



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي



كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
قسم العلوم الاقتصادية

تقرير تربص مقدم لاستكمال متطلبات شهادة الليسانس
ميدان العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
الشعبة : علوم اقتصادية
التخصص : اقتصاد نقدي وبنكي

بعنوان :

آليات التمويل السكنية دراسة حالة CPA

أستاذ المشرف :

* أحمد تي

مؤطر المؤسسة :

* سفيان جواوي

من إعداد الطلبة :

- خولة وادة
- بشرى نديوي
- شهيناز بلحاج
- سميرة بن ناجي

الموسم الجامعي : 2017 – 2018م

الشكر والحمد لله

تقرب منا شكر الله ، لانه من لم يشكر الخلق لم يشكر الخالق

نشكر كل من الاستاذ المشرف تي احمد على تقبله كل ما بدر منا

الأميرة

إلى من قال اللهم عز وجل فيها {وقل ربني أرمها كما ربياني صغيرا}

إلى التي حملتني وهنا على وهنا وقاست وتألمت لألمي إلى من راعيتني بعطفها وحنانها ولم تحرمني من دعواتها ...

أمي الغالية أطل الله في عمرها .

إلى من اختاره القدر رفيقا للدرب خطيبي محمد

إلى أمي التي لم تلدني.....سعيدة

إلى جدتي الغالية المحبوبة والتي أعتز بها ببارك الله في عمرها.

إلى الذي أهل من خيرته و عطائه الذي اختار ان يرافقني من بعيد فكان البركة في أيامي جدي العزيز محمود

إلى عماتي الغاليةارقية ، زينب ،سعيدة

إلى طيف الخير وربحانة الربيع الزاهي أختي الحبيبة مريم هاجر نعمة (سراء) بسما

إلى سندي في شدي وملجئي في الشدائد أخي .. محمودي

إلى صديقة الروح وإلى من تقاسمت معها الفرح والحزن والتي شاركتني في إتمام هذا العمل وكانت لي أختا لم تلدها

أمي فتيمة وصفاء وعبد

وإلى كل عائلتي والتي تربط بيننا صلة رحم

نمولة

الافتتاح

بسم الله الرحمن الرحيم

{ { قل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون } }

عن أبي عبد الله عليه السلام

الهي لا يطيب الليل الا بشكرك ولا يطيب الا بطاعتك ولا تطيب اللحظات الا بذكرك ولا تطيب

الاخرة الا بعفوك ولا تطيب الجنة الا برؤيتك الله ﷻ

من بلغ الرسالة وادى الامانة ونصح الامة.... الا نبي الرحمة ونور الرحمة ونور

العالمين..... سيدنا محمد ﷺ الى من كلله الله بالهيبة والوقار الى من علمني

العطاء دون انتظار الى الذي لم يدخر جهدا في

تربيته والذي حرم نفسه واعطاني وكان سندي في الحياة

ابي الغالي... حفضه الله وبارك في عمرها

الى التي سهرت الليالي من اجل راحتي الى من رافقني دعواتها دائما الى اعطف وارق ام في الوجد امني الغالية

...حفظها الله وبارك في عمرها

الى وخالتي وخالاتي وكل من تجمعني معهم صلة الرحم والقربة

والى كل رفيقائي والى كل زميلاتي في القسم وكل اصدقائي في الجامعة

بشرى ندوي

الإهداء

أنجلي اجلالا وتقديرا إلى من لا يرضى القدير إلا برضائهما فاللهم ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا اللهم
أجعلهما ممن قلت فيهم أولئك الذين يرثون الفرد ومنهم فيها خالدون الوالدين الكريمين

<< أبي وأمي حفظكما الله >>

إلى الذين ترعرعت وتربيت مع اخوتي أسامة، سامية، سفيان، جعل الله سعيهم مشكورا، إلى زوج أختي محمد
وكتكوت البيت أنس

إلى روحي جدتي وجدي تغمدهم الله برحمته الواسعة

وإلى أخوالي وخالاتي وأعمامي وعماتي

إلى الذين صدق فيهم قول الحكيم رب أخ لم تلده أمك أميمة، شفاء، صفاء، سميحة، صفية، شهيناز، عمرية،
بشينة، نزيهة، غنية ...

إلى جميع الأخلاء الأوفياء، أصدقاء الطفولة والدراسة

وإلى أستاذي المؤطر أحمد تي جعل الله جهده في ميزان حسناته كما أشكر له حضوره ومروره الذي شرفني
وأسعدني وأضاف لموضوعي روعة وجمالا

سميرة

أحمد الله تعالى الذي قدرني على شرب جرعة ماء من هذا العلم الواسع، فالعلم لا يتم إلا بالعمل وإن العلم كالشجرة والعمل به كالشجرة، فأهدي ثمرة جهدي إلى الزهرة التي لا تذبل وأعظم وأرق والطيب .

امرأة بين نساء الكون أمي ثم أمي ثم أمي الغالية << حدة >>

إلى أبي الفاضل الشامخ المكارم سندي المتين << صادق >>

إلى دفع البيت وسعاده إخوتي وأخواتي: صالح، زيد، زكية، ابتهاج .

إلى جدتي حفظها الله لي وجعلها ركيزة أمامي وأطال عمرها وإلى جدي رحمه الله وأخوالي وخالاتي : أحمد، العيد، إسماعيل، فاطمة، وردة، سعيدة .

وأعمامي وعماتي : موسى، عبد الرزاق، عائشة، وهيب، صليحة .

وإلى صديقاتي : سميرة، حنان، كوثر، روبى، أشواق .

وإلى أستاذي المؤطر أحمد تي جعل الله جهده في ميزان حسناته كما أشكر له حضوره ومروره الذي شرفني وأسعدني وأضاف لموضوعي روعة وجمالا .

الفهارس

الصفحة	العنوان
	شكر وعرفان
	الإهداء
II - I	فهرس المحتويات
III	قائمة الجداول والأشكال
	ملخص الدراسة
١ - ب	مقدمة
5	تمهيد
	الفصل الأول: الاطار النظري للسكن وآليات تمويله
6	المبحث الأول : عموميات حول السكن والتمويل السكني
6	المطلب الأول : مفهوم السكن وخصائصه الاقتصادية
8	المطلب الثاني : مفهوم التمويل السكني ومصادره
11	المطلب الثالث : عوامل انجاز السكنات
13	المبحث الثاني : طرق وأساليب تمويل السكن
13	المطلب الأول : أنظمة تمويل السكن
16	المطلب الثاني : أنواع السكنات بالجزائر
17	المطلب الثالث : دور الدولة في تنظيم وتطوير نظام السكن
18	خلاصة الفصل
	الفصل الثاني : دراسة تطبيقية لمساهمة القرض الشعبي في تمويل السكن
21	تمهيد الفصل
22	المبحث الأول : ماهية القرض الشعبي الجزائري وكالة الوادي
22	المطلب الأول : نشأة الوكالة
22	المطلب الثاني : تعريف الوكالة وخدماتها
24	المطلب الثالث : الهيكل التنظيمي للوكالة

26	المبحث الثاني : تقييم مساهمة القرض الشعبي وكالة الوادي في تمويل السكن
26	المطلب الأول : الصيغ المعروضة من طرف الوكالة
28	المطلب الثاني : تطور منح القروض في الوكالة
28	المطلب الثالث : اجراءات منح القرض في الوكالة
32	خلاصة الفصل
33	الخاتمة
34	قائمة المراجع

قائمة الجداول

البيان	الصفحة
شكل(01) يوضح الهيكل التنظيمي لوكالة الوادي	27
جدول(01) يمثل صيغ التمويل المعروضة ومعدلات الفائدة	32
جدول (02) يمثل تطور منح القروض السكنية من طرف الوكالة	33

مقدمة

تمهيد:

يعتبر السكن القاعدة الأساسية التي تعتمد عليها حياة كل فرد وهذا لأنه عمود التنمية الاقتصادية، لأن كل مشروع سكني ينجح يعطي للاقتصاد انتعاش وتقدم كبير لأنه يعمل على زيادة حركة العمالة والمصانع وكذلك يساهم بشكل غير عادي في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي والذي بدوره يؤدي إلى الاستقرار السياسي. وإن هذا الاستقرار الحاصل، كان نتيجة مساهمة البنوك في مساعدة الأفراد من خلال، تقديم القروض السكنية و بدورها هذه الأخيرة تهدف إلى زيادة العرض والطلب على السكنات، وذلك من أجل تقليص من أزمة السكن الحادة التي عرفت الجزائر، وتمنح هذه القروض السكنية عن طريق هيئات مختصة، من بنوك ومؤسسات مالية والتي بدورها تمّول الصيغ السكنية في أشكال متعددة على حسب طلب الأفراد.

الإشكالية الرئيسية:

كيف تتم عملية تمويل الصيغ السكنية في القرض الشعبي الجزائري (CPA) - وكالة الوادي؟
التساؤلات الفرعية:

- 1- ما المقصود بالتمويل السكني، وما هي أهم مصادره؟
 - 2- ما هي طرق وأساليب تمويل الصيغ السكنية ؟
 - 3- ما هي الإجراءات التي يتبعها القرض الشعبي - وكالة الوادي- في تمويله للصيغ السكنية؟
- الفرضيات:

- ليس للدولة أي دور في تنظيم وتطوير نظام تمويل السكن .
 - يتيح القرض الشعبي الجزائري العديد من الصيغ في تمويل السكنات.
- أهداف الدراسة:

نسعى من خلال هذه الدراسة للأهداف التالية:

- إبراز دور القرض الشعبي في التمويل السكني .
 - أهمية الحصول على قروض من البنوك التجارية للحصول على مسكن .
- دوافع وأسباب اختيار الموضوع:

تعود أساليب اختيارنا للموضوع، كون مشكل السكن ذا أهمية قصوى في الوقت الحالي ومع الارتفاع النسبي للعقارات، مقابل انخفاض المداخل. لهذا السبب تطرقنا إلى التعريف بالتمويل السكني .

حدود الدراسة:

إن دراستنا محددة بإطار مكاني يتعلق بكل ما يخص بآليات تمويل السكن في الجزائر بدراسة حالة بنك CPA وكالة للوادي، أما الإطار الزمني يتمثل في فترة الدراسة الممتدة خلال شهر أفريل 2018.

منهج الدراسة:

من أجل معالجة هذا البحث والإلمام بجوانبه والإجابة عن الإشكالية المطروحة، اعتمدنا على المنهج الوصفي وهذا في الجزء النظري من البحث.

كما اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي ودراسة حالة في الدراسة التطبيقية، كما تم استعمال أسلوب المقابلة مع مسؤولي (CPA) وإطاراته لجمع البيانات الضرورية لهذه الدراسة.

تقسيمات الدراسة:

لقد قسمنا هذا البحث إلى فصلين، الفصل الأول تطرقنا فيه إلى الجانب النظري للموضوع حيث تم تقسيمه إلى مبحثين ، المبحث الأول عموميات حول السكن والتمويل السكني أما المبحث الثاني تضمن طرق وأساليب تمويل السكن.

أما بالنسبة للفصل الثاني يتناول المبحث الأول أساسيات حول القرض الشعبي، أما المبحث الثاني تقييم مساهمة CPA وكالة الوادي في تمويل السكن.

الفصل الأول :

الاطار النظري للسكن وآليات تمويله

تمهيد

يحتل القطاع المصرفي مركزا حيويا في النظم الاقتصادية والمالية بما له من تأثير إيجابي على التنمية الاقتصادية و البنوك في مجموعها تكون حلقة تتفاعل داخلها شتى مجالات النشاط الاقتصادي، فالبنوك تقوم بوظيفة رئيسية تتمثل في تقديم القروض المختلفة للمقترضين وقد تطرقنا في الفصل الأول: الإطار النظري لسكن وآليات تمويله وقسمنا الفصل إلى مبحثين، مبحث أول: عموميات حول السكن والتمويل السكني ومبحث ثاني: طرق وأساليب تمويل السكن.

المبحث الأول: عموميات حول السكن والتمويل السكني

إن التطور الذي عرفه مجال البناء والتعمير، يعتبر إحدى سمات الهامة حيث ظهر هذا التطور لضرورة الحاجة إليه حاولنا في هذا المبحث إعطاء صورة مبسطة حول السكن والتمويل السكني فيما يلي :

المطلب الأول: مفهوم السكن وخصائصه الاقتصادية

أولاً: مفهوم السكن

السكن لغوياً : " هو المنزل أو البيئة" ¹.

أما المفهوم البسيط للسكن والذي يتألف عادة من الجدران والسقف ويبقى بعيداً كل البعد عن المفهوم الحقيقي والشامل له، وإن مفهوم السكن الذي يتطوع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة واستقرار، هو ذلك الحيز المكاني وباعتبار الفردي يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة ².

يمكن النظر للسكن على أنه " حق وإحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة" ³. المفهوم الواسع : وهو الذي يقتصر على مجموعة الجدران الأربعة وما يعلوها من السقف بل على ما يستعمل عليه من خدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع له لكي يقبل الإنسان على العيش في هذا المبنى بكل راحة واستقرار .

وتجمع الآراء على أن السكن يعتبر إحدى مفردات مستوى المعيشة، وهي المعاني التي تقع فيما يلي ⁴:

- المساوىء: وهو من المفاهيم القديمة المستخدمة لتحديد المسكن إذ لم تعتبر من المفاهيم التقليدية التي توافقت معه منذ فترة زمنية بعيدة ويمكن القول أن السكن ليس مكان للإيواء فقط ولكنه محيط للنشئة الاجتماعية ومجال لإقامة العلاقات الأسرية .
- الحماية: هو المعنى الذي يتحقق من خلال اعتبار السكن أحد مصادر الأمن الذاتي للأشخاص الذين يخافون المخاطر أيا كان نوعها، وبناء عليه قد أصبحت الحماية تحمل بين طياتها معاني الاستقرار والرضا، وإلا فقد يسارع هؤلاء الأشخاص من جانبهم إلى الانتقال من مكان إلى آخر تحقيقاً لهذا الهدف المنشود.
- المرافق والخدمات العامة: وهي المفهوم الذي يقيم العلاقات المتكاملة بين قطاع السكن من جانب والقطاعات الأخرى من جانب آخر وعن ضرورة أن تتوفر في المبنى السكني المرافق، والخدمات العامة التي تكفل استمرار الحياة فيه، طالما أن عدم وجودها يمكن أن يعود على الفرد والأسرة والمجتمع .
- جزء عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية الشاملة : بحيث تتم عملية إنشاء السكنات في إطار الخطة العامة للبلاد وهو يعني باختصار إقامة المشروعات السكنية المتكاملة، التي تتوفر لها الأراضي الواسعة

¹ - دبابش رفيقة، تقييم فعاليات سياسات تمويل السكن الاجتماعي وقدرتها على تخفيف أزمة السكن في الجزائر، الجزائر، 2005، ص، 20.

² - قسيمة مفيدة، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، مذكرة الماستر، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012 - 2013، ص 40.

³ - نفس المرجع السابق، ص 40-41

⁴ - اسماعيل إبراهيم الشيخ درة، اقتصاديات الإسكان، سلسلة عالم المعرفة، الكويت، 1988، ص 13-14.

الفصل الأول : الإطار النظري للسكن وآليات تمويله

لإقامة المباني ومختلف الأطر الإنسانية المادية وأنواع الخدمات الاجتماعية التي يحتاج إليها الأفراد لتكوين المجتمع الإنساني .

ثانيا : الخصائص الاقتصادية للسكن

يمكن التمييز بين السكن كسلعة والسكن كخدمة، ومن التمييز بين سوق سلعة السكن وسوق خدمة السكن (الإيجار) والسبب في ذلك يعود إلى أن بعض الأسر تبحث عن اقتناء مساكن وأسر أخرى تبحث عن الكراء أو الإيجار فقط والسكن كسلعة يتميز بجملة من الخصائص تجعله يختلف عن بقية السلع والمنتجات ومن أهمها:⁵

- السكن سلعة معمرة، وذلك أن المباني تتميز بفترة حياة طويلة قد تصل إلى قرون وذلك حسب طبيعة المواد المستخدمة في البناء ومدى توفر الصيانة اللازمة والدورية التي يستعملها لسنوات عديدة كالغسلات والثلاجات وغيرها .

- السكن سلعة مرتفعة الثمن، مما يجعل عدد كبير من الأسر ذات الدخل المنخفض غير قادرة على شراء أو بناء مساكن لائقة، وحتى في الدول عالية الجودة، وهو ما يستدعي تدخل السلطات العمومية في جميع الدول لتأخير السكن للفئات ذات الدخل الضعيف باعتبار أن ذلك عنصرا من سياستها الاجتماعية .

- السكن سلعة ثابتة، أي لا يوجد في منطقة محددة لذلك قد تظهر زيادة في العرض في منطقة أو مدينة معينة أخرى ولا يمكن مقابلة الطلب والعرض عليه إلا في منطقة حضرية معينة .

- السكن سلعة غير متجانسة، نظرا لاختلاف المساكن من حيث الموقع والمساحات والعمر والمواد المستخدمة في البناء وغيرها مما يسبب غياب التجانس بين السكنات.

عن الخصائص السابقة الذكر، وخاصة منها ارتفاع التكلفة ووجود شرائح اجتماعية منخفضة الدخل وغير قادرة على تحمل الأعباء المالية لبناء مساكن لائقة، يحتم على السلطات العمومية التدخل في هذا القطاع، باعتماد سياسات اجتماعية واقتصادية في هذا المجال تهدف إلى توفير مساكن ذات تكلفة منخفضة من جهة ومن جهة أخرى تتوفر على الحد الأدنى من شروط الإسكان الصحي⁶.

⁵ - جمال جليل، نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في التسيير، شعبة تسيير مؤسسات، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010 - 2011، ص 15 .

⁶ - نفس المرجع السابق، ص 16 - 17.

المطلب الثاني: مفهوم التمويل السكني ومصادره.

أولاً: مفهوم التمويل السكني.

يمكن أن نعرف التمويل السكني على: أنه عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة، وتكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة والارتفاع المستثمر من جهة أخرى⁷.

ثانياً : مصادر التمويل السكني (أنواع التمويل السكني)

لم تعرف المؤسسات التمويلية شكلاً واحداً من أشكال القروض، بل عرفت العديد من الأصناف العديدة التي قد يصعب حصرها فيما يلي⁸:

1- التمويل حسب مدة القرض : تعتبر الفترة الزمنية للقرض من المؤشرات المستخدمة في النشاط الإسكاني لإيجاد أصناف القروض التي ترتبط بها، فهذا المعيار يعتمد على القروض قصيرة الأجل والقروض طويلة الأجل حيث أن هذا المعيار الموضوع القائم بين المصارف التي تقدم الأموال المطلوبة لعمليات البناء، وبناءً عليه فإن التمويل بحسب مدة القرض وقد أوجد الأنواع التالية :

أ- القروض قصيرة الأجل :

هي الأموال التي تقدمها البنوك التجارية وبنوك الادخار لفترات زمنية قصيرة (أقل من سنة) فتهدف هذه المصارف إلى تجميع المدخرات العائلية وإعادة إقراضها للعملاء الذين يحتفظون لديها بالحسابات الادخارية بشروط سهلة أو تمويل الأشخاص من غير المودعين بشروط أخرى مغايرة وأكثر صعوبة لاستخدامها في أغراض البناء .

ب- القروض طويلة الأجل :

هي الأموال التي يتم تقديمها من قبل البنوك الإسكانية أو المشابهة لها مثل بيوت الرهن أو شركات التأمين، ويحدد النظام الأساسي لكل من هذه المؤسسات الأهداف التي يسعى إلى تحقيقها ومواد البناء وإجراءات الاقتراض المختلفة والسياسات الافتراضية من حيث أجال القروض، وأولويات التسليف و المحسوبات، وتعتبر بنوك الإسكان من المصارف المتخصصة التي تتولى تقديم الانتماء السكني طويل الأجل للأفراد الذين يرغبون في شراء المساكن أو إقامتها أو ترميمها كما تعتبر بيوت الرهن من الأوردة الادخارية التي تعمل على اقتراض المشترين للأراضي الإسكانية والمباني السكنية مقابل رهن ما يتم شراؤه منها سواء بغرض التأجير أو الامتلاك إلا أن هذا النوع من المؤسسات المالية لم يتم التعامل به في بلدان العالم الثالث لانعدام الوعي المعرفي أولاً، ولوجود القيم الاجتماعية التي لا يمكن أن ترضي المرء ليشترك غيره في أمواله المنقولة أو غير المنقولة إلى في الحالات شديدة الضرورة .

ويمكن لشركات التأمين وإعادة التأمين أن تقوم بالأدوار العديدة في قطاع الإسكان فهي علاوة على أنها من أصحاب البنايات الإسكانية التي تعمل على تأجيرها إلى الآخرين للاستفادة من العوائد التجارية فإنها تتولى تقديم

⁷ - قسيمة مفيدة، مرجع سبق ذكره، ص 42.

⁸ - إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، مرجع سبق ذكره، ص 155 - 171.

الفصل الأول : الإطار النظري للسكن واليات تمويله

القروض الائتمانية السكنية، كما تعتبر هيئات تمويلية وسيطة تتخذ من الأعمال المصرفية نشاطا أساسيا لها، بل تقوم بدور الوسيط لما يتوفر لديها من الأموال المتراكمة .

2- التمويل حسب المصادر التمويلية:

تتخذ المصادر التمويلية من المعايير لتحديد بعض الأصناف الائتمانية الذي يتم تقديمه للأنشطة العقارية الخاصة ببناء المشاكل أو الأنشطة المعاونة للإسكان ولا خلاف في أن بشير هذا المعيار النطاق الجغرافي للقروض وما يترتب عليه وجود ما يسمى بالمصادر الداخلية للتمويل والمصادر الخارجية لعمليات الائتمان العقاري، ويمكن عرض المصادر كما يلي :⁹

أ- المصادر الداخلية للتمويل :

هي أحد الأنواع المتعلقة بالائتمان الإسكاني التي تعمل على توفير المواد الإسكانية كالأراضي والأبنية وهي المصدر الأساسي وسهولة الإجراءات المتخذة والتي تحدد الهيئات التمويلية التي تتكون منها المصدر ومن الضروري أن يتصرف مفهوم مصادر التمويل الداخلية إلى كل من:

- الجهاز المصرفي العامل في البلاد .
- المؤسسات المالية الوسيطة .

وبالإضافة إلى دور البنوك التجارية كأحد المصادر المحلية للتمويل كما أن تعرف من حيث سيطرة النفوذ الأجنبي عليها أو خضوعها للسيادة الوطنية وبحسب انتشارها الجغرافي في كافة أرجاء البلاد أو تركيزها في أخرى المدن الرئيسية.

ولقد شهدت المنطقة العربية وجود بنوك الإسكان إلا أنها تحت مسميات أخرى قد لا يدل الاسم عليها، وهي في العادة تمارس الصلاحيات نفسها التي تراولها البنوك المتخصصة في هذا المجال، ومن أمثلتها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في الجزائر وصندوق التنمية العقارية في السعودية حيث يظهر الاختلاف بينهم من حيث الفائدة على الأموال المقترضة .

ب- المصادر الخارجية للتمويل:

وتعتبر من الأصناف الحديثة النشأة التي ظهرت مع تزايد الاعتقاد بأهمية التعاون الدولي في حل مشاكل الإسكان ولم يكن الائتمان المشترك من جانب الحكومات والمنظمات الدولية والإقليمية بل ظهر في الأنشطة الاجتماعية كالإسكان مثالا بعدما تبين التقصير الكامل للطابع الاجتماعي وهي لا تختلف عن مثيلاتها الاقتصادية وذلك في سبيل القيام بالتوازن في عملية التنمية التي أصبحت مطلبا دوليا وبناءا عليه فإن الائتمان الدولي للسكن يمكن أن يظهر من خلال:

- المؤسسات المالية الدولية .
- المؤسسات المالية العربية .

⁹ - إسماعيل إبراهيم الشيخ ذرة، مرجع سبق ذكره، ص 172.

الفصل الأول : الإطار النظري للسكن واليات تمويله

أما فيما يتعلق بالمؤسسات الدولية فمن أشهرها:

- البنك الدولي للإنشاء والتعمير: وهو من أشهر الهيئات ذات الأطراف المتعددة التي تعمل على تقديم المساعدات، وقد ظهرت لهذه المساعدات سنة 1972 عندما أقدم على تمويل العشرات من المشروعات السكنية في أنحاء متفرقة من دول العالم مثل كوريا، السنغال والسلفادور والمملكة المغربية وغيرها من البلدان.
 - الصندوق المركزي للتعاون: ويهدف هذا إلى تقديم القروض السكنية لمجموعة الأقطار الإفريقية الناطقة باللغة الفرنسية، حيث قدم ثلثي قروضه إلى مؤسسات الإسكان في البلدان التي تقع جنوب منطقة الصحراء الإفريقية
- حيث نعتبر ال.و.م.أ من أنشط دول العالم في مجال التسليف الإسكاني، وقد عملت على إيجاد المؤسسات مثل (بنك التنمية للدول الأمريكية) الذي يمل على إنشاء 340 ألف وحدة سكنية قبل عام 1974 والوكالة الأمريكية للتنمية الدولية، ويتولى الصندوق القومي للإدخار السكني عند الاتفاقية المالية المنظمة لتدفق رؤوس من الخارج على الدولة .

أما فيما يخص المؤسسات المالية العربية التي يمكن ذكرها على النحو التالي:

المؤسسات المالية الكويتية : على صعيد التعاون العربي فمن أنشط الأجهزة العاملة على حقل الائتمان الإقليمي، وقد ظهر ذلك في القروض المقدمة إلى كل من تونس و المغرب والسودان .

- الصندوق العراقي للتنمية الخارجية : لقد قدم هذا الصندوق مبلغ ستة ملايين دولار للمملكة الأردنية بفائدة قدرت ب 2.5% ولمدة عشرين عام، وتتولى مؤسسة الإسكان الأردنية مسؤولية إبرام الاتفاقيات المالية نيابة عن الحكومة وذلك بهدف تسليف الأموال المقترضة للأفراد الذين يتقدمون إليها بطلبات الاقتراض لاستثمارها في الأغراض الإسكانية .
- المؤسسات الليبية العاملة في حقل الائتمان :تقوم بتقديم القروض التي تبلغ 4.5 مليون دولار إلى المغرب عام 1977 وذلك بهدف إعادة بناء المساكن القديمة والأحياء الفقيرة فيها .

2- التمويل بحسب ملكية الأموال المستثمرة:

إن ملكية الأموال التي يتم استثمارها في النشاط الإسكاني تعتبر أحد المقاييس المنتجة لمعرفة أنماط التمويل، وكذلك معرفة المعيار الذي تم استخدامه لإيجاد أحد التصنيفات للمساكن التي يجب إن تشمل عليها استثمار حصر الأبنية، وما يجدر الإشارة إليه هو أن الاستثمارات العامة الإسكانية لا تقتصر على ما تعتمد الدولة من الأموال اللازمة للهيئات الإدارية لوزارات الإسكان والأجهزة التابعة لها، بل تتم كذلك من خلال الأفراد أو الشركات ذات الشخصية الاعتبارية، وتعتمد في أموالها على ما يتم توفيره من الإنجازات الشخصية وغالبا ما تلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل والتي تتمثل في الأجهزة المالية لنظام المصرفي، أو في المؤسسات المالية الوسيطة للحصول على ما تحتاج إليه منها وكذلك هناك تمويلات على أساس الاعتمادات المالية التي توفرها الأجهزة السكنية بقصد إنجاز نمط من السكنات يطلق عليهم (السكنات التعاونية) .

المطلب الثالث: عوامل إنجاز السكنات.

أولا : العوامل الأساسية لإنجاز السكنات.

تتركز العوامل الأساسية لإنجاز السكنات على¹⁰ :

1- توفر الأراضي السكنية:

تعتبر الأراضي من عناصر الإنتاج التي تقوم عليها مواقع إنتاج السكنات وعليه أن توفر فيها المعايير التي تحتاج إليها عملية إنجاز السكنات على اختلاف أنواعها .

ومن هنا يظهر دور مجالس البلديات في تحضير الأراضي المطلوبة لعمليات الإنجاز ومن الملاحظ أن الدول في الكثير من الأحيان ونظرا لعدة اعتبارات سياسية بالدرجة الأولى قد وافقت على استعمال الأراضي المخصصة للبناء بطريقة غير منطقية، وتستعمل الأراضي التي تصلح فعلا للبناء وعليه فقد تضاعفت الأراضي المخصصة للبناء مما يؤدي إلى ازدياد قيمتها الاقتصادية مع مرور الزمن .

ومن بين الإجراءات المتعلقة بتهيئة الأراضي السكنية هو تقسيم الأراضي الصالحة للسكن التي مساحات أرضية صغيرة من أجل البناء حتى نستفيد أكثر شرائح المجتمع تضررا في المجتمع .

2- تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن:

تعتبر من الجوانب الهامة في عملية توفير الأراضي السكنية إن تتوقف عملية التنظيم على طبيعة نظام الملكية السائدة في الدولة، فمن البديهي أن يتم انتقال الأراضي الآخرين بواسطة عمليات بيع وشراء كأى سلعة أخرى وتتدخل الدول في إيجاد الأجهزة الإدارية التي تتولى إثبات انتقال الملكية بين الطرفين لتسهيل عمليات التحويل لحقوق الملكية والمحافظة عليها، فقد أثبت الواقع العملي أن تعقيد هذه الإجراءات قد يؤثر في سوق الأراضي الصالحة لسكن خاص فيما يتعلق الأمر بدفع المستحقات للهيئات المشرفة على عملية التحويل .

3- إعداد التصاميم الهندسية والمعمارية:

تعتبر الأنشطة التي يتولاها رجال الهندسة على اختلاف تخصصاتهم في المجالات المدنية والمعمارية وما شابهها ويتم عادة وضع التصاميم في ضوء الدراسات التطبيقية لحاجات الأفراد المقرر إقامة المشروعات السكنية لهم، وتقوم بهذه المهمة وزارة السكن إذا ما تريد إشباع هذه الحاجات بما يكفل تحقيق الرضا والأمن الذاتي للسكان وبناءا عليه يمكن ذكر بعض المبادئ فيما يلي¹¹ :

- أن تراعي متطلبات المستفيدين وطريقة معيشتهم .
- أن تكون المباني قليلة التكاليف في فترة الصيانة والمواد والتنفيذ .
- توحيد المواصفات للوحدات المتكررة من المساكن .
- استخدام التصاميم الهندسية والمعمارية التي تكون في متناول الطبقات الفقيرة وذوي دخل المتوسط .

¹⁰ - قسيمة مفيدة، مرجع سبق ذكره، ص 46-48.

¹¹ - إسماعيل إبراهيم الشيخ ذرة، مرجع سبق ذكره، ص 50 .

4- توفير المواد الإنشائية والبنائية:

يعتبر توفير المواد البنائية من الموارد الاقتصادية السكنية، فإن إيجاد هذه المواد بالمقادير المطلوبة والأسعار الملائمة يعتبر من المفردات السياسية السكنية للأجهزة المختصة وبناءا عليه فإن دور هذه الجهات يبرز بداية الأزمات الناتجة عن تأخر مشروعات إنشاء المنازل في الظهور . وإن كانت هناك أسباب عديدة تؤدي إلى ندرة المواد الإنشائية إلا أن تزايد الطلب الكلي بمقادير كبيرة قد يكون من أشدها تأثيرا ويتفق الاقتصاديون على أن تحقيق الوافرات الخارجية للمشروعات الصناعية للمواد البنائية أمر لا يتحقق إلا بوجود السوق الكبيرة نسبيا¹².

5- توفير قوى عاملة:

تعتبر القوى العاملة من العناصر الهامة التي لا يمكن الاستغناء عنها في أي وقت وتظهر مثل هذه الأهمية في الحالات التي يزداد الطلب الكلي على الأفراد العاملين وعدم ظهورها بصفة خاصة لدى الأقطار المستوردة للموارد البشرية، ومن الممكن أن تتواجد مجموعة من العوامل التي تعمل على نمو العمالة في قطاع التشييد والبناء ومن الممكن ذكر هذه العوامل فيما يلي: 13

- طبيعة النشاط الاستثماري في المجالات العقارية من حيث الرواج والركود .
- سياسة الدولة الإسكانية المتعلقة ببناء المساكن والبيوت .
- حجم التسهيلات الائتمانية والقروض العقارية التي تقدمها المؤسسات المصرفية .
- مدى توافر مواد البناء في الأسواق وسهولة الحصول عليها .
- وجود الاتفاقيات العمالية التي تنظم استخدام الكمية المعروضة من قوة العمل في الأسواق المنافسة للبلاد المتشابهة في البنيان الاقتصادي والاجتماعي .

ثانيا : العوامل المكملة لإنجاز السكنات.

يواجه المسؤولين عن قطاع السكن تعدد المرافق والمنافع العامة التي يجب أن تتوفر في المباني السكنية لذلك عمل برنامج الأمم المتحدة للبيئة (UNEP) على ذكرها فيما يلي¹⁴:

- المياه: تعتبر المياه من الأطر الأساسية التي يجب أن تتوفر في المباني السكنية.
- الطاقة : وهي التي عرفها الإنسان منذ القدم حتى الوقت الحاضر كالفحم وزيت والغاز والكهرباء ولا يزال استغلال الطاقة الشمسية في بداية عهده.
- معالجة الفضلات والمخلفات: وهي الخدمة التي ازداد الاهتمام بها منذ وقت مبكر على اثر الاهتمام بالبيئة والمحافظة عليها، ومنع حالات التدهور التي يمكن أن تصيبها بفضل الناس سواء بقصد أو بدون قصد.

¹² - نفس المرجع السابق، ص 52.

13 - إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، مرجع سبق ذكره، ص 52 .

14 - نفس المرجع السابق، ص 46 - 47 .

الفصل الأول : الاطار النظري للسكن واليات تمويله

- وسائل النقل والمواصلات: تعتبر من البنى الهيكلية الهامة في حياة الأمم والأفراد حيث يمكن الاستغناء عن طريق النقل، ولا عن الوسائط التي يمكن أن ينتقل بها الأشخاص ويمكن للأجهزة الحكومية أن تقوم بتزويد الأبنية السكنية بهذه الخدمات.

المبحث الثاني: طرق وأساليب التمويل السكني.

سنقوم في هذا المبحث بعرض لأهم الطرق والأساليب المستخدمة في التمويل السكني.

المطلب الأول : أنظمة تمويل السكن.

أولا: أنواع أنظمة تمويل السكن.

تختلف أنظمة التمويل بالسكنات من دولة لأخرى وقد قسمت إلى ستة أنواع حسب درجة تطورها وفعاليتها في تحقيق الأهداف المرجوة في وضع النظام وستكون كالآتي¹⁵:

1- نظام مالي لتمويل السكن ما يزال بدائيا:

ويوجد هذا النظام المستخدم في تمويل السكن في الدول ذات الدخل الضعيف وتعتمد أساسا على بعض الثروات الطبيعية فقط، كذلك تنقصها الهياكل القاعدية المالية فالبنوك التجارية فيها ضعيفة وتفتقر إلى أدنى شروط العصرية ولذلك نجد أن نظام تمويل السكن فيها لا يزال في مراحله الأولى أو يمكن القول بأنه بدائي، وهذا النظام متواجد في دول إفريقيا الوسطى بحيث يغلب على هذه الدول المعاملات المالية الغير مقننة نظرا لافتقارها إلى نظام معلوماتي يتمكن من معرفة السياسات المالية التبعية .

2- فقدان نظام مالي لتمويل السكن في الدول التي اعتمدت الاقتصاد المخطط :

إن فقدان البنوك التجارية التعامل في تمويل السكن في الدول التي اقتصادها مخطط بشكل عقبة أولى عند محاولات هذه الأخيرة التحول إلى نظام السوق، هذه الدول تشمل كل من روسيا، أوروبا الوسطى، الصين، الفيتنام، كما توجد فروق في تنظيم النظام المالي بين هذه الدول نفسها، فمثلا روسيا لها مخطط عمراي راق بينما الدول الأخرى لها مخطط عمراي غير متحكم فيه .

والجدير بالذكر هنا أن النظام المالي المتبع حاليا لتمويل السكن غير فعال وذلك نظرا لأن النظام الذي كان متبع سابقا يعتبر مسألة السكن قضية اجتماعية، ومن أهم العراقيل التي تعاني منها هذه الدول هي عدم وجود عقود ملكية، نظام تحويل رهن قانون خاص بالعقار والقوانين التي تحكم الرهن العقاري إلى غير ذلك من المسائل الضرورية التي تساعد على تطوير وتمويل القروض السكنية .

15 - عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، لجند الطبعة الثانية، الجزائر، 2007، ص ص 144 - 150 .

3- نظام مالي لتمويل السكن غير مستقر :

في هذا النظام نجد مثلا تمويل السكن خاضع لعوامل اقتصادية معروفة، ارتفاع معدلات التضخم وعدم استقرار الاقتصاد الكلي، كان سائدا هذا النظام في دول أمريكا الجنوبية في الثمانينات ونظرا لضعف النظام وارتفاع المخاطرة التي ترجع أسبابها إلى ارتفاع فاحش في معدلات الفائدة الموجهة للقروض الرهنية . وكان دور الدولة بناء وتمويل السكن واضحا نظرا لعدم قدرة المواطن على شراء أو تحويل جزئي للسكن أدت هذه الوضعية إلى ضعف القدرة الشرائية للمواطن مما يؤدي إلى ضعف معدل الادخار في هذه الدول الأمر الذي أدت إلى اللجوء إلى إعادة التحويل عن طريق البنوك المركزية وزيادة في عجز الميزانية العمومية . لقد تداركت هذه الدول الأخطاء وبدأت تدخل تحسينات في النظام المالي لتحويل السكنات الخاصة والاجتماعية للمواطنين بأسعار معقولة وذلك بفضل إعادة الاعتبار للنظام المالي الموجه للقروض السكنية .

4- نظام مالي لتمويل السكن المستقر ولكنه محدود :

هذا النظام ينتج عن ممارسة طويلة المدى في توجيه القروض والمعاملات المالية من ناحية التقنية، يوجد هذا النظام في دول التي أرادت مركزة سياستها الاقتصادية الكلية بدرجة محكمة ولكنها في نفس الوقت اختارت وبقوة سياسات الاقتصاد المخطط بحيث وضعت أولويات في سياستها التنموية لمختلف القطاعات وتهميش قطاع السكن نوعا ما .

يوجد مثل هذا النظام المالي في تمويل السكن في كل من الهند دول شرق آسيا والشرق الأوسط . ووفق لسياسات توجيه القروض، فإن القطاع المالي اعتبر دائما غير مستقر وغير قابل للخصوصية بالعكس كان وسيلة في يد الدولة تستخدمه لتوجيه الموارد المالية لتطبيق المخططات الاقتصادية الموضوعية في هذه الأنظمة حيث أن الديون الحكومية أصبحت محتكرة للأسواق المالية ذات المعاملات طويلة الأجل لذلك تم إصدار السندات في نهاية الثمانينات كنتيجة لهذه السياسات المالية كأن لا بد من إدخال إصلاحات مالية في مطلع التسعينات بحيث كانت المبادرة الأولى هي إيجاد حلول لمشكلة مراقبة أسعار الفائدة وغياب المردودية المالية وغيرها في الأسواق المالية.

لقد كان تمويل السكن محتكرا في الغالب من طرف مؤسسة واحدة تغلب عليها البيروقراطية والمحسوبية وعدم الفعالية والظاهر في هذه الأنظمة هو إعطاء وزارة السكن الدور الأكبر في إيجاد حلول للمشاكل العمرانية من تكاليف باهظة وعدم الفعالية زيادة على أنها تفتقر للشفافية وذلك ناتج عن النقص الشديد والملاحظ في توفير¹⁶ المعلومات الخاصة بقطاع السكن.

¹⁶ عبد القادر بلطاس، نفس المرجع سبق ذكره

نظام مالي متكامل ومقبول في تمويل السكن :

إنه من غير الإنصاف أن نقول بأن جميع الأنظمة المالية الموجهة لتمويل القروض السكنية هي ضعيفة وغير قادرة على حل أزمة السكن في الدول النامية وهناك من الدول النامية أصبحت تعرف بالسائرة سريعة الالتحاق بالدول المتقدمة . فلقد تمكنت هذه الدول من تدعيم نظامها المالي بدرجة تضاهي تلك الموجودة في الدول المتقدمة .

5- نظام مالي لتمويل السكن متطور :

يوجد هذا النظام في دول أوروبا الغربية أي في دول المجموعة الاقتصادية الأوروبية وكذلك في دول أمريكا الشمالية (الولايات المتحدة الأمريكية وكندا) وانبثق هذا النظام من اتجاهين محافظين يرجعان إلى القرن 19م فالأول بدأ في بريطانيا بميلاد شركات البناء وكذلك ما يعرف في الولايات المتحدة الأمريكية بمؤسسات الادخار والائتمان .

أما الاتجاه الثاني كانت بواكر ظهوره في الدول الأوروبية مثل فرنسا وإيطاليا وألمانيا ودول الإسكندنافية وكان لا يزال يعرف بنظام البنوك المتخصصة في القروض العقارية .

ثانيا : نموذج تمويل السكن في أوروبا (فرنسا).

قبل البدء بعرض نموذج تمويل السكن في فرنسا، سنحاول أن نقدم نظرة إجمالية حول النموذج العام لتمويل السكن في أوروبا.¹⁷

1- نموذج التمويل في أوروبا: يتميز بوجود نظامين ثانويين الأول ظهر في بروسيا (بولندا الجديدة) حيث تم إنشاء بنك تعاوني متخصص في تمويل السكن أما النظام الثاني فبدأ بإنشاء قرض عقاري فرنسي CCF .

أ. النظام الأول : يقوم على أساس ضمان منح القروض السكنية التي يمكن تمويلها عن طريق سندات مالية عقارية تكون خاضعة لقوانين صارمة، منها الضمان وتحديد سقف معين بالنسبة لعدد الروض الممنوحة بعد ذلك ثم تنظيم مؤسسات المانحة لمثل هذه القروض في شكل تعاونيات بالنسبة للمستفيدين من هذه القروض في الدول الإسكندنافية، أما ألمانيا فقد أنشأت فيها بنوك عقارية متخصصة في شكل رأس مال خاص في شكل أسهم إذن فدور الدولة مراقبة الإجراءات المتعلقة بتداول السندات العقارية .

ب. النظام الثاني : بدأ هذا النظام من إصدار الحكومة الفرنسية في فيفري 1952 مرسوما يقضي بإمكانية إنشاء مؤسسات متخصصة في تمويل السكن، ليتم بعدها في 29 جويلية 1952 إنشاء البنك العقاري الباريسي في 03 مارس 1953 المسمى فيما بعد بالقرض العقاري الفرنسي CFF، ومن هنا تتبين الفرق بين النظامين وهو أن CFF أنشأ على أساس مؤسسة حكومية متخصصة في منح القروض السكنية، وليس كجمعية خاصة للاستفادة من القروض إذ أن السندات العقارية التي كان يصدرها CFF لم تنص على

¹⁷ - ابتسام طربال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2004-2005، ص

الفصل الأول : الاطار النظري للسكن واليات تمويله

الرهن العقاري بالدرجة الأولى لمجموعة من المقرضين وأيضا لم تنشر إلى أية شروط أخرى كضمان لهذه السندات إنما لحاملها أن يطلب من CFF الضمانات الكافية واللازمة .

2- نموذج تمويل السكن في فرنسا : يمكن تقسيمه إلى فئتين فئة غير بنكية ممثلة في المؤسسات المالية كشركات التأمين ومؤسسات البريد والمواصلات، حيث تمنح قروضا لتمويل السكن الموجه للأفراد والعائلات بالإضافة إلى القروض الاجتماعية التي تمثل الجزء الأكبر والأهم في مخططات تمويل السكن، ممنوحة بمعدلات فائدة منخفضة، وكذلك من طرف التعاونيات العمالية وصناديق المعاشات وصناديق الإعانات العائلية والتعاونيات الفلاحية والمؤسسات الصناعية والتجارية، بالإضافة إلى القروض التي تمنحها المجالس البلدية . أما الفئة الثانية فتتمثل في التمويل البنكي للسكن إذ تعتبر البنوك التجارية ومؤسسات مالية غير متخصصة، دورها رئيسي هو جلب المدخرات ومنح القروض بمختلف أنواعها وقد تتمكن البنوك التجارية الفرنسية من أن تقوم بجلب أكبر عدد من الأفراد لتتمكن من توسيع سوقها وزيادة زبائنهم فقد عملت على تنويع منتجاتها من القروض السكنية بإيجاد وابتكار أنواع مختلفة .¹⁸

المطلب الثاني: أنواع السكنات بالجزائر.

إن صيغ السكن في الجزائر لها عدة أنواع وصيغ تتمثل فيما يلي:

1- السكن الاجتماعي:

هو سكن معمول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، وهو يضم الفئات الاجتماعية المحرومة التي لا تملك سكنا، أو تقطن في سكنات تنعدم فيها شروط النظافة و الصحة، ويستفيد من هذه السكنات من يقل دخلهم الشهري عن 1200 د.ج .¹⁹

2- السكن المدعم أو التساهمي:

هو سكن إنجاز أو شراء عن طريق إعانة تمنحها الدولة، للحصول على ملكية، وذلك تطبيقا للمرسوم التنفيذي 94-302 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994، ويهدف إلى عرض السكن المدعوم، أساسا لطلبات السكن التي تتقدم بها الطبقات ذات الدخل المتوسط التي لا يمكنها الحصول على ملكية السكن دون هذه الإعانة من الدولة.²⁰

3- البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال عمومية:

وتعني الصيغة التي تسمح بالحصول على مسكن بعد قرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب، وسعر السكن بصيغة البيع بالإيجار ، تحدد على أساس التكلفة النهائية للبناء مع حساب

¹⁸ - إيتسام طويال، مرجع سبق ذكره، ص 63 - 67 .

¹⁹ - بن زين النوري، السكن بالجزائر عامل لتنمية ومؤشر للسلم الاجتماعي، جامعة العربي بن مهيدي رقم 33 خ/ 88 تلمسان، 29 أوت 2008، ص 06.

²⁰ - نفس المرجع السابق، ص 08.

الفصل الأول : الاطار النظري للسكن واليات تمويله

قيمة الحصول على الأرض، إضافة إلى تكاليف التسيير التقني والإداري التي يتم حسابها على أساس الفترة التي تستغرقها عملية تحويل الملكية.

4- السكن الريفي:

يشمل فئة الفلاحين الذين يقنطون خارج المساكن، العمرانية قصد تثبتهم بالقرب من أراضيهم ومزارعهم²¹.

5- السكن الترقوي:

تهدف السياسة العقارية، إلى تطوير الحصة العقارية الوطنية وتمثل في بناء عمارات أو مجمعات عقارية

للاستعمال السكني بهدف البيع بالإيجار للعائلات²².

المطلب الثالث: دور الدولة في تنظيم وتطوير نظام السكن

أولاً: الجانب التنظيمي:

والتي يمكن تحديدها فيما يلي:²³

1- **السياسة الاقتصادية:** تتركز هذه السياسة بدورها على مبادئ أساسية لتفعيلها بحيث تتجلى معظمها في مدى تكاملها مع الاقتصاد العالمي والسياسات المتبعة بخصوص نظام الصرف الأجنبي وسياسة أسعار الفائدة ونظام الفروض المطبق.

2- **الهيكلية المالية:** وهي عبارة عن عوامل تتمثل في نجاعة القوانين المتعامل بها وإمكانية تطبيقها، النظم المحاسبية المتبعة، والتوجيهات المتعامل بها في الميدان بالإضافة إلى مدى فعالية نظم الدفع.

3- **التشريعات المتعلقة بالخطط العمراني ومدى فعاليتها:** فهي تنحصر بدورها على العوامل التالية:

- التسهيلات المتعلقة بحقوق الملكية .

- التخطيط العمراني الفعال.

- تنمية المساحات المخصصة لتهيئة العمرانية وتدعيمها بقوانين صارمة .

- مدى فعالية النظام الجبائي وتشجيعه لنظام الخاص المؤدي إلى التوسع العمراني.

ثانياً: الجانب الإجرائي:

تتخذ الدولة في هذا الجانب مجموعة من الإجراءات تتمثل فيما يلي:

1- **تحديد سقف لمعاملات الفائدة على القروض:** الهدف من هذا القانون هو تخفيض تكاليف الاقتراض خصوصاً بالنسبة للعائلات ذات الدخل الضعيف، ويتركز هذا الإجراء على تحديد سقف لمعدلات الفائدة والذي بدوره يؤثر على قوى العرض والطلب على القروض السكنية²⁴.

²¹ - بن زين النوري، مرجع سبق ذكره، ص05.

²² - قسيمة مفيدة، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، لنيل شهادة الماستر، مالية ونقد، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013، ص57.

²³ - عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، ط2، ليجند، الجزائر 2007، ص142-143.

²⁴ - عبد القادر بلطاس، مرجع سبق ذكره، ص159-169.

الفصل الأول : الإطار النظري للسكن واليات تمويله

2- استخدام ضمانات الدولة: في حالة تحديد معدلات الفائدة إداريا بإمكان الدولة أن تتدخل لإعطاء ضمانات للممولين، بخصوص المخاطر التي قد تنتج عن القروض الممنوحة للمواطنين خاصة ذوي المداخيل الضعيفة، و في هذه الحالة يمكن اعتبار مخاطر عدم استرجاع الأموال من قبل المقترضين تساوي الصفر. وقد أدى هذا النوع من التعامل إلى تحويل المخاطر من الأفراد المستفيدين من القروض إلى الدولة ثم إلى المواطنين ككل، وذلك بإجبارهم دفع ضرائب إضافية لتسديد الحجز الناتج.

3- دعم معدلات الفائدة للمقترضين: يمكن للدولة أن تتدخل لتخفيف من أعباء الفوائد وتقديم دعم لمعدلات الفائدة المطبقة على القروض الموجهة للسكن، فقد يكون هذا التدخل عديم الجدوى إذا كان الهدف منه تمكين الفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود من الحصول على السكن.

4- تدخل الدولة كوسيط مالي: بإمكان الدولة أن تتدخل كوسيط مالي، أو استخدام وكالات حكومية للقيام والاقتراض في السوق المالية، ثم استعمال المبالغ المحصل عليها وإعادة اقتراضها بشروط تفصيلية إلى المؤسسات المالية المتخصصة في تمويل السكن.

خلاصة الفصل

من خلال دراستنا لهذا الفصل يمكن القول أن البنك منذ عهود طويلة يحتل أهمية بالغة في مختلف المنظومات الاقتصادية، وتزداد أهميته من يوم لآخر ، حيث يقدم هذه الصيغ السكنية في أشكال متعددة ، ولهذا السبب الدولة عدت اجراءات لتمويل هذه السكنات لان تعتبر الركيزة الاساسية التي يقوم عليها الاستقرار الاجتماعي والذي بدوره يؤدي الي الاستقرار الاقتصادي .

الفصل الثاني :

دراسة تطبيقية لمساهمة القرض الشعبي في تمويل السكن

الفصل الثاني :دراسة تطبيقية لمساهمة القرض الشعبي في تمويل السكن

تمهيد

إن الخوض في هذه الدراسة التطبيقية محاولة متواضعة لاكتشاف دور البنوك في تمويل الصيغ السكنية، من خلال توضيح مساهمة القرض الشعبي الجزائري وكالة الوادي لتمويل هذه الصيغ للتعرف أكثر على الإجراءات المتخذة من طرف البنوك في تمويل قروض السكنات.

سنحاول في المبحث الأول التعرف على القرض الشعبي الجزائري كونه من بنك من البنوك التجارية التي تقوم بالوظائف التقليدية والحديثة وله عدة فروع من بينها وكالة الوادي، أما المبحث الثاني خصصناه إلى تقييم مساهمة القرض الشعبي في تمويل الصيغ السكنية.

الفصل الثاني: دراسة تطبيقية لمساهمة القرض الشعبي في تمويل السكن

المبحث الأول: ماهية القرض الشعبي الجزائري وكالة الوادي.

سنتناول في هذا المطلب نشأة ومفهوم القرض الشعبي الجزائري وكالة الوادي وأهم مهامه وأيضاً هيكله التنظيمي.

المطلب الأول: نشأة الوكالة 322 الوادي.

فتحت وكالة القرض الشعبي الجزائري بالوادي أبوابها لاستقبال زبائنها بتاريخ 02 جويلية 1981 برأس مال قدره حوالي 48 مليار دينار جزائري، ويشرف على تسيير إدارتها مدير كمسؤول أول ويساعده عدد من الموظفين موزعين على الهيكل التنظيمي للوكالة كل حسب وظيفته كما يلي :

- مدير الوكالة .
 - رئيس مصلحة الصندوق.
 - أمين الصندوق.
 - الشخص المكلف بشبايك الدفع والسحب.
 - الشخص المكلف بتسجيل الحسابات.
 - شخص مكلف بمصلحة المحفظة وغرفة المقاصة.
 - حارس مناب.
- لكن حالياً بعد توسيع نشاط الوكالة الذي يعود إلى عمليات التجارية الخارجية كغيرها من الوكالات الأخرى، أصبحت تضم 18 موظفاً بدلاً من 07 موظفين.

المطلب الثاني: تعريف الوكالة 322 الوادي وخدماتها.

أولاً: تعريف الوكالة.

القرض الشعبي الجزائري بالوادي هو وكالة لمؤسسة القرض الشعبي الجزائري، وهي المؤسسة العمومية الاقتصادية تعد من أنجح الوكالات التابعة لمجموعة استغلال باتنة 322، التي تضم 09 وكالات محلية: ²⁵

- باتنة تضم 356، 307، 360

- خنشلة تضم 319

- بركة تضم 358

- بسكرة 305

- طولقة تضم 310

- وكالة عين التوتة

²⁵ مطبوعة من البنك القرض الشعبي الجزائري .

الفصل الثاني: دراسة تطبيقية لمساهمة القرض الشعبي في تمويل السكن

وقد ساهم موقعها الجغرافي (وسط مدينة الوادي) في تسهيل التعامل المباشر مع الزبائن الحاليين، واستقطاب آخرين جدد من خلال ما تعرضه هذه الوكالة من خدمات وحسن المعاملة من طرف موظفيها تقوم بتوظيف النشاطات الاقتصادية لتجار والحرفيين والمقاولين في مختلف المجالات (الأشغال العمومية، أشغال الكهرباء، الأشغال الريفية، الحرف والري...الخ).

كما تقوم بتوطين أجور الموظفين في القطاع العام وصرفها، وتقديم الخدمات المصرفية داخل وكالتها وعن طريق الانترنت (عن بعد)، وتقديم خدمة القروض المختلفة.

ثانيا: خدمات الوكالة

وتقوم وكالة القرض الشعبي الجزائري بالوادي بالمهام التالية:²⁶

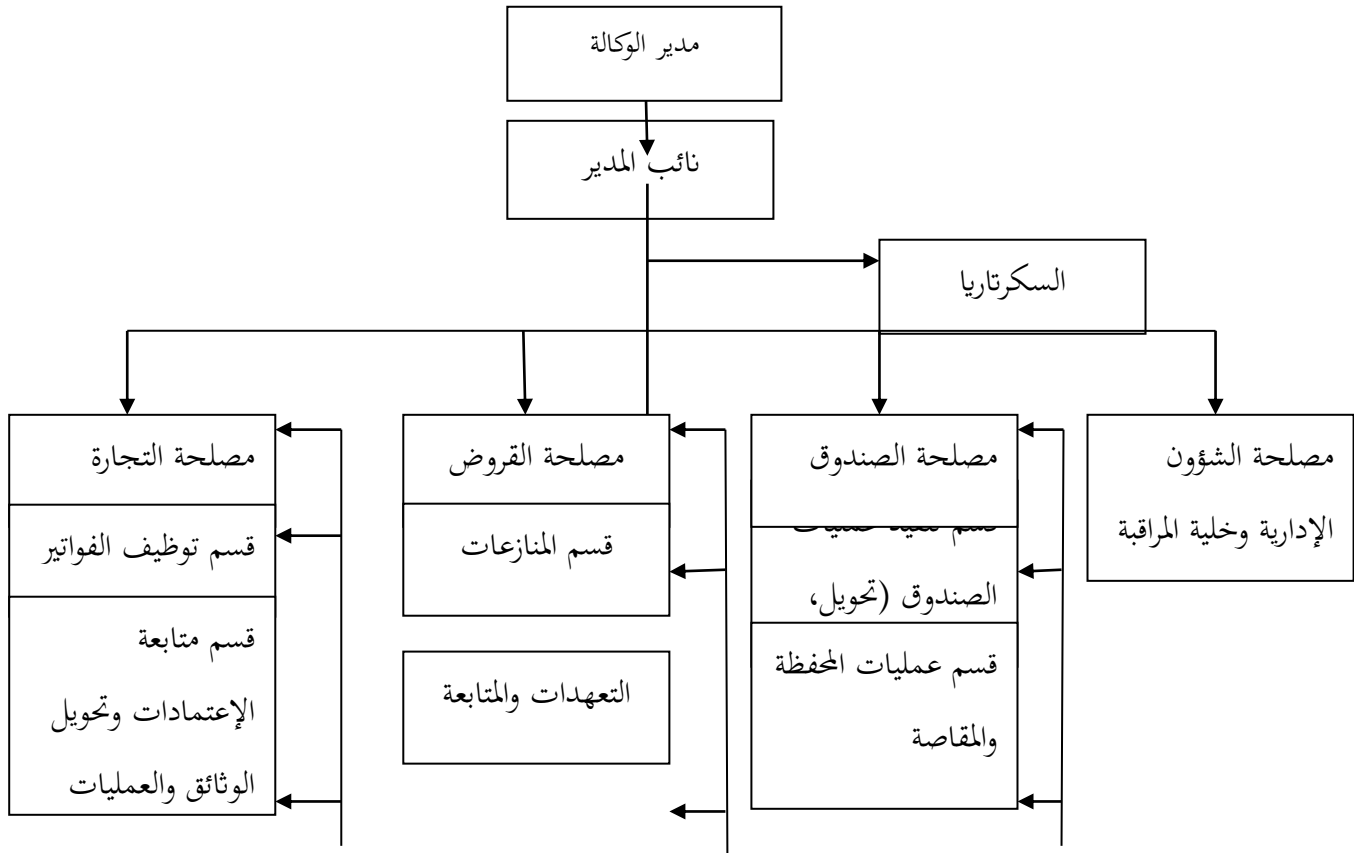
- 1- فتح حسابات الصكوك الخاصة بالأفراد العاديين وفئة التجار.
- 2- فتح حسابات الادخار وأذونات الصندوق وكذلك بعض عمليات الصندوق.
- 3- فتح الحسابات الجارية.
- 4- تقديم القروض المختلفة.
- 5- فتح الإعتمادات المستندية وتسوية الحسابات بين البنوك دون عبئ الزبون مع مراقبة كل شروط الاستيراد والتصدير.

²⁶ مرجع سبق ذكره

الفصل الثاني :دراسة تطبيقية لمساهمة القرض الشعبي في تمويل السكن

المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي لوكالة الوادي²⁷

الشكل رقم (01): يوضح الهيكل التنظيمي لوكالة الوادي



المصدر: معلومات مأخوذة من قرص مضغوط مقدم من طرف القرض الشعبي الجزائري وكالة الوادي، 2018/04/20.

تتكون مؤسسة القرض الشعبي الجزائري بالوادي من عدة مصالح :

- المدير والسكرتارية
- مصلحة القروض
- مصلحة الصندوق
- مصلحة التجارة الخارجية
- مصلحة الموظفين والوسائل

1- مدير الوكالة: تقوم وزارة المالية بتعيين المدير بموجب مرسوم رئاسي حيث يكلف المدير بالمهام التالية:

* تمثيل البنك لدى المحاكم.

* توقيع جميع العقود والمستندات والاتفاقيات الخاصة بالوكالة.

* يقوم بتعيين وعزل المستخدمين.

²⁷ معلومات مأخوذة من قرص مضغوط مقدم من طرف القرض الشعبي الجزائري وكالة الوادي.

الفصل الثاني: دراسة تطبيقية لمساهمة القرض الشعبي في تمويل السكن

2- أمانة المدير (السكرتارية):

* يقوم بإرسال الرسائل المستعجلة عن طريق وسائل الاتصال (الهاتف، الفاكس، أو عن البريد الإلكتروني).
* استقبال زيارات الزبائن.

* استقبال الرسائل الواردة ويقوم بتسجيلها.

* الرد على المكالمات الهاتفية وتوجيهها نحو المصالح المختصة.

3- مصلحة القروض: هي أحد أهم المصالح الموجودة في الوكالة وتقوم بالوظائف التالية:

* استقبال ملفات القروض المقبولة في إطار اجتماعات لجان انتقاء المشاريع المكونة من ممثلي البنوك وممثل وكالة دعم تشغيل الشباب (أو صندوق التأمين على البطالة حسب الحالة ودراستها).

* تحصيل ضمانات القروض وإرسالها إلى مجموعة الاستغلال وهي الإدارة السلمية المباشرة للوكالة.

4- مصلحة الصندوق: هي المصلحة المكلفة بإنجاز العمليات التي تقوم على حركة النقود أو حركة الأرصدة من حساب إلى آخر وتندمج تحت هذه المصلحة مصلحة المحفظة التي تقوم بمعالجة وتسوية عمليات وشيكات غرفة المقاصة ويمكن تحديد مهام مصلحة الصندوق فيما يلي :

* فتح الحسابات.

* تنفيذ التحويلات النقدية وصرف الأوراق التجارية (المقاصة) بالنسبة للشيكات والكمبيالات و السند لأمر.

* تسويق الخدمات المصرفية للبنك: الموزعات الآلية TPE. والبطاقات البنكية CARTES .CIB

5- مصلحة التجارة الخارجية: تقوم بإنجاز كل العمليات التي أحد أطرافها أجنبي أي التعاملات التي لها علاقة بالخارج في حدود قواعد الصرف والتجارة الخارجية بتنظيم التبادل الخارجي والتجارة، وهي مصلحة مكلفة خصوصا بالمهام التالية:

* متابعة ملفات.

* الاعتمادات والقروض والتحويل الحر T.L.

وهي أساسا قروض موجهة إما لاقتناء السلع والمواد الأولية أو لشراء ماكينات وعتاد من دول مختلفة (تركيا، الصين، اسبانيا) بشكل عام.

6- مصلحة الرقابة: تهتم بمتابعة العمليات البنكية السابقة وإعادة التدقيق فيها مع إرسال عرض للمشكل إلى الإدارة الجهوية.

7- مصلحة المستخدمين: هي المصلحة المكلفة بشؤون عطل الموظفين و غياباتهم وصرف المنح المختلفة والتوظيف و التربصات.... وغيرها (وهي أيضا مديرية الوسائل واقتناء التجهيزات المختلفة لفائدة البنك).²⁸

²⁸ نفس المرجع السابق .

الفصل الثاني: دراسة تطبيقية لمساهمة القرض الشعبي في تمويل السكن

المبحث الثاني: تقييم مساهمة CPA - وكالة الوادي - في تمويل السكن.

سنقوم في هذا المبحث بعرض تقييم مساهمة القرض الشعبي الجزائري وكالة الوادي في تمويل السكن بمختلف الصيغ المتاحة لدى البنك.

المطلب الأول: صيغ التمويل المعروضة من طرف الوكالة.

يقدم القرض الشعبي الجزائري وكالة الوادي عدة صيغ لتمويل السكن تتمثل فيما يلي:

أولاً: قرض لتمويل شراء مسكن من الخواص.

يتم في هذا النوع من القروض تلقي بيانات المستفيد من الراتب الشهري وظيفته العمل والسن، وكذلك المبلغ المراد الاستفادة منه وهو عادة مبلغ أو ثمن المسكن الجديد.

وتقوم المؤسسة البنكية عملية شراء عن طريق ملف مكون أساساً من وعد بالبيع محرر لدى الموثق.

ثانياً: قرض لبناء مسكن.

وهي تمثل في وكالة الوادي للقرض الشعبي الجزائري 322 نسبة هامة من إجمالي القروض المعتمدة: في مجال العقار.

وهي موجهة إلى الموظفين (خاصة)، أصحاب المهن الحرة الذين يمتلكون قطعة أرض ويشبثون هذه الملكية وعلى هذا الأساس يقوم البنك بمنح قرض لتمويل بناء أو تكملة أو ترميم وتهيئة البناء (الجزئي) المقام على هذه القطعة. مع اشتراط الوثائق المعتادة في مثل هذه القروض من رخصة بناء وعقد ملكية أو حيازة وشهادة سلبية تثبت الممتلكات العقارية وتستخرج العقارية.

تكون هذه القروض إما موجهة لأصحاب قرارات الاستفادة من سكن ريفي وفي هذه الحالة تطبق الوكالة على هذه القروض نسبة فائدة تقدر ب 01% (مركبة)، أو أصحاب الملكية الذين لم يستفيدوا من هذا الدعم وتطبق عليهم نسبة 6.25 %²⁹.

ثالثاً: قرض موجه لشراء مسكن على التصاميم:

شراء مسكن على تصاميم هو عقد بين المرقّي العقاري promoteur innrobilier وبين المستفيد (المالك الجديد) بمقتضى يتم تفصيل مراحل انتقال الملكية ومكونات الموقع (المسكن) الجديد ونوعه وعنوانه وموقعه بدقة.

وعندما يرغب الشخص المستفيد من سكن ترقوي جماعي في هذا الإطار بتمويل هذه العملية عن طريق البنك يتم تكملة العملية لعقد آخر هو بيع مقترن برهن على المسكن المذكور .

وتشترك كل هذه الأنواع من القروض في خصائص وشروط عامة مشتركة:

- أن يكون طالب القرض أقل من 65 سنة.

- أن يكون له دخل ثابت .

- أن يكون دخله الشهري والسنوي معروف ومحدد.

²⁹ مطبوعة (نفس المرجع).

الفصل الثاني :دراسة تطبيقية لمساهمة القرض الشعبي في تمويل السكن

- أن تكون لديه ملكية أو على الأقل حيازة العقار المراد تمويل بناءه.
 - أن يستظهر بالوثائق الضرورية من تقارير خبرة وشهادات الملكية لإثبات ذلك.
- يمكن للمقاولين العقاريين والمؤسسات المتخصصة في تهيئة الأراضي للحصول على تمويل من أجل اقتناء قطعة أرض متخصصة لإنجاز مسكن.

الجدول (01) يمثل صيغ التمويل المعروضة ومعدلات الفائدة

الصيغة السكنية	معدل الفائدة
قرض بناء عادي (غير ريفي)	6.25 %
قرض بناء مسكن ريفي مدعم	1 %
قرض موجه لتمويل شراء مسكن من الخواص	/
قرض موجه للتهيئة والترميم	/
قرض موجه لشراء مسكن على التصميم	2.5 %

المصدر: من إعداد الطالبات بناء على المعلومات المتحصل عليها من طرف نائب مدير الوكالة.

الفصل الثاني :دراسة تطبيقية لمساهمة القرض الشعبي في تمويل السكن

المطلب الثاني: تطور منح القروض السكنية من طرف الوكالة.

جدول رقم (02): يمثل تطور منح القروض السكنية للقرض الشعبي وكالة الوادي. الوحدة مليون دج

الاعتمادات	2015	2016	2017	بداية 2018
قروض بناء	22	18	31	7
قروض شراء مسكن عند الخواص	/	14	20	11
قرض شراء مسكن التصاميم	/	15	24	12

مصدر : من اعداد الطلبات بنا على مقابلة مع مدير الاعتمادات والقروض

المطلب الثالث إجراءات منح قرض سكني.

سنقوم في هذا المطلب ببيان إجراءات منح قرض سكني من طرف الوكالة.

أولا : مرحلة طلب القرض السكني.

يتقدم طالب السكن (بناء أو شراء مسكن) إلى مصلحة القروض بغرض معرفة شروط الاستفادة وتكوين ملف القرض ، وقبل ذلك يتم التعرف على الحد الأقصى للقرض الممكن منحه وذلك عن طريق "محاكاة قرض" simulation حيث يتم إدراج المعلومات الشخصية له في نظام البنك srstèue. وهي تاريخ الميلاد، الاسم واللقب، مكان الإقامة، الراتب الشهري، المبلغ المطلوب (القرض حسب القيمة التي يفضلها الطالب)، مبلغ (قيمة المنزل أو السكن المراد شراؤه)، فئة الوظائف التي ينتمي إليها المستفيد.

وبعد إجراء المحاكاة: يتم تحديد ما يلي :

* قيمة القرض القصوى المسموح بها.

* مدة القرض: 07 إلى 30 سنة.

* قيمة الاقتطاع الشهري.

ويقرر بعدها الطالب إذا كانت القيمة ملائمة لطلبه أم لا ، لكي يواصل تكوين الملف وطلب القرض رسميا. مثال عن محاكاة قرض بناء .

* البيانات:

-الاسم: أحمد بن يحي

-تاريخ الميلاد: 10.04.1981.

-السكن: ولاية الوادي.

-الوظيفة: مديرية الشباب والرياضة (متصرف).

-الراتب: 38 000 دج.

الفصل الثاني :دراسة تطبيقية لمساهمة القرض الشعبي في تمويل السكن

-القرض المراد طلبه: 12 00 00.000 دج.

-الملكية: قطعة أرض باستفادة ريفية .(طلب قرض بناء سكن ريفي مدعم 01 % نسبة).

-النتائج:

القرض الممكن منحه 00. 1200 000 دج.

المدة : 30 سنة (إلى غاية 2048.04.30).

الاقطاع الشهري: 00. 52 00 دج.

نسبة الفائدة: 01%.

يحضر بعد ذلك طالب القرض ملفا من ثلاثة نسخ يتكون من:

1- طلب خطي.

2- عقد الملكية أو الحيازة:

وهو الوثيقة الهامة في الملف وتثبت ملكيته أو حيازته لقطعة الأرض المراد البناء عليها، وهب إما أن تكون عبارة عن دفتر عقاري أو عقد هبة أو مقرر حيازة.

3- تقرير خبرة على الأشغال المنجزة:

تمثل الأشغال المنجزة من بناء وتهيئة وترميم على قطعة الأرض محل عقد القرض مساهمة المستفيد في هذه العملية لذلك يتحقق البنك عن طريق تقرير خبرة منجز من الخبر العقاري المعتمد لديها من أن المستفيد أنجز ما قيمته (مبلغ محدد) من أشغال يعادل مساهمته الشخصية.

4- رخصة البناء (من المصالح البلدية المختصة).

5- الشهادة السلبية من المحافظة العقارية فيها معلومات عن الملكية العقارية للمعني.

6- بطاقة التعريف البيومترية.

7- شهادة الميلاد.

8- كشف الراتب لثلاثة أشهر الأخيرة.

9- كشف المداخيل السنوية.

10- تعهد ممضى ومصادق عليه: بالتأمين على العقد بأنواع التأمين الأربعة.

ثانيا: مرحلة دراسة الملف وتكوين الضمانات

بعد استيفاء شروط الاستفادة وتحصيل وتكوين جميع وثائق الملف (ملف قرض بناء سكن ريفي مدعم بنسبة فائدة 01%)، يتم تحضير الملف للدراسة التقنية على مستوى لجنة القرض comité de Crédit: المكونة على

مستوى القرض الشعبي الجزائري من كل من :

- مدير الوكالة.

- رئيس مصلحة القروض .

الفصل الثاني :دراسة تطبيقية لمساهمة القرض الشعبي في تمويل السكن

- نائب مدير الوكالة.
- نائب مدير مكلف بالاستقبال.
- وبعد المداولة تتم الموافقة على منح القرض بالشروط والبيانات المتحصل عليها سابقا " ويتم التحضير لتحصيل الضمانات ولتكون عادة:
- عقد رهن رسمي للبنية والأرض المقامة عليها البناء + رهن البنية المزمع إقامته.(أي أن قيمة الرهن تشمل حتى الاستغلال المزمع إقامتها).
- تأمين على الحياة:
- تأمين ضد الكوارث الطبيعية (سنوي).
- تأمين متعدد مخاطر السكن (سنوي).
- تأمين شركة SGCI.

ثالثا: مرحلة منح القرض

مثال تطبيقي:

- الاسم : أحمد
- اللقب : حامد
- الوظيفة: حارس موقع³⁰.
- المستخدم: الجزائرية للمياه وحدة الوادي.
- الراتب: 42000.00 د.ج.
- تاريخ الميلاد: 08 أفريل 1984 .
- القرض المطلوب: 2000000 د.ج.
- نوع الغرض: بناء سكن ريفي.
- نسبة الفائدة: 01%.

الملف المطلوب:

طلب خطي، شهادة ميلاد ، بطاقة تعريف بيومترية، نسخة من عقد الملكية، رخصة البناء، شهادة سلبية عن الممتلكات من المحافظة العقارية، صورتان شمسيان، تقرير خبرة من طرف الخبير العقاري المعتمد من البنك حول وضعية الأشغال المنجزة، كشف المداخل السنوية، كشف الراتب لثلاثة أشهر الأخيرة، تعهد بتقديم ضمانات.

*- المبالغ الممنوحة:

- مبلغ القرض الممنوح: 2000000.00 دج
- المساهمة الشخصية: 200000.00 د.ج.

³⁰ - أنظر الملحق رقم 03.

الفصل الثاني: دراسة تطبيقية لمساهمة القرض الشعبي في تمويل السكن

- القسط الشهري: 4600.00 د.ج.

- مدة القرض: 30 سنة.

- بداية القرض: 2018.03.01.

- نهاية القرض: 2048.03.01.³¹

بعد تكوين الملف في ثلاثة نسخ يتم دراسة الملف على مستوى لجنة القروض المكونة من: مدير الوكالة ومصلحة القروض ونائب الوكالة، للتشاور في صلاحية ملف المستفيد وتوفر الشروط القانونية.

في حالة الموافقة يتم تحرير اتفاقية قرض في 04 نسخ يوقع عليها المستفيد وممثل البنك ويتم تسجيلها في مصلحة الطابع والتسجيل في أملاك الدولة، ثم تبدأ مرحلة تكوين وتحصيل الضمانات، يتعين في هذه المرحلة على المستفيد تحرير عقد رهن رسمي على الأرضية المراد البناء عليها + البناية، بقيمة تغطي قيمة القرض كاملة . ويقوم الموثق بالاستعانة بتقرير الخبرة الأولي الموجود في الملف بتحديد وذكر مكونات العقار وأجزائه (عدد الغرف والطوابق والمساحة والعنوان الدقيق للعقار).

وكما سبق ذكره فإن (قيمة) الضمان يوافق قيمة الدين أو يغطيها ويفوقها وهو مبلغ مذكور مسبقا " ومشتراط بدقة في الترخيص بالقرض.

ويتكون هذا المبلغ من قيمة: الأرض المقاس عليها البناء وكذلك من قيمة البناء المنجز حاليا + قيمة إجمالي الأشغال المزمع انجازها مستقبلا"

التأمين: يتعين على المستفيد الاكتساب أو التسجيل في عدة أنواع من التأمين منها، التأمين على الحياة: وهو عقد تلزم بمقتضاه، شركة التأمين (المختصة في الأشخاص) بدفع مبلغ القرض كاملا عند تحقق خطر الوفاة، التأمين ضد خطر الكوارث الطبيعية CAT NAT التأمين متعدد المخاطر المتعلق بالسكن MRH.

بعد تحصيل الضمانات يتم تحويل (صرف) مبلغ مبدئي هو نصف القرض المقرر (في حالة قرض البناء)، وذلك لتمكين المستفيد من بداية الأشغال.

وبعد نهاية فترة الأشغال بتعين على هذا الأخير إجراء تقرير خبرة ومعاينة ثاني لتقييم الأشغال المنجزة. وعلى أساس مضمون هذا التقرير يتأكد البنك من تحويل واستعمال كامل قيمة القرض في الأشغال بصورة عامة ويتم بعد ذلك صرف الجزء الثاني.

في نفس الوقت تبدأ مرحلة الاستغلال بعد 06 أشهر من منح القرض وهي أقساط شهرية محددة مسبقا على أساس راتب المعني وسنّه وفترة القرض.

³¹ - أنظر الملحق رقم 03.

الفصل الثاني :دراسة تطبيقية لمساهمة القرض الشعبي في تمويل السكن

خلاصة الفصل

من خلال الدراسة التي قدمت في هذا الفصل لحالة القرض الشعبي وكالة الوادي ، نستنتج ان الهدف الرئيسي هو تنمية نشاطه وهو تعبئة ادخار العائلات والافراد على الحصول وذلك للحصول على القروض السكنية وذلك بتقديم مساعدات لذوي الدخل المتوسطة الضعيف والهدف من هذا هو الوصول الي نسبة تمويله مرتفعة من اجل استقطاب اكبر عائد باقل مخاطرة .

وسنتج ايضا ان القرض الشعبي يوجه تمويله الي مجال التجارة والصناعة والخدمات ،وذلك باتباع مجموعه من الاليات والاجراءات

الخاتمة

الختامة

تناول البحث بشقيه النظري والتطبيقي موضوع السكن والتمويل السكني وطرق تمويله من البنوك التجارية ودور القرض الشعبي في تمويل هذه الصيغ الذي يلعب دورا أساسيا في منح هذه القروض للأفراد.

ومن هنا توصلنا إلى إثبات صحة الفرضية الأولى وهي: يتيح القرض الشعب الجزائري العديد من الصيغ في تمويل السكنات، وننفي صحة الفرضية الثانية وهي: ليس للدولة أي دور في تنظيم وتطوير نظام تمويل السكن.

نتائج الدراسة النظرية:

من خلال الدراسة التي أجريناها في هذا الموضوع نخلص إلى النتائج التالية:

- أن القروض السكنية التي تقدم من طرف البنوك تساهم بصفة كبيرة في تحسين المستوى المعيشي للأفراد.
- أن القروض السكنية تساهم بشكل مباشر في تحقيق التنمية الاقتصادية.
- أن هاته القروض السكنية تتطور مع مرور الزمن.
- تساهم البنوك في تقديم من الصيغ السكنية بما يتناسب مع طلبات الأفراد.
- تطلب البنوك ضمانات كافية، وهذا لتغطية المخاطر إلى أقصى حد ممكن.
- التأكد من صحة المعلومات والبيانات يعبر عن رغبته الفعلية في صحة وحقيقة العامل طالب القرض.

نتائج الدراسة التطبيقية:

- زيادة الإقبال على القروض السكنية (CPA)، نظرا لتفاقم أزمة السكن.
- يحقق القرض الشعبي الجزائري عائد كبير من فوائد التي تطبق على القروض السكنية
- لا تمول وكالة الوادي الاجراء من مجموعة الصيغ السكنية
- يمكن ان للوكالة ان تقع في مخاطر عدم التسديد من طرف الافراد، مما يضعها في ازمة سيولة
- يمكن للوكالة في المستقبل القريب ان تقوم بتمويل قرض موجه لشراء مسكن من الخواص بالبيع التجاري الاسلامي

توصيات :

- تخفيض معدلات الفائدة، الخاصة بالقروض لاستقطاب عملاء جدد ، و الأخذ بعين الاعتبار عدم إلحاق الضرر بالبنك .
- التفكير بمنح قروض سكنية بما يتماشى مع مبادئ الشريعة الإسلامية .

آفاق الدراسة:

- بعد الانتهاء من معالجة إشكالية بحثنا ودراسة مختلف الجوانب التي ترتبط بمدى مساهمة البنوك في تمويل الصيغ السكنية، استوقفنا المجال البحث التالي :

1-السياسة السكنية في الجزائر

2-دور الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط في دعم القروض العقارية

قائمة المراجع

قائمة المراجع

1. الكتب :

- 1- بلطاس عبد القادر، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، الطبعة الثانية ليجيند، الجزائر 2007
- 2- إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، اقتصاديات الاسكان سلسلة عالم المعرفة ، الكويت 1988.

2. المذكرات:

- 1- ابتسام طوبال ،تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن ، مذكرة ماجيستر جامعة منتوري قسنطينة 2005.
- 2- جعيل جمال ، نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر ،اطروحة دكتور في تسير جامعة الحاج لخضر باتنة 2011.
- 3- دبابش رفيعة ، تقييم فعالية سياسات تمويل السكن الاجتماعي وقدرتها على تخفيف ازمة السكن ، مذكرة ماجيستر جامعة محمد خيضر بسكر 2012.
- 4- قسيم مفيدة ، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن ، مذكرة ماستر جامعة محمد خيضر بسكرة 2013.
- 5- سمية شيخه ، تمويل العقار في البنوك التجارية الجزائرية ، مذكرة ماستر اكايمي جامعة قاصدي مرباح ورقلة 2014.
- 6- تواتي وآخرون ، القرض العقاري كألية لدعم السكن في الجزائر ،مذكرو ماستر جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، 2015 .

المقالات:

- 1- بن زنين النوري ، السكن بالجزائر عامل التنمية ومؤشر للسلم الاجتماعي، جمعية العربي بن مهدي رقم 33/خ/88 تلمسان، 29 اوت 2008.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

تاريخ: 2006/04/16

ولاية

بلدية

قرار يتضمن رخصة بناء

رقم: 2006/29

- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية المغير ولاية الوادي
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/04/25 المتضمن القانون المعدل و المستم
 - بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/12/04 المتضمن إعادة التنظيم الإداري
 - بمقتضى القانون رقم 08/90 المؤرخ في 1990/04/07 المتضمن القانون البلدي
 - بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري
 - بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير
 - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير
 - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 و المحدد لكيفيات تحضير و تسليم شهادة التعمير رخصة التجزئة رخصة البناء شهادة التقسيم المطابقة و رخصة الهدم

بناء على طلب السيد: ، الساكن بـ ولاية لا

المتضمن طلب رخصة البناء بتاريخ: 2006/04/12، المتعلق بالأشغال التالية: بناء طابق أول بحي ال 02 قطعة رقم: 420 بـ

طبقا لرأي الفرع التقني للبناء و التعمير بـ ولاية رقم: 2006/39 المؤرخ في: 2006/04/15 .

و بإقتراح من السيد الكاتب العام للبلدية

يقرر ما يلي :

- المادة الأولى: يرخّص للسيد: **غزالي محمد الزواق بن موسى**، الساكن بـ ولاية الوادي
- للقيام بالأشغال التالية: **بناء طابق أول بحي ال 02 قطعة رقم: 420 بـ**
- مع مراعاة الشروط التالية: يجب احترام مخطط الكتلة كذا جميع المخططات المصادق عليها من طرف مصلحة التعمير بالوادي
- يجب أن يحترم المشروع المراد إنجازة جميع الشروط التي تفرضها القواعد العامة للتهيئة و التعمير
 - يجب على المعني التصريح ببداية الأشغال لدى المصالح التقنية للبلدية لتحديد استفادة المعني
 - يجب مراعاة الشروط الواردة في الرأي التقني لمديرية التعمير و البناء المرافق لرخصة البناء
 - يجب على المعني تسوية الورشة و تسليم لافتة تحمل كل المعلومات على البناء المراد إنجازة
- المادة الثانية: البناء الغير مرخص أو الغير مطابق يمثل مخالفة توجب العقوبة القضائية و تنابع في أحكام المادة 76 من القانون 29/90 المذكور أعلاه .
- المادة الثالثة: إنهاء الأشغال المذكورة أعلاه يوجب على المعني التصريح بذلك لدى البلدية للحصول على شهادة المطابقة طبقا لأحكام المرسوم 176/91 المذكور أعلاه .
- المادة الرابعة: تلغى رخصة البناء إذا لم يشرع في الإنجاز حتى انقضاء المدة المحددة في الرأي التقني لمديرية التعمير و البناء و المقدرة بـ ثمانية عشرة (18) شهرا، تعتبر نصف المدة المحددة في رخصة البناء المحددة و المذكورة أعلاه .
- المادة الخامسة: تسلم نسخة من هذا القرار إلى المعني و مديرية التعمير و البناء بـ
- المادة السادسة: المادة الأمين العام للبلدية ورئيس تسمية التعمير بـ مكلفون بتنفيذ هذا القرار كل حسب اختصاصه

الجمهورية الديمقراطية الجزائرية الشعبية

ولاية
دائرة
بلدية

دائرة

بلدية

عقد بيع إداري رقم 2004/271...

قائمة المقتضى المدونة لمجرد : علي قطامي رئيس المجلس الشعبي البلدي
بلدية : المغير وولاية الوادي ، بصفتي ممثلا لبلدية الوادي .
- بمقتضى رقم 08/90 المؤرخ في 1990/04/07 والممنوع في بلدية .
- بمقتضى رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن لتوقيده على .
- بمقتضى المرسوم رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المتضمن لخصخصة
بناء ورخصة فجزلة .
- بمقتضى قرار فجزلة رقم/...../..... تمسك بالمحافظة على المصلحة المعتبرة
حجم :/...../..... بتاريخ :
- بمقتضى المدونة رقم : 1987/12 بتاريخ : 1987/01/16 المتضمنة لقمة المستفيدين من قطع الأرض
- بناء على تقرير الشروط المتعلقة بالبناء والتمسك بالمحافظة على المصلحة
حجم :/...../..... بتاريخ :
أصرح بالتالي بعث للسيد / بن
الموعد بتاريخ : 1991/03/03
وتمت : المغير : قامة لالأستاذ في

التعريف

قطعة نوصف ببناء : في
وعلى صالحة لنباء : من نيا مع مساحتها : 300 متر مربع
وتحمل رقم : 420 بحذاء :

النوع	الرقم	المساحة
الحجر	416 م	تربة
الحجر	421 م	تربة
الحجر	419 م	تربة

أصل الماعية

أفاد السيد في هذه القطعة في المضمرة إلى علي: 114 هـ 94 ر 44 س
بموجب قرار نقل للملكية رقم: 1392 فصلار عن وافي ولا في
بتاريخ: 10/06/1992 المسجل لدى مكاليف في التسجيل والقطر ج.
تحت رقم: 07/01 بتاريخ: 07/07/1992 بمضاء: ع/ بلي مكاليف المشرور بالمحكمة
المعقوبة ب: بتاريخ: 21/07/1992 حجم: 01 رقم: 34 بمضاء:

اتفاقية قرض عقاريرقم:

بين المصينين أسفله
 المؤسسة ذات رأسمال يقدر بـ هـج
 الكائن مقرها الاجتماعي بـ
 - الممثل من طرف السيد مدير الكاتبة
 ب. رقم
 وكذا بمقتضى الصلاحيات المخولة له
 المدعوا فيما يلي
 من جهة
 السيد(ة) / الأسم: الوظيفة:
 الولد(ة) بتاريخ في
 ابن (ت) و
 رقم ب ت و / ر من المسلمة بتاريخ من طرف دائرة
 العنوان:
 المهنة المستخدم: عنوان المستخدم:
 رقم الهاتف:
 المدعوا فيما يلي المقترض
 من جهة أخرى
 تم الاتفاق وإقرار ما يلي:
موضوع الاتفاقية:
 يمنح البنك بموجب هذه الاتفاقية للمقترض قرضا وفق الشروط الخاصة والعامة الآتية:

الشروط الخاصة للمقرض

- (1) مبلغ القرض دج (بالأرقام)
دينار جزائري (بالأحرف)
مبلغ التأمين: دج (بالأرقام)
دينار جزائري (بالأحرف)
- مبلغ القرض الإجمالي: دج ..
- (2) موضوع القرض: قرض عقاري طويل المدى لشراء مسكن لدى الخاص.
- (3) مدة القرض: سنة.
المدة الإجمالية: سنة.
مقسمة إلى ثلاثة (3) فترات:
- فترة الاستعمال:
- فترة الإرجاء: ثلاثة (06) أشهر أي من إلى
- فترة التسديد: سنة أي من إلى
- (4) نسبة الفوائد:
متغيرة وفقا للشروط البنكية السارية المفعول في
للإشارة فإن نسبة الفائدة السارية المفعول حاليا هي %.
- (5) صولة التسديد: دج: تدفع عند الإمضاء على هذه الاتفاقية.
- (6) قسط التأمين على القرض دج طيلة مدة القرض.
- (7) مساهمة المقرض: (تمويل ذاتي):
النسبة % من قيمة العقار الممول أي دج.
- (8) من تخصيص رهن رسمي:
تعيين العقار:
نوعية السكن:
- العنوان:
- الطابق: مساحة المسكن:
- عدد الغرف:
- المبلغ المضمون: القرض + الفوائد + مساعدة الدولة للحصول على الملكية
- (9) تسديد مبلغ القرض ودفع الفوائد:
1.9 تسديد مبلغ القرض: آجال استحقاق شهرية.
2.9 تسديد فوائد مرحلة التأجيل: تصاف إلى مبلغ القرض وتقسيم على الاستحقاقات الشهرية (جدول الاستهلاك)
- 3.9 دفع الفوائد لمرحلة الاستعمال: تحسب الفوائد كل ثلاثة أشهر وتقسيم على أجل الاستحقاق الشهرية (جدول الاستهلاك)
- 4.9 دفع فوائد مرحلة التسديد: تحسب الفوائد على المبلغ الغير مسدد من القرض وتدفع شهريا
- (10) أحكام خاصة لاستعمال القرض:
يدفع مبلغ القرض إلى الموثق مباشرة بواسطة بنك يسلمه إلى البائع.
- صلاحية رخصة القرض: إن صلاحية رخصة القرض سارية المفعول لمدة سنة ابتداء من تاريخ مصادقة لجنة القرض عليها.
- تسديد الأقساط: يجب تزويد الحساب البنكي بقيمة القسط المتعلق بالقرض وذلك في أجل 05 أيام قبل تاريخ الاستحقاق.

XII- الضمانات:

لضمان تنفيذ مبلغ موضع هذه الاتفاقية و تنفيذ كل الفوائد و الملحقات و تنفيذاً لكل بنود و شروط القرض يقدم "المقرض" رهن عقاري رسمي بالدرجة الأولى حرر أمام موثق لفائدة "....." على العقار محل التمويل و المعين في الشروط الخاصة. يرفق هذا الضمان بالاتفاقية و يكون جزءاً لا يتجزأ منها. حلول لفائدة البنك تامين متعدد المخاطر خاص بالمسكن مع تعهد المقرض بتجديده كل سنة إلى غاية التمدد الكلي للقرض.

XIII - التامين على القرض:

تكتتب "المؤسسة" تأميناً على القرض لدى شركة الضمانات للقرض العقارية ويكون قسط التأمين على عاتق "المقرض". حلول لفائدة البنك تامين متعدد المخاطر خاص بالمسكن مع تعهد المقرض بتجديده كل سنة إلى غاية التمدد الكلي للقرض.

XIV- التصريح:

يصرح "المقرض" تحت طائلة عقوبة القانون. بأنه لم يبرم اتفاقيات قرض من جهة أخرى. بان العقار المرهون غير مثقل بتسجيل لأي امتياز كان.

XV - الوفاء بالحقوق و الرسوم:

كل الحقوق و الرسوم من أي طبيعة كانت و المصاريف المتعلقة بهذه الاتفاقية أو التي قد تكون تابعة و ناتجة عنها تقع على عاتق "المقرض" الذي يمثلها.

XVI- الموطن المختار:

لتنفيذ هذه البنود و توابعها، اختار الطرفان موطناً لهما في العناوين الخاصة بهما المذكورة في هذه الاتفاقية.

XVII - الاختصاص القضائي:

كل النزاعات التي يمكن أن تحدث من اجراء تنفيذ هذه البنود أو تفسيرها في حالة عدم تسوية ودية مرفوعة أمام المحكمة المختصة.

تم تحرير هذا العقد من (05) نسخ

حرر ب.....

بتاريخ.....

البنك

المقرض (1)

السيد/.....

(1) يسبق توقيع "المقرض" بعبارة مكتوبة بخط اليد " قرأت ووافقت عليها"

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية السوادي

لشهر مارس 2016

كشف الراتب

دائرة

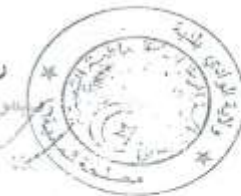
بلدية

الاسم واللقب :	رقم الحساب :	الحالة العائلية :
الوظيفة :	رقم ح. ج :	عدد الأولاد :
الصف :	الرقم الاستدلالي :	أهم الغياب :
05	302	/

الاقطاعات	الأجر الأساسي والمبلغ المضافة
القطاع الضمان الاجتماعي	الاجر الأساسي :
الضريبة على د.ج.	الخبرة المهنية :
القطاع الاشتراك في المعاشية	المنحة الجزائرية المعوقية :
خصم الحساب	منحة دعم نشاطات الإدارة :
القطاع الخدمات الاجتماعية	تعويض الخدمات الإدارية :
	تعويض إقليمي خاص 10% :
	منحة المتقاعدة :
مجموع الاقطاعات :	المبلغ الخام :
4,176.27	26,238.50
المبلغ الخاضع للضمان الاجتماعي :	المنح غير الخاضعة للضمان والقرابة والضمائم :
26,238.50	تعويض المنح العائلية :
23,044.03	منحة الزيادة :
	منحة الأجر الوحيد :
الصافي للدفع :	مجموع المنح غير الخاضعة :
22,862.23	800.00

20 أبريل 2016

رئيس المجلس الشعبي البلدي
رئيس المجلس الشعبي البلدي
(01)



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مكتب الدراسات التقنية المعمارية
والعمارة بالسوادي

السوادي في :

مهندس معماري معتمد
مساحة الشباب السوادي
الهاتف
رقم :

تقرير تقييم عقار

نحن السيد : مهندس معماري محلف معتمد لدى القرض الشعبي
الجزائري (CPA) والمقيم بمساحة الشباب بالسوادي
وبطلب من السيد : وفي إطار بناء سكن ريفي كائن المكان المسمى بتحصينة 70
حصنة بالفائز حصنة رقم 20 , بلدية
وبتاريخ: 2016/05/03 و انطلاقا من المخطط المقدم المزمع انجازه من طرف الطالب
نقيم كالتالي :

المبلغ الإجمالي للأرضية والأشغال المزمع إنجازها في إطار البناء :

300 000,00 دج عنها الأشغال المزمع إنجازها : 500 000,00

موزعة على الحصص التالية :

1	الأرضية	00 000,00	دج
2	البناء الموجود (المساهمة الشخصية + اعانة الدولة)	00 000,00	دج
3	الأشغال الكبرى:	25 000,00	دج
4	المساحة :	75 000,00	دج
5	النجارة :	55 000,00	دج
6	الكهرباء:	45 000,00	دج
7	الرصاصة والأدوات الصحية:	15 000,00	دج
8	الدهن والزجاج:	85 000,00	دج
	المجموع العام للأرضية والأشغال المنجزة و المزمع إنجازها:	00 000,00	دج

أوقف هذا التقييم على مبلغ قدره : خمسة ملايين و ثلاثمائة ألف دينار جزائري

ملاحظة : نسبة الأشغال الموجودة تساوي 37,14 % من الأشغال المنجزة و المزمع إنجازها
بدون الأرضية

الخبر