



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمزة لخضر بالوادي

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
قسم : العلوم الإقتصادية

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي
ميدان علوم إقتصادية والتسيير وعلوم تجارية
الشعبة: العلوم الاقتصادية
التخصص: إقتصاد نقدي وبنكي

دور البنوك في تمويل قطاع السكن
دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط CNEP

تحت إشراف الدكتور:

حمزة بالي

إعداد الطالبات:

- سارة علاق

- أميرة شادو

- مسعودة نزلي

لجنة المناقشة

رئيسا

أستاذ محاضر أ

د. أحمد نصير

المشرف ومقررا

أستاذ محاضر أ

د. حمزة بالي

مناقشا

أستاذ محاضر ب

د. عمار مصطفاوي

السنة الجامعية: 2018/2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الذلة لله

أهدي ثمرة نجاحي إلى

أعلى ما في الوجود إلى التي ظلت دعواتها

ترافقني طيلة مشواري الدراسي، إلى من تشرفت لرؤيتي إلى ما انا

عليه اليوم

على الغالية أمي ثم أمي ثم أمي أطال الله عمرك وحسن عملك وادخلك

جنه

إلى الذي تحمل مشقة وعناء الحياة لأجلنا وسهر الليالي لتوفير راحتنا إلى مثلي

الأعلى في الحياة

أبي الغالي فلن أنسى فضله إلى يوم الدين أطال الله

في عمره وحفظه

إلى إخوتي وأخواتي وإلى صدقاتي اللتي لم تبعدني

عنهم المسفات مسعودة، منال، إيمان، سارة، هناء، روقية.

شاهو أميرة

الذكريات

الى الذي منحني كل ما يملك... ولم يأخذ جهدا في تقديم الدعم لي...

ماديا ومعنويا ونفسيا

الى من تشقت يدها في سبيل رعايتي وسر نجاحي ونور

دربي... والدي الغالي

الى من لم تدخر نفسا في تربيتي ونبع المحبة والحناز والوفاء وأغلى ما

أملك... أمي

الى من أحزن وأشتاق دائما.....

الى من هم عزوتي وسندي في الحياة..... أخوتي

الى من رافقوني في دربي وكانولي أفضل الأصدقاء... أميرة وسارة

الى جميع أفراد عائلتي الغالية...

والى كل من ساهم في انجاز هذا العمل المتواضع

نزني مسعورة

إلى من أحب

أهدي ثمرة نجاحي إلى:

أعلى ما في الوجود، إلى التي ظلت دعواتها ترافقني طيلة مشواري الدراسي،

إلى من تشوقت لرؤيتي إلى ما أنا عليه اليوم

إلى الغالية: أمي ثم أمي ثم أمي. أطل الله عمرك وحسن عملك وأدخلك جنته.

إلى الذي تحمل مشقة وعناء الحياة لأجلنا، وسهر الليالي لتوفير راحتنا، إلى مثلي في

الحياة الحبيب

الغالي "أبي الغالي" فلن أنسى فضله إلى يوم الدين. أطل الله في عمره

وحفظه.

إلى جميع إخوتي وأخواتي كل واحد باسمه إلى من قاسمنا الفرحة والهم والحب

والعطاء معي أختاي: مسعودة وأميرة

إلى كل الأهل والأحباب.

إلى صديقاتي: إيمان، جهاد، منى إلى جميع طلبة ثانوية ماستر اقتصاد تقدي

وبنكي

إلى كل من ساعدني في هذا العمل المتواضع من بعيد أو قريب ولو كانت بكلمة

أو بسمة رفعت من معنوياتي وكل من علموني ولو حرفا واحدا

علاق سارة

شكراً وتقديراً مائة رسالة

لله الحمد كله والشكر كله

ان وفقنا واهمنا الصبر على المشاق التي واجهتنا على هذا العمل

المتواضع والشكر الموصول

الى كل معلم افدنا بعلمه

من اول المراحل الدراسية حتى هاته اللحظة كما نرفع كلمة الشكر الى

الدكتور المشرف بالي حمزة الذي ساعدنا على انجاز بحثنا .

كما نشكر كل من مدنا بيد العون من قريب او بعيد

وفي الاخير لا يسعنا الا ان ندعو الله عز وجل ان يرزقنا السداد والارشاد

والعفاف



ملخص

أولت الجزائر أهمية بالغة لقطاع السكن نتيجة تزايد الطلب عليه واكتظاظ المساكن، الشيء الذي شكل أزمة في السكن، مما أدى بالحكومة الجزائرية إلى اللجوء كذلك إلى البنوك التجارية كوسيط مالي في تمويل قطاع السكن وهذا من خلال ما يعرف بالتمويل أو القروض العقارية.

حيث كان هدف دراستنا هو تشخيص مشكلة السكن في الجزائر وتحديد أهم الأسباب التي أدت إلى تفاقم الأزمة وإبراز واقع البنوك التجارية في مجال التمويل العقاري و كذلك الحصول على قيمة مضافة في مواضيع التمويل بحكم تخصصنا، كما تطرقنا إلى الإجراءات المتبعة من طرف البنوك في تمويل قطاع السكن، حيث كانت دراستنا التطبيقية في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP.

وقد توصلنا من خلال دراستنا إلى أن مساهمة البنوك في تمويل قطاع السكن قد يخفف من حدة أزمة السكن عن طريق القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك وخاصة البنك محل الدراسة بحكم تخصصه في السكن.

الكلمات الدالة: البنوك, القروض العقارية، أزمة السكن, السياسة السكنية.

Abstract:

Algeria has given great importance to the housing sector as a result of increasing demand and housing overcrowding, which has created a housing crisis. The Algerian government has also resorted to commercial banks as a financial intermediary in financing the housing sector through so-called financing or mortgages.

The objective of our study was to diagnose the problem of housing in Algeria and to identify the main reasons that led to the aggravation of the crisis and to highlight the reality of commercial banks in the field of real estate finance, as well as access to added value in the subjects of financing by virtue of our specialty. We also discussed the procedures followed by banks in financing the housing sector , Where our study was applied in the National Fund for Savings and Reserve CNEP.

In our study, we found that the contribution of banks to finance the housing sector may alleviate the housing crisis through mortgage loans granted by banks, especially the bank in question, due to its specialization in housing.

Keywords: Banks, mortgage loans, housing crisis, housing policy.

المقدمة عامة

تمهيد

إن الحصول على سكن لائق يعتبر هاجس يشغل بال الأفراد في مختلف الدول, لذا تولي الحكومات أهمية بالغة لهذا الأخير, لما له من مكانة في توفير الأمن والاستقرار وتحقيق السلم الاجتماعي, وذلك بتسطير جملة من السياسات السكنية التي تختلف على حسب طبيعة كل بلد.

تعتبر الجزائر واحدة من بين هذه الدول التي أولت أهمية معتبرة لقطاع السكن, والتي نلمسها عبر مختلف السياسات السكنية التي سطرها, خاصة الأخيرة منها والمتمثلة في مشروع انجاز مليون سكن, وقد التزمت الدولة إلى حد ما كغيرها من الدول بتوفير السكن واعتبرته كحق أساسي للمواطن.

لذا كان لزاما على الدولة الجزائرية البحث عن مختلف السبل والوسائل التي توصلها إلى تطبيق الأزمة وان تحقق أهداف سياستها السكنية المسطرة, وقد تبين أن الإختلالات في قطاع السكن لا تستدعي إصلاحات كبيرة سوى في الجانب التشريعي أو الإداري, إنما في إيجاد آليات ومصادر تمويل لدعم القطاع.

تبعاً لما سبق تبرز معالم المشكلة التي نعمل على معالجتها من خلال الإجابة على التساؤل التالي:

إلى أي مدى يمكن أن تساهم البنوك في تمويل قطاع السكن؟

ولتوضيح هذا الإشكالية أكثر، قمنا بطرح عدد من التساؤلات وهي:

- ما المقصود بالقروض البنكية العقارية وما هي مخاطرها؟
- ما هي التطورات التي عرفتتها السياسة السكنية في الجزائر وما مدى نجاحها في الحد من أزمة السكن؟
- ما مدى مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل الصيغ السكنية المختلفة؟

ثانياً: فرضيات البحث

على ضوء العرض السابق لمشكلة البحث يمكن صياغة الفرضيات التالية:

- هناك عدة أسس ومعايير دقيقة يعتمد عليها البنك عند اتخاذه لقرار منح القروض العقارية.
- مشكلة السكن في الجزائر ارتبطت بسياسات سكنية الظرفية.
- للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط دور مهم في تمويل قطاع السكن.

ثالثاً: أهداف الدراسة

تهدف من خلال هذا البحث إلى الإسهام في كل ما من شأنه المساهمة في حل مشكل السكن في الجزائر وهذا من خلال إيجاد آلية لتمويل السكن عن طريق البنوك, وهذا من أجل التقليل من حدة أزمة السكن, وبشكل عام تهدف من هذا البحث إلى تحقيق الأهداف التالية:

- تشخيص لمشكل السكن في الجزائر وتحديد أهم الأسباب التي أدت إلى تفاقم الأزمة.

- إبراز واقع البنوك التجارية في مجال التمويل العقاري.
- الحصول على قيمة مضافة في مواضيع التمويل بحكم تخصصنا.

رابعاً: أهمية البحث

- تأتي هذه الدراسة كمساهمة علمية في مجال البنوك والتمويل كأحد المواضيع المهمة التي تهدف إلى تمويل قطاع السكن.
- أردنا من خلال هذا البحث معالجة مشكل السكن باستخدام آلية التمويل البنكي.
- إبراز أهمية التمويل البنكي العقاري ومحاولة إلقاء الضوء على حقيقة هذا النوع من التمويل.
- محاولة تقديم رصيد علمي إلى كل المهتمين والباحثين.
- إثراء المكتبة الجامعية بمثل هذه الدراسات.

خامساً: حدود الدراسة

- من الناحية المكانية ركزت هذه الدراسة على الجزائر بصفة عامة, أما الجانب التطبيقي فكان على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.
- أما الجانب الزمني لهذه الدراسة فقد ركزت بالنسبة للجانب النظري على السياسة السكنية في الجزائر بعد الإصلاحات الاقتصادية, أما بالنسبة الجانب التطبيقي والذي سوف يتم على مستوى بنك CNEP من سنة 2000 إلى سنة 2017.

سادساً: مبررات و دوافع اختيار الموضوع

تتمثل مبررات ودوافع اختيار الموضوع في:

- الأهمية التي يكتسبها هذا الموضوع من خلال الاهتمامات الوطنية في إيجاد حل لمشكل السكن في الجزائر.
- اهتمامنا بمواضيع الاقتصاد البنكي نظراً لكونه تخصصنا في دراسات الطور الثاني.
- اعتقادنا بأن موضوع التمويل البنكي موضوع جدير بالدراسة.
- الحصول على قيمة مضافة من خلال التعرف أكثر على موضوع من مواضيع الاقتصاد البنكي.
- محاولة الوقوف على مدى التطابق بين المفاهيم النظرية والتطبيقية.

سابعاً: منهج البحث

اتبع في تحليل الإشكالية المطروحة وإثبات صحة الفرضيات المتبناة المنهج التحليلي بالنسبة للجانب النظري مع عدم خلوه من المنهج التاريخي في مرحلة من مراحل البحث، وتم استخدام هذين المنهجين حتى يتسنى لنا فهم الموضوع محل الدراسة واستنباط العناصر التي يمكن إسقاطها على الدراسة التطبيقية.

أما الجانب التطبيقي تم إتباع بالمنهج التحليلي، وهذا من خلال الملاحظة وجمع البيانات وتحليلها.

ثامنا: الدراسة السابقة

- رسالة ماجستير بعنوان، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، للطالب عيسى بوراوي، كلية علوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2014/2013.

تناولت الدراسة مفاهيم عامة حول السكن والسياسات السكنية، وكذا تطور الحضيرة السكنية في الجزائر (1958-2014)، إضافة إلى الأسواق المالية والبنوك العقارية في الجزائر.

تبعاً لهاته الدراسة سوف نحاول من خلال بحثنا هذا، التطرق إلى مشكل السكن في الجزائر وكذا أهم الإجراءات المتخذة وأهم المخططات الخاصة بالسكن، وكذلك إبراز دور البنوك في تمويل هذا القطاع الحساس ألا وهو قطاع السكن من خلال آلية التمويل العقاري والقيام بدراسة تحليلية على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على أساس أنه بنك متخصص في الإسكان.

تاسعا : هيكل البحث

من أجل التعمق في الموضوع وحوصلته أردنا انتهاج الخطة التالية، وهذا من خلال تقسيمها إلى الفصول التالية:

الفصل الأول: تم التطرق فيه إلى الأسس النظرية للبنوك والقروض العقارية حيث أبدينا عموميات حول البنوك وتناولنا أيضا القروض البنكية العقارية.

الفصل الثاني: تم التطرق فيه إلى السياسة السكنية في الجزائر وكذا إلى آليات وأهداف السياسة السكنية في الجزائر وتطرقنا أيضا إلى السياسة السكنية في الجزائر بعد الإصلاحات الاقتصادية.

الفصل الثالث: شمل هذا الفصل دراسة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- كدراسة تطبيقية وتم من خلاله إبراز دور ومساهمة البنك في تمويل قطاع السكن.



فهرس المحتويات

I	الإهداء
II	شكر وتقدير
III	الملخص
V	فهرس البحث
VIII	قائمة الجداول
IX	قائمة الأشكال البيانية
ب	المقدمة العامة
الفصل الأول: الأسس النظرية للبنوك والقروض العقارية	
02	تمهيد
03	المبحث الأول: عموميات حول البنوك
03	المطلب الأول: نشأة ومفهوم البنوك
04	المطلب الثاني: أنواع البنوك ووظائفها
09	المطلب الثالث: أهداف وخصائص البنوك
10	المبحث الثاني: القروض البنكية العقارية
10	المطلب الأول: مفهوم القروض العقارية وأهميتها
16	المطلب الثاني: إجراءات منح القروض العقارية
19	المطلب الثالث: مخاطر وضمانات القروض البنكية العقارية
26	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر	
28	تمهيد
29	المبحث الأول: الإطار النظري للسياسة السكنية في الجزائر
29	المطلب الأول: ماهية السياسة السكنية في الجزائر
31	المطلب الثاني: مفهوم وخصائص السكن
35	المطلب الثالث: السكن في الجزائر واليات تقديمه
41	المبحث الثاني: السياسة السكنية بعد الإصلاحات الاقتصادية
41	المطلب الأول: السياسة السكنية في الجزائر ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة
48	المطلب الثاني: مشاكل أزمة السكن وأسباب تفاقمها
50	المطلب الثالث: الإستراتيجية المتبعة لحل مشكلة السكن
51	خلاصة الفصل

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	
53	تمهيد
54	المبحث الأول: تقديم عام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
54	المطلب الأول: ماهية الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط
56	المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
59	المطلب الثالث: الخدمات التي يقدمها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
62	المبحث الثاني: تقييم مساهمة الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط في تمويل قطاع السكن
62	المطلب الأول: سياسة الإقراض في الصندوق للتوفير والاحتياط
64	المطلب الثاني: دراسة حالة قرض السكن
69	المطلب الثالث: دراسة تحليلية للقروض العقارية الممنوحة من طرف بنك CNEP
78	خلاصة الفصل
80	الخاتمة العامة
84	قائمة المراجع



قائمة الجداول

الصفحة	العنوان	الرقم
42	برنامج السكنات الاجتماعية لفترة 1990 – 1994	01-02
42	برنامج السكنات الترقية المنجزة من طرف المرقين العقارين (خواص و عموميين) لفترة 1990-1994	02-02
43	برنامج السكنات التطورية (التساهمية) لفترة 1995-2000	03-02
44	برنامج السكنات المنجزة الحضرية و الريفية للفترة 1995 – 2000	04-02
45	برنامج السكنات المنجزة الحضرية و الريفية لفترة 2001 – 2002	05-02
47	إنجاز 390 وحدة سكنية ما بين 2005 إلى 2009	06-02
64	المستحقات المقتطعة من الرواتب لتسديد القرض	01-03
69	تطور حجم القروض العقارية لبنك كنان خلال الفترة 2000-2017 الوحدة: مليون دج	02-03
75	إهلاك القروض لمدة 12 شهرا	03-03



قائمة الأشكال

البيانية

الرقم	العنوان	الصفحة
01-03	الميكال التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	85
02-03	تطور حجم القروض العقارية لبنك CNEP خلال الفترة 2000-2017	70

الفصل الأول:

الأسس النظرية للنظام المصرفي
والتمويل

تمهيد:

تعتبر البنوك من المنشآت المالية الحيوية ضمن إطار اقتصادي قومي وتقاس بمدى تحكمها في عملية الإقراض، إذ تعد هذه الأخيرة الخدمة الأساسية التي تقدمها البنوك والمصدر الأول للربح، لكن البنك يكون دائما مهددا لأن عملية الإقراض محاطة بعدة مخاطر، فلا يمكن فصل مخاطر الإقراض عن النشاط البنكي إذ أن مواجهتها هو الذي يفسر وجود البنك، وهذا ما يدفع بها إلى الارتكاز على متابعة هذه القروض وانتهاج سياسة صارمة أثناء تقديمها للزبائن، حيث يكون ملزما قبل الدخول في أي عملية إقراضية بمعالجة الخطر المرتبط بهذه العملية ودراسته ومحاولة تجنبه ومعرفة مصدره وذلك يكون عن طريق التحليل المالي وطرق إحصائية وغيرها من الإجراءات، والتي يهدف من خلالها البنك معرفة ما إذا كان طالب القرض مؤهلا أم لا، ولزيادة الاحتياطات قد يلجأ إلى طلب الضمانات على طالب القرض.

تبعاً لما سبق فقد تم تقسيم هذا الفصل إلى المبحثين التاليين:

المبحث الأول: عموميات حول البنوك

المبحث الثاني: القروض البنكية العقارية

المبحث الأول: عموميات حول البنوك

النظام المصرفي هو مجموعة من المؤسسات المالية التي يتركز نشاطها في قبول الودائع ومنح الائتمان ويعتبر الركيزة الأساسية للنهوض بالاقتصاد حيث تزداد أهميته من يوم لآخر مواكبة للتطورات التي تحدث في الاقتصاد، ويعد البنك المركزي محور وأساس النظام المصرفي وبعدها تأتي مجموعة البنوك والمؤسسات المالية الأخرى، وهذا ما سنتطرق إليه من خلال هذا المبحث والذي يضم نشأة البنوك ومفهومها إضافة إلى أنواع البنوك.

المطلب الأول: نشأة ومفهوم البنوك

أولاً: نشأة وتطور البنوك

ترجع نشأة البنوك إلى الفترة الأخيرة من القرون الوسطى حين قام بعض التجار والمربين والصياغ في أوروبا، بقبول أموال المودعين بغية المحافظة عليها من الصياغ وذلك مقابل إصدار شهادات إيداع اسمية، وقامت هذه المؤسسات تدريجياً بتحويل الودائع من حساب مودع إلى حساب مودع آخر سداد للمعاملات التجارية، ومنذ القرن الرابع عشر سمح الصاغة والتجار لبعض عملائهم بالسحب على المكشوف أي سحب مبالغ تتجاوز أرصدهم وهذا ما أدى إلى إفلاس العديد من البيوت، وقد دفع هذا الأمر عدد من المفكرين في الربع الأخير من القرن 16 إلى المطالبة بإنشاء بنوك حكومية تقوم بحفظ الودائع والسهر على سلامتها وفي عام 1587 تم إنشاء أول بنك حكومي في البندقية ومنذ بداية القرن الثامن عشر أخذ عدد البنوك يتزايد تدريجياً، وكانت غالبيتها مؤسسات يمتلكها أفراد أو عائلات وأخذت وظائف البنوك في التطور حيث تقوم بقبول الودائع ومنح القروض وتقديم التسهيلات الائتمانية، كما أنها تساهم في زيادة النشاط الاقتصادي من خلال خلق النقود، ثم شاهد القرن 19 تعديل في قوانين إنشاء البنوك بحيث سمحت تلك التعديلات بتكوين بنوك متخذة شكل شركات مساهمة ويرجع ذلك إلى انتشار الثورة الصناعية في أوروبا¹.

وخلال هذه الفترة تم تأسيس عدد من البنوك المتخصصة في الائتمان العقاري والزراعي والصناعي. وبصفة عامة يمكن القول أن النظم المصرفية في البلاد الأوربية قد تأثرت في وظائفها إلى حد ما باختلاف مراحل تطورها الاقتصادي.

ثانياً: مفهوم البنوك

1- إسماعيل محمد هاشم، النقود والبنوك، المكتب العربي الحديث، مصر، 2005، ص: 43-44.

كلمة بنك Bank بالإنجليزية أصلها كلمة Banquo وتعني مصطبة وكان يقصد بها في البداية، المصطبة التي يجلس عليها الصيارفة لتحويل العملة ثم تطور المعنى فيما بعد لكي يقصد بها المنضدة التي يتم فوقها عد وتبادل العملات ثم أصبحت في النهاية تعني المكان الذي توجد فيه تلك المنضدة وتجري فيه المتاجرة بالنقود.

- البنك هو المؤسسة التي تتوسط بين طرفين، لديها إمكانيات أو حاجات متقابلة ومختلفة يقوم البنك باستثمارها أو جمعها أو توصيلها أو تنميتها أو تنفيذها للوصول إلى هدف أفضل، ولقاء ربح مناسب¹.

- البنك منشأة مالية تلعب دور الوسيط بين المودعين والمستثمرين حيث تعمل على قبول الودائع من القطاعات المختلفة لمن احتاج إليها على شكل قروض، فهو إذن يتاجر بالدينون².

- البنوك هي مؤسسات مالية تتمثل عملياتها الرئيسية على تجميع الأموال الفائضة عن الحاجة لغرض إقراضها لأصحاب العجز المالي وفق أسس معينة، أو استثمارها في أسواق مالية محددة.

المطلب الثاني: أنواع البنوك ووظائفها

يتكون الجهاز المصرفي من عدد من البنوك تختلف وفقاً لتخصيصها والدور الذي تؤديه في المجتمع، ويعتبر تعدد أشكال البنوك من الأمور الناتجة عن التخصص الدقيق ويمكن ذكرها فيما يلي:

أولاً: أنواع البنوك

1. البنوك المركزية: هو المؤسسة التي تتكفل بإصدار النقود في كل الدول، وهو المؤسسة التي تترأس النظام المصرفي، ولذلك يشرف على التسيير النقدي ويتحكم في كل البنوك العاملة في الاقتصاد ويعتبر البنك المركزي بنك البنوك وبنك الحكومة، حيث يعودون إليه عندما يحتاجون السيولة.

ويقوم بإعادة تمويل البنوك عند الضرورة، كما يقوم بتقديم التسيقات الضرورية للحكومة في إطار القوانين والتشريعات السائدة، لذلك يقال أن البنك المركزي هو الملجأ الأخير للإقراض في إطار سياسته العامة يجب أن تخضع المؤسسات المالية البنكية وغير البنكية إلى اللوائح والتوجيهات التي يصدرها، سواء تعلق ذلك بحجم السيولة التي يجب أن تحتفظ بها أو القروض التي تقدم على منحها³.

2. البنوك التجارية: هي مؤسسات ائتمانية غير متخصصة تضطلع أساساً بتلقي ودائع الأفراد القابلة للسحب لدى الطلب أو بعد أجل قصير والتعامل بصفة أساسية في الائتمان قصير الأجل، ويطلق على هذه البنوك أيضاً اصطلاح "بنوك الودائع"، وعلى ذلك لا تعتبر بنوكاً تجارية ما لا يضطلع بقبول الودائع القابلة للسحب لدى

1- جعفر الجزائر، البنوك في العالم، الطبعة الثالثة، دار النفاس، 1993، ص: 70.

2- إسماعيل محمد هاشم، محاضرات في النقود والبنوك، دار النهضة العربية، بيروت، 1979، ص: 47.

3- الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2005، ص: 11.

الطلب من المؤسسات الائتمانية، أو ما ينحصر نشاطه الأساسي في مزاولة عمليات الائتمان في الأجل الطويل كبنوك الادخار أو بنوك الرهن العقاري¹.

3. بنوك الاستثمار: وتعرف بنوك الائتمان المتوسط والطويل الأجل وعملياتها موجهة لمن يسعى لتكوين أو تجديد رأس المال الثابت (مصنع، عقار، أرض صالحة للزراعة،... إلخ)، لذا فهي تحتاج لأموال غير قابلة للطلب متى شاء المودع، أي أنها تعتمد في إقراضها للغير على رأسمالها بالدرجة الأولى الذي يفترض فيه أن يكون كبيراً نسبياً، وعلى الودائع لأجل "أي ودائع مرتبطة بتاريخ، أي غير مستحقة الأداء عند مجرد الطلب" وعلى الاقتراض من الغير لفترة محددة بتاريخ أي السندات وهي تشبه تماماً الودائع لأجل من حيث النتيجة إلا أن الفرق هو أن البنك هو الذي يسعى للاقتراض وجلب الوديعة تحت إغراء منح فائدة، في حين أن الوديعة لأجل يأتي بها المودع من تلقاء نفسه طمعاً في الفائدة والرغبة منه في توظيف ماله².

4. بنوك الأعمال: هي بنوك ذات طبيعة خاصة وتقتصر أعمالها في المساهمة وتمويل وإدارة المنشآت الأخرى، عن طريق اقتصاها أو الاشتراك في رأسمالها أو الاستحواذ عليها، إنها إذن تعمل في سوق رأس المال، في حين تتعامل البنوك الأخرى في سوق النقد أساساً³.

5. البنوك المتخصصة: يمكن تعريفها على أنها تلك التي تتخصص في تمويل مشروعات اقتصادية بعينها، صناعية أو زراعية أو عقارية أو بنوك التجارة الخارجية، والتخصص هنا مقصود حيث أن تلك المجالات تختلف في طبيعتها من نشاط لآخر وبالتالي تختلف طبيعة وآجال القروض، وهو ما دعا إلى ظهور تلك النوعية المتخصصة من البنوك، تختلف طبيعة وآجال القروض والتسهيلات التي تمنحها البنوك المتخصصة حسب نوع النشاط الذي يتم التعامل معه على سبيل المثال في بنوك التجارة الخارجية قد يصل أجل القروض إلى ستة أشهر، بينما يصل في البنك العقاري إلى ما يقارب من 30 سنة من ناحية ثانية تنحصر موارد البنوك المتخصصة في مصادر أخرى بخلاف الودائع تشكل رأس المال، والاحتياطات والسندات، والقروض المستثمرة من قبل البنوك التجارية، ونتيجة لذلك لا تستطيع تلك البنوك أن تنطلق بلا حدود في أنشطتها حيث ترتبط في المقام الأول بقدر الموارد المتاحة لديها⁴.

6. البنوك الإسلامية: ويطلق عليها البعض اسم بنوك لا ربوية، أو البنوك التي لا تتعامل بالفائدة أو البنوك التي تقوم على أساس مبدأ المشاركة ولكن الحقيقة أن البنك الإسلامي هو مؤسسة مالية إسلامية ذات رسالة اقتصادية

1- أسامة محمد الفولي، زينب عوض الله، اقتصاديات النقود والتمويل، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 2005، ص: 145.

2- خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية، الطبعة الرابعة، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2003، ص: 16.

3- شاكور القرويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص: 31.

4- أحمد صلاح عطية، محاسبة الاستثمار والتمويل في البنوك التجارية، الدار الجامعية، مصر، 2003، ص: 16.

واجتماعية تعمل في ظل إطار تعاليم الإسلام وهو بنك صاحب رسالة وليس مجرد تجارة، بنك يبحث عن المشروعات الأكثر نفعًا وليس مجرد الربح، البنك الإسلامي لا يهدف لمجرد تطبيق نظام مصرفي إسلامي إنما المساهمة في بناء مجتمع إسلامي كامل على أسس عقائدية، وأخلاقية واقتصادية¹.

7. البنوك الشاملة: يمكن تعريفها بأنها بنوك يقوم بتقديم كل الخدمات المصرفية التقليدية وغير التقليدية بما فيها القيام بدور المنظم، وتجمع في ذلك بين وظائف البنوك التجارية وبنوك الاستثمار، إضافة إلى نشاط التأمين، وتأسيس الشركات والمشروعات ولا تقوم هذه البنوك على أساس التخصص القطاعي أو الوظيفي بل تساهم في تحقيق التطوير الشامل والموازنة للاقتصاد، مع القيام بدور فعال في تطوير السوق المالية والبورصة أو كافة أوجه النشاط المالي والاقتصادي في المجتمع².

8. بنوك التجارة الخارجية: تختص في تمويل التجارة الخارجية والمعاملات الدولية وفي العديد من الدول تقوم البنوك التجارية أو البنوك المسماة بشركات اعتمادات التصدير بهذه الوظيفة، والهدف من إنشاء هذا النوع من البنوك هو تمويل التجارة الخارجية والنهوض بها وتنميتها عن طريق ما يقدمه البنك من تسهيلات مصرفية عن طريق مختلف الصور الائتمانية التي يمنحها بما في ذلك قروض الاستثمار طويل الأجل³.

9. منشآت الادخار والتوظيف: وهي تختص بتجميع مدخرات الأفراد (صغار المدخرين بالدرجة الأولى) التي تكون في الغالب مستحقة عند الطلب، وتأخذ شكل دفتر ادخار، وقد تكون تلك المدخرات بأجل، أي مرتبط سحبها بتاريخ، وعندئذ تأخذ على شكل أذونات أو سندات، وتعيد تشغيل تلك الودائع بإقراضها لآجال مختلفة⁴.

10. بنوك دولية النشاط: وهي تتولى المساهمة في عمليات التنمية في دول الأعضاء وغيرها، وتساهم في هذه البنوك الحكومات وذلك دون المشروعات أو الأفراد، ويمكن تعريفها أيضًا بأنها تلك البنوك التي تمارس أنشطتها في دول مختلفة من خلال إستراتيجيات عالمية موحدة يتم تنفيذها مركزياً من قبل بنك (الأم)⁵.

11. البنوك الإلكترونية: توصف بأنها بنوك القرن الواحد والعشرين، كما أشار إليها بعض علماء الإدارة المصرفية المعالجة لاحتياجات ومتطلبات المجتمع اللا نقدي، ويستخدم مصطلح المجتمع اللا نقدي للتعبير عن نمط التعاملات المالية السائد في دول أوروبا والولايات المتحدة الأمريكية، والذي لا يعتمد على حمل وتداول النقود بل

1- محمد سعيد أنور سلطان، إدارة البنوك، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2005، ص: 53.

2- عبد المطلب عبد الحميد، البنوك الشاملة عملياتها وإدارتها، الطبعة الأولى، الدار الجامعية للنشر، الإسكندرية، 2002، ص: 17.

3- عبد المطلب عبد الحميد، اقتصاديات النقود والبنوك، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2007، ص: 128.

4- خالد أمين، مرجع سبق ذكره، ص: 16.

5- أحمد محمد غنيم، إدارة بنوك تقليدية ماضي وإلكترونية مستقبل، الطبعة الأولى، المكتبة العصرية للنشر والتوزيع، مصر، 2007، ص: 25.

يستخدم خدمات البنوك الإلكترونية وهو ما أصبح يطلق عليه حالياً النقود الإلكترونية تمييزاً له عن النقود الورقية، وعرف البعض البنوك الإلكترونية بأنها منافذ إلكترونية تقدم خدمات مصرفية متنوعة دون توقف وبدون عمالة بشرية، ويمكن تعريفها بصورة أكثر تحديداً بأنها نظم أو منافذ تسليم الخدمات المصرفية القائمة على الحسابات الآلية CBDS التي تتيح العملاء خدمات دون توقف ودون عمالة بشرية¹.

ثانياً: وظائف البنوك

1. وظائف البنك المركزي

أ. إصدار النقد وتنظيمه: البنك المركزي هو الجهة الوحيدة المخولة من قبل الحكومة بإصدار النقد والمسكوكات وتنظيمه وإدارته، البنك المركزي مصرف حكومي يخضع لإشراف الحكومة ويرتبط به بموجب القوانين التي تنظم عمله وحسب النظام الاقتصادي السائد تعتبر هذه الوظيفة من الوظائف الأساسية والتي نشأت البنوك المركزية على أساسها.

تخضع البنوك المركزية لقوانين وتشريعات بخصوص إصدار العملة مرتبطة بالغطاء للعملة التي يتم إصدارها من جميع الجوانب (الحجم، الشكل... الخ)، وعليه فإن قدرة البنوك المركزية على إصدار النقد محددة وليست مطلقة، وعندما كانت الأنظمة النقدية مرتبطة بقاعدة الذهب كان لا بد أن تلتزم البنوك المركزية بذلك، ولكن بعد انهيارها أصبحت العملات الوطنية مرتبطة بدرجة التطور الاقتصادي وقدرته الإنتاجية ووضع ميزان مدفوعاته².

ب. القيام بوظيفة بنك البنوك: يقف البنك المركزي على قمة الجهاز المصرفي، وهو المنظم الرئيسي لهيكله وأنشطته والمسؤول - بصفة عامة - عن رقابته وتطويره، وتتفرع وظيفة البنك المركزي كبنك البنوك إلى عدّة وظائف فرعية أهمها³:

- تجميع الاحتياطات النقدية التي تلتزم البنوك التجارية - وغيرها - بإيداعها.
- القيام بدور المقرض الأخير باعتباره المصدر الأخير للسيولة المحلية.
- إجراء عمليات المقاصة والتسويات بين البنوك.

ج. بنك الدولة ووكيلها ومستشارها: تقوم البنوك المركزية في كل الدول بوظيفة وكيل الدولة ومستشار لها في المسائل المالية، إذ يدير الحسابات المصرفية للدوائر والهيئات والمشاريع الحكومية، ويقدم سلفاً مؤقتة للحكومة

1- طارق طه، بيئة العولمة و الانترنت، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص: 266.

2- محمد سعيد سلطان، إدارة البنوك، كلية التجارة، الإسكندرية، 1997، ص: 11.

3- أسامة محمد الفولي، زينب عوض الله، مرجع سبق ذكره، ص: 185.

بانتظار جباية الضرائب أو الاقتراض من الجمهور، ويقوم بتنفيذ المعاملات الخاصة بشراء وبيع العملات الأجنبية لها¹.

د. الرقابة على الائتمان: تعتبر من أهم الأعمال التي تقوم بها البنوك المركزية وذلك للحفاظ على الجهاز المصرفي وصيانة لحقوق المساهمين والمودعين.

يصدر البنك المركزي تعليمات يحدد بموجبها حجم الائتمان المصرفي حيث يتم توجيهه نحو القطاعات الاقتصادية الإنتاجية وهذا ما يؤثر مباشرة على عرض النقد والسيولة وما لذلك من آثار على العملة الوطنية². وتهدف من خلال مراقبة الائتمان للمحافظة على استقرار سعر العملة الوطنية وبالتالي المحافظة على قوتها الشرائية.

هـ. إدارة الدين الوطني: إن معظم الدول ينتهي بها المطاف أنّها تنفق أكثر مما تحصل عليه من إيرادات سواء كانت ضريبة أو غيرها وهذه الحالة تجبر الحكومة على الاقتراض من الداخل أو الخارج لتمويل الفرق بين إنفاقها ودخلها وعليه فإن مجموعة الديون التي تحصل عليها الحكومة تسمى بالدين الوطني، يكون البنك المركزي مشرفاً على إدارته³.

2. وظائف البنوك التجارية

أ. قبول الودائع: من أهم وظائف البنوك التجارية قبولها للودائع بمختلف أنواعها والوديعة تمثل التزاماً على البنك بصفة المودع لديه لصالح المودع صاحب الحق وهذا الالتزام يعطي في حدود مبلغ الوديعة وقت ما شاء أو في وقت متفق عليه.

ب. منح الائتمان: وتعني تقديم البنك مبالغ نقدية أو كتابية إلى الأفراد أو رجال الأعمال والمشروعات على اختلاف أنواعها لآجال مختلفة على أن يقوموا برد هذه المبالغ عند حلول الآجال المتفق عليه وما عليه من فوائد⁴.

ج. خلق الودائع: ويتم ذلك من خلال⁵:

- إصدار الأسهم والسندات.
- تحصيل الشيكات نيابة عن العملاء.
- تحصيل الكمبيالات وخصمها مع السندات.
- مباشرة أعمال الصرف الأجنبي.

1- ضياء مجيد، اقتصاديات النقود والبنوك، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، 2005، ص: 152.

2- شقيري نوري موسى وآخرون، المؤسسات المالية المحلية والدولية، دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان، 2009، ص: 78.

3- نفسه، ص: 79.

4- زينب عوض الله، النقود والمال، الدار الجامعية، بيروت، 1999، ص: 106.

5- ضياء محمد الموسوي، الاقتصاد النقدي، دار الفكر، الجزائر، 1993، ص: 279.

- فتح الاعتمادات بمختلف أنواعها وإصدار خطابات الضمانات.
- إضافة إلى هذه الوظائف يؤدي البنك وظائف أخرى حديثة منها¹:
- تقديم خدمات استشارية للمتعاملين معه.
- المساهمة في تمويل مشروعات التنمية.
- البطاقات الائتمانية.

المطلب الثالث: أهداف وخصائص البنوك

أولاً: أهداف البنوك

1. السيولة: يتمثل الجانب الأكبر من موارد البنك المالية من ودائع تستحق عند الطلب لذلك ينبغي أن يكون مستعداً للوفاء بها في أي لحظة، وتعد هذه من أهم السمات التي تميز البنوك التجارية عن باقي منشآت الأعمال، وتقاس السيولة بقدرة البنك على الوفاء بالتزاماته المالية في الوقت المناسب فالسيولة تعتمد على إمكانية تحويل جزء من أصول البنك إلى أصول نقدية².

2. الأمان: هو ذلك المتوفر بين الطرفين هما المودعون والبنك، فأمان المودعين يتمثل في عدم مساس إدارة البنك بودائعهم بتحديد حد أقصى للخسائر التي يمكن أن يتحملها في نشاطه المعتاد حيث أن رأس مال البنك لا يمثل سوى 10% من إجمالي الأصول لذلك تسعى إدارة البنك ألا تتجاوز الخسائر هذا الحد لكي لا تمتص جزء من أموال المودعين، أمّا بالنسبة لأمان البنك يعني مدى ثقة البنك بأن الأموال الممنوحة سوف يتم تسديدها في تواريخ استحقاقها ليتم إقراضها مجدداً والحصول على أكبر عائد ممكن.

3. الربحية: هي محصلة العاملين السابقين، فالحرص على توظيف السيولة المتاحة هو الأموال الوحيدة التي تضمن وتكفل تحقيق الأرباح وتعظيمها، كما أن الربحية هي هدف أي مؤسسة اقتصادية تسعى إلى النمو، فبالنسبة للبنك زيادة حصة الأرباح تعني توفير حجم إضافي لإمكانية الاقتراض وبالتالي إمكانية أخرى للربح ومنح الائتمان للزبائن وتغطية الأعمال المصرفية.

ثانياً: خصائص البنوك

1 - زياد رمضان، الاتجاهات المعاصرة في إدارة البنوك، الطبعة الثانية، دار وائل للنشر، الأردن، 2003، ص: 16.

2- محمد سعيد سلطان، مرجع سبق ذكره، ص: 15.

الخاصية الأولى: تتأثر البنوك التجارية برقابة البنك المركزي ولا يؤثر عليها إذ يمارس البنك المركزي رقابته على المصارف من خلال جهاز مكلف بذلك، في حين أن البنوك التجارية لا يمكنها أن تمارس أي رقابة على البنك المركزي¹.

الخاصية الثانية: تختص البنوك التجارية دون غيرها من المؤسسات المالية بأن معظم أصولها تشكل حقوق على المؤسسات والأشخاص في شكل ودائع مختلفة، وتعتبر الوحيدة القادرة على خلق خصوم قابلة للتحويل من شخص لآخر أو من مؤسسة لأخرى باستخدام شيك².

الخاصية الثالثة: تتعامل البنوك التجارية في الأصول النقدية والمالية فقط كالودائع والقروض والأوراق المالية ولا تدخل في مجالات الاستثمار مباشرة في الأصول الحقيقية بحيث أن قوانين البنوك في كثير من دول العالم تمنع البنوك التجارية في الدخول في استثمارات أصول حقيقية إلا بالقدر الذي يحتمه طبيعة العمل مع البنك التجاري كامتلاك أصول ثابتة.

المبحث الثاني: القروض البنكية العقارية

تعتبر القروض البنكية من أهم وسائل تمويل المشاريع والمؤسسات الاقتصادية فهي عمود من أعمدة الاقتصاد الناجح للدولة التي تصبو لتحقيق التنمية الاقتصادية.

المطلب الأول: مفهوم القروض العقارية وأهميتها

أولاً: مفهوم القروض البنكية العقارية

للقروض عدة تعاريف ولا تخرج عن كونها علاقة تصل بين طرفين متناقضين في أوضاعهم المالية، وذلك بهدف تمويل أي نشاط اقتصادي وعليه يمكن أن نتطرق إلى بعض التعاريف التالية:

أ. تعريف القروض بلغة الاقتصاد:

يعني تسليف المال لاستثماره في الإنتاج أو الاستهلاك، و يقوم على عنصرين أساسيين هما الثقة والمدة³.

وكلمة قرض تعادلها عدة معاني في العمل البنكي وهي : - الائتمان - تسليف - اعتماد والتي أصلها الكلمة اللاتينية "CREDITION" المشتقة من الفعل اللاتيني " CREDERE " .

ب. تعريف القروض البنكية: بأنها الخدمات المقدمة للعملاء، والتي يتم بمقتضاها تزويد الأفراد والمؤسسات والمنشآت في المجتمع بالأموال اللازمة على أن يتعهد المدين أي المقترض بسداد تلك الأموال وفوائدها⁴.

1- محمد سويلم، إدارة البنوك وبورصات الأوراق المالية، الشركة العربية للنشر والتوزيع، بيروت، 1992، ص: 94.

2- بوشاش بوعلام، الأمين في الاقتصاد، الطبعة الأولى، دار المحمدية العامة، الجزائر، ص: 251

1- شاكر القرويني، مرجع سبق ذكره، ص: 90.

4- عبد المطلب عبد الحميد، البنوك الشاملة عملياتها وإدارتها، مرجع سبق ذكره، ص: 103.

- القروض بمفهوم المادة 325 من قانون البنوك المؤرخ في 19 أوت 1986م، هو كل عقد بمقتضاه تقوم المؤسسة المؤهلة لذلك بوضع أو بوعده منح مؤقت على سبيل المثال السلف للأموال تحت تصرف أشخاص معنويين أو طبيعيين أو الاثنين معا لحساب هؤلاء الذين يلتزمون بالإمضاء والتوقيع. ومن خلال هذه التعريف نلاحظ أن القروض تقوم على:

- **الثقة:** أي ثقة البنك بالعملاء من خلال منحه الأموال اللازمة لهم.
- **الوفاء:** أي وفاء العميل بإرجاع الأموال المقترضة من البنك.
- **الزمن:** وهو ركن مهم باعتباره الفترة الفاصلة، التي يسترجع من خلاله البنك الأموال المقترضة بالإضافة إلى الفائدة.

ج. القروض العقارية: هناك عدة تعاريف نذكر منها:

تستخدم القروض العقارية في تمويل شراء مباني قائمة بالفعل، أو في تمويل إنشاء مباني جديدة، وقد يمتد تاريخ استحقاقها إلى ثلاثين سنة، يسدد من خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يجل أجله وعادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو إقامته، ونظرا لضخامة حجم هذه القروض وطول الفترة التي يستحق بعدها القرض فإنه عادة ما تكون من نصيب البنوك الكبيرة¹. هي قروض موجهة لتمويل عملية بناء، شراء مسكن أو عقار، أو لصيانة أو تحسين مسكن، ومدة القرض تصل في المتوسط إلى 25 سنة يعوض على أساس دفعات ثابتة متساوية شهريا، فالزبون يقدم ضمانات ويرهن المشروع.

هو قرض موجه لتمويل طالب القرض على الحصول على سكن مهما كانت صفة هذا السكن أو إقامة مشروع عقاري على أرض قابلة للاستغلال.

1- منير ابراهيم الهندي، إدارة البنوك التجارية، الطبعة الثالثة، المكتب العربي الحديث للنشر، مصر، 2002، ص: 72

ثانياً: أهمية القروض البنكية العقارية

يعد الائتمان المصرفي نشاطاً اقتصادياً في غاية الأهمية لما له من تأثير على الاقتصاد القومي، وتظهر أهميته من خلال مساهمته في تمويل النشاطات الاقتصادية وتطورها بما يخدم المجتمع، ويمكن ذكر أهمية القروض فيما يلي¹:

- إن القروض البنكية عامل أساسي ومهم لعميلة خلق الائتمان، والتي تنتج عنه زيادة الودائع والنقد المتداول (كمية وسائل الدفع).
- ارتفاع نسبة القروض في ميزانيات البنوك تشير دائماً على تفاهم أهمية الفوائد والعملات وما في حكمها كمصدر الإيرادات والتي تمكن من دفع الفوائد المستحقة للمودعين في تلك البنوك.
- كما تساعد القروض وسطاء تجار الجملة والتجزئة، في الحصول على السلع وتخزينها ثم بيعها، إما نقداً أو بأجل، أي القروض تستخدم في عمليات الإنتاج والتوزيع والاستهلاك.
- إن البنوك من خلال القرض الذي تقوم بتوفيره يمكن أن تدفع باتجاه تحقيق التخصيص الكفء للموارد، والكفاءة الأعلى في استخدام تمدد الموارد. من خلال السعي للحصول على عائد من القيام بالنشاطات الاقتصادية والتي يدفعها من يقوم بهذه النشاطات عندما تكون الموارد المالية مقترضة من البنوك اعتماداً على القرض الذي تمنحه لتمويلها².
- إن القروض التي تمنحها البنوك توفر وسيلة التبادل، ذلك أن الأوراق النقدية في الوقت الحاضر، والنقود المعدنية والصكوك المساعدة تمثل دينا لحاملها بذمة الجهة المصدرة لها، وهو البنك المركزي الذي يقوم عادة بمهمة إصدارها، كما أن الشيكات المسحوبة على ودائع الطلب والتي تستخدم كأداة في التعامل تمثل دينا لحاملها على البنك المسحوبة عليه وهي تمثل عرض النقود بمفهومه الضيق الذي يتم بموجبه تبادل السلع والخدمات في الاقتصاد³.

ثالثاً: مصادر وأنواع القروض البنكية

1. مصادر القروض البنكية

تعتبر القروض البنكية المصدر الأساسي الذي يركز عليه البنك للحصول على إيراداته حيث أنها تمثل الجانب الأكبر من استخداماته، ولهذا فإن البنوك تولي القروض البنكية عناية خاصة، حيث أن البنوك عند منحها للقروض فهي تعتمد على مصادر وموارد لإعادة جلب الأموال إليها ومن بينها⁴:

1- منير ابراهيم الهندي، مرجع سبق ذكره، ص: 104.

2- فليح حسن خلف، النقود والبنوك، عالم الكتب الحديث، 2006، ص.ص: 278-279.

3- نفسه، ص: 276.

4 - رشاد العطار ورياض الحلبي، النقود والبنوك، الطبعة الأولى، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، 2000، ص.ص: 70-72.

أ. البنك المركزي: يعتبر كمصدر خارجي من مصادر تمويل المصرف التجاري، لذا يعتبر الممول الوحيد والأخير، وإحدى وظائفه الأساسية هي عمله كبنك للبنوك الأخرى حيث يقدم المصرف المركزي الأموال للمصارف التجارية إذا احتاجت إلى ذلك.

ب. القروض من المصارف الأخرى (كمصدر من مصادر التمويل الخارجية): تلجأ بعض المصارف التجارية أحيانا إلى الاقتراض من بعضهم البعض، بغرض تمويل عملياتها الاستثمارية إلا أن هذه الطريقة لا ينظر لها بعين الاعتبار لما تغطيه من ضعف مالي إضافة أن هذا المصدر غير مضمون نسبيا نظرا لأن ظروف البنوك متشابهة نوعا ما، مما يجعل جميع المصارف تحتاج إلى أموالها، الأمر الذي يجعلها غير مستعدة لإقراضها فتلجأ المصارف أخيرا إلى البنك المركزي كمقترض أخير.

ج. رأس المال المدفوع والاحتياطي: ويتمثل في المبالغ التي قام بدفعها أصحاب البنك أو الشركاء في تكوين رأس المال أما الاحتياطي فهو مالا اقتطعه البنك من أرباحه قصد الاستثمار والاحتياطي ينقسم إلى¹:

- احتياطي إجباري (قانوني): يلزم البنك بتكوينه بحكم القانون يفرضه بنك الجزائر.

- احتياطي اختياري (خاص): يقوم البنك بتكوينه قصد زيادة مركزه المالي وليكتسب ثقة المودعين.

ويطلق على رأس المال المدفوع والأرباح غير موزعة بالحسابات الرأسمالية وهي تغطي الخسائر التي يتعرض لها البنك ولضمان حقوق المودعين وعندما تمتلك الدولة للبنك فلا حاجة لذلك لأنها الكافلة به.

د. الودائع: تعتبر أول مصادر التمويل حيث يفضل الأفراد أحيانا عدم الاحتفاظ بالنقود لديهم ويبحثون عن

أحسن السبل للحفاظ عليها، وي طرح البنك واحدة من هذه السبل بمعنى إتاحة الفرصة للأفراد لإيداع نقودهم.

ومنه يمكن تعريف الوديعة على أنها كل ما يقوم به الأفراد والهيئات بوضعه في البنوك بصفة مؤقتة قصيرة أو طويلة على سبيل الحفظ والتوظيف².

2. أنواع القروض البنكية

تنقسم القروض التي تمنحها البنوك بصفة عامة إلى عدة تقسيمات، وتختلف حسب عدة معايير منها اختلافها من حيث المدة أو الدورة، كذا من حيث الضمان وحسب المقترض (المستفيد)، وأخيرا من حيث الغرض وطبيعة الاستخدام.

1 - السيد الهواري، أساسيات إدارة البنوك، مكتبة عين شمس، القاهرة، 1983، ص: 212.

2- الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص: 25.

وحسب هذا المعيار يمكن لنا أن نميز ثلاث أنواع من القروض وهي:

أ. تقسيم القروض من حيث المدة أو الدورة: وتنقسم إلى ثلاثة أنواع من القروض وهي¹:

- قروض قصيرة الأجل: وهي التي تكون مدتها عادة أقل من سنة، والتي تستخدم أساسا في تمويل الإنتاج والمخزون والتسويق، والهدف من هذه القروض هو توفير السيولة لتغطية عجز الخزينة، حيث تضمن المؤسسة من خلاله استمرار نشاطها لحين تحصلها على الإيرادات، وتصنف هذه الأخيرة إلى:

✓ قروض الصندوق: هي قروض متخصصة لتمويل بعض الأصول المتداولة، كما تسمى كذلك بإعتمادات الصندوق².

✓ قروض الإمضاء: هي تلك العملية التي تسمح للمؤسسة المستفيدة من هذا الاعتماد بتعجيل مدفوعات الأموال لصالحها، وكذا تأجيل الأموال من صندوقها.

- قروض متوسطة الأجل: وهي التي تمتد أجلها إلى 05 سنوات بغرض تمويل بعض العمليات الرأسمالية التي تقوم بها المشروعات مثل استبدال المصنع بوحدة جديدة أو إجراء تعديلات جوهرية تؤدي إلى تطوير الإنتاج كما تمنح أيضا لأغراض التوسع .

وفي هذه الحالة يكون البنك معرضا لعدة مخاطر منها خطر السيولة وخطر عدم التسديد وذلك حسب التغيرات التي تطرأ على المستوى المالي للمقترض، هناك نوعين من هذه القروض وهي³:

✓ قروض قابلة للتحريك: وهي القروض التي يحق للبنك المقترض إعادة خصمها لدى مؤسسة مالية أخرى، أو لدى البنك المركزي وبهذا يتم التقليل من مخاطر السيولة، وبالتالي الحصول على رؤوس الأموال عند الحاجة مثل خصم الأوراق التجارية.

✓ قروض غير قابلة للتحريك: وهي القروض التي لا يستطيع البنك خصمها لدى المؤسسة المالية أو البنك المركزي بل ينتظر إلى حين موعد الاستحقاق

- قروض طويلة الأجل: وهي التي تزيد مدتها عن 05 سنوات والتي تمنح بغرض تمويل مشروعات الإسكان والمشروعات العقارية، استصلاح الأراضي، بناء المصانع، شراء الآلات، وعادة تخصص في منح هذا النوع من قروض البنوك المتخصصة.

ب. تقسيم القروض من حيث الضمان: وهناك نوعين أساسيين هما:

1 - محمد سعيد أنور سلطان، رجوع سبق ذكره، ص. ص: 405-406.

2- BEN HALIMA, LE SYSTEME BANCAIRE, ALGER, DAHLEB, 1986, P:61.

3- عبد الحق أبو عتروس، الوجيز في البنوك التجارية، ديوان المطبوعات الجامعية، جامعة منتوري، قسنطينة، ص: 45.

- قروض غير مضمونة: إن البنوك لا تقدم قرضا بدون ضمان ولكن هذا لا يمنع من تقديم هذا النوع من القروض في بعض الأحيان باعتباره أن العميل يقترض باستمرار مع معرفة البنك بقدراته المالية وإمكانيته على التسديد وذلك بفتح اعتماد له للسحب متى شاء تحت شرطين أساسيين هما¹:

- يشترط البنك على العميل الترك في حسابه الجاري نسبة مئوية معينة من قيمة القرض الممنوح حيث تتراوح من 10 إلى 20 بالمائة.

- قروض مضمونة: هي القروض التي يقدم مقابلها ضمانات عينية، أو شخصية وبالتالي تنقسم إلى:

✓ قروض بضمان شخصي: ويتمثل في القرض الممنوح إلى المقترضين دون تقديم ضمانات عينية إلى جهة المقرضة وإنما يكفي الدائن بوعده المدين بسداد القرض في الموعد المتفق عليه وهذا النوع من القروض يرتكز على الثقة التي يوليها الدائن للمدين وذلك من خلال تعامله معه من قبل، ومركزه المالي ومكانته الاجتماعية في السوق.

✓ قروض بضمان عيني: ويقصد به تقديم المقترضين للجهة التي تمنحهم القرض ضمانات للموافقة على منحهم قروض ومن هذه الضمانات العينية مثل الأموال المنقولة أو العقارات عندما لا يعتذر على المقترضين سداد ما بذمتهم من ديون فإن البنوك تكون قادرة على تحصيل ديونها عن طريق التصرف القانوني بالضمانات العينية .

ج. تقسيم القروض من حيث شخصية المستفيد (المقترض): تقسم الائتمان وفقا لشخصية المستفيد إلى نوعين:

- القرض الخاص: يهتم بشخصية طالب القرض إذا ما كانت شخصية معنوية خاصة أو طبيعية، وينقسم هذا النوع إلى ثلاث أنواع²:

✓ تسبيقات على البضائع.

✓ تسبيقات على الصفقات العمومية.

✓ الخصم التجاري.

- القرض العام: يعبر عن اقتراض الدولة من البنوك والجمهور.

د. تقسيم القروض من حيث الغرض أو طبيعة الاستخدام: يمكن أن تنقسم القروض أيضا حسب الغرض أو طبيعة الاستخدام إلى:

1- عبد الحق أبو عتروس، مرجع سبق ذكره، ص. ص: 40-41.

2- الطاهر لطرش، مرجع سبق ذكره، ص: 63.

- قروض إنتاجية: وهي التي تمنح بهدف تمويل تكوين الأصول الثابتة للمنشأة كما تستخدم في تدعيم الطاقات الإنتاجية لها عن طريق تمويل وشراء معدات المصنع والمواد اللازمة للإنتاج، ومن هذه القروض ما يستخدم في تمويل تكوين مشاريع التنمية الاقتصادية في المجتمع.

- قروض تجارية: هي التي تقوم البنوك التجارية بمنحها بعرض تمويل النشاط التجاري لفئات التجار بغرض مساعدتهم في شراء السلع المتاجر فيها. ويندرج تحت هذا النوع من القروض الممنوحة مقابل إيداع الأوراق التجارية لدى البنك وتلك الممنوحة لتمويل المحاصيل الزراعية، وتتميز هذه القروض بقصر أجلها عادة وارتباط بعضها وخاصة الزراعية بالموسمية.

- قروض استهلاكية: وهي القروض المقدمة للأفراد لتمويل احتياجاتهم الاستهلاكية، وخاصة من السلع المعمرة، وقد انتشرت هذه الوسيلة في إطار نمو - مجتمع الاستهلاك - وبذل مجهودات من أجل البيع بسبب انخفاض المدخيل الفردية، وعجزها عن مواجهة الاحتياجات الاستهلاكية المتزايدة، مثل السيارات، الثلاجات، أجهزة الاتصال والإعلام وغيرها¹.

- قروض الاستثمار: ويقصد به القروض والتسهيلات الممنوحة إلى المشاريع والمؤسسات الإنتاجية بهدف توفير مستلزمات الاستثمار والإنتاج من أراضي وعقارات ومعدات وغيرها. وعادت إليه المشروعات من أجل الحصول على رؤوس أموال لعمل الأصول الثابتة، وهذا النوع من الإقراض غالبا ما يكون طويل الأجل².

المطلب الثاني: إجراءات منح القروض العقارية

إن القرض مبني على المفهوم الضمني لكلمة ثقة، وهو أيضا موضوع بحث شروط تركز أساسا على أفكار موضوعية ليتمكن البنك من قياس الأخطار التي يمكن أن يتعرض لها قبل اتخاذ أي قرار ويمكن تقسيم هذه الإجراءات إلى:

أولا: الشروط العامة لمنح القرض

وهي نوعين، شروط متعلقة بالعوامل الاقتصادية، وشروط متعلقة بالمستفيد³:

1. الشروط المتعلقة بالعوامل الاقتصادية: يتم منح القروض استجابة لسياسة الاقتراض المتبعة من طرف السلطات العمومية وتوجيهات البنك المقدمة في هذا الميدان، كما يتم منح القرض استجابة للتطلعات الاقتصادية العامة أي أنه لا يمكن إعطاء الموافقة على منح القرض إلا بعد مبرر اقتصادي لهذا المشروع.

1- منير إبراهيم الهندي، مرجع سبق ذكره، ص: 219.

2- عبد المطلب عبد الحميد، البنوك الشاملة عملياتها وإدارتها، مرجع سبق ذكره، ص: 114.

3- محمد صالح الحناوي، إبراهيم إسماعيل سلطان، إدارة المالية والتمويل، الدار الجامعية، 1999، ص: 102.

2. الشروط المتعلقة بالمستفيد: عند دراسة ملف القرض نأخذ بعين الاعتبار شخصية المستفيد، وذلك على أساس المعرفة الجيدة للمؤسسة، أو الشخص المستفيد، ويتم ذلك عن طريق دراسة الوضعية القانونية للمستفيد، وذلك بإعطاء نظرة شاملة حول المؤسسة عن طريق الزيارات الميدانية وتنظيم لقاءات مع ممثليها ومنافسيها وأيضاً دراسة الوضعية المالية للمستفيد عن طريق التحليل المالي للبيانات المالية والمحاسبية المقدمة من طرف المستفيد، ولا يجب إقفال التقديرات المالية وحركة حساب الزبون لدى البنك باعتباره مصدر معلومات إذ من خلالها يتم اتخاذ القرار بالقبول أو الرفض.

ثانياً: خطوات منح القروض

يمكن أن نتبعها من خلال الخطوات التالية والتي تتبع لمنح القروض وهي كالتالي¹:

- 1. البحث عن القرض وجذب العملاء:** حيث من المتوقع أن تكون المبادرة من البنك لجذب العملاء.
- 2. تقديم طلبات الاقتراض:** وتقدم على نماذج الطلبات المعدة لذلك ويجب أن تكون صالحة لإدخالها الكمبيوتر لتكوين بنك المعلومات.
- 3. الفرز والتصوير المبدئي:** تبدأ عملية الفرز فور تقديم الطلبات التقنية المبدئية للطلبات المقبولة والمستوفاة للبيانات وتبدأ عملية التحليل وإجراء الاستعلام في ضوء سياسة البنك وسياسة الدولة.
- 4. التقييم:** وتتم فيها وضع نتائج التحليل والاستعلام وعمل تقرير عن المنافع والتكاليف من منطلق معايير التقييم المعترف بها من إدارة البنك.
- 5. التفاوض:** والتفاوض هنا يتم على أساس كل المتغيرات التي قد تطرأ على احتياجات العميل وظروفه واحتياجات البنك وظروفه، والتفاوض عادة حجم التمويل ومدته وترتيبات خدمته.
- 6. اتخاذ القرار والتعاقد:** بعد التفاوض تبدأ إجراءات التعاقد دون وضع شروط جديدة ويكون المستشار القانوني جاهزاً بالعقد للتوقيع.
- 7. سحب القرض وتنفيذ الالتزام التمويلي والمتابعة:** حيث تبدأ عملية سحب القرض دفعة واحدة أو على دفعات ويتم تنفيذ الالتزام التحويلي مع متابعة القرض بضمان التزام العميل بالشروط الموضوعية.
- 8. استرداد الأموال:** عند استحقاق الأصل والأقساط، يتم تحصيل القرض.
- 9. التقييم اللاحق:** والتقييم هنا لمعرفة ما إذا كانت الأهداف الموضوعية قد تحققت ومعرفة نقاط الضعف لتفاديها مستقبلاً.

1 - عبد المطلب عبد الحميد، مرجع سبق ذكره، ص.ص: 135-137.

10. بنك المعلومات: ومن الواجب إدخال تلك المعلومات في بنك المعلومات في الملفات والسجلات أو وضعها في جهاز الإعلام الآلي لاستدعائها والعودة إلى البداية التي يتم فيها رسم السياسات ووضع الأهداف والأولويات.

نستخلص من هذه الخطوات بأن يبلغ العميل بقرارات البنك بخصوص طلبه على القرض ومن هنا يظهر بوضوح الارتباط التام بين قسمي القروض والائتمان حيث يتسلم قسم القروض الطلب ويجوله إلى قسم الائتمان بعد التعرف على المبالغ المطلوبة ومصادر الوفاء والأغراض من القرض، ويقوم قسم الائتمان بدراسة طلب العميل، وينتهي إلى كتابة التقرير الائتماني ويعرض بعد تكملته على الجهة المختصة طبقا لسياسة الإقراض ومراعاة توزيع الاختصاصات مثل العضو المنتدب والمدير العام ونائب المدير العام ومدير الفرع ومدير القروض أو لجنة القروض أو مجلس الإدارة لإصدار القرار النهائي بشأنه، وينتهي الأمر بإبلاغ العميل بالقرار والتعاقد ويحتفظ بالعقود لدى البنك بخلاف العميل الائتماني، حيث يرجع إليه في عملية المتابعة والتنظيم حيث تنتهي بالسداد أو اللجوء للقضاء¹.

ثالثا: الإجراءات المتبعة لمنح قرض عقاري

تتخذ البنوك مجموعة من الإجراءات لتقديم القروض العقارية سوف نستخلص أهمها فيما يلي:

1. موضوع القرض:

توجه القروض العقارية من قبل البنك إلى تمويل ما يلي:

- شراء سكن جديد لدى مقاول عقاري؛
- شراء سكن قديم لدى الخواص؛
- بناء ذاتي؛
- توسيع السكن؛
- إعادة ترميم وتهيئة.

2. معايير التأهيل:

يمكن لكل شخص جزائري الحصول على قرض عقاري وذلك بتوفر الشروط التالية²:

- أن يحمل الجنسية الجزائرية؛
- أن يكون قد بلغ سن الرشد (19) سنة؛

1 - عبد المطلب عبد الحميد، مرجع سبق ذكره، ص: 137.

2- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي - السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص: 140 .

- أن لا يتجاوز 70 سنة؛

- أن يكون مقيماً إقامة مستقرة بالجزائر أو بالخارج؛

- أن يكون دخله ثابتاً ومنتظماً على شكل أجر يساوي أو يفوق ضعف الأجر الوطني الأدنى المضمون.

3. نسبة المستحقات الشهرية إلى الدخل:

تعبر هذه النسبة عن قيمة الاستحقاقات الشهرية إلى الدخل الشهري، والهدف من حسابها هو تحديد قدرة المقترض على دفعه لمستحقاته، فكلما كانت مرتفعة فهذا يزيد من احتمال قدرة الزبون على الدفع ومن الأحسن أن لا تتجاوز نسبة التسديدات الشهرية 30 بالمائة من الدخل الإجمالي، وهي نسبة متعارف عليها دولياً ما عدا ذوي الدخول المرتفعة قد ترتفع النسبة لتصل 40 بالمائة وذلك طبعاً بموافقة الزبون.

المطلب الثالث: مخاطر وضمانات القروض البنكية العقارية

من بين اهتمامات البنك الرئيسية حرصه على استرداد ديونه في مواعيد استحقاقها، يعني أن كل تأخر له أضرار ومن ثم يحاول البنك أثناء منحه للقرض أن يكون واثقاً من التسديد فعلاً في المستقبل لهذا لا يمكن فصل البنك عن المخاطر.

أولاً: مفهوم المخاطر البنكية

1. مفهوم المخاطر: كلمة المخاطر يقابلها في اللغة الفرنسية (RISQUE)، وأصلها المصطلح اللاتيني (-RE

SECARE)، التي تعني فقدان التوازن والتغير بالنسبة لحالة متوقعة.

ومن هنا يمكننا تعريف المخاطرة على أنها انحراف عن ما كان متوقعاً.

فالمخاطرة هي مرادف لعدم التأكد من الحدوث، فهناك مثلاً عدم تأكد المقرض من استرداد القرض، وعدم تأكد مستثمر في المشروع ما أو أصل ما من تحقيق عائد¹.

معنى ذلك أن كل قرار من قرارات البنوك يتضمن مخاطر معينة، والتي تتمثل في مدى ابتعاد النتائج المحققة عن الأهداف المسطرة، وبالتالي فإن المخاطر ملازمة لنشاط تلك البنوك، فلا يمكن للبنك أن يمنح قرض دون تحمل مخاطر ولا يمكن لمستثمر أن يقوم بمشروع دون أن يسلم مخاطر عدم نجاحه، فكلما زاد عدم التأكد من الحصول على عائد زادت المخاطر.

وبمفهومها العام، تعرف المخاطرة وفقاً لنظرية الاحتمالات، بأنها فرصة حدوث عائد آخر غير متوقع، بينما يعرف احتمال الحدث ذاته بأنه فرصة وقوع هذا الحدث في المستقبل².

1- زياد رمضان، مبادئ الاستثمار المالي والحقيقي، دار وائل للطبع، 1988، ص: 22.

2- طارق طه، إدارة البنوك ونظم المعلومات المصرفية، 2000، ص: 325.

2. مفهوم مخاطر القروض: هو احتمال الخسارة التي يتعرض لها الدائن (المصرف) بسبب المدين (المؤسسة المقترضة) العاجزة عن تسديد كل أو جزء من الدين (القرض) والفوائد المرتبطة به إما بسبب نقص الإيرادات أو بسبب عدم نزاهة المدين في تعامله مع دائته¹.

كما يقصد بمخاطرة القروض الناجمة عن فقدان كل أو جزء من الفوائد المستحقة أو أصل الدين أو كلاهما، وفقا للاتفاقية والعقود المبرمة.

ومن وجهة نظر المسيرين، يتمثل في وجود مستوى معين من المنازعات التي تؤدي إلى الخسائر في النتيجة وبطبيعة الحال يحدث تدهور في مستوى ثروة البنك في الآجلين القصير والطويل².

وكذلك هو احتمال عدم التزام المقترض بتسديد مبلغ القرض في تاريخ الاستحقاق وبالتالي تخفيض الخسارة الناتجة عنه يمكن إن تحقق إذا كانت علاقة البنك بالمقترض علاقة مستمرة ويتمتع بالقدرة على متابعة ومراقبة القروض بعد منحها وذلك لتحصيلها في مواعيد الاستحقاق.

ومن خلال هذه التعاريف تبين أن القروض هي مخاطرة ذات معنيين هي:

- المعنى الأول يتضمن عجز المقترض عن التسديد.

- المعنى الثاني إحصائي يتمثل في احتمال الخسارة وهو متضمن في المعنى الأول ومنه لا يمكن فصل المخاطرة عن القروض.

ثانيا: أنواع المخاطر البنكية

نتيجة للمخاطر التي يتعرض لها البنك نجده يطلب ضمانات خاصة مقابل منحه للقرض ودون تصنيف هذه المخاطر إلى مخاطر عامة وأخرى خاصة.

1- المخاطر العامة: أن المخاطر العامة هي المخاطر التي تواجه وتصادق كافة القروض مع استثناء طبيعة وظروف المؤسسة المانحة للقرض، ويمكن إجمالها فيما يلي:

✓ **مخاطر الائتمان:** كلما استحوذ البنك على أحد الأصول المرهجة، فإنه بذلك يتحمل مخاطرة عجز المقترض

عن رد أصل الدين وفوائده وفقا للتواريخ المحددة لذلك، ويكون خطر الائتمان هو المتغير الأساسي المؤثر

على صافي الدخل والقيمة السوقية لحقوق الملكية الناتجة عن عدم السداد أو تأجيل وهناك أنواع مختلفة من

الأصول التي تتميز باحتمال حدوث عجز عن السداد فيها وتمثل القرارات أكبر هذه الأنواع والتي تتصف

بأكبر قدر ممكن من مخاطر الائتمان، فالمتغير في الظروف الاقتصادية العامة ومناخ التشغيل بالشركة يؤثر على

1- مصطفى رشدي شيخه، الاقتصاد النقدي والمصرفي، الدار الجامعية، مصر، 1985، ص: 220.

2- ROUACH.M.ETNAULLEAU. le contrôle de gestion bancaire et financier, Paris. 1992 , P: 184 .

التدفقات النقدية المتاحة لخدمة الدين، ومن الصعب التنبؤ بهذه الظروف، كذلك فإن قدرة الفرد على إعادة رد الدين تختلف وفقا للتغيرات التي تطرأ التوظيف وصافي ثروة الفرد، ولهذا السبب تقوم البنوك بتحليل الائتمان لكل طلب على حدى لتقييم قدرة المقترض على رد القرض.

✓ **مخاطر السيولة:** تظهر هذه المخاطرة عندما يعجز البنك عن مواجهة المسحوبات المستمرة والمتعددة من طرف المودعين، باعتبار أن أموالهم أو ودائعهم التي منحت للغير على شكل قروض لم تسدد -جزئيا أو كلياً- في مواعيد استحقاقها وبالتالي تصبح أموالا مجمدة، وهو ما يعرف عند البنك بخاطر عدم التوفيق بين مختلف آجال التسديد وقبض الأموال اللازمة في الوقت المناسب، والذي يؤثر سلبا على سمعة البنك.

✓ **مخاطر سعر الفائدة:** وهو احتمال تقلب أسعار الفائدة مستقبلا فإذا تم تعاقد بين البنك والعميل على سعر فائدة معين على القرض، ثم ارتفعت أسعار الفائدة في السوق بصفة عامة، وارتفعت معها أسعار الفائدة على القروض التي على نفس درجة المخاطر مع القروض المتعاقد عليها، فإن هذا يعني أن أموال البنك أصبحت مصرفة استثمارات يتولد فيها عائد منخفض عن الفائدة السائدة في السوق، وقد تأخذ مخاطر سعر الفائدة صورة أخرى تتمثل في انخفاض أسعار الفائدة مستقبلا مما يعني إعادة استثمار محصلات سداد القروض بمعدلات فائدة منخفضة¹.

✓ **مخاطر التشغيل:** توجد عدة أسباب تؤدي إلى تغير المكاسب نتيجة لسياسات التشغيل التي يتبعها البنك، في البنوك لا تملك الكفاءة للرقابة على التكاليف المباشرة وأخطار المعالجة التي يقوم بها موظفي البنك ويجب أن يستوعب البنك أيضا السرقات وهكذا تشير مخاطر التشغيل إلى احتمالات التغير في مصاريف التشغيل بصورة كبيرة على متوقع، ومما يتسبب في انخفاض صافي الدخل وقيمة المنشأة وهكذا فإن مخاطر التشغيل البنك ترتبط عن قريب بأعباء وعدد الأقسام أو الفروع وعدد الموظفين.

✓ **مخاطر عدم السداد:** يعتبر خطر عدم التسديد من أكبر المخاطر التي تواجهها البنوك في عملية الإقراض فهو أكثر ضرر لأنه يعبر عن عجز نهائي كلي أو جزئي للمقترض، وهلاك كلي بالنسبة للبنك. ينتج عن هذا الخطر من خلال تخلف المدين وإخلاله بالتزاماته في تاريخ الاستحقاق، حيث لا يجد الأموال التي أودعها المودعين من قبل ليصبح بدوره مدينا للمودعين أيضا، وبالتالي لا يجد السيولة الكافية لتغطية الطلب المتزايد فهو عاجز عن تحقيق الإيرادات والتدخلات المسبقة للقرض التي يتم التنبؤ بها وعليه مواجهة هذا الخطر رغم السحب المفاجئ للودائع وذلك بإتباع سياسة إقراضية رشيدة تقوم بدراسة معممة لطلبات القروض.

✓ **خطر سعر الصرف:** هذا الخطر ناجم عن الخسارة التي يمكن أن تحدث خلال التغيرات المختلفة لسعر الصرف للعملات مثل العملة الأجنبية المرجعة للبنك لذا يجب التمييز بين:

- **الوضعية الكلية للسعر:** ويعبر عنها بالفرق بين الحقوق بالعملات الأجنبية والديون وهو ما يسمى بالرصيد الصافي.

- **وضعية سعر الصرف:** وهي تجديد الديون والحقوق بالعملات الأجنبية، فعندما تكون الحقوق بالعملات الأجنبية من الديون بنفس تلك العملة، في هذه الحالة يكون البنك في وضعية قصيرة تؤدي إلى: - وضعية سيئة إذا ارتفع سعر صرف العملة.

- وضعية حسنة إذا ارتفع سعر صرف العملة.

✓ **مخاطر السوق:** إن خطر السوق يتمثل في خطر فقدان وضعية معدلات الفائدة لأسعار الصرف، مواد أولية بسبب التطورات الغير مواتية لعوامل السوق, يرتبط خطر السوق كذلك بتقلبات متغيرات السوق¹.

إن المصارف والمؤسسات المالية في العالم عرفت هذه الأخطار واعتادت على مواجهتها وتسييرها، لكن المصارف الجزائرية لم تعرفها إلا مؤخرًا وهذا يعود إلى التجديد الإداري لكل من معدلات الصرف وأسعار الفائدة الطويلة.

2. المخاطر الخاصة: إن المخاطر الخاصة هي مخاطر خاصة بالعميل مباشرة أو المخاطر المتعلقة بعملية موضوع التمويل والأمثلة عن هذه الظروف ضعف التسيير أو عدم النزاهة، المشكلات المالية والدورات التجارية التي تتعرض لها المنتجات، ظهور سلع بديلة حيث يترك هذا النوع من المخاطر أثر غير مرغوب فيه على قدرته على السداد، ما عليه من التزامات.

ثالثًا: مخاطر القروض العقارية

إن عملية تمويل الترقية العقارية يولد بعض المخاطر الناجمة عن منح القروض والمتحسد في عامل الثقة بين البنك والزبون، إلا أن هذا العامل يجلب للبنك مخاطر كبيرة، مصادرها مختلفة قد تكون مرتبطة بالظروف الاقتصادية، الاجتماعية والسياسية.

1. المخاطر القانونية: هناك ثلاثة أنواع من المخاطر القانونية هي:

أ. **مخاطر متعلقة بالعقود:** يجب أن ترفق كل عملية اقتراض بعقد مترجم في اتفاقية القرض والذي يجب أن يدرس بدقة من أجل معرفة وتوضيح مسؤولية كل طرف في العقد (البنك، المواطن)، كما يجب أن يتضمن العقد كل المعلومات المتعلقة بعملية القرض.

ب. **مخاطر متعلقة بالرهن:** يجب على القرض أن يحمل تحذير لأن البنك يجب أن يكون مطمئن من ناحية أن يكون المالك قابل للرهن وأن لا يكون مرهون من قبل، كما يجب أن يوقع كل طرف (البنك، المواطن) في العقد وأن يتم توثيقه عند الموثق الذي يقوم بمراجعة صحة وسلامة العملية.

ج. **مخاطر متعلقة بقيمة الرهن:** يجب على البنك التأكد من أن العقار ليس له قيمة ثابتة، بل يجب أن تكون قيمته متغيرة بالزيادة أو بالنقصان، وهي مرتبطة بالتأثير الاقتصادي عليه إذن مسك فقط قيمة البيع وهذا التقييم الحسن لقيمة الملك المرهون.

2. خطر السوق العقارية الأولية

أ. **خطر عدم التسديد:** يعتبر من الأخطار الكبيرة لأنه يعبر عن عجز نهائي كلي أو جزئي للمواطن (المقترض) وهلاك كلي للبنك ويعود هذا لعدة أسباب متعلقة بالمؤسسة المقترضة أو محيطها، منها:

- إعسار من محيط المؤسسة: هذا الإعسار تسببه عوامل داخلية أو خارجية عن المؤسسة كالعوامل السياسية والاقتصادية والاجتماعية والتي تسمى بالخطر العام أو الإعسار وكذلك الخطر المهني المتعلق بظروف قطاع النشاط وكذا السوق كالسياسة النقدية والجبائية وسياسة الاستثمار والتشغيل والتجارة الخارجية وإمكانيات التمويل الخارجي.

- إعسار مرتبط بالمؤسسة المقرضة: ترجع أسباب الأخطار المرتبطة بالمؤسسة المقترضة لعدم سلامته المالية ومن عوامل أخرى خاصة بالمؤسسة نفسها والمتمثلة في:

✚ خطر مرتبط بالمدين: وهو الخطر المرتبط بالعناصر التي لا تتعدى إطار المشروع فهو تابع للحالة المالية أو التجارية للمؤسسة وكذا كفاءة المديرين ونوعية الزبائن الطالبة للقرض.

✚ الخطر التقني: وهو الخطر المرتبط بالإمكانيات المادية والمعنوية للمؤسسة والذي ينتج من جرائه خطر يتمثل في نقص الكفاءات ومهارات المنتجين وذلك رغم الوسائل التي يستعملونها.

✚ الخطر الاقتصادي: وهو الخطر الذي يكون عادة كبير كخطر كفاية عرض المواد اللازمة لصنع المنتج المخطط له وذلك لدرجة أن تكلفة صنع المنتج تفوق ما قدر له وفي بعض الأحيان تؤدي إلى عدم صنع المنتج.

✚ الخطر المالي: يجب على البنك أن يدرس الوضعية المالية لطالب القرض هذا من خلال الوثائق المحاسبية وأن يقدر المخاطر مسبقا ويضع تشخيص اقتصادي ومالي للمؤسسة لكي يلازم تمويل احتياجاتها مع قدراتها المالية والاقتصادية.

ب. خطر عدم السيولة: إن الخطر الذي يمكن أن يلحق بالبنك هو عدم قدرته على مواجهة المسحوبات المستمداً من قبل المودعين باعتبار أن القروض التي منحت للغير لم تسدد في ميعادها أي في مدة استحقاقها القانونية، فتصبح تلك الودائع مجمدة، هذا ما سوف يؤدي بالبنك إلى اللجوء إلى السوق الثانوية من أجل إعادة خصم الأوراق التجارية وبالتالي يتحمل معدل مرتفع وفي حالة ما إذا لم يتمكن من إعادة خصم الأوراق التجارية في السوق الثانوية فإن البنك يلجأ لطلب قرض مما ينجر عليه تطبيق معدل فائدة أكبر من معدل الفائدة على القروض التي سوف يمنحها للمواطن، حيث يتحدد خطر السيولة بعجز البنك عن خصم محفظة أوراقه المالية على مستوى السوق النقدي.

ج. خطر معدل الفائدة: هذا الخطر ناتج عن الاحتفاظ السلي بالحقوق أو الديون بمعدلات فائدة ثابتة مع العلم أن هناك تغير في هذه المعدلات، وهذا النوع من الخطر يكون عموماً مرتبط بقروض طويلة ومتوسطة الأجل.

د. خطر متعلق بإدارة القرض: هناك عدة مخاطر متعلقة بإدارة القرض تخضع لشروط معدلات الفائدة في السوق، حيث نجد التدفقات المستقبلية تساوي الأرصدة المتوقعة لمبالغ الاستحقاق المتوقعة على القرض العقاري مضروبة في نسبة عمولة الإدارة مطروحا من ذلك التكاليف المتوقعة، ومنه نقول أن ارتفاع تكلفة الخدمات المقدمة بسبب الارتفاع في معدلات التضخم وانخفاض في قيمة العملات بسبب الإهتلاكات، والذي يؤدي حتماً إلى انخفاض في قيمة التضخم، أما انخفاض قيمة العملات بسبب الإستهلاكات سوف يؤدي إلى انخفاض في الربح الناتجة عن الإدارة الخاصة بالقروض العقارية.

3. خطر السوق العقارية الثانوية

أ. خطر المنتج: هذا النوع من المخاطر يحدث عادة عندما لا يوجد سوق لنوع معين من القروض التي منحت لسبب أو لآخر في دفتر البنك المقرض حيث يمكن تجنب هذا النوع من المخاطر بمعرفة نوعية الشروط التي يتطلبها المستثمرون في السوق المالية الثانوية.

ب. خطر الائتمان: وهو الخطر الذي ينتج عن التغيير المفاجئ الذي يطرأ على حالة الاقتصاد في البلاد، هذا الأمر الذي يجعل المستثمر يغير رأيه بخصوص شراء المحفظة العقارية الثانوية، ولتجنب هذا النوع من المخاطر يستحسن أن يكون البنك على دراية بالظروف الاقتصادية وما يتطلبه المستثمر في السوق الثانوية.

ج. خطر الفوائد: هذه الأخطار تأتي عادة بسبب تقلبات أسعار الفائدة في السوق بين المدة التي يقدم فيها الطلب من الزبون للاستفادة من القرض واليوم الذي يتم فيه منح القروض وكذا التاريخ الذي يتم فيه عملية البيع في السوق الثانوية حيث إذا ارتفعت معدلات الفائدة في هذه الفترة، يكون البنك المانح للقروض في وضعية غير

مريحة ولتجنب هذا النوع من المخاطر تلجأ البنوك إلى ما يسمى بالتغطية والتي يمكن من خلالها تثبيت معدلات الفائدة للفترة المتفق عليها.

د. خطر عدم الوفاء: ويعني عدم تسليم القروض من طرف الزبون لأسباب توصف بكونها مثلاً: عدم استيفاء الضمان المقدم للعقار بالشروط المطلوبة وعدم تمكن الزبون من بيع السكن القديم أو موجودات قائمة تمكنه من استكمال إجراءات الشراء، اتخاذ القرار باللجوء إلى مقرض آخر نظراً لوجود شروط تفصيلية.

رابعاً: ضمانات القروض البنكية العقارية

تلجأ البنوك إلى طلب ضمانات كافية وهذا لتغطية المخاطر إلى أقصى حد ممكن، فمنح القروض مرتبط بدرجة كبيرة من الثقة اتجاه الزبون، وهذا من حيث مكانة مركزه المالي ومدى التزامه بتعهداته ومدى قدرته على تقديم الضمان، تأميناً للوفاء بتلك التعهدات، وبالتالي فإن هذه الضمانات تسمح للبنك باسترجاع المبلغ المقترض.

1. الضمانات الحقيقية: هو عبارة عن حق معطى من طرف الزبون للبنك والذي يسمح لهذا الأخير بتقديم القرض بكل أمان وترتكز على موضوع الشيء المقدم للضمان، حيث يعطى على سبيل الرهن وليس على سبيل تحويل الملكية وذلك من أجل ضمان استرداد القرض، حيث يمكن للبنك بيع هذا الضمان في حالة عدم استرداد القرض¹.

- **الرهن العقاري:** هو العقد الذي بواسطته يحصل البنك على مبلغ العقار الذي يتم شراؤه من طرف الزبون، أو العقد الذي يسمح للدائن باسترجاع مبلغ القرض المقدم للزبون لشراء العقار، وينقسم إلى الرهن القانوني والرهن الاتفاقي.

- **الرهن الحيازي:** هو ضمان حقيقي يسمح للدائن بتملك عقار المقترض إلى غاية استرجاع القرض بالكامل.

2. الضمانات الشخصية: هو تعهد يقوم به شخص آخر ليس طرفاً في اتفاقية القرض (الكفيل التضامني) والذي بموجبه يعد بالتسديد في حالة عدم قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته عند تاريخ الاستحقاق.

خلاصة الفصل:

1- الطاهر لطرش، مرجع سبق ذكره، ص: 163.

تعتبر القروض من أهم وسائل تمويل المشاريع والمؤسسات الاقتصادية فهي عمود من أعمدة الاقتصاد الناجح للدولة التي تصبو لتحقيق التنمية الاقتصادية ومن خلال العرض لهذا الفصل نرى أن البنوك تلعب دورا هاما في الحياة الاقتصادية، حيث تعتبر وظيفة منح القروض من أهم وأخطر وظائف البنوك، فأى قرار يتعلق بمنح القروض يعتبر في الحقيقة ثقة مفتوحة من طرف البنك لزيائنه، لذا كثيرا ما تجد البنوك نفسها أمام أخطار بسبب الدائنين والمؤسسات عند الوفاء بديونهم في الآجال المحددة، لهذا فالبنك يسعى دائما لتجنب حدوث تلك المخاطر ويحاول قدر الإمكان التخفيف من وطأتها. حيث يقوم بتحليل الأخطار التي قد يتعرض لها قبل منح الائتمان، ومعرفة ما إذا كان الطرف الذي يطلب القرض مؤهلا أم لا. ولزيادة الحيطه قد يلجأ البنك إلى طلب ضمانات مقابل منح القرض لأنها السبيل الكفيل لرد القرض.

حاولنا كذلك من خلال هذا الفصل إعطاء مفاهيم واضحة حول القرض العقاري حيث تم التطرق إلى التعريف بالقرض العقاري والأطراف المتعاقد، وحاولنا بقدر الإمكان توضيح المخاطر المرتبطة بالقرض العقاري، وكلما كانت هناك تنمية عقارية واسعة كلما زادت المخاطر لذلك، حيث هناك علاقة وطيدة بين توسيع المشاريع التنموية والمخاطر التي تنجم لذلك نجد هناك عدة ضمانات توضع للحد من هذه المخاطر.

الفصل الثاني:

السياسة السكنية

في الجزائر

تمهيد:

يعتبر التطور الذي عرفه مجال السكن والتعمير، إحدى السمات الأساسية الهامة حيث ظهر هذا التطور عبر مراحل التاريخ وهو ينبع أصلا من تطور الحاجة البشرية إليه، وتبلورت العديد من الدراسات الحديثة التي أخذ قطاع السكن نصيبا منها، وقد أعطت هذه الدراسات دفعا قويا للإلمام بالمشاكل التي عرفها هذا القطاع في حياة الأفراد أثناء مختلف برامجها.

فالاتمام بالسكن بصفة عامة والسياسة السكنية بصفة خاصة من أجل معرفة التغيرات الجذرية والعميقة التي عرفتها مختلف هياكل قطاع السكن جعلت الكثير من المفكرين وعلى اختلاف اختصاصاتهم الاقتصادية، والتقنية يولون الأهمية القصوى لمعرفة الأسباب الحقيقية لهذه المشكلة وحتى يتسنى لهم في نهاية المطاف الخروج باقتراحات الكافية واللازمة لمعالجة هذا الموضوع.

وعليه تم تناولنا في هذا الفصل مبحثين:

المبحث الأول: الإطار النظري للسياسة السكنية في الجزائر

المبحث الثاني: السياسة السكنية في الجزائر بعد الإصلاحات الاقتصادية

المبحث الأول: الإطار النظري للسياسة السكنية في الجزائر

تعتبر السياسة السكنية من الجوانب الهامة التي تؤخذ بالحسبان لتقييم النتائج المحققة من طرف قطاع السكن، نظرا للدور الكبير الذي تلعبه في التوجيه، وتحديد النتائج التي يجب أن يتوصل إليها هذا القطاع الحساس.

المطلب الأول: ماهية السياسة السكنية

تعتبر السياسة السكنية من الجوانب الهامة التي تؤخذ بالحسبان لتقييم النتائج المحققة من طرف قطاع السكن، نظرا للدور الكبير الذي تلعبه في التوجيه إلى البرامج الواجب انتهاجها وتحقيق الاستقرار الاجتماعي وتحديد النتائج التي يجب أن يتوصل إليها هذا القطاع الحساس، فكثيرا ما نسمع بعبارة " نجاح السياسة السكنية لبلد معين " أو عبارة " فشل السياسة السكنية لبلد ما " .

أولا: التعريف بالسياسة السكنية

يتجلى التعريف بالسياسة السكنية من خلال إعطاء تعريف شامل و دقيق حولها وذلك بإبراز أهم الوسائل والآليات أو الأدوات التي تضعها للتدخل والتحكم بشكل أدق في السوق السكني أو قطاع السكن. نستطيع أن نعرف السياسة السكنية على أنها "عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة.¹

ومن هذا التعريف يمكن أن نستخلص جملة من الخصائص المتعلقة بالسياسة السكنية ومن أهمها:²

- تكتسي السياسة السكنية طابع هام واستراتيجي لنمو وتطوير بلد ما، حيث أنها ترتبط وفي نفس الوقت تواكب هذا التطور سواء أكان على الصعيد الاقتصادي وحتى الاجتماعي.
- توجه السياسة السكنية لمحاربة الفروقات الاجتماعية، حيث أنها تترجم في الواقع مبدأ حق الحصول على سكن وذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق عدالة اجتماعية.
- توجه السياسة السكنية من أجل الحد من سوء توزيع عدد النسمات على مستوى قطر البلد عن طريق تشجيع السكنات الريفية، باعتبار جل السكان يتمركزون وبكثرة في المناطق الصناعية و المدن الكبرى، مما خلق ظاهرة النزوح الريفي.

¹ - AIT AMMAR Karim, **Le financement de la construction de logement en Algérie**, mémoire fin d'étude, école national d'administration, 2001, p14.

² -Mohammed Cherif BENARBIA(et autres), **La question du logement à Alger**, OPU, alger, 1976, P9

- تأخذ السياسة السكنية بعين الاعتبار مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة، وزيادة الحاجات من جهة أخرى، حيث أنها تحارب ظاهرة سوء استغلال الأراضي، وسوء استغلال مواد البناء وطرق استعمالها بالإضافة إلى ظاهرة سوء استغلال الموارد المالية.

ثانيا: مفاهيم متعلقة بالسياسة السكنية

للسكن أهمية كبيرة تتجلى من خلال مفهومه الواسع ومن خلال دوره الكبير سواء على الصعيد الاقتصادي أو الاجتماعي وحتى السياسي، ولأن السكن وحده لا يكفي إذا لم يوفر المتطلبات اليومية ويتمتع بالقيم ويجسد عادات وثقافة سكنية لذا سنحاول التطرق إلى بعض المفاهيم المتعلقة بالسياسة السكنية وشرحها حتى يتمكن من الإحاطة بالموضوع محل الدراسة :

1. **البيئة السكنية:** هي عبارة عن وسط له خصائص بيئية معينة يستطيع سكانها الاختيار ضمن محددات ثقافية مرتبطة بأسلوب حياتهم، هذا الاختيار يعكس الرغبة في تحقيق المثل و القيم و التصورات، الثقافية وقد أشارت بعض الدراسات إلى أن وظيفة السكن تشكل نسبة تتجاوز 50 % من مساحة المنطقة المشيدة بالمدينة، بل إن من المماريين ومن يرى بأن توفير السكن يمثل الوظيفة الرئيسية للمدينة، حيث تتبلور القيم الاجتماعية والإنسانية، عن طريق تعزيز وترسيخ الإحساس بالانتماء إلى البيئة السكنية، ومن خلال التفاعل الاجتماعي بين مختلف الشرائح السكانية التي تتشاطر الحياة المشتركة فيه، أيضا من خلال التحفيز على قضاء فترات أطول خارج المسكن، وبالتالي زيادة التفاعل مع البيئة الخارجية المحيطة والحرص على حمايتها ونظافتها.¹
2. **المجمعات السكنية:** المجمع هو تجمع مجموعة سكنات مبنية في ضواحي المدن الكبيرة وتستفيد من بعض التجهيزات الجماعية، المجمع كلمة تشير إلى تجمع عضوي، لعدة عمارات جماعية، وعندما تحوي على الأقل ألف مسكن، تكون تجمع كبير.²
3. **المبنى:** البناية هي بيت وأكثر من ذلك، فهي بناية حضرية من عدة طوابق تستعمل عادة للسكن وللنشاطات... الخ.³
4. **العمارة:** "هي كل منشأ أو بناء يبنى لحماية الإنسان، الحيوان، الأشياء، كما أستعمل اللفظ في الماضي للدلالة على فعل بناء، وأستعمل بشكل واسع في قطاع النشاطات الاقتصادية المرتبطة بالبناء".⁴

¹ - رانية محمد على طه، التأثير المتبادل بين الواقع العمراني للمساكن و الهوية الثقافية الاجتماعية للسكان حالة البلدة القديمة بنابلس، (مذكرة التخرج ماجستير في الهندسة المعمارية، فلسطين، 2010)، ص: 23 .

² - شادية محمد عزيزي، الملامح الأساسية لمشكل الإسكان في مصر و دور القروض المسيرة للتغلب عليه، دار المستقبل العربي، مصر، 1985، ص: 15.

³ - نفسه، ص: 15.

⁴ - نفسه، ص: 16.

5. الشقة: هي جزء من مبنى تتألف من غرفة واحدة أو أكثر مع وجود المرافق الخاصة بها ولها مدخل واحد أو أكثر.¹

ثالثا: خصائص السياسة السكنية

- من أهم الخصائص التي تتميز بها السياسة السكنية هي:²
- التوجيه الرشيد للحد من سوء التوزيع لموارد الدولة.
 - الحد من الاستغلال اللاعقلاني للأراضي، وسوء استغلال مواد البناء والموارد المالية.
 - تعمل السياسة السكنية على محاربة الفروقات الاجتماعية.
 - للسياسة السكنية طابع هام واستراتيجي لنمو وتنظيم قطاع السكن الذي تقوم به الدولة.

المطلب الثاني: مفهوم وخصائص السكن

للسكن خصائص كثيرة تتجلى من خلال مفهومه الواسع و من خلال دوره الكبير سواء على الصعيد الاقتصادي أو الاجتماعي و حتى السياسي، و هذا ما سنحاول طرحه فيما يلي:

أولاً: مفهوم السكن

1. مفهوم السكن والمسكن: هناك عدة تعاريف ومصطلحات حول الفصل بين السكن والمسكن وذلك يرجع لتقارب المعنى وتداخل المفاهيم.

إن مفهوم البسيط للمسكن هو الذي يتألف عادة من الجدران والسقف، ولا يمكن اعتباره المفهوم الحقيقي والشامل للمسكن، ويبرز مفهوم السكن في الذي يتمناه كل إنسان حتى يعيش حياة مهنية ومستقرة، أي هو المجال الذي يستجد من خلال الخدمات التي يقدمها المجتمع للفرد باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق الاستقرار والرفاهية في كل مجالات ونجد أيضا في تقرير أدلى به الخبير هدف هاما رشاد بمناسبة الدورة السابعة الغير العادية للجمعية العامة للأمم المتحدة بمفهوم تضمن المسكن والسكن من حيث أهميتها و أبعادها، و تتوفر على مسكن لائق يعد أمرا أساسيا مثل الأكل، فالسكن هو بالطبع المنزل، ولكنه المتسع الذي ينظمه المجتمع ليعيش فيه و يمارس النشاطات الضرورية لتلبية جميع الحاجات المادية والروحية.³

¹ - شادية محمد عزيزي، مرجع سبق ذكره، ص:16.

² - عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية تخصص: اقتصاد التنمية، جامعة باتنة، 2013/2014، ص:15.

³ - J.E. HAVEL, habitat et logement, presse universitaires de France, France, 1968, P 10

بينما يرى انيزون Anison > انه منذ عدة سنوات يتداول مصطلح السكن للدلالة على كونه مال استهلاكي لا يستحق إنتاجه اهتماما خاصا، حيث يتعلق الأمر بنشاط غير إنتاجي بطبيعته ¹. ويعتبر المفكر ادم في كتابه المشكل الاقتصادي للسكن على إن للسكن على إن السكن عبارة عن حق إحدى عناصر مستوى المعيشة شانه شان الغداء و جميع متطلبات الحياة ². و بعد عرض التعاريف السابقة، فيمكن الوصول يتضمن المسكن أولا مهما كانت طبيعته، كبير صغير، واسع، ضيق، وكما يتميز بمجموع التجهيزات الاجتماعية و الاقتصادية، وكل المنشآت التي تمنح قابلية للحياة في مكان السكن ³. إن للسكن خاصية مزدوجة حيث يعتبر استثمار مكلف و في نفس الوقت استهلاكية دائمة التغير. ومما تجدر الإشارة إليه، أن للسكن خاصية مزدوجة، حيث أنه يمثل " استثمار مكلف " و في نفس الوقت سلعة استهلاكية دائمة كما هو مبين في ما يلي ⁴:

أ. السكن استثمار مكلف:

يعد أو يعتبر السكن كاستثمار مكلف، و تعطى له هذه الخاصية لعدة أسباب أو اعتبارات نذكر منها:

• ارتفاع تكاليف إنجازها:

باعتبار أن الطلب على السكن في تزايد مستمر بسبب ازدياد عدد السكان و كذا هجرتهم المتواصلة نحو المدن من جهة، و من جهة أخرى ندرة أو نقص مواد البناء و عدم كفايتها جعلت الطلب عليها يزداد مما أدى إلى ارتفاع تكلفتها.

• أهمية الاستثمار في إنجاز السكنات:

و تظهر هذه الأهمية من خلال الدور الكبير الذي يكتسبه السكن سواء على الصعيد الاقتصادي أو الاجتماعي و حتى السياسي، و عليه فإن من الضروري إنجاز السكنات خاصة مع تزايد عدد الأفراد و من ثمة زيادة الطلب عليها، وبما أن النشاط الصناعي المعماري يستقطب نسبة عالية و كبيرة نوعا ما من اليد العاملة (و التي تتراوح بين 40 إلى 50%) و هذه الأخيرة تتطلب تكلفة تحسب ضمن تكلفة إنجاز السكنات، مما يؤدي إلى ارتفاع تكلفتها، و يعد دور المهندسين المعماريين في إعداد التصميمات الهندسية للسكنات، دور لا يستغني عنه، غير أن القيام يمثل هذا العمل من طرفهم يتطلب دقة و تركيز و جهد.... إلخ، من شأنه أن يرفع من كلفة هذه التصميمات التي تدخل ضمن تكلفة إنجاز السكنات، تعد نسبة المخاطرة التي تواجهها مؤسسات إنجاز مواد

¹ - جيلالي بن عمران، أزمة السكن، آفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر، ترجمة عبد الغني بن منصور، دار النور، الجزائر، 2000، ص: 251.

² - Navitt Adam Adela, the economic problem of housing, -ed Landm, Me CA million England, 2001, P.189.

³ - عيسى بوروي، مرجع سبق ذكره، ص: 6.

⁴ - Jean peythieu, Le financement de la construction de logement, édition sirey, Paris ,France, 1991, P3, P4.

البناء و المقاولين مرتفعة نسبيا مقارنة بباقي النشاطات الاقتصادية، يهتلك السكن على فترة زمنية طويلة نوعا ما إذا قورنت بباقي المعدات أو الآلات التي تملك مما يتطلب أموال كبيرة من أجل تمويله بالإضافة إلى القروض الطويلة الأجل التي تدخل في تمويله.

ب. السكن سلعة استهلاكية دائمة:

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

2. المعاني للمتعدد السكن

من الأهمية بمكان إن نشير في هذا الصدد إلى المعاني المتعددة و الواسعة لمفهوم السكن , و هذه تقع فيما يلي:¹

- **المأوى:** يعتبر من المفاهيم القديمة المستخدمة لتحديد مفهوم السكن, إن لم يعتبر من المعاني التقليدية التي ترافقت معه منذ فترة زمنية بعيدة و يرتبط مفهومه مع المفهوم الضيق للسكن أي المكان الذي يتحقق فيه حاجات الأفراد للإيواء و حفظ الممتلكات و إقامة العلاقات الأسرية.
- **الحماية:** هو المعنى الذي يتحقق من خلال اعتبار السكن احد مصادر الأمن الذاتي و الشعور بالاستقرار و الرضا و الانتماء للمجتمع, وإذا لم يتحقق ذلك في السكن فان الأفراد يسارعون بالانتقال لمكان آخر لتحقيق هذا الهدف.
- **المرافق و الخدمات العامة:** وهو المفهوم الذي يقيم العلاقات المتشابهة و المتكاملة بين قطاع السكن و القطاعات الأخرى فمن الضروري أن تتوافر في المبنى السكني المرافق و الخدمات العامة التي تكفل استمرار الحياة فيه .
- **جزء من عملية التنمية الاقتصادية و الاجتماعية الشاملة:** وهو المعنى الحديث للسكن على اعتبار أن عملية الاستثمار في انجازه تؤثر على عملية التنمية الاقتصادية لما توفره من مناصب شغل و تساهم

¹ - حاوشين ابتسام, السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس, أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه, قسم علوم تسيير, تخصص: نقود ومالية, جامعة الجزائر, 2011/2012, ص:6.

في تشغيل قطاعات إنتاجية أخرى لها صلة بعملية إنجازه , كما انه يعد جزءا كذلك من عملية التنمية الاجتماعية نظرا لكونه حاجة لا غنى عنها لتحقيق السكنية و الطمأنينة الفرد.

ثانيا: خصائص السكن

بالإضافة إلى ما سبق يتصف السكن بعدد من الخصائص بعضها ذاتية تنبع من طبيعته وأخرى فنية تتعلق بالوحدة السكنية نفسها, وهذه الخصائص ينفرد بها السكن دون غيره من السلع الأخرى بما يجعله سلعة تتميز عن غيرها وهذا ما ينعكس على سوق التعامل بها أو بمعنى السوق السكني, ويمكن أن نتناول هذه الخصائص كما يلي:

1. التعدد وعدم التجانس

يتميز السكن بالتعدد وعدم التجانس، فالوحدات السكنية المعروضة تختلف عن بعضها البعض حيث تقدم كل منها توليفة مختلفة في الملامح وتتصف بجزمة مميزة من الخدمات السكنية أي أن كل وحدة سكنية تتمتع بجزمة مختلفة من حيث الحجم, التصميم الداخلي والخارجي، المنافع، الجودة، وما إلى ذلك من عناصر أخرى مميزة للوحدة.¹

كذلك يمكن أن ننظر إلى هذه خاصية من زاوية الأطراف المشتركة في العملة السكنية, حيث استقر الرأي على أن العملية السكنية ليست قاصرة على طرف دون الآخر بقدر ما هي مسؤولية جماعية تقع على عاتق جميع الأطراف المتعددة التي يشارك كل طرف منها (العملاء, المقاولين, أصحاب المصانع, تجار المواد الأولية) بجزء يعتبر أساسيا وهاما.²

ويمكننا أيضا أن نجد هذه الخاصية بوضوح عند دراسة الجانب الإداري في العملية السكنية حيث تعدد الأجهزة الإدارية المشرفة على شؤون عملية إنجاز المساكنات, وهذا التعدد لا تكاد تخلو منه أي الدولة نامية و تصدر وزارت السكن والهيئات التابعة لها الجهات المسؤولة ثم يأتي بعدها دور الوزارات المعنية الأخرى والأجهزة أخرى المساعدة ولا بد أن نشير في هذا الشأن للآثار السلبية العميقة الناجمة عن هذا التعدد و التي تظهر في تضارب الاختصاصات وعدم الوصول إلى الغايات المحددة.³

2. الثبات وعدم التحرك

تتميز الوحدة السكنية دون غيرها من السلع الأخرى بأنها لا تترك حيث لا تستطيع أن تنقل الوحدة السكنية من مكان لأخر, ونتيجة لهذا نجد أن أحد الشروط الأساسية للسكن يتمثل في الموقع المناسبة

¹ Arthur M.Sullivan , Urban economics , Ed IRWIN Home wood , Boston MacMillan , America , 1990, P 344 –345.

² - حاشين ابتسام, مرجع سبق ذكره, ص:7.

³ - عبد الرؤوف عبد العزيز الجرداوي, الإسكان في الكويت, شركة كاظمة للنشر والتوزيع, الكويت, 1977, ص:109.

بمعنى انه عندما يقوم المستهلك بشراء الوحدة السكنية فانه يشترطها بكافة خصائص الموقع المميزة لها والتي تتمثل في اقتراب الوحدة السكنية من الأنشطة المختلفة، مدى توافر الخدمات المحلية العامة، جودة ونقاء البيئة المحيطة بها خصائص الجوار والملايح والمظاهر الخارجية للمنازل المجاورة لها... الخ¹.

3. السكن سلعة معمرة

تعتبر هذه الخاصية على أن الوحدة السكنية وخدمتها الجارية يتم الاستفادة منها خلال فترة زمنية طويلة من حياة الأصل الرأسمالي وقد تمتد لعدة عقود وذلك لأنه بالرغم من تهالك الوحدات السكنية بمرور الوقت إلا أن ذلك يحدث بمعدل بطيء نسبيا يتوقف ذلك على القيام بعمليات الإصلاح والصيانة على نحو ما يجب القيام به.²

4. ارتفاع تكلفة الحصول على السكن

يتميز السكن عن غيره من السلع الأخرى بارتفاع تكلفة الحصول عليها، فحتى يتمكن الفرد من شراء أو الاختيار بين الإيجار والتملك وغالبا ما تتوجه نسبة مرتفعة منهم إلى الإيجار نظرا لانخفاض تكلفة مقارنة بتكلفة التملك.³

المطلب الثالث: السكن في الجزائر وآليات تقديمه

تعددت أنواع السكن حسب حاجة وقدرة الفرد و لذلك تم إبراز أهم الآليات التي تضعها السياسة السكنية للتدخل و التحكم بشكل أدق في السوق السكني أو قطاع السكن، كما تكتسي صفتها الأساسية من خلال أهدافها المسطرة، و الملاحظ أن هذه الأهداف تندرج في الأهمية التي يكتسبها قطاع السكن و آثاره على الحياة الاقتصادية و الاجتماعية و كذا السياسية.

أولا: أنواع السكن وأهميته

سنحاول من خلال هذا المطلب التطرق إلى مجموعة من الأنواع الرئيسية للسكن ومن ثم إلى أهميته.

1. أنواع السكن

تختلف أنواع السكن باختلاف الغرض منه ونذكر:

أ. **السكن الاجتماعي:** يعرف السكن الاجتماعي على انه السكن الموجه لفئات الأشخاص ذوي الدخل الضعيف، والتي لم تسمح لهم موادهم من دفع الإيجار وتملك مسكن ويعد السكن الاجتماعي بالبرامج

¹- Arthur M.Sullivan, OP Cit, p 346.

²- حاوشين البتسام، مرجع سبق ذكره، ص:9.

³- نفسه، ص:9.

المسجل في ميزانية التجهيز للدولة بمساهمات نهائية على شكل إعانات ممنوحة تحت شروط الدخل: والتي تسمح بجيازة مسكن مع مراعاة القدرة على الادخار.¹

ب. **السكن الذاتي**: يعد عجز الدولة عن تلبية طلب على السكن واستيعاب السكان النازحين من الريف نتيجة الظروف الاجتماعية والاقتصادية، لجأ بعض أفراد المجتمع إلى هذا النوع من السكن أي بعد حصولهم على قطع أرضية صالحة للبناء في إطار عمليات توزيع القطع الأرضية إلى بناء وانجاز سكنات فردية دون الاعتماد على سياسة الدولة وبرامجها التنموية: ويتم تمويل هذه السكنات من الحساب الخاص للأفراد أو اللجوء إلى القروض(البنوك).²

ج. **السكن التساهمي أو المدعم التطوري**: هو سكن يتم انجازه عن طريق إعانة تمنحها الدولة وتسمى إعانة الحصول على الملكية وذلك طبقا للمرسوم التنفيذي 308-94 المؤرخ في أكتوبر 1994، المحدد بقواعد الصندوق الوطني للسكن (CNL)، في ميدان الدعم المالي للأسرة، ويستهدف غرض السكن المدعم أساسا طلبات السكن التي تتقدم لها الطبقات ذات الدخل المتوسط، التي يمكنها الحصول على ملكية المسكن دون اعانة من الدولة.³

د. **السكن الترقوي**: يقصد به مجموعة السكنات الجماعية أو نصف الجماعية المخصصة للبيع أو الإيجار، والتي يشرف عليها ما يعرف بالمرقي العقاري موجهة للحيازة أو الملكية من طرف شخص أو مجموعة من الأشخاص وبذلك يلعب المرقي دور الوسيط الاقتصادي والقانوني والذي تمنح له الدولة امتيازات تتمثل بعضها في تخصيص مبالغ لشراء الأرضية تصل إلى 80% من الترقوي، ويمول السكن الترقوي من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.⁴

هـ. **سكن البيع بالإيجار**: يمثل هذا النوع من السكن جزء جديد من عرض السكنات الذي تم تأسيسه عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 1-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 كمحدد لشروط و كفيات الشراء في إطار بيع السكنات المنجزة من الأموال العمومية عن طريق تأجيرها، وتعتبر طريقة للحصول على سكن مع إختيار مسبق لامتلاكه عند انقضاء مدة الإيجار في إطار عقد مكتوب، كما يستهدف هذا النوع من السكن طبقات متوسطة من المواطنين الذين لا يتعدى مستوى دخولهم 5 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، وبالتالي فيتعلق الأمر بالموظفين (لاسيما الاطارات المتوسطة)الذين لايمكنهم الحصول على سكن

¹ - عيسى بوراوي، مرجع سبق ذكره، ص: 6-7.

² - نفسه، ص: 7.

³ - قاسمي عائشة، دور البنوك الجزائرية في تمويل قطاع السكن الاجتماعي، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص بنوك نقود ومالية، جامعة ورقلة، 2012-2013، ص: 8.

⁴ - عيسى بوراوي، مرجع سبق ذكره، ص: 7-8.

اجتماعي مخصص للمعوزين ولا على السكن الترقوي (لارتفاع أسعارها)، كما عرفت إقبالا كبيرا خاصة لدى فئات ذات الدخل المتوسط.¹

2. أهمية السكن

أ. الأهمية السياسية للسكن

إن ظهور بوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة، و تتمثل في الأحزاب السياسية التي تبنت وبقوة مشكل السكن في برامجها التنموية، و إذا كان هذا الأمر قد أضحى من العناصر الأساسية لأي تنمية وطنية، فإنه وبالمقابل يأتي في إطار كسب أصوات الناخبين لأي تجمع سياسي للوصول إلى السلطة، إن يعد هذا الاهتمام بالأوضاع السكنية من الهيئات السياسية أحد مظاهر " الديمقراطية السكنية، و من الأمور التي أصبحت تثير الإنتباه، الإعتقاد السائد بين أفراد المجتمع على أن مشكل السكن في الوقت الحاضر قد أصبح في عداد المشاكل العالمية التي يصعب حلها، حتى أن الكثير من المسؤولين الذين تعاقبوا على السلطة أدركوا حقيقة واحدة و هي " حينما يكون قطاع البناء و السكن بخير، فإن كل القطاعات الأخرى تكون كذلك.²

1. الأهمية الاجتماعية للسكن:

يعتبر السكن من أهم و أكثر الضروريات لحياة الفرد، فقد يؤدي فقدان السكن الى الإحباط النفسي والاجتماعي ويجعله يسلك سلوكا غير سوي قد لا ترضاه لا الاخلاق الاجتماعية و لا الدينية و غيابه يشكل أزمة و هذه الأزمة التي نعاني منها لا تمثل أزمة سكنية بالمعنى الحرفي لها بمقدار ما تشير إلى حركة تمخض اجتماعية واسعة الافاق تتم الآن في الدول النامية عموما و في بلداننا العربية بشكل خاص وعدم توفر المسكن لكل الافراد (أزمة سكن) مهما اختلفت الاسباب لا تعني كل افراد المجتمع و انما تعني الطبقة الفقيرة و المتوسطة اي بكلمة أخرى أصحاب الدخل المحدود و ذلك نتيجة عدم التوازن بين ارتفاع الأجر و ارتفاع اسعار المساكن، فالأجر ثابتة تقريبا و اسعار المساكن في ارتفاع سريع و مستمر.³

2. الأهمية الاقتصادية

للسكن أهمية اقتصادية إنتاجية، بحيث تدخل في صناعة عدة مواد إنتاجية أخرى، كما يعتر صناعة مفيدة للمجتمع، فالبناء يوفر العمالة للأفراد و يقضي على البطالة، كما يعتبر السكن سلعة اقتصادية مهمة،

¹ - قاسمي عائشة، مرجع سبق ذكره، ص: 9.

² - عيسى بوراوي، مرجع سبق ذكره، ص: 11.

³ - عبد الرزاق سلام، آفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية، الملتقى الدولي حول - أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق - يومي 24/23 ماي 2012 ، بجامعة المدية، ص: 5.

يخضع لقانون السوق أي لكراء و البيع و الشراء، سواء كان ذلك عن طريق التنظيمات المتخصصة
كالوكالات العقارية و غيرها أو عن طريق الأفراد.¹

ثانيا: آليات وأهداف السياسة السكنية

1. آليات السياسة السكنية

تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات أو وسائل التدخل في السوق السكني، غير
أن هذه الوسائل تختلف من دولة إلى أخرى و ذلك حسب طبيعة النظام المتبع من جهة، و إلى درجة تطور أو
نمو الدولة (بمعنى دولة متطورة أو متخلفة) من جهة أخرى، بالإضافة إلى سبب هام و يكمن في مدى
تحكم و توجيه لسياستها السكنية ، على حسب الأهداف المسطرة، غير أننا و في الغالب، يمكن أن نميز
بين ثلاثة آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية و هي

أ. القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن:

تحدد القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل،
التوزيع، الحيازة، تنظيم سوق السكن... إلخ، و عليه تعتبر القوانين و المراسيم المتعلقة بالسكن كأداة توجيه
هامية للسياسة السكنية خاصة ، إذا أخذت بعين الاعتبار وراعت الوضعية الاقتصادية و الاجتماعية للبلد المعني،
و كذا مدى تطوره و مدى توفره للإمكانات اللازمة لإنجاز السكنات، حتى تصل في الأخير إلى نتيجة مرضية
و هي القضاء حتى و إن لم يكن بصفة مطلقة و جذرية على أزمة السكن.²

ب. خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي: يعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات طابع
اجتماعي، كطريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية . حيث أنها تشجع على خلق هذا
النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية، الدواوين العقارية... إلخ، و حتى تتكفل كل
واحدة بجميع الإجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات ، و توزيعها و بيعها و تمويلها... إلخ، و من ثم تخفف العبء
على الدولة من جهة و تنظم سوق السكن من جهة أخرى.³

ج. الضرائب و الإعانات المفروضة و المقدمة من طرف الدولة

● **الضرائب:** من المتعارف عليه أن الدولة تستعمل الضرائب كأداة للتحكم و توجيه الاقتصاد
من جهة، و كذلك تعتبر كمورد لخزينتها من جهة أخرى، بالإضافة إلى الأدوار الأخرى التي تلعبها أو تقوم

¹ - محمد عزوز، مشكلات الإسكان الحضري، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة منتوري قسنطينة، 2006-2005، ص: 10.

² - بوخاري جمال الدين، إصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، تخصص تنظيم إداري، 2015، ص: 14.

³ - دليلة زرق، سياسة السكن والإسكان بين الخطاب والواقع، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع تخصص: علوم اجتماعية، جامعة
وهران، 2016/2015، ص: 70.

بما الضريبة، تستعمل هذه الأخيرة كأداة من أدوات السياسة السكنية، فعن طريق تخفيض في نسبة الضرائب على العقارات أو كل ما يتعلق بإنجاز السكنات مثلا، من شأنه أن يقلل من تكلفة إنجاز هذه الأخيرة. و من ثمة زيادة عرض السكنات في السوق السكني، و من هنا نجد أن سياسة السكن توجه من أجل تلبية حاجيات الأفراد، و القضاء على مشكل أزمة السكن و من ثمة نجاحها.¹

● **الإعانات:** تعد الإعانات أو المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل الحيازة على السكنات من إحدى الطرق أو وسائل السياسة السكنية للتدخل في السوق السكني، و ذلك بما يتماشى مع متطلبات الأفراد، والمخطط أن هذه الإعانات تأخذ شكلين:

- **إعانة مالية مباشرة:** و المقصود بالمباشرة أي أنها تقدم لغرض الحيازة على سكن، حيث أنها تقدر على أساس نسبة من مبلغ شراء المسكن، و تقدم للفرد المعني بعملية الشراء و ما عليه، إلا ان يكمل ما تبقى من باقي المبلغ للحصول على ملكية سكن. ففي الجزائر مثلا نجد هيئة تابعة للدولة متخصصة في منح هذا النوع من الإعانات (أي الإعانات المباشرة) و المتمثلة في الصندوق الوطني للسكن CNL الذي يقدم إعانات مالية للفرد بغرض شراء سكن و التي تقدر قيمة الإعانة بحوالي 500.000 دج و ذلك وفق شروط موضوعة (كقيمة دخل الفرد، نوع السكن... الخ).²

- **إعانة مالية غير مباشرة:** و نقصد بغير المباشرة أن الإعانة ليست موجهة بصفة مباشرة من أجل الحيازة على سكن كالحالة الأولى، بل هي موجهة للأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف، وذلك من أجل الرفع من قدراتها الشرائية، و من شأن هؤلاء أن يخصصوا هذه الإعانة من أجل الحيازة على سكنات بصفة الملكية أو الكراء.³

2. أهداف السياسة السكنية:

تكتسي السياسة السكنية صفتها الأساسية من خلال أهدافها المسطرة، إلا أنها تهدف في الأساس إلى إرضاء الطلبات والحاجات مع رفع النشاط الخاص بمجال السكن من جهة، و القضاء على ظاهرة البطالة من جهة أخرى، و الملاحظ أن هذه الأهداف تندرج في الأهمية التي يكتسبها قطاع السكن وآثاره على الحياة الاقتصادية و الاجتماعية.

غير أننا يمكن أن نميز ثلاثة أهداف رئيسية للسياسة السكنية والمتمثلة في:

¹ - دليلة زرقة، مرجع سبق ذكره، ص: 71.

² - المرسوم التنفيذي رقم 10-87، المؤرخ في 10 مارس 2010

³ - المرسوم التنفيذي رقم 94-309، الصادر في 04 أكتوبر 1994.

أ. الأهداف الأساسية للسياسة السكنية: نظرا للأهمية الكبيرة التي يكتسبها السكن, يعتبر هذا الأخير حاجة أساسية وملك مفيد نظار للشروط التي يفترض أن تتوفر فيه , سواء أكانت تتعلق بوجوده أو تكلفته اللذان من الممكن أن يساء تقديرها من طرف المستهلك , و عليه فإن من بين الأهداف الأساسية للسياسة السكنية هو أن توفر لكل فرد (أو عائلة) مسكن أو بعبارة أدق , هو القضاء على هاجس تعاني منه معظم الدول والمتمثل في "أزمة السكن" , كما يجب أن تراعي تكلفة القدرة الشرائية للفرد , وتكون شروط الحيازة على ملكية السكن واضحة ومبسطة في نظر المستهلك. و عليه فعلى السياسة السكنية أن تحدد جميع المعايير والمقاييس المتعلقة بالسكن وأن تأخذ بعين الاعتبار مستوى نمو البلد المعني وما مدى توفره للإمكانيات المتعلقة بإنجاز السكنات , كما أنها تأخذ بالحسبان طبيعة النظام المتبع من طرف الدولة.¹

ب. الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية: نظرا للأهمية الاجتماعية الكبيرة التي يكتسبها السكن و التي سبق الإشارة إليها, فحرمان الفرد منه يجعله يسلك سلوك يومي يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها بما في ذلك ضعف مردودية العمل الذي يقوم به.

و عليه, فعلى السياسة السكنية أن تراعي الجانب الاجتماعي للفرد و أن تأخذه بالحسبان, و يتجلى ذلك من خلال الوسائل و الآليات المتعلقة بها و التي أخذت بعين الاعتبار المستوى الاجتماعي للفرد و ما مدى توفره لإمكانيات المادية و المالية من أجل الحصول على ملكية سكن, و كدليل على ذلك, الإعانات المباشرة و غير المباشرة التي تدم للمستهلك (الفرد) كدعم لتكلفة السكن, أو عن طريق تمويل الدولة لمشاريع السكنات الاجتماعية و تقديمها بصفة مجانية للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف أو المنعدم و التي من المستحيل أن تسمح لها إمكانياتها من الحيازة على ملكية سكن.²

ج. الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية: نظرا للدور الكبير الذي يلعبه قطاع السكن إلا أنه مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى بواسطة ميكانزمات مالية (ضريبية واقتصادية) و أن أثر هذا الارتباط على النشاط الاقتصادي يتمثل في تمويل نشاطات البناء, شراء السكن وكذا شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن, أثار الضريبة على قطاع السكن فإنها تتمثل في الضريبة المفروضة والإعفاءات المقدمة عليه فعلى السياسة السكنية أن تراعي مدى هذا الترابط بين هذا القطاع الحساس أي قطاع السكن وباقي القطاعات الأخرى, وذلك من خلال أدواتها وآلياتها (القوانين والمراسيم التنفيذية, خلق مؤسسات متخصصة, الضرائب والإعانات), والتي تنبثق عنها أسعار الفائدة وتأطير القروض وفرض الضرائب والرسوم الجمركية وكذا تشجيع

¹ - السيد عبد العاطي سيد, علم اجتماع حضري, الجزء الثاني, الدار الجامعية للطبع و النشر وتوزيع, الإسكندرية, ص: 203.

² - نفسه, ص: 200.

الاستثمارات العمومية والملكية قرار حقوق... الخ ، كلها عوامل تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على تسيير وتطوير قطاع السكن ، و انتعاش هذا الأخير يجذب وراءه كل القطاعات الأخرى ، ومن ثم زيادة في النمو الاقتصادي والتخفيض في نسبة البطالة و الارتفاع في الدخل القومي... إلخ.¹

المبحث الثاني: السياسة السكنية في الجزائر بعد الإصلاحات الاقتصادية

كان على الدولة أن تأخذ بزمام أمورها ، وتعيد النظر في مسار سياستها السكنية ، خاصة بعد شروعها في إصلاحات على مختلف قطاعاتها ، نتيجة التخلي عن النظام الاشتراكي و تبني نظام اقتصاد السوق ، و هذا بالتطرق إلى أهم التحولات التي عرفها قطاع السكن، فتعرضنا في هذا المبحث إلى تشخيص لوضعية قطاع السكن حاليا بعد كل المحاولات التي قامت بها الدولة مع ذكر أهم الأسباب التي أدت إلى هذا الوضع و في الأخير اقتراح بعض الحلول التي نراها مناسبة لتقليل من حدة أزمة السكن.

المطلب الأول: السياسة السكنية في ظل تحولات وأنماط سكنية جديدة

لقد اتخذت السياسة السكنية بعد آخر ، اختلف على سابقه إبان حقبة النظام الاشتراكي حيث عرفت الجزائر عدة إصلاحات مست معظم القطاعات و بالأخص قطاع السكن ، الذي ظهرت فيه أنماط سكنية بعدما كانت تعتمد على نمطين فقط ، ألا و هما السكن الحضري المخطط و السكن الريفي هذا من جهة و من جهة أخرى عملت على خلق هيئات تمويلية أخرى متعلقة بالنشاط السكني لتعطي طابعا آخر ، اختلف عن سابقه ، اختلف عن سابقه ، محاولة منها أن تكبح زمام أزمة خانقة عرفت الجزائر عرفت بأزمة السكن ، و الجدير بالذكر أن هذه التحولات في الأنماط السكنية ارتبطت أساسا (كانت حصيلة) بمستوى دخل المواطن الجزائري البسيط حتى يتمكن هذا الأخير من الحصول على حق من حقوقه و المتمثل في سكن يأويه هو و عائلته .

و من هنا حاولنا أن ندرج مجمل التحولات التي عرفها قطاع السكن خلال العشرية الأخيرة و مختلف الأنماط السكنية الجديدة التي عرفت في هذه الفترة من خلال ثلاثة مراحل:

أولا: مرحلة 1990-1994

أهم إنجازات المرحلة هو إعادة الاعتبار للسكن الاجتماعي و للسكن الترقوي ، و إعادة النظر في كيفية إنجاز السكنات الريفية ، وعليه سنقوم بعرض أهم البرامج السكنية لمختلف الأنماط و أهم الإنجازات المحققة.²

¹ - بوخاري جمال الدين، مرجع سبق ذكره، ص: 18.

² - حاوشين ابتسام، مرجع سبق ذكره، ص: 81.

الجدول رقم 1.2: برنامج السكنات الاجتماعية لفترة 1990 – 1994 .

السنوات	المبرمج إنجازاه	المنجز	نسبة الإنجاز
1990	45731	18955	41 %
1991	32102	11893	37 %
1992	23381	23105	99 %
1993	31823	15761	50 %
1994	27368	17268	63 %

المصدر : وزارة السكن و العمران إحصائيات خاصة بسنوات التسعينات من موقع www.mhu.gov.dz

نلاحظ من الجدول أعلاه أن نسبة إنجاز السكنات الاجتماعية ، عرفت تزايد من سنة على أخرى و هذا على حسب ما برمج و ما أنجز ، علما أنه يتم تقدير حجم السكنات الاجتماعية المبرمجة على حسب حجم طلبات الأفراد أو العائلات على هذا النوع من السكن، وبالموازاة تقوم السلطات المعنية بالإنجاز (دواوين الترقية والتسيير العقاري) بتحقيق هذا النوع من السكنات بالقدر الذي يلي هذا الطلب، و من هنا نجد أن نسبة الإنجاز عرفت ارتفاع عبر المرحلة الممتدة من 1990 إلى 1994، لتعرف ذروتها سنة 1992 بنسبة 99 % ، وتعرف بعدها كذلك تطورا ملحوظا لكن بنسبة أقل ، أما عن النسب المنخفضة التي سجلت في سنتي 1990 و 1991 فيعود سبب ذلك إلى الإصلاحات الاقتصادية التي قامت بها الدولة على مختلف هياكلها و قطاعاتها نتيجة تخليها عن نظام الاقتصاد الموجه و محاولة تأقلمها مع قواعد اقتصاد السوق و هذا إلا دليل على تحكم السلطات في زمام الأمور و عزمها على تطوير أزمة السكن.

أما بالنسبة لإنجازات السكنات الترقية فيمكن حصرها من خلال الجدول الموالي:

الجدول رقم 2.2: برنامج السكنات الترقية المنجزة من طرف المرقين العقاريين (خواص و عموميين) لفترة 1990-1994.

السنوات	1990	1991	1992	1993	1994
المقاولين العقاريين	863	1038	1585	2440	1924
ديوان الترقية و التسيير العقاري OPGI	2015	2421	3699	6250	5702
مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF	938	699	1879	3409	4295
الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP	403	626	1334	1525	955
المؤسسات	1609	1404	3124	2448	3334
المجلس الشعبي البلدي APC	5828	6188	11621	16072	16210
مجموع السكنات الترقية العمومية	92.61 %	94.24 %	95.16 %	95.41 %	93.17 %
نسبتها إلى الإجمالي	465	378	591	773	1187
السكنات الترقية الخاصة	7.89 %	5.76 %	4.83 %	4.58 %	6.82 %
نسبتها إلى الإجمالي	6293	6566	12212	16845	17397
إجمالي السكنات الترقية					

المصدر : وزارة السكن و العمران إحصائيات خاصة بسنوات التسعينات من موقع www.mhu.gov.dz

إن ما يمكن ملاحظته من الجدول السابق هو أن إجمالي السكنات الترقية (عمومية و خاصة) ارتفع من سنة إلى أخرى و هذا دليل على تشجيع السلطات العمومية لمثل هذا النمط السكني و فتح المبادرة أمام المقاولين العقاريين خاصة بعد صدور مرسوم سنة 1993 المتعلق بالترقية العقارية لممارسة نشاطهم بكل حرية، كما أنه إذا أمعنا النظر من جهة أخرى إلى إجمالي السكنات الترقية العمومية مقارنة بإجمالي السكنات الترقية الخاصة وهذا من سنة لأخرى، فنلاحظ أنها أخذت حصة الأسد، حيث لم تقل نسبتها مقارنة بالإجمالي عن 90 %، وتبقى مساهمة السكنات الترقية في مجال إنجاز السكنات ضعيفة و ضئيلة نظرا لعدم تدعيم و تشجيع السلطات لمثل هذا النشاط العقاري، وللمزيد من التوضيح والمقارنة، أدرجنا الشكل البياني التالي الخاص ببرامج السكنات الترقية بين عمومية و خاصة.

ثانيا: المرحلة 1995 – 2000 :

لقد عرفت هذه المرحلة (1995 – 2000) تحولات كبيرة سواء كان مجال برامج السكنات الريفية أو الحضرية، فبالنسبة لبرامج السكنات الحضرية، عرفت هذه الأخيرة نمط سكني جديد عرف بالسكن التطوري أو التساهمي وهذا من أجل كبح زمام أزمة السكن التي لطالما عان منها المجتمع الجزائري، ولعل التغييرات التشريعية الكبيرة التي أولت هذا النمط السكني اهتماما، جعلت مجال إنجاز هذه السكنات يعرف بدوره تطورات، وحتى تتضح صورة ما تم عرضه سابقا من سياق البحث أدرجنا أهم الإنجازات التي عرفها قطاع السكن في هذه الفترة، وذلك بعرض أهم البرامج السكنية التساهمية على حدى حتى يكون تحليل هذا النمط السكني أدق، ومن ثمة إدراج جميع البرامج السكنية حضرية و ريفية كحوصلة لأهم إنجازات قطاع السكن للمرحلة المدروسة.¹

- يمكن عرض أهم برنامج للسكن التساهمي من خلال الجدول الموالي :

الجدول رقم 3.2: برنامج السكنات التطورية (التساهمية) لفترة 1995 – 2000

السنوات	السكنات المبرمجة	السكنات في طور الإنجاز	السكنات المنجزة	نسبة الإنجاز
1995	25699	19390	9060	35 %
1996	21129	23630	21092	99 %
1997	33191	9200	184482	55 %
1998	40000	43828	22366	55 %
1999	40194	31398	32445	80 %
2000	42260	24699	23535	55 %

المصدر : من أعداد الطالبات بناء على الجدول أعلاه تم انطلاقا من معطيات من ONS لسنوات التسعينات من الموقع WWW.ONS.DZ

¹ - المومن عبد الكريم، برامج السياسة السكنية ودورها في معالجة أزمة السكن بالجزائر، 2015-2016، ص: 30-31.

نلاحظ من الجدول السابق، أن نسبة إنجاز السكنات التساهمية أو السكنات المساعدة عرفت ارتفاع مستمر واستقرار في بعض الأحيان، غير أن أقل نسبة سجلت سنة 1995 و قدرت بـ 35% و يرجع السبب في ذلك إلى فشل السياسة السكنية في مجال إنجاز السكنات التطورية لأسباب سبق الإشارة إليها سابقا ، غير أنه و بعد تدارك الدولة لزام الأمور و أعيد الاعتبار للسكن التطوري و أصبح سكن تساهمي أو مساعد بعد ذلك، عرفت نسبة إنجاز هذا الأخير ارتفاع خاصة سنة 1996 (قدرت نسبة بـ 99%) ليعرف بعد ذلك استقرار نسبي في نسب إنجازها .

ولإعطاء صورة شاملة وواضحة عن أهم الإنجازات السكنية الحضرية التي تتفرع إلى سكنات اجتماعية ، ترقية، تساهمية بالإضافة إلى برامج السكنات الريفية، أدرجنا الجدول الموالي الذي يعطي حوصلة عما ذكرناه سابقا لفترة 1995 – 2000 .

الجدول رقم 4.2 : برنامج السكنات المنحزة الحضرية و الريفية للفترة 1995 – 2000

المجموع	%	السكنات الريفية	السكنات الحضرية								برامج السكنات
			السكن الاجتماعي	السكن الاجتماعي الآخر	السكن الاجتماعي	السكن الاجتماعي الآخر	السكن الترقوي	السكن الترقوي	السكن الاجتماعي	السكن الاجتماعي الآخر	
131522	36	48087	19	26271	6	9060	4	5896	32	42208	1995
112285	28	32523	14	15724	18	21092	2	3127	35	39819	1996
111597	23	26751	14	15959	16	18482	3	3892	41	46513	1997
121375	27	33946	7	9299	18	22366	3	4176	42	51588	1998
124208	31	39209	5	7389	26	32445	2	3181	33	41984	1999
130072	26	34493	7	9561	18	23535	2	1999	46	60484	2000
731259	29	215009	11	84203	17	127180	3	22271	38	282596	المجموع

المصدر: وزارة السكن و العمران من موقع www.mhu.gov.dz

ما يمكن استنتاجه من الجدول السابق، أن نسبة السكن الاجتماعي مقارنة إلى إجمالي السكنات الحضرية أخذت حصة الأسد، وهذا دليل على مواصلة الدولة الجزائرية لدعم الطبقات الاجتماعية الفقيرة أي ذات الدخل الضعيف على الرغم من الصعوبات التي يتلقاها هذا النمط السكني كعدم استقرار تمط تمويله و غيره من المشاكل. أما بالنسبة للسكن التساهمي (التطوري) والذي سبق الإشارة إليه سابقا، فنلاحظ أن نسبته إلى الإجمالي بقيت متوسطة غير أنها عرفت ارتفاع مستمر و هذا راجع للنصوص القانونية التي عاجلت على مدار هذه المرحلة الإختلالات التي عرفها هذا النمط السكني ، بينما عرفت نسبة السكنات الترقية تفهقرا مستمر حيث انخفضت

نسبتها إلى الإجمالي إلى ما دون النصف مقارنة بسنة 1995، ويرجع السبب في ذلك إلى توقف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط عن تمويل هذا النوع من السكنات بسبب ضعف موارده المالية و هذا ابتداء من سنة 1996. أما عن أهم إنجازات السكنات الريفية، فنلاحظ أن هذه الأخيرة لم تعرف تطورات ملحوظة على طول الفترة المدروسة ، بل وفي بعض الأحيان سجلت انخفاض في حجم الإنجاز و هذا ما لمسناه سنة 1996 و 1997. ولعل أهم سبب يعود إلى إهمال المواطن الريفي لعملية إنجاز سكنه نظرا لعدم تسلمه قيمة الإعانة بصفة كلية من جهة (وهذا ما لمسناه من خلال معطيات الجدول رقم 4.2) أو إلى عدم كفاية قيمة الإعانة لإتمام إنجاز سكن خاصة وأن تكلفة مواد الإنجاز عرفت ارتفاع مستمر على مدار كل سنة.

ثالثا: مرحلة 2001 – 2003

لقد عرفت هذه الفترة إنجازات هامة وانطلاقة في مشاريع سكنية خاصة بالنمط السكني الجديد والمتعلق بصيغة البيع عن طريق الإيجار¹.

ويمكن عرض أهم البرامج السكنية الحضرية والريفية من خلال الجدول الموالي:

الجدول رقم 5.2: برنامج السكنات المنجزة الحضرية والريفية للفترة 2001 – 2002

السكنات الريفية		السكنات الحضرية								البرامج السكنية
		سكنات البيع عن طريق الإيجار		السكنات الترقية		السكنات التساهمية		السكنات الاجتماعية		
المنجزة	في طور الإنجاز	المنجزة	في طور الإنجاز	المنجزة	في طور الإنجاز	المنجزة	في طور الإنجاز	المنجزة	في طور الإنجاز	السنوات
29933	26989	0	20000	5989	1610	17099	24680	48941	64355	2001
22283	10941	0	35000	8634	5199	19048	22774	54310	36984	2002

المصدر: وزارة السكن، مجلة الصندوق الوطني للسكن CNL ، 2003 ، ص 6 .

نلاحظ من الجدول أعلاه، أن نسبة السكنات الاجتماعية مقارنة بباقي الأنماط السكنية أخذت حصة الأسد ككل مرة، وهذا دليل على مواصلة الدولة لدعم مثل هذه السكنات لفائدة الطبقات ذات الدخل الضعيف والتي لا تسمح لها مواردها بالحصول على ملكية سكن، وبالموازاة نجد ارتفاع في نسبة السكنات التساهمية خاصة سنة 2002، ويرجع السبب في ذلك إلى رفع قيمة الإعانة المالية المقدمة في إطار الحصول على هذا النمط السكني وهذا ما يتماشى مع قدرة المواطن للحصول على سكن، أما بالنسبة للسكنات الترقية فسجلت أقل نسبة نظرا

¹ - المومن عبد الكريم، مرجع سبق ذكره، ص 110.

لانعدام الموارد التمويلية الخاصة بها وعدم تشجيع الدولة للترقية العقارية بالإضافة إلى طبيعة السكنات الترقية كونها موجهة للطبقات الاجتماعية ذات الدخل المرتفع نظرا لارتفاع تكلفة هذه السكنات و عدم مقدرة حصول المستفيد على إعانة مالية من طرف الدولة.

وأخيرا بالنسبة للسكنات الحضرية، نلاحظ أن سكنات الصيغة الجديدة والمتمثلة في صيغة البيع عن طريق الإيجار، أنها لم تسجل أي سكنات جاهزة و هذا خلال سنة 2001 و 2002 كون أن البرنامج حدد أول تسليم انطلاقا من مارس 2003، غير أنه على الرغم من أنه انطلق في إنجاز هذه السكنات كما برمج له، إلا أنه واجهت وكالة تحسين السكن و تطويره " عدل " جملة من الصعوبات و المشاكل أعاقت مشاريعها و من بين هذه العراقيل نذكر:¹

- مواجهة الشركات الأجنبية التي أسندت لها مهمة إنجاز السكنات مشاكل مع الممثلات الدبلوماسية للجزائر في بغض العواصم مثل بكين من أجل الحصول على تأشيرات عمل و هو ما يؤثر بشكل سلبي على تقدم بعض المشاريع.

- تعرض وكالة ترقية و تطوير السكن " عدل " إلى ما يعرف بـ " مافيا العقار " والتي تبدي مخاوف جدية من نجاح من نجاح هذه التجربة التي ستوفر 55 ألف سكن في سوق العقار مما يعني أن ذلك سيؤثر على المضاربة التي كانت سائدة في السابق في هذا القطاع الحساس.

وبالإضافة إلى المشاكل السابقة الذكر، هناك مشكل آخر أعاق مشاريع صيغة البيع عن طريق الإيجار والمتمثل في: مواجهة الشركات الصينية المشرفة على إنجاز المشاريع السكنية لصيغة البيع عن طريق الإيجار مشكل نقص اليد العاملة الصينية المتخصصة مما جعلها تطلب في أقرب الآجال يد عاملة جزائرية مؤهلة للقيام بأشغال إنجاز السكنات، ويعود سبب هذا المشكل إلى منع السلطات الجزائرية ما يقارب 400 عامل صيني على الالتحاق بالجزائر وهذا في إطار سياسة الوقاية التي تبنتها نتيجة خوفها من تفشي المرض القاتل والمعدى (سارس) إلى أرض الوطن.

رابعا: مرحلة 2004 – 2009

خلال هذه الفترة تم تسليم 1045000 سكن من بينها 59 من السكنات الحضرية و 41 م السكنات الريفية. وقد بلغت الحظيرة الوطنية للسكنات مع نهاية سنة 2009 مجموع 7090000 سكن. وبالتالي فان نسبة شغل السكنات شهدت محسوسا بحيث أنها انتقلت من 5.79 شخص/السكن في شهر أفريل 1998 إلى 4.89 مع نهاية 2009. وفي مجال العمران تتوصل عمليات تأهيل المخططات التوجيهية للتهيئة والعمران وإعداد مخططات

¹ - المومن عبد الكريم، مرجع سبق ذكره، ص 34.

شغل الأراضي وإنجاز دراسات جيوتقنية بشكل عادي مسجلة سنة 2009 استكمال 227 دراسة مراجعة للمخططات التوجيهية والعمران و 313 دراسة لمخططات شغل الأراضي و 47 دراسة جيوتقنية.¹

جدول رقم 6.2: يبين إنجاز 390 وحدة سكنية ما بين 2005 إلى 2009

البرامج	سكن اجتماعي LSL	سكن ريفي LR	سكن تساهمي اجتماعي LSP	بيع بالإيجار LV
الانجازات بالآلاف	120 وحدة	275 وحدة	215 وحدة	80 وحدة
النسبة المئوية	%30,5	%25	%12,5	%12,5

المصدر: وزارة السكن و العمران من موقع www.mhu.gov.dz

خامسا: مرحلة 2010-2014

جاء المخطط الخماسي بإجراءات تحفيزية، لتشجيع الترقية العقارية من خلال عدة التدابير، التي دخلت حيز التطبيق لفائدة المقتنين والمقرين على حد سواء، ومنها الاستفادة من قروض السكن بنسبة منخفضة من 1% إلى 3% وإن شدد البرنامج على مواصلة إنجاز السكن الحضري الإيجاري الموجه لذوي المداخل الضعيفة، ويشجع الترقية العقارية في شكل بيع بالإيجار والتساهمي، فإن البرنامج يؤكد على ضرورة الزيادة في إنجاز السكنات الريفية على اعتبار أهميتها في مرافقة التنمية الريفية وفي إنجاح الإستراتيجية الوطنية لتنمية الهضاب العليا والجنوب، وقد جاء برنامج إنجاز أكثر من مليون وحدة سكنية أخرى مقسما على نحو يخدم الاعتبارات والأهداف السالفة الذكر، فأكثر من 250 ألف وحدة مسجلة تحت عنوان السكن العمومي الإيجاري، و 360 ألف وحدة من نوع السكن الترقوي المدعم و 480 ألف ضمن إطار السكن الترقوي، وتخصيص حصة 270 ألف وحدة للقضاء على البيوت القصدية والسكن الهش.²

وإذا كان إنجاز المليون سكن في الخماسي الثاني، قد أحدث حركية اقتصادية في البلاد حيث استفادت كل القطاعات من مشاريع الإنجاز السكنية، فإن المليون الثاني الذي شرع في إنجازه لا يلي فقط الطلب على السكن ولكنه يحرص أشد الحرص على معالجة النقاط السوداء بمدننا ومناطقنا العمرانية، حيث أمر رئيس الجمهورية بالقضاء على السكنات الهشة التي تشوه محيطنا العمراني، وقد خصصت الدولة لمعالجة هذه المشكلة 270 ألف مسكن، منها 143 ألف وحدة شرع في إنجازها مع نهاية البرنامج الخماسي الثاني وبداية المخطط الاقتصادي والاجتماعي، فيما يجري الآن البحث عن إيجاد العقار الخاص بإنجاز 127 وحدة سكنية متبقية، وكانت وزارة السكن والعمران قد أكدت عازمة على إنجاز 70 ألف وحدة سكنية كل ستة أشهر للقضاء على مدار 5 سنوات

¹ - المومن عبد الكريم، مرجع سبق ذكره، ص 34 .

² - نفسه، ص 35.

على السكن الهش الذي قدرته إحصائيات السداسي الأول لسنة 2007 بـ 550 ألف وحدة، أي ما يعادل ثمانية بالمائة من الحظيرة الوطنية للسكن، ويبدو عزم الدولة واضحا في القضاء على أزمة السكن من خلال الأغلفة المالية التي تخصصها لكل مشروع مليون سكن، حيث خصصت 3700 مليار دج للقطاع في المخطط الخماسي (2010-2014) واتخذت قرارات صارمة لمعالجة مسألة المضاربة بمواد البناء لاسيما الإسمنت والحديد، وأقرت استيراد 2,2 مليون طن من الإسمنت، لضمان وتيرة الإنجاز وآجاله المحددة، وهو ما يضمن أيضا ديناميكية النشاط الاقتصادي والاجتماعي الهام في البلاد، عملا بالمقولة "إذا تحرك البناء فإن كل شيء يتحرك معه".¹

المطلب الثاني: مشاكل أزمة السكن و أسباب تفاقمها

هناك عوامل كثيرة ساهمت في تفاقم أزمة السكن في الجزائر والمتمثلة في قلة العرض مقابل الطلب المتزايد والمتراكم من سنة لأخرى ويعود ذلك إلى عوامل كثيرة تتعلق بسوء التسيير إضافة إلى أسباب اجتماعية واقتصادية، ويمكن إيجاز هذه الأسباب في ما يلي:

أولا: أسباب سياسية

لقد ساهمت السياسة المتبعة من طرف الدولة على المستوى الاقتصادي ككل وأيضا في مجال السكن في تفاقم أزمة السكن، ويمكن إبراز ذلك في جملة من العناصر:²

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

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

3. ضعف السوق العقاري الإيجاري في الجزائر نتيجة السياسات المتبعة، في إن نسبة السكان الموجه للإيجار في الجزائر ضعيف نسبيا، فحسب بعض الإحصائيات فإن 72% من المساكن المسكونة على سبيل الملكية

¹ - المومن عبد الكريم، مرجع سبق ذكره، ص35 .

² - جمال جعليل، نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في التسيير شعبة تسيير مؤسسات، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010-2011، ص:157-158.

أو الملكية المشتركة بنسبة لا تتعدى 15% فقط مؤجرة والسبب راجع إلى المساكن التي أنجزتها الدولة في إطار السكن الاجتماعي وبأسعار منخفضة.

4. تم التنازل عن المساكن الوظيفية مما جعل معظم المؤسسات العمومية محرومة من ممتلكات تجارية تسمح لها بإسكان موظفيها.

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

ثانيا: أسباب اجتماعية

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

1. ارتفاع معدل النمو الديمغرافي

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

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

ثالثا: الأسباب الاقتصادية

تتمثل هذه الأسباب في انخفاض معدل الإنتاجية في مؤسسات الانجاز الاقتصادي العمومي الجزائري ومؤسسات البناء بشكل خاص احد العوامل الأساسية في ارتفاع تكاليف الانجاز وتأخر انجاز برامج السكن، وحسب دراسة قامت بها وزارة السكن في الجزائر أظهرت أن نسبة الإنتاجية في العمل منخفضة مقارنة مع نسبة إنتاجية المؤسسات العمومية العاملة في قطاع السكن مما أدت الى سوء التسيير وانخفاض مستوى الإنتاجية.²

¹ - قسمة مفيدة، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، مذكر مقيدة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماستر في تخصص مالية ونقود، جامعة محمد خيضر-بسكرة 2012-2013، ص:62.

² - نفسه، ص: 62.

المطلب الثالث: إستراتيجية المتبعة لحل مشكلة السكن

أن التعجيل في حل مشكلة السكن وتوفير سكن لائق لجميع المواطنين, يتطلب اعتماد إستراتيجية وضحه الأهداف والأولويات تأخذ بعين الاعتبار أهمية دور الدولة وتمكين القطاع الخاص من الاستثمار في القطاع السكني, ضمن العملية التنموية وإعادة الأعمار, إن وضوح الأهداف التي تتبناها أي إستراتيجية, أمر مهم, يمكن حصر أهداف إستراتيجية القطاع السكني كالآتي:¹

- إقامة سكن لائق لذوي الدخل المنخفضة.
 - تحسين البيئة العمرانية والسكنية للمدن وذلك برفع مستوى أداء البنى التحتية والخدمات.
- إن تحقيق هذه الأهداف لابد من القطاع العام أن يؤدي دورا أساسيا في تمكين القطاع الخاص في المشاركة في تمويل قطاع السكن وذلك عن طريق:
- تشريع القوانين واللوائح اللازمة التي تتضمن الدعم وتقلل المخاطر التي يتعرض لها القطاع الخاص.
 - دعم الأنشطة السائدة لعملة التشييد والأعمار.
 - تفعيل دور أجهزة الرقابة والمتابعة على نسب الانجاز وضمن السقف للأهداف الموضوعة ونسب الإنفاق ضمن مراحل التنفيذ.
 - تتمحور الاستراتيجيات المقترحة في إقامة مدن جديدة مستقلا ذاتيا أو إقامة مجمعات سكنية داخل المدن المقامة.
 - مدى فعالية الدولة من تقديم الإعانات للمواطن لمساعدته للحصول على سكن لائق وتمكينه من البقاء في السكن الذي يشغله.

¹ - قسيمة مفيدة، مرجع سبق ذكره، ص:64-65.

خلاصة الفصل

يعد السكن حاجة أساسية للفرد نظرا للأهمية التي يكتسبها، فبالإضافة لكونه حاجة اجتماعية لا غنى عنها، إلا أن أهميته تفوق ذلك لتمس الجانب الاقتصادي وحتى السياسي وكذا الاجتماعي، والجدير بالذكر أن أي دولة تعطي اهتمام كبير لقطاع السكن ويكون ذلك برسم سياستها السكنية باعتبارها أداة تحكيم وتوجيه لهذا القطاع وذلك باستخدام أدواتها ومختلف آلياتها.

ورغم الدور الكبير والفعال التي تقوم به السياسة السكنية في الجزائر، غير أنها تبقى معرضة لمجموعة من المشاكل تعيق مسارها وتحول دون تحقيق أهدافها، لذلك اعتمدت على إستراتيجية لحل هذه المشاكل وهي توسيع مجال التمويل واللجوء إلى البنوك، وهذا ما سنتطرق له في الفصل القادم.

الفصل الثالث:

دراسة حالة الصندوق الوطني
للتوفير والاحتياط

تمهيد:

سنحاول من خلال هذا الفصل الذي يعتبر كمنهج تطبيقي والمتمثل في دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط, وهذا من أجل الوقوف على حقيقة القرض العقاري على مستوى البنك والذي يعتبر نظام أو وسيلة لتمويل أنشطة الترقية العقارية, وقد لوحظ أن القرض العقاري في الجزائر قد حقق نوعا ما الأهداف السياسية والاقتصادية والاجتماعية, كذلك من خلال هذا الفصل نقوم بإبراز مساهمة هذا النوع من التمويل في تحريك عجلة الإسكان والتي تعتبر مهمة من الجانب الاقتصادي والاجتماعي وهذا بحكم أن الحصول على سكن يعتبر أو توفير سكن لائق يعتبر هاجسا يشغل بال المواطن في مختلف الولايات, حيث توليه الحكومة أهمية بالغة وذلك لما له من أهمية في توفير الأمن والاستقرار.

تبعاً لما سبق فقد تم تقسيم هذا الفصل إلى المبحثين التاليين:

المبحث الأول: تقديم عام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

المبحث الثاني: تقييم مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل قطاع السكن

المبحث الأول: تقديم عام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

المطلب الأول: ماهية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

أولاً: نشأة ومفهوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

تأسس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب القانون رقم 64 - 227 المؤرخ في 10 أوت 1964 وحدد القانون دور ونشاط الصندوق والتي تمثلت في جمع الادخار من المواطنين واستغلاله في خدمة التنمية الاقتصادية والاجتماعية وتمويل البناء وتمويل الجماعات المحلية، وشرع الصندوق في جمع الادخار من العائلات والأفراد في الفترة الممتدة ما بين 1964-1970 ثم بعد ذلك تم خلق نظام الادخار المخصص للسكن في 1971 إذ كان معدل الفائدة على الادخار في هذه الفترة يقدر ب 3.5 بالمائة سنوياً. في حينها أسندت إلى الصندوق مهمة تمويل السكن الاجتماعي باستعمال المبالغ المدخرة والمال العام وفي بداية الثمانينات أسندت مهام جديدة للصندوق تمثلت في:

- منح القروض للخواص بغرض البناء الذاتي أو في إطار جمعيات بالنسبة للمدخرين أو غير المدخرين
- تمويل مشاريع الترقية العقارية للمدخرين فقط.

وأدى نظام تمويل السكن هذا عن طريق الصندوق إلى زيادة مدخرات العائلات بالتالي ارتفاع موارده المالية ولقد فتح الصندوق عدة إمكانيات للتوفير منها:

أ- دفتر للادخار بالعملة الصعبة

ب- دفتر للادخار الشعبي.

ويتبع الصندوق عدة سبل لتشجيع الادخار على النطاق الشعبي من بينها:

- فتح فروع عديدة
- قبول الحد الأدنى للإيداع، وحددت قيمة الحد الأدنى للسنوات الأخيرة بـ 1500 دج.
- تشجيع الادخار المدرسي.
- الإعلانات و التوجيه (الإشهار).
- تكريس يوم وطني للادخار (31 أكتوبر).

ويتمثل الحافز الحقيقي للادخار في إعطاء شحن للمدخرات بالتقسيم الطويل لأجل و تم تطبيق هذا الحافز في 1971.

يضم حالياً 206 وكالة و 15 مديرية جهوية برأس مال يقدر بـ 14 مليار دج.

ثانيا: أهداف الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط

- العمل على سكن ذو طابع اجتماعي لصالح العمال الأجراء وفقا لمبادئ التوزيع المتساوي والتضامن بين العمال الأجراء في جميع قطاعات النشاط.
- المشاركة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن ذو طابع اجتماعي لصالح العمال الجراء والتأكد من الانجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار.
- تعبئة كل موارد التمويل من اجل ترقية السكن ذو طابع اجتماعي لصالح العمال الأجراء ولاسيما جمع حصة صندوق الخدمات الاجتماعية من الهيئات المستخدمة مثلما هو منصوص عليه في المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-186 المؤرخ في جويلية 1994 .
- القيام بكل الأعمال الرامية إلى تحسين ظروف السكن للعمال الأجراء.
- القيام بكل الدراسات الرامية إلى تحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء.

ثالثا: مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

- الاقتراض المباشر للمواطنين فئة موظفي الدولة كمرحلة آلية للنشاط.
- دعم القطاع الخاص من خلال تأسيس شركات الإسكان في الاقتصاد.
- إمكانية إقامة نوع من التعاون بين الدول ممثلة بصندوق لإسكان والقطاع الخاص عبر إقراضه لإقامة نوع من التعاون بين الدولة ممثلة بصندوق لإسكان والقطاع الخاص عبر إقراضه لإقامة مجمعات سكنية وإقراض المواطنين لشراء تلك الوحدات.
- تنمية القطاع التعاوني وتحريكه بما يخدم المعرض السكني من خلال دعم نشاط مؤسسة وجمعيات الإسكان عبر إجراءات وضوابط محددة مع صندوق السكن.
- يسعى الصندوق وعن طريق منظمة المستوطنات البشرية التابعة للأمم المتحدة للحصول على قروض من الجهات والمصارف الدولية.

المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

يتشكل هرم التنظيم العام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من مجموعة من المديريات العامة التي تقوم كل واحدة منها بمجموعة من المهام والتي تقوم بالسهر على حسن السير لمختلف النشاطات داخل البنك، سنتطرق لشرح مختلف مكوناته.

أولاً: التنظيم المركزي للبنك

نجد في قمة هرم الهيكل التنظيمي مجلس الإدارة الذي يعد بمثابة الهيئة التداولية للبنك، له مهام واسعة إذ يتولى وضع التنظيمات الداخلية واتخاذ القرارات الهامة والملزمة، كما يقع على عاتقه ضمان التكيف والمواكبة لكل المستجدات الحاصلة.

يرأس مجلس الإدارة الرئيس المدير العام، له ديوان يتألف من مكلفين بالدراسات والمستشارين والمكلفين بالتحليل.

1. المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالتنظيم

- مديرية التسويق والنشاط التجاري
- مديرية التوقعات ومراقبة التسيير
- مديرية شبكات الاستغلال
- مديرية الدراسات

2. المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالإدارة

- مديرية الإدارة والوسائل
- مديرية الموارد البشرية
- مديرية المحافظة على الأملاك
- مركز الدراسات البنكية

3. المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالقرض

- مديرية تمويل المقاولين
- مديرية قروض الخواص
- مديرية النشاط التجاري/قروض
- مديرية تمويل المؤسسات
- مديرية الترقية العقارية

4. المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالمالية والمحاسبية

- مديرية التوفير
- مديرية المحاسبة
- مديرية المالية
- مديرية التطهير

5. المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالمراقبة

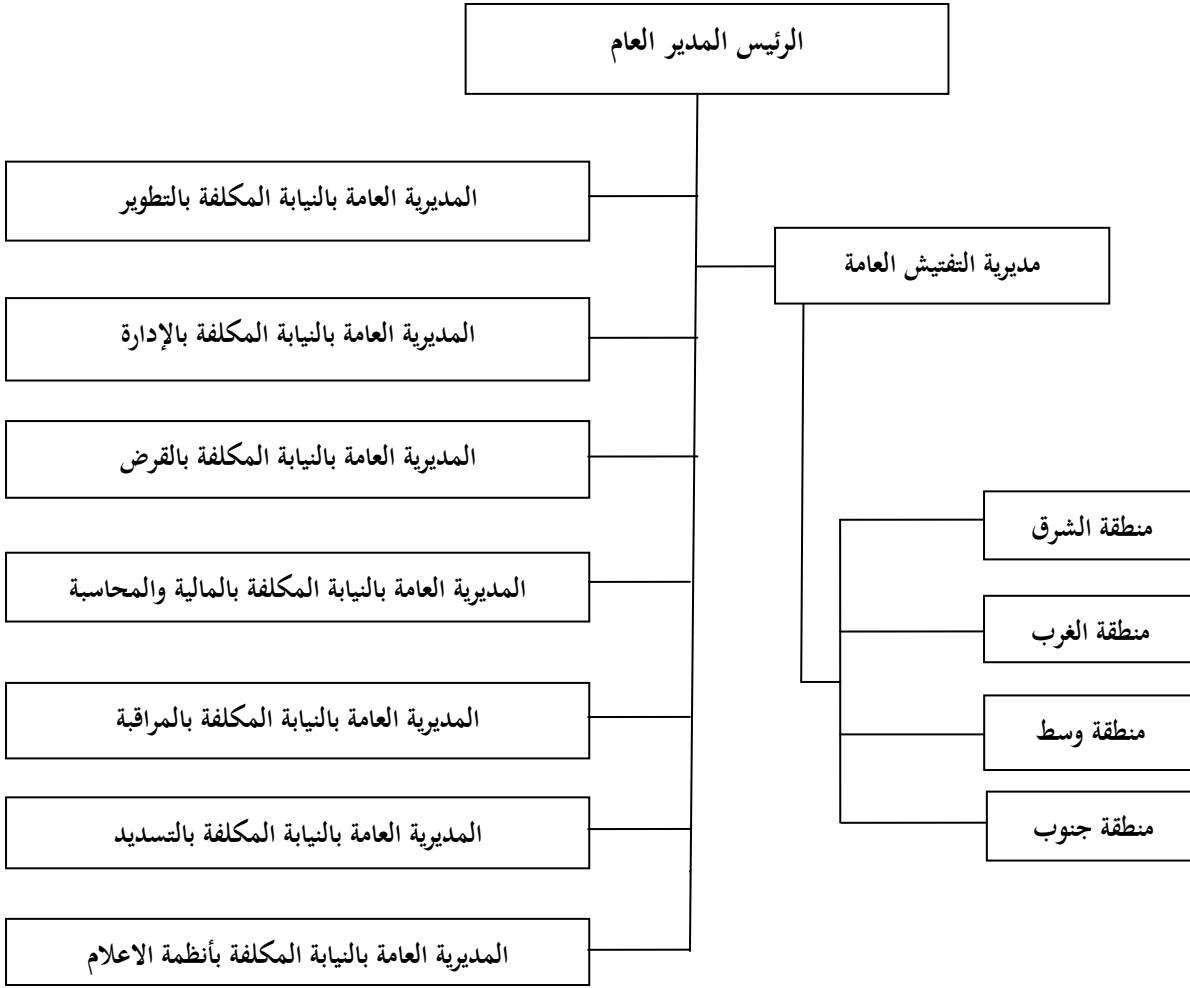
- مديرية مراقبة التوفير
- مديرية مراقبة التعهدات
- مديرية مراقبة المحاسبة
- مديرية الافتحاص الداخلي

6. المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالتسديد

- مديرية التسديد
- مديرية الدراسات القانونية التنظيم والمنازعات

7. المديرية العامة بالنيابة المكلفة بأنظمة الإعلام

الشكل رقم 1.3: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط



المصدر: من أعداد الطالبات بناء على معلومات البنك.

ثانيا: التنظيم الا مركزي

ينتظم البنك لا مركزيا على مستوى الشبكات والوكالات التابعة له كما يلي:

1. **المديريات الجهوية:** تعتبر هيئة دعم للوكالات الموزعة على المحيط الإقليمي والمعرفة بواسطة نصوص تنظيمية، حيث تقوم بكل الأعمال المفوضة لها من طرف المديرية العامة على المستوى الجهوي، أي أن الشبكة هي الناطق باسم السلطات والوحدات المحلية التي تستطيع تمويلها تبعا للإمكانيات التي تستحقها كل المشاريع المرتبطة، وتمارس مديرية الشبكة على مستوى الجهوي جملة من العمليات المصرفية أهمها:

- **التخطيط:** وذلك بإعداد برامج عمل، وتحديد الأهداف (التوفير، القروض، الاستثمار).

- **التحكم:** بتوجيه الأوامر التي تضمن تنفيذ البرامج والمهام سواء على الوكالات أو مصالح المديرية الجهوية.
- **التنظيم:** بوضع الأجهزة الضرورية لتنفيذ البرامج المسطرة ، وإنشاء الأقسام ومناصب العمل المتاحة وترجمة وتوزيع كل الأعمال الواجبة تنفيذ تبعاً لتعليمات الواردة من المديرية العامة.
- **التنسيق:** ويأتي بتحقيق الانسجام في تسيير المصالح الموجودة على مستوى الوكالات والمديرية الجهوية، وفي حالة حدوث اختلالات ما بين دواليب المصالح الشبكية، ويجب على المدير ومساعديه العمل على ترقية وحدة العمل.

2. **الوكالات:** هيكلها التنظيمي يختلف حسب نوع الوكالات التي نميز فيها بين ثلاث أصناف:

- الوكالة الرئيسية A: تقوم بمهام الإقراض والادخار وتمويل السكن.
- الوكالة من الصنف B: وتقوم فقط بمهام الإقراض أو الادخار، وليس من صلاحياتها تمويل المؤسسات الترقية العقارية أي تمويل السكن.
- الوكالة من الصنف C: تقتصر مهامها على الادخار ولا يمكنها منح القروض للأفراد فضلاً عن ترقوي.

المطلب الثالث: الخدمات التي يقدمها الصندوق الوطني لتوفير الاحتياط

تمثل الخدمات التي يقدمها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في القروض العقارية، التوفير والاحتياط وحساب إيداع لأجل السكن وكذا حساب إيداع لأجل البنك.

أولاً: أنواع القروض الممنوحة

1. القروض التقليدية

القروض التي يمنحها الصندوق للتوفير و الاحتياط هي:

أ. قروض البناء:

وهي تابعة لصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري وتدخل ضمن مصلحة السكن.

و ينقسم هذا النوع من القروض إلى ثلاثة أنواع من السكنات وهي:

- **السكن التنموي:** يتعلق هذا النوع بالمشاريع السكنية الموجهة للبيع مع تخصيص جزء منها للموفرين بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.
- **السكن الإجتماعي:** يقدم من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري، ويقوم الصندوق بتمويله فقط ويوجه إلى الشعب.
- **السكن الراقي:** هذا النوع من السكنات يعتمد فيه الصندوق على خبرائه وكفاءة عامله من حيث الإدارة، الإشراف والتمويل.

ب. قروض للخواص:

و هناك نوعين من هذه القروض:

● قرض بناء جاهز: مدة هذا القرض من 20 إلى 30 سنة, وكيفية التسديد تتم في الشهر الموالي بعد منح القرض.

● قرض بناء: ينقسم إلى¹:

✚ الترميم: مدة هذا القرض 05 سنوات سواء كانت للموفر أو غير الموفر.

✚ التوسيع والتعلية: مدة القرض من 10 إلى 20 سنة.

✚ البناء: مدة القرض من 10 إلى 20 سنة.

النشاط المميز للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط هو تخصصه في الإقراض العقاري حتى أن هناك من يسميه بنك الإسكان, ويمكن تلخيص أهم القروض العقارية التي يمنحها فيما يلي:

- القروض العقارية للخواص
- قروض لشراء مسكن لدى خاص
- قرض لشراء مسكن ترقوي
- قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي
- بيع مسكن فوق التصاميم
- قرض لتهيئة مسكن
- قرض لتوسيع مسكن, أو تعلية
- قرض لكرام مسكن
- قرض عقاري للشباب

2. القروض الحديثة

بادر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، بتجسيد هذا القرار الذي كانت بدايته من طرف السلطات العمومية 1997 وذلك بهدف توسيع منتجه الإقراضي والحد من المخاطر التي تنجم عن القروض, الذي يتمثل في قرض الرخاء بالمؤسسة وآخر لقرض (أدوات) تسعى لتكوين أول بنك للأسرة.

1- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط, مصلحة القروض.

أ. قرض الرخاء (دعم مادي لتأثيث منازلكم)

يقوم الصندوق بتقديم خدمة لتأثيث المنازل بكل المواد الضرورية والمنتجات الاستهلاكية المنزلية كالألات الكهرومنزلية بشتى أنواعها وباقي أنواع الأثاث، وهذا المنتج الجديد موجه لكل الخواص القاطنين بالجزائر قصد اقتناء حاجاتهم بالتقسيط المريح. ويشترط في المستفيد أن يكون دخله الشهري لا يقل عن 12 ألف دينار في حين يستوجب على المستهلك أن يساهم بتمويل ذاتي 30% فيما يتكفل الصندوق بتغطية باقي المبلغ بنسبة 70% كأقصى حد.

ب. قرض الأدوات

يتم وضع القرض في الصندوق وذلك لتخفيف العبء على الأسر الجزائرية جراء الدخول المدرسي من كل سنة الذي يتطلب مصاريف طائلة لتغطية الدخول المدرسي، وعليه سمي هذا القرض الجديد «قرض الأدوات» وتتراوح قيمة القرض المدرسي ما بين 10 آلاف دينار و 20 ألف دينار، فيما حدود مدة التسديد لسنة واحدة¹. في حين يشترط أن يكون الدخل الشهري للمستفيد يصل إلى 8000 دج كأدنى حد والذي يقتطع منه شهريا 30%، علما أن فترة استقبال طلبات على القرض للفترة المتراوح ما بين شهر أوت إلى غاية شهر أكتوبر من كل سنة.

ثانيا: التوفير والاحتياط

- دفتر توفير سكن: هو دفتر يمكن فتحه على مستوى وكالة الصندوق ويستفيد منه كل شخص طبيعي أو بالغ أو قاصر تكون دفعته الأولية على الأقل 5000 دج وتكون نسبة فائدة التوفير 2% من السكنات في السنة.
- دفتر توفير شعبي: يفتح لصالح أشخاص طبيعيين أو معنويين تكون 2.5% فيه الدفعة الأولية على الأقل 10.000 دج وتكون قيمة الفائدة 2.5% في السنة.
- حساب الإيداع لأجل سكن: هو حساب إيداع مكسب موجه للأشخاص المعنويين والطبيعيين ومكسبه متغير ومتزايد، حيث يقدر المبلغ المقدر عند فتح الحساب لكي يكتسب صفة الموفر يجب أن:
 - ✚ يكون لديه دفتر توفير سكن على الأقل منذ ثلاث سنوات نسبة الفائدة على الأقل 5000 دج.
 - ✚ يكون لديه دفتر توفير شعبي على الأقل منذ ثلاث سنوات وأن يكون نسبة الفائدة على الأقل 10.000 دج.
 - ✚ يكون لديه حساب لأجل مكتب لفترة تساوي أكثر من ثلاث سنوات وأن تكون نسبة الفوائد المحملة على الأقل 10.000 دج.

ثالثا: النشاطات البنكية: نذكر منها:

- حساب صكك: حساب إيداع تحت الطلب بدون فائدة موجهة للأشخاص يتم دفع على الأقل 1000 دج ويمكن تزويد الحساب بالإيداع نقدا أو التحويل التجاري.
- الحساب الجاري: هو حساب إيداع تحت الطلب موجه للأشخاص المعنويين والطبيعيين وكذلك بتبرير النشاط التجاري يكون الدفع على الفعل 1000 دج عند فتح الحساب.
- البطاقة البنكية: هي بطاقة تسمح بإجراء عمليات السحب سبعة أيام على سبعة أيام 24 ساعة.
- تمويل المقاولين: يمول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مجمل نشاطات الترقية العقارية الموجهة للبيع أو الإيجار ويمكن أن تكون أملاك ذات طابع سكني أو محلات موجهة للنشاطات المهنية التجارية أو الصناعية.
- كما تقوم بتمويل المؤسسات بغرض استثمار يكون طويل أو متوسط الأجل، حيث يكون نشاط هذه المؤسسات يدخل ضمن قطاع السكن مثلا لتمويل مصانع صنع الأجور ومصانع البلاط والسيراميك وغيرها من النشاطات التي لها علاقة بقطاع السكن.

المبحث الثاني: تقييم مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل قطاع السكن

يقوم بنك CNEP بعرض عدة صيغ للتمويل ذات طبيعة مختلفة وموجهة بشكل أساسي لتمويل الترقية العقارية، العائلات والأفراد بالإضافة إلى تمويل بعض النشاطات المهنية الحرة، وهذا نتيجة لخبرة البنك في مجال تمويل السكن¹.

المطلب الأول: سياسة الإقراض في الصندوق للتوفير والاحتياط

أولا: محتويات ملف طلب القرض

يجب أولا ملئ الاستمارة المقررة لهذا الغرض بعناية، مرفقة بكافة الوثائق الإدارية، وتختلف هذه الوثائق من قرض لآخر، وهي كالتالي²:

1. بالنسبة لطلب قرض لشراء مسكن قديم لدى الخاص

- وعد بالبيع موثق مشار فيه إلى سعر، عنوان و وصف للمسكن.
- صورة طبق الأصل لعقد الملكية.
- شهادة سلبية للرهن.
- تقرير معاينة الملكية.

1 - CNEP-Banque, CNEP News, N°18, Juillet 2004, P 21.

2 - من إعداد الطالبات بناء على وثائق الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

2. بالنسبة لطلب قرض لشراء بناية فردية جاهزة

- صورة طبق الأصل لعقد ملكية الأرض.
- شهادة تطابق الأشغال المنجزة.
- تعهد بالبيع موثق.
- شهادة سلبية للرهن.
- تقرير معاينة الملكية.

3. بالنسبة لطلب قرض شراء بناية فردية في طور الإنجاز

- صورة طبق الأصل لعقد ملكية الأرض.
- رخصة البناء.
- شهادة تثبت وجود الملكية تستخرج من البلدية.
- تعهد بالبيع موثق.
- تقرير معاينة الملكية.

ثانيا: كيفية تحديد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط للقرض

لحساب قيمة القرض الذي يمكن لطالب القرض الحصول عليه, يأخذ الصندوق أربعة محاور بعين الاعتبار: المداخيل, الفوائد, السن وقيمة العقار موضوع القرض.

1. الفوائد

تمنح خاصية الموفر لطالب القرض أفضلية في تحديد القيمة النظرية للقرض, والتي تعادل 20 مرة مجموع الفوائد المتحصل عليها إلى غاية طلب القرض.

2. الرواتب

تحدد قاعدة حساب قيمة القرض باستثناء:

✚ العلاوات الاستثنائية.

✚ المداخيل المتأخرة.

✚ الساعات الإضافية.

✚ المستحقات المقتطعة من القروض الممنوحة.

على الموظفين تقديم كشف الراتب حسب النموذج المقدم, و للتجار وأصحاب المهن الحرة تقديم تقرير جبائي للسنة المنصرمة, ومنحة التقاعد أو أي دخل من نوع آخر.

والجدول التالي يوضح المستحقات المقتطعة من الرواتب لتسديد القرض.

الجدول رقم 1.3: يوضح المستحقات المقتطعة من الرواتب لتسديد القرض

نسبة التسديد	راتب المقترض
30%	أقل أو يساوي 4 مرات الحد الأدنى للراتب
40%	أكثر من أربع مرات وأقل من 9 مرات الحد الأدنى للراتب
45%	من 9 مرات وأقل من 10 مرات الحد الأدنى للراتب
50%	من 10 مرات إلى 11 مرة الحد الأدنى للراتب
55%	أكثر من 11 مرة الحد الأدنى للراتب

المصدر: من إعداد الطالبات بناء على معلومات البنك.

3. السن

حيث أن الحد الأقصى لسن التسديد في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط 70 سنة وأقصى مدة لتسديد القرض 30 سنة قابلة للتقليص حسب رغبة المقترض، و منه فإن سن المقترض هو العنصر الأساسي لتحديد مدة تسديد القرض.

4. قيمة العقار

تحدد قيمة القرض التي تصل إلى 90% من قيمة العقار والمحددة في تقرير معاينة الملكية والمحرة من طرف مكتب الدراسات والهندسة.

ويعتبر العقار بمثابة ضمان شرعي سيكون موضع الرهن من الدرجة الأولى، وتنتقل ملكيته إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في حالة عدم تسديد القرض.

المطلب الثاني: دراسة حالة قرض سكن

أولاً: تكوين الملف الخاص بعملية الإقراض

1. تكوين الملف الإداري والتعاقدية

يشتمل هذا الملف على مجموعة من الوثائق تتمثل في¹:

- طلب خطي ممضى من طرف طالب القرض يبين فيه موضوع استعمال القرض، والمبلغ المراد الحصول عليه.
- شهادة عمل.

1 - الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط _ وكالة الوادي، مصلحة القروض.

- شهادة عائلية.
- بيان الدخل.
- نسختين من شهادة الميلاد.
- شهادة الفوائد بالنسبة للموفرين مضبوطة إلى غاية آخر السنة التي تخص الطلب.
- حق ملكية الأرض مسجل ومشهر عن طريق مكتب التوثيق.
- نسخة من شهادة عدم الرهن للملكية العقارية.
- رخصة بناء لا تقل مدة صلاحيتها عن 03 سنوات.
- نسخة من عقد كراء المحل بالنسبة للتاجر.
- بيان التصريح بالدخل لدى مصالح الضرائب.

2. تكوين الملف التقني

يتمثل في¹:

- بيان دراسة المشروع المقيم حسب الاحتياجات المادية والنقدية.
- شهادة ابتداء أشغال الهياكل الثقيلة من طرف مكتب الدراسات المعمارية المعتمد من طرف الدولة.

ثانيا: مرحلة قبول الملف والدراسة

1. شروط قبول الملف:

- أن لا يزيد سن المقترض عن 70 سنة.
- أن يكون المقترض ذو دخل وعمل دائمين.
- أن لا يقل دخل المقترض عن مبلغ قدره ضعف الأجر القاعدي الوطني المضمون.
- يجب على المترشح طالب القرض أن يكون مستعملا لدفتر التوفير الخاص بالسكن لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات, وله القدرة على التوفير لا تقل عن 2500 دج كفوائد متراكمة عند تقديم طلب القرض.

2. مرحلة الدراسة:

أ. بالنسبة لنسبة الفائدة المفروضة على القرض الممنوح:

يمنح القرض على أساس نسبة فائدة تقدر بـ 6,5% بالنسبة للموفرين (لديهم حساب خاص للتوفير بالبنك), بينما تمنح نسبة أكبر لغير الموفرين قد تصل إلى 7,75%.

1- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة الوادي, مصلحة القروض.

ب. بالنسبة لمدة القرض الممنوح:

- مدة القرض مرتبطة بسن طالب القرض.
 - بالنسبة للموفرين عشرون سنة, وغير الموفرين عشر سنوات.
 - مدة القرض خمس سنوات بالنسبة للقرض الخاص بالتهيئة, مع العلم أن القرض الممنوح لا يزيد عن 50% في هذه الحالة (حالة القرض الخاص بالتهيئة).
 - عشر سنوات بالنسبة للقرض الخاص بشراء قطعة أرض.
 - أن القرض الممنوح لا يزيد عن 80% من المبلغ المصرح به في حالة شراء مسكن أو قطعة ارض, أما في حالة القرض الخاص ببناء سكن جديد فإن القرض الممنوح لا يزيد عن 70% من تكلفة المشروع, أما في حالة توسعة البناء فإن القرض الممنوح لا يزيد عن 60% .
- إن معالجة أو دراسة الملف يجب أن تضمن النقاط التالية:

- ✚ المكلف بالقرض العقاري على مستوى البنك يضمن مطابقة وشرعية الوثائق المقدمة,
- ✚ القدرة على استرجاع القرض مقيمة على أساس المعطيات المقدمة والموجودة في الوثائق المكونة للملف.
- ✚ تحليل الخطر المتعلق خصوصا بالحالة الاجتماعية للزبون يكون حسب:
 - التكاليف العامة للمسكن أو البناء.
 - المداخيل المالية للزبون.
 - مهنة الزبون الطالب للقرض.

ثالثا: العوامل المؤثرة في تحديد مبلغ القرض

1. دخل طالب القرض:

- تحدد قدرة المقترض على تسديد القرض على أساس نسب تصاعديّة مع تزايد الدخل الخاص به, فمثلا تحدد:
- نسبة 25% من دخل المقترض إذا كان دخله يساوي مرتين الأجر القاعدي الوطني المضمون.
 - نسبة 30% من دخل المقترض إذا كان دخله في حدود أربعة مرات من الدخل الوطني القاعدي المضمون.
 - نسبة 110% من دخل المقترض إذا كان دخله في حدود خمس مرات من الدخل الوطني القاعدي المضمون.
- هذه الإجراءات الهدف منها تحديد قدرة المقترض على تسديد القرض واسترداده بفوائده في المدة المحددة, وهذا يساعد البنك على تخطي أخطار عدم التسديد للقرض وفوائده.

2. مقدار الفوائد المتراكمة بالنسبة للموفرين

عند تقدم أحد الموفرين للبنك بمهدف الحصول على قرض، فإنه يمكن معرفة مبلغ القرض الذي يمنحه الصندوق للمقترض طريق المعامل المقدر بعشرين مرة الفوائد المتراكمة لدى المقترض منذ ثلاث سنوات، أي يمكن تحديد مبلغ القرض نظريا ومسبقا بهذه الطريقة.

فعلى سبيل المثال تقدم أحد الموفرين للبنك بمهدف الحصول على قرض مع العلم أن فوائده بلغت نهاية السنة الماضية 20000 دج، ففي هذه الحالة يمكن معرفة مبلغ القرض الذي سيمنحه الصندوق لهذا المقترض (الموفر) وذلك حسب قدرته الادخارية:

$$\text{مبلغ القرض الممنوح} = \text{مدة القرض} \times \text{مبلغ الفوائد المتراكمة}$$

$$= 20 \times 20000 = 400000 \text{ دج}$$

وعليه فالمبلغ الذي يمكن منحه للموفر هو 400000 دج وهذا بناء على قدرته الادخارية.

3. مرحلة الموافقة:

بعد الدراسة التقنية للملف تأتي مرحلة الموافقة من طرف مجلس القرض، وللإشارة هنا فإن مسؤولية المقرض تتحدد من خلال مبلغ القرض، فيتم الإقراض إذا كان المبلغ يعد في حدود مسؤولية الوكالة، أما إذا تجاوز المبلغ المخصص للوكالة يرفع إلى المديرية الجهوية وهكذا إلى غاية المديرية المركزية للقرض.

4. في حالة الموافقة على التمويل، يستدعي البنك المستفيد من القرض ملئ الوثائق التالية:

- فتح حساب شخصي على مستوى البنك.
- إمضاء تعهد بتزويد حسابه بمبالغ الأقساط الشهرية.
- دفع مبلغ التأمين.
- إمضاء المستفيد على وثيقة متعلقة بالقرض في خمس نسخ مطابقة الأصل.
- إمضاء جدول تسديد الأقساط الشهرية في خمس نسخ.
- إمضاء أمر الدفع الخاص بإجمالي مبلغ القرض.
- إعداد عقد الملكية باسم المقترض من طرف الموثق والذي يقدم الرهن من الدرجة الأولى على العقار إلى البنك.

بعد هذه الإجراءات تأتي مرحلة تحرير القرض في الحساب الخاص بالمقترض، وهذا في حالة البناء أما في حالة الشراء فيتم التحويل مباشرة من حساب المقترض إلى صاحب المشروع.

تتم عملية وضع القرض تحت تصرف المقترض على مراحل, ففي حالة القرض الممنوح للبناء مثلا لا يمكن للمقترض أن يأخذ المبلغ دفعة واحدة إلا إذا أثبت عن طريق مكتب الدراسات (خبير) على إتمام العمليات الخاصة بالبناء وتكون على مراحل:

✚ فتح الورشة بنسبة 30% من المبلغ المقترض.

✚ بداية الأشغال القاعدية بنسبة 30%.

✚ نهاية الأشغال القاعدية بنسبة 40%.

أما في نهاية التهيئة أو شراء مسكن فالمبلغ الخاص بالقرض يمنح دفعة واحدة.

5. تسديد القرض

تتم عملية تسديد القرض بعد إعداد جدول التسديدات الشهرية خلال مدة القرض حيث يتم إعداد جدول لكل سنة على حدى، ويتم التسديد الشهري حسب المعامل الخاص بمدة القرض ونسبة فائدة القرض. تتكلف مصلحة خاصة بالتحصيل والمنازعات بعملية تحصيل القرض والسداد يكون إما عن طريق النقود السائلة, الشيكات أو التحويلات، وإذا أراد المقترض تقليص مدة القرض فيمكنه تسديده دفعة واحدة ومسبقا، قيمتها المالية تعادل إثنا عشر دفعة ومن ثم تقلص مدة القرض.

أما في حالة التأخر عن السداد فإن المقترض يقوم بتسديد فوائد التأخير مع المبلغ المستحق.

أما في حالة وفاة المقترض قبل انتهاء مدة القرض فإن هناك حالتين:

✚ في حالة التأمين فإن شركة التأمين هي التي تقوم بتسديد القرض الممنوح.

✚ في حالة عدم وجود تأمين أي وفاة المقترض في الشهر الذي لم يتم فيه تسديد مبلغ التأمين فإن

الورثة هم الذين يقومون بتسديد مبلغ القرض أو يقوم الصندوق ببيع الأرض وما فوقها من مباني

لاسترداد قيمة القرض.

أما في حالة اعتراض المقترض عن الدفع, يقوم البنك بتذكير المقترض بالمبلغ المطلوب وذلك بإرسال وثيقة خاصة بذلك، وإن لم يدفع المقترض ما عليه من ديون يمهله البنك مدة ثانية ويعيد تذكيره ويرسل له وثيقة أخرى، وإن لم يدفع يحول البنك ملفه إلى القضاء عن طريق محاميه وهذا من أجل استرداد أمواله.

المطلب الثالث: دراسة تحليلية للقروض العقارية الممنوحة من طرف بنك CNEP

سنحاول تخصيص هذا العنصر لتقديم مجموعة من الإحصائيات المتعلقة بمساهمة بنك كناناب في مجال تمويل قطاع السكن، خلال الفترة الممتدة ما بين 2000 - 2017 وقد تم اختياره على أساس انه من أول وأهم الممولين للمشاريع السكنية في الجزائر، وقد اهتم هذا البنك منذ تأسيسه بنشاطات السكن، وفي الأخير سنستعرض أهم الصعوبات التي تواجهها البنوك في مجال تمويل السكن.

أولاً: تطور حجم القروض العقارية خلال الفترة 2000 - 2017

لقد تميزت هذه المرحلة بمساهمة بنك كناناب في مجال التمويل السكني سواء على مستوى قروض الترقية العقارية أو القروض السكنية الموجهة للأفراد والعائلات، ويمكن تقييم هذه المساهمة من خلال الجدول التالي:

الجدول رقم 2.3: تطور حجم القروض العقارية لبنك كناناب خلال الفترة 2000-2017 الوحدة: مليون دج

السنوات	2000	2001	2002	2003	2004	2005
مبالغ القروض	4532	3092	3584	3564	5582	12902
السنوات	2006	2007	2008	2009	2010	2011
مبالغ القروض	16795	18426	16855	18687	24301	36552
السنوات	2012	2013	2014	2015	2016	2017
مبالغ القروض	37475	37869	38642	37905	38021	39132

المصدر: من إعداد الطالبات بناء على التقارير السنوية للبنك.

من الجدول نستنتج أن سنة 2001 عرفت استقراراً في تمويل مشاريع الترقية العقارية، حيث تم استهلاك حوالي 1440 مليون دج من قيمة القروض الإجمالية، بينما سنة 2002 عرفت زيادة في التزامات البنك نتيجة لدخوله في مشاريع جديدة مع مؤسسات ترقية السكن العائلي.

يمكن إرجاع سبب انخفاض الحصة السوقية لكتاب بنك خلال الثلاث سنوات الأولى أي ابتداء من سنة 2001 إلى الشروط الصارمة التي فرضها البنك والمتعلقة بـ:

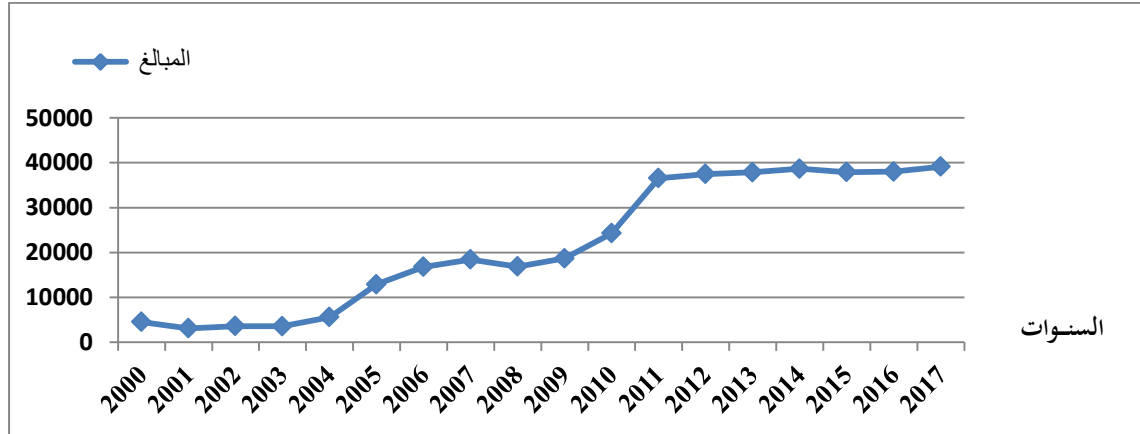
- اشتراط توظيف الرواتب على مستواه ابتداء من سنة 2001.
- نوعية الضمانات المطلوبة، فبالإضافة إلى الرهن العقاري من الدرجة الأولى يشترط الصندوق اكتتاب سند لأمر لصالحه، يتضمن قيمة القرض مضاف إليه الفوائد، يوقع عليه من طرف الكفيل، كمتعهد ثاني للوفاء بقيمة الدين.
- توقيع وثيقة وعد بالبيع يتعهد فيها البائع بعدم القيام بعملية البيع إلى حين استكمال إجراءات القرض.

بينما منذ سنة 2004 و 2005 نرى حيوية البنك كبيرة في مجال الإقراض العقاري وهذا راجع إلى تكفل البنك بتمويل 35.000 سكن ترقوي، إضافة إلى 13737 سكن ترقوي تم تحويله إلى سكن اجتماعي في إطار تعليمة وزارية، كما أنه ابتداء من سنة 2003، بدأ البنك بتمويل 65.000 سكن في إطار صيغة البيع بالتأجير يتم إنجازها من طرف CNEP Immobilier.

وبلغة الأرقام نجد أن بنك كنان أحصى 18 ألف قرض بقيمة 24 مليار دج خلال سنة 2010، وأكد المدير العام للبنك أن شركات الترقية العقارية حصلت على 8 مليار دج من البنك وقد قدر عدد السكنات التي تم إنجازها على المستوى الوطني بـ 14 ألف وحدة سكنية، والتي تم طرحها في السوق سنة 2013. وأوضح أن الهدف الرئيسي للبنك هو تعزيز مكانته في الساحة المالية كبنك رائد في مجال التمويل العقاري، خاصة أن مديرية القروض بالمديرية العامة للصندوق تقوم أسبوعيا بدراسة حوالي عشر ملفات خاصة بتمويل المدخرين في قطاع العقار كشركات الترقية العقارية، وعادة ما يتم الاتفاق على تمويل 50% من الطلبات والتي يتم دراستها في حدود 80 مليار سنتيم.

والشكل البياني التالي يوضح تطور حجم القروض العقارية في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP).

الشكل رقم 2.3: تطور حجم القروض العقارية في بنك CNEP خلال الفترة 2000 - 2017



المصدر: من إعداد الطالبات بناء على معطيات الجدول السابق.

يوضح الشكل البياني أن للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط دور فعال ومهم في تمويل قطاع السكن في الجزائر، وهذا ما يفسره الارتفاع المستمر في حجم القروض العقارية الممنوحة من طرف البنك، وخط الاتجاه العام للمنحنى تصاعدي أي في ارتفاع مستمر، إذ نلاحظ من الشكل أن حجم القروض سنة 2005 ارتفع إلى أكثر من الضعف وهذا مقارنة بسنة 2002 إذ قدر حجم القروض العقارية خلال هذه السنة بـ 3584 مليون دج، بينما قدر هذا الارتفاع خلال سنة 2011 بعشر مرات مقارنة بسنة 2002 ليبلغ حجم القروض مبلغ 36552 مليون

دج, وهذا إن دل عن شيء فإنما يدل على الدور الكبير الذي يلعبه البنك في مساهمته في تمويل قطاع حساس ألا وهو قطاع السكن.

يتميز نشاط الترقية العقارية على مستوى بنك CNEP بالحيوية وهذا راجع للأسباب الآتية:

- خبرة البنك في هذا المجال على اعتبار أنه أول ممول للسكن الترقوي منذ سنة 1980 .
- تمويل مشاريع الترقية العقارية يتطلب أموال ضخمة يمكن أن يوفرها البنك من خلال الإدخارات المجمعة من قبله، الشيء الذي لا تستطيع باقي البنوك توفيره.

ثانيا: دراسة حالة تطبيقية - قرض لشراء سكن اجتماعي جاهز

1. طلب قرض لدراسته:

تقدم أحد الزبائن والمدعو B/ بطلب قرض (طلب قرض عقاري من صندوق الوطني لتوفير والاحتياط -بنك) من الوكالة من اجل الحصول على قرض بهدف شراء مسكن جديد من احد الأشخاص، كانت المعلومات الأولية التي قدمها الزبون ما يلي:¹

- الدخل الشهري الصافي: 26800.71 دج
- العمر: 42 سنة
- المهنة: موظف في القطاع العمومي
- العنوان: حي النور الوادي
- الدخل الشهري للزوجة: 36656.75 دج
- عمر الزوجة 36 سنة

علما إن لهذا الزبون دفتر لادخار السكن (LEL)، لدى الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط-بنك، قيمة الفوائد الموجودة فيه تقدر ب 150000 دج منذ 07 سنوات

2. معلومات عن طبيعة قرض ووصف الملكية:

أ. الغرض من القرض: شراء مسكن جديد عن فيلا (Rdc+1) أي طابق أرضي وطابق واحد والمتواجدة ببلدية الوادي، والتي تتربع على مساحة قدرها 120 متر مربع، يحيط بها من المشرق طريق عمومي ومن الجهات الأخرى سكنات خاصة، لدى الخواص، قيمتها: 2000000 دج، عنوان المسكن موضوع القرض: دائرة الوادي ولاية الوادي.

¹ - ملفات وسندات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط, وكالة الوادي, تاريخ الاطلاع: 2018/04/20

حسب المعلومات السابقة يقوم مكلف بالدراسة على مستوى مصلحة القرض ، بإعداد تقرير أولي يسمح بتحديد قيمة القرض الممنوح، الأقساط الشهرية المستحق للتسديد، مدة القرض ، وذلك لإعلام الزبائن بها، وحسب الحالة قيد الدراسة كانت المعلومات المقدمة للزبون كما يلي:

- قيمة القرض الممنوح: 90% قيمة المسكن = 1800000 دج.
- مدة القرض 30 سنة.
- قسط الشهري لتسديد: 10504.31 دج
- معدل الفائدة السنوي: 5.75 %.
- المساهمة الشخصية: 10% = 200000 دج

حسب النتائج السابقة المقدمة للزبون كشرط أولية لمنح القرض، يقوم الزبون باتخاذ قرار قبول أو رفض هذه الشروط، وفي حالتنا قبل الزبون بهذه الشروط، وعلى هذا الأساس يقوم المكلف بالدراسة بإعلام الزبون بالملف المطلوب والشروط العامة لمنح القرض. ثم يتم القيام بالإجراءات التالية:

- **دراسة ملف:** في هذه المرحلة يقوم الزبون بتقديم الوثائق المطلوبة، ليقوم بعد ذلك المكلف بدراسة على مستوى مصلحة القرض بتأكد من صحة الوثائق المقدمة، وفي حالة اعتبارها مقبولة يحول الملف إلى مرحلة الاستغلال من اجل الفصل النهائي في مرحلة منح القرض (وفي حالتنا تم قبول كل الحالات).
- **اتخاذ قرار نهائي:** في هذه المرحلة تقوم اللجنة الموجودة على مستوى مصلحة الاستغلال والمكونة من مدير الوكالة، رئيس مصلحة القروض والمحاسبة باتخاذ قرار نهائي حول قبول أو رفض منح القرض، وذلك بناء على المعلومات المقدمة من طرف مصلحة القرض، وفي هذه الحالة التي كانت موضوع دراستنا قررت لجنة القرض بمنح القرض للزبون والمتعلق بشراء مسكن.
- **تسليم مبلغ القرض:** يقوم المكلف على مستوى مصلحة القرض بالوكالة بعلم الزبون بقرار منح القرض وذلك وفق الشروط سابقة الذكر، ومن جهته الزبون يقوم بفتح حساب بنكي على مستوى الوكالة ويكون ذلك الحساب مخصصا فقط من اجل تسديد القرض مع دفع تكاليف دراسة الملف المقدرة بـ 12000 دج، ثم تقوم الوكالة وباسم موثق بتقديم قيمة القرض والمحددة قيمتها سابقا، عن طريق شيك بنكي يقدم لبائع السكن ويقدم للزبون بدوره كذلك عقد ملكية خاصة بالمسكن.
- **الضمانات:** بعد قبول البنك منح القرض للزبون، وتحصيل هذا القرض يطلب البنك من زبونه الضمانات التالية:

- الرهن العقاري من الدرجة الأولى (على المسكن موضوع القرض)، والمقدم من طرف الموثق.
- دفع 5928 دج سنويا خاص بالتأمين على الحياة أو 494 دج شهريا حسب رغبة الزبون.
- تسديد مبلغ مالي كضمان إلى شركة ضمان القرض العقاري (SGC) مضافا إليه الرسم على القيمة المضافة يعتبر هذا المبلغ كتأمين بالنسبة للبنك ، وتحسب هذه القيمة على أساس نسبة قيمة القرض إلى قيمة المسكن المقدرة من طرف الخبير.

ويتم حساب قيمة الضمان المدفوع إلى شركة ضمان القرض العقاري كما يلي:

$$26325 = (18000000 * 1.25\%) + 18000000.17 * 1.25\%$$

أخذت نسبة 1.25% من الجدول المتعلق بنسب قيمة القروض إلى قيمة العقار.

- **تسديد قيمة القرض:** اختيار الزبون تسديد مبلغ القرض دفعات ثابتة شهرية قيمة كل دفعة 10504.31 دج ومعدل فائدة ثابت يقدر بـ 5.75% سنويا، لمدة 30 سنة (360 دفعة) حيث تحتوي قيمة كل دفعة على القسط الشهري مضافا إليه الفوائد المحسوبة على الجزء من رأس المال المتبقي للتسديد، وذلك ابتداء من: 2015/04/30، وهذا طبعا حسب العقد المبرم بين الزبون والوكالة.

ومما يلي نتعرف على كيفية حساب هذه الأقساط الشهرية وكيفية التسديد:

- ب. **كيفية حساب الإقساط الشهرية وجدول الاستهلاك:** من أجل معرفة كيفية حساب الإقساط الشهرية الخاصة بالقرض، ومدى مطابقتها لدراستنا النظرية على الواقع العلمي حاولنا معرفة سير هذه العملية أخذنا عين الاعتبار الحالة السابقة الذكر.

حسب المعلومات السابقة الذكر المتعلقة بقيمة القرض، مدة القرض، معدل الفائدة، لدينا ما يلي:

- قيمة القرض: 18000000 دج.
- المساهمة الشخصية: 200000 دج
- المدة: 350 شهرا
- تاريخ الاستعمال: 2008/04/12
- معدل الفائدة: 5.75%
- دفعات ثابتة شهريا قيمة كل دفعة 10504.31 دج

1- كيفية حساب الأقساط الشهرية:

لحساب المستحقات لآبد من تطبيق المنهج الرياضي بالقيمة الحالية للتسديدات السنوية:

$$V = A[1 - (1 + R)^{-N}] / R$$

V: القيمة الحالية لتسديدات الحالية

A: التسديدات السنوية

R: معدل الفائدة السنوي

N: عدد السنوات R

$$V_0 = a[1 - (1 + r)^{-N}] / r$$

حيث

V₀: رصيد مبلغ القرض في بداية الشهر.

a: الإقساط الشهرية

n: عدد الأشهر

r: معدل الفائدة الشهري = (1 ÷ 12)

وللحصول على القسط الشهري:

$$a = V[r(1 + r)^n / (1 + r)^n - 1]$$

$$a = V_0 / [1 - (1 + r)^{-n}]$$

n: 360 شهر (30 سنة)

r: 5.75% * 12/1 = 0.479167%

V: 1.800.000

باعتبار أن التسديدات شهرية:

$$a = 1800000[(0.00479 * 1.00479)^{360} / (1.00479)^{360} - 1] = 10504.31$$

ويكون الحصول على الرصيد المتبقي بعد t شهر كما يلي:

$$t = V_0[(1 + r)^n - (1 + r)^t] / [(1 + r)^n - 1]$$

حيث:

V_t : رصيد القرض بعد عدد من الأشهر t

n : العدد الأصلي للأشهر الذم استعمل في منح القرض

V_0 : رصيد القرض الأصل

r : معدل لفائدة الشهر

والحصول على رصيد القرض بعد 12 شهرا من تسديد ويمكن استخدام العلاقة السابقة كما يلي:

$$V_{12} = 1.800.000[(1.00479)^{360} - (1.00479)^{12}] / (1.00479)^{360} - 1$$

$$V_{12} = 1776844.33 \quad \text{أي}$$

كما يمكن استعمال المعادلة التالية للحصول على قيمة القسط الأصلي المدفوع في الشهر t كما يلي:

$$a_t = V_0[r(1+r)^{t-1} / (1+r)^n - 1]$$

حيث:

a_t : القسط الخاص بالمبلغ الأصلي في الشهر t

$$a_{12} = 1.800.000[0.00479 * (1.00479)^{12-1} / (1.00479)^{360} - 1]$$

$$a_{12} = 1980$$

جدول رقم 3.3: جدول إهلاك القرض لمدة 12 شهرا

الرقم	التاريخ	رصيد بداية الشهر	القيمة الأصلية	مبلغ الفائدة	الدفعة الشهرية	رصيد نهاية الشهر
1	30/04/2015	1800000	1879.31	8625	10504.31	1798120.69
2	31/05/2015	1798120.69	1888.31503	8615.99497	10504.31	1796232.37
3	30/06/2015	1796232.37	1897.3632	8606.9468	10504.31	1794335.01
4	31/07/2015	1794335.01	1906.45474	8597.85526	10504.31	1792428.56
5	31/08/2015	1792428.56	1915.58983	8588.72017	10504.31	1790512.97
6	31/09/2015	1790512.97	1924.7687	8579.5413	10504.31	1788588.2
7	31/10/2015	1788588.2	1933.99155	8570.31845	10504.31	1786654.21
8	31/11/2015	1786654.21	1943.2589	8561.05141	10504.31	1784710.95
9	31/12/2015	1784710.95	1952.57004	8551.73996	10504.31	1782258.38
10	31/01/2016	1782258.38	1961.9261	8542.3839	10504.31	1780796.45
11	28/02/2016	1780796.45	1971.327	8532.983	10504.31	1778825.13
12	31/03/2016	1778825.13	1980.77294	8523.53706	10504.31	1776844.35

المصدر: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك

من خلال الجدول نلاحظ إن قيمة التسديدات هي عبارة عن مبلغ الفائدة مضافا إليه القسط الشهري من قيمة القرض الأصلي، وفي بداية الشهر الأول يكون الرصيد 1.800.00 دج، والذي يساوي مبلغ القرض حيث يكون

التسديد في الشهر الأول يساوي مبلغ الفائدة مضافا إليه القسط الشهري المتعلق بالقرض، أي إن الرصيد في نهاية الشهر الأول يساوي رصيد بداية الرصيد الأول منقوصا منه القسط الشهري المدفوع.

$1798120.69 = 1879.31 - 1.800.000$ دج، وهذا الرصيد يصبح رصيد بداية الشهر الثاني ثم نقوم بنفس العملية الأولى، يمكن تفسير التدفقات الشهرية المتعلقة بتسديد الفوائد وإقسط الرصيد الأصلي حسب المدة الزمنية المخصصة لاسترداد القرض كليا، إن حساب قيمة القرض وكذا الأقساط التي يتم تسديدها يتم عن طريق برنامج إعلام الآلي المخصص لذلك عند البنك، حيث سمح استعمال التقنيات الحديثة في حساب القروض تسييرها في اقتصاد الوقت والتكاليف بالنسبة للبنك وتحسين الخدمات بالنسبة للزبائن، مع ذلك تبقى معظم البنوك الجزائرية خصوصا العمومية منها متخلفة في مجال استعمال التقنيات الحديثة كالدفع الآلي واستخدام البطاقات الالكترونية لتسديد.

ثالثا: الصعوبات التي تواجهها البنوك في مجال تمويل السكن

تعاني البنوك من مجموعة من العراقيل، تجعل مهمتها صعبة فيما يخص تمويل السكن، يمكن تلخيصها فيما يلي:

1. مشكل الأراضي: تعتبر عملية تسيير سوق الأراضي من أكبر المشاكل الشائكة التي تعاني منها البنوك، نتيجة للفوضى المتعلقة بعملية العرض، بالإضافة إلى نقص الشفافية في المبادلات العقارية والقيام بعمليات المضاربة وتبديد المساحات واستغلال الأراضي الزراعية، بما يؤثر على أسعار البيع وتجعلها غير خاضعة لآلية العرض والطلب.

2. انخفاض المقدرة المالية للعائلات والأفراد على الاستدانة: ارتفاع الأسعار بالمقارنة مع التغيرات في مستويات الدخل تجعل مقدرة العائلات والأفراد فهي قد تؤمن للمقترضين المبالغ المالية CNL على الادخار ضئيلة، حتى مع المساعدات التي يقدمها التي تعد كمساهمة شخصية من طرفهم اتجاه البنوك، لكنها لا تغطي خطر عدم ملاء المقترض اتجاه الجهة المقرضة، نظرا لوجود فرق كبير بين أسعار المساكن الموجهة للبيع والمقدرة المالية للاستدانة.

3. إشكالية عقود الملكية: تعتبر تابعة لمشكل الأراضي، فغالبية المتعهدين العقاريين الخواص لا يملكون عقودا تثبت ملكيتهم لأراضي البناء، ومن ثمة تكون ملكية المساكن غير موثقة، وحتى في حالة محاولة المتعهدين العقاريين تحصيل عقود ملكية فردية، فهذا يتطلب إجراءات و وقت طويل يؤدي إلى بيع المساكن المنجزة قبل تجهيز عقود البيع، ولا يمكن للبنوك تجاهل مثل هذه الوضعية لما لها من أثر على النوعية والمصدقية القانونية للضمانات التي يعرضها المقترض على البنك المقرض.

4. إنجاز المساكن: تتميز عملية إنجاز المساكن في الجزائر بطول الفترات مع عدم احترام الآجال والتكاليف المتفق عليها في العقود، كما أن نوعية المساكن لا تتوافق مع أسعارها المرتفعة نتيجة لسوء التحكم في محيط الإنجاز دون الحديث عن مستويات العرض التي تبقى دائما بعيدة بالمقارنة مع الاحتياجات السكنية.

5. أسعار المساكن: يتميز المستوى العام لأسعار المساكن بالارتفاع الكبير إذا ما قارناه بمستوى مداخيل الفئات الممثلة للطلب، حيث تجاوز في السنوات الأخيرة سعر المتر المربع 20000 دج أي ما يعادل أحيانا أكثر من مرتين قيمة الدخل السنوي المضمون، كما أنه من الجدير بالذكر أن الأسعار المحددة في البداية غير نهائية وإنما هي تقديرية إلى غاية الإتمام النهائي لأشغال البناء، مما يطرح مشكلة كيفية تحديد قيمة القروض الموجهة لتمويل عملية شراء المساكن.

6. تحصيل الرهونات العقارية: يمثل الرهن العقاري من الدرجة الأولى الضمان الرئيسي الذي يعتمد عليه البنك في إطار تمويل السكن، إلا أنه من الملاحظ أن هذا الضمان غير متحكم فيه بشكل كبير كما أنه يتميز بسوء التسيير، حيث أن الإجراءات الخاصة بتسجيل عقد التحويل الرهني التي تسمح بتحقيق عملية الرهن تتطلب آجال طويلة، حتى في حالة توفر عقود الملكية الرسمية.

خلاصة الفصل:

يعتبر بنك CNEP من أهم المؤسسات المالية التي تكفلت بتمويل السكن في الجزائر إلى جانب الدولة، منذ سنة 1964 إلى يومنا هذا، وهذا بتجميع موارده عن طريق عرض تشكيلة من الودائع ذات طابع ادخاري تستخدم في منح مجموعة متنوعة من القروض، منها ما هو موجه للمتعهدين العقاريين بغرض تمويل إنجاز المساكن، وقروض أخرى موجهة للعائلات والأفراد متعلقة بتمويل امتلاك سكن جديد، شراء سكن لدى الخاص، توسيع أو إعادة تهيئة بناء... الخ، وهذا بالاعتماد على مجموعة من القواعد والتنظيمات الداخلية تركز على الشروط التي يجب توفرها في العميل كمنصب العمل، الراتب والسن، بالإضافة إلى مختلف الضمانات الأخرى كالتأمينات والمؤونات لتغطية الخسائر المتوقعة من هذا النوع من العمليات الائتمانية وهذا تماشيا مع القواعد الاحترازية.



الخاتمة

من خلال هذه الدراسة قد تناولنا سواء من جانب النظري أو التطبيقي الدور الفعال الذي تلعبه البنوك التجارية في تمويل الاقتصاد لتحقيق التنمية والتطور في جميع المجالات، وخاصة قطاع السكن الذي يعتبر من أهم الاقتصاديات للدولة، وذلك بمساهمة البنوك في تقليص من أزمة السكن التي تعاني منها الجزائر.

كما ذكرنا الإجراءات التي تمر بها القروض العقارية لتمويل المشاريع السكنية، إضافة إلى تعرف على السياسة السكنية المتبعة في الجزائر والتي تعتبر الدور الرئيسي في تفاقم أزمة السكن، كما تم تعرف على الشروط الموضوعية و المعمولة بها لدى صندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك-

- اختبار الفرضيات

- يعتمد أي بنك على عدة أسس ومعايير دقيقة عند اتخاذ لقرار منح القروض العقارية، حيث تعتبر مكملة لبعضها البعض لنجاح هذه العملية. وذلك لضمان استرداد قيمة هذه القروض مما يثبت صحة هذه الفرضية.
- نثبت صحة هذه الفرضية بأن مشكلة السكن في الجزائر ارتبطت بسياسات سكنية الظرفية، حيث أنها لم تراعى القدرة الشرائية للمواطن الجزائري البسيط ولا حتى للإمكانيات المعيشية القادرة على استيعاب وتوزيع السكان حسب مصادر الثروة الوطنية المتاحة
- أما الفرضية الأخيرة نثبت صحتها نعم لصندوق الوطني للتوفير والاحتياط دور مهم في تمويل قطاع السكن وذلك بحكم تخصصه، وعمل منذ نشأته على تمويل السكن الاجتماعي والترقية العقارية، عن طريق جمع مدخرات المواطنين في بداية الأمر ثم تطور إلى منح القروض للخووص وذلك بعد إصدار القانون المتعلق بالنقد والقروض.

- نتائج الدراسة:

من خلال دراستنا لهذا الموضوع نرى أن التمويل في مجال السكن أمر ضروري كما أنه بمثابة استثمار حقيقي ومن هنا يجب أن تحدد كل مبادرة فيه وتكون مدروسة دراسة عميقة لتفادي أية مخاطر تكون باهظة ومفلسة وفي ظل المعلومات التي استطعنا الحصول عليها يمكن استخلاص جملة النتائج:

- ليضمن البنك استرداد مبالغ القروض الممنوحة بدقة في دراسة ملفات القروض، وخاصة الضمانات .
- تخوف البنوك من المشاركة في هذا القطاع سيؤدي حتما إلى تزايد أزمة السكن.
- الدولة لها دور ملموس وفعال من خلال منحها لإعانات لصندوق الوطني لسكن للفئات ذات الدخل المتوسط.

- عدم وجود اهتمام بشريحة ذات الدخل الضعيف التي يمكنها التجاوب مع الشروط المقدمة من طرف البنك
- بنك CNEP له دور فعال في تمويل السكن خاصة بعد تحوله إلى بنك العقار مما حوله إلى كسب الزبائن.
- زيادة الإقبال على القروض العقارية في C.N.E.P بنك نظرا لتفاقم حدة أزمة السكن.
- بنك CNEP هو أول بنك جزائري خاص تجربة تمويل العمليات العقارية .

- التوصيات:

- بناء على النتائج المتوصل إليها، نحاول تقديم جملة من التوصيات نراها ضرورية وذات صلة بموضوعنا، وهي كالتالي:
- تشجيع القطاع الخاص على انجاز السكنات مما سيخلق منافسة أكبر لتقديم منتجات سكنية أكثر وذات نوعية.
 - إطلاق صيغ تمويل غير ربوية تتناسب مع معتقدات المواطن الجزائري، الأمر الذي يؤدي إلى زيادة الوحدات السكنية وكذا التقليل من أزمة السكن.
 - السماح للبنوك المانحة للقروض العقارية بنشاطات أخرى غير تقديم القروض العقارية كالمساهمة في إنشاء جمعيات إسكان.
 - تشجيع البنوك الأخرى على القيام بالترقية العقارية، هذا ما يمكنها من التحكم أكثر في المخاطر الناجمة عن عملية التمويل
 - توفير السيولة على المدى الطويل من طرف البنوك من اجل تطوير عملية التمويل في قطاع السكن الذي يحتاج مبالغ كبيرة
 - على الدولة أن تراعي النسبة العالية في المجتمع الجزائري من الفئات ذات الدخل الضعيف وبالتالي زيادة منح السكنات الاجتماعية لهذه الفئات.
 - إتباع إستراتيجية محكمة في منح القروض العقارية من دراسة دقيقة للملفات طلب القروض ومراعاة مدة معالجة هذه الملفات

- آفاق الدراسة

رغم أهمية الموضوع واتساعه غير أنه يبقى محل النقاش في جوانب أخرى، لهذا يمكن اقتراح بعض المواضيع التي يمكن أن تكون مشاريع لبحوث مستقبلية كالتالي:

- دور القروض العقارية الميسرة في الحد من أزمة السكن بالجزائر.
- أثر أسعار الفائدة في الاقبال نحو القروض العقارية .

في الأخير نسأل المولى عز وجل أن نكون قد وفقنا في اختيار ومعالجة الموضوع.



قائمة المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية

قائمة الكتب

1. أحمد صلاح عطية، محاسبة الاستثمار والتمويل في البنوك التجارية، الدار الجامعية، مصر، 2003.
2. أحمد محمد غنيم، إدارة بنوك تقليدية ماضي وإلكترونية مستقبل، الطبعة الأولى، المكتبة العصرية للنشر والتوزيع، مصر، 2007.
3. أسامة محمد الفولي، زينب عوض الله، اقتصاديات النقود والتمويل، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 2005.
4. إسماعيل محمد هاشم، النقود والبنوك، المكتب العربي الحديث، مصر، 2005.
5. بوشاش بوعلام، الأمين في الاقتصاد، الطبعة الأولى، دار المحمدية العامة، الجزائر.
6. جعفر الجزائر، البنوك في العالم، الطبعة الثالثة، دار النفاس، 1993.
7. جيلالي بن عمران، أزمة السكن، آفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر، ترجمة عبد الغني بن منصور، دار النور، الجزائر، 2000.
8. خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية، الطبعة الرابعة، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2003.
9. رشاد العطار ورياض الحلبي، النقود والبنوك، الطبعة الأولى، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، 2000.
10. زياد رمضان، الاتجاهات المعاصرة في إدارة البنوك، الطبعة الثانية، دار وائل للنشر، الأردن، 2003.
11. زياد رمضان، مبادئ الاستثمار المالي والحقيقي، دار وائل للطبع، 1988.
12. زينب عوض الله، النقود والمال، الدار الجامعية، بيروت، 1999.
13. السيد الهواري، أساسيات إدارة البنوك، مكتبة عين شمس، القاهرة، 1983.
14. السيد عبد العاطي سيد، علم اجتماع حضري، الجزء الثاني، الدار الجامعية للطبع والنشر وتوزيع، الإسكندرية.
15. شادية محمد عزيزي، الملامح الأساسية لمشاكل الإسكان في مصر و دور القروض المسيرة للتغلب عليه، دار المستقبل العربي، مصر، 1985.
16. شاعر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
17. ضياء مجيد، اقتصاديات النقود والبنوك، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، 2005.
18. طارق طه، بيئة العولمة والانترنت، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007.
19. طارق طه، إدارة البنوك ونظم المعلومات المصرفية، الدار الجامعية، مصر، 2000.
20. الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
21. عبد الحق أبو عتروس، الوجيز في البنوك التجارية، ديوان المطبوعات الجامعية، جامعة منتوري، قسنطينة.
22. عبد الرؤوف عبد العزيز الجرداوي، الاسكان في كويت، شركة كاظمة للنشر والتوزيع، الكويت، 1977.
23. عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي - السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
24. عبد المطلب عبد الحميد، البنوك الشاملة عملياتها وإدارتها، الطبعة الأولى، الدار الجامعية للنشر، الإسكندرية، 2002.
25. عبد المطلب عبد الحميد، اقتصاديات النقود والبنوك، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2007.
26. فليح حسن خلف، النقود والبنوك، عالم الكتاب الحديث، 2006.
27. محمد سعيد أنور سلطان، إدارة البنوك، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2005.
28. محمد سويلم، إدارة البنوك وبورصات الأوراق المالية، الشركة العربية للنشر والتوزيع، بيروت، 1992.
29. محمد صالح الحناوي، ابراهيم إسماعيل سلطان، إدارة المالية والتمويل، الدار الجامعية، 1999.
30. منير إبراهيم الهندي، إدارة البنوك التجارية، الطبعة الثالثة، المكتب العربي الحديث للنشر، مصر، 2002.

قائمة المذكرات

31. بوخاري جمال الدين، إصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، تخصص تنظيم إداري، 2015.
32. جمال جعيل، نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في التسيير شعبة تسيير مؤسسات، جامعة الحاج لخضر - باتنة، 2010-2011.
33. حاوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتَي المغرب وتونس، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، قسم علوم تسيير، تخصص: نقود ومالية، جامعة الجزائر، 2012/2011 .
34. دليلة زرقة، سياسة السكن والإسكان بين الخطاب والواقع، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع تخصص: علوم اجتماعية، جامعة وهران، 2016/2015.
35. رانية محمد على طه، التأثير المتبادل بين الواقع العمراني للمساكن والهوية الثقافية الاجتماعية للسكان حالة البلدة القديمة بنابلس مذكرة التخرج ماجستير في الهندسة المعمارية، فلسطين، 2010 .
36. عبد الرزاق سلام، آفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية، الملتقى الدولي حول - أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق - يومي 24/23 ماي 2012، بجامعة المدية.
37. عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية تخصص: اقتصاد التنمية، جامعة باتنة، 2014 /2013 .
38. قاسمي عائشة، دور البنوك الجزائرية في تمويل قطاع السكن الاجتماعي، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص بنوك نقود ومالية، جامعة ورقلة، 2013-2012.
39. قسمية مفيدة، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماستر في تخصص مالية ونقود، جامعة محمد خيضر - بسكرة 2013-2012.
40. محمد عزوز، مشكلات الإسكان الحضري، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة منتوري قسنطينة، 2006.

ثانيا: المراجع باللغة الأجنبية:

- Mohammed Cherif BENARBIA (et autres), La question du logement à Alger, OPU, Alger, 1976 .
- J.E. HAVEL, habitat et logement, presse universitaires de France , France, 1968.
- Navitt Adam Adela, the economic problem of housing,- ed Landm, Me CA million England, 2001.
- Jean pythieu, Le financement de la construction de logement, édition Sirey, Paris ,France,1991.
- BEN HALIMA, LE SYSTEME BANCAIRE, ALGER, DAHLEB, 1986.
- Arthur M.Sullivan , Urban economics , Ed IRWIN Home wood , Boston MacMillan , America , 1990.
- AIT AMMAR Karim, Le financement de la construction de logement en Algérie, mémoire fin d'étude école national d'administration, 2001 .
- ROUACH.M.ETNAULLEAU, le contrôle de gestion bancaire et financier, Paris. 1992.