



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف ميله

معهد العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير

قسم: العلوم الاقتصادية و التجارية

ميدان: علوم اقتصادية والتسيير وعلوم تجارية

المرجع : / 2015

الشعبة: علوم اقتصادية

التخصص: بنوك

مذكــــــــــــــــرة بعـــــــــــــــــوان:

دور القرض العقاري في تمويل السكن التساهمي

دراسة حالة : بنك الفلاحة و التنمية الريفية BADR - وكالة الحجار - عنابة

مذكــــــــــــــــرة مكــــــــــــــــملة لنيل شهادة الليسانس في العلوم الاقتصادية (ل.م.د)

تخصص: " بنوك "

إشراف الأستاذ (ة):

سمائلي محمود

إعداد الطلبة:

- - بلميلى هاجر
- - كموش شيماء

السنة الجامعية: 2015 / 2014



اللهم إرحمنا بالقرآن وأجعله لنا أماناً ونوراً وهدى ورحمة

اللهم أصلح لنا ديننا الذي هو عصمة أمرنا , أصلح لنا دنيانا التي فيها معاشنا , و
أصلح لنا آخرتنا التي فيها ميعادنا , وأجعل الحياة لنا زيادة في كل خير .

وأجعل الموت راحة لنا من كل شر

اللهم أجعل خير أيامنا وأواخرها وخير أعمالنا هنيةً ومنيةً سويةً ومراد غير
مخزولاً فاضحاً , اللهم إن نسألك خير المسألة وخير الدعاء وخير النجاح وخير
العلم وخير العمل وخير الثواب وخير الممات وثبتنا وأرفع درجاتنا

اللهم لا تجعلني أصاب بالغرور إذا نجحت ولا باليأس إذا أخفقت ذكرني

أن الإخفاق هو التجربة التي تؤدي إلى النجاح

اللهم إذا أعطيتني نجاح لا تأخذ تواضعي وإذا أعطيتني تواضعاً فلا تأخذ

اعتزازي بكرامتي





الحمد لله الذي وفقنا لإتمام هذا العمل، فما لشيء أن يجري في ملكه
إلا بمشيئته جل شأنه، ولا يسعنا ونحن في هذا المقام إلا أن نتقدم
بالشكر والتقدير والعرفان إلى الأستاذ المشرف سمايلي محمود الذي كان
مرافقا لنا طوال فترة إنجاز هذه المذكرة خطوة بخطوة ولم يبخل
علينا بإرشاداته ونصائحه وتوجيهاته السديدة التي كان لها بليغ الأثر في
إنجاز هذا العمل كما نتقدم بجزيل الشكر والإمتنان إلى مدير بنك
الفلاحة والتنمية الريفية بعنابة بلميلي عزوز حسن الإستقبال
والمعلومات التي قدمها لنا طيلة فترة التربص.

كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر إلى محمد دعاس وإلى كل الذين
ساعدوني في إتمام هذا العمل المتواضع من قريب أو من بعيد

ونسأل الله أن يجزي الجميع الأجر



إهداء

الصلاة والسلام على أشرف المرسلين ومنه تبعهم إلى يوم الدين أما بعد

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع

إلى روح جدي الطاهرة (فاطمة الزهراء) وإلى روح أمي العزيزة (حياة) أسكنهما الله فسيح جناته
وإلى جدي العزيز (إبراهيم) أطال الله عمره. وإلى أبي العزيز (ناصر).

وإلى اللان شاركاني سنوات عمري يوما بيوم ولحظة بلحظة وتقاسما معي أحزاني وأفراحي وغمماني
بحبهما وحنانهما

إلى عمتي العزيزة "منيرة وعزيزة"

إلى الذين جمعني معهم سقف واحد وتقاسمت معهم الأيام خلوها ودمها إلى إخوتي يحي-ياسين-
جواد-دعاء وغادة.

إلى أعز وأغلى البنات إلى رفيقة الدرب وصديقة الروح والعم "صديقتي وداد"

إلى كل الأهل الطيبين: أعمامي وزوجاتهم وأولادهم وإلى عماتي وأزواجهن وأولادهم إلى ابنة عمي
الغالية "نريما"

وإلى كل الذين لهم معزة في قلبي ولم تسعني الكلمات لكتابتهم وإلى كل من ترك أثر طيبا في حياتي.

إليك جميعا أهدي هذا العمل المتواضع.

شيء

الإهداء

اللهم لك الحمد كما ينبغي لجلال وجهك وعظيم سلطانك اللهم لك الحمد حتى تَرْضَى...!

وإذا رَضِيت...وبعد الرضى...

أهدي ثمرة جهدي إلى...

مه قال فيها الله عز وجل: "وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا".
إلى سندي ودعمي في الحياة، الذي علمني حب الخير والإعتماد على النفس، الذي جعلني
أعرف معنى التحدي والنجاح، وآمل دوما أن يراني في الطليعة.

أبي العزيز "عزوز" أطال الله عمره

إلى ينبوع الحنان الذي امتلأ قلبي بحنانها وعلمتني أبجديات الحياة، فكانت خير المدارس، إلى
مه تعجز كل كلمات الشكر والتقدير والوفاء عن شكرها:

أمي الغالية "زهرة" أطال الله عمرها.

إلى مه كانوا لي سنداً في الحياة إلى :

أخي العزيز "ممدوح" وزوجته "نسريه"

إلى :

أخواتي الغاليات :

فاطمة، منال، زينب، هدى، وابنة خالتي رشا.

إلى خالاتي وأخوالي وأعمامي وعماتي .

إلى جدي العزيز "عمار" أطال الله عمره.

إلى جدي "صالح" وجدتي "سكينة"، "مسعودة". رحمهم الله وأسكنهم فسيح جناتهم.

إلى مه لهم مكانة في قلبي: سهيلة، شيماء، رانيا، نورة

هاجر .

قائمة الأشكال :

رقم الشكل	عناوين الأشكال	رقم الصفحة
1	مخطط نظام الأوراق المالية	18
2	مخطط التسهيلات المالية	18
3	مخطط نظام السوق العقارية الثانوية	19
4	خطوات التمويل العقاري	33
5	مخطط الاتفاق الثلاثي للتمويل العقاري	36
6	الفاعلون وأهم تدخلاتهم في إنتاج سكن تساهمي	70
7	الهيكل الإداري لبنك الفلاحة و التنمية الريفية	81
8	الهيكل التنظيمي لوكالة الحجار - بنك -	82

قائمة الجداول:

رقم الصفحة	عناوين الجداول	رقم الجدول
73	مراحل تحرير الإعانة	1
74	تحرير الإعانة	2
89	توزيع أفراد العينة حسب الجنس	3
90	توزيع أفراد العينة حسب الحالة المدنية	4
90	توزيع أفراد العينة حسب المهنة	5
90	توزيع أفراد العينة حسب رأيها حول إعانة المسكن	6
91	توزيع أفراد العينة حسب رأيها حول الحد الأدنى للدخل	7
91	توزيع أفراد العينة حسب المشاكل التي واجهتها	8
92	توزيع أفراد العينة حسب موافقة للمسكن للمقاييس المتفق عليها	9
92	توزيع أفراد العينة حول مدى مساهمة صيغة السكن التساهمي في الحد من أزمة السكن	10

قائمة الملاحق :

رقم الملحق	عنوان الملحق
01	وصل ايداع ملف القرض
02	رسالة قبول
03	رخصة بداية استهلاك القرض
04	اتفاقية القرض

الفهرس :

الصفحة	العناوين
	البسملة
	الدعاء
	شكر وإهداءات
	الفهرس
أ	قائمة الأشكال
ب	قائمة الجداول
ج	قائمة الملاحق
1	المقدمة
	الفصل الأول: القرض العقاري.
4	تمهيد الفصل الأول
5	المبحث الأول: أساسيات حول القروض
5	المطلب الأول: تعريف القرض
5	المطلب الثاني: أهمية القرض
6	المطلب الثالث: شروط القرض
7	المطلب الرابع: أنواع القروض
13	المبحث الثاني: ماهية القرض العقاري
13	المطلب الأول: تعريف القرض العقاري
15	المطلب الثاني: أهمية القرض العقاري
16	المطلب الثالث: أنواع القرض العقاري
17	المطلب الرابع: أنظمة تمويل القرض العقاري
19	المبحث الثالث: القرض العقاري
19	المطلب الأول: زبائن القرض العقاري
20	المطلب الثاني: مقاييس منح القرض العقاري
22	المطلب الثالث: الأخطار الإنتمانية المرتبطة بالقرض العقاري وطرق تسييرها
32	المطلب الرابع: المقصود بالتمويل العقاري
38	خلاصة الفصل
	الفصل الثاني: السكن التساهمي.
39	تمهيد الفصل الثاني
40	المبحث الأول: نظرة عامة حول السكن
40	المطلب الأول: تعريف السكن شروطه ووظائفه
42	المطلب الثاني: مراحل تطور السكن وأهم أنواعه
47	المطلب الثالث: أنظمة تمويل السكن والفروع الخاصة بالإنتاج السكني في الجزائر
55	المطلب الرابع: وضعية السكن وأهم مشاكل القطاع
60	المبحث الثاني: ماهية السكن التساهمي
60	المطلب الأول: ظهور ونشأة صيغة السكن التساهمي
62	المطلب الثاني: تعريف السكن التساهمي ومميزاته
65	المطلب الثالث: أشكال السكن التساهمي .
65	المطلب الرابع: أهداف تبني صيغة السكن التساهمي
66	المبحث الثالث: المعنيون بإنجاز سكن تساهمي المعدون والمستفيدون
66	المطلب الأول: الفاعلون في إنتاج سكن تساهمي
71	المطلب الثاني: المستفيدون من السكن التساهمي ومكونات ملف الترشيح

71	المطلب الثالث :آلية إنجاز سكن تساهمي
75	خلاصة الفصل
	الفصل الثالث :دراسة ميدانية لمساهمة بنك الفلاحة والتنمية الريفية في تمويل السكن التساهمي ولاية عنابة
76	تمهيد الفصل الثالث
77	المبحث الأول :تقديم بنك الفلاحة والتنمية الريفية
77	المطلب الاول :نشأة بنك الفلاحة والتنمية الريفية
77	المطلب الثاني :تطور بنك الفلاحة والتنمية الريفية
79	المطلب الثالث :أهداف ومهام بنك الفلاحة والتنمية الريفية
80	المطلب الرابع :الهيكل التنظيمي لبنك الفلاحة والتنمية الريفية
82	المبحث الثاني :تقديم بنك الفلاحة والتنمية الريفية لوكالة الحجار
82	المطلب الأول :التعريف بوكالة الحجار 808
82	المطلب الثاني :دور بنك الفلاحة والتنمية الريفية لوكالة الحجار
82	المطلب الثالث :الهيكل التنظيمي للوكالة
84	المبحث الثالث :دراسة طلب قرض عقاري للحصول على سكن تساهمي
84	المطلب الأول :شروط التأهيل للحصول على قرض عقاري وتحديد ملف القرض
85	المطلب الثاني : الملف المطلوب للحصول على قرض عقاري
85	المطلب الثالث : الطريقة التقنية لدراسة ملف القرض
85	المطلب الرابع : استعمال و تحديد القرض لتمويل العمليات المرخص لها
87	خلاصة الفصل
	الفصل الرابع عرض و تحليل نتائج الدراسة الميدانية
88	تمهيد
89	أولا : مجالات الدراسة
89	ثانيا : منهج الدراسة
89	ثالثا : أدوات جمع البيانات
89	رابعا: معالجة البيانات
92	خامسا : عرض نتائج الدراسة
93	سادسا : النتائج و التوصيات
95	خلاصة الفصل
	خاتمة عامة
	قائمة المراجع
	الملاحق

مقدمة

مقدمة:

عانت الجزائر منذ الاستقلال من مشكل السكن نتيجة الدمار الذي خلفه الاستعمار الفرنسي، وما زاد من حدة الأزمة تدهور المستوى المعيشي للسكان خاصة على الصعيد الاقتصادي و الاجتماعي. فمن الناحية الاجتماعية تتجلى انعكاسات أزمة السكن في نقص الرفاهية و الاختلال في السلوك للفرد مما يؤثر سلبا على مردوديته ، و بما أن السكن كسلعة تتميز بارتفاع تكلفة إنتاجه مقارنة بدخل الأسرة إضافة إلى تغير مفهومه (حيث أصبح السكن في منظور التنمية المستدامة يتعدى معنى المأوى المجرد بمواصفاته التخطيطية والنوعية ، ليمتد إلى الاهتمام براحة الإنسان و صحته و تمكينه من ممارسة الأنشطة العمومية و الاجتماعية واستعمال التجهيزات واستهلاك الخدمات و تعزيز التلاحم الاجتماعي و حماية البيئة)¹ مما جعله محل اهتمام الحكومات والدول ، فالحصول على مسكن هو ضمان للكرامة وحق للمواطنة ، إنتاجه لا يزال في صميم الرهانات الاجتماعية والاقتصادية الكبرى في الجزائر .

- في ظل هذه الرهانات فإن الدولة تسعى إلى حل مشكلة السكن التي أرقت كل من الأفراد و الدولة على حد سواء ، فهو يعتمد عليها في الإنجاز ، التمويل والتوزيع لذلك اضطرت الجزائر ممثلة في وزارة السكن و العمران ووزارة المالية إلى تبني برامج تنموية و تبني نظام جديد في تمويل السكن ، هذا النظام يؤمنه مجموعة من المؤسسات المالية ممثلة أساسا في البنوك التجارية ، و التي تقوم بمنح قروض مختلفة على رأسها القروض العقارية ، حيث تعد أهم نشاط يسعى من لتحقيق أرباحا ملائمة و بأقل خطر ممكن ، و لعل من بين الأطر التي يظهر فيها القرض العقاري هو السكن التساهمي ، هذه الصيغة التي تعتبر حديثة نسبيا في الجزائر الأمر الذي دعانا إلى محاولة الخوض والتعرف على هذه الصيغة ودور القرض العقاري في تمويلها.

الإشكالية:

- في ظل تزايد الطلب على السكن تبنت الجزائر سياسات جديدة من أجل محاولة تحقيق التوافق بين هذا الكم الهائل من الطلبات ومختلف فئات المجتمع من خلال رسم صيغ مختلفة تتناسب مع القدرة الشرائية للأفراد.
- من بين هذه الصيغ نجد صيغة السكن التساهمي الذي وجه إلى فئة متوسطي الدخل وذلك من خلال قيام البنوك التجارية بتمويله من خلال تقديم قروض عقارية . و على ضوء ما سبق

(1) 1 محمد الهادي لعروق ،السكن الاجتماعي في منظور التنمية المستدامة، ملتقى وطني السكن الاجتماعي في الجزائر الحصيلة والآفاق، جامعة

متنوري ،قسنطينة، 22/21 مارس- 2004 .

عرضه في هذا المدخل تتجلى إشكالية البحث و التي يمكن بلورتها في التساؤل الجوهري التالي :

- ما هو دور القرض العقاري في تمويل السكن التساهمي ؟
- للإجابة على هذه الإشكالية المطروحة قمنا بطرح الأسئلة الفرعية التالية :
- ما المقصود بالقرض العقاري وماهي أهم أنواعه ؟.
- ماذا نقصد بالعقار والتمويل العقاري ؟ .
- ماهو السكن التساهمي ؟ ولمن وجه ؟ ومن هم الفاعلون في إنجازه ؟ .
- ماهي أهم الإجراءات و الشروط المتبعة في منح هذا النوع من القروض ؟.
- هل يساهم القرض العقاري في تمويل السكن التساهمي ؟

2: فرضيات البحث :

فرضية عامة :

- يساهم القرض العقاري في تمويل السكن التساهمي.
- وانطلاقا من هذه الفرضية تتبثق مجموعة الفرضيات الجزئية التالية
- المبلغ المخصص للقرض العقاري يساهم في تمويل سعر السكن التساهمي
- الحد الأدنى المحدد بالنسبة للدخل يناسب قيمة القرض الممنوح .
- يواجه طالب القرض العقاري صعوبات إدارية .

3: أهداف البحث :

- تمهيد هذه الدراسة إلى التعرف على واقع السكن في الجزائر و السياسات التي تطبقها الدولة للنهوض بهذا القطاع و مدى نجاحها في الحد من أزمة السكن .
- التعريف بالقروض العقارية التي تعتبر أحد الأدوات المستخدمة في تمويل السكن من طرف و المقدمة من طرف البنوك التجارية .
- معرفة المراحل التي يتبعها البنك خلال قيامه بعملية تمويل السكن.

4: أهمية البحث :

تكمن أهمية الدراسة :

- عدم تعرض البحوث السابقة لمثل هذا الموضوع و بالتالي المساهمة في إثراء مكتبة المركز الجامعي و إفادة من أراد البحث و التوسع أكثر .
- محاولة التعرف على صيغة السكن التساهمي و التعرف على القروض العقارية
- إبراز دور القرض العقاري في تمويل السكن التساهمي
- أهمية الموضوع بالنسبة للأفراد و الاقتصاد ككل

5: المنهج المستخدم :

من أجل معالجة الموضوع و اختيار الفرضيات يتم اعتماد ثلاث مناهج في الدراسة و تتمثل في :

المنهج الوصفي التحليلي : يتبين من خلال توضيحنا للمفاهيم و الخصائص و الأنواع المتعلقة بالقروض العقارية و كذا أنواع السكن و وظائفه و التمويل العقاري ... الخ

6: صعوبات البحث :

أثناء إعدادنا لهذه الدراسة كان لنا أن نواجه مجموعة من الصعوبات و العراقيل أهمها :

- نقص المراجع في مكتبة المركز الجامعي ميلة الخاصة بالسكن
- النقص الملحوظ في البحوث التي تناولت موضوع السكن بصفة عامة و السكن التساهمي بصفة خاصة .

الفصل الأول

تمهيد:

يعتبر الجهاز المصرفي عصب الاقتصاد بالنسبة للدول ، وبذلك ظهر دور البنوك حيث أصبحت هذه الأخيرة تلعب دورا هاما كأداة دعم وإنعاش الاقتصاد .وتعتبر القروض أهم مصادر أموال البنوك التجارية في الوقت الحاضر لكونها العنصر الأساسي الذي يزود البنك بالعوائد ،خاصة القروض العقارية و لذلك سنحاول في هذا الفصل التعرف على :

- أساسيات حول القروض بصفة عامة .
- تقديم القروض العقارية باعتبارها من أهم القروض التي تمنحها البنوك التجارية .

المبحث الأول: أساسيات حول القروض

المطلب الأول: تعريف القرض

- يختلف مفهوم القرض من باحث لآخر كل حسب تخصصه ووجهة نظره لذا تقديم مجموعة من التعاريف .

لغة : "هو الائتمان و المقصود به تلك الخدمات المقدمة للزبائن و التي يتم بمقتضاها تزويد الأفراد والمؤسسات في المجتمع بالأموال اللازمة ،على أن يتعهد المدين بسداد تلك الأموال وفوائدها ،إلى جانب العملات المستحقة عليها والمصاريف دفعة واحدة أو على أقساط في تواريخ محددة حسب العقد وتدعم تلك العملية بمجموعة من الضمانات ،التي تكفل الفرد استرداد أمواله في حالة توقف الزبون عن السداد بدون خسائر".

واصطلاحا : باللغة الفرنسية فإن الكلمة المقابلة لكلمة قرض هي "crédit" أصلها هي الكلمة اللاتينية "créditum" المشتقة من الفعل اللاتيني "credere" أما اقتصاديا فالقرض يعني تسليم المال لاستثماره في الإنتاج والاستهلاك فهو مرتبط بميعاد استحقاق محدد مسبقا¹.

كما عرفتة المادة 112 من قانون 10/90 المتعلق بالنقد والقرض: تمثل عملية القرض كل عمل لقاء عرض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بضع أموال تحت تصرف شخص آخر التزام بالتوقيع². وفي تعريف آخر القرض يعني الثقة ومنح البنك لعميله قرضا معينا، يعني أن البنك يثق في مقدرة عميله فيعطيه رؤوس الأموال أو يعطيه كفالة وضمانة قبل الغير³

المطلب الثاني : أهمية القرض: تعتبر القروض المصرفية المورد الأساسي الذي يعتمد عليه البنك

في الحصول على إيراداته، إذ تمثل الجانب الأكبر من استخداماته،ولذلك تولي البنوك التجارية القروض المصرفية عناية كبيرة وخاصة تمثل نسبة كبيرة من ميزانية البنوك .

- ارتفاع نسبة القروض في ميزانيات البنوك التجارية يشير دائما إلى معرفة الفوائد والعوامل المتأثرة من عملية الاقتراض دون التقليل من أهمية خطر السيولة جراء احتياجات العملاء إلى سحب السيولة.

- تعتبر القروض المصرفية من العوامل الهامة لعملية خلق الائتمان، والتي تنشأ عن زيادة الودائع والنقد المتداولة ،وتلعب القروض دورها في تمويل حاجة الصناعة والزراعة والتجارة والخدمات ،

¹ عبد المطلب عبد الحميد ،البنوك الشاملة عملياتها وإدارتها ،الدار الجامعية ،الإسكندرية،2000،ص103.

² المادة 112 من القانون 10/90 المتعلق بالنقد والقرض ،المؤرخ في 19 رمضان 1410 هـ ،موافق ل 14 أبريل 1990.

³ مصطفى رشدي شحبة ،الاقتصاد النقدي والمصرفي ،الدار الجامعية ،الإسكندرية،1985،ص 222.

فالأموال المقترضة تمكن المنتج من شراء الموارد الأولية ، ودفع أجور العمال اللازمين لعملية الإنتاج.

-تستخدم القروض في عمليات الإنتاج ، التوزيع والاستهلاك .

-تساهم القروض في تطوير النشاط الاقتصادي .فتعمل على خلق العمالة وزيادة القدرة الشرائية وتوسيع استغلال الموارد الاقتصادية وتحسين مستوى المعيشة.

تعتبر القروض أداة نقل السيولة من ذوي الفائض إلى ذوي العجز.¹

المطلب الثالث: شروط القرض

يشمل عقد القرض الذي يتم توقيعه ما بين البنك والذبون ,على كافة الشروط التي تنظم العلاقة التعاقدية بينهما وعادة ما يشمل عقد القرض الشروط التالية:²

- قيمة القرض
- مدة القرض
- سعر الفائدة
- سعر العملة
- الغرض من القرض
- طريقة تسديد القرض
- طريقة صرف القرض
- أية شروط أخرى

- أما الشروط الواجب توفرها في المقترض والتي بموجبها تحدد قدرته على طلب الحصول على القرض فهي:³

أ: الشخصية: تعد شخصية العميل الركيزة الأساسية الأولى في القرار الائتماني وهي الركيزة الأكثر تأثيرا في المخاطر التي تتعرض لها البنوك ، وبالتالي فإن أهم مسعى عند إجراء التحليل الائتماني هو

¹ محمد زكي الشافعي،مقدمة في النقود والبنوك، مصر ، ط 1 ، 1952،ص215.

² خالد أمين عبد الله ،إبراهيم اسماعيل الطراد،إدارة العمليات المصرفية المحلية الدولية ،دار وائل للنشر والتوزيع، عمان،ط1،2008،ص 186-187.

³ محمد إبراهيم عبد الرحيم ،اقتصاديات النقود والبنوك ، دار التعليم الجامعي ،الإسكندرية ، 2014،ص 81-82.

تحديد شخصية العميل بدقة فكلما كان العميل يتمتع بشخصية أمينة ونزيهة و سمعة طيبة في الأوساط المالية وملتزما بكافة تعهداته و حريصا على الوفاء بالتزاماته كان أقدر على إقناع البنك بمنحة القرض المطلوب و الحصول على دعم البنك له.

ب: القدرة : ويقصد بها قدرة العميل على تحقيق الدخل وبالتالي قدرته على سداد القرض ،والالتزام بدفع الفوائد والمصروفات والعمولات وعليه لابد للبنك عند دراسة هذا المعيار من التعرف على الخبرة الماضية للعميل المقترض ،وتفاصيل مركزه المالي وتعاملاته البنكية السابقة.

ج: رأس المال: يعتبر رأس مال العميل هو ملاءة العميل المقترض وقدرة حقوق ملكيته على تغطية القرض الممنوح له فهو بمثابة الضمان الإضافي في حال فشل العميل في التسديد ،وتشير الدراسات المتخصصة في التحليل الائتماني إلى أن قدرة العميل على سداد التزاماته بشكل عام تعتمد في الجزء الأكبر منها على قيمة رأس المال الذي يملكه إذ كلما كان رأس المال كبيرا انخفضت المخاطر الائتمانية ،ويرتبط هذا العنصر بمصادر التمويل الذاتية والداخلية للمنشأة والتي تشمل كل من رأس المال المستثمر الاحتياطات المكونة والأرباح المحتجزة .

د: الضمان: تأتي أهمية الحصول على الضمانات من المقترض مقابل القرض الممنوح كي يشكل هذا الضمان مصدر للسداد الذي يمكن اللجوء إليه في حالة تعثر المقترض وعدم قدرته على السداد .

ه: الظروف الاقتصادية: تؤثر الظروف الاقتصادية بشكل مباشر وغير مباشر على مجمل الأعمال وهذا يتطلب من البنوك دراسة الأوضاع الاقتصادية المختلفة التي يرغب البنك التركيز على تمويلها قبل منح أية تسهيلات .

المطلب الرابع: أنواع القروض

تختلف القروض فيما بينها في النقاط التالية :

أولاً: من حيث المدة : وتنقسم إلى ¹:

1: قروض قصيرة الأجل: هذا النوع من القروض تحققه أساسا البنوك وهي تمثل مقابلا لإنشاء النقود تستخدم هذه القروض في تمويل التكاليف العادية والدائمة للإنتاج وضروريات الصندوق تستحق عادة عندما تحصل المؤسسات على موارد مالية مع بيع منتجاتها، يعرف سوق القروض القصيرة الأجل بالمكان الذي يقرض ويقترض فيه مختلف المتعاملين الاقتصاديين مقابل سندات آنية أو قريبة

1 فريدة بغراز يعدل،تقنيات وسياسات التسيير المصرفي،ديوان المطبوعات الجامعية،ط4، 2008،ص109.

الاستحقاق ، والقروض قصيرة الأجل هي أقل من سنة لكن هناك بعض القروض تصل إلى سنتين وتأخذ القروض القصيرة الأجل في الأشكال التالية :

1-1-1: الخصم: نعرف أن المتعاملين يلجؤون لغرض إثبات ديونهم على الغير إلى تحرير الأوراق التجارية "الكمبيالة والسند الإذني" وحامل الورقة التجارية يسمى المستفيد أو صاحب الحق فيها أو الدائن وكل ذلك بمعنى واحد . يجب أن ينتظر الميعاد المقرر في الورقة لكي يستوفي دينه إلى مدينه . وهذا الأخير ملتزم بالوفاء في الميعاد بموجب توقيع على نفس الورقة وهذا من حيث المبدأ ولكن ضروريات الحياة العملية كثيرا ما تجعل حامل الورقة محتاجا إلى المال لتسوية مدفوعاته أو تسديد ديونه المستحقة ولكن لا يجد المال الجاهز أي السيولة بين يديه في نفس الوقت الذي يملك فيه فعلا مالا مجمدا ومرتبطا بأجل ممثلا بالورقة التجارية فماذا يفعل؟ هل يستدين لكي يستوفي مدفوعاته ثم ينظر ميعاد الورقة الذي بين يديه لكي يستوفي حقه وعندئذ يصبح لديه المال الجاهز ولكن في وقت متأخر .

— إن ضروريات تبسيط التعامل دعمت إيجاد وسيلة حامل الورقة الذي يحتاج إلى السيولة الآنية وهذه الوسيلة تتلخص في أنه بإمكانه أن يحصل فورا على المال إذا أراد بشرط أن يتنازل عن الورقة لمن يدفع له مبلغا في الحال . أي لمن يشتريها منه . أي لمن يوفر له السيولة في الحال بدلا من انتظار أجل الورقة هذه العملية هي استبدال وعد بالوفاء مقابل السيولة الآنية والتي تسمى خصما .

1-1-1: حقيقة الخصم: الخصم هو تحويل للحق . أي الدين بذمة الغير من الدائن صاحب الورقة لدائن آخر هو تنازل الدائن عن دينه بذمة مدينه لقاء الاستيفاء المعجل لدينه . أي لقاء السيولة النقدية الفورية مع بقاء المدين هو نفسه . والدائن الجديد يخصم جزءا بسيطا من المبلغ المثبت في الورقة لقاء تنازله عن السيولة . والدائن الأصلي الذي استفاد من السيولة الفورية يقبل بالتضحية بجزء بسيط أي الجزء المخصوم لقاء حصوله على السيولة في الحال .

— باختصار يعني قيام البنك بشراء الورقة التجارية من حاملها قبل موعد استحقاقها . لقاء خصم جزء من قيمتها . ثم يقوم بتحصيل قيمتها من المدين في التاريخ المحدد.¹

1-2: تسهيلات الصندوق: هي تسهيلات تمتد لبضعة أيام كأن يقبل البنك بتوطين ورقة تجارية لصالح الزبون أو بمنحه اعتمادا على المكشوف لتمكينه من مواجهة العجز في صندوقه في آخر الشهر عادة .

- عموما فإن هذه ترمي إلى تغطية الرصيد المدين لوقت أقرب عموما بالوفاء أو الخصم والفرصة هي نهاية الشهر

من أهم تسهيلات الصندوق كما تطرقنا إليه التوطين والسحب على المكشوف وفيما يلي توضيحها

¹ شاكر القزويني ، محاضرات في اقتصاد البنوك ، ديوان المطبوعات الجامعية ، ط 4 ، 2008 ، ص 94 .

1-2-1: التوطن: إن توطين الورقة التجارية يعني تحديد إسم البنك ورقم حساب يجري منه وفيه تسديد قيمتها وللتوطنين عموما سببين هما :

الأول مالي: حيث أكثر البلدان تخفض نسبة الطابع المالي على السند الموطن.

السبب الثاني: توفر الرمزية تحت إسم البنك الذي يمكنه متابعة التسديد مما يمنح حامل السند الحق بالسؤال عن المدين إذا مارجع البنك المعني .والنتيجة عن عدم الدفع في موعد الإستحقاق فإن حامل السند يمكنه نظريا أن يطلب استيفاء دينه من صاحب السند لأن ذلك السند قد حان أجل استحقاقه وأصبح بمثابة شيك مع الفرق بين الإثنين في الواقع.¹

1-2-2: السحب على المكشوف: يعني المبلغ الذي يسمح للبنك لزبونه بسحبه بما يزيد عن رصيد حسابه الجاري أي بما يزيد عن رصيده الدائن الموجب ويفرض البنك فائدة على الزبون خلال الفترة التي تسحب فيها مبالغ تفوق رصيده الدائن في الحساب الجاري خلال تلك الفترة فقط.بعبارة أخرى فإن الفائدة ترتبط بمقدار المبلغ الذي يكشف فيه الحساب الجاري أي يصبح مدينا .وعلى فترة الإنكشاف تحسب الفائدة على أساس السحب ومدة الكشف قد تصل إلى سنة واحدة.²

1-3: قروض الصندوق: عندما يعجز الخصم عن تغطية الحاجيات المادية لمؤسسة ,تصرف هذه الأخيرة أنواع من القروض أسهل استعمالا لكن تكون ذات تكلفة عالية.³

1-4: قروض المواسم والحملات: أحيانا تواجه بعض المؤسسات حالة غير عادية في التمويل أي حاجات إلى تمويل مميز عن باقي المؤسسات الأخرى هذه الحالة تلجأ إلى نوع معين من القروض والتي هي قروض المواسم والحملات لأنها تكون في حاجة إلى تكوين مخزون كاف لنشاطها لبقية الدورة وهذا في مدة قصيرة جدا تتطلب مبالغ كبيرة فعلى سبيل المثال مؤسسة تصبير الطماطم مثلا يكون مخزونها الضروري خلال حملة الجني أي خلال فترة قصيرة مما يجعلها تحتاج إلى موارد مالية ، أحيانا تكون المؤسسة عاجزة عن توفيرها إضافة أن خلال هذه الحملة تلتزم هذه المؤسسة بتغطية أعباء الإستغلال للضرائب ، رسوم ، أجور العمال وغيرها.

من جهة أخرى فإن الإيرادات تمتد على باقي السنة،وحسب المبيعات مما يخلق عدم التوازن على مستوى ميزانية المؤسسة ومساعدتها على تخطي هذه العراقيل الناتجة عن الفرق الزمني للمصاريف والإيرادات فتضع البنوك تحت تصرفها الأموال اللازمة لمدة متتالية لتعود ميزانيتها إيجابية .

¹ المرجع السابق،ص98.

² الطاهر لطرش،تقنيات البنوك،ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر، 7، 2010،ص59.

³ المرجع السابق،ص60.

1-5: التسبيقات: وهي قروض يعطيها البنك لضمان المبلغ أو مداخل آجلة لزبائنه وهي تنقسم إلى¹:

1-5-1: التسبيقات على البضائع: يمكن للبنك أن يقترض لزبائنه لضمان بضائع معينة أو موارد أولية إلى زمن تحويلها إلى منتجات نهائية تم بيعها لأن السلع هي الضمان لتسديد القرض المقدم وتتم هذه العملية عبر مراحل تكون كما يلي :

- تخزين البضائع عند البنك إلى غاية استقاء مستحققاته .أي تحت تصرفه إلا أن هذه الطريقة قليلة الإستعمال لأنها تتطلب محلات و مخازن غير متوفرة لدى البنك.

- تودع السلع المرهونة في مخازن الزبون الذي استقاد من البنك لكن على البنك أن يكون حريصا إذ أن الزبون يستطيع أن يتصرف في الجزء من السلع تامر هونة فعلى البنك أن يقوم مثلا بتخزين السلع المعنية بمعزل عن باقي السلع .

يتفق الطرفين فيتم تخزين البضائع في المخازن تتوفر فيها كل الظروف والأدوات اللازمة لكي تتم هذه العملية في أحسن الظروف إضافة إلى هذا فإن المخازن العامة هي أطراف محايدة في هذا الإنفاق وإن تصريح البضائع المرهونة يكون تحت مراقبة البنك حتى يتم تسديد القرض المتاح².

2: قروض متوسطة الأجل: توجه القروض متوسطة الأجل لتمويل الاستثمارات التي لا يتجاوز عمر استعمالها سبع سنوات مثل: الآلات والمعدات ووسائل النقل وتجهيزات الإنتاج بصفة عامة وغيرها. ونظرا لطول هذه المدة فإن البنك يكون معرض لخطر تجميد الأموال، ناهيك عن المخاطر الأخرى المتعلقة باحتمالات عدم السداد ، والتي يمكن أن تحدث تبعا للتغيرات التي يمكن أن تطرأ على مستوى المركز المالي للمقترض، ويمكن في الواقع التمييز بين نوعين من القروض متوسطة الأجل ويتعلق الأمر

- بالقروض القابلة للتعبئة لدى مؤسسة مالية أخرى أو لدى مكان الإصدار .

- والقروض الغير قابلة للتعبئة.

1-2: القروض القابلة للتعبئة: الأمر الذي يعني أن البنك المقرض بإمكانه إعادة خصم هذه القروض لدى مؤسسة مالية أخرى أو لدى البنك المركزي ويسمح له ذلك بالحصول على سيولة هو في حاجة إليها دون انتظار أجل استحقاق القرض الذي منحه، ويسمح له ذلك بالتقليل من خطر تجميد الأموال ويجنبه إلى حد ما الوقوع في أزمة نقص السيولة .

¹المرجع السابق، ص 62.

²المرجع السابق، ص 63.

2-2: القروض غير القابلة للتعبئة : وذلك يعني أن البنك لا يتوقف عن إمكانية إعادة خصم هذه القروض لدى مؤسسة مالية أخرى أو لدى البنك المركزي .وبالتالي فإنه يكون مجبرا على انتظار سداد المقترض لهذا القرض وهناك كل المخاطر المرتبطة بتجميد الأموال بشكل أكبر وليس للبنك أي طريقة لتفاديها ،إن ظهور مخاطر أزمة السيولة قائمة بشكل جديد ،ولذلك على البنك في هذه الحالة أن يحسن دراسة القروض .¹

3: قروض طويلة الأجل : تلجأ المؤسسات التي تقوم بالاستثمارات طويلة الأجل إلى البنوك لتمويل هذه العمليات نظرا للمبالغ الكبيرة التي لا يمكن أن تعبأها ،وكذلك نظرا لمدة الاستثمار وفترات الانتظار الطويلة قبل البدء في الحصول على العوائد،والقروض طويلة الأجل الموجهة لهذا النوع من الإستثمارات ،تفوق في الغالب سبع سنوات .ويمكن أن تمتد أحيانا إلى غاية عشرين سنة ،وهي توجه لتمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل الحصول على عقارات ،أراضي ،مباني بمختلف استعمالاتها المهنية وغيرها .

- نظرا لطبيعة هذه القروض من المبلغ الضخم والمدة الطويلة ،تقوم بها مؤسسات متخصصة لاعتمادها في تعبئة الأموال اللازمة لذلك على مصادر ادخارية طويلة لا تستطيع البنوك التجارية عادة على جمعها - إن طبيعة هذه القروض تجعلها تنطوي على مخاطر عالية .الأمر الذي يدفع المؤسسات المتخصصة في مثل هذا النوع من التمويل بالبحث عن الوسائل الكفيلة بتخفيف درجة هذه المخاطر ،ومن بين الخيارات المتاحة لها في هذا المجال أن تشرك عدة مؤسسات في تمويل واحد أو تقوم بضمانات حقيقية ذات قيم عالية قبل الشروع في عملية التمويل ،رغم كل هذه المصاعب تبقى صيغ التمويل الكلاسيكي من بين الطرق المستعملة بشكل شائع في تمويل الاستثمارات ولكن ذلك لم يمنع النظام البنكي من تطوير وسائل التمويل بشكل يسمح بتجاوز عوائق ومصاعب هذه الأنواع من القروض .²

ثانيا: أنواع القروض من حيث الضمان : هناك نوعين أساسيين:³

1: قروض غير مكفولة بضمان :الأصل أن البنك لا يقدم قروضا بدون ضمان لكنه يلجأ إلى تقديم هذا النوع من القروض في بعض الحالات كأن يكون زبونه من النوع الذي يقترض باستمرار منه لذلك فهو يكون على اطلاع وعلى علم بمركزه المالي وبإمكانياته وقدراته المالية على التسديد وعادة ما تضع البنوك لمنح هذا النوع من القروض شرطين أساسيين هما:

¹ المرجع السابق ،ص 74-75 .

² عبد المطلب عبد الحميد ،البنوك الشاملة وإدارتها عملياتها ،دار الجامعة الإسكندرية ،2000،ص11 .

³ بوالعتروس عبد الحق ، الوجيز في البنوك التجارية ، بهاء الدين للنشر و التوزيع، قسنطينة، 2000 صص 40-42 .

الشرط الأول: هو ما يعرف بالرصيد المعوض الذي بمقتضاه ينبغي على الزبون أن يترك في حسابه الجاري لدى البنك نسبة مئوية 10-20 من قيمة الاعتماد أو القرض الممنوح بالفعل .

الشرط الثاني: وجوب قيام الزبون بسداد القروض مرة واحدة كل سنة، وكل ذلك بسبب أن هذا القرض هو من النوع القصير الأجل وأن الزبون لا يمكن أن يتخذ منه مصدر لتمويل استثماراته وتجدر الإشارة لأن البنك عادة ما يفرض شروط على الزبون من بين هذه الشروط نذكر:

- المحافظة على درجة معينة من السيولة .

- عدم التوسع في الاقتراض التي هي سياسة وقائية يتبعها البنك لحماية نفسه من خطر عدم السداد .

2: قروض مكفولة بضمان: إلى جانب القروض الممنوحة بغير ضمان توجد قروض مكفولة بضمانات مختلفة ولعل سبب ذلك يرجع إلى :

- ضعف المركز المالي للمؤسسة .

- طلب قروض بمبالغ كبيرة .

- عادة ما تطلب البنوك من المشروعات الصغيرة تقديم الضمانات لأن هذه الأخيرة غالبا ما تتعرض لأخطار تفوق تلك التي تتعرض لها المشروعات الكبيرة .

- ويمكن تقسيم القروض المكفولة بضمان إلى نوعين هما :

1-2: قروض مكفولة بضمان شخصي: فيها يتدخل شخص آخر خلاف المقترض ويشترط البنك في هذه الحالة تمتع الشخص الضامن بالمقدرة على الوفاء .

2-2: قروض مكفولة بضمان أصل معين: عادة ما تلجأ البنوك إلى منح القروض بضمان حقيقي، وذلك لكي تزيد من الوقاية من خطر عدم التسديد الذي يمكن أن يقع فيه الزبون . على اعتبار أن الزبون إذا عجز عن التسديد يمكن للبنك أن يستولي على أصل معين وستخفف من قيمة مقدار دينه.¹

ثالثا: من حيث النشاط الممول :تنقسم إلى :²

1: قروض إنتاجية: هي تلك القروض التي الدولة والمؤسسات المالية والبنكية ويكون هدفها تمويل النشاط الاستثماري والإنتاجي خاصة .

¹ المرجع السابق، ص42.

² زهير بوالنش، آلية وكيفية منح القروض البنكية في البنوك التجارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة قسنطينة، الجزائر 2005، ص8،

2: قروض استهلاكية: هي تلك القروض التي يكون هدفها تشجيع الاستهلاك خاصة كالبيع

بالتقسيط

رابعاً: القروض من حيث الغرض: وتنقسم إلى :

- **قروض تجارية:** هدفها تمويل جميع أوجه النشاط التجاري .
- **قروض صناعية:** هدفها تمويل مختلف الأنشطة الصناعية "إنتاج ، استهلاك ، تجديد ، إنشاء تجهيزات".
- **قروض زراعية:** هدفها تمويل الأنشطة الفلاحية وما يرتبط بها .
- **قروض شخصية:** هي تلك المقدمة للأشخاص لسد النقص في احتياجاتهم المختلفة ، وكذلك تلك المقدمة لأصحاب الحرف البسيطة .
- **قروض عقارية:** هدفها تمويل الأنشطة ذات العلاقة بالعقارات من مباني وأراضي . وهو ما نخصه بالدراسة في المبحث الثاني من هذا الفصل.¹

المبحث الثاني: ماهية القرض العقاري:

المطلب الأول: تعريف القرض العقاري وخصائصه

1: تعريف القرض العقاري: إن مصطلح القرض العقاري يتألف من مصطلحين مركبين لكل واحد منهما مدلوله ومضمونه القانوني الأول-القرض-والذي تطرقنا لمفهومه سابقاً والمصطلح الثاني وهو-العقار-والذي تعددت تعاريفه تبعاً لاختلاف الباحثين والمفكرين .

1-1: حيث عرف العقار: أنه كل شيء مستقر بحيز ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف ، والعقار هو كل مال ثابت له أصل كالأرض والدار .²

ويعرف أيضاً بأنه "الأموال غير المنقولة، وصفاتها التميز والثبات بطرق معينة حسب مخططات الأراضي والمباني لدى الدولة، حيث تقسم إلى قطع وأحواض للتعرف عليها وتدوّن بسجلات خاصة تقيد بالمساحة واسم المالك".³

¹ فليح حسن خلف ،البنوك الشاملة وإدارتها ،عالم الكتب الحديث، الأردن ،ط1، 2006 ،ص 268.

² عرعار اليافوت ،التمويل العقاري ،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة الجزائر ، 2008-2009 ، ص6.

³ اتحاد المصارف العربية ، التمويل الإسكاني في الوطن العربي ، عمان ، الأردن، 1986، ص 355.

- كما يعرف العقار قانونياً بأنه الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف .

- فالعقار خلافاً للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلاً للنقل والحركة 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 والحقوق العينية العقارية في محكمة موطن العقار لأن هذا الأخير يتميز بموقع قار وثابت أما في المواد المنقولة فالمحكمة التي يؤول إليها الاختصاص هي محكمة موطن المدعى عليه ، لأن المنقول ليس لديه موقع ثابت بحكم طبيعته التي تسمح بنقله إلى مكان آخر .

ومن خلال تعريف القرض والعقار يمكن تقديم جملة من التعاريف للقرض العقاري كما يلي:

- **القروض العقارية:** هي تلك القروض التي تستخدم في تمويل مباني قائمة بالفعل أو في تمويل إنشاء مباني جديدة وقد يمتد تاريخ استحقاقها إلى 30 سنة يسدد خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يحل أجله.¹

كما عرفت القروض العقارية في مفهوم تقنين الإستهلاك أنها اقتراض النقود وتأجيل الدفع، المخصصة لغرض عمليات ذات الطابع العقاري المبرمة بين الأشخاص الذين جاء القانون ليحميهم.²

وفي تعريف آخر :هي القروض المقدمة إلى الأفراد والمشروعات لتمويل شراء المباني وإقامة المنشآت، وهذه القروض زادت نسبتها في البلاد الصناعية المتقدمة وخاصة في الولايات.م.أ، وتتميز بارتفاع أسعار الفائدة ولكنها لم تتطور بنفس الدرجة في البلاد النامية حيث توجد مؤسسات عامة أو حكومية.³

- وهناك من يسمي القرض العقاري بالرهن العقاري وهو أيضاً يعتبر قرض عقاري للأفراد والمنشآت لشراء البيوت والأراضي ويعتبر سوق الرهن العقاري من أكبر أسواق الدين طويل الأجل.⁴

- من خلال ما سبق نستنتج أن القروض العقارية هي قروض طويلة المدى، موجهة لتمويل شراء أو بناء سكن وكذلك شراء الأراضي وقائمة المنشآت.

2-1: خصائص القرض العقاري: يمكن إجمال هذه الخصائص في النقاط التالية:

¹ منير إبراهيم هندي، إدارة البنوك مدخل اتخاذ القرارات، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، ط 3، 1996، ص 211.

² عرار الباقوت، مرجع سابق، ص 43.

³ مصطفى رشدي شبيحة، النقود والمصارف والائتمان، الدار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 1999، ص 116.

⁴ غالب عوض الرفاعي وآخرون، اقتصاديات النقود والبنوك، دار وائل للنشر، الأردن، 2002، ص 45 .

- 1- القرض العقاري هو قرض استهلاكي موجه للمقترض وقابل للتسديد في آجال طويلة المدى.
- 2- تحسب مستحقات التسديد حسب قدرة الزبون بالنسبة لذوي المداخل ما بين 30 و40%، 50% و60% بالنسبة للتجار أصحاب المحن الحرة.
- 3- مقدار القرض محددة نسبته لا تتعدى 80% من قيمة السكن.
- 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 المقرض أي تأسيس وثيقة التأمين من طرف البنك لدى مؤسسة التأمين باسم المستفيد من القرض لصالح البنك، وهذا التأمين يضمن للبنك المبلغ الذي أقرضه في حالة وقوع مشكل مع المقترض أي في حالة عجزه عن التسديد.
- بوليصة التأمين: يتحملها المصرف ويضيفها لمبلغ القرض وهي تدفع على شكل دفعات وهي تغطي القرض على مدة تسديده.
- الرهن العقاري: وهو يمثل جزء من الضمانات المطلوبة من طرف المصرف مقابل القرض، وللقيام بعملية الرهن يجب توفر ما يلي:
- اتفاقية القرض ممضاة من المستفيد ومدير الوكالة.
- الصكوك المقدمة لصالح الموثق عند تسديد كل قسط.
- رسالة موافقة تتضمن طلب للموثق لتحرير شهادة تعيين الرهن لصالح المصرف.¹

المطلب الثاني: أهمية القرض العقاري

للقرض العقاري دور كبير في دفع عجلة التقدم والتطور بالعقار الذي من شأنه أن يعود على الدولة بالتطور والرفي من الناحية السياسية والاقتصادية والاجتماعية، باعتبار أن القرض هو عملية تتضمن تمويل مختلف الأعمال والأشغال والنشاطات التي ترد على الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها وأصنافها إنطلاقاً من فكرة أن المال عنصر حيوي يمكن من خلاله الحصول على العقار أولاً ثم تنفيذ مختلف الأعمال المتعلقة به بعد توفير الوسائل والشروط. لذلك ستبرز أهمية القرض العقاري في النقاط التالية:

¹ المرجع السابق، ص 44-43.

1: الأهمية السياسية: من المتعارف عليه أن قوة الدولة تقاس بقوة اقتصادها، فإذا كانت دولة قوية اقتصاديا فإنها لا محالة تكون قوية سياسيا. ولأجل تحقيق ذلك فإنه لا بديل عن القرض العقاري كوسيلة لتمويل مختلف المشاريع العقارية، سواء تعلق الأمر بالمحلات المعدة للسكن أو المحلات ذات الإستعمال الحرفي أو الصناعي أو التجاري ومما لا شك فيه أن تمتع الدولة بقوة سياسية يكسبها الكثير من الامتيازات على المستوى الدولي، كما يجعل قراراتها وتوصياتها التي تتخذها ذات تأثير بالغ في المجتمع الدولي.¹

2: الأهمية الاقتصادية: إنه من المتعارف عليه في ميدان الاقتصاد أن المال عنصر حيوي لا يمكن الاستغناء عنه في دفع عجلة التنمية فبدونه لا يمكن تصور وجود اقتصاد باعتباره الشريان الذي يمدّه بالدعم المادي والمالي. الأمر الذي يجعل من لبقوؤس العقاري من الوسائل التي من شأنها توفير الدعم المالي لمختلف الأشغال والأعمال العقارية بما في ذلك ترقية الاستثمار.²

3: الأهمية الاجتماعية: إن توفير المال اللازم الذي من شأنه أن يوفر للمواطن سكنا خاصا به وعملا ينتج من خلاله، يعود به بالنفع على نفسه وعلى المجتمع لا يأتي إلا بتفعيل القرض العقاري، كوسيلة لتمويل الأشغال العقارية المختلفة التي تهدف إلى توفير السكن للمواطن، وإقامة مناطق صناعية واستغلال الأراضي الفلاحية التي من شأنها توفير مناصب شغل، الأمر الذي يكفل تطور الحياة الاجتماعية ورفع مستوى المعيشة ومن ثم القضاء على المشاكل الاجتماعية وفي مقدمتها أزمة السكن والنتائج المترتبة عنها كالانحراف والبطالة.

4: الأهمية المالية: للقرض أهمية مالية كبيرة تتمثل في ضمان استمرار رؤوس الأموال والتحكم فيها واستثمارها داخل حدود الدولة الجغرافية لأن القرض كميكانيزم مالي يحصر العمليات بين الدولة عن طريق مؤسساتها المالية المختلفة من جهة والجمهور من جهة ثانية، مما يعود على الدولة بفوائد مالية كبيرة نتيجة استعمال القروض من طرف الجمهور، حيث تستفيد الدولة من نسبة الفائدة على منحها وفقا للقواعد التي يضبطها المشرع، الأمر الذي يضمن مدا خيل إضافية لخزينة الدولة التي من شأنها أن تستثمر في مشاريع أخرى تتعلق بالتنمية الوطنية.³

المطلب الثالث: أنواع القروض العقارية

يوجد عدة أنواع من القروض العقارية نذكر منها:

¹ المرجع السابق، ص 10.

² المرجع السابق، ص 11.

³ المرجع السابق، ص 12.

1: القروض الخاضعة للقطاع العام: هذا النوع من القروض يوزع عن طريق مؤسسات القرض التي تختص بمنح القروض عن طريق الامتياز ،والتي تضع معدل فائدة ثابت من طرف السلطات التنظيمية.

2: قروض التوفير للسكن: هذا النوع الذي يمكن المستفيد من الحصول على مسكن بعد مدة من التوفير والاحتياط بمعدل فائدة مغري.

3: قروض عن طريق العقود: هذا النوع موجه من طرف هيئات القرض، ويمر هذا النوع من القروض باتفاقية (عقد) مع الدولة.

4: قروض الحصول على مسكن اجتماعي: هذا النوع يتم عن طريق العقد الذي من خصائصه تسهيل عملية امتلاك مسكن وهذا النوع موجه للأفراد ذوي الدخل المتوسط والضعيف، ولا يستطيعون حيازة أو بناء مسكن بدون إعانة، هذه القروض مقدمة من طرف هيئات القروض التابعة لقاعدة ضمان الحصول على سكن اجتماعي للامتلاك الذي يضمن النهاية العادية لهذا النوع من القروض.

5: قروض القطاع الحر: هذا النوع من القروض معطى من طرف هيئات القروض التي ليست لها علاقة بالفوائد أو القوانين الخاصة ،بحيث أي هيئة يمكنها تطوير ،تسهيل وتنويع منتوجاتها.

6: قطاع القروض الاجتماعية أو التمويل غير البنكي: هي قروض موزعة خارج القطاع البنكي الكلاسيكي، حيث يتميز هذا النوع من القروض بمعدلات فوائد منخفضة مثل: قروض التوطين.¹

المطلب الرابع: أنظمة تمويل القروض العقارية:

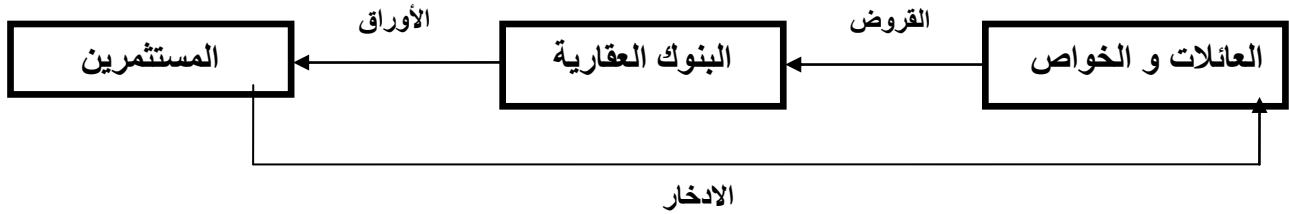
إن تمويل السكن من خلال القروض العقارية من خلال اللجوء إلى السوق المالية في السنوات الأخيرة أصبح بالنسبة لبعض الدول من أهم موارد التمويل، ولكن الحصول على هذه الموارد يتطلب خلق وتطوير بعض الميكانيزمات التي تلعب فيها الدولة دورا أساسيا.

1: نظام البنوك العقارية: قد تم إنشاء هذا النظام وتطويره في القرن 17 وبالتحديد في أوروبا، وفي هذا النظام تقوم عدة بنوك متخصصة في منح وإدارة حافطة القروض العقارية، ثم تلجأ إلى السوق المالية بهدف إعادة تمويل هذه القروض عن طريق إصدار سندات أو أوراق مالية أخرى، تقوم بشراء هذه القروض عادة المؤسسات المالية (شركات التأمين) التي تستثمر على المدى الطويل.²

¹ هالة مرابطي، دور البنوك التجارية في تمويل الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة ، بدون سنة نشر، ص 23.

² عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص 67.

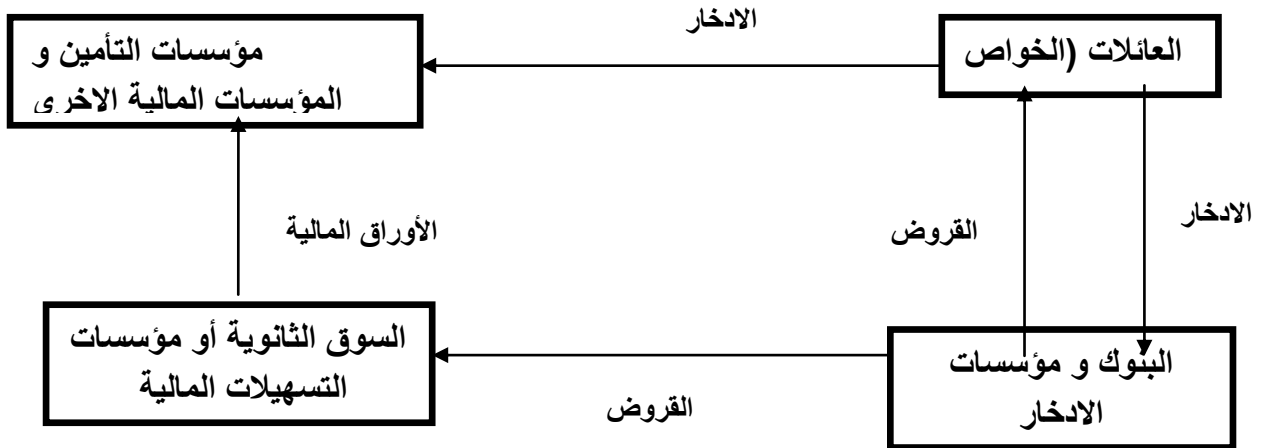
الشكل (1)مخطط نظام الأوراق المالية.



المصدر :عبد القادر بلطاس:"الإقتصاد المالي والمصرفي-السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن"،ديوان المطبوعات الجامعية.الجزائر 2001.ص67.

2: نظام التسهيلات المالية: يقوم هذا النظام على أساس توفير الأموال اللازمة ووضعها تحت تصرف السوق العقارية الابتدائية عن طريق خلق مؤسسات مالية متخصصة، إذ تقوم هذه المؤسسات بإصدار سندات في السوق المالية واستعمال المبالغ المحصل عليها في إعادة تمويل الحافظات المالية المقدمة من البنوك العقارية أو البنوك التجارية، وبذلك أمكن التفرقة بين الممول الرئيس للقروض (البنك) والممول الثانوي للحافظات المالية (المؤسسات المالية المتخصصة).¹

الشكل (2)مخطط التسهيلات المالية.



المصدر:عمر طالب وآخرون(إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المصرفية والمالية في الجزائر)مجلة الأكاديمية العربية المفتوحة في الدنمارك،العدد الثاني.2007-ص11.

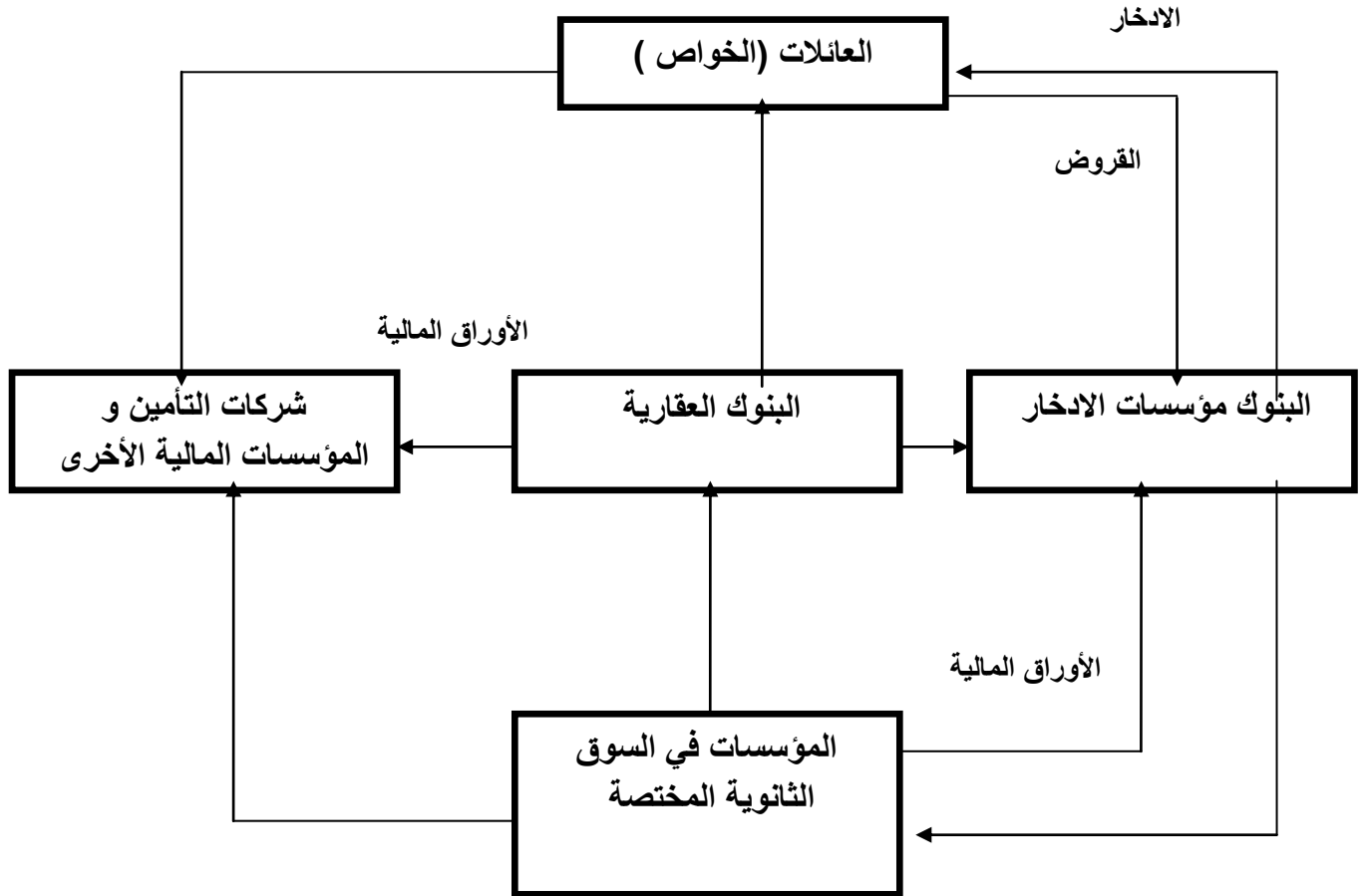
يتطلب نظام السوق العقارية الثانوية التعامل مع مجموعة من القروض العقارية المتجانسة المكونة في شكل محافظ مالية، فالبنوك أو المؤسسات المالية التي تتعامل مع القروض العقارية تقوم بجمع عدد كبير من القروض التي منحت للمواطن في شكل محفظة مالية ثم تقوم ببيعها في السوق الثانوي وبذلك يمكن تحويل جزء من المخاطرة من البنوك العقارية إلى المؤسسات المالية التي تشتري هذه القروض. ثم تقوم

¹ عمر طالب وآخرون،إعادة التمويل الرهني،وأثره على المنظومة المصرفية والمالية في الجزائر، مجلة الأكاديمية العربية المفتوحة في الدنمارك ،العدد2،2000ص11.

هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية مدعمة بقروض عقارية في السوق الثانوية، وهناك عدة دول أنشأت السوق الثانوية العقارية. وأصبح التداول فيها ممكناً من بين هذه الدول:

الو.م.أ، بريطانيا، فرنسا...¹

شكل (3) مخطط نظام السوق العقارية الثانوي.



المصدر: عمر طالب وآخرون - المرجع السابق ص 12

المبحث الثالث: القروض العقارية زبائنها ومخاطرها وطرق تسيير هذه المخاطر

المطلب الأول: زبائن القرض العقاري

إن القرض العقاري موجه لثلاث أصناف من الزبائن تتعامل معهم البنوك وهم:²

¹ المرجع السابق، ص 12

² فريد راغب النجار ، الاستثمار و التمويل و الرهن العقاري، الدار الجامعة لطباعة و النشر ، عمان ، 2008 ص 230-231.

1: أفراد مستأجرين بدون مشروع عقاري: هذا الصنف ليس له أي حيوية أو رغبة اتجاه الملكية العقارية ويفضلون الإستهلاك ونوع من الحرية ولتوعية هذا الصنف للإستثمار العقاري يجب تغيير طريقة وخريطة التمويل وتغيير سلم وطريقة القرض.

- إن تنوع القروض العقارية وتقديم منتجات جديدة وسهلة هما الوسيلتين الأنجح لجلب هذا الصنف من الزبائن.

2: أفراد ملاك عن طريق الفرص: هم زبائن يشترون العقارات في حالة ظهور فرصة لذلك. باعتبار أن لهم فائض مالي هذا الصنف من الزبائن لهم رؤية جيدة للقرض العقاري الذي بموجبه يتم الامتلاك وبالتالي الراحة والأمن لأفراد العائلة.

- للإستفادة من هذا النوع يجب على البنوك استخدام وسائل لجذبهم قصد التوفير لديهم والتي تساعد على تكوين رؤوس الأموال، وتقدم للزبون فوائد بالإضافة إلى تكوين وبناء مشاريع إسكان.

3: ملاك موجودين فعلا: هذا النوع يعتبر الحصول على العقار مشروع أساسي جوهري وقاعدي، وحسب البنك هذا الصنف هو أحسن زبون لهم، لأن مبتغاهم الأساسي هو قرض عقاري للحصول على عقار، إن الأصناف الثلاثة السابقة الذكر تتوفر في الزبون الجزائري بالإضافة إلى فئة كبيرة والتي يجب أن تأخذ بعين الاعتبار من حيث زيادة مدة القرض بفوائد أقل، ونعني بذلك العائلات ذات الدخل المتوسط أو الضعيف.

المطلب الثاني: مقاييس منح القرض العقاري

- لمنح القرض العقاري هناك عدة مقاييس وشروط وإجراءات تشترطها الجهة المانحة على الجهة المستفيدة.

- محال التطبيق وشروط القرض العقاري:

1: محال التطبيق:¹

1-1: مشروع القرض: يمكن أن يكون موضوع المشروع يتعلق بما يلي:

- شراء قطعة أرض.

- البناء الذاتي أو ترميم وتوزيع السكن.

¹ إبراهيم السيد أحمد، قانون التمويل العقاري، المكتب الجامعي، مصر، 2005، ص 95.

1-2: المعايير المؤهلة للحصول على قرض عقاري: يجب على المستفيد من القرض العقاري أن تتوفر فيه الشروط التالية:

- جنسية البلد الذي ينتمي إليه الزبون والإقامة بهذا البلد.
- البلوغ في تاريخ الرخصة بالتمويل وألا يتعدى 70 سنة.
- يجب أن يتقاضى دخلاً شهرياً ثابتاً.

2: شروط القرض العقاري:¹

يمكن حصر أهم شروط القرض وشروط تقديم التمويل العقاري كما يلي:

1-2: شروط عامة:

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

2-2: شروط خاصة:

- السن الأقصى للمستفيد هو 70 سنة.
- أن يكون لديه دخل ثابت ومنتظم ودائم.
- أن يكون العقار مشهور ومسجل في المحافظة العقارية.
- أن يساهم على الأقل بقيمة 10 % من قيمة السكن أو البناء.
- مع العلم أن الأشخاص ذوي الميزة الإيداعية يتحصلون على امتيازات خاصة:
- أن يكون لديه دفتر توفير سكني وأن يكون على الأقل عامين من يوم طلب القرض.
- تراكم الفوائد يكون على الأقل 2000 دج

¹ هالة مرابطي، مرجع سابق، ص 43.

المطلب الثالث: الأخطار الائتمانية المرتبطة بالقروض العقارية وطرق تسيرها

- ترتبط عملية منح القروض العقارية بمجموعة من الأخطار المتعلقة بالنشاط البنكي، ولمعرفة طبيعة هذه الأخطار نعرض أولاً لتعريف الخطر.

- مفهوم المخاطر: هي الخسارة الممكنة الوقوع لسبب ما، وكل إئتمان محاط ومحفوف بعدة مخاطر تتمثل في فشل بعض المشروعات التي مولها البنك، أو تعثر أو عجز بنقص القائمين بها عن السداد أو هروبهم بما حصلوا عليه من تسهيلات إئتمانية إلى خارج البلاد، أو استخدام هذه التسهيلات في مشروعات ذات عائد ضئيل أو تحقق عائد على المدى الطويل وإلى غير ذلك من المخاطر.¹ وسنحاول إبراز أهم مخاطر القروض العقارية وأكثرها انتشاراً.

1: مخاطر القروض العقارية:

1-1: الأخطار التقنية:

هي الأخطار المتعلقة بعدم احترام القواعد التنظيمية الخاصة بمنح القروض العقارية بخصوص المدة، المبلغ، شروط التسديد ومعدلات الفائدة، والتي يجري تحديدها وضبطها بشكل دقيق من أجل ضمان حقوق البنك والعميل، والتي يمكن أن ينتج عنها إخلال بحقوق أحد الطرفين أو كلاهما.

2-1: الأخطار الإدارية:

هي الأخطار المتعلقة بالتجاوزات والأخطاء الإدارية المرتبطة بتكوين ملف القرض وكيفية معالجته وتسييره إدارياً. ولضمان التسيير الإداري الجيد وتجاوز هذه الأخطاء يجب الالتزام بـ:

- اختيار الموظفين الأكفاء ذوي الخبرة العالية والكفاءة في مجال تسيير القروض العقارية.

- توفير وسائل الإعلام الآلي في مجال التسيير والإدارة.

- التحديد الدقيق للوظائف والمسؤوليات المتعلقة بكل مصلحة قانونية، محاسبية... وتنظيم شبكة علاقات جيدة بينهما.²

3-1: الأخطار التجارية: هي الأخطار المتعلقة بالجانب التسويقي للمنتجات البنكية بصفة

عامة، وللقرض العقارية بصفة خاصة. حيث أن هذه الأخيرة تخضع لاستراتيجية تسويقية تركز على:

¹ محمد محرم محمد علي، الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين القانونية والاقتصادية، بيروت، الجزء الثاني، 2004، ص 451-452.

² زينب بن شريوة، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، المركز الجامعي، ميله ' 2012-2013، ص 49.

1-3-1: تحديد السوق المستهدف: بمعنى تجزئة السوق إلى عدة قطاعات تضم مجموعة من العملاء الذين لهم نفس الخصائص، ويسلكون نفس السلوك من أجل إشباع حاجة معينة، ويتوقف اختيار قطاع سوقي معين على مدى قدرة الدخول إليه وحجمه بما يسمح للبنك بالاستفادة منه عند وضع المزيج التسويقي.

وكمثال على ذلك هو اختيار البنك التعامل مع العملاء الذين لا يقل دخلهم الشهري عن 20000 دج ويكون لديهم حسابا بنكيا. لديه حتى يحصلوا على قروض سكنية.

1-3-2: تصميم المزيج التسويقي للقروض السكنية:

يتمثل المزيج التسويقي في المنتج، السعر، الترويج والتوزيع وعند وضعها يجب مراعاة القطاع السوقي المستهدف، فمثلا يكون عرض القروض السكنية على مستوى الوكالات التي تكون قريبة من المناطق السكنية التي يزيد فيها الطلب على هذه النوع من القروض، أو فرض معدلات فائدة تشجيعية لمن لديهم ودائع لدسه وللأشخاص الذين تكون دخولهم محدودة.¹

1-4-4: الأخطار القانونية: تتعرض المصارف لأخطار مختلفة من المخاطر القانونية التي يمكن أن تخفض قيمة موجوداتها أو تزيد من التزاماتها عما هو متوقع، وذلك بسبب عدم توفر المعلومات والنصائح القانونية في المصرف، كذلك قد تتعرض المصارف لتلك المخاطر بسبب الدخول في صفقات معينة والتي لا يوجد لها قانون ينظم تعامل الطرف المقابل فيها، حيث يمكننا التمييز بين:

1-4-1: الأخطار المتعلقة بعملية تحرير العقد:

عملية تكوين ملف القرض تتطلب وضع اتفاقية تتضمن دراسة خاصة لتحديد مسؤولية الأطراف المشاركة في العقد (المؤسسة المقرضة والمقترض) بحيث يجب أن يتضمن هذا الأخير جميع المعلومات الخاصة بعملية الإقراض (شروط تحقيق العملية وطبيعة الضمانات وكيفية تسييرها...).

1-4-2: الأخطار المتعلقة بعملية الرهن العقاري:

تتطلب عملية منح القروض السكنية الحصول على مجموعة من الضمانات قد تكون عينية أو شخصية أو كلاهما معا بهدف تغطية هذه العملية، لكن في غالب الأحيان نجد أن الضمانات هي عبارة عن رهن عقاري من الدرجة الأولى للأصل الممول، حيث يجب أن يكون:

- الأصل الممول قابل للرهن.

¹ عوض بدير الحداد، تسويق الخدمات المصرفية، البيان للطباعة والنشر، مصر، 1999، ص103.

غير قابل لعملية رهن من طرف جهة أو تنظيم آخر.

- أن تتسم عملية التحويل الرهني على يد موثق للعقود يشرف على سلامة وثائق الملكية.¹

5-1: الأخطار المالية:

هي المرتبطة بالتغيرات في معدلات التضخم ومعدلات الفائدة وظروف العرض والطلب على القروض السكنية ومستوى الدخول بشكل عام إضافة إلى ظروف المقرض بصفة خاصة بمعنى قدرته أو عدم قدرته على التسديد في مواعيد استحقاق الدفعات. وهي تتمثل فيما يلي :

1-5-1: أخطار السيولة:

وتتمثل هذه المخاطر في عدم قدرة البنك على سداد الإلتزامات المالية عند استحقاقها، والبنك الذي لا يستطيع الوفاء بالتزاماته قصيرة الأجل تكون البداية لحدوث ظاهرة العسر المالي الذي إذا استمر يمكن أن يؤدي إلى إفلاسه، وقد تكون مخاطر السيولة كبيرة خاصة في البنوك المتخصصة في نشاطات الأموال الإلكترونية إذا لم تستطع التأكد من كفاية الأرصدة لتغطية التسديد في أي وقت محدد، إضافة إلى ذلك قد يؤدي إلى مخاطر السمعة والتأثير على الربحية.

- خطر السيولة المباشرة (الفورية):

يتحقق في حالة عدم مقدرة البنك على تغطية طلبات السحب الكبيرة وغير المتوقعة من طرف المودعين.

- خطر التحويل:

يتحقق في حالة تمويل استخدامات طويلة الأجل باستخدام موارد قصيرة الأجل، كما هو الحال بالنسبة للقروض العقارية.²

2-5-1: خطر معدلات الفائدة:

هو الخطر المتعلق بمدى حساسية موارد واستخدامات البنك ذات معدلات الفائدة الثابتة لتغيرات معدلات الفائدة، مما يؤدي في غالب الأحيان إلى التأثير السلبي على هامش ربحية البنك، خصوصا في حالة منح قروض سكنية ذات معدلات فائدة ثابتة ممولة عن طريق موارد قصيرة الأجل ذات معدلات فائدة متغيرة. حيث يمكننا التمييز بين:

¹ ابنسام طويال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2004-2005، ص 125-126
² المرجع السابق، ص، 126-127.

- خطر ارتفاع معدلات الفائدة:

ينتج عن حالتين:

- ارتفاع تكلفة الموارد ذات المعدلات الفائدة المتغيرة نتيجة للتكلفة الإضافية التي يتحملها البنك للقيام بتعويضه.
- أو انخفاض مردودية الإستخدامات الطويلة الأجل لتحقيقها هامش فائدة أقل مقارنة بباقي الإستخدامات ذات معدلات الفائدة المتغيرة.

- خطر انخفاض معدلات الفائدة:

ينتج خطر انخفاض معدلات الفائدة عن حالتين هما:

- انخفاض ربحية الأصول ذات معدلات الفائدة المتغيرة.
 - ارتفاع تكلفة موارد البنك ذات معدلات الفائدة الثابتة بالمقارنة مع تكلفة الموارد المتاحة في السوق ويتوقف هذا التأثير على :
 - مدى حساسية موارد واستخدامات البنك لتغيرات معدلات الفائدة.
 - مدى توازن محفظة البنك الخاصة لموارده واستخداماته الحساسة لمعدلات الفائدة.
- يتم تسيير هذا النوع من الأخطار عن طريق :
- محاولة خلق التوازن بين الاستخدامات والموارد الممولة لها من حيث المدة، المبلغ ومعدل الفائدة.
 - مراقبة وتتبع التغيرات التي تحدث على معدلات الفائدة.
 - الاستعانة بالوسائل المالية المستخدمة في الأسواق المشتقة.
 - تشجيع عملية منح القروض ذات معدلات الفائدة المتغيرة لأنها تسهل عملية إيجاد التوازن في البنك¹.

3-5-1: خطر بمقابل:

هذا النوع من أقدم أنواع الأخطار البنكية وأكثرها أهمية ويعرف على أنه ذلك الخطر الذي ينتج عن عدم ملاءة المقترض، أي عدم قدرته على التسديد الكلي أو الجزئي لمبلغ القرض بسبب مشاكل أدت به إلى ذلك كمرض أو حادث أو تقاعد قبل الوصول إلى السن القانوني أو ظروف اقتصادية كتسريح

¹ المرجع السابق، ص 128.

العمال وإغلاق المؤسسات، ونظرا لأهمية هذا النوع من المخاطر في مجال القروض السكنية ألزمت السلطات النقدية (ممثلة في البنك المركزي) البنوك التجارية على تطبيق معامل توزيع الأخطار من خلال القيدتين التاليين:

- تغطية الأموال الخاصة لـ 25 % من مجموع الأخطار التي يتعرض لها البنك نتيجة منحه لمجموعة من القروض لعميل واحد.

- تغطية الأموال الخاصة لـ 100 % من مجموع الأخطار التي يتعرض لها البنك نتيجة منحه لمجموعة من القروض لعدة عملاء، يحصل كل واحد منهم على مجموعة من القروض تفوق نسبة 15 % من قيمة الأموال الخاصة للبنك.

- إن الهدف من وراء تحديد هذين القيدتين هو توزيع الأخطار على مجموعة كبيرة من العملاء بالشكل الذي يضمن عدم إفلاس البنك التجاري نتيجة لإخلال عميل أو مجموعة من العملاء بالتزامه.¹

- ويمكن أن تقسم هذا النوع من الأخطار إلى قسمين رئيسيين :

- خطر عدم التسديد:

يتمثل هذا الخطر في عجز المؤسسة أو الشخص على إرجاع جزء أو كل ديونه، وهذا راجع لقلّة موارده المالية، كما يمكن أن تكون حالة أخرى في عدم القدرة على التسديد هي حالة عدم الرغبة في التسديد.

- الحالة الأولى:

تكون القدرة على التسديد ناتجة عن أسباب دائمة مثل: الوفاة أو العجز الجسدي.... أو عن أسباب مؤقتة مثل فقدان العمل نتيجة ظروف اقتصادية أو ظروف صحية.

فعندما تتحسن الظروف الصحية والاقتصادية فإن ذلك سوف يؤدي إلى الإدماج في سوق العمل ومن ثم القدرة على التسديد بينما في حالة العجز الدائم فلا بد من اتخاذ الإجراءات اللازمة بذلك لاسترداد المبالغ المقرضة (التأمين عن الحياة).

- **الحالة الثانية:** أي فقدان الرغبة في التسديد فإن ذلك قد يكون نتيجة الانخفاض الكبير في قيمة الملكية موضوع الرهن العقاري، متاعب مادية، فقدان الشريك العائلي بسبب الوفاة أو الهجرة إلى منطقة أخرى أو الغش.

¹ حورية حماني، آليات رقابة البنك المركزي على البنوك التجارية وفعاليتها، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2005-2006، ص 53.

إن معالجة حالة الرغبة في الدفع قد تكون أصعب من حالة عدم القدرة على الدفع لأن الحالة الأولى تكون مغطاة بتأمين عن الحياة، بينما في الحالة الثانية فإن الأسباب المذكورة قد تنتج عن حالات طارئة لم يكن بالإمكان التأمين عليها.

- خطر تجميد القروض:

يقصد به عدم قدرة الزبون على تسديد الأموال المقرضة له في الوقت المحدد ويكون هذا الخطر عندما يكون البنك غير قادر على مواجهة المسحوبات المستمرة من طرف المودعين.¹

6-1: خطر عدم الملاءة:

هو خطر مرتبط بالبنك في حد ذاته كنتيجة لتحقيق الأخطار السابقة الذكر حيث يصبح البنك غير قادر على تغطية التزاماته.

7-1: خطر انخفاض قيمة الضمان العقاري:

يتمثل أساسا في انخفاض قيمة الأصل الممول المعروض كضمان لصالح البنك، نتيجة لظروف العرض والطلب في السوق العقاري، يمكن تسيير هذا النوع من الأخطار عن طريق الإستعانة بمجموعة من الخبراء العقاريين أو اللجوء مثلا إلى تخفيض قيمة الأصل المرهون بنسبة 20 % من قيمته حسب مدة وطبيعة التمويل.

8-1: خطر الاسترداد المسبق:

يتحقق هذا الخطر عندما يكون المقرض بتسديد أقساط القرض قبل تواريخ الاستحقاقات المتفق عليها، عند حصوله على قرض سكني بمعدلات فائدة ثابتة، ويتبعها بعد فترة انخفاض في معدلات الفائدة في السوق نتيجة لظروف اقتصادية إلى تسديد الأقساط المتبقية من القرض ويستطيع البنك أن يتجنب هذا النوع من الأخطار بفرض غرامات مالية على عمليات التسديد المسبق.²

2: الطرق المتبعة في تسيير أخطار القروض العقارية.

- البنوك التجارية تتعامل بأموال الغير أي الودائع بمختلف أنواعها، لتمويل استخداماتها الطويلة الأجل (القروض العقارية) مما يلزمها تدعيم وضعيتها كمؤسسة دائنة بالاستعانة بمجموعة من الضمانات والتأمينات في هذا المجال.

¹ مباركة يلس، الصندوق الوطني لتوفير و الاحتياط و الترقية العقارية في مجال السكن ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير ، جامعة الجزائر ، 2011-2012.

² ابتسام طوبال، مرجع سابق، ص 129.

1: الضمانات:

تلجأ البنوك إلى طلب ضمانات كافية وهذا لتغطية المخاطر إلى أقصى حد ممكن، فمنح القروض مرتبط بدرجة كبيرة بالثقة اتجاه الزبون، وذلك من حيث متانة مركزه المالي ومدى احترامه لتعهداته ومدى قدرته على تقديم الضمانات، تأميناً للوفاء بتلك التعهدات. وبالتالي فإن هذه الضمانات تسمح للبنك باسترجاع المبلغ المقرض، كما تؤمن له حقوقه، حيث تصنف هذه الضمانات إلى ضمانات شخصية وأخرى حقيقية.

1-1: الضمانات الشخصية:

- تعرف الضمانات الشخصية على أنها كل تعهد من طرف شخص طبيعي أو معنوي بأن يحل محل المدين إذا لم يفي هذا الأخير بالتزاماته اتجاه دائنه في مجال القروض السكنية يتم الإعتماد بشكل أساسي على الكفالة.¹

1-1-1: الكفالة:

"هي إحدى صور الضمان المصرفي ضم ذمة البنك الكفيل إلى ذمة عميله في ضمان الوفاء بالتزام المكفول وذلك لأن البنك بقدرته المالية التي تفوق قدرة الأفراد يتدخل ليكفل أحد عملائه في مواجهة دائنيه". بمعنى آخر أنها العقد الذي يتم بموجبه التزام شخص معين يسمى الكفيل بتنفيذ التزامات المدين اتجاه دائنه في حالة عجز هذا الأخير عن تسديدها بنفسه، والكفالة لا تضمن إلا المبلغ الأصلي، أما الفوائد فلا يتم ضمانها إلا بموجب اتفاق كتابي يتحدد فيه معدل الفائدة.²

2-1-1: الضمان الإحتياطي:

"هو عبارة عن تعهد شخصي بدفع مبلغ الدين نيابة عن المدين في حالة عدم السداد وبالتالي فهو شكل من أشكال الكفالة إلا أنه يتعلق بالأوراق التجارية، كما أن الضمان الإحتياطي يعد عملاً تجارياً حتى وإن تم تقديمه من طرف مدني، بعكس الكفالة التي تعتبر عملاً مدنياً.³

3-1-1: خطاب الضمان: هو تعهد كتابي يصدر من المصرف بناء على طلب العميل (رجال أعمال) بدفع مبلغ نقدي محدد بطرف ثالث هو المستفيد خلال مدة محددة (يجوز تمديدها).⁴

¹ رشيد عبد المعطي، محفوظ أحمد جودة، إدارة الائتمان، دار وائل للطباعة والنشر، عمان، 1997، ص 66.

² محمود الكيلاني، الموسوعة التجارية والمصرفية، عمليات البنوك، المجلد 4، عمان، بدون سنة نشر، ص 232.

³ رحيم حسين، الإقتصاد المصرفي، دار بهاء الدين للنشر والتوزيع، قسنطينة، 2008، ص 265.

⁴ محمود حسن رضوان، اسسيات العمل المصرفي الاسلامي عمان، ط 2، 2008، ص 205.

2-1: الضمانات العينية (الحقيقية):

وهي عبارة عن أشياء عينية يقدمها الزبون أو شخص آخر كضمان يمكن استيفاء الحق منه في حالة عدم قيامه بالسداد في موعد الإستحقاق، وتكون هذه الضمانات في صورة رهن بحيث لا يمكن بيعها من طرف الزبون خلال فترة رهنها.

يمكن لمجموعة من الدائنين الإستفادة من رهن عقاري على نفس الأصل، إلا أن تسجيل تاريخ الرهن هو الذي يحدد مرتبة الرهن، أي درجة أولوية الدائنين في استعمال هذا الضمان والرهن يعطي للدائن:

- حق التفضيل في حالة عدم دفع المدين لقيمة القرض، يحق للدائن بيع الأصل المرهون في المزاد العمومي.

- حق المتابعة: لا يحق للمدين بيع الأصل المرهون قبل تسديد قيمة القرض، لأن هذا الأصل يمثل ضمانا للقرض السكني.¹

ويمكننا أن نميز بين:

1-2-1: الرهن العقاري أو الرسمي:

هو عبارة عن عقد يكتسب بموجبه الدائن حقا عينيا على العقار لوفاء دينه ويمكن له بمقتضاه أن يستوفي دينه من ثمن ذلك العقار، متقدما على ذلك على الدائنين التاليين له في المرتبة".²

ولا يمكن في الواقع أن ينشأ الرهن العقاري إلا بثلاث طرق:

أولا: الرهن الناشئ بعقد رسمي أو الرهن الاتفاقي: ويأتي هذا الرهن تبعا لإدارة التعاقد ما بين الأطراف المعنية والتي تملك القدرة والحق في التصرف في هذه العقارات.

ثانيا: الرهن الناشئ بمقتضى القانون: وهو ما ينشأ تبعا لأحكام قانونية موجودة.

ثالثا: الرهن الناشئ بحكم قضائي: وهو الذي ينشأ تبعا لأمر من القاضي.³

2-2-1: الرهن الحيازي: عقد يدفع بمقتضاه صاحب العين المنقولة إلى شخص معين هذه القيمة تأميناً

على دين عليه فيكون للدائن الحق في حيازة العين المنقولة إلى من يستوفي دينه.⁴

¹ رحيب حسين، مرجع سابق، ص 205.

² زينب بن شريوة، مرجع سابق، ص 54.

³ الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص 169.

⁴ المرجع السابق، ص 172.

1-2-3: الرهن النقدي:

يعرض بعض المقترضين أن يقوم البنك بالرهن النقدي على رصيده أو رصيد كفيل لدى البنك نفسه كضمان للقرض المطلوب، ويوقع صاحب الرصيد على تفويض البنك الرهني مبلغ يساوي 105% - 100% من قيمة الإلتزامات المطلوبة، و يقوم البنك في هذه الحالة بتحويل القيمة المرهونة من حساب العميل إلى حساب تأمينات نقدية لقاء التسهيلات، وتعتبر هذه التسهيلات في الحقيقة وهمية باعتبارها تؤدي إلى تضخم جانبي الموجودات والمطلوبات لدى البنك كما أنها أحيانا تستعمل كوسيلة للتهرب الضريبي إذ يلجأ المقترض إلى مفاوضة البنك لتطبيق هامش الكلفة من الفوائد و العمولات على التسهيل المطلوب على هامش الفائدة المستحقة على وديعته.¹

2: التأمينات:

هدفها حماية المقترض من جهة وضمان حقوق الجهة المقرضة من جهة أخرى حيث توجد عدة أنواع للتأمينات في مجال القروض العقارية تهدف إلى تغطية الأخطار المتعلقة بالوفاة، العجز، عدم القدرة على العمل أو فقدان منصب العمل.

1-2: التأمينات المتعلقة بالوفاة، العجز، عدم القدرة على العمل:

يعتبر هذا النوع أكثر الأنواع شيوعا واستعمالا في مجال القروض العقارية حيث تلتزم بموجبه شركة التأمين بتسديد أقساط القرض في حالة وفاة أو عجز المقترض، وذلك عن طريق تحويل حق الاستفادة من عقد التأمين المكتتب من طرف المقترض لصالح البنك، بهدف التعامل مع الورثة في حالة وفاته وبالمقابل يقوم المقترض بتسديد أقساط التأمين، كما يغطي هذا النوع من التأمينات الأخطار المتعلقة بعدم قدرة المقترض على العمل نتيجة مرض أو حادث. وسنقوم فيما يلي بشرح كل نوع على حدا.

1-1-2: التأمينات المتعلقة بالوفاة:

في حالة وفاة المقترض تلتزم شركة التأمين بتعويض القيمة المتبقية من القرض بكاملها، إذا كان المقترض المتوفي قد أمن القرض بنسبة 100% أو جزء من قيمة القرض إذا كانت عملية التأمين بنسبة معينة.

2-1-2: التأمينات المتعلقة بخطر العجز الكلي أو الجزئي: في حالة تعرض المقترض لعجز كلي نتيجة

مرض أو حادث ،تلتزم شركة التأمين بتعويض الجهة المقرضة بإتباع نفس القواعد الخاصة بالنوع السابق.

¹ خالد أمين عبد الله وآخرون ،إدارة العمليات المصرفية ، دار وائل للنشر والتوزيع،الأردن 2006،ص181.

2-1-3: التأمينات المتعلقة بعدم القدرة على العمل: في حالة تعرض المقترض لحادث أو مرض اضطره للتوقف عن العمل، تلتزم شركة التأمين بدفع أقساط القرض بصفة كلية أو جزئية حسب نوعية التأمين، ولا تلتزم هذه الأخيرة بعملية الدفع إلا بعد مرور ثلاثة أشهر من التصريح، وهذا بهدف التأكد من عدم مقدرة المقترض الرجوع إلى وظيفته السابقة، حيث لا يستفيد من هذا النوع من التأمينات إلا المقترضون الذين يمارسون نشاطاتهم المهنية بصفة منتظمة.

2-2: التأمينات المتعلقة بفقدان منصب العمل:

في حالة تعرض المقترض لفقدان منصب عمله نتيجة لظروف اقتصادية، تلتزم شركة التأمين بدفع أقساط القرض بصفة كلية أو جزئية، وهي تخضع لنفس الشروط الخاصة بالنوع السابق حيث يمكننا التمييز بين حالتين:

- التزام المؤمن بدفع أقساط القرض بصفة كلية عند نهاية مدة القرض بما فيها الفوائد.
- التزام المؤمن بدفع أقساط القرض بصفة كلية أو جزئية في فترة زمنية محددة.¹

3: تفسير خطر السيولة:

التعامل بتقنية التوريد يسمح للبنوك بتحسين وضعية السيولة، إضافة إلى احترام القواعد التنظيمية الخاصة بها، عن طريق تحويل استخداماتها الطويلة الأجل إلى سيولة، من خلال تمثيلها بسندات قابلة للتداول على مستوى السوق الثانوي.

4: تفسير خطر معدلات الفائدة:

ينتج هذا الخطر كما أشرنا سابقا، عن اختلال التوازن بين فترات استحقاق الاستخدامات و المواد الممولة لها، و يزداد هذا الخطر بازدياد موجات التسديدات المسبقة و لهذا فان عملية التوريد تسمح للبنك بتفادي خطر معدلات الفائدة و تحويله الى المستثمرين في السوق الثانوي بمجرد خروجه من ميزانيتها²

5: تفسير خطر القرض :

من اجل الحفاظ على مستوى معين من المردودية (ربحية البنك) يجب الاهتمام بشكل كبير بنوعية محفظة الأصول في إطار النشاطات العادية الخاصة بمنح القروض من خلال المتابعة المستمرة لخطر

¹ عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص 203-204.

² ابتسام طوبال، مرجع سابق، ص 148.

عدم ملاءة العملاء هذا الأخير الذي يمكن التخلص منه عن طريق البيع النهائي لمجموعة من القروض السكنية المتجانسة من حيث المدة معدل الفائدة و المبلغ ليحول خطر عدم الملاءة للمستثمرين، يقوم التنظيم المكلف بعملية توريق القروض بإجرائين وهما تحديد تأثير هذه التقنية على معامل الملاءة، حيث أن تنازل عن هذه الذمم الخاضعة لعملية التوريق تسمح بتخفيض وزن الإلتزامات المرجحة بالأخطار مما يؤدي إلى تطبيق أحسن لهذا المعامل كإجراء أول والإجراء الثاني في أنه يمكن للبنك المتنازل عن الذمم أن يستخلص من هذه التقنية خبرة ومعرفة دقيقة بنوعية الأخطار وكيفية تقييمها.¹

مطلب الرابع: المقصود بالتمويل العقاري

- يلعب التمويل العقاري دورا هاما في المنظومة الإقتصادية ككل حيث يتيح العديد من الأساليب التمويلية التي تناسب مختلف الفئات في المجتمع، لذا فإن مهمته من المهمات الحساسة لما تحمله من تعقيدات في الحصول عليها.

1: تعريف التمويل العقاري :

التمويل العقاري هو التمويل الذي يرتبط بتوافر مصادر تمويلية طويلة الأجل سواء ذاتية مثل رأس المال أو الإحتياطي أو غير ذاتية ممثلة في قروض طويلة الأجل أو في شكل سندات تقوم بجعل البنوك المسجلة لدى البنك المركزي بمزاولة نشاط الإقتراض العقاري إلا أن فعالية البنوك التجارية ستظل محدودة في تمويل شراء الوحدات السكنية الذي تحطمه قواعد الائتمان طويل الأجل وقيام البنوك التجارية بتوفير التمويل العقاري لا يتفق مع طبيعة هياكلها التمويلية القائمة على ودائع قصيرة الأجل، والتي تصلح فقط لتمويل بناء الوحدات السكنية وليس شرائها. أما فيما يتعلق بالبنوك العقارية فإن إمكانياتها في الحصول على موارد طويلة الأجل أصبح محدود للغاية في الوقت الحالي.²

2: المستفيدون من التمويل العقاري:³

2-1: المستثمر العقاري: حيث يقوم المقترض تحت مظلة شركات التمويل العقاري أو البنوك بسداد قيمة ثمن الوحدة، وبشكل مباشر إلى صاحب العقار مقابل تسجيله باسم المقترض.

2-2: المقترض: وهو الذي يقوم بحمل عقود التمويل العقاري إلى إحدى شركات التوريق المرخص لها بمزاولة هذا النشاط لتقوم هي الأخرى بتسييل قيمة العقد ومنحه للمقترض مقابل قيامها بإصدار

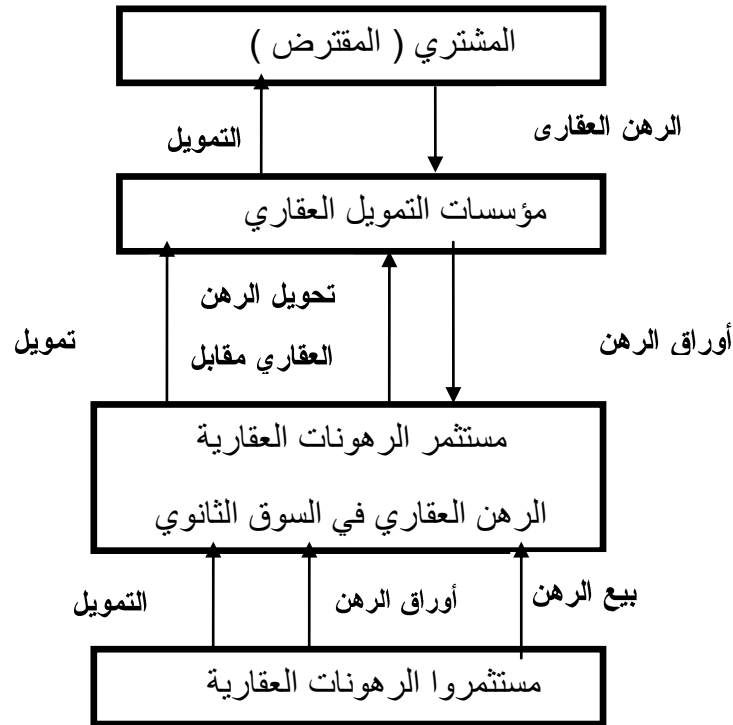
¹ المرجع السابق، ص 149.

² سمير حمود ، العوامل المؤثرة في التسديد، اتحاد المصارف العربية ، دبي ، 1890، ص 8.

³ فريد راغب النجار ، مرجع سابق ، ص ص 181-183

أوراق مالية في صورة سندات وأسهم يتم تداولها في سوق رأس المال وتكون مضمونة بشكل مباشر بالعقارات المرهونة وفقا لاتفاقيات القرض العقاري،ويمكن توضيح ذلك في الشكل التالي :

شكل (4) خطوات التمويل العقاري



المصدر: صلاح الدين الحسين السيسى، التمويل العقاري والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، دار الفجر للنشر، القاهرة 2009، ص16.

3: أنواع التمويل العقاري: لمعرفة التمويل العقاري يتطلب معرفة تصنيفاته ومصادره الرسمية التي هي على النحو التالي:

3-1: التمويل حسب المدة (مدة القرض) وهنا نجد نوعين رئيسيين:

3-1-1: قروض قصيرة الأجل: والتي لا تزيد مدتها عن سنة، ونجد في الغالب تاريخ استحقاقها بشكل دوري، وعادة تقوم بتقديمها البنوك التجارية وبنوك الادخار.

3-1-2: قروض طويلة الأجل: وهي التي تفوق مدتها في الغالب سبع سنوات ويمكن أن تمتد أحيانا إلى غاية العشرين سنة وتوجه لتمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل الحصول على عقارات وعادة يقوم بتقديم هذا النوع من القروض البنوك السكنية أو البنوك العقارية أو المشابهة لها من شركات التأمين.¹

3-2: التمويل حسب الجهة الممولة (أي المصدر):

1 زينب بن شريعة، مرجع سابق، ص 20.

3-2-1: المصادر الداخلية: وتعتبر المصدر الأساسي باعتبار وجودها على مقربة من المستفيد، وتتميز بالسهولة في إجراءات التعامل معها وأهم المصادر الداخلية نجد البنوك التجارية.

3-2-2: المصادر الخارجية: مع تزايد الشعور بأهمية التعاون الخارجي ظهر هذا النوع من المصادر التمويلية، فلم يقتصر الائتمان المشترك من جانب الحكومات والمنظمات الدولية والإقليمية ينحصر في القطاعات الاقتصادية البحثية، بل ظهر في العديد من الأنشطة الاجتماعية كالسكن، التربية والتعليم، الصحة العمومية وذلك في سبيل قيام التوازن في عملية التنمية، وأهم هذه المصادر نجد البنك الدولي للإنشاء والتعمير الذي مول عشرات المشروعات السكنية في أنحاء متفرقة من دول العالم، ومنها الجزائر التي حصلت على قرض في 25 جوان 1998 قدر بـ 15 مليار دولار من أجل تمويل مشروع إنجاز مساكن موجهة لطبقات الدخل الضعيف.¹

3-3: التمويل حسب ملكية الأموال المستثمرة: تعتبر ملكية الأموال التي يتم استثمارها في النشاط السكني أحد المقاييس المتبعة لمعرفة بعض الأنماط التمويلية، وفي هذا الجانب نجد ثلاثة أنواع من أنماط التمويل:

3-3-1: التمويل العام: والذي يعتمد أساسا على مقدار ما تخصصه الدولة من الإعتمادات المالية للأجهزة الإدارية المسؤولة عن قطاع الإنجاز والبناء.

3-3-2: التمويل الخاص: يتم من خلال الأفراد والشركات ذات الشخصية الاعتيادية فمن الصعب تحديد نسبة عامة له، حيث أن المقادير النسبية قد تبلغ مستويات عالية لدى الدول التي تشجع مساهمة القطاع الخاص من خلال الحوافز التشجيعية والقانونية، وقد تنخفض كثيرا أو تتلاشى في البلدان التي تعتمد اعتمادا كليا على الحكومة أو في البلدان التي يحجم القطاع الخاص فيها عن الاستثمار في مجال الإسكان لعدم توفر الضمانات والحوافز التشجيعية اللازمة.²

3-3-3: التمويل التعاوني: ويتمثل في الإعتمادات المالية التي توفرها الجمعيات السكنية بقصد إنجاز نمط من المساكن يطلق عليها المساكن التعاونية وعلى الرغم من أهمية هذا التمويل العقاري، إلا أن نطاق وجوده في الدول النامية يبقى ضيقا جدا ومنها الجزائر التي ظهر فيها منذ صدور المرسوم رقم 92/76 الصادر في 23 أكتوبر 1976.

3-4: التمويل بحسب طبيعة النشاط العقاري : ويمكن تحديد ذلك حسب طبيعة النشاط العقاري كالآتي :

¹ المرجع السابق، ص 20-21.

² إكرام عبد العزيز وآخرون، التمويل الإسكاني والحاجة السكنية في العراق مع الإشارة إلى بعض التجارب العربية، مجلة المخطط والتنمية العدد 19، 2008، ص 24، 25.

- تمويل توفير الأراضي.
- تمويل المنافع والخدمات العامة.
- تمويل التصاميم الهندسية والمعمارية.
- تمويل إنتاج المواد الإنشائية واستيرادها.
- تمويل تنفيذ مقاولات المشاريع الإسكانية.
- دفع الأجور العمالية.¹

4: اتفاقيات التمويل العقاري :

- يتكون التمويل العقاري من اتفاقان هما:²

4-1: الاتفاق الثنائي : إذا كان التمويل لغرض الاستثمار في بناء عقار على عقار يملكها المقترض أو بغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه يجب أن تكون ملكيته للأرض مسجلة وأن يكون التمويل بموجب اتفاق بين المقرض والمقترض ، يتضمن البيانات التالية :

أ: مقدار التمويل وملحقاته والعائد المتفق عليه وشروط الوفاء به دون التقيد بالحدود المنصوص عليها في أي قانون آخر .

ب: الالتزام برهن العقار لصالح المقترض رهنا رسميا ضمانا للوفاء بالتمويل وملحقاته وعائده.

4-2: الاتفاق الثلاثي للتمويل العقاري: إذا كان التمويل العقاري لغرض الاستثمار في شراء عقار بموجب اتفاق بين المقرض و المقترض وبائع العقار .يجب أن يتفق العقار على ما يلي:³

- الشروط التي تم الاتفاق عليها بين بائع العقار و المقترض في شأن هذا البيع بما في ذلك تحديد العقار و ثمنه.

- مقدار العقار وملحقاته والعائد المتفق عليه وشروط الوفاء بها دون التقيد بالحدود المنصوص عليها في أي قانون آخر .

- التزام المقترض بسداد قيمة التمويل مباشرة إلى البائع .

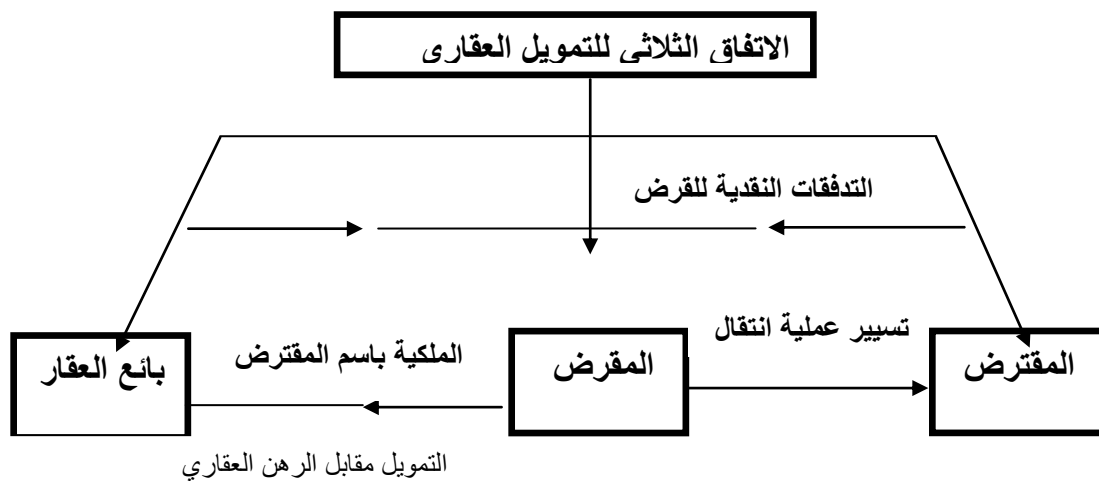
¹ زينب بن شريوة، مرجع سابق، ص 21.

² سمير حمود، مرجع سابق ، ص 57-63.

³ المرجع السابق، ص 63.

- ما يفيد وفاء المقترض بالفرق بين قيمة لتمويل و ثمن البيع.
- التزام البائع بتسجيل العقار باسم المقترض خاليا من أية حقوق عينية للغير .
- الالتزام برهن العقار لصالح المقرض رهنا رسميا ضمانا للوفاء بالتمويل وملحقاته و عائدته .
- تحديد الملتزم برسوم ونفقات قيد الرهن ويكفل الإتفاق الثلاثي عدم استخدام المقترض للأموال التي يقتريها في غير الأغراض التي حددها القانون فضلا على أنه ييسر عمليتي انتقال الملكية باسم المقترض ورهن العقار لصالح المقرض بحيث تتم واحد بشكل مرتبط وذلك ما يوضحه الشكل التالي:

الشكل رقم (5) الاتفاق الثلاثي لتمويل العقاري



5: شروط التمويل العقاري:

- تتمثل الشروط الأساسية للتمويل العقاري فيما يلي:¹
- 1- أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحددة على نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقه والتزاماته، وأن تكون في الأنشطة التي يحددها القانون.
- 2- أن يكون من مستندات اتفاق التمويل -التي لا يكتمل بغيرها- قرار من المستثمر بأنه تسلم صورة من الشروط الأساسية والإطلاع عليها قبل توقيع اتفاق التمويل.
- 3- لا يجوز التمويل بأكثر من 90 من قيمة العقار .

¹ صلاح الدين الحسين السيسي، مرجع سابق، ص28.

- 4- تحديد قيمة العقار لأغراض التمويل بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم في الجدول الذي تعده الهيئة و بشروط ألا يكون من العاملين لدى الممول أو المستثمر.
- 5- لا يجوز للممول توفير تمويل لما يتجاوز 10 من رأسماله وذلك لمستثمر واحد وزوجه وأقاربه حتى الدرجة الرابعة أو للشخص الاعتباري والأشخاص الاعتبارية الأخرى التي يساهم بأكثر من 10 من رأسمالها.
- 6- لا يجوز أن يزيد قسط التمويل على 40 من مجموع دخل المستثمر .
- 7- في الأحوال التي يرتبط فيها مقدار التمويل بدخل المستثمر يتم إثبات الدخل بشهادة من مصلحة الضرائب يتبين دخله الذي اتخذ أساسا لمعاملاتها الضريبية خلال السنوات الثلاثة السابقة على اتفاق التمويل.
- 8- إذا كان التمويل بضمان الخصم من راتب المستثمر يكون إثبات راتبه بشهادة معتمدة من جهة العمل.
- 9- بالنسبة لذوي الدخل المنخفضة فإن كل شخص متزوج أو يعول ،تكون الأولوية في توفير التمويل للحصول على مسكن اقتصادي للمستثمر الأقل دخلا وعن تساوي الدخل يفضل أن تكون أسرته أكثر عددا.

خلاصة الفصل:

تعتبر القروض أهم استخدامات ومنتجات البنوك التجارية التي تعرضها على الزبائن وذلك لما تحققه من عوائد تختلف باختلاف أنواعها وآجالها . ولعل القروض العقارية تدخل ضمن هذه المنتجات كوسيلة من وسائل التمويل العقاري التي كان لها أثر كبير على البنوك والأفراد في حد سواء ولذلك حاولنا في الفصل التطرق إلى مفهومها وأهم أنواعها وزبائنهم وكذلك مقاييس منحها

كما حاولنا الإشارة إلى مفهوم العقار والتمويل العقاري الذي يعتبر السبيل إلى دعم الأفراد وامتلاك مسكن خاص .

الفصل الثاني

تمهيد :

- يكتسي السكن طابعا خاصا من خلال طبيعة ونوعية الحياة التي تعيشها الأمم ، فهو في الواقع يعتبر من القطاعات الحساسة التي تستدعي الاهتمام والعناية ، الأمر الذي جعل الدولة تقوم بوضع مخططات وبرامج التزاما منها على حل هذه الأزمة . ويمكن قياس عزم السلطات العمومية على التخفيف من أزمة السكن من خلال حجم الموارد المالية المجنّدة ، فلقد استفاد قطاع السكن من حصة الأسد بغلاف مالي يقدر بـ 4500 مليار دينار أي 60 مليار دولار ، وهو ما يعادل خمس الميزانية الإجمالية للمخطط الخماسي 2010-2014 المقدرة بـ 286 مليار دولار .

حيث تنتوزع هذه الحصة على مختلف صيغ السكن والموجهة بدورها إلى مختلف شرائح المجتمع من ذوي الدخل الضعيف و المتوسط وسكان الأرياف ، و سنخص في هذه الدراسة صيغة السكن التساهمي كونها تحظى بإقبال لا بأس به من قبل الفرد الجزائري مقارنة بالصيغ الأخرى .

فارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث تنطوي تحت كل مبحث مجموعة مطالب قصد الإحاطة و الإلمام بالموضوع . حيث كانت المباحث كالتالي :

المبحث الأول : نظرة عامة حول السكن

المبحث الثاني : ماهية السكن التساهمي

المبحث الثالث : المعنيون بالسكن التساهمي (المعدون و المستفيدون)

المبحث الأول : نظرة عامة حول السكن:

- يتربع هاجس الحصول على مسكن و امتلاكه على قائمة أحلام الأسرة لما يوفره لها من استقرار نفسي و مكانة اجتماعية ، كما أن المسكن سلعة مميزة ، فهو سلعة إستراتيجية واستثمارية في آن واحد ، لذلك فتوفير المساكن الملائمة ضروري للتنمية بجوانبها الاقتصادية الاجتماعية ، خصوصا وأن الحصول على مسكن مناسب يستهلك جزءا كبيرا من إنفاق الأسرة .

المطلب الأول : تعريف السكن شروطه ووظائفه :

1: تعريف السكن :

لا يوجد تعريف واحد و محدد للسكن ، لكن هناك وجهة نظر متقاربة بين الباحثين كل حسب اختصاصه و سنعرض فيما يلي بعض التعاريف حيث :

عرفه Havel أن "السكن هو المجال الذي يتردد عليه الفرد كي يعمل ، يأكل ، يستريح وينام"¹

كما عرفه أنه " المقر الذي يلجأ إليه الإنسان ليقضي فيه جزءا معتبرا من يومه ، فالسكنية والاستقرار شروط ضرورية للإنسان من أجل تجديد نشاطه وبالتالي المقدرة على مواجهة أعباء الحياة"²

وفي تعريف آخر " المسكن هو المنزل و البيت و جمعهما مساكن و أن تسكن منزلا لا تعني أن تقيم فيه وتتوطن"³

إذن المسكن هو الوحدة السكنية في التجمع العمراني الذي يتمثل في بناء أو جزء منه مخصص لسكن عائلة واحدة و المسكن يتكون غالبا من غرف سكنية مركزة في ثلاث أجزاء رئيسية هي :

- 1- جزء للنوم : و يشمل حجرات النوم للوالدين و الأولاد و الضيوف .
- 2- جزء للإستقبال : و يشمل الحجرات ، الصالون والمعيشة و الطعام .
- 3- جزء الخدمة : و يشمل حجرات المطبخ و الحمامات و السلالم و الممرات و المداخل .⁴

2: شروط السكن (المسكن الملائم للسكن اللائق) :

- حتى تتمكن الأسرة من توفير السلامة و الصحة النفسية و الجسمية لأفرادها ، يجب أن تحصل على مسكن يوفر كل التسهيلات و الخدمات الضرورية و اللوازم المطلوبة. لذلك يجب توفر الشروط التالية في المسكن :

1-2: شروط توفير الحاجات النفسية : و تتمثل في :

- 1- التهوية ، الإضاءة ، التدفئة و التكيف لكل زاوية من زوايا المسكن .
- 2- تجنب الضوضاء داخل المسكن .
- 3- توفير مجالات كافية لممارسة الرياضة و لعب الأطفال .

¹ أحمد بودراع ، التطور الحضري والمناطق الحضرية المختلفة بالمدن ، مركز المنشورات ، جامعة باتنة ، الجزائر ، 1997 ، ص 165 .

² رجاء مكي طيارة ، مقارنة نفسية إجتماعية للمجال السكني ، المؤسسة الجامعة للدراسات ببيروت ، لبنان ، 1995 ، ص 86 .

³ الصادق مزهود ، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري ، دار النور الهادف ، الجزائر ، 1995 ، ص 56 .

⁴ فاروق عباس حيدر ، تخطيط المدن والقوى ، بدون ذكر دار ومكان النشر ، ط 1 ، 1994 ، ص 68 .

2-2: شروط الوقاية من الحوادث المنزلية : تتمثل في :

- 1- إقامة المسكن على أرض صلبة و ثابتة .
- 2- تفادي استعمال مواد بناء مغشوشة ، و الإعتماد على مواد صلبة و صالحة لها قوة الإحتمال لأطول مدة زمنية ممكنة .
- 3- توفير كل ما يلزم للوقاية من الحرائق و حوادث الكهرباء و الغاز .
- 4- إجراء كل الصيانات الضرورية للمرافق و التوصيلات الكهربائية و المجاري الصحية ¹.
- و لقد عرفت اللجنة المعنية بالحقوق الإقتصادية و الإجتماعية و الثقافية ، الحق في سكن مناسب ، بأنه مؤلف من مجموعة من الإهتمامات المحددة ، و تشكل العناصر المكونة هذه في مجموعها الضمانات الأساسية الممنوحة قانونا لجميع الأشخاص بموجب القانون الدولي وهي :
- 1- تضمن الحماية القانونية ضد الإخلاء أو المضايقة أو التهديدات .
- 2- إتاحة الخدمات و الموارد و البنى التحتية بشكل مستدام .
- 3- القدرة على تحمل تكلفة السكن و ضرورة تأمين إعانات للسكن لغير القادرين .
- 4- يجب أن يتوفر للقاطنين الحماية من الأشياء التي تهدد الصحة .
- 5- أن يكون السكن سهل الوصول خاصة بالنسبة للأطفال و المرضى و المعاقين و الشيوخ .
- 6- وجود السكن في موقع قريب من موقع العمل و المراكز الصحية و المدارس .
- 7- أن يعبر السكن عن هوية المكان المتواجد فيه ².

3: وظائف السكن :

يقدم السكن عدة وظائف أساسية إنطلاقا من شكله و الغرف التي يتكون منها و التجهيزات التي يتوفر عليها . حيث أن المسكن يستجيب إلى ثلاث وظائف هي :

- 1- يقي الفرد من العواصف و الأمطار ، الثلج و الشمس .
- 2- يحافظ على الفرد من العدوان الخارجي .
- 3- يحافظ على الأشياء السرية ³.
- كذلك بالإعتماد على ما قدمته جاكلين بالماد Jackuline palmade فتبين في دراستها حول مشكل السكن أنه يلبي أربع وظائف أساسية :
- 1- يحمي السكن الفرد من العالم الخارجي و تشرح هذه الحالة في قولها "لا يراني أحد إلا في الحالة التي أريد فيها ذلك " .

¹ سهام وناسي ، النمو الحضري ومشكلة السكن والسكان ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ، 2008-2009 ، ص 116 .

² المرجع السابق ، ص 117 .

³ عبد الحميد ديلمي ، دراسة في العمران السكن والإسكان ، مخبر الإنسان والمدينة دار الهدى للطباعة والنشر ، عين مليلة ، 2007 ، ص 35 .

- 2- وظائف حفظ الأنا في وسط المجال الذي تعيش فيه العائلة، يجب أن يوفر لكل فرد من أعضاء العائلة الإستقلال في المجال الذي تشغله العائلة .
- 3- وظائف الضمانات الإجتماعية و تكوين وحدة العائلة أي يجب على السكن أن يوفر مجالا خاصا بالأطفال و يوفر مكان للتركيز النفسي و الإستهلاك العاطفي يجب أن يوفر أيضا مجالا يسمح لكل عضو من أعضاء العائلة أن يقوم بدوره و أن يتطور .
- 4- وظائف الإستقبال و الحياة الإجتماعية، التنظيم الحر للمجالات، وظيفة الحفاظ على الأشياء القديمة و إمكانية إدماج وسائل الحياة العصرية مكان للغسالة و آخر للمكيف .
- المسكن يعتبر مأوى للإنسان هذا المفهوم من المعاني التقليدية التي تراكمت منذ فترة زمنية بعيدة و يأخذ معنى المكان الذي تتحقق فيه الحاجات الجسدية، و رعاية الأطفال و حفظ الممتلكات، و علاوة على ذلك فهو ليس مكانا للإيواء فقط و لكنه وعاء للتنشئة الإجتماعية و مجال إقامة العلاقات الأسرية¹.
- يمثل السكن البيئة السكانية، الحي الصغير أو الهيكل البنائي الذي يتخذ الإنسان مأوى و يحقق السكن وظيفة الحماية .

هذا المعنى الذي يتحقق من خلال إعتبار المسكن أحد مصادر الأمن الذاتي للأشخاص، كذلك تظهر وظيفة السكن في خلق الإستقرار و التقارب بين الأفراد و الأسر، حسن الجوار و حياة إجتماعية مرغوب فيها، لذلك فالمسكن من أولويات الحاجات عند الأفراد و ليس معنى ذلك أن الأفراد و الأسر سكن لمجرد اللجوء باعتبار المسكن يمثل حاجات فيزيولوجية، و إجتماعية... إلخ و من المفروض أن يوفر لكل فرد من أفراد الأسرة كل وسائل الراحة سواء جسدية أو نفسية كما يضمن طموح توسع العائلة سواء من الناحية المادية أو التنمية الفكرية أو الإنشراح العاطفي².

المطلب الثاني : مراحل تطور السكن وأهم أنواعه

1: مراحل تطور السكن :

- بعد الإستقلال و مع إتباع النهج الإشتراكي (الإقتصاد الموجه والمخطط)، أدرج قطاع السكن ضمن المشاكل الإجتماعية التي يجب أن تكون على عاتق الدولة، التي تعتبر أول متدخل في أي مجال كان، و بالفعل فقد كانت تدخلاتها على جميع المستويات (التسيير، التمويل، البناء، إنتاج لوازم البناء، العمال... إلخ).

و نظرا للعجز الفادح في مجال السكن خصصت الدولة مبالغ ضخمة للتمويل العقاري في ميزانيتها حسب تقرير وزارة الصحة و السكن لسنة 1985 فإن سياسة الدولة في مجال السكن قد اتبعت المخططات الوطنية التالية و التي تضمنت ما يلي :

1-1: في سنة 1966 :

و هي سنة الإحصاء العام الأول في الجزائر المستقلة، تم إحصاء حوالي 02 مليون مسكن مشغول نصغها لا يحتوي على الشروط الضرورية الصحية و $\frac{3}{4}$ لا توجد فيها كهرباء، لا ماء و لا غاز و لمواجهة هذه الحالة قامت الدولة بإجراءات سريعة لإرضاء متطلبات الأفراد³.

¹ سهام وناسي، مرجع سابق، ص 117-118.

² المرجع السابق، ص 118.

³ زينب بن شريعة، مرجع سابق، ص 68.

2-1: خلال الفترة ما بين 1967-1969 :

قامت الجزائر بإنجاز مشاريعها السكنية المتمثلة في إنجاز سكنات حضرية و ريفية و من هذه الفترة بدأت تظهر المخططات سواء كانت هذه المخططات ثلاثية، رباعية أو خماسية (وذلك حسب مدة استغراق المشروع).

- فالمخطط الثلاثي للفترة 1967-1967 : أعطى إنطلاقة جديدة لبعض الإستثمارات الصغيرة و النشاطات الصناعية ، أما فيما يخص مجال السكن ، فأعطى المخطط الثلاثي أهمية له ، و عالج سياسته من خلال :

- إنهاء إنجاز السكنات في طور الإنجاز ، و هي إما سكنات من نوع "سكنات ذات الكراء المتوسط" أو هياكل السكنات و قدرت السكنات بـ : 38000 سكن .

- تسطير برنامج سكني قدرت تكلفته بـ 100 مليون (دج) ينجز على مدى 3 سنوات (أي على عمر المخطط) ويخص إنجاز 10500 سكن .

- كما تم تخصيص برنامج سكني خاص (لفترة المخطط) يخص إنجاز من 500 إلى 1500 سكن للمجاهدين و ذوي الحقوق ، و تجدر الإشارة إلى أن الإنطلاقة في إنجاز السكنات من خلال المخطط الثلاثي على أساس تحقيق متطلبات الريف و المدن وجدت عوائق كثيرة خاصة في المرحلة الأولية و يرجع ذلك إلى عدة أسباب ، فمن الناحية المالية ، إنعدام المصادر التمويلية البنكية السابقة و توقفها ، وقفت كعائق أمام السلطات لإتمام برامج إنجاز السكنات بالإضافة إلى مشكل إنطلاق المؤسسات الجديدة في ممارسة نشاطها التي عرفت بدورها عجزا فيما يخص تقنين القطاع ¹.

3-1: في فترة المخطط الرباعي الأول (1970-1973) :

أعطى هذا المخطط أهمية للإستثمار في مجال السكنات و هذا من خلال برنامج متوازي حضري و ريفي و بالرغم من الجهود الكبيرة التي قامت بها الدولة إلا أنها بقيت غير كافية لتلبية الحاجات المتزايدة من سنة لأخرى ، و ذلك لعدة أسباب أهمها هو ثقل عبء التمويل و عليه اتخذت إجراءات من بينها تحويل إدخار العائلات المستفيدة من السكنات لتمويل هذه الأخيرة وفق نمط جديد يسمى Le Système déparagne logement إضافة إلى صدور تعليمية بموجبها أصبح نظام السكنات يقع على عاتق الخزينة العمومية بنسبة 50% على مدة 30 سنة بمعدل فائدة 1 % والصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بنسبة 50% على مدة 20 سنة بمعدل فائدة 4,75 %

- الجهد الإستثماري السكني للدولة خلال هذه المرحلة كان بطيئا ، و هذا بسبب أن الموارد الوطنية المتوفرة كانت توجه خاصة إلى مجال التربية و الصناعة من جهة ، كما أن الطاقات البشرية و المادية المتوفرة في البلد لا تستطيع تسخيرها في مجال السكن ، و تترك المجالات الأخرى التي تعتبر حساسة أيضا كبناء المستشفيات ، المدارس و غيرها من جهة أخرى .

4-1 : المخطط الرباعي الثاني (1974-1977) :

هذا ما دفع بالدولة لتصحيح سياستها في هذا المخطط حيث أعطت له اهتمام أكثر نظرا للنمو الديمغرافي الذي عرفته البلاد و زيادة الطلب على السكنات .

¹ صلاح الدين عمراوي ، السياسة السكنية في الجزائر ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2008 - 2009 ، ص 32-33.

حيث خصصت موارد مالية جديدة لتمويل السكنات و كذلك تدعيم المؤسسات التي تشارك في دعم إنجاز هذه السكنات من خلال تمويلها ،حيث أصبحت الخزينة العمومية تتحمل نسبة 75 % لمدة 40 سنة و بمعدل فائدة 1% والباقي يتحمله الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط بنفس المدة و معدل الفائدة السابقين.

5-1: المخطط الخماسي 1989-1980 :

إن البرامج السكنية التي برمجت ضمن المخططات لم تكتمل و لم تحقق لظروف معينة ،جاء المخطط الخماسي الأول و الثاني ليعطي دفعا قويا و يتجلى ذلك من خلال تمويل السكن حول 03 محاور هي :

- تنظيم المدن القديمة و تطويرها .
- تطوير الحياة السكنية في الريف .
- بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا و الصحراء .

خلال هذه الفترة أعطت الدولة نفسا قويا من خلال تحرير المبادرة الفردية الذي فتح الأبواب للقطاع الخاص لمواجهة الطلب المتزايد على السكن مما أسفر على إزدهار عقاري مفاجئ و عليه ظهر نمط سكني جديد عرف بالسكن الترقوي ،حيث مول من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط من خلال موارده حيث يتكفل بإنشاء هذه السكنات عدة أطراف مثل : مؤسسات ترقية السكن العائلي ، ديوان الترقية والتسيير العقاري...،ويقع تمويل السكنات على عاتق الخزينة العمومية بنسبة 100 % لمدة 40 سنة و بفائدة 1%¹.

6-1 : أما سنة 1990 :

نظرا لعدم تحمل السلطات العمومية عبئ تمويل السكنات الإجتماعية أسندت إلى الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط و ذلك باستعمال المدخرات و الودائع التي تم جمعها من المواطنين بعد أخذ الضمانات اللازمة من الخزينة العمومية .

7-1 : وفي سنة 1991:²

قررت الدولة التخلي عن تمويل السكن ،لكن استمرت في مساعدة الطبقة الإجتماعية المتوسطة وضعيفة الدخل ،و لهذا الغرض أنجزت ما يسمى الصندوق الوطني للسكن CNL و الذي كان هدفه تقديم المساعدة للمواطنين ، من أجل الحصول على سكن إجتماعي ،كما تقرر في نفس السنة تجميد بيع السكنات الممولة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط .

8-1 : في مارس 1993 :

تم تصحيح النقائص التي جاء بها قانون 1986 بالنسبة للسكن الترقوي و أصبح الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط يتكفل بصفة مطلقة بتمويل هذا النوع من السكنات ،عن طريق موارده الخاصة.

9-1 : من 1995 إلى غاية 2000 :

عرفت هذه المرحلة عدة تحولات و أهم ما يميزها ظهور نمط سكني حضري جديد ،وهذا بغية امتصاص الطلب المتزايد ،مقارنة بالعرض الموجود ،و عليه فإن تبني صيغة سكنية جديدة عرفت بداية

¹ زينب بن شريوة ،المرجع السابق، ص 69.

² المرجع السابق، ص 69.

بصيغة السكنات الترقية، لتعرف فيما بعد تسميات أخرى، السكنات الترقية ذات الطابع التساهمي، السكنات التساهمية، كما عرفت هذه المرحلة تغيرات أخرى كفتح المجال أمام البنوك التجارية و عملية تمويل السكنات عن طريق القروض العقارية، إضافة إلى ظهور هيئات تمويلية جديدة أخرى متخصصة في تمويل السكنات .

10-1: من 2002 حتى 2004 :

ظهور صيغة سكنية جديدة عرفت بصيغة البيع عن طريق الإيجار و بعدها واصلت الدولة جهودها للحد من أزمة السكن و ذلك من خلال وضع برنامج آخر و هو البرنامج الخماسي 2005-2009.¹

2: أنواع السكن في الجزائر :

- تعددت أنواع السكنات و طرق الاستفادة في الجزائر حسب الطبقات الإجتماعية و مستوى دخل كل مستفيد و يمكن إجمالها في :

1-2: السكن الإجتماعي :

يدخل هذا النوع في إطار المساكن العمومية التي يتم إنجازها من طرف دواوين التسيير و الترقية العقارية التي تمول بصفة كلية عن طريق خزينة الدولة أو ميزانية الدولة لتوجه إلى فئة إجتماعية معينة هم ذوي الدخل الضعيفة، بحيث لا تسمح لهم دخولهم بشراء سكن خاص أو استأجاره من الغير، و يوزع هذا النوع من المساكن من طرف وزارة السكن و العمران في شكل سكن بثلاثة غرف (f3) بمساحة تقدر بـ 60م² وذلك وفقا لدفعات إيجار محددة إداريا.²

2-2: السكن التساهمي :

هو سكن يتم إنجازه أو اقتنائه عن طريق مساهمة مالية تمنحها الدولة و تسمى الإعانة للحصول على الملكية و يستهدف عرض المسكن المدعوم، أساس طلبات السكن التي تتقدم بها الطبقات ذات الدخل المتوسط التي لا يمكنها الحصول على ملكية المسكن دون هذه الإعانة المقدمة من طرف الدولة، و الإعانة يتكفل بها صندوق عمومي تم تأسيسه خصيصا لهذا الغرض يسمى الصندوق الوطني للسكن، و يشارك في كل عمليات التدعيم المالي للسكن، و يمكن الإشارة إلى أن الإعانة تعطى دون تفويض، إذ هي هبات مالية تساهم بها الدولة بغرض القضاء على أزمة السكن.³

3-2: السكن الريفي :

يشمل فئة الفلاحين الذين يقطنون خارج النسيج العمراني قصد تثبيتهم بالقرب من أراضيهم و مزارعهم، ويأتي مشروع السكن الريفي بعد عملية النزوح الريفي التي شهدتها البلاد جراء الأزمة الأمنية، إذ أدى غياب الأمن إلى خلق وضع من الفوضى تمثل في ظهور بناءات الصفيح على مشارف المدن و بروز تجمعات سكنية انعدمت فيها أدنى ضروريات الحياة، و قد عجلت هذه الأوضاع إلى دفع السلطات العمومية بالتفكير جليا في خلق مشروع السكن الريفي. هذا البرنامج السكني إزدواجي التسيير إذ تشرف عليه وزارتا الفلاحة و السكن و العمران اللتان تعملان على إعطاء الأولوية لسكان الأرياف لوضع حد لظاهرة النزوح الريفي أين توفر لهم كل ضروريات الحياة. خاصة التغطية الصحية و الصرف الصحي

¹ المرجع السابق، ص 69 - 70.

² إبتسام طوبال، مرجع سابق، ص 44.

³ المرجع السابق، ص 45.

والماء والكهرباء إضافة إلى مختلف المرافق الاجتماعية الترفيهية وفضلا عن ذلك يوفر لهم الأمن بمنح حصة لأفراد القوات النظامية ممن يرغبون في السكن بالريف والمنحدرين عادة من أوساط ريفية.¹

2-4 : السكن - بيع عن طريق الإيجار: تعرف صيغة البيع بالتأجير وفقا للمرسوم التنفيذي رقم (105.01) على أنها طريقة للحصول على سكن مع خيار مسبق لامتلاكه في أجل محدد بفترة للتأجير مبينة في العقد يمنح هذا النوع من المساكن لأصحاب الدخل المتوسطة الذين لا يمتلكون سكنا ولم يحصلوا على مساعدات مالية مقدمة من طرف الدولة وتقدر المساهمة الشخصية لمن يرغب في الاستفادة من سكن حسب هذه الصيغة بـ 25 %².

- ويمكن أيضا تقسيم أنماط السكن إلى :

مسكن فردي: مسكن تستعمله في الغالب أسرة واحدة، وقد يكون هذا المسكن خاص بالأسرة أي ملك لها وهي التي قامت ببنائه أو بشرائه أو حتى بكرائه بهدف الإستعمال الفردي . وهو بدوره ينقسم إلى :

مسكن فردي قديم: يتمثل في الفيلات الفاخرة التي ظهرت في أوروبا ثم انتقلت إلى دول العالم الثالث عن طريق المستعمر .

مسكن فردي حديث: بني هذا النمط بعد الإستقلال، وقد فقد مكانته لأنه كان يشير إلى طبقة إجتماعية معينة وأصبح بإمكان الكثير من الفئات الإجتماعية المختلفة إمتلاكه والتي وجدت فيه متنفسا لأفكارها ورغباتها لإبداء رأيها في تصميم البيت، وكيفية إنتشار وتوزيع الغرف، ووضع النوافذ إضافة إلى إحساس الإمتلاك وحرية التصرف في مشاريع جديدة، كإضافة غرف جديدة أو حتى طوابق عليا لتوسيع السكن.³

مسكن جماعي: مسكن تستعمله أسر عديدة سواء كانت تربطهم علاقات قرابة أو لا ونميز في هذا النوع

مسكن جماعي تقليدي: هذا النوع من المساكن يبني من طرف الأفراد، طبقا لممارستهم اليومية الخاصة بالعائلة التقليدية "الفلاحة" التي يعمل أفرادها بالزراعة، وقد بني بمواد بسيطة تقليدية وقد يكون مسكنا ريفيا متواضعا مهيا لتلبية حاجات أهله بشقيه الداخلي والخارجي والإبتعاد عن الإسراف في إستعمال مواد البناء فهو أقرب إلى البساطة منه إلى الإسراف .

مسكن جماعي حديث: بعد الحرب العالمية الثانية بدأ المجتمع الريفي يتجه إلى "الحضارة" وهو مجتمع جمع بين الريفية والحضارية للتغلب على أزمة السكن والإسكان التي عرفتھا الدول الأوروبية نتيجة للحرب .وبعد نهاية الحرب العالمية الثانية بدأت الهجرة .وبدأ إستعمال أدوات حديثة في البناء، وتم ربط المساكن بالمياه والكهرباء وتعددت الطوابق كما تطورت التكنولوجيا المنزلية مما ساعد على إدخال تغييرات واسعة في التقاليد الإجتماعية .

يمكن أن يكون المسكن الحديث عكس المسكن التقليدي :شقة داخل بناية ندخلها عبر الدرج، أو يمكن أن يكون بناء مستقل (فيلا -قصر -أو حتى مسكن عادي ولكنه حديث).⁴

الإقامة الخاصة بالطلبة: هي بنايات جماعية تضم العديد من المساكن لا يقل عددها عن حد معين، في شكل شقق صغيرة أو كبيرة مع تقديم بعض الخدمات لجميع الأفراد الذين يتابعون دراستهم أو تربصهم هذا النوع من المنتجات متجانس في شكله، ولكنه يختلف من حيث الحجم ودرجة القدم .

¹ جمعية العربي بن مهيدي ، مداخلة حول السكن بالجزائر عامل التنمية و مؤشر السلم الاجتماعي ، الجزائر ، تلمسان 2008، ص ص 6-9 .

² إبتسام طوبال، مرجع سابق 47

³ عبد الحميد دليمي، أزمة السكن في مدينة قسنطينة رسالة ماجستير ، جامعة منتوري ، قسنطينة، 1991، ص 217.

⁴ جهيدة نزاري ، عوامل النمو الحضري في المدن المتوسطة ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2008-2009، ص 27

الإقامة الخاصة بالمسنين: هي إقامات مجهزة للأشخاص الذين تتعدى أعمارهم 60 سنة. كما أن هذا النوع من المنتجات قديمة نوعا ما من حيث الظهور إذا ما قارناها بالمنتجات الأخرى.

الإقامة السياحية: تمثل مؤسسة تجارية مخصصة للإيواء ومجهزة للإستغلال الدائم أو الموسمي تتكون من مجموعة متجانسة من الغرف أو الشقق المجهزة أو المهيأة في شكل وحدات جماعية أو أجنحة تحتوي على مئة سرير على الأقل معروضة للتأجير ليوم واحد أو أسبوع أو شهر للزبائن السواح عن طريق تخصيص حد معين من التجهيزات والخدمات المشتركة.¹

المطلب الثالث : أنظمة تمويل السكن والفروع الخاصة بالإنتاج السكني في الجزائر

1: أنظمة تمويل السكن: تختلف أنواع أنظمة السكن من دولة إلى أخرى، وقد قسمها بعضهم إلى ستة أنواع حسب درجة تطورها، وفعاليتها في تحقيق الأهداف المرجوة في وضع النظام، والمتمثلة أساسا في توفير موارد مالية مستقرة خاصة بتمويل سوق السكن، موجهة للمتعهدين العقاريين (قروض الترقية العقارية) ولأفراد والعائلات، بالشكل الذي يضمن للجهات الممولة الحصول على أصول أموالها والإستفادة من العوائد الممكنة تحقيقها من عملية التمويل، وعليه نستطيع القول أن لنظام تمويل السكن هدفين الأول إجتماعي والثاني إقتصادي. وفيما يلي سنورد أهم هذه الأنظمة المالية.

1-1: نظام مالي لتمويل السكن بدائي: يستخدم هذا النظام في الدول ذات الدخل الضعيف، التي تعتمد أساسا على الثروات الطبيعية والمقصود هنا هي الدول المختلفة، إذ تتميز هذه الدول بنقص الهياكل القاعدية المالية المتمثلة في الجهاز البنكي للدولة المتشكل من البنك المركزي والبنوك التجارية، هذه الأخيرة يغلب عليها طابع المعاملات المالية الفردية والبسيطة، بالإضافة إلى عدم امتلاكها لنظام معلومات متطور يسمح لها بأداء عملياتها بسرعة أكبر وكفاءة أعلى.²

2-1: نظام مالي لتمويل السكن في الدول التي اعتمدت الإقتصاد المخطط سابقا:

نظرت الدول التي اتبعت الإقتصاد المخطط إلى السكن على أنه قضية إجتماعية، ينبغي على الدولة التخطيط لها وتنفيذها والتكفل بتمويلها، لكن ومع التحول إلى اقتصاد السوق في معظم الدول خاصة روسيا ودول أوروبا الشرقية والوسطى، كان لابد من تغيير وجهة النظر في قضية السكن وإلى دور البنوك التجارية في مجال التمويل، من خلال التفكير في وضع نظام للتمويل الرهني بإنشاء السوق الثانوي وتطوير السوق الأولي إلا أنها بقيت تعاني من بعض العراقيل. كضعف القوانين الخاصة بالعقارات والتباين بين تلك التي كان يعمل بها في الإقتصاد المخطط وهذه التي أصبح يعمل بها في إقتصاد السوق خاصة تلك المتعلقة بالملكية.³

3-1: نظام مالي لتمويل السكن غير المستقر:

يظهر هذا النظام في الدول التي لا تعرف استقرار في مؤشرات الإقتصاد الكلي كمعدلات التضخم ومعدلات الفائدة، إذ تؤثر الأولى على تكلفة شراء المواد الأولية والثانية على تكلفة الحصول على القروض لتمويل السكن وهو ما يعني ارتفاع عنصر المخاطرة سواء من الجهة الممولة أو الممولة ويسبب أيضا مشكلة للمواطنين الذين يرغب في الحصول على السكن نظرا لانخفاض القدرة الشرائية إذا ما قارناها بتكلفة الحصول عليه.

- وهو ما دفع ببعض البلدان خاصة بلدان أمريكا اللاتينية كالبرازيل والأرجنتين والشيلي وكولومبيا إلى إعادة التمويل عن طريق البنك المركزي، مما أدى إلى زيادة العجز في الميزانية العمومية، لكنها

¹ إيتسام طوبال، مرجع سابق، ص15.

² عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص79.

³ المرجع السابق، ص80.

تداركت الأمر بإدخال تحسينات جديدة على النظام المالي الموجه لتمويل المساكن الخاصة والإجتماعية مما مكن المواطن للحصول عليها (المساكن) بأسعار معقولة.

1-4: نظام مالي لتمويل سكن مستقر لكنه محدود :

نتج هذا النظام عن ممارسات طويلة المدى في توجيه القروض السكنية، وظهر في بعض الدول مثل الهند، دول شرق آسيا ودول الشرق الأوسط التي أدارت مركزيا سياستها الإقتصادية الكلية، بإعطائها أولوية السياسات التنموية في مختلف القطاعات مع تهميشها إلى حد ما القطاع السكني .

فوفقا لسياسات توجيه القروض فإن القطاع المالي اعتبر دائما غير مستقر وغير قابل للخصوصية، بل كان وسيلة في يد الدولة تستند إليها لتوجيه الموارد المالية بهدف تطبيق المخططات الإقتصادية الموضوعية في هذه الأنظمة، حيث أصبحت الديون الحكومية محتكرة للأسواق المالية ذات المعاملات طويلة الأجل. وبذلك تم استبعاد التعامل بإصدار السندات في نهاية الثمانينات.

- كنتيجة لهذه السياسات المالية . كان لابد من إدخال إصلاحات مالية في مطلع التسعينات، حيث كانت المبادرة الأولى هي إيجاد الحلول لمشكلة مراقبة معدلات، وغياب المردودية المالية والنقص الشديد في التعامل بالأوراق المالية وغيرها .

لقد كان تمويل السكن في الغالب محتكرا من طرف الدولة يطغى عليه طابع البيروقراطية والمحسوبية وعدم الفاعلية، والظاهر في هذه الأنظمة هو إعطاء وزارة السكن الدور الأكبر في إيجاد الحلول للمشاكل العمرانية، مع ما يتبعها من تكاليف مرتفعة وعدم الفعالية ونقص الشفافية نتيجة للنقص الشديد والملحوظ في المعلومات الخاصة بسوق السكن ¹.

1-5: نظام مالي مقبول ومتكامل في تمويل السكن :

استطاعت بعض الدول مثل دول جنوب شرق آسيا أن تحقق تقدما من خلال تطوير نظامها المالي الذي يسمح لها بحل أزمة السكن، كما قامت بإنشاء السوق الثانوي لتدعم بها السوق الأولي كما هو الشأن في الدول المتقدمة، وأفضل مثال على ذلك ماليزيا التي تمكنت في ظرف لا يزيد عن عشر سنوات من القضاء على أزمة السكن، من خلال نجاحها في وضع نظام مالي عصري نافست به الدول المتقدمة ².

1-6: نظام مالي لتمويل السكن متطور :

يوجد هذا النظام في دول أوروبا الغربية وفي الوم.أ وكندا، نتج هذا النظام عن اتجاهين محافظين يرجعان إلى القرن التاسع عشر، الأول ظهر في الدول الأوروبية كفرنسا وألمانيا وإيطاليا والدول الإسكندنافية ويعرف بنظام البنوك المتخصصة في القروض السكنية، ولقد أثبتت التطورات التي عرفت المعاملات المالية أن هذا النظام وحده غير قادر على تلبية حاجيات السوق السكني. لذا نجده قد تفتح على الأسواق المالية والإبتكارات الحديثة وعولمة الخدمات المالية .

أما الإتجاه الثاني فنجدته قد ظهر في بريطانيا بميلاد شركات البناء وكذلك ظهور ما يعرف في الوم.أ بمؤسسات الإذخار والائتمان، الذي تطور من كونه يعتمد على السوق المالي في المعاملات المالية المتعلقة بالقروض السكنية، إلى إنشاء مؤسسات مالية متطورة في السوق الثانوي الذي يعتبر في الوقت الحالي المحرك الرئيسي للإقتصاد القومي ككل ³.

2: الفروع الخاصة بالإنتاج السكني في الجزائر:

¹ المرجع السابق، ص 80-81.

² إبتسام طوبال، مرجع سابق، ص 65.

³ المرجع السابق، ص 65.

تتميز عملية الإنتاج السكني في الجزائر بمساهمة مجموعة من الهيئات والتنظيمات وهي في غالبيتها تابعة للقطاع العمومي مع المشاركة الضئيلة للقطاع الخاص. وسنحاول فيما يلي عرض أهم المؤسسات التي تتكفل بإنتاج وتسيير المنتجات العقارية، حيث يمكننا التمييز بين:

1-2: ديوان التسيير والترقية العقارية (OPGI) :

هي مؤسسة عمومية تعمل تحت وصاية وزارة السكن والعمران، أنشأت سنة 1985 خلفا لمؤسسة السكن الإيجاري المعتدل. تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية لها نشاط تجاري مع الآخرين لذا فهي للقانون التجاري، وهي تمارس نشاطها في كافة التراب الوطني. وتتكفل في إطار تنفيذ السياسة الاجتماعية للدولة بترقية الخدمة العمومية في مجال السكن خاصة للطبقات ذات الدخل المحدود، وهي تقوم بعدة مهام أخرى فيما يخص العقارات التي تعود ملكيتها للدولة نذكر منها:

- عملية التحكم في المشاريع الممنوحة لأي متعامل آخر.
- أعمال الخدمات من أجل ضمان الصيانة والمحافظة وإعادة التهيئة وتجديد الأملاك العقارية.
- كراء أو التنازل عن مختلف المنتجات العقارية التي تعود ملكيتها للدولة.
- تحصيل الإيجار والتكاليف الإيجارية، وكذا ناتج التنازل عن المنتجات العقارية التي يسيرونها.
- المحافظة على المنتجات العقارية من أجل جعلها دائما في حالة تسمح بشغلها.
- القيام بضبط وجرد المنتجات العقارية التي يسيرونها وكذا مراقبة الوضعية القانونية لمستغلي هذه المنتجات.
- التنظيم والتنسيق بين كل الأعمال الموجهة لضمان استعمال أقصى للمنتجات العقارية التي يسيرونها.
- وكل عمل يدخل في إطار التسيير العقاري.
- تتكون ميزانيتها حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي المؤرخ في 1993/10/20 من: ¹
- الإيرادات التي تتمثل في التدفقات الناتجة عن نشاط المؤسسة في حد ذاتها ومساهمات الدولة والتدفقات النقدية التي تواجهها السلطة العمومية لتمويل احتياجات الخدمة العامة للسكن.
- النفقات وتتمثل في تلك الناتجة عن نشاط المؤسسة والتجهيزات بالإضافة إلى جميع النفقات الخاصة بتحقيق المشاريع.
- وتعاني هذه المؤسسات من خلل كبير في نشاطها يمكن تلخيصه فيما يلي:
- التوجيه السيء لقيمة دفعات الإيجار العائدة للدولة، والمحتفظ بها لدى هذه المؤسسات.
- غياب الفصل بين وظيفة الترقية العقارية ووظيفة تسيير الحاضرة العقارية إضافة إلى غياب المراقبة والشفافية.
- تكلفتها بوظائف متعارضة ومتناقضة مع وظيفتها الرئيسية خاصة بالترقية العقارية، نذكر منها تغطية دفعات الإيجار والتي تعتبر عملية معقدة تتطلب مؤسسات متخصصة.

¹ المرجع السابق، ص 51- 52 .

- كما نلاحظ أن هناك عجز كبير في مجال المحافظة وصيانة الممتلكات العقارية، نتيجة لعدم كفاءة دواوين التسيير والترقية العقارية وانخفاض مداخل الإيجارات المدارة.

- ومن أجل ضمان فعالية هذه المؤسسات يقترح أن تحتفظ بوظيفتها في مجال الترقية العقارية، وتشجيع تنازلها عن المساكن المخصصة للتأجير لصالح مستعمليها في إطار صيغة التأجير بالبيع، مما يشجع هذه الفئة على معالجة وضعية استحقاقاتها بأسعار تنازل امتيازيه على فترة زمنية تصل إلى 20 سنة، أما بالنسبة للدفعات التي تم تسديدها فتقتطع من سعر البيع، إضافة إلى اللجوء إلى الجهاز البنكي، من أجل تحقيق مشاريع سكنية جديدة تتماشى والطلبات الحالية.

2-2: مؤسسات ترقية السكن العائلي (EPLF) :

أنشئت مؤسسات ترقية السكن العائلي والتي عوضت دواوين ترقية السكن العائلي سنة 1980 حيث بدأت منذ ذلك التاريخ 23 مؤسسة منها النشاط ، وذلك لغاية 1993 ، أين حولت ملكية هذه المؤسسات الولائية إلى الدولة أما دورها فلم يتعد إنجاز برامج محدودة على المستوى الوطني، حيث لو يزد الحجم المتوسط لتوزيع مساكنها (منذ سنة 1986) عن 4 آلاف مسكن سنويا، وأحسن معدل لها سجل كان سنة 1995 بـ 9377 مسكن ترقوي.¹

2-3: مؤسسة الترقية العقارية للمدخرين (SPIE) :

وهي تعد كفرع من الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، وقد تم إنشاؤها سنة 1993، من أجل ضمان السير الحسن والفعلي لعمليات إنجاز المساكن الترقية لفائدة المدخرين لدى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط.

2-4: المجالس الشعبية البلدية (APC) :

لقد سمح قانون سنة 1993 المتعلق بالنشاط العقاري للمجالس الشعبية البلدية وأجاز لها المساهمة والتكفل بإنجاز برامج سكنية ترقية موجهة للمواطنين.²

2-5: الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن (AADL) :

تأسست هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991 يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن، في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وهي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية وتعمل تحت وصاية السكن والعمران.

2-5-1: أهداف الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن :

حسب المادة الثانية من نفس القانون تعمل هذه الوكالة على كاهل التراب الوطني فيما يلي:

- ترويج السوق العقارية وتطويرها.

- تأطير الأعمال الآتية وتنشيطها.

- القضاء على السكن غير الصحي.

¹ زينب بن شريوة، مرجع سابق، ص 73.

² بدون مؤلف ، سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم السياسية ، جامعة الجزائر ، 2010- 2011، ص 22.

- تحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها.
- تغيير البيئة الحضرية.
- إنشاء مدن جديدة.
- إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عملها وتعميمها قصد تطويرها.
- تطوير الإعلام ونشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية (المقاولين، المواطنين، المؤسسات المالية، السلطات العمومية المحلية، منتجي مواد البناء... إلخ)¹

3: تطوير نظام تمويل السكن في الجزائر:

جاءت الإجراءات الجديدة لتمويل السكن ضمن الإصلاحات البنكية قصد تحقيق الأهداف بدعم دائم من قبل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط الذي كان إلى غاية 1997 الوحيد الذي أخذ على عاتقه تمويل السكن من الجانب الحكومي، لكن هذا لم يكن آخر الحلول بالنسبة للدولة بل لجأت هذه الأخيرة لإنشاء مؤسسات تعمل على تمويل السكن وتغطية مختلف المخاطر المتعلقة بعدم التسديد من طرف المستفيدين.

3-1: الصندوق الوطني للسكن (CNL):

هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالاستقلالية المادية، أسست عام 1991 تحت وصاية وزارة السكن والعمران، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144، 91-145 المؤرخين في 12 ماي 1991. وهو أول مؤسسة متخصصة في محاولة تنظيم وتسيير المساعدات المالية، التي تقدمها الدولة لذوي الدخل المتوسط والتي تكون فيها نسبة الفوائد المطبقة من طرف البنك على CNL هي نسب جد منخفضة.²

3-1-1: مهام الصندوق الوطني للسكن:

- لقد أسندت للصندوق الوطني للسكن المهام الرئيسية التالية :
- تسيير إعانات ومساهمات الدولة في مجال المساكن، خاصة المساكن ذات الطابع الاجتماعي والإيجاري وامتصاص السكن القصديري.
 - إعادة الهيكلة العمرانية وترميم وصيانة البناء.
 - ترقية كل أشكال التمويل المتعلقة بالسكن، خاصة ذات الطابع الاجتماعي وذلك بتدبير وتجهيز موارد مالية غير مرتبطة بالميزانية.
- في سنة 1994 نظمت المادة الخاصة بالمهام الجديدة للصندوق الوطني للسكن وهي كالتالي:
- المساهمة في تحديد نسبة تمويل السكن.
 - إدارة الأسهم والمساهمات التي تقدمها الدولة لفائدة السكن، لا سيما المساعدات أو تخفيض نسبة الفائدة.
 - النهوض بتمويل السكن الاجتماعي، عن طريق البحث عن موارد للتمويل غير مرتبطة بالميزانية وتجنيدها.

¹ زينب بن شريوة، المرجع السابق، ص 73.

² المرجع السابق، ص 75.

- القيام بتدابير التمويل المتوسط. عن طريق البنوك والمؤسسات المالية الأخرى لبرامج مساكن اجتماعية.
- التكفل بكافة العمليات والأعمال الخاصة ذات الصلة، والتي قد تسند لها الخزينة إليه، وتسييرها وغيرها من المهام.

حيث أن هذه المهام جعلت من الصندوق أكثر تخصصا في ميدان السكن.¹

وتتمثل أهم المساعدات الممكن الحصول عليها من طرف الصندوق الوطني للسكن في:

1- إعانات مالية.

2- تمديد فترة تسديد الدين.

3- طبيعة وقيمة الإمتيازات المقدمة من طرف (CNL) لها علاقة مباشرة مع نسب دخل العائلات والشروط المتواجدة عليها حاليا.²

ونجد أن الصندوق الوطني للسكن يتعامل في إطار نشاطه مع العديد من الأطراف:

- أصحاب المشاريع العمومية: الولايات ممثلة في مديريات السكن والتجهيز العمومي ومديريات العمران والبناء.

- المجالس الشعبية البلدية.

- المتعهدين العقاريين العموميين: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AAD، دواوين الترقية والتسيير العقاري OPGI، مؤسسات ترقية السكن العائلي EPLF، والوكالات العقارية.....

- المتعهدين العقاريين الخواص والشركات المدنية العقارية والتعاونيات العقارية.

- البنوك التجارية المتدخلة بالقروض العقارية.

- المؤسسات المالية مثل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، شركة إعادة التمويل الرهن، وشركة ضمان القروض العقارية.

- صناديق ومؤسسات التعاون والتمويل الأجنبي.

- المواطنون المستفيدون بصفة فردية من إعانة الدولة في مجال السكن.

2-3: شركة ضمان القروض العقارية (SGCI):

هي مؤسسة اقتصادية عامة ذات أسهم أنشأت في 5 أكتوبر 1997 برأس مال قدره 1 مليار دج، بدأت نشاطها فعليا في 1 جويلية 1998. ولها نوعان من المساهمين.

3-2-1: المساهمون:

1: المساهمون المؤمنون: يتمثلون في الشركة الوطنية للتأمينات، الشركة الجزائرية للتأمينات، الشركة المركزية لإعادة التأمين والشركة الجزائرية لتأمينات النقل.

¹ محمد عمران، مداخلته حول استراتيجية التمويل السكني في الجزائر، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 2011، ص 8-9.

² ابتسام طوبال، ص 103 - 104.

2: المساهمون البنيكون:

والمتمثلون في: البنك الوطني الجزائري، القرض الشعبي الجزائري، بنك الفلاحة والتنمية الريفية، الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، البنك الجزائري الخارجي.

2-2-3: أهداف شركة ضمان القروض العقارية:

- لقد أوكلت صلاحيات للشركة تهدف إلى تقديم ضمانات للمؤسسات البنكية والمالية المانحة للقروض العقارية، كما تدخل كمؤسسة للتأمين على القروض العقارية، وبالتالي فأهدافها تتمثل فيما يلي:
- إعطاء ضمانات للقروض التي تمنح من أجل الحصول على عقار ذو طابع سكني أو من أجل القيام بالترقية العقارية بصفة عامة من طرف المؤسسات المالية والبنوك التجارية.
- التسيير بطريقة مستقلة عن مال المؤسسات والبنوك.
- مراقبة تسيير المؤسسات المالية في شأن المنازعات القانونية مع حق الحلول محلهم لمتابعة استرجاع الزبون.
- تنفيذ كل عمليات القرض الخاصة لمتعهدي البناء وعموما كل العمليات المالية العقارية أو المنقولة والتي يمكن أن تربط أو تسهل تطور أو تنفيذ موضوع الشركة، ضف إلى ذلك تطوير حساب الإستثمار في مجال الترقية العقارية.¹

3-3: صندوق الضمان والكفالة التعاونية للترقية العقارية (FGCMPI):

- مؤسسة عمومية تتمتع بالاستقلالية الإدارية والمالية، أنشئ سنة 1997 عند صدور المرسوم التنفيذي رقم 97-406 بتاريخ 03 نوفمبر 1997، هدفه الأساسي هو ضمان حقوق المشتركين (المالكين)، في حالة عدم الملاءة المستقبلية للمتعهدين العقاريين (ضعف حالة البيع على مخطط) حيث يفرض على هذا الأخير تأمين إجباري يأخذ شكل "شهادة ضمان" لتكون ملحقة لعقد البيع على مخطط، بهدف ضمان استرجاع الدفعات التي تحصل عليها المتعهد العقاري في حالة الإخلال بالتزاماته، نتيجة للحالات التالية:
- إثبات اختفاء أو انسحاب المتعهد العقاري.
- وفاة المتعهد العقاري قبل إتمام العمليات العقارية.
- إثبات اختلاس المتعهد العقاري لأموال المستفيدين من المساكن.
- إفلاس مؤسسة الترقية العقارية.
- تصفية المؤسسة بصفة مسبقة.²
- ومن بين المزايا التي يوفرها صندوق الضمان والكفالة التعاونية للترقية العقارية ما يلي:
- يوفر بالنسبة للعميل ضمان قيمة الدفعات المحولة إلى حساب المتعهد العقاري.
- أما للمتعهد العقاري الحصول على كفالة مقدمة من قبل الصندوق، بالإضافة إلى الاستعمال القانوني للتسبيقات (القروض) المساهمات الشخصية للعملاء في إطار نشاط الترقية العقارية.

¹ زينب بن شريوة ، مرجع سابق، ص 77

² ابتسام طوبال، مرجع سابق، ص 107

- وبالنسبة للبنك منح قروض سكنية في إطار تنظيم مؤمن من طرف الصندوق بتمويل حجم الأخطار المترتبة عن منح هذه القروض.¹

4-3: مؤسسة إعادة التمويل الرهنى (SRH):

- تدعيما لمعونة النشاط المالي الوطني بصفة عامة والميدان التمويلي بصفة خاصة أنشأت شركة إعادة التمويل الرهنى بالقرار المؤرخ في 29 نوفمبر 1997 حيث أنها شركة ذات أسهم تخضع للقانون الخاص، ولقانون النقد والقرض. اعتمدت كمؤسسة مالية من طرف بنك الجزائر في السداسي الأول برأس مال قدره 3290 مليون دج سنة 1998، ثم رفع إلى 4165 مليون دج خلال شهر أفريل 2003 بمساهمة الخزينة العمومية، البنوك التجارية وشركات التأمين المتمثلة في:

(الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين CAAR، شركة التأمين الجزائرية SAA، الشركة الجزائرية للتأمين الشامل CAAT)

4-3-1: مهامها:

تتمثل المهام في العناصر التالية:

- تحسين فعالية النظام المالي للإسكان متوسط وطويل الأجل.
- تدعيم إستراتيجية الحكومة المتعلقة بتطوير الوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن، وذلك بهدف تخفيض الضغط على ميزانية الدولة.
- المشاركة في تطوير سوق الرهن العقاري وإعطاء فرص أكبر للمؤسسات المالية والمصرفية الوطنية لتقديم قروض للمواطنين الذين يرغبون في اقتناء سكنا لائقا بهم، وكذلك تشجيع المنافسة في هذا الميدان.
- جلب رؤوس الأموال من السوق المالية بواسطة إصدار أوراق مالية مضمونة برهونات عقارية من الدرجة العالية بما يتفق مع القوانين المعمول بها.
- تنمية التحفيزات الكافية التي تهدف إلى تشجيع الوساطة المالية في ميدان القرض الرهنى.²
- وتجمع مؤسسة إعادة التمويل الرهنى موارد من خلال:
- طرح السندات على مستوى السوق الرهنى والمالي.
- بنك الجزائر.
- التمويلات الخارجية.
- إضافة إلى مصادر تمويل أخرى.

4-2: مزايا الإقراض من شركة إعادة التمويل الرهنى:

- توفير السيولة للبنوك والمؤسسات المالية من خلال إعادة تمويل قروض سبق وأن قامت هذه الأخيرة بمنحها لتمويل: بناء السكن-شراء سكن جديد أو تحسين مساكن قديمة.
- تخفيض تكلفة التشغيل.

¹ المرجع السابق، ص 110.

² المرجع السابق، ص 111.

- تمكين البنوك من إدارة موجوداتها ومتطلباتها بكفاءة أعلى.

- يتم معاملة قرض الشركة معاملة القروض فيما بين البنوك، وبالتالي لا يخضع لمتطلبات الإحتياطي النقدي الإلزامي لدى البنك المركزي (بنك الجزائر) مما يؤدي إلى زيادة نسبة السيولة القانونية لدى البنوك حيث لا يعتبر قرض الشركة من ضمن المبالغ المقترحة الواردة في نسبة السيولة¹.

المطلب الرابع: وضعية السكن وأهم مشاكل القطاع

من أجل الفهم الجيد والواقعي لقطاع السكن في الجزائر لابد من التعرف على وضعية هذا القطاع خلال الإستعمار وبعده إضافة إلى أهم المشاكل التي يعرفها.

1: وضعية السكن.

1-1: وضعية السكن في عهد الإستعمار الفرنسي:

لم تكن هناك سياسة سكنية واضحة للمستعمر حيث كان جل الجزائريين يقطنون سكنات متواضعة لا تتوفر لا على شبكة المياه ولا الكهرباء بل كان سكان المدن يقطنون الأحياء القديمة التي تعرف بالقصبة وهي الأحياء العتيقة التي نجدها خاصة في الجزائر العاصمة وقسنطينة وتلمسان، وهي بناءات من النوع التقليدي وعبرة عن سكنات تقطنها جماعات.

- أما سكان الأرياف، والجال فكانوا يعيشون ظروفًا سكنية وصحية سيئة نظرا لكون أغلبية هذه المساكن المشيدة من الطوب تفتقر إلى المياه والكهرباء، وكان السكن المعاصر يخصص للأقلية الأوروبية المقيمة بالجزائر التي تقطن الأحياء الراقية.

- ولقد وصل عدد سكان الجزائر بين سنة 1954 إلى 945.0000 شخص وبالمقابل كان عدد الوحدات السكانية ذات البناء العادي يقدر بـ 1.20.000 وحدة سكنية، وهذا ما يجعل هذا المقدار بعيدا كل المعدل المقبول دوليا، وأمام مثل هذه الظواهر التي عرفها قطاع السكن أثناء فترة الإستعمار من ضيق وتزاحم، أجبرت السلطات الفرنسية آنذاك إلى التفكير في تبني سياسة سكنية هادفة إلى امتصاص غضب المقاومة التي اشتد لهيبها ابتداء من سنة 1954.

- لقد كان من المفروض بناء 70.000 وحدة سكنية سنويا، حسب تقديرات تلك الفترة. حيث أنجز منها أكثر من 40.000 وحدة سكنية ذات البناء العادي بتكاليف منخفضة جدا، ولقد أصبح للعيان خاصة مع تطبيق مشروع قسنطينة سنة 1958 أن هذه التقديرات بقيت بعيدة عن الواقع العملي، حيث أنجزت في مراحل المشروع نفسه قرابة 50.000 وحدة سكنية سنويا أي بمعدل 5 وحدات سكنية لكل 100 شخص.

- وتدل بعض المعطيات المتوفرة، أن الأغلبية الساحقة من الجزائريين بقيت على هامش السكن المعاصر الذي كان من المفترض تقاسمه بين الأقلية الجزائرية والأغلبية الأوروبية.²

- مخطط قسنطينة:

مخطط قسنطينة الذي أعلن رسميا من طرف الجنرال ديغول في 3 أكتوبر 1958 وقد كان السكن من المحاور الأساسية التي نالت اهتماما كبيرا وهدفه هو بناء 100.000 مسكن كل سنة.³

¹ المرجع السابق، ص 112.

² صلاح الدين عمراوي، مرجع سابق، ص 28.

³ المرجع السابق، ص 29.

2-1: قطاع السكن غداة الإستقلال:

غداة الإستقلال، عرف الإقتصاد الجزائري تذبذب وعدم الإستقرار وهذا الأخير مس كذلك الصعيد الإجتماعي والسياسي، ومن هنا كان لابد على السلطات الجزائرية أن تتدارك الأمر وأن تتخذ الإجراءات اللازمة لخلق نوع من الإستقرار الذي افتقد في هذه الفترة لذلك قامت بتسليط الضوء على الفروع الإنتاجية النشطة كالزراعة والصناعة، قطاع البنوك، التأمينات..... إلخ.

- أما قطاع السكن، فقد عرفت عملية إنجاز السكنات في الجزائر توقفا خلال سنة 1962 بسبب الحدث الذي عرفته الجزائر خلال هذه الفترة والمتمثل في استقلالها، واستقر الجزائريون في السكنات الفارغة التي تركها المعمرون الفرنسيون بعد رحيلهم، وعليه لم تول السلطات الجزائرية آنذاك الإهتمام لقطاع السكن على غرار القطاعات الأخرى معتقدة أن السكنات الفارغة قادرة على استيعاب السكان الجزائريين غير أنه لوحظ أن تلك السكنات لا تفي بالغرض خاصة بعد تدفق المواطنين الجزائريين من الأرياف إلى المدن، وكان لابد على السلطات الجزائرية إنجاز أكثر من 75000 سكن جديد في المدن وأكثر من 35000 سكن في الأرياف حتى تخلق بذلك توازن بين الريف والمدينة.

ومن هنا أخذت الدولة الجزائرية على عاتقها مسؤولية إنجاز السكنات، فاتجهت السياسة السكنية في بادئ الأمر إلى عملية إتمام البرامج السكنية التي تركتها السلطات الفرنسية قيد الإنجاز.¹ ولعل أهم هذه البرامج هي:

- برنامج سكنات من نوع "هياكل" « Les carcasses » :

بعد الإستقلال من بين أوائل عمليات تدخل الدولة في قطاع السكن، مثلت في إتمام السكنات التي لم يتم إنجازها أي السكنات قيد التنفيذ التي يطلق عليها اسم "هياكل" « Les carcasses » وقد مثلت هذه البرامج (666) مسكن حدد تاريخ إتمامها سنة 1977.

- برامج سكنات "نظام الرهن العقاري FDH":

- تتمثل هذه البرامج في السكنات ذات الطابع الاقتصادي الذي يتم تمويلها من طرف "نظام الرهن العقاري" وفي هذه الصدد أصبح، قرار تمويل هذا النمط من السكنات يقع على عاتق الخزينة الجزائرية. مثلت هذه البرامج (9985) سكن حدد تاريخ إتمامه سنة 1970.

- برامج سكنات "ذات الإيجار المتوسط HLM"

- بعد الإستقلال، تدخل الدولة في مجال السكن، مس كذلك برامج السكنات "ذات الإيجار المتوسط" التي لم تتم إنجازها من طرف السلطات الفرنسية، والملاحظ أن الدولة الجزائرية آنذاك، ونظرا لمراعاتها للظروف التي كان يعيشها المواطن الجزائري، حددت أن تكون الإيجارات المدفوعة من طرف المواطنين رمزية ومدعمة نظرا لأن الإيجار الحقيقي لا يتناسب مع القدرة المعيشية للمواطن الجزائري. قدر حجم هذه البرامج بـ 8303 سكن، ويتم توزيعها كليا إلى غاية سنة 1975.²

- أهم إنجازات فترة 1962-1966 :

لوحظ أن فترة 1962-1966 أو بعبارة أخرى الفترة التي سبقت المخططات التنموية بعد الإستقلال، أسفرت عن الإنجازات التالية :

¹ المرجع السابق، ص 29-30.

² المرجع السابق، ص 31.

- 16000 سكن ريفي والقضاء على 1200 بيت قصديري.
- إنجاز 2000 مسكن من نوع "سكنات نظام الرهن العقاري FDH"
- إنجاز 1400 سكن من نوع "سكنات ذات الإيجار المتوسط HCM"
- تعتبر سنة 1966 السنة الأولى للإحصاء العام بعد الإستقلال حيث تم إحصاء 02 مليون سكن مشغول منها: 2/1 لا تتوفر فيه الشروط الضرورية للصحة و 4/3 لا تحتوي على كهرباء ولا ماء ولا غاز وهذا ما جعل الدولة تقوم بإجراء إصلاحات سريعة تمثلت في المخططات (الثلاثي، الرباعي الأول، الرباعي الثاني، الخماسي الأول والخماسي الثاني).¹

1-2-1 : قطاع السكن ما بعد المخططات التنموية:

بالرغم من الجهود التي بذلتها الدولة في هذا القطاع. حيث حظي قطاع السكن بالإهتمام في فترة المخططات ما بين 1973 و 1986 غير أن مجهود الدولة لم يسفر عن النتائج المرجوة، بل على العكس من ذلك، أصبح العجز في مجال السكن. مع تراجع النمو الإقتصادي الذي أعقب أزمة الإيرادات البترولية سنة 1986 علامة على إخفاق نسبي للسلطات العمومية في قطاع السكن على الرغم من تحرير المبادرة الفردية في العقارات وما أعقبه من ازدهار عقاري، إضافة إلى وجود سياسة غير واضحة فيما يخص تمويل السكن سواء فيما يتعلق بالسكن الإجتماعي أو الترقوي. حتى وإن تم التسجيل في هذه الفترة أكثر من مليون سكن كزيادة في الحضيرة السكنية. إلا أن هذا الرقم لم يساهم بشكل كبير في تقليص العجز الشامل الذي شهده قطاع السكن خاصة مع نهاية الثمانينات والدليل على ذلك ارتفاع معدل شغل السكن.²

1-2-2 : قطاع السكن بعد سنة 2000 في الجزائر:

لعل أهم ما ميز قطاع السكن بعد سنة 2000 هو ظهور صيغة سكنية جديدة عرفت بصيغة البيع عن طريق الإيجار بالإضافة إلى تحولات سكنية أخرى ومراسيم تنفيذية جديدة عرفها قطاع السكن محاولا بذلك تخطي العراقيل التي عرفها وما زال يعرفها هذا القطاع.³

2 : أهم مشاكل قطاع السكن:

تعاني الدول عامة والنامية خاصة من بينها الجزائر من عقبات ومشاكل في مجال الإسكان أهمها:

1-2 : إنخفاض الدخل مع ارتفاع نفقات السكن:

فيلجأ الكثير إلى حرمان أنفسهم من أجل الإدخار لبناء مسكن خاصة مع ارتفاع أسعار مواد البناء وتكاليفه.

2-2 : سعر الأرض والتحكم بالمضاربة بها:

بنمو المدن وتوسعها ارتفعت أسعار الأرض بحيث أصبح ثمنها يوازي ثمن المبنى الذي سيقام عليها.⁴

¹ المرجع السابق، ص 31-32

² المرجع السابق، ص 47

³ المرجع السابق، ص 73.

⁴ أحمد بيومي، إسماعيل، علي سعد، السياسة الاجتماعية بين النظرية والتطبيق، دار المعرفة الجامعية، مصر، 1996، ص 239.

2-3: إنعدام الإدخار: الكثير من المجتمعات في الدول النامية تصرف جزءا كبيرا من الأموال المدخرة في الرهونات الخاصة بالمنازل فالإدخار في هذه الدول غالبا ما يكون على شكل مجوهرات أو نقد أو أموال خاصة يقوم صاحبها بإخفائها خشية التضخم أو عدم الثقة في البنوك.

وكثيرا ما تلجأ العديد من العائلات إلى الإقتراض من أجل بناء أو شراء منزل وذلك لانعدام الإدخار وبالتالي تحتاج لفترة تسديد المبلغ والفوائد المترتبة عليه.

2-4: إنعدام صناعة البناء:

إن صناعة البناء "مواد البناء" في الدول النامية مازالت متخلفة جدا وتعاني من ارتفاع أسعارها، وسوء جودتها في حالة توفرها مما يجبر هذه الدول على الإستيراد بأثمان باهضة.

2-5: التخلف في الهندسة المعمارية:

إن المشكلة الحقيقية في هذا المجال هي انعدام الثقة المعمارية والاهتمام بالكسب السريع، إضافة إلى اهتمام المهندس المعماري بالمشاكل والجوانب الهندسية دون إعطاء اعتبار للنواحي الإجتماعية أو بالشكل الذي ستكون عليه المدينة في المستقبل.

2-6: غياب التخطيط وانعدامه في بعض المناطق: إن بناء المساكن بدون تخطيط يؤدي في كثير من المناطق إلى استحالة شق الطرق فهي ضيقة تتسع للمارة ومرور السيارات... إلخ. انعدام الأرصفة وإن وجدت تستغل من طرف الباعة وأصحاب المتاجر إضافة إلى مشاكل في النظافة الخاصة ومختلف مظاهر التخلف في الوسط الحضري.¹

2-7: مظاهر المشكلة الإسكانية:

إن بعض المظاهر التي تشاهد اليوم خاصة في المدن الكبرى أين يكثر الإكتظاظ تبدي لنا صورة واضحة عن مخلفات ومشاكل قطاع السكن والإسكان ولعل أهم مظاهر المشكلة الإسكانية تتجلى في:

- النوم على الأرصفة:

بالإتجاه إلى التحضر نمت وتضخمت المدن وخاصة مدن العالم الثالث نتيجة

الأموال الهائلة من الهجرة الريفية بسبب الحاجة مع عدم كفاية ما تقدمه الأراضي الزراعية لمعيشة السكان. وفي ظل غياب السيايات الريفية يهرب الناس إلى المدن ويحتلون الأراضي، وينامون على الأرصفة أو أية أماكن خالية يجدونها²

إن الحصول على سكن هو من أقل الأولويات لدى المهاجرين المعدمين الذين يعانون من عدم إيجاد مأوى فيلجأ الكثير إلى افتراش الرصيف وتستمر لديهم هذه الظاهرة كلما سمحت لهم الفرصة بذلك، وهذا بسببه عدم توفر السكن أو عدم توفر المساكن المناسبة لدخل الفرد فهذه الظاهرة نجدها عامة في جميع البلدان النامية باختلاف مستوياتها.

ولذلك نجد العديد يلجأ إلى بناء الأكواخ وعلى سبيل المثال في نيجريا في "لاجوس" يعرض على من لا مأوى له أن يقوم بأعمال الحراسة للمتاجر أثناء الليل في مقابل أن يسمح له بافتراش مدخل المتجر وينام

¹ المرجع السابق، ص 241.

² محمد بن حسين ابراهيم ، الشكل الجديد لمدن العالم الثالث ، النشر العلمي و المطابع ، المملكة العربية السعودية ، 1999، ص1.

الآلاف من البشر على أرصفة تحيط بها النفايات والحشرات ولا يوجد بها أي نوع من الحماية والتدفئة¹

- ظهور الأحياء الفقيرة:

توجد في كل مدينة أحياء فقيرة تشوه مظهرها هذه الأحياء بها مساكن تتسم بطابع الفقر في أغلبها وهي إما أكواخ أو منازل متصعدة ومتشقة ومهترئة، والملاحظ أن هذا النوع من المساكن يتواجد في غالب الأحيان في المستنقعات، أو بالقرب من مداخل المدن وهذا كله يعود إلى عجز الدولة أو الحكومات عن إيجاد مسكن ملائم للأفراد من معدومي أو منخفضي الدخل.

- إضافة إلى تواجد هذه الأحياء فإنها في حد ذاتها من الإزدحام في استعمال السكن فيمكن أن يصبح مسكن واحد يأوي العديد من الأفراد وهذا ما يؤدي إلى انتشار العديد من الأمراض.²

- احتلال أراضي الغير:

منذ وجود الإنسان وهو في صراع دائم للسيطرة على مساحات من سطح الأرض وبازدياد حركة الهجرة الريفية إلى المدن برز نوع جديد من الإستيلاء واحتلال أملاك وأراضي الغير.

ويتم هذا النوع باحتلال من لا أرض لهم في المدينة لأراضي الغير وأخذها بالقوة وذلك لإقامة مسكن لهم والإقامة فيه. وهذا ما يطلق عليه بوضع اليد والأمر ليس مقتصرًا على أرض الدولة بل يتعدى إلى أملاك خاصة. وهذا النوع من الاحتلال يعرقل مشاريع التنمية، ويؤدي إلى نمو أحياء لا تخضع في بنائها إلى أدنى شروط التخطيط، والهندسة والصحة والتي بدورها تؤدي إلى عرقلة الأمن والاستقرار السياسي وفي الغالب هذه الأحياء بدائية فتتميل بعض الدراسات إلى وصف أحياء واضعي اليد بعدم الاستقرار بسبب وجودها المؤقت، وأن سكان هذه المناطق من المهاجرين الريفيين الذين لم يتمكنوا من إيجاد مهنة أو وظائف، والبعض الآخر من الدراسات الواقعية يقول أنه ليس بالضرورة أن يكون سكان هذه الأحياء ريفيين فينتهي بعضهم إلى الحواضر والمدن، كما تشير إلى أن هذه الأحياء وجدت لتظل قائمة ومع مرور الوقت تزداد استقرارا وهي مرفوضة تماما من سكان المدن.³

- ومن أهم المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية نجد:

- **مشكلة الإحتياطات العقارية:** تواجه مجمل أو مختلف المؤسسات أو الهيئات المشرفة على إنجاز السكنات مشكلة الإحتياطات العقارية حيث أنها تجد نفسها أمام جملة من العوائق من بينها:

- النزاع القائم والمناقشة حول المحيط المخصص للتهيئة العمرانية بين وزارة السكن ومختلف الوزارات الأخرى كوزارة الفلاحة.

- عائق تحديد قواعد نزع الملكية من حيث عدم إيصاع قواعد التعويض للملاك من جهة وإجراءات التحكم من جهة أخرى مشكلة ندرة الأراضي أو قلة الأراضي يطرح نفسه بحدّة في مختلف المناطق خاصة الحضرية منها، ومع تزايد عدد السكان والهجرة وتمركزهم في المناطق الصناعية الكبرى يزيد من الأمر تعقيدا.

- **مشكل التمويل:** إن تحليل عملية تمويل السكنات تخضع لجملة من المبادئ والمعايير نظرا للأهمية الكبيرة والدور الفعال الذي تلعبه في إنجاز السكنات، غير أن عملية التمويل تطرح نفسها كمشكل يعيق مسار السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها. فانعدام أو قلة المصادر التمويلية المختلفة من شأنه

¹ أحمد بيومي، إسماعيل علي سعد، مرجع سابق، ص 222-223.

² المرجع السابق، ص 225.

³ سهام وناسي، مرجع سابق، ص 139-140.

أن يخلق مشكل تمويل السكنات وهذا ما يؤدي إلى نقص الموارد المالية اللازمة والضرورية لإنجاز السكنات.¹

- مشكل الإجراءات الإدارية: أن مشكل السكن، مشكل حساس. يطرح في حد ذاته كيفية تدخل الدولة أو السلطات العمومية، ضمن جهة الحاجة وزيادة الطلب عليه يستلزم الحاجة إلى البناء وإنجاز السكنات بكثرة ولهذا يجب تفادي المعرقلات الإدارية وتسهيل الإجراءات اللازمة كإجراءات تحصيل الأراضي الصالحة لذلك، كتوفير الموارد المالية الضرورية ومن جهة أخرى يجب وضع مراقبة صارمة (لتفادي المضاربة) وعلى المقاولين أو المتعاملين العقاريين، لأن عمليات إنجاز السكنات عملية صعبة وتخضع للمضاربة وعليه يجب على الدولة سن قوانين من شأنها تجنب مثل هذه التجاوزات. غير أن مراقبة البناء وضمان سلامة هذه الإجراءات أمر صعب للغاية وذلك يرجع لضخامة حجم المشاريع ومن الصعب مراقبة الهيئات المشرفة على ذلك.²

المبحث الثاني : ماهية السكن التساهمي

- لقد عرفت السياسة السكنية في الجزائر ابتداء من سنة 1995 عدة إبعاد واتجاهات اختلفت عما كانت عليه سابقا ولعل أهم ما ميز بداية هذه المرحلة هو ظهور نمط سكني حضري جديد لم تعرفه الجزائر من قبل وهو ما سنتناوله بالدراسة.

المطلب الأول: ظهور ونشأة صيغة السكن التساهمي

- عرف نمط السكن التساهمي ابتداء من سنة 1995 تحت إسم السكنات التطورية، وهذا بناء على المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر في 4 أكتوبر 1994 المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني لتقديم الإعانة المالية لفائدة العائلات من أجل الحصول على ملكية سكن، نظرا لعدم مقدرة الدولة الجزائرية لامتناس الطلب المتزايد على السكنات فالسكن الاجتماعي لم يلبي طلبات أفراد المجتمع خاصة العائلات ذات الدخل الضعيف، أما السكن الترقوي فنظرا لارتفاع تكلفته لم يتناسب مع القدرة الشرائية للمواطن الجزائري، وأصبح يخصص لفئة معينة من المجتمع ذات الدخل المرتفع.

وعليه من أجل مساعدة العائلات للحصول على ملكية مسكن، تم تخصيص إعانة مالية مقدمة من قبل الدولة بدون تعويض وبمعدل يحسب على أساس المداخل، هذه الإعانة الصادرة عن ميزانية الدولة والتي فوضتها وزارة السكن للصندوق الوطني للسكن لضمان سيرها.

- لقد عرف هذا النمط السكني في بداية الأمر بالسكن التطوري ويرجع السبب في ذلك أن الدولة تقوم بتقديم إعانة مالية لفائدة العائلات التي لها الحق في الحصول عليه (للإشارة فإن السكن التطوري يوجه لفائدة العائلات ذات الدخل المتوسط)، عن طريق الصندوق الوطني للسكن، وتحدد الإعانة على حسب دخل المستفيد وذلك كما أشار إليه المرسوم 94-308 الصادر في 4 أكتوبر 1994 كما يلي:

¹ المرجع السابق، ص 21.

² المرجع السابق، ص 21-22.

الفئة	الدخل	الصلاحيات التي يتمتع بها المستفيد
1	الدخل ≥ 2 مرة الحد الأدنى من الأجور	- إعانة مالية - طول مدة القرض - إعفاء عن دفع معدل الفائدة
2	2 مرة الحد الأدنى للأجور $\geq$ الدخل ≥ 3 مرة الحد الأدنى للأجور	- إعانة مالية - طول مدة القرض
3	3 مرة الحد الأدنى للأجور $\geq$ الدخل ≥ 4 مرة الحد الأدنى للأجور	- إعانة مالية
4	الدخل ≤ 4 مرة الحد الأدنى للأجور	- إعانة مالية

ثم تقوم الدولة بإنجاز سكنات فردية للمستفيد على حسب حجم الإعانة وتعد سكنات غير جاهزة، وعليه فإن هذه السكنات تحتوي فقط على غرفة ومرحاض ومطبخ غير تام لأن حجم الإعانة لا يكفي لإنجاز سكن تام، ومن هنا على المستفيد أن يطور نفسه وبموارده الخاصة (لإتمام إنجاز السكن التطوري) لهذا السبب أطلقت عليه تسمية السكنات التطورية في بادئ الأمر.

- غير أنه لوحظ أن هذه السياسة الطامحة لامتناع حجم الطلب المتزايد على السكنات، أنها لم تلقى الراجح المتوقع، إلا بنسبة ضعيفة في بعض ولايات الوطن كالجزائر العاصمة، حيث نظرا لضعف الموارد المالية للمواطن الجزائري لم يتمكن هذا الأخير من إتمام هذه السكنات حتى أن الكثير منها بقي شاغرا ومهجورا والبعض الآخر أصبح يشبه البيوت القصبية نظرا لعدم إتمامها بالمواصفات المقبولة، وأمام هذه الوضعية الحرجة التي آل إليها القطاع. ولكبح زمام أزمة السكن الخائفة خاصة وأن سياسة سكنية جديدة ابتداء من 1995 (السكن التطوري) لم يلق النجاح المتوقع.

- وعليه انطلقا من سنة 1997، وبفضل التعليمات الوزارية رقم 1 لـ 8 أبريل 1997 حاولت الدولة تدرك أمورها خاصة فيما يتعلق بالسكن التطوري وذلك كما يلي¹.

- إعطاء مفهوم دقيق للسكن التطوري، حيث أصبح يعرف على أنه "السكن الذي يوجه لفائدة العائلات بغرض الحصول على الملكية" ويتمتع بكل المواصفات الأساسية والرئيسية للسكن.

- يوجه لفائدة الأشخاص ذوي الدخل المتوسط، كون هؤلاء يساهمون بنسبة معينة في عملية تمويل سكنهم من مواردهم الخاصة.

- غير أنه مع التدهور المستمر للقدرة الشرائية للمواطن، نتيجة ثبات دخله، وارتفاع تكاليف إنجاز السكنات، لاحظت الدولة أن حجم الإعانة المقدمة لا يفي بالغرض ومن هنا صدرت تعليمات وزارية لـ 15 مارس 1998 المتعلقة بتعديل المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر سنة 1994 فيما يخص حجم الإعانة وقد نصت على مايلي:

الفئة	الدخل	مجم الإعانة
1	1 مرة الحد الأدنى للأجور ≥ 2 مرة الحد الأدنى للأجور	350.000 دج
2	2 مرة الحد الأدنى للأجور $\geq$ الدخل ≥ 3 مرات الحد الأدنى للأجور	300.000 دج
3	3 مرة الحد الأدنى للأجور $\geq$ الدخل > 4 مرة الحد الأدنى للأجور	250000 دج

¹ المرجع السابق، ص 65-66.

مما سبق نلاحظ أن حجم الإعانة ارتفع مقارنة عما كان عليه من قبل .

- كما أنه تم التغيير في تسمية السكن التطوري وأطلقت عليه تسمية أخرى وهي "السكن التساهمي". ويرجع السبب في تغيير التسمية في أن المستفيد من السكن لم يصبح يطور سكنه بنفسه كما كان سابقا بل المرفق العقاري هو الذي يقوم بذلك.

- ويمكن القول أن صيغة السكن التساهمي عرفت انتعاشا كبيرا وحقت المسعى المرجو منها خاصة بعد سنة 1998. ذلك أن الدولة أخذت على عاتقها مسؤولية إعادة النظر في قيمة المساعدة المالية المقدمة من جهة وإعطاء مسعى جديد أمام البنوك التجارية والمؤسسات المالية في مجال منح القروض من جهة أخرى.

- إضافة إلى ما سبق ذكره أصبحت صيغة السكن التساهمي ابتداء من سنة 1998 أكثر إيضاحا من حيث تعريفها وشروط حيازتها.¹

المطلب الثاني : تعريف السكن التساهمي و مميزاته

- يمكن إبراز مفهوم السكن التساهمي من جملة التعاريف التالية:

عرف السكن التساهمي أنه: سكن يتم إنجازه أو إقتنائه عن طريق مساهمة مالية تمنحها الدولة، وتسمى الإعانة للحصول على الملكية ويستهدف عرض السكن المدعوم، أساسا طلبات السكن التي تتقدم بها الطبقات ذات الدخل المتوسط التي لا يمكنها الحصول على ملكية المسكن دون هذه الإعانة المقدمة من طرف الدولة. والإعانة يتكفل بها صندوق عمومي تم تأسيسه خصيصا لهذا الغرض يسمى الصندوق الوطني للسكن CNL ويشارك في كل عمليات التدعيم المالي للسكن، ويمكن الإشارة إلى أن الإعانة تعطى دون تعويض، إذ هي هبات مالية تساهم بها الدولة بغرض القضاء على أزمة السكن.²

كما عرف كذلك: أنه سكن يستفيد منه الشخص بعد تقديم طلب ودفع مقدار معين من المال حسب دخله ومساحة المسكن كما تمنح له الدولة قرض ومن شروط الدعم أن لا يكون قد استفاد من سكن إجتماعي وألا يملك قطعة أرض خاصة به وألا يكون قد استفاد من دعم من قبل.³

وفي تعريف آخر: هو سكن ترقوي ذو طابع اجتماعي موجه للتمليك يمنح للفئة المتوسطة تتراوح مساحته بين 50 إلى 100م² ويتكون من غرفتين فأكثر لا تتجاوز كلفته أربع مرات المبلغ الأقصى للمساعدة المالية المحددة بما فيها العقار الأرضي، وأشغال التهيئة، يتم إنجازه في شكل برامج سكن جماعي، نصف جماعي وفردى.⁴

-مميزات السكن التساهمي:

يقوم السكن التساهمي على مبدأ منح الإعانة المالية التي تأتي تكملة للمساهمة المالية للمستفيد المدعومة عند الحاجة بإعانة بنكية للحصول على ملكية مسكن، حيث تتم المبادرة بهذه البرامج من طرف مرفق عقاري إما:

¹ المرجع السابق، ص 66-67.

² زينب بن شريعة، مرجع سابق، ص 71.

³ سهام وناسي، مرجع سابق، ص 105.

⁴ التعليم رقم 278، الصادرة في 7 أوت 1999، الخاصة بتطوير السكن الترقوي ذو الطابع الاجتماعي الموجه للتمليك.

- لصالح زبائنه مباشرة.
- أو معتمد لدى الجماعات المحلية، المؤسسات، الهيئات المستخدمة والتعاضديات لحساب الموظفين، الأعوان والمستخدمين.
- إذا تتميز هذه الصيغة بتدخل الدولة عن طريق الدعم المالي من أجل الحصول على الملكية، توفير العقار، وتهيئة المجال-تخفيض الضريبة، تحديد صفة المستفيدين من الدعم وأخيرا اختيار المرفق العقاري الذي يقوم بالإنجاز.

1: الدعم المالي من أجل الحصول على الملكية:

1-1: تعريفه: هو عبارة عن إعانة مالية غير مستحقة السداد موجهة لذوي الدخل المتوسط، تمنحها الدولة إما مباشرة للمستفيد وإما عن طريق هيئة إقراض مالية في إطار (بناء أو شراء مسكن عائلي لا تتجاوز كلفته أربع مرات المبلغ الأقصى للإعانة المالية)، تحدد قيمتها بموجب قرار وزاري ويمنحها الصندوق الوطني للسكن.¹

1-2: مراحل تطوره

أدخلت تغييرات على قيمة الدعم المالي منذ بداية توزيع الإعانات من طرف الصندوق الوطني للسكن كالتالي :

سنة 1992: تم توزيع إعانات مباشرة للمواطنين الذين يعملون على بناء مساكنهم تتراوح بين 100000 و 200000 دج .

سنة 1994: تراوحت قيمتها بين 200000 و 300000 دج منحت خلال تطبيق تجربة السكن التطوري.

سنة 1998: ارتفعت قيمتها بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 مارس 1998 أين حددت بـ 250000 و 350000 دج تم الاستفادة منها بشكل مباشر في صيغة السكن المدعم، عن طريق المرفق خلال بداية تطبيق صيغة السكن الاجتماعي التساهمي، وبواسطة البنوك المتعاقدة مع الصندوق في إطار بناء مسكن فردي.

سنة 2000: بمقتضى القرار الوزاري المشترك الصادر في 15 نوفمبر 2000 المحدد لكيفية تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر في 4 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي، الذي أصبحت قيمته تتراوح بين 350000 و 450000 دج.

سنة 2002: عرفت الإعانة زيادة أخرى لتصل إلى 400000 و 500000 دج بموجب القرار الوزاري المشترك الصادر في 9 أبريل 2002 المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك لـ 15 نوفمبر 2000.

2: العقار:

لم يقتصر دعم الدولة على المساعدة المالية التي تمنحها للمواطن بل عملت على إحداث تخفيض لسعر الأرض الموجهة لاستقبال هذا النوع من المشاريع، والتي تدخل في إطار ما يعرف بالعمليات ذات الطابع الاجتماعي والمتمثلة في عمليات:

2 لمياء بولجر ، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة و تفعيل الترقية العقارية ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2005-2006 ، ص 15

- القضاء على السكن الفوضوي وتحسينه.
- السكن الاجتماعي التساهمي نمط جماعي.
- البيع بالإيجار نمط جماعي.
- السكن الريفي المدعم.
- ويشترط أن تكون هذه الأراضي المراد شراؤها لهذا الغرض:
- تابعة لأملاك الدولة.
- غير مخصصة أو يحتمل تخصيصها لأغراض خدمات أو تجهيزات عمومية.
- واقعة في القطاعات الحضرية أو القابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة.
- تطبق نسبة التخفيض على القيمة التجارية الفعلية التي تمثل القيمة المتداولة في السوق الحرة المحددة من طرف أملاك الدولة، وفي حال ما إذا تضمن المشروع جزئيا محلات تجارية، فإن التخفيض لا يطبق إلا على مساحة القطعة الأرضية المخصصة للاستخدام السكني، ويحدد بموجب قرار وزاري.¹

3: تهيئة المجال :

تساهم الدولة في عمليات التهيئة بتقديم مساهمة مالية تبلغ 50000 دج للمسكن.²

4: التخفيض في الضريبة:

إضافة لأشكال الدعم السابقة فإن مشاريع السكن التساهمي تستفيد من تخفيض في الرسم على القيمة المضافة (TVA) إلى 7% بدلا من 14%

5: المستفيد من الدعم:

للحصول على مسكن اجتماعي تساهمي والإستفادة من الدعم المالي يجب أن يستوفي المرشح كل الشروط التالية:

- أن لا يكون مالكا لمسكن أو يعيش في ظروف سيئة.
- لم يستفد من تنازل عن مسكن من الأملاك العقارية العمومية أو من مساعدة من الدولة مخصصة للسكن.
- يثبت دخلا شهريا يقل أو يساوي خمس مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.
- يثبت مساهمة شخصية.

6: الحصول على الملكية: هذه العملية تسمح للمستفيد من امتلاك مسكن بصفة تدريجية، هذه الملكية تكسبه كل امتيازات المالك في استغلال مسكنه، غير أن قيمته لا تعود له كاملة لأنه يأخذ كضمان إذا ما لجأ إلى الإقتراض لاستكمال الثمن مع الدعم ومساهمته الشخصية.

¹ المرجع السابق، ص 16-17.

² صباح لمزواد ، دور القطاع الخاص في انشاء المدن الجديدة ،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة منتوري قسنطينة ، بدون سنة نشر، ص 132.

7: المرفق العقاري:

عنصر مهم لتجسيد هذه البرامج على أرض الواقع، يصعب ضبط تعريف خاص به، لأنه ليس محددًا قانونًا، لكن يمكن تمييزه بأنه شخص طبيعي أو معنوي يبادر بإنجاز مشروع عقاري، فهو صاحب المشروع والمنجر والمسير له ومالك للأرض التي سيقام عليها، وهو ليس بتاجر ولا وكيلًا عقاريًا ولا مقاولًا.¹

- وللاستفادة من برنامج الدعم المقدم لإنجاز مشروع سكن اجتماعي تساهمي على المرفق العمومي أو الخاص أن يستوفي الشروط المنصوص عليها في التعليمات الوزارية رقم 183 المؤرخة في 28-4-2002 المحددة لشروط وكيفيات منح الإعانة المالية المنصوص عليها في القرار الوزاري المشترك الصادر في 2002/4/9 والتمثلة في:

- أن يتوفر على سجل تجاري مرخص لممارسة النشاط العقاري.
- حيازة ملكية أرض المشروع باسم المرفق، سواء كان المشروع لصالح زبائنه أو لصالح جماعة محلية أو غيرها المعتمد لديها أو وجود اتفاق مع اللجنة التقنية الولائية المؤسسة بموجب القرار الوزاري المشترك الصادر في 7 أبريل 2002.
- الالتزام بإنجاز سكنات لا يتعدى سعرها أربع مرات المبلغ الأقصى للإعانة المالية.²

المطلب الثالث: أشكال السكن التساهمي

ظهرت هذه برامج السكن التساهمي في الميدان على شكلين.

1: برنامج السكن المدعم للحصول على الملكية: أي تمكيننا للأسر على امتلاك مسكن، تتم العملية بتوزيع الولاية حصتها من البرنامج الوطني للدعم على الجماعات المحلية، المؤسسات والمتعهدين العقاريين، عملاً بالقرار الوزاري المشترك الصادر في 15 مارس 1998 المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك الصادر في 15 نوفمبر 2000.³

2: برامج السكن الاجتماعي التساهمي بمبادرة من المرفق العقاري: (تشجيعاً للترقية العقارية) هي الصيغة النهائية للسكن الاجتماعي التساهمي، ظهرت بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 9 أبريل 2002 المعدل والمتمم بالقرار الوزاري، تتم بالمبادرة من المرفق العقاري في إنجاز برامج لصالح زبائنه أو بصفته متعهداً لدى الجماعات المحلية/المؤسسات والهيئات، تقدم له المساعدة المالية الممنوحة للمستفيدين لإنجاز سكنات لا تتجاوز تكلفتها أربع مرات المبلغ الأقصى للدعم المالي المقدر بـ 2000000 دج.⁴

المطلب الرابع: أهداف تبني صيغة السكن التساهمي

تهدف الدولة من تبنيها لهذه الصيغة في ظل الإصلاحات الجديدة إلى:

- التخفيف من أزمة السكن بالتنوع في العرض السكني لتلبية حاجيات الشرائح الاجتماعية ذات الدخل المتوسط.

¹ المرجع السابق، ص 132.

² المرجع السابق، ص 132-133.

³ لمياء بولجر، مرجع سابق، ص 18.

⁴ مرجع سابق، ص 19.

- التخفيف من الضغط على خزانة الدولة في تمويل البرامج السكنية بتنويع مصادر التمويل بين:
- دعم الدولة: بانتقالها من نظام المساعدة إلى نظام المساعدة الشخصية ومنح إعانات متعددة الشكل.
- مساهمة المواطن: في تمويل مسكنه عن طريق مدخراته أو الإقراض.
- تشغيل أموال البنوك بتشجيع القروض العقارية لاستكمال قيمة المسكن.
- تشجيع وتنشيط الترقية العقارية بفتح المجال للمركبين بالمبادرة في إنجاز هذه المشاريع، مما يساهم في توفير مناصب الشغل.
- إمكانية امتلاك مسكن عائلي بثمان منخفض.
- ضمان إنجاز مباني في إطار منظم، مخطط، ومطابق لمواصفات وقواعد التعمير.
- ضمان استلام مساكن جاهزة منتهية الأشغال في الإنجازات وأعمال التهيئة¹.

المبحث الثالث: المعنيون بإنجاح سكن تساهمي المعدون والمستفيدون

- يتطلب تجسيد برامج سكن تساهمي على الميدان تدخل عدة هيئات للإشراف على العملية وإلى سن قوانين وأنظمة تأطره لضمان نجاحه وعليه سنتطرق في هذا المبحث إلى :

المطلب الأول : الفاعلون في إنتاج السكن التساهمي

- يتعدد الفاعلون وتتباين تدخلاتهم في تجسيد هذه المشاريع كل حسب نشاطه بدءا ب :

1: التخطيط:

1-1: مديرية التعمير والبناء: هيئة ولائية مهمتها الإشراف على عمليات التعمير والبناء وفقا للقانون الوزاري المؤرخ في 1980/07/14 المحدد لنوعية التنظيم والصلاحيات لإدارة التعمير والبناء والسكن على مستوى الولاية، تقوم في إطار السكن التساهمي ب :

- إنجاز الدراسات والمخططات: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأرض لتوقيع المشاريع السكنية بأنواعها.

- استقبال طلبات المرقين لإنجاز المشروع وتوضيح الإجراءات اللازمة لذلك.

- إنجاز شهادات التعمير والمطابقة ورخص البناء.

مراقبة حالة تقدم أشغال المشاريع ووضع تقارير توجه للصندوق الوطني للسكن².

2-1: لجنة التهيئة والتعمير: أنشأت طبقا لقرار الوالي بمقتضى التعليم رقم 123 المؤرخة في 15-4-1991 الخاصة بإنشاء لجنة التهيئة والتعمير، تتمثل في الوالي رئيسا، مدير التعمير، المصالح التقنية المعنية رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية كأعضاء يتمثل دورها في:

- دراسة ملفات المشاريع.

¹ المرجع السابق، ص 20.

² الصادق مزهود، مرجع سابق، ص 118.

- تتولى عملية توزيع الأراضي على المرقين العقاريين.¹

2: العقار:

2-1: مديرية أملاك الدولة: تتمثل مهامها في :

- التكفل بعمليات التنازل وبيع الأراضي التابعة لأمالك الدولة طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها.
- تحديد القيمة التجارية الفعلية للعقار حسب المخطط والوضعية القانونية بالرجوع إلى سعر السوق المتداول حسب صنف المنطقة واستخراج السعر القاعدي للمتر المربع.
- دراسة ملفات المشاريع المقدمة في إطار السكن التساهمي، خاصة إذا تضمن المشروع إنجاز محلات ذات طابع غير سكني لإلغاء نسبة التخفيض على مساحة القطعة الأرضية الخاصة بها حفاظاً على مصالح الدولة.
- إعداد عقود البيع لصالح المرقين العقاريين.

2-2: مديرية مسح الأراضي: تعمل على تحديد وحساب مساحات الأراضي المراد شراؤها وإنجاز مخططات طوبوغرافية خاصة بها.

2-3: اللجنة التقنية الولائية: أنشأت بمقتضى القرار الوزاري المشترك رقم 2 المؤرخ في 7 أفريل 2002 المحدد لشروط التنازل عن العقارات المبنية أو الغير المبنية التابعة لأمالك الدولة والمخصصة لإنجاز عمليات التعمير والبناء، تتمثل مهامها في:

- ضمان الإشهار للأراضي التابعة لأمالك الدولة والمخصصة للاستفادة من مشاريع الترقية العقارية.
- البث في الطلبات المقدمة وذلك بعد:
- إبداء رأيها بشأن نوع المشاريع المقدمة وبنيتها ومدى ملائمتها أو مطابقتها للمصلحة العامة بشأن ما تتطلبه هذه المشاريع من وسائل.
- فحص مدى مطابقة المواقع التي سيتم شراؤها مع أدوات التعمير في حالة وجودها ضمن مخطط التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي أو مع القواعد العامة للتهيئة والتعمير لمعرفة إذا كانت أراضي مهياة أم لا لتحديد وضعية العقار.²

3: جهاز التمويل:

يتكون من ثلاث فاعلين أساسيين:

3-1: الصندوق الوطني للسكن: هو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت وصاية وزارة السكن والتعمير، أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12/5/1991 الخاص بإعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وتحويل أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن. تتمثل مهامه الرئيسية في:

- تطبيق سياسة المساعدة المالية للدولة فيما يخص السكن الموجه للعائلة ذات الدخل الضعيف.

¹ لمياء بولجرمر مرجع سابق، ص 22.

² المرجع السابق، ص 23-24.

- يساهم في تحسين الوظيفة العمومية في مجال السكن.
- تسير مساهمات وإعانات الدولة في مجال الإسكان خاصة ذو الطابع الاجتماعي الإجباري، التساهمي...
- ترقية كل شكل من أشكال تمويل السكن بالبحث عن مصادر مالية غير مرتبطة الميزانية.
- 3-2: مساهمة المستفيد:** بحثا عن مصادر أخرى لتمويل السكن وتخفيفا لأعباء التموسل على الدولة فإن برامج السكن الاجتماعي التساهمي تفتح للمستفيد المجال للمشاركة في تمويل مسكنه وذلك بدفع النصيب المتبقي من ثمن المسكن بعد الإعانة المالية التي تقدمها الدولة هذه القيمة يمكن أن يدفعها كاملة كما أنه يمكن أن يكملها بقرض عقاري على شرط أن تكون مساهمته الشخصية لا تقل عن 20% من قيمة المسكن المراد شراؤه، يتم دفع مساهمته على شكل أقساط أو دفعة واحدة حسب ما يتفق عليه مع المرقى العقاري.
- 3-3: البنوك:** ساهم دعم الدولة الموجه للمواطنين ذوي الدخل المتوسط لامتلاك مسكن عائلي من وضع شراكة مع البنوك التي تتدخل في:
 - منح قروض طويلة المدى للمستفيد لاستكمال ثمن مسكنه وتمويل إنجاز.
 - تحويل القروض والإعانات المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن للمستفيد إلى المرقى العقاري لتمويل المشروع. لأنه لا يمكنه الاستفادة منها مباشرة.¹
- 3-4: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:** مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي أنشأت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 83-16 المؤرخ في 2 جويلية 1983 المتضمن لإنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، لكن لم تجسد في الواقع حتى صدور المرسوم التنفيذي رقم 96-75 الصادر في 3 نوفمبر 1996 المتعلق بكيفيات تنظيمه وتسييره. حددت مهامه في:
 - العمل على ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء وفقا لمبادئ التوزيع العادل والتضامن بين العمال في جميع قطاعات النشاط.
 - تعبئة كل موارد التمويل من أجل ترقية السكن الاجتماعي.
 - المساهمة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن لصالح العمال الأجراء والإنجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار.²

4: إعداد المشروع والإنجاز:

يتم من طرف مرقين عقاريين عموميين وخواص:

4-1: المرقون العموميون للسكن:

¹ المرجع السابق، ص 24-25.

² المرجع السابق، ص 25.

4-1-1: ديوان الترقية والتسيير العقاري: هي هيئة موروثة عن مؤسسة استعمارية، وأصبحت مؤسسة عمومية ذات طابع إداري لها شخصية معنوية واستقلالية مالية سنة 1976، تعمل على تحقيق البرامج الوطنية للسكن الموجه لذوي الدخل الضعيف، تم تحول إلى مؤسسة وطنية ذات طابع تجاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12-5-1991 ليتوسع دوره إلى ممارسة نشاط الترقية العقارية بإنجاز وبيع مساكن ترقية باعتباره تاجرا في علاقته مع الآخرين طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 93-08 المعدل والمتمم للمرسوم السابق الذي يحدد كفاءات تنظيمه وعمله.¹

4-1-2: مؤسسة ترقية السكن العائلي: موجه لإنجاز مساكن راقية، وصل عددها إلى 22 مؤسسة سنة 1987 موجهة عبر مختلف ولايات الوطن، منها 12 مؤسسة بدأت بإنجاز 41000 مسكن من إجمالي 22000 مسكن استفاد من تمويل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط.²

4-1-3: لصندوق الوطني للتوفير والإحتياط: تأسس سنة 1992 وبدأ نشاطه سنة 1993 بإنجاز سكنات ترقية عمومية، كلف بإنجاز وتسيير المشاريع الخاصة بالصندوق، مهمته التعامل مع المؤسسات الخاصة بالبناء والمقاولات كما يشرف على عمليات الإنجاز.³

4-2: المرقون الخواص:

بدأ ظهور القطاع الخاص كفاعل مهم في إنتاج السكن بصدور قانون التوجيه العقاري، وقانون الترقية العقارية. وينقسم المرقون الخواص إلى:

- مرقى عقاري كشخص طبيعي.

- مؤسسات ترقية عقارية كشخص معنوي.

- يقوم المرقى العقاري سواء كان عموميا أو خاصا بإعداد المشروع وإنجازه بداية من:

4-2-1: تقويم المشروع: عنصر مهم يجب أن يعكف عليه المرقى العقاري بجدية يحدد فيه:

- كلفة المشروع الإجمالية.

- سعر المتر المربع للمسكن، ثمن المسكن ونوعه.

- التركيب المالي للمشروع.

4-2-2: شراء الأرضية: تكون قابلة للتعمير، يتم شراؤها من الدولة (مديرية أملاك الدولة) أو البلدية للاستفادة من تخفيضات في السعر، كما يمكن اقتناؤها من الخواص دون الاستفادة من أي تخفيض.

4-2-3: الدراسة المعمارية والتقنية: لوضع مخططات وتصاميم معمارية للبنىات لتقسيمات المسكن ونوعه، المرافق والمجالات المشتركة.

4-2-4: الحصول على الرخص والشهادات الإدارية: مثل شهادة التعمير ورخص البناء... طبقا للقانون 90-29 المؤرخ في 1-12-1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية.

¹ صباح لمزود، مرجع سابق، ص 125.

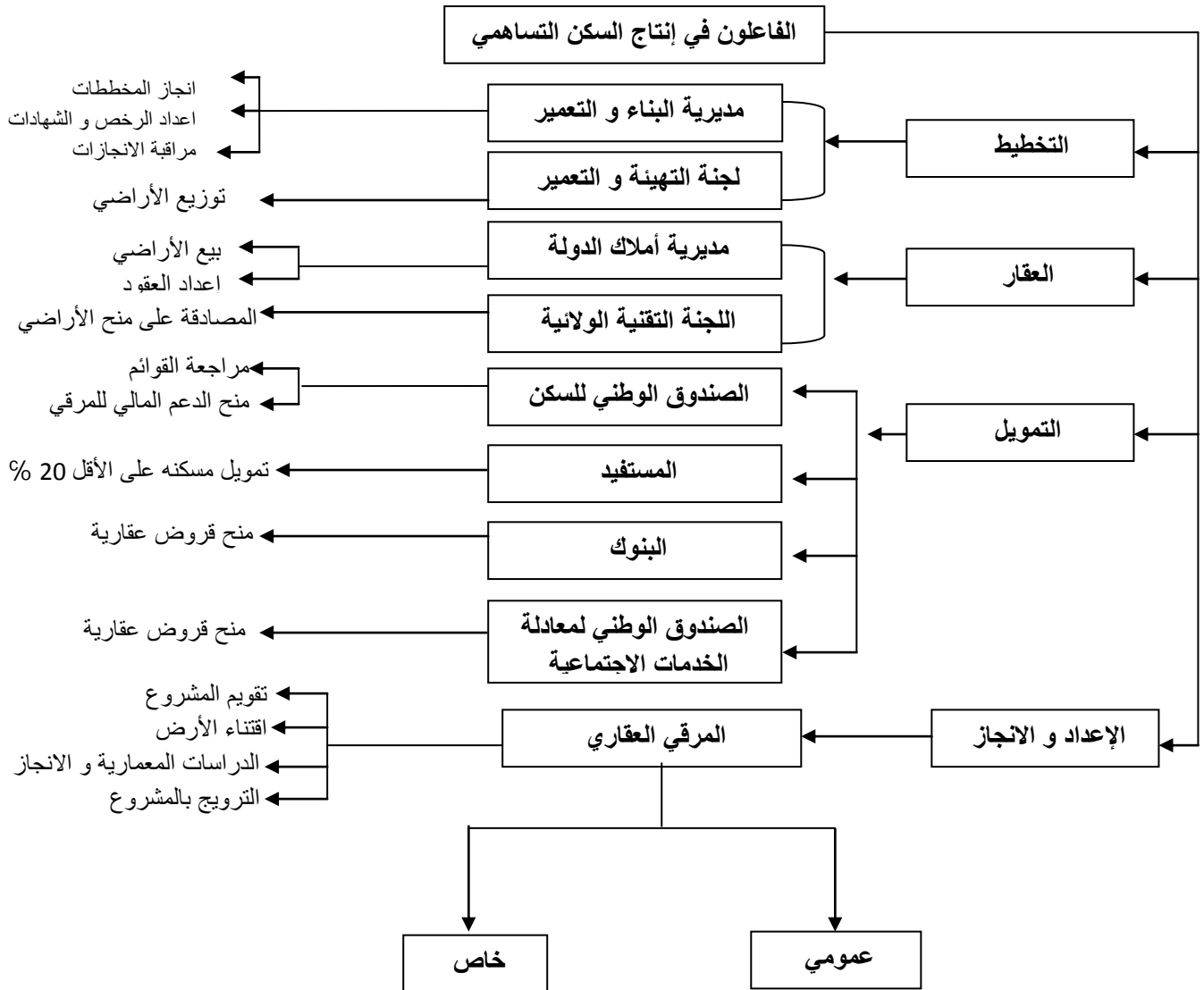
² لمياء بولجر، مرجع سابق، ص 29.

³ نوال زيتوني، إنتاج السكن في ظل اقتصاد السوق الاليات و الفاعلون، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، سبتمبر 2003، ص 43-44.

4-2-5: القيام بحملة إعلانية: للترويج بالمشروع على المرقى العقاري إشهاره في الصحف أو القيام بأيام إعلامية لفتح المجال للراغبين في شراء مساكن، تحدد فيه الأسعار، المواصفات طرق التمويل، عمليات الدفع وآجال الإنجاز، في حالة القيام بعمليات بيع على المخطط.

4-2-6: الإنجاز: يتم بالتعاقد مع المقاولين ومؤسسات إنجاز¹.

الشكل (6) الفاعلون وأهم تدخلاتهم في إنتاج سكن تساهمي.



من إعداد الطلبات بناء على المعطيات السابقة

¹ لمياء بولجر، مرجع سابق، ص 28.

المطلب الثاني : المستفيدون من السكن التساهمي ومكونات ملف الترشيح

- يستفيد من السكن التساهمي:

- كل جزائري يعمل داخل القطر الجزائري.
- أن لا يكون المترشح(أو زوجه) قد استفاد من قطعة أرض سكنية أو في أي برنامج سكني أو أي إعانة من الدولة.
- أن يكون دخله الشهري (مع دخل الزوج(ة)) أقل من 60.000.00 د.ج.¹

مكونات ملف الترشيح لطلب الحصول على سكن تساهمي:

- يجب أن يتكون ملف المترشح من الوثائق التالية:
- طلب الحصول على إعانة الدولة/إستمارة من الصندوق الوطني للسكن مصادق عليها(2 نسخ)
- صورة طبق الأصل من بطاقة التعريف مصادق عليها.
- شهادة ميلاد أصلية للمترشح (رقم 12).
- شهادة عمل للمترشح(ة) وللزوج(ة) مؤرخة بأقل من ستة أشهر أو صورة طبق الأصل للسجل التجاري مصادق عليها بالنسبة للتاجر.
- شهادة عائلية أو بطاقة شخصية للعازب(ة).
- بطاقة الإقامة.
- شهادة عدم الملكية العقارية للمترشح(ة) وللزوج(ة)، مستخرجة من المحافظة العقارية لمقر الإقامة وكذا من مكان الإزدیاد.
- كشف الراتب السنوي (مع تحديد الفترة) للمترشح(ة) وللزوج(ة) أو كشف المداخل السنوية بالنسبة للتجار.
- بالنسبة للزوج(ة) غير العامل(ة):
- شهادة عدم العمل.
- شهادة عدم الإنخراط مستخرجة من الصندوق الوطني للتأمين للأجراء.
- شهادة عدم الإنخراط مستخرجة من الصندوق الوطني للتأمين لغير الأجراء.²

المطلب الثالث : آلية إنجاز سكن تساهمي

تختلف الإجراءات المتبعة لإنجاز مشروع سكن تساهمي من شكل لآخر:

1: برنامج السكن المدعم للحصول على الملكية:

¹ www.djazairss.com 15/02/2015- 14.30 h

² www.wadilarab.com 15/02/2015 16.12h.

1-1: التبليغ بحصة الولاية: بعد وضع برنامج الدعم على المستوى الوطني وتحديد نصيب كل ولاية حسب احتياجاتها من طرف السكن والعمران، يتم تبليغ كل ولاية معنية والصندوق الوطني للسكن بحصتها.

2-1: طرق توزيع وتوطين البرامج: توزع الولاية حصتها أو جزء منها على بلدياتها عن طريق اللجنة الولائية التي تعمل على توزيع البرامج السكنية والمساعدات العمومية الخاصة بالسكن.

3-1: اتفاقية الحصول على برنامج الدعم: بعد اتفاق الولاية مع البلدية على أرضية المشروع، مستوى المساعدة، حجم المشروع..... إلخ تبرم اتفاقية للحصول على برنامج الدعم بين الصندوق الوطني للسكن والولاية.

4-1: اختيار المرقى العقاري: تتكفل مديرية السكن بهذه العملية بالتنسيق مع البلدية بوضع دفتر شروط خاص لكل مشروع تحدد فيه:

عناصره (عدد المساكن، المساحة، التكلفة). خصائص أرضية المشروع (تحديد ملكيتها) والشروط الواجب توفرها في المرقى العقاري منها:

- لديه رأس مال خاص به لضمان حسن سير المشروع.

- لديه خبرة في ميدان الترقية العقارية.

- لديه كفاءة لتسيير المشروع.

- ليس في حالة إفلاس أو تصفية قضائية.

- لم تسجل عليه أحكام قضائية خاصة بمخالفات في نشاطه الترقوي (عمليات الإحتيال)¹.

5-1: اختيار المستفيدين: تعد البلدية قائمة للمرشحين يتجاوز عددهم حجم المشروع بنسبة 50.25% ثم تقدم للمرقى العقاري لاختيار عدد منهم بعد إجراء مقابلة شخصية مع كل فرد للتعريف بالمشروع وتقييم الإمكانيات المادية للمرشح وبمجرد الاتفاق على مكونات المشروع وثمانه الذي لا يتعدى 1600000 دج. وتحمل المستفيد كل المستحقات من الضرائب ورسوم التوثيق يتم عقد التزام متبادل بين الطرفين.

6-1: متابعة و مراقبة تقدم الاشغال : تقوم بالعملية مديرية السكن و تقدم تقريرا للصندوق الوطني للسكن عن نسبة تقدمها

7-1: تحرير الاعانة : يحررها الصندوق على مراحل كالآتي :

¹ لمياء بولجر، مرجع سابق، ص30.

جدول رقم (1) مراحل تحرير الإعانة : ¹

نسبة الإعانة %	نسبة تقدم الأشغال
30	10
40	60
20	20
10	تحويل الملكية للمستفيد

- يمكن للمرقي العقاري أن يسلم القائمة للصندوق الوطني للسكن للتأكد من عدم الاستفادة من أي دعم. ثم يعيدها إلى البلدية من مطابقة الأسماء مع القائمة الأصلية والمصادقة عليها، لكن إذا سجل عدم تطابق في الأسماء فإنها تطلب تبريرات مقنعة وإلا يتم فسخ العقد معه.

- بعد المصادقة تبرم عقود بيع على المخطط مع المستفيدين و اتفاقية تحرير الدعم مع الصندوق الوطني للسكن، تحدد فيها قيمة وطرق دفع هذا الدعم.²

2: برامج السكن الإجتماعي التساهمي بمبادرة من المرقي العقاري:

1: طلب الدعم: يتقدم المرقي إلى مديرية السكن والتجهيزات العمومية بطلب دعم من أجل:

1-1: اقتناء أرضية المشروع: يتم تحديدها من طرف لجنة التهيئة والتعمير وتصادق عليها اللجنة التقنية الولائية انطلاقا من ملف يبين فيه صاحب المشروع (البرنامج . طبيعة البناءات. عمليات التهيئة. خطة التمويل.....)

1-2: الحصول على الدعم: إعتمادا على ملف يضم:

- موافقة اللجنة التقنية الولائية أو عقد ملكية لأرض المشروع.

- ملف تقني للمشروع وطريقة تمويله.

- شهادة التعمير أو رخصة البناء.

- وثيقة تعاقد إذا كان متعهدا لدى الجماعات المحلية، المؤسسة أو الهيئة التي تثبت ذلك.

2: المصادقة على الدعم: تتكفل مديرية السكن بإرسال نسخة من ملف المشروع إلى وزارة السكن والعمران للمصادقة عليه وتبليغ قرار الموافقة للصندوق الوطني للسكن الذي يقوم بإعداد دفتر شروط عام مع المرقي العقاري يحدد التزامات الطرفين وخصائص المشروع.³

3: اختيار المستفيدين: نميز حالتين:

أ: لحساب زبائنه:

¹ المرجع السابق، ص 32.

² المرجع السابق، ص 31.

³ المرجع السابق، ص 34.

يتم تسجيل الراغبين في الاستفادة من المشروع على أن تتوفر فيهم الشروط اللازمة في سجل خاص مختوم من طرف مديرية السكن وذلك بعد الإتفاق على ثمن المسكن. طريقة الدفع. الموضوع. المخططات، آجال الإنجاز.... بحيث تكون هناك شفافية من المرقى مع المرشح ويوقع معه التزام متبادل بين الطرفين.

ب: لصالح الجماعات المحلية:

- تنظم عمليات إشهار لصالح مواطنيها.
- وضع قائمة للمترشحين تتم تصنيفاتها من طرف المرقى العقاري وتصادق عليها لجنة خاصة بالبلدية يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي.

4: قرار منح الإعانة:

- تسلم القائمة النهائية بعد المصادقة عليها من طرف الوالي (أو الممثل له) إلى الصندوق الوطني للسكن مرفقة بالملفات الخاصة للمترشحين ليقوم بـ :
- مراجعتها في البطاقة للسكن.
- توجيه طلب لتحرير قروض الدفع من الوزارة.
- إبرام اتفاقية مع المرقى تبين مبلغ الدعم المالي.
- في حالة حدوث أي تغيير في القائمة من طرف المرقى العقاري يجب إبلاغ الصندوق باختيار مرشح أو تعويضه بآخر.
- يبلغ قرار الوزارة على منح الدعم لصاحب المشروع والإنطلاق في الإنجازات في أجل أقصاه 6 أشهر من تاريخ التبليغ إن لم يبدأ بها بعد وعليه بالإكتتاب لدى صندوق الضمان¹.

5: تحرير الإعانة:

وتحدد هذه العملية حسب طريقة البيع وقد يكون تحريراً كلياً أو جزئياً².

جدول رقم (2) تحرير الإعانة :

نسبة الاعانة المحررة %	أشغال منتهية	نسبة تقدم الاشغال %
30	الأساسات	10
40	الأعمال الأساسية	60
20	الأعمال الثانوية و الشيكات	100
10	تحويل الملكية للمستفيد	

المصدر : لمياء بولجر، مرجع سابق ص 36

¹ المرجع السابق، ص 35.

² المرجع السابق، ص 36.

خلاصة الفصل :

نستخلص من خلال هذا الفصل أن لقطاع السكن أهمية بالغة لا يمكن الاستغناء عنها لذلك قمنا بالتطرق لمختلف مراحل تطور السكن في الجزائر و أنواعه و يتجلى اهتمام الدولة بهذا القطاع من خلال السياسات و المخططات التي تبنتها من أجل انعاشه و كذلك من خلال مختلف الصيغ التي وضعتها قصد تماشيها مع قدرات و رغبات المواطن الجزائري .

و قد تناولنا بالدراسة و التفصيل صيغة السكن التساهمي الموجه لاعانة الأسر ذات الدخل المتوسط التي لا يمكنها امتلاك مسكن الا باعانة من طرف الدول حيث حاولنا تقديم الاطار الزمني لظهوره سنة 1995 أين كان يعرف بالسكن التطوري و مختلف التطورات التي مر بها الى غاية ما هو عليه الان حيث أصبح يعرف بالسكن التساهمي

- كما قمنا في هذا الفصل على الفاعلون في انتاج سكن تساهمي من مرقين عقاريين (عموميين و خواص) و كذلك من مصالح و هيئات مسؤولة عن انتاجه الى غاية الوصول الى تحويل الملكية للمستفيد .

الفصل الثالث

تمهيد :

بعد الدراسة النظرية التي قمنا بها لكل من السكن التساهمي والقرض العقاري وباعتبار البنك هو المسؤول الأول عن منح القروض أردنا أن نتم دراستنا هذه بالجانب التطبيقي الذي قمنا به في بنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR وكالة الحجار والذي نحاول فيه التعريف ببنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR بصفة عامة وكذلك تقديم وكالة الحجار بالإضافة إلى دراسة كيفية منح قرض عقاري وأهم المراحل التي يتم من خلالها القرض العقاري .

ويتكون هذا الفصل من ثلاث مباحث:

المبحث الأول: تقديم بنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR.

المبحث الثاني: تقديم بنك الفلاحة والتنمية الريفية لوكالة الحجار.

المبحث الثالث: دراسة طلب قرض عقاري للحصول على سكن تساهمي.

المبحث الأول: تقديم بنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR

المطلب الأول: نشأة بنك الفلاحة والتنمية الريفية.

تم إنشاء بنك الفلاحة والتنمية الريفية في 13 مارس 1982 م، على إثر إعادة هيكلة البنك الوطني الجزائري، وكانت المهمة الموكلة هي تطوير القطاع الفلاحي وتربية عالم الريف. ولقد تم تحويل بنك الفلاحة والتنمية الريفية إلى شركة ذات أسهم برأس مال جماعي يقدر بـ 10000000000 دج أي 1000 دج سهم بقيمة إسمية قدرها 100000000 دج لكل سهم مرتبة من 01 إلى 100 مكتبة بكاملها من طرف الدولة والمحتفظة من طرف الخزينة، وكان ذلك في 19 فيفري فكان البنك إلى غاية هذا التاريخ يعرف كمؤسسة إستراتيجية.

وأصبح بعدها مؤسسة عمومية إقتصادية منظمة على شكل شركة تجارية ذات أسهم وهذا دون إنشاء شخص معنوي جديد ولا تغيير في الموضوع الاجتماعي، التنمية، المدة، رأس المال. في البداية كان يضم 140 وكالة أما اليوم فأصبحت تضم 286 وكالة و31 مديرية جهوية وحوالي 7000 إطار وموظف ينشطون على مستوى الهيئات المركزية الجهوية المحلية.....¹

أما من جهة كثافة شبكته وكبر إمكانياتها فقد صنف بنك الفلاحة والتنمية الريفية رقم 01 في الجزائر ويحتل 668 عالميا من أصل 4100 بنك...²

المطلب الثاني: تطور بنك الفلاحة والتنمية الريفية³

لقد شهد تطور البنك ثلاث مراحل هي :

- المرحلة: 1990-1982:

في السنوات الثمانية الأخيرة كان هدف البنك هو إثبات وجوده في عالم الريف بفتح عدة وكالات في مناطق فلاحية ثم ترتيبها وإكتسب البنك أهلية وخبرة أكيدة في تمويل الفلاحة، الصناعة الغذائية والصناعة الميكانيكية الفلاحية، هذا التخصص جاء في إطار الإقتصاد المخطط حيث كان بنك عمومي كان له مجال تخصص.

- المرحلة: 1999-1991:

إن قانون النقد والعرض الصادر في سنة 1990م والذي وضع حدا لمفهوم تخصص البنوك أدى بنك الفلاحة والتنمية الريفية إلى توسيع مجالات نشاطه في ميادين تمويل أخرى خاصة مؤسسة PME.PMI دون التخلي عن الميدان الفلاحي. الصعید التقني في هذه المرحلة شهدت إدخال تكنولوجيا معلوماتية جديدة وذلك سنة 1991 حيث قامت بوضع نظام SWIFT لتنفيذ عملية التجارة الخارجية وفي 1992 تم وضع برنامج SUBU وذلك بمعالجة وإتمام كل العمليات البنكية "تسيير القروض، عملية الودائع، التوضيفات المالية.... إلخ".

مع الملاحظة أن هذا البرنامج خاص ببنك الفلاحة والتنمية الريفية فقط على مستوى الجهاز المصرفي الجزائري.

¹ مرسوم رقم 82-106، المؤرخ في 13، مارس 1982، المتعلق بإنشاء بنك الفلاحة والتنمية الريفية، الجريدة الرسمية العدد 11/16/03/1982.

² المرجع السابق.

³ تقرير نشاط بدر، 2002، ص 02.

- إدخال نظام الإعلام الآلي على كل عمليات التجارة الخارجية "فتح القروض المستندة، ومعالجتها في 24 ساعة على الأكثر"، وفي سنة 1993 تم إنهاء عملية إدخال الإعلام الآلي على كل شبكة البنك عبر القطر الوطني أما سنة 1994 فقد تم إدخال المنتج البنكي "بطاقة الدفع وفي 1996 إدخال نظام المعالجة الآلية عن بعد وفي 1998 قامت بإدخال البطاقة المصرفية ...¹

- المرحلة: 2000-2004:

تميزت هذه المرحلة بمساهمة بنك الفلاحة والتنمية الريفية كغيره من البنوك العمومية في تدعيم وتمويل الإستثمارات المنتجة ودعم برامج الإنعاش الإقتصادي وتوجه نحو تطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والمساهمة في تمويل قطاع التجارة الخارجية وفقا لتوجيهات إقتصاد السوق إلى جانب توسيع نطاق تغطية لمختلف مناطق الوطن وذلك عن طريق فتح المزيد من الوكالات، ولتكيف مع التحولات الإقتصادية والإجتماعية إلى تعرفها البلاد وإستجابة الإحتياجات ورغبات العملاء، قام بنك الفلاحة والتنمية الريفية بوضع برنامج على مدى 5 سنوات يتمحور أساسا حول عصرنة البنك وتحسين أدائه والعمل على تطوير منتجاته وخدماته، بالإضافة إلى تدني إستخدام التكنولوجيا الحديثة في مجال العمل المصرفي، وهذا البرنامج الطموح حقق نتائج هامة نوردتها فيما يلي:

في عام 2000 القيام بتشخيص عام للنشاط وذلك لإبراز نقاط القوة والضعف في سياسته مع وضع إستراتيجية تسمح للبنك بالإعتماد على المعايير العالمية في مجال العمل المصرفي، كما قام البنك بتعميم نظام يربط بين مختلف الوكالات مع تدعيمه بأنشطة جديدة تعمل على إدارة العمليات المصرفية بسرعة قياسية وفي عام 2001 قام بتقييم موارده وذلك بإجراء عملية تطهير محاسبة مالية لجمع حقوقه المشكوك في تحصيلها بغية تجديد مركزه المالي، ومواجهة المشاكل المتعلقة بالسيولة وغيرها والعمل على زيادة تقلبص مدة مختلف العمليات المصرفية إتجاه العملاء إلى جانب ذلك قام "البنك الجلوس" والخدمات الشخصية.

هذا النظام ببساطة يخدم العميل في كل العمليات البنكية وهو جالس في مكانه دون الإنتقال من موظف إلى آخر فهذا البنك أصبح مكلف بالزبون في كل العمليات (إبداع، سحب، عمليات المحفظة، توظيفات مالية، عمليات تجارية وخارجية) وذلك من أجل المحافظة على سترية أعمالها...²

وفي عام 2002 قام تعميم وتطبيق "مفهوم بنك الجلوس" والخدمات الشخصية على مستوى جميع وكالات البنك الذي استمر خلال 2004 أما في عام 2004: لقد كانت 2004 مميزة بالنسبة للبنك الذي عرف إدخال تقنية جديدة تعمل على سرعة تنفيذ العمليات المصرفية تتمثل في عملية نقل الصك عبر الصورة، فبعد أن كان يستغرق وقت تحصيل البنك مدة قد تصل 15 يوم أصبح بإمكان العملاء تحصيل بنك بدر في وقت وجيز وهذا يعتبر إنجاز غير مسبوق في مجال العمل المصرفي في الجزائر .

كما عمل مسؤولو بنك الفلاحة والتنمية الريفية خلال عام 2004 على تعميم استخدام الشبايبك الآلية لأوراق النقدية Les guichetes automatique des billets المرتبطة ببطاقات الدفع التي تشرف عليه شركة النقد الآلي والعلاقات التلقائية بين البنوك SATIM خاصة في المناطق ذات الكثافة السكانية الكثيرة...³

¹ المرجع السابق، ص 2-3

² تقرير نشاط بدر، المرجع السابق، ص 03

³ المرجع السابق، ص 03

المطلب الثالث: أهداف ومهام بنك الفلاحة والتنمية الريفية¹

1: أهداف بنك الفلاحة والتنمية الريفية:

- من أهم الأهداف المسطرة من طرف إدارة البنك في المدى القصير والمدى المتوسط ما يلي :
- توسيع وتنويع مجالات تدخل البنك كمؤسسة مصرفية شاملة .
- تحسين نوعية وجود الخدمات .
- تحسين العلاقة مع العملاء .
- الحصول على أكبر حصة من السوق .
- تطوير العمل المصرفي قصد تحقيق أقصى قدر من الربحية .
- وبغية تحقيق تلك الأهداف قام البنك بتهيئة الشروط للإطلاق في المرحلة الجديدة التي تتميز بتحويلات هامة نتيجة انفتاح السوق المصرفية أمام البنوك الخاصة المحلية والأجنبية، حيث قام البنك بتوفير شبكات جديدة ووضع وسائل تقنية حديثة وأجهزة وأنظمة معلوماتية، كما بدل القائمون على البنك مجهودات كبيرة لتأهيل موارده البشرية وترقية الإتصال داخل وخارج البنك، مع إدخال تعديلات على التنظيمات والهيكل الداخلية للبنك تتوافق مع المحيط المصرفي الوطني واحتياجات السوق .
- كما سعى البنك إلى التقرب أكثر من العملاء، وهذا بتوفير مصالح تتكفل بمطالبهم وانشغالاتهم والحصول على أكبر قدر من المعلومات الخاصة باحتياجاتهم، وكان البنك يسعى إلى تحقيق هذه الأهداف بفضل قيامه ب :
- رفع حجم الموارد بأقل تكاليف .
- توسيع نشاطات البنك فيما يخص التعاملات .
- تسير صارم لخزينة البنك بالدينار والعملية الصعبة.

2: مهام بنك الفلاحة والتنمية الريفية²

- وفقا للقوانين والقواعد المعمول بها في المجال المصرفي، فإن بنك الفلاحة والتنمية الريفية مكلف بالقيام بالمهام التالية :
- تنفيذ جميع العمليات المصرفية والإعتمادات المالية على إختلاف أشكالها طبقا للقوانين والتنظيمات الجاري بها .
- تنمية موارد وإستخدامات البنك عن طريق ترقية عمليتي الإدخار والإستثمار .
- إنتاج خدمات مصرفية جديدة مع تطوير المنتجات والخدمات والإستثمار .
- تطوير شبكته ومعاملاته النقدية .

¹ 16:20 H يوم 12/4/2015 //www-epay.dz/BADR

² www.google-v.91071109.d.bgq. 12/04/2015h16:00

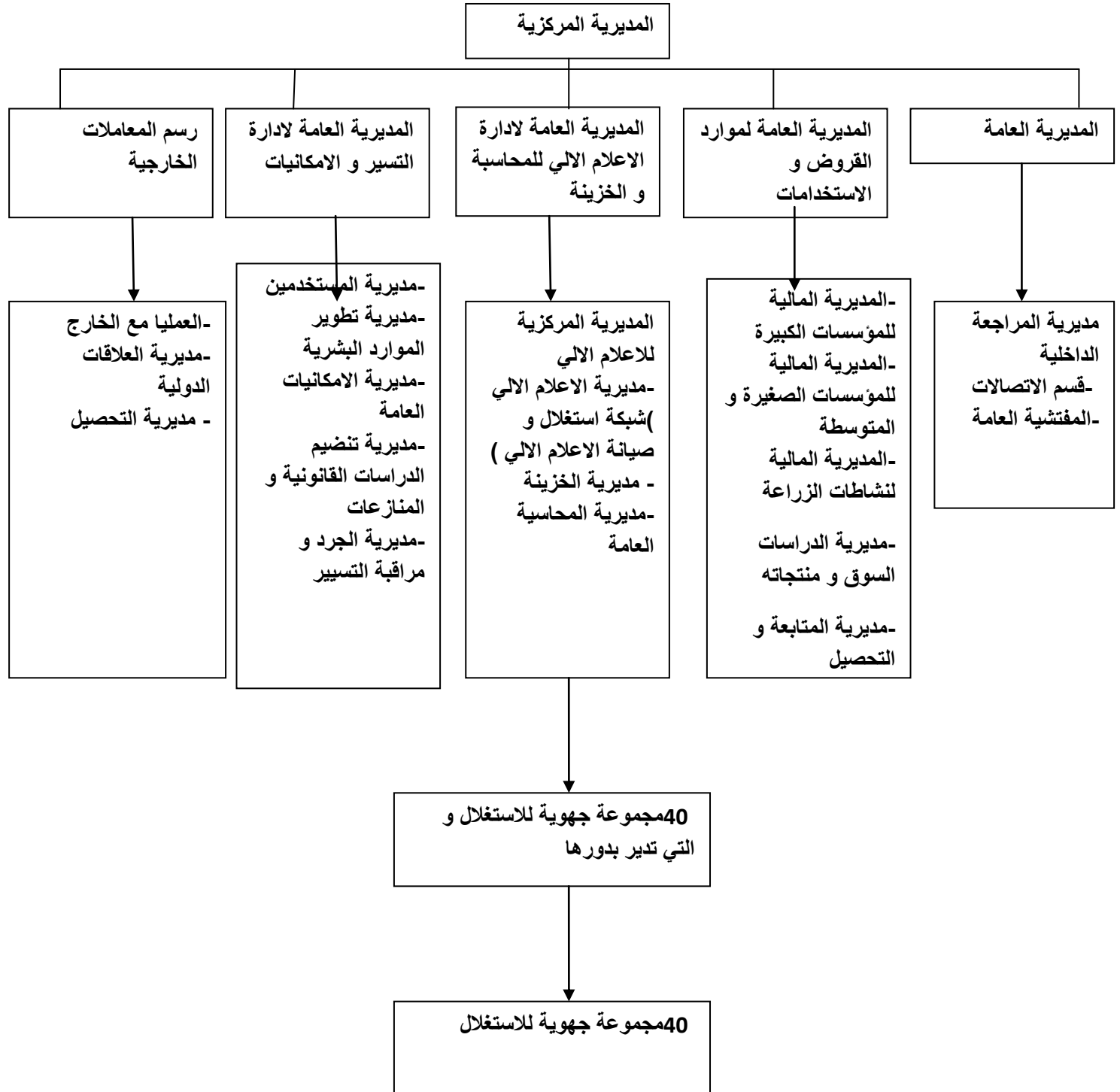
- تقييم السوق المصرفية والتقرب أكثر من ذوي المهن الحرة والتجار والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
- الاستفادة من التطورات العالمية في مجال العمل المصرفي.
- وفي إطار سياسة القروض ذات المردودية يقوم بنك الفلاحة والتنمية الريفية بـ :
- تطوير قدرات تحليل المخاطر .
- إعادة تنظيم إدارة القروض .
- تحديد ضمانات متصلة بحجم القروض وتطبيق معدلات فائدة تتماشى وتكلفة الموارد.

المطلب الرابع: الهيكل التنظيمي لبنك الفلاحة والتنمية الريفية:¹

يتكون بنك الفلاحة والتنمية الريفية من :

- مديرية مركزية مقرها الجزائر العاصمة مقسمة إلى خمسة مديريات فرعية ،كل مديرية فرعية تنظم مجموعة مديريات فرعية أخرى كلها على مستوى الجزائر العاصمة.
- أما بالنسبة إلى باقي أنحاء الوطن فتتواجد على مستوى كل ولاية مجموعة جهوية للاستغلال تدير عدد من الوكالات وبذلك يصل عدد المجموعات إلى 40 مجموعة تدير 286 وكالة محلية.
- والمخطط التالي يبين الهيكل الإداري للبنك:

¹ <http://www.google-v.91071109.d.bgq> 16:30h25/04/2015



الهيكل الإداري لبنك الفلاحة والتنمية الريفية

المصدر: المديرية العامة للبنك.

المبحث الثاني : تقديم بنك الفلاحة والتنمية الريفية لوكالة الحجار: المطلب الأول: مفهوم وأهمية بنك الفلاحة والتنمية الريفية لوكالة الحجار.

1: مفهوم وكالة الحجار 808

نشأ بنك الفلاحة والتنمية الريفية لوكالة الحجار سنة 1983/03/03. مقره حي زيغود يوسف الحجار ولاية عنابة.¹

2: الأهمية

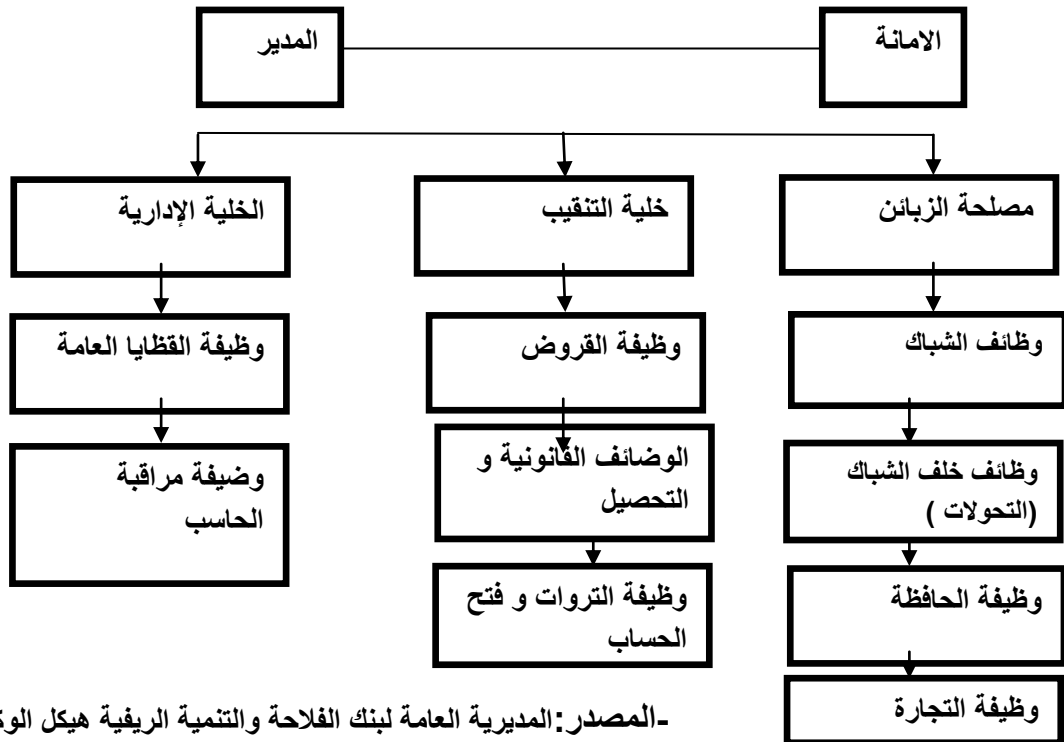
إكتسب البنك أهمية كبيرة حيث أصبح يقدم خدماته لفئات الفلاحين، الحرفيين، التجار الذين أصبح البنك بالنسبة لهم حجر الأساس لمختلف مشاريعهم، إذ كان البنك يكتسي تلك الأهمية بين باقي البنوك الأخرى.²

المطلب الثاني: دور بنك الفلاحة والتنمية الريفية لوكالة الحجار

- تشكل الوكالة وحدة إستغلال وتعتبر مجمع السلطة المباشرة على مستوى المديرية العامة والمديريات المركزية. وهي عبارة عن هيكل للدعم التقني واللوجيستيكي للوظائف والمصالح الذي تقوم بها ويتمثل دورها في :

- التنشيط التجاري فيما يخص جميع الموارد ومنح القروض وتحصيل الديون .
- تقديم الدعم التقني بتوفير الوسائل البشرية والمادية الضرورية للقيام بالعمليات البنكية .
- الرقابة سواء عن قرب أو عن بعد لجميع الوظائف والعمليات التي تقوم بها.

المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي للوكالة



-المصدر: المديرية العامة لبنك الفلاحة والتنمية الريفية هيكل الوكالة المحلية للإستغلال

¹مدير بنك الفلاحة والتنمية الريفية، 2015/03/27،

²مصلحة القضايا العامة، 2015/03/27، الساعة 14:15

- ويمكن شرح هذا الهيكل :

المدير:

- وهو المسؤول الأول في الوكالة يشرف على حسن تسييرها إذ يتكفل بالمهام التالية :
- تطوير نشاط الوكالة وضمان مردودية عالية للمؤسسة .
- تطبيق التعليمات والخطط والبرامج الواردة .
- السهر على متابعة ومراقبة نشاط لجنة القروض .
- مراقبة الأمن داخل البنك .
- إبرام جميع العقود الخاصة بالوكالة .
- الإمضاء على الوثائق الرسمية الخاصة بالبنك .
- تمثيل البنك أمام الهيئات والمديريات الحكومية.¹

الأمانة العامة:

- ومن بين الأعمال المسندة لها ما يلي :
- استقبال الموارد والمصادر، أي تسجيل جميع الوثائق مع جميع الوكالات في سجل خاص بالبريد الصادر والوارد .
- تنظيم مواعيد المدير .
- طبع جميع الوثائق التي يتعامل بها البنك .
- استقبال المكالمات الهاتفية .

مصلحة الزبائن:

- استقبال الزبائن وتوجيههم .
- استخراج كشف حساب الزبون .
- الإشراف والتنسيق بين موظفي مكتب الواجهة .
- إيجاد الحلول للعمليات البنكية المستعصية .

خلف الشباك:

- تحويل وإستقبال الأوراق المالية للتحويل والخصم ويتميز بالسرعة .

وظيفة المحفظة:

- يشرف عليها عون يقوم بإيداع الأوراق المالية .

وظيفة التجارة الخارجية:

- يشرف عليها عون يهتم بجانب التجارة الخارجية وكل ما يخص التجارة .

¹ مدير بنك BADR، المرجع السابق .

وظيفة مراقبة المحاسب:

تعالج الجانب الإداري والمحاسبي والتنظيمي للوكالة ومراقبة صحة العمليات البنكية بمختلف أصنافها ومجمل معاملاتها مع مختلف البنوك .

وظيفة القروض:

وظيفتها منح القروض للإستثمار والإستغلال .

وظائف الشباك:

مهمته :

- الإهتمام بعمليات السحب أكثر من 100000 .
- يعمل على محاسبة المسحوبات الأكثر من 100000 .
- إستقبال الركائز الرئيسية للتأمين على القابضة الأوتوماتيكية الموجهة للزبائن.¹

المبحث الثالث :دراسة طلب قرض عقاري للحصول على سكن تساهمي

المطلب الأول:شروط التأهيل للحصول على قرض عقاري وشروط تحديد مبلغ القرض

أولا : شروط التأهيل للحصول على قرض عقاري :إن هذه الشروط تنحصر في النقاط التالية .

- الشخص المستفيد يتمتع بالجنسية الجزائرية،ومقيم في الجزائر .
- العمر 65 سنة على الأكثر .
- أن يكون راشدا ويتمتع بحقوقه المدنية .
- قرار الإستفادة من إعانة الدولة من طرف اللجنة الولائية المختصة .
- عقد الملكية بالوثيقة للحصول على سكن تساهمي .
- يقدم شهادة تثبت حصوله على سكن تساهمي عندما يكون غير حاصل على عقد الملكية .
- أن لا يكون قد إستفاد من قطعة أرض سكنية .
- يكون له مساهمة فردية على الأقل 10 % .²

ثانيا:شروط تحديد مبلغ القرض

- أن لا يتجاوز مبلغ القرض 100.000 دج عندما يكون المستفيد له عقد الملكية .
- يكون مبلغ القرض 300000 دج عندما يكون المستفيد حاصل على عقد الملكية .
- مبلغ القرض يكون محدد على حسب كفاءة تسديد الشهرية ولا بد أن تكون الأقساط الشهرية لا تتجاوز 33 % من مدخوله الشهري الذي يكون محدد على المقاييس التالية :

¹المرجع السابق.

²مصلحة الأمانة العامة،يوم 2015/03/27،الساعة 9:00

أ: نسبة الفوائد محددة بـ 6% مع أخذ بعين الاعتبار الراتب الشهري حسب القاعدة المذكورة أسفله "عندما يكون راتب المستفيد أقل أو يساوي 6 مرات الراتب المعمول به 1% على عاتق المستفيد و 5% مدعمة من طرف الخزينة العمومية".

ب: عندما يكون راتب مدخول المستفيد أكبر من 6 مرات وأقل من 12 مرة معدل العامل 3% من الفوائد على عاتق المستفيد و 3% مدعمة من طرف الخزينة العمومية.

ج: التعهد بتسديد تكاليف سير الملف عند تاريخ حصوله على القرض كما يلي :

- مبلغ 10000 دج إذا كانت مدة القرض أقل من 10 سنوات .

- مبلغ 15000 إذا كانت مدة القرض محصورة بين 10 سنوات و 20 سنة.¹

المطلب الثاني: الملف المطلوب للحصول على قرض عقاري

يحتوي ملف الحصول على قرض عقاري الوثائق التالية :

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية .

- نسخة من كشف المداخل أو كشف الراتب الشهري مع إضافة كشف مداخل الزوجة .

- رخصة الحصول على سكن تساهمي مصادق عليها من طرف الهيئات المختصة (مصلحة البلدية، المديرية الفرعية .

- شهادة إقامة .

- صورتان شمسيتان.²

المطلب الثالث: الطريقة التقنية لدراسة ملف القرض

1- يقدم الملف إلى الوكالة المؤهلة ويضبطه من طرف المكلف بالزبائن وهذا الأخير يقوم بالإجراءات التالية :

- فحص ومطابقة نوعية الوثائق حسب تركيبة الملف .

- يقوم بتسجيل الملف في سجل خاص بالقروض العقارية والسكنات التساهمية .
يسلم إلى الزبون وصل استلام ملف القرض ويصادق على أنه ملف كامل .

2- بعد الدراسة السطحية للملف من طرف الوكالة المحلية يتم خلال (24 ساعة) إرساله إلى المجمع الجهوي للإستغلال للدراسة وتقييم الأخطاء وهذا على أساس الوثائق المركبة للملف .

3- تتم دراسة الملف في أجل لا يتجاوز 20 يوما ابتداء من تاريخ وصوله .

4- يتم إرسال قرار القبول أو عدم القبول من طرف الوكالة للزبون في أجل لا يتجاوز 30 يوما ابتداء من تاريخ إستلامه.³

المطلب الرابع : استعمال وتحديد القرض لتمويل العمليات المرخصة في الملف

بعد استقبال من المجمع الجهوي للإستغلال يشترط مجموعة من العوامل التالية :

¹المرجع السابق.

²المرجع السابق.

³ مصلحة الامانة العامة، يوم 2015/03/28، مرجع سابق.

- دفع في الحساب المساهمة الفردية من طرف المستفيد من القرض العقاري .
- إستقبال التحويل مبلغ مدعم من الصندوق الوطني للسكن الذي يقدر حاليا بـ 70000 دج إذا كان مؤهلا .
- قبض جميع الضمانات المتفق عليها في إتفاقية القرض .
- كما يتم تحرير المبالغ والتي هي عبارة عن ثلاث قطع مختلفة على النحو التالي :
- القطعة الأولى 20 % .
- القطعة الثانية 40 % .
- القطعة الثالثة 40 % .
- حيث يصب البنك القطعة الأولى في حساب المستفيد عند إنطلاق الإستغلال بعد معاينة المكان من طرف الصندوق الوطني للسكن.
- أما القطع الأخرى المتمثلة في 40 % على مرتين تحسب في حساب الزبون عند التقدم في الإستغلال ¹

¹ المرجع السابق

خلاصة الفصل :

من خلال التربص الذي قمنا به إستطعنا أن نصل إلى أن بنك الفلاحة والتنمية الريفية من بين أهم البنوك على الساحة الوطنية لكونه يمتلك أكبر شبكة مصرفية في الجزائر هذا من جهة ومن جهة أخرى لعدد المشاريع التي يقوم بتمويلها وذلك من أجل تحقيق الأهداف المسطرة لها مسبقا، فبنك الفلاحة والتنمية الريفية يلعب دورا هاما في تمويل السكن عن طريق القروض والقرض العقاري هو أحد هذه القروض الذي يقوم بها بنك BADR حيث يقوم بمنح الشخص المقترض قيمة القرض والذي تكون مدته تتراوح ما بين 10 إلى 25 سنة وتكون طريقة التسديد عن طريق أقساط وذلك بخصم نسبة المبلغ من حساب المقترض.

الفصل الرابع

-تمهيد:-

-إن جمع البيانات والمعلومات من مصادرها لا يعتبر في حد ذاته تفسير لمشكلة البحث ولكنه يعتبر المادة الأولية التي يمكن من خلالها الإقتراب من واقع موضوع البحث ومحاولة الوقوف على الجانب الواقعي والميداني له وذلك بدلا من تصنيفها وتبويبها وتفسيرها من خلال استنتاجات منطقية تتم من خلال الكشف عن العلاقة فيما بينها وتقديم تحليلات موضوعية، وتكمن لأهمية هذا الجانب الميداني في قدرة الباحث على التحكم في عمليات التفسير والتحليل وربط ما هو نظري بما هو ميداني واستخدام الأساليب المناسبة لذلك.

-بعد قيامنا بتطبيق الإستمارة على مجتمع البحث وبالتالي حصولنا على المعلومات والبيانات الكافية، إنتقلنا إلى مرحلة تفرغ تلك البيانات، من خلال تبويبها في جداول وذلك إعتمادا على طرق التحليل الإحصائي الكمي، وقد عرضنا النتائج في شكل قيم عددية مبوبة في جداول وتم التعليق على كل جدول أي تفسير إجابة المبحوثين تفسيرا موضوعيا بما يخدم مشكلة وأهداف البحث.

أولاً: مجالات الدراسة:

تتمثل مجالات الدراسة المحددة فيما يلي:

1-المجال المكاني:

-تم حصر المجال المكاني للدراسة في دائرة القرارم قوقة وبعض المناطق التابعة لها(حمالة-سيدي مروان وفرضوة...).

2-المجال البشري:

-نقصد بالمجال البشري مجتمع البحث الذي يخص بتطبيق الإستثمار ويتمثل هذا المجال في عينة البحث والتي قدرت ب34 فرد والذين تم اخيارهم على أساس إستفادتهم من صيغة السكن التساهمي .

3-المجال الزمني:

دام البحث الميداني الإستطلاعي وملاً الإستثمارات قرابة شهر إنطلاقاً من رحلة جمع المادة الأولية للبحث وهي الأسئلة التي تخدم الموضوع إلى تحديد حجم العينة الممثلة للمجتمع الكلي وصولاً إلى تطبيق هذه الإستثمار مع أفراد العينة .

ثانياً: منهج الدراسة:

إن المنهج هو الأداة التي من خلالها يتم الفعل العلمي والتي تمكننا من فهم الحقائق والظواهر موضوع الدراسة فصحة البحث العلمي مرهون بصحة المنهج العلمي المستخدم .

وإنطلاقاً من أهداف وفروض الدراسة التي بين أيدينا (دور القرض العقاري في تمويل السكن التساهمي)اعتمدنا على المنهج الوصفي فمن خلاله قمنا بجمع الحقائق والبيانات عن مجتمع البحث كما ثالثاً: أدوات جمع البيانات.

من بين أهم أدوات جمع البيانات المستخدمة ما يلي :

1-المقابلة الخاصة: استخدمنا هذه المقابلة لما قمنا بملأ الإستثمار حيث قمنا بطرح أسئلة الإستثمار على المبحوثين ومن ثم تدوين إجاباتهم .

2-تطبيق استمارة البحث: لقد صممت هذه الأداة بطريقة تناسب مجموعة البحث وقد ضمت أسئلة واضحة من أجل خدمة أهداف البحث .

رابعاً: معالجة البيانات

1-تحليل البيانات حول طبيعة العينة

الجدول رقم(3)يبين توزيع أفراد العينة حسب الجنس.

الاحتمالات	التكرار	النسب المئوية
ذكور	24	70.6
اناث	10	29.4
المجموع	34	100

-من الجدول أعلاه نلاحظ أن أغلب مجتمع البحث ذكور بنسبة 70,6 % ،أما نسبة الإناث كانت قليلة مقارنة بالذكور حيث مثلت 29,4 % فقط من مجتمع البحث وهذا يرجع حسب تصريحات مجتمع البحث إلى طبيعة وثقافة المجتمع حيث يرون بأن البحث عن امتلاك مسكن وتوفيره هو مسؤولية الرجل،أما إقدام المرأة على البحث عن مسكن راجع لظروف خاصة كأن تكون المرأة عاملة أو في حالة وفاة الزوج أو الطلاق.

الجدول رقم(4) يبين توزيع أفراد العينة حسب الحالة المدنية

الاحتمالات	ذكور		اناث	
	التكرار	النسبة المؤوية	التكرار	النسبة المؤوية
أعزب	4	16.7		
متزوج	20	83.3	10	100
المجموع	24	100	10	100

-من خلال الجدول أعلاه نلاحظ أن الفئة الأكثر طلبا على السكن هي فئة المتزوجين بـ 83,3 % من مجموع الذكور بالنسبة للإناث المتزوجين فقدرت نسبتهم بـ 100 % من مجموع الإناث بينما تليها أقل نسبة وهي نسبة الذكور العازبين بنسبة 16,7 % من إجمالي الذكور وحسب تصريحات بعض من أفراد العينة من المتزوجين فإن سبب اختيارهم لهذه الصيغة راجع لإعانة الدولة وكذلك إمكانية الدفع بأقساط وبالتالي فهذا سيساعدهم على تحمل مسؤولية العائلة وتوفير المسكن في آن واحد.

الجدول رقم(5) يبين توزيع أفراد العينة حسب الحالة المهنية.

الاحتمالات	ذكور		اناث	
	التكرار	النسبة المؤوية	التكرار	النسبة المؤوية
عامل خاص	9	37.7		
عامل عمومي	15	62.5	10	100
المجموع	24	100	10	100

-من خلال الجدول نلاحظ أن أفراد العينة كلهم عاملون سواء في القطاع الخاص والذي يضم نسبة 37,5 % من إجمالي الذكور أو القطاع العام والذي يضم نسبة 100 % من الإناث وكذلك نسبة 62,5 % من إجمالي الذكور والملاحظ أن أغلب أفراد العينة من ذكور وإناث يعملون في القطاع العمومي وهذا ما يعني أن الظروف المادية لهذه الأسر متوسطة والسكن التساهمي وجد من أجل هذه الفئة.

2-تحليل البيانات حول المسكن والإجراءات المتعلقة به.

الجدول رقم (6) يبين توزيع أفراد العينة حسب رأيها حول إعانة المسكن.

الاحتمالات	التكرار	النسب المؤوية
مناسبة	20	58.82
غير مناسبة (توفير اعانة اضافية)	14	41.18
المجموع	34	%100

-من خلال الجدول يتضح أن القليل من أفراد العينة يرون أن قيمة الإعانة المخصصة من طرف الدولة لتدعيم سعر السكن التساهمي غير مناسبة وذلك ما تمثله نسبة 41,18 % من إجمالي أفراد العينة أما

الفئة الممثلة بـ 58,82 % من عينة البحث يرون أنها مناسبة نظرا للطلاب الكبير على السكن في الجزائر وللجهد المبذول من طرف الدولة في هذا المجال-حسب تصريحات من بعض أفراد العينة-.

الجدول رقم(7) يبين توزيع أفراد العينة حسب رأيها حول الحد الأدنى للدخل.

لا	نعم	الاحتمالات
التكرار	النسبة المئوية	التكرار
29.41	10	لا يتغير
33.33	8	ينخفض
66.67	16	يرتفع
100	24	المجموع

-من خلال الجدول نلاحظ أن عينة البحث انقسمت تبعا لأرائها إلى فئتين .
 الفئة الأولى: وهم الذين يرون أن قيمة الحد الأدنى للدخل المحدد من طرف الدولة كشرط أساسي وكضمان للمقدمين على هذه الصيغة مناسب حيث بلغت نسبتهم 29,41 % من إجمالي العينة وذلك لكونهم لم يواجهوا أي صعوبة في هذه النقطة بالذات .
 -أمل الفئة الثانية فيرون أن الحد الأدنى للدخل غير مناسب وينبغي تعديله فنجد أن نسبة 66,67 من إجمالي هذه الفئة ترى أنه يجب رفعه وحسب رأيهم فإن ذلك قصد تمكين الأشخاص الذين يساوي دخلهم مستوى الحد الأدنى للدخل ولا يمكنهم الحصول على مسكن في إطار هذه الصيغة لأسباب معينة كانهدام المدخرات مثلا، من إمكانية الحصول على مسكن في إطار صيغة السكن الاجتماعي.
 أما نسبة 33,33 من إجمالي هذه الفئة والذين يرون ضرورة خفض الحد الأدنى للدخل وهذا لفتح المجال أكثر للراغبين في الحصول على سكن تساهمي.

الجدول رقم(8) يبين توزيع أفراد العينة حسب المشاكل التي واجهتهم.

الاحتمالات	التكرار	النسب المئوية
ادارية	19	55.88%
مالية	4	11.76%
الانجاز	11	32.36%
المجموع	34	100%

-من خلال الجدول يتبين أن جل أفراد العينة واجهتهم مشاكل وصعوبات وإن اختلفت من شخص لآخر، حيث نلاحظ أن نسبة 55,88 من أفراد العينة واجهتهم مشاكل إدارية تمثلت حسب تصريحاتهم أساسا في البيروقراطية وطوال الإجراءات الإدارية، وتليها نسبة 32,36 % من الأشخاص الذين واجهوا مشاكل في الإنجاز تمثلت جلها في تأخر إستلام المساكن وأقل نسبة كانت 11,76 % من الذين واجهوا مشاكل مالية تمثلت أغلبها في صعوبة حصولهم على قرض من أجل تسديد الدفعة الأولى وكذلك عدم قدرتهم على تحمل المصاريف الإضافية.

الجدول رقم(9) يبين توزيع أفراد العينة حسب موافقة المسكن للمقاييس المتفق عليها.

الاحتمالات	التكرارات	النسب المئوية
نعم	19	55.82
لا	15	44.12
المجموع	34	%100

-من خلال الجدول نلاحظ أن نسبة 55,88 أي أغلبية أفراد عينة البحث قد استلموا مساكنهم موافقة للمقاييس المتفق عليها من وصل بشبكات المياه،الغاز،الكهرباء،عدد الغرف،مساحة المسكن....
أما نسبة 44,12 % من أفراد العينة استلموا مساكنهم تحتوي على مجموعة من النقائص وحسب تصريحات أفراد العينة تتمثل هذه النقائص في نقص المجالات المكلمة والأشغال التكميلية مثل ضيق الشرفاء،تسربات في أنابيب الغاز والمياه،الأمر الذي اضطرهم إلى إجراء تعديلات على هذه النقائص.

3-تحليل بيانات حول واقع السكن التساهمي والحلول المقترحة في رأي المبحوثين.
الجدول رقم(10)يبين توزيع آراء عينة البحث حول مدى مساهمة صيغة السكن التساهمي في الحد من أزمة السكن.

الاحتمالات	التكرارات	النسب المئوية
نعم	24	70.6
لا	10	29.4
المجموع	34	%100

-من خلال الجدول يتضح أن أغلبية أفراد العينة أجمعوا على أن السكن التساهمي يساهم في التخفيف من أزمة السكن وقدرت نسبتهم بـ70,6 %،أما نسبة 29,4 % من أفراد العينة فهم يرون خلاف ذلك ويرجعونه إلى نقص المشاريع وربطه بالدخل وتأخر الإنجاز الذي بدوره يسبب مشاكل أخرى.
-أما بالنسبة لاقتراحات عينة البحث حول طبيعة التسهيلات التي يمكن أن تجعل هذه الصيغة أكثر إقبالا من الأفراد هي :
-الحد من البيروقراطية .
-تخفيف الإجراءات الإدارية .
-تسهيل إجراء الحصول على القرض الموجه لتكملة تكاليف السكن أي الدفعة الأولى .
-يجب أن تكون هذه المساكن كاملة التهيئة من الداخل ومن الخارج وأن تتوفر على مجالات كالمدارس،المستشفيات...

خامسا: عرض نتائج الدراسة:

إن عرض النتائج هو بالضرورة التحقق من صدق الفرضيات التي انطلقت منها الدراسة والتي كانت نتائج تحليل الأرقام المستقاة من الواقع .
-ونحن في هذه الدراسة انطلقنا من الفرضية الرئيسية التالية :
يساهم القرض العقاري في تمويل السكن التساهمي
والتي انبثقت عنها مجموعة الفرضيات الآتية :
-المبلغ المخصص للقرض العقاري يساهم في تمويل سعر السكن التساهمي .
-الحد الأدنى المحدد بالنسبة للدخل يناسب قيمة القرض الممنوح .
-يواجه طالب القرض العقاري صعوبات إدارية ومالية ومشاكل في الإنجاز .

وقد حاولنا التحقق من صدق الفرضيات وفق الأهداف المسطرة للبحث وتوصلنا إلى جملة النتائج التالية:

الفرضية الفرعية الأولى :

-من خلال دراستنا الميدانية توصلنا إلى جملة من النتائج الخاصة بالفرضية حيث توصلنا إلى حيث نجد أن أغلب عينة البحث أجمعوا على أن قيمة القرض العقاري تساهم في تمويل سعر السكن التساهمي وذلك ما هو موضح في الجدول رقم(6) وهذا بالنظر لمجهودات الدولة في حل أزمة السكن وقيامها بتوفير عدة صيغ وضعت كلها خدمة لمختلف فئات المجتمع من متوسطة إلى ضعيفة الدخل وبالتالي فإن إعانة الدولة المقدمة لهذه الصيغة هي جزء من إجمالي ما تقدمه من إعانات قصد توفير مساكن لأفراد المجتمع.

الفرضية الفرعية الثانية :

إن ربط الدخل بصيغة السكن التساهمي هو شرط أساسي وضمان من أجل تسديد الأقساط المحددة بالنسبة لقيمة السكن ومن هذا المنطلق قمنا بوضع هذه الفرضية وبعد دراستنا تبين عدم صحتها حيث أغلب أفراد عينة البحث رأوا أن الحد الأدنى للدخل المحدد من طرف الدولة غير مناسب وهذا ما يوضحه الجدول رقم(7) .

-إن وضع مبلغ 20000 دج كحد أدنى للدخل يعتبر في نظر البعض غير مناسب حيث يرى البعض ضرورة رفعه حتى تتسنى لهم فرصة الحصول على مسكن في إطار صيغة السكن الإجتماعي الإيجاري وهذا بحكم صعوبة تحمل أعباء المسكن في نفس الوقت، كما أن هناك من يرى أن هذه الصيغة تناسبه أكثر لو تم خفض مستوى الحد الأدنى للدخل .

الفرضية العامة الثالثة :

-إن هاجس البيروقراطية ومختلف المشاكل الإدارية وطول الإجراء أصبح كابوسا يؤرق المواطن الجزائري في كل المجالات والقطاعات فمن خلال دراستنا الميدانية تبين صحة هذه الفرضية بأن طالب القرض العقاري تواجهه صعوبات إدارية ومالية ومشاكل في الإنجاز حيث أن لقطاع السكن أيضا نصيبه من هذه الصعوبات وهو ما يوضحه الجدول رقم(8) حيث تأتي المشاكل الإدارية في الصدارة وذلك بما تحمله من كثرة الوثائق وصعوبة الحصول عليها وكذلك مشاكل الإنجاز، حيث وفي بعض الحالات يضطر المقدم للقرض العقاري على إستأجار مسكن في إنتظار إستكمال الإنجازات كما هناك صعوبات مالية وإن كانت قليلة على إعتبار أن المقدم على طلب القرض العقاري دخله يكون مناسب ويمتلك مدخرات مالية .

-وإنطلاقا من الإجابة على هذه الفرضيات يمكننا الإجابة على الفرضية الرئيسية حيث تبين لنا أن القرض العقاري يساهم في تمويل السكن التساهمي وأن هذه الصيغة حققت نتائج إيجابية في الميدان وذلك من خلال فتحها المجال لمتوسطي الدخل في الحصول على مسكن رغم ما تحويه من نقائص والتي قد يمكن تداركها من خلال تسهيل الإجراءات وتشديد الرقابة الإدارية ومشاكل الإنجاز.

ثالثا: النتائج والتوصيات

1-النتائج:

إنطلاقا من دراستنا الميدانية واعتمادا على تصريحات عينة البحث نستخلص جملة النتائج التالية:

-كأي تجربة جديدة في إستراتيجية السكن الإجتماعي حققت صيغة السكن التساهمي نتائج إيجابية في الميدان كما سجلت حولها بعض الإنتقادات .

-إن جل الإنتقادات الموجهة لصيغة السكن التساهمي تباينت فيما بينها من إنتقادات جوهرية وأخرى سطحية يمكن تداركها بعزيمة من المسؤولين .

-إن أغلب المستفيدين من هذه الصيغة يشكون من ثقل الإجراءات الإدارية وتجاوزت المرقين العقاريين فيما يخص تجاوز الأجال المحدد للأشغال ونقص في الهندسة الداخلية للمسكن وكذلك ارتفاع تكلفة المسكن وضغط المصاريف الزائدة التي يتحملها المستفيد وفي نفس الوقت فهم يرون أن هذه الصيغة

تحمل حلا لمشكلتهم في الحصول على مسكن ويكون تحسين ذلك لو اتبعت إجراءات ضد هذه التجاوزات .

2-التوصيات:

من خلال ما تقدم نخلص في النهاية إلى تقديم بعض التوصيات خلاصة لما جاء ولذلك نوصي بما يلي :
-يجب إعطاء صلاحيات أكثر للجهة المسؤولة(مديرية البناء والتعمير ومديرية السكن والتجهيزات العمومية) على مراقبة سير الأشغال بالمشاريع من أجل التقليل من التجاوزات بتطبيق إجراءات ردية .

إلى جانب دور المرقى العقاري كصاحب للمشروع (إنجاز الدراسات،الأشغال،المتابعة،تحويل الملكية...)يفضل أن يكون له دور إداري بالمشاركة في تحديد المستفيدين ومراقبة ضبط مداخلهم حتى لا تكون عائقا في سير الأشغال لعدم قدرة البعض على تسديد المستحقات وصعوبة الاستفادة من قرض عقاري .

—ضرورة تحديد المسؤوليات وضبطها وتحديد الأطراف المشاركة في العملية حتى يسهل على المستفيدين إدراك طريقة سيرها .

—تطوير تقنيات البناء وتطوير الدراسات الهندسية داخل المسكن وخارجه لتجنب الوقوع في مشاكل أخرى كإعادة تصليح قنوات صرف المياه وأنابيب الغاز وغيرها من المشاكل.

-خلاصة الفصل:

- حرصا منا على إعطاء الموضوع واقعية ومصادقية أكثر قمنا بدراسة ميدانية وذلك من خلال اتصالنا بعينة مختارة من المجتمع وتطبيق إستمارة جمعت كل الأسئلة التي ارتأينا أنها تخدم الموضوع .
- فمن خلال هذه الدراسة استطعنا التقرب من المشاكل التي تعرفها صيغة السكن التساهمي وكذلك رأي المبحوثين حول ما يروونه مناسب وغير مناسب حول هذه الصيغة لنخرج في الأخير بجملة من النتائج والتوصيات والمستفاد من هذه الإستمارة.

-خاتمة:-

-إن قطاع السكن يشكل أحد العوامل الرئيسية في الإستقرار الإقتصادي والإجتماعي والسياسي للبلد من جهة وكذلك يعتبر القاطرة التي تجر ورائها العربات الأخرى،أي عندما يزداد نشاط قطاع السكن فإن آثاره الإيجابية تمتد إلى باقي القطاعات الأخرى،لذلك نجد أن سياسة الدعم لقطاع السكن في الجزائر وجهت لتشمل جميع فئات المجتمع وذلك من خلال خلقها عدة صيغ سكنية تتناسب مع كل طبقة داخله من ذوي الدخل الضعيف والمتوسط ومن بين هذه الصيغ السكن الإجتماعي التساهمي الذي عوض تجربة السكن التطوري والموجه للفئة المتوسطة الدخل.

-تتركز هذه الصيغة على تركيبة مالية مشتركة بين المساهمة الشخصية للمستفيد وإعانة الدولة الممثلة في منح قروض عقارية كما يمكن له اللجوء للبنوك قصد الحصول على قرض متوسط أو طويل المدى لاستكمال ثمن المسكن.

-وفي الأخير يمكن القول أن الدولة الجزائرية تبذل جهودا كبيرة للحد من أزمة السكن وأن صيغة السكن التساهمي أثبتت أنها تشكل حل مستقبلي لإشكالية السكن،إذا ما تم الأخذ بعين الاعتبار الصعوبات والمشاكل التي تعرقل سير العملية فالجزائر أطلقت رهانا كبيرا بإرادة قوية بإنتاج سكنات بأسعار معقولة ونوعية أفضل موجهة للتمليك لصالح الفئة المتوسطة والتكفل الدائم بالفئة المحرومة فضلا عن كون السكن حاجة ووظيفة إجتماعية فهو من العوامل التي تساعد في خلق الوظائف،امتصاص البطالة وضمان التوازن الإجتماعي .