



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العالمي
جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
قسم العلوم الاقتصادية



صيغ التمويل العقاري ودورها في التقليل
من أزمة السكن في الجزائر
-دراسة حالة ديوان الترقية والتسيير العقاري بالوادي-

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في العلوم الاقتصادية
تخصص: اقتصاد نقدي وبنكي

إعداد الطلبة:

- رياض الدين بالعيد

- كنزة شوية

- إبراهيم غربي

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
د. طارق قدوري	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
د. مصعب بالي	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
د. عقبة خضير	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2018 / 2019



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العالمي
جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
قسم العلوم الاقتصادية



صيغ التمويل العقاري ودورها في التقليل
من أزمة السكن في الجزائر
-دراسة حالة ديوان الترقية والتسيير العقاري بالوادي-

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في العلوم الاقتصادية
تخصص: اقتصاد نقدي وبنكي

إعداد الطلبة:

- رياض الدين بالعيد
- كمنزة شوية
- إبراهيم غربي

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
د. طارق قدوري	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
د. مصعب بالي	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
د. عقبة خضير	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2018 / 2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿وَكَذَلِكَ أَنْزَلْنَا هُدًى لِمُوسَىٰ إِذْ أَوْحَيْنَا إِلَيْهِ أَنْ نَادِ يَأْتِيكَ الْكَلِمَاتُ مِنْ رَبِّكَ فَاتَّقِ اللَّهَ ۚ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ۗ﴾

﴿بَعْدَ مَا جَاءَكَ مِنَ الْإِلْهِ مَا تَشَاءُ مِنَ اللَّهِ مِنْ وَرَثَةٍ وَمِنْ وَرَثَةٍ﴾

﴿وَأَقِ﴾

شكر و عرفان

الحمد لله الذي وفقنا لإنجاز هذا العمل و الصلاة و السلام على من تركنا على المحجة البيضاء ليلها
كنهارها نبي الرحمة و نور العالمين .. سيدنا محمد صلى الله عليه و سلم ..

في مثل هذه اللحظات يتوقف اليراع عن الكتابة ليفكر قبل أن يخط الحروف .. و عبثا نحاول تجميعها
في اسطر .. بأنامل تحيط بقلم أعياه التعب و الأرق .. و لا يقوى على الحراك بل يتكأ على قطرات حبر
مملوءة بالحزن و الفرح في آن واحد .. فرح لبزوغ فجر جديد و حزن يشوبه الفراق بعد التجمع ..
فواجب علينا شكرهم و نخص بجزيل الشكر و العرفان :

الدكتور و الأستاذ الكريم مصعب بالي الذي تفضل بالإشراف علينا و أعطانا من حصيلة فكره و فيض
علمه .. تقف حروفنا عاجزة عن شكر هذا الصرح .

شكرا له

السيد إبراهيم غربي إطار بديوان الترقية و التسيير العقاري الذي قدم لنا الكثير .

شكرا له

جميع عمال ديوان الترقية و التسيير العقاري بالوادي على حسن الاستقبال و الترحاب .

شكرا لهم

إلى كل طاقم المكتبة المركزية بمعهد العلوم الاقتصادية بجامعة الشهيد حمه لخضر الوادي .

شكرا لهم

رياض .. كنزة .. إبراهيم

الإهداء

إلى الوالدين الفاضلين أطال الله في عمريهما ...

إلى جميع أفراد العائلة دون استثناء

البراعم : لينة . هديل . أسيل . علي . أحمد ..

إلى كل من أعرفهم ..

الإهداء

اهدي ثمرة هذا العمل إلى من ظلت دعواته ترافقني طول حياتي أبي الغالي ...

إلى روح والدتي تغمدها الله برحمته الواسعة ...

إلى جميع الأخوة والأخوات دون استثناء ...

إلى رفيقة دربي زوجتي حفظها الله ...

إلى زملائي في انجاز هذه المذكرة ...

إلى كل أعضاء الدفعة وزملاء العمل بديوان الترقية والتسيير العقاري وكالة الوادي ...

إلى كل من اعرفهم من قريب او من بعيد ...

إبراهيم

الإهداء

الحمد لله الذي وهبني نعمة العقل ، و أمدني بالقوة و الإرادة حتى أتممت هذا العمل المتواضع والذي

أهديه إلى :

من قال فيهما الله تبارك و تعالى " وقضى ربك أن لا تعبد إلا إياه و بالوالدين إحسانا "

إلى الشمعة التي أضاءت ومازالت تضيء دربي والداي الكريمين أطال الله في عمرهما

إلى أخوتي و أخواتي و أحفاد عائلتي بدون استثناء

وإلى كل أصدقائي و أصهاري وكل من مدّ لي يد العون في حياتي سواء من بعيد أو من بعيد

الحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله .

الملخص :

قامت الجزائر بإجراء العديد من الإصلاحات المالية فكان لها أهمية بالغة في تغطية الطلب المتزايد على السكن و الحل لهذه الأزمة هو تطبيق عدة صيغ و طرق مستحدثة و معمول بها لتمويل المشاريع السكنية من خلال ما يعرف بنظام التمويل العقاري .

و تهدف الدراسة إلى إبراز الصيغ الجديدة فكانت من أهم نتائجها ترقية قطاع السكن و الحد من الأزمة المتزايدة باستخدام عدة هيئات مالية مانحة و ضامنة و داعمة معتمدة من طرف الدولة .

الكلمات الدالة : التمويل العقاري ، القروض العقارية ، ، أزمة السكن . ديوان الترقية و التسيير العقاري .

Résumé:

L'Algérie a mis en œuvre de nombreuses réformes financières et a joué un rôle extrêmement important dans la couverture de la demande croissante de logements, La solution à la crise du logement réside dans l'application de plusieurs méthodes nouvelles et modernes de financement de projets de logement à travers le système dit de financement hypothécaire.

L'étude vise à mettre en évidence les nouvelles formules , dont la plus importante est la modernisation du secteur du logement et la réduction de la crise croissante en faisant appel à plusieurs donateurs , garants et institutions financières de soutien accréditées par l'État.

Mots clés : financement hypothécaire, prêts hypothécaires , crise du logement , Office de promotion et de gestion immobilière (OPGI) .

فهرس المحتويات

الفهرس

الصفحة	الفهرس
	الإهداء
	شكر و تقدير
	الملخص
	فهرس المحتويات
	قائمة الجداول
أ	المقدمة العامة
الفصل الأول : صيغ التمويل العقاري و دورها في حل أزمة السكن	
06	تمهيد الفصل الأول
07	المبحث الأول : ماهية التمويل العقاري
07	المطلب الأول : مفهوم التمويل العقاري و خصائصه
10	المطلب الثاني : أهمية التمويل العقاري و صيغه
26	المطلب الثالث : إطراف التمويل العقاري و الهيئات المانحة و الضامنة
39	المبحث الثاني : أزمة السكن و واقعه في الجزائر
39	المطلب الأول : ماهية السكن
46	المطلب الثاني : تطور الحظيرة السكنية في الجزائر من 1967 . 1989
53	المطلب الثالث : مشاكل قطاع السكن و بيان العجز فيه
95	المبحث الثالث : صيغ التمويل العقاري المستحدثة و المعمول بها في الجزائر من 1990 . 2019
95	المطلب الأول : صيغ التمويل العقاري المستحدثة و المعمول بها في الجزائر
65	المطلب الثاني : إحصائيات التمويل العقاري للفترة ما بين 1990 . 2000
69	المطلب الثالث : إحصائيات التمويل العقاري للفترة ما بين 2001 . 2019
74	خلاصة الفصل الأول
الفصل الثاني : ديوان الترقية و التسيير العقاري بالوادي - دراسة حالة -	
76	تمهيد الفصل الثاني
77	المبحث الأول : ماهية ديوان الترقية و التسيير العقاري بالوادي
77	المطلب الأول : تعريف ديوان الترقية و التسيير العقاري بالوادي و موقعه
79	المطلب الثاني : أهداف ديوان الترقية و التسيير العقاري بالوادي و مهامه

81	المطلب الثالث : الهيكل التنظيمي لديوان الترقية و التسيير العقاري بالوادي
90	المبحث الثاني : تقييم مساهمة ديوان الترقية و التسيير العقاري في تمويل قطاع السكن
90	المطلب الأول : صيغ السكنات المعروضة من طرف الديوان و شروطها.....
93	المطلب الثاني : نشاط ديوان الترقية و التسيير العقاري الفترة 2010 . 2018
95	المطلب الثالث : التحديات والعوائق التي تواجه الديوان و الحلول المقترحة.....
100	خلاصة الفصل الثاني
102	الخاتمة العامة
105	قائمة المراجع
	الملاحق

فهرس الجداول

قائمة الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
61	الشروط المرتبطة بقرض التوفير للسكن و مميزاته	01
46	السكنات المنجزة و الاعتمادات المالية لبرامج السكن الحضري 1967 1969.	02
47	السكنات المنجزة و الاعتمادات المالية لبرامج السكن الريفي 1967 1969.	03
94	تطور البرامج السكنية خلال المخططين الرباعيين 1970 . 1977	04
52	البرامج السكنية خلال مرحلة المخططين الخماسيين 1980 . 1989	05
66	صيغ السكنات الحضرية و الريفية المنجزة خلال الفترة 1990 . 1994	06
68	صيغ السكن الحضري و الريفي خلال الفترة 1995 . 2000	07
70	صيغ التمويل العقاري و المساكن الموزعة خلال الفترة 2000 . 2004	08
71	المساكن الموزعة خلال الفترة 2005 . 2009	09
72	التوزيع المبرمج للسكنات خلال الفترة 2015 . 2019	10
94	حصص السكنات العمومية الايجارية خلال الفترة 2010 . 2018	11
95	حصص السكنات الاجتماعية التساهمية خلال الفترة 2012 . 2019	12

المقدمة العامة

مقدمة

تعتبر الجزائر واحدة من بين الدول التي أولت اهتماما كبيرا بقطاع السكن من خلال آليات و صيغ التمويل العقاري، والتي نلتمسها عبر مختلف السياسات السكنية التي سطرته خاصة خلال العشر سنوات الأخيرة، إذ التزمت الدولة آنذاك إلى حد ما كغيرها من الدول بتوفير السكن واعتباره كحق أساسي للمواطن.

فكان لزاما على الدولة الجزائرية البحث عن مختلف السبل و الوسائل التي توصلها إلى تطويق الأزمة التي تعتبرها هاجسا يشغل بال الأفراد، مما جعلها تولي أهمية بالغة لهذا القطاع ومشاكله وقد تبين أن هذه الاختلالات في قطاع السكن لا تستدعي إصلاحات كبيرة في الجانب التشريعي أو الإداري وإنما في إيجاد آليات ومصادر التمويل العقاري لدعم القطاع .

1 . إشكالية الدراسة :

بناء على ما سبق ذكره ، تبرز معالم المشكلة التي نعمل على معالجتها و ذلك من خلال الإجابة على الإشكالية التالية :

إلى أي مدى ساهمت صيغ التمويل العقاري المتبعة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري في التخفيف من أزمة السكن في الجزائر؟

2 . الأسئلة الفرعية :

و لتوضيح الإشكالية أكثر قمنا بطرح مجموعة من التساؤلات الفرعية أهمها :

ما هو التمويل العقاري ؟

. ما هي الصيغ المستحدثة التي تم العمل بها في الجزائر ؟

. أهمية الدواوين العقارية ودورها في التقليل من أزمة السكن ؟

3 . فرضيات الدراسة :

على ضوء العرض السابق لإشكالية الدراسة يمكن صياغة الفرضيات التالية :

- يلعب التمويل العقاري دورا أساسيا في حل أزمة السكن ؛

- لم تؤدي الإصلاحات والقوانين الجديدة وصيغ التمويل العقاري المستحدثة لتوفير صيغ فعالة لتمويل القطاع العقاري في الجزائر خاصة قطاع السكن .

. يساهم ديوان الترقية و التسيير العقاري في الحد من أزمة السكن في الجزائر عموما و على مستوى وكالة ولاية الوادي خصوصا .

4. أهداف الدراسة وأهميتها :

أ. أهداف الدراسة :

تهدف من خلال هذه الدراسة إلى الإسهام في كل ما من شأنه المساهمة في حل أزمة السكن في الجزائر وهذا من خلال إيجاد آلية لتمويل السكن من أجل التقليل من حدة الأزمة ، وبشكل عام تهدف الدراسة إلى تحقيق مايلي :

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

. دراسة الإطار النظري للتمويل العقاري وبيان ماهيته وأهميته ؛

. إبراز دور ديوان الترقية والتسيير العقاري ومساهمته في التقليل من أزمة السكن في الجزائر .

ب- أهمية الدراسة :

. أهمية السكن في الجزائر؛

. جهود الدولة في حل أزمة السكن (من خلال السياسات والبرامج التنموية) ؛

. أهمية السكن بالنسبة للفرد .

5- حدود الدراسة :

من الناحية المكانية ركزنا في هذه الدراسة على الجزائر ، أما الجانب التطبيقي فكان بديوان الترقية والتسيير العقاري بالوادي

أما الجانب الزماني لهذه الدراسة فقد ركزنا بالنسبة للجانب النظري عن السياسة السكنية في الجزائر بعد الإصلاحات الاقتصادية ، أما الجانب التطبيقي الذي تم على مستوى ديوان الترقية والتسيير العقاري بالوادي فقد حددناه خلال الفترة 2010 إلى غاية 2019 .

6- مبررات ودوافع اختيار الموضوع :

تمثل مبررات ودوافع اختيارنا لهذا الموضوع في :

الأهمية التي يكتسبها هذا الموضوع من خلال الاهتمامات الوطنية في إيجاد حل لمشكل السكن ؛

الاهتمام الشخصي بالموضوع ومتابعته عن قرب ؛

قلة البحث في هذا الموضوع وندرة الدراسات عنه في الجزائر ؛

محاولة توفير مرجع بإمكانه أن يوفر بداية لأبحاث أخرى في هذا الجانب .

7- منهجية الدراسة :

اعتمدنا على المنهج الوصفي في تناول موضوع التمويل العقاري وأزمة السكن ؛

المنهج التاريخي لموضوع أزمة السكن في الجزائر منذ الاستقلال ؛

المنهج التحليلي لتحليل أرقام وبيانات القطاع خلال فترة الدراسة .

8- الدراسات السابقة :

. رسالة ماجستير بعنوان : التمويل العقاري ، للطالبة عرعار الياقوت ، كلية الحقوق ، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر ، 2008 . 2009 .

تناولت الدراسة مفاهيم عامة حول ماهية التمويل العقاري بكل جوانبه بما فيها الصيغ المستحدثة و المعمول بها وكذا المؤسسات المالية و الهيئات الضامنة و المانحة لهذا الأخير بشكل مفصل و واضح .

. رسالة ماجستير بعنوان : دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر ، للطالب عيسى بوراوي ، كلية العلوم الاقتصادية ، جامعة الجزائر ، 2013 . 2014 .

تناولت الدراسة مفاهيم عامة حول السكن و السياسة السكنية ، و كذا تطور الحظيرة السكنية في الجزائر .

. رسالة ماستر بعنوان : الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر ، للطالبتين عبيد نجوى و درار هندة ، كلية العلوم الاقتصادية ، جامعة العربي التبسي تبسة ، 2015 . 2016 .

تناولت الدراسة ابرز صيغ التمويل العقاري المستحدثة و المعمول بها في الجزائر .

. رسالة ماستر بعنوان : تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك قسنطينة المديرية الجهوية ، للطالب محمود بن خبشاش ، جامعة أم البواقي ، 2015 - 2016 .

تناولت هذه الرسالة التمويل العقاري و تطور الحظيرة السكنية بشكل مفصل مع إبراز أهم الإصلاحات في قطاع السكن .
و تبعا لهذه الدراسات سوف نحاول من خلال بحثنا هذا إبراز صيغ التمويل العقاري و دورها في معالجة أزمة السكن في الجزائر .

9 . صعوبات البحث :

واجهنا العديد من الصعوبات خلال إعداد هذا العمل و نذكر منها :

. قلة المراجع في الموضوع و خاصة الكتب ؛

. عدم توفر معلومات كافية من ديوان الترقية و التسيير العقاري خاصة من جانب الإحصائيات بحجة السر المهني و التكتم على عدد الصيغ السكنية المنجزة و التي في طور الانجاز .

10 - خطة العمل :

من اجل التعمق في الموضوع و حوصلته أردنا انتهاج الخطة التالية و ذلك من خلال تقسيمها إلى فصلين :

. الفصل الأول : تم التطرق فيه إلى ماهية التمويل العقاري بشكل عام بما فيه صيغه المستحدثة و المعمول بها و كذلك سلطنا الضوء على أزمة السكن و واقعه في الجزائر .

. الفصل الثاني : شمل هذا الفصل دراسة ديوان الترقية و التسيير العقاري بالوادي كدراسة تطبيقية و تم من خلاله إبراز دوره في تمويل قطاع السكن و معالجة الأزمة .

الفصل الأول:

صبيغ التمويل العقاري ودورها
في حل أزمة السكن

تمهيد :

تسعى الحكومة الجزائرية الرشيدة إلى تبني سياسة التمويل العقاري ، إذ توليه أهمية بالغة لكونه يساعد على تحقيق التنمية الاقتصادية و على الاستقرار الاجتماعي و الأمني للفرد ، و ذلك من خلال استحداث العديد من الصيغ التمويلية العقارية الجديدة و وضعها تحت تصرف طالبيها ، هذه الأخيرة ساهمت بشكل كبير في القضاء على أزمة السكن و إنعاش القطاع العقاري ككل .

و عليه في هذا الفصل سنسلط الضوء على ماهية التمويل العقاري بكل جوانبه و صيغه المستحدثة و المعمول بها مع التطرق إلى أزمة السكن الواردة في الجزائر .

و بناء على ما سبق ذكره سيتم التطرق إلى الجوانب سالفه الذكر في التقسيم التالي :

المبحث الأول : ماهية التمويل العقاري

المبحث الثاني : أزمة السكن و واقعه في الجزائر

المبحث الثالث : صيغ التمويل العقاري المستحدثة و المعمول بها في الجزائر

المبحث الأول : ماهية التمويل العقاري

يلعب التمويل دوراً أساسياً في عملية التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ، فنقص الأموال يؤدي إلى إنتاج سياسة الاقتراض من البنوك ، وفي هذا المبحث يتم التطرق لماهية التمويل العقاري ككل و دراسة كل جوانبه و أبعاده .

المطلب الأول : مفهوم التمويل العقاري و خصائصه

إن التنظيم القانوني لا يهتم بمفهوم التمويل بوصفه ظاهرة اقتصادية محضة ، و إنما يُعنى بتنظيم الحقوق و الالتزامات التي تترتب على عقد التمويل العقاري ، و لكن لما كان أصل مصطلح التمويل العقاري هو علم الاقتصاد ، لذا فإن هناك صلة وثيقة بين الاقتصاد و القانون في هذا المجال تحتم علينا أن نبدأ من المعنى الاقتصادي للتمويل العقاري ، بوصفه نشاطاً اقتصادياً ، و صولاً للمعنى القانوني لعقد التمويل العقاري .

الفرع الأول : مفهوم التمويل العقاري

أولاً : التمويل لغة

يعني الإمداد بالمال و مؤله أي قَدَم له ما يحتاج إليه من المال ، يقال : مؤله فلانا و مؤل العمل .

ثانياً : التمويل اصطلاحاً

فهو يعني مجموعة الأعمال و التصرفات التي تمدنا بوسائل الدفع و التمويل يعني الحصول على الاقتراض و الأموال و السلف و تنظيم شؤونها و إدارتها أو هو تجميع الأموال المدخرة لتوجيهها لغرض معين ، و يعني أيضاً اقتراض وفق شروط معلومة و في زمن و مكان محددين ، أو التمويل الممنوح من الغير و الذي يكون طويل الأجل و يطلق عليه بالائتمان، و من هنا يتضح وجود العلاقة الوثيقة بين الائتمان و التمويل ، أما " العقار هو كل شيء له مستقر بحيث لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف فيشمل الأرض و البناء"¹...

ولو يممنا وجهنا نحو تعريفات الفقه للتمويل العقاري لوجدنا عدداً من التعريفات ، بعضها موسع و بعضها محدد ، و بعضها ركز على الجانب الاقتصادي في حين حاول بعضها إبراز الجانب القانوني ، و لكن يجمعها وحدة الهدف و الموضوع و هو التمويل في المجال العقاري .

¹ اسم الناشر غير متوفر ، التمويل العقاري ، مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية و السياسية ، العدد الثالث ، السنة السابعة ، البلد غير متوفر ، 2015 ، ص 180.

فقد تم تعريف التمويل العقاري بوصفه نشاطا اقتصادياً بأنه حاجة الأفراد أو الشركات أو المؤسسات و غيرها إلى تمويل شراء أو بناء عقار و هنا يلجأ طالب التمويل إلى مؤسسة مالية أو أي جهة تمويل لتقوم بعملية التمويل ثم يقوم العميل بسداد قيمة هذا التمويل على أن يتفق عليها نظير عائد للجهة الممولة . و في الحقيقة أن هذا التعريف شمل عملية الشراء و البناء و لكنه اغفل جانب ترميم العقار ، بالإضافة إلى انه لم يبين كيفية تسديد قيمة التمويل ، هل تكون على شكل أقساط أم دفعة واحدة أو دفعتين .

بينما ذهب بعضهم إلى أن التمويل العقاري إنما هو الرهن العقاري على أساس أن قرض التمويل المقدم من جهة التمويل يكون مضموناً برهن ذلك العقار لصالح جهة التمويل إلى أن يتم الانتهاء من سداد قيمة العقار بالكامل ، و أن هذا التعريف أظهر جانباً قانونياً واحداً وهو الجانب الخاص بالضمانات المطلوبة من طالب التمويل و لم يكن كافياً لبيان المعنى الاقتصادي له .

فهذا التعريف قد اقترب قليلاً لبيان فكرة التمويل العقاري بوصفه نشاطاً اقتصادياً حيث حدد طبيعة التمويل العقاري بوصفه ائتمانياً ، و حدد نطاق هذا الائتمان و هو العقار، إلا انه لم يبين طبيعة مدة الائتمان هل هي طويلة أم قصيرة .

و يمكن تعريف التمويل العقاري بأنه ذلك النشاط الاقتصادي الذي يعنى بتدبير السيولة النقدية من قبل احد المؤسسات المالية المرخصة لتغطية نفقات تملك أو بناء أو ترميم عقار لصالح احد الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاصين أو العامين¹، و لا يقتصر التمويل العقاري على تمويل المساكن فقط و إنما يتناول العقارات بصفة عامة ليشمل فضلاً عن المساكن ، المباني السياحية ، و الفندقية ، و الاستثمارية ، و التعليمية والتجارية ، و الخدمية ، و الصناعية ، و الزراعية و غيرها ، فالتمويل العقاري يتخطى حدود قطاع المساكن إلى العديد من القطاعات الأخرى إذ يندر وجود نشاط دون عقار يحتضن مستلزمات ممارسته و يمارس من خلاله النشاط ذاته² . ويلعب التمويل العقاري دوراً حيويًا و فعالاً في الحياة الاقتصادية المعاصرة فهو الشريان الحيوي و القلب النابض الذي يمد القطاع الاقتصادي بمختلف وحداته و مؤسساته بالأموال اللازمة للقيام بعملية الاستثمار و تحقيق التنمية و دفع عجلة الاقتصاد للأمام دوماً³ .

¹ المرجع السابق ، ص 180 . 181

² أحمد سعيد أحمد آل عبدان الشهري ، النظام القانوني لعقد التمويل العقاري ، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق ، جامعة القاهرة ، 2012 ، ص 8 . 9

³ احمد خيرات ، واقع و مستقبل منظومة التمويل الاسكاني في الجزائر في ظل محدودية الموارد ، المجلة الجزائرية للاقتصاد و المالية ، العدد 07 ، المجلد الثاني ، جامعة المدية ، 2017 ، ص 354 ،

الفرع الثاني : خصائص التمويل العقاري

إن نظام التمويل العقاري قد تختلف تطبيقاته من دولة إلى أخرى وهذا حسب السياسة الاقتصادية و المالية لكل دولة بالإضافة إلى نمط المعيشة كما أنه يختلف عن غيره من العمليات القانونية التي تختلط به وتقترب منه ومع كل هذه الاختلافات فالتمويل العقاري ينفرد بخصائص وهي كالتالي :

أولاً : التمويل العقاري عقد مالي ومن العقود ذات التنفيذ المتتابع

1 - التمويل العقاري عقد مالي :

نظام التمويل العقاري يسمح بالتدخل المالي و يتجلى هذا من خلال الالتزامات المتبادلة بين أطراف الاتفاق وكذلك من خلال المؤسسات المخولة لها مزاوله أنشطة التمويل العقاري و اتفاق التمويل العقاري كغيره من الاتفاقات القانونية¹.

2 - التمويل العقاري من العقود ذات صلة التنفيذ المتتابع :

إن اتفاق التمويل العقاري يعتبر من العقود الزمنية او عقود المدة ، إذ تعرف هذه الأخيرة أنها تلك العقود التي تعتبر المدة عنصراً أساسياً فيه ، إذ تحدد محله وهي إما ذات تنفيذ مستمر كعقدي الإيجار والعمل و إما عقود ذات تنفيذ دوري كعقد التوريد.

و اتفاق التمويل العقاري من الائتمان الطويل الأجل (10 سنوات إلى 15 سنة و أكثر) كما انه من بين الشروط التي يجب أن يتضمنها اتفاق التمويل العقاري المدة المحددة للوفاء بأقساط باقي الثمن ، لكن الواقع عكس ذلك تماماً إذ أن المدة لا تتدخل في تحديد التزامات طرفي العقد، فمقدار التزامات كل طرف لا يتغير بحسب المدة التي تستغرقها فترة السداد²

3 - التمويل العقاري من عقود الإذعان :

عقد الإذعان هو : عقد يملي فيه المتعاقد شروطه على المتعاقد الثاني الذي ليس له إلا رفض العقد او قبوله .

¹ ثروت عبد الحميد ، اتفاق التمويل العقاري - دراسة احكام قانون التمويل العقاري و الشريعة المقارنة ، دار الجامعة الجديدة ، الاسكندرية ، مصر ، 2017 ، ص ص 13 .

14

² الياقوت عرعار ، التمويل العقاري ، رسالة لنيل درجة الماجستير في الحقوق فرع قانون أعمال ، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر ، 2008 . 2009 ، ص ص 18 . 19 .

ويتميز هذا النوع من العقود بسيطرة احد المتعاقدين على الآخر ، فيفرض عليه شروطه ولا يقبل مناقشتها وترجع هذه السيطرة عادة إلى احتكار فعلي او قانوني للسلع او الخدمات من طرف المتعاقد القوي¹.

4 - التمويل العقاري عقد من عقود الاستهلاك :

تولي قوانين الاستهلاك في معظم الدول الصناعية ، أهمية كبرى لحماية المستهلكين ضد الشروط التعسفية ، وقد اصدر مجلس أوربا في نوفمبر 1976 قرارا يوصي فيه الدول الأعضاء باتخاذ كافة الوسائل الفعالة القانونية وغيرها لحماية المستهلك ضد الشروط التعسفية ، وطالب التمويل يعتبر مستهلكا حيث يعرف من منظورين :

- تصور شخصي : من مفهوم المستهلك
- تصور موضوعي : يوسع هذا المفهوم².

المطلب الثاني : أهمية التمويل العقاري و صيغه

بما أن التمويل العقاري هو تحويل موارد المدخرين إلى المقترضين و وضعها تحت تصرفهم لغرض شراء وحدات سكنية ، و ذلك بعدة ودائع ادخارية يقوم بإعادة تكوينها في صورة تمويلات او قروض عقارية و عليه نجد أن هذا النظام يكتسي أهمية كبيرة في عدة جوانب .

الفرع الأول : أهمية التمويل العقاري

إن الآلية الأساسية في التمويل العقاري هي عملية القيام بتحويل موارد المدخرين إلى المقترضين من اجل تمكينهم من شراء وحدات سكنية و ذلك في عدة ودائع ادخارية ، حيث يقوم بإعادة تكوينها في صور تمويلات او قروض عقارية ، لذا يكتسي هذا النظام أهمية كبيرة تلخص فيما يلي :

أولا : الأهمية الاقتصادية

إن نموذج التمويل العقاري و إعادة التمويل الرهني المطبق حاليا في اغلب الدول النامية و المتطورة يسعى إلى دفع عجلة نمو أنواع السكن ، وبالتالي تحقيق قفزة نوعية في المجال الاقتصادي ، فالسياسات الاقتصادية الكلية المتبعة لحد الآن لها جزء من المسؤولية المباشرة وغير المباشرة في تطوير الحضيرة السكنية .

¹ المرجع السابق ، ص 20

² صالح حجاجي ، التمويل البنكي للسكن بين الشريعة و القانون دراسة مقارنة لبنكي cneq و البركة بولاية الوادي ، رسالة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون أعمال ، جامعة حمة لخضر الوادي، 2014. 2015 ، ص ص 50 . 51

قطاع السكن مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى ويظهر هذا الارتباط في الاستثمار، الإنتاج ، الشغل و الأسعار .

إن الأثر الذي قد يحدثه قطاع السكن على النشاط الاقتصادي ذو أهمية بالغة ويحتاج إلى دعم من طرف الدولة ، فالنفقات المخصصة كل سنة لسكن لا تتعدى 2% من النفقات العمومية ، و اثر هذه النفقات على النشاطات الاقتصادية الأخرى تعتبر ذات أهمية قصوى ، إذ أن كل دينار واحد يصرف على السكن تقابله زيادة ما يقارب 2 دينار .

أما من خلال بعض التجارب الأجنبية فقد تبين أن المبالغ المخصصة للاستثمارات في مجال السكن تتراوح ما بين 15% و 30% من تكوين رأس المال الثابت، فالأنظمة المالية الضعيفة و الأقل تطورا و غير القادرة على تجنيد الادخار الخاص أدت بالحكومات إلى اللجوء إلى تمويل النشاطات السكنية باستعمال الأموال العمومية ، ويبقى عدد كبير من العائلات ذات الدخل الضعيف محرومة من الحصول على القروض البنكية لعدم تمكنها من تقديم ضمانات كافية .

إن ضرورة تدخل الدولة في الحياة الاقتصادية ووجود قطاع عام بمشاركة القطاع الخاص وضرورة مراجعة عمل المصارف الخاصة لاسيما فيما يتعلق بالقروض التي تمنحها برهون عقارية ووضع الضوابط لعمل سوق الأوراق المالية أضحي من السياسات التي يجب اتخاذها لتفادي أي أزمة، خاصة ونحن نعلم مدى تأثير قطاع العقار على الاقتصاد ككل سواء بالإيجاب و السلب¹.

ثانيا : الأهمية الاجتماعية

تحدث الدكتور مصطفى هيدب رئيس الأكاديمية العربية للعلوم المالية و المصرفية خلال ندوة إقليمية بالقاهرة بعنوان " مواجهة مشاكل الإسكان من خلال التغلب على معوقات التمويل العقاري في الوطن العربي وقال : " إن مشكلة السكن في الوطن العربي تزداد حدة بسبب الزيادة السنوية المرتفعة للسكان و الهجرة الريفية نحو المدن و زيادة معدل الأفراد للمسكن الواحد عن المتوسطات الدولية المستهدفة ، وأن حوالي ثلث المساكن القائمة غير مستوفية لأدنى الشروط المناسبة و البدء في بناء بعض المساكن بما يخالف قدرات البناء في الوطن

¹ الياقوت عرعار، مرجع سبق ذكره ، ص 11 . 12

العربي ، وأكد أيضا على ضرورة انتهاج الأساليب السليمة في تقييم العقار و ضرورة التغلب على أوجه القصور في الهيكل القانوني .

كما دعى أندرو كانتيجهام " المدير الإقليمي للهيئة التطوعية للخدمات المالية " في نيويورك إلى ضرورة تبسيط إجراءات تسجيل ملكية العقار و الاهتمام بتوفير السكن لذوي الدخل المحدود و تعبئة مصادر التمويل المصرفية وغير المصرفية لتمويل بناء المساكن وضرورة تطوير السوق العقارية ، و الاهتمام بالشفافية و تنمية خبرات الوساطة العقارية و خاصة في مجال تقييم العقار ، و يمنح نظام التمويل العقاري لطالب التمويل أطول فترة سداد ممكنة مما يؤدي إلى ظهور قدرة شرائية لم تكن متاحة من قبل و يسر عليه تملك الوحدة السكنية التي يريدها ¹.

ثالثا : الأهمية القانونية

لم تتبنى الجزائر أي تشريع خاص ينظم التمويل العقاري مما جعله يبقى يخضع لقواعد ابتداء التطبيق العملي للبنوك و المؤسسات المصرفية التي انفردت بوضع قواعده و أسسه ، و لأهمية التمويل العقاري كانت الحاجة ماسة لقانون ينظم هذا النوع من الائتمان .

وفي الجزائر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أوكلت إليه مهمة الائتمان العقاري ، إذ يعتبر من أهم الهيئات المالية الممولة لنشاط الترقية العقارية وقطاع السكن بصفة خاصة ، ويعتبر الصندوق الوطني لتوفير و الاحتياط " مؤسسة مالية متخصصة في المجال العقاري لاسيما جمع الادخار في هذا المجال وتمويل السكن وكذلك بيعه " الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يعرف نفسه بأنه بنك يتخصص في جمع التوفير و منح القروض العقارية للخواص وتمويل المقاولين العموميين و الخواص ².

الفرع الثاني : صيغ التمويل العقاري

إن مختلف البنوك التجارية و العقارية في العالم تتبع عدة أساليب او صيغ للتمويل العقاري و تتمثل في التمويل عن طريق التوريق أو الصيغ الإسلامية ، بالإضافة إلى تمويل الترقية العقارية عن القروض العقارية ، هذه الأخيرة تعد الأكثر شولا في التمويل العقاري .

¹ صالح حجاجي ، مرجع سبق ذكره ، ص 39

² إيمان بوسنة ، النظام القانوني للترقية العقارية ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، عين مليلة الجزائر ، 2011 ، ص 159

أولا : تمويل الترقية العقارية عن طريق القروض العقارية

1 - تمويل الترقية العقارية

عرفت المادة 02 : من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري نشاط الترقية العقارية على انه : مجموع الأموال التي تساهم في إنجاز او تجديد الأملاك العقارية المعنية ، محال ذات الاستعمال السكني او محال الوظيفة ، محلات تجارية او مصانع¹ و يتم تمويل الترقية العقارية من طرف البنوك التجارية عن طريق القروض العقارية و لهذا سنتطرق إلى تعريف القرض بصفة عامة و القروض العقارية و أنواعها بصفة خاصة.

2 - تعريف القروض العقارية :

هو قرض موجه لتمويل عمليات بناء ، شراء مسكن ، عقار، أو لصيانة أو تحسين مسكن ، مدة القرض تصل في المتوسط إلى 25 سنة و المبلغ لا يتعدى 80 % من قيمة المشروع يعوض على أساس دفعات ثابتة متساوية شهريا ، فالزبون يقدم ضمانات و يرهن المشروع سعر الفائدة في الجزائر ما بين 6.5 و 8 % .

و قد عرفت القروض العقارية في الآونة الأخيرة تطورا ملحوظا و هذا نتيجة لتزايد الطلبات التي فاقت الحد فأوقف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط cneq استقبال الملفات الخاصة بالقروض العقارية ظرفيا نتيجة للطلبات الكثيرة.

و حسب العرض المقدم من طرف ELISABETH COULOMB فإن هذا القرض موجه لثلاثة أصناف من الزبائن تتعامل معهم البنوك و هم :

2 - 1 أفراد مستأجرين بدون مشروع عقاري :

هذا الصنف ليس له أي حيوية أو رغبة اتجاه الملكية العقارية و يفضلون الاستهلاك و نوع من الحرية و لتوعية أفراد هذا الصنف للاستثمار العقاري يجب تغيير طريقة و خريطة التمويل و تغيير سلم و طريقة القرض .

إن تنويع القروض العقارية و تقديم منتجات جديدة و سهلة هما الوسيلتين الأنجح لجلب هذا الصنف من الزبائن .

¹ هالة مرابطي ، دور البنوك التجارية في تمويل الترقية العقارية ، دراسة حالة تمويل الترقية العقارية في البنك الوطني الجزائري بورقلة ، رسالة لنيل شهادة الماستر ميدان علوم اقتصادية ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، 2013 . 2014 ، ص 22

و يمكن إعطاء مثال لهذه الطريقة و المتمثل في البيع بالإيجار الذي بدأت تعتمده مؤسسات في الجزائر و نذكر منها وكالة تحسين و تطوير السكن ADL حيث أن التسديد يساوي مبلغ المسكن لكن بأقساط (الإيجار) حيث أن المستفيد يتحصل على المسكن بدفع مبلغه عن طريق إيجار شهري .

2 - 2 أفراد ملاك عن طريق الفرص :

هم زبائن يشترون العقارات في حالة ظهور فرصة لذلك باعتبار أن لهم فائض مالي ، هذا الصنف من الزبائن لهم رؤية جيدة للقرض العقاري الذي بموجبه يتم امتلاك العقار و بالتالي الراحة والأمن لأفراد العائلة .

و للاستفادة من هذا الصنف يجب على البنوك استخدام وسائل لجذبهم قصد التوفير لديهم

(صناديق التوفير للسكن) و التي تساعد على تكوين رؤوس أموال و تقدم للزبون فوائد بالإضافة إلى تكوين و بناء مشاريع إسكان .

2 - 3 ملاك موجودين فعلا :

هذا الصنف يعتبر الحصول على العقار (المسكن) مشروع أساسي جوهري و قاعدي و حسب البنوك فهذا الصنف هو أحسن زبون لهم لان مبتغاهم الأساسي هو قرض عقاري للحيازة على سكن .

إن الأصناف الثلاثة سالفه الذكر تتوفر في الزبون الجزائري ، إضافة إلى فئة كبيرة و التي يجب أن تأخذ بعين الاعتبار من حيث زيادة مدة القرض بفوائد اقل و نعني بذلك العائلات ذات الدخل المتوسط و الضعيف لان القدرة الشرائية لهذه الفئة مستمرة في التبدني خاصة مع الانخفاض المتزايد الذي يعيشه الدينار الجزائري و كذا التضخم¹.

3 - أنواع القروض العقارية :

هذا النوع من القروض العقارية مخصص للقروض الممنوحة أو القابلة للامتياز للأفراد لتمويل مشاريعهم العقارية " شراء ، بناء ، توسيع ، ترميم " حيث يمكن حصر هذه القروض في 4 أصناف و هي :

¹ عيسى بوروي ، دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهنى SRH ، رسالة لنيل درجة الماجستير في العلوم الاقتصادية تخصص اقتصاد التنمية ، جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة ، 2013 . 2014 ، ص ص 107 . 108 . 109

3. 1 القروض التي تخضع للقطاع العمومي (النظامي) :

هذا النوع من القروض يوزع عن طريق مؤسسات القرض التي تختص بمنح القروض عن طريق الامتياز و التي تضع معدل فائدة ثابت من طرف السلطات التنظيمية .

أ - قروض التوفير للسكن PEL :

قرض الادخار للسكن هو النوع الذي يمكن المستفيد بعد مدة من التوفير أن يكافأ بقرض بمعدل فائدة مناسب .

ب - المستفيدون من قروض التوفير للسكن PEL :

يمكن للموفر أو قرينه أن يتحصل على قرض بمعدل فائدة جيد ، و هذا نتيجة لتوفره لدى صناديق التوفير للسكن كما يمكن للمستفيد استعمال حقوقه أو الاستفادة من تحول(نقل)حقوق قرينه .

3. 2 قروض التوفير للسكن في الجزائر :

هذا النوع الذي يمكن المستفيد من الحصول على مسكن بعد مدة من التوفير و الاحتياط بمعدل مغري .

لقد بدأ تطبيق الادخار للسكن في الجزائر بعد قانون 19 فيفري 1971 الذي هدفه حسب المادة 2 : " منح قروض لتمويل بناء مسكن لكل فرد حقيقي له حساب التوفير العادي في الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP " .

هذا النوع من التوفير موجه لتمويل السكن بدون اللجوء إلى السلطات الاجتماعية بالإضافة إلى تشجيع التوفير(الادخار) ، و بدأ تطبيقه من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط سنة 1999 .

و الجدول التالي يوضح الشروط اللازمة و مميزات قرض التوفير¹:

¹ شهيرة زيتوني و منى شكاطي ، فعالية التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر دراسة حالة cnep 1945 قلمة ، 2014 . 2015 ، ص 31

جدول رقم 01 : الشروط المرتبطة بقرض التوفير للسكن و مميزاته

<u>المميزات المتعلقة بنوعية التعريف</u>	<u>الشروط المتعلقة بنوعية التوفير</u>
<p>1 . تحويل نوعية التوفير من القرين الشريك (بالالتزام) بعد وفاته إلى القرين الحي .</p> <p>2 . نقل كل أو جزء من الفوائد التي حاز عليها الفرد إلى :</p> <p>قرينه (الشريك بالالتزام) .</p> <p>إخوانه أو أخواته</p> <p>نسبه تصاعديا أو تنازليا .</p> <p>3 . الاستفادة من تحويل من طرف مؤسسة لفوائد DAT .</p>	<p>1 . توفر الفرد على دفتر الادخار للسكن او لحساب لمدة معينة .</p> <p>. من 03 سنوات على الأقل من اليوم الذي طلب فيه القرض</p> <p>. الحصول على الأقل على 2500 دج من الفوائد .</p> <p>2 . الاستفادة من نوعية التوفير التي حاز عليها الفرد من طرف :</p> <p>. القرين (الشريك بالالتزام) حتى إذا كان قد توفي ولده الذي لم يبلغ سن الرشد القانوني (في نوع العقد) .</p>

المصدر : شهيرة زيتوني و منى شكاطي ، مرجع سبق ذكره ، ص 31

أ - قروض عن طريق العقود (الاتفاق) :

هذا النوع موجه من طرف هيئات القرض و يمر هذا النوع من القروض باتفاقية (عقد) مع الدولة .

✓ المستفيدون من هذا القرض :

. الأفراد الذين يقومون بعمليات خاصة بالسكن العائلي .

. الأفراد الماديين أو المعنويين الذين يقومون بعمليات الكراء بحيث يراعى ما يلي :

- مبلغ القرض : على الأكثر 80 % من مبلغ العملية (شراء ... الخ)
- مدة القرض : 10 إلى 25 سنة للحيازة على مسكن جديد او عملية بناء ، 5 إلى 15 سنة لكل عملية توسيع .

ب - قروض الحصول على سكن اجتماعي PAS :

هذا النوع يتم عن طريق العقد الذي من خصائصه تسهيل عملية امتلاك السكن ، و هذا النوع موجه للأفراد ذوي الدخل المتوسط و الضعيف ، و لا يستطيعون حيازة أو بناء مسكن بدون إعانة.

قروض الحصول على السكن الاجتماعي مقدمة من طرف هيئات القروض التابعة لقاعدة ضمان الحصول على سكن اجتماعي للامتلاك FGAS الذي يضمن النهاية العادية لهذا النوع من القروض .

3 - 2 قروض القطاع الحر :

هذا النوع من القروض معطى من طرف هيئات القروض حيث ليست لهم أية خصائص في الفوائد أو قوانين خاصة و يمكن لكل هيئة تطوير ، تنوع و تسهيل منتجها ، و يمكن تقسيم قروض القطاع الحر إلى صنفين أساسيين هما :

أ - القروض التي سدادها مختلف (متباين) :

في هذا النوع يتم تسديد رأسمال في عدة أشهر بعد الاقتراض أو لعدة سنوات بالنسبة لرأس المال المتضمن للفوائد ، و الاختلاف في تسديد القرض يمكن أن يكون جزئي أو كلي :

✓ الجزئي : التباين يكون في التسديد السلمي الكلاسيكي في مدة سنتين على الأكثر.

✓ الكلي : الاختلاف هنا يكون في تسديد رأسمال و الفوائد ، و هذا التسديد يسمى INFINE .

ب - القروض التي سدادها سلمي :

في هذا النوع يتم تسديد رأس ماله و فوائده وفق وقت زمني محدد أو يمكن تصنيفه مع خصائص الفوائد الثابتة أو مع الفوائد المعاد النظر فيها .

✓ الفوائد الثابتة : في هذه الحالة معدل الفائدة ثابت و هذا عند مدة القرض ككل .

✓ الفوائد المتغيرة (المعاد النظر فيها) : هذا النوع معدله الأول (الابتدائي) يمكن تعديله في مدة حياة

القرض ، و هناك نوعين من هذه الفوائد :

■ الفوائد المعاد النظر فيها للانخفاض .

■ الفوائد المعاد النظر فيها للارتفاع .

3 - 3 قطاع القروض الاجتماعية أو التمويل غير البنكي :

هي قروض موزعة خارج القطاع البنكي الكلاسيكي ، حيث يتميز هذا النوع من القروض بمعدلات فوائد صغيرة جدا مثل قروض التوظيف¹.

3 - 4 تقنية البيع على التصاميم :

مفهومه :

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف عقد البيع على التصاميم في المرسوم التشريعي 93 . 03 المتعلق بالنشاط العقاري و اكتفى بنص المادة 09 منه التي نصت على أنه : " يمكن للمتعاقل في الترقية العقارية أن يبيع لأحد المشترين بناية او جزء من بناية قبل إتمام الانجاز، شريطة تقديم ضمانات تقنية و مالية كافية ، كما تنص على ذلك المواد 10 ، 11 ، 17 ، 18 ، وفي هذه الحالة تستكمل صيغة المعاملة التجارية بعقد بيع ببناء على التصاميم و تكون خاضعة للأحكام المنصوص عليها في هذا الفصل " . إلا أن المشرع الجزائري في القانون رقم 11 . 04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية قام بتعريف عقد بيع العقار على التصاميم في المادة 28 و التي تنص على أن : " عقد البيع على التصاميم لبنانية او جزء من بناية مقرر بناؤها او في طور البناء ، هو العقد الذي يتضمن و يكرس تحويل حقوق الأرض و ملكية البنايات من طرف المرقى العقاري لفائدة مكاتب موازاة مع تقدم الأشغال ، و في المقابل يلتزم المكاتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز " .

من خلال نص المادة أعلاه يتضح أن المشرع الجزائري عرف عقد البيع على التصاميم من حيث آثاره حيث اعتبره عقدا منشأ للالتزام بنقل الملكية و ذلك بعد اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لترتيب هذا الأثر² .

4 - أهمية القروض العقارية :

يعد الائتمان المصرفي نشاطا اقتصاديا في غاية الأهمية لما له من تأثير على الاقتصاد القومي ، و تظهر أهميته من خلال مساهمته في تمويل النشاطات الاقتصادية و تطورها بما يخدم المجتمع ، و يمكن ذكر أهمية القروض كما يلي :

¹ المرجع السابق ، ص ص 32 . 33

² حسام الدين بوسته ، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري ، رسالة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون اعمال ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2016 .

2017 ، ص ص 08 . 07

. إن القروض البنكية عامل أساسي و مهم لعملية خلق الائتمان و التي تنتج عنه زيادة الودائع و النقد المتداول .

. ارتفاع نسبة القروض في ميزانيات البنوك تشير دائما على تفاهم أهمية الفوائد و العملات و ما في حكمها

كمصدر الإيرادات و التي تمكن من دفع الفوائد المستحقة للمودعين في تلك البنوك .

. تساعد القروض وسطاء تجار الجملة و التجزئة في الحصول على السلع و تخزينها ثم بيعها إما نقدا او بأجل ،أي

القروض تستخدم في عمليات الإنتاج و التوزيع و الاستهلاك

. 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

و التي يدفعها من يقوم بهذه النشاطات عندما تكون الموارد المالية مقترضة من البنوك اعتمادا على القرض الذي

تمنحه لتمويلها¹.

ثانيا : عن طريق البنوك الإسلامية

لقد خطت المصارف الإسلامية خطوة كبيرة في مجال العمل المصرفي الإسلامي حيث ظهر ذلك جليا في الانتشار

الواسع لها ، ويعود ظهور البنوك الإسلامية في الجزائر بعد جملة من الإصلاحات المصرفية تمخض عنها ميلاد بنكين

إسلاميين في الجزائر هما : بنك البركة و بنك السلام ، و أصبحت منافسين للبنوك التجارية التقليدية رغم ما يتميزان

به من اختلاف شاسع في طبيعة العمل و الخدمات المقدمة و الأهداف المراد تحقيقها .

1 - تعريف البنوك الإسلامية :

المصرف الإسلامي هو ذلك البنك أو المؤسسة التي ينص قانون إنشائها و نظامها الأساسي صراحة على الالتزام

بمبادئ الشريعة الإسلامية، و على عدم التعامل بالفائدة أخذا و عطاء أو هو مؤسسة مالية إسلامية تقوم بأداء

الخدمات المصرفية و المالية ، كما تباشر أعمال التمويل و الاستثمار في المجالات المختلفة في ضوء قواعد و أحكام

الشريعة الإسلامية بهدف المساهمة في غرس القيم و المثل و الأخلاق الإسلامية في مجال المعاملات و المساعدة في

تحقيق التنمية الاقتصادية و الاجتماعية من تشغيل الأموال بقصد المساهمة في تحقيق الحياة الطيبة و الكريمة للأمة

¹ فليح حسن خلف ، النقود و البنوك ، الطبعة الاولى ، دار الصفاء للنشر و التوزيع ، عمان ، 2000 ، ص ص 278 . 279

الإسلامية¹ ، و تقوم البنوك الإسلامية على فلسفة أن المال ملك لله وحده و أن البشر هم مجرد نواب في إدارة هذا المال ، بالتالي استثماره فيما هو مفيد و نافع لكل مخلوق على وجه الأرض ، من ناحية أخرى ينبغي تحرير المال من كل ما يحيط بمعاملاته من شبهة الربا الذي نهى عنه الدين الإسلامي الحنيف لكونه شكل من أشكال التعامل بالفائدة المحرم شرعا ، و توظيف الأموال بشكل يحقق أقصى عائد اقتصادي و اجتماعي مع الالتزام في الوقت نفسه بأحكام الشريعة الإسلامية و أحكامها عبر إرساء سبل تحقيق التكافل الاجتماعي باستخدام وسائل عديدة من بينها صناديق الزكاة و توزيع عائد الاستثمار على أسس إسلامية² و من خلال ما سبق يمكن القول أن المصارف الإسلامية عبارة عن مؤسسات مالية مصرفية اقتصادية اجتماعية و تنموية تقوم على تلقي الأموال من مختلف المتعاملين للقيام بالوظائف الأنشطة المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية و ترمي من خلال ذلك إلى تحقيق مجموعة من الأهداف التي تخدم الفرد و المجتمع و الاقتصاد ككل³.

2 - صيغ التمويل في البنوك الإسلامية لقطاع السكن :

يمكن أن يستفيد قطاع السكن من صيغ التمويل الإسلامي بما يمكن الفئات ذات الدخل المتوسط الحصول على تمويلات موجهة للسكن دون اللجوء إلى البنوك الربوية و من أهم الصيغ المتاحة أمام البنوك الإسلامية لتمويل قطاع السكن .

2 - 1 تطبيق صيغة المرابحة في البنوك الإسلامية للتمويل السكني :

يستعمل في تمويل السكن أسلوب المرابحة حيث يخصص عادة لشراء مواد البناء ، و هذا الأسلوب شائع في اغلب الدول النامية أين تقوم اغلب العائلات بشراء قطعة ارض و الاستعانة بذويها أو بمقاولين صغار لبناء مساكنهم (البناء الذاتي) أو بإضافة طوابق جديدة أو توسيع المبنى القائم .

و تطبق البنوك الإسلامية المرابحة بما اصطلح عليه " بيع المرابحة للأمر بالشراء " و هي تختلف عن المرابحة البسيطة والتي تعني " بيع المالك سلعة يملكها أصلا بمثل الثمن الأول و زيادة ربح " .

¹ بسمة بدواني ، البنوك الإسلامية في الجزائر (بنك البركة نموذجاً) ، رسالة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص القانون الخاص الشامل ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، 2014 ، ص 19 .

² أحمد صلاح عطية ، محاسبة الاستثمار و التمويل في البنوك التجارية ، الدار الجامعية ، الاسكندرية ، 2002 . 2003 ، ص 24

³ محمود حسن صوان ، أساسيات العمل المصرفي الإسلامي ، بدون طبعة ، دار وائل للنشر ، عمان ، 2001 ، ص 92

و تطبق صيغة المراجعة للأمر بالشراء في قطاع السكن من خلال قيام البنك و بالاتفاق مع المقاول (الأمر بالشراء) بالشراء نقدا ما يحتاجه هذا الأخير من مواد بناء مثل الاسمنت ، الحديد ، أو الأنابيب أو معدات البناء التي يحتاجها المقاول ، ثم بيعها له بسعر التكلفة مضافا له هامش ربح متفق عليه و في المقابل يلتزم بدفع ثمن هذه المواد في آجال تتزامن مع مواعيد تحقق التدفق النقدي من المشروع الممول ، فالاتفاق يتم من البداية بين الطرفين (البنك و المقاول) بان يكون الدفع بموعد تحقق الدخل من المشروع و قبضه فعلا ، و ماعدا ذلك فلن يكون أي تسديد من قبل المقاول الأمر الذي يريح هذا الأخير من الوقوع تحت ضغط التأخير في الدفع ، و ما يترتب عن ذلك من فوائد و متاعب و نظرة الممول لتقصير المقاول .

ويعتبر هذا الأسلوب في التمويل الإسلامي مصدرا مريحا للمقاولين في البناء و السكن لما يحققه من مزايا :

. المراجعة توفر مصدرا يمكن المقاولين من تحديد تكلفة المواد الداخلة في انجاز المشروع بشكل محدد و ثابت و لن تتغير التكلفة نتيجة لتأخر صاحب العمل في التسديد و ذلك لعدم طلب البنك لأية فوائد نتيجة لعملية التأخر في الدفع .

. اقتران التسديد للبنك بالقبض من صاحب المشروع يقلل من الضغوط على التدفق النقدي للمقاول و يريح إدارته المالية .

ونشير إلى أن البنك الإسلامي في هذه الحالة يجب أن يتأكد من الجدوى الاقتصادية للمشروع و من القدرة المالية للمقاول باعتبار الاستثمار في البناء ينطوي على الكثير من المخاطر¹ .

2 - 2 تطبيق صيغة المشاركة المنتهية بالتملك في البنوك الإسلامية لتمويل السكني :

يمكن استخدام صيغة المشاركة في مجال التمويل العقاري و فضل استخدام صيغة المشاركة المنتهية بالتملك حيث يدخل المصرف في مشروع شراكة مع العميل لشراء العقار، و يؤجر حصته للعميل و يستلم منه القيمة التأجيرية المتفق عليها و يشتري العميل دوريا النسبة المتفق عليها مسبقا من حصة المصرف في العقار، و بعد مدة تنتقل ملكية العقار بالكامل إلى العميل و يمكن تطبيقها وفق الخطوات التالية :

¹ صهيب جودي ، دور البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن دراسة حالة بنك البركة الجزائري وكالة بسكرة ، رسالة لنيل شهادة الماستر علوم اقتصادية تخصص نقود و مالية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2016 . 2017 ، ص ص 73 . 74

. يوقع المصرف و العميل عقد مشاركة و يشتري العميل المسكن و تكون ملكيته مشتركة بين المصرف و العميل حسب نسبة رأس المال .

. يستأجر العميل المسكن من المصرف بموجب عقد إيجار يحدد فيه مدة الإيجار و قيمة الأقساط و كيفية السداد .
. يشتري العميل المسكن تدريجيا و تتناقص قيمة أقساط الإيجار مع تناقص حصة المصرف حتى يمتلك العميل المسكن بالكامل¹ .

2 - 3 تطبيق التأجير مع وعد بالتملك في البنوك الإسلامية للتمويل السكني :

تعد صيغة الإيجار مع وعد بالتملك من أشكال التيسير في الإسكان للفئات متوسطة الدخل التي ترغب في شراء السكن بعد سنوات من الإيجار، حيث تدخل مبالغ الإيجار المسددة دوريا في ثمن الشراء ومن ثم تملكه عند آخر قسط ، كما تتيح هذه الصيغة المجال لتملك الفقراء و المحتاجين للمسكن الملائم ، حيث تأخذ شكلا و يتم تطبيق هذه الصيغة في البنك الإسلامي على النحو التالي :

. يقوم البنك (المؤجر) بشراء أصول ثابتة محددة بمعرفة المستأجر .

. يقوم البنك بتمويل شراء الأصل و امتلاكه ثم تأجيره بعقد متوسط أو طويل الأجل ثم تسليمه للمستأجر للانتفاع به و استخدامه .

. يعتبر البنك مالكا للأصل طول فترة الإيجار و العميل حائزا و مستخدما له حتى تمام أقساط الإيجار ثم تنتقل إليه ملكية الأصل للمستأجر .

كما تحتسب الدفعات الايجارية خلال فترة التعاقد على أن تغطي ما يلي :

✓ الأموال المدفوعة في شراء الأصل(أو جزء منها) .

✓ هامش ربح مناسب (يمثل عائد المصرف خلال فترة الإيجار) .

✓ يقوم المستأجر بسداد تأمين للبنك (بنسبة متفق عليها لضمان المحافظة على الأصل المؤجر و صيانته

خلال فترة التأجير كاملة)² .

¹ منى لطفى بيطار و منى خالد فرحات ، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية ، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية و القانونية ، المجلد 25 ، العدد الثاني ، 2009 ، ص 26

² صهيب جودي ، مرجع سبق ذكره ، ص ص 75 . 76

2 . 4 تطبيق صيغة الاستصناع في البنوك الإسلامية للتمويل السكني :

تلائم هذه الصيغة تقديم خدمة التمويل العقاري للعملاء الذين يملكون قطعة ارض و شركات المقاولات على حد سواء و يمكن تطبيقها وفق الخطوات التالية :

. يبرم المصرف مع العميل عقد استصناع (استصناع مقسط) يشمل مواصفات المسكن المطلوب بناؤه و القيمة المقدرة ، و يدفع العميل دفعة مقدمة تحدد بنسبة مئوية من القيمة المقدرة .

. يبني المصرف المسكن عن طريق الإدارة الهندسية لديه أو عن طريق إبرام عقد استصناع مواز مع شركة المقاولات التابعة له إن وجدت ، أو عن طريق شركة مقاولات .

. يدفع العميل القيمة على أقساط حسب الاتفاق .

. عند انتهاء البناء يتم تسليمه إلى العميل¹ .

ثالثا : عن طريق التوريق

ظهرت تعاريف كثيرة لأنشطة التوريق باعتبار صيغة من صيغ تمويل التمويل العقاري و فيما يلي نستعرض أهم تعاريفه .

1 . تعريف التوريق في القانون الجزائري :

تطرق المشرع الجزائري لتعريف تقنية توريق القروض الرهنية في القانون رقم 06 . 05 المتضمن توريق القروض الرهنية و ذلك في نص المادة 02 منه على انه :

. التوريق عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية

و تتم هذه العملية على مرحلتين :

* التنازل عن القروض الرهنية من قبل مؤسسة مصرفية او مالية لفائدة مؤسسة مالية أخرى .

* قيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثلة في القروض الرهنية

¹ منى لطفى بيطار و منى خالد فرحات ، مرجع سبق ذكره ، ص ص 28 . 29

من خلال استقراءنا لنص هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري قد بسط لنا المعنى العام لتقنية التوريق و الذي يقصد به تمثيل حق بسند او ورقة مالية ، ثم ركز على مرحلتين أساسيتين لقيام هذه التقنية و هما :

. مرحلة التنازل عن القروض .

. مرحلة تحويل الديون المقتناة إلى أوراق مالية قابلة للتداول في سوق الأوراق المالية .

يتضح كذلك من خلال التعريف أن المشرع الجزائري قد حصر مجال التوريق في القروض الرهنية ، بمعنى قروض ممنوحة في إطار التمويل العقاري فقط و التي تشمل اقتناء مساكن فردية او إصلاحها او توسيعها في حين أن عملية التوريق يمكن أن ترد على ديون أخرى¹ .

2 - تعريف التوريق العقاري :

يعد التوريق العقاري أحد أهم الأساليب المستخدمة في الأسواق العالمية كوسيلة لتوفير السيولة اللازمة لمؤسسات التمويل العقاري عن طريق تحويل القروض العقارية إلى سندات تصدرها شركة متخصصة في التوريق ، حيث تقوم هذه الشركات بشراء أصل القرض العقاري من الجهة الممولة (والذي يبلغ نسبة معينة من إجمالي المديونية المتمثلة في أصل الدين بالإضافة إلى أعباء أخرى مثل الفوائد و العمولات) على أن تقوم بإصدار سندات طويلة الأجل تتراوح مدتها ما بين 15 - 30 سنة و تبلغ قيمتها نسبة معينة من أصل قيمة هذه العقارات ، و ذلك بعد أن يتم إجراء ما يعرف بالتصنيف الائتماني و تطرح هذه السندات في سوق رأس المال للبيع للمستثمرين.

و تكون هذه السندات مضمونة بصفة أساسية بمحفظة الحقوق المالية المحولة لشركة التوريق و ما يلحق بها من ضمانات ، و غالبا ما يكون الإصدار بعائد ثابت يحصل عليه المستثمر حامل السند من شركة التوريق ، و لهذا يجب مراعاة أن تتوافق تواريخ استحقاق السندات و عوائدها مع تواريخ استحقاق أقساط القروض و فوائدها من قبل المدين الأصلي و بذلك يتم خلق ما يسمى بالسوق الثانوي للرهن العقاري .

بمعنى آخر فإن عملية التوريق يتم بمقتضاها تحويل القروض العقارية (و هي أصول غير سائلة) إلى أوراق مالية قابلة للتداول (أي أصول سائلة) و بالتالي تمكن البنوك او شركات الإقراض العقاري من استرداد أموالها نتيجة لبيع هذه الأوراق بالبورصة بحيث يتم استخدامها في منح قروض جديدة .

¹ سليمة افيسان و سميرة بومراو ، التوريق كألية لاعادة التمويل ، رسالة لنيل شهادة الماستر في الحقوق فرع القانون العام للاعمال ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، 2017 . 2018 ، ص 9

أما عن الجهات التي تستثمر أموالها في هذه السندات فيأتي في مقدمتها صناديق التأمينات و المعاشات و شركات التأمين و صناديق الاستثمار و البنوك و كذلك المؤسسات المالية الاستثمارية فضلا عن الأفراد المستثمرين الذين يبحثون عن عوائد ثابتة¹ .

المطلب الثالث : أطراف التمويل العقاري و الهيئات المانحة و الضامنة له

الفرع الأول : أطراف التمويل العقاري

هناك طرفان رئيسيان في اتفاق التمويل العقاري هما الممول و المستثمر فإذا كان التمويل لغرض الاستثمار في بناء عقار على أرض يملكها المستثمر أو لغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه أو غير ذلك من المجالات تعين أن يكون التمويل بموجب اتفاق بينه و بين الممول و بين أي طرف آخر يكون له شأن في الاتفاق .

أولا : تعريف الممول

الممول في اتفاق التمويل العقاري هو الشخص الذي يضع تحت يد المستثمر (المقترض) مبلغا ماليا معيناً لسداد التزاماته من عملية قانونية تدخل في نطاق تطبيق قانون التمويل العقاري ، كما لا تسمح نصوص التمويل العقاري بان يكون الممول شخصا طبيعيا ، بل يجب أن يكون في صورة مؤسسة مالية كما شخصية اعتبارية ، في ما يلي الجهات التي يسمح لها بممارسة نشاط التمويل العقاري التالية :

1 - الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن إغراضها :

يعرف الشخص الاعتباري بأنه كل مجموعة من الأشخاص و الأموال يهدف تكوينها إلى تحقيق غرض معين و يمنحها الشخصية القانونية لتمكينها من تحقيق هذا الغرض و الأشخاص الاعتبارية نجد الدولة كذلك المديرية و المصالح و غيرها من المنشآت العامة التي يمنحها القانون شخصية اعتبارية كصناديق السكن ، شركات التأمين ، صناديق الضمان و دعم نشاط التمويل العقاري .

¹ عمار بوطكوك ، دور التوريق في نشاط البنك حالة بنك التنمية المحلية ، رسالة لنيل درجة الماجستير في العلوم الاقتصادية تخصص بنوك و تأمينات ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2007 . 2008 ، ص 2 . 3

2 - شركات التمويل العقاري :

شركات التمويل العقاري هي مؤسسات مالية استخدمها قانون التمويل العقاري لتقوم بممارسة نشاط التمويل العقاري إلى جانب الجهات الأخرى العاملة في هذا المجال ، و تعتمد شركات التمويل العقاري أساسا على القروض التي تتحصل عليها من مؤسسات مالية أخرى و هي بذلك تقوم بدور الوسيط بين مصادر التمويل و راغبي الاقتراض ، و هذا عكس البنوك التجارية و التي تعتبر وسيطا أوليا و من أهم وسائل شركات التمويل العقاري للحصول على الأموال و إصدار الأوراق المالية طويلة الأجل (السندات) او إحالتها إلى الجهات التي تباشر نشاط التوريق .

3 - البنوك المسجلة لدى البنك المركزي :

تعتبر البنوك من أهم المؤسسات المالية التي تقوم بممارسة نشاط التمويل بصفة عامة بدور هام في التمويل العقاري و نجد ثلاثة أنواع من البنوك العاملة في مجال التمويل العقاري وهي :

3 - 1 البنوك التجارية :

تركز نشاطها في مجال الإقراض قصير الأجل و تسهم بقدر محدود في منح القروض متوسطة و طويلة الأجل و يرجع السبب في ذلك إلى أن معظم مواردها تتمثل في الودائع التي يتسم معظمها بطابع قصير الأجل و مع ذلك فان هذه البنوك رغبة منها في توسيع دائرة نشاطها و زيادة أرباحها توجه جانبا من ودائعها التي تتسم بالاستقرار نحو الإقراض متوسط الأجل .

3 - 2 البنوك العقارية :

تعتبر البنوك العقارية بنوك غير تجارية و عملها الرئيس التمويل العقاري او الزراعي او الصناعي ، و التي لا يكون قبول الودائع تحت الطلب من أوجه أنشطتها الأساسية .

و تتميز القروض التي تصدرها البنوك العقارية بخاصيتين هما :

. عبارة عن قروض طويلة الأجل فالحد الأقصى لمدة قروض البنوك العقارية هو ثلاثون عاما أما الحد الأدنى فعادة لا يقل عن خمسة سنوات .

. هي عبارة عن نوع من الضمانات المطلوبة من هذه البنوك مقابل القروض تتمثل في شكل (أراضي زراعية او للبناء او عقارات مبنية)¹

3 - 3 بنوك الاستثمار :

تعتبر هذه البنوك من أهم الأجهزة المالية في تمويل المشروعات و ذلك من اجل الاستثمارات المنتجة ، إن بنوك الاستثمار لها دور أساسي و رئيس في تمويل المشروعات الاستثمارية التي تساهم في إحداث التنمية الشاملة في المجتمع .

ثانيا : تعريف المستثمر او المقترض

1 - تعريفه :

المستثمر هو الشخص الذي يحصل على مبلغ القرض العقاري و ذلك لسداد التزاماته اتجاه المستفيد ، و عليه فطالب التمويل او المستثمر او المقترض او المشتري او الطرف الذي يلجا إلى جهة التمويل العقاري للحصول على قرض او تمويل عقاري و يمكن أن يأخذ إحدى الصور التالية :

. أن يكون شخصا راغبا في شراء وحدة سكنية لسكنه الخاص .

. أن يكون المشتري شخصا يلجا إلى جهة التمويل العقاري لشراء وحدة عقارية له ثم يقوم ببيعها لمشتري آخر بموافقة الممول العقاري.

. أن يكون شخصا لديه قطعة ارض يرغب في بناءها ثم يقوم ببيعها للغير بنظام التمليك او التقسيط .

و في كل ذلك فان طالب التمويل (المستثمر) قد يكون شخصا طبيعيا و يكون اعتباريا .

2 - نطاق تطبيق اتفاق التمويل العقاري :

نلقي الضوء هنا على الأشخاص الطبيعيين و الأشخاص الاعتباريين :

¹ نجوى عبيد و هندة درار ، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماستر فرع علوم تجارية تخصص تمويل مصرفي ، جامعة العربي التبسي تبسة ، 2015 .
2016 ، ص ص 21 . 22

2 - 1 الأشخاص الطبيعيين :

يجوز للشخص الطبيعي (الفرد العادي) أن يتقدم لطلب تمويل عقاري وفق القوانين المعمول بها بغض النظر عن صفته او مهنته إذ أيا كان يمكنه الحصول على قرض عقاري غير أن القواعد القانونية التي تنظم التمويل العقاري للطوائف ذات الدخل المحدود تختلف عن تلك ذات الدخل المرتفعة .

بالنسبة للشخص من الفئة ذوي الدخل المرتفعة يمكنه التوجه إلأى مؤسسة مالية مرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري بطلب الحصول على قرض لغرض تمويل شراء عقار او إقامة بناء على عقار يملكه او ترميم و تحسين بناء عارضا ما لديه من تأمينات ، ضمانات للسداد ، و هذا عن طريق مؤسسات مالية مختصة في ذلك .

أما بالنسبة للأشخاص ذوي الدخل المنخفضة و نظرا لان هذه الفئة في حاجة ماسة لتملك عقار كمسكن لها و ليس لديها الموارد لتمويل هذا الشراء ليس لديها ما تقدمه للمؤسسات المالية كضمانات التسديد او تأمينات السداد ، فان الدولة لجأت إلى ما يسمى (صندوق ضمان دعم نشاط التمويل العقاري) و يكون هذا الصندوق تابع للدولة و يتمويل من الخزينة العمومية و من أمثلة هذا الصندوق في الجزائر نجد :

. الصندوق الوطني للسكن .

. الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية .

2 - 2 الأشخاص الاعتباريين :

كالوزارات و المحافظات و الوحدات الإدارية و المجالس المحلية و البلدية او الجمعيات و المؤسسات و الشركات ، و يعتبر شخصا اعتباريا أشخاص القانون العام او أشخاص القانون الخاص ، غير أن الشخص الاعتباري العام لن يطالب بتقديم تأمين عيني ، فالشخص الاعتباري العام يعمل على التمويل بهدف إقامة وحدات سكنية يتم توزيعها فيما بعد على الأفراد .

و في هذا الغرض يجوز الإتقان على تلك الوحدات السكنية و عليه فالاتفاق الذي سيبرم مع الشخص الاعتباري العام عند اللجوء إلى التمويل العقاري يكون اتفاقا من نوع خاص و ليس كالاتفاق الذي يبرم مع الشخص الطبيعي او الشخص الاعتباري الخاص¹.

¹ المرجع السابق ، ص 23

الفرع الثاني : الهيئات المانحة للتمويل العقاري

أولا : البنوك

تلعب البنوك دورا هاما في عملية التمويل العقاري إذ أن هناك بنوكا متخصصة في مجال العقار أهمها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، و هناك بنوك أخرى غير متخصصة إلا أنها تلعب دورا هاما في التمويل سنتطرق إليهم على النحو التالي :

1 . الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP :

1.1 تعريفه :

تم تأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بتاريخ 10 / 08 / 1964 بموجب القانون رقم 64 / 227 الذي يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط¹ ، و يعتبر الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المدنية و بالاستقلال المالي²، كما يعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير و يطبق عليه التشريع التجاري ما لم يقض القانون الذي ينظمه بخلاف ذلك³.

1 . 2 وظائفه و مهامه :

أ. جمع المدخرات : بنك الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط يمنح زبائنه عدة طرق لتوظيف أموالهم في إطار جمع المدخرات ، و يمكن تصنيفها إلى صنفين :

أولا : توظيف آني لدى الطلب : و هي ودائع رصيدها مستحق الطلب في الحال ، أي يمكن للزبائن سحب ما أودعوه من أموالهم في أي لحظة ، البنك هنا يلعب دور المؤمن أو أمين الصندوق بالنسبة لزبونه المودع .
و تعتمد المؤسسة صيغة دفاتر الادخار وهي دفتران يكونان محل تسجيل مختلف عمليات الدفع و السحب وهما:

✓ دفتر الادخار لأجل السكن LEL

✓ دفتر الادخار الشعبي LEP

¹ الجريدة الرسمية ، عدد 26 ، الصادرة في 25 . 08 . 1964 ، ص 388

² المادة 02 من القانون رقم 64 . 227 الذي يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، ص 70

³ المادة 01 / 02 و 02 من نفس القانون ، ص 73

ثانيا : التوفير لأجل : تختلف الودائع عن سابقاتها في كونها ادخارية بطبيعتها و مجمدة إلى حين حلول اجل التاريخ المقرر لاستردادها ، و يعتمد البنك في هذا الصنف صيغة " إيداع لأجل " و هي موجهة للأشخاص الاعتبارية و الطبيعية التي تودع لدى المصرف ودايع تفوق مبلغ 500.000.00 دج ، 50.000 دج ، 10.000 دج بالنسبة ل D A T logement DAT Banque Bon de Caisse على الترتيب ، هذه الأرصدة تجمد في مواجهة السحب قد تصل إلى عشر سنوات مع نسب فوائد متزايدة .

ب . منح القروض : يمنح البنك قروض للأفراد على نوعين :

✓ قروض لفائدة المدخرين

✓ قروض لغير المدخرين .

و الفرق بينهما يكمن في نسبة الفائدة التي تقدر وقت إعداد التقرير للموفرين ، و 10.25 % لغير الموفرين ، و تتعلق هذه القروض بما يلي :

. قرض محل تجاري ؛ . قرض لتوسيع مسكن ؛

. قرض لشراء مسكن ؛ . قرض لتهيئة مسكن ؛

. قرض لشراء قطعة ارض ؛ . قرض لشراء مسكن لدى شخص ؛

. قرض لشراء مسكن ترقوي ؛ . قرض مسكن اجتماعي تساهمي ؛

. قرض لشراء مسكن بيع فوق مخطط ¹.

ثانيا : المؤسسات المالية

تمثل المؤسسات المالية التي تتدخل في مجال السكن في الجزائر في الصندوق الوطني للسكن والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وهما كما يلي :

¹ فوزية بويوسف ، العوامل المؤثرة في أداء البنوك التجارية و عملياتها غير التقليدية . دراسة مقارنة بين البنك الخاص و البنك العام ، رسالة لنيل درجة الماجستير فرع العلوم التجارية تخصص دراسات مالية و محاسبية معمقة ، جامعة فرحات عباس سطيف ، 2008 . 2009 ، ص ص 105 . 106

1 . الصندوق الوطني للسكن CNL :

1 . 1 تعريفه :

حدد القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 145 . 91 المؤرخ في 12 ماي 1991¹ المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 111 . 94 المؤرخ في 18 ماي 1994².

الصندوق الوطني للسكن هو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي³ ، و يعتبر الصندوق تاجرا في علاقاته مع الغير و يخضع للقوانين و التنظيمات المعمول بها و لقانونه الأساسي⁴.

1 . 2 مهامه و وظائفه :

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

. يساهم في تحسين الوظيفة العمومية في مجال السكن .

إن صلاحيات الصندوق المباشرة بمهامه تستلزم :

. تسيير مساهمات و إعانات الدولة في مجال الإسكان خاصة السكن ذو الطابع الاجتماعي ، الايجاري ،

التساهمي ، البيع بالإيجار و امتصاص السكن القصديري و إعادة الهيكلة و ترميم و صيانة البناءات ؛

. ترقية كل شكل من أشكال تمويل السكن بالبحث عن مصادر مالية غير مرتبطة بالميزانية

. إنجاز او المساهمة في تحضير كل الدراسات ، الخبرات ، التحقيقات و الأبحاث التي تهدف إلى تحسين دور

السلطات العمومية تجاه السكن خاصة ذو الطابع الاجتماعي منه .

¹ الجريدة الرسمية ، عدد 25 ، مؤرخة في 29 . 05 . 1991 ، ص 878 . 879

² الجريدة الرسمية ، عدد 32 ، مؤرخة في 25 . 05 . 1994 ، ص 22 . 23

³ انظر المادة 01 فقرة 01 و 02 من المرسوم التنفيذي رقم 145 . 91 المتضمن القانون الاساسي الخاص ب ص و س ، ص 107

⁴ انظر نص المادة 04 من نفس المرسوم التنفيذي

في حين تتلخص تدخلاته في مجال السكن الاجتماعي التساهمي كالآتي :

.مراجعة و مراقبة ملفات المستفيدين على المستوى الوطني للتأكد من عدم استفادتهم من مسكن اجتماعي إجباري او دعم من الدولة في إطار السكن ؛

.تحديد مبلغ الدعم الإجمالي لكل مشروع و طلب تحويله و تحريره من وزارة السكن ؛

. منح الدعم المالي المخصص حسب حالة تقدم الأشغال لمصالح المرقي العقاري¹.

2 . الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS :

1.2 تعريفه :

انشيء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بموجب القانون رقم 83 . 16 المؤرخ في 02 . 07 . 1983 الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية² حيث جاء في المادة الأولى منه : " يهدف القانون إلى إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و تحديد أهدافه و كفاءات تسييره و تمويله " أما عن طبيعته القانونية فنجد أن القانون 83 . 16 لم يحدد صراحة الطبيعة القانونية للصندوق ، و أحال ذلك إلى التنظيم و هذا حسب ما جاء في المادة الثانية منه تحت عنوان الطبيعة القانونية : تحدد كفاءات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و تسييره بموجب مرسوم " و في سنة 1996 صدر المرسوم التنفيذي رقم 16 . 75 المتعلق بكفاءات تنظيم لمعادلة الخدمات الاجتماعية و سيره ، إلا انه لم يحدد الطبيعة القانونية للصندوق و اكتفى بالإشارة إلى أن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي³ .

¹ المياء بولجرم ، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة و تفعيل للترقية العقارية ، رسالة لنيل درجة الماجستير في التهيئة العمرانية ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2005 . 2006 ، ص 24

² الجريدة الرسمية ، عدد 28 ، مؤرخة في 05 . 07 . 1983 ، ص 1830

³ انظر نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 96 . 75 المتعلق بكفاءات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و سيره ، ص 168

2 - 2 مهامه و وظائفه :

و تتحدد أهم مهامه كما يلي :

. العمل على ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء وفقا لمبادئ التوزيع العادل و التضامن بين العمال في جميع قطاعات النشاط ؛

. تعبئة كل موارد التمويل من اجل ترقية السكن الاجتماعي ؛

. المساهمة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات و المؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء و التأكد من الانجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار ؛

. القيام بكل الدراسات الرامية إلى تحسين النشاطات التي تهدف إلى تطوير السكن الاجتماعي¹.

الفرع الثالث : الهيئات الضامنة للتمويل العقاري

لقد تزايد تدخل الدولة في تمويل قطاع السكن في التسعينات بعدما كان في السابق على عاتق الخزينة العمومية و الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، خاصة بعد الإصلاحات التي شهدتها المنظومة المالية ، و ابتداء من سنة 1997 تم إنشاء مؤسسات مالية تسعى إلى جعل النشاط العقاري نشاطا حيويا بأقل خطورة وأكثر أمانا لكل متعاملي الترقية العقارية والمستفيدين من السكنات و الهيئات المالية الممولة للترقية العقارية ، فتم إنشاء كل من : شركة إعادة التمويل الرهنى ، شركة ضمان القروض العقارية ، صندوق الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، سنتطرق إليهم كالتالي :

¹ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 75.96 ، المؤرخ في 03.02.1996 المتعلق بكيفية تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و سيره ، ص 08

أولاً : شركة إعادة التمويل الرهني SRH

1 - تعريفها :

أنشئت شركة إعادة التمويل الرهني SRH في نوفمبر من سنة 1997 ، مباشرة بعد تحويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP إلى بنك ، و اعتمدت الشركة من قبل مجلس النقد و القرض (بنك الجزائر) كمؤسسة مالية بموجب المقرر رقم 01 . 98 المؤرخ في 06 . 04 . 1998 المتضمن اعتماد مؤسسة مالية¹.

2 - مهامها و وظائفها :

تمثل مهام مؤسسة إعادة التمويل الرهني SRH التي وردت في عقد تأسيسها و نظامها الأساسي فيما يلي :

- تبني استراتيجية الحكومة الرامية إلى تنمية التدعيم المالي عن طريق منح قروض سكنية وتخفيف العبء المالي على ميزانية الدولة فيما يخص عملية تمويل السكن ؛
- العمل على تطوير و تحسين سوق رأس المال في الجزائر من خلال قيام الشركة بإصدار سندات قرض متوسطة و طويلة الأجل كأداة استثمارية جديدة من شأنها جلب المدخرات طويلة الأجل للمؤسسات الادخارية البنكية و غير البنكية لاستخدامها في استثمارات طويلة و متوسطة الأجل ؛
- العمل على تطوير و تحسين سوق تمويلي إسكاني من خلال تمكين البنوك التجارية المرخصة و المؤسسات المالية الأخرى من زيادة مشاركتها في منح القروض السكنية ؛
- تعزيز رقي نوعية الديون الغير عقارية و توفير التحفيز الكافية من اجل تمكين الوسطاء المعتمدون من منح القروض السكنية في ظل إعادة التمويل بنسب فوائده معقولة و مقبولة وفق شروط السوق ؛
- عرض شروط إعادة التمويل و كذا صيغ متابعة شروط التمويل على بنك الجزائر قصد المصادقة عليها ؛
- تجدر الإشارة إلى أن مصادر أموال الشركة لتلبية طلبات البنوك من قروض إعادة التمويل تشمل القروض طويلة الأجل من الخارج إضافة لحصيلة إصدار سندات القروض المدعومة بهونات عقارية و التي تقوم الشركة بإصدارها متبوعة بعائد مالي تنافسي وفق احتياجات السوق².

¹ الجريدة الرسمية ، عدد 27 ، مؤرخة في 03 . 05 . 1998 ، ص ص 27 . 28

² عيسى بوراوي ، مرجع سبق ذكره ، ص ص 180 . 181

ثانيا : شركة ضمان القروض العقارية SGCI

1 - تعريفها :

هي مؤسسة اقتصادية و عامة ذات أسهم أنشئت في 15 أكتوبر 1997 برأس مال قدره 01 مليار دينار جزائري ، بدأت نشاطها في 01 جويلية 1998 و لها نوعين من المساهمين :

. المساهمون البنكيون : و المتمثلون في البنك الوطني الجزائري BNA ، القرض الشعبي الجزائري CPA ، بنك الفلاحة و التنمية الريفية BADR ، الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP ، البنك الجزائري الخارجي BEA .

. المساهمون المؤمنون : يتمثلون في الشركة الوطنية للتأمينات SAA ، الشركة الجزائرية للتأمينات CAA ، الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين CAAR ، الشركة الجزائرية لتأمينات النقل CCT¹.

2 - مهامها و وظائفها :

أوكلت لشركة ضمان القرض العقاري صلاحيات أساسية تهدف من جهة لتقديم ضمانات للمؤسسات البنكية و المالية المانحة للقروض العقارية ، و من جهة ثانية تدخلها كمؤسسة للتأمين على القروض العقارية Assurance Credit و هذه المؤسسة تهدف أساسا إلى :

. إعطاء ضمانات للقروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية في إطار الحصول على ملك عقاري ذو طابع سكني ، أو لأجل القيام بالترقية العقارية ؛

. التسيير بطريقة مستقلة مال الضمان ، المكون من حصص المؤسسات المالية .

. مراقبة تسيير المؤسسات المالية في شأن المنازعات القانونية ، مع حق الحلول محلهم لمتابعة عمليات استرجاع الديون ؛

. تنفيذ كل عمليات القرض الخاصة بمتعهدي البناء و عموما كل العمليات المالية العقارية او المنقولة التي يمكن أن ترتبط بطريقة مباشرة او غير مباشرة بموضوعها ، او التي من شأنها أن تسهل تطور او تنفيذ هذا الموضوع ؛

¹ فيروز براهيم ، دور البنوك في تمويل الصيغ الجديدة للسكن . دراسة حالة بنك التنمية المحلية بولاية مستغانم ، رسالة لنيل شهادة الماستر فرع علوم اقتصادية تخصص اقتصاد نقدي و بنكي ، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم ، 2017 . 2018 ، ص 37 .

و يتمثل النشاط الرئيسي لشركة ضمان القرض العقاري في إعطاء ضمانها للمؤسسات البنكية و المالية التي تمنح قروض موجهة إما للترقية العقارية أو الحصول على التجديد أو البناء الذاتي من طرف الخواص لأملاك عقارية ، و هي تقوم بتطوير و بضمن الأموال المستثمرة المجددة من طرف البنوك و المؤسسات المالية في إطار الترقية العقارية التي تشتمل على :

. القروض الممنوحة لمتعهدي البناء ؛

. القروض الممنوحة للأفراد ؛

. القروض الممولة للترقية العقارية¹.

ثالثا : صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

1. تعريفه :

لقد تم إنشاء صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية في سنة 1997 بناء على نص المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 93 . 01 المؤرخ في 19 . 01 . 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993² و بناء على نص المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93 . 03 المتعلق بالنشاط العقاري الآتي نصها على التوالي :

. نص المادة 131 من قانون المالية لسنة 1993 : تعدل و تتمم المادة 121 من القانون رقم 89 . 26 المؤرخ في 31 . 12 . 1989 و المتضمن قانون المالية لسنة 1990 كما يلي :

. نص المادة 121 : يمكن إحداث صناديق للضمان و الكفالة المتبادلة في مختلف قطاعات النشاط الاقتصادي عن طريق التنظيم؛

. نص المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93 . 03 : يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي التزاماته بتأمين إجباري يكتتبه لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به ؛

¹ محمد بن يحيى ، واقع السكن في الجزائر و استراتيجية تمويله ، رسالة لنيل درجة الدكتوراه فرع علوم اقتصادية تخصص تسيير ، جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان ، 2011 . 2012 ، ص ص 207 . 208 .

² الجريدة الرسمية ، عدد 04 ، مؤرخة في 20 . 01 . 1993 ، ص 70

ترفق شهادة الضمان إجباريا بالعقد المنصوص عليه في المادة 10 السابقة و بناء على النصين السابقين صدر المرسوم التنفيذي رقم 97 . 406 المؤرخ في 03 . 11 . 1997 يتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية إلا انه لم يصبح عمليا إلا في شهر أوت من سنة 2000¹ .

2 - مهامه و وظائفه :

لقد عدلت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14 . 180 التي عدلت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97 . 406 و المادة 54 من القانون 11 . 04 مهام صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة ، و عليه فالصندوق يضمن ضمانات التسيقات التي يدفعها المشترون إلى المقيمين العقاريين في إطار انجاز مشروع عقاري من اجل بيعه قبل انتهائه عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم ، كون المرقى العقاري الذي يتلقى التسيقات مجبر بتأمينها لدى صندوق الضمان ، حتى يتمكن هذا الأخير من حماية المشتريين من احتمالات عجز المقيمين العقاريين لأي سبب كان ، حيث يقوم الصندوق بإرجاع المبالغ المالية المدفوعة إلى المشتريين بعد التأكد من عجز المرقى العقاري بطرق قانونية ، شرط أن يكون المشتري حائزا على عقد البيع على التصاميم يتضمن تأمينا لدى الصندوق .

كما يقوم الصندوق بإتمام الأشغال مما يمكن للمشتري الحصول على مسكنه في النهاية ، و بهذا تفادى المشرع الجزائري المشكل الذي خرج المرسوم التنفيذي رقم 93 . 03 الذي منح مهمة إكمال المشروع لجماعة المالكين الذين لا تربطهم أي علاقة مع البناء .

يقوم الصندوق بالإجراءات اللازمة لاسترداد الأموال التي دفعها المشتريين من المرقى العقاري ، و نجد ذلك في نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 97 . 406 حيث يحل الصندوق محل المشتري ، و بالتالي يمكنه بالمطالبة بالديون المترتبة على عاتق المرقى و يستوفيهما وفقا للإجراءات القانونية بعد أن يقوم بتنفيذ الضمان أي بعد تسديد المبالغ للمشتريين و هذا ما نصت عليه المادتين 57 و 58 من القانون 11 . 04 و المادة 07 من المرسوم التنفيذي 97 . 406 يمكن لصندوق الضمان أن يكلف أيضا بأنشطة إضافية عن طريق التنظيم ، في إطار المهام المنصوص عليها في هذا القانون وفق نص المادة 65 ، كما يصنف الصندوق حالة عدم قدرة البائع على تسليم

¹ الجريدة الرسمية ، عدد 73 ، مؤرخة في 15 . 11 . 1997 ، ص 34

العقار محل الانجاز او عدم إمكانية تعويض للمشتري عند تسديدات مدفوعة في شكل دفع مسبق او أقساط الثمن ، و ذلك لاختلاف الطبيعة القانونية لشخصية المرقي¹ .

¹ سهيلة مودب و كاتية عروش ، حماية طالب الشراء في اطار الترقية العقارية ، رسالة لنيل شهادة الماستر في الحقوق فرع قانون خاص ، تخصص قانون خاص شامل ، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية ، 2017 . 2018 ، ص ص 51 . 52

المبحث الثاني : أزمة السكن و واقعه في الجزائر

يعتبر السكن من المجالات الواسعة للاستثمار حيث يتميز بعدد من الخصائص الاقتصادية إذ يعتبر البذرة الرئيسية لادخار العائلات ذوي الدخل المرتفع و المتوسط على حد سواء ، ونظرا لأهمية قطاع السكن و أثره على جميع النواحي الاقتصادية و الاجتماعية و أهمية استقرار الفرد و المجتمع فهوى يحتاج إلى مبالغ مالية ضخمة لتمويل عمليات بناء السكنات و خاصة بعد الأزمة التي عرفها هذا القطاع ومع ارتفاع أسعار العقار و ضعف القدرة الشرائية للمواطن وهذا كله يصب في إطار محاولة التقليل من أزمة السكن الحادة في الجزائر .

المطلب الأول : ماهية السكن

للسكن أهمية كبيرة تتجلى من خلال مفهومه الواسع و ذلك من خلال دوره الكبير سواء على الصعيد الاقتصادي او الاجتماعي .

الفرع الأول : مفهوم السكن و خصائصه

أولا : مفهوم السكن

يرى المفكر نفيث ادم Nevitt Adam من خلال كتابه " المشكل الاقتصادي للسكن " على أن السكن عبارة عن " حق و إحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء و جميع متطلبات الحياة " ¹.
السكن لغويا : هو المنزل او البيت .

أما المفهوم البسيط للمسكن : و الذي يتألف عادة من الجدران و السقف و يبقى بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي و الشامل له ، إن مفهوم السكن الذي يتطوع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة و استقرار ، هو ذلك الحيز المكاني و باعتبار الفرد كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة .
المفهوم الواسع : و هو الذي لا يقتصر على مجموعة الجدران الأربعة و ما يعلوها من السقف ، بل على ما يشتمل عليه من الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها المجتمع له لكي يقبل الإنسان على العيش في هذا المبنى بكل راحة و استقرار ² .

¹ اسماء اولعربي و صبرينة بن احمد ، دور القروض العقارية في توفير السكن دراسة حالة . الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط وكالة مغنية ، رسالة لنيل شهادة الماستر تخصص اقتصاد نقدي و مالي ، جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان ، 2015 . 2016 ، ص 33

² مفيدة قسبية ، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن . دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط وكالة سيدي عقبة ، رسالة لنيل شهادة الماستر تخصص مالية و نقود ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2012 . 2013 ، ص ص 40 . 41

ثانيا : خصائص السكن

بالإضافة إلى ما سبق يتصف السكن بعدد من الخصائص بعضها ذاتية تنبع من طبيعته و أخرى فنية تتعلق بالوحدة السكنية نفسها ، وهذه الخصائص ينفرد بها السكن دون غيره من السلع الأخرى مما 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 بحزمة مميزة من الخدمات السكنية أي أن كل وحدة سكنية تتمتع بحزمة مختلفة من حيث الحجم ، التصميم الداخلي و الخارجي ، المنافع ، الجودة ، وما إلى ذلك من عناصر أخرى مميزة للوحدة .

2 - الثبات وعدم التحرك :

وتتميز الوحدة السكنية دون غيرها من السلع الأخرى بأنها لا تترك حيث لا تستطيع أن تنقل الوحدة السكنية من مكان إلى لأخر ، ونتيجة لهذا نجد أن أحد الشروط الأساسية للسكن تتمثل في المواقع المناسبة ، بمعنى أنه عندما يقوم المستهلك بشراء الوحدات السكنية فانه يشترطها بكافة خصائص الموقع المميزة لها و التي تتمثل في اقتراب الوحدة السكنية من الأنشطة المختلفة ، مدى توافر الخدمات المحلية العامة ، جودة ونقاء البيئة المحيطة بها خصائص الجوار و الملامح و المظاهر الخارجية للمنازل المجاورة لها الخ .

3 - السكن سلعة معمرة

تعبر هذه الخاصية على أن الوحدة السكنية و لخدمتها الجارية يتم الاستفادة منها خلال فترة زمنية طويلة من حياة الأصل الرأسمالي و قد تمتد لعدة عقود و ذلك لأنه بالرغم من تهالك الوحدات السكنية بمرور الوقت إلا أن ذلك يحدث بمعدل بطيء نسبيا يتوقف ذلك على القيام بعمليات الإصلاح و الصيانة على نحو ما يجب القيام به .

4. ارتفاع تكلفة الحصول على السكن :

يتميز السكن عن غيره من السلع الأخرى بارتفاع تكلفة الحصول عليه ، فحتى يتمكن الفرد من الشراء او الاختيار بين الإيجار و التمليك و غالبا ما تتوجه نسبة مرتفعة منهم إلى الإيجار نظرا لانخفاض التكلفة مقارنة بتكلفة التمليك¹.

الفرع الثاني : أهمية قطاع السكن و الفروع الخاصة بالإنتاج السكني

أولا : أهمية قطاع السكن

يعتبر قطاع السكن قطاع حيوي ، فهو يوضع تحت تصرف القطاعات الاقتصادية و الاجتماعية منتج حيوي ، كونه أصل كل نشاط ، فلا يمكن وضع برنامج لقطاع معين دون أن يؤخذ بعين الاعتبار قطاع السكن ، لذلك يعتبر قطاع السكن أحد العوامل الرئيسية في الاستقرار الاقتصادي و الاجتماعي ، حيث يمثل السكن في المتوسط نسبة تتراوح بين 60 إلى 70% من مجموع النشاط الصناعي العمراني ويشغل في المتوسط عمالة تتراوح ما بين 150000 إلى 170000 عامل (أي يتراوح بين 7 إلى 9 % من الفئة النشطة) ، كما يمثل الاستثمار السنوي في إنجاز السكنات نسبة تتراوح بين 6 إلى 8 % من الناتج الوطني الخام و بين 25 إلى 33% من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة .

زيادة الطلب على السكنات الجاهزة تشجع بدورها المقاولين على بناء سكنات جديدة . وهكذا تصبح الدورة الاقتصادية في تفاعل مستمر ، و خيار تمويل السكن خيارا استراتيجيا لا بد لكل مؤسسة مالية أن تساهم في تحقيقه ، لأن كل سنة أنجز يجلب وراءه عقد نشاطات أخرى بما في ذلك تحريك العمالة ، تحريك المصانع التي تصنع المواد الأولية و المواد المصنعة .

بالإضافة إلى تحقيق الاستقرار الاجتماعي الذي هو شرط لكل استقرار سياسي ، و اقتصادي ، باعتباره من بين المحاور الحساسة و القادرة على هز الاستقرار الاقتصادي و الاجتماعي و السياسي للدولة في حالة عدم إشباع أو تقليص الطلب عليه ، و هذا ليس بالأمر الهين و السهل على الدولة ، ومن ثم يمكن القول بأن تحقيق الرفاهية الاقتصادية و الاجتماعية سيعود بالنفع على مردودية البنوك أيضا

¹ سارة علاق و آخرون ، دور البنوك في تمويل قطاع السكن . دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط cneq ، رسالة لنيل شهادة الماستر تخصص اقتصاد نقدي و بنكي ، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي ، 2017 . 2018 ، ص ص 34 . 35

و عليه فان النظرة الضيقة لقضية تمويل السكن تعتبر في غير محلها ، لا بد من ترقيتها إلى نظرة استراتيجية شاملة بعيدة كل البعد عن التفكير الذي يتسم بقصر النظر على الريح السريع على المدى القصير على حساب التوجه إلى المستقبل بنظرة أفقية و واقعية ذات البعد المتوسط و البعيد إذا أردنا لأزمة السكن أن تحل بصفة نهائية و دائمة¹.

ثانيا : الفروع الخاصة بالإنتاج السكني

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

1 - دواوين التسيير و الترقية العقارية (OPGI) :

هي مؤسسات عمومية تعمل تحت وصايا وزارة السكن و العمران أنشأ سنة 1985 خلفا لمؤسسة السكن الايجاري المعتدل ، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلالية المالية لها نشاط تجاري مع الآخرين لذا فهي تخضع للقانون التجاري ، و هي تمارس نشاطها في كافة التراب الوطني ، و تتكفل في إطار تنفيذ السياسة الاجتماعية للدولة بترقية الخدمة العمومية في مجال السكن خاصة للطبقات ذات الدخل المحدود ، وهي تقوم بعدة مهام أخرى فيما يخص العقارات التي تعود ملكيتها للدولة نذكر منها :

- عملية التحكم في المشاريع الممنوحة لأي متعامل آخر ؛
- أعمال الخدمات من أجل ضمان الصيانة و المحافظة و إعادة التهيئة و تجديد الأملاك العقارية ؛
- كراء أو التنازل عن مختلف المنتجات العقارية التي تعود ملكيتها للدولة ؛
- تحصيل الإيجار و التكاليف الايجارية وكذا ناتج التنازل عن المنتجات العقارية التي يسيرونها ؛
- المحافظة على المنتجات العقارية من أجل جعلها دائما في حالة تسمح بشغلها ؛
- القيام بضبط و جرد المنتجات العقارية التي يسيرونها وكذا مراقبة الوضعية القانونية لمستغلي هذه المنتجات ؛
- التنظيم و التنسيق بين كل الأعمال الموجهة لضمان استعمال أقصى للمنتجات العقارية التي يسيرونها ؛
- وكل عمل يدخل في إطار التسيير العقاري .

¹ مناع ابتسام ، قطاع السكن في الجزائر و تفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع ، مجلة العلوم الانسانية ، عدد 47 ، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة الجزائر ، جوان 2017 ، ص ص 137 . 138 ،

تتكون ميزانيتها حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي المؤرخ في 1993/10/20 من :

- الإيرادات التي تتمثل في التدفقات الناتجة عن نشاط المؤسسة في حد ذاتها و مساهمة الدولة و التدفقات النقدية التي توجهها السلطة العمومية لتمويل احتياجات الخدمة العامة لسكن ؛
- النفقات و تتمثل في تلك الناتجة عن نشاط المؤسسة و التجهيزات بالإضافة إلى جميع النفقات الخاصة بتحقيق المشاريع.

وتعاني هذه المؤسسة من خلل كبير في نشاطها يمكن تلخيصه فيما يلي :

- التوجيه السيئ لقيمة دفعات الإيجار العائدة للدولة ، و المحتفظ بها لدى هذه المؤسسات ؛
- غياب الفصل بين وظيفة الترقية العقارية و وظيفة تسيير الحاضرة العقارية ، بالإضافة إلى غياب المراقبة و الشفافية ؛
- تكفلها بوظائف متعارضة و متناقضة مع وظيفتها الرئيسة الخاصة بالترقية العقارية نذكر منها تغطية دفعات الإيجار و التي تعتبر عملية معقدة تتطلب مؤسسات خاصة
- كما نلاحظ أن هناك عجز كبير في مجال المحافظة و صيانة الممتلكات العقارية ، نتيجة ل :
 - ✓ عدم كفاءة دواوين التسيير و الترقية العقارية ؛
 - ✓ انخفاض مداخيل الايجارات المدارة .

ومن أجل ضمان فعالية هذه المؤسسات يقترح أن تحتفظ بوظيفتها في مجال الترقية العقارية ، وتشجيع تنازلها عن المساكن المخصصة للتأجير لصالح مستعمليها في إطار صيغة التأجير بالبيع ، مما يشجع هذه الفئة على معالجة وضعية استحقاقها بأسعار تنازل امتيازية على فترة زمنية تصل إلى 20 سنة ، أما بالنسبة للدفعات التي تم تسديدها فتقتطع من سعر البيع ، بالإضافة إلى اللجوء إلى الجهاز البنكي من أجل تحقيق مشاريع سكنية جديدة تتماشى مع الطلبات الحالية¹.

¹ ايتسام طوبال ، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط . بنك . ، رسالة لنيل درجة الماجستير في العلوم الاقتصادية ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2004 . 2005 ، ص ص 48 . 49

2. مؤسسات ترقية السكن العائلي (EPLF) :

هي مؤسسات عمومية تابعة للدولة ، تم إنشاؤها سنة 1984 تميز مخططها التمويلي للفترة ما بين 1984 .
1990 بما يلي:

- غياب الضمانات الحقيقية على المشاريع المنجزة ؛
- التكفل بتسويق المساكن المنجزة ؛
- حساب العوائد على أساس معدل استعمالها للقروض الممنوحة دون أي جزاءات تفرض على التجاوزات الخاصة بالتكاليف أو آجال التحقيق ، مما يجعل هذا النظام ذو مردودية بالنسبة لهذه المؤسسات ، حيث أن تمديد الآجال و انحراف التكاليف الخاصة بانجاز المساكن يضمن ارتفاع ودوام العوائد دون أية قيود على نتائج الأشغال .

لقد نتج عن هذه الشروط المدارة آثارا سلبية على تطور الإنتاج السكني ، على اعتبار أنها لا تتطابق مع الشروط الواقعية على مستوى السوق سواء بالنسبة للنوعية أو المكان أو السعر ، ولهذا أوقف CNEP-Banque تمويل المشاريع الخاصة بمؤسسات ترقية السكن العائلي ودراسة وضعيتها حالة بحالة ، من حيث الصعوبات التي تواجهها على مستوى المشاريع التي تم إيقاف تمويلها .

هذه الدراسة التي جعلت بعض المؤسسات التي تم تطهيرها تعتمد على إمكانياتها المالية بالإضافة إلى التمويل من طرف CNEP-Banque لتتكفل ببعض المشاريع العقارية ، نذكر منها مؤسسة ترقية السكن لعائلي لولاية بجاية ، التي تركز على دراسات جدوى و مردودية العملية العقارية بالاعتماد على تمويل بنكي متبوع بتسيبقات المشترين ولتتكفل بدورها بعملية التسويق ، ومن خلال ما سبق نستنتج أنه من الضروري القيام بخصوصية المؤسسات التي تم تطهيرها ، أما بالنسبة للمؤسسات التي لا تحقق أي مردودية فيستحسن حلها بالإضافة إلى :

- فرض عقوبات صارمة على التكاليف الإضافية ؛
- الالتزام بالآجال المحددة ؛
- تحسين نوعية البناءات المعروضة ؛
- فرض الرقابة على كيفية تصريف القرض الممنوح من طرف CNEP-Banque

4 . الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (AADL) :

أنشئت AADL سنة 1991 بموجب المرسوم رقم 91 . 148 المؤرخ في 12 ماي 1991 ، في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري EPIC ، وهي تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلالية المالية وتعمل تحت وصاية وزارة السكن و العمران ، وهي تقوم بعدة وظائف تتمثل في تأطير و ترقية العمليات العقارية الموجهة للمساكن ، حيث تحصل على الأراضي من مصلحة الأملاك الوطنية ، ثم يتم دراستها و تهيئتها و إعادة التنازل عنها لفائدة باقي المتعاملين (المتعهدين العقاريين) ، من أجل إنجاز البرامج السكنية الجماعية و الفردية و الاجتماعية و الترقية ، فالوكالة تقوم بإنشاء المدن الجديدة ، و إنجاز البرامج السكنية المدعومة المخصصة للبيع بالإيجار ، كما تقوم بامتصاص السكن غير الصحي و تجديد و ترميم المناطق السكنية القديمة الهشة .

ومن المهام التي كلفت بها الوكالة هي إنشاء المرصد الوطني للسكن ONL سنة 1996 الذي يقوم بجمع و دراسة و معالجة و نشر المعلومات المضبوطة و الموثوق بها و اللازمة لتسهيل أو دعم عملية اتخاذ القرارات الخاصة بسياسة السكن ، التي توضع تحت تصرف مختلف المتعاملين كالدولة و الجماعات المحلية و المتعهدين العقاريين ..

نلاحظ على النشاطات التي تقوم بها الوكالة أنها غير متجانسة ، تأثر سلبا على طرق تسييرها و نوعية أدائها ، الأمر الذي يتطلب إيكال بعضها إلى تنظيمات مستقلة و مختصة ، مما سمح للوكالة بتركيز نشاطها في مجال الترقية العقارية للتكفل بتحقيق المشاريع ذات المردودية كالتأجير البيعي و السكن الاجتماعي التساهمي و السكن الترقوي ، هذه العمليات التي يجب أن تعني بتسيير محكم في مجال اختيار الموظفين و المستشارين¹ .

المطلب الثاني : تطور الحظيرة السكنية في الجزائر من 1967 . 1989

الفرع الأول : السياسة السكنية بعد الاستقلال و مرحلة المخطط الثلاثي 1967 . 1969

أولا : تطور سياسة التمويل السكني بعد الاستقلال

ارتكزت السياسة الوطنية في ميدان السكن و لعقدين و نصف من الزمن 1965 . 1990 على الثلاثية التالية : الدولة تبرمج و تمويل ، الدولة تنجز ، الدولة توزع و تسيير ، و من هنا كان تمويل مختلف البرامج السكنية سواء الحضرية منها او الريفية و بشكل إداري محض يقع على عاتق خزينة الدولة ، فقد التزمت هذه الأخيرة منذ

¹ المرجع السابق ، ص 49 . 50 . 51

1965 بتمويل المشاريع السكنية التي كانت في طور الانجاز بعد توقف العمل بالاتفاق الثاني الذي أبرمته الجزائر مع فرنسا¹.

ثانيا : مرحلة المخطط الثلاثي 1967 . 1969

شمل المخطط الثلاثي أول انطلاقا لإنجاز برنامج سكنات حضرية مباشرة بإشراف وتكفل كامل من طرف الدولة وبغلاف مالي قدر بـ 160 مليون دج ، وهذا من أجل انجاز 9.548 وحدة سكنية طيلة هذه الفترة المخطط ، و الجدول التالي يوضح الانجازات السكنية و الاعتمادات المالية لهذه الفترة :

جدول رقم 02 : السكنات المنجزة و الاعتمادات المالية لبرامج السكن الحضري 1967 . 1969

السكنات في طور الانجاز إلى غاية 1969		عدد السكنات المنجزة				
السكنات التي لم تنجز	السكن في طور الإنجاز	مجموع الأموال المستهلكة مليون دج	مجموع السكنات	1969	1968	1967
13.943	10.608	106	9.548	5.055	2.201	2.292

المصدر : محمد بن يحيى ، مرجع سبق ذكره ، ص 62

ومن خلال الجدول أعلاه يتبين أنه في فترة المخطط الثلاثي تم انجاز 9.548 سكن حضري ، بتكلفة قدرت بـ 160 مليون دج ، و 10.608 سكن طوري الانجاز و 13.942 سكن لم ينجز ، أي نسبة الانجاز قدرت بـ 28% وهي نسبة ضعيفة إذا قورنت بمجموعة عدد السكنات الحضرية المبرمجة خلال هذا المخطط و قدرت بـ 34.098 سكن و ربما تعود أسباب هذا العجز إلى :

- وضع اقتصادي و اجتماعي متدهور ؛
- قلة المؤسسات الانجازية ؛
- ضعف الخبرة و التجربة في القطاع ؛
- إعطاء الأولوية للقطاعات الإستراتيجية كالصناعة ، الفلاحة ، وحتى السياسة خاصة أنه في هذه الفترة اتسمت بترتيبات حكومية جديدة جراء تغيير النظام ، أما السكنات الريفية في هذه المدة عرفت نفس

¹ عمران محمد ، استراتيجية التمويل السكني في الجزائر ، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و الانسانية ، جامعة الدكتور يحيى فارس المدية ، العدد 6 ، 2011 ، ص 6

الوضعية للسكنات الحضرية نتيجة نفس الأسباب تقريبا إلا أنه طبيعة إنجاز السكنات عرفت تحسنا في هذه المرحلة من المخطط الثلاثي ، حيث سجلت جهود وتدخل من طرف الدولة لهذا النوع من السكنات نظرا لخصوصيته و المرتبط بالإستراتيجية السياسية لتنمية قطاع الفلاحة و الحد من النزوح الريفي نحو المدن ، وظهرت بذلك بما يسمى مشاريع " القرى الفلاحية الاشتراكية " ويمكن ملاحظة إنجازات هذه الفترة من خلال الجدول أدناه :

جدول رقم 03 : السكنات المنجزة و الاعتمادات المالية لبرامج السكن الريفي 1967 . 1969

السكنات الريفية في طور الانجاز إلى غاية 1969		عدد السكنات الريفية المنجزة				
السكنات التي لم تنجز	السكن في طور الإنجاز	الأموال المستهلكة مليون دج	مجموع السكنات	1969	1968	1967
4.810	5.273	87	12.112	4.846	4.141	3.125

المصدر : محمد بن يحي ، مرجع سبق ذكره ، ص 63

فالتائج التي تحققت تعتبر متوسطة ومشجعة مقارنة مع الظروف الاقتصادية و الاجتماعية و السياسية آنذاك ، نظرا لانشغال الدولة الفتية بمواجهة مخلفات الاستعمار وما تركه من خراب في مجالات الثقافة و التربية و الصناعة و الصحة ... ، حيث تحقق إنجاز 12.112 من مجموع 22.195 وحدة سكنية ريفية أي بنسبة إنجاز قدرت بـ 54% بتكلفة قدرت بـ 87 مليون دج¹ .

الفرع الثاني : مرحلة المخططين الرباعين الأول و الثاني (1970 – 1979)²

كانت البداية لتشكّل أزمة السكن منذ بداية السبعينات، وتضاعف أثرها وأصبح السكن يشكل إحدى العناصر الواضحة للأزمة الاجتماعية للدولة، رغم الجهود الاستثمارية في هذا المجال ، ومن أسباب تفاقم الأزمة ما يلي :

¹ محمد بن يحي ، مرجع سبق ذكره ، ص 62 . 63 . 64

² محمود بن حبشاش ، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك قسنطينة المديرية الجهوية ، رسالة لنيل شهادة الماستر تخصص مالية و بنوك ، جامعة ام البواقي ، 2015 . 2016 ، ص 40 . 41 . 42

. نسبة الأمية كبيرة، وارتفاع النمو الديمغرافي وقلة نسبة الوفيات نتيجة تحسن الظروف الصحية ؛

. النزوح الريفي الذي زاد من حدة انتشار الأكواخ القصدية حول المدن الكبرى وتدهور حالة البنايات القديمة ؛

. تركز وتكتل السكان على الحدود الساحلية ذات نشاط عمراني كثيف ؛

. أهمية طبيعة الاستثمارات للتنمية الاقتصادية و الاجتماعية التي وضعتها الدولة في أولويات المخطط .

جدول رقم 04 : تطور البرامج السكنية خلال المخططين الرباعين (1970 – 1977)

الأموال المستهلكة			عدد السكنات				البرامج السكنية	مخطط
الاستهلاك %	المستهلكة	المبرجة	الإنجاز %	الفرق	المنجزة	القدرة		
125	1500	1200	40	27000	18000	45000	السكنات الحضرية	الرباعي الأول
325	994	305	60	16000	24000	40000	السكنات الريفية	
الأموال المستهلكة			عدد السكنات				البرامج السكنية	مخطط
الاستهلاك %	المستهلكة	المبرجة	الإنجاز %	الفرق	المنجزة	القدرة		
163	5200	5670	45	55000	45000	100000	السكنات الحضرية	رباعي ثاني
163	4300	2630	75	25000	75000	100000	السكنات الريفية	

المصدر : محمود بن خبشاش ، المرجع السابق ، ص 40

يتضح لنا من خلال ميزانية برامج الاستثمارات الاجتماعية و الفلاحية والصناعية التي وضعت في المخططين والتي قدرت مبالغه في البداية بـ 27.5 مليار دج لتتجاوز فيما بعد إلى مبلغ 36 مليار دج، أن قطاع السكن خصص له نسبة 5.5% مقارنة بإجمالي الاستثمارات الأخرى بمبلغ قدر بـ 1520 مليون دج بالنسبة للمبلغ الإجمالي للاستثمارات التنموية المخططة والتي قدرت بـ 27740 مليون دج ، هذه النسبة كانت تعادل تقريبا استثمارات القطاعات الأخرى كالصحة والخدمات الاجتماعية والسدود والكهرباء...إلخ .

اتخذت الدولة بعض الإجراءات من أجل البحث عن مصادر جديدة فيما يخص تمويل السكنات، نظرا لقلّة الموارد المالية للدولة والتي لم تستطع أن تتحمل عبء تمويل السكنات كما كان سائدا من قبل وذلك ابتداء من المخطط الرباعي الأول، ومن بين هذه الاجراءات:

➤ صدور تعليمة وزارية سنة 1971 ،وموجبها أصبح نظام تمويل السكنات يقع على عاتق الخزينة العمومية والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على النحو التالي :

▪ الخزينة العمومية: بنسبة 50% على مدة 30 سنة وبمعدل فائدة 01 % .

▪ الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP : بنسبة 50% على مدة 20 سنة وبمعدل فائدة 4.75% .

➤ صدور تعليمة وزارية أخرى في أواخر سنة 1973 مع نهاية مرحلة المخطط الرباعي الأول ، حددت مفهوم جديد للسكن الحضري المخطط وأصبح تحت اسم "السكن الاجتماعي المخطط" وأنشأت مؤسسات خاصة للإشراف على انجاز وتسيير هذه السكنات تعرف بـ "ديوان الترقية والتسيير العقاري" وذلك ابتداء من سنة 1974 .

➤ كما شهدت الساحة الاقتصادية في فترة المخطط الرباعي الثاني 1974 - 1977 اهتمام أكبر وتنمية واسعة شملت جميع القطاعات الحيوية وحضي قطاع السكن باستثمار متنوع و هذا بمساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل وترقية هذا القطاع إلى جانب الموارد التمويلية من ميزانية الدولة .

وكانت نسبة عدد السكنات المنجزة بالنسبة للسكن الحضري تقدر بنصف عدد برنامج المخطط مع الاستهلاك المالي الكلي المعتمد تقريبا، أما السكن الريفي عرف نشاطا حيويا في عملية انجازه، حيث فاقت نسبته الثلث مقارنة مع عدد السكنات المبرمج لهذه الفترة ، ونسبة استهلاك عالية تعدت مقدار المبلغ المخصص بزيادة أكثر من 63% ومن خلال هذه المعطيات يتضح الاهتمام الذي أولته الدولة في هذه الفترة بقطاع السكن الريفي من

أجل خلق جو من التوازن الجهوي ، حيث أنجز أكثر من 75000 سكن ريفي ما يمثل 75% من الإنجازات خلال هذه المرحلة ، بينما أنجز ما يقارب 45000 سكن اجتماعي حضري أي نسبة 45% ويلاحظ ومن جهة أخرى أن نسبة الأموال المستهلكة للمبالغ المخصصة في استثمارات هذا القطاع لمرحلة المخطط الرباعي الثاني ، قد تضاعفت مقارنة مع مبالغ التمويلات المخصصة للسكنات الحضرية والريفية للمخطط الرباعي الأول، ويرجع السبب في ذلك إلى ارتفاع حجم الإنجازات وارتفاع تكاليف الإنجاز.

ولوحظ تغيير في نسبة تمويل السكنات خلال مرحلة المخطط الرباعي الثاني، تبعا للتعليمات الوزارية التي أشرنا إليها سابقا حيث أصبح على النحو التالي:

- الخزينة العمومية: نسبة 75% لمدة 40 سنة وبمعدل فائدة 01%.
- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط: نسبة 25% لمدة 20 سنة وبمعدل فائدة 4.75%.

الفرع الثالث : مرحلة المخططين الخماسيين الأول و الثاني (1980-1989):

اعتبر قطاع السكن من بين الأولويات في الاستثمارات ليعطي دفعا قويا للنتائج المحققة خلال الفترات السابقة واستغلال النقائص المستتجة من البرامج السكنية التي لم تكتمل ولم تحقق خلال المخططات الأولى ، وعرفت السياسة الاقتصادية التنموية للدولة خلال هذه المرحلة مخططين خماسيين حيث تمحورت تصورات المخطط الخماسي الأول لتنمية السكن حول تنظيم المدن القديمة وتوسيعها ، وبعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا و الصحراء ، وكذلك تطوير الحيات السكنية في الريف و تحديث مراكزه الحضرية في الولايات و الدوائر و البلديات ، وقد خصص ما يقدر ب 60 مليار دج لقطاع السكن ، أي ما يعادل نسبة 15% من إجمالي الاستثمارات المتوقع إنجازها مقارنة ب 7.5% في المخطط الرباعي الثاني¹.

أما فيما يخص السياسة السكنية في مرحلة المخطط الخماسي الثاني فقد خصص له اعتماد مالي قدره 82838 مليار دينار جزائري ، تشير الوضعية العامة عشية تطبيقه إلى مجموعة من المؤشرات لصالح القطاعات الاجتماعية و في مقدمتها السكن الذي سخر له أزيد من 600 مليار دينار جزائري وهذا يعني احتلاله مكانة هامة ضمن أهداف المخطط الذي حدد هدف إنجاز 542 ألف مسكن ، مما يمثل في مجموعه لسنة 1989 ما يماثل تماما برنامج إنجازات المساكن لسنة 1984 .

¹ المرجع السابق ، ص 43

اشترط المخطط ضمن أهدافه المقرر إنجازها ما يلي :

. توضيح أكثر لمهام كل من أصحاب المشاريع و المشرفين على إنجازها المقاولات و المؤسسات المالية ؛

. البحث عن مختلف أشكال تعبئة ادخار المجموعات و تخصيصها لقطاع السكن ، غير انه و نظرا لتراجع النمو الاقتصادي و تقلص الموارد المالية اللذان ظهرا منذ سنة 1985 و تفاقما سنة 1986 فان الحكومة وجدت نفسها مضطرة لمراجعة خطواتها الأولى .

لكن مع الاحتفاظ بالأهداف و هذا بتقليص عدد البرامج السكنية الجديدة الحكومية مرفوقة ببحث برنامج على عاتق المتعاملين الخواص المبقى عليه و الذي وصل إلى 282 ألف مسكن .

في المحصلة ، فان البرنامج العام للاستثمارات للمخطط الخماسي الثاني 1985 . 1989 يشكل بأرقامه استمرارية في الإستراتيجية الوطنية لترقية قطاع السكن و هذا لغرض التخفيف من عوامل الاضطراب المتعلق بمحيط القطاع ، و قد أدرجت ضمن المخطط عناصر استراتيجية كانت تهدف إلى تحقيق إجراءات توفيقية بين إطار الحياة و التهيئة العمرانية و إعادة الديناميكية و التلاحم للنسيج العمراني و الحضري و الريفي¹ .

و الجدول الموالي يمثل أهم الانجازات لكلا المخططين :

جدول رقم 05 : البرامج السكنية خلال مرحلة المخططين الخماسيين (1980 . 1989)

الانجاز %	عدد السكنات غير منجزة	عدد السكنات المنجزة	عدد السكنات الاجتماعية والريفية	الفترة
78	45.968	171.476	217.476	1980-1984
65	121.887	353.123	353.123	1985-1989

المصدر : محمود بن حبشاش ، مرجع سبق ذكره ، ص 44

وقد بلغت نسبة الانجاز خلال مرحلة المخطط الخماسي الأول 78% ، وهي نسبة معتبرة إذا قورنت بنسبة مرحلة المخطط الخماسي الثاني حيث سجل معدل 65% ، أي تراجع في نسبة الانجاز على الرغم من الجهود التي

¹ محمد عمران ، سياسة السكن في الجزائر و دور مؤسساتها في حل أزمة السكن ، رسالة لنسب درجة الدكتوراه في العلوم السياسية ، جامعة الجزائر ، 2010 . 2011 . ص ص

بذلتها الدولة في هذا القطاع ، السبب في ذلك يرجع إلى الأزمة التي عرفتتها الجزائر سنة 1986 على اثر انخفاض الإيرادات البترولية ، مما أثر أيضا نسبيا على جميع القطاعات الاستثمارية الأخرى و الذي يعتبر المورد الرئيسي في تمويل خزينة الدولة ، غير أن الدولة أعطت نفسا قويا لسياستها السكنية و يتضح ذلك من خلال تحرير المبادرة الفردية في الثمانينات على اثر صدور قانون 86-07 في 04 مارس 1986 ، الذي فتح الأبواب للقطاع الخاص لمواجهة الطلب المتزايد على السكن .

وبلغت الأموال المستهلكة خلال هذه العشرية 69601 مليون دج مقابل 69601 وحدة سكنية منجزة ممولة بصورة كاملة من طرف الخزينة العمومية التي أوكلت على عاتقها مرة أخرى مسؤولية تمويل السكن الاجتماعي وفق تعليمة وزارية رقم 01 الصادرة في 23 ديسمبر 1979 بمعدل فائدة 01% وعلى مدة 40 سنة ، ذلك تمهيدا لسياسة جديدة لتمويل نمط سكني جديد و المسمى السكن الترقوي الذي يتكفل بنشاطه الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط .

تم تحديد الإطار القانوني المنظم للسكنات الترقوية سنة 1986 ، عن طريق القانون 86 . 07 المؤرخ في تاريخ 04 مارس 1986 ، تم المصادقة عليه و الذي جاء ليملأ الفراغ القانوني الذي كان سائدا منذ الاستقلال ، و في فترة تميزت بظهور الأزمة الاقتصادية بسبب ظهور بوادر انتهاء الاقتصاد الاشتراكي ، أما بالنسبة لتمويل هذا النوع من السكنات أي السكنات الترقوية ، فيتم عن طريق موارد الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط أي ادخار الأفراد ، وهذا النوع من السكن موجه للبيع ، وتكفل بإنجازه مؤسسات مختصة مثل مؤسسة ترقية السكن العائلي ، ديوان الترقية و التسيير العقاري ، مؤسسة الترقية العقارية ، الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، الخ .

وقد ساهم ارتفاع عدد السكان في السبعينات ، في ارتباك الأهداف المسطرة لقطاع السكن ، ويرجع ذلك إلى تحسن المستوى الصحي و النزوح نحو المدن من أجل البحث عن العمل وعن ظروف حياة أفضل ، حيث عرفت هذه الأخيرة اكتظاظا كبيرا أدى إلى ظهور و انتشار سريع للبيوت القصدية مما أدى إلى تغير موازين القوى بين الريف و المدينة ، حيث كان سكان المدن في سنة 1954 لا يتجاوزون 17% ، ليصبحوا في 1987 يمثلون 50% فظهرت أحياء بالمدن بأكملها مبنية من القصدير و تفتقد للحد الأدنى من شروط الحياة الحضرية.

المطلب الثالث : مشاكل قطاع السكن و بيان العجز فيه

الفرع الأول: مشاكل قطاع السكن

إن سياسة السكن التي كانت ولا تزال تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة في الانحياز و التسيير بما في ذلك التمويل و التوزيع ، بل يتعدى دور الدولة في بعض الأحيان إلى التدخل في البناء الذاتي و الترقية العقارية ، كل ذلك قد زاد من أزمة السكن تعقيدا ، فلقد تحولت كل الجهود التي بذلت في الميدان منذ أمد بعيد إلى ما أصبح يعرف بأزمة السكن في الجزائر .

وهناك عوامل كثيرة ساهمت في تفاقم أزمة السكن في الجزائر و المتمثلة في قلة العرض مقابل الطلب المتزايد و المتراكم من سنة لأخرى و يعود ذلك إلى عوامل كثيرة تتعلق بسوء التسيير إضافة إلى أسباب اجتماعية و اقتصادية و يمكن إيجاز الأسباب فيما يلي:

1. أسباب سياسية :

لقد ساهمت السياسة المتبعة من طرف الدولة على المستوى الاقتصادي ككل و أيضا في مجال السكن في تفاقم أزمة السكن و يمكن إبراز ذلك من خلال جملة من العناصر :

- إن استراتيجية الصناعات التي تبنتها الجزائر كأسلوب لتحقيق التنمية الاقتصادية التي ركزت على استحواد الصناعة على أكبر نسبة من الاستثمارات خلال فترة التخطيط المركزي و الإهمال النسبي لقطاع الزراعة كل ذلك ساهم في تهميش سكان الأرياف و زيادة معدل الهجرة من الأرياف إلى المدن للعمل في القطاع الصناعي و الاستقرار بعد ذلك إما من خلال الحصول على مساكن اجتماعية من الدولة أو بناء مساكن بكل طرق غير شرعية على أطراف المدن الكبرى و هي ظاهرة البيوت القصدية المنتشرة في أغلب المدن كالعاصمة ، وهران .
- غياب رقابة فعالة على الأراضي الصالحة للبناء في المناطق الحضرية ، حيث تم الاستيلاء عليها من طرف الخواص بحيث تم استغلالها لإقامة فيلات و مساكن فردية بطرق قانونية مما جعل الكثير من المدن الكبرى تجد صعوبة كبيرة في إيجاد أماكن لإقامة مشاريع سكنية جماعية .
- ضعف السوق العقاري التجاري بالجزائر نتيجة السياسات المتبعة ، في أن نسبة السكن الموجه للإيجار في الجزائر ضعيف نسبيا ، فحسب بعض الإحصاءات فان 72 % من المساكن مسكونة على سبيل الملكية أو

الملكية المشتركة ونسبة لا تتعدى 15 % فقط مؤجرة و السبب راجع إلى المساكن التي أنجزتها الدولة في إطار السكن الاجتماعي و بأسعار منخفضة .

- تم التنازل عن المساكن الوظيفية مما جعل معظم المؤسسات العمومية محرومة من ممتلكات إيجارية تسمح لها بإسكان موظفيها .
- احتكار الدولة لقطاع السكن و الترقية العقارية لثلاثة عقود التي تلت الاستقلال ، إن القطاع الخاص لم يلقى الدعم و التحفيز اللازم إلا مع نهاية الثمانينات أي بداية من عام 1987 مع العلم أنه كان بالإمكان تخفيف أعباء مالية كبيرة على الخزينة العمومية على غرار ما هو سائد في بعض الدول العربية مثل تونس ، المغرب ، الأردن ، مصر ، وغيرها .

2 - أسباب اجتماعية :

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

- ارتفاع معدل النمو الديمغرافي في الجزائر : حيث وصل عام 1980 إلى 3.2% وهذا المعدل لا يطرح مشكلة في مجال الإسكان فقط بل في مجالات أخرى كالتعليم و الصحة و غيرها مما يجتهد على الدولة تخصيص موارد مالية معتبرة لتوفير الخدمات العمومية الضرورية حيث اتجه إلى الانخفاض باستمرار حيث وصل إلى 3.06% في عام 1987 و في عام 1998 إلى 2.12% ليصل عام 2006 إلى 1.72% حيث يبقى النمو الديمغرافي عاملا ضاغطا لزيادة الطلب على السكن .
- الهجرة من الأرياف إلى المدن : ليست ظاهرة خاصة بالجزائر فقط بل في معظم الدول يهاجر السكان فيها من الأرياف إلى المدن ، حيث تتوفر فرص العمل أكثر و إمكانية الحصول على خدمات أقرب و تشير الإحصاءات إلى أن عدد السكان النازحين من الأرياف إلى المدن خلال الفترة الممتدة بين عامي 1967-1977 وصل إلى 1.3 مليون نسمة أي معدل الهجرة سنوية تقدر بحوالي 130000 نسمة في السنة .

3 - أسباب اقتصادية :

تتمثل هذه الأسباب في انخفاض معدل الإنتاجية في مؤسسات الانجاز الاقتصادية العمومية الجزائرية و مؤسسات البناء بشكل خاص أحد العوامل الأساسية في ارتفاع تكاليف الانجاز و تأخر انجاز برامج السكن ،

فحسب دراسة قامت بها وزارة السكن في الجزائر خلال سنة 1993 و بدمج جميع مؤسسات البناء في الجزائر أظهرت أن نسبة الإنتاجية في العمل تساوي 0.13 مسكن ومعدل إنتاجية المؤسسات العمومية العاملة في قطاع السكن فكانت 6.37 وهي نسبة منخفضة أدت إلى سوء التسيير و انخفاض مستوى الإنتاجية .

في إطار تنفيذ برامج السكنات و التجهيزات العمومية المرافقة تم إدخال إجراءات جديدة في عملية التمويل ووضع استراتيجيات وهذا من أجل التخفيف من أزمة السكن¹ .

الفرع الثاني : عجز قطاع السكن

قدر عدد السكان في الجزائر بعد الاستقلال بحوالي 10.2 مليون نسمة ، وعرفت المرحلة ما بعد الاستقلال نموا ديمغرافيا بوتيرة كبيرة قدرت ب 3% ، ونزوح السكان من الأرياف إلى المدن ، ما أدى إلى زيادة كبيرة في الطلبات على السكن وهذا الطلب مرتبط أساسا بالنمو السكاني وفق علاقة طردية .

فبعد الاستقلال أصبح السكن حق من حقوق الفرد ، وهذا لم يكن مشكلا في السنوات الأولى ، حسب الديوان الوطني للإحصاء (ONS) فانه كان هناك 02 مليون مسكن ل 10 ملايين نسمة ، أي الثروة التي كانت موجودة آنذاك كانت كافية لتمويل التنمية المستدامة للتجاوب مع كل هذه المتطلبات ، غير أن سياسة التنمية التي سطرت لم يكن يتحكم فيها بطريقة تمنع تفاقم أزمة السكن وجعل الحاضرة و العمرانية تدخل في فوضى لم يحسب لها حساب .

حيث دلت الإحصائيات السكانية التي تمت سنة 1966م على أن العجز قدر ب 300 ألف وحدة سكنية وهذا العجز تم تقييمه بحسب الفرق بين عدد العائلات 2280000 عائلة وعدد الوحدات السكنية التي تم إحصاؤها و التي قدرت ب 1980000 وحدة .

وإذا قدرنا حجم العائلة الواحدة 5 أفراد ، فإننا نلاحظ أن العجز في الوحدات السكنية يزداد تفاقم من سنة إلى أخرى .

بلغ معدل النمو السنوي 1.72% خلال فترة (1988 . 2008) ، وقد عرفت هذه المعدلات تطورا ملحوظا بين مختلف الإحصائيات إذ سجلت :

¹ مفيدة قسمة ، مرجع سبق ذكره ، ص ص 60 . 61 . 62 . 63

3.21 % خلال فترة 1966-1977

3.06 % خلال فترة 1977 . 1987

2.15 % خلال فتر 1987 . 1998

في حين أن نمو عدد الوحدات السكنية لا يزيد عن 2 % خلال كل فترة ، ما يدل على مؤشرات توحى بتفاقم أزمة السكن .

هذا العجز الذي كان يقدر ب 300 ألف وحدة سكنية سنة 1966 قد قفز إلى 752320 وحدة سكنية سنة 1998 .

يستنتج من كل ذلك أن عدم وجود سياسة محكمة للحد من تفاقم الفرق بين العرض و الطلب أدى إلى الزيادة في العجز أكثر فا أكثر وهذا بالرغم من الحق في امتلاك سكن لائق لجميع المواطنين حسب ما تنص عليه جميع النصوص الأساسية ، ابتداء من برنامج طرابلس إلى الميثاق الوطني مرورا بميثاق الجزائر .

وعليه فان تطور البناءات السكنية يزداد بنسبة ضعيفة مقارنة مع تطور الاحتياجات لهذه المادة الأساسية و الضرورية في نفس الوقت ، و تفاقم حدة هذه الأزمة مع نهاية الثمانينات يعود لعدة عوامل منها قدم حضيرة السكن و التي أصبحت غير لائقة في مجملها ، نظرا لأن أغلب هذه السكنات تجاوز عمرها 50 سنة ، وأن الوحدات السكنية المبرمج إنجازها لا تكفي لسد العجز المتزايد وهذا يدل على فشل السياسات و البرامج السكنية التي صممت في هذه الفترة .

و كرد فعل من السلطات العمومية للتقليل من هذه الأزمة ، قامت بتجارب عدة كلها أنصبت في سبيل إرساء سياسة الاستقرار الاقتصادي الكلي و إدخال بعض الإصلاحات الاقتصادية مع بداية التسعينات .

فأمام هذه الوضعية التي آل إليها قطاع السكن ولكبح زمام أزمة السكن الخائقة خاصة و أن تبني سياسة سكنية جديدة ابتداء من سنة 1995 عن طريق خلق نمط سكني جديد (السكن التطوري) لم يلقى النجاح المتوقع ، وعيه انطلاقا من سنة 1997 ، و بفضل التعليم الوزارية رقم 1 ب 08 أبريل 1997 ، حاولت الدولة الجزائرية تدارك أمورها خاصة فيما يتعلق بالنمط السكني الجديد أي السكن التطوري وذلك كما يلي :

- إعطاء مفهوم دقيق للسكن التطوري ، حيث أصبح يعرف السكن التطوري على أنه : السكن الذي يوجه لفائدة العائلات بغرض الحصول على الملكية ، ويتمتع هذا الأخير " السكن التطوري " بكل المواصفات الأساسية و الرئيسية للسكن ويقوم الصندوق الوطني للسكن CNL بالتدخل في عملية تمويله عن طريق تقديم إعانة مالية لفائدة المستفيد و ذلك على حسب دخله .
- يوجه السكن التطوري لفائدة الأشخاص ذوي الدخل المتوسط ، كون أن هؤلاء يساهمون بنسبة معينة في عملية تمويل سكنهم من مواردهم الخاصة ، أما بالنسبة للأشخاص أو العائلات التي ليس لهم الإمكانيات اللازمة للحصول على سكن تطوري بحكم ضعف مواردهم المالية ، فما عليهم إلا اللجوء إلى دواوين التسيير و الترقية العقارية OPGI وذلك من أجل الحصول على ملكية سكن اجتماعي بتكلفة أقل .
- و يأخذ السكن التطوري شكلين : سكن فردي أو سكن اجتماعي .

ومن هنا فانه ابتداء من سنة 1997 ، وبفضل التعلية الوزارية الصادرة في هذه السنة ، أخذت السياسة السكنية بعدا آخر في مجال انجاز السكنات التطورية اختلف عن سابقه ، حيث حاولت الدولة أن تتدارك وتصحح الاختلال الذي كان من قبل و الذي سبب فشل السياسة السكنية لسنة 1995، ويتجلى ذلك من خلال توكيل المرقين العقاريين بالسهر على عملية انجاز السكنات التطورية و التكفل بجميع الإجراءات اللازمة بدلا من المستفيد كما كان سابقا ، بالإضافة إلى تنوع السكنات التطورية إلى سكنات جماعية و فردية ، بعد ما كانت فردية فقط سابقا ، وهذا ما سمح للدولة باستغلال مساحات أقل لإنجازات أكبر و بالتالي امتصاص أكثر للطلب على السكنات .

غير أنه مع التدهور المستمر للقدرة الشرائية للمواطن ، نتيجة ثبات مستوى دخله وارتفاع تكاليف انجاز السكنات ، لاحظت الدولة أن حجم الإعانة المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن CNL ، لا تفي بالغرض كمساهمة في تكلفة الانجاز .

لذلك صدرت تعلية وزارية في " 15 مارس 1998 المتعلقة بتعديل المرسوم التنفيذي رقم 94-308

الصادر سنة 1994 فيما يخص حجم الإعانة المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن على حسب دخل الفرد ، حيث ارتفع حجم الإعانة مقارنة عما كان عليه من قبل ، وهذا دليل على دعم السلطات للمواطن من أجل الحصول على ملكية السكن ، كما أنه تم التغيير في تسمية السكن التطوري و أطلقت عليه تسميات أخرى كالسكنات التساهمية و الأكثر استعمالا هي السكنات المساعدة ، و يرجع السبب في تغيير التسمية هو أن المستفيد من السكن لم يصبح يطور سكنه بنفسه كما كان سابقا ، بل المرقعي العقاري هو الذي يقوم بذلك .

ويمكن القول أن صيغة السكن التساهمي عرفت انتعاشا كبيرا وحققت المسعى المرجو منه ، ذلك أن الدولة الجزائرية أخذت على عاتقها مسؤولية إعادة النظر في قيمة المساعدة المالية التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن بما يتماشى مع القدرة الشرائية ، و إعطاء مسعى جديد أمام البنوك التجارية و المؤسسات المالية في مجال منح القروض العقارية من جهة أخرى ، مما جعل بمقدور المواطن أن يستفيد من هذا النوع من السكنات بسهولة أكثر ومع كل هذه التحولات و التغييرات التي طرأت على قطاع السكن ، غير أنها لم تعط الثمار المرجوة منها و بقيت الأزمة تزداد حدة من سنة إلى أخرى¹ .

¹ مناع ابتسام ، مرجع سبق ذكره ، ص ص 138 . 139

المبحث الثالث: صيغ التمويل العقاري المستحدثة و المعمول بها في الجزائر من 1990 . 2016

قد اعتمدت الدولة الجزائرية على سياسة وطنية لمحاصرة مشكل السكن بمستويات مقبولة ، فانتهجت منذ البداية سياسة السكنات الاجتماعية لتمكين كل أبناء الشعب من الحصول على سكن و ذلك من خلال العديد من الصيغ التي اعتمدت في إنجاح هذه السياسة ، نذكر منها السكن الاجتماعي الموجه للفئات المحرومة او ذات الدخل الضعيف على عكس السكن الاجتماعي التساهمي ، أما صيغة السكن البيع بالإيجار فتعتبر من أهم الصيغ التي لاقت رواجاً كبيراً في أوساط الشارع الجزائري و غيرها من الصيغ الأخرى .

المطلب الأول : صيغ التمويل العقاري المستحدثة المعمول بها في الجزائر

تبنى الجزائر 05 صيغ تمويل عقارية مستحدثة و معمول بها إلى غاية 2019 سنتطرق إليها بالتفصيل كما يلي :

الفرع الأول : صيغة البيع بالإيجار

أولاً : تعريفها

البيع بالإيجار عرف بموجب المادة الثانية من المرسوم التنفيذي¹ رقم 01 . 105 المؤرخ في 23 . 04 . 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك .

و يحدد الوزير المكلف بالسكن موقع السكن المخصص للبيع بالإيجار و عدده و تشمل صيغة البيع بالإيجار المساكن المنجزة من ميزانية الدولة و الجماعات المحلية و بواسطة مصادر بنكية او تمويلات أخرى ، و عليه فصيغة البيع بالإيجار عقد يلتزم بموجبه البائع اتجاه المشتري بتحويل ملكية او جزء من العقار مقابل دفعات متقطعة او مؤجلة من ثمن البيع و دفع أجرة كراء إلى غاية تحقيق الشراء و هذا برضاه بعد انتهاء مدة التمتع بالعقار مقابل أجرة² .

هي صيغة سكنية تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب ، و هي موجهة للأصناف ذوي الدخل المتوسط ، و يتشكل هذا النمط من سكنات ذو ثلاثة غرف بمساحة 70 م² و سكنات ذو أربعة غرف بمساحة 85 م² مع نسبة زيادة ب 03 % ، و يستفيد هذا

¹ الجريدة الرسمية ، العدد 25 ، المؤرخة في 29 . 04 . 2001 ، ص 18

² الجريدة الرسمية ، العدد 25 ، الصادرة في 29 . 04 . 2001 ، ص 18 . 19

البرنامج من مجانية القطعة الأرضية و التكفل بالقروض المقدمة من طرف الدولة كما يستفيد المقبلون على الشراء من قرض صغير بدون فائدة في حدود 75 % من المبلغ الموافق عليه من طرف الخزينة¹ .

ثانيا : شروط الاستفادة من هذه الصيغة

يتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق 24000 دج و يساوي 06 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون ، و لا يملك او سبق له أن تملك هو او زوجه ملكية كاملة لقطعة ارض صالحة للبناء او عقارا ذا استعمال سكني ، و لم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن او شرائه² .

الفرع الثاني : صيغة الترقوي العمومي LPP

أولا : تعريفه

لقد تم تعريف السكن الترقوي العمومي في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14 . 203 المؤرخ في 15 يوليو 2014 الذي يحدد شروط و كفاءات شراء السكن العمومي على انه : " هو مشروع عقاري ذو صالح عام و يستفيد من إعانة الدولة و يخصص للأشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 08 أدناه . و تتكفل الدولة بأنجازه و تضمن الاستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل " .
يتبين من نص المادة أعلاه :

. إن المشرع عرف السكن الترقوي العمومي في بادئ الأمر على انه مشروع عقاري ذو صالح عام ، ثم جاء في الفقرة الثانية من نفس المادة ليعلن على أن هذا المشروع كما عبر عنه يشكل صيغة سكنية . هذا النوع من السكن تقوم على عملية انجازه الدولة بنفسها ممثلة في مؤسسات الترقية العقارية العمومية أي لا مجال للحديث عن المبادرة الخاصة في تشييد السكن الترقوي العمومي ، حيث يحدد الوزير المكلف بالسكن المرقبي العقاري المكلف بأنجازه و هو ما قضت به المادة 04 من نفس المرسوم .

¹ سلمى ميمش ، اقتصاد السكن في الجزائر بين الواقع و الطموح ، مجلة العلوم الادارية و المالية ، المجلد 10 ، العدد 01 ، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي الجزائر ، ديسمبر 2017 ، ص 465 ،

² المرسوم التنفيذي رقم 01 . 105 المؤرخ في 23 افريل 2001 بالجريدة الرسمية رقم 25 ، الصادرة في 29 افريل 2001 ، و نصوصه التطبيقية ، المادة 05 ، ص 57

ثانيا : شروط الاستفادة من هذه الصيغة :

لقد حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14 . 203 الشروط الواجب توافرها في المترشح للحصول على سكن في إطار مشروع السكن الترقوي العمومي كالاتي :

. ألا يملك المترشح او لم يسبق له أن ملك هو او زوجه ملكية تامة لعقار ذا استعمال سكني او قطعة ارض صالحة للبناء ؛

. ألا يكون المترشح قد استفاد هو او زوجه من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن او شرائه ؛

. أن يفوق دخله 06 مرات و يقل او يساوي 12 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون ¹ .

الفرع الثالث : صيغة الترقوي المدعم LPA

أولا : تعريفه

السكن الترقوي المدعم هو صيغة جديدة استحدثت منذ 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي المعروف تحت تسمية LSP و قد عرف السكن الترقوي المدعم طلبا هاما من قبل قطاع هام من المجتمع .

السكن الترقوي المدعم هو سكن جديد تم بناؤه من طرف مرقى عقاري وفقا للمواصفات الفنية و الشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة و يتجه لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة ، حسب المرسوم التنفيذي رقم 94 . 308 المؤرخ في 04 . 10 . 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن فيما يخص الدعم المالي ² .

كان يطلق عليه السكن الاجتماعي التساهمي ، و قد شرع في انجازه عام 1995 بهدف دعم الأسر ذات الدخل المتوسط ، و قد أجريت على هذه الصيغة عدة تعديلات ، وفي الوقت الحالي يوجه إلى الأسر التي لا يتعدى دخلها الشهري 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون .

¹ حسبية زغلامي ، الاطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر ، مجلة العلوم الاجتماعية و الانسانية ، العدد 15 ، جامعة العربي التبيسي تبسة ، ص 139 . 140 .

² انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10 . 235 ، المؤرخ في 05 اكتوبر 2010 ، ص 86

و في ظل هذا النظام تتحصل الأسرة على مساعدة مالية من الصندوق الوطني للسكن تتراوح ما بين 400000 دج و 700000 دج و يمكن للمستفيد إضافة مساهمته الذاتية إذ تتراوح بين 20 % و 30 % من ثمن السكن ، كما يمكنه الحصول على قرض من احد البنوك العمومية لاستخدامه في تمويل مسكنه .
تتضمن برامج السكن الترقوي المدعم مساكن من ثلاث غرف ، مساحة السكن 70 م² و على أساس 40000 دج للمتر المربع¹ .

ثانيا : شروط الاستفادة من هذه الصيغة

- . الأسر التي لا يتعدى دخلها الشهري 06 مرات الأجر الأدنى المضمون ؛
 - . لا تملك عقار موجه للسكن ؛
 - . لا تملك قطعة ارض قابلة للبناء ؛
 - . لم تستفد من السكن العمومي الايجاري ، السكن الاجتماعي التساهمي ، السكن الريفي و سكن البيع بالإيجار؛
 - . لم تستفد من إعانة الدولة في إطار شراء ، بناء او تهيئة مسكن .
- إن مستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية السكن الترقوي المدعم تحدد كما يلي :

- 700000 دج عندما يتجاوز الدخل مرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون و يكون اقل او يساوي 04 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون ؛
- 400000 دج عندما يتجاوز الدخل 04 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون و يكون اقل او يساوي 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون² .

¹ جمال جعيل ، سياسة تنويع الصيغ السكنية . هل يحل أزمة الاسكان في الجزائر. ، مجلة الاقتصاد الصناعي ، العدد 07 ، جامعة باتنة 01 ، ديسمبر 2014 ، ص 97

² فيروز براهمي ، مرجع سبق ذكره ، ص 41

الفرع الرابع : صيغة العمومي الايجاري LPL

أولا : تعريفه

يقصد بالسكن الاجتماعي الايجاري الممول من الخزينة العمومية ، و هذه الصيغة موجهة للفئات المحرومة و تعيش ظروفًا صعبة كالسكن في البيوت القصديرية ، و تلك الفئات محدودة الدخل لا تسمح لها مواردها بتسديد الإيجار المرتفع و الحصول على سكن خاص شريطة عدم الحصول على سكن او دعم مالي من الدولة بموجب مرسوم القرار الوزاري 13 سبتمبر 2008 المحدد لكيفية تطبيق المرسوم التنفيذي 94 . 308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لكيفية تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر ، محددًا للكيفية و إجراءات الاستفادة القانونية من المساكن الايجارية العمومية ذات الطابع الاجتماعي¹ .

ثانيا : شروط الاستفادة من هذه الصيغة

لا يمكن التقدم للحصول على السكن العمومي الايجاري للشخص الذي :

. يجوز على ملكية عقار موجه للسكن ؛

. يجوز على ملكية ارض موجهة للبناء ؛

. من استفاد من سكن عمومي إيجاري ، او سكن اجتماعي تساهمي ، او سكن ريفي او سكن تم الحصول عليه بصيغة البيع بالإيجار ؛

. لا يمكن الاستفادة من السكن العمومي الايجاري إلا من يقطن ببلدية الإقامة المعتادة لفترة تتعدى خمسة سنوات و أن لا يتعدى الدخل الشهري للعائلة 24000 دج ؛

. كما يجب أن يكون سن صاحب الطلب 21 سنة عند إيداع ملف الاستفادة ؛

. او كل مستفيد تحصل على إعانة من طرف الدولة في إطار شراء او بناء سكن او توسيع سكن ريفي و تخص هذه الشروط أيضا زوج او زوجة صاحب الطلب .

¹ نبيل دريس ، السياسة السكنية في الجزائر بين الاهداف و الصيغ المعتمدة ، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية ، العدد 12 ، جامعة البلدة 2 ، ص 633

الفرع الخامس : صيغة السكن الريفي LR

أولاً : تعريفه

لقد تناول المشرع تعريف السكن الريفي في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10 . 235 على انه :
" هو كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان سكن ريفي ، و يجب أن ينجز في
فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي " .

و عليه تتمثل هذه الصيغة في انجاز سكن لائق في المحيط الريفي عبر البناء الذاتي و ذلك في إطار سياسة
الدولة الرامية إلى تطوير الفضاءات الريفية و إلى استقرار السكان تحقيقاً لمطالب التنمية الريفية الشاملة التي اتخذتها
الدولة ابتداء من سنة 2002 بصدور التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 01 جويلية 2002 المتعلقة
بكيفيات انجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية .

ثانياً : شروط الاستفادة من هذه الصيغة

لقد تم النص على هذه الشروط في نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 10 . 235 و هي كالآتي :
. ألا يكون مستفيداً من سكن إيجاري عمومي او سكن تم اقتناؤه في إطار عقد البيع بالإيجار ، او سكن تساهمي
او إعانة عمومية في إطار اقتناء او بناء او تهيئة سكن ؛
. ألا يكون مالكا لقطعة أرضية صالحة للبناء إلا إذا كانت هذه القطعة مخصصة لبناء سكن موضوع المساعدة
المباشرة الممنوحة من الدولة في إطار السكن الريفي ؛
. أن يكون المترشح لتلقي الإعانة من اجل بناء سكن ريفي و توسيعه و تهيئته منحرفاً في مختلف برامج المخطط
الوطني للتنمية الفلاحية او يمارس نشاطاً في الوسط الريفي .
و هذا الشرط جاء ضمن التعليمات الوزارية المؤرخة في 23 ماي 2006 الخاصة بتصميم و تنظيم السكن في
العالم الريفي .

إلا أن هذه الشروط تم تحينها و تعديلها بموجب نص المادة 03 من القرار الوزاري المؤرخ في 19 جوان

الذي يحدد كفاءات الحصول على المساعدات المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي ، حيث اشترطت فقط أن يكون المترشح للحصول على المساعدة الممنوحة من قبل الدولة لبناء سكن ريفي أن يكون مقيماً لأكثر من 05 سنوات في البلدية و يقوم بممارسة نشاط في الوسط الريفي ، و بهذا تكون قد وسعت من نطاق إمكانية الاستفادة¹ .

المطلب الثاني : إحصائيات التمويل العقاري للفترة ما بين 1990 إلى 2000

تميز التمويل العقاري في الجزائر منذ الاستقلال إلى سنة 1990 بحظيرة سكنية خلفها الاستعمار باحتكار الدولة باعتبارها العارض الوحيد للمساكن مع هيمنة المشاريع التأجيرية العمومية التي تخدم السياسة المتبعة . و كانت سنة 1990 البداية الفعلية لتوجه الدولة الجديد في مجال تمويل العقار و تطويره بالارتكاز على مبدأ العرض العمومي كما أن هذه الفترة تميزت ببرامج سكنية مختلفة نتج عنها صيغ خاصة بالمنتجات العقارية السكنية في مجال التمويل العقاري .

الفرع الأول : الفترة الممتدة ما بين 1990 . 1994

ضبطت هذه الفترة المفاهيم من خلال :

- . يهدف إنجاز أو إصلاح المنتجات العقارية الموجهة للبيع أو الاستغلال الشخصي ، من خلال الترقية العقارية ؛
- . توجيه القروض العقارية التي تمنحها الدولة لإنجاز عمليات الترقية العقارية ؛
- . فتح المجال أمام الأشخاص الطبيعيين لممارسة النشاط العقاري (منح صفة التاجر) ؛
- . كما تميزت هذه المرحلة بتكفل كل من الدولة و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط .

* صيغ السكنات الحضرية و الريفية المنجزة خلال هذه الفترة :

تفاقت أزمة السكن بسبب الوضع الأمني في البلاد ، و الهجرة من الأرياف للمدن ، و بناء على هذه المعطيات توجهت الجزائر إلى أساليب جديدة في مجال السكن ، من خلال فتح المجال أمام الخواص لإنجاز

¹ حسية زغلامي ، مرجع سبق ذكره ، ص 141 . 142 . 143

السكنات ، و كذلك على المستفيد دفع أقساط التمويل ، و الجدول التالي يبين صيغ التمويل المعمول بها خلال هذه الفترة ¹ :

جدول رقم 06 : صيغ السكنات الحضرية و الريفية المنجزة خلال الفترة 1990 . 1994

السنوات	السكن الاجتماعي	%	السكن الترقوي	%	السكن الريفي	%
1990	18955	48.3	6293	16.4	12230	31.17
1991	11893	48	6566	26.5	5530	22.3
1992	23015	46.3	12212	24.3	13738	27.4
1993	15761	37	16845	39	8516	29
1994	17268	21.2	17397	21.2	43999	54
المجموع	86982	36.5	59213	24	84013	35.3

المصدر : نجوى عبيد و هندة درار ، مرجع سبق ذكره ، ص 36

نلاحظ في الجدول أعلاه أن الصيغ التي تم اعتمادها في هذه الفترة بقيت بين السكن الاجتماعي و الترقوي و الريفي مع تزايد نسبة الانجاز من سنة إلى أخرى ، و هذا على حسب ما أنجز و برمج ، علما انه يتم تقدير حجم السكنات الاجتماعية المبرمجة على حسب حجم طلبات الأفراد او العائلات على هذا النوع من السكن ، فنلاحظ تضاعف نسبة صيغة السكن الترقوي ، في حين تم انجاز 43999 مسكن ريفي خلال 1994 وحدها ، و هذا راجع إلى تزايد الاهتمام بصيغة السكن الريفي لتشجيع عودة الفلاحين

الفرع الثاني : الفترة الممتدة ما بين 1995 . 2000

في هذه الفترة تكفلت الخزينة العمومية بتمويل السكنات الاجتماعية ، دون تدخل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، و هذا ما أدى الى ظهور صيغة جديدة تمثلت في السكن التطوري ، و التي تعتبر احد الحلول الممكنة

¹ نجوى عبيد و هندة درار ، مرجع سبق ذكره ، ص 35 . 36

التي تهدف إلى زيادة عرض السكن ، مع إشراك المستفيدين في التمويل ، و يرجع سبب عجز الصندوق عن مواصلة عملية التمويل إلى حجم القروض التي تم منحها في إطار تمويل السكنات التطورية ، و من هنا بدأ الصندوق الوطني للسكن CNL بتمويل هذا النوع من السكنات .

و على ضوء الأزمة التي عرفت الجزائر في النصف الثاني من التسعينات إضافة إلى الصعوبات التي تواجهها العائلات ذات الدخل المحدود و الضعيف للحصول على قروض عقارية مقارنة مع الأسعار ، كل هذه الصعوبات أدت إلى التفكير في وضع سياسة جديدة و هيكلية اتفاق التمويل العقاري ابتداء من سنة 1997 من خلال :

. تحويل صندوق التوفير و الاحتياط على بنك تجاري يأخذ شكل شركة مساهمة مع تطبيق القواعد الاحترازية ؛

. السماح لبقية البنوك التجارية بتمويل القطاع العقاري ، و بالفعل هذا ما تم تحقيقه على مستوى الجهاز البنكي ابتداء من سنة 1999 ، مما سمح للقرض الشعبي الجزائري بتمويل السكن عن طريق :

. قروض الترقية العقارية ؛

. في إطار البيع على التصاميم .

* صيغ السكن الحضري و الريفي المنجزة خلال هذه الفترة :

تم التركيز في هذه الفترة على السكنات الاجتماعية نظرا للظروف الحرجة للبلاد و قلة القدرة الشرائية للمواطن و الجدول التالي يوضح ذلك ¹ :

¹ نجوى عبيد و هندة درار ، مرجع سبق ذكره ، ص ص 37. 38

جدول رقم 07 : صيغ السكن الحضري و الريفي المنجز خلال الفترة 1995 . 2000

السنوات	سكن اجتماعي	%	سكن اجتماعي تساهمي	%	السكن الترقوي	%	السكن الريفي	%
1995	42208	32	9060	06	26271	19	48087	36
1996	39819	35	21092	18	15724	14	32523	28
1997	46513	41	18482	16	15959	14	26751	23
1998	51588	42	22366	18	9299	07	33946	27
1999	41984	33	32445	26	7389	05	39209	31
2000	60484	46	23535	18	9561	07	34493	26
المجموع	282596	38	127180	17	84203	11	215009	29

المصدر : نجوى عبيد و هندا درار ، مرجع سبق ذكره ، ص 3

نلاحظ من خلال هذه الإحصائيات أن صيغة السكن الاجتماعي اخذ أكبر حصة مقارنة بباقي الصيغ ، حيث قدرت نسبة الانجاز بـ 38 % مقارنة بالسكن الترقوي 11 % و الريفي 29 % ، و هذا للميزة التي يتميز بها هذا النوع من السكن و الذي يتم تمويله من خلال حصول المستفيد على القرض من إحدى البنوك ، و تسدد على دفعات شهرية و كذلك فترة الانجاز لا تستغرق وقتا طويلا ، بينما عرفت نسبة السكنات الترقوية تراجعاً و هذا لتراجع قدرات المستفيدين على تمويل هذا النوع من السكن و كذا عجز الخواص عن تمويله ، لقد تجسدت برامج الحكومات في مجال السكن في التسعينات بالاهتمام المتزايد بالبرامج السكنية الاجتماعية الموجهة للجهات المحرومة و المتوسطة ، و برزت معها بناء الهياكل القاعدية للدولة من مدارس و جامعات و مستشفيات و غيرها ، و منذ منتصف التسعينات اعتبر قطاع السكن من الأولويات الكبرى في السياسة الاقتصادية و

الاجتماعية للدولة الجزائرية ، على اعتبار أن إشكالية إنتاج السكن كانت دائما تشكل انشغالا بالغ الأهمية بالنسبة لكافة الحكومات الجزائرية المتتالية .

و بالفعل و مع تزايد عدد السكان و تسجيل نزوح ريفي معتبر تضاعف خلال العشرية السوداء بالإضافة إلى التحولات الاجتماعية قد زاد من حدة أزمة السكن ، لهذا كان لا بد للسلطات العمومية أن تجند موارد هامة من ميزانية الدولة من اجل التصدي لهذه الوضعية و التخفيف من حدتها .

و في منتصف التسعينات أعيد النظر في السياسة المنتهجة التي كانت تجعل الدولة تتدخل كليا في ميدان بناء السكن و كانت تضمن للعرض العمومي احتكارا شبه كليا ، و من ثم إدخال رؤية جديدة تلخص في إحلال فكرة الدولة المنظم محل الدولة المتعامل و المحتكر ، و هذا ما أدى بعد ذلك إلى تطوير و تنويع صيغ عروض السكن او الإعانات من اجل ملائمتها مع مداخيل العائلات الجزائرية حتى تتم الاستجابة لأكبر عدد من الاحتياجات .

المطلب الثالث : إحصائيات التمويل العقاري للفترة ما بين 2001 إلى 2019

تميزت هذه الفترة بتركيز الدولة على الإصلاحات المالية في كل المجالات مع التركيز على القطاع العقاري مما نتج عنها مخططين خماسيين هدفهما إنجاز حوالي 1.5 مليون وحدة سكنية للحد من أزمة السكن و هذا من خلال دراسة صيغ التمويل العقاري للفترة الممتدة ما بين 2001 و 2019 .

الفرع الأول : إحصائيات التمويل العقاري للفترة 2000 - 2004

لقد أدخلت في هذه الفترة تعديلات عبر القانون رقم 04 . 05 المؤرخ في 14 أوت 2004 و الذي يعدل و يتم القانون رقم 90 . 29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير، و الذي يهدف إلى الاحترام الصارم لمقاييس البناء و التعمير ، كما تجدر الإشارة إلى أن نقص اليد العاملة المؤهلة في مختلف الاختصاصات التي لها علاقة بالسكن و البناء تعتبر من احد العوامل التي وجب التغلب عليها بتكاتف الجهود الوطنية لإنجاز البرامج في آجالها ، و هذا مما عرقل عمليات الانجاز و تسليم السكنات في هذه الفترة و الجدول التالي يوضح ذلك ¹ :

¹ نجوى عبيد و هندا درار ، مرجع سبق ذكره ، 48.

جدول رقم 08: صيغ التمويل العقاري و المساكن الموزعة خلال الفترة 2000 - 2004

2004	2003	2002	2001	2000	البرامج	السنوات
24668	37208	54310	48941	62483	اجتماعي إيجاري	
17285	150000	19048	17099	23535	مساكن مدعمة	
9292	8705	8634	5989	9561	سكن ترقوي	
5885	البيع بالإيجار	
24045	13068	22283	29933	34493	السكن الريفي	
81175	74071	104745	101962	130072	المجموع	

المصدر : نجوى عبيد و هندة درار ، مرجع سبق ذكره ، ص 49

نلاحظ من خلال الجدول أعلاه أن انخفاض عدد السكنات المنجزة نسبة لصيغ التمويل المتعددة فنجد أن عدد السكنات المسلمة في 2000 قدرت بـ 130072 و في سنة 2001 انخفضت إلى 101962 وحدة سكنية ، و في سنة 2003 قدرت بـ : 74071 وحدة سكنية و هكذا تواصل التذبذب إلى غاية 2004 ليبلغ عدد السكنات 81175 وحدة سكنية ، إذ شهدت سنتي 2003 و 2004 تأخرا كبيرا و واضحا في انجاز و تسليم الوحدات السكنية بالمقارنة مع السنوات السابقة ، و هذا يؤكد عجز الدولة في تخطيط البرامج السكنية .

الفرع الثاني: إحصائيات التمويل العقاري للفترة 2005 - 2009 (مرحلة المخطط الخماسي الأول)

عرفت هذه الفترة ببرامج الإنعاش الاقتصادي حيث حظي قطاع السكن باهتمام السلطات العمومية ، فقد اعتمدت هذه الأخيرة برنامجا رئاسيا ضمن مخطط دعم النمو الاقتصادي ، يتضمن بناء مليون وحدة سكنية على مدى 05 سنوات حيث سيتم تنفيذ البرنامج الخماسي الأول في الفترة ما بين 2005 - 2009 و تضمن البرنامج أيضا ما يقارب 344 ألف وحدة سكنية في طور الانجاز ، أضيف إليها برنامج تكميلي يقدر بـ 65 ألف وحدة لمناطق الجنوب ، و 93 ألف وحدة للهضاب العليا ، و 194 ألف وحدة تخصص لامتناس البنائات المهشة ، ليصل مجموع البرامج المسطرة في قطاع السكن إلى 1.398 مليون وحدة سكنية ، و يضم

الفصل الأول : صيغ التمويل العقاري و دورها في التقليل من أزمة السكن

البرنامج سكنات صيغة البيع بالإيجار ب 55 ألف وحدة ، و 65 ألف وحدة بنفس الصيغة يقوم بانجازها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و ذلك بتخصيص مبلغ 5.55 مليار دينار يشمل كل أنواع برامج السكن .
وحسب الإحصائيات فان برنامج السكن الخماسي الأول للفترة 2005 . 2009 يمكن تلخيصه في الجدول التالي ¹ :

جدول رقم 09: المساكن الموزعة خلال الفترة 2005 . 2009

السنوات	البرامج	2005	2006	2007	2008	2009
اجتماعي إيجاري		25834	43527	44079	57657	55550
اجتماعي		15787	23769	19325	37123	37924
السكن الريفي		42907	76287	88336	104968	91492
البيع بالإيجار		12350	7128	8491	1827	9043
السكن الترقوي		8027	8435	5028	4070	5644
المجموع		104905	159146	165259	205645	199653

المصدر : عيسى بوراوي ، مرجع سبق ذكره ، ص 63

من خلال تحليلنا للجدول أعلاه لاحظنا أن برنامج الخماسي الأول قد عرف وتيرة متسارعة جدا في توزيع عدد السكنات ، خاصة في الفترة ما بين 2005 . 2009 إذ شهدت هذه المرحلة تطورا كبيرا بدأ بـ 104905 سنة 2005 لتبلغ مستوى متقدما سنة 2009 بلغ 199653 وحدة سكنية ، كما شهدت سنة 2008 مرحلة انجاز ومستويات مميزة بالمقارنة مع باقي السنوات السالفة في مختلف الصيغ .

و يمكننا القول بأن سنة 2008 شهدت نجاحا كبيرا في مجال الترقية العقارية و انتعاش قطاع السكن .

¹ عيسى بوراوي ، مرجع سبق ذكره ، ص 61 . 62

الفرع الثالث : إحصائيات التمويل العقاري للفترة 2010 . 2014 (مرحلة المخطط الخماسي الثاني)

من خلال تحليل السياسة السكنية المستقبلية و حسب تصريحات مسؤولي القطاع فقد تم إعادة الاعتبار للنسيج العمراني للفترة الممتدة من 2010 إلى 2014 حيث خص غلاف مالي بأكثر من 3700 مليار دينار أي ما يعادل 50 مليار دولار لقطاع السكن من اجل انجاز مليوني وحدة سكنية ، من مجموع الالتزامات المالية المقدرة قيمتها 21.214 مليار دج ، أي حوالي 286 مليار دولار التي تمت تعبئتها في مختلف القطاعات و البرامج التنموية بالاستثمارات العمومية قصد تطويق العجز المسجل في قطاع السكن .

و قد تم انجاز و تسليم حوالي 2.1 مليون وحدة سكنية مع نهاية سنة 2014 ، فيما تم إنشاء الشطر الثاني المقدر بـ 800.000 وحدة سكنية المتبقية مع نهاية سنة 2017 ، حيث تتطلب معاينة المواقع التي ستشيد فوقها المساكن و المرافق العمومية الضرورية سواء منها في المناطق العمرانية او المناطق الريفية و التي يمكن أن تساهم في استقرار سكانها في ظروف حسنة ، و يستلزم أيضا مضاعفة الجهود و العمل بالتعاون مع الأطراف المعنية و مؤسسات الدولة لضمان تمويل السوق الوطني بصفة منتظمة بالنسبة لبعض الموارد التي لا يوفرها الإنتاج الوطني كالاسمنت ، الحديد ، الخشب و غيرها من المواد الأساسية ¹ .

الفرع الرابع : إحصائيات التمويل العقاري للفترة 2015 . 2019 ²

عملت السلطات من خلال البرامج السكنية التي تبنتها في إطار التوجه نحو اقتصاد السوق إلى تنويع العروض من السكنات قصد القضاء على أزمة السكن ، و لأجل ذلك تم تجنيد كل الوسائل لتنويع الصيغ السكنية قصد جميع طلبات المرشحين المؤهلين و كبح أزمة السكن في نهاية 2019 ، إضافة إلى القضاء على كامل الأحياء القصدية و ذلك من خلال السعي لخلق 1.6 مليون وحدة سكنية موزعة كما يلي :

جدول رقم 10 : التوزيع المبرمج للسكنات خلال الفترة 2015 . 2019

السكن العمومي الايجاري	السكن الترقوي العمومي	السكن الريفي	سكن البيع بالإيجار
800000	50000	400000	400000

المصدر : سلمى ميمش ، مرجع سبق ذكره ، ص 472

¹ محمود بن حبشاش ، مرجع سبق ذكره ، ص 52 . 53

² سلمى ميمش ، مرجع سبق ذكره ، ص 471 . 472 . 473

الجدول يوضح أن السكن العمومي الايجاري LPL اخذ اكير حصة بانجاز 800000 سكن ممول بالكامل من الميزانية و موجه للأسر ذات الدخل المنخفض أي لا يتعدى دخلهم 24000 دج ، و في المرتبة الثانية كل من سكن البيع بالإيجارAADL و السكن الريفي ب 400000 وحدة سكنية ، أما السكن الترقوي العمومي LPP فقد اخذ اقل حصة ب 50000 وحدة سكنية باعتبار أنها صيغة موجهة للأسر التي دخلها بين 06 و 12 أضعاف الحد الأدنى للأجور ، و هذا النوع من السكنات يسعى إلى تنويع العرض في سياق ترشيد الإنفاق العام و توجيه دعم الدولة لمن يستحقونه ، و في الواقع المبدأ الأساسي لتنويع السكن هو ترك السكنات الاجتماعية الايجارية للفئة الضعيفة في المجتمع ، و توجيه دعم الدولة إلى الفئة المتوسطة من اجل تمكينهم للوصول إلى امتلاك مسكن .

أما بالنسبة للمساعدات المالية المقدمة للقطاع فهي تتمثل في مبلغ مالي قدره 1000000 دج مخصص ملكية المنازل او لإعادة التأهيل او التمديد ، و تخفيض القيمة السوقية من 80 إلى 95 % للمساكن المدعمة ، و تخفيض القيمة السوقية من 60 إلى 95 % لسكنات LPP حسب الموقع الجغرافي ، مدى التقدم في الانجاز ، الفوائد و الإعفاء الضريبي ، أما المساعدة المالية التي تمنحها الدولة في المناطق الريفية للسكن لمتوسط الدخل فتتمثل في 1000000 دج ، و في ولايات الجنوب 700000 دج ، إضافة إلى تبسيط إجراءات منح المعونة للسكن الريفي ، و تمكينهم من وضع دفعتين فقط بدلا من ثلاثة في البداية ، و تبسيط إجراءات الحصول على رخصة البناء و استبدال كلمة الملكية بشهادة حيازة في المناطق غير المساحية و الغرض من هذه الإجراءات تقليل الضغط على المدينة و تخفيض النزوح الريفي ، لذلك فقد أعلن وزير السكن يوم 03 . 02 . 2015 عن صيغة جديدة تمثلت في صيغة البناء الذاتي التي تعطي للمواطنين الفرصة للحصول على مسكن في مقر إقامتهم بعد حصولهم على المساعدة المالية ، حيث يستفيد من هذه الصيغة سكان الريف و الجنوب ، و تأتي هذه التسهيلات إلى جانب مشاركة المواطن في تمويل السكن او التمويل المصرفي ، مما يقلل من حصة الدولة في هذا التمويل ، مما يمكنها من تحقيق وفورات كبيرة لاسيما في السياق الحالي لضبط نفقات الميزانية ، فإلى جانب ذلك تهدف هذه الأخيرة إلى تعزيز سوق العقارات في تمويل السكن و تطوير الائتمان العقاري ، و فك الارتباط التدريجي للدولة من دورها كمطور عقاري .

خاتمة الفصل :

يظهر جليا خلال هذا الفصل أن التمويل العقاري يحتل أهمية كبيرة في مختلف المنظومات الاقتصادية، إذ تعرضنا إلى كل جوانبه بشكل عام وأهميته البالغة في تغيير و إنعاش القطاع العقاري، و قد عرفت الجزائر عدة أساليب مستحدثة و معمول بها للتمويل العقاري للقضاء على أزمة السكن التي تفاقمت في الآونة الأخيرة ، من خلال هيئات عمومية معتمدة وكذا فروع مخصصة للإنتاج السكني التي مما تطورت الحظيرة السكنية على إثرها وظهور المخططات الثلاثية مرورا بالرباعية و صولا إلى الخماسية .

و من هنا تتشكل لدينا صورة عامة حول نشاط التمويل العقاري ودوره في تمويل السكنات و ترقية النشاط العقاري للقضاء على أزمة السكن التي تواجهها الجزائر منذ الاستقلال إلى وقتنا الحالي .

الفصل الثاني:

ديوان الترقية والتسيير العقاري
بالوادي - دراسة حالة -

تمهيد:

يعتبر إنشاء دواوين الترقية و التسيير العقاري من بين الآليات و الأساليب الحديثة التي تم التوصل إليها في الجزائر كحل لمشكلة تمويل قطاع السكن ، الذي يعتبر نقطة استراتيجية ذات أهمية قصوى في تفعيل و تنشيط حركة الاقتصاد الوطني ، و كذلك لعجز المصارف عن تلبية طلبات تمويل السكن المرتفعة ، إضافة إلى ذلك عدم قدرة الأفراد على مجابهة مصاريف بناء او ترميم او توسيع مسكن نظرا لارتفاع التكاليف و تدني القدرة المعيشية لذلك فإن ديوان الترقية و التسيير العقاري يعتبر ملاذا و منفذا و متنفسا يتم اللجوء إليه لتفريج أزمة السكن المتفاقمة في الجزائر خاصة للعائلات ذات الدخل الضعيف .

ومن هذا المنطلق سنتناول في هذا الفصل ديوان الترقية والتسيير العقاري في الوادي كدراسة حالة من خلال تقسيم الفصل إلى مبحثين أساسيين:

المبحث الأول : ماهية ديوان الترقية و التسيير العقاري بالوادي ؛

المبحث الثاني : تقييم مساهمة ديوان الترقية و التسيير العقاري في تمويل قطاع السكن .

المبحث الأول: ماهية ديوان الترقية و التسيير العقاري بالوادي

قبل تقديم ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية الوادي، وجب تعريف الدواوين عموماً وفقاً للتشريعات المتوالية التي تطرقت له، إذ عرفت على أنها مؤسسة عمومية ولائية ذات طابع صناعي وتجاري تنشأ في كل ولاية وتدعى ديوان الترقية والتسيير العقاري، والتي يشمل اختصاصها مجموع تراب الولاية ويمكن بصفة استثنائية إقامة دواوين أخرى وفقاً لأهمية حجم الأشغال الواجب إنجازها فيولاية ما، تتمتع هذه المؤسسة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري، وتقع تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن.

المطلب الأول: تعريف ديوان الترقية و التسيير العقاري بالوادي و موقعه

الفرع الأول: تعريفه

كباقي بعض دواوين الولايات الأخرى والتي أنشئت على إثر تحديد الحدود الإقليمية للولايات الجدد بعد التقسيم الأول لولايات الوطن طبقاً للمرسوم رقم 84 . 79 المؤرخ في أول رجب عام 1404 الموافق لـ 3 أبريل سنة 1984 الذي يحدد أسماء هذه الولايات ومقارها والتي من ضمنها ولاية الوادي، تقرر إنشاء ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية الوادي سنة 1985 وفقاً للمرسوم رقم 85 . 75 المؤرخ في 13 أبريل سنة 1985 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-143 المؤرخ في 23 أكتوبر سنة 1976 والمتضمن إنشاء مكاتب للترقية والتسيير العقاري للولاية وفقاً للمادة الأولى منه والتي نصت على أنه "ينشأ مكتب الترقية والتسيير العقاري في كل من الولايات التالية: البيض، إيليزي، برج بوعرييج، بومرداس، الطارف، تندوف، تيسمسيلت، الوادي، خنشلة، سوق أهراس، تيبازة، ميله، عين الدفلى، النعامه، عين تموشنت، غرداية، غليزان"¹.

في سنة 1986 أذن بتنفيذ المداولة رقم 07 المؤرخة في 29 أكتوبر سنة 1986 الصادرة عن المجلس الشعبي الولائي لولاية الوادي والمتعلقة بتحويل ديوان الترقية والتسيير العقاري إلى مؤسسة عمومية محلية، فاقصر نشاط هذه المؤسسة في البداية على إنجاز مئة مسكن، التي وضعت تحت وصاية والي الولاية الذي كلف بتنفيذ كل القرارات المنشورة في الجريدة الرسمية بمجرد صدورها.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 85 . 75 ، المؤرخ في 13 . 04 . 1985 ، المعدل و المتمم للمرسوم رقم 76 . 143 المؤرخ في 23 . 10 . 1976 المتضمن انشاء مكاتب للترقية و التسيير العقاري للولاية ، الجريدة الرسمية ، العدد 17 ، المادة 01 ، 1985 ، ص 489

بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 91 . 147 والمتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، تحول كباقي دواوين الوطن من مؤسسة ذات طابع إداري إلى مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري حسب نص الفقرة الأولى من المادة 01 لهذا المرسوم "تغير دواوين الترقية والتسيير العقاري القائمة عند تاريخ سريان هذا المرسوم والمدرجة في القائمة الملحقة في¹ طبيعتها القانونية إلى مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري"، كما أنها حسب المادة 02 من نفس المرسوم " تتمتع دواوين الترقية والتسيير العقاري بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري .

ولكون السكن من الأولويات ومن الأهداف الأساسية التي تسعى الحكومات المتعاقبة إلى تحقيقه، فقد تم تعميم الدواوين على كافة الولايات، لكن نظرا للظروف الاقتصادية الصعبة التي مرت بها الجزائر خلال عشرية التسعينات، وكذا تبعيتها اقتصاديا للبنك العالمي وصندوق النقد الدولي، فرضا عليها سنة 1997 أن تقوم بالتقليص من عدد دواوينها، وهذا مقابل الحصول على قروض تسترد حسب رزنامة محددة مسبقا.

لهذا رضخت الدولة إلى هذه الأوامر من أجل الخروج من الأزمة المالية التي كانت تعاني منها آنذاك، إذ وجدت الدولة أنه من الواجب لها أن تقوم بدمج بعض الدواوين إداريا ضمن ديوان واحد مع احتفاظها بنشاطها كما كان عليه الحال في البداية واعتبارها كفرع أو وحدة للدواوين المدججة فيه، لأن هذه الدواوين تفتقد للتسيير الجيد أو نتيجة لفشلها، بل تلبية لطلب الهيئات المالية الدولية، وقد تمت عملية الدمج على أساس المواقع الجغرافية الكائنة بها ، و هكذا تم دمج وتحويل ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية الوادي إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية ورقلة .

وهذا من خلال المرسوم التنفيذي رقم 97. 441 المؤرخ في 17 نوفمبر 1997 والمتضمن حل دواوين الترقية والتسيير العقاري لباد الوادي، سيدي أمحمد، الحراش، إيليزي، أدرار، تندوف، البيض، النعام، غرداية، والوادي، وتحويل أملاكها .

بعد عمليات الدمج هذه، أصبح ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية الوادي تابع إداريا لولاية ورقلة إلى جانب نظيره في ولاية غرداية، لكن ابتداء من سنة 2002 رجع ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية الوادي كما كان عليه من قبل (يتمتع بالاستقلالية الإدارية والمالية)، وهذا وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 43 . 401 المؤرخ في

¹ مرسوم تنفيذي رقم 91 . 147 ، المؤرخ في 12 . 05 . 1991 ، يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات تنظيمها و عملها ، الجريدة الرسمية ، العدد 25 ، المادة 01 ، 1991 ، ص 883

31 ديسمبر 2001 و المتضمن إنشاء دواوين الترقية والتسيير العقاري لولايات: إيليزي، أدرار، تندوف، البيض، النعامة، غرداية والوادي .

الفرع الثاني : موقعه

يقع ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية الوادي بحي 19 مارس بالوادي، يحده شمالا سكنات للخواص وغربا مديرية النشاط الاجتماعي لولاية الوادي، و جنوبا الطريق الولائي، وشرقا طريق فرعي. و يشغل الديوان مساحة 4159 م² كما يضم الديوان على فرع بمدينة جامعة و هذا من اجل تقريب الإدارة من المواطن .

المطلب الثاني : أهداف ديوان الترقية و التسيير العقاري بالوادي و مهامه

الفرع الأول : أهدافه

تطبيقا للإستراتيجية التي أنشئ من أجلها الديوان، يعمل هذا الأخير على تحقيق مجموعة من الأهداف، وهذا حسب مضمون المادة 03 من المرسوم رقم 85 . 270 يغير تنظيم دواوين الترقية والتسيير العقاري وتسييرها في الولاية وعملها والتي كان نصها كما يلي "تتولى دواوين الترقية العقارية وتسييرها في إطار المخطط الوطني للتنمية الاقتصادية والاجتماعية ما يأتي :

- . تنجز عمليات الحصول على ملكية المسكن العائلي ؛
- . تشجيع برامج الإسكان العمومية ؛
- . تتولى مسؤولية الإشراف على أشغال إنجاز المحلات والتجهيزات والمنشآت القاعدية المرافقة اللازمة للحياة الاقتصادية والاجتماعية في مجموعات المساكن المبنية ؛
- . تتولى الإشراف على عمليات تطهير العمارات وترميمها في إطار برامج خاصة لإعادة تأهيل الأنسجة العمرانية الموجودة¹ .

¹ المرسوم رقم 85 . 270 ، المؤرخ في 06 . 11 . 1985 ، يغير تنظيم دواوين الترقية و التسيير العقارية و تسييرها في الولاية و عملها ، الجريدة الرسمية ، العدد 46 ، 1985 ، ص 1688 ،

الفرع الثاني : مهامه

يتولى ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية الوادي كباقي الدواوين الأخرى، على القيام بمجموعة من المهام وذلك وفقا لما جاء في مضمون المادة 04، وتمثل هذه المهام في ما يلي¹:

. ترقية البناءات ؛

. الإنابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليه ؛

. الترقية العقارية ؛

. عمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية وإعادة الاعتبار إليها وصيانتها ؛

. كل عملية تتوخى تحقيق مهامها .

كما جاء مضمون المادة 06 بمجموعة من المهام الأخرى وهي² :

. تأجير المساكن والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي أو التنازل عنها ؛

. تحصيل مبالغ الإيجار والأعباء المرتبطة بالإيجار، وكذا ربوع التنازل عن الأملاك العقارية التي تسييرها ؛

. المحافظة على العمارات وملحقاتها قصد الإبقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن

. إعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي يسيورها، وضبطه ومراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي

الشقق والمحلات الكائنة بهذه العمارات ؛

. تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل للمجمعات العقارية التي يسيورها وتنسيق ذلك ؛

. ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو سوف تلحق بها، حسب شروط خاصة في إطار وحدوية قواعد

تسيير الممتلكات العقارية ؛

. كل العمليات الأخرى التي تندرج في إطار التسيير العقاري .

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91.147، المادة 04، مرجع سبق ذكره، ص ص 883.884

² المرسوم التنفيذي رقم 91.147، المادة 06، مرجع سبق ذكره، ص 884

المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي لديوان الترقية و التسيير العقاري بالوادي

يدير ديوان الترقية والتسيير العقاري مجلس إدارة يعين وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 93 . 08 الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91 . 147 المؤرخ في 12 مايو 1993 و المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، ويشرف عليه مدير عام معين من طرف وزير السكن إضافة إلى مجموع الموظفين والعمال .

للإشارة فقط فإن الهيكل التنظيمي الساري المفعول في ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية الوادي، يمثل الهيكل التنظيمي المعتمد من طرف وزير السكن وفقا للمقرر رقم 246 / م م ب ت / 2006 المؤرخ في 12 جويلية 2006 المتضمن المصادقة على الهيكل التنظيمي لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية الوادي كما نشير إلى أن جميع التعريفات المتعلقة بتحليل مستويات الهيكل التنظيمي تم الحصول عليها من طرف رئيس دائرة الموارد البشرية والوسائل العامة.

ومن أجل إيضاح المهام والمسؤوليات الملقاة على مستويات سير العمل داخل الديوان وجب إلقاء نظرة على الهيكل التنظيمي للديوان، وفيما يلي شرح لمستويات الهيكل التنظيمي :

الفرع الأول: مجلس الإدارة

يتشكل مجلس الإدارة من: " ممثل واحد أو ممثلين يقترحهما وزير السكن حسب أهمية ممتلكات الديوان، ممثل يقترحه الوزير المنتدب للميزانية، و ممثل يقترحه الوزير المنتدب للخزينة، ممثل يقترحه وزير الداخلية والجماعات المحلية، ممثل واحد أو ممثلين ينتخبهما عمال الديوان حسب عدد عماله ".

يتم تكيف تشكيل مجلس الإدارة تبعا للممتلكات وعدد عمال الديوان بقرار من وزير السكن لمدة ثلاث سنوات، وفي حالة توقف أي عضو من الأعضاء يعوض بالأشكال نفسها، وذلك إلى غاية انتهاء مهمته، ينتخب رئيس مجلس الإدارة من طرف نظرائه لمدة مهمته، كما يكون مجلس الإدارة طبقا للقوانين والأنظمة المعمول بها و يصادق على ما يلي¹:

. مشروع نظامه الداخلي ؛

. برنامج عمل الديوان ؛

. النظام الداخلي للديوان ؛

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91 . 147 ، المادة 11 ، مرجع سبق ذكره ، ص 884

- . القروض والمصادقة على المخطط السنوي لتمويل الديوان ؛
- . القواعد العامة لاستعمال الأموال القابلة للتصرف وتوظيف الأموال الاحتياطية ؛
- . قبول الهبات والوصايا ؛
- . اقتناء العقارات وتأجيرها والتصرف فيها وتبادل الحقوق المنقولة والعينية ؛
- . الشروط العامة لإبرام الصفقات والعقود والاتفاقات والاتفاقيات والصفقات الأخرى التي يكون الديوان فيها طرفاً ملتزماً ؛
- . المسائل المرتبطة بالقانون الأساسي وشروط التوظيف ودفع الأجور وتكوين المستخدمين ؛
- . الحواصل وحسابات النتائج واقتراحات تخصيص النتائج ؛
- . وبصفة عامة كل القضايا التي يعرضها عليه المدير العام والتي من شأنها تحسين تنظيم الديوان وعمله والتشجيع على تحقيق أهدافه ؛
- . يعين مجلس الإدارة مراجع للحسابات ويحدد مرتبه .

الفرع الثاني: المدير العام

يتولى الإشراف على الديوان، مدير عام يعين بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالسكن ولا يمكن تعويضه إلا بالأشكال نفسها، يشارك المدير العام في اجتماعات مجلس الإدارة بصفة استشارية ويتولى أيضا أمانة المجلس، عموما تتمثل مهام المدير العام وفقا لمضمون المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91 . 147 في النقاط التالية :

- يمثل الديوان إزاء الغير ويمكنه أن يوقع على جميع الوثائق التي تلزم الديوان ؛
- يسهر على تحقيق الأهداف المرسومة للديوان ويضمن تنفيذ قرارات مجلس الإدارة ؛
- يضمن سير المصالح ويمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الديوان ؛
- يعين المستخدمين ويعزلهم حسب الشروط المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل؛
- يقوم بالأعمال التحفظية ويمارس الدعاوى القضائية ؛
- يعد الجداول التقديرية للإيرادات والنفقات، ويقدمها للمصادقة عليها من طرف مجلس الإدارة ؛
- يبرم كل صفقة أو عقد أو اتفاقية أو اتفاق في إطار التنظيم المعمول به ؛
- يعرض في نهاية كل سنة مالية تقريرا سنويا عن النشاط مرفقا بالحواصل وحسابات النتائج ويرسله إلى السلطة الوصية بعد المصادقة عليه من مجلس الإدارة ؛
- يعد النظام الداخلي للديوان ويقدمه للمصادقة عليه من مجلس الإدارة ويسهر على احترامه
- ويقع تحت إشراف المدير مباشرة حسب الهيكل التنظيمي للديوان ما يلي :

أولا : أمانة المدير

مكتب أمانة المدير يأتي مباشرة قبل مكتب المدير العام و يعتبر حلقة وصل بين المدير العام و أي جهة اخرى (مصالح ، موظفين ، عمال ، مؤسسات اخرى ...) و عموما يقوم مكتب أمانة المدير بالمهام التالية¹ :

¹ نقلا عن أحمد بالقط ، رئيس مصلحة موارد بشرية بديوان الترقية و التسيير القاري بالوادي ، مقابلة شخصية

المراسلة و الاتصالات ، تنظيم الوثائق و الملفات ، الإعلام و ضبط المواعيد .

ثانيا : خلية الشؤون القانونية و المنازعات

تتولى معالجة قضايا منازعات الديوان مع الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين لا يلتزمون بدفع الاستحقاق الواجب عليهم في التاريخ المحدد، أو أي نزاع آخر يكون الديوان طرفا فيه.

ثالثا : خلية الأمن الداخلي

مهامها متابعة التحركات اليومية لدخول وخروج العمال، وكذا كافة المواطنين الزائرين للديوان من خلال التعرف على هوياتهم في مدخل الديوان، إضافة إلى القيام بمراقبة جميع المكاتب والسهر على أمنها، وتوكل لهذه الخلية مهمة إعداد جدول الحراسة الأسبوعي والمناوبات الليلية وهذا بالتنسيق مع مصلحة الموارد البشرية .

الفرع الثالث : دائرة الموارد البشرية والوسائل العامة

وتضم المصالح التالية:

أولا :مصلحة الموارد البشرية

تتولى تسيير جميع شؤون الموظفين وذلك بالسهر على تطبيق القرارات المتخذة في مجال تكوين أعوان الديوان وتحسين مستواهم، كما يخصصي الاحتياجات التي تعرب عنها مختلف دوائر الديوان في مجال التوظيف، ويقوم أيضا بتحضير التدابير اللازمة لدراسة المعطيات والشروط المتعلقة بتحديد المناصب المالية ويتولى توزيعها بالتعاون مع الدوائر المعنية .

تتكفل هذه المصلحة بتوظيف ومتابعة وضعية الموظفين المهنية ومنحهم إجازات، كما تتولى عملية دفع المرتبات والأمر بصرف نفقات الموظفين، ويمكن أن تمنح جزاءات عقابية للمتهاونين في عملهم، كما يمكن أن تمنح مكافئات وعلاوات لذوي المهارات والكفاءات وذلك طبقا لقوانين المعمول بها .

ثانيا :مصلحة الوسائل العامة

تقوم هذه المصلحة بتسيير جميع المواد والتجهيزات التي يستعملها الديوان في أداء نشاطه فنجد الوثائق والأدوات المكتبية، مواد الصيانة، قطع الغيار، المكاتب، الكراسي... الخ، أي تسيير المخزونات التي تستهلك على

مستوى الديوان، وكذلك السهر على متابعة وضعية حظيرة السيارات، بالإضافة إلى المعدات المتعلقة بالأمن والنظافة .

ثالثا: مصلحة الإعلام الآلي

تتمثل مهمة هذه المصلحة في قيامها بتطبيق المعلومات والملفات على مستوى مختلف مصالح الديوان وحصرها في ملفات وإدخالها إلى الحاسوب، وذلك تسهيلا لاستخراج وثائق عمل الديوان بسرعة ودقة أكبر، وكمثال على ذلك إعداد الوضعيات المالية الدورية والتي ترسل شهريا إلى الوزارة الوصية أو إعداد برامج متابعة وضعية زبائن الديوان (مؤجرين ومنتازل لهم).

الفرع الرابع: دائرة المالية والمحاسبة

تكلف هذه الدائرة بجميع الأعمال المالية والمحاسبية في الديوان، وتحدد الوسائل المالية اللازمة لأداء مهامه وتتابع شروط استخدامها، كما تسهر على حسن تنفيذ عمليات الخزينة وتضم هذه الدائرة المصالح التالية¹ :

أولا: مصلحة المحاسبة

تقوم هذه المصلحة بالقيام بتدوين وتسجيل كافة القيم المالية للإيرادات والنفقات أو مداخيل ومدفوعات الديوان حسب تقنية القيد المزدوج وطبقا لتعليمات النظام المحاسبي المالي، إذ تصنف هذه التسجيلات قصد الحصول على وثائق مفصلة وملخصة أهمها الميزانية وجدول حسابات النتائج .

إلى جانب إعداد الميزانية ومراقبتها وتنفيذها، تقوم هذه المصلحة بالتسجيل المتسلسل للحركة المالية للديوان التي تمكننا من معرفة الوضعية المالية له في تاريخ محدد، وعند انتهاء الدورة المحاسبية تقوم هذه المصلحة بعملية تحويل الحسابات الجزئية والفرعية إلى حساباتها الرئيسية، وتتم هذه العملية في قيود التجميع لتسهيل عملية البحث عن نتيجة الدورة بعد إنجاز الميزانية الختامية و ترسل هذه الأخيرة مع جدول حسابات النتائج إلى الوزير المكلف بالسكن وفقا للتشريع المعمول به، كما يجب أن تحفظ بالدفاتر والمستندات لمدة عشرة سنوات، ويجب أن ترتب وتحفظ المراسلات الواردة ونسخ الرسائل الموجهة طيلة نفس المدة طبقا للقانون التجاري .

¹ من المرجع السابق .

ثانيا: مصلحة المالية

وفقا للنظام المحاسبي المالي تبدأ السنة المالية للديوان أيضا في أول جانفي وتقفل في 31 ديسمبر من كل سنة، وتقوم هذا المصلحة بإعداد الميزانية التقديرية للديوان والتي تخضع لموافقة ممثل وزير السكن بعد مداولة مجلس الإدارة قبل بداية السنة المالية المرتبطة بها طبقا للتشريع الجاري به العمل، كما يتولى القيام بالتسيير المالي ، حيث يأمر بصرف المبالغ لتوفير الوسائل المادية اللازمة لعمل الديوان وتسييرها وفقا للميزانية المقدره، و بالإضافة إلى ذلك يقوم بفتح كل حساب لدى الصكوك البريدية أو البنوك ويسهر على سيرها .

تختص هذه المصلحة أيضا بدراسة الحالة المالية للمؤسسة خلال فترة معينة لا تتعدى سنة، تهدف بصفة عامة إلى إجراء فحص للسياسات المالية المتبعة من طرف الديوان في دورة أو دورات متعددة من نشاطها وذلك عن طريق الدراسات التفصيلية للبيانات لفهم مدلولاتها ومحاولة تفسير الأسباب التي أدت إلى ظهورها بالكيفيات والكميات التي هي عليها، مما يساعد على اكتشاف نقاط الضعف والقوة في السياسات المالية التي يعمل في إطارها الديوان، و من ثم اقتراح الإجراءات المالية لمحاولة الخروج من الوضع الصعب أو القضاء على نقاط الضعف إن وجدت، أما إذا كانت حالتها جيدة فتقترح إجراءات تسمح باستمرارها وتحسينها أكثر فأكثر.

تحتك هذه المصلحة بأطراف من خارج الديوان وداخله، فخارجيا من طرف البنوك أو مصلحة الضرائب... الخ، أما داخليا والتي تعتبر الأهم والأساسية لاتخاذ القرارات والاستشارات، وهذا من طرف المدير أو المحاسب .. الخ

ثالثا : مصلحة الاستثمارات

من مهام الديوان الإشراف على المشاريع المتمثلة في السكنات (السكن الاجتماعي) ومن مهام هذه المصلحة هي متابعة ومراقبة وضعية أشغال المقاولين وتسديدها إلى حين نهاية المشروع وتسليمه (سواء تسليم مؤقت أو نهائي) بما يتوافق مع الميزانية المقدره للمشروع

رابعا: مصلحة التحصيل

تعتبر مركز الحركة المالية للديوان، حيث تتكفل بقبض مبالغ الإيجار والمبالغ الشهرية المدفوعة كإيجار تمليك عن الممتلكات التابعة للديوان، تختص هذه المصلحة بتنفيذ مجموع العمليات التي تضع قواعد إيجار المساكن والمحلات

التجارية ومتابعة ملفات المستأجرين، وكذا مجموع العمليات التي تضع قواعد بيع ومتابعة ملفات المتنازل لهم في حالة البيع بالتقسيط، كما يجب عليها تدوين الأموال التي حزها الديوان سواء على مستوى مصلحة التحصيل او في حساباتها المفتوحة لدى الهيئات المالية المختلفة ، بالإضافة إلى مسك حركات الأموال التي تتم لحساب الديوان يوميا، تكلف هذه المصلحة بإرسال الإيرادات إلى مصلحة المحاسبة وكذا مصلحة المالية لمباشرة الإجراءات اللازمة لمعرفة وضعية الديوان فينهاية الدورة .

وتضم مصلحة التحصيل على 07 مكاتب تحصيل موزعة عبر تراب الولاية متمثلة في مكتب بدائرة جامعة، مكتب بدائرة المغير، مكتب بدائرة الدييلة، مكتب بدائرة قمار، وثلاث مكاتب على مستوى بلدية الوادي (مكتب حي 19 مارس، مكتب حي 400 سكن، مكتب حي 08 ماي).

الفرع الخامس : دائرة تسيير و صيانة الحظيرة

تضم دائرة تسيير وصيانة الحظيرة على المصلحتين التاليتين :

أولا : مصلحة استغلال الحظيرة

تتمثل مهمة هذه المصلحة في الاستغلال الأمثل لحظيرة الديوان من مساكن ومحلات تجارية بصنفيها إيجارية وللتنازل، بدءا بعملية تسليم المفتاح لمستغل السكن أو المحل التجاري وتمثل عملية الإيجار (مساكن ومحلات تجارية إيجارية) بإبرام عقود الإيجار والاتفاقيات الإيجارية وفقا للمساحة والموقع، أما عملية البيع (التنازل)، فتتمثل في بيع المساكن والمحلات التجارية التابعة للديوان لكل شخص طبيعي راشد ذو جنسية جزائرية أو أي شخص معنوي جميع شركائه من جنسية جزائرية، حيث يجب إثبات صفة المستأجر القانونية، إذا تعلق الأمر بمحلات مشغولة أو صفة المستفيد إذا كان المقصود محلا جديدا .

ثانيا : مصلحة الصيانة والمحافظة على الحظيرة

دورها يتمثل في صيانة حظيرة الديوان من سكنات ومحلات تجارية من خلال حراستها والمحافظة عليها حتى بعد شغلها وذلك بحفظ الصحة (التطهير الصحي)، يعني إجراء الكشوف والمعاينات وتبديل الأجزاء الحساسة، تفاديا لوقوع العطل والتلف بالإضافة إلى المراقبة والصيانة والترميمات اللازمة وهذا بإصلاح الأضرار بعد حدوثها واستبدال الأجزاء بعد تلفها، حيث تشمل عملية الصيانة الآلات والتجهيزات والمرافق والأبنية وغيرها من الأصول الثابتة المنقولة اللازمة لتأمين استمرار سلامة المساكن التابعة للديوان وجعلها قابلة للسكن .

الفرع السادس : دائرة التحكم في إنجاز المشاريع

هذه الدائرة بتحضير مشاريع البناء، وعقد صفقات الإنجاز التي تهمها ومتابعة تكلف

حسن تنفيذها، وتتولى عند الاقتضاء تنسيق أعمال الصيانة والترميم في الديوان ومتابعتها بناء على تقرير مقدم من طرف دائرة تسيير وصيانة الحظيرة وبعد موافقة المدير العام، وتشكل هذه الدائرة من المصالح التالية :

أولا : مصلحة الدراسات والبرمجة

وتهتم بجميع عمليات الالتزام المتعلقة ببرامج الاستثمار، إلى جانب مراقبة الدراسات المباشرة للمشروع حتى تتم الموافقة على المشروع التمهيدي، وتقوم هذه المصلحة بإجراء مسابقات للمهندسين المعماريين ومكاتب الدراسات المتخصصة لاختيار أحسن المخططات المقدمة والتي تتماشى مع المشروع وشروطه المطلوبة والأهداف المسطرة له، وعند الانتهاء من عملية الاختيار يتم إبرام عقود الدراسات معهم .

ثانيا : مصلحة الصفقات

بعد تحديد مكتب الدراسات الذي سوف يتعامل مع الديوان من طرف مصلحة الدراسات والبرمجة، تبدأ هذه المصلحة بطرح مناقصة، وتقوم بالإعلان عنها، كما تضع المصلحة المتعاقدة هذه الوثائق تحت تصرف أي مؤسسة يسمح لها بتقديم العروض، و يمكن أن ترسلها إلى المترشح الذي يطلبها، حيث تحتوي هذه الوثائق على جميع المعلومات الضرورية التي تمكن المترشحين من تقديم عروض مقبولة، من أجل اختيار المقاولين الذين يقدمون أفضل العروض، بأقل تكلفة وأكثر جودة وفي أقل وقت ممكن .

بعد إيداع العروض من قبل المتعاملين تجتمع لجنة بناء على استدعاء من مصلحة الصفقات وتحت إشراف المدير العام أو من نائبه، في يوم العمل الذي يلي آخر أجل لإيداع العروض وتجتمع هذه اللجنة في جلسة علنية بحضور العارضين لفتح الأظرف، والتي تسجل في سجل خاص .

بعد ذلك يقوم مكتب الدراسات من إثبات صحة تسجيلها في دفتر خاص، ومراجعة العروض من حيث المصادقية والصلاحيية، ثم تشكل لجنة خارجية لدراسة العروض وتقييمها لاسيما من الناحية المالية، ويفاوض بشأنها، وأثناء انعقاد الجلسة يحرر محضرا يوقعه جميع أعضاء اللجنة، والتي يتمخض عنها المقاولين أو المؤسسات الفائزين بالمناقصة، ومن ثم تبرم الصفقة مع المتعامل الذي تم اختياره بعد وضع جميع البيانات الضرورية لذلك،

ويجب عليه الالتزام بكل ما جاء في الصفقة من شروط، وبعد اختيار المتعامل المتعاقد مع الديوان، تقوم مصلحة الصفقات بتحديد تاريخ بداية إنجاز المشروع وتسلم الأمر بالانطلاق للمقاول المكلف به .

وتقوم هذه المصلحة بتشكيل مجموع الأوراق المكتوبة التي تكون منها الوثائق التعاقدية والصفقات التي تتابعها من الناحية التقنية، وتسهر على وجود التغطية المالية للمشاريع المطلوب الالتزام بها، كما تطلب إعادة التقييم اللازم لإكمال العمليات إن اقتضى الأمر، وتأمّر بصرف الحوالات المالية للأشغال التي ترسلها مصلحة المتابعة، وتشارك مع مصلحي المتابعة والمالية في القفل المالي للبرامج (برامج البناء)، بالإضافة إلى ذلك تتولى عملية جرد العمارات التي هي في طور الإنجاز ولم تسلم بعد .

ثالثا: مصلحة متابعة العمليات

عند صدور الأمر بانطلاق المشروع يبدأ المقاول في مباشرة عملية البناء، حينها يأتي دور هذه المصلحة المكلفة بمتابعة مراحل إنجاز المشروع منذ بدايته إلى غاية إنجائه، وهذا بمراقبته والتأكد من تنفيذه بما يتماشى مع البنود التعاقدية ومقاييس البناء المعتمدة بالمشاركة مع الهيكل المكلف بدراسة المشروع لضبط العناصر التقنية والتخطيطية للوثائق التعاقدية التي يتشكل منها مشروع البناء.

عندما يصل المشروع إلى مرحلة إنجاز معينة، يقوم المقاول بإرسال وضعية أشغال (فاتورة) لمصلحة المتابعة قصد دفعها، وتعمل هذه الأخيرة على مراجعتها والتأكد من صحتها بالمشاركة مع مكتب الدراسات وذلك بعد مراقبة حالة تقدم الأشغال، ثم ترسلها إلى مصلحة الاستثمارات، والتي بدورها تقوم بعملية مراجعتها أيضا قصد دفع حوالاتها المالية .

إذا فإن مصلحة المتابعة تتابع الأشغال التي ينجزها الديوان بناء على وضعيات الأشغال (الفواتير) إلى جانب تتبعها في عين المكان .

كما تتولى هذه المصلحة عمليات الاستلام المؤقت والنهائي للعقارات المنتهية، وتبدي التحفظات المتعلقة بالتشوهات التي تلاحظ قصد تداركها .

المبحث الثاني : تقييم مساهمة ديوان الترقية و التسيير العقاري في تمويل قطاع السكن

المطلب الأول : صيغ السكنات المعروضة من طرف الديوان و شروطها

يقوم ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية الوادي بتمويل الترقية العقارية و ذلك عن طريق صيغتين عقاريتين سبق لنا و أن تعرضنا لها في الفصل السابق و هما : صيغتي السكن العمومي الايجاري و صيغة السكن الاجتماعي التساهمي ، و من هنا سنلقي الضوء على ابرز النقاط المهمة لهما مع إيضاح الشروط بإيجاز .

الفرع الأول : السكن العمومي الايجاري

أولا : تعريفه

عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08 . 142 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الايجاري المذكور سابقا بأنه : السكن العمومي الايجاري هو السكن الممول من طرف الدولة او الجماعات المحلية و الموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة و المحرومة التي لا تملك سكنا او تقطن في سكنات غير لائقة او لا تتوفر لأدنى شروط النظافة ، كما يمكن استعمال السكن العمومي الايجاري لتلبية حاجات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية او ذات منفعة عامة مؤكدة.

تطبيقا لأحكام المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 08 . 142 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الايجاري ، تقوم دواوين الترقية و التسيير العقاري بإعداد كشف يوضح فيه محتوى برنامج السكنات المعدة للاستغلال و موقعها و رزنامة تسليمها ، و إرساله إلى كل من الوالي المختص إقليميا و كذا المدير المكلف بالسكن على مستوى الولاية ، 03 أشهر قبل التاريخ المتوقع لتسليم برامج السكن .

خلال مدة 15 يوما التي تلي استلام الكشف المذكور يحدد الوالي بقرار تاريخ انطلاق أشغال لجنة الدائرة و تاريخ اختتامها ، بالإضافة إلى محتوى برنامج السكنات المقرر توزيعها و يتم تبليغ هذا القرار إلى كل من رئيس الدائرة المعني و كذا المدير المكلف بالسكن في الولاية .

بما أن هذا النوع من السكنات موجه لفئات اجتماعية محددة فان طلب الاستفادة منها مقيد بالشروط المحددة في المواد من 02 إلى 07 من المرسوم التنفيذي رقم 08 . 142 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الايجاري .

ثانيا: شروطه

. أن يكون سن الطالب 21 سنة على الأقل عند تاريخ إيداع الطلب ؛

. أن يقيم مدة 05 سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية ؛

. أن لا يتجاوز دخل الطالب العائلي الشهري 24000 دج ؛

. أن لا يكون مالكا لعقار ذا استعمال سكني او ملكية تامة ؛

. أن لا يكون مالكا لقطعة ارض صالحة للبناء ؛

. أن لا يكون مستفيدا من سكن عمومي إيجاري او سكن اجتماعي تساهمي او سكن ريفي تم الحصول عليه

بصيغة البيع بالإيجار؛

. أن لا يكون مستفيدا من إعانة الدولة في إطار شراء او بناء سكن او توسيع سكن ريفي وتخص أيضا هذه

الشروط زوج او زوجة صاحب الطلب .

ثالثا : الملف المطلوب

يجر طلب السكن العمومي الإيجاري في مطبوعة يحدد نموذجها بقرار من الوزير المكلف بالسكن ، و يجب

أن يرفق بملف يتضمن الوثائق التالية :

. نسخة من شهادة الميلاد رقم 12 ؛

. شهادة عائلية بالسبة لطالبي السكن المتزوجين ؛

. شهادة الإقامة او أي وثيقة إدارية اخرى تثبت الإقامة ؛

. شهادة الأجر او أي شهادة اخرى تثبت المداخيل او عدم وجودها ؛

. شهادة تثبت عدم امتلاك عقار لطالبي السكن او زوجه ، مسلمة من المحافظة العقارية ؛

. تصريح شرطي يقر من خلاله طالب السكن انه اطلع على شروط منح السكنات العمومية الايجارية و يتقيد بها ، و انه لم يتقدم بطلب سكن عمومي إيجاري في دائرة اخرى ، و في حالة ثبوت أي تصريحات كاذبة بهذا الخصوص فسوف يتم إقصاء الطالب من قائمة الاستفادة علاوة على متابعته قضائيا ؛

يودع طلب السكن العمومي الايجاري لدى لجنة الدائرة المعنية مقابل تسليم وصل يحمل رقم و تاريخ التسجيل ، و يقيد حسب النظام التسلسلي لتاريخ استلامه في سجل خاص يرقمه رئيس المحكمة المختص اقليميا و يؤشر عليه¹ .

الفرع الثاني : السكن الاجتماعي التساهمي

السكن التساهمي هو سكن ترقوي ذو طابع اجتماعي موجه للتملك ، مدعم بإعانة مالية تمنحها الدولة للفئة المتوسطة للمجتمع ، التي لا يمكنها الحصول على ملكية سكن دون مساعدة ، وتتراوح مساحتها السكنية بين 50 . 100 م² (أي متوسط المساحة يقدر بـ 70 م²) و يتكون من غرفتين فأكثر ، و لا تتجاوز كلفته أربع مرات المبلغ الأقصى للمساعدة المالية المحددة بما فيها العقار الأرضي و أشغال التهيئة ، يتم انجازه في شكل برامج سكن جماعي ، نصف جماعي و فردي ، و يقتصر الانجاز في حدود الجدران و السقف مع استكمال كل المظاهر الخارجية للبنية في النمط النصف الجماعي و الفردي .

ظهرت الصيغة النهائية للسكن الاجتماعي التساهمي بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في التاسع من شهر أفريل 2002 المعدل و المتمم للقرار الوزاري ، تتم بالمبادرة من المرقى العقاري في انجاز برامج لصالح زبائنه ، او بصفته متعهدا لدى الجماعات المحلية ، المؤسسات و الهيئات ، تقدم له المساعدة المالية الممنوحة للمستفيدين لانجاز سكنات لا تتجاوز تكلفتها أربع مرات من المبلغ الأقصى للدعم المالي² .

عمدت الدولة إلى تقديم نوعين من الإعانات المالية عن طريق السكن الاجتماعي التساهمي و ذلك كالتالي :

¹ محمد القطبي ، تسيير السكن العمومي الايجاري في الجزائر ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، العدد 06 ، جامعة ابن خلدون تيارت ، 2018 ، ص ص 51 . 52
² عائشة مزباني ، دور و تأثير السياسات السكنية و المخططات التنموية على انتاج السكن بمجموعة فرندة ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، العدد السابع ، جامعة ابن خلدون تيارت ، 2018 ، ص 89

أولاً : إعانات مباشرة

يتعلق الأمر بإعانات مالية غير قابلة للتسديد تدعى " إعانة للحصول على ملكية مؤسسة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 94 . 308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 ، المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر ، يحدد مستوى الإعانة المالية الممنوحة من طرف الصندوق حسب دخل المستفيد مضافا إليه دخل زوجه ، حدد الأجر الوطني الأدنى المضمون بـ 12 ألف دج في الشهر¹ .

ثانياً : إعانات غير مباشرة

تمنح الدولة مزايا أخرى في شكل إعانات غير مباشرة لصالح المكتتبين للسكن من هذه الطبيعة ، و يتعلق الأمر ب:

. تخفيض 80% من قيمة أراضي الدولة التي تعد لازمة لانجاز برامج سكن اجتماعي تساهمي² .

. إعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي IRG و على أرباح الشركات IBS المطبقتان على الأرباح الناتجة عن نشاطات انجاز برامج السكن التي تستوفي الشروط التنظيمية من حيث كلفة البيع و مساحة السكن³ .

المطلب الثاني : نشاط ديوان الترقية و التسيير العقاري خلال الفترة 2010 . 2018

عمد ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية الوادي إلى تحقيق انجاز كبير سطر من خلالها بصمة في ترقية قطاع السكن و القطاع العقاري ككل ، باعتباره سباقا في توزيع الحصص السكنية و من هنا سنسلط الضوء على صيغ و عدد الحصص السكنية الموزعة للفترة ما بين 2010 . 2018

الفرع الأول : السكن العمومي الايجاري

❖ الحصص الموزعة للسكن العمومي الايجاري للفترة 2010 . 2018 :

قام ديوان الترقية و التسيير العقاري بولاية الوادي خلال هذه الفترة بتوزيع عدة حصص من السكنات العمومية الايجارية ، و الجدول التالي يبين عدد السكنات الموزعة خلال كل سنة :

¹ الجريدة الرسمية ، العدد 16 ، المؤرخة في 16 . 10 . 1994 ، ص 189

² قرار وزاري مشترك ، مؤرخ في 05 أبريل 2003

³ قرار وزاري مشترك ، مؤرخ في 08 أبريل 2006

جدول رقم 11 : حصص السكنات العمومية الايجاري من 2010 - 2018

السكن العمومي الايجاري							
السنوات	2010	2011	2012	2013	2014	2017	2018
عدد السكنات	100	2087	141	617	2932	750	6472
المجموع 13096							

المصدر : من إعداد الطلبة بناء على وثائق رسمية من ديوان الترقية و التسيير العقاري بالوادي

التحليل :

تم اعداد المشاريع في الفترة 2010 - 2014 وفق المخطط الخماسي الثاني بناء على تعليمات رئيس الجمهورية السابق ، ويهدف المخطط في هذه الفترة إلى الرفع وبصفة معتبرة في إنتاج المساكن وكذا التنويع في عرض المساكن مما أدى إلى تحسين نوعية الهندسة المعمارية و التقنية و البناء .

أما سنتي 2015 - 2016 فلم يتم توزيع أي حصة من طرف الديوان و ذلك بسبب سياسة التقشف المتبعة خلال هذه الفترة نظرا لتفشي أزمة انخفاض أسعار النفط حيث تم تجميد كافة المشاريع في مختلف القطاعات وخاصة قطاع السكن .

وفي سنتي 2017 - 2018 فقد شهدنا توزيع حصص سكنية بلغت 750 و 6472 مسكن على التوالي نظرا لتجاوز أزمة التقشف التي حدثت في سنتي 2015 - 2016 .

الفرع الثاني : السكن الاجتماعي التساهمي

قام ديوان الترقية و التسيير العقاري بولاية الوادي خلال هذه الفترة بتوزيع عدة حصص من السكنات الاجتماعية التساهمية ، و الجدول التالي يبين عدد السكنات الموزعة خلال السنوات التالية :

جدول رقم 12 : حصص السكنات الاجتماعية التساهمية للفترة 2012 - 2019

السكن الاجتماعي التساهمي			
السنوات	2012	2017	2019
عدد السكنات	162	156	217
المجموع 535			

المصدر : من إعداد الطلبة نقلا عن زبيدي مراد رئيس مصلحة الصفقات بديوان الترقية و التسيير العقاري بالوادي

التحليل :

الملاحظ أن السنوات 2010 . 2011 . 2013 . 2014 . 2015 . 2016 . 2018 لم يتم توزيع أي حصص سكنية من طابع الاجتماعي التساهمي حيث تم توزيع حصص خلال ثلاثة سنوات فقط وهي 2012 - 2017 - 2019 بحصة بلغت 162 . 156 . 217 على التوالي ، نلاحظ ارتفاعا طفيفا خلال كل سنة عن الأخرى لكنها تبقى حصص ضعيفة مقارنة بصيغة السكن العمومي التجاري وذلك لعدم اقبال الأفراد عليه بسبب تدني مداخيلهم وتراجع القدرة الشرائية للمواطن بسبب غلاء المعيشة و تراجع الدخل الفردي الوطني .

المطلب الثالث: التحديات و العوائق التي تواجه الديوان و الحلول المقترحة

رغم أن الجزائر ومنذ فترة الإصلاحات الاقتصادية شرعت في تقنين و تشريع القوانين المسيرة للسوق العقارية وكيفية دعم و الحصول على السكن إلا أن مشكل السكن بالرغم مما تزخر به الجزائر من إمكانيات إلا أن الطلب على السكن مرتفع مقارنة بنسبة الإنجازات ، إذ أن الاحتياجات التي تزامنت مع توزيع السكنات عبر جل ولايات الوطن دليل على فشل بعض القوانين المانحة للسكن و أخرى تقنية و اقتصادية متعلقة بالاستثمارات العقارية و تتلخص أهم التحديات التي تواجهها فيما يلي :

الفرع الأول : التحديات التي تواجه ديوان الترقية و التسيير العقاري في الوادي

أولا :النمو الديمغرافي

بعد الاستقلال عرفت الجزائر نموا ديمغرافيا هائلا وسريعا ، خلق عدة مشاكل وهذا ما تسبب بعجز الدولة على توفير موارد مالية ، تسد حاجيات و طلبات أفراد المجتمع ، وفي مقدمتها مشكلة السكن و التي لا تزال تعاني منها ، مما جعل ظاهرة الطلب على السكنات ترتفع ، ولم تستطع الدولة أن تمتص هذا الطلب ، بتوفير العرض اللازم نظرا للظروف التي كانت تعانيها ، وهذا ما جعل الجزائر تفوق أزمة السكن التي تجسدت في أزمة خانقة .

ثانيا : غياب ثقافة القروض العقارية في المجتمع

خصصت الجزائر مبالغ مالية ضخمة ، بهدف تشجيع العلم و المعرفة ، وذلك بإنشاء مدارس وجامعات ومحاولة تقريبها للمواطن ، إلا أن الذهنيات تفتقد إلى ثقافة القرض العقاري ، التي تقوم على تفعيل عجلة التقدم الاقتصادي ، ولعل غياب ثقافة القرض العقاري في الجزائر يرجع إلى اعتماد الجزائر سياسة احتكار الدولة لكل المشاريع ، و إلزاميتها بتوفير كل ما يحتاجه المواطن من مسكن و عمل و غذاء ، بحيث يعتبر عضوا في المجموعة الوطنية ، و المواطن مشبع بثقافة الاتكال على الدولة ، باعتبارها المديرية و المحسدة و الموفرة لطلبات الأفراد .

استمر الحال هكذا لغاية صدور دستور 1989 ، إذ تغيرت السياسة و الإستراتيجية ، بحيث أصبحت تركز تشجيع المبادرات الخاصة ، وذلك بفشل الدولة في سد حاجيات المواطنين ، وهذا نظرا للسياسة المنتهجة سابقا ، إذ جعل المواطن مترددا في الإقدام على الاستثمار في الميدان العقاري وحتى في تلبية حاجياته ، فجأة وجد نفسه أمام سياسة جديدة لا يتلاءم معها ، ولعل زوال هذا المشكل بعد تفتن الدولة له ، كان لإدراجها عدة تخصصات في الجامعات تتعلق بالاستثمار .

بالإضافة إلى تغيب ثقافة القرض العقاري و الأفكار الاقتصادية الأخرى و نقص الدراية الكاملة بشروط الاستفادة من القرض العقاري ، و الضمانات التي يشترطها القانون و الأهداف ، هذا ما جعل القرض لا يحقق أهدافه¹.

¹ منير تواتي و نصيرة علول ، القرض العقاري كآلية لدعم قطاع السكن في الجزائر ، رسالة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجماية ، 2014 . 2015 ، ص ص 64 . 65

ثالثا: محدودية الدخل

تعتمد سياسة القرض العقاري في الجزائر ، على المساهمة الخاصة للراغب في الاستفادة من القرض ، وذلك لتلبية حاجات خاصة به كالسكن ، إلا أنه ونظرا لقلّة الدخل الفردي ، الذي لا يكفي حتى لسد الحاجيات الخاصة ، منع المواطن من اللجوء إلى الاستفادة من القرض لأجل كسب مسكن .

إن إمكانية استيفاء متطلبات القرض العقاري يعود لارتفاع تكلفة المشاريع العقارية ، الأمر الذي جاء حاجزا أمام تفعيل القرض العقاري ، ولعل محدودية الدخل الفردي من بين الأسباب الهامة التي جعلت الجزائر لا تزال تعاني من أزمة السكن .

رابعا : مشكل الاحتياطات العقارية

يعتبر العقار نقطة لبداية الأشغال ، فالهيئات و المؤسسات المشرفة على إنجاز السكنات تجد نفسها أمام جملة من العراقيل ، كالنزاع و المنافسة حول المحيط المخصص للتهيئة العمرانية بين وزارة السكن و مختلف الوزارات ، وذلك لقلّة الأراضي الصالحة و المهياة للعمران ، هذا ما عرقل تنشيط القرض العقاري .

في ظل القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية ، جاءت أحكامه متماشية مع مختلف أحكام القوانين الخاصة بالتعامل في العقار ، خاصة الأمر رقم 74-26 المتعلق بإنشاء الاحتياطات العقارية لصالح البلديات ، و نتيجة لذلك فإن القانون رقم 86-07 المذكور سالفًا ، أسند إلى البلديات كل مبادرة في الميدان العقاري ، وهذا لما جاء في أحكام الأمر رقم 74-26 الذي قيدت نصوصه أي معاملة عقارية بين الأشخاص ، إلى حين مجيء القانون رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري و الذي حرر نوعا ما المعاملات العقارية ، إلا أن مشكل الحصول على عقار بقي ساريا لاستفادة معظم الأراضي المعدة للبناء خاصة المدن الشمالية ، نظرا للنزوح الريفي الهائل نحوها ، فأمام هذه الوضعية وجد المستثمر نفسه عاجزا عن الاستثمار في الميدان العقاري ، حتى و إن توفر على رأسمال أو إمكانية الاستفادة من القرض .

خامسا : ارتفاع نسبة الفوائد

تسعى الجزائر إلى تخفيض نسبة الفوائد على القروض ، منذ اعتمادها نظام القرض في تمويل نشاطات و أشغال و ترقية العقار ، إذ أن نسبة الفوائد تختلف من مؤسسة إلى أخرى ، حيث نجد البنك الوطني الجزائري يحدد نسبة الفائدة على القرض في الوقت الراهن بـ 08% بحيث أن بنك التنمية المحلية BDL تحدد نسبته 11% .

إن نسبة الفائدة على القروض خاصة العقارية ثابتة لا تتغير ، رغم اختلاف هذه القروض من عدة جوانب أهمها قيمة القرض ومدته ، و توجيه القرض حسب برنامج الاستثمار ، ومن حيث تسديد القرض ، و بالتالي لا يمكن أن تكون نسبة الفائدة على قرض قيمته أقل من قرض يفوقه قيمته بكثير ، لكون هذا الأخير يهدف إلى تحقيق أهداف بالغة الأهمية ، بحيث يؤثر إيجابيا على الاقتصاد الوطني كذلك فإن تخفيض نسبة الفائدة يكون دافعا قويا نحو الاستثمار في المجال العقاري خاصة أن هذا الأخير أصبح أكثر من حاجة ماسة ، بل واجبا لدفع عجلة التنمية الاقتصادية¹.

الفرع الثاني : الحلول المقترحة من أجل تحقيق التنمية و الترقية العقارية في الوادي

تكتسب السياسة السكنية صفتها الأساسية من خلال الأهداف المسطرة ، و التي تكون في الأساس إرضاء الطلبات ، إلا أن المشكلة التي يعرفها قطاع السكن تحتاج إلى سلسلة من الإجراءات و القوانين و القرارات ، وبعبارة أخرى سياسة أكثر نجاعة تأخذ جميع المشاكل التي يستهدفها قطاع السكن، فأصبح اللجوء إلى الحلول السريعة و البسيطة غير مجد ، ويشكل ضرا في بعض الأحيان ليس متوقعا ، وهذا لعدة اعتبارات اقتصادية ، اجتماعية ، سياسية ، رغم الجهود المتطرق إليها خلال تتبع لمسار السياسة السكنية في الجزائر .

أولا : بالنسبة لمشكل النمو الديمغرافي

شهدت الجزائر نمو ديمغرافيا كبيرا بعد الاستقلال ، ويرجع ذلك إلى عدم تنظيم المواليد ، وحتى تكون الأموال التي تخصصها الدول كافية لدعم و تنمية العقار في إطار القرض العقاري بغرض مواجهة طلبات أفراد المجتمع المختلفة و المتزايدة ، و التي في مقدمتها مشكلة السكن ، فالمقترح هو اتخاذ إجراءات كفيلة بتنظيم المواليد بشكل يتناسب مع الموارد المالية ، التي تخصصها الدولة لدعم تنمية العقار ، حتى يحقق القرض العقاري وظيفته الاجتماعية ، ولعل أن الجزائر حاليا تسير في هذا الاتجاه .

ثانيا : بالنسبة لمشكل غياب ثقافة القرض

إن التغير الذي شهدته الجزائر في النظام الاقتصادي و الاجتماعي ألزم وسائل الإعلام أن تلعب دورها الحقيقي في نشر هذه الثقافة و التعريف بها و تقريب مفهومها لأفراد المجتمع ، هذا من جهة ومن جهة أخرى فعلى الدولة تكوين مختصين لنشر ثقافة القرض العقاري و هذا للتحكم أكثر في هذا النظام و جعله يتناسب مع سياسة الدولة حتى يحقق أهدافه .

¹ المرجع السابق ، ص 66

ثالثا : بالنسبة لمشكل محدودية الدخل الفردي

من أجل تفعيل القرض العقاري في الجزائر ، وتحقيق أهدافه المتمثلة في تنمية العقار و القضاء على مشكل السكن ، وجب رفع قيمة الأجر الوطني الأدنى المضمون إلى الحد الذي يتماشى مع مستوى المعيشة و سياسة القرض العقاري ، فالجزائر يمكنها أن ترفع قيمة الأجر الوطني المضمون نظرا للإمكانية المتاحة لها ، بالإضافة على هذا يجب القضاء على البطاقة بتوفير مناصب الشغل وتسهيل إجراءات الاستثمار في المجال العقاري .

رابعا : بالنسب لمشكل الاحتياطات العقارية

يجب على الدولة اتخاذ إجراءات، لتسهيل الحصول على العقار وذلك لفتح الاستثمار في هذا المجال ، فعلى الدولة الإسراع في تطبيق مخططات الهيئة و التعمير ، وهذا من أجل تسهيل عملية تنظيم العقار .

خامسا : بالنسبة لمشكل ارتفاع نسبة الفوائد

على الدولة إعادة النظر في نسبة الفوائد على القروض العقارية، وجعلها تتناسب مع حجم المشاريع العقارية الاستثمارية حسب ترتيب الأولويات ، حتى يحقق القرض العقاري وظيفته الاجتماعية¹.

¹ منير تواتي و نصيرة علول ، مرجع سبق ذكره ، ص ص 67. 68

خاتمة الفصل:

نستخلص مما ورد في هذا الفصل أن ديوان الترقية و التسيير العقاري منذ بداية النشاط الى يومنا هذا له دور نسبي في التخفيف من أزمة السكن من خلال توزيع العديد من الحصص السكنية بنوعيتها (العمومي التجاري والاجتماعي التساهمي) .

ومن خلال ما لاحظناه أن عدد التوزيعات السكنية شهدت تذبذبا كبيرا نظرا لحالة الاقتصاد الوطني وأزمة التفشيف التي ألفت بظلالها على جميع القطاعات بصفة عامة و قطاع السكن بصفة خاصة مما أدى إلى توقيف بعض الصيغ السكنية وتأخر في الانجاز والتسليم وتحميد الطلبات المتزايدة.

الختامة العامة

الخاتمة:

لقد سعينا من خلال تناولنا واستعراضنا للفصلين السابقين من هذه الدراسة الإجابة على الإشكالية الرئيسية لها والمتتمثلة في: إلى أي مدى ساهمت صيغ التمويل العقاري المتبعة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري في تخفيف من أزمة السكن في الجزائر؟ ومن اجل ذلك قمنا بمعالجة الموضوع من خلال الجمع بين الدراسة النظرية من جهة والدراسة التطبيقية من جهة أخرى، فتناولنا في الدراسة النظري ماهية التمويل العقاري وأهميته وخصائصه وصيغته المستحدثة مع تطور الحظيرة السكنية في الجزائر وواقع السكن وأزمته الراهنة، أما في الشق الثاني المتعلق بالدراسة التطبيقية فقد عرضنا ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية الوادي الذي يعد عنصرا هاما وفعالا في تقليص أزمة السكن التي تعاني منها الجزائر عامة والوادي خاصة .

اختبار الفرضيات:

الفرضية الأولى: من خلال الفصل الأول رأينا الدور الذي يلعبه التمويل العقاري باعتباره احد أهم وسائل التمويل من اجل الحصول على قروض و حل مشاكل السكن من خلال القروض الممنوحة و الصيغ المتبناة من طرف الحكومة وهذا ما يثبت صحة هذه الفرضية.

الفرضية الثانية: ثبت عدم صحة هذه الفرضية بقولنا أن مشكلة السكن في الجزائر ارتبطت ارتباطا وثيقا بسياسات سكنية ظرفية و بصيغ محددة و مضبوطة، فقبل الإصلاحات كانت تبدو مجحفة لبعض الشرائح الاجتماعية والتي تزامنت مع تفاقم الطلبات المتزايدة على السكن.

الفرضية الثالثة: ثبت صحة هذه الفرضية بقولنا نعم لديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره له دور مهم في التخفيف من أزمة السكن المتفاقمة.

نتائج الدراسة:

توصلنا من خلال بحثنا إلى بعض النتائج التالية:

. ساهم التمويل العقاري دفع عجلة نمو أنواع السكن.

. لعبت صيغ التمويل العقاري المستحدثة دورا كبيرا في ضبط وتحديد و كل صيغة سكنية على حدى حسب الدستور و تقنين كل صيغة لشريحة معينة من الأفراد حسب المداخل.

. ساهم ديوان الترقية والتسيير العقاري في علاج أزمة السكن من خلال توزيع حصص معتبرة حيث تم توزيع

13096 سكن عمومي إيجاري و535 سكن اجتماعي تساهمي خلال الفترة 2010 . 2018.

التوصيات:

بناء على النتائج المتوصل إليها نحاول تقديم جملة من التوصيات التي نراها ضرورية وذات صلة بموضوعنا وهي كالتالي:

- . تكوين أشخاص ذو خبرة عالية في مجال التمويل العقاري والاستفادة من الخبرات الأجنبية.
- . دعوة الدارسين والباحثين إلى إجراء المزيد من الدراسات و البحوث حول أنظمة التمويل العقاري في القضاء على مشاكل السكن.
- . تشجيع القطاع الخاص على انجاز السكنات مما يخلق منافسة أكبر لتقديم منتجات سكنية أكثر.
- . إطلاق صيغ تمويل غير ربوية تتناسب مع معتقدات المواطن الجزائري.
- . على الدولة زيادة منح السكنات الاجتماعية مراعاة للفئات ذات الدخل الضعيف.
- . مراجعة إجراءات منح الصيغ السكنية بكل شفافية دون اللجوء إلى الطرق المتتوية والتلاعبات والمحسوبية والرشاوى.
- . عدم الاعتماد الكلي على مساعدة الدولة.

آفاق الدراسة :

بعد دراستنا لموضوع: صيغ التمويل العقاري و دورها في القضاء على أزمة السكن ، التي لا تعد إلا محاولة متواضعة و برغم أهمية الموضوع و اتساعه إلا انه يبقى محل نقاش في جوانب اخرى بالإضافة إلى ذلك هناك العديد من الأسئلة التي لا تزال عالقة ، و لهذا يمكن اقتراح بعض المواضيع التي يمكن أن تكون مشاريع لبحوث مستقبلية كالتالي :

- . دور وكالة AADL في علاج أزمة السكن.
- . دور الشراكة الأجنبية في الحد من تفاقم أزمة السكن.
- . سياسات التمويل العقاري . دراسة مقارنة مع دول عربية .

قائمة المراجع

قائمة المراجع

قائمة الكتب :

1. أحمد صلاح عطية ، محاسبة الاستثمار و التمويل في البنوك التجارية ، الدار الجامعية ، الإسكندرية ، 2002 .
2003.
2. إيمان بوستة ، النظام القانوني للترقية العقارية ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، عين مليلة الجزائر ، 2011 .
3. ثروت عبد الحميد ، اتفاق التمويل العقاري . دراسة أحكام قانون التمويل العقاري و الشريعة المقارنة . ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، مصر ، 2017 .
4. طارق الحاج ، مبادئ التمويل ، دار صفاء للنشر و التوزيع ، الطبعة الأولى ، عمان ، 2010 .
5. عبد الغفار حنفي و رسمية زكي قرياقص ، البورصات و المؤسسات المالية ، الدار الجامعية ، الإسكندرية ، 2002
6. فريد راغب النجار ، الاستثمار و التمويل و الرهن العقاري . الاقتصاديات . المخاطر . إعادة الهيكلة ، الدار الجامعية ، الإسكندرية ، 2009 .
7. فليح حسن خلف ، النقود و البنوك ، ، دار صفاء للنشر و التوزيع ، الطبعة الأولى عمان ، 2000 .
8. محمد محمود العجلوني ، البنوك الإسلامية . أحكامها و مبادئها و تطبيقاتها المصرفية . ، دار المسيرة للنشر و التوزيع و الطباعة ، الطبعة الأولى ، 2008 .
9. محمود حسن صوان ، أساسيات العمل المصرفي الإسلامي ، بدون طبعة ، دار وائل للنشر ، عمان ، 2001 .
10. مصطفى كمال طه ، أصول القانون التجاري مقدمة الأعمال التجارية و التجار و المؤسسات التجارية و الشركات التجارية ، الدار الجامعية للطباعة و النشر ، بيروت ، 1993 .

المجلات :

1. احمد خيرات ، واقع و مستقبل منظومة التمويل الإسكاني في الجزائر في ظل محدودية الموارد ، المجلة الجزائرية للاقتصاد و المالية ، العدد 07 ، المجلد الثاني ، جامعة المدية ، أفريل 2017 .
2. اسم الناشر غير متوفر ، التمويل العقاري ، مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية و السياسية ، العدد الثالث ، السنة السابعة ، البلد غير متوفر ، 2015 .
3. جمال جعيل ، سياسة تنوع الصيغ السكنية . هل يحل أزمة الإسكان في الجزائر. ، مجلة الاقتصاد الصناعي ، العدد 07 ، جامعة باتنة 01 ، ديسمبر 2014 .
4. حسبية زغلامي ، الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر ، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية ، العدد 15 ، جامعة العربي التبسي تبسة ، السنة غير متوفرة

5. سلمى ميمش ، اقتصاد السكن في الجزائر بين الواقع و الطموح ، مجلة العلوم الإدارية و المالية ، المجلد 10 ، العدد 01 ، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي الجزائر ، ديسمبر 2017 .
6. عائشة مزياي ، دور و تأثير السياسات السكنية و المخططات التنموية على إنتاج السكن بمجموعة فرندة ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، العدد السابع ، جامعة ابن خلدون تيارت ، 2018 .
7. محمد القطبي ، تسيير السكن العمومي الابجاري في الجزائر ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، العدد 06 ، جامعة ابن خلدون تيارت ، 2018 .
8. محمد عمران ، استراتيجية التمويل السكني في الجزائر ، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و الإنسانية ، جامعة الدكتور يحي فارس المدية ، العدد 6 ، 2011 .
9. مناع ابتسام ، قطاع السكن في الجزائر و تفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع ، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة الإحوة منتوري قسنطينة الجزائر ، عدد 47 ، جوان 2017 .
10. منى لطفي بيطار و منى خالد فرحات ، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية ، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية و القانونية ، المجلد 25 ، العدد الثاني ، 2009 .
11. نبيل دريس ، السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف و الصيغ المعتمدة ، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية ، العدد 12 ، جامعة البليدة 2 ، السنة غير متوفرة .

قائمة المذكرات الجامعية و الرسائل :

1. ابتسام طوبال ، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط . بنك ، رسالة لنيل درجة الماجستير في العلوم الاقتصادية ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2004 . 2005 .
2. أحمد سعيد أحمد آل عبدان الشهري ، النظام القانوني لعقد التمويل العقاري ، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق ، جامعة القاهرة ، 2012 . 2013 .
3. أسماء اولعربي و صبرينة بن احمد ، دور القروض العقارية في توفير السكن دراسة حالة . الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط وكالة مغنية ، رسالة لنيل شهادة الماستر تخصص اقتصاد نقدي و مالي ، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان ، 2015 . 2016 .
4. بسمة بدواني ، البنوك الإسلامية في الجزائر (بنك البركة نموذجا) ، رسالة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص القانون الخاص الشامل ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، 2014 . 2015 .
5. حسام الدين بوسته ، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري ، رسالة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون أعمال ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2016 . 2017 .
6. سارة علاق و آخرون ، دور البنوك في تمويل قطاع السكن . دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP ، رسالة لنيل شهادة الماستر تخصص اقتصاد نقدي و بنكي ، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي ، 2017 . 2018 .

7. سليمة افتيسان و سميرة بومراو ، التوريق كآلية لإعادة التمويل ، رسالة لنيل شهادة الماستر في الحقوق فرع القانون العام للأعمال ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، 2018 .
8. سهيلة مودب و كاتية عروش ، حماية طالب الشراء في إطار الترقية العقارية ، رسالة لنيل شهادة الماستر في الحقوق فرع قانون خاص تخصص قانون خاص شامل ، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية ، 2017 . 2018 .
9. شهيرة زيتوني و منى شكاطي ، فعالية التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر دراسة حالة cnep ، قالمة ، 2014 . 2015 .
10. صالح حجاجي ، التمويل البنكي للسكن بين الشريعة و القانون دراسة مقارنة لبنكي CNEP و البركة بولاية الوادي ، رسالة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون أعمال ، جامعة حمة لخضر الوادي ، 2014 . 2015 .
11. صهيب جودي ، دور البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن دراسة حالة بنك البركة الجزائري وكالة بسكرة ، رسالة لنيل شهادة الماستر علوم اقتصادية تخصص نقود و مالية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2016 . 2017 .
12. عمار بوطكوك ، دور التوريق في نشاط البنك حالة بنك التنمية المحلية ، رسالة لنيل درجة الماجستير في العلوم الاقتصادية تخصص بنوك و تأمينات ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2007 . 2008 .
13. عيسى بوراوي ، دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر . دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني SRH ، رسالة لنيل درجة الماجستير في العلوم الاقتصادية تخصص اقتصاد التنمية ، جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة ، 2013 . 2014 .
14. فوزية بو يوسف ، العوامل المؤثرة في أداء البنوك التجارية و عملياتها غير التقليدية . دراسة مقارنة بين البنك الخاص و البنك العام ، رسالة لنيل درجة الماجستير فرع العلوم التجارية تخصص دراسات مالية و محاسبية معمقة ، جامعة فرحات عباس سطيف ، 2008 . 2009 .
15. فيروز براهمي ، دور البنوك في تمويل الصيغ الجديدة للسكن . دراسة حالة بنك التنمية المحلية بولاية مستغانم ، رسالة لنيل شهادة الماستر فرع علوم اقتصادية تخصص اقتصاد نقدي و بنكي ، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم ، 2017 . 2018 .
16. لمياء بولحمر ، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة و تفعيل للترقية العقارية ، رسالة لنيل درجة الماجستير في التهيئة العمرانية ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2005 . 2006 .
17. محمد بن يحي ، واقع السكن في الجزائر و استراتيجية تمويله ، رسالة لنيل درجة الدكتوراه فرع علوم اقتصادية تخصص تسيير ، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان ، 2011 . 2012 .
18. محمد عمران ، سياسة السكن في الجزائر و دور مؤسساتها في حل أزمة السكن ، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم السياسية ، جامعة الجزائر ، 2010 ، 2011 .

19. محمود بن خبشاش ، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك قسنطينة المديرية الجهوية ، رسالة لنيل شهادة الماستر تخصص مالية و بنوك ، جامعة أم البواقي ، 2015 . 2016 .
20. مفيدة قسبية ، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن . دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط وكالة سيدي عقبة ، رسالة لنيل شهادة الماستر تخصص مالية و نقود ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2012 . 2013 .
21. منير تواتي و نصيرة علول ، القرض العقاري كآلية لدعم قطاع السكن في الجزائر ، رسالة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، 2014 . 2015 .
22. نجوى عبيد و هندة درار ، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماستر فرع علوم تجارية تخصص تمويل مصرفي ، جامعة العربي التبسي تبسة ، 2015 . 2016 .
23. هالة مرابطي ، دور البنوك التجارية في تمويل الترقية العقارية ، دراسة حالة تمويل الترقية العقارية في البنك الوطني الجزائري بورقلة ، رسالة لنيل شهادة الماستر ميدان علوم اقتصادية تخصص مالية و بنوك ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، 2013 . 2014 .
24. الياقوت عرعار ، التمويل العقاري ، رسالة لنيل درجة الماجستير في الحقوق فرع قانون أعمال ، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر ، 2008 . 2009 .

القرارات ، القوانين ، المراسيم :

1. انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10 . 235 ، المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 .
2. انظر نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 96 . 75 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و سيره .
3. الجريدة الرسمية ، العدد 16 ، المؤرخة في 16 . 10 . 1994 .
4. الجريدة الرسمية ، العدد 25 ، المؤرخة في 29 . 04 . 2001 .
5. الجريدة الرسمية ، عدد 04 ، مؤرخة في 20 . 01 . 1993 .
6. الجريدة الرسمية ، عدد 25 ، مؤرخة في 29 . 05 . 1991 .
7. الجريدة الرسمية ، عدد 26 ، الصادرة في 25 . 08 . 1964 .
8. الجريدة الرسمية ، عدد 27 ، مؤرخة في 03 . 05 . 1998 .
9. الجريدة الرسمية ، عدد 28 ، مؤرخة في 05 . 07 . 1983 .
10. الجريدة الرسمية ، عدد 32 ، مؤرخة في 25 . 05 . 1994 .
11. الجريدة الرسمية ، عدد 73 ، مؤرخة في 15 . 11 . 1997 .
12. قرار وزاري مشترك ، مؤرخ في 05 أفريل 2003 .

13. قرار وزاري مشترك ، مؤرخ في 08 أفريل 2006 .
14. المادة 02 من القانون رقم 64 . 227 الذي يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط .
15. المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 96 . 75 ، المؤرخ في 03 . 02 . 1996 المتعلق بكيفيات التنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و سيره .
16. المرسوم التنفيذي رقم 01 . 105 المؤرخ في 23 أفريل 2001 . الجريدة الرسمية رقم 25 ، الصادرة في 29 أفريل 2001 ، و نصوصه التطبيقية ، المادة 05 .
17. المرسوم التنفيذي رقم 85 . 75 ، المؤرخ في 13 . 04 . 1985 ، المعدل و المتمم للمرسوم رقم 76 . 143 المؤرخ في 23 . 10 . 1976 المتضمن إنشاء مكاتب للترقية و التسيير العقاري للولاية ، الجريدة الرسمية ، العدد 17 ، المادة 01 ، 1985 ،
18. مرسوم تنفيذي رقم 91 . 147 ، المؤرخ في 12 . 05 . 1991 ، يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات تنظيمها و عملها ، الجريدة الرسمية ، العدد 25 ، المادة 01 ، 1991 .
19. المرسوم رقم 85 . 270 ، المؤرخ في 06 . 11 . 1985 ، يغير تنظيم دواوين الترقية و التسيير العقارية و تسييرها في الولاية و عملها ، الجريدة الرسمية ، العدد 46 ، 1985 .

المقابلات الشخصية :

1. أحمد بالقط ، رئيس مصلحة الموارد البشرية بديوان الترقية و التسيير العقاري بالوادي
2. زبيدي مراد ، رئيس مصلحة الصفقات بديوان الترقية و التسيير العقاري بالوادي .

الملاحق

السكنات الموزعة لسنة 2018

الرقم	البلدية	السكنات	عقود الايجار
1	الوادي	1621	1707 /1621
2	كوينين	220	
3	الدبيلة	330	
4	حساني عبد الكريم	174	
5	قمار	300	
6	تغزوت	0	
7	ورماس	20	
8	الرقيبة	600	
9	الحمراية	80	
10	البياضة	300	
11	الرياح	310	
12	النخلة	0	
13	العقلة	100	
14	اميه ونسة	0	
15	وادي العلندة	120	
16	المقرن	200	
17	سيدي عون	100	
18	حاسي خليفة	0	
19	الطريفاي	130	
20	الطالب العربي	240	
21	دوار الماء	0	
22	بن قشة	100	
23	المغير	687	
24	سيدي خليل	80	
25	أم الطيور	0	
26	اسطيل	90	
27	جامعة	670	
28	سيدي عمران	0	
29	تندلة	0	
30	المرارة	0	
		6472	
	المجموع		

توزيع السكن العمومي الإيجاري سنة 2017

الرقم	البلدية	توزيع اللجان	المادة 09	المجموع
1	قمار	155	5	160
2	بن قشة	48	2	50
3	الطريفاي	100	0	100
4	سيدي عمران	146	4	150
5	الحمراية	20	0	20
6	المقرن	40	0	40
7	سيدي عون	20	0	20
8	ورماس	100	0	100
9	كوينين	110	0	110
	المجموع	739	11	750

عقود الإيجار المنجزه للسكنات الموزعة لسنة 20 14

الرقم	البلدية	السكنات
1	الوادي	1073
2	كوبنين	56
3	الدبيلة	0
4	حساني عبد الكريم	40
5	قمار	170
6	تغزوت	40
7	ورماس	0
8	الرقيبة	156
9	الحمراية	0
10	البياضة	99
11	الرباح	80
12	النخلة	0
13	العقلة	0
14	اميه ونسة	44
15	وادي العلندة	41
16	المقرن	25
17	سيدي عون	15
18	حاسي خليفة	66
		0
20	الطالب العربي	22
21	دوار الماء	0
22	بن قشة	0
23	المغير	460
24	سيدي خليل	30
25	أم الطيور	30
26	اسطيل	0
27	جامعة	415
28	سيدي عمران	70
29	تندلة	0
30	المرارة	0
المجموع		2932

عقود الإيجار المنجزه للسكنات الموزعة لسنة 20 13

الرقم	البلدية	السكنات
1	الوادي	434
2	كوينين	0
3	الدبيلة	0
4	حساني عبد الكريم	0
5	قمار	0
6	تغزوت	0
7	ورماس	0
8	الرقيبة	0
9	الحمراية	0
10	البيضاة	0
11	الرياح	10
12	النخلة	0
13	العقلة	0
14	اميه ونسة	0
15	وادي العلندة	0
16	المقرن	0
17	سيدي عون	15
18	حاسي خليفة	0
19	الطريفاي	0
20	الطالب العربي	20
21	دوار الماء	0
22	بن قشة	0
23	المغير	38
24	سيدي خليل	0
25	أم الطيور	30
26	اسطيل	0
27	جامعة	30
28	سيدي عمران	40
29	تندلة	0
30	المرارة	0
المجموع		617

عقود الإيجار المنجزة للسكنات الموزعة لسنة 2012

الرقم	البلدية	السكنات
1	الوادي	27
2	كوينين	0
3	الدبيلة	0
4	حساني عبد الكريم	0
5	قمار	0
6	تغزوت	0
7	ورماس	0
8	الرقبية	114
9	الحمراية	0
10	البياضة	0
11	الرياح	0
12	النخلة	0
13	العقلة	0
14	اميه ونسة	0
15	وادي العلندة	0
16	المقرن	0
17	سيدي عون	0
18	حاسي خليفة	0
19	الطريفراوي	0
20	الطالب العربي	0
21	دوار الماء	0
22	بن قشة	0
23	المغير	0
24	سيدي خليل	0
25	أم الطيور	0
26	اسطيل	0
27	جامعة	0
28	سيدي عمران	0
29	تندلة	0
30	المرارة	0
	المجموع	141

عقود الإيجار المنجزه للسكنات الموزعة لسنة 2011

الرقم	البلدية	السكنات
1	الوادي	728
2	كوينين	44
3	الدبيلة	136
4	حساني عبد الكريم	40
5	قمار	136
6	تغزوت	0
7	ورماس	40
8	الرقبية	0
9	الحمراية	0
10	البياضة	76
11	الرياح	74
12	النخلة	20
13	العقلة	0
14	اميه ونسة	54
15	وادي العلندة	0
16	المقرن	40
17	سيدي عون	30
18	حاسي خليفة	72
19	الطريفاي	30
20	الطالب العربي	60
21	دوار الماء	20
22	بن قشة	0
23	المغير	310
24	سيدي خليل	10
25	أم الطيور	30
26	اسطيل	30
27	جامعة	47
28	سيدي عمران	40
29	تندلة	20
30	المرارة	0
المجموع		2087

عقود الإيجار المنجزه للسكنات الموزعة لسنة 2010

الرقم	البلدية	السكنات
1	الوادي	0
2	كوينين	60
3	الدبيلة	0
4	حساني عبد الكريم	0
5	قمار	0
6	تغزوت	0
7	ورماس	0
8	الرقيبة	0
9	الحمراية	0
10	البياضة	0
11	الرباح	0
12	النخلة	0
13	العقلة	0
14	اميه ونسة	0
15	وادي العلندة	0
16	المقرن	0
17	سيدي عون	0
18	حاسي خليفة	0
19	الطريفواوي	0
20	الطالب العربي	0
21	دوار الماء	40
22	بن قشة	0
23	المغير	0
24	سيدي خليل	0
25	أم الطيور	0
26	اسطيل	0
27	جامعة	0
28	سيدي عمران	0
29	تندلة	0
30	المرارة	0
المجموع		100