة العمومية والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط و حددت نسب مساهمة كل متدخل كما يلي:<sup>2</sup>

❖ من أموال الخزينة: نسبة الفائدة 1 % المدة 30 سنة.

❖ من أموال الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط: نسبة الفائدة 4.75 % المدة 20 سنة.

هذه الطريقة في التمويل في ادراجها عن طريق قانون المالية لسنة ، 1972 منحها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط حق التمويل في مجال السكن بجانب الخزينة العمومية.

وبناء على المقرر رقم 97-01 المؤرخ في 06/04/1997 الذي يتضمن اعتماد بنك، الصادر عن البنك المركزي بحيث " يمكنه القيام بجميع العمليات المصرفية، بإستثناء عمليات التجارة الخارجية".

<sup>1</sup> المادة 2 من القانون رقم 64-227، المؤرخ سنة 1964 المتضمن تأسيس الصندوق الوطني لتوفير و الإحتياط .  
<sup>2</sup> تقرير مجلس المحاسبة لسنة 1995 ، الجريدة رقم 76 ، ص 86 .

ثانيا: القرض الشعبي الجزائري CPA

تم إنشاء القرض الشعبي الجزائري بتاريخ 29-12-1966 بموجب الأمر رقم 66-366 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، وقد كان القرض الشعبي الجزائري عند إنشائه شركة وطنية مصرفية حيث تنص المادة الأولى من الأمر السابق على: " تحدث شركة وطنية مصرفية تحت تسمية" البنك الشعبي الجزائري"<sup>1</sup> .

إلا أنه أصبح شركة مساهمة سنة 1997 عندما أعيد اعتماده بصفة بنك بموجب المقرر رقم 02-1997 المؤرخ في - 1997 المتضمن إعتقاد بنك ، 06-04 حيث تنص المادة الأولى منه على: " عملا بالمادتين 114 و 139 من القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 أبريل سنة 1990 والمذكور أعلاه، يعتمد القرض الشعبي الجزائري شركة مساهمة بصفة بنك "<sup>2</sup>.

وقد حدد المشرع الصلاحيات الاساسية للقرض الجزائري في نص المادة 7 و 8 من نفس الأمر السابق، حيث تنص المادة 7 على:

إن القرض الشعبي الجزائري الذي له صفة بنك للإيداع والذي هو مقيد في قائمة البنوك، تتحصر مهمته بصفة خاصة بالقيام بالعمليات المصرفية ومنح القروض والاعتمادات على شتى الأشكال وتطوير النشاط وتنمية الصناعية التقليدية والفندقية والسياحية والصيد البحري والنشاطات الملحقة وكذلك التعاونيات غير الفلاحية للإنتاج والتوزيع والتسويق والخدمات والمقاولات الصغيرة والمتوسطة من جميع الأنواع بما في ذلك المؤسسة الداخلية في القطاع المسير ذاتيا.

❖ يجوز للقرض الشعبي الجزائري بمفرده، إبتداء من التاريخ المحدد بقرار من وزير المالية والتخطيط ،أن يتدخل لتمويل عمليات البيع بالتقسيط على وجه الخصوص ببيع النسيئة الخاصة بالسيارات ...

<sup>1</sup> المادة 01: من قانون 10-90، المؤرخة في 30/12/1966 ، الصادرة في الجريدة الرسمية العدد 110.  
<sup>2</sup> المادة 114: من قانون 10-90، المؤرخة في 25/06/1997، الصادرة في الجريدة الرسمية العدد 33.

- ❖ يكون للقرض الشعبي الجزائري في المراكز التي يستقر فيها.
- ❖ الامتياز الخاص بالخدمة المالية للتعاونيات غير الفلاحية.
- ❖ يكلف بإجراء عمليات القرض لقاء الرهون الحيازية المنصوص عليها في القانون ... وذلك في المراكز التي سيعينها وزير المالية والتخطيط.
- ❖ يستلم ودائع المبالغ ويقوم بجميع العمليات المصرفية لجميع الأشخاص الطبيعيين والتعاونيات غير الفلاحية والأشخاص الطبيعيين والأشخاص المعنويين التابعين للقانون الخاص وفي نطاق التنظيم الجاري به العمل لمؤسسات القطاع العمومي والقطاع المسير ذاتيا .

أما المادة 8 فنصت على: يختص القرض الشعبي الجزائري علاوة على ذلك بما يلي:

- ❖ تقديم معونة مالية للمهن الحرة.
- ❖ منح الاعتماد الشخصي.
- ❖ منح القروض والسلفيات على سندات عمومية صادرة أو مضمونة من الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية.
- ❖ الاكتتاب بكل سندات عمومية صادرة عن الدولة أو مضمونة منها أو الالتزام القطعي أو شراؤها أو حفظها أو رهنها الحيازي أو توظيفها أو المتاجرة والقيام بالخدمة المالية لهذه السندات.
- ❖ توقيف كل قرض ممنوح من مؤسسات أخرى للقرض أو المساهمة في مثل هذه القروض وتوقيف كل التمويلات التي يكون قد منحها لمؤسسات أخرى للقرض، على أن يتم ذلك كله وفقا للمخططات المالية الوطنية الاستدانة بمختلف الأشكال بقصد إجراء التمويلات التي يتكلف.

- ❖ القيام بجميع عمليات خزينة الدولة لتسيير الأموال المتوفرة أو إعادة استعماله ويتضح مما سبق أن صلاحيات القرض الشعبي الجزائري في المجال العقاري تعتبر محدودة إذا ما قارناها

بصلاحيات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، وذلك إلى غاية شهر فيفري من سنة ، 1999 أين دخل القرض الشعبي الجزائري العقاري من خلال القروض العقارية ، ويعتبر أول بنك في الجزائر وضع القرض العقاري حيز التنفيذ ، وقد اعتمد عدة صيغ لتمويل السكن ، إلى غاية سنة 2002 أين أصبح يمنح القروض العقارية بكل أنواعها .وللملاحظة فإن القرض الشعبي الجزائري دخل مجال العقار ولاسيما مجال السكن منه ،إلا أن دوره يقتصر على تمويل السكن، فهو لا يقوم ببيع العقار سواء كان سكنا أو محلا معدا لأغراض صناعية وتجارية وحرفية، فتدخله في مجال تمويل السكن هو عن طريق منح القروض العقارية فقط . إلا أنه بتاريخ 10-04-2003 تم إنشاء شركة للترقية العقارية بين القرض الشعبي الجزائري والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنسبة تساهمية ، سميت هذه الشركة بـ"CEPM" " تتكفل بالنشاطات العقارية<sup>1</sup>.

### ثالثا : بنك التنمية المحلية BDL:

أنشئ بنك التنمية المحلية بموجب المرسوم رقم 85-85 المؤرخ في 30-04-1985 المتضمن إنشاء بنك للتنمية المحلية وتحديد قانون الأساسي، حيث تنص المادة 01\_01 منه على: ينشأ بنك للإيداع والاستثمار يسمى بنك التنمية المحلية ويشار إليه في صلب النص بـ البنك<sup>2</sup>. ويتمتع بنك التنمية المحلية بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما يعد تاجرا في علاقاته مع الغير ويخضع لكل من القواعد العامة المتعلقة بنظام البنوك والقروض والأحكام التشريعية المعمول المطبقة على عقود وأهدافه و وسائله وهياكله وأعماله من إلى جانب أحكام القانون الأساسي الذي ينظمه ( أحكام المرسوم رقم 85\_85 ).

<sup>1</sup>المادة 02: المقرر رقم 02\_97 المتضمن اعتماد البنك .

<sup>2</sup>المادة 01-01 من القانون 90-10، المؤرخة في 01/05/1998 ، الصادرة في الجريدة الرسمية العدد 29.

وقد حدد المشروع مهام بنك التنمية المحلية في نصي المادتين 4 و 5 المرسوم رقم 85-85 المتضمن إنشاء بنك للتنمية المحلية وتحديد قانون الأساسي ، تنص المادة 4 على: تتمثل مهمة البنك خاصة عن طريق تنفيذ جميع العمليات المصرفية ، طبقا للقوانين التنظيمات المعمول ، في منح سلفيات وقروض بجميع أشكالها ، والمساهمة في تنمية الجماعات المحلية تنمية إقتصادية واجتماعية ، وفقا لسياسة الحكومة وفي حدود مخططات الجماعات المحلية المعتمدة في إطار المخططات الوطنية للتنمية .وهو مكلف على الخصوص باستخدام وسائله الخاصة والوسائل التي تقدمها الدولة له ، قصد السعي وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول إلى تمويل:

❖ المؤسسات والمقاولات العمومية ذات الطابع الاقتصادي الموضوعة تحت وصاية الولاية والبلديات.

❖ عمليات الاستثمارات المنتجة المخططة التي تبادر الجماعات المحلية.

❖ العمليات التي لها صلة بالقروض على الرهن.

❖ المؤسسات الخاصة غير الفلاحية ، وهذا بطريقة البنوك التجارية الأخرى نفسها.

أما المادة 5 من نفس المرسوم فتتص على: يكلف البنك طبقا لأحكام القوانين والتنظيمات الجاري العمل بالمساهمة كأداة تخطيط مالية فيما يأتي:

❖ تنفيذ المخططات و البرامج المقررة لإنجاز الأهداف المرسومة للهياكل و الأعمال المذكورة في

المادة 4 لاسيما فيما يخص رفع انتاجها كما و كيفا ، في اطار تحقيق مخططات التنمية الوطنية و القطاعية.

❖ احترام القواعد المطبقة على الهياكل والأعمال المذكورة في مجال التسيير والانضباط المحاسبي

تفريد الحركة المالية للهياكل والأعمال المذكورة في حسابات متميزة مطابقة لنوع العمليات والمخططات أو البرامج التي طورها.

ومن خلال الصلاحيات السابقة يتضح جليا أن بنك التنمية المحلية غير مختص في مجال العقاري إلا أنه في سنة 2000 دخل مجال تمويل السكن متخذا تدخل القرض الشعبي الجزائري في مجال تمويل السكن نموذجا مرجعيا.

### رابعاً: البنك الوطني الجزائري BNA

أول بنك تجاري وطني، أنشئ البنك الوطني الجزائري بتاريخ 13 جوان 1966، حيث مارس كافة النشاطات المرخصة للبنوك التجارية ذات الشبكة، كما تخصص الى جانب هذا في تمويل القطاع الزراعي ، تمت اعادة هيكله البنك الوطني الجزائري، و هذا بإنشاء بنك جديد متخصص "بنك الفلاحة والتنمية الريفية" مهمته الأولى و الأساسية هي التكفل بالتمويل وتطوير المجال الفلاحي سنة 1982 القانون رقم 10-90 الصادر بتاريخ 14 أفريل 1990 المتعلق بالنقد و القرض، سمح بصياغة جذرية للنظام البنكي بالتوافق مع التوجهات الاقتصادية الجديدة للبلاد. هذا القانون وضع أحكاما أساسية من بينها، انتقال المؤسسات العمومية من التسيير الموجه إلى تسيير الذاتي. على غرار البنوك الأخرى، يعتبر البنك الوطني الجزائري كشخص معنوي، يؤدي كمهنة إعتيادية، كافة العمليات المتعلقة باستلام أموال الناس، عمليات القروض و أيضا وضع وسائل الدفع و تسييرها تحت تصرف الزبائن و يعتبر البنك الوطني الجزائري هو أول بنك حاز على اعتماده، بعد مداولة مجلس النقد و القرض بتاريخ 05 سبتمبر 1995 ، وفي في شهر جوان 2009، تم رفع رأسمال البنك الوطني الجزائري من 14 600 مليار دينار جزائري الى 41 600 مليار دينار جزائري و في شهر جوان 2018، تم رفع رأسمال البنك الوطني الجزائري من 41 600 مليار دينار جزائري الى 150 000 مليار دينار جزائري 1 البنك الوطني الجزائري يقوم بنشاطات متعددة أهمه :

<sup>1</sup> الموقع الإلكتروني www.bna.dz تاريخ الإطلاع : 2020/04/18، بتوقيت: 20:12

- ❖ استقبال الودائع المتعلقة برؤوس الأموال من طرف الاشخاص كما أن البنك يسمح بتسديد إما نقدا أو لأجل أي عند حلول آجال الاستحقاق وكذلك يصدر وصولات استحقاق وسندات وتتم عمليات الاقتراض من أجل تغطية الحاجيات التي يتطلبها نشاط معين.
- ❖ يمنح قروض بجميع أشكالها سواء كانت قروض أو تسبيقات بدون ضمانات وذلك من أجل تحقيق نشاطات معينة.
- ❖ قبول جميع العمليات المتعلقة بتظهير الاعتمادات المستندية، ضمان تنفيذ جيد للعقد نهاية جيدة لعملية التسديد، مراقبة جميع العمليات من البداية، يؤمن خدمات المؤسسات الاخرى و المتعلقة بالقرض.
- ❖ اكتساب أموال من العمليات التالية: البيع، الإيجار وجميع العمليات المنقولة والغير المنقولة التي تخصص نشاط البنك أو المتعاملين معه.

الجدول رقم (01): مقارنة بين مختلف القروض العقارية المعروضة في بعض البنوك الجزائرية لسنة

2018

البنك	البنك الخارجي	بنك القرض الشعبي الجزائري	بنك التنمية المحلية	البنك الوطني للتوفير والإحتياط	البنك الجزائري الوطني
المدة القصوى للقرض (سنة)	30	25	30	30	30
السن الأقصى	70	65	70	70	60
الدخل الأدنى (دج)	15000	15000	15000 2000 اورو	15000	20000
المساهمة الشخصية (%)	10	20	10	10	10
نسبة الإقتراض (% الدخل الصافي )	30-40%	30%	30-40%	30-60%	30-40% إذا كان الدخل يساوي 40000 دج
تمويل البنك (%)	90%	80%	90%	90%	90%
مصاريف الملف (د ج)	0,5 % من القرض		6000 دج أقل من 10 سنوات 8000 دج : 15-10 سنة 12000 دج: أكثر من 15 سنة		7020 دج
نسبة الفائدة (%)	حسب النسبة السارية	غير ثابت وقابل للمراجعة	ثابت في 5 سنوات الأولى ثم يصبح قابل للمراجعة		
مدة السماح قبل بداية تسديد القرض	سنة	3 أشهر	6 اشهر لشراء سكن و لأعمال التهيئة والترميم و سنة للبناء و التوسعة	6 أشهر لشراء سكن ترقوي 36 شهر للبناء	

المصدر: مقارنة القروض العقارية ، الموقع الإلكتروني: [www.lkeria.com/ar](http://www.lkeria.com/ar) تاريخ الإطلاع: 2020/04/20

بتوقيت: 22:47.

**المطلب الثاني: المؤسسات المالية الداعمة لقطاع السكن**

تعتبر المؤسسات المالية الداعمة لقطاع السكن بالجزائر أي جهة مالية سواء كانت شركة أو بنك يمارس نشاط التمويل العقاري بترخيص لها من القانون.

**أولاً: صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية FGCMPI**

أحدث هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97 - 406 المؤرخ المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 وذلك عملاً بأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 جانفي 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993 والمادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري وهو عبارة عن هيئة مختصة بموضوعة تحت وصاية وزارة السكن والتعمير، التي لم تنشأ واقعياً إلا في 1999 ولم يبدأ العمل فعلياً إلى في 2000<sup>1</sup>.

**1. مهام الصندوق:** إن الضمان المقدم من طرف الصندوق هو عبارة عن تأمين إجباري يكتتبه المتعامل في الترقية العقارية ويعوضه في الحالة التالية:

**إذا كان المتعامل في الترقية العقارية شخص طبيعى:**

- ❖ وفاة المتعامل بدون تكفل الورثة الشرعيين بإتمام المشروع.
- ❖ اختفاء المتعامل بشرط ان يتم اثبات هذا من طرف السلطات القضائية او سلطة مختصة في هذا المجال.

❖ احتيال المتعامل بشريطة اثبات ذلك من طرف السلطة القضائية.

**إذا كان المتعامل في الترقية العقارية شخص معنوي:**

- ❖ إفلاس الشركة، تصفية الشركة لأي سبب من أسباب ( تسوية قضائية أو مسبقة ).

<sup>1</sup>المادة 131: الصادرة في الجريدة الرسمية ، العدد 73، المؤرخة في 1997/11/05 .

❖ الإفلاس حتى ولو اكتسى صيغة الإحتيال.

❖ النصب المثبت من طرف السلطة القضائية.

وقد جاء إنشاء هذا الصندوق من أجل وضع حد لإحتيال بعض المرقين العقاريين لزبائنهم في إطار عقد البيع على التصاميم و ذلك بإجبار المرقين على ضمان تسديدات المشترين ومن جملة ما يهدف اليه الصندوق:

بالنسبة لدولة:

❖ اشراك المشتري في عملية التمويل بدفعة بطريقة فعلية للإدخار

❖ تطوير نشاط الترقية العقارية بصفة عامة ، ضمان شفافية المعاملات ، حماية و تأمين المشتري

بالنسبة للمركي :

❖ البيع قبل اتمام الإنجاز .

❖ إمكانية استعمال أموال المشتري، و كل عملية بيع على التصاميم يجب أن توثق و إلا اعتبرت

باطلة، و عن طريق هذا العقد يقوم البائع بتحويل حقوقه في ملكية كل أو جزء من الأرض و كذا

على بناء الى المستفيد وبذلك يمتلك هذا الأخير تدريجيا مع تقديم مراحل البناء .

و للأسف لم يغط هذا الصندوق جميع العمليات، و السبب يعود إلى الموثقين عليهم رفض كل الملفات

التي لا تتضمن شهادة ضمان ، كما ان المرقين يرفضون الإكتتاب فيه مما يصعب عمل الصندوق الذي

جاء بهدف حماية المستفيدين من الغش و التلاعب<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> ربيع نصيرة ، تمويل الترقية العقارية العمومية ، جامعة بن عكنون ، الجزائر 2006، ص70،71 .

ثانيا : شركة اعادة التمويل الرهني SRH

تحصلت مؤسسة إعادة تمويل الرهون على الإعتماد من طرف مجلس النقد و القرض وفقا للمقرر رقم 01- 98 المؤرخ في 6 أفريل 1998 المتضمن اعتماد مؤسسة مالية التي كانت قد أنشئت في 29/11/1997 كمؤسسة مالية، هدفها الأساسي هو إعادة تمويل القروض البنكية الممنوحة<sup>1</sup> .

المساهمين المؤسسين هم :

الجدول رقم (02): نسب المساهمة لمؤسسي شركة إعادة التمويل الرهني SRH

المساهمين	نسبة المساهمة %
الخزينة العمومية	30,40
القرض الشعبي الجزائري	13,07
البنك الوطني الجزائري	13,07
بنك الجزائر الخارجي	13,07
الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط	09,12
الشركة الجزائرية للتأمين	06,08
البنك الجزائري للتنمية الريفية	06,08
الشركة الوطنية للتأمين	06,08
الشركة الجزائرية لتأمين النقل	03,03

المصدر :عمار بوظكوك ، دور التوريق في نشاط البنك ، دراسة حالة ، بنك التنمية المحلية،رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص بنوك و تأمينات، جامعة قسنطينة ، سنة 2008،2007، ص 100.

<sup>1</sup>المقرر رقم 01-98 المؤرخ في 06 /04/ 1998 المتضمن اعتماد المؤسسة المالية ، الصادر في الجريدة الرسمية، العدد2.

1. عملية اعادة التمويل الرهني في الجزائر:

يختلف عمل شركة إعادة التمويل الرهني من مرحلة ما قبل صدور قانون توريق القروض الرهنية رقم 05-06 ومرحلة ما بعد صدور هذا القانون، سنعالج هاتين المرحلتين فيما يلي:

1.1. مرحلة ما قبل صدور قانون التوريق سنة 2006:

كانت شركة إعادة التمويل الرهني قبل صدور قانون التوريق في الجزائر تقوم بعملها كما يلي : تقدم البنوك التجارية العمومية أو الخاصة قروضا للمواطنين لشراء أو بناء أو ترميم مسكن وبما أن القرض يعتبر سلعة قابلة للتداول والمتاجرة، فإن شركة إعادة التمويل الرهني تشتري هذه القروض العقارية السكنية من البنوك، ثم تبيعها بواسطة إصدار أوراق مالية مضمونة برهن عقاري من الدرجة الأولى سندات قروض، ذات فترة استحقاق طويلة، وذلك لجلب رؤوس الموال<sup>1</sup> .

بعد الاتفاق بين شركة إعادة التمويل الرهني والوسيط المالي المعتمد مثل البنوك، تقوم الشركة المذكورة بجلب الأموال اللازمة من السواق المالية المحلية والاجنبية وذلك عن طريق إصدار سندات قيم مالية أخرى، بحيث تكون شروطها متطابقة مع شروط القروض التي تريد تمويلها وتقوم بعد ذلك شركة إعادة التمويل الرهني بمنح التمويل القرض إلى الوسيط المالي المعتمد مقابل رهون عقارية من الدرجة الأولى ويقدم الوسيط المقترض بموجبه قائمة إسمية لشركة إعادة التمويل الرهني بالديون الممولة، مع الإشارة إلى أن الوسيط المالي أو البنك هو الذي يقوم بتحصيل الديون التي منحها مع فوائدها من عملائه المدينين<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> سامية كسال ، دور نظم توريق القروض الرهنية في تمويل الترقية العقارية ، مجلة الحقوق و الحريات ، جامعة بسكرة 2013ص223 .  
<sup>2</sup> سليمان ناصر ، التوريق كأداة مالية لمواجهة مخاطر السيولة في البنوك ، تجربة توريق القروض العقارية في الجزائر ، مداخلة مقدمة لملتقى الدولي الثالث ، ، استراتيجية ادارة المخاطر في المؤسسات ، كلية العلوم الإقتصادية ، جامعة حسيبة بن بو علي ، الشلف يومي 25\_26 نوفمبر 2008ص06

## 1.2. مرحلة ما بعد صدور قانون التوريق سنة 2006:

بعد صدور قانون التوريق في الجزائر سنة 2006 أصبحت شركة إعادة التمويل الرهني تمول البنوك في

إطار التوريق العقاري بصيغتين وهما :

**الصيغة الأولى:** إعادة التمويل مع حق الرجوع في هذه الحالة فإنه بإمكان الوسيط المعتمد الحصول على

المبالغ المطلوبة إعادة تمويل القروض التي قدمها في إطار تمويل السكن في حدود 80 % من

الضمانات المقدمة لذلك إلا أن القروض تبقى ضمن موجودات الوسيط المعتمد ويتحمل هذا الأخير جميع

الأخطار المتعلقة بالقروض الممنوحة في إطار تمويل السكن، كما تبقى جميع رهونات العقارية

والتأمينات مسجلة باسم الوسيط المعتمد<sup>1</sup>.

**الصيغة الثانية:** إعادة التمويل دون حق الرجوع بإمكان الوسيط المعتمد الحصول على المبالغ المطلوبة

في إطار التمويل للمحافظ العقارية التي تم تمويلها في إطار القروض السكنية لكن بعد إتمام تحويل جميع

الرهونات والضمانات الأخرى باسم شركة إعادة التمويل الرهني، أي عكس ما هي عليه الصيغة الأولى،

مقابل الحصول على تمويل منها فتتحمل الشركة جميع الأخطار المتعلقة بالديون ويشترط للقيام بذلك :

تعهد البنك الوسيط المعتمد بالإستمرار في إدارة القروض المتنازل عنها لفائدة شركة إعادة التمويل

الرهني مقابل عمولة يتم الإتفاق عليها بين الطرفين. أن يوقع الوسيط المعتمد مع شركة إعادة التمويل

الرهني عقدا يتضمن إدارة واسترداد المبالغ المستحقة من الزبائن. أن يوقع الوسيط المعتمد مع شركة إعادة

التمويل الرهني عقدا يتضمن عملية التنازل على المحافظ العقارية.

<sup>1</sup> سامية كسال ، مرجع سابق ، ص 224

ثالثا : شركة الضمان القرض العقاري SGCI

هي مؤسسة اقتصادية وشركة ذات أسهم، ويقدر رأس مالها بـ 2.000.000.00 دج، ولقد بدأت مهامها

بصفة رسمية ابتداء من 1998/07/01 والمساهمون في هذه الشركة هم :<sup>1</sup>

❖ الخزينة العمومية.

❖ البنوك العمومية.

❖ شركات التأمين.

الجدول رقم (03) : نسبة المساهمة في شركة ضمان القرض العقاري.

عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	مبلغ المساهمة (دج)	المساهمون
16140	40,35%	807.000.000	الخزينة 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	BADR
2028	5,07%	101.400.000	CAAR
2028	5,07%	101.400.000	SAA
835	2,0875%	41.750.000	CCR
836	2,09%	41.750.000	CAAT

<sup>1</sup> شركة ضمان القرض العقاري، "شركة ضمان القرض العقاري باختصار"، الموقع الإلكتروني: [www.sgci.dz](http://www.sgci.dz) تاريخ الإطلاع: 2020/04/25، بتوقيت: 09:20.

3221	8,025%	161.050.000	BDL
------	--------	-------------	-----

المصدر: شركة ضمان القرض العقاري، شركة ضمان القرض العقاري باختصار، www.sgci.dz تم الإطلاع عليه يوم:

2020/04/25، بتوقيت: 09:20.

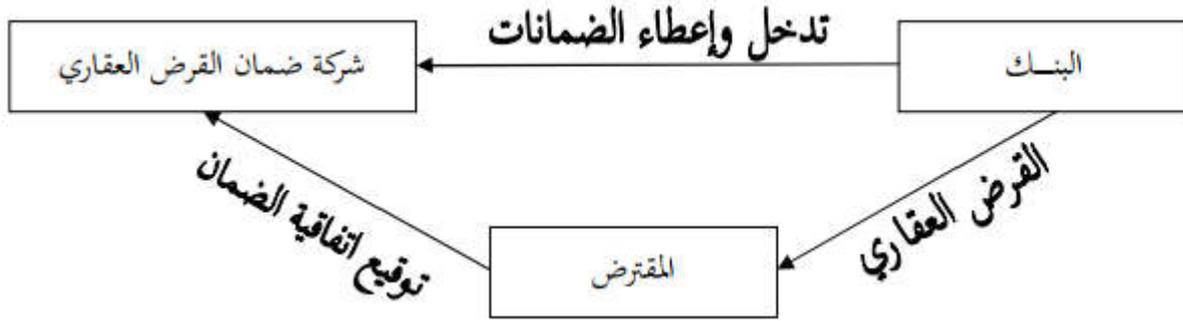
تقوم شركة ضمان القرض العقاري بضمان القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية للأفراد لأجل الحصول على ملكية مسكن جديد أو البناء للمقاولين العقاريين الخواص، لأجل إنجاز مشاريع سكنية موجهة للبيع.

ونجد أن كل نشاطات التأمين عموما تعتمد على المعرفة الدقيقة للمخاطر المرتبطة بالشيء المؤمن، أما بالنسبة للنشاط العقاري وخصوصيته 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، استطاعت تحديد طبيعة ومستوى المخاطر المرتبطة 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<sup>1</sup>.

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

<sup>1</sup> بن يحي محمد، "واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله"، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2012 ص 211.

الشكل رقم (1) : كيفية تدخل شركة ضمان القرض العقاري في منح القروض العقارية



المصدر: عرعار ياقوت، تمويل عقاري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق جامعة يوسف بن خدة 2008-2009، ص103.

### المطلب الثالث: التمويل عن طريق القروض العقارية

يعتبر القرض العقاري أداة أو نمط للتمويل ضمن استراتيجية وطنية تقوم على تشجيع ودعوة رؤوس الأموال الخاصة -البنوك و الأفراد- للمساهمة في التخفيف من حدة أزمة السكن والتصدي لها ، و ان كان يضيف على هذا القرض طابع وأهمية خاصة لا ينفي كونها أداة في حقيقتها عملية قرض تتم في شكل عقد ،وفي غياب تعريف قانوني أو فقهي محدد للقرض العقاري يتوجب علينا من أجل التمكن من حصر ماهية هذا العقد و وصفه الإحاطة بمقوماته و العناصر المكونة له و التي تؤثر بشكل مباشر على طبيعته، أحكامه خصائصه ونظامه القانوني .

#### اولا: تعريف القرض العقاري :

1. تعريف القرض: بالرجوع إلى القانون 11/03 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالقرض والنقد فإنه عرف القرض على أنه: "تشكل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر، كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر أو يأخذ بموجبه لصالح شخص آخر التزاما بالتوقيع كالضمان الإحتياطي أو الكفالة أو الضمان تعتبر بمثابة عمليات قرض عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار بالشراء ولا سيما عمليات القرض الإيجاري .

**تعريف العقار:** عرفت المادة 683 من القانون المدني الجزائري العقار على أنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول ومن هذا النص يتبين أن المشرع قد عرف العقار لكنه لم يعرف المنقول وذلك معناه إذا ما عرفنا العقار فكل الأشياء التي ليست داخله في ذلك التعريف تعتبر من المنقولات<sup>1</sup>.

فمن خلال تعريف القرض والعقار كل على حدى قانونا يمكن تعريف القرض العقاري على أنه: كل عمل يرد على الأملك العقارية لقاء عوض يضع بموجبه شخص -مؤسسة القرض - أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر - المستفيد- على أن يلتزم هذا الأخير كالضمان أو الكفالة.

تستخدم القروض العقارية في تمويل شراء مباني قائمة بالفعل، أو في تمويل إنشاء مباني جديدة، و قد يمتد تاريخ استحقاقها إلى 30 سنة، يسدد من خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يحل أجله و عادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو إقامته، ونظرا لضخامة حجم هذه القروض و طول الفترة التي يستحق بعدها القرض فإنه عادة ما تكون من نصيب البنوك الكبيرة<sup>2</sup>.

و يعرف ايضا: هو قرض موجه لتمويل طالب القرض على الحصول على سكن مهما كانت صفة هذا السكن أو إقامة مشروع عقاري على أرض قابلة للإشتغال<sup>3</sup>

## 2 . شروط القرض: وهي اركانه وفي مايلي بيان ذلك:

الصيغة: وهي اللفظ الدال على الايجاب والقبول من العاقدين.

العاقدان: المقرض والمقترض مع توفر شرط الاهلية.

المعقود عليه: أي الشيء المقترض.

<sup>1</sup> مخالدي عبد القادر ، القرض العقاري في التشريع الجزائري ، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ،جامعة سعد دحلب البليدة ، ماي 2007 ص 45 .

<sup>2</sup> منير ابراهيم الهندي ، إدارة البنوك التجارية ، مدخل اتخاذ القرارات ، الطبعة 03 ،1996،مصر،ص72.

<sup>3</sup> لعمودي محمد الطاهر،الإستثمار العقاري و دوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر"، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر،3، 2011-2012، ص 110.

3 . مجال تطبيق القرض العقاري وشروطه: يقصد به كيفية منح القرض العقاري و الشروط التي يجب أن تتوفر في المستفيد من القرض و الإجراءات الواجب اتباعها في دراسة الملفات .

### 3.1 مبدأ تقديم القرض العقاري:

ا/ مشروع القرض العقاري: القرض العقاري الممنوح للأفراد موجه الى:

❖ قرض لتوسيع ، أو لتهيئة مسكن ، او قرض لمسكن جديد ، أو البناء الذاتي (الريفي).

❖ قرض لترميم و تكملات البناءات.

ب/ المعايير المؤهلة للحصول على قرض عقاري: يجب على المستفيد من القرض ان تتوفر فيه الشروط

التالية:

❖ الإقامة و الجنسية الجزائرية، و بلوغ سن الرشد في تاريخ الرخصة بالتمويل، و أن لا يتعدى

70 سنة .

❖ يجب ان يتقاضى دخل شهري ثابت ، او منصب عمل دائم و التمتع بكافة الحقوق .

❖ الضمان و الرهن للقرض المطلوب لصالح الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط ، و ذلك لضمان

الثقة.

❖ قيمة القرض لا تتعدى 90 بالمئة من مبلغ الكشف التقديري للأشغال.

### 3.2. اجراءات الوضع تحت التنفيذ:

بمجرد وضع الملف في المؤسسة المالية تبدأ عملية الدراسة الفعلية للملف الطالب للقرض وفق الشروط

المسطرة مسبقا.

أ/ معالجة الملف: ان المكلف بالقرض العقاري على مستوى الوكالة يضمن:

مطابقة و شرعية الوثائق المقدمة و كذلك القدرة على استرجاع القرض مقيمة على اساس المعطيات

المقدمة والموجودة في الوثائق المكونة للملف.

و لتحليل الخطر المتعلق خصوصا بالحالة الإجتماعية لزبون بكون حسب:

❖ التكاليف العامة لسكن و الوضعية المالية لزبون و مهنة او عمل الزبون الطالب للقرض.

ب/ مدة معالجة الملفات: ان مدة معالجة الملفات من طرف الوكالة لا يتعدى 10 ايام من تاريخ الإيداع حيث ترفع الملفات و تقوم بدراستها لجنة خاصة بالقرض في الوكالة و تتكون هذه اللجنة من رئيس (مدير ) 02 اعضاء و رؤساء المصالح.

يسجل الملف في محضر قبول اذا كان قرار اللجنة بالقبول، و يكون في شكل كتابي من طرف وكالة الزبون ثم يتم تكوين الوثائق الرسمية من طرف المصلحة، و في الأخير يعود الملف الى عملية الرهن و الضمان من طرف المحافظة العقارية.

ج/ مدة القرض: المدة الأقصى للقرض العقاري تحدد حسب العملية التي تحتاج الى تمويل:

❖ شراء مسكن جديد او بناء سكن فردي : 25 سنة.

❖ توسيع سكن فردي : 15 سنة.

❖ تهيئة سكن فردي : 10 سنوات.

ان مدة القرض في البنوك العقارية محددة ب 30 سنة في سن لا يتعدى 70 سنة.

#### 4. خطوات منح القرض العقاري:

يمنح القرض العقارية بعد مروره بعدة مراحل وتتمثل في النقاط التالية:

❖ القيام بفحص أولي لطلب القرض بحيث يقوم البنك بدراسة طلب العميل لتحديد مدى صلاحيته المبدئية وفقا لسياسة الإقراض في البنك.

❖ التحليل الائتماني للقرض و تجميع المعلومات التي يمكن الحصول عليها من المصادر المختلفة لمعرفة امكانية العميل الائتمانية وقدرته على سداد القرض ، ومدى ملائمة رأس ماله من خلال التحليل المالي.

- ❖ التفاوض مع المقرض لتحليل المخاطر الائتمانية المحيطة بالقرض المطلوب.
- ❖ اتخاذ القرار إما بقبول العميل التعاقد أو عدم قبوله لشروط البنك
- ❖ صرف القرض يكون شرط لبدء استخدام القرض وتوقيع المقرض على اتفاقية القرض وكذلك تقديمه للضمانات المطلوبة واستيفاء التعهدات و الالتزامات المنصوص عليها في القانون.
- ❖ متابعة القرض و المقرض من حيث السير الحسن للمؤسسة وعدم حدوث أي تغيرات في مواعيد السداد المحددة ومتابعة تصرفات المقرض والتي تتطلب اتخاذ الاجراءات القانونية لمواجهتها للحفاظ على حقوق البنك أو السداد أو تأجيل القرض.
- ❖ يقوم البنك بتحصيل مستحقاته حسب النظام المتفق عليه والقيام بالإجراءات القانونية أو تأجيل السداد، أو تجديد عملية القرض.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> محمد صالح الحناوي، "المؤسسات المالية، البورصة والبنوك التجارية"، الدار الجامعية ، القاهرة،، 1989 ص273

المطلب الرابع: انواع القروض العقارية

سبق وأن عرفنا أن القرض العقاري هو قرض طويل الأجل موجه لأفراد لتغطية بعض احتياجاتهم التي يشكل شراؤها مشكل للمواطن البسيط. وتأخذ القروض العقارية أنواع عديدة، إذ أن لكل نوع شروط خاصة به تلزم المقرض وفق لهذا النوع بإتباعها<sup>1</sup>.

أولاً: القروض التي تخضع للقطاع العمومي: يتم توزيعه عن طريق مؤسسات القرض عن طريق الامتياز والتي تضع معدل فائدة ثابت من طرف السلطات التنظيمية ويتفرع إلى:

1. قروض التوفير للسكن: قرض الادخار للسكن ، هو النوع الذي يمكن المستفيد بعد مدة من التوفير أن يكافئ بقرض بمعدل فائدة مناسب.

أما المسفيدون من للموفر او قرينته أن يتحصل على قرض بمعدل فائدة جيد، وهذا يتحصل على قرض بمعدل فائدة جيدة ، وهذا نتيجة لتوفيره لدى صناديق التوفير لسكن كما يمكن للمستفيد للمستفيد إستعمال حقوقه أو الاستفادة من تحول (نقل) حقوق قرينه.

2. قرض التوفير لسكن في الجزائر : هذا النوع الذي يمكن المستفيد من الحصول على مسكن بعد مدة من صندوق التوفير والاحتياط بمعدل مغري.<sup>2</sup>

لقد بدأ تطبيق الادخار لسكن في الجزائر بعد قانون 19 فيفري 1971 الذي هدفه حسب المادة 2: منح قروض لتمويل بناء مسكن لكل فرد حقيقي له حساب التوفير العادي في الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط. هذا النوع من التوفير موجه لتمويل السكن بدون اللجوء الى السلطات الاجتماعية، بالإضافة الى تشجيع التوفير، وبدأ تطبيقه من طرف الصندوق الوطني لتوفير و الاحتياط سنة 1999.

<sup>1</sup> ثروت عيد الحميد، " اتفاق التمويل العقاري"، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص 77.  
<sup>2</sup> بيسكر، تدخل شركة ضمان القروض العقارية في تمويل السكن، ندوة اقليمية حول القروض العقارية و قروض الرهن العقاري، عنابة 2000 ص9 ص10.

3. قروض عن طريق العقود: يوجه من طرف هيئات القرض ، وبمر هذا النوع من القروض باتفاقية مع الدولة ويستفيد من هذا القرض:

ا. الافراد الذين يقومون خاصة بالسكن العائلي.

ب. الافراد الذين يقومون بعمليات الكراء بحيث يراعى ما يلي:

مبلغ القرض : على الأكثر 80 % من مبلغ العملية.

مدة القرض : 10 إلى 25 سنة للحيازة على مسكن جديد أو عملية بناء من 05 إلى 15 سنة لكل عملية توسع.

4: قروض الحصول على سكن إجتماعي: يتم عن طريق العقد، وهذا النوع موجه للافراد ذوي الدخل المتوسط و الضعيف.

ثانيا: قروض القطاع الحر ويمكن تقسيم القطاع الحر إلى صنفين أساسيا هما:

1. القروض التي سدها مختلف: في هذا النوع يتم تسديد رأسمال في عدة أشهر بعد الاقتراض، أو لعدة سنوات بالنسبة لرأس المال المتضمن للفوائد. والاختلاف في تسديد القرض يمكن أن يكون جزئي أو كلي:

❖ الجزئي : التباين يكون في التسديد السلمي الكلاسيكي في مدة سنتين على الاكثر.

❖ الكلي: الاختلاف هنا يكون في تسديد رأس المال و الفوائد.

2. القروض التي سدها سلمي: يتم تسديد رأس ماله وفوائده وفق وقت زمني محدد، أو يمكن تصنيفه مع خصائصه الفوائد الثابتة أو مع الفوائد المعاد النضر فيها.

ثالثا: قطاع القروض الاجتماعية أو التمويل البنكي: هي قروض موزعة خارج القطاع البنكي الكلاسيكي حيث يتميز هذا النوع من القروض بمعدلات فوائد صغيرة جدا مثل قروض التوظيف.

رابعاً: تقنية البيع على التصاميم: هي تقنية مستحدثة، إذ تعتمد وهذه التقنية على تمويل شراء السكن قبل بناءه أي على التصاميم فعملية البيع على التصاميم تساعد المشرف على بيع الاصل قبل أن تتم عملية البيع إن صح التعبير.<sup>1</sup>

هذه العملية منصوص عليها في المراسيم التالية:

- ❖ القانون التشريعي رقم 03 - المؤرخ في 01 مارس 1993 و المتعلق بالعمليات العقارية.
- ❖ المرسوم التنفيذي رقم 58-94 المؤرخ في 07 مارس 1994 و المتعلق بطريقة العقد عن طريق البيع على التصاميم .

### 1. إيجابيات البيع على التصاميم بالنسبة للمقاول:

- ❖ يتحصل المقاول على أقساط من مبالغ العقار و هذا قبل إنهاء البناء حيث يتحصل على تمويل المشروع.
- ❖ دفع مبلغ العقار = حصة المستفيد (المساهمة) + القرض البنكي.
- ❖ تقليص مبالغ العقار باعتبار أن المقاول يستعمل أموال المستفيدين ، ولا يحتاج لقرض بنكي كبير .

### 2. إيجابيات البيع على التصاميم بالنسبة للمستفيد:

- ❖ يمكن للمستفيد تشخيص العقار الذي يريد شراؤه وهذا عن طريق التصاميم المقدمة له من طرف المقاول.
- ❖ عن طريق يمكن للمستفيد التأكد من عدم وجود غش في مواد البناء باعتبار أن العقار قد تم بيعه قبل أن يتم بناءه.

<sup>1</sup> القانون رقم 04-11: المؤرخ في 17/04/2011 المتضمن: القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

❖ يستطيع المستفيد ضمان و تأمين أمواله المودعة عند المقاول عن طريق العقد الذي يجمعه مع المقاول بواسطة موثق العقود التابع لوزارة العدل.

خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا لهذا الفصل يتجلى لنا:

❖ أن السكن حاجة أساسية للفرد خاصة و للمجتمع عامة، خاصة و أن أهميته لا تنحصر في الجانب الإجتماعي فحسب، و إنما تمس الجانب الإقتصادي.

❖ تركيبة السكن تشمل عدة زوايا، منها التمويلية التي تتعدد و تختلف بحسب المصادر المانحة له و نظرا لإرتباط قطاع السكن بالنشاطات الإقتصادية الأخرى إرتباطا وثيقا فلا بد من تكثيف و تنويع المصادر التمويلية.

❖ تعتبر الصيغ المستخدمة في التمويل العقاري، الممول والمنظم للعلاقة في مجال استعمال رأس المال، وهذه الصيغ تأخذ صور عديدة كالشراكة أو غيرها من العقود المختلفة.

❖ كما استنتجنا أن إتباع وسيلة واحدة للتمويل العقاري لن تكون مجدية، ولن تتمكن من موازنة الطلب مقابل العرض الذي هو في تزايد مستمر فهذه الصيغ يجب أن تكون متعددة و متنوعة لتلبي لحاجات الأفراد حيث تشرف عنها جهات رسمية كالمؤسسات المالية والدولة، البنوك وشركات التمويل العقاري.

## الفصل الثاني:

إجراءات تمويل بنك القرض الشعبي

الجزائري لقطاع السكن في الجزائر

## الفصل الثاني: إجراءات تمويل بنك القرض الشعبي الجزائري لقطاع السكن في الجزائر

### تمهيد:

تلعب البنوك دورا أساسيا في تمويل قطاع السكن عن طريق القروض العقارية و من أجل إثراء موضوعنا تقدمنا لوكالة القرض الشعبي الجزائري بسكرة وذلك للإطلاع على كيفية منح القروض العقارية و إعطاء الصورة الحقيقية التي يتواجد عليها القرض العقاري في البنوك الجزائرية، وقد وقع إختيارنا على القرض الشعبي الجزائري كمؤسسة تعتبر من بين أهم المؤسسات المالية التي تقوم بتمويل السكن حيث أنها اختلفت أيضا في مجال منح القروض العقارية وهو ما أكسبها تجربة وخبرة طويلة في هذه الميدان كونها أحد أهم المتعاملين مع الأفراد في مجال توفير السكن.

ولأجل ذلك سنحاول في هذا الفصل دراسة حالة منح قرض عقاري بنك القرض الشعبي الجزائري بسكرة من خلال التطرق إلى مايلي :

**المبحث الأول: عموميات حول القرض الشعبي الجزائري.**

**المبحث الثاني: إجراءات منح القرض العقاري دراسة حالة بنك القرض الشعبي الجزائري cpa وكالة**

**بسكرة.**

### المبحث الأول: عموميات حول القرض الشعبي الجزائري CPA

بما أننا أسقطنا الدراسة على بنك القرض الشعبي الجزائري ارتأينا تقديم لمحة عامة عنه تتضمن تأسيسه و تطور رأسماله ثم التعريف بالبنك و مساهماته:

#### المطلب الأول: تقديم القرض الشعبي الجزائري

اولا: نشأة القرض الشعبي الجزائري: لقد تم تأسيس القرض الشعبي الجزائري CPA بموجب الأمر رقم 66-36 الصادر في 1966/12/29. وهو ثاني بنك بعد الاستقلال بعد البنك الوطني الجزائري، ودخل برأس مال قدره 15 مليون دينار جزائري وهذا نتيجة لتأميم قطاع البنوك في الجزائر<sup>1</sup>.

ولقد تم إنشاؤه من خلال دمج خمسة بنوك شعبية وهي :

- ❖ البنك الشعبي التجاري الصناعي للجزائر BPCIA .
- ❖ البنك الشعبي التجاري الصناعي لوهران BPCIO.
- ❖ البنك الشعبي التجاري الصناعي لقسنطينة BPCIC.
- ❖ البنك الشعبي التجاري الصناعي لعنابة BPCIAN.
- ❖ البنك الشعبي التجاري الصناعي للجزائر العاصمة BPCIA.

وقد تم تدعيمه بثلاثة بنوك أجنبية أخرى وهي:

- ❖ شركة مرسيليا للقرض.
- ❖ البنك المختلط الجزائر- مصر.
- ❖ الشركة الفرنسية للقرض والبنك.

<sup>1</sup> الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة 03، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2004 ص 189

## الفصل الثاني: إجراءات تمويل بنك القرض الشعبي الجزائري لقطاع السكن في الجزائر

وقد انبثق عن القرض الشعبي الجزائري سنة 1985 بنك تجاري جديد وهو بنك التنمية المحلية (BDL) بعد أن تم التنازل لفائدته عن 40 وكالة بنكية وتحويل 550 موظف وإطار، بالإضافة إلى تحويل الحساب الجاري للزيائن بقيمة 89000 دج.

وقد اتخذ القرض الشعبي الجزائري شكل مؤسسة عمومية إقتصادي EPE ذات أسهم تملكها الدولة كليا بعد إصدار القانون المتعلق باستقلالية المؤسسات في 1989. وفي 1997/04/07 بعد استفتاء الشروط المطلوبة من قانون النقد و القرض 10/90 حصل على ترخيص من البنك المركزي الجزائري يسمح لها بمزاولة عمله المصرفي. يتواجد مقر القرض الشعبي الجزائري ب 2 نهج عميروش بالجزائر العاصمة ويشتمل CPA على 15 مديرية و134 وكالة موزعة على ثلاث مجموعات (الشرق، الوسط، الغرب). ويحتل المرتبة الخامسة على المستوى الوطني حسب عدد الوكالات والمرتبة الثالثة حسب الموارد الإجمالية.

**ثانيا: تعريف القرض الشعبي الجزائري:** يعتبر القرض الشعبي الجزائري CPA مؤسسة مالية تقوم بجمع الودائع سواء كانت جارية أو لأجل في شكل قروض لمختلف القطاعات وفق آجال محددة، ويتميز القرض الشعبي الجزائري CPA بمايلي<sup>1</sup>:

- ❖ معالجة جميع الحسابات عن طريق الإعلام الألي.
- ❖ بنك شامل يتدخل في جميع العمليات و القطاعات الإقتصادية.
- ❖ الإستعمال الكامل للإعلام الألي على مستوى كل الشبكات بلاعتماد على برنامج خاص.
- ❖ القيام بالعمليات البنكية في الوقت الحقيقي اللازم و دراسة و ترتيب القروض.

**ثالثا: تطورات بعض المؤشرات في القرض الشعبي الجزائري CPA :**

**1. تطورات حجم رأس مال القرض الشعبي الجزائري CPA :** ويمكن عرضها من خلال الجدول التالي :

<sup>1</sup>منال رزيق، آليات التمويل العقاري في الجزائر، دراسة حالة القرض الشعبي، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماستر، جامعة ليوية 2013/2014، ص66.

## الفصل الثاني: إجراءات تمويل بنك القرض الشعبي الجزائري لقطاع السكن في الجزائر

جدول رقم (04): تطور حجم رأس المال القرض الشعبي الجزائري

السنة	1966	1983	1992	1996	2000	2004	2008	2010
حجم	15	800	5.6	13.6	21.6	25.3	29.3	48 مليار
رأس المال	مليون	مليون	مليار	مليار	مليار	مليار	مليار	

المصدر: منال رزيق، آليات التمويل العقاري في الجزائر، دراسة حالة القرض الشعبي، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماستر،

كلية العلوم الإقتصادية، جامعة لبويرة 2014/2013 ص 66.

لقد عرف رأس المال الإجتماعي لـ CPA تطورات عديدة منذ تأسيسه في عام 1966 برأسمال قدر بـ 15 مليون دج، حيث ارتفع سنة 1983 بنسبة تقدر بـ 533.335 % واستمر في التطور حيث بلغ سنة 2010 ما يقدر بـ 48 مليار دج.

### 2. مساهمات القرض الشعبي الجزائري CPA:

تتمثل مساهمات CPA في 25 مساهمة من بينها 20 في الجزائر و 5 بالخارج بقيمة 1838 مليون دج ومن المساهمات في الجزائر وفي الخارج نجد القيم الموضحة في الجدول التالي:

الجدول رقم (05): يمثل مساهمات القرض الشعبي الجزائري CPA

المؤسسة	رمزها	نسبة المساهمة %
المؤسسة الشبه المصرفية لتكوين	SIBF	11.11
مؤسسة الوساطة في عمليات البورصة	SOGEFI	33.33
الصندوق الوطني لتأمين	CACEX	10.00

## الفصل الثاني: إجراءات تمويل بنك القرض الشعبي الجزائري لقطاع السكن في الجزائر

الصادرات		
الجزائرية للورق	ALPAP	14.00
البنك الشعبي التجاري الصناعي	BANIC	12.50
البنك العربي الإسباني	ARESBANK	4.11

المصدر: منال رزيق، آليات التمويل العقاري في الجزائر، دراسة حالة القرض الشعبي، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماستر

كلية العلوم الإقتصادية، جامعة لبويرة 2013/2014، ص 67.

3: التطورات المختلفة للقرض الشعبي CPA: عرف CPA عدة تطورات مختلفة نذكر منها في الجدول

الموالي:

الجدول رقم (06): مختلف التطورات التي واكبت بنك القرض الشعبي.

النوع / السنة	1967	1988	2000
عدد الوكالات	20	119	121
الموظفين	/	429	4515
عدد حساب الزبائن	24820 دج	88585 دج	/
موارد الزبائن	506 مليون دج	181678 دج	210820 مليون دج
استخدامات الزبائن	170 مليون دج	10813.60 دج	117936 مليون دج
النتائج	2.1 مليون دج	520 مليون دج	1725 مليون دج

المصدر: منال رزيق، آليات التمويل العقاري في الجزائر، دراسة حالة القرض الشعبي، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماستر

كلية العلوم الإقتصادية، جامعة لبويرة 2013/2014، ص 67.

## الفصل الثاني: إجراءات تمويل بنك القرض الشعبي الجزائري لقطاع السكن في الجزائر

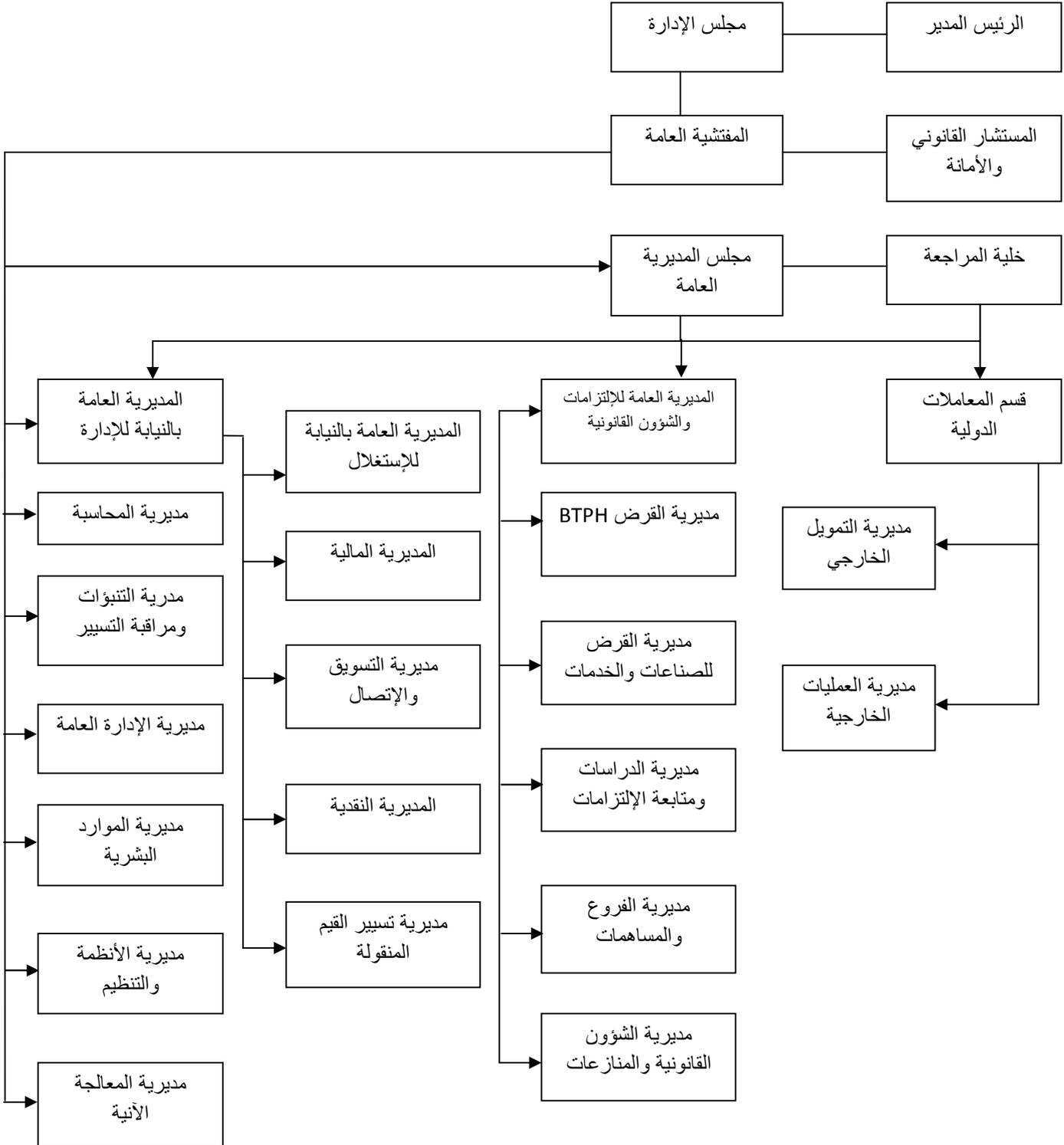
### المطلب الثاني: هيكل و أهداف القرض الشعبي الجزائري CPA

لكل مؤسسة هيكل تنظيمي خاص بها يتألف من مجموعة من الشبكات الوظيفية الهامة التي تقوم بدورها الأساسي وهو تنظيم العلاقات والإتصالات الرابطة بين أعمال الأفراد والمجموعات بشكل عام، لذا فإن الهيكل التنظيمي المتوازن لابد وأن يحتوي على عناصر تساعد على عملية التنظيم تلك والمتمثلة في تقسيم العمل تبعاً للإختصاصات وكذلك التنسيق لكي يتم تحقيق المهام بطريقة فعالة حتى يتم تحقيق الهدف من التنظيم المؤسسي بأسلوب جيد.

**أولاً: الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري CPA :** يضم القرض الشعبي الجزائري مجموعة من الأقسام ولتوضيح ذلك يبين الشكل التالي لنا مايلي :

## الفصل الثاني: إجراءات تمويل بنك القرض الشعبي الجزائري لقطاع السكن في الجزائر

الشكل رقم (02): الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري CPA.



المصدر: منال رزيق، آليات التمويل العقاري في الجزائر، دراسة حالة القرض الشعبي، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماستر

كلية العلوم الإقتصادية، جامعة لبويرة 2013/2014، ص 70.

## **الفصل الثاني: إجراءات تمويل بنك القرض الشعبي الجزائري لقطاع السكن في الجزائر**

كأي بنك جاري للقرض الشعبي الجزائري هيكل تنظيمي يحدد العلاقات بين الأطراف المكونة له، كما يوضحه الشكل رقم (01) :

**1. المديرية العامة:** يترسها الرئيس المدير P.D.G الذي يعتبر بمثابة العضو المركزي والقيادي، حيث يقوم بعمليات الربط والمراقبة والتسيير بصفة عامة وهو الذي يصدر القرارات و الأوامر، كما يعمل على تطبيق إستراتيجية البنك وتنفيذ المخططات ومراقبتها، والى جانب الرئيس المدير العام تضم المديرية العامة هيئة استشارية ومفتشية عامة إضافة إلى خلية مراجعة، كما تضم خمس مديريات مساعدة تعمل إلى جانب المديرية العامة .

**2. المديريات العامة المساعدة:** و هي مديريات مساعدة للمديرية العامة كل منها متخصصة في مجال ما:

**أ. المديرية العامة المساعدة للالتزامات:** و هي مديرية متخصصة في أعمال القروض وما يتبعها من نزاعات قانونية، كما تقوم بالتمويل القانوني للمؤسسات الوطنية، لتقوم بتحضير ودراسة السياسة العامة للإقراض وتحديد الواجهة العامة للقروض ومتابعتها.

**ب. المديرية العامة المساعدة للتنمية:** تسهر على تحسين وتنمية هيكل البنك وتطوير نمط التشغيل وتنظيمه وتكون كعنصر أساسي في إعداد مخططات نمو البنك ودراستها، كما تقوم أيضا بدراسة ميزانية البنك ومراقبتها، وهي المديرية المكلفة بمراكز الإعلام الآلي وتنمية نظام المعلومات بشكل عام وتسييره ومن مهامها أيضا دراسة مشاريع الفروع الجديدة.

**ج. المديرية العامة المساعدة للأعمال الدولية:** ومهمتها تتمثل في التمويل الخارجي وتسيير عملية الصرف، وتسعى لتنمية العلاقات مع المنظمات المالية الدولية، كما تشارك في ترقية الصادرات الوطنية، و تفاوض من اجل الضمانات البنكية الدولية، و ضمان التحويلات للمرسلين الأجانب وتقوم أيضا بتمويل التجارة الخارجية.

## الفصل الثاني: إجراءات تمويل بنك القرض الشعبي الجزائري لقطاع السكن في الجزائر

د. المديرية العامة المساعدة للاستغلال: وهدفها الأساسي هو تطوير النشاط التجاري للبنك وتنشيط الربط ومراقبة تسيير شبكة الاستغلال، كما تشارك في إعداد مخطط التنمية وتوسيع شبكة الاستغلال وتقوم بدراسة السوق وتطوير المنتجات وتحسين نوعية الخدمات، وتشارك أيضا في تحديد الأهداف التجارية للبنك وفي إعداد ميزانية الاستغلال.

هـ. المديرية العامة المساعدة للإدارة والوسائل: من مهام هذه المديرية تحضير سياسة الموارد البشرية ومخطط التشغيل، وتكوين المستخدمين كما أنها مكلفة بالوسائل والتجهيزات التقنية، وتضع مخططا لصيانتها وتطويرها، كما تختص هذه المديرية بإجراءات المحاسبة البنكية، وهي المكلفة بعمليات الطباعة وحفظ الأرشيف.

ثانيا: أهداف و تطلعات القرض الشعبي الجزائري CPA: يسعى CPA من خلال نشاطه إلى تحقيق عدة أهداف يمكن إجمالها فيما يلي: <sup>1</sup>

❖ ترقية تمويل التجارة الوطنية بفضل سياسة تجارية نشيطة والأشغال العمومية، الري، التجارة والتوزيع الصحة، السياحة الفندقية، الحرف التقليدية، وسائل إتجاه المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الإعلام.

❖ إستلام الإيداعات ومنح القروض وأخذ الإشتراكات من رأسمال المؤسسات الكبرى.

❖ خدمة زبائنه ومنحهم تسهيلات لذلك كان السباق إلى إدخال البطاقات البنكية وتوزيع أول موزعات

أوتوماتيكية للأوراق النقدية، إذ يعتبر CPA أول بنك يبدأ خطة البنك الإلكتروني الذي من خلاله

يسمح للزبائن القيام بعدة عمليات عن بعد بواسطة أربعة قنوات متعددة الوسائط ( الفاكس

الهاتف، الرسائل القصيرة SMS ... الخ) .

❖ يهدف إلى التفتح على العالم الخارجي واكتساب صفة بنك دولي.

<sup>1</sup> الموقع الإلكتروني: <http://thesis.univ-biskra.dz> ، تاريخ الإطلاع: 2020/04/22، بتوقيت: 00:22.

## الفصل الثاني: إجراءات تمويل بنك القرض الشعبي الجزائري لقطاع السكن في الجزائر

### المطلب الثالث : تقديم وكالة القرض الشعبي - بسكرة

يعتبر بنك القرض الشعبي الجزائري من أهم البنوك التي تدخلت في تمويل قطاع السكن بالجزائر وتمده بمختلف صيغ التمويل.

أولاً: تقديم القرض الشعبي الجزائري -وكالة بسكرة:-**التعريف بالوكالة:** تأسست وكالة القرض الشعبي الجزائري رقم 305 في 1971/12/31 كواحدة من بين الست وكالات التابعة للمديرية الجهوية بباتنة وتحتل الوكالة موقعا استراتيجيا في وسط المدينة بساحة العربي بن مهدي، وتظطلع الوكالة بنفس مهام القرض الشعبي الجزائري في المنطقة، وقد بلغ عدد المستخدمين فيها حاليا 28 فردا.<sup>1</sup>

ثانيا: **الهيكل التنظيمي للوكالة:** يتكون الهيكل التنظيمي للوكالة من:

**1. مدير الوكالة:** يعتبر الممثل الرئيسي للقرض الشعبي الجزائري على مستوى ولاية بسكرة، حيث يتحمل مسؤولية إبرام وتوقيع كل العقود والاتفاقيات، ومختلف الوثائق، ومن مهامه أيضا مراقبة جميع المصالح التابعة للوكالة، وكذلك يقدم تقريرا دوريا للمديرية العامة عن إنجاز الأعمال و البرامج المتعلقة بالبنك.  
أ. إدارة السكرتارية: من مهامها تسهيل أعمال المدير، الذي بدوره يتدخل في شؤون سيرها وتنظيمها، كما تقوم باستقبال العملاء الذين قدموا طلبات للحصول على القروض والاتصال بالعملاء عند الحاجة واستقبال البريد والمكالمات الهاتفية

ب. نائب المدير: يقوم بمساعدة المدير في أداء مهامه، ويخلفه في حالة غيابه.

**2. مصلحة الإدارة:** تضم قسمين:

أ. **قسم المستخدمين:** وهو قسم يهتم بشؤون المستخدمين مثل وضع الأجور والعلاوات وتنظيم الإجازات و إعداد الحوافز الخاصة بهم، كما تقوم بتسجيل الغيابات و المخالفات،...الخ.

<sup>1</sup> الموقع الإلكتروني: <http://thesis.univ-biskra.dz> تاريخ الإطلاع: 2020/04/22 ، بتوقيت: 00:20 ص 04.

## الفصل الثاني: إجراءات تمويل بنك القرض الشعبي الجزائري لقطاع السكن في الجزائر

ب. قسم المنازعات القانونية: يقوم هذا القسم بمساعدة البنك من الناحية القانونية وكذا متابعة الحالات المتنازع فيها، ودراسة الشكاوي، وطلبات تحصيل الحقوق، وتعين المحامين الذين يقومون بتمثيل البنك أمام المحاكم ، ومتابعة تنفيذ الحكم بعد إصداره.

**3. مصلحة القروض:** وتقوم هذه المصلحة بتنفيذ الإجراءات والتعليمات المتعلقة بشؤون القرض وفقا للمبادئ المعتمدة من قبل الإدارة، وتقوم أيضا باستقبال العملاء والبت في طلباتهم و إعداد المذكرات اللازمة، كما تضم هذه المصلحة كل من أمانة الالتزامات و خلية تسمى بخلية الدراسات والتحليل، حيث تقوم هذه الأخيرة بدراسة طلبات القروض، مع العلم أن الوكالة لا تقدم الموافقة المباشرة على منح القرض، بل انها تقوم بتحويل ملفات القروض المقبولة مبدئيا إلى الفرع المتواجد بولاية باتنة ليمنح الموافقة النهائية بإعطاء القرض للمؤسسة المعنية، شرط أن لا تتعدى قيمة القرض 400.000 دج وإلا فإن الملف يتم تحويله إلى المديرية العامة بالجزائر العاصمة.تتطلب دراسة ملف قرض على مستوى الوكالة على الأقل شهرا كاملا، أما إذا تم تحويل الملف إلى الفرع والمديرية العامة فإن دراسة الملف تتطلب أكثر من 6 أشهر كما تقوم الخلية بمتابعة مراحل التي يمر بها القروض حتى تحصيله في حدود القوانين الملزمة.

**4. مصلحة التجارة الخارجية:** تعتبر هذه المصلحة بمثابة الوسيط بين المتعاملين الجزائريين والأجانب في عمليات البيع أو الشراء (استيراد ، تصدير)، وتقوم هذه المصلحة بالتحويلات إلى الخارج و عمليات التوطين الإقامة، المصرفي وفتح الاعتمادات المستندية للعمليات المتعلقة بالتجارة الخارجية، و هي على اتصال دائم مع المراسلين بالخارج. ويضم ثلاثة أقسام: قسم التحويلات الحرة والمباشرة،قسم القبض المستندي والاعتماد المستندي، قسم تسيير العقود.

## الفصل الثاني: إجراءات تمويل بنك القرض الشعبي الجزائري لقطاع السكن في الجزائر

### 5. مصلحة الصندوق: وهي بدورها تنقسم إلى قسمين:

أ. قسم الودائع: ويقوم باستلام طلبات فتح حسابات الودائع وتحدد نوعها، متابعة كل الإجراءات المتعلقة بفتح الحسابات والتأكد من توفير جميع الشروط القانونية ومتابعة عمليات إيداع والسحب من الحساب لصالح المودعين.

ب. قسم الدفع والقبض: ويسمى أيضا الشباك ويقوم بقبض ودفع المبالغ النقدية لكافة أنواع العملات وتقوم أيضا بإعداد جرد حركة النقد وتسجيلها والعمل على تطبيق الأنظمة والإجراءات المعتمدة من طرف المدير.

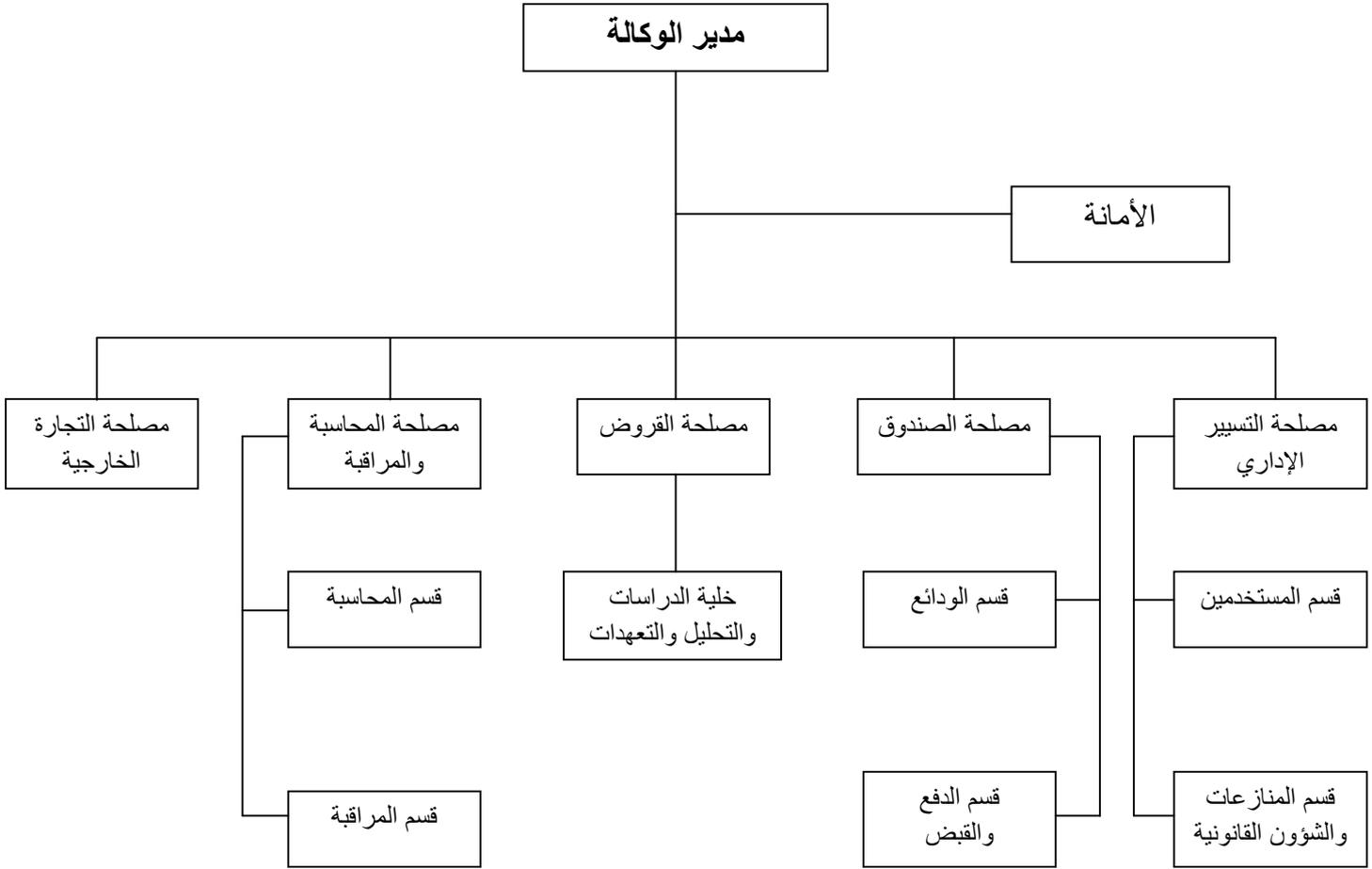
### 6. مصلحة المحاسبة والمراقبة: وتضم قسمين:

أ. قسم المحاسبة: وتقوم بتسجيل جميع العمليات اليومية التي يقوم بها البنك في جميع أقسامه ويقوم أيضا بإعداد الميزانيات الختامية وتحليلها والمراجعة الدقيقة لحسابات البنك، كما يشرف على النفقات العامة في الوكالة، ومتابعة عقود الصيانة والتأمين وتوزيع التكاليف.

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

## الفصل الثاني: إجراءات تمويل بنك القرض الشعبي الجزائري لقطاع السكن في الجزائر

الشكل رقم(03): الهيكل التنظيمي لوكالة القرض الشعبي الجزائري بسكرة.



المصدر: الموقع الإلكتروني: <http://thesis.univ-biskra.dz>، تاريخ الإطلاع : 2020/07/08 ، بتوقيت: 10:21

ص 05.

## الفصل الثاني: إجراءات تمويل بنك القرض الشعبي الجزائري لقطاع السكن في الجزائر

### المبحث الثاني: إجراءات منح قرض عقاري من خلال القرض الشعبي الجزائري CPA

#### وكالة بسكرة.

ظهرت في السنوات الأخيرة قروض عقارية مدعمة للجمهور، و ذوي الدخل الضعيف، بإمتلاك عقار، او

سكن بنسبة فائدة معنوية، و ذلك حسب النصوص القانونية التالية:<sup>1</sup>

الأمر رقم 01\_09 المؤرخ في 22 جويلية سنة 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009

المادة 75 المصادق عليه بالقانون 05\_09 المؤرخ في 22 يوليو سنة 2009.

القانون رقم 09\_09 المؤرخ في 3 ديسمبر سنة 2009 المتضمن قانون المالية لسنة 2010.

المرسوم التنفيذي رقم 87\_10 المؤرخ في 10 مارس سنة 2010 يحدد مستويات و كيفية منح تخفيض

نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لإقتناء سكن اجتماعي و بناء سكن

ريفي من قبل المستفيدين.

المرسوم التنفيذي رقم 166\_10 المؤرخ في 30 يوليو سنة 2010، يحدد كيفية و شروط منح القروض

من طرف الخزينة من اجل اقتناء مسكن او توسيع السكن.

القرار رقم 27 المؤرخ في 31 مارس سنة 2011، المحدد لشروط و كفيات منح قروض الخزينة

للموظفين من اجل اقتناء او بناء، او توسيع مسكن.

سنستعرض في هذا المبحث الثاني معلومات حول القروض العقاري في بنك القرض الشعبي الجزائري

CPA كوثائق الملف، المعايير المؤهلة، شروط طلب تقديم تمويل ...

<sup>1</sup>الموقع الالكتروني: [www.commerce.gov.dz](http://www.commerce.gov.dz) تاريخ الإطلاع : 2020/08/11، بتوقيت: 21:10.

## الفصل الثاني: إجراءات تمويل بنك القرض الشعبي الجزائري لقطاع السكن في الجزائر

المطلب الأول : مكونات الملف والمعايير المؤهلة للحصول على قرض عقاري

توجه القروض الممنوحة من قبل البنك لتمويل العمليات التالية<sup>1</sup> :

❖ شراء سكن جديد جاهز.

❖ القيام بالبناء الذاتي .

❖ توسيع السكن .

❖ إعادة ترميم تهيئة السكن.

أولاً: مكونات الملف: يختلف تكوين ملف طالب القرض العقاري حسب الحاجة إلى القرض.

1. الوثائق العامة لتكوين ملف: يجب على الشخص الذي يريد الحصول على القرض العقاري من البنك

أن يقدم ملفاً كاملاً يتكون من الوثائق التالية:

❖ شهادة عمل سارية المفعول بالنسبة للإجراء.

❖ شهادة الضريبة تثبت النشاط التجاري أو النشاط الحر بالنسبة للإجراء.

❖ كشوف الرواتب الثلاثة الأخيرة بالنسبة للإجراء .

❖ شهادة الدخل السنوي بالنسبة لغير الأجراء من مصلحة الضرائب (التجار، الأعمال الحرة) .

❖ شهادة إقامة لأقل من ثلاثة أشهر.

❖ شهادة ميلاد أصلية (12) .

❖ تصريح ضريبي يثبت تسديد جميع المستحقات لدى إدارة الضرائب.

❖ نسخة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة.

<sup>1</sup> الموقع الإلكتروني: ww.cpa-bank.dz تاريخ الإطلاع : 2020/08/11، بتوقيت: 22:22.

## الفصل الثاني: إجراءات تمويل بنك القرض الشعبي الجزائري لقطاع السكن في الجزائر

2. الوثائق الخاصة ( شراء مسكن جديد من عند مقاول عمومي أو خاص، حالة بناء ذاتي، توسيع

سكن و ترميم) وتكون ضمن الملفات التالية:

❖ **الملف التقني:** قديم تقرير الخبرة حول السكن المراد شراؤه (جديد أو قديم) مصادق عليه من

طرف خبير محاسبي وحاليا يتعامل البنك مع خبراء الشركة الجزائرية للخبرة ومراقبة السيارات.

كشف كمي وتقديري يقدم من مقاول البناء في حالة توسيع السكن، بناء ذاتي أو ترميم.

❖ **الملف القانوني:** عقد ملكية في حالة شراء سكن من فرد لآخر ، يجب أن يكون موجودا ولكن

عند تقديم الملف بطلب البنك سوى الوعد بالبيع.

- عقد ملكية الأرض المراد البناء عليها (بناء ذاتي).

- عقد ملكية السكن في حالة تهيئة وتوسيع.

- وثيقة تشمل معلومات موجزة من طرف إدارة الأملاك الوطنية (شهادة تبرئة الذمة) .

- رخصة البناء تقدم من طرف الهيئات المختصة في حالة توسيع البناء.

**ثانيا: معايير التأهيل:** يقصد بها الإلتزامات الواجب مراعاتها لقبول منح القرض العقاري وتتمثل فيما يلي:

- القرض العقاري موجه لكل شخص طبيعي ذو جنسية جزائرية .<sup>1</sup>

- مقيم أو غير مقيم بالجزائر بلغ سن الرشد عند طلب القرض العقاري .

- لا يتجاوز عمره 60 سنة وقادر على تسديد قيمة القرض، ذو دخل يساوي الدخل الوطني الأدنى

المضمون.

<sup>1</sup>الموقع الإلكتروني: www.cpa.bank-dz تاريخ الإطلاع : 2020/08/11، بتوقيت: 23:10.

## الفصل الثاني: إجراءات تمويل بنك القرض الشعبي الجزائري لقطاع السكن في الجزائر

### المطلب الثاني: إجراءات وشروط تقديم القرض العقاري

تقوم الوكالة بتسليم الملف قصد دراسته والتأكد من صحته ومصداقيته، وتتم الدراسة القانونية وذلك لمعرفة الصحة القانونية للأوراق المقدمة، بعدما تتم الدراسة المالية للملف من حيث توفر الشروط وقدرة الزبون على الوفاء بالتزاماته ويتم ذلك من خلال مايلي<sup>1</sup> :

أولاً: إجراءات معالجة ملف طلب القرض العقاري:

**1. معالجة الملف:** تتم معالجة الملف بإتباع الخطوات التالية: المكلف بالقرض العقاري على مستوى الوكالة يضمن مطابقة وشرعية الوثائق المقدمة. دراسة قدرة المقترض على استرجاع القرض والتي تكون مقامة على أساس المعطيات المقدمة في ملف طلب القرض العقاري والوثائق المكونة له. إن تحليل الخطر المتعلق خصوصاً بالحالة الإجتماعية وتمويل الأشخاص الذين يقومون بالبناء الذاتي يكون على أساس:

- التكاليف العامة للمسكن أو البناء.

- المداخل الضخمة المالية للمشتري أو الشخص الذي يقوم بالبناء الذاتي.

- السوابق المالية : يقصد بها وجود ديون أو مستحقات الغير على المستفيد .

**2. مدة معالجة الملف:** مدة معالجة الملف من طرف الوكالة لا يجب أن تتعدى 10 أيام بداية من تاريخ إيداع مجموع الوثائق المطلوبة.

- الملفات ترفع لمجمع الاستغلال ويجب أن لا تتعدى 08 أيام من تاريخ إستقبال الملفات.

- الملفات ترفع للجنة المركزية للقرض ومعالجة الملفات من طرف اللجنة المركزية للقرض ويجب أن لا تتعدى 10 أيام بداية من تاريخ إستلامها للقرض.

- قرار لجنة القرض بقبول أو رفض الطلب يجب أن يكون على شكل كتابي من طرف الوكالة للزبون.

<sup>1</sup> منال رزيق، آليات التمويل العقاري في الجزائر، دراسة حالة بنك القرض الشعبي، جامعة البويرة، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماستر، كلية العلوم الاقتصادية، 2013-2014 ص 72.

## الفصل الثاني: إجراءات تمويل بنك القرض الشعبي الجزائري لقطاع السكن في الجزائر

ثانيا : إجراءات تقديم القرض العقاري ( طلب التمويل ):

بعد معالجة الملفات المودعة على مستوى الوكالة تقرر لجنة القرض قبول أو رفض طلبات القرض إستنادا للوثائق المقدمة والمكونة لملف القرض العقاري.

### 1. وضع القرض العقاري تحت تصرف المستفيد:

في حالة الموافقة على التمويل ، تقوم الوكالة باستدعاء المستفيد من القرض لملء الوثائق التالية :

- إمضاء المستفيد على إتفاقية القرض العقاري في 05 نسخ مطابقة للأصل.

- فتح حسابات الشيكات .إمضاء الأمر بالتحويل الدائم من قبل المقترض.

- إمضاء إلتزام نافذ يتعهد بموجبه المقترض بتزويد حسابه لتغطية الإستحقاقات .

- دفع أقساط التأمين من قبل المقترض وكذا مصاريف تسيير الملف.

- الحصول على مساعدة الصندوق الوطني للسكن إن أمكن.

### 2. شروط تقديم التمويل: يجب على المستفيد من القرض أن يقوم بتحويل مبلغ مالي إلى حسابه البنكي

وهذا المبلغ يجب أن يمثل 20% من تكلفة المسكن كحد أدنى .كل تحويل مباشر من طرف المستفيد من

القرض إلى صاحب الشقة البائع ، يجب أن يكون مثبت بواسطة فواتير قانونية وممضية.

دفع منح التأمين من طرف المستفيد وكذا تكاليف الموثق عمولة تسيير القرض كما أن هذه التكاليف يمكن

ضمها إلى مبلغ القرض.

يجب أن لا يتجاوز مبلغ القرض 90% من تكلفة السكن المرغوب شراؤه أو بناؤه .يحدد مبلغ القرض على

أساس قدرة التسديد الشهرية للمستفيد :<sup>1</sup>

30% من إجمالي المداخيل الشهرية الى 40 % (المستفيد أو الكفيل التضامني) في حالة إذا كان الدخل

أكثر أو يساوي 50000 دج شهريا .

<sup>1</sup>الموقع الإلكتروني: www.cpa-bank.dz، تاريخ الإطلاع: 2020/08/14، بتوقيت: 22:00.

## الفصل الثاني: إجراءات تمويل بنك القرض الشعبي الجزائري لقطاع السكن في الجزائر

50% من إجمالي المداخيل الشهرية (المستفيد أو الكفيل التضامني) في حالة إذا كان الدخل أكثر أو يساوي 50000 دج شهريا.

### 3. تقديم الأموال: يتم تقديم الأموال في الحالات التالية:<sup>1</sup>

3.1. في حالة شراء مسكن: يتم تحرير شيك بنكي من الجهة المختصة و هذا بحضور الموثق والمستفيد من القرض والبائع، فمبلغ القرض يقدم دفعة واحدة.

في حالة تم طلب قرض : تكون نسبة الدعم لا تتجاوز 90% كحد أقصى من سعر السكن ، يتم تحديده بناء على دخل المقترض و عمره.

مدة السداد: يمكن ان تصل الى ثلاثون سنة ضمن الحد العمري 75 سنة كحد أقصى لجميع المتقدمين السداد: يتم عن طريق مدفوعات شهرية ثابتة تصل الى 30% الى 40% من صافي الدخل العالمي الشهري لمقدم الطلب و ربما من وديعته.

سعر الفائدة : وهو متغير حسب شروط البنك العامة و المعمول بها.

المساهمة الشخصية: الحد الأدنى 10% من سعر السكن.

3.2. حالة بناء مسكن أو توسيع، ترميم: تقدم الأموال على ثلاثة دفعات كحد أقصى وذلك يتوافق مع طبيعة العملية الممولة من طرف البنك لصالح المستفيد:

تقديم قيمة القرض على دفعة واحدة لكل العمليات التي تتطلب قرض أقل أو يساوي 500000.00 دج  
تقديم قيمة القرض على دفعتين لكل عملية بناء أو توسيع التي تتطلب قرض أكبر من 500000.00 دج  
وأقل أو يساوي 02 مليون دج.

أو بالنسبة لعملية الترميم تتطلب قرض أكبر من 500000.00 دج وأقل من أو يساوي مليون دج.  
تقديم في ثلاثة دفعات بالنسبة لعمليات البناء والتوسيع التي تتطلب قرض أكبر من 02 مليون دج.

<sup>1</sup>الموقع الإلكتروني: www.cpa-bank.dz، تاريخ الإطلاع : 2020/08/15، بتوقيت: 09:45.

## الفصل الثاني: إجراءات تمويل بنك القرض الشعبي الجزائري لقطاع السكن في الجزائر

3.3. قرض للإنجاز اشغال تنموية: مبلغ القرض يمكن ان يصل الى 100% من تكلفة العمل الذي

يتعين القيام به دون تجاوز 70% من قيمة السكن التي تم تقييمها من قبل مكتب تصميم معتمد من

البنك، يتم احتساب مبلغ القرض على اساس قدرة سداد المتقدم بالطلب.

مدة السداد: يمكن ان تصل الى ثلاثون سنة ، ضمن الحد العمري 75 سنة.

المبلغ المسترد: يتم ذلك عن طريق مدفوعات شهرية ثابتة تصل الى 30 % الى 40% من صافي

الدخل العالمي لطالب القرض.

المساهمة الشخصية : يتكون من عقار المعني بالإنجاز للأشغال التنموية.

3.4. قروض الرهن العقارية المدعومة: يتعلق قرض الرهن العقاري بسعر فائدة مدعوم بشراء مساكن

جماعية و بناء مساكن ريفية.

4. معدل الفائدة: تحدد هذه النسبة على أساس الشروط العامة الصادرة عن البنك والسارية المفعول حاليا

وتكون هذه النسبة ثابتة خلال 05 سنوات الأولى بعدما تكون قابلة للزيادة أو النقصان حسب الشروط

المصرفية العامة<sup>1</sup>.

كما أن معدل الفائدة المطبق حاليا هو 6.25% بالنسبة للزبون الجديد، و 5.75% للذين لديهم توفير

حساب أكثر من 03 أشهر.

5. الرسم على القيمة المضافة TVA:

القروض الممنوحة للأسر لإقتناء مسكن جاهز أو بناء منزل معفاة من الرسم على القيمة المضافة وفقا

للقانون المالي الساري المفعول.

<sup>1</sup> الموقع الالكتروني: www.cpa-bank.dz ، تاريخ الإطلاع: 2020/08/15، بتوقيت: 10:15.

## الفصل الثاني: إجراءات تمويل بنك القرض الشعبي الجزائري لقطاع السكن في الجزائر

المطلب الثالث: معالجة الملف كيفية استعمال و تسديد القرض العقاري

أولاً: معالجة الملف و اتخاذ القرار النهائي: تقوم الوكالة بدراسة الملف و التأكد من صحة جميع الوثائق و الأوراق المقدمة من طرف الزبون ( المستفيد)، حيث يجب التأكد من وجود مؤشرات حقيقية تبين مدى قدرة الزبون على السداد، سواء كان ذلك عن طريق معالجة نسبة التسديدات الشهرية على الدخل PTI أو نسبة قيمة القرض إلى القيمة العقارية LTV و بطبيعة الحال فإن أي قرار يتخذ بمنح القرض يجب أن يكون مدعماً بتقييم خاص للمخاطر التي تنتج عن هذا القرار<sup>1</sup>.

**1. خيارات استكمال ملف القرض:** هناك عدة خيارات أمام المصلحة المختصة عند استكمال جميع

الإجراءات المتعلقة بملف القرض نذكر منها:

**1.1 الخيار الأول:** يتمثل في الحفاظ على قيمة القرض في دفاتر البنك بعد تسليم القرض الى الزبون في هذه الحالة تقوم المصلحة المختصة بالبنك بوظيفة المقرض اذ تتحمل المخاطر الناتجة عن منح القرض.

**1.2 الخيار الثاني:** المتمثل في بيع القرض في السوق الثانوية، حيث يجب الحصول على وعد بشراء القرض العقاري من مستثمر معين كشركة التأمين التي تضع كشرط سعر فائدة معين يتم تحديده بموجب عقد يبرم ما بين الطرفين، بحيث يجب أن يعكس معدل الفائدة مايلي:

- حالات عدم التأكد بخصوص التدفقات المالية المستقبلية الناتجة عن السند المدعم بالقروض العقارية و المخاطر المتعلقة بذلك.

- التكاليف المتعلقة بضمان القرض العقاري.

- معدل الفائدة على رأس المال.

- التدفقات المتوقعة غزارة عملية القرض.

<sup>1</sup>الموقع الإلكتروني: www.cpa-bank.dz، تاريخ الإطلاع : 2020/08/15، بتوقيت: 11:30.

## الفصل الثاني: إجراءات تمويل بنك القرض الشعبي الجزائري لقطاع السكن في الجزائر

**1.3. الخيار الثالث:** و المتمثل في تخزين القيمة العقارية للقرض إلى حد جمع عدد كبير من القروض التي تم تكوين محفظة عقارية و بيعها في السوق الثانوية، وهذا يتطلب إجراءات و شروط يجب أخذها بعين الاعتبار عند دراسة و تحليل ملف القرض لان المخاطرة في هذه الحالة تتحملها المؤسسة التي تقبل بشراء المحفظة العقارية، فمهما كان النوع الذي يتوجب الوقوف عنده، فهناك نوعان من المخاطرة التي يجب أخذها بعين الاعتبار:

- مخاطرة ناتجة عن التغيير في سعر الفائدة قبل استكمال الإجراءات.

- مخاطرة تخزين القروض العقارية.

و بعد قبول الهيئة المختصة ملف الزبون يطلب منه إحضار مايلي:

إحضار عقد التأمين الخاص بالعقد العقاري لدى مؤسسة الضمان العقاري و ذلك باسم البنك المستقبل، و هذا و دفع قسط التأمين في الوقت نفسه مع دفع نسبة 20 % من المساهمة الشخصية الذاتية. يمكن إضافة مبلغ التأمين إلى القرض و يسدد معه طول مدة القرض إذا عجز الزبون من دفعه. دفع نسبة 20 % كحد أدنى من تكلفة السكن المراد شراؤه، فيما يخص حصة التمويل الذاتي. إحضار قرار منح المساعدة من الصندوق الوطني CNL في إطار الاستفادة من السكن الجديد أو بناء السكن.

توقيع اتفاقية القرض في 05 نسخ و كذلك جدول تسديد القروض و التوقيع على السند المباشر لصالح البنك و المتمثل في المبلغ الرئيسي للقرض الممنوح.

**2. إستعمال القرض** استنادا للمادة 03 من إتفاقية القرض العقاري فإن مدة إستعمال القرض تكون كالتالي:

في حالة عدم إستعمال القرض من طرف المستفيد بعد مدة أقصاها 03 أشهر من تاريخ الإشهار بالقرض (التبليغ) و 06 أشهر في حالة قوة قاهرة مبنية فإن هذه الإتفاقية تعتبر ملغاة.

## الفصل الثاني: إجراءات تمويل بنك القرض الشعبي الجزائري لقطاع السكن في الجزائر

يجب على المستفيد من القرض في إطار البناء الذاتي أن ينجز الأشغال الكبرى في آجال أقصاها 12 شهرا بعد قبضه الدفعة الأولى، إلا إذا وجدت قوة قاهرة حالة دون ذلك واستطاع البنك معاينتها قانونيا، وعند إنقضاء هذا الأجل إذا سجل تأخير في إنجاز الأشغال الكبرى فإن المستفيد من القرض يخضع لدفع علاوة الإلتزام والتي تقدر بـ 0.5% من مبلغ الدفعة التي لم تستهلك بعد.

آجال تحقيق سكن شخصي هو 36 شهرا إذا تعلق الأمر بالبناء الذاتي و 12 شهرا في حالة التوسيع أو الترميم.

**ثانيا: تسديد القرض:** يلتزم المقترض أن يسدد كل شهر دفعات شهرية وكذا فوائد التأخير والمصاريف وذلك بالسحب من حسابه الشخصي إلى غاية الإنتهاء الكلي لسجل الدين .<sup>1</sup>

الدفعات الشهرية ثابتة وتضم المبلغ الأساسي والفوائد والرسوم والمصاريف .. يستفيد المقترض من فترة تأجيل التسديد ابتداء من تاريخ الإستعمال الأول للقرض على النحو التالي :

شهر لشراء سكن جديد.

24 شهرا للبناء الذاتي.

06 أشهر لأشغال التوسيع أو الترميم.

**ثالثا: الضمانات:** من أجل الإستفادة من التمويل العقاري لابد من تقديم الرهن من الدرجة الأولى على السكن المراد شراؤه أو قطعة الأرض التي سوف يشيد عليها المسكن (بناء ذاتي) والرهن في هذه الحالة يتمثل في عقد ملكية السكن أو عقد ملكية الأرض أو وعد بالبيع، يتصرف في الشيك المرهون في حالة عدم التسديد، في حالة منح القرض فإن التأمين الخاص بالقروض العقارية يجب أن يسجل له في شركة ضمان القرض العقاري وهذه التأمينات تحتوي على كل التكاليف الخاصة بالمقترض والتي تضم:

- تأمين متعدد المخاطر المتعلق بالمساكن.

<sup>1</sup> الموقع الإلكتروني: www.cpa-bank.dz تاريخ الإطلاع: 2020/08/16، بتوقيت: 16:36.

## الفصل الثاني: إجراءات تمويل بنك القرض الشعبي الجزائري لقطاع السكن في الجزائر

- تأمين خطر القرض .
- تأمين على الحياة في حالة موت المستفيد.

### خلاصة الفصل:

من خلال هذا الفصل الثاني، توصلنا إلى بعض النتائج من خلال الدراسة الإستشراافية التي قمنا بإسقاطها

على مستوى وكالة القرض الشعبي الجزائري بسكرة حيث تبين لنا :

❖ مدى مساهمة هته الأخيرة في توفير تمويل السكنات للمواطنين بجميع أشكاله وذلك من خلال

مختلف أنواع القروض و التسهيلات الممنوحة ،و بذلك يكون بنك القرض الشعبي من احد اهم

المساهمين في تخفيف أزمة قطاع السكن بالجزائر .

❖ لذلك إعتد بنك القرض الشعبي الجزائري سياسة جديدة و هي سياسة تنويع القروض العقارية

الممنوحة ،وذلك من أجل تلبية جميع الطلبات المتعلقة بالقروض .

❖ وبالرغم من كل المجهودات التي انصبت لتفعيل هذه الصيغة و إثبات نجاعتها إلا أنها تعرف

تطورا بوتيرة متباطئة في الإنجاز وهذا ما لمسناه من خلال الاختلاف بين المعطيات النظرية

والميدانية مما جعل العديد من المواطنين يصرفون نظرهم في الآونة الأخيرة عن هاته الصيغة

بعد أن كانت صيغة كل الآمال.

الختامة

### 1. الخلاصة العامة:

تتأول البحث بشقيه النظري والتطبيقي مكانة البنوك التجارية و المؤسسات المالية و التي تلعب دورا أساسيا في تمويل قطاع السكن بنسب دعم ضرورية لتحقيق التنمية والتطور في القطاع، خصوصا و أن قطاع السكن يحتل مكانة معتبرة ضمن إستراتيجية التنمية الاجتماعية والاقتصادية بالتالي يؤدي إلى الاستقرار في شتى المجالات هذا ما جعل السلطات العمومية تولي اهتمام كبير لهذا القطاع بهدف تقليص نسبة العجز المتزايد منذ الاستقلال إلى غاية يومنا هذا. إذ تعتبر سياسة السكن المتبعة في الجزائر والتي كانت تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة بمثابة السبب الرئيسي لتفاقم أزمة السكن التي تزداد يوما بعد يوم، نتيجة لارتفاع معدلات نمو السكاني وسوء توزيع المساكن الاجتماعية زيادة إلى ذلك قلة الموارد والإمكانيات المالية علما بأن الاستثمار في مجال السكن يحتاج إلى موارد قصيرة ومتوسطة وكذلك طويلة الأجل، إذ لا يمكن الحصول عليها إلا في نظام مالي متطور يعتمد على مساهمة فعالة للبنوك التجارية الجزائرية العمومية والخاصة في هذا المجال، وذلك لتمكين العائلات والأفراد من الحصول على سكن لائق، مما ساعد أيضا على نزع عبئ كبير على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي عمل على تمويل السكنات بمفرده.

### 2. نتائج إختبار فرضيات الدراسة

معالجة عناصر البحث ومحاولة الإحاطة بمختلف جوانبه يمكننا إختبار الفرضيات التي سقناها على النحو التالي:

**الفرضية الأولى:** تشير صحتها إلى أن تطور و تنوع العمليات البنكية المتبعة ساهمت في تمويل قطاع السكن بالجزائر من خلال سياسة منح القروض العقارية، كما حققت الأهداف المرجوة من خلال مدى إلتزام المقترضين بالمبادئ المحكمة.

**الفرضية الثانية:** انواع القروض الممنوحة من طرف بنك القرض الشعبي وكالة بسكرة هي: قرض بناء، قرض شراء منزل قرض ترميم، وهي عبارة عن قروض نمطية يستعملها البنك كتقنيات قابلة لتجديد و التغيير كما انها تعتبر قروض مواكبة للعصر و بالتالي عدم صحة الفرضية.

### 3. النتائج الدراسة: ومن هنا يمكننا إستخلاص بعض النتائج و التي تتحصر فيما يلي:

- ارتباط قطاع السكن ارتباطا قويا بالنظام البنكي.
- غياب سوق مالية تتميز بالمنافسة، كما أن السوق المالية لها تأثير مباشر على اسعار الفائدة.
- الإعتماد على موارد مالية من طرف القطاع العام بشكل كبير في تمويل السكن مقارنة بأموال القطاع الخاص التي تعتبر محدودة نوعا ما.
- ارتفاع النمو الديموغرافي احد اسباب زيادة الطلب المستمر على السكن مما ادى الى عدم قدرة الدولة لخلق عرض مساوي له.
- بنك القرض الشعبي له دور في تمويل قطاع السكن، خاصة بعد اعطائه ترخيص لذلك، من خلال القروض التي يمنحها الى الزبائن بمعدلات فائدة تتناسب مع مدخراتهم و دخلهم الشهري.

### 4. التوصيات و الإقتراحات: من خلال النتائج المتوصل إليها يمكن تقديم بعض الإقتراحات التالية:

- يجب تشجيع البنوك على التعامل وفقا لشريعة الإسلامية و هو ما يسمح بتنويع مصادر التمويل و ذلك من خلال الصكوك الإسلامية.
- إدخال إصلاحات جديدة على النظام المالي بما يتماشى مع متطلبات السكن كإنشاء بنوك عقارية و مؤسسات خاصة.
- معالجة أساليب التسيير في بنك القرض الشعبي الجزائري لتحسين قطاع السكن و تطويره، و ذلك من خلال تكوين أفراد متخصصين في تسيير مشاريع السكن لتقديم المشورة للقائمين على الإنجاز و مراقبتهم بشكل فعال.

- الإستعانة بالخبرات الأجنبية لتكوين مسؤولين ذو خبرة و كفاءة.
  - إنشاء سكنات و إيجارها لأصحاب الدخل المحدود مقابل مبالغ رمزية مع حرص إبقاء ملكيتها للدولة.
6. **أفاق الدراسة:** إن نتائج البحث المتوصل إليها من خلال هذه الدراسة فتحت أمامنا أفاق بحثية تعد مواضيعها جد هامة للبحث:
- مساهمة البنوك والمؤسسات على تحسين إعانات السكن الموجهة للفئات محدودة الدخل، لزيادة فعالية سياسات السكن التي تطبقها الحكومات في البلد.
  - أهمية تنويع مصادر وأساليب تمويل قطاع السكن في الجزائر.
  - سياسة التمويل في الجزائر - إجراء دراسة مقارنة مع بعض الدول المتقدمة.
  - دور الشراكة الأجنبية في الحد من أزمة السكن بالجزائر.

# قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولاً: المراجع باللغة العربية

← الكتب

1. الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2004.
2. الصادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دراسة تطبيقية مدينة قسنطينة، دار النور الهادف، الجزائر 1995.
3. السيد عبد العاطي السيد، علم الاجتماع الحضري، الجزء الثاني، دار الجامعة، مصر 2000.
4. محمد صالح الحناوي، المؤسسات المالية البورصة والبنوك التجارية، الدار الجامعية، مصر 1989.
5. منير ابراهيم الهندي، إدارة البنوك التجارية، مدخل اتخاذ القرارات، الطبعة الثالثة، مصر 1996.
6. خديجة خالدي، عبد الرزاق بن حبيب، أساسيات العمل المصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الأولى، الجزائر 2015.
7. عبد القادر بلطاس، الإقتصاد المالي و المصرفي و السياسات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات، الجزائر 2001.
8. عبد الحميد ثروت، اتفاق التمويل العقاري، الدار الجامعية الجديدة، مصر 2007.
9. عقيل جاسم عبد الله، النقود و البنوك، دار حامد للنشر، الطبعة الأولى، الأردن 1999.
10. ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، جامعة بن عكنون، الجزائر 2006.

← أطروحات الدكتوراه

1. بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر و استراتيجية تمويله، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة ابو بكر بلقايد، تلمسان 2012.

### ← رسائل الماجستير

1. حمزاوي حليلة، دور البرامج السكنية في التخفيف من أزمة السكن، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة المسيلة 2015-2016.
2. مخالدي عبد القادر، القرض العقاري في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة البليدة 2007-2008.
3. منال رزيق، التمويل العقاري في الجزائر دراسة حالة القرض الشعبي، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماستر، جامعة البويرة 2013-2014.
4. فاطمة دحدوح، النمو الحضري و أزمة الإسكان، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة أم البواقي 2011-2012.
5. لعمودي محمد الطاهر، الاستثمار العقاري و دوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر 2011-2012.

### ← المجلات

1. سامية كسال، دور نظم توريق القروض الرهنية في تمويل الترقية العقارية، مجلة الحقوق و الحريات، العدد 01، جامعة بسكرة 2013.
2. مرتا أنسو بيرت، السياسة السكانية خبرة البلدان، مجاذلة التمويل و التنمية، العدد 03، لبنان، سبتمبر 1984.

### ← الملتقيات

1. بيسكر، تدخل شركة ضمان القروض العقارية في تمويل السكن، ندوة اقليمية حول القروض العقارية و القروض الرهنية، عنابة 2000.
2. سليمان ناصر، التوريق كأداة مالية لمواجهة مخاطر السيولة في البنوك، تجربة توريق القروض العقارية في الجزائر، مداخلة مقدمة للملتقى الدولي الثالث، استراتيجية إدارة المخاطر في المؤسسات، جامعة حسيبة بن بوعلي 2008.

3. صالح سالم جرادات، دور وزارة الشؤون البلدية في الحد من ظاهرة السكن العشوائي و مكافحة الفقر في المدن و اعداد استراتيجيات تطوير المدن، مداخلة مقدمة للمؤتمر الإقليمي الثاني، الأردن 2009.

### التقارير

1. المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي، مشروع التقرير حول الضرف الاقتصادي و الاجتماعي للسادسي الثاني من سنة 2001.
2. تقرير مجلس المحاسبة لسنة 1995 العدد 76.

### المواد و القوانين

1. المادة 1: من قانون النقد و القرض الصادر في الجريدة الرسمية العدد 11، المؤرخة في 1966-12-30.
2. المادة 01-01: من قانون النقد و القرض الصادرة في الجريدة الرسمية العدد 29، المؤرخة في 1998-05-01.
3. المادة 2: من القانون رقم 227/64 الذي يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.
4. المادة 2: المقرر رقم 02-97 المتضمن إعتقاد البنك.
5. المادة 131: الصادرة في الجريدة الرسمية، العدد 73، المؤرخة في 1997-11-05.
6. المادة 144: من قانون النقد و القرض، العدد 53، المؤرخة في 1997-06-25.
7. المقرر رقم 01-98: المؤرخ في 1998-04-06 المتضمن اعتماد المؤسسة المالية، الصادر في الجريدة الرسمية، العدد 2.
8. المقرر رقم 04-11: المؤرخ في 2011-02-17، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

ثانيا: مواقع الانترنت

1. [www.aps.dz](http://www.aps.dz)
2. <http://www.ulum.nl/a198.htm>
3. [www.bna.dz](http://www.bna.dz)
4. [www.lkaria.com/ar](http://www.lkaria.com/ar)
5. [www.sgci.dz](http://www.sgci.dz)
6. <http://thesis.univ-biskra.dz>
7. [www.commerce.gov.dz](http://www.commerce.gov.dz)
8. [www.cpa-bank.dz](http://www.cpa-bank.dz)