



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
المركز الجامعي لميلة
معهد العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

المرجع : / 2014

قسم : علوم التسيير
ميدان : علوم اقتصادية، التجارة و علوم التسيير
الشعبة: علوم التسيير
التخصص : مالية

مذكرة بعنوان:

واقع القروض العقارية في الجزائر

دراسة حالة : الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP- BANQUE

مذكرة مكملّة لنيل شهادة الليسانس في علوم التسيير (ل.م.د)
تخصص " مالية "

إشراف الأستاذ (ة):

- بلحاج طارق

إعداد الطلبة:

- مخلوفي منال
- غضبان نريمان
- معنصر عفاف

السنة الجامعية: 2014/2013

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿اللَّهُ نور السماوات والأرض مثل نوره كمشكاة فيها مصباح المصباح في زجاجة الزجاجة كأنها كوكب دري يوقد من شجرة مباركة زيتونة لا شرقية ولا غربية يكاد زيتها يضيء ولو لم تمسسه نار نور على نور يهدي الله لنوره من يشاء ويضرب الله الأمثال للناس والله بكل شيء عليم﴾
قال رسول الله صلى الله عليه وسلم:

﴿اللهم علمني ما ينفعني وانفعني بما علمتني﴾

قال أحد الحكماء:

" إن العلم بطيء، اللزام بعيد المرام، لا يدرك بالسهام ولا يرى في المنام، ولا يورث عند الآباء والأعمام، ونحن ما هو شجرة لا تصلح إلا بالغرس ولا تغرس إلا في النفس، ولا تسقى إلا بالدرس، ولا تثبت إلا بإدمان السهر وقلة النوم وصلة الليل باليوم"

الهداء

والتطهير الآخر. ولا تطيبه إلا بذكرك. طاب لك ما عملت به من قبل هذا اليوم. لا تتركه حتى يغسل الله وجهك في الجنة. لا تتركه حتى يغسل الله وجهك في الجنة. لا تتركه حتى يغسل الله وجهك في الجنة.

11

.. فاستجاب له الله تعالى وفتح له باباً من أبواب رحمته وهداه إلى صراط مستقيم .. إلى من أحمل اسمه بكل
 قلبه وتماماً له .. فبذلك كان له نصيب من الجنة وفضلها بعد طول انتظار

"إلى والدي العزيز جمال وإلى قدوتي في الحياة عمي سليم"

[illegible]

"أمي الحبيبة ليذة"

..مجلس أمناء جامعة القاهرة
 "حمزة وعبد الرزاق"

[illegible]

11

"أخوتي هويضة وأخي صهريج"

[illegible]

"الخوذة" □□□□□□ □□□□□□ □□□□

١٢٣٤٥٦٧٨٩١٠١١١٢١٣١٤١٥١٦١٧١٨١٩٢٠٢١٢٢٢٣٢٤٢٥٢٦٢٧٢٨٢٩٣٠٣١٣٢٣٣٣٤٣٥٣٦٣٧٣٨٣٩٤٠٤١٤٢٤٣٤٤٤٥٤٦٤٧٤٨٤٩٥٠٥١٥٢٥٣٥٤٥٥٥٦٥٧٥٨٥٩٦٠٦١٦٢٦٣٦٤٦٥٦٦٦٧٦٨٦٩٧٠٧١٧٢٧٣٧٤٧٥٧٦٧٧٧٨٧٩٨٠٨١٨٢٨٣٨٤٨٥٨٦٨٧٨٨٨٩٩٠٩١٩٢٩٣٩٤٩٥٩٦٩٧٩٨٩٩١٠١١١٢١٣١٤١٥١٦١٧١٨١٩٢٠٢١٢٢٢٣٢٤٢٥٢٦٢٧٢٨٢٩٣٠٣١٣٢٣٣٣٤٣٥٣٦٣٧٣٨٣٩٤٠٤١٤٢٤٣٤٤٤٥٤٦٤٧٤٨٤٩٥٠٥١٥٢٥٣٥٤٥٥٥٦٥٧٥٨٥٩٦٠٦١٦٢٦٣٦٤٦٥٦٦٦٧٦٨٦٩٧٠٧١٧٢٧٣٧٤٧٥٧٦٧٧٧٨٧٩٨٠٨١٨٢٨٣٨٤٨٥٨٦٨٧٨٨٨٩٩٠٩١٩٢٩٣٩٤٩٥٩٦٩٧٩٨٩٩

"فاتح وفارس وخالك": "وردة وليلى وليلى".

١٠ **١١** **١٢** **١٣** **١٤** **١٥** **١٦** **١٧** **١٨** **١٩** **٢٠** **٢١** **٢٢** **٢٣** **٢٤** **٢٥** **٢٦** **٢٧** **٢٨** **٢٩** **٣٠** **٣١** **٣٢** **٣٣** **٣٤** **٣٥** **٣٦** **٣٧** **٣٨** **٣٩** **٤٠** **٤١** **٤٢** **٤٣** **٤٤** **٤٥** **٤٦** **٤٧** **٤٨** **٤٩** **٥٠** **٥١** **٥٢** **٥٣** **٥٤** **٥٥** **٥٦** **٥٧** **٥٨** **٥٩** **٦٠** **٦١** **٦٢** **٦٣** **٦٤** **٦٥** **٦٦** **٦٧** **٦٨** **٦٩** **٧٠** **٧١** **٧٢** **٧٣** **٧٤** **٧٥** **٧٦** **٧٧** **٧٨** **٧٩** **٨٠** **٨١** **٨٢** **٨٣** **٨٤** **٨٥** **٨٦** **٨٧** **٨٨** **٨٩** **٩٠** **٩١** **٩٢** **٩٣** **٩٤** **٩٥** **٩٦** **٩٧** **٩٨** **٩٩** **١٠٠**

خديجة وأحلام سمية وحرمة مروان إسماعيل

11

[illegible]

مذال و عفافه إلى سماح أمينة مروي.

[illegible]

إهداء

أهديكم هذه الرسالة بمناسبة عيد الفصح (الجمعة).

أتمنى لكم جميعاً عيداً سعيداً ومليئاً بالفرح والبهجة، وأن تكون هذه الرسالة قد ساهمت في تحسين يومكم.

مع أسمى آيات التحية،

أرجو أن تكونوا جميعاً في أحسن الصحة والحيوية، وأن تكونوا قد تجاوزتم جميع الصعوبات والتحديات التي تواجهكم.

أتمنى لكم جميعاً أن تكونوا قد حققتم جميع أهدافكم وأمنياتكم، وأن تكونوا قد تجاوزتم جميع الصعوبات والتحديات التي تواجهكم.

مع أسمى آيات التحية،
أتمنى لكم جميعاً عيداً سعيداً ومليئاً بالفرح والبهجة، وأن تكون هذه الرسالة قد ساهمت في تحسين يومكم.

إلى رفيق دربي وإلى الشمعة التي تنير بيتنا وهذه الحياة بدونك لا شيء، معك أكون أنا وبدونك أكون مثل

أتمنى لكم جميعاً عيداً سعيداً ومليئاً بالفرح والبهجة، وأن تكون هذه الرسالة قد ساهمت في تحسين يومكم.

أتمنى لكم جميعاً عيداً سعيداً ومليئاً بالفرح والبهجة، وأن تكون هذه الرسالة قد ساهمت في تحسين يومكم.

أتمنى لكم جميعاً عيداً سعيداً ومليئاً بالفرح والبهجة، وأن تكون هذه الرسالة قد ساهمت في تحسين يومكم.

أتمنى لكم جميعاً عيداً سعيداً ومليئاً بالفرح والبهجة، وأن تكون هذه الرسالة قد ساهمت في تحسين يومكم.

أتمنى لكم جميعاً عيداً سعيداً ومليئاً بالفرح والبهجة، وأن تكون هذه الرسالة قد ساهمت في تحسين يومكم.

أتمنى لكم جميعاً عيداً سعيداً ومليئاً بالفرح والبهجة، وأن تكون هذه الرسالة قد ساهمت في تحسين يومكم.

أتمنى لكم جميعاً عيداً سعيداً ومليئاً بالفرح والبهجة، وأن تكون هذه الرسالة قد ساهمت في تحسين يومكم.

أتمنى لكم جميعاً عيداً سعيداً ومليئاً بالفرح والبهجة، وأن تكون هذه الرسالة قد ساهمت في تحسين يومكم.

أتمنى لكم جميعاً عيداً سعيداً ومليئاً بالفرح والبهجة، وأن تكون هذه الرسالة قد ساهمت في تحسين يومكم.

أتمنى لكم جميعاً عيداً سعيداً ومليئاً بالفرح والبهجة، وأن تكون هذه الرسالة قد ساهمت في تحسين يومكم.

أتمنى لكم جميعاً عيداً سعيداً ومليئاً بالفرح والبهجة، وأن تكون هذه الرسالة قد ساهمت في تحسين يومكم.

أهداء

أهدي ثمرة جصدي المتواضع إلى من قال فيهما الرحمان
الله... اخفض لهما جناح الذل من الرحمة... الله.

إلى من أحسن تربيته وعلمني كفاي، وإن العمل سر النجاح إلى من زرع طريقي بالورود وسعى دوما لرؤيتي
ناجحة وتفوقة وكان لي الدرع الواقي، إلى الذي تكفل المشقة في تعليمي ولم يبخل علي بشيء، إلى الذي
رباني وأرادني أن أبلغ المعالي، إلى الذي كان مثلي الأعلى في الصبر والطاعة، إلى رمز العطاء وعربون
الوفاء والثقة وأعلى هدية ربانية "أبي العزيز"

إلى التي لو اتخذت من ماء البحر مداد ومن ورق الشجر قرطاسا لأمد فضلها ومزاياها لما استوفيت مثقال ذرة
منها، إلى القلب الذي ينبض في كل لحظة بالحب والرحمة إلى التي من أثاره قلوبنا وكتبته أسمائنا على
حذات عيوننا إلى التي قاسمتنا أفراحنا وآلامنا، إلى التي ضمت بشبابها لإسعادنا إلى التي عمرتني بعطفا
وحنانها ووجهتني برعايتها ونصائحها إلى أرق وأطيب قلب في الوجود، إلى العيون التي أرى فيها الأمل والحنان
وإلى الشمعة التي لاطلما احترقت لتنير دربي، إلى أول من ذكر اسمها ولازلت وسأظل أذكره ما حييت، إلى
أحلى كلمة في الوجود إشرافه نوري، أمي..... أمي ثم أمي

إلى الأمل الدافع للحياة و التي اعتبرها الدعم والكفاية بل السند والبداية أختي الغالية "أميرة" وزججها الذي
أعتبره أخي الأكبر "رضوان"

إلى النور الذي ينير لنا البيت كله أخي العزيز "محي الدين"
إلى أختي الحنونة "أبة"

إلى شمعة بيتنا العزيزة والكنزوتة "منة الله"

إلى خالي الوحيد "فاتح" وزوجته وأولاده "ميدو" و"شيلة"

وإلى خالتي: سليمة وزوجها، فتية وزجها وأولادها وفائزة

إلى صديقة دربي التي رافقتني طوال 3 سنوات الجامعة وعشت معها أحلى الأوقات والأيام أختي الغالية
"مفاهة"

وإلى أخت صديقاتي "نريمان، أمينة، فطيمة، محبلة"

وإلى جميع صديقاتي التي يذكرنهم قلبي ولم يكتبهم قلبي.

حنان

خطة المذكرة:

مقدمة

الفصل الأول: مفاهيم عامة حول القروض الاستثمارية و القروض العقارية.

تمهيد الفصل الأول

المبحث الأول: ماهية القروض الاستثمارية.

المطلب الأول: مفهوم القرض الاستثماري.

الفرع الأول: مفهوم القرض عموماً.

الفرع الثاني: تعريف الاستثمار.

الفرع الثالث: تعريف قرض الاستثمار.

المطلب الثاني: خصائص قروض الاستثمار.

المطلب الثالث: أهمية قروض الاستثمار.

المبحث الثاني: ماهية القروض العقارية.

المطلب الأول: مفهوم القرض العقاري.

الفرع الأول: المقصود بالعقار.

الفرع الثاني: التمويل العقاري.

I. مفهوم التمويل العقاري.

II. أهمية التمويل العقاري.

III. خصائص التمويل العقاري.

الفرع الثالث: تعريف القرض العقاري.

المطلب الثاني: خصائص القروض العقارية.

المطلب الثالث: مميزات القروض العقارية.

المبحث الثالث: نظرة عامة حول السكن.

المطلب الأول: مفهوم السكن وخصائصه.

المطلب الثاني: أهمية السكن.

الفرع الأول: الأهمية الاقتصادية للسكن.

الفرع الثاني: الأهمية الاجتماعية للسكن.

الفرع الثالث: الأهمية السياسية للسكن.

المطلب الثالث: أنواع السكن وعوامل إنجازها.

الفرع الأول: أنواع السكن.

الفرع الثاني: عوامل إنجاز السكنات.

خلاصة الفصل الأول

الفصل الثاني: واقع التمويل العقاري في الجزائر.

تمهيد الفصل الثاني

المبحث الأول: واقع الاستثمار والسوق العقارية في الجزائر.

المطلب الأول: الاستثمار العقاري وأهميته في الجزائر.

الفرع الأول: مفهوم الاستثمار العقاري.

الفرع الثاني: أهمية الاستثمار العقاري.

I. الأهمية الاقتصادية.

II. الأهمية الاجتماعية.

III. الأهمية المالية.

المطلب الثاني: السوق العقاري الجزائري.

الفرع الأول: تعريف السوق العقاري في الجزائر وخصائصه.

I. تعريف السوق العقاري.

II. خصائص السوق العقاري.

III. التطور التاريخي للسوق العقاري السكني في الجزائر.

الفرع الثاني: أقسام السوق العقاري في الجزائر.

الفرع الثالث: المتدخلون على مستوى السوق العقاري السكني.

المطلب الثالث: تشخيص السوق العقاري في الجزائر.

المبحث الثاني: تمويل الترقية العقارية والسكن الاجتماعي.

المطلب الأول: تمويل الترقية العقارية.

الفرع الأول: مفهوم الترقية العقارية.

الفرع الثاني: إطار القانوني لترقية العقارية.

I. على المستوى المؤسسي.

II. على المستوى المالي.

الفرع الثالث: شروط تمويل الترقية العقارية.

المطلب الثاني: تمويل السكن الاجتماعي.

المطلب الثالث: القرض الإيجاري.

الفرع الأول: تعريف القرض الإيجاري وخصائصه.

الفرع الثاني: أنواع القرض الإيجاري.

الفرع الثالث: طرق تسديد القرض الإيجاري.

المبحث الثالث: آفاق وتحديات التمويل العقاري في الجزائر.

المطلب الأول: مراحل تطور نموذج التمويل السكني.

المطلب الثاني: المؤسسات الداعمة لنشاط البنوك التجارية في تمويل السكن.

المطلب الثالث: الأخطار الائتمانية المرتبطة بالقروض السكنية وطرق متابعتها.

خلاصة الفصل الثاني.

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني لتوفير و الاحتياط CNEP-BANQUE وكالة شلغوم العيد.

تمهيد الفصل الثالث

المبحث الأول: المؤسسة وهيكلها الاقتصادي.

المطلب الأول: التعريف العام بالمؤسسة CNEP وهيكلها التنظيمي.

الفرع الأول: التعريف العام بالمؤسسة CNEP .

الفرع الثاني: الهيكل التنظيمي للمؤسسة –إدارة الشبكة- .

المطلب الثاني: التعريف بالمؤسسة محل الدراسة وهيكلها التنظيمي.

الفرع الأول: التعريف بالوكالة محل الدراسة – وكالة شلغوم العيد - .

الفرع الثاني: الهيكل التنظيمي للمؤسسة محل الدراسة.

المطلب الثالث: مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

المبحث الثاني: الإجراءات الخاصة بالقرض العقاري.

المطلب الأول: شروط قبول القرض العقاري.

المطلب الثاني: مكونات ملف القرض العقاري.

المطلب الثالث: طريقة منح القرض العقاري.

المبحث الثالث: الطرق الخاصة بكيفية حساب وتسديد القرض العقاري.

المطلب الأول: كيفية حساب القرض العقاري.

المطلب الثاني: كيفية تسديد القرض العقاري.

المطلب الثالث: متابعة تغطية القرض العقاري.

خلاصة الفصل الثالث.

خاتمة.

المقدمة

مقدمة:

تعتبر البنوك نواة أساسية للاقتصاديات المتقدمة، فهي تؤثر في الإقتصاد بشتى الطرق والوسائل، وقد جعل هذا أغلب الإقتصاديين الاجتماعيين يعترفون بدور وأهمية هذه المؤسسات في التأثير على الحضارة الغربية منذ القرون الوسطى، لما لعبته من دور في تحديد وجهة المجتمعات الاقتصادية.

ونزداد أهميتها اليوم أكثر مع عولمة الاقتصاد، والثقافات بشكل أوسع من السابق، ومع الأبحاث في مجال الإدارة والتسيير.

تتشكل البيئة المالية للبنك، من تلك الأموال الموضوعة تحت تصرفه، و التي تسمى بالموارد أو الخصوم، و الأموال التي تشكل استعمالات للموارد، و التي تسمى بالموجودات أو الأصول.

وتبرز نجاعة إدارة البنك في التوفيق بين ما يجلبه من موارد وكيفية توظيفها في شكل استخدام تمثل في منح القروض بشتى أنواعها، وتمثل القروض العقارية أحد أهم المنتجات البنكية، خاصة لدى بنوك الإسكان وصناديق التمويل لما تتميز به، كونها ذات أجل طويل الإستحقاق وهو ما يسمح بتوفير عوائد دائمة للبنك متمثلة في الفوائد على الإقراض، كما أن هذه القروض تحافظ على مبدأ معروف للبنك وهو الإستمرارية.

باعتبار هذه القروض من قروض الإستثمار التي تتميز بآليات مشتركة كالأجل والضمان، و التي يجب معرفتها معرفة دقيقة حتى يتسنى لنا التفريق بين أنواع قروض الاستثمار، وكيفيات منحها على مستوى البنوك وشروط قبول ملف القرض، و المخاطر التي تنتج عن منح الائتمان، و التي يكون البنك محتاطا لها في جميع الحالات باعتبار البنوك تأخذ بقواعد الاحتراز الحديثة، وهي تعمل على خلق أشكال ضمانات أكثر نجاعة.

منح القرض العقاري في الجزائر قديم العهد، فبعد الإستقلال مباشرة تم الشروع في تقديمه استجابة لمتطلبات الأفراد الراغبين في الإستقلال بسكن خاص، ونسجل احتكار الدولة (البنوك العمومية) لقطاع السكن والإقراض العقاري إلى غاية الإنفتاح الإقتصادي في بداية التسعينات.

فمستوى القرض العقاري مرتبط نسبيا بواقع السكن في الجزائر، وهذا لوجود علاقة طردية بينهما، فكلما نما معدل الإقراض العقاري، نما قطاع السكن، وكلاهما يتميز بالركود، وهذا لتوفر عوامل موضوعية وأخرى غير موضوعية كمشكل الإرث العقاري في الجزائر الذي يعد أول عائق أمام إقامة المشاريع السكنية سواء للدولة أو الخواص، وهي على العموم مشاكل إدارية في غالب الأحيان.

لذا قامت الدولة بمجهود كبير فيما يخص إستحداث بعض الهيئات والمؤسسات المتعلقة بنشاطها بالعقار والقروض العقاري، بالإضافة إلى تعديل وإصدار جملة من القوانين تهدف إلى تشجيع الطلب على القرض العقاري، وتنمية قطاع السكن عن طريق أداء البنوك في هذا المجال.

وتعد القروض العقارية من القروض الإستثمارية الأكثر مخاطرة لأنها تؤدي إلى مخاوف تجميد السيولة وعدم إمكانية استرجاعها وتؤدي إلى مواجهة خطر التعثر، لذلك تعتمد البنوك التجارية على وضع خطط واستراتيجيات للحد من تلك المخاطر، وهذا قبل الشروع في منح القرض، ولا يتوقف عمل البنوك على هذه الإجراءات فقط، وإنما تضع البنوك التجارية استراتيجيات أخرى عند منح القرض، أي متابعته وحتى قيام البنك بالمتابعة الميدانية.

وبعد هذا التقديم نطرح إشكالية التالية: ما هو واقع القروض العقارية في الجزائر؟

ومن اجل الإحاطة بالموضوع نطرح جملة من التساؤلات:

- ما هي خصائص السوق العقاري والعوامل المؤثرة فيه؟
- ما هي الإجراءات المتخذة حتى يمكن ضمان السير الحسن للقروض الممنوحة؟
- ما هو دور القروض العقارية في الحد من مشكلة السكن؟
- كيف يعالج ملف القرض العقاري على مستوى البنك التجاري CNEP BANQUE؟.

الفرضيات:

- بالرغم من الجهود المبذولة من طرف الدولة التي تسعى إلى تحسين قطاع العقار بصفة عامة وقطاع السكن بصفة خاصة ، إلا أنها مازالت بعيدة عن تحقيق المستوى المطلوب.
- تتميز السوق العقارية بمجموعة من الخصائص كالاعتماد بشكل كبير على موارد الدولة، كما أن هناك العديد من العوامل التي تؤثر بصورة أو بأخرى في السوق العقاري.
- تقوم البنوك بمضغ مجموعة من الإجراءات التي تضمن التعامل الحسن بين البنك وزبائنه.
- يقوم البنك التجاري بدراسة ومعالجة ملف القرض العقاري وذلك حفاظا على مصلحة المؤسسة.
- تعمل المؤسسات المالية على منح قروض عقارية لمواجهة إحتياجات الأفراد الراغبين في الحصول على السكنات.

أما أسباب اختيارنا لموضوع واقع القروض العقارية في الجزائر فتتمثل في:

- ✓ كثرة الحديث حول واقع السكن في الجزائر والذي له علاقة مباشرة بالإقراض العقاري الذي يؤثر فيه.
- ✓ قلة البحوث في مجال التمويل بالقروض العقارية.

- ✓ صدور أحدث القوانين في التمويل الرهني العقاري ومحاولة كشف فحواها.
- ✓ إمكانية البحث في الموضوع من الناحية النظرية والتطبيقية.
- ✓ أهمية الموضوع ذاته بالنسبة للأفراد وللاقتصاد الكلي.

والأهداف المتوخاة عند دراستنا لواقع القروض العقارية كانت:

- ✓ فهم آليات وعناصر ملف القرض الاستثماري وبالضرورة آليات القرض العقاري.
 - ✓ كشف حجم ومستوى القروض العقارية في الجزائر.
 - ✓ معرفة الأطراف المتدخلة في الإقراض العقاري في البنوك بنوعيتها وكذا مختلف الهيئات.
 - ✓ إزالة الغموض حول طريقة منح البنك للقرض والمعايير والأسس التي يعمل بها.
- المنهجية:** من أجل تحقيق تلك الأهداف والإجابة على إشكالية الدراسة تم تقسيم البحث إلى ثلاثة فصول ، فصلان نظريان وفصل تطبيقي:

➤ **الفصل الأول:** وهو عبارة عن مفاهيم عامة حول قروض الاستثمار والقروض العقارية وتندرج تحته ثلاثة مباحث:

- ✓ المبحث الأول: ماهية القروض الاستثمارية.
- ✓ المبحث الثاني: ماهية القروض العقارية.
- ✓ المبحث الثالث: نظرة عامة حول السكن.

➤ **الفصل الثاني:** ونتكلم فيه عن واقع التمويل العقاري في الجزائر وقد وضعنا فيه ثلاث مباحث

- ✓ المبحث الأول: واقع الاستثمار والسوق العقارية في الجزائر.
- ✓ المبحث الثاني: تمويل الترقية العقارية والسكن الاجتماعي.
- ✓ المبحث الثالث: آفاق وتحديات التمويل العقاري في الجزائر.

➤ **الفصل التطبيقي** فقد تدعم بتريص على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- وهو معنون: ب دراسة حالة الصندوق الوطني لتوفير و الاحتياط CNEP-BANQUE وكالة شلغوم العيد في ثلاث مباحث:

- ✓ المبحث الأول: المؤسسة وهيكلها الاقتصادي.
- ✓ المبحث الثاني: الإجراءات الخاصة بالقرض العقاري.
- ✓ المبحث الثالث: الطرق الخاصة بكيفية حساب وتسديد القرض العقاري.

الفصل الأول

تمهيد:

تعتبر البنوك التجارية إحدى أهم المصادر المتاحة للتمويل، لاستخدامها في تشغيل وتطوير المشاريع الاستثمارية، كما يعتبر الاستثمار أحد العناصر الهامة التي تساهم في تحريك عجلة النمو، وهو الطريقة الناجحة لإنشاء ومضاعفة الثروات وتحقيق الأهداف الاقتصادية.

كما يعتبر توفير السكن للمواطن من أهم الواجبات التي تسعى الدولة جاهدة لتحقيقها، ونظرا للطلبات المتزايدة للمواطنين على هذا القطاع والعجز المالي الذي تشكو منه الدولة أدى إلى خلق أزمة حقيقية في مجال السكن.

ولهذا فإننا سوف نتطرق في هذا الفصل إلى محاولة الإلمام ببعض المفاهيم حول القروض الاستثمارية والعقارية من خلال المباحث التالية:

- **المبحث الأول:** ماهية القروض الاستثمارية.
- **المبحث الثاني:** ماهية القروض العقارية.
- **المبحث الثالث:** نظرة عامة حول السكن.

المبحث الأول: ماهية القروض الاستثمارية.

المطلب الأول: مفهوم القروض الاستثمارية.

قبل التطرق إلى تعريف القرض الاستثماري لابد من وضع تعريف عام للقرض والاستثمار.

الفرع الأول: مفهوم القرض عموما

كلمة قرض (CREDIT) أصلها هي الكلمة اللاتينية (CREDERE) والتي تعني وضع الثقة التي تعتبر أساس كل قرار في منح القروض، وهناك عدة تعاريف للقروض لكنها لا تخرج من التعبير عن عملية بموجبها يتمكن المتعامل الاقتصادي من استغلال مال نقدي في تمويل أي نشاط اقتصادي ولذلك سنكتفي بذكر بعض التعاريف منها :

- هو مبلغ من المال تحصل عليه الدولة من الأفراد أو البنوك أو غيرها من المؤسسات المالية أو الدولية، مع التعهد بتسديد المبلغ المقرض والفوائد المترتبة عنه في التاريخ المحدد له وفقا لشرط العقد.(1)
- القرض بمفهوم المادة 325 من قانون البنوك المؤرخ في 19 أوت 1986 هو " كل عقد بمقتضاه تقوم مؤسسة مؤهلة لذلك بوضع أو بوعده منح مؤقتة، وعلى سبيل السلف توضع الأموال تحت تصرف أشخاص معنويين أو ماديين أو الاثنين معا لحساب هؤلاء الذين يلتزمون بالإمضاء أو بالتوقيع.(2)
- تمثل عملية القرض كل عمل يضع بموجبه شخص ما أموال تحت تصرف شخص آخر ويلزمه بالتوقيع على العقد.(3)
- أما في الاقتصاد فالقرض يعني تسليف المال لتثمينه في الإنتاج والاستهلاك، وهو يقوم على عنصرين هما الثقة والمدة.(4)

(1) بلقج حليلة وآخرون (2013/2012): أثر سياسة الإقراض البنكي على إنشاء وترقية المؤسسات الصغيرة و المتوسطة، مذكرة مكملة لنيل شهادة ليسانس، المركز الجامعي لميلة ، (ص :39).

(2) بوالعترس عبد الحق (2004/2003): الوجيز في البنوك التجارية، ديوان المطبوعات الجامعية، قسنطينة ، (ص :37).

(3) عيساوي سهام وآخرون (2013/2012): آلية منح القروض الاستثمارية في البنوك التجارية، مذكرة مكملة لنيل شهادة ليسانس، المركز الجامعي لميلة، (ص: 25).

(4) أعرار الياقوت (2008،2009): التمويل العقاري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر يوسف بن خدة، (ص:37).

الفرع الثاني: تعريف الاستثمار:

هناك عدة تعاريف للاستثمار سنكتفي بذكر البعض منها: ⁽¹⁾

- ✓ **الاستثمار لغة:** مصدره استثمر وهو طلب الثمر بمعنى طلب الاستثمار، وأصله من الثمر و له عدة معاني منها ما يحمله الشجر وما ينتجه، ومنها الولد، حيث يقال: الولد ثمرة القلب، ومنها أنواع المال.
- ✓ ويقال: ثمر (بفتح الميم) الشجر ثموراً، أي ظهر ثمره، وأثمر الشيء أي أتى نتيجته وأثمر ماله (بضم اللام) أي كثر، ويقال استثمر المال وثمره (بتشديد الميم) أي استخدمه في الإنتاج.
- ✓ أما الاستثمار (INVESTMENT) في الاصطلاح: فيقصد به استخدام الأموال في الإنتاج إما مباشرة بشراء المكنائ والآلات والمواد الأولية، وإما بطريقة غير مباشرة كسواء الأسهم والسندات.
- ✓ ويقصد بالاستثمار في معناه الاقتصادي: توظيف الأموال في مشاريع إقتصادية واجتماعية وثقافية، بهدف تحقيق تراكم رأسمالي جديد، ورفع القدرة الإنتاجية أو تجديد وتعويض رأس المال القديم.
- ✓ أما لفظ الاستثمار في الفكر الإداري والمحاسبي: فيقصد به توظيف الأموال في أصول متنوعة (أصول متداولة، أصول ثابتة وأصول أخرى) .
- ✓ ويرى البعض أن الاستثمار يعني التضحية بمنفعة حالية يمكن تحقيقها من إشباع استهلاكي حالي من أجل الحصول على منفعة مستقبلية يمكن الحصول عليها .

الفرع الثالث: تعريف قرض الاستثمار

لقد ربط لفظ(القروض الاستثمارية) بين مفهومين المفهوم الأول يتمثل في القروض والمفهوم الثاني هو الاستثمار أي بمعنى آخر قروض موجهة لتمويل نشاطات الاستثمار وسنكتفي بذكر بعض التعاريف لقرض الاستثمار:

- القروض الاستثمارية تخص كلاً من القروض طويلة المدى ومتوسطة المدى، فإذا تعلق الأمر بتمويل مشاريع للحصول على الآلات والمعدات على سبيل المثال، فنكون بصدد تمويل متوسط الأجل أما إذا كان الأمر يتعلق بعقارات فإننا نكون بصدد تمويل طويل الأجل.⁽²⁾
- قروض الاستثمار هي قروض أجل استحقاقها لا يفوق 10 سنوات، وهي قروض موجهة للاستثمار في العقارات بصفة عامة، تكون هذه القروض مقدمة للتجار أو للمؤسسات الاقتصادية المتوسطة أو الصغيرة، وهو عبارة عن قروض متوسطة الأجل لتمويل الأصول الثابتة (أراضي ، عقارات، مباني..الخ) التي تبقى لمدة طويلة في المؤسسة. وتمنح القروض الاستثمارية لبنوك وشركات الاستثمار

⁽¹⁾ قاسم نايف علوان (2012): إدارة الاستثمار بين النظرية والتطبيق، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان-الأردن، الطبعة الثانية،(ص:29).

⁽²⁾ عيسوي سهام وآخرون، مرجع سبق ذكره:(ص:29).

لتمويل اكتتابها في شكل سندات وأسهم جديدة، كما تمنح في شكل قروض مستحقة عند الطلب أو لأجل سماسرة الأوراق المالية، وتمنح للأفراد لتمويل جزء من مشتريات الأوراق المالية.⁽¹⁾

المطلب الثاني: خصائص قروض الاستثمار

إن تمييز القروض الاستثمارية بخصائص مختلفة ومتعددة يعود إلى تنوعها واختلافها ومن أهم هذه الخصائص نذكر: ⁽²⁾

- تهدف القروض الاستثمارية إما للحصول على وسائل إنتاج ومعدات وإما على عقارات مثل: الأراضي والمباني الصناعية، الإدارية والتجارية.
- القروض الاستثمارية تعمل وتهتم بالإمداد بالمبالغ الضخمة.
- القروض الاستثمارية يتحصل عليها أشخاص ومؤسسات لفترات طويلة قد تفوق 7 سنوات.
- القروض الاستثمارية تحتوي على ثلاثة أنواع من القروض.
- القروض المتوسطة الأجل.
- القروض الطويلة الأجل.
- القروض الإيجارية.
- نظرا لطبيعة القروض (المبالغ الضخمة، المدة الطويلة) تقوم بها مؤسسات متخصصة لاعتمادها على تعبئة الأموال اللازمة على مصادر ادخارية طويلة لا تقوى البنوك التجارية عادة على جمعها.
- إن طبيعة هذه القروض نجعلها تتطوي على مخاطر عالية، الأمر الذي يدفع المؤسسات المتخصصة في مثل هذا النوع من التمويل إلى البحث على الوسائل الكفيلة لتخفيف درجة هذه المخاطر.
- نظرا للمخاطر التي تتميز بها القروض الاستثمارية، فإن البنوك تقوم بطلب ضمانات ذات قيمة عالية قبل الشروع في عملية التمويل.

المطلب الثالث: أهمية قروض الاستثمار.

إن القروض الموجهة لتمويل نشاطات الاستثمار ذات أهمية بالغة تفوق القروض الموجهة لتمويل نشاطات الاستغلال، والتي تتميز بقصر فترتها التي لا تزيد عن 12 شهر، بينما القروض الاستثمارية فهي تصل أحيانا إلى عشرين سنة، لذا يمكن القول أنها تكون في المرتبة الأولى في عملية التمويل لطول مدتها وضخامة مبلغها.

⁽¹⁾ بلقج حليلة وآخرون، مرجع سبق ذكره: (ص:44).

⁽²⁾ عيساوي سهام وآخرون، مرجع سبق ذكره: (ص:30)

تختلف عملية الاستثمار جوهريا عن عمليات الاستغلال من حيث موضوعها، طبيعتها ومدتها، ولذلك فإن هذه العمليات تتطلب أشكالا وطرقا أخرى للتمويل تتلائم مع هذه الميزات.

كما أن القروض الاستثمارية تعود بالإيجاب على البنوك لأنها تساعد على تجميد أموالها ولمدة ليست بالقصيرة، حيث يمكن أن تمتد على كل حال سنتين فما فوق حسب طبيعة الاستثمار.⁽¹⁾

المبحث الثاني: ماهية القروض العقارية.

إن الأهمية المعطاة لقطاع العقارات خلال العشرية الأخيرة راجعة إلى الدور الذي يمكن أن يؤديه هذا الأخير في تحريك وتنشيط الاقتصاد بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، كما أن الأهمية تهدف إلى وضع هيكلية جديدة للقطاع المالي، والتي تتماشى مع قطاع العقارات مما يسمح للبنوك التجارية بتمويلها عن طريق تقديم القروض.

المطلب الأول: مفهوم القرض العقاري.

يعتبر القرض العقاري الوسيلة (الصيغة) المثلى لحل إشكالية السكن، التي استعصت على الحكومات المتعاقبة منذ الاستقلال، سيما أن العديد من الدول التي انتهجت هذه الوسيلة أصبحت اليوم تصدر خبرتها في المجال.

وقبل التطرق لتحديد ماهية القروض العقارية لابد من إلقاء الضوء على مفهوم العقار عموما ثم التمويل العقاري خصوصا من خلال تعريفه وذكر أهميته وخصائصه.

الفرع الأول: المقصود بالعقار.

- يعرف العقار لغة: على أنه كل شيء مستقر بحيز ثابت فيه، لا يمكن نقله منه دون تلف.
- والعقار: هو كل مال ثابت له أصل كالأراضي والمباني.
- كما يعرف العقار قانونا: بأنه الشيء الثابت المستقر في مكانه، غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف، خلافا للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلا للنقل و الحركة، لذا نجد أن المشرع الجزائري قد ميز في قانون الإجراءات المدنية بين المنقول والعقار في الباب الخاص بالاختصاص القضائي، فترجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقارات في المحكمة موطن العقار، لأن هذا الأخير يتميز بموقع قار وثابت.⁽²⁾

⁽¹⁾ عيساوي سهام وآخرون، مرجع سبق ذكره: (ص:29)

⁽²⁾ عرعار الياقوت، مرجع سبق ذكره: (ص:07).

الفرع الثاني: التمويل العقاري.

أولاً: مفهوم التمويل العقاري:

• يعرف التمويل العقاري بأنه: كل نشاط تمويلي يهدف الاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحلات المخصصة للنشاط التجاري، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهنا رسميا أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول.⁽¹⁾

• كما يعرف التمويل العقاري بأنه: وضع إطار قانوني عملي وواقعي لعملية إقراض الأموال لاستثمارها في شراء المساكن الخاصة بضمان رهن تلك العقارات، كما يسير الإجراءات المتصلة بهذا النشاط ويقوم توازن بين مصالح كافة الأطراف المشتركة.⁽²⁾

• ويرتبط التمويل العقاري بتوافر مصادر تمويلية طويلة الأجل سواء ذاتية مثل رأس المال أو الاحتياطي، أو غير ذاتية متمثلة في قروض طويلة الأجل أو في شكل سندات تقوم بجعل البنوك المسجلة لدى البنك المركزي تزاوّل نشاط الإقراض العقاري، إلا أن فعالية البنوك التجارية تظل محدودة في تمويل شراء الوحدات السكنية الذي تحكمه قواعد الائتمان طويل الأجل، وقيام البنوك التجارية بتوفير التمويل العقاري لا يتفق مع طبيعة هياكلها التمويلية القائمة على ودائع قصيرة الأجل، والتي قد تصلح فقط لتمويل بناء الوحدات السكنية وليس شرائها، أما فيما يتعلق بالبنوك العقارية فإن إمكانيتها في الحصول على موارد طويلة الأجل أصبح محدود للغاية في الوقت الحالي.⁽³⁾

ثانياً: أهمية التمويل العقاري.

إن الآلية الأساسية في التمويل العقاري هي عملية القيام بتحويل موارد المدخرين إلى المقترضين من أجل تمكينهم من شراء وحدات سكنية، وذلك في عدة ودائع ادخارية التي يقوم بإعادة تكوينها في صورة تمويلات أو قروض عقارية، لذا يكتسي هذا النظام أهمية كبيرة تتلخص فيما يلي:⁽⁴⁾

I. الأهمية المالية: وتتمثل على وجه الخصوص في:

- إدخال إصلاحات جذرية على النظام المالي التقليدي بما يتماشى مع متطلبات العصر، هذه الإصلاحات يجب أن تؤدي إلى إنشاء نظام مالي موحد للبنوك.
- يعتبر تمويل السكن عن طريق نظام الرهن العقاري من إحدى العوامل الأساسية التي تساعد على تنمية القطاع المالي، وتدعيم استقراره واستقرار الاقتصاد الوطني ككل.

(1) إلياس بوزيدي: حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية، جامعة تلمسان، (ص:02).

(2) عرار الياقوت، مرجع سبق ذكره: (ص:08).

(3) فيروز زغمار وآخرون (2012-2013): التمويل وآلياته في سوق العقار، مذكرة مكملة لنيل شهادة ليسانس، المركز الجامعي ميلة، (ص:24).

(4) عرار الياقوت، مرجع سبق ذكره: (ص:10-11).

- من الضروري التعجيل بعصرنة المنظومة المالية قصد تحسين، إعداد ومتابعة النفقات العمومية خاصة نفقات التجهيز التي تفرض على الإدارة المالية يقظة أكبر في مجال التحكم في التكاليف وصرامة أكبر في مجال التخطيط المالي قصد ضمان وتعزيز دعم القطاع المصرفي للاقتصاد، ومستوى خدمات يستجيب لمتطلبات المواطنين بصفة عامة والمتعاملين الاقتصاديين بصفة خاصة.

II. الأهمية الاقتصادية:

- ارتباط قطاع السكن ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى ويظهر هذا في الاستثمار، الإنتاج، الشغل، والأسعار.
- ضرورة تدخل الدول في الحياة الاقتصادية ووجود قطاع عام بمشاركة القطاع الخاص، وضرورة مراجعة عمل المصارف الخاصة لا سيما فيما يتعلق بالقروض التي تمنحها برهون عقارية أضحي من السياسات التي يجب اتخاذها لتفادي حدوث أي أزمة.
- كما أن الأثر الذي قد يحدثه قطاع السكن على النشاط الاقتصادي ذو أهمية بالغة ويحتاج إلى دعم من طرف الدولة، فالنفقات المخصصة كل سنة للسكن لا تتعدى 2% من النفقات العمومية.

ثالثا: خصائص التمويل العقاري.

تختلف صور وأشكال تطبيق نظام التمويل العقاري في دول العالم وفقا لعدد من المحددات كأنماط المعيشة والأوضاع الاقتصادية والمالية، ورغم كل هذه الاختلافات إلا أن التمويل العقاري ينفرد بخصائص يمكن إجمالها فيما يلي: ⁽¹⁾

- 1- اعتبار التمويل العقاري عقداً مالياً: حيث يسمح بالتدخل المالي، ويبدو هذا من خلال الالتزامات المتبادلة بين أطراف الاتفاق ومن خلال المؤسسات المخول لها مزاوله أنشطة التمويل العقاري.
- 2- اعتبار التمويل العقاري من العقود ذات التنفيذ المتتابع: حيث أن اتفاق التمويل العقاري يعتبر من العقود الزمنية أو عقود المدة، إذ تعرف هذه الأخيرة أنها تلك العقود التي تعتبر المدة عنصرا أساسيا فيه، إذ تحدد محله وهي إما ذات تنفيذ مستمر كعقدي الإيجار والعمل، وإما ذات تنفيذ دوري كعقد التوريد.
- 3- اعتبار التمويل العقاري من عقود الإذعان: حيث أن عقد الإذعان هو عقد يملي فيه المتعاقد شروطه على المتعاقد الثاني الذي ليس له إلا رفض العقد أو قبوله ويتميز هذا النوع من العقود بسيطرة أحد المتعاقدين على الآخر، فيفرض عليه شروطه ولا يقبل مناقشتها، وترجع هذه السيطرة عادة إلى احتكار فعلي أو قانوني للسلع أو الخدمات من طرف المتعاقد القوي.

⁽¹⁾ عرعار الياقوت، مرجع سبق ذكره: (ص ص: 17-25).

4- اعتبار التمويل العقاري من العقود الاستهلاكية: في سبيل حماية المستهلكين من الشروط التعسفية أصدر مجلس أوروبا في نوفمبر 1976 قرارا يوصي فيه الدول الأعضاء باتخاذ كافة الوسائل منها القانونية لحماية المستهلك ضد الشروط التعسفية.

الفرع الثالث: تعريف القرض العقاري.

هناك عدة تعاريف للقرض نكر منها ما يلي:

- القروض العقارية في مفهوم تقنين الاستهلاك هي اقتراض النقود وتأجيل الدفع، المخصصة للعمليات ذات الطابع العقاري المبرمة بين الأشخاص الذين جاء القانون ليحميهم. (1)
- القرض العقاري هو قرض لتمويل عمليات بناء، شراء مسكن، عقار أو للصيانة أو تحسين مسكن، مدة القرض في المتوسط تصل إلى 25 سنة، المبلغ لا يتعدى 80% من قيمة المشروع يعوض على أساس دفعات ثابتة ومتساوية شهريا، فالزبون يقدم ضمانات و يرهن المشروع، سعر الفائدة في الجزائر ما بين 7.5% إلى 8% وقد عرفت القروض في الآونة الأخيرة تطورا ملحوظا وهذا نتيجة لتزايد الطلبات التي فاقت الحد. (2)

المطلب الثاني: خصائص القروض العقارية.

يمكن إجمال هذه الخصائص في النقاط التالية: (3)

- 1- القرض العقاري هو قرض استهلاكي: موجه للمقترض وقابل للتسديد في آجال طويلة المدى.
- 2- القرض العقاري هو قرض طويل الأجل: وبالتالي فمدة تسديده محددة إلى غاية 25 سنة على الأكثر من تاريخ أول استعمال، ولكن هناك استثناءات فهذه المدة متعلقة بقدرة التسديد وبعمر المقترض وهي 70 سنة وبقدرته على الادخار.
- 3- تحسب مستحقات التسديد حسب قدرة الزبون، مثلا بالنسبة لذوي المداخيل ما بين 30% و 50% و 40% و 60% بالنسبة للتجار والحرفيين وأصحاب المهن الحرة.
- 4- المبلغ الشخصي لطالب القرض لا يقل عن 20% من ثمن السكن .
- 5- التأمين: يقوم المقترض بتأمين القرض لدى مؤسسات التأمين، نذكر (SGCI) شركة ضمان القروض العقارية لفائدة المصرف المقترض أي تأسيس وثيقة التأمين من طرف البنك لدى مؤسسة التأمين باسم المستفيد من القرض لصالح البنك وهذا التأمين يضمن للمصرف المبلغ الذي أقرضه في حالة وقوع مشكل مع المقترض أي في حالة عجزه عن التسديد.

(1) عرار الياقوت، مرجع سبق ذكره: (ص:43).

(2) فيروز زغمار وآخرون، مرجع سبق ذكره: (ص:37) .

(3) عرار الياقوت، نفس المرجع: (ص ص:43-44).

5- **بوليصة التأمين LA POLICE D'ASSURANCE**: يتحملها المصرف ويضيفها لمبلغ القرض وهي تدفع على شكل تعويض (PRIME) وهي تغطي القرض على مدة تسديده.

6- **الرهن العقاري**: وهو يمثل جزء من الضمانات المطلوبة من طرف المصرف مقابل القرض.

هذه الخصائص تميز القروض العقارية وذلك من اجل تمويل مشاريع عقارية نجد هذه المشاريع هي:

1- شراء مساكن جديدة وتامة البناء.

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

3- إعادة الاعتبار في تنظيم السكنات.

4- شراء أراضي.⁽¹⁾

المطلب الثالث: مميزات القروض العقارية.

حسب تعريف القرض العقاري نلاحظ أن له سمات خاصة تميزه عن باقي القروض نذكر منها: ⁽²⁾

1- **المدى الزمني أو أجل الاستحقاق**: تعتبر القروض العقارية أدوات ائتمان طويلة المدى فهي من أنواع قروض الاستثمار التي تتميز بطول فترات استحقاقها .

2- **القطاع الموجه إليه**: بمعنى قطاع العائلات ومؤسسات العمال أي الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الذي يجب أن تتوفر فيهم شروط معينة قبل الحصول على القرض.

3- **الغرض الموجه إليه**: هو من اجل الحصول على ملكية كسواء مسكن أو بنائه أو تهيئته أو شراء قطعة أرض للبناء.

4- **الضمان**: حيث تعتبر كل الأصول الحقيقية أو أراضي المدين ضمانا فعليا للبنك التجاري أو صندوق الادخار في حالة إعسار المدين وعدم وفائه بالتزاماته.

5- **المؤسسات المصرفية العاملة بالقروض العقارية**: حيث تعددت هذه المؤسسات منها للادخار والإقراض وأيضا مصارف الادخار المشتركة.

⁽¹⁾ فيروز زغمار وآخرون، مرجع سبق ذكره: (ص:56).

⁽²⁾ محلول أمال وآخرون (2010-2011): **التأمين على القروض العقارية**، تقرير تريض لنيل شهادة ليسانس-تخصص-تأمينات وبنوك، جامعة منتوري قسنطينة، (ص:5).

المبحث الثالث: نظرة عامة حول السكن.

قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب حيث تناولنا في المطلب الأول مفهوم السكن وخصائصه، وفي المطلب الثاني أبرزنا أهمية السكن سواء اقتصادية، اجتماعية، وسياسية أما في المطلب الثالث أنواع السكن وعوامل انجازه.

المطلب الأول: مفهوم السكن وخصائصه.

مفهوم السكن: هناك عدة تعاريف للسكن سنكتفي بذكر البعض منها :

- إن المفهوم البسيط للسكن والذي يتألف عادة من الجدران و السقف يبقى بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي والشامل له. إن مفهوم السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة واستقرار، هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات، المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة.⁽¹⁾
- هو المحيط الذي تتوفر فيه شروط الحياة بصفة عامة أو هو نوع من تجمع المؤسسات الإنسانية في المجال الحضري عن طريق النسيج العمراني الذي يشكل بصفة أساسية الوظيفة العامة للمدينة، سواء كان يرتبط أو لا يرتبط بالوظائف الأخرى.
- ويعرف السكن على أنه إسقاط مرآة للمجتمع في الفضاء، فهو يعتبر مكان تبادل للمنتجات، الأفكار والأحاسيس.⁽²⁾
- وفي هذا الصدد يرى المفكر "نفيت آدم" من خلال كتابه "المشكل الاقتصادي للسكن" على أن السكن عبارة عن حق وإحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء ومتطلبات الحياة، ومما تجدر الإشارة إليه أن للسكن خاصية مزدوجة، حيث أنه يمثل استثمار مكلف وفي نفس الوقت سلعة استهلاكية دائمة.⁽³⁾

⁽¹⁾ شريطوي وفاء وآخرون (2012-2013): آليات تقديم القروض السكنية للبنوك التجارية، مذكرة مكملة لنيل شهادة ليسانس المركز الجامعي لميلة، (ص:26).

⁽²⁾ صغيري جمال وآخرون (2005-2006): السكن الترقوي ، مذكرة ماجستير غير منشورة، جامعة محمد بوضياف لمسيلة، (ص:5).

⁽³⁾ شريطوي وفاء وآخرون، نفس المرجع، (ص:26).

خصائص السكن: و تتمثل فيما يلي: ⁽¹⁾

1- **السكن استثمار مكلف:** يعد أو يعتبر السكن كاستثمار مكلف، وتعطى له هذه الخاصية لعدة أسباب أو اعتبارات نذكر منها:

أ- **ارتفاع تكاليف انجازه:** باعتبار أن الطلب على السكن في تزايد مستمر بسبب ازدياد عدد السكان وكذلك هجرتهم المتواصلة نحو المدن من جهة، ومن جهة أخرى ندرة أو نقص مواد البناء وعدم كفايتها جعلت الطلب عليها يزداد مما أدى إلى ارتفاع تكلفتها.

ب- **أهمية الاستثمار في إنجاز السكنات:** وتظهر هذه الأهمية من خلال الدور الكبير الذي يكتسبه السكن سواء على الصعيد الاقتصادي أو الاجتماعي أو حتى السياسي، فإن من الضروري إنجاز سكنات خاصة مع تزايد عدد الأفراد ومن ثم زيادة الطلب عليها بما أن النشاط الصناعي المعماري يستقطب نسبة عالية وكبيرة نوعا ما من اليد العاملة (والتي تتراوح بين 40% إلى 50%) وهذه الأخيرة تتطلب تكلفة تحسب ضمن تكلفة إنجاز سكنات، مما يؤدي إلى ارتفاع تكلفتها.

- يعد دور المهندسين المعماريين في إعداد التصميمات الهندسية للسكنات، دورا لا يستغنى عنه، غير أن القيام بمثل هذا العمل من طرفهم يتطلب الدقة والتركيز والجهد..... من شأنه أن يرفع من كلفة هذه التصميمات التي تدخل ضمن تكلفة إنجاز السكنات.

- تعد نسبة المخاطرة التي تواجهها مؤسسات إنجاز مواد البناء والمقاولين مرتفعة نسبيا مقارنة بما في النشاطات الاقتصادية.

- يهتك السكن على فترة زمنية طويلة نوعا ما إذا قورنت بباقي المعدات و الآلات التي تهتك في فترة زمنية قصيرة مما يتطلب أموال كبيرة من أجل تمويله بالإضافة إلى القروض طويلة الأجل التي تدخل في تمويله.

2- **السكن سلعة استهلاكية دائمة:** يعتبر السكن كسلعة استهلاكية دائمة غير أنها ليست كباقي السلع الاستهلاكية الأخرى، حيث أنها لا تخضع لنفس المعايير ولا لنفس المقاييس، (وذلك من حيث الشكل، كيفية الاستعمال، مدة الاستهلاك، التكلفة... الخ) حيث يعد السكن كسلعة-إن صح القول- ضرورية للفرد ولا يمكن أن يستغنى عنها رغم تكلفتها المرتفعة نوعا ما، والملاحظ أنها سلعة دائمة كون أن الفرد وفي غالب الأحيان بمجرد حصوله على المسكن عن طريق الملكية، لا يعاود استبداله أو التخلي عنه، خاصة إذا ما توفرت فيه الشروط الملائمة لمتطلبات الحياة، وهذا على عكس السلع الاستهلاكية الأخرى.

⁽¹⁾ شرطيوي وفاء وآخرون، مرجع سبق ذكره: (ص: 26).

المطلب الثاني: أهمية السكن.

إن للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد باعتباره حاجة ضرورية لا يمكن أن يستغني عنها، غير أننا يمكن أن نحصر هذه الأهمية في ثلاث جوانب أساسية أو رئيسية وهي:

الجانب الاقتصادي، الجانب الاجتماعي وأخيرا الجاني السياسي.

الفرع الأول: الأهمية الاقتصادية للسكن.

إن الدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية وبالخصوص صندوق النقد الدولي ومن خلال مناقشاته لموضوع انجاز سكنات في إطار الاقتصاد الكلي، أدركت العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبته للاقتصاد الوطني من جهة والقطاعات الأخرى من جهة أخرى، حيث أن التكامل الذي تحدثه هذه الأخيرة في ما بينها من شأنه أن يوفر العمالة لليد العاملة وبالخصوص في المجالات الواسعة، فهو بهذا المنظور لا يعتبر خزاناً لامتناس هذا النوع من اليد العاملة فحسب، بل مجالا لتطويرها وترقيتها .

لذا لا يجب أن ينظر للسكن على أنه مجرد خدمة تستنزف خيرات مادية ومالية للمجتمع فقط، لكن ينبغي أن ينظر إليه على أنه محرك للتنمية الاقتصادية وذلك عن طريق خلق فرص عمل مع إمكانية تدريبية وبصفة دورية وعليه فإن أهمية انجاز السكنات تكمن في مدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة بنوعيتها المتخصصة والبسيطة والتي تساهم في امتصاص البطالة بالنسبة لكثير من الدول نامية كانت أم متطورة .

كما نجد أن تنظيم برامج السكن المكثفة بشأنها أن تستخدم أكبر قدر ممكن من المواد المحلية ويكون في الوقت ذاته وسيلة ومجالا يخلق استثمارات متنوعة وفتح مناصب شغل جديدة.

كما تجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن حصر الأهمية الاقتصادية للسكن وتوفير مناصب شغل وامتصاص اليد العاملة ومن ثم القضاء على البطالة بل نلتزم هذه الأهمية من جوانب أخرى مثلا تنمية السكن الريفي وترقيته من شأنه أن يستخدم كأداة هامة لخدمة التنمية الشاملة وبالتحديد لخدمة الزراعة و الصناعة، وفي الوقت ذاته تحقيق التوازن الجهوي الذي تشهده أي تنمية اقتصادية شاملة.⁽¹⁾

⁽¹⁾ شرطيوي وفاء وآخرون، مرجع سبق ذكره: (ص ص: 27-28).

الفرع الثاني: الأهمية الاجتماعية للسكن.

يعتبر السكن من أهم وأكثر الضروريات في حياة الفرد، فحصول هذا الأخير على السكن يتطلب شكلين: ⁽¹⁾

- إما الحصول على السكن بصفة الملكية.

- إما الحصول على السكن بصفة الكراء .

أ- فيما يخص الحصول على السكن بصفة الملكية: هنا نجد الفرد يتحمل تكلفة عالية نسبيا أي يتحمل ثمن المسكن الذي يريد أن يحصل عليه، وتدفع هذه التكلفة عادة عند شرائه لهذا المسكن غير أن ملكية السكن تعطي له جملة من الإيجابيات فمن جهة تعد كأداة استقرار اجتماعي له لأنها تعتبر المأوى الدائم والمؤمن له، كما أنها تحمي أمواله المدخرة والتي استثمارها في شراء مسكن.

ب- أما فيما يخص الحصول على السكن بصفة الكراء: فهذه الطريقة تعد كحل للذين ليس لهم موارد مالية كافية من أجل الحصول على ملكية السكن، وتسمح لهم بحرية تغيير مكان إقامتهم بسهولة أكبر من الحالة الأولى-السكن عن طريق الملكية- غير أن هذه الحالة وعلى الرغم من أنها تحل مشكلة السكن لبعض الأفراد ذوي الدخل الضعيف، إلا أنها تبقى كحل مؤقت ولفترة زمنية معينة والفرد قادر على أن يفقد سكنه في أي وقت .

الفرع الثالث: الأهمية السياسية للسكن.

إن ظهور بؤار الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة وتتمثل في الأحزاب السياسية التي تبنت بقوة مشكل السكن في برامجها التنموية، وإذا كان قد أضحى من العناصر الأساسية لأي تنمية وطنية فإنه وبالمقابل يأتي في إطار كسب أصوات الناخبين لأي تجمع سياسي للوصول للسلطة، إذ يعد هذا الاهتمام بالأوضاع السكنية من الهيئات السياسية أحد مظاهر "الديمقراطية السكنية" .

وعليه أصبح الاعتقاد السائد بين أفراد المجتمع هو أن مشكل السكن في الوقت الحاضر أصبح يعد من المشاكل العالمية التي يصعب حلها، حتى أن الكثير من المسؤولين الذين تعاقبوا على السلطة أدركوا حقيقة واحدة هي "حينما يكون قطاع السكن و البناء بخير فإن كل القطاعات الأخرى تكون كذلك" ⁽²⁾

⁽¹⁾شرطيوي وفاء وآخرون، مرجع سبق ذكره: (ص: 28).

⁽²⁾عبد القادر بلطاس (2001-2002): الاقتصاد المالي و المصرفي السياسات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،

(ص: 19).

المطلب الثالث: أنواع السكن وعوامل إنجازة.

إن عملية إنجاز السكنات تتطلب ضرورة توفير جملة من العوامل تتربط فيما بينها حتى تساهم في السير الحسن لإنجاز هذه الأخيرة، ولذلك حاولنا في هذا المطلب أن نبرز أنواع السكن في الفرع الأول ثم نتطرق إلى عوامل إنجاز السكنات في الفرع الثاني.

الفرع الأول: أنواع السكن.⁽¹⁾

• **البيع بالإيجار:** بموجب المرسوم رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2007 والتي تحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار صيغة البيع بالإيجار وكيفية ذلك، وحسب المادة الثانية فإن البيع بالإيجار " صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة إيجار محددة في إطار عقد مكتوب".

• **السكن الاجتماعي:** يعرف السكن الاجتماعي على أنه "مجموعة من السكنات الموضوعة تحت تصرف العائلات من طرف السلطات العمومية على شكل إعانات يمكن أن تأخذ عدة أشكال:

- الإعانات الاستثمارية التي تسمح بزيادة العرض وتخفيض الإيجار في القطاع، كما تسمح بتخفيض دفعات السداد للحائزين، وكذلك إعانات الأشخاص الممنوحة تحت شروط الدخل وتسمح بالحياة على السكن بمراعاة مجهودات الأشخاص في مجال الادخار.

• **السكن الترقوي:** يقصد بالسكن الترقوي: "مجموعة السكنات الجماعية المخصصة للبيع والإيجار باستعمال وسائل مبنية على أساس مستوى الرقي العقاري الذي يقوم بإنجاز السكنات الموجهة للحياة على الملكية من طرف شخص أو عدة أشخاص يطلق عليهم الحائزون على الملكية.

• **السكن الريفي:** تساهم الدولة في تمويل قطاع السكن القروي من خلال برنامج مسجل من وزارة السكن حيث يندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية، ويهدف لتنمية المناطق الريفية وتنشيط المساكن المحلية. ويتمثل في تشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي. تتمثل مشاركة المستفيد في هذه الحالة، في توفير قطعة أرض تكون ملكه، ومشاركته في تنفيذ وإنجاز العمل.

تعلن وزارة السكن لإدارة السكن والتجهيزات العامة بتقديم مساعدات لكل ولاية، وبالتالي فإن إدارة السكن و التجهيزات العامة مكلفة بتوزيع عدد المساهمات في كل البلديات، في حين التجمع الشعبي البلدي مكلف بدوره بإجراءات اختيار المستفيدين حيث يصادق رئيس الدائرة على قائمة هؤلاء.

• **السكن التساهمي:** إن أزمة السكن تخص أشخاص ذوي الدخل الضعيفة، قامت الدولة بسن قوانين جديدة من أجل المساعدة في حل هذه الأزمة تتمثل هذه المساعدة في السكن التساهمي الذي يتضمن الشروط الآتية:

⁽¹⁾ شرطيوي وفاء وآخرون، مرجع سبق ذكره: (ص ص: 29-30).

- مستوى المداخل لا يتجاوز ثلاث مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.
- لا يملك المقترض قطعة أرض للبناء.
- لم يسبق أن تلقى مساعدة من طرف الدول.
- مدة تسديد القرض محددة ب 15 سنة.
- عمر المستفيد لا يتجاوز 65 سنة .

الفرع الثاني: عوامل إنجاز السكنات.

عملية إنجاز السكنات ليست بالأمر السهل بل تحتاج إلى جملة من العوامل التي من شأنها أن تلعب دورا هاما، فغياب أي عامل من شأنه أن يعيق مسار عمليات الانجاز، غير أننا يمكن أن نصنف هذه العوامل إلى عوامل أساسية لإنجاز السكنات والتي لا يمكن الاستغناء عنها، وأخرى مكملية لإنجاز السكنات حيث تكون درجة أهميتها أقل من الأولى.

1- العوامل الأساسية لإنجاز السكنات: تتركز العوامل الأساسية لإنجاز السكنات على: (1)

أ- توفير الأراضي السكنية: تعتبر الأراضي من عناصر الإنتاج التي تقوم عليها مواقع ورشات إنجاز السكنات وعليه أن يتوفر في هذه الأخيرة المعايير التي تحتاج إليها عملية الإنجاز على اختلاف أنواعها، ومن هنا يظهر دور مجالس البلديات في تحضير الأراضي المطلوبة لعمليات الانجاز، ومن الملاحظ أن الدولة في كثير من الأحيان، ونظرا لعدة اعتبارات سياسية بالدرجة الأولى، فقد وافقت على استعمال الأراضي المخصصة للبناء بطريقة غير منطقية وغير معقولة، فأصدرت أراضي شاسعة فلاحية في الوقت الذي لم تشغل الأراضي التي تصلح فعلا للبناء وعليه فقد تضاعلت الأراضي المخصصة للبناء مما أدى إلى ازدياد قيمتها الاقتصادية مع مرور الزمن.

ب- تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن: يعتبر تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن من الجوانب الهامة في عملية توفير الأراضي السكنية إذ تتوقف عملية التنظيم على طبيعة نظام الملكية السائدة في الدولة، فمن البديهي إذن أن يتم انتقال الأراضي إلى الآخرين بواسطة عمليات البيع والشراء كأى سلعة أخرى، وتتدخل الدولة غالبا بإيجاد الأجهزة الإدارية التي تتولى إثبات انتقال الملكية وتسهيل عمليات تحويلها، غير أن الواقع العملي قد اثبت أن تعقيد هذه الإجراءات قد يؤثر في سوق الأراضي الصالحة للسكن خاصة حينما تعلق الأمر بدفع المستحقات للهيئات المشرفة على عملية التحويل.

ت- إعداد التصاميم الهندسية: إن إعداد التصاميم الهندسية والمعمارية يعتبر من الركائز الأساسية التي تساعد في توجيه وزيادة الإنتاج في مجال السكن، وهي من المجالات الحيوية التي يتولاها رجال الهندسة والتعمير على اختلاف تخصصاتهم ومن خلال مكاتب الدراسات المتعددة في المجالات المدنية التطبيقية لحاجات الأفراد المقررة لإقامة المشروعات السكنية لهم.

(1) شرطية وفاء وآخرون، مرجع سبق ذكره: (ص: 32).

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

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

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

ح- **القوى العاملة:** إن مختلف الدراسات الاقتصادية الحديثة اعتبرت الموارد البشرية عنصر أساسي ومهم في الاقتصاد الوطني، حيث تعتبر بمثابة رأس المال الحقيقي الذي يتجدد من فترة زمنية لأخرى، خاصة حينما يتعلق الأمر بأصحاب الكفاءات بالأعداد والنوعية المطلوبة.

غير أن القوى العاملة هي قطاع البناء والانجاز تتميز بمجموعة من الخصائص والمؤشرات يمكن إيجازها فيما يلي:

باعتبارها خزان للعمالة: فإن قطاع البناء يمتص ما بين 20% إلى 25% من اليد العاملة الإجمالية وبهذا تعتبر المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني من خلال تنشيط وتحريك العمليات الإنتاجية التي لها علاقة بقطاع البناء بصفة مباشرة أو غير مباشرة.

خ- **التمويل:** يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية إلى المبالغ التي يمكن أن تستخدم في تمويل العملية السكنية والتي تزداد من نسبة إلى أخرى مع زيادة الاحتياجات السكنية والارتفاع في تكلفة المباني.

2- **العوامل المكملة لإنجاز السكنات:** تعتبر المرافق العامة من قنوات صرف المياه الصالحة للشرب والمياه القدرة وكذلك الأمر بالنسبة لوسائل النقل والمواصلات، ومعالجة الفضلات والمهملات... الخ، من عوامل الإنتاج المكملة التي تدخل في العمليات الانجازية للمساكن، ذلك لما لها من آثار على مقومات

السكنات، لا بل وتدخل عليها تحسينات ضرورية فكيف لنا أن نقوم بإعداد السكنات دون هذه المرافق الضرورية للحياة والتي لا يمكن الاستغناء عنها.⁽¹⁾

⁽¹⁾ إسماعيل الشيخ درة (1974)، اقتصاديات الإسكان، مطبعة الرسالة، الكويت، (ص:24).

خلاصة:

لقد بينا في هذا الفصل مدى أهمية الاستثمار العقاري الذي أصبح العنصر أو المؤشر الدال على مدى قدرة الدولة على استغلال مواردها تسخيراً لخدمة التنمية الاجتماعية والاقتصادية، كما استخلصنا أيضاً في فصنا هذا دور وفعالية البنوك التجارية في تمويل السكن عن طريق التمويل العقاري باعتباره وسيلة حديثة نسبياً لتمويل العقارات التي استحدثت لتحقيق هذا الغرض إلى وسائل أخرى، كما أشرنا إلى تنوع الأنظمة العقارية وجعلها أكثر تلاؤماً مع الواقع وتناسباً مع حاجيات التخطيط والبناء والتعمير.

الفصل الثاني

تمهيد :

يعود أهم سبب لتأخر ظهور السوق العقاري الجزائري إلى احتكار الدولة له لثلاث عشرينات الأولى بعد الاستقلال وتركيزها على تخصيص الاستثمارات في القطاع الصناعي، كما عجزت على تحقيق الاتزان بين العرض السكني والمنتجات السكنية وبين الطلب المتزايد عليه وذلك لضعف الإنتاج وهذا راجعا لنقص التمويل، فكان لا بد لها من إيجاد بدائل من خلال أنظمة جديدة للتمويل تتناسب مع الحالة الاقتصادية وخاصة الاجتماعية التي يعيشها المواطن، وبما أن مشكل السكن اعتبر ذا أهمية بالغة فإن تمويل المشاريع السكنية لها أهميتها في القطاع المصرفي والمالي في الجزائر، فيقوم البنك بتمويل قطاع السكن عن طريق تقديم قروض مختلفة الآجال، و التي تمنح وفقا لمقاييس ومعايير يحدد بعضها البنك المقرض والبعض الآخر تحددها القوانين المعمول بها، وبسبب المخاطر التي قد تنتج عن منح القروض يجب على المقرض أن يقدم الضمانات الكافية التي يستطيع بواسطتها البنك استرجاع أمواله بالكامل.

وهذا ما سنتطرق إليه هذا الفصل من خلال المباحث الآتية :

- **المبحث الأول:** واقع الاستثمار العقاري والسوق العقارية في الجزائر.
- **المبحث الثاني:** تمويل الترقية العقارية والسكن الاجتماعي.
- **المبحث الثالث:** آفاق وتحديات التمويل العقاري في الجزائر.

المبحث الأول: واقع الاستثمار والسوق العقارية في الجزائر.

يعتبر الاستثمار بصفة عامة أحد أهم المتغيرات الاقتصادية الكلية المحركة للتنمية الاقتصادية، ذلك لإسهامه المباشر في دفع عجلة النمو وخلق المزيد من فرص العمل، ويعد الاستثمار العقاري من أحد أنواع الاستثمار الأكثر جاذبية لرؤوس الأموال حديثا نظرا لما توليه عملية بعث الاستثمارات العقارية وتمويلها من أهمية في السياسات المالية الحديثة، وخاصة بعد الأزمة المالية الأخيرة التي سببتها الاختلالات الواقعة في نظام التمويل العقاري في الولايات المتحدة الأمريكية لتسري إلى باقي دول العالم. (1)

المطلب الأول: الاستثمار العقاري وأهميته في الجزائر.

الفرع الأول: مفهوم الاستثمار العقاري.

إن المؤشرات المالية التي تتميز بها الجزائر خاصة بعد الأزمة المالية العالمية تتيح للاستثمار العقاري فرصة أن يكون عنوان التنمية في المرحلة المقبلة، إذ قدرت احتياطات الجزائر في الصرف الأجنبي ب 137 مليار دولار سنة 2008 مما يجعل هذا المؤشر باعث للتفاؤل لأصحاب رؤوس الأموال الأجنبية في الاستثمار في الجزائر خاصة البرامج السكنية التي بدأت بمليون وحدة في المخطط الخماسي الأول 1999-2004.

لكن بالمقابل يواجه الاستثمار العقاري في الجزائر عدة تحديات تعتبر هامة في تحديد مستقبل هذا القطاع ومدى مساهمته في مسيرة التنمية الاقتصادية والاجتماعية أهمها: (2)

- النجاح بسد الفجوة الكبيرة بين الطلب المحلي المتزايد على العقارات بصفة عامة والوحدات السكنية بصفة خاصة.
- لا توجه معظم المشاريع العقارية إلى تلبية طلبات الفئات الميسورة التي تمثل فئة واسعة من المجتمع الجزائري والتي نلاحظها في شروط منح السكنات والقروض العقارية.
- المضاربة الكبيرة التي تعرفها منتجات السوق العقارية في الجزائر إذ وصل سعر المتر المربع في الجزائر العاصمة إلى حوالي 3 آلاف دولار، مما يستوجب على المستثمر القيام بدراسات جدوى تجنب للمخاطر.
- شهدت أسعار البناء كالحديد والإسمنت ارتفاعا محسوسا خلال السنوات الماضية حيث شهدت في الثلاثي الأول من سنة 2007 ارتفاعا معدله 6,2 مقارنة بنفس الفترة من سنة 2006 التي تؤثر بدورها على عقود المقاولين من ناحية ارتفاع تكاليف الانجاز.

(1) مسعود مجبظة (2009): الجوانب القانونية والاقتصادية للأزمة المالية العالمية، ملتقى حول انعكاسات الأزمة المالية على اقتصاديات الدول

النائية، جامعة المنصورة، (ص:4)

(2) العمودي محمد الطاهر (2011-2012): الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في

العلوم الاقتصادية.

- طبيعة السوق العقارية وإجراءات منح التراخيص الاستثمارية والامتيازات العقارية حيث شهدت الجزائر تحسنا ملحوظا في هذا المجال خاصة خلال السنوات العشر الماضية.
- تحديث المنتجات المصرفية المتعلقة بالتمويل العقاري التي من شأنها الإسراع والتخفيف في تنفيذ البرامج والمخططات العقارية.

الفرع الثاني: أهمية الاستثمار العقاري.

تختلف الأهمية المنشودة من الاستثمار العقاري كباقي أنواع الاستثمارات الأخرى نذكر أهمها:

I- **الأهمية الاقتصادية:** تعتبر الجزائر من بين دول العالم الثالث التي تفتقر إلى تنوع مصادر الدخل الذي يعتبر عصب التنمية الاقتصادية، وعليه فإن الاستثمار العقاري يعتبر من أهم مصادر الدخل، من حيث العائد الذي يحفز من خلاله الأفراد والمؤسسات على الادخار وتوظيف الأموال وبالتالي تمويل مشاريع التنمية كما أن تنشيط الاستثمار العقاري يترابط مع تنشيط عدة قطاعات ونشاطات اقتصادية منتجة أو غير منتجة كقطاع التأمينات والمؤسسات المصرفية، وقطاعات مواد البناء والنقل وغيرها، وبذلك يصبح المحرك الأساسي لحركة التنمية.⁽¹⁾

II- **الأهمية الاجتماعية:** من أهم عوامل الاستقرار والرفاهية الاجتماعية هي عدالة توزيع الثروة على مختلف فئات المجتمع، إن توفير السكن لفئات الدخل المنخفض التي تتميز به الجزائر كباقي مجتمعات الدول النامية يعد من أصناف هذا التوزيع، كذلك منح الامتيازات الاستثمارية سواء كانت عقارية أو جبائية من شأنه تحفيز المستثمرين على تعميم برامج التنمية عبر مختلف مناطق الدول، كذلك فإن الاستثمارات العقارية تتطلب يد عاملة ماهرة كثيفة مما يساهم في التنمية البشرية والحد من مشكل البطالة.⁽²⁾

III- **الأهمية المالية:** قد يتعارض هذا الهدف مع باقي الأهداف الأخرى إذ من شأنه أن يعيق عملية التنمية رغم أنه يمول الخزينة العمومية للدولة، لكن يمكن للسياسات الجبائية أن تتعارض مع مسار التنمية وجمع المدخرات، كذلك أن فرض الرسوم الجبائية على المشتريات العقارية التصاعدية، سواء كانت سكن أو أرض قابلة للاستغلال يزيد من مظاهر المضاربة والسمرة والخروقات الغير قانونية في التعاملات العقارية الذي تتميز به السوق العقارية في الجزائر، لذا وجب دراسة الأهداف المالية المتعلقة بالاستثمار العقاري التي من شأنها عدم التعارض مع الأهداف الأخرى.⁽³⁾

المطلب الثاني: السوق العقاري الجزائري.

⁽¹⁾ رمول خالد (2011): الإطار القانوني لتسجيل العقارات في الجزائر، دار هومة للنشر، الجزائر، (ص:29).

⁽²⁾ ابن زنين النوري (2008): دراسة حول السكن في الجزائر كمؤشر للسلم الاجتماعي، جمعية العربي بن مهدي. تلمسان، الجزائر، (ص:22).

⁽³⁾ العمودي محمد الطاهر، مرجع سبق ذكره: (ص:100).

في هذا المطلب سوف نتطرق إلى تعريف السوق العقاري السكني في الجزائر ومختلف خصائصه التي تميزه عن باقي الأسواق العقارية في مختلف بلدان العالم، تليه الإشارة إلى مراحل تطوره متنوعة بأقسامه وتشخصيه وفقا للعرض والطلب.

الفرع الأول: تعريف السوق العقاري في الجزائر وخصائصه.

وهنا سوف تجدر الإشارة إلى تعريف السوق العقاري أولا، ومن ثم التطرق إلى خصائصه وتطوره التاريخي.

I- مفهوم السوق العقارية:

يعرف السوق العقاري على أنه: " الفضاء الذي يلتقي فيه الطلب معبرا عنه بالقدرة الشرائية للمستهلكين والعرض معبرا عنه برغبة المنتجين"⁽¹⁾

- كما يعرف أيضا بأنه: " ذلك السوق الذي يهتم بحركية تنقل الملكيات العقارية بعوض"⁽²⁾
- ويمكن تعريفها أيضا: " على أنها مكان تجمع العرض والطلب لكل السلع الاقتصادية والتجارية، حيث يعتبر العقار أحد هذه السلع الذي له مميزات خاصة عن باقي السلع الاستهلاكية أو الصناعية، حيث أنه سلعة غير منقولة وغير قابلة للاهلاك كما أن سعرها في الغالب يتميز بالارتفاع المستمر، إلا أن الاستثمار في ميدان العقارات عائداته التحصيلية طويلة المدى كما أن الطلب في الغالب متزايد عن العرض للعقار الذي سببه ندرة الأراضي المخصصة للاستغلال السكني أو الصناعي، أما من جهة الأسعار فإن العقار يتأثر في تحديد أسعاره بعدة عوامل أهمها: ⁽³⁾

- حسب الأهمية ونوعية الإيجارات.
- مصاريف التهيئة التي تدخل في المصاريف الإجمالية.
- مصاريف التوثيق والتسجيل العقاري المدفوعة للهيئات الوسيطة.
- الضرائب والرسوم العقارية.

- وعند الحديث عن السوق العقارية يمكن الإشارة إلى: " أن المعاملات العقارية المتعلقة بالأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير تكون حرة، ولن تخضع ابتداء من الآن إلى شيء آخر، ماعدا مشروعية موضوع الاتفاقية التي تبرم على شكل عقد رسمي وفقا للتشريع الساري العمل به، وهكذا يمكن لأي شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص أن يبيع أو يشتري بحرية أراضي عامرة أو

⁽¹⁾ راكم سهيلة (2011-2012): واقع السوق العقاري الجزائري من خلال مهنة الوكيل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع، جامعة الجزائر 2، (ص:20).

⁽²⁾ بلوفي عبد الحكيم (2009): آثار الضرائب على السوق العقاري، إيتراك للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، (ص:17).

⁽³⁾ العمودي محمد الطاهر، مرجع سبق ذكره: (ص:100).

قابلة للتعمير، وهذا في إطار الاحترام الدقيق للأمر رقم 28/75 المتضمن للقانون المدني وقانون التوجيه العقاري، وكذا أحكام أدوات التعمير المنشورة المصادق عليها قانونياً⁽¹⁾.

وتنقسم السوق العقارية إلى قسمين:

أولاً: سوق ثانوية وسوق أولية⁽²⁾.

السوق الثانوية: وهي السوق التي تتعامل بالقروض العقارية، حيث يقدم المستثمرون على شراء وبيع القروض العقارية الموجودة في السوق، فوظيفة السوق الثانوية هي توفير السيولة التي توظف في منح القروض العقارية.

السوق الأولية: كل المباني والمسكن التابعة للملك الخاص القابلة للتمليك أو الإيجار، والتي تكون قد خضعت لبرنامج شغل الأراضي والتهيئة العمرانية في الجزائر.

ثانياً: سوق مستغلة وأخرى غير مستغلة⁽³⁾.

السوق المستغلة: هي تلك المباني والعقارات التي تم استغلالها والتي تتميز بسعر منخفض، والمردودية الضعيفة في استثماراتها نظراً لما تتطلبه من تكاليف كالعقارات الصناعية التي خضعت لبرنامج الخصخصة والتي تتطلب تكاليف باهظة لإعادة استغلالها.

السوق غير المستغلة: هي تلك المباني والعقارات التي تستمد قيمتها من موقعها الجغرافي أو المناطق التي تشهد ندرة في الأراضي مما يجعل أسعار هذه الأراضي مختلفة حسب نوع نشاط البناء في هذه المناطق.

II- خصائص السوق العقاري الجزائري: يتميز سوق العقارات بعدة خصائص أهمها: ⁽⁴⁾

- عدم توفر المعلومات الخاصة بسوق السكن.

⁽¹⁾ مدور يحي (2011-2012): التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة

المعمارية والعمران، جامعة الحاج لخضر، باتنة، (ص:55).

⁽²⁾ السيدة: بوحفص جلاب نغاعة: مجلة المفكر، العدد الخامس، (ص:356).

⁽³⁾ رمول خالد، مرجع سبق ذكره: (ص:33).

⁽⁴⁾ بن شريوة زينب (2012-2013): تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن بالجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في علوم

التسيير، المركز الجامعي لميلة (ص:36).

- نقص الشفافية نتيجة لعدم توفر المعلومات حول المتعاملين على مستوى هذا السوق.
- نقص الوسائل و الإمكانيات المالية مقارنة بالاحتياجات بالإضافة إلى الافتقار إلى الموارد المستقرة الخاصة بتمويل السكن.
- الاعتماد بشكل متزايد على موارد الدولة.
- الارتفاع المتزايد في أسعار مواد البناء، الشيء الذي أدى إلى ارتفاع التكلفة المتوسطة للإنجاز.
- نقص في خبرة وكفاءة المتدخلين في هذا السوق.
- رداءة نوعية المساكن المعروضة.
- الاختلال الدائم نتيجة للفوارق المعتبرة بين مستويات العرض والطلب.

III- التطور التاريخي للسوق العقاري السكني: لقد مر السوق العقاري السكني بثلاثة مراحل: (1)

III- 1 المرحلة الأولى: 1964-1966: قبل الاستقلال، كان جل الجزائريين يقطنون سكنات متواضعة

لا تتوفر لا على شبكة المياه ولا على الكهرباء، وتميزت بحظيرة عقارية خلفها الاستعمار الفرنسي.

III- 2 المرحلة الثانية: 1967-1987: بعد الاستقلال ومنذ السبعينات، أصبح مشكل السكن يشكل

إحدى المعالم البارزة للأزمة التي عرفت البلاد فالتزايد الطبيعي للسكان بالجزائر تراوح ما بين 2.7% إلى 5.4%، في حين لم يتعدى التزايد السنوي المتوسط لحضيرة السكن 2% وهذا يرجع إلى النظام المالي الذي يتركز حصريا على الدولة بصفقتها المانح الوحيد للسكن في السوق. ففي الواقع تدخلت الدولة في إنتاج السكنات الاجتماعية الممولة في غالبيتها عن طريق الخزينة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI)، بالإضافة إلى ذلك كانت هناك منشأة مالية وحيدة متمثلة في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) والمخول له تمويل الإنتاج العمومي للسكن الحضري والإيجاري، في حين أقصيت البنوك من التمويل المباشر لعمليات إنتاج السكن، أما في ما يخص العرض الخاص (OFFRE PRIVÉE) الذي كان من الممكن أن يشكل تكملة للعرض العمومي للسكن، فقد أحبط نتيجة منع أي تعاملات عقارية بين الخواص. لم تدم هذه الوضعية طويلا، إذ تسببت في حدوث:

- خلل في التوازن نتيجة الاحتكار العمومي لعروض السكن.
- تزايد النمو الديمغرافي.
- تدهور البنيات القديمة.
- النزوح الريفي الذي ضاعف من تواجد الأكواخ القصديرية التي تحيط بالمدن الكبرى.
- بالإضافة إلى كون إمكانية الخزينة محدودة لتمويل البرامج السكنية وتفاقم الأزمة الناتجة عن هبوط أسعار البترول عام 1986.

(1) أمار بوطوك (2007-2008): دور التوريق في نشاط البنك حالة التنمية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة، (ص ص: 92-97).

و أمام عدم الجدوى من هذه السياسة تدخل القانون 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 لوضع حد نهائي لاحتكار الدولة لقطاع ترقية السكن، فسمح للبنوك بالتدخل المباشر في تمويل الإسكان، وبالتالي فضل مساهمة المواطن في تحقيق السكن باستعمال ادخاره.

أتى هذا القانون للحد من الثقل الذي تتحمله الدولة في مجال تمويل العقار نتيجة الطلب المتزايد عليه، ومع هذا لم يتمكن من الحصول على النتائج المرجوة بفعل بعض الصعوبات.

III-3 المرحلة الثالثة: 1987 إلى يومنا هذا: بعد فشل السياسة التي اتبعتها الدولة في المرحلة السابقة نظرا لعدم قدرتها على تغطية الطلبات المتزايدة مقارنة بمحدودية موارد خزينتها، رأت أنه من الضروري فتح السوق أمام العارضين الخواص والأكفاء بالتدخل على مستوى العمليات الكبيرة والأكثر تطلبا على المستوى الاجتماعي، أي أن التوجه الجديد في مجال تمويل السكن يركز على مبدأ تدعيم العرض العمومي بالعرض الخاص، مع تدخلها كمنظم للسوق بالإضافة إلى دعم ذوي الدخل الضعيف والمتوسطة، كما أن هذه المرحلة قد تميزت بقوانين وبرامج سكنية مختلفة نتج عنها عرض صيغ خاصة بالمنتجات العقارية السكنية.

الفرع الثاني: أقسام السوق العقاري السكني في الجزائر.

يمكننا أن نميز بين عدة أقسام للسوق العقاري في الجزائر على أساس معايير مختلفة لكننا وفي دراستنا هذه سنركز على معيار واحد وهو حجم المبادلات الخاصة بالمساكن، باعتماد المساكن المخصصة للإقامة الرئيسية فقط وهو الذي يتماشى وموضوع دراستنا، وحسب هذا المعيار ينقسم السوق العقاري السكني في الجزائر إلى قسمين رئيسيين هما: السوق الأولي والسوق الثانوي.⁽¹⁾

I- السوق العقاري الأولي: هو السوق الذي يتم فيه عرض المساكن الجديدة التي لم تكن محل استعمال من قبل سواء للبيع أو التأجير. والعارضون في هذا السوق هم المتعهدون العقاريون العموميون مثل: OPIGI، EPLF.....

بالإضافة إلى الخواص الذين لا يمثلون سوى نسبة 10% من مجموع العرض الإجمالي، أما الطلب فهو يتركز بشكل أساسي على مدخري CNEP-BANQNE الذين يتمتعون بامتيازات خاصة تتمثل في معدلات الفائدة، ومختلف شرائح المجتمع خاصة الأفراد والعائلات ذات الدخل الضعيف التي لا تمتلك سكونا.

⁽¹⁾ ابتسام طوبال (2004-2005): تقييم مساهمة التجارة في تمويل السكن-دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة، (ص:53).

II- السوق العقاري الثانوي: هو السوق الذي تعرض فيه المساكن القديمة التي استغلت من قبل وانقضت عليها مدة من الزمن، والعرض هنا يأخذ شكلين سواء بغرض البيع النهائي أو التأجير للأفراد والعائلات التي تمثل جانب الطلب الذي يشمل أيضا طلب المؤسسات.

ونلاحظ أن بالرغم من غياب المعلومات التي تسمح بتحديد حجم نشاط السوق العقاري السكني إلا أننا نجده يتركز بصفة أساسية على المبادلات الخاصة بالمساكن القديمة أي السوق الثانوي والواضح أن السوقين يتدخل فيهما مجموعة من المتعاملين الذين يشكلون جانبي العرض أو الطلب، وذلك على مستوى مختلف العمليات العقارية.

الفرع الثالث: المتدخلون على مستوى السوق العقاري السكني.

تتميز عملية إنتاج المساكن بمشاركة مجموعة من المتدخلين على مستوى كل مرحلة من مراحل العملية، ويمكن توضيحهم وفقا لكل مرحلة على النحو الآتي: ⁽¹⁾

I- عملية الإنتاج: يتدخل على مستوى هذه العملية مجموعة من المتعاملين هم على التوالي: رئيس المشروع أو صاحب المشروع والمتعهد العقاري ومؤسسات البناء.

I-1 رئيس المشروع: يعرف حسب المادة 07 من التنظيم التشريعي رقم 94/07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المرتبط بشروط الإنتاج الهندسي المعماري كما يلي: " هو شخص طبيعي أو معنوي يتحمل مسؤولية إنجاز أو إجراء بعض التغيرات الخاصة ببناء معين على أرضية يمتلكها أو لديه ترخيص بالبناء عليها" ويتكفل رئيس المشروع ب:

- تمويل العملية.
- تحديد الشروط الإدارية والتقنية لتحقيق المشروع.
- تحديد مسير المشروع والمؤسسات التي تتكفل بعملية البناء.
- المراقبة المستمرة لمراحل التقدم في الانجاز.

I-2 المتعهد العقاري: هو الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يتكفل بتنفيذ وتسيير العملية لصالح رئيس المشروع من خلال ممارسة نشاط الترقية العقارية، هذا النشاط المتمثل أساسا في إنشاء وتجديد المساكن الموجهة للبيع والتأجير، بموجب عقد اتفاقي بين طرفين هما رئيس المشروع والمتعهد العقاري حيث توكل إليه الوظائف التالية:

- تحديد أجال التنفيذ، النوعية والسعر.
- التكفل بعمليات الدراسة.
- تحقيق مراقبة مدى مطابقة المواصفات لما هو محدد.

⁽¹⁾ابتناس طوبال، مرجع سبق ذكره: (ص ص: 55-57).

- متابعة نشاط مؤسسات البناء.
- كما أنه يمكن أن توكل له مهمة التحقيق المادي للمشروع (تغطية دور مؤسسة البناء).

I-3 المقاولون أو مؤسسات البناء: هدفها التحقيق المادي للمشروع بالتوافق مع المخطط الهندسي والشروط المبنية في العقد.

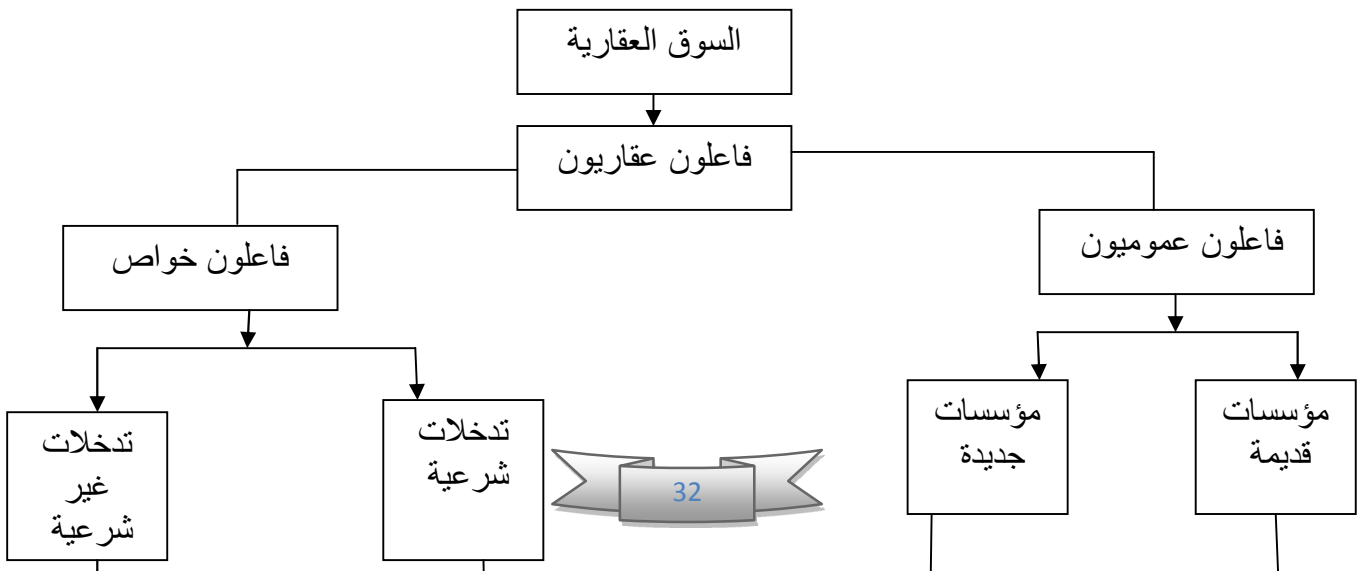
II- عملية التمويل: يتكفل رئيس المشروع بتسيير الأموال اللازمة من أجل إنجاز المساكن أو منتجات عقارية من نوع آخر حيث يكون مسؤولاً عن تسيير برنامج للتمويل بالاعتماد على:

- رأس ماله الخاص إذا كان المشروع العقاري خاصاً.
- اللجوء إلى CNEP-BANQNE أو إلى الجهاز البنكي بشكل عام ابتداء من سنة 1997.
- الإعانات والمساعدات المقدمة من طرف الدولة.

III- عملية المتاجرة: تأخذ هذه العملية شكل عمليات البيع على مخطط أو البيع بعد إتمام إنجاز الأشغال، ويتكفل بهذه المهمة المتعهد العقاري بنفسه أو قد يلجأ إلى مؤسسات متخصصة كالوكالات العقارية، حيث تعنى هذه المرحلة بالمنتجات الموجهة للبيع أو التأجير.

والشكل الموالي يوضح المتدخلون في السوق العقاري الجزائري:

شكل رقم (01): مخطط السوق العقارية الجزائرية.



المصدر: براهيمية زهزر وآخرون (2010-2011): تسيير القروض العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الليسانس في العلوم الاقتصادية تخصص نقود بنوك مالية جامعة منتوري قسنطينة، (ص:18).

المطلب الثالث: تشخيص السوق العقاري في الجزائر.

السوق العقاري في الجزائر كباقي الأسواق الأخرى يتكون من العرض لمختلف العقارات قصد بيعه إلى طالبي هذه العقارات وكلما حدث توافق وقع البيع، ويمكن تحديد العرض والطلب في السوق العقاري الجزائري كما يلي: ⁽¹⁾

I. العرض في السوق العقاري الجزائري: ويتكون من :

I-1 مجموعة من مؤسسات عمومية: منها ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP، الوكالات العقارية، مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF على شكل وكالات للترقية العقارية LES AGENCES DE PROMOTION IMMOBILIER.

I-2 الأشخاص أو الأفراد وكذا البيوع في المزاد سواء المنجزة من طرف أملاك الدولة أو التي يقوم بها محافظي البيع.

I-3 مختلف العقارات منها: العقار المبنى على شكل سكنات فردية وجماعية والعقار المبنى على شكل محلات تجارية، صناعية ومهنية، والعقار غير المبنى وهو العقار المعد للبناء، والعقار الفلاحي.

II. الطلب في السوق العقاري الجزائري: ويتكون من:

II-1 الأشخاص أو الأفراد: وطلبهم يكون لمعظم العرض السالف الذكر من سكنات بأنواعها والمحلات والأراضي.

⁽¹⁾ بلوفي عبد الحكيم، مرجع سبق ذكره: (ص ص: 72-75).

II-2 المؤسسات الخاصة: تقوم بالشراء لغرض النشاط الذي أنشئت من أجله ويكون طلبها يتمحور حول الشقق أو بنايات فردية تستعملها كمقرات لنشاطها، كما أن طلبها يتوجه أحيانا إلى الأراضي البيضاء لاستعمالها كمحاضر أو بناء أو مخازن للتخزين الأولي.

II-3 الإدارة العمومية: تستعمل كمقرات لأداء الوظيفة المنوطة بها.

II-4 المؤسسات العمومية: ذات الطابع العملي والتعليمي والصفة العمومية وما إلى ذلك من المؤسسات العمومية التي تشتري سواء بنايات جاهزة تستعملها كمقرات لغرضها أو الحصول على الأراضي من مختلف الوكالات العقارية لبنائها.

المبحث الثاني: تمويل الترقية العقارية والسكن الاجتماعي.

المطلب الأول: تمويل الترقية العقارية:

الفرع الأول: مفهوم الترقية العقارية.

لدراسة تمويل الترقية العقارية لا بد من التطرق لتحديد مفهومها ودراسة الإطار القانوني لها.

التعريف 01:

لقد حاول المشرع إعطاء تعريف لنشاط الترقية العقارية بالرغم من أنها مهمة الفقه والقضاء، ولهذا حاول تقاضي نقص التعريف في ظل المرسوم التشريعي 03/93 حيث عرفه في المادة 14 على أنه "يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة".⁽¹⁾

كما ورد في المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري تعريف نشاط الترقية العقارية على أنه "مجموع العمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة، يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني، ومحال للوظيفة، محلات تجارية مصانع".⁽²⁾

التعريف 02:

في غالب الأحيان يطلق مصطلح الترقية العقارية وينطبق على النشاطات التي يكون هدفها إنجاز العقارات لا سميا السكنات من أجل بيعها أو تأجيرها"⁽³⁾.

⁽¹⁾ المرسوم التشريعي المؤرخ في أول مارس 1993، الجريدة الرسمية العدد 14، المادة 14 .

⁽²⁾ المرسوم التشريعي المؤرخ في أول مارس 1993، الجريدة الرسمية العدد 14، المادة 02 .

⁽³⁾ عرعار الياقوت، مرجع سبق ذكره: (ص: 52).

التعريف 03:

كما يعرف السكن الترقوي الموجه للتملك بأنه سكن ذو طابع اجتماعي موجه لتمليك مدعم بإعانة مالية تمنحها الدولة للفئة المتوسطة في المجتمع التي لا يمكن الحصول على ملكية مسكن دون مساعدة تتراوح مساحته السكنية بين 50م² إلى 100م² بمعدل (70 م²) ويتكون من غرفتين فأكثر لا تتجاوز كلفته أربع مرات المبلغ الأقصى للمساعدة المالية المحددة بما فيها العقار الأراضي وأشغال التهيئة يتم إنجازها في شكل برامج السكن الاجتماعي، نصف جماعي وفردى ويقتصر إنجازها في حدود الجدران والسقف مع استكمال كل المظاهر الخارجية للبنية في النمط النصف الجماعي والفردى.⁽¹⁾

- المادة 03 من المرسوم التشريعي 03/93 خصصت لتعريف المرقى العقاري على أنه " كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاط العقاري المذكور في المادة 02 السابقة الذكر ويعد المتعامل العقاري تاجرا ويخضع لأحكام التقنين التجاري.

فالمرقى العقاري يقتض من البنك لمدة أقصاها 3 سنوات مع أنه يتعين عليه أن يحتفظ بالمجمع المبني طيلة مدة الاستهلاك أي لمدة أدناها 15 سنة أو 20 سنة والمرقى يمول في حدود 20% ويشترط هنا امتيازاً أولياً على مجموع الوعاء والبناءات.⁽²⁾

- المرقى العقاري هو عنصر مهم لتجسيد هذه البرامج على أرض الواقع حيث يصعب ضبط تعريف خاص به لكن يمكن أن نميزه على أنه شخص طبيعي أو معنوي يبادر إنجاز مشروع عقاري فهو صاحب المشروع والمنجز والمسير له ومالك الأرض التي يقام عليها المشروع، وللاستفادة من برامج الدعم المقدمة لإنجاز مشروع سكن اجتماعي تساهمي على المرقى العقاري عمومي أو خاص أن يستوفي الشروط المنصوص عليها في التعليمات الوزارية رقم 183 المؤرخة في 2002/04/28 المحددة لشروط وكيفية منح الإعانات المالية المنصوص عليها في القرار الوزاري المشترك الصادر في 2002/04/09.⁽³⁾

الفرع الثاني: الإطار القانوني للترقية العقارية.⁽⁴⁾

I. على المستوى المؤسسي:

⁽¹⁾المياء بولجمر (2005-2006): السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، جامعة منتوري قسنطينة ، (ص:16).

⁽²⁾المرسوم التشريعي المؤرخ في أول مارس 1993، الجريدة الرسمية العدد 14 ، المادة 03.

⁽³⁾المياء بولجمر ، مرجع سبق ذكره: (ص:19).

⁽⁴⁾عرعار الياقوت، مرجع سبق ذكره: (ص ص 50-55).

في الفترة الممتدة بين 1958 إلى غاية 1976: الدولة هي وحدها التي تتجز بعض السكنات في إطار القوى الاشتراكية والسكنات الوظيفية، وقد حدث انفراج في هذا القطاع بصدور أمر 20 أكتوبر 1976 الذي فتح الباب أمام التعاون العقاري، إضافة إلى القانون الصادر في 07 فيفري 1981 المتضمن التنازل عن أملاك الدولة "التنازل في إطار العقار المبني الموروث ولا يشمل عمليات الانجاز" ولغاية بداية الثمانينات كانت الترقية العقارية مخصصة أساسا لدواوين الترقية والتسيير العقاري وقد انتزعت منها مهمة الإشراف على المشروع لحساب الإدارة.

وكان هناك الديوان الوطني للسكن العائلي (EPLF) المكلف بانجاز سكن الترقية والتسيير العقاري، وقد ظهر منذ عام 1976 البناء الذاتي والنظام التعاوني ولم يستعمل هذا النظام إلا للحصول على الأراضي التي كانت تحتكر البلدية منحها وسادت الترقية العمومية دون الخاصة.

وبصدور القانون رقم 07/86 في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية قامت السلطات بتشجيع المرقبين العموميين والخواص وتطوير بناء السكنات الترقية، وبالتالي نهاية احتكار الدولة لقطاع الترقية العقارية، وأصبح بإمكان المواطن المشاركة في التمويل السكني عن طريق مدخراته وإدراج السكن في إطار تمويل بنكي، وكان هدف الترقية العقارية محصور للسكن المخصص للبيع فقط.

تفسير النتائج السلبية للقانون 07/86 ب :

- اعتبر القانون الترقية العقارية نشاطا اقتصاديا.
- العامل في ميدان الترقية العقارية لم يكن يسمى إلا مكتب.
- لا تتصل الترقية العقارية إلا بالسكنات العقارية الموجهة للبيع مستثنية تلك الموجهة للكراء وكذا المحلات ذات الاستعمال التجاري .
- إقامة التمييز بين المرقبي العمومي والخاص من حيث فرض على هذا الأخير التزامات كإلزامية الاكتتاب في دفتر الشروط.

وبعد قانون 1986 لم يتم تقنين نشاط الترقية العقارية إلا في سنة 1993، حيث صدر المرسوم التشريعي رقم 03/93 في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري وقد تقادى هذا المرسوم الانتقادات الموجهة للقانون رقم 07/86 والأحكام الجديدة لهذا النص القانوني من شأنها أن أضفت على نشاط الترقية العقارية الصفة التجارية، يمارس هذا النشاط الأعوان الاقتصاديون العموميون والخواص على السواء.

وهذا المرسوم يتركز على آلية وهي صندوق التعاون لضمان الترقية العقارية وضع هذا الصندوق حيز التطبيق في أوت 2000.

كما أن المرسوم رقم 03/93 لم يحقق النتائج المرجوة منه وذلك للأسباب التالية: (1)

- ✓ عدم صدور النصوص التطبيقية أو التنظيمية لاسيما تلك المتعلقة بإنشاء صناديق الضمان.
 - ✓ ندرة الأراضي من أجل تنفيذ برامج.
 - ✓ تهريب المنظومة المصرفية من تمويل الترقية العقارية، أو أنها عندما تدخل في التمويل فإنها تفرض أسعار الفائدة بمعدلات مرتفعة.
 - ✓ وجود منافسة غير شريفة في مجال التمويل من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي يحتكر عمليا جمع الادخار من أجل السكن والذي يشجع البرامج الخاصة به على حساب باقي مؤسسات الترقية العقارية.
 - ✓ ضعف توظيف رؤوس الأموال من قبل مؤسسات التأمين والخدمات الاجتماعية في العقار.
 - ✓ أسبقية الجانب التجاري لهذا النشاط في روح النص مما همش النشاطات الأساسية للترقية العقارية.
 - ✓ غياب إدارة حقيقية لتجديد الادخار الصغير و المتوسط.
 - ✓ غياب إدارة سياسة لتنظيم ودعم نشاط الترقية.
- II- على المستوى المالي: (2)**

أمام الاحتكار المجبر لصناديق التوفير والادخار وعدم التزام المنظومة البنكية بتعهداتها بصورة عامة، يمر إنعاش نشاط الترقية العقارية عبر المراجعة الكلية لأشكال وطرق التمويل التي يتعين وضعها حيز التطبيق حتى يضمن إنعاش هذا النشاط إنعاشا حقيقيا وذلك بـ:

- أ- تنويع أدوات التمويل الجديدة ووضعها حيز التنفيذ باعتبارها سند للترقية خاصة التالية:
- 1- القرض العقاري LE CREDIT FONCIER الذي يجب أن يوجه للعاملين في ميدان الترقية العقارية والمدخرين والمشتريين.
- 2- صندوق الإيداع والائتمان الذي يشكل الضمانة الأساسية لبرامج الانجاز في ميدان الترقية.
- 3- تنويع مصادر التمويل وتجديد باقي المؤسسات المالية التي يجب أن تشارك أكثر بتوزيع نشاطاتها وإيداع سلع جديدة موجهة للترقية.
- 4- تحرير أشكال التمويل مع تدعيم الضمانات القانونية (الرهن).
- ب- التجسيد الفعلي للصندوق الوطني للسكن.
- ت- توفير الإمكانيات المالية اللازمة لتجسيد هذه السياسة.
- ث- إعادة تنظيم المنظومة المالية التي يجب أن تضع وتحدد معايير جديدة للحصول على القروض بمعدلات وآجال تسديد تفاضلية وتغطية مالية جديدة لنشاط الترقية العقارية.

(1) محمد مرابط: الإشكالية القانونية التي تثيرها الترقية العقارية، مجلة الموثق، العدد 6، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، 2000.

(2) عرعار الياقوت، مرجع سبق ذكره: (ص ص 55-57).

لذا من صالح العاملين في ميدان الترقية حتى تكون برامجهم في راحة العمل على:

- مضاعفة الحصول على أراضي البناء، بتشكيل رأس مال عقاري محلي.
- التحضير المسبق للعمليات الجديدة.
- التفاوض في برامج التمويل وحسابها من أجل تقادي الأخطاء التي أدت إلى تراجع الادخار والخسائر والانحرافات في التمويل والانجازات وفي تنمية الترقية العقارية.
- إدخال إجراءات تحفيزية وتجنيد الادخار: لتحسين نشاط الترقية العقارية لا بد من التفكير في الإجراءات التحفيزية ضمانا لترقية الطلب من بين هذه الإجراءات هي:
- ضرورة تخفيض الرسوم الجبائية والشبه جبائية.
- تخفيض إجراءات الحصول على التمويل وعلى أراضي البناء.
- تشجيع إنشاء شركات عقارية.

وللحد من التدهور التدريجي للتوفير يجب تطوير:

- صيغ جديدة مثل الادخار من اجل الكراء بمعدل فائدة متغير ومستقل عن النظام البنكي وكذا إنشاء مؤسسات قوية مختصة في تمويل السكن.
- أدوات تمويل القروض متكيفة مع الترقية العقارية.
- سياسة جديدة لتحديد معدل الفائدة خاصة وأنها أصبحت غير محتملة من قبل المقترضين والمختصين في الترقية، لأن الجمع بين تخفيض أسعار البيع وتخفيض معدلات الفائدة ينجم عنه تخفيض معتبر في القدرة الشرائية للعائلات.
- سياسة جديدة للقرض موجهة نحو الادخار الصغير و المتوسط وأصحاب الدخل الضعيفة وذلك ما يسمح بحصرهم بدقة وتطبيق معدلات فائدة تفضلية عليهم تكون منخفضة أو في مستوى الصفر وبتسهيل حصولهم على الملكية العقارية.

الفرع الثالث: شروط التمويل العقاري.

نذكر شروط تمويل الترقية العقارية المطبقة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كما يلي:

- **مقدار التمويل:** يتراوح مقدار الدعم المالي الذي يقدمه الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والبنك بين 60% و 80% وقيمة المشروع تبعا لجدية المرفي ونوعية المشروع.
- **مدة القرض:** تعادل مدة القرض مدة إنجاز المشروع 36 شهرا على أقصى تقدير.

- نسبة الفائدة: 7.5% سنويا قابلة للتعبئة تبعا لتطور شروط البنك وفي الحدود المرسومة من قبل الهيئة المهنية التي تمثل البنوك والمؤسسات المالية.⁽¹⁾

المطلب الثاني: تمويل السكن الاجتماعي.

وبعدما تطرقنا في المطلب الأول للتمويل الموجه للترقية العقارية سنتطرق في المطلب الثاني من هذا المبحث لتمويل السكن الاجتماعي.⁽²⁾

مفهوم السكن الاجتماعي:

السكن الاجتماعي هو مجموعة من السكنات الموضوعة تحت تصرف العائلات من طرف السلطات العمومية على شكل إعانات كالإعانات الاستثمارية التي تسمح بزيادة العرض وتخفيض الإيجار في القطاع، كما تسمح بتخفيض دفعات السداد للحائزين وكذلك الإعانات الممنوحة للأشخاص مع مراعاة دخلهم .

فالسكن الاجتماعي تتكفل به الدولة "الخزينة العمومية" لأن من أهداف السياسة الوطنية هي تمكين ذوي الدخل الضعيف من الحصول على سكن إيجاري. ويتم التمويل من طرف الدولة إما بمساهمات مؤقتة فيما يتعلق بتمويل برامج الانجاز المسجلة باسم الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري، وإما بتقديم القروض من ادخار الأسر لدى الصندوق الوطني للتوفير والادخار.

ونجد أن تمويل السكن الاجتماعي هو أهم نشاطات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط باستعمال مدخرات المواطنين في الصندوق. و تعتبر السكنات الاجتماعية التي تقوم بانجازها دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI) التابعة لوزارة السكن كانت تمول كما يلي:

- 75 % من الموارد المالية المتأتية من الخزينة العمومية تسدد على فترة 40 عاما بمعدل فائدة تقدر ب 1%.

- 25 % من الموارد المتبقية تدفع من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (LA CNEP) وتسترد على فترة 20 سنة بمعدل فائدة يقدر ب 4.75 %.

وفي سنة 1991 اتخذ قرار يقضي بتخلي الدولة عن التزاماتها فيما يخص تمويل وبناء المساكن مع استمرارها في تقديم الدعم المالي اللازم للعائلات التي ترغب في بناء سكن ذاتي بناء على ذلك تقرر إنشاء الصندوق الوطني للسكن CNL والذي من بين أهدافه تقديم المساعدات اللازمة للمواطنين من اجل الحصول على سكن اجتماعي، وفي عام 1992 تم إلغاء القرار الذي كان يقضي بتخلي الدولة على التزاماتها في ميدان السكن.

⁽¹⁾ محمد مرابط، مرجع سبق ذكره: (ص:41).

⁽²⁾ المرسوم رقم 84/93 المؤرخ في 1993/3/23، الذي يحدد شروط تخصيص المساكن، الجريدة الرسمية العدد 20.

والمرسوم رقم 84/93 المؤرخ في 23/3/1993 الذي يحدد شروط تخصيص المساكن الممولة من مساهمات الخزينة أو المضمونة منها هو الذي يقدم تحديدا دقيقا للسكن الاجتماعي انطلاقا من كيفية تمويله.

ونصل إلى أنه في المرحلة الخماسية الممتدة بين (1996-2000) تم إصلاح نظام التمويل إذ قرر إعادة مركز الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويل سكن موجه للمدخرين وحدهم.

كما أن تسيير المساعدات عند الطلب للحصول على الملكية وكذلك التشجيعات المحتملة للمتعهدين بالترقية لإعادة النهوض بسوق الإيجار ستكون من مهام الصندوق الوطني للسكن.

المطلب الثالث: القرض الإيجاري.

الفرع الأول: تعريف القرض الإيجاري وخصائصه.

I. مفهوم القرض الإيجاري:

لقد ورد مفهوم القرض الإيجاري في الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10 يناير 1996 يتعلق بالاعتماد الإيجاري المادة الأولى "يعتبر الاعتماد الإيجاري، موضوع هذا الأمر، عملية تجارية ومالية يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركات تأجير مؤهلة قانونا ومعتمدة صراحة بهذه الصفة مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب أشخاص طبيعيين كانوا أم معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص".

- تكون قائمة على عقد إيجار يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح المستأجر ويتعلق فقط بأصول منقولة وغير منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية.

- القرض الإيجاري هو عبارة عن عملية يقوم بموجبها البنك أو مؤسسة مالية مؤهلة قانونا لذلك بوضع آلات أو معدات أو أية أصول مادية أخرى بحوزة مؤسسة مستعملة على سبيل الإيجار مع إمكانية التنازل عنها في نهاية الفترة المتعاقد عليها ويتم التسديد على أقساط يتفق بشأنها تسمى ثمن الإيجار.⁽¹⁾

من خلال التعاريف السابقة نستنتج أن التمويل بالاستئجار هو عبارة عن عقد يلتزم بموجبه المستأجر بدفع مبلغ محدد من المال بالاتفاق مع المالك جراء انتفاع المستأجر بالمنافع والخدمات التي يقدمها هذا الأصل، حيث تعود ملكيته بعد فترة محددة من الزمن لمالكه، ويعد التمويل بالاستئجار وسيلة بديلة للاستدانة لأنها تسمح للمتعامل بهذا النوع من التمويل بتلبية احتياجاته دون التعاقد على قرض أو إنفاق من أمواله الخاصة .

II. خصائص القرض الإيجاري: ⁽²⁾

⁽¹⁾ الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10 يناير 1996-الجريدة الرسمية العدد 3 المؤرخ في 14/1/1996.

⁽²⁾ طاهر لطرش (2010)، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية - الطبعة السابعة ، الساحة المركزية-بن عكنون-الجزائر (ص: 78).

- إن المؤسسة المستفيدة من هذا النوع من التمويل والتي تسمى بالمؤسسة المستأجرة غير مطالبة بإنفاق المبلغ الكلي للاستثمار مرة واحدة وإنما تقوم بالدفع على أقساط تسمى ثمن الإيجار، وتتضمن هذه الأقساط ثمن الإيجار وجزء من ثمن الشراء بالإضافة للفوائد التي تعود للمؤسسة المؤجرة ومصاريف الاستغلال المرتبطة بالأصل المتعاقد عليه.
- إن ملكية الأصل أو الاستثمار أثناء فترة العقد تعود إلى المؤسسة المؤجرة وليس إلى المؤسسة المستأجرة وتستفيد هذه الأخيرة من حق الاستعمال فقط، وتبعا لذلك تكون مساهمة المؤسسة المؤجرة قانونية ومالية بينما تكون مساهمة المؤسسة المستأجرة إدارية واقتصادية.
- في نهاية فترة العقد تتاح للمؤسسة المستأجرة ثلاث خيارات إما أن تطلب التجديد لعقد الإيجار وفق شروط يتفق بشأنها مجددا، وتستفيد بالتالي لفترة أخرى من حق استعمال هذا الأصل دون أن تكتسب ملكيته وإما أن تشتري نهائيا هذا الأصل بالقيمة المتبقية المنصوص عليها في العقد وفي هذه الحالة تنتقل الملكية القانونية للأصل إلى المؤسسة المستأجرة إضافة إلى حق استعماله وهذا هو الخيار الأخير هو أن تمتنع عن تجديد العقد وتمتنع أيضا عن شراء الأصل وتنتهي بذلك العلاقة القائمة بينهما وتقوم بإرجاع الأصل إلى المؤسسة المؤجرة.
- عملية الائتمان الإيجاري هي العلاقة بين ثلاث أطراف المؤسسة المؤجرة والمؤسسة المستأجرة بالإضافة إلى البنك، وذلك باختيار الأصل الذي ترغب فيه لدى المؤسسة الموردة ودفعه ثمنه بالكامل ثم تقوم بتقديمه إلى المؤسسة المستأجرة على سبيل الإيجار طبعاً.

الفرع الثاني: أنواع القرض الإيجاري.

هناك العديد من أنواع الائتمان الإيجاري وذلك حسب الزوايا التي يتم من خلالها النظر إليه.

I. الائتمان الإيجاري حسب طبيعة العقد:

- الأمر 96-09 المؤرخ في 10 يناير 1996 المادة 02 تعتبر عمليات الاعتماد الإيجاري عمليات قرض لكونها تشكل طريقة تمويل لاقتناء الأصول المنصوص عليها.
- تدعى عمليات الاعتماد الإيجاري باعتماد إيجاري مالي في حالة ما إذا نص عقد الاعتماد الإيجاري على تحويل لصالح المستأجر كل الحقوق والالتزامات والمنافع والمساوئ والمخاطر المرتبطة بملكية الأصل الممول عن طريق الاعتماد الإيجاري، وفي حالة ما إذا لم يمكن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري وكذا في حالة إذا ما تضمن هذا الأخير للمؤجر حق استعادة نفقاته من رأس المال والحصول على مكافأة على الأموال المستثمرة.
 - وتدعى عملية عقد الاعتماد الإيجاري "بإعتماد إيجاري عملي" في حالة ما إذا يحول لصالح المستأجر كل أو تقريبا كل الحقوق والالتزامات والمنافع والمساوئ و المخاطر المرتبطة بحق الملكية للأصل الممول والتي تبقى لصالح المؤجر وعلى نفقاته .⁽¹⁾

⁽¹⁾ مبروك حسين (2006)، المدونة البنكية الجزائرية، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر، (ص:22) .

II. الائتمان الإيجاري حسب طبيعة الموضوع الممول.

II-1 الائتمان الإيجاري للأصول المنقولة:

يستعمل هذا النوع من الائتمان الإيجاري من طرف المؤسسة المالية لتمويل الحصول على أصول منقولة تشكل تجهيزات وأدوات استعمال ضرورية لنشاط المؤسسة المستعملة، وهي كأنواع الائتمان الإيجاري تعطى على سبيل الإيجار لفترة محددة لصالح المستعمل سواء كان شخص طبيعي أو شخص معنوي لاستعماله في النشاط المهني مقابل ثمن الإيجار وفي نهاية هذه الفترة تعطى لهذا المستعمل فرصة تجديد العقد لمدة أخرى أو شراء هذا الأصل أو التخلي عنه نهائيا.⁽¹⁾

II-2 الائتمان الإيجاري للأصول غير المنقولة :

لقد عرفت المادة 08 من الأمر رقم 09/96 "يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول الغير منقولة عقدا يمنح من خلاله طرف يدعى "المؤجر" وعلى شكل تأجير لصالح طرف آخر يدعى "المستأجر" مقابل الحصول على إيجارات ولمدة ثابتة، أصول ثابتة مهنية اشتراها أو بنيت لحسابه مع إمكانية المستأجر في الحصول على ملكية مجمل الأصول المؤجر أو جزء منها في أجل أقصاه انقضاء مدة الإيجار ويتم ذلك في صياغة من الصيغ المذكورة أدناه:

- عن طريق التنازل تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد.
- أو عن طريق الاكتساب المباشر أو غير المباشر لحقوق ملكية الأرض التي شيدت عليها العمارة والعمارات المؤجرة.
- أو عن طريق التحويل قانون الملكية الأصول التي تم تشييدها على الأرض والتي هي ملك المستأجر.⁽²⁾

الفرع الثالث: طرق تسديد القرض الإيجاري.

من خلال التعاريف السابقة التي ذكرناها رأينا أن تسديد الأصل من طرف المؤسسة المستعملة يتم على أقساط دورية تسمى "ثمن الكراء أو الإيجار" وتشمل هذه الأقساط على وجه الخصوص جزء من رأس المال الأساسي المحمل لتلك السنة مضافا إليها العائد الذي تتحصل عليه المؤسسة المؤجرة وتشمل هذه الأقساط أيضا كل المصاريف الأخرى التي تتحملها المؤسسة المالية أثناء عملية تسليم الأصل إلى المؤسسة المستأجرة مباشرة، وتتمثل هذه المصاريف على وجه الخصوص في مصاريف التأمين و مصاريف النقل والصيانة ما لم تتحمل المؤسسة المستأجرة مباشرة هذه المصاريف .

⁽¹⁾ الطاهر لطرش، مرجع سبق ذكره: (ص: 79).

⁽²⁾ الأمر رقم 09/96 يتعلق باعتماد الإيجار- الجريدة الرسمية العدد 3 المؤرخة في 14/01/96 المادة 08 .

وعلى الرغم من ذلك تبقى مشكلة تقرير الأقساط قائمة على ذلك ويمكن القول عموماً أن عملية تحديد هذه الأقساط يتم بطريقة تعاقدية بين الطرفين آخذين بالاعتبار كما سبق الذكر ثمن الاستثمار وسنوات الاستعمال والعائد المتوقع.

وبصفة عامة فإن المبدأ الأساسي الذي يحكم تحديد هذه الأقساط هو أن هذه المبالغ لا يمكن أن تكون متساوية، بل ينبغي أن تتخفف مع تقدم عمر استعمال الأصل والسبب في هذا هو سبب اقتصادي بحت هو أن مردودية الأصل تكون عالية في السنوات الأولى من الاستعمال وتتناقص تدريجياً مع الزمن.⁽¹⁾

المبحث الثالث: آفاق وتحديات السياسة السكنية في الجزائر.

المطلب الأول: مراحل تطور نموذج تمويل السكن في الجزائر.

لقد مر نموذج تمويل السكن في الجزائر بعدة مراحل نتيجة للتغيرات التي عرفت الأوضاع الاجتماعية، من زيادة عدد السكان نتيجة للنمو الديموغرافي الكبير الذي عرفت الجزائر وأدى إلى حدوث اختلال بين العرض والطلب على السكن، وكذلك نتيجة للتغيرات التي عرفت الأنظمة الاقتصادية هذه الأخيرة التي تم تحويلها من الاقتصاد المخطط إلى اقتصاد السوق ولقد اعتمدنا في عملية تمييزنا لهذه المراحل على بعض القوانين التنظيمية لتمويل السوق السكني وفيما يلي عرض لهذه المراحل:

➤ في عهد الاستعمار الفرنسي :

لم تكن هناك سياسة سكنية واضحة للمستعمر حيث كان جل الجزائريين يقطنون سكنات متواضعة لا تتوفر لا على المياه ولا على الكهرباء، وكان سكان المدن يقطنون في الأحياء القديمة التي تعرف بالقصبة، وهي الأحياء العتيقة التي نجدها في العاصمة وقسنطينة وتلمسان وتتمثل في البناءات من النوع التقليدي، وهي عبارة عن سكنات تقطنها جماعات. أما سكان الأرياف فكانوا يعيشون ظروف سكنية وصحية سيئة وبالمقابل كان السكن المعاصر يخصص للأقلية الأوروبية المقيمة في الجزائر حيث وصل عدد السكان الجزائريين سنة 1954 إلى 9450000 شخص وبالمقابل عدد الوحدات السكنية ذات الطابع العادي يقدر بـ 1220000 وحدة سكنية وما يمثل شغل السكن بـ 7.76 أي $tol = 7.76$ حيث بقي بعيداً كل البعد عن المعدل المقبول به دولياً والمقدر بـ $tol = 6$ وأمام هذه الظواهر أجبرت السلطة الفرنسية آنذاك إلى التفكير في تبني سياسة سكنية هادفة إلى امتصاص غضب الشعب الجزائري.

(1) الطاهر لطروش، مرجع سبق ذكره: (ص:81).

لقد كان من المفروض بناء 70000 وحدة سكنية سنويا حسب تقديرات تلك الفترة حيث أنجز منها أكثر من 40000 وحدة سكنية ذات بناء عادي بتكاليف منخفضة جدا، ولقد أصبح واضحا للعيان خاصة مع تطبيق مشروع قسنطينة سنة 1958 أن هذه التقديرات بقيت بعيدة عن الواقع العملي حيث أنجزت في مراحل المشروع نفسه قرابة 50000 وحدة سكنية بمعدل 5 وحدات سكنية لكل 1000 شخص وتدل بعض المعطيات أن الأغلبية الساحقة من الجزائريين بقيت على هامش السكن المعاصر، بل لم نجد أثر للسكن الاجتماعي الذي يتقاسمه الأقلية من الجزائريين إلى جانب الأغلبية من الأوروبيين، وهي برامج محددة ظهرت إلى الوجود في منتصف الخمسينيات من القرن 19 وخاصة مشروع قسنطينة المشهور سنة 1958.⁽¹⁾

السياسة السكنية الجزائرية غداة الاستقلال.

بعد الاستقلال وجدت الجزائر نفسها في وضع جد متدهور في كل القطاعات سواء كانت اقتصادية، اجتماعية أو إدارية في وضعية تحتاج إلى إعادة النظر في التركيب و التسيير ولهذا لم يحظى قطاع السكن باهتمام كبير من طرف السلطات، والمسيرين والذين اعتقدوا بأن هجرة الأعداد الضخمة من الأوروبيين يوفر إمكانية جديدة للسكن أمام الموظفين الجزائريين وأن هذه المساكن التي تركها المعمرين كافية لسد حاجيات السكن، مما جعل الدول تطمئن وتهتم بالمجالات الأخرى كما اعتبر المسؤولين أن عملية تأميم الأراضي من المستعمرين هي عملية تساهم في رجوع سكان الضواحي بالأحياء القصدية إلى الأرياف وإحياء النشاطات الزراعية وبالتالي السكن في الريف يخفف من ضغط طلبات السكن بالمدن، فكان انتهاجها آنذاك إعادة بناء القرى المدمرة أثناء الحرب بالإضافة إلى تأجيل بناء مساكن جديدة في المدن من خلال الاستفادة من المساكن الأوروبية الشاغرة واستثمار الإمكانية المادية لإنجاز مشاريع إنتاجية، وكانت النتيجة تأخر قطاع السكن بالنسبة للقطاعات الاقتصادية مما خلق "أزمة في السكن".⁽²⁾

❖ المرحلة الأولى: ما قبل 1986

اعتمدت هذه المرحلة بشكل أساسي على موارد الدولة في تمويل سوق السكن عن طريق دواوين التسيير و الترقية العقارية (OPGI) ومؤسسات ترقية السكن العائلي حيث كانت جميع البرامج الموجهة لتمويل السكنات ذات الطابع الاجتماعي، أين كانت المساكن تؤجر بمبالغ لا تعكس التكلفة الحقيقية لها حيث قدرت مساهمة الدولة في تمويل السكن بما مقداره 9.75 من قيمة التمويلات الإجمالية إليها 20 % تمثل مساهمة (CNEP BANQUE) يظهر من خلال قيامه بالوظائف الآتية:

⁽¹⁾ صلاح الدين عمراوي (2008-2009): السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة مكملة لنسل شهادة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة،

(ص ص: 28-29).

⁽²⁾ سهام وناسي (2008-2009): النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، (ص: 147).

- تعبئة مدخرات المواطنين واستغلالها في التنمية الاجتماعية .
- تمويل السكن الاجتماعي .
- تمويل الترقية العقارية .⁽¹⁾

ولقد عرفت منذ 1967 عددا من المخططات الائتمانية كان أولها المخطط الثلاثي 1967 - 1969 وآخرها المخطط الخماسي من 2002-2005 .

1- المخطط الثلاثي من 1967-1969: وهو أول مخطط بدأت به الدولة الجزائرية عهد التخطيط ولقد ورثت الجزائر وضع اقتصادي واجتماعي ثقيل من عهد الاستعمار وبعد اختيار الاشتراكية كمنهج وكنظام اقتصادي⁽²⁾، أما فيما يخص مجال السكن فقد نتج عن هذا المخطط ما يلي:

- إنهاء انجاز السكنات في طور الانجاز وهي إما سكنات انجاز متوسط HLM أو هي هياكل السكنات (LES CARASSES) وقدرت السكنات ب 38000 سكن.
- تسطير برنامج سكني تكلفته ب 100 مليون دج ينجز على مدة 3 سنوات ويخص إنجاز 10500 سكن.

- كما تم تخصيص برنامج سكني خاص يخص إنجاز من 500 إلى 1500 سكن للمجاهدين وذوي الحقوق، ومما تجدر الإشارة إليه أن السياسة السكنية الجديدة تعمل على تحقيق متطلبات الريف والمدن وجدت عوائق كثيرة خاصة في المرحلة الأولية وذلك راجع للأسباب التالية: فمن الناحية المالية انعدام مصادر التمويل البنكية السابقة حيث وقعت كعائق أمام السلطات لإتمام برنامج إنجاز السكنات بالإضافة إلى مشكل انطلاق المؤسسات الجديدة في ممارسة نشاطها التي عرفت بدورها عجز فيما يخص تقنيات القطاع.⁽³⁾

- وأمام هذه الوضعية الحرجة تم تشكيل لجنة وزارية يرأسها وزير مكلف بالانجاز والبناء وكان على عاتق هذه اللجنة دراسة الوضعية التي يعيشها قطاع البناء ودراسة مختلف الحلول والإجراءات الواجب اتخاذها في هذا المجال ومن بين النتائج التي سجلتها إنجاز 16686 سكن ما بين فترة 1966-1968 السكنات ذات الإيجار المتوسط (HLM) ولقد تم إنجازها بفضل الموارد المالية المضمونة من طرف الخزينة الجزائرية لتمويل هذه المشاريع.

2- مرحلة المخطط الرباعي الأول 1970-1973: ما يلاحظ خلال هذا المخطط بداية اهتمام الدولة

بقطاع السكن من جهة والاعتراف بنقص المساكن المنجزة من طرفها من جهة أخرى وبالرغم من الجهود المبذولة فإنها لا تستطيع استيعاب المطالب المتزايدة والهائلة خلال السنوات الأربعة، حاولت الدولة توفير الشروط الأساسية للاستجابة للحاجيات الأولية، وكذلك محاولة جعل هذا

⁽¹⁾ ابتسام طويال، مرجع سبق ذكره: (ص: 97).

⁽²⁾ اسهام وناسي، مرجع سبق ذكره: (ص: 147).

⁽³⁾ اصلاح الدين عمراوي: مرجع سبق ذكره، (ص ص: 32-33).

القطاع أكثر فعالية في الاقتصاد الوطني ⁽¹⁾، ومنذ سنة 1970 بدأ الصندوق الوطني للتوفير الاحتياط يشارك الخزينة العمومية في تمويل المشاريع السكنية الحضرية والريفية كما يلي:

- الخزينة العمومية بنسبة 50% على مدة 30 سنة بمعدل فائدة 1%.

- الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط بنسبة 50% على مدة 20 سنة وبمعدل فائدة 4.75% ⁽²⁾.

اتجهت أولويات الإسكان التي تمثل أولويات المخطط الرباعي الأول اتجاهين يتمثل الأول في تنمية السكن الحضري أما الثاني تنمية السكن الريفي، ولقد توزعت الاستثمارات المتخصصة لهذا الفرع في قطاع البنية التحتية الاجتماعية بقيمة تقدر ب 1200 مليون دج للسكن الحضري و 320 مليون دج للسكن الريفي بحيث يسمح ذلك بتحقيق هدف بناء 45000 مسكن حضري و 40000 مسكن ريفي. ⁽³⁾

3- المخطط الراعي الثاني: (1974-1977): تعتبر هذه المرحلة من المراحل التي أعطت دفعة

قوية للاقتصاد الوطني، ففيما يخص قطاع السكن فقد عرف بدوره ارتفاع في مجال الاستثمار خلال البرنامج الرباعي الثاني حيث أولت السلطة الجزائرية آنذاك الاهتمام الأكثر بهذا الجانب نظرا للنمو الديمغرافي، الذي عرفته البلاد وزيادة الطلب على السكنات ويظهر هذا الاهتمام من خلال ارتفاع نسبة الاستثمار في قطاع السكن إلى 7.5% بعدما كانت 5.5% في المخطط الرباعي الأول حيث يتمثل برنامج السكن الاجتماعي إنجاز 10000 سكن في بداية الثمانينات حيث تجسد برنامجها فيما يلي:

- الانطلاق في إنجاز 100000 سكن بما فيها سكنات قيد التنفيذ.
- توزيع 90000 سكن خلال هذه المرحلة كحد أدنى مع مراعاة تكلفة إنجاز هذه السكنات حتى لا يكون مبلغ الكراء الذي يدفعه المستفيد من السكن يراعي قدرته الشرائية.

ويتمثل برنامج السكن الريفي فيما يلي:

- إتمام 1000 قرية فلاحية خلال هذه المرحلة كما شرعت في إنجاز 300 قرية فلاحية والتي مثلت 3/1 الأهداف المسطرة.

بالإضافة إلى البرامج التي تطمح إلى تحقيقها:

- إنشاء 20000 سكن ريفي في إطار تحديث وتوسيع القرى.
- إتمام عمليات البناء الذاتي في حدود 40000 سكن.

⁽¹⁾سهام وناسي، مرجع سبق ذكره: (ص:149).

⁽²⁾صلاح الدين عمراوي: مرجع سبق ذكره، (ص:38).

⁽³⁾عمران محمد: إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدية (ص:6).

ولقد تمثل الجانب التمويلي لهذه المرحلة:

- الخزينة العمومية: بنسبة 7.5% لمدة 40 سنة بمعدل فائدة 1%.
- الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط: بنسبة 2.5% لمدة 20 سنة وبمعدل 4.75%.

4- مرحلة المخططين الخماسيين (1980-1990):

لقد تمحورت تصورات المخطط الخماسي الأول لتنمية السكن حول ثلاث محاور أساسية هي:

- تنظيم المدن القديمة وتوسيعها.
- تطوير الحياة السكانية في الريف وتحديث المراكز الحضرية.
- بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا والصحراء.

ولقد عرف نمط تمويل السكنات الاجتماعية في مرحلة المخططين الخماسيين صدور تعليمية وزارية رقم 01 في 23 ديسمبر 1979 و أكلت مرة أخرى مسؤولية تمويل السكن الاجتماعي على عاتق الخزينة العمومية لوحدها أي بنسبة 100% ويرجع ذلك لتبني سياسة جديدة هي السكن الترقوي الذي يقع تمويله على عاتق صندوق الوطني لتوفير والاحتياط.⁽¹⁾

❖ المرحلة الثانية: 1990-2000:

➤ من 1990 إلى 1994:

انطلقت هذه الفترة بصور المرسوم التنفيذي الوزاري (03-93) المؤرخ في 1 مارس ويعتمد هذا القانون على ضبط وتحديد بعض المفاهيم نذكر منها:

- الترقية العقارية يظم هذا النشاط مجموعة العمليات المتلاقية بهدف إنجاز وإصلاح المنتجات العقارية الموجهة للبيع أو التأجير أو الاستغلال الشخصي.
- المتعهد العقاري أي شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاط الترقية العقارية.
- القروض الموجهة لتمويل الترقية العقارية هي قروض مالية تمنحها البنوك لتمويل إنجاز عملية أو مجموعة من العمليات في إطار النشاطات المشار إليها سابقا.
- بدلا من أن يكون النشاط العقاري خاضع للقانون المدني كما أن في المرحلة السابقة أصبح بموجب هذا القانون نشاط اقتصادي يخضع للقانون التجاري.
- فتح المجال أمام أي شخص طبيعي أو معنوي له صفة التاجر ممارسة هذا النشاط.

⁽¹⁾صلاح الدين عمراوي، مرجع سبق ذكره: (ص ص: 39-42).

- إلغاء الحد الأقصى على تكلفة العمليات العقارية.
- إمكانية الاستفادة من إعانات الدولة في إطار المساكن الاجتماعية الموجهة للبيع أو التأجير.⁽¹⁾

1- تمويل السكن الاجتماعي في هذه المرحلة:

يقع تمويل السكن الاجتماعي كله على عاتق الدولة وبالتالي على عاتق الخزينة العمومية بمساهمات نهائية فيما يخص نفقات تهيئة الأراضي مثلاً، ومساهمات مؤقتة فيما يتعلق بتمويل برامج الانجاز المسجلة بعنوان ديوان الترقية والتسيير العقاري، وفي هذه الحالة الأخيرة تكون موارد الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط هي التي تحشدتها وتكافئها الخزينة العمومية في شكل قروض أو سلف ونظراً لعدم قدرة السلطة العمومية عبء تمويل السكنات الاجتماعية لمدة طويلة تم إسناد عملية تمويلها للصندوق الوطني لتوفير والاحتياط، حيث أصبحت معايير تمويل السكن الاجتماعي على النحو التالي:

- مدة الاسترجاع 25 سنة ومعدل الفائدة 6% حيث تتحمل الخزينة 2%.

➤ من سنة 1995-2000:

لقد قررت الحكومة منذ بداية سنة 1995 في إصلاحات جذرية لتمويل السكن في الجزائر ويقوم هذا القرار على الأسس التالية:

- التمييز بين جهتين للتمويل واحدة خاصة اجتماعية وجهة للفئات المعنية حيث يمكن لهذا الصنف من البرامج السكنية أن يكون موضع تمويل في ميزانية الدولة، غير أن حجم إنجاز هذه المساكن يتقلص ولا يمكن بأية حال أن يمثل برنامج لحل أزمة السكن، أما الفئة الثانية فتقوم في ظل نظام تنافسي يتوجه أساساً لتمويل النشاطات العقارية الأخرى في مقدمتها السكن الترقوي الذي لا يمول إلا تجارياً والذي تكون حجم إنجازاته أكثر أهمية من الفئة الأولى.⁽²⁾
- تميزت هذه المرحلة بتسهيل عملية الحصول على القروض العقارية التي أصبحت منتجات بنكية ولقد أخذت هذه القروض نوعين هما:

النوع الأول: قروض موجهة للمؤسسات التي تمول العرض، وهو يعتبر قرض كلاسيكي كما أن هذا النوع من القروض يكون قابل لإعادة التمويل من طرف البنوك التجارية.

النوع الثاني: قروض موجهة للمؤسسات التي تمول الطلب، ويكون نمو مثل هذه القروض أكثر بطئاً والخطر البنكي الناجم عنها أكثر أهمية، وهي غير قابلة لإعادة التمويل من طرف البنوك.⁽³⁾

❖ المرحلة الثالثة: من سنة 2000 إلى يومنا هذا.

⁽¹⁾ سهام وناسي، مرجع سبق ذكره: (ص: 154)

⁽²⁾ صلاح الدين عمراوي، مرجع سبق ذكره، (ص: 63).

⁽³⁾ عمران محمد، مرجع سبق ذكره، (ص: 8).

➤ من سنة 2000 إلى 2005:

لعل أهم ما ميز قطاع السكن بعد سنة 2000 هو ظهور صيغة سكنية جديدة تعرف بصيغة البيع عن طريق الإيجار.¹

بموجب هذه الصيغة أصبح للمستفيد دورا هاما في تمويل مسكنه ولقد نالت هذه الصيغة إعجاب المواطنين بما أنها تسهل لهم الاستفادة من سكنات في آجال قصيرة وبمبالغ معقولة بدفع المستفيد في هذه الصيغة وعلى ستة مراحل ما قيمته 25% من كلفة الانجاز أما 75% الباقية وكونها من مساعدات الدولة بواسطة الصندوق الوطني للسكن يقوم المستفيد بدفعها بأقساط جد مريحة خلال 20 سنة بحد أقصى، والجدول التالي فيه عرض لهذه الصيغة:

جدول رقم (1): قيمة الإعانات المقدمة من قبل (CNL) تتناسب مع مستوى المداخل.

الفئة	الدخل	الصلاحيات التي يتمتع بها	حجم المساعدة
1	≥ الحد الأدنى للأجور	إعانة مالية طويلة المدة إعفاء عن دفع معدل الفائدة	45000 000
2	2 مرة الحد الأدنى للأجور >الدخل ≥ 3 مرات الحد الأدنى للأجور	إعانة مالية طويلة المدة	40000000
3	3 مرات الحد الأدنى للأجور >الدخل ≥ 4مرات الحد الأدنى للأجور	إعانة مالية	35000000

المصدر: من إعداد الطالبات.

(¹)صلاح الدين عمراوي، مرجع سبق ذكره، (ص:62).

➤ الوضعية الحالية للسكن من سنة 2005-2009.

خصصت الدولة في هذا البرنامج غلاف مالي ضخم يفوق 1550 مليار دج ما يزيد عن 18 مليار دولار وبذلك يعتبر أضخم غلاف مالي يستفيد منه قطاع السكن و العمران وهذا الغلاف المالي وزع إلى حصتين منها 850 مليون دج لتمويل السكن، ونحو 700 مليار دج لتهيئة وتحسين المحيط العمراني، كما عملت على صدور قوانين جديدة لتحسين الإطار التشريعي الذي يسير المنظومة العمرانية ويضع حد للفوضى التي شوهت المشهد العمراني بفعل البناء الغير مكتمل والفوضوي.⁽¹⁾

المطلب الثاني: المؤسسات الداعمة لنشاط البنوك التجارية في تمويل السكن.

من اجل تسهيل نشاط البنوك وتشجيعها أكثر على تمويل السوق السكني عملت الدولة على إنشاء مجموعة من المؤسسات لتدعم هذا القطاع وفيما يلي سنحاول أن نبين أهم هذه المؤسسات:

I. الصندوق الوطني للسكن CNL:⁽²⁾

هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالاستقلالية المالية أسست عام 1991 تحت وصاية وزير السكن والعمران بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144/91، 145/91 المؤرخين في 12 ماي 1991.

أ- مهامه: تتمثل مهامه في ما يلي:

- تسهيل إعانات ومساهمات الدولة في مجال الإسكان خاصة السكن ذو الطابع الاجتماعي، السكن الإيجاري وامتصاص السكن القصديري مع إعادة الهيكلة العمرانية وترميم وصيانة البيئات.
- ترقية كل أشكال التمويل المتعلقة بالسكن الخاص ذات الطابع الاجتماعي باستعمال موارد مالية غير مرتبطة بالميزانية.

ب- تدخلاته: يسير الصندوق عبر المهام المكلف بها كل نظم الإعانات المقدمة لمتعهدي البناء وعلى هذا الأساس ولحساب الدولة بالتعامل مع الجماعات المحلية وغيرهم من الأطراف .

1- برامج السكن الاجتماعي الإيجاري بحجم متوسط يبلغ 60000 وحدة سكنية كل عام لفائدة فئة المواطنين ذوي الدخل الضعيف.

2- برامج سكنية مدعمة بحجم متوسط يبلغ 4000 وحدة سكنية كل عام يوجه لفئة التي لا يتجاوز دخلها 40000.

3- برامج سكنية ترقية مدعمة ضببطت في إطار شراكة مع البنوك المانحة للقروض السكنية منها (CNEP-BDL-CPA-BNA) .

4- برامج لإعانة السكن الريفي.

⁽¹⁾ سهام وناسي، مرجع سبق ذكره،: (ص:155).

⁽²⁾ ابن الشيخ حسين أنيسة (2007-2008): تمويل البنوك التجارية للقروض العقارية، مذكرة مكملة لنيل شهادة ليسانس، (ص: 16).

II. شركة ضمان القروض العقارية (SGCI):⁽¹⁾

مؤسسة عمومية اقتصادية تم إنشاؤها في 1997/10/15 في إطار البرنامج الإجمالي للإصلاحات المالية المتعلقة بالقطاع السكني تأخذ شكل شركة ذات أسهم يبلغ رأسمالها واحد مليار دج مكنب فيها وحرر عن طريق البنوك التجارية (BADR-CPA--BNA-BEA- CNEP) وشركات التأمين العمومية (SAA-CAAR-CCR-CAAT).

أ- وظائفها: يتمثل النشاط الأساسي لهذه الشركة في تقديم ضمانات لصالح البنوك المانحة للقروض الموجهة لتمويل السكن أو المتمثلة في قروض الترقية العقارية عن طريق.

1- قروض الترقية العقارية.

2- القروض الموجهة للأفراد والعائلات.

ب- اتفاقية SGCI مع البنوك: في إطار الشراكة (CONTRAT D'ADHESION) المبرمة بين الشركة والبنوك التجارية حصلت هذه الأخيرة على تغطية تسمح بتأمينها من خطر عدم التسديد بحيث لا تضمن هذه المؤسسة إلا مبالغ الدفعات الغير مسددة أما فيما يخص الغرامات وفوائد التأجيل وتكاليف العدالة فهي تعتبر مقصاة ويكون ساري المفعول حول فترة القرض التي لا تتجاوز 25 سنة.

III. مؤسسة آلية المبادلات ما بين البنوك والنقدية (SATIM):⁽²⁾

هي مؤسسة عمومية تم إنشاؤها سنة 1995 تأخذ شكل شركة ذات أسهم يتكون مساهموها من مجموعة من البنوك العمومية تتمثل دورها في وضع نظام لتسييرها ما بين البنوك يتطلب الإشراف على العمليات الخاصة بالمعاملات، بالشيكات، المعاملات المتعلقة بالنقدية ومركزية المخاطر الخاصة بالعائلات.

- الاتفاقات المنعقدة ما بين (SATIM) والبنوك التجارية: في إطار مراجعة مركزية المخاطر الخاصة بالعائلات من طرف البنوك التجارية تم عقد اتفاقية تنص على ما يلي:

- تشكيل قانون ما بين البنوك يوضح كيفية استغلال مركزية المخاطر في الحصول على معلومات تمكن كل بنك تجنب أخطار عدم التسديد.
- استغلال النتائج المحصل عليها من طرف البنوك في شكل تقارير خاصة بالمقترضين في اتخاذ القرارات من طرف مسيري البنوك.
- يشترط أن يقوم كل بنك إلى الانضمام إلى هذه المركزية بهدف تزويدها بالمعلومات يومية عن القروض الممنوحة وحالات عدم التسديد.

⁽¹⁾ ابتسام طوبال، مرجع سبق ذكره: (ص: 102).

⁽²⁾ عرعار الياقوت، مرجع سبق ذكره: (ص: 104).

IV. صندوق الضمان والكفالة التعاونية للترقية العقارية (FGCMPI):⁽¹⁾

هي مؤسسة عمومية تتمتع بالاستقلال المالي والإداري تم إنشاؤه في سنة 1997 بموجب المرسوم التنفيذي 406/97 المؤرخ في 1997/11/3 تحت إشراف وزير السكن و العمران وفي إطار التعلية الرسمية 93/03 المؤرخة في 1993/3/1 المرتبطة بنشاط الترقية العقارية هدفه الأساسي ضمان حقوق المشتركين في حالة عدم الملائمة المستقلة للمتعهدين العقاريين حيث يرفض على هذا الأخير تأمين إجباري يأخذ شكل "شهادة ضمان" لتكون ملحقة لعقد البيع على المخطط بهدف ضمان استرجاع الدفعات التي يحصل عليها المتعهد العقاري في حالة إخلاله بالتزاماته.

المزايا التي يوفرها (FGCMPI) لترقية العقارية:

- 1- **العمل:** ضمان قيمة الدفعات المحولة إلى حساب المتعهد العقاري.
 - 2- **المتعهد العقاري:** الحصول على كفالة مقدمة من طرف الصندوق بالإضافة إلى الاستعمال القانوني للتسبيقات (القروض+ المساهمات "الشخصية للعملاء") في إطار نشاط الترقية العقارية.
 - 3- **بالنسبة للبنك:** منح قروض سكنية في إطار تنظيم مؤمن من طرف الصندوق يسمح بتقليص حجم الأخطار المترتبة عن منح هذه القروض.
- V. مؤسسة إعادة التمويل الرهني:⁽²⁾

هي شركة ذات أسهم يبلغ رأسمالها ب 3.290 مليار دج تم إنشاؤها في 29 نوفمبر 1997 وهي مؤسسة مالية بالموازاة مع التنظيمات المحددة عن طريق الاعتماد رقم 01-98 المؤرخ في 6 افريل 1998 الخاضعة للتنظيمات البنكية مصادق عليها من طرف بنك الجزائر يتشكل مساهموها من الخزينة، البنوك التجارية (CNEP PANQUE-BADAR-BEA-CPA-BNA) وشركات التأمين العمومية (الشركة الجزائرية للتأمين الشامل CAAT).

وظائفها:

- 1- تدعيم سياسة الحكومة إلى تطوير الوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن بهدف تخفيف الضغط على ميزانية الدولة.
- 2- المساهمة في تطوير السوق المالي في الجزائر من خلال طرح جديد من القيم المنقولة.
- 3- تشجيع البنوك التجارية على منح القروض البنكية بشروط تفضيلية لتوفير السيولة والضمانات الكافية.
- 4- تمديد آجال استحقاق القروض البنكية.

⁽¹⁾ ابتسام طوبال، مرجع سبق ذكره: (ص: 103).

⁽²⁾ ابتسام طوبال، مرجع سبق ذكره: (ص: 40).

- ونظرا لنقص الموارد الادخارية طويلة الأجل، الموجهة لتمويل السكن أرادت هذه المؤسسة أن تحقق هدفا على المستوى المتوسط يتمثل في إنشاء صندوق رهنى لتطوير عمليات التوريق تتمثل فوائده فيما يلي:

- 1- استقرار تكاليف القروض الممنوحة بهدف تطوير ملاءة المقترضين.
- 2- ارتفاع حجم الحصة السوقية CNEP PANQUE على مستوى الادخار.
- 3- تعزيز باقي البنوك التجارية على منح القروض السكنية.

المطلب الثالث: مخاطر القروض السكنية وطرق تسيرها.

الفرع الأول: مخاطر القروض السكنية :

I. الأخطار المالية: هي تلك الأخطار المرتبطة بالتغيرات في معدلات التضخم ومعدلات الفائدة وكذا ظروف الطلب والعرض على القروض السكنية، ومستوى الدخل بشكل عام ظروف المقترض بشكل خاص أي بمعنى قدرته على التسديد في مواعد استحقاق الدفعات وتتمثل فيما يلي:

- 1- **خطر المقابل:** هو ذلك الخطر الذي ينتج عن عدم ملاءة المقترض أي عدم قدرته على التسديد الكلي أو الجزئي للمبلغ المقترض بسبب مشاكل أدت به إلى ذلك كمرض أو حادث، تقاعد قبل الوصول إلى السن القانوني والظروف الاقتصادية كتسريح من العمل وغلق المؤسسات. ⁽¹⁾
- 2- **خطر السيولة:** تعرف السيولة بمقدرة البنك على تسديد استحقاقاته الفورية عن طريق السيولة الحاضرة في خزينته، ومن يمكن تعريف خطر السيولة بأنه عدم مقدرة البنك على تسديد طلبات السحب اليومية للعملاء عن طريق تسيير استخداماتها كما يمكن تعريفه على أنه الخطر الناتج عن تباين تواريخ استحقاق الاستخدامات والموارد الممولة لها بحيث يكون استحقاق الموارد قبل الاستخدامات. ⁽²⁾

- 3- **خطر معدل الفائدة:** هو الخطر المتعلق بمدى حساسية موارد واستخدامات البنك ذات معدلات الفائدة الثابتة لتغير معدلات الفائدة مما يؤدي في أغلب الأحيان إلى التأثير السلبي على هامش ربحية البنك خصوصا في حالة منح القروض السكنية ذات معدلات فائدة ثابتة ممولة عن طريق موارد قصيرة الأجل ذات معدلات فائدة متغيرة. ⁽³⁾

II. الأخطار القانونية:

⁽¹⁾ لكل أمينة وآخرون (2010-2011): تسيير القروض السكنية على مستوى البنوك التجارية، مذكرة لنيل شهادة ليسانس ، جامعة منتوري

قسنطينة، (ص: 17)

⁽²⁾ شرطيوي وفاء وآخرون، مرجع سبق ذكره: (ص: 61).

⁽³⁾ لكل أمينة وآخرون، مرجع سبق ذكره: (ص: 17).

هي الأخطار المتعلقة بعدم احترام الجوانب القانونية والتنظيمية بمنح القروض السكنية حيث يمكننا التمييز بين:

- الأخطار المتعلقة بعملية تحرير العقد.
- الأخطار المتعلقة بعملية الرهن العقاري.
- الأخطار المتعلقة بقيمة الأصل المرهون. (1)

III. الأخطار الإدارية:

هي الأخطار المتعلقة بالتجاوزات والأخطار الإدارية المرتبطة بتكوين ملف القرض وكيفية معالجته وتسييره إداريا.

وتعتبر الأخطار المرتبطة بعدم احترام القواعد التنظيمية الخاصة بمنح القروض السكنية بخصوص المدة، المبلغ، شروط التسديد ومعدلات الفائدة التي يجب تحديدها وضبطها بشكل دقيق من أجل ضمان حقوق البنك والعميل والتي يمكن أن ينتج عنها إخلال بحقوق أحد الطرفين، وهي تعتبر أخطار تقنية وتكون ضمن الأخطار الإدارية. (2)

الفرع الثاني: وسائل وطرق تسيير القروض السكنية:

I. الضمانات:

تتمثل الضمانات المتعلقة بالقروض السكنية بنوعين:

1- **الضمانات الشخصية:** وهي كل تعهد من طرف شخص طبيعي أو معنوي يأت محل المقترض إذ لم يفي هذا الخير بالتزاماته اتجاه مقرضه، وفي مجال القروض السكنية يتم الاعتماد بشكل أساسي على الكفالة وهي عقد يلتزم بموجبه شخص معين يسمى الكفيل بتنفيذ التزامات المقترض اتجاه البنك إذ لم يستطع الوفاء بهذه الالتزامات عند حلول آجال الاستحقاق، و الكفالة هي فعل حالي هدفه الاحتياط ضد حالات سيئة في المستقبل ولا يمكن أن يتدخل الكفيل بشكل فعلي إلا إذا تحققت هذه الاحتمالات السيئة و المتمثلة في تمكين المقترض من الوفاء بالتزاماته اتجاه البنك. (3)

2- الضمانات العينية:

تتمثل الضمانات العينية في كل الأصول التي يضعها المقترض أو غيره تحت تصرف البنك التجاري ضمانا لسداد ديونه في حالة عجزه عن تسديدها.

(1) إبراهيم زهرون، مرجع سبق ذكره: (ص:80).

(2) الكحل أمينة وآخرون، مرجع سبق ذكره: (ص: 18).

(3) الطاهر لطرش، مرجع سبق ذكره: (ص:65).

وفي مجال القروض السكنية يتم الاعتماد على الرهن العقاري وهو " عقد يكسب المقترض حق التصرف في العقار الممول مع القيام بعملية الإشهار العقاري"

كما انه من حق المقترض الاحتفاظ بحق الملكية، يمكن لمجموعة من المقترضين الاستفادة من الرهن العقاري على نفس الأصل إلا أن تاريخ تسجيل الرهن هو الذي يحدد مرتبته أي درجة أولوية المقترضين في استعمال هذا الضمان.

ويمكن أن نميز بين:

الرهن الرسمي ، الرهن القانوني، الرهن الاتفاقي وهذا الخير هو النوع المستعمل في مجال القروض السكنية وينتج عن عقد اتفاقية تضمن موافقة الطرفين هما المقرض والمقترض وللزيادة من فعالية الضمانات يقوم البنك التجاري بالتأمين ضد الأخطار سواء كانت خاصة بالعمل أو السكن الممول، عن طريق اكتتاب مجموعة من عقود التأمين.

II. التأمينات على القروض السكنية:

إن الهدف الأساسي من عملية التأمين في مجال القروض السكنية هو حماية المقترض من جهة وضمان حقوق الجهة المقرضة من جهة أخرى ويكون التأمين ضد الأخطار المتعلقة بالوفاة، العجز، عدم القدرة على العمل أو فقدان مناصب العمل.⁽¹⁾

⁽¹⁾ لكل أمينة وآخرون، مرجع سبق ذكره: (ص:19).

خلاصة:

نستنتج من خلال دراستنا لوضعية السوق العقاري السكني في الجزائر نجد أنه يعاني من عجز كبير نتيجة للقيود المفروضة على مرونته (تعقيد إجراءات الحصول على ملكية الأراضي ونقص خبرة وكفاءة المتعهدين العقاريين)، أضف إلى هذه المشاكل التي تعتبر إلى حد ما من المشاكل الرئيسة التي تفرض على السلطة العمومية أن توليها العناية الكافية، وهناك عقبات أخرى خاصة في مشكلة التمويل، كما عرف قطاع السكن في فترة ما بعد الإصلاحات الجزائرية انتعاشا ومسارا آخر اختلف عن سابقه، ويتجلى ذلك من خلال مختلف الجهود والإجراءات التي قامت بها الدولة كإعادة الاعتبار لكل من السكن الاجتماعي والترقوي، وهذا ابتداء من سنة 1993، التنويع في الأنماط السكنية الحضرية بظهور صيغة السكن التساهمي في سنة 1995، وصيغة البيع عن طريق الإيجار في سنة 2001، بالإضافة إلى فتح المجال أمام القطاع الخاص ليساهم هو بدوره في إنعاش هذا القطاع الحساس وكذا البنوك عن طريق القروض العقارية.

الفصل الثالث

تمهيد:

إن بلادنا تعاني من مشاكل كثيرة لا تعد ولا تحصى، ومن بين هذه المشاكل أزمة السكن التي تعاني منها أغلبية العائلات الجزائرية والتي تسعى الدولة جاهدة للتخلص والتقليل منها ومن بين هذه الإجراءات التي قامت بها الدولة للتخلص من أزمة السكن أنها كرست الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط لخدمة هذا المجال، حيث يقوم هذا الأخير بمنح قروض للأشخاص للحصول على مساكن جديدة أو قصد توسيع أو بناء مسكن ... الخ، وذلك مقابل ضمانات، واخترنا هذا الموضوع أي القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن لأن هذه الأزمة تصيب معظم العائلات خاصة الفقيرة منها، ولأنه موضوع حساس يصيب الأفراد ذوي الدخل الضعيف، وقررنا إجراء تربية داخل هذه المؤسسة لأنها الوحيدة المتخصصة في مجال الإسكان ولهذا سميت ببنك العقار، ولديها مهام أخرى كجمع مدخرات الأفراد ومنح القروض العقارية حيث أن هذه الأخيرة تمثل الموضوع محل الدراسة وذلك من خلال النقاط التي توصلنا إليها أثناء التبرص داخل المؤسسة.

المبحث الأول: المؤسسة وهيكلها الاقتصادي.

المطلب الأول: التعريف العام بمؤسسة CNEP وهيكلها التنظيمي.

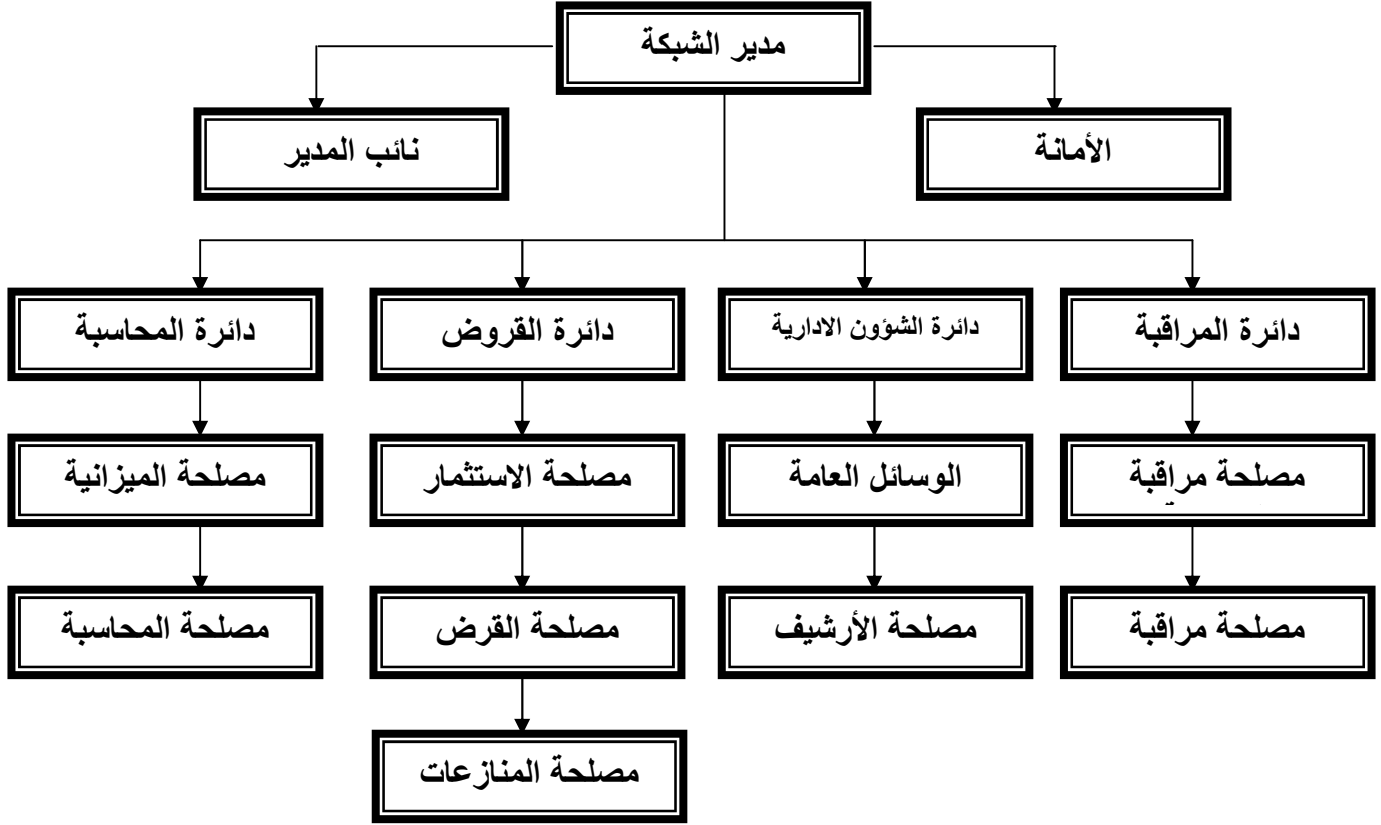
الفرع الأول: التعريف العام بالمؤسسة CNEP.

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط عبارة عن منشأة ادخارية تأسست بالمرسوم رقم: 227/64 في 1964/08/10 يتشكل من فروع متصلة بالمقر الرئيسي في العاصمة والهدف الأساسي من إنشاء هذه المؤسسة يتمثل في جمع وتعبئة مدخرات الأشخاص لخدمة التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

بقرار من وزارة المالية تم تكريس الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط للسكن وهذا الأمر أعطى دافعا قويا له فبرز أول مرة التوفير السكني، وأمام حافز الحصول على السكن زاد ادخار العائلات وارتفعت بالتالي مواردها المالية وفي إطار السياسة الاقراضية في مجال السكن فإن الصندوق يقوم بمنح قروض إما للبناءات السكنية أو شراء مسكن جديد .. الخ

وبالتالي لا يكمننا الحديث عن تمويل السكن في بلادنا دون أن نشرك معه الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط كهيئة مختصة في هذا المجال وهذه المؤسسة تأخذ ثلاث أشكال: إدارة مركزية مقرها بالعاصمة، إدارة الشبكة والوكالة.

الفرع الثاني: الهيكل التنظيمي للمؤسسة - إدارة الشبكة - .



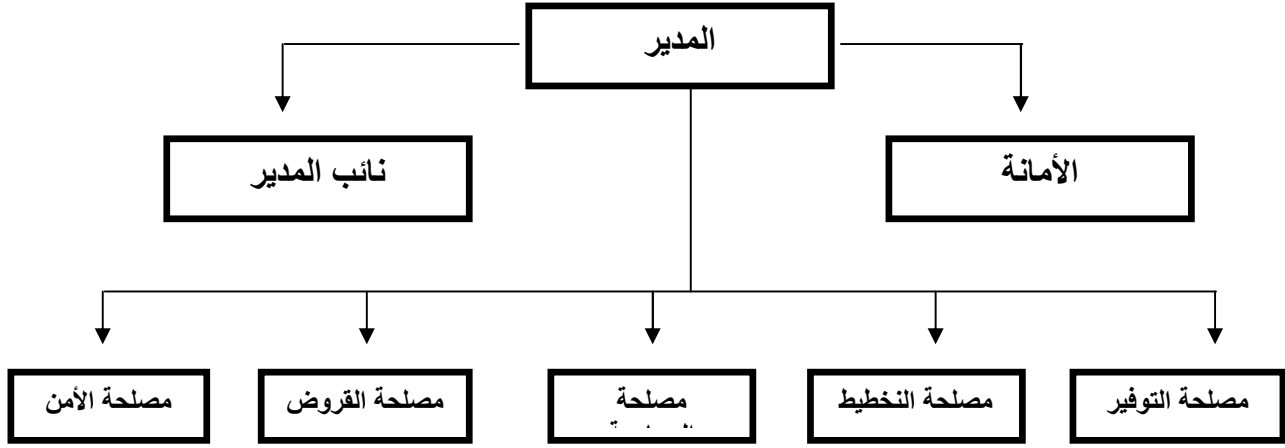
المصدر: محلول أمال وآخرون، مرجع سبق ذكره: (ص:4).

المطلب الثاني: التعريف بالمؤسسة محل الدراسة وهيكلها التنظيمي.

الفرع الأول: التعريف بالوكالة محل الدراسة - وكالة شلغوم العيد - :

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط عبارة عن وكالة تقوم بجمع مدخرات الأشخاص قصد مساعدتهم في الحصول على مساكن وقد كانت هذه المؤسسة تقوم بمنح القروض الاستثمارية وقروض لشراء الأدوات الكهرومنزلية والسيارات، وسرعان ما توقفت عن منح هذه القروض أما الآن فهي تقوم بمنح القروض العقارية فقط لذا تسمى ببنك العقار.

الفرع الثاني: الهيكل التنظيمي للمؤسسة محل الدراسة.



المصدر : من إعداد الطالبات .

المطلب الثالث: مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

إن بنك العقار كغيره من البنوك له مهام يقوم بها أهمها :

- ✓ جمع المدخرات من الأشخاص من خلال دفاتر المدخرات.
- ✓ الترقية العقارية بهدف تسهيل الحصول على المساكن .
- ✓ تقديم القروض لتمويل السكن وهذا ما سنتطرق إليه من خلال إجراء التريص حول القروض العقارية.المبحث الثاني: الإجراءات الخاصة بالقرض العقاري.

المطلب الأول: شروط قبول القرض العقاري.

• الشروط العامة:

- أن يتمتع المستفيد بالأهلية القانونية التي تخول له التمتع بالقرض .
- المصداقية أي أن يكون المستفيد من القرض ذا ملاءة .
- أن يكون المشروع الممول داخل الجزائر.

• الشروط الخاصة :

- السن الأقصى للمستفيد هو 70 سنة .
- ان يكون لديه دخل ثابت ومنتظم ودائم .
- أن يكون العقار مشهور ومسجل في المحافظة العقارية.
- أن يساهم على الأقل بقيمة 10% من قيمة المسكن أو البناء .
- مع العلم أن الأشخاص ذوي الميزة الادخارية يتحصلون على امتيازات خاصة :
- أن يكون لديه دفتر توفير سكني وأن يكون على الأقل عامين (02سنة) من يوم طلب القرض.
- تراكم الفوائد يكون على الاقل 2000 دج.
- كما يستطيع المدخر الرفع من قيمة الفوائد بضم فوائد والديه أو زوجته أو أخواته أو أولاده، حيث يقومون بالتنازل عن فوائدهم المتراكمة لصالح المستفيد.
- وعند السؤال من يمكنه أيضا الاستفادة من القرض العقاري؟ نجد:
- الأشخاص الطبيعيين: كل شخص طبيعي لديه الجنسية الجزائرية مقيم بالخارج أو بالجزائر.
- التجار أصحاب المهن الحرة.
- العمال داخل قطاع الوكالة.
- وعند الجلوس مع شخص طالب القرض وأخذ المعلومات اللازمة عنه، التأكد من أنه توفرت فيه الشروط السابقة، تقوم لجنة القرض بالقيام بأول إجراء وهو إعداد الملف الأساسي (LE DOSSIER DE BASE) حيث أن هذا الملف يتكون من:

المطلب الثاني: مكونات ملف القرض.

- طلب القرض موقع من المستفيد ومحرر حسب (الملحق رقم 01).
- شهادة ميلاد أصلية (S12).
- شهادة الحالة العائلية لكل مستفيد متزوج لمعرفة حالته العائلية وعدد الأولاد.
- صور طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.
- كشف المداخيل و كشف آخر للعائدات.
- شهادة عمل (الملحق رقم 02).
- شيك مشطب.
- شهادة تثبت للأجير حساب جاري لدى وكالات (CNEP) مع التصريح بالانقطاع الآلي (الملحق رقم 03).
- شهادة أو وثيقة التأمين حيث كانت وكالة شلغوم العيد تتعامل مع الشركة الوطنية للتأمين SAA أما الآن فهي تتعامل مع شركة CARDIF الفرنسية حيث يجب أن تكتب وثيقة تأمين

(الملحق رقم 04) تغطي مدة القرض لصالح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وبعد الاطلاع على ملف المستفيد وجدنا أن هناك ملف خاص بالمستفيد وملف خاص بالعقار والذي يتضمن:

➤ عقد الأرض مسجل ومشهر في المحافظة العقارية.

➤ رخصة بناء جديدة حديثة الصلاحية.

➤ شهادة سلبية للرهن جديدة (النقطة).

• مع العلم أن ملف القرض يتغير من قرض الى آخر، ولكن بعد تنظيم المستفيد للملف يودع ملف القرض في الوكالة مقابل وصل ايداع، ومن هنا يبدأ عمل لجنة القرض حيث تجتمع مع رئيسها وتقوم بالتداول والتشاور، ويقبل القرض عند موافقة الأعضاء وفي حالة ما إذا المدير لم يوافق يرفض القرض وفي حالة ما إذا قبل يثبت ويوقع من طرف جميع أعضاء لجنة القرض والمدير، وبعد توقيع القرار تصدر الوثائق التقنية لدراسة ملف القرض وذلك في 04 نسخ تبقى واحدة لدى الوكالة والأخرى لإدارة الشبكة بقسنطينة (وكالة شلغوم العيد التابعة لإدارة شبكة قسنطينة) وواحدة للإدارة المركزية بالعاصمة والأخرى لمراقبة سجل الزبون.

المطلب الثالث: طريقة منح القرض العقاري.

❖ بعد إصدار قرار منح القرض وقبل تحرير عقد القرض، ترسل الوكالة إلى الزبون مقابل وصل الإيداع رسالة موافقة (الملحق رقم 05) وعلى الزبون في مدة أقصاها 15 يوم تأكيد قبوله وبعد هذا الأجل الوكالة غير ملزمة اتجاه المعني بأي شيء.

❖ بعد موافقة الزبون وبعد التأكد من استيفاء الشروط المتضمنة في قرار المنح يصدر مسؤول القرض لدى الوكالة عقد القرض، حيث يقوم الموثق بتحرير وثيقة يرهن بموجبها المشروع الممول للوكالة ويبقى المشروع مرهون إلى حين تسديد القرض.

❖ وعند استلام طلب إصدار القرض، يقوم مسؤول القرض بتطبيق ما يعرف بأمر تعبئة القرض، حيث تتم التعبئة في حساب صكه في حصة واحدة أو حصتين أو ثلاث حصص حسب مبلغ القرض، حيث في وكالة شلغوم العيد قيمة القرض عادة لا تتعدى 2.000.000.00 دج ففي حالة تعدى القرض هذا المقدار ينتقل القرض إلى إدارة الشبكة بقسنطينة وهذا الإجراء لا يتم إلا

بعد :

- تسجيل الرهن العقاري لدى الموثق.
- وضع كفالة إذا لزم الأمر.
- التسجيل لدى التأمينات.

المبحث الثالث: الطرق الخاصة بكيفية حساب وتسديد القرض العقاري.

المطلب الأول: كيفية حساب القرض.

قبل حساب القرض يجب الأخذ بعين الإعتبار محددات القرض و الذي يتحدد على أساس:

- ✓ قدرة المستفيد على التسديد وعمره وسنه.
- ✓ الكشف التقديري للأشغال في حالة البناء، وسعر البيع في حالة شراء مسكن.
- ✓ الفوائد المتراكمة في دفتر التوفير بالنسبة للموفرين.

حيث أن قدرة التسديد تحسب على أساس النسب التالية: ⁽¹⁾

قيمة دخل المستفيد	نسبة قدرة التسديد
0-48.000.00 دج	30% وهي المطبقة غالبا
48.000.00-108.000.00 دج	40%
108.000.00-120.000.00 دج	45%
120.000.00-132.000.00 دج	50%
132.000.00 دج- فاكتر	55%

أما مدة القرض فهي في جميع أنواع القروض (قرض بناء مسكن، قرض شراء قطعة ارض، قرض لتوسيع سكن... الخ) عادة لا تتجاوز 30 سنة وفترة التأجيل لا تتعدى 36 شهر، فيما يخص نسبة الفائدة فهي تختلف بحسب ميزة المستفيد فإذا كان المستفيد موفر:

✓ دفتر توفير شعبي 6.75%.

✓ دفتر توفير سكني 5.75% (الملحق رقم 06).

وفي حالة المستفيد غير الموفر تكون نسبة الفائدة 7.25%.

⁽¹⁾ بيزار إلهام (2010-2011): القروض العقارية، تقرير تربص لنيل شهادة ليسانس، جامعة منتوري قسنطينة، (ص 8).

حالة خاصة :

قدم بنك العقار مؤخرا قرض إيجابي للشباب حيث يمكنهم الحصول على تمويل قد يصل إلى 100% على عكس القروض الأخرى التي تصل قيمتها 90% من قيمة المشروع، وهنا قد تصل مدة القرض إلى 40 سنة بالنسبة للشباب الذين يقل عمرهم على 35 سنة ونسبة الفوائد بالنسبة للموفرين 5% ولغير الموفرين 6%.

- توضع جميع هذه المعلومات على الحاسوب الذي يعطي القيمة النهائية للقرض، لكن إذا أردنا معرفة كيفية حساب القرض رياضيا وذلك عن طريق هذا المثال:

المستفيد (x) دخله : 30.000.00 دج .

القدرة على التسديد: 30.000.00 دج $30X = 9000\%$ دج .

الفائدة المطبقة 5.75% .

المدة 30 سنة .

- بالنظر للجدول المالي نجد المعامل الذي يقابل الفائدة 5.75% والمدة 30 سنة هو:

0.00583573

$0.00583573 / 9000 = 1.540.000.00$ دج وهي قيمة القرض.

- $0.00583573 \times 1.540.000.00 = 8987.02$ دج وهي قيمة ما يدفعه المستفيد شهريا .

8987.02×360 شهرا (30 سنة) = 3235327.2 دج.

- بعد حساب القرض رياضيا تبين لدينا أن المستفيد بعد 30 سنة سوف يدفع تقريبا ضعف مبلغ القرض والذي هو فائدة للبنك.

المطلب الثاني: كيفية تسديد القرض العقاري.

إن قيمة المستحقات الشهرية التي يدفعها المستفيد شهريا حددتها لجنة القرض فلا يمكن للمستفيد أن يطلب زيادة قيمة هذه المستحقات، ولا يمكن أن يسدد أكثر من ذلك حتى وإن أصر على ذلك إلا إذا أشرك دخل الزوجة فتزيد قدرته على التسديد، ويمكن للمستفيد تسديد مستحقاته إما كل شهر أو كل 03 أشهر أو كل 06 أشهر، ويمكنه أيضا تقليص مدة القرض عن طريق الدفع المسبق أي عن طريق دفع دفعات مسبقة.

يسدد الزبون القرض في حساب الصك الذي فتحته لجنة القرض والذي هو في تصرف الوكالة وليس في تصرف الزبون، أي أنه يضع فيه مبلغ المستحقات ولا يستطيع السحب منه وعندما ينتهي من تسديد القرض يستطيع الزبون طلب إبقاء ذلك الحساب تحت تصرفه.

بعد كل هذه الإجراءات وصلت أهم مرحلة من مراحل القرض وهي مرحلة متابعة التغطية.

المطلب الثالث: متابعة تغطية القرض.

نرى أن تسديد القرض مرحلة مهمة لصحة ملف القرض لهذا يجب على مصالح الوكالة تكريس كل العناية للحفاظ على مصلحة المؤسسة، ففي حالة عدم الوفاء بتسديد القرض فإن مصالح الوكالة تنذر المعني بالأمر احترام الشروط الملزم بها بموجب العقد، ودعوته لتسديد ديونه وإذا لم يسوي وضعيته المتأخرة خلال 30 يوم من تاريخ إرسال الإشعار، ترسل الوكالة إشعار آخر فإذا تعدى الإشعار 15 يوما تتخذ الوكالة الإجراءات اللازمة، فقد تقوم الوكالة بمنح أمر تجميد الحساب الجاري حتى يوفي ما عليه من ديون.

خلاصة الفصل:

من خلال الدراسات التطبيقية التي أجريناها أثناء التبرص استنتجنا أن القروض العقارية صيغة جديدة اقترحها بنك العقار (CNEP) على الأشخاص من أجل مساعدتهم للحصول على مسكن جديد،

بناء مسكن، التوسيع أو التعلية ... الخ لهذا فهو يعرف بالبنك العائلي، لأنه يسعى لمساعدة الأشخاص في الحصول على مسكن ومثال ذلك القرض الايجابي للشباب الذي قد يصل الى 100% وبالتالي منح فرص جديدة للشباب الجزائري وللتخفيض من أزمة السكن وذلك مقابل ضمانات، وبالتالي المستفيد لا يستطيع التصرف في المسكن (بيعه) حتى ينتهي من تسديد القرض، ومن أهم النتائج أيضا أن الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط يدرس أولا الحالة العائلية للمستفيد ويسمح له بالتسديد حسب قدرته على دفع مستحققاته والتي لا تتجاوز 30% من دخله الصافي ويعطيه فترة تأجيل تصل إلى 36 شهر، البنك العقاري يمنح القرض العقاري وذلك بنسب فائدة معينة وتلك الفوائد قد تكون ضعف مبلغ القرض وبالتالي القرض العقاري آلية فعالة حيث يسمح للمستفيد الحصول على مسكن ويأخذ البنك مقابل ذلك فوائد ولتشجيع وتسهيل عملية اقتناء هذا القرض وضعنا هذه الإقتراحات والتي تتمثل في :

✓ وضع نظام للقرض العقاري يتمشى واحتياطات الزبائن كتطبيق معدل فائدة ملائم.

✓ وضع سياسات أكثر ديناميكية لجمع المدخرات.

✓ الدعاية والإشهار بطريقة مبسطة للمعلومات المتعلقة بكيفية الحصول على القرض العقاري.

✓ تطوير القرض العقاري وذلك بوضع قوانين تسيير حريصة وصارمة.

✓ لتحصيل قطاع السكن يجب على الدولة الاهتمام بتمويل القرض العقاري.

وبالرغم من المجهودات التي تبذلها الدولة في مجال الإسكان إلا أن أزمة السكن مازالت قائمة، وهذا بالرغم من إدخالها في تقنيات القرض العقاري الذي هو الآخر لم يلقي الإقبال عليه من طرف أصحاب الدخل الضعيف.

من هنا نرى أن الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط طرح جميع الوسائل لمساعدة الأشخاص للتخلص من أزمة السكن بإدخاله مؤخرا القرض بنسبة الفائدة مخفضة 1% للدخل الشهري الصافي الذي يقل أو يساوي 6مرات الحد الوطني الأدنى للجور وبنسبة فائدة مخفضة 3% للدخل الصافي الشهري الذي يزيد 6مرات ويقل عن 12 مرة الحد الوطني الأدنى للأجور وذلك لشراء مسكن جماعي أو لبناء مسكن ريفي.

الخاتمة

الخاتمة :

للقروض العقارية مكانة كبيرة في أسواق العقار، فهي تعبر عن مستوى نمو قطاع السكن في الجزائر لأن الجزائر تعتبر ورشة كبيرة في مجال البناء والتعمير، وتبرر الأهمية أيضا في اقبال العديد من البنوك الأجنبية على تقديم القروض العقارية والمنافسة فيها وهو دليل على الطلب المتزايد على هذا النوع من قروض الاستثمار.

كما لاننسى أن الدولة تشجع على الاقراض العقاري خاصة لذوي الدخل المتوسط بتقديم حصص المساعدة المختلفة الصيغ عن طريق الهيئات المتخصصة. ومن خلال دراستنا لواقع القروض العقارية توصلنا الى أن البنك يقوم قبل منحه لأي قرض بدراسة ملف القرض دراسة دقيقة وشاملة من أجل تفادي خطر عدم التسديد كما أن القروض العقارية من أكثر القروض مخاطرة لأنها قابلة لأن تكون متغيرة إلا أن الخطر يتلاشى مفعوله بتطبيق الضمان المتمثل في الرهن.

إن حجم القروض العقارية متواضع جدا بالمقارنة مع الطلب الكبير، أي أن العرض لا يلبي حاجة السوق بالإضافة الى النمو السكاني وتوفر الجزائر على مناخ تشريعي ملائم يشجع على تطوير آليات الاقراض العقاري.

تمثل القروض العقارية الجانب الأكبر من أصول الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-CNEP BANQUE كما يمثل العائد المتولد عنها الجانب الأكبر من الإيرادات.

ويبقى أملنا في صدور أنواع جديدة من القروض العقارية و التي تكون ذات إطار أفضل و أحسن من الأول وذات تسهيلات أكثر لتتمكن مختلف طبقات المجتمع من الإستفادة من هذه الخدمات البنكية الجديدة.

الفهرس

خطة المذكرة

المحتوى	الصفحة
مقدمة	3-1
الجانب النظري	
الفصل الأول: مفاهيم عامة حول القروض الاستثمارية و القروض العقارية.	
تمهيد الفصل الأول	5
المبحث الأول: ماهية القروض الاستثمارية.	6
المطلب الأول: مفهوم القرض الاستثماري.	6
الفرع الأول: مفهوم القرض عموما .	6
الفرع الثاني: تعريف الاستثمار	7
الفرع الثالث: تعريف قرض الاستثمار	7
المطلب الثاني: خصائص قروض الاستثمار	8
المطلب الثالث: أهمية قروض الاستثمار.	8
المبحث الثاني: ماهية القروض العقارية.	9
المطلب الأول: مفهوم القرض العقاري.	9
الفرع الأول: المقصود بالعقار.	9
الفرع الثاني: التمويل العقاري.	10
الفرع الثالث: تعريف القرض العقاري	12
المطلب الثاني: خصائص قروض الاستثمار	12
المطلب الثالث: أهمية قروض الاستثمار.	13
المبحث الثالث: نظرة عامة حول السكن.	14
المطلب الأول: مفهوم السكن وخصائصه.	14
المطلب الثاني: أهمية السكن.	16
الفرع الأول: الأهمية الاقتصادية للسكن.	16
الفرع الثاني: الأهمية الاجتماعية للسكن.	17

17	الفرع الثالث: الأهمية السياسية للسكن.
18	المطلب الثالث: أنواع السكن وعوامل إنجازها
18	الفرع الأول: أنواع السكن.
19	الفرع الثاني: عوامل إنجاز السكنات.
22	خلاصة الفصل الأول
	الفصل الثاني: واقع التمويل العقاري في الجزائر.
24	تمهيد الفصل الثاني
25	المبحث الأول: واقع الاستثمار والسوق العقارية في الجزائر.
25	المطلب الأول: الاستثمار العقاري وأهميته في الجزائر.
25	الفرع الأول: مفهوم الاستثمار العقاري.
26	الفرع الثاني: أهمية الاستثمار العقاري.
27	المطلب الثاني: السوق العقاري الجزائري.
27	الفرع الأول: تعريف السوق العقاري في الجزائر وخصائصه.
30	الفرع الثاني: أقسام السوق العقاري في الجزائر.
31	الفرع الثالث: المتدخلون على مستوى السوق العقاري السكني.
33	المطلب الثالث: تشخيص السوق العقاري في الجزائر.
34	المبحث الثاني: تمويل الترقية العقارية والسكن الاجتماعي.
34	المطلب الأول: تمويل الترقية العقارية.
34	الفرع الأول: مفهوم الترقية العقارية.
36	الفرع الثاني: إطار القانوني لترقية العقارية.
39	الفرع الثالث: شروط تمويل الترقية العقارية.
39	المطلب الثاني: تمويل السكن الاجتماعي.
40	المطلب الثالث: القرض الإيجاري.
40	الفرع الأول: تعريف القرض الإيجاري وخصائصه.
41	الفرع الثاني: أنواع القرض الإيجاري
43	الفرع الثالث: طرق تسديد القرض الإيجاري.

43	المبحث الثالث: آفاق وتحديات التمويل العقاري في الجزائر.
43	المطلب الأول: مراحل تطور نموذج التمويل السكني .
50	المطلب الثاني: المؤسسات الداعمة لنشاط البنوك التجارية في تمويل السكن.
53	المطلب الثالث: الأخطار الائتمانية المرتبطة بالقروض السكنية وطرق متابعتها.
53	الفرع الأول:مخاطر القروض السكنية
55	الفرع الثاني: وسائل وطرق تسيير القروض السكنية
57	خلاصة الفصل الثاني.
	الجانب التطبيقي
	الفصل الثالث:دراسة حالة الصندوق الوطني لتوفير و الاحتياط CNEP-BANQUE وكالة شلغوم العيد
59	تمهيد الفصل
60	المبحث الأول: المؤسسة وهيكلها الاقتصادي.
60	المطلب الأول: التعريف العام بالمؤسسة CNEP وهيكلها التنظيمي.
60	الفرع الأول: التعريف العام بالمؤسسة CNEP .
61	الفرع الثاني: الهيكل التنظيمي للمؤسسة –إدارة الشبكة-
61	المطلب الثاني: التعريف بالمؤسسة محل الدراسة وهيكلها التنظيمي.
61	الفرع الأول: التعريف بالمؤسسة محل الدراسة –وكالة شلغوم العيد-
62	الفرع الثاني: الهيكل التنظيمي محل الدراسة.
62	المطلب الثالث: مهام الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط.
62	المبحث الثاني:الإجراءات الخاصة بالقرض العقاري
62	المطلب الأول: شروط قبول القرض العقاري.
63	المطلب الثاني مكونات ملف القرض العقاري.
64	المطلب الثالث: طريقة منح القرض العقاري.
65	المبحث الثالث: الطرق الخاصة بكيفية حساب وتسديد القرض العقاري.
65	المطلب الأول: كيفية حساب القرض العقاري.
66	المطلب الثاني: كيفية تسديد القرض العقاري.
67	المطلب الثالث: متابعة تغطية القرض العقاري.

68	خلاصة الفصل.
70	الخاتمة .
	قائمة المراجع.
	الملاحق .
	الفهرس

قائمة المراجع

قائمة المصادر و المراجع:

1- الكتب:

- إسماعيل الشيخ درة (1974)، اقتصاديات الإسكان، مطبعة الرسالة، الكويت.
- بلوفي عبد الحكيم (2009): آثار الضرائب على السوق العقاري، إيتراك للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة، مصر.
- بوالعتروس عبد الحق (2004/2003): الوجيز في البنوك التجارية، ديوان المطبوعات الجامعية، قسنطينة .
- رمول خالد (2011): الإطار القانوني لتسجيل العقارات في الجزائر، دار هومة للنشر، الجزائر.
- طاهر لطرش (2010)، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية - الطبعة السابعة ، الساحة المركزية-بن عكنون-الجزائر.
- عبد القادر بلطاس (2002-2001): الاقتصاد المالي و المصرفي السياسات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
- قاسم نايف علوان (2012): إدارة الاستثمار بين النظرية والتطبيق، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان-الأردن، الطبعة الثانية.
- مبروك حسين (2006) المدونة البنكية الجزائرية، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر.

2- مذكرات التخرج:

- ابتسام طوبال (2005-2004): تقييم مساهمة التجارية في تمويل السكن-دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة.
- براهيمية زهرز وآخرون (2011-2010): تسيير القروض العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الليسانس في العلوم الاقتصادية تخصص نقود بنوك مالية جامعة منتوري قسنطينة.
- بلقج حليلة وآخرون (2013/2012): أثر سياسة الإقراض البنكي على إنشاء وترقية المؤسسات الصغيرة و المتوسطة، مذكرة مكملة لنيل شهادة ليسانس، المركز الجامعي لميلة.
- بن الشيخ حسين أنيسة (2008-2007): تمويل البنوك التجارية للقروض العقارية، مذكرة مكملة لنيل شهادة ليسانس.
- بن شريوة زينب (2013-2012): تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن بالجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في علوم التسيير، المركز الجامعي لميلة.

- بيراز إلهام (2010-2011): القروض العقارية، تقرير تربص لنيل شهادة ليسانس، جامعة منتوري قسنطينة.
- راكم سهيلة (2011-2012): واقع السوق العقاري الجزائري من خلال مهنة الوكيل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع، جامعة الجزائر 2.
- سهام وناسي (2008-2009): النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة.
- شريطوي وفاء وآخرون (2012-2013): آليات تقديم القروض السكنية للبنوك التجارية، مذكرة مكملة لنيل شهادة ليسانس المركز الجامعي لميلة.
- صغيري جمال وآخرون (2005-2006): السكن الترقوي، مذكرة ماجستير غير منشورة، جامعة محمد بوضياف لمسيلة.
- صلاح الدين عمراوي (2008-2009): السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة.
- عرار الياقوت (2008، 2009): التمويل العقاري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر يوسف بن خدة.
- عمار بوطكوك (2007-2008): دور التوريق في نشاط البنك حالة التنمية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة.
- عمران محمد: إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدية.
- العمودي محمد الطاهر (2011-2012): الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية.
- عيساوي سهام وآخرون (2012/2013): آلية منح القروض الاستثمارية في البنوك التجارية، مذكرة مكملة لنيل شهادة ليسانس، المركز الجامعي لميلة.
- فيروز زغمار وآخرون (2012-2013): التمويل وآلياته في سوق العقار، مذكرة مكملة لنيل شهادة ليسانس، المركز الجامعي لميلة.
- لكل أمينة وآخرون (2010-2011): تسيير القروض السكنية على مستوى البنوك التجارية، مذكرة لنيل شهادة ليسانس، جامعة منتوري قسنطينة.
- لمياء بولجمر (2005-2006): السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، (ص: 16).
- محلول أمال وآخرون (2010-2011): التأمين على القروض العقارية، تقرير تربص لنيل شهادة ليسانس-تخصص-تأمينات وبنوك، جامعة منتوري قسنطينة.

- محمد مرابط: الإشكالية القانونية التي تميزها الترقية العقارية، مجلة الموثق، الجزائر ، العدد 6، 2000.

- مدور يحي (2011-2012): التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، جامعة الحاج لخضر، باتنة.

المراسيم التشريعية:

- المرسوم التشريعي المؤرخ في أول مارس 1993، الجريدة الرسمية العدد 14، المادة 14 .
- المرسوم التشريعي المؤرخ في أول مارس 1993، الجريدة الرسمية العدد 14، المادة 02.
- المرسوم التشريعي المؤرخ في أول مارس 1993، الجريدة الرسمية العدد 14 ، المادة 03 .
- المرسوم رقم 84/93 المؤرخ في 1993/3/23، الذي يحدد شروط تخصيص المساكن، الجريدة الرسمية العدد 20.
- الأمر رقم 09/96 - المؤرخ في 10 يناير 1996 - الجريدة الرسمية العدد 3 المؤرخ في 1996/1/14.
- الأمر رقم 09/96 يتعلق باعتماد الإيجار- الجريدة الرسمية العدد 3 المؤرخة في 96/01/14 المادة 08 .

المداخلات و الملتقيات:

- إلياس بوزيدي: حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية، جامعة تلمسان.
- بن زنين النوري (2008): دراسة حول السكن في الجزائر كمؤشر للسلم الاجتماعي، جمعية العربي بن مهدي . تلمسان، الجزائر .
- السيدة: بوحفص جلاب نعناعة: مجلة المفكر، العدد الخامس.
- مسعود مجبنة (2009): الجوانب القانونية والاقتصادية للأزمة المالية العالمية، ملتقى حول انعكاسات الأزمة المالية على اقتصاديات الدول النائية، جامعة المنصورة.