جامعة المدية

كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير

قسم علوم التسيير

عنوان المذكرة:

استيراتيجية تمويل الترقية العقارية بالجزائر والمخاطر التي تواجهها

دراسة حالة :لمرقي عقاري عمومي الفترة من 2010-2016

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر في علوم التسيير تخصص مالية وادارةالمخاطر

من إعداد الطالبات:

*مسعودي حياة

*يكرلف عبد الصمد سارة

تحت إشراف الأستاذ:

د. سالمي رشيد

لجنة المناقشة:

أ.برابح محمد	أستاذ محاضر – أ –	رئيساً
أ. سالمي رشيد	أستاذ محاضر – أ –	مقرراً ومشرفاً
أ.خيرات احمد	أستاذ مساعد – أ –	ممتحناً

السنة الجامعية 2017/2016

شكر وعرفان

بسم الله الرحمان الرحيم

كل الحمد والشكر لله سبحانه وتعالى صاحب الفضل الأول والأخير.

ولا ننسى الصلاة والسلام على اشرف المرسلين محمد عليه الصلاة والسلام.

نتقدم بالشكر الجزيل والعرفان الجميل إلى كل من ساعدنا في إتمام هذا العمل وأخص بالذكر

الأستاذ المشرف :سالمي أحمد.

كما نتقدم بالشكر والتقدير لعمال الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري لولاية المدية خاصة

السيد :عنابي احمد.

دون أن ننسى كل من ساهم في هذا العمل من قريب أو بعيد.

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى:

إلى من سقاني بعرق جبينه إلى أبي العزيز.

إلى من أسكنتني في قلبها وعيونها أمي الحنون.

إلى إخوتي وأخواتي سندي في الحياة و وأولاد أختي :نوح وخلود.

إلى من شاركتني هذا العمل صديقتي العزيزة : سارة

إلى كل صديقاتي وزميلاتي العزيزات : مليكة , ليندة ،دليلة,ياسمين ، خديجة ،ومنى

التي أتمنى لابنتها الشفاء العاجل .

-حياة-

الإهداء

لَوْ سأل القلب عن الأحبة بعد الله والرسول فإنه لا يعرف إلاَّ هؤلاء

إلى من رمتني الأقدار في أحضانها، إلى من غمرتني بحبها وحنانها، إلى من علمتني معنى الأمانة والصدق، إلى من أعطتني وحرمت نفسها، إلى التي كانت مصباح دنياي ورمز العطاء والحنان، إلى من حملتني وهن على وهن، أغلى إنسانة في الوجود أمي الغالية والحبيبة حفظك الله وأطال في عمرك.

إلى من رباني على التقى والفضيلة فكان درع أمان لي، إلى من طعم قلبي بالعلم والإيمان، إلى أبي الغالي حفظه الله.

الى جدتي العزيزة اطال الله بعمرها

إلى جميع من حملني بهم سقف واحد، إلى من حملنا رحم واحد وتقاسمتُ معهم الأيام بحلولها ومرها وجعلهم الله لي السند المعين والبسمة التي بهم لا تفارقني اخواتي و اخي وخاصة اولادهم

إلى كل زميلاتي بالعمل او الدراسة

الى زميلتي وعزيزتي واختي التي شاركتني هذا العمل: حياة

إلى كل أصدقائي وأقاربي.

إلى كل من تصفح أوراق المذكرة بعدي.

إلى كل من وسعتهم ذاكرتي ولم تسعهم مذكرتي

-ســـــــارة -

المستخلص:

يحتل قطاع السكن في الجزائر موقعاً متقدماً في قائمة الأولويات الاجتماعية والاقتصادية، باعتبار المسكن الملائم يأتي في طليعة احتياجات الأسرة، لذلك انتهجت الدولة الجزائرية عدة سياسات سكنية، ورغم ذلك بقيت حدة الطلب أعلى بكثير من العروض المتوفرة ، وحتى يكون تدخل الدولة في السوق السكني مجدياً لابد لها من إتباع سياسة سكنية تتلاءم والظروف الاقتصادية السائدة في الجزائر، و مشكل تمويل السكن أو الترقية العقارية له أثر على عدم وصول السياسة السكنية للأهداف المسطرة من قبل الدولة، لذا جربت عدة أنظمة تمويلية من أجل التقليل من النقص الكبير في هذا القطاع، و لهذا الغرض تمّ تخصيص مبالغ ضخمة وإنشاء مؤسسات وهيئات مالية لتدعيم تمويل السكن، أهمها الصندوق الوطني للسكن، إلا أنها لم تكلل بالنجاح بسبب غياب المرونة في سلوك وتصرف مختلف الهيئات والمؤسسات المالية، وبسبب اقتصار التمويل في كثير من الأحيان على المساعدات الحكومية خاصة للأصناف السكنية الاجتماعية سواء الموجهة منها للبيع أو الموجهة للكراء، وللقضاء على هذا المشكل لابد من التأقلم مع التحديات الحديثة وهذا يعني بالضرورة إدخال إصلاحات جذرية على نظام تمويل السكن او الترقية العقارية بما يتماشى مع متطلبات وحاجيات الساعة، ولعّل أهم هذه التحديات خلق مؤسسة إعادة التمويل الرهني و توريق القروض العقارية، والتي تهدف إلى تيسير شروط الإقراض السكني و محاولة حل مشكل السكن ، غير أنّ التمويل المصرفي يغطي فئة قليلة من فئات المجتمع الجزائري بسبب المعتقدات الدينية لأفراده ضف إلى ذلك المخاطر الكبيرة والعديدة التي تواجه سياسات أو استيرتيجيات تمويل السكن بالبلاد خصوصا وان الاقتصاد الجزائري هو نظام هش معرض للكثير من الهزات والنكسات الاقتصادية، وهو ما يفرض ضرورة البحث عن صيغ أخرى بديلة أو مكملة لطريقة التمويل المعتمدة ، حيث يمكن أنّ يكون التمويل الإسلامي في الجزائر مساهماً في معالجة أزمة تمويل السكن، لأنه يعتمد على صيغ تتميز بالمرونة والليونة، وذلك من شأنه مساعدة المواطنين للحصول على مسكن بشروط ميسرة وتتماشى مع مبادئ الشريعة الإسلامية ومع القناعات الدينية للجزائريين.

الكلمات المفتاحية: المسكن، السياسة السكنية، سوق السكن ،التمويل السكني.الترقية العقارية

Le résumé :

Le secteur du logement en Algérie occupe une position de leader dans la liste des priorités sociales et économiques, car un logement adéquat est à l'avant-garde des besoins de la famille, pour cela l'Algérie a poursuivi plusieurs politiques du logement, et malgré cela la demande est restée beaucoup plus élevée que l'offre, et pour que l'intervention de l'état sur le marché du logement soit utile, il faut qu'il adopte une politique du logement en conformité avec les conditions économiques en Algérie, et le problème du financement du logement à un impact sur la non-atteinte des objectifs de cette politique ; pour cela l'état à poursuivi plusieurs systèmes de financement afin de réduire le déficit important dans ce secteur, a cette fin ont été allouées des sommes énormes avec la création d'institutions et d'organismes financiers pour soutenir le financement du logement notamment la Caisse Nationale du Logement (CNL), mais ils n'ont pas réussi en raison du manque de flexibilité dans le comportement des différents organes et institutions financières, et en raison du financement limité souvent à l'aide du gouvernement surtout pour les variétés de logements sociaux que ce soit ceux dirigées vers la vente ou ciblées à la location, et pour éliminer ce problème il faux faire face aux défis de la modernité, cela signifie nécessairement l'introduction de réformes radicales du système du financement de projets de logement en conformité avec les exigences et les besoins de l'époque, et peut être le plus important de ces défis est la création de la Société de Refinancement Hypothécaire (SRH), qui est destinée a faciliter les conditions de crédits du logement et d'essayer de résoudre le problème du logement ; mais le financement bancaire couvre quelque unes des catégories minimes de la société algérienne en raison de croyances religieuses de ses membres, ce qui impose la nécessite de rechercher d'autres formats alternatifs ou complémentaires à la méthode de financement adoptées, d'où il peut-y avoir un financement islamique en Algérie, pour faire face à la crise de financement du logement, car il dépend de formats et de flexibilité, et cela aide les citoyens à obtenir un logement concessionnels en conformité avec les principes de la loi islamique et avec les convictions religieuses du peuple algérien.

Les mots clés : le logement, la politique du logement, financement du logement.

الفهـــرس

الإهداء.

الشكر.

الملخص. I

فهرس المحتويات II

قائمة الأشكال III.

قائمة الجداول. IV

فهرس الملاحق VII

مقدمة عامة.....**.....**.....**أ–هـ**

الفصل الأول : مدخل حول السكن والسياسات السكنية في الجزائر

مقدمة الفصل الأول.....**.....**.....**02**

المبحث الأول: مفاهيم حول السكن.....**.....**.....**03**

المطلب الأول: مفهوم ووظائف السكن.....**.....**.....**03**

المطلب الثاني: الأهمية الاجتماعية الاقتصادية والسياسية للسكن.....**05**

المطلب الثالث: دورة إنتاج السكن.....**.....**.....**06**

المبحث الثاني:السياسة السكنية في الجزائر.....**09**

المطلب الأول: ماهية السياسة السكنية.....**09**

المطلب الثاني: مراحل السياسة السكنية في الجزائر.....**13**

المطلب الثالث: أهم معوقات السياسة السكنية في الجزائر.....**18**

المبحث الثالث: تحليل السوق السكنية.....**20**

المطلب الأول: سوق السكن.....**20**

المطلب الثاني: خصائص المنتجات العقارية.(**السكنية**).....**23**

المطلب الثالث: المنتجات السكنية (الصيغ) المعتمدة لمواجهة أزمة السكن بالجزائر.....**25**

خلاصة الفصل الأول.....**31**

الفصل الثاني :تمويل الترقية العقارية في الجزائر

مقدمة الفصل الثاني.....**33**

المبحث الأول: ماهية التمويل السكني.....**34**

المطلب الأول: مفهوم التمويل السكني.....**34**

المطلب الثاني: دور التمويل السكني في النشاط الاقتصادي وأدواته.....**36**

المطلب الثالث: أنواع التمويل السكني وأنظمته.....**41**

المبحث الثاني: استيراتيجية تمويل الترقية العقارية بالجزائر.....**48**

المطلب الأول: ماهية الترقية العقارية بالجزائر.....**48**

المطلب الثاني: نظم تمويل الصيغ السكنية بالجزائر.....**54**

المطلب الثالث: المؤسسات المالية (الهيئات) الممولة والمشرفة على تمويل الترقية العقارية في الجزائر.....**58**

المبحث الثالث: واقع قطاع السكن وأهم المشاكل والمخاطر التي تواجهه.....**80**

المطلب الأول: واقع قطاع السكن في الجزائر–الانجازات– **80**

المطلب الثاني: مخاطر تمويل الترقية العقارية في الجزائر.....**83.**

المطلب الثالث: دور الدولة في النهوض بالقطاع.....**86**

خلاصة الفصل الثاني.....**88**

الفصل الثالث : د/حالة لمرقي عقاري عمومي
(الوكالة العقارية للتسيير والتنظيم العقاري بالمدية).

مقدمة الفصل الثالث..... **90**

المبحث الأول: التعريف بالوكالة العقارية..... **91**

المطلب الأول: تقديم عام عن الوكالة محل الدراسة..... **91**

المطلب الثاني: تسيير الوكالة وهيكلها التنظيمي..... **95**

المطلب الثالث: البرامج السكنية للوكالة **99**

المبحث الثاني: كيفية حصول المستفيد على سكن في إطار الوكالة..... **115**

المطلب الأول: شروط الاستفادة من سكن في إطار الوكالة..... **116**

المطلب الثاني: المساعدات المالية (الإعانات) التي يمكن الحصول عليها عن طريق الوكالة..... **120**

المطلب الثالث: عقود ملكية السكنات المحررة لصالح المستفيدين بالوكالة..... **126**

المبحث الثالث: التحديات ،الحلول المقترحة والآفاق المستقبلية للوكالة..... **131**

المطلب الأول: التحديات والعراقيل التي تواجه الوكالة..... **131**

المطلب الثاني: أهم الاقتراحات لمواجهة مشاكل الوكالة..... **133**

المطلب الثالث: الآفاق المستقبلية للوكالة..... **134**

خلاصة الفصل الثالث..... **138**

الخاتمة العامة..... **139**

قائمة المراجع..... **144**

الملاحق.

قائمة الأشكال

رقم الشكل	عنوان الشكل	الصفحة
ف01/1	دالتا العرض والطلب وسعر التوازن في سوق المنافسة التامة	20
ف02/1	منحنى الطلب على السكن	21
ف03/1	منحنى عرض السكن	22
ف01/2	إعادة التمويل الرهني في الجزائر.	68
ف02/2	تطور عمليات التمويل الرهني في الجزائر	71
ف01/3	التطور التاريخي للوكالة	93
ف02/3	الهيكل التنظيمي للوكالة العقارية لولاية المدية.	99
ف03/3	رسم توضيحي لمضمون البرنامج	101
ف04/3	مضمون البرنامج السكني التي تتحكم فيه الوكالة LSP+LPA من 2005الى 2016	102
ف05/3	عدد سكنات الاجتماعي التساهمي الموزعة 2005الى 2016	104
ف06/3	عدد سكنات الاجتماعي التساهمي قيد الانجاز 2005الى 2016	106
ف07/3	عدد سكنات الاجتماعي التساهمي قيد الانطلاق 2005الى 2016	107
ف08/3	عدد سكنات الاجتماعي التساهمي قيد التسليم 2005الى 2016	108
ف09/3	حصيلة السكن الترقوي المدعم قيد الانجاز2005الى 2016	110
ف10/3	حصيلة السكن الترقوي المدعم قيد التسليم 2005الى 2016	111
ف11/3	حصيلة السكن الترقوي المدعم المنجز 2005الى 2016	113
ف12/3	حصيلة السكن الترقوي المدعم قيد الانجاز 2005الى 2016	114
ف13/3	حصيلة السكن الريفي 2005الى 2016	115
ف14/3	المشاريع المسجلة والغير مسجلة من طرف الوكالة لدى CNL	122
ف15/3	المستفيدين المتحصلين على القرض البنكي لدى الفروع الستة مع انواع البنوك.	123
ف16/3	المستفيدين المتحصلين على اعانة FNPOSعلى مستوى الفروع الستة للوكالة	126
ف17/3	تحرير عقود الملكية النهائية من الوكالة للمستفيدين على مستوى الفروع الستة.	128
ف18/3	تحرير عقود الملكية المرهونة من الوكالة للمستفيدين على مستوى الفروع الستة.	130
ف19/3	آفاق الوكالة المستقبلية في تقديم السكنات الترقوية والسكنات الترقوية المدعمة.	135

قائمة الجداول

رقم الجدول	عنوان الجدول	الصفحة
ف1/01	برامج السكن الريفي والحضري خلال الخطة (1970-1973)	14
ف1/02	برامج السكن الريفي والحضري خلال الخطة الرباعية الثانية	15
ف1/03	حجم المعروض السكني خلال الفترة 2003-2012	23
ف1/04	توزيع الدعم المالي حسب الدخل بالنسبة للسكن التساهمي الاجتماعي سنة 1994	28
ف2/01	توزيع الدعم المالي حسب الدخل بالنسبة للسكن التساهمي الاجتماعي سنة 2002	56
ف2/02	توزيع الدعم المالي حسب الدخل بالنسبة للسكن الترقوي المدعم	57
ف2/03	شروط التمويل في صندوق التوفير والاحتياطCNEP	59
ف2/04	صيغ السكنات الممولة من طرف صندوق التوفير والاحتياطCNEP	60
ف2/05	شروط تمويل السكنات من طرف البنك الوطني الجزائري.BNA	60
ف2/06	المساعدات الممنوحة حسب دخل العائلة من طرف الصندوق الوطني للسكن.CNL	66
ف2/07	تطور عمليات إعادة التمويل الرهني في الجزائر SRH	71
ف2/08	تحليل العرض والطلب على السكنات في قطاع السكن في الجزائر 1990-2008	81
ف3/01	مضمون البرنامج السكني بالوكالة:LSP+LPA 2016/2005	100
ف3/02	عدد سكنات الاجتماعي التساهمي الموزعة :2016/2005	103
ف3/03	عدد السكنات الاجتماعية التساهمية قيد الانجاز 2016/2005	105
ف3/04	عدد السكنات الاجتماعية التساهمية قيد الانطلاق 2016/2005	106
ف3/05	عدد السكنات الاجتماعية التساهمية قيد التسليم 2016/2005	107
ف3/06	عدد السكنات الترقوية المدعمة الموزعة2016/2005	108
ف3/07	عدد السكنات الترقوية المدعمة قيد الانجاز 2016/2005	109
ف3/08	عدد السكنات الترقوية المدعمة قيد التسليم 2016/2005	110
ف3/09	وضعية السكن الترقوي المنجز2016/2005	112
ف3/10	وضعية السكن الترقوي قيد الانجاز2016/2005	113
ف3/11	تفصيل برنامج السكن الريفي 2016/2005	114
ف3/12	وضعية ملفات المستفيدين المودعة لدى الوكالة 2016/2005	119
ف3/13	المشاريع المسجلة والغير المسجلة من طرف الوكالة لدى الصندوق الوطني للسكن	121
ف3/14	المستفيدين المتحصلين على القرض البنكي لدى الوكالة للفروع الست	123
ف3/15	المستفيدين المتحصلين على إعانة من طرف FNPOS –الفروع الست-	125
ف3/16	تحرير عقود الملكية النهائية من الوكالة للمستفيدين من سكن على مستوي الفروع الست	128
ف3/17	تحرير عقود الملكية المرهونة من الوكالة للمستفيدين من سكن على مستوي الفروع الست	129
ف3/18	السكنات التساهمية الاجتماعية والترقوية والسكن الترقوي المدعم المستقبلية المتحكم فيها من طرف الوكالة	135
ف3/19	وضعية المشاريع المستقبلية لدى الوكالة	136

قائمة أهم الاختصارات والرموز

SOCIETE DE REFINANCEMENT HYPOTHECAIRE(SRH)	شركة اعادة التمويل الرهني
LA CAISSE NATIONAL DU LOGEMENT(CNL)	الصندوق الوطني للسكن
FONDS NATIONAL DE PEREQUATION DES ŒUVRES SOCIALES (FNPOS)	الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية
LOGEMENTS SOCIO-PARTICIPATIFS (LSP)	السكن التساهمي الاجتماعي
LOGEMENT PROMOTIONNEL AIDEE (LPA)	السكن الترقوي المدعم
LOGEMENT PROMOTIONNEL (LPP)	السكن الترقوي
LOGEMENT RURAL	السكن الريفي
LA CAISSE NATIONALE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE (La CNEP)	الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
BANQUE DE DEVELOPPEMENT LOCAL (BDL)	بنك التنمية المحلية
CREDIT POPULAIRE D'ALGERIE(CPA)	القرض الشعبي الجزائري
BANQUE DE L'AGRICULTURE ET DEVELOPPEMENT RURAL (BADR)	بنك الفلاحة والتنمية الريفية
CNEP IMMOBILIERE (CNEP IMMO)	شركة الترقية العقارية

مقدمة عامة:

كثيرا مانقلل من دور وأهمية القطاع السكني في مختلف النشاطات الاقتصادية غير انه في الواقع يعتبر من القطاعات الحساسة التي تستدعي الاهتمام والعناية وذلك لأنه يمثل الدعامة الأساسية للسير الحسن لجميع القطاعات الأخرى ولو بطريقة غير مباشرة كقطاع الصناعة والفلاحة والتشغيل .....الخ باعتباره يؤثر على الفرد بصورة مباشرة إذا يعد السكن الشغل الشاغل له فمن الناحية الاجتماعية يعد هذا الأخير من الضروريات الملحة للفرد، وبالتالي إشكالية السكن تؤدي إلى نقص في الرفاهية والاختلال في السلوك اليومي للفرد، أما من الناحية الاقتصادية ،هو وسيلة من وسائل التنمية الاقتصادية بواسطته تتحرك العمالة ويتحقق الاستقرار السياسي والثقافي والاقتصادي، فإنعاش سوق السكن يجذب وراءه الأسواق الأخرى سواء بشكل مباشر من خلال ما يتم تخصيصه من النفقات العمومية لهذا السوق، أو بشكل غير مباشر من خلال الأثر الذي تحدثه هذه النفقات على النشاطات الاقتصادية الأخرى، من زيادة في النمو الاقتصادي والارتفاع في مستوى الدخل. وهو بهذا المنظور يعتبر مقياس لتطور الأمم في مجالات مختلفة والجزائر على غرار باقي الدول في العالم أعطت اهتمام لهذا القطاع من خلال توفير اكبر عدد من السكنات والتجهيزات الجماعية بغية تلبية الطلبات المتزايدة الناجمة عن عدة عوامل أبرزها الظروف الصعبة التي عاشتها البلاد في العشرية السوداء ومانتج عنها من نزوح ريفي كبير نحو المدن ومن جهة أخرى عرفت الجزائر ارتفاعا محسوسا في عدد السكان الذي أثر في المقابل على المستوى الاقتصادي والاجتماعي ونتج عنه أزمة سكن خانقة فأصبح على الدولة إلزامية اتجاه المواطن من حيث تلبية الحاجات السكنية الحاضرة والمستقبلية .

إذا فأزمة السكن في الجزائر ليست وليدة الحاضر إنما تعود جذورها إلى قرابة عقدين من الزمن، إذ أنّ السياسة السكنية في الجزائر قبل الإصلاحات كانت تعتمد في مجملها على صيغة السكن الاجتماعي في إطار المخططات التنموية التي عرفتها الجزائر بعد الاستقلال، ومع مرور الزمن فشلت هذه السياسة في تحقيق الأهداف المنشودة، فازدادت أزمة السكن تعقيداً يوماً بعد يوم،ومَرّد ذلك إلى جملة من الأسباب لعّل أهمها مشكل التمويل، إذ انتهجت الجزائر إلى غاية منتصف التسعينيات نظـــام تمويل سكني يتصف بغياب المرونة والتخصص في مختلـــف الهيئات والمؤسسات المالية إضافة إلى اقتصار التمويل في أغلب الأحيان على المساعدات الحكومية، ولما أثبت هذا النمط فشله اضطرت الجزائر إلى البحث عن صيغ تمويلية أخرى باستطاعتها تغطية احتياجات سوق السكن، وذلك بفتح المجال أمام الخواص للعمل إلى جانب القطاع العمومي وتفعيل نشاط **الترقية العقارية** عن طريق إشراك الأفراد في عملية التمويل وخلق مؤسسات متخصصة في هذا المجال أهمها الصندوق الوطني للسكن والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، وبذلك تم تخفيف العبء على خزينة الدولة التي كانت تتحمل لوحدها تكاليف التمويل، إلا

أن ذلك لم يلجم زيادة الطلب على السكن، فاضطُرت الدولة في العديد من المرات إلى تغيير نموذج التمويل، وزيادة حجم الإعانات، ومع ذلك لا تزال إشكالية تمويل السكن او الترقية العقارية مطروحة وبقوة على الصعيد الوطني، مما يستدعي التفكير في صيغ تمويلية جديدة وحلولا بديلة .

الإشكالية:

وعلى أساس ما سبق و للإحاطة بالموضوع إحاطة وفية يمكن أن نطرح التساؤل الآتي:

–ماهي أهم استراتيجيات تمويل الترقية العقارية في الجزائر والمخاطر الي تواجهها للحد من أزمة السكن ؟

الأسئلة الفرعية:

وتتفرع عن الإشكالية السابقة عدة تساؤلات يمكن أنّ نحصرها فيما يلي:

- ✓ ما المقصود بالسوق السكنية وما مدى تطورها في الجزائر؟
- ✓ ماهي آليات تمويل السكن والترقية العقارية المتبعة في الجزائر للحدّ من أزمة السكن ؟وماهي أهم المخاطر التي تواجه قطاع السكن بالبلاد؟وكيف بمكن للدولة التقليل منها والنهوض بالقطاع.
- ✓ كيف تتدخل الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري بالمدية في إنعاش سوق السكن باعتبارها مرقي عقاري عمومي promoteur public ؟

الفرضيات:

للإجابة على هذه التساؤلات ننطلق من عدة فرضيات مبدئية كالتالي:

- ✓ السوق السكنية في الجزائر مثل أي سوق اقتصادي آخر تتفاعل فيه قوى العرض والطلب على الوحدات السكنية تتميز بتنامي حاد للطلب على العرض ؛
- ✓ تنوعت آليات تمويل السكن في الجزائر من قروض عقارية ،إعانات دولة ...الخ إلا أنها لم تنجح في الحدّ من أزمة السكن، نتيجة لمختلف المخاطر والعراقيل التي واجهت القطاع .
- ✓ حظي قطاع السكن بأولوية كبيرة في إتيان برامجه عن طريق الوكالة العقارية لولاية المدية؛

المنهج المتبع:

حتى تكون دراستنا ذات طابع منهجي وحسب طبيعة الموضوع سوف نعتمد في معالجة الموضوع على المنهج الوصفي الاستقرائي للإلمام بمختلف المفاهيم المتعلقة بالسوق السكنية بما في ذلك السكن ، السياسة السكنية ،التمويل السكني، و تخليل المخاطر التي تواجه القطاع.

وعلى المنهج التحليلي واستعمال أسلوب المقابلة مع مسئولي الوكالة وإطاراتها لجمع البيانات الضرورية لهذه الدراسة بدرجة كبيرة .

أهداف الدراسة: تهدف هذه الدراسة إلى جملة من الأهداف ألا وهي:

- ✓ التعرف عن كثب على واقع قطاع السكن في الجزائر.
- ✓ دراسة معمقة لمختلف الصيغ السكنية في الجزائر وكيفية تمويلها.
- ✓ الوقوف على الأسباب الحقيقية وراء عجز النماذج التمويلية لقطاع السكن في الجزائر؛
- ✓ تقديم بعض الحلول للحدّ من إشكالية تمويل السكن في الجزائر؛وبالتالي الحد من ازمة السكن.
- ✓ الربط بين الجانب النظري والتطبيقي في دراستنا لتمويل قطاع السكن في الجزائر.

أهمية الدراسة:

أهمية الدراسة نابعة من أهمية المسكن للمواطنين من الناحية الاقتصادية ، الاجتماعية والنفسية، فتوفير المسكن الملائم الذي يفي باحتياجات ومتطلبات الفرد ينعكس إيجاباً على مردوديته الاقتصادية، ولتحقيق هذا الغرض يجب إدراك حقيقة أن انتهاج نظام تمويل سكني مرن يتلاءم والظروف السائدة في الجزائر عموماً وولاية المدية خصوصاً علّه يحتوي أزمة السكن في هذه الولاية.

دوافع إختيار الموضوع:

جاءت فكرة هذا الموضوع بناء على جملة من الحيثيات أهمها:

- ✓ كثرة الحديث في الآونة الأخيرة عن إشكالية السكن في الجزائر؛
- ✓ الاهتمام الشخصي بموضوع تمويل قطاع السكن؛
- ✓ الموضوع ضمن التخصص المدروس –مالية وادارة مخاطر–؛
- ✓ كون الباحث يشتغل بالوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقارية بالمدية؛

حدود البحث :

تتوقف الدراسة على مدى تأثير عمليات تمويل السكن على الأفراد ومدى مساهمتها في حل الأزمة .

إذ تتحدد الدراسة بالحدود الزمنية والمكانية التالية:

– الزمان :2016/2010.

– المكان :الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري لولاية المدية.

الدراسات السابقة:

في حدود علم الطالب لقد تمّ التطرق لموضوع السكن من الناحية الاقتصادية مجموعة من الباحثين نذكر منها على سبيل المثال:

- ✓ **الدراسة الأولى:** أطروحة دكتوراه، نوقشت بجامعة الجزائر، من طرف الباحث **عمران محمد،** عام 2011، تحت عنوان " **سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن** "، وقد حاولت الدراسة مناقشة الإشكالية التالية: كيف يمكن كسب الرهان في هذا مجال الإنتاج السكني خصوصاً والأمر يتعلق بضرورة خفض العجز الحالي المقدر بأكثر من 1.2 مليون وحدة سكنية وإنجاز 2 مليون مسكن بوتيرة اسرع.
- ✓ **الدراسة الثانية:** : أطروحة دكتوراه، قدمت بجامعة باتنة، من طرف الباحث **جعيل جمال**، عام 2011 تحت عنوان " **نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر** " ، وقد حاولت الدراسة مناقشة الإشكالية التالية : لماذا فشلت السياسات المتبعة في الجزائر في معالجة أزمة السكن؟
- ✓ **الدراسة الثالثة:** رسالة ماجستير نوقشت بجامعة الجزائر، من طرف الطالبة: **حاوشين ابتسام،** عام 2003، تحت عنوان " **السياسة السكنية في الجزائر الواقع والآفاق** . "التي من خلالها تم التطرق وبشكل معمق إلى واقع السياسات السكنية المتعاقبة في الجزائر مستعرضة أهم الإجازات وكذا المشاكل والتحديات التي واجهتها والآفاق المستقبلية للقطاع .
- ✓ **الدراسة الرابعة :** رسالة ماجستير نوقشت بجامعة الجزائر، من طرف الطالب: **خيرات احمد،** عام 2009، تحت عنوان " **الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر** . "التي من خلالها تم الوقوف لأول مرة عن الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر وتقسيم لهذه الصيغ (السلبيات والايجابيات) ومقارنتها بالصيغ التقليدية.
- ✓ **الدراسة الخامسة:** مذكرة ماستر نوقشت بجامعة المدية من طرف الطالب : **عنابي احمد** عام 2012 تحت عنوان:دراسة اقتصادية لآليات تمويل السكن في الجزائر. وقد حاولت الدراسة الاقتصادية مناقشة الإشكالية التالية: فيما تتمثل آليات التمويل السكني في الجزائر وما دورها.؟

صعوبات البحث :

لقد صادفتنا جملة من الصعوبات أثناء قيامنا بالدراسة تتمثل في:

- ✓ قلة المراجع؛
- ✓ تضارب في الإحصائيات المقدمة من طرف جهات متعددة؛

هيكل البحث:

لتحليل موضوع الدراسة والإجابة على الإشكالية المطروحة إرتأينا إلى تقسيم بحثنا كالآتي:

- ✓ **مقدمة عامة:** وتمّ التطرق فيها إلى المحاور الكبرى التي ستشملها الدراسة.
- ✓ **الفصل الأول :** والمعنون **بـ"مدخل حول السكن والسياسة السكنية في الجزائر"** وقمنا بتقسيمه إلى ثلاث مباحث، حيث تناولنا من خلالها مفهوم السكن ،السوق السكنية وكذلك أهم المنتجات السكنية المتداولة في سوق السكن الجزائري إضافة إلى آليات السياسة السكنية ومعوقاتها في الجزائر.
- ✓ **الفصل الثاني: تمويل الترقية العقارية في الجزائر ،** وتمّ تقسيمه إلى ثلاث مباحث،سوف نتطرق من خلالها إلى مصادر التمويل السكني ،تمويل الترقية العقارية : الجانب التشريعي والقانوني واهم الفاعلين فيها ،الصيغ التمويلية المتبعة في الجزائر ، المؤسسات المالية الممولة والمشرفة على تمويل السكن أو الترقية العقارية مع أهم المخاطر والمشاكل التي تواجه القطاع وبعض الحلول المقترحة والبدائل الممكنة التي يمكن أن تنتهجها الدولة لمعالجة إشكالية تمويل السكن في الجزائر والنهوض بالقطاع.
- ✓ **الفصل الثالث: دراسة حالة مرقي عقاري عمومي –الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري بالمدية–،** وقمنا أيضا بتقسيمه:إلى ثلاث مباحث حيث تطرقنا في المبحث الأول إلى التعريف بالوكالة مهامها وكيفية تسييرها أما المبحث الثاني فانصب الاهتمام عمل الوكالة "على كيفية الحصول على سكن في إطار الوكالة لكل صيغة من الصيغ المتاحة على حدا "وصولا إلى المبحث الثالث الذي تناولنا فيه أهم التحديات(المشاكل) والحلول المقترحة وكذا الآفاق المستقبلية للوكالة .
- ✓ وفي الأخير توصلنا إلى **خاتمة** تضمنت مجموعة من النتائج، التوصيات وآفاق الدراسة.

مقدمة الفصل الأول:

إن توفير السكن اللائق والملائم يعتبر هاجسا يشغل بال المواطن في مختلف الدول حيث توليه الحكومات عناية بالغة .ذلك لما له من أهمية في توفير الأمن والاستقرار وتحقيق السلم الاجتماعي وانعكاساته على الجانب الاقتصادي بصورة عامة.

إذ أن مشكل السكن يؤدي إلى نقص في الرفاهية والاختلال في السلوك اليومي للفرد هذا من الناحية النفسية والاجتماعية، أما من الناحية الاقتصادية فإنعاش سوق السكن يجذب وراءه الأسواق الأخرى سواء بشكل مباشر من خلال ما يتم تخصيصه من النفقات العمومية لهذا السوق، أو بشكل غير مباشر من خلال الأثر الذي تحدثه هذه النفقات على النشاطات الاقتصادية الأخرى، من زيادة في النمو الاقتصادي والارتفاع في مستوى الدخل.

وقد تبلورت العديد من الدراسات التي أخذ قطاع السكن نصيبا لابأس به منها وأعطت دفعا قويا للإلمام بالمشاكل التي سادت القطاع وذلك من خلال الاهتمام بالسياسات السكنية وأصبحت محل اهتمام المفكرين على اختلاف تخصصاتهم الاقتصادية من اجل الخروج بنتائج واقتراحات علاجية لهدا الموضوع.

ومن خلال ما سبق قمنا بتقسيم الفصل الأول إلى ثلاث مباحث كالتالي:

المبحث الأول: مفاهيم حول السكن

المبحث الثاني: السياسة السكنية في الجزائر.

المبحث الثالث: السوق السكنية في الجزائر

المبحث الأول: مفاهيم حول السكن.

يتميز السكن بعدة خصائص اقتصادية واجتماعية ويعتبر من المجالات الهامة للاستثمارات والبذرة الأساسية لادخار العائلات ذات الدخل المرتفع والمتوسط على حد سواء.

المطلب الأول: مفهوم ووظائف السكن.

الفرع الأول: مفهوم السكن :

لقد أعطيت عدة تعاريف للسكن نذكر منها:

- كلمة سكن مأخوذة من السكينة "سلام" أي المسكن هو المكان الذي يوفر السكينة والسلام لقاطنيه ويعرف المنجد الفرنسي Le petit Robert السكن بإعطاء كل ماتقدمه الراحة للإنسان.[1]
- كما يعرفه بعض المختصين أن مفهوم السكن قد تطور عبر الزمن نظرا لتطور الحاجيات البشرية .

ومن التعريفين السابقين يمكن إعطاء التعريف التالي:

- المفهوم الضيق : على انه البناء يتألف من الحيطان والسقف الذي تقع عليه عين الإنسان[2]
- المفهوم الواسع:المقر الذي يلجأ إليه الإنسان ليقضي فيه جزءا معتبرا من يومه والسكينة والاستقرار شروط ضرورية للإنسان من اجل تجديد نشاطه وبالتالي المقدرة على مواجهة أعباء الحياة[3]

- – كما يفسر مجموعة من العلماء "جوزيف شونغ""دومنيك أشوار " "لان لبوالب" في كتاب الاقتصاد الحضري ان المسكن حاجة ضرورية للإنسان يتكون من الخرسان والحديد والخشب ويلبي مجموعة من المصالح والراحة والرفاهية وعدد آخر من عناصر رفاهية الفرد[4]

---

1 عبد الحميد ديلمي، دراسة في العمران والإسكان محبر الإنسان والمدينة ،دار الهدى للطباعة والنشر ، عين مليلة الجزائر2007 ص39

2اسماعيل ابراهيم الشيخ درة، اقتصاديات الإسكان سلسلة عالم المعارف الكويت1988 ص13

3 سهام وناسي النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجيستير في علم الاجتماع تخصص علم اجتماع حضري جامعة الحاج لخضر باتنة الجزائر 2009 ص 113

4عبد الحميد ديلمي ،.مرجع سبق ذكره أعلاه ص37

وبعد عرض التعاريف السابقة يمكن تعريف السكن بأنه : عبارة عن توافر مجموعة من الشروط الضرورية والتجهيزات الاجتماعية والاقتصادية التي تمنح قابلية الحياة في مكان السكن ونذكر منها الخدمات الأساسية : الماء الكهرباء وقنوات الصرف الصحي .إضافة الى توفر الخدمات الخارجية المحيطة بالسكن كتوفر وسائل النقل والقرب من مكان العمل والقرب من الخدمات الصحية .....الخ

الفرع الثاني: وظائف السكن

يقدم السكن عدة وظائف أساسية انطلاقا من شكله عدد الغرف التي يحويها وتجهيزات وهذا ماوضحه عبد الحميد ديلمي بالاستناد إلى Robert Lereaux في دراسة حول ايكولوجية الإنسان أن المسكن يستجيب إلى 03 وظائف: [1]

-يقي الفرد من العواصف والأمطار والثلج والشمس .
-يحافظ على الفرد من العدوان الخارجي
-يحافظ على الأشياء السرية.

استنادا إلى ما قدمته Jacqueline Pamadeأن السكن يلبي 04 وظائف: [2]

- يحمي السكن الفرد من العالم الخارجي.

- وظائف حفظ الأمان في وسط المجال الذي يعيش فيه العائلة بضمان الاستقلال في المجال الذي تشغله العائلة.

- وظائف الضمانات الاجتماعية وتكوين وحدة العائلة أي يجب على السكن أن يوفر أيضا مجالا يسمح لكل عضو من أعضاء العائلة أن يقوم بدوره وان يتطور .

-وظائف الاستقبال والحياة الاجتماعية الحفاظ على الأشياء والقديمة وإمكانية إدخال وسائل عصرية مكان للغسالة وآخر للمكيف وغير ذلك .**واختصارا لما ذكر نجد أن** : [3]

وظيفة السكن هو خلق الاستقرار والتقارب بين الإفراد والآسر وحسن الجوار وحياة اجتماعية مرغوب فيها لذلك فالمسكن من أولوية الحاجات عند الإفراد باعتبار المسكن يمثل الحاجات الفيزيولوجية الاجتماعية

1عبد الحميد ديلمي ، مرجع سبق ذكره(ص ص)(37.35)
2عبد الحميد ديلمي ، مرجع سبق ذكره اعلاه ص37
3 سهام وناسي ،مرجع سبق ذكره (ص ص)(118 119)

سيكولوجية وثقافية ...الخ ومن المفروض ان يوفر لكل فرد من أفراد الأسرة كل وسائل الراحة سواء الجسدية أو النفسية كما يضمن طموح وتوسع العائلة سواء من الناحية المادية أو التنمية الفكرية أو الإنشراح العاطفي .

المطلب الثاني : الأهمية الاجتماعية .الاقتصادية والسياسية للسكن

يمكن إجمال أهمية السكن من خلال ثلاث جوانب هامة وهي :

الفرع الأول :الأهمية الاجتماعية للسكن

يعد السكن أحد الضروريات الهامة التي تولد الاستقرار والاطمئنان لدى الفرد فالكثير من المشاكل و السلوكات الغير سوية في المجتمعات ناجمة عن فقدان الشخص لإحدى الضروريات والتي يعد السكن أهمها:

- إن السكن باعتباره حاجة ملحة يقع ضمن الحاجات الفيزيولوجية في ترتيب الحاجات عند "ماسلو" ودرجة الإلحاح عليها نابع عن قيمتها الاجتماعية والنفسية حيث تخرج الفرد من دائرة السيطرة على سلوكه ,فيلجأ في كثير الحالات إلى اتخاذ مواقف قد تكون معارضة تماما لتوجهات المجتمع وقيمه ,لتظهر هذه السلوكات إلى درجة عدم التحكم فيها مما ينذر بتولد حالات التصادم وهو ما نلمسه مع كل عملية توزيع السكنات وخاصة إذا ما أحست شريحة من المجتمع أن هذه العملية غير عادلة لان المعايير المعتمدة كانت غير موضوعية[1].

الفرع الثاني : الأهمية الاقتصادية للسكن

إن الدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئآت المالية الدولية وخاصة **صندوق النقد الدولي** من خلال مناقشته لموضوع انجاز السكنات في إطار الاقتصاد الكلي .أدركت العلاقة الموجودة بين قطاع السكن في تركيبته للاقتصاد الوطني من جهة والقطاعات الأخرى من جهة أخرى حيث أن هذا التكامل بين القطاعات من شانه أن يوفر العمالة وتدريبها بصفة دورية هذا يؤدي إلى رفع إنتاجية العمل فتساهم بدورها في تنمية الصناعة المحلية المرتبطة بمواد البناء. [2]

كما أن توفير السكن خاصة السكن الريفي من شانه أن يقلص من النزوح الريفي ويربط الفلاح بأرضه

1عمر سرار ،أبعاد الحاجة إلى السكن و معوقاتها :مداخلة مقدمة في إطار الملتقى الدولي حول أزمة السكن في الدول العربية جامعة يحي فارس المدية الجزائر أيام 2012/05/10,09

2 :مجلة سعودية الأفق الثقافية العدد10 تاريخ 2006/02/11.

لاستغلالها وهذا ماساهم في تحقيق التوازن الجهوي.

الفرع الثالث : الأهمية السياسية للسكن

يمثل السكن احد أهم اهتمامات الفرد في المجتمعات مما يجعله محل عناية الحكومات والأحزاب السياسية التي تتبنى المشكل في برامجها التنموية وذلك في إطار كسب لأصوات الناخبين للوصول إلى السلطة وباعتبار أن مشكل السكن أصبح مشكلا عالميا يصعب حله حيث أن الكثير من المسئولين الذي تعاقبوا على السلطة أدركوا حقيقة واحدة وهي حينما يكون قطاع السكن بخير فإن كل القطاعات الأخرى تكون بخير .[1]

المطلب الثالث : دورة إنتاج السكن.

تنطوي عملية انجاز السكنات على مجموعة من العوامل التي تتضافر فيما بينها والتي يمكن تقسيمها إلى عوامل أساسية لانجاز السكنات لا يمكن الاستغناء عنها وأخرى مكملة لانجازه.

الفرع الأول :العوامل الأساسية لانجاز السكنات:

تتمثل هاته العوامل في :

1-توفير وتخصيص الأراضي السكنية : إن الأراضي من أهم العناصر التي تقوم عليها عمليات انجاز السكنات ولابد من تهيئتها وفق المعايير التي تسمح أو تساعد في عملية انجاز السكنات وهذا من اختصاص مجالس البلديات.[2]

ويعتبر تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن من الجوانب الأساسية في عملية توفير الأراضي السكنية وهذا وفقا للقواعد والنصوص المنظمة للملكية العقارية في البلاد وعلى أسعار العقارات التي تتزايد باستمرار وتلعب الهيئات المحلية دورا هاما في تحديد وتوفير الكم المعروض من الأراضي للاستعمال في الإسكان وفقا لحاجيات الإفراد والقطاعات المختلفة وذلك من خلال تقسيم الأراضي الصالحة للسكن إلى مساحات أرضية صغيرة من اجل البناء حتى تستفيد أكثر الشرائح تضررا في المجتمع.[3]

2- توفير الموارد المالية والمادية :

إن توفير مواد البناء في قطاع السكن يعد من أهم العوامل الأساسية لانجاز السكنات وتولي الجهات المشرفة على هاته العملية أهمية بالغة لهذا الأمر فإيجاد المواد بالمقادير المطلوبة وبالأسعار المناسبة هو من أهم أولويات

1: خيرات احمد : الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، رسالة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في علوم التسيير، فرع: النقود والمالية، جامعة الجزائر، 2009.في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستيركلية العلوم الاقتصادية جامعة الجزائر2009 ص 24

2 :Aervé Autin et Philippe Auvery –bemeror acheter et financier son logement edition de Paris. France 2000 p 36

3:محمد سويلم إدارة المصارف التقليدية دار الطباعة القاهرة1999 ص 280

وتطلعات هاته الجهات وإذا كانت هناك أسباب عديدة لندرة المواد إلا أن تزايد الطلب الكلي بمقادير كبيرة يعد السبب الرئيسي والأكثر تأثيرا فتحقيق الوفرات الاقتصادية لهذه المواد يتطلب وجود سوق كبير نسبيا[1].

3- توفير الموارد البشرية (اليد العاملة):

أجمعت مختلف الدراسات الاقتصادية الحديثة إن العنصر البشري هو عنصر مهم في الاقتصاد الوطني ويعتبر الرأسمال الحقيقي من حيث التعداد وأصحاب الكفاءات والنوعية المطلوبة وتتميز اليد العاملة في هذا القطاع بخصائص تتمثل في :

- خزان للشغل بامتصاصه مابين 20% إلى 25% من إجمالي اليد العاملة فهو محرك فعلي للاقتصاد من خلال تنشيط وتحريك العمليات الإنتاجية في قطاع البناء[2].
- يتأثر قطاع البناء من حيث ازدهار الشغل وانكماشه بمجموعة من العوامل منها:
  - السياسة السكنية المتبعة في بناء السكنات.
  - حجم القروض والتمويل والتسهيلات المقدمة من طرف البنوك المتخصصة بالإسكان.
  - وفرة مواد البناء وسهولة الحصول عليها.
  - طبيعة النشاط الاستثماري في قطاع السكن من حيث الرواج والركود. [3].

4- إعداد الدراسات والتصاميم التقنية :

تعد المخططات و التصاميم من أهم الأعمال أو النشاطات التي يتولاها رجال الهندسة المدنية والتطبيقية والتي تعتبر إحدى الركائز الأساسية التي تساعد في توجيه زيادة الإنتاج في مجال السكن وذلك من خلال تلبية حاجات الأفراد المقررة لإقامة مشروعات سكنية لهم.

ومما لاشك فيه أن هذه التصاميم لابد أن تراعي مجموعة نمن المبادئ أهمها :

1 حنا ميلاد ،الإسكان الحل والمصيدة ،دار المستقبل العربي مصر 1996 ص 123

2:مرتا استيوورت ،مقالة حول السياسة السكانية خبرة البلدان ،مجلة التموين والتنمية رقم 03 في سبتمبر1984 ص18.

3:بن يحي محمد واقع السكن قي الجزائر واستيراتيحية تمويله، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية تخصص تسيير – جامعة تلمسان 2012 – الجزائر ص25

- أن تراعي رغبات ومتطلبات المستفيدين وفقا لطريقة معيشتهم ووضعهم الاجتماعي.
- أن تراعي الجانب الاقتصادي الذي ينعكس على التكلفة .
- وضع تصاميم الهدف منها الاستفادة من الموارد المتاحة من اجل تقليل تكلفة استيراد المواد وبالتالي

تخفيض تكلفة المشروع. [1].

5- وضع إجراءات قانونية وتنظيمية :

تتمثل هاته القوانين والتنظيمات في مجموع القواعد المتعلقة من حيث الملكية,التمويل ,التوزيع ,الحيازة ,تنظيم سوق السكن وهي أداه هامة لتوجيه السياسة السكنية.

هاته القوانين تستوجب مراعاتها للوضعية الاقتصادية الاجتماعيةِ للبلد ودرجة التطور والنمو وكذا مدى توفر الإمكانيات الأساسية لانجاز السكنات وذلك من اجل الوصول للأهداف المسطرة للسياسة السكنية والتي أهم هدف لها هو التخفيف والتقليل من أزمة السكن. [2].

6- تنفيذ المشاريع السكنية:

توكل عملية انجاز المشاريع السكنية لمجموعة من المؤسسات المتخصصة سواء عمومي ة أو خاصة بعد الاتفاق على جميع الشروط المتعلقة ب:مواد البناء والمطابقة للمعطيات المالية والالتزام بفترات زمنية محددة.

الفرع الثاني : العوامل المكملة لانجاز السكنات:

هي تلك العوامل التي تدخل ضمن التحسينات الضرورية للمشاريع السكنية كالمرافق العامة من قنوات المياه الصالحة للشرب والصرف الصحي ,النقل والمواصلات ,الطاقة ومعالجة المخلفات. [3]

كما أن برنامج الأمم المتحدة(UNEP) قد عمل على ذكرها : المياه الطاقة ,معالجة المخلفات النقل المواصلات واعتبرها من الضروريات التي لا يمكن الاستغناء عنها في أي مشروع.

1حاوشين ابتسام ،السياسة السكنية في الجزائر الواقع والآفاق رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير كلية العلوم الاقتصادية تخصص تسيير جامعة الجزائر 2003 ص 56.

2: بن يحي محمد، مرجع سبق ذكره ص 26

3 :اسماعيل ابراهيم درة ، مرجع سبق ذكره ص 20

المبحث الثاني : السياسة السكنية المتبعة في الجزائر

تعد السياسات السكنية أداة هامة في تقييم النتائج المحققة من طرف قطاع السكن فهي تعمل على توجيه، تخطيط هذا القطاع بالشكل الذي يحقق نجاح هاته السياسات فكثيرا ما نسمع عبارة "نجاح السياسة السكنية لبلد ما أو عبارة" فشل السياسات السكنية، إذ تهدف إلى الحد من أزمة السكن مع مراعاة الإمكانيات و القدرات المالية للفرد إلا أنها تواجه مجموعة من العراقيل تحول دون تحقيق أهدافها.

المطلب الأول: ماهية السياسة السكنية :

هناك عدة تعاريف للسياسة السكانية يمكن التطرق إلى بعض منها كمايلي:

الفرع الأول: تعريف السياسة السكنية

- مفهوم 1: تعرف السياسة السكنية على أنها " عبارة عن مجموعة منظمة من المقاييس المتبناة و الموضوعة من طرف الدولة، و الهدف الرئيسي منها يتجلى في وضع الوسائل و آليات التدخل في السوق السكني ، و الضمان التوازن العام بين العرض والطلب و ذلك في ظل احترام معايير السعر و الكمية المحددة[1].
- مفهوم 2: عبارة عن مجموعة الوسائل المستخدمة و التدابير التي تتخذها الحكومات من اجل تحقيق المواءمة .بين المعروض من المساكن و الطلب عليها في ضوء الموارد المالية للأفراد فضلا عن تنظيم العلاقات بين الجهات الفاعلة في سوق السكن (أصحاب المنازل، المستأجرين ،المشترين.....الخ) [2].

ومن التعاريف السابقة يمكن استخلاص الخصائص التالية :

1 Ait AMMAR karim .Le financement de la construction de logement en Algérie mémoire fin d'étude école national d'administration 2001 p 14

2:مصطفى العبد الله الكفري ، السياسة السكانية بعملية التنمية في الجمهورية العربية السورية مقال منشور على الموقع : في 2017/03/08 13.20 www.ahewar.org/debat /show/art/aid=20422

3: عيسى بوراوي ،دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر تنمية د/ ح مؤسسة إعادة التمويل الرهني رسالة مقدمة لنيل شهادة ماجيستير في العلوم الاقتصادية تخصص اقتصاد تنمية، جامعة باتنة 2013 /2014 الجزائر ص15

خصائص السياسة السكانية : [1].

- التوجيه الرشيد للحد من سوء توزيع موارد الدولة بالحد من :الاستغلال اللاعقلاني للأراضي ,سوء استغلال موارد البناء وكذا سوء استغلال الموارد المالية .
- محاربة الفروقات الاجتماعية **مكرسة** بذلك مبدأ الحق في الحصول على سكن وفق مستويات دخول الأفراد.
- تنظيم قطاع السكن وضمان نموه.
- تشجيع السكنات الريفية للحد من النزوح الريفي من اجل إحداث توازن جهوي في توزيع السكان.

الفرع الثاني:آليات و أدوات السياسة السكنية

تعتمد الدول في سياستها السكنية على مجموعة من الآليات والوسائل للتدخل في السوق السكنية، غير أنّ هذه الوسائل تختلف من دولة إلى أخرى وذلك حسب طبيعة النظام المتبع من جهة، وإلى درجة تطور أو نمو الدولة بالإضافة إلى مدى التحكم والتوجيه لسياستها السكنية على حسب الأهداف المسطرة، وعليه يمكن أن ذكر أهم الآليات الرئيسة للتحكم في السياسة السكنية وهي:

1. القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن:

حيث تحدد جميع القواعد المتعلقة بالسكن، من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحيازة، وتنظيم السوق السكنية...إلخ ومنه تعتبر القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية خاصة إذا أخذت بعين الاعتبار الوضعية الاقتصادية والاجتماعية للدولة، وكذا مدى تطوره ومدى توفر الإمكانيات اللازمة لإنجاز السكنات[2].

2. إنشاء مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي:

إن المؤسسات المتخصصة ذات الطابع الاجتماعي كطريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية حيث إنها تشجع إنشاء هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية، الدواوين

2:بوراوي عبسى، مرجع سبق ذكره ص36

العقارية..إلخ، وتتكفل كل واحدة بجميع الإجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات وتوزيعها وبيعها وتمويلها...الخ ومن ثم تخفف العبء على الدولة[1].

3. الضرائب والإعانات المفروضة والمقدمة من طرف الدولة:

1.3. الضـرائـب: من المتعارف عليه أن الدولة تستعمل الضرائب كأداة للتحكم وتوجيه الاقتصاد من جهة، وكذلك تعتبر كمورد لخزينتها من جهة أخرى، بالإضافة إلى الأدوار الأخرى التي تلعبها أو تقوم بها الضريبة، تستعمل هذه الأخيرة كأداة من أدوات السياسية السكنية، عن طريق تخفيض في نسبة الضرائب على العقارات أو كل ما يتعلق بإنجاز السكنات مثلا، من شأنه أن يقلل من تكلفة إنجاز هذه الأخيرة ومن ثمة زيادة عرض السكنات في السوق السكني ومن هنا نجد أن سياسة السكن توجه من أجل تلبية حاجيات الأفراد والقضاء على مشكل أزمة السكن ومن ثمة نجاحها[2]

.2.3 الإعـانـات: تعد الإعانات أو المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل الحيازة على السكنات من إحدى طرق أو وسائل السياسية السكنية للتدخل في السوق السكني وذلك بما يتماشى مع متطلبات الأفراد،

والمخطط أنّ هذه الإعانات تأخذ شكلين[3]:

- **إعانة مالية مباشـرة:**

والمقصود بالمباشرة أي أنها تقدم لغرض الحيازة على سكن، حيث أنها تقدر على أساس نسبة من مبلغ شراء المسكن، وتقدم للفرد المعني بعملية الشراء وما عليه إلاّ أن يكمل ما تبقى من باقي المبلغ للحصول على ملكية سكن، ففي الجزائر مثلا نجد هيئة تابعة للدولة متخصصة في منح هذا النوع من الإعانات (أي الإعانات المباشرة) والمتمثلة في " الصندوق الوطني للسكن CNL"، الذي يقدم إعانات مالية للفرد بغرض شراء سكن معين وذلك وفق شروط معينة (كقيمة دخل الفرد، نوع السكن...الخ).

1: براق محمد،قمان عمر،السياسة السكنية ودورها في الحد من أزمة السكن-الجزائر كنموذج للدول العربية-،مداخلة مقدمة في إطار فعاليات الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الوطن العربي -واقع وآفاق-،جامعة د/يحي فارس،المدية،الجزائر،09و2012/05/10،ص:06.

2:مداحي محمد، غربي هشام،ا لسياسة السكنية-المشاكل والحلول-،مداخلة مقدمة في إطار فعاليات الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الوطن العربي -واقع وآفاق-،جامعة د/يحي فارس،المدية،الجزائر، 09و2012/05/10،ص:10.

3: شرع يوسف،بوختالة سمير،عرض و تقييم آليات السياسة السكنية في الجزائر ومحاولة تطويرها في ظل المخطط الخماسي للتنمية،مداخلة مقدمة في إطار فعاليات الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الوطن العربي -واقع وآفاق-،جامعة د/يحي فارس،المدية،الجزائر، 09و2012/05/10 (ص ص) (05 06)

➢ **إعانة مالية غير مباشرة:**

ونقصد بغير المباشرة أن الإعانة ليست موجهة بصفة مباشرة من أجل الحيازة على سكن كالحالة الأولى بل هي موجهة للأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف وذلك من أجل الرفع من قدراتها الشرائية، ومن شأن هؤلاء أن يخصصوا هذه الإعانة من أجل الحيازة على سكنات بصفة الملكية أو الكراء.

ومما تجدر الإشارة إليه، أنه من الناحية الاقتصادية هذه الوسائل أو الآليات(الضرائب والإعانات) تؤدي دائما إلى نفس النتائج، غير أن الخيار بينهما يكون حسب طبيعة نظام البلد وكذا مدى تطوره أو نموه.

الفرع الثالث: أهداف السياسة السكنية

إن الهدف الرئيس للسياسة السكنية يتمثل في خلق التوازن بين العرض والطلب في سوق السكن والحد من أزمة السكن

1-الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية :

يلعب قطاع السكن دورا كبيرا ومهما في الاقتصاد اذ يرتبط ارتباط وثيقا بالنشاطات الاقتصادية وكذلك بميكانيزمات مالية وضريبية ويتمثل اثر هذا الارتباط على النشاط الاقتصادي في تمويل نشاطات البناء وشراء سكن وكذا شرا ء تجهيزات السكن أما الآثار الضريبية على قطاع السكن فإنها تتمثل في النسب الضريبية والإعفاءات المقدمة وعليه تعمل السياسة السكنية على التوافق بين قطاع السكن وباقي القطاعات الأخرى وهذا من خلال قوانينها وآلياتها والتي تنبثق عنها القروض ,أسعار الفائدة فرض الضرائب .....الخ حيث تعمل هذه الإجراءات على إنعاش ونمو الاقتصاد وكدا تسيير وتطوير قطاع السكن والتخفيف من حدته ومن نسبة البطالة .[1].

2-الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية :

يكتسي السكن الطابع الاجتماعي وذلك لان حرمان أي فرد من حقه في السكن سينعكس وبشكل سلبي ومباشر على سلوكه وبالتالي على مردودية عمله .

لهذا تعمل السياسة السكنية على مراعاة الطابع الاجتماع ي للفرد ودلك من خلال آليات ووسائل تدعم السياسة السكنية ولعل أبرزها الإعانات بشقيها المباشر والغير مباشر مدعما يذلك تكلفة السكن أو عن طريق تمويل الخزينة للمشاريع السكنية وتوزيعها مجانا على العائلات والفئات الفقيرة ذات الدخل الضعيف.

1. احمد عنابي دراسة اقتصادية لآليات التمويل السكن في الجزائر مذكرة لنيل شهادة ماستر في العلوم المالية جامعة المدية الجزائر 2013/2012 ص41

وبالتالي تعمل السياسة السكنية على الحد من الفوارق الاجتماعية وتحقيق الرفاهية لأفراد المجتمع [1].

3-الأهداف السياسية للسياسة السكنية :

لعل من أهم ما تكشف عنه أزمة السكن أنها ذات أبعاد اجتماعية اقتصادية وثقافية , باعتبار السكن ضرورة أساسية للفرد وعليه فإن من بين الأهداف الأساسية للسياسة السكنية هو توفير مسكن لائق لكل عائلة مع مراعاة تكلفة الانجاز والقدرة الشرائية للإفراد من خلال المعايير والأدوات التي تساعد وتطابق مستوى النمو للبلد المعني ونظامه القائم [2]

المطلب الثاني: مراحل السياسة السكنية في الجزائر.

عرفت السياسة السكنية في الجزائر مراحل عدّة، ذلك بسبب التغيرات الاقتصادية والسياسية التي شهدتها البلاد.

الفرع الأول السياسة السكنية في ظل المخططات التنموية:مرت بعدة مراحل ضمن مخططات تنموية كمايلي:

1. مرحلة المخطط الثلاثي 1967-1969:

فأعطى المخطط الثلاثي أهمية لمجال السكن وعالج سياسته من خلال:

- إنهاء إنجاز السكنات في طور الإنجاز، وهي إما سكنات من نوع سكنات ذات الكراء المتوسط **HLM()** أو هياكل السكنات**(les carcasses)**، وقدر عدد السكنات بـ 38000 سكن[3]؛
- تسطير برنامج سكني قدرت تكلفته بـ 100 مليون دج ينجز على مدى 3 سنوات (أي على عمر المخطط) ويخص إنجاز 10500 سكن من بينها 9099 وحدة حضرية والباقي مخصص للريف[4]؛
- كما تم تخصيص برنامج سكني خاص (لفترة المخطط) يخص إنجاز من 500 إلى 1500 سكن للمجاهدين وذوي الحقوق؛

ومما تجدر الإشارة إليه، أن تبني سياسة سكنية جديدة – من خلال المخطط الثلاثي – على أساس تحقيق متطلبات الريف والمدن وجدت عوائق كثيرة خاصة في المرحلة الأولية، ويرجع ذلك إلى عدة أسباب فمن

2عبد العاطي سيد علم الاجتماع الحضري دار الجامعية للطبع والنشر والتوزيع الإسكندرية 2000 ص200

2:بوراوي عيسي ،مرجع سبق ذكره، ،ص:38.

3:حاوشين ابتسام ،مرجع سبق ذكره ، ص54.

[4] : Djilali Benamrane, crise de l'habitat : perspectives de développement socialiste en Algérie, SNED, Alger, 1980, P : 35.

الناحية المالية، انعدام المصادر التمويلية البنكية السابقة (الفرنسية)، وقفت كعائق أمام السلطات لإتمام برامج إنجاز السكنات بالإضافة إلى مشكل انطلاق المؤسسات الجديدة في ممارسة نشاطها التي عرفت بدورها عجزا فيما يخص تقنين القطاع؛ وعليه، وأمام هذه الوضعية الحرجة، تم تأسيس لجنة وزارية عن طريق المرسوم الصادر في 1965/12/30، يترأسها وزير مكلف بالإنجاز والبناء إلى جانب جماعة من رؤساء مختلف الوزارات (كالمالية، الداخلية، الأشغال العمومية)، وكان على عاتق هذه اللجنة، دراسة الوضعية التي يعيشها الاقتصاد خاصة قطاع البناء ودراسة مختلف الحلول والإجراءات الواجب اتخاذها في هذا المجال.

ومن بين النتائج التي تم تسجيلها على إثر الإجراءات التي قامت بها هذه اللجنة هو الانطلاق في إنجاز 16686 سكن ما بين فترة 1966- 1968.

2. مرحلة المخطط الرباعي الأول 1970-1973:

لقد أعطت الخطة الرباعية قطاع السكن اهتماماً أكبر، سواءً من حيث المبالغ المرصودة للقطاع أو من حيث نسبة الاستثمارات الموجهة إليه مقارنة بإجمالي الاستثمارات المعتمدة في الخطة ، حيث بلغت قيمة الاستثمارات المخصصة للقطاع حوالي 1520 مليون دج، وبنسبة 5.5٪ من إجمالي الاستثمارات المقدرة بـ 27740 مليون دينار جزائري.

وقد كانت برامج السكن الحضرية والريفية خلال الخطة الرباعية الأولى كما يوضحها الجدول الموالي:

الجدول رقم 01: برامج السكن الريفي والحضري خلال الخطة (1970-1973).

البرامج السكنية	عدد المساكن			استهلاك القروض		
	المخططة	المنجزة	نسبة الإنجاز ٪	المبرمجة	المستهلكة	نسبة الاستهلاك
السكن الحضري	45000	18000	٪40	1200	1500	٪125
السكن الريفي	40000	24000	٪60	305	994	٪325
المجموع	85000	42000	٪49.41	1505	2494	

1. المصدر: جمال جعيل نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر،أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في علوم التسيير،تخصص:تسيير المؤسسات،جامعة الحاج لخضر،باتنة،الجزائر،2011.ص:125.

من خلال الجدول نلاحظ زيادة المساكن المبرمجة خلال هذه الخطة، حيث تم برمجة 85000 مسكن موزعة ما بين السكن الحضري والريفي، إلاّ أن نسبة الإنجاز كانت منخفضة، حيث بلغت 40٪ بالنسبة للمساكن

الحضرية و60٪بالنسبة للمساكن الريفية، أما بالنسبة للقروض المخصصة لهذا الغرض فقد فاق استهلاكها ما هو مقدر، مما يعكس عدة دقة الدراسات والتحاليل الخاصة بإعداد هذا البرنامج.

3. مرحلة المخطط الرباعي الثاني 1974-1977:

عرف قطاع السكن خلال هذه المرحلة زيادة ملحوظة في نسبة الاستثمارات المخصصة له، حيث قدرت بـ7.5٪ من إجمالي الاستثمارات، وقد كانت الخطة تهدف إلى إنجاز 200000 وحدة سكنية موزعة بالتساوي بين السكن الحضري والسكن الريفي؛ والجدول الموالي يبين ذلك:

الجدول رقم 02: برامج السكن الحضري والريفي خلال الخطة الرباعية الثانية.

البرامج السكنية	عـدد المسـاكـن			استهلاك القروض (مليون دينار)		
	المخططة	المنجزة	نسبة الإنجاز	المقدرة	المستهلكة	نسبة الاستهلاك
السكن الحضري	100000	45000	٪45	5670	5200	٪91.71
السكن الريفي	100000	75000	٪75	2630	4300	٪163.5
المجموع	200000	120000	٪60	8300	9500	٪114.45

المصدر: من إعداد الطالبات بالاعتماد على ما ورد في أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه بعنوان نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر من إعداد الباحث:جعيل جمال، ص:126.

من خلال الجدول أعلاه، يتبين لنا ارتفاع وتيرة الإنجاز سواءً فيما يخص السكن الحضري أو الريفي مقارنة بالمخطط الرباعي الأول، حيث بلغت نسبة إنجاز السكنات الحضرية 45٪ بعدما كانت 40٪، أما فيما يخص السكن الريفي فبلغت نسبة الإنجاز 75٪، ونلاحظ كذلك أن تكلفة إنجاز السكن الحضري أعلى من تكلفة إنجاز السكن الريفي، حيث تم استهلاك ما نسبته 91.71٪ من القروض الموجهة لهذا النوع من السكنات مقابل إنجاز ما نسبته 45٪.

4. مرحلة المخططين الخماسيين 1980-1989:

لقد جاء المخططين الخماسيين، الأول (1980-1984) والثاني (1985-1989) لإتمام البرامج سابقة الذكر حيث تم اعتبار قطاع السكن قطاع أولي خلال المخطط الخماسي الأول، حيث خصص ما يقارب 60 مليار دج

لقطاع السكن، وهو ما يعادل نسبة 15٪ من إجمالي الاستثمارات مقارنة بـ7.5٪في المخطط الرباعي الثاني وبرنامج هذا المخطط طموح جداً سطرت الدولة خلاله عدة أهداف منها بناء وتسليم 450000 مسكن، منها 300000 مسكن حضري و150000 مسكن ريفي[1].

وتمحورت تصورات هذا الأخير في ثلاث محاور هي[2]:

- تنظيم المدن القديمة وتوسيعها؛
- تطوير الحياة السكنية في الريف وتحديث مراكزه الحضرية في الولايات والدوائر والبلديات؛
- بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا والصحراء؛

ونلاحظ عند تتبع مسار السياسة السكنية في مرحلة المخطط الخماسي الثاني، أن قطاع السكن حظيّ بالأولوية الكبيرة في توزيع البرامج الاستثمارية الاجتماعية، حيث بلغت حصته نحو 42٪ ومعظمها موجهة للسكن الاجتماعي، واهتم المخطط الخماسي الثاني بتنمية هذا القطاع من خلال إعادة تنظيم المدن بالاهتمام أكثر بجانبين هما تجديد الأحياء القديمة على أساس أنماط حديثة وتكامل المرافق، ثم التشغيل الأقل للمساحات لتفادي تبديد الأراضي المفيدة للفلاحة.

الفرع الثاني. السياسة السكنية بعد المخططات التنموية:مرت بعدة فترات وهي كما يلي :

1. الفترة من 1990–1994:

لقد تميزت هذه المرحلة بتفاقم مشكلة السكن، وذلك بسبب هجرة سكان الأرياف نحو المدن نظراً للظروف السياسية التي شهدتها البلاد، فظهرت توجهات جديدة للسياسة السكنية من خلال فتح المجال أمام القطاع الخاص وإشراك الأسر في التمويل، ففيما يخص السكن الحضري، عرفت هذه المرحلة نمطين سكنيين، تمثل الأول في السكن الاجتماعي الذي كان يشرف عليه ديوان الترقية والتسيير العقاري، ويمول من قبل ميزانية الدولة أو عن طريق الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط **(CNEP)** بضمانة من الخزينة العمومية ؛ تحدد برامج السكن الاجتماعي إيجاراً سنوياً من قبل الدولة في إطار ميزانيتها، غير أن تكلفة الإيجار لا تضاهي نطاق التكلفة الحقيقة له، كما تراعي الدولة القدرة الشرائية للمواطن المستفيد؛ لتغطية باقي الإيجار.

[1]:عبد اللطيف بن آشنهو،التجربة الجزائرية في التنمية والتخطيط- 1962-1980-،ديوان المطبوعات الجامعية،1982،ص:431.

2:محمد بلقاسم حسن بهلول،سياسة تخطيط التنمية وإعادة تنظيم مسارها في الجزائر:إعادة تنظيم الاقتصاد الوطني،ديوان المطبوعات الجامعية،الجزء الثاني،الجزائر،1999،ص:66.

أما النمط السكني الثاني فتمثل في السكن الترقوي، ولقد أُوكلت مهمة الإشراف على إنجاز المساكن الترقوية لمرقين عموميين وخواص.

أما بالنسبة لتمويل هذا النمط من المساكن ،فكان من اختصاص الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط(**CNEP**)بصفة كاملة، وذلك عن طريق مواردها الخاصة(ادخار العائلات).

أما فيما يخص السكن الريفي ولتفادي المزيد من النزوح الريفي نحو المدن لاعتبارات اقتصادية واجتماعية وحتى أمنية، لجأت الدولة إلى أسلوب الإعانات المالية للمواطنين الريفيين كمساعدة من أجل إنجاز مس اكنهم بأنفسهم فيما يعرف بالبناء الذاتي.

2. الفترة من 1995 إلى 2009:بغية التكيُّف أكثر مع أنماط الطلب الاجتماعي على السكن، ولمحاولة إيجاد صيغ تمويلية ترفع عن ميزانية الدولة شيئاً من العبء، تم تبني صيغ سكنية حضرية جديدة بداية من سنة 1995أُولاها صيغة المساكن التطوُّرية التي عرفت فيما بعد تسميات أخرى، وهذا النوع من المساكن تقدمه الدولة لفائدة العائلات ذات الدخل المتوسط، أما قيمة الإعانة فهي على حسب دخل المستفيد، وذلك كما أشار إليها المرسوم التنفيذي94-308.

كما ظهر خلال هذه الفترة نمط سكني آخر يعرف بنمط البيع التأجيري، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم01-105المؤرخ في 23 أفريل 2001، هذه الصيغة تترجم استمرار حرص الدولة على إشراك المواطن في بناء مسكنه، وأيضاً عدم تفردها في عملية تمويل وإنجاز المشاريع السكنية ، وأسندت مهمة الإشراف وتسيير هذه العملية للوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن[1].

وفي الفترة الممتدة من 2005 إلى غاية 2009، خصصت الدولة لقطاع السكن والعمران غلاف مالي يفوق 1550 مليار دج، موزع على حصتين منها 850 مليار دج لتمويل برامج إنجاز السكنات ضمن مشروع المليون سكن، ونحو 700 مليار دج للتهيئة وتحسين المحيط العمراني[2].

3. إستراتيجية السكن من خلال المخطط التنموي 2010–2014:

يعتبر المخطط الخماسي 2010-2014 امتداداً للخمس سنوات السابقة (2005-2009)، باعتبار أن مجمل مشاريعه تسير في امتداد واحد لجميع المجالات التنموية، ويحمل هذا المخطط رهانات لا يمكن أن توصف

[1]:محمد عمران ، سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن ،أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم السياسية،تخصص:التنظيم السياسي الإداري،جامعة الجزائر،الجزائر،2011،ص:200.

2:سهام وناسي،مرجع سابق،ص:155.

إلا بالكبرى في مجال السكن، حيث يضم البرنامج السكني الجديد مليون و 200 ألف وحدة سكنية، و 800 ألف وحدة لما بعد المخطط بعامين بالإضافة إلى جملة من الإجراءات القيمة في مقدمتها مراجعة كيفيات الإعانات الخاصة بالحصول على الملكية ، من بين أهم أهداف المخطط الحالي لقطاع السكن تخفيض الضغط على الشريط الساحلي، وتشجيع المواطنين على العيش في المناطق الداخلية للبلاد من خلال الإنتاج المكثف للسكنات عبر مختلف مناطق الوطن للحد من النزوح الريفي وتثبيت المواطنين في مناطق عيشهم الأصلية، حيث يراهن على إنجاز 700 ألف وحدة سكنية ريفية خلال الخمس سنوات القادمة ، ولتحقيق الأهداف سالفة الذكر خصصت الدولة غلاف مالي قدرت قيمته بأكثر من 3700 مليار دج1.

المطلب الثالث : أهم معوقات السياسة السكنية في الجزائر:

إن لكل سياسة مهما كان نوعها مشاكل تعيق مسارها رغم الدور الكبير والفعال التي تقوم به ومنها السياسة السكنية التي هي الأخرى عرضة لمجموعة من العراقيل وتحول دون تحقيق أهدافها وخاصة في الدول النامية. على عكس الدول المتقدمة التي تنقص فيها نسبة هذه المشاكل والعراقيل وعليه سوف نحاول ان نحصر اهم هذه المشاكل فيما يلي :

الفرع الأول :مشكل الاحتياطات العقارية :

تعتبر الاحتياطات العقارية من أهم المشاكل والعراقيل التي تواجه السياسة السكنية ومن بين أكثر الأسباب تفاقما لهذا المشكل نجد:

- النمو الديمغرافي الكبير وسرعة تشكل الآسر.
- الهجرة وكثرة التمركز في المناطق الصناعية.
- النزاع الإداري الناجم عن تحويل الأوعية العقارية بين الهيآت الوزارية المشرفة على السكن والوزارات الاخرى كوزارة الفلاحة.
- التدخل التعسفي للدولة وعدم وجود نصوص قانونية واضحة لعملية نزع ملكية الاراضي .

الفرع الثاني: مشكل التمويل :

إن عملية التمويل تطرح مشكل يعيق مسار السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها فـــانعدام

1:مليكة ب، نحو القضاء نهائيا على مشكل السكن في الحماسي الجديد، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي:
http://www.alseyassi.com/ara/index.php,02/03/2013,22:20.

او قله المصادر التمويلية المختلفة من شانه خلق مشكل تمويل السكنات وهذا يؤدي إلى نقص إنتاجية السكن وقلة عرضه. 1.

الفرع الثالث: مشكل ندرة مواد البناء:

من المتعارف عليه انه من بين العوامل الأساسية لانجاز السكنات هو توفير مواد البناء كما أن ايجاد هذه الموارد بالمقادير المطلوبة وبالأسعار الملائمة يعد من المهام الأساسية للسياسة الحكومية حتى نتوصل إلى انجاز السكنات بالقدر اللازم تلبية لطلبات الإفراد.

الفرع الرابع :مشكل التلاعبات من طرف المقاولين والمستثمرين:

نظرا للأهمية الكبيرة التي تكتسيها السياسة السكنية والتي تتجلى في الأدوار والمهام التي تشرف عليها فإنه من الطبيعي أن يصبح قطاع التهيئة العمرانية والأشغال العمومية قطاعا استراتيجيا غير انه قد يكون عرضة لتلاعبات عدة خاصة من بعض المهن الأخرى التي لها علاقة بهذا القطاع الحساس مثال ذلك مكاتب الدراسات والمقاولين الخواص المهندسين المعماريين....الخ.

وكل هذا من شانه أن يعيق مسار السياسة السكنية للوصول إلى الأهداف المسطرة وعليه وتجنبا لمثل هذه التلاعبات التي من شانها إفشال السياسة السكنية يجب أن يكون تدخل هذه المهن في إطار تشريعي منتظم وواضح ومتكامل وذلك تجنبا لزيادة المشاكل التي تعاني منها هذا القطاع.

ومن هنا يتضح لنا أن تدخل الدولة ضروري للغاية باعتبار أن هذا القطاع يخص شريحة هامة في المجتمع خاصة وأنها تؤدي للحصول على السكن الذي هو حق من الحقوق .

وباعتبار أن هذا القطاع كما قلنا سالفا عرضة للخداع و التلاعبات من طرف المقاولين والمستثمرين الخواص ومثال ذلك سرقة أموال طالبي السكن بوعودهم الكاذبة وعليه يجب الحد من مثل هده التصرفات.

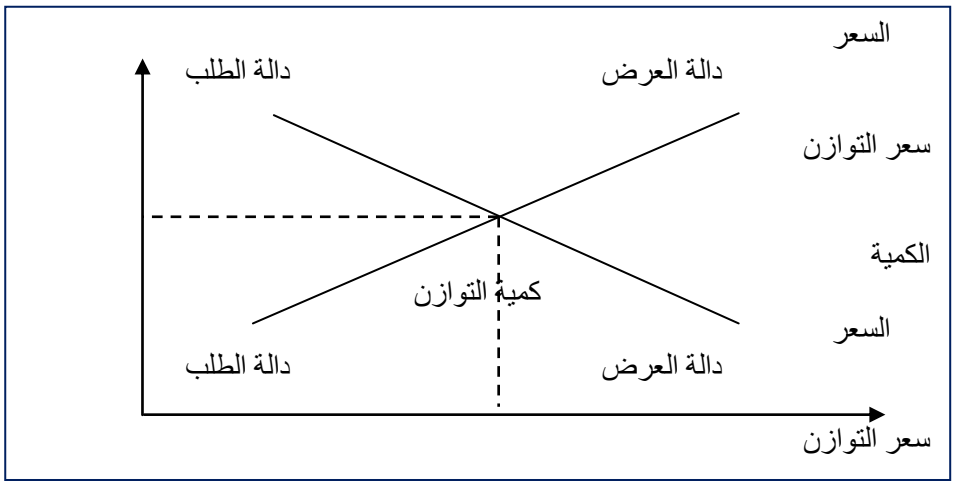
1:بن بجي محمد ،مرجع سابق ص 51

المبحث الثالث : تحليل سوق السكن

المطلب الاول: سوق السكن.

الفرع الأول :السوق السكني : ما هو إلا المقابلة بين العرض والطلب الكليين على سلعة أو خدمة وليس بالضرورة أنّ يتم هذا التلاقي في مكان محدد، غير أنه يمكن أنّ يكون السوق محدداً في مكان معين، كما هو الحال في سوق السكن، نظراً لكون السلعة (السكن)، والتلاقي بين العرض والطلب يؤدي إلى تحديد سعر السوق، أو ما يعرف بسعر التوازن بين العرض والطلب، وهو السعر الذي يحقق الإشباع الأمثل لكل من العارضين والمستهلكين، والشكل الآتي يوضح ذلك.

الشكل رقم 01: دالتا العرض والطلب وسعر التوازن في سوق المنافسة التامة.



المصدر: Nicolas Danglade, comment un marché concurrentiel fonctionne-t-il ?, Fiche pédagogiquede Sciences Economiques et sociales, académie d'AIX-Marseille, France, p :12.

الشكل السابق يكون في حالة سوق يتميز بالمنافسة، ويتميز سوق السكن في الجزائر بعدة خصائص[1]:

- عدمت وفرا ة لمعلومات الخاصة بسوق السكن.
- الاعتماد بشكل متزايد على موارد الدولة وغياب القطاع الخاص..

ومن خلال ما سبق نستنتج أنّ سوق السكن في الجزائر لا يتميز بالمنافسة.

[1]: ابتسام طوبال،تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية،فرع:بنوك وتأمينات،جامعة متنوري،قسنطينة،الجزائر،2005.،ص:33.

الفرع الثاني : التحليل الاقتصادي للطلب على السكن:

لتسهيل التحليل يفترض أنّ هناك سلعة متجانسة تدعى السكن وأنّ العائلة لا تفرق بين الإيجار والتمليك مع عدم الآخذ بعين الاعتبار الموقع وبقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة

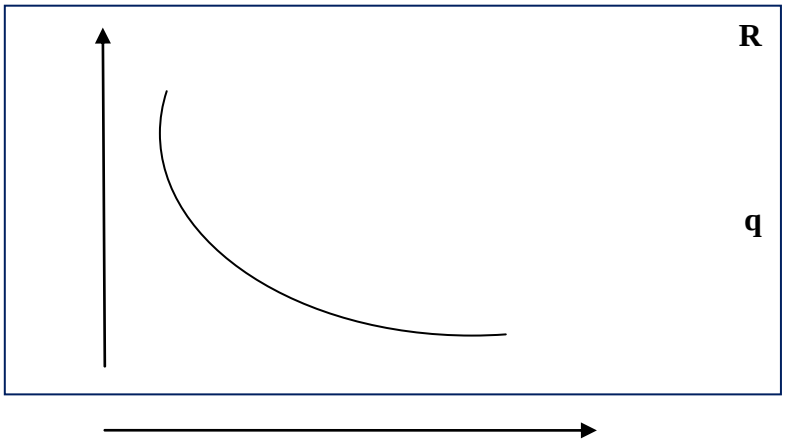
حيث:

يرمز إلى السكن بـ : **q**

و يرمز إلى سعر السكن بـ :**R**

والشكل الموالي يبين لنا منحنى الطلب في سوق السكن

الشكل رقم 02: منحنى الطلب على السكن.



المصدر: أحمد خيرات، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، رسالة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في علوم التسيير، فرع: النقود والمالية، جامعة الجزائر، 2009، ص:27.

ويتأثر الطلب على السكن بالمحددات التالية[1]:

- **معدل البطالة ومستوى المرتبات:**

معدل البطالة ومستوى المرتبات لهـ تأثير مباشر علي قدرة المستهلك علي شراء السكن، كما يوجد هناك صلة مباشرة بين الاستقرار المادي وعملية بيع وشراء المساكن، قد يفضل بعض الناس تأجيل عملية الشراء

[1]: حاتم أحمد جعفر، منظومة التمويل ودورها في تحسين كفاءة التسويق العقاري، ص: 07، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي:www.3qary.net/contracts/law_5.doc,22/12/2012,18:14

لحين استقرار وضعهم الوظيفي أو قد يضطر أن يبيع مسكنه في حالة فقدانه للوظيفة والانتقال إلى مكان أقل في القيمة وبعض الناس قد يفضلون الإيجار بدلاً من الشراء لحين الاستقرار الوظيفي وزيادة المرتب.

- **التمويل:**

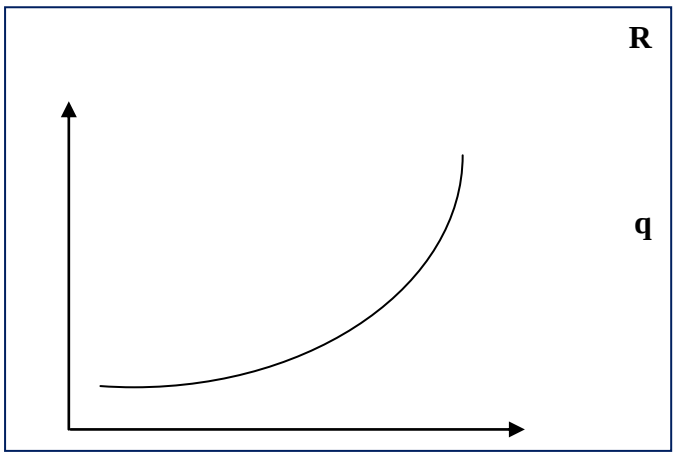
طريقة تمويل السكن تؤثر في الطلب على السكن من خلال حجم القروض المخصصة لتمويل السكن ومعدلات الفائدة.

الفرع الثالث :التحليل الاقتصادي لعرض السكن:

يتأثر العرض في سوق السكن بجملة من العوامل يمكن حصرها في الآتي[1]:

- مخطط استغلال الأراضي الخاصة والعمومية؛
- معدل كثافة الأراضي وحساسية مواقعها.
- توفر مواد البناء؛وكذلك ارتفاع تكاليف مواد البناء.
- سعر وتكلفة القوى العاملة.
- رؤوس الأموال المتوفرة ل،معدلات الفائدة،الضريبة،مستوى دفعات الإيجار.
- عرض السكنات يكون إما بعرض صيغ جديدة بمعنى الوحدات السكنية المنتجة التي يرغب المنتجون بيعها في زمن معين وبسعر معين **(R)**، ويتمثل المنتجون في المرقين العقاريين عموميين كانوا أو خواص، أو عن طريق عرض سكنات قديمة من خلال توسيعها أو القيام بإصلاحها وترميمها.

الشكل رقم 03:منحنى عرض السكن.



المصدر: أحمد خيرات، مرجع سابق، ص: 28.

1: احمد حاتم جعفر مرجع سبق ذكره ،ص: 08.

مما سبق نستنتج ما يلي:

- يزيد السعر عندما يزيد الطلب ويقل العرض.
- يقل السعر عندما ينقص الطلب ويزيد العرض.
- يستقر السعر عندما يقابل العرض للطلب.

والجدول رقم :03 التالي يعرض حجم المعروض السكني خلال الفترة 2005-2012-وحدة سكنية-

السنوات	السكن الحضري	السكن الريفي	المجموع
2005	89572	42907	132479
2006	101489	76287	177776
2007	91594	88336	179930
2008	115853	104968	220821
2009	126303	91492	217795
2010	114634	76239	190873
2011	146144	66521	212665
2012	113617	85562	199179
المجموع	899206	632312	1531518

المصدر :وزارة السكن من الالكتروني التالي :http//mhuv.gov.dz/fichier-stat/36.pdf

وبتحليل لجانبي الطلب والعرض في السوق السكنية الجزائرية نجد أن الطلب على السكنات مازال يعرف عجزا في تلبيته ونلاحظ وجود هوة بين الطلب والعرض ويدل ذلك على عدم قدرة الدولة في التحكم أكثر في سياساتها السكنية بما يلبي الطلب من جهة ويزيد العرض من جهة أخرى أن هذه الوضعية تعكس ضعف السوق السكنية الجزائرية والتي أضعفتها عوامل عديدة . سنتطرق إليها في انجازات السوق السكني بالجزائر بشكل تحليلي أوضح في الفصل التالي.

المطلب الثاني: خصائص المنتجات العقارية (السكنية):

يتداول في السوق العقاري السكني مجموعة من المنتجات ، وهي تتميز بمجموعة من الخصائص التي تميزها عن غيرها من المنتجات، وفيما يلي أهم خصائص :

الفرع الأول :عدم قابلية نقل العقارات نظرا لأن السكنات غير قابلة للنقل، فإنها سلعة تختلف اختلافاً أساسيا عن السلع الأخرى القابلة للنقل، وبالتالي فإن موقع العقار يؤثر بدرجة كبيرة على سعره[1]، إذن يمكن القول أن هناك علاقة تبعية بين السوق السكني وسوق الأراضي،حيث يمثل هذا الأخير جزءاً لا يتجزأ من تكلفة السكنات

الفرع الثاني:خاصية المتانة أو الدوام:

يتميز المنتج السكني بطول دورة حياتها لاقتصادية التي تتراوح بين 50- 30سنة ويمكن أنتصل إلى100سنة،وهذا على حسب طبيعة المنتجات السكنية بالنسبة لبعض البيانات الخاصة،لهذا يمكن القول عن المنتج السكني أنه منتج معمر، كما أنه لا يمكن تدمير الأراضي أو استهلاكها رغم أنه يمكن تغيير مظهرها إلا أنها تظل قائمة.

الفرع الثالث: عدم التجانس وارتفاع القيمة الوحدوية للسكن:

يعتبر السكن سلعة غير متجانسة، حيث تختلف السكنات من حيث المساحة و العمر ودرجة الفخامة ، وإن بدا متشابهين من جميع النواحي (الشكل،الحجم.) فسوف يكون هناك اختلاف من حيث الموقع الجغرافي ، وعلى هذا الأساس من الصعب تحديد سعر الوحدة.

كما تتميز السكنات بارتفاع قيمتها وهذا راجع إلى ارتفاع تكلفة الإنجاز بالإضافة إلى طول دورة إنتاجها، مما يتطلب تخصيص مبالغ كبيرة للاستثمار في السوق السكني.

الفرع الرابع: انخفاض درجة سيولتها و ندرتها

يحتاج المنتج السكني إلى وقت طويل للقيام ببيعه في السوق، وهو بذلك أصل غير سائل، ويمكن التسريع في عملية بيعه عن طريق تخفيض سعره هذه الخاصية في المنتج العقاري السكني مرتبطة بشكل أساسي بارتفاع القيمة الوحدوية لهذا الأخير. كما تتميز السكنات بخاصية الندرة، بمعنى أن عددها محدود، وبالتالي يكون هناك طلب قوي على المنتجات السكنية مما يؤدي إلى ارتفاع قيمة العقار[2]

1:أحمد رحائي أنيس،السوق العقاري وأسس التقييم،مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي:
www.3qary.net/contracts/law_1.doc,22/12/2012,15:28.
2:حاتم أحمد جعفر،منظومة التمويل ودورها في تحسين كفاءة التسويق العقاري،ص: 04،مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي:
www.3qary.net/contracts/law_5.doc,22/12/2012,18:14.

المطلب الثالث : المنتجات السكنية (الصيغ) المتوفرة لمواجهة أزمة السكن في الجزائر.

الفرع الأول : أزمة السكن في الجزائر.

إن أزمة السكن في الجزائر هي إحدى الأزمات المستعصية التي نخرت بالبلاد ولازالت والناتجة عن اختلال التوزان بين العرض والطلب وعجز الجماعات المحلية على تسوية المشاكل حيث تفاقمت حدتها سنة بعد اخرى وأصبحت الشغل الشاغل للمواطن والدولة على حد سواء بالرغم من المجهودات التي اتبعتها السلطات والتي لمسناها من خلال تتبعنا لمسار السياسة السكنية وكذا الانجازات المحققة من خلالها حيث نجد ان مشكل تلبية هذا الطلب لايزال قائما نظرا لأسباب كثيرة ومتعددة سنتطرق إليها فيمايلي:

- ✓ ارتفاع الكثافة السكانية في المدن وارتفاع معدلات النمو السكاني الحضري مما أدى الى قصور التجمعات الحضرية في استيعاب سكانها إضافة إلى عدم قدرتها على تلبية طلباتهم من العمل والخدمات والمأوى.
- ✓ الوضعية الكارثية للسكنات الموروثة عن الاستعمار التي أهملت أعمار الجنوب وتركز الأقطاب الصناعية في الجزء الشمالي مما أدى إلى ارتفاع أسعار الأراضي وزيادة تكاليف البناء وهذا ما انعكس على أسعار انجاز السكنات.
- ✓ الهجرة الريفية والتخلي التام عن كل نشاط زراعي مما أدى إلى زيادة الضغط على المدن الحضرية وتفاقم أزمة السكن.[1]
- ✓ تزايد حجم السكنات الشاغرة :إن مشكل السكنات الشاغرة طرح ومازال يطرح نفسه بقوة فمن صاحب هذه السكنات؟ وهل بيعت أم مازالت ملكيتها للمقاول العقاري؟ وغيرها من الأسئلة حيث قدرت 1.5 مليون وحدة سكنية شاغرة سنة 2008 وبناء على هاته الأسئلة يمكن استنتاج ما يلي:

-إما أنها سكنات بقيت دون مالك لارتفاع أسعارها وعدم تمكن المقاول من بيعها.

-أو سكنات لبعض الأشخاص المهاجرين خارج الوطن.

- ✓ عدم تماشي القدرة الشرائية للمواطن مع تكلفة شراء سكن بعد من أهم أسباب أزمة السكن الناتج عن عدم مراعاة السلطات لتكلفة السكنات بما يتماشى وقدرة المواطن حيث نجد أن تكلفة الأنماط السكنية

1: حاوشين ابتسام ،السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي الغرب وتونس أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه قسم علوم التسيير تخصص نقود ومالية جامعة الجزائر 3 الجزائر 2012/2011. ص130

جد مرتفعة لا تتناسب مع الأفراد ذوي الدخل المتوسط علما أن أغلبية الجزائريين هم من ذوي الدخل المتوسط [1]

- ✓ عدم توفر معلومات دقيقة عن عدد المساكن الحالية سواء من ناحية النوعية والكمية [2].
- ✓ ضعف الموارد المالية التمويلية للمشاريع السكنية:لقد عرف مجال تمويل السكنات مشكلا عويصا يتمثل قي قلة أو ضعف الموارد المالية المخصصة للانجاز خاصة في مجال السكن الاجتماعي باعتبار الدولة هي المكلف الوحيد بتمويله بصورة مطلقة .
- ✓ ارتفاع أسعار مواد البناء وكذلك أسعار أراضي البناء والذي بصاحبه ارتفاع تكاليف الانجاز كما سبق واشرنا.
- ✓ كشفت الكوارث الأخيرة الطبيعية التي تعرضت لها الجزائر اثر الزلازل كعين تموشنت وبومرداس إضافة إلى الفيضانات عن وجود عن وجود عيوب خطيرة على مستوى بعض البناءات مما سبب انهيارات للمباني وهذا يعني عدم وجود مراقبة ميدانية مما جعل العديد من المشاريع التي كلفت الملايير من خزينة الدولة تنطلق دون مراقبة ولا رأي المصالح المعنية وقد يرجع أيضا إلى نقص التحكم لدى مكاتب الدراسات و التأطير التقني لدى المقاولات.
- ✓ عراقيل إدارية وفساد إداري ناجمين عن قدرة الدولة على التحكم في زمام الأمور لغياب التسيير وبروز مؤشرات أخرى كالبيروقراطية في توزيع السكنات.
- ✓ مشاكل وصراعات كثيرة مابين وزارة الفلاحة ووزارة السكن والعمران لقيام هذه الأخيرة بانجاز السكنات على الأراضي الزراعية

الفرع الثاني : المنتجات السكنية في سوق السكن الجزائري

تعددت الصيغ السكنية في الجزائر منذ الاستقلال إلى بومنا هذا وذلك تماشيا مع القوانين والتشريعات التنظيمية الخاصة بسوق السكن.

1: بن يحي محمد ،مرجع سبق ذكره ص125

2: حاوشين ابتسام ،. مرجع سبق ذكره ص63

1/ السكن الريفي RURAL[1] :

يعد توقف انجاز سكنات القرى الاشتراكية التي كانت تمول مباشرة من الخزينة العمومية شرعت الدولة في إطار تنمية المناطق الريفية وتحفيز السكان على الاستقرار بأماكن تواجدهم في تقديم مساعدات مالية قدرت ب:120000 دج لانجاز مسكن واحد ليرتفع إلى 200000دج سنة 1993 ليصل حاليا إلى 700000دج

2/ السكنات الفرديةEVOLUTIF :

التعريف بالعملية:ظهر هذا النوع من السكن في إطار التعليمة الوزارية المؤرخة في 1 أوت1995 والمتعلقة بكيفيات تحسين ظروف الحياة عبر مختلف مناطق السكن غير اللائق، حيث تم مناقشة موضوع السكن غير اللائق في 27 سبتمبر 1994 من طرف الحكومة وتم تقييم حجم هذه الظاهرة في المناطق الحضرية في إطار المخطط المحلي للسكن لكل الولايات، وهذا من أجل الشروع في برنامج القضاء ومعالجة الظاهرة على المدى المتوسط وسميت في المرحلة الأولى بالسكنات الذاتية ثم تطورت في منتصف التسعينات وسميت بالسكن التطوري .وأمام أهمية الحظيرة الواجب معالجتها وخصوصية كل موضع تم تحديد الأولويات والتدخلات كالآتي:

- تهديم كلي للمباني غير اللائقة و القصديرية كونها مؤقتة وغير صحية.
- معالجة المناطق التي تضم ازدواجية بين السكن غير اللائق والسكن الفوضوي القابل لإعادة الهيكلة.
- تحسين مناطق السكن غير الشرعي في حالة أن وضعية البنايات بها مقبول وتتطلب تحسينا في شروط الاتصالية والربط بالشبكات. ومراعاة للخصائص الاجتماعية الاقتصادية للأسر المقيمة بها.
- تخصيص قطع أرضية اجتماعية –سعرها مدعم- للراغبين في بناء مساكن.

3/ المساكن الاجتماعية التساهمية logement social participatif:

ظهرت ابتداء من سنة 1995 بناءا على المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر في 04 أكتوبر 1994 وهذا النوع من السكن موجه لفائدة العائلات بغرض الحصول على الملكية وتدعيم الفئة التي تكون دخولها

[1]: محمد جعفر هني احمد مدانيا مرجع سبق ذكره اعلاه. ص 108.

متوسطة مابين 12 ألف إلى 40 ألف [1] يتمتع هذا النمط بكل المواصفات الأساسية للسكن ويقوم الصندوق الوطني للسكن CNL بالتدخل في عملية تمويله عن طريق تقديم مساعدات **لا تعوض** وهي متغيرة باستخدام مؤشر الدخل لتكون مكملة للموارد المالية الخاصة بالمستفيد.

وتختلف قيمة الدعم ا لمقدمة من طرف الدولة على حسب قيمة دخل المستفيد كالآتي:

الجدول رقم 04:توزيع الدعم المالي حسب الدخل. الوحدة: دج.

الفئة	الدخل	قيمة الدعم
الأولى	الدخل< 2.5 (د.و.أ.م)*	500000
الثانية	2.5 (د.و.أ.م)<الدخل < 4 (د.و.أ.م)	450000
الثالثة	4 (د.و.أ.م)< الدخل < 5 (د.و.أ.م)	400000

المصدر: المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 28 ربيع الثاني عام 1415 الموافق لـ04 أكتوبر 1994.

4/المساكن الاجتماعية التأجيرية logement social locative

يدخل هذا النوع في إطار المساكن العمومية التي يتم انجازها من طرف دواوين التسيير والترقية العقارية OPGIالتي تمول من طرف الدولة موجهة بصفة معينة الى فئة ذوي الدخل الضعيف بحيث لاتسمح لهم إمكانياتهم بشراء سكن خاص او استئجاره لنتكفل توزيعه وزارة السكن والعمران.

أما القوانين المطبقة والمنظمة لهدا النوع من الصيغ فتتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 98-42 الصادر في 1998/02/01 والمتعلق بشروط وكيفية الحصول على السكن الاجتماعي التأجيري والمتمم بالمرسوم التنفيذي 2000-76 الصادر في 2000/4/02 والقرار SPM/07 الذي يحدد الجداول والحصص للحصول على سكن اجتماعي تأجيري [2]

1:لطفي رمضاني،السكن العمومي الإيجاري- السكن الاجتماعي،مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي:
www.lkeira.com/ar/logement-public-locatif-LPL-social .php,22/12/2012 ,23 :00 .

2: CNES fichier telechargé sur site www.cnes.dz sou le nom logement texte .htm -06/10/2004 12.10

- ويشترط في الشخص الذي يودع ملف طلب سكن إيجاري الشروط الآتية[1]:

- يقيم منذ خمس سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية.
- لا يتجاوز الدخل العائلي الشهري للمستفيد 24.000 دج.
- أن يكون سن المستفيد 21 سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه.

والشروط المذكورة آنفا تنطبق أيضا على زوج المستفيد في حالة ما إذا كان متزوجاً، ويوزع هذا السكن في شكل مسكن بغرفتين (F2)بمساحة تقدر بـ 50م^2، أو بثلاث غرف (F3)بمساحة تقدر بـ65م^2.

5/برنامج سكنات البيع عن طريق الإيجار [2]:

ظهرت بمقتضى المرسوم رقم 01-105 ل افريل 2001 بموجب هذه الصيغة اصبح للمستفيد دور هام في تمويل سكنه ولقت استحسان المواطنين كونها تسهل لهم الاستفادة من سكنات وفي آجال قصيرة وبمبالغ معقولة فيدفع المستفيد كلفة الانجاز على 06 مراحل ماقيمته 25% و 75% الباقية ولكونها من مساعدات الدولة بواسطة الصندوق الوطني للسكن يقوم المستفيد بدفعها بأقساط مريحة خلال 20 سنة كحد أقصي

1: نوري بن زنين، السكن بالجزائر عامل للتنمية ومؤشر للسلم الاجتماعي، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي:http://www.szhp.gov.ae/HConference/page06,12/12/2012,21:19

2: محمد جعفر هني احمد مدانيا التصكيك الإسلامي كآلية للتمويل قطاع الإسكان في الجزائر إصدارات البحوث الشرعية ص 108.

6/السكن الترقوي المدعم LPA:

السكن الترقوي المدعم هو صيغة جديدة استحدثت سنة 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي، وهو موجه لذوي الدخول المتوسطة على غرار الصحفيين، المحامين وكذا الأطباء والضباط [1] ويساهم في تصميم أو إنجاز برامج السكن الترقوي العديد من المتدخلين في مجال الترقية العقارية ومنهم: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط **(CNEP)**، دواوين الترقية والتسيير العقاري **(OPGI)**، المؤسسة العمومية للسكن العائلي **(EPLF)**،إلى جانب القطاع الخاص، ويتم الاستفادة من هذا النوع من السكنات عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لصاحب الطلب، قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة تتراوح مابين 1٪ و3٪ وإعانة مباشرة من الصندوق الوطني للسكن والمحددة بـ 700.000 دج أو 400.000 دج حسب مستوى دخل صاحب الطلب[2]

1:أ.بطوش،150 ألف سكن بصيغة البيع بالإيجار لتلبية الطلبات العالقة،مقال بجريدة السلام اليومية،صادر بتاريخ 2012/09/25.

2:لطفي رمضاني،السكن الترقوي المدعم في الجزائر– السكن التساهمي سابقا –،مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي:
www.lkeria.com/ar/logement-promotionnel-Aide-LPA-LSP.php,23/12/2012 ,20 :57

خلاصة الفصل الأول:

تشكل المنتجات السكنية جزءاً معتبراً من المنتجات العقارية وذلك لما لها من أهمية على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي، وبما أن السكن سلعة تتميز بارتفاع تكلفة إنتاجها لا يمكن للفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود اقتناءها، لذلك كان ولا يزال من أولويات الدولة الجزائرية التدخل في هذا المجال، إذ عمدت إلى دعم الفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود والمتوسط من أجل الحصول على مسكن لائق وذلك من خلال توفير صيغ مختلفة للمنتجات السكنية، سواء مدعمة بصفة كلية من قبل الدولة كالمساكن الاجتماعية الإيجارية، وهي موجهة لذوي الدخول المنخفضة، أو المساكن الاجتماعية التساهمية ، الموجهة للفئة ذات الدخل المتوسط ...الخ

وبالرغم من الدور الفعال الذي لعبته السياسة السكنية في توجيه وتحكيم قطاع السكن، إلا أنها تبقى معرضة لجملة من التحديات لعّل أهمها مشكل التمويل، القوانين والنظم الإدارية مشكل الأراضي ....الخ .

مقدمة الفصل الثاني:

تمثل عملية التمويل دوراً هاماً في الحياة الاقتصادية، فهي التي تمد القطاع الاقتصادي بمختلف وحداته بالأموال اللازمة للقيام بالاستثمار وتحقيق التنمية، وقطاع السكن أحد وحدات القطاع الاقتصادي والاجتماعي يستلزم إمداده بالأموال الكافية حتى يحقق الأهداف التي يسعى إليها. حيث تستهدف الترقية العقارية الركيزة الأساسية في قطاع السكن إنجاز و تشييد العمارات ذات الاستعمال السكني و بيعها، بالإضافة إلى البيع والإيجار، كما أنها المكلفة بإنجاز المحلات التجارية،والحرفية، و الصناعية، كذلك عمليات التجديد و أداء الخدمات في الميدان العقاري، وعليه فقد توسع نشاطها بشكل أكبر انفتحت على المنافسة الحرة بين القطاع العام و الخاص.

ونظراً لأن لكل دولة مميزاتها الاقتصادية والاجتماعية تتعدد نماذج التمويل السكني سواء تمويل سكن اجتماعي أو تمويل ترقية عقارية، وتختلف من دولة إلى أخرى، كما أنها قد تتشابه غير أن أهداف هذه النماذج تبقى نفسها تقريبا وهي إتاحة الفرصة أمام المواطنين للحصول على مساكن تتوافق وإمكانياتهم المالية هذا من جهة، إضافة إلى تقليل مخاطر التمويل بالنسبة للجهات القائمة على ذلك من جهة أخرى، والجزائر إحدى الدول التي عرف نموذج التمويل السكني فيها عدة تطورات ومراحل على اعتبار أنها كانت تتبع الاقتصاد المخطط ثم انتهجت نظام اقتصاد السوق وبالتالي تخلي الدولة عن احتكارها لهذا المجال، إضافة إلى التغيرات الاجتماعية التي عرفتها الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا.

إن التمويل من طرف المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية يختلف عن التمويل التقليدي، إذ يقوم التمويل الإسلامي على رفض الربا على اعتبار أنها محرمة شرعاً، حيث يمكن لقطاع السكن الاستفادة من الصيغ التمويلية الإسلامية، بما يمكن الفئات ذات الدخل المتوسط الحصول على قروض موجهة للسكن دون اللجوء إلى البنوك الربوية.

وللإحاطة بما سبق ذكره قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث كما يلي:

المبحث الأول: ماهية التمويل السكني.

المبحث الثاني: إستراتيجية تمويل الترقية العقارية في الجزائر

المبحث الثالث:المخاطر التي نواجه تمويل الترقية العقارية في الجزائر

المبحث الأول : التمويل السكني.

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية و الاجتماعية الأخرى إلى المبالغ المالية التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات ، و التي تتطلب طرق تمويل مختلقة عن باقي الاستثمارات الأخرى

و هذا راجع للطبيعة الاقتصادية و الاجتماعية للسكن ،وعملية تمويل السكن ينجم عنها أثار عديدة من شانها أن تطال جميع النشاطات الاقتصادية الأخرى ، وحتى تكون هذه العملية في سياقها القانوني تستخدم الهيئات القائمة على التمويل عدة وسائل أو أدوات ، كما أن نماذج التمويل السكني تختلف من دولة إلى أخرى حسب درجة تقدمها و الظروف الاقتصادية و الاجتماعية السائدة .

المطلب الأول: مفهوم التمويل السكني ،

يعتمد قطاع السكن على موارد مختلفة لانجاز مختلف الوحدات السكنية ، وهذه الموارد تشكل في مجموعها ما يسمى بالتمويل السكني ، وهذا الأخير له أثار تمس مختلف النشاطات الاقتصادية الأخرى سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة .

الفرع الأول: مفهوم التمويل السكني

المقصود بالتمويل

لغة : التمويل مشتق من المال ، جاء في لسان العرب" : "ومِلت بعدنا تُمالُ ومِلت و تمولت كله :كُثر مالك "[1].

وجاء في القاموس المحيط نفس المعنى : ملت تمال ومِلت و تمولت و استملت : كثر مالك و ملُته بالضم أعطيته المال.

عندما تريد منشأة زيادة طاقتها الإنتاجية أو إنتاج مادة جديدة أو إعادة تنظيم أجهزتها فإنّها تضع برنامجا يعتمد على الناحيتين التاليتين:

-الناحية المادية : أي حصر كل الوسائل المادية الضرورية لإنجاح المشروع :عدد و طبيعة الأبنية ، الآلات، الأشغال و اليد العاملة

-الناحية المالية :تتضمن كلفة و مصدر الأموال و كيفية استعمالها وهذه الناحية هي الّتي تسمى بالتمويل . [1]

[1] ابن منظور لسان العرب ، الجزء 11 دار صادر للطباعة والنشر ، دار بيروت للطباعة ، النشر، لبنان ، 1956 ، ص 97 .

وعليه فالتمويل هو الإمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها ، وطالب التمويل ليس فقط الشركات بمختلف أنواعها بل أيضا الأفراد و الأسر و الدول.

ومسؤولية الممول تتمّثل في محاولة التأكد من حسن تدبير المتحصلات و المدفوعات ،حيث يتيسر دائما المال للوفاء بالمدفوعات اللازمة كلما ظهرت ، وعندما تتساوى المتحصلات و المدفوعات فلا مشكلة في ذلك[2].

وبإختصار فإن التمويل يعني:

التغطية المالية لأي مشروع أو عملية اقتصادية[3].

وعليه يمكن القول أن التمويل السكني يقصد به:

وضع إطار قانوني عملي و واقعي لعملية إقراض الأموال لإستثمارها في شراء المساكن الخاصة بضمان رهن تلك العقارات ، كما ييسر الإجراءات المتصلة بهذا النشاط و يقيم توازن بين مصالح كافة الأطراف المشتركة[4] .

والتمويل العقاري هو تلك العملية القانونية الّتي تهدف إلى أن تضع مؤسسة مالية تحت تصرف أحد الأشخاص مبالغ مالية تخصص بصفة أساسية لشراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن و الوحدات الإدارية و المنشآت الخدمية

و مباني المحلات المخصصة للنشاط التجاري وذلك بضمان حق الإمتياز على العقار أو رهنه رهًنا رسميا ، أو غير ذلك من الضمانات الّتي يقبلها الممول.

فالتمويل العقاري هو عملية مالية و ائتمانية ، وهو بهذا الوصف له طابعه القانوني المميز ، كما نجد أن له جوهره الاقتصادي المحدد و هو ما يقتضي اعطاءه تعريًفا منضبطا، بحيث يحدد ذاتيته الخاصة به و يميزه عما قد يختلط به من نظم أخرى قانونية أو اقتصادية ورغم وجود عدة تعريفات لاتفاق التمويل السكني ، منها ما يوسع هذا

---

[1]:عبد المجيد قدي ، تطوير صيغ التمويل القصير الأجل للبنوك الإسلامية مع دراسة تطبيقية حول مجموعة من البنوك الإسلامية ، الطبعة 01 ، المطبعة العمومية ، عنابة ، الجزائر ، 2002 ، ص37 ..

2:الحاج طارق ، مبادئ التمويل ، الطبعة 01 ، دار الصفاء للنشر و التوزيع ، عمان ، الأردن ، 2002 ، ص .ص 21 و22

3:سليمان ناصر ،" مبادئ التمويل في عمليات البنوك الإسلامية " ، الملتقى الدولي حول أخلاق الإسلام و اقتصاد السوق، المجلس الإسلامي الأعلى ، الجزائر ،2006/03/29 ص 02 .

.

4:قدري عبد الفّتاح الشهاوي ، موسوعة التمويل العقاري ، توزيع منشأة المعارف ، مصر ، 2004 ، ص12

التمويل ومنها ما يحدده إلا أّنه ما يجمع هذه التعريفات موضوع أو هدف واحد ألا وهو المجال العقاري و بالتحديد العقارات المبنية.[1]

وعليه يمكن صياغة التعريف التالي :

يتمثل التمويل السكني في كافة الأعمال التنفيذية التي يترتب عليها الحصول على النقدية لاستثمارها في إقامة المشاريع السكنية

المطلب الثاني : دور التمويل السكني في النشاط الاقتصادي و أدواته.:

للتمويل السكني دور هام في الاقتصاد سنستعرض أهمها فيما يلي:

الفرع الأول : دور التمويل السكني

لقد بينت الدراسات التي أجريت حديثا عن تجارب بعض الدول الأجنبية أن الأثر الذي قد يحدثه قطاع السكن على النشاط الاقتصادي ذو أهمية بالغة و أن التدخلات غير المباشرة لتنشيط قطاع السكن لها أهمية اكبر من التدخلات المباشرة حيث أن الآثار الناجمة عن النفقات المخصصة للسكن على النشاطات الاقتصادية الأخرى تعتبر ذات أهمية قصوى .

السياسات الاقتصادية الكلية المتبعة لها جزء ن المسؤولية المباشرة في تطوير الحظيرة السكنية ونوعيتها فسعر التضخم و سعر الفائدة الناتجتان عن هذه السياسة يكون لهما تأثير هام على قرارات العائلات و المؤسسات الإنتاجية و المؤسسات المالية التي ترتكز في غالبها على العوامل التالية :

- ✓ الطلب
- ✓ العرض
- ✓ سعر السكن
- ✓ نوعية الضرائب المفروضة
- ✓ نوعية الإعانات المقدمة من طرف الدولة للعائلات المحتاجة للسكن .

1:ثروت عبد الحميد ، اتفاق التمويل العقاري " دراسة في آحكام قانون التمويل العقاري و التشريعات المقارنة " ،دارالجامعة الجديدة ، اسكندرية – مصر، 2007 ، ص 09.

وفي كل الأحوال فان تفاعل قطاع السكن مع الجهات الاقتصادية الأخرى يجب أن يدرس و يقاس بدقة كما يجب أخذه بعين الاعتبار عند اتخاذ القرارات الهامة على مستوى الاقتصاد الكلي ، وان أي إصلاح لهذا القطاع لن يكلل بالنجاح إلا في إطار شامل على مستوى الاقتصاد الكلي بما فيها القطاع المالي و تحرير القروض السكنية .

بالإضافة إلى ذلك فان قطاع السكن مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى بواسطة الميكانيزنات المالية و الضريبية ، واثر هذا الارتباط على النشاط الاقتصادي يتمثل في الاستثمار ، الإنتاج، الشغل و الأسعار ، أما أثره على النشاط المالي فيتمثل في تمويل نشاطات البناء ، شراء السكن و التجهيزات المتعلقة بالسكن ،أما أثار الضريبة على قطاع السكن فإنها تتمثل في النسب الضريبية المفروضة [1].

الفرع الثاني: أدوات التمويل السكني

تتمثل أدوات التمويل السكني في الأتي:

- **القروض العقارية (التمويل الربوي):**

عندما يكون هناك مشكل سكن مطروح ، سواء من ناحية امتلاك مسكن جديد أو قديم ، بناء بيت أو مجموعة منازل ، يستطيع الأشخاص طلب قرض عقاري من البنوك التجارية ، وعند قبول منح القرض العقاري يستطيع البنك القيام بالتمويل لوحده أو بمساهمة هيئة متخصصة في تمويل السكن ، ونظرا لأهمية المصاريف المرتبطة بانجاز المشروع العقاري ، حيث تمثل القروض العقارية مبالغ ضخمة وهي مرتبطة بفترة طويلة مقارنة مع القروض العادية ، ويتحدد مبلغ القرض ومدته حسب نوعية القرض فيختلف من قرض موجه لتوسيع وترميم سكن قديم ، مع الأخذ بعين الاعتبار إمكانيات التسديد لدى المقترض و يلاحظ أن البنك لا يقرض مبلغ القرض كاملا،و لكن يطلب من المقترض توفير نسبة معينة من تكلفة المشروع وهي على العموم 20 % ، ويمكن تسديد القروض العقارية شهريا أو كل ثلاثة اشهر وذلك بدفعات ثابتة ، غير أن المقترض يستطيع طلب التخفيض من هذه الدفعة في السنوات الأولى من القرض ، بمعنى أنها ترتفع تدريجيا و يستطيع أيضا طلب السماح في تسديد الدفعات لعام أو عامين على الأكثر ، ويسدد فقط الفوائد المستحقة ، ولا تقدم القروض العقارية إلا بضمانات ضد حالة الوفاة أو عدم القدرة

على العمل هذه الضمانات تكون كبيرة و إجبارية و هي اكبر من تلك المقدمة على القروض العادية نظرا

1:خيرات احمد ،مرجع سبق ذكره (ص ص)(29،28)

.

لحجم الخطورة التي يتعرض لها البنك و الفترة الطويلة للقرض ، ويطالب البنك بضمان حقيقي على المشروع يسمى الرهن ، الذي يسمح للبنك بتحصيل أمواله حالة عدم التزام المقترض بالسداد [1].

- **التمويل بالاستئجار :**

و هي تقنية بدأ العمل بها في الخمسينيات من القرن الماضي في أمريكا ، ثم انتقلت إلى فرنسا في حدود سنة 1962 كما أدرجت هذه العملية لأول مرة في النظام الجزائري سنة 1990 ، تاريخ صدور القانون 10/90 المتعلق بالنقد و القرض ، وجاءت هذه التقنية الجديدة نتيجة قصور وسائل التمويل التقليدية (استثمارات) بنسبة 100 %مبنية او ستبنى بمقتضاها يلتزم بنك أو مؤسسة مالية أو شركة الاعتماد الايجاري (المؤجر) بتمويل عملية شراء الأصول العقارية التي يبقى محتفظا بملكيتها ثم يؤجرها للعميل (المستأجر) لمدة معينة ، وفي مقابل انتفاع المستأجر بها ، يدفع إيجارا طول المدة المتفق عليها [2].

- **التـــــوريق[3] :**

التوريق أداة مالية حديثة ، وهو يعني إمكانية الحصول على تمويل جديد بالاستناد و بضمان الديون المصرفية الجيدة القائمة، ويتم إما من خلال خلق أصول مالية جديدة أو من خلال تحويل الموجودات من المقرض الرئيسي إلى مستثمرين آخرين .

وبناءا عليه فان توريق القروض يعني تحويلها إلى أوراق مالية في صورة أسهم ، صكوك أو سندات ، مما يعطي للدائن فرصة لترويج قروضه بعد تحويلها إلى أوراق مالية في البورصات المالية ، أي تحويل الديون المستحقة اتجاه مدينيه إلى أوراق مالية قابلة للتداول في البورصة ، و بالتالي تنشط سوق المال ويتم تحويل الموجودات المالية من المقرض الأصلي إلى آخرين من خلال الشركات المالية أو الشركات ذات الأغراض الخاصة .

وبمعنى أخر يقوم البنك بطرح أوراق مالية مقابل مجموعة من الديون التي لديه و المدرة للدخل كالديون بضمان رهونات على أنواعها (عقارات ، سيارات ، آلات ، مصانع...) أي أن يقوم بعملية التحويل لأصول غير سائلة إلى أصول سائلة وسنتطرق له بشكل اعمق في المبحث الموالي.

- **التمويل الإسلامي (اللاربوي):**

1 صيغة التمويل بالمرابحة لآمر الشراء:

1:دراوسي مسعود،غزازي عمر ، دور البنوك في تمويل الاستثمارات ، مداخلة مقدمة ضمن ملتقى المنظومة المصرفية و التحـولات الاقتصادية —الواقع و التحديات – 15/14 ديسمبر 2004

2:خيرات احمد ، مرجع سبق ذكره(، ص ص)(29، 30)

3:د .رشدي صالح عبد الفتاح ، البنوك الشاملة و تطوير دور الجهاز المصرفي ، الصيرفة الشاملة ، عالميا و محليا ، مصر 2000 ، ص49

يطبق قطاع السكن **صيغة التمويل بالمرابحة لآمر الشراء** والتي يقصد بها قيام الشخص الذي يريد الحصول على **سكن** بالطلب من البنك أن يشتري له سكنا وبعد أن يشتريه منه بربح معين ويسمى العميل **بالآمر بالشراء** أما البنك فيطلق عليه **المأمور بالشراء** وعادة ما يتم دفع الثمن بموجب أقساط شهرية أو سنوية متساوية أو غير متساوية أو دفعة واحدة بعد أجل محدد[1].

ويكون وفق الخطوات التالية : [2]

- ✓ طلب من الشخص الذي يريد الحصول على سكن يقدمه للبنك لشراء سكن مع تحديد جميع المواصفات (المساحة ,عدد الغرف,المنطقة التي يريدها).
- ✓ قبول من البنك لشراء السكن المرغوب فيه.
- ✓ وعد من العميل بشراء المسكن الموصوف من البنك بعد تملك هذا الأخير له.
- ✓ وعد البنك ببيع السكن للعميل.
- ✓ شراء البنك للسكن.
- ✓ بيع البنك للسكن الموصوف للعميل بأجل مع زيادة ربح متفق عليه بين البنك والعميل.

2-صيغة الإستصناع :

تعريف:"هي عقود التمويل الإسلامي يتم بمقتضاه صنع السلع وفقا للطلب بمواد من عند الصانع بأوصاف معينة وبثمن محدد يدفع حالا او مؤجلا على أقساط".[3]

ولا يشترط في الإستصناع أن يقوم الطرف المتعهد بتنفيذ العمل المطلوب منه بنفسه و بإمكانه أن يعهد بذلك العمل أو بجزء منه إلى جهات أخرى تنفذه بإشرافه ومسؤوليته والإستصناع أحد أنواع البيوع الآجلة وليس من الضروري أن يكون الثمن معجلا .[4]

تلائم هذه الصيغة العملاء الذين يملكون قطعة ارض وشركات على حد سواء ويكون تطبيقها وفق الخطوات التالية [1]

1: موسى محمد ،محمود شحادة ،مدى نجاعة البنوك الإسلامية وتغلغلها في الاقتصاد الفلسطيني ،اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الإدارية والعلوم الاقتصادية الجامعة الحرة هولندا 2011 ص102

2: على احمد المالوس ،المرابحة للآمر بالشراء :نظرات في التطبيق العلمي مفال منشور غي مجلة الفقه الإسلامي العدد05 الجزء الثاني

3: اشرف احمد دوابه ،تمويل المشروعات الصغيرة بالاستصناع ورقة علمية مقدمة لمركز صالح عبد الله كامل للاقتصاد الإسلامي جامع الأزهر القاهرة مصر 2004 ص302:

4.منى بيطار ومنى فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق الاقتصادية والقانونية المجلد 25 العدد الثاني سوريا 2009 ص 23

- ✓ يبرم المصرف مع العميل عقد إستصناع يشمل على مواصفات المسكن المطلوب وبناؤه والقيمة المقدرة ويدفع العميل دفعة مقدمة تحدد بنسبة مئوية من القيمة المقدرة .
- ✓ يبني المصرف المسكن عن طريق الإدارة الهندسية لديه او عن طريق إبرام عقد استصناع مواز مع شركة المقاولات التابعة له إن وجدت أو عن طريق شركة مقاولات أخرى.
- ✓ يدفع العميل القيمة على أقساط حسب الاتفاق.
- ✓ عند الانتهاء ينم تسليم المسكن للعميل.

3-صيغة التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك:

تعريف:" هي عقد بين الطرفين المؤجر (البنك) الذي يحتفظ بحق ملكية الأصل المؤجر والثاني هو المستأجر الذي يتمتع بميزات الانتفاع بالأصل أو استخدامه لإنتاج السلع والخدمات خلال مدة محددة مقابل دفع مبلغ الإيجار المتفق عليه دوريا. [2]

يمكن استخدام هذه الصيغة في مجال التمويل العقاري (السكن) حيث يشتري المصرف الإسلامي المساكن ويؤجرها للعملاء مقابل إيجار محدد مع الوعد يتمليكهم تلك العقارات عند انتهاء الأقساط المتفق عليها وتعد هذه الصيغة ملائمة لذوى الدخل المحدود ويمكن تطبيقها وفق الخطوات التالية : [3]

- ✓ يبدي العميل رغبته في إجارة منتهية بالتمليك لعين غير موجودة لدى المصرف الإسلامي(المسكن).
- ✓ يشتري المصرف الإسلامي المسكن المطلوب من البائع (أو يبني المسكن المناسب).
- ✓ يوكل المصرف العميل بتسلم المسكن ويطلب منه إشعاره بأنه قد تسلمه حسب المواصفات المحددة في العقد.
- ✓ يؤجر المصرف المسكن للعميل باجرة محددة مدة زمنية معينة ويعده بتمليك له إذا سدد جميع الأقساط المتفق عليها.
- ✓ عند انتهاء مدة الايجارة والوفاء بالأقساط المحددة يتنازل المصرف للعميل عن العقار بعقد جديد.

4-صيغة المشاركة المنتهية بالتمليك

تعريف: هي أسلوب تمويلي يقوم على أساس تقديم البنك لجزء من التمويل اللازم لعملية ما ،ويقوم العميل بتغطية الجزء الباقي من التمويل على أن يشتركا في العائد المتوقع سواء أكان ربحا أم خسارة بنسب متفق

1: منى بيطار ومنى فرحات، ، مرجع سبق ذكره ، ص **29**

2: مختفي حميدة ،اشكالية تمويل السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في العلوم التجارية تخصص مالية جامعة يحي فارس المدية الجزائر 2013/2012 ،ص64

3: منى بيطار ومنى فرحات، ، نفس المرجع أعلاه، ص 28

عليها بين الطرفين ويكون تدخل البنك فقط بالقدر الذي يضمن له الاطمئنان على حسن سير العملية والتزام الشريك بالمتفق عليه ضمن العقد.[1]

يمكن استخدام هذه الطريقة في مجال السكن حيث يدخل البنك الاسلامي في مشروع شراكة مع العميل لشراء سكن ويؤجر حصته للعميل ويستلم منه القيمة التاجيرية المتفق عليها ويشتري العميل دوريا النسية المتفق عليها مسبقا من حصة المصرف في السكن وبعد مدة تنتقل ملكية السكن بالكامل للعميل ويمكن تطبيقها وفق الخطوات التالية:[2]

- ✓ يوقع المصرف والعميل عقد مشاركة وبشتري العميل للسكن وتكون ملكيته مشتركة بين المصرف والعميل حسب نسبة راس المال.
- ✓ يستأجر العميل المسكن من المصرف بموجب عقد ايجار يحدد فيه :مدة الايجار, قيمة الاقساط وكيفية السداد.
- ✓ يشتري العميل المسكن تدريجيا وتتناقص قيمة اقساط الايجار مع تناقص حصة المصرف حتي يمتلك العميل المسكن بالكامل.
- ✓ وبذلك تكون صيغة المشاركة قد قامت بحل مشكلة السكن العويصة التي تعاني منها العديد من الناس خاصة جيل الشباب الذي يعاني الكثير في سبيل الحصول على السكن المناسب وباقساط مناسبة لمستوى الدخول التي يتقاضونها.[3]

المطلب الثالث: أنواع التمويل السكني وأنظمته:

للتمويل السكني أنواع وأنظمة عديدة أهمها مايلي:

الفرع الأول :أنواع التمويل السكني

عرفت المؤسسات التمويلية أشكالا وأصنافا عديدة من أشكال القروض، كما أنها وفي الوقت نفسه قد شهدت اختلافات واسعة تتعلق بشروط الاقتراض، إلا أنها تتطلع إلى توفير الموارد المالية اللازمة لقطاع السكن من جهة، والمحافظة على ما يتواجد لديها من أصول مالية سائلة والعمل على تنميتها بكل الوسائل المتاحة لها من جهة أخرى.

1: منى بيطار ومنى فرحات، ، مرجع سبق ذكره، ص 14

2: منى بيطار ،منى فرحات، مرجع سبق ذكره ص26

3: فيصل عارضة :الاستثمار والتمويل العقاري في ضوء الشريعة الاسلامية صيغة المشاركة مقال منشور على الموقع الاكتروني:
http://eco.asu.edu/ecofacturing/wp-content/uploods/2011/04/55doc...03/01/2017 15:23

إن معرفة التمويل السكني يتطلب معرفة المعايير التي تستخدم لهذا الغرض، وبهذا يمكن تصنيفه كما يلي:

1- التمويل حسب مدة القرض:

تعتبر الفترة الزمنية للقرض من المؤشرات المستخدمة لإيجاد أصناف القروض التي ترتبط بالنشاط السكني، فهي غالبا ما تصنف إلى قروض قصيرة الأجل وقروض طويلة الأجل.

أ-القروض قصيرة الأجل:

نقصد بالقروض القصيرة الأجل أنها القروض التي لا تزيد مدتها عن السنة، وتتجدد في الغالب عند تاريخ بشكل دوري وتسمى في هذه الحالة بـ: Roll-over crédits، وعادة تقوم بتقديمها البنوك التجارية وبنوك الادخار، ومن المعروف أن البنوك التجارية تعتبر من مكونات النظام المصرف، كما أنها متخصصة ومنذ القدم في تقديم الائتمان لفترات زمنية قصيرة ولأغراض تجارية بحتة[1].

إن تمويل استيراد مواد البناء من الخارج، وتنفيذ بعض المشاريع الإنجازية السكنية، عادة ما يستدعي تمويلا عن طريق قروض قصيرة الأجل والتي تتكفل بها بنوك متخصصة كما هو الحال بالنسبة لصندوق التوفير والاحتياط في الجزائر والذي أصبح يعرف في الآونة الأخيرة بنك الإسكان تطورا تمويلية للعديد من المشاريع السكنية في الجزائر.

ب -القروض الطويلة الأجل:

نقصد بالقروض الطويلة الأجل أنها عبارة عن تلك الإقتراضات التي تفوق مدتها في الغالب السبع (07) سنوات، ويمكن أن تمتد أحيانا إلى غاية العشرين (20) سنة، وتوجه تمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل الحصول على عقارات (أراضي، مباني بمختلف استعمالاتها المهنية...إلخ)[2].

وعادة يقوم بتقديم هذا النوع من القروض، البنوك للسكنية أو البنوك العقارية أو المشابهة لما من شركات التأمين، حيث تدعم هذه الأنواع من المصاريف قطاع السكن والتعمير من خلال تقديم القروض لإقامة العقارات ضمانا للقروض الممنوحة، وطبيعة عمل مصاريف كهذه يختلف عن بقية المصارف التجارية الأخرى حيث ترتكز هذه الأخيرة على ظاهرة القروض القصيرة الأجل لذا فإن المصارف العقارية وبحكم عملها تعتمد أيضا على المصادر ذات التمويل الطويل الأجل[3].

---

[1] ب. محمد سويلم، إدارة المصارف التقليدية و المصارف الإسلامية، دار الطباعة الحديثة، القاهرة، 1987 ، ص 280.

2 الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، 2001 ،ص 75.

3 خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية و الطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل لنشر، الأردن ، 1998، ص 137.

وتعتبر بنوك الإسكان كما هو الشأن بالنسبة لبنك الإسكان في الجزائر*، من البنوك التي تتولى تقديم الائتمان السكني الطويل الأجل للأفراد الذين يرغبون في شراء المساكن وإقامتها أو ترميمها.

لقد انتشرت بكثرة مثل هذه البنوك بغرض تقديم الائتمان السكني وذلك لوجود الرغبة القوية من قبل الأفراد في امتلاك المساكن التي تتزايد تكلفة بنائها سنة بعد سنة.

كما تعتبر شركات التأمين من الهيئات التمويلية الوسيطية التي لا تتخذ من الأعمال المصرفية نشاطا أساسيا لها، بل تقوم بدور الوسيط لها يتوفر لديها من الأموال المتراكمة، ولقد انتشرت الإقتراضات الطويلة الأجل ذات الطابع التأميني في معظم دول العالم الثالث كمصر، الأردن، الجزائر، وتونس[1].

وتجدر الإشارة هنا أنه لا يجب أن تقتصر وظيفة البنوك العقارية على التمويل بل يجب أن يمتد نشاطها إلى مجالات الدراسات الفنية والاقتصادية، وتكوين الشركات العقارية للإسكان، وتقسيم الأراضي وبيعها بعد منّها بالمرافق، وتمويل مشروعات إنشاء المساكن الجاهزة، كما يمكن أن تساهم في تكوين اتحادات تعاونية للجمعيات الإسكان، وعلى هذا فإن هيكل هذه المؤسسات يجب أن يتمتع بالهيكل العام أو التعاوني مع ابتعاده عن البيروقراطية أو إتباعه أسلوب اللامركزية والانتشار من الناحية المكانية، كما يجب عليه إتباع أسلوب تمييزي في منح القروض من حيث الأولوية أو أسعار الفائدة أو تقصير مدّة الإجراءات[2] .

2- التمويل تبعا للمصدر:

لقد ظهر هذا النمط التمويلي تبعا للمصدر الجغرافي حديثا، على إثر نموا الجهود المشتركة على النطاق الدولي بعد نهاية الحرب العالمية الثانية، كما أن قصور موارد التمويل المحلية كثيرا ما أظهرت الحاجة إلى مثل هذه الأنماط التمويلية ويمكن أن تقسمها إلى مصادر داخلية ومصادر خارجية للتمويل.

أ -**المصادر الداخلية للتمويل** :يعتبر المصدر الأساسي من حيث المبالغ التي يمكن أن تقوم بتقديمها لمختلف المقرضين، باعتبار وجودها على مقربة منهم، كما أنها تتميز بسهولة الإجراءات المتخذة من أجل الحصول على أي قرض، ذلك لأن ظهورها منذ القدم ساعد على إعطائها مثل هذه الأهمية التي يمكن أن يتصف بها التمويل المحلي.

*أصبح الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط يسمى بنك الإسكان في الجزائر نظرا للدور الكبير الذي يلعبه في عملية تمويل المشاريع السكنية إلى جانب البنوك التجارية الأخرى والتي تستعرض إلى هذا الجانب بالتفصيل في الفصلين المتعلقين بالسياسة السكنية في الجزائر.

1 وزارة السكن للجمهورية التونسية، تقرير حول تمويل السكنات، 1986، ص 29.

2 مصطفى رشدي شيحة، الجيز في الاقتصاد النقدي والمصرفي والبورصا ت، دار الجامعة الحديثة لنشر، مصر، 1998، ص 301.

وإن كان دور البنوك التجارية الذي يعتبر بنك الإسكان أحد مكوناتها يظهر ومن جديد كأحد المصادر التمويلية المحلية، إلاّ أنها تختلف من حيث امتلاكها من قبل الحكومة أو كونها من المؤسسات الخاصة أو المشتركة، وتعود نسبة الامتلاك من قبل الحكومة لمثل هذه البنوك في الجزائر تفوق 98%.

لقد عرفت الدول العربية تقريبا وجود بنوك الإسكان، إلاّ أنها وجدت مسميات أخرى قد لا يدل الاسم عليها، وهي في العادة تمارس الصلاحيات نفسها التي تزاولها المصارف المتخصصة وفي هذا المجال ومن أمثلها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط في الجزائر، وصندوق التنمية العقارية في السعودية.

غير أن الاختلاف كبير جدا بين هذه البنوك من حيث الفائدة على الأموال المقترضة، ومن الملاحظ أن البلاد النفطية عادة ما تقوم بإقراض الأفراد بدون أن تتقاضى أي فوائد ضئيلة مثل السعودية وليبيا والكويت والعراق قبل حرب الخليج، وكذلك الأمر بالنسبة للجزائر التي قامت بتقديم لمثل هذه الإقتراضات بنسبة 6.5% وذلك ابتداء من 01 جانفي 2003[1].

ب – المصادر الخارجية للتمويل:

مع تزايد الاعتقاد بأهمية التعاون الدولي في حل مشكل السكن، ظهر هذا النوع من المصادر الخارجية للتمويل، ولم يكن الائتمان المشترك من جانب الحكومات والمنظمات الدولية والإقليمية ينحصر في القطاعات الاقتصادية البحتة، بل ظهر في العديد من الأنشطة الاجتماعية كالسكن، التربية، التعليم والصحة العمومية وذلك في سبيل قيام التوازن في عملية التنمية الشاملة.

3– التمويل تبعا لملكية الأموال المستثمرة:

إن ملكية الأموال التي يتم استثمارها في النشاط السكني، تعتبر أحد المقاييس المتبعة لمعرفة بعض الأنماط التمويلية، ومن هنا يمكن تصنيف هذه الأخيرة إلى تمويل عام، تمويل خاص وتمويل تعاوني.

أ – **التمويل العام:** وهو ذلك التمويل الذي يعتمد على مقدار ما تخصصه الدولة من الإعتمادات المالية للأجهزةالإدارية المسؤولة عن قطاع الإنجاز والبناء، وإذا كان نشاط السكن يمثل في المتوسط 40% من قطاع السكن والأشغال العمومية، فإن ما يتم إعداده من الأموال اللازمة من الميزانية العامة للدولة عادة لا يزيد عن 06%[2].

غير أن ارتفاع التكاليف السكنية يتطلب من الدول أن يزيد ما تعتمده من جملة المبالغ التي يجب استثمارها في الأنشطة السكنية المختلفة، بالإضافة إلى زيادة الاحتياجات السنوية من المساكن نظرا لزيادة عدد السكان.

[1] Bulletin d'information de la CNEP, flache info, N° 02, janvier 2003, P2.

2 إسماعيل إبراهيم الشيخ ذرة، مرجع سبق ذكره ، ص 32.

إن حجم الالتزامات المالية للدولة، يعتمد على مقدار تدخل هذه الأخيرة في الحياة الاقتصادية والاجتماعية، فهي في تزايد مستمر بالنسبة للدول النامية خاصة التي تتخذ الأسلوب الاشتراكي منهجا اقتصاديا لها، فالجزائر سابقا عند إتباعها للنظام الاشتراكي وصلت حجم الالتزامات المالية إلى أكثر من 06% من الميزانية العامة للدولة بينما لا تزيد عن 02%، ليتكفل القطاع الخاص بالأدوات المعددة الباقية من خلال توفيره الأموال التي تحتاج إليها عمليات البناء والإنجاز

ب – **التمويل الخاص:** وهو ذلك التمويل الذي يتم من خلال مساهمة الأفراد والشركات ذات الشخصية الاعتبارية المتخصصة من أموال لبناء أو إنجاز السكنات، ويعتمد القطاع الخاص في أمواله على ما يتم توفيره من الادخارات الشخصية، كما أنه غالبا ما يلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل والتي تتمثل في الأجهزة المالية للنظام المصرفي[1]. والملاحظ أن هذا النوع من التمويل يقل في الدول النامية التي تميل الحكومة عادة إلى التدخل المباشر في قطاع السكن والأشغال العمومية.

ومما تجدر الإشارة إليه، أن هناك أسباب عديدة جعلت الحصة النسبية للتمويل الخاص كبيرة في بعض الحالات، خاصة في الآونة الأخيرة، ومع تحرير الأسعار واعتراف الدولة بضرورة قيام الأفراد بالأدوار الملقاة عليهم وتشجيعهم بقدر الإمكان على ذلك من خلال التشجيع والحوافز القانونية، إلاّ أن هذه الجهود غالبا ما تكون بعيدة عن الحالات التي تعتبرها الحكومات من خلال أجهزتها المتخصصة من مهامها الأساسية مثل:

- تمويل التصاميم الهندسية والمعمارية؛
- تمويل عمليات تنفيذ المشاريع السكنية؛
- تمويل استيراد مواد البناء وعتاد الأشغال العمومية؛

ج –**التمويل التعاوني:** يتمثل التمويل التعاوني في الإعتمادات المالية التي توفرها الجمعيات السكنية بقصد إنجاز نمط من السكنات، يطلق عليها اسم " السكنات التعاونية ".غير أنه، على الرغم من أهمية هذا النوع من التعاون السكني في الحياة الاقتصادية والاجتماعية بصفة عامة فإنه بالنظر إلى قطاع السكن، يعتبر حديثا عابرا لدى بعض دول العالم الثالث نظرا لعدم الوعي بأهمية هذا النوع من التمويل، فعلى سبيل المثال، عرفت الجزائر هذا النوع من التمويل على إثر تشكيل تعاونيات عقارية بفضل المرسوم رقم 76– 92 الصادرة في 23 أكتوبر 1976[2].

[1] اسماعيل براهيم الشيخ ذرة، مرجع سبق ذكره، ص 36.

[2] CHEKIR Samia, Les coopératives immobilières, une formule pour accéder au logement, CNEP N'eux, spécial salon immobilier 2003, p20.

الفرع الثاني : أنظمة التمويل السكني

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

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

2 –**نظام مالي للتمويل السكني في الدول اعتمدت على الاقتصاد المخطط سابقا:** نظرت الدول التي اتبعت الاقتصاد المخطط إلى السكن على أنه قضية اجتماعية ينبغي على الدولة التخطيط لها وتنفيذها والتكفل بتمويلها، لكن ومع التحول إلى اقتصاد السوق في معظم الدول خاصة روسيا ودول أوروبا الشرقية والوسطى، كان ولابد من تغيير وجهة النظر إلى قضية السكن وإلى دور البنوك التجارية في مجال التمويل، من خلال التفكيرفي وضع نظام للتمويل الرهني بإنشاء السوق الثانوي * وتطوير السوق الأولي ** إلا أنها بقيت تعاني من بعض العراقيل، كضعف القوانين الخاصة بالعقارات والتباين بين تلك التي كان يعمل بها في الاقتصاد المخطط وهذه التي أصبح يعمل بها في اقتصاد السوق خاصة تلك المتعلقة بالملكية.

3 –**نظام مالي للتمويل السكن الغير المستقر:**

يظهر هذا النظام في الدول التي لا تعرف استقرارا في مؤشرات الاقتصاد الكلي كمعدلات التضخم ومعدلات الفائدة، إذ تؤثر الأولى على تكلفة شراء المواد الأولية والثانية على تكلفة الحصول على القروض لتمويل السكن وهو

---

[1] عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي: السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن،ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، (ص ص) (80-81).

* السوق الثانوي: هو الفضاء الذي يتم فيه إعادة تمويل المؤسسات المالية المانحة للقروض السكنية.

**السوق الأولي: هو سوق منح القروض السكنية.

ما يعني ارتفاع عنصر المخاطرة سواء من الجهة الممولَة أو الممولة، ويسبب أيضا مشكلة للمواطن الذي يرغب في الحصول على السكن نظرا لانخفاض القدرة الشرائية إذا ما قرناها بتكلفة الحصول عليه.

وهو ما دفع ببعض البلدان خاصة بلدان أمريكا اللاتينية كالبرازيل والأرجنتين والشيلي وكولومبيا إلى إعادة التمويل عن طريق البنك المركزي، مما أدى إلى زيادة العجز في الميزانية العمومية، لكنها تداركت الأمر بإدخال تحسينات جديدة على النظام المالي الموجه لتمويل المساكن الخاصة والاجتماعية مما مكن المواطن الحصول عليها (المساكن) بأسعار معقولة.

4-نظام مالي لتمويل سكن مستقر لكنه محدود:

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

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

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

لقد كان تمويل السكن في الغالب محتكرا من طرف الدولة يطف عليه طابع البيروقراطية والمحسوبية وعدم الفعالية ونقص الشفافية نتيجة للنقص الشديد والملحوظ في المعلومات الخاصة بسوق السكن.

4 – نظام مالي مقبول ومتكامل في تمويل السكن:

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

5 – نظام مالي للتمويل السكني المتطور:

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

أما الاتجاه الثاني نجد أنه قد ظهر في بريطانيا بميلاد شركات البناء وكذلك ظهور ما يعرف في الولايات المتحدة الأمريكية بمؤسسات الادخار والائتمان الذي تطور من كونه يعتمد على السوق المالي الأولي.

المبحث الثاني : الإستراتيجية تمويل الترقية العقارية في الجزائر.

قبل التطرق الى استراتيجية تمويل الترقية العقارية لابد من تعريفها والتطرق الى الجانب التشريعي والقانوني المؤسس لها.

المطلب الأول :ماهية الترقية العقارية

الفرع الأول :تعريف الترقية العقارية :هي عمليات يقصد منها تطوير الأملاك العقارية الوطنية و تكييفها حسب الحاجات الاجتماعية للمواطنين في مجال السكن، و يتجلى ذلك في بناء العمارات المخصصة للسكن بصفة أساسية، وتخصيص محلات تجارية بصفة ثانوية، و يستغل في ذلك الأراضي المقتناة و المهيأة التابعة للقطاع العام، ويمكن أن تخصص العمارات أو مجموعات العمارات المبنية في هذا الإطار لسد الحاجات العائلية والذاتية أو للبيع أو للإيجار.

و حسب المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في07 رمضان عام 1413 الموافق لأول مارس سنة1993 المتعلق بالنشاط العقاري فهي تعرف الترقية العقارية بقولها :« يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.
يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعينة مجال ذات الاستعمال السكني أو مجال مخصص لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري»

الفرع الثاني: لمحة عن تطور نشاط الترقية العقارية

ظهرت الترقية العقارية بموجب القانون 86-07 الصادر في 04 مارس 1986.وللاشارة فقط انه خلال الفترة مابين 1986-1997 قام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويل 200.000 مسكن[1].

و قد بينت المادة 02 من هذا القانون التي تنص على ما يلي: « تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية و تتمثل هذه الترقية في مجال السكن أساسا، و تشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني و تجاري، تقام على أراضي خاصة أو مقتناة عارية أو مهيأة أو واقفة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة و التجديد.

و يمكن أن تخصص العمارات أو مجموعات العمارات المبنية في هذا الإطار لسد الحاجات العائلية الذاتية، أو للبيع أو للإيجار، وذلك في إطار القوانين و التنظيمات المعمول بها وأحكام هذا القانون » ، بينت أهداف الترقية الوطنية بتكييفها حسب الحاجات الإجتماعية في مجال السكن، و يتمثل في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساس وتشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني أو تجاري، تقام على أرض خاصة أو مقتناة عارية أو مهنية واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة و التجديد، ويمكن أن تخصص العمارات المجموعات المبنية في هذا الإطار لسد الحاجات العائلية أو للبيع أو للإيجار

تم إلغاء القانون المتعلق بالترقية العقارية بصدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 بعد أن فشل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تحمل الأعباء التمويلية لمشاريع السكن وأهم ما جاء به المرسوم التشريعي 03/93 من تصورات وحلول جديدة في مجال النشاط العقاري هو:

- فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين كل من القطاع العام والقطاع الخاص.
- تحرير مبادرة المقاول بإلغاء نظام دفتر الشروط المعد من قبل الجماعات المحلية.
- توسيع مجال الترقية العقارية ليشمل البيع و الإيجار على السواء، و كذا بناء المساكن و المحلات المعدة لغير السكن دون تمييز.
- تطبيق مبدأ التجارية على أعمال المقاول العقاري سواء كان خاصا أو عاما ماعدا العمليات المعدة لإشباع الحاجات الخاصة للمقاول أو لأتباعه إذا كان شخصا معنويا تطبيقا لقانون التعاونيات العقارية

الفرع الثالث أهداف الترقية العقارية:

[1] .: مسعودي الشريف ومسروع فارس , السكن سياسات وبرامج وتطبيقات و نتائج حالة عين ولمان مذكرة مقدمة لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة .الحضرية , جامعة منتوري قسنطينة , سنة 2008(ص ص.)(16 17)

إن السياسة الجزائرية المتبعة في البناء و السكن المقررة و المعتمدة من طرف الحكومة و عبر هيأتها و مؤسساتها، تحاول لأن تلبي حاجيات المواطنين بتخصيص سكن لكل عائلة، و ترقية السكن الإجتماعي المنجز من طرف الهيئات و المؤسسات و الجماعات المحلية و التعاضديات و الصناديق، كلها ترمي إلى توفير مسكن لائق و في ظروف جيدة، ترتكز على الحياة العصرية للفرد و العائلة، و هذه السكنات المنجزة ترتكز على تنظيم يستوجب تعبئة موارد مالية ضخمة و هامة من طرف الدولة و جماعاتها المحلية و مؤسساتها، و يتمثل في تدخل إعانة المواطنين ذوي الدخل الضعيف،

و من بين المساعدات التي تقدمها الدولة في ميدان السكن تدعيم تطور التعاونيات العقارية المعدة لتسهيل الحصول على ملكية مسكن شخصي و عائلي، و تعفى هذه التعاونيات العقارية على الخصوص في إطار التنظيم المعمول به من الضريبة الخاصة بالنشاط الصناعي و التجاري، و فضلا عن ذلك تستفيد العمليات التي تقوم بها التعاونيات العقارية وأعضاؤها في تحقيق هدفها الإجتماعي من تخفيض جبائي نوعي، و هذا نظرا لكون التعاونيات ليس لها هدف تحقيق الأرباح و إنما هدفها إجتماعي .

إلى جانب الهدف الإجتماعي للترقية العقارية هدف تجاري أيضا، فلقد جاء في مواثيق الدولة على أن السكن حق لكل مواطن، و ورد ذلك في كل من الميثاق الوطني، والدستور، و القانون الأساسي العام للعامل و غيرهم، و بالتالي كان التوجه بهذا العمل إلى الميدان التجاري يكاد يكون معدوما إلا من خلال بعض أعمال الإيجار التي تقوم بها الجماعات المحلية أو الدولة، ممثلة في مديريات أملاك الدولة، و مع تطور الزمن و تغيير السياسة العامة للبلاد، و تحت الضرورة الملحة للتوجه لإقتصاد السوق، كان لزاما أن يأخذ هذا النشاط وجهة تجارية، مما أدى إلى إدخال تغيرات على معظم النصوص القانونية من بينها القانون التجاري. فقد وردت الأعمال التجارية في القانون التجاري المعدل و المتمم، و تجسد العمل في مجال العقارات، على أنه عمل تجاري بحيث أشار المشرع الجزائري في **المادة الثانية** من القانون التجاري إلى أعمال التجارة في مجال العقار:

- كل شراء للعقارات لإعادة بيعها
- كل مقاولة لتأجير المنقولات أو العقارات
- كل عملية توسط لشراء و بيع العقارات والمحلات التجارية والقيم العقارية.

الفرع الرابع :الفاعلون في الترقية العقارية

تتولى إنجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات و الأشخاص الآتية أوصافهم وهي، الجماعات المحلية طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها، المؤسسات أو المقاولات و الهيئات العمومية التي يخولها ذلك قانونها الأساسي، الخواص القائمون بالبناء الذاتي، سواء أكانوا فرادى أم منتظمين في تعاونيات عقارية، الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص، غير الأشخاص المذكورين أعلاه، يمكن لعمال المؤسسات

و الإدارات العمومية و المنشآت والمقاولات والهيئات العامة و الخاصة، أن يقوموا فرادى أو منتظمين في التعاونيات، زيادة على الإطار الذي يوفره البناء الذاتي لسد حاجاتهم الذاتية بعمليات الترقية العقارية وفق أحكام تشريعية وتنظيمية خاصة تحدد في وقت لاحق

1- الترقية العقارية العمومية (مرقي عقاري عمومي):

لقد ذكر القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية أشخاص القانون العام القائم بالترقية العقارية في الجماعات المحلية وكذا المؤسسات والهيئات العمومية التي يخولها لذلك القانون الأساسي ورغم العدد المعتبر لهذه الهيآت العمومية التي كانت متواجدة في ذلك الوقت بصفة قائمة بكل عمليات الترقية العقارية إلا أن ما يعرف منها اليوم أكثر خاصة بعد صدور المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الذي شجع وبقوة عمليات الترقية العقارية ليزداد تطور هذه المؤسسات وبتنظيمات جديدة أكثر فعالية من سابقتها في ميدان التطور العقاري والتي تعتبر بمثابة المتعامل العام في الترقية العقارية وفقا للمفهوم الذي جاء به مرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

1 1 الجماعات المحلية :

لعبت الجماعات المحلية دورا كبيرا في ميدان الترقية العقارية حيث كانت البلدية تشارك بأسهم لإنشاء التعاونيات العقارية [1] بالإضافة إلى إشرافها من الناحية التقنية بتحضير دفتر الشروط والتي تحدد فيه تركيبة المشروع من النواحي التقنية حيث كانت تتلقى تدعيمات من المجلس الشعبي الولائي لغرض تنفيذ مخططاتها السكنية هذا الأخير الذي لعب هو الآخر دورا مهما في مجال الترقية العقارية عن طريق المساهمة في إنشاء مؤسسات وشركات البناء والمبادرة في ترقية برامج السكن المخصص للإيجار والمشاركة في عمليات الإصلاح وإعادة البناء بالتشاور مع البلديات.

1-2 ديوان الترقية والتسيير العقاري(OPGI) :

حسب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991 والمتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها : تعتبر دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي كما تتميز بالطابع التجاري في تعاملاتها مع الغير لذا تخضع لقواعد القانون التجاري وهذا من حيث السجل التجاري وشهر الإفلاس. [2]

1.: سماعين شامة النظام القانوني الجزائر للتوجيه العقاري دار هومة الجزائر 2002 ص127

2.:بن يوسف بن رقية , المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية , الجزء 37 رقم 02 1999 ص126

1-3المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPIسابقا أو مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF حاليا:

وهي عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية أنشأت من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة تأخذ على عاتقها طلبات المواطنين طالبي السكن من ذوي الدخل المتوسط (80.000دج) الذين لا تتوفر لديهم شروط الحصول على السكن الاجتماعية الايجاري أو شروط الاستفادة من السكن الاجتماعي التساهمي وتختص هذه المؤسسة العمومية الاقتصادية فيما يلي :

- التكفل ببرامج السكن وصيغ بيع السكن حسب شروط تمويلها .
- اقتناء أي عقارات مبنية قصد إعادة هيكلتها وترميمها من اجل بيعها .
- تنفيذ برامج تجهيز الأراضي المخصصة لبناء المساكن وتجزئتها بالتعاون مع الجماعات المحلية.

1-4 الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطوره(AADL) :

تعتبر الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتخضع في علاقتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري . ولقد تم إحداث هذه الوكالة بموجب المرسوم رقم 148/91 المؤرخ في 12ماي 1991 كمؤسسة عمومية مكلفة بإنجاز عمليات السكن في إطار الترقية العقارية وما يفسر ويؤكد أهمية الوكالة في مجال الترقية العقارية هو نص المادة 02 من المرسوم 148/91 التي حددت مهامها في هذا المجال المتمثلة في :

- ترويج وتطوير السوق العقارية وترقيتها.

- تأطير وتنشيط الأعمال التالية : القضاء على السكن غير الصحي , تحديد وترميم الأنسجة العمرانية القديمة تغيير البنية الحضرية , إنشاء المدن الجديدة , إعداد أساليب مستحدثة من خلال برنامج عملها وتعميمها قصد تطويرها.

وبالرجوع إلى القانون /07/86 المتعلق بالترقية العقارية فإنه يعتبر المؤسسات العمومية التي يخولها قانونها الأساس إنجاز عمليات الترقية العقارية بمثابة المتعامل العام المنصوص عليه في المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري والذي يعتبر هو الآخر كل شخص معنوي يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية متعاملا في الترقية العقارية.

2-الترقية العقارية الخاصة:(مرقي عقاري خاص)

ظهرت الترقية العقارية الخاصة لأول مرة في الجزائر بصدور الأمر 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري وهذا في صورة تعاونيات عقارية والتي هي عبارة عن شركة أشخاص مدنية هدفها

الأساسي هو الحصول على ملكية السكن العائلي.لذا كان يكتتب في التعاونية العقارية الأشخاص الطبيعين الراغبين في الحصول على ملكية سكن في إطار التنظيم التعاوني بحصص الاشتراك وبصدور قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية فتمثلت :الترقية العقارية الخاصة في الخواص القائمين بالبناء الذاتي سواء أفراد او تعاونيات عقارية اي أشخاص طبيعيين أو معنوين خاضعين للقانون الخاص.

أما في إطار المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري فقد ظهرت الترقية العقارية الخاصة على أنها شخص طبيعي كان أو معنوي يساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية الموجهة للبيع أو الإيجار أو لتلبية الحاجات الخاصة.وعلى هذا تكون الترقية العقارية الخاصة على أنها :

- شخص طبيعي يساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية وفق ماجاء به المرسوم .
- يكون الشخص المعنوي يخضع للقانون الخاص كما هوا لحال للتعاونيات العقارية .

يكون الشخص المعنوي عبارة عن شركة أو مؤسسة تقوم بأعمال ونشاطات الترقية العقارية. يخضع للقانون الخاص ، أو شخص طبيعي أو تعاونية عقارية أو مؤسسة ترقية عقارية بحيث تخضع في تأسيسها للقواعد التي تنظم الشركات التجارية في الشكل والموضوع أما الأشخاص الطبيعيين سواء أفراد آو تعاونيات عقارية فإن أعمالهم في إطار الترقية العقارية تخصص لتلبية حاجاتهم الخاصة بما يجعلهم خاضعين إلى أحكام القانون المدني.

3-المقاول:

هو شخصية طبيعية أو معنوية توكل لها مهمة التنفيذ المادي للمشروع،بمراعاة المواصفات والشروط المنصوص عليها في العقد الذي يتم إبرامه مع المرقي العقاري[1].

4- المؤسسات المالية والبنكية:

وتقوم هذه المؤسسات بتمويل المتعهد عن طريق توفير الأموال اللازمة للقيام بعملية البناء في إطار ما يسمى بالقروض العقارية، وتعتمد البنوك والمؤسسات المالية في ذلك على مجموعة من المصادر تتمثل أساسا في رأسمالها ومجموع ودائعها إضافة إلى الأموال الحكومية.

5- المستثمرون:

[1]: عبد الحليم بن مشري، فريد علواش، التزامات المرقي العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد، مداخلة مقدمة في إطار فعاليات الندوة الوطنية حول التحديث العقاري لسنة 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، متاحة على الموقع الإلكتروني التالي:
http://manifest.univ-ouargla.dz/index.php/seminaires/archive/facult%C3%A9-de-droit-et-des-sciences-politiques/31-s%C3%A9minaire-sur-la-modernisation-immobiliere-2012.html, 29/05/2013, 14 :27.

يتمثل المستثمرون في المالكين والمستعملين المباشرين للمنتجات العقارية، إذ يقومون باستثمار أموالهم في السوق العقاري على المدى الطويل، ويمكن التمييز بين عدة فئات من المستثمرين في السوق العقاري منهم الأفراد الذين يستثمرون أموالهم بشراء مساكن، محلات تجارية...الخ، وذلك بهدف الاستغلال الشخصي، كما نجد المؤسسات العقارية والمستثمرون المؤسساتيون كالشركات التأمين، المستثمرون الأجانب...الخ.

المطلب الثاني:نظم تمويل الصيغ السكنية في الجزائر.

عرف السكن في الجزائر نوعين أساسين من قنوات التمويل:

- تمويل عن طريق الخزينة العمومية تتكفل به الدولة.

- تمويل عن طريق البنوك ويتم عن طريق قروض بنكية من اجل شراء او بناء السكنات ويمكن اعطاء توضيح أكثر عن الإستراتيجية المتبناة من قبل الدولة الجزائرية في تمويل الصيغ السكنية المعتمدة في البلاد.

الفرع الأول:تمويل السكن الاجتماعي والسكن الريفي.:

ويمثل القناة الأولى لتمويل السكن في الجزائر الذي يعتمد على موارد الخزينة العمومية بصفة كاملة.

أولا/ تمويل السكن الاجتماعي :

يسمى بالسكن المخطط وهو كل سكن ممول كليا من اموال الخزينة العمومية من ميزانية الدولة موجه للكراء وليس للبيع ،وبسيطا من الناحية الجمالية ،كانت الدولة هي الممول الوحيد له عن طريق الولاية فقط [1].

وابتداءا من سنة 1979 اوكلت هذه المهمة للصندوق الوطني للسكن الذي كان يمارس صلاحيات الخزينة وكانت نسبة مشاركة الصندوق ومدة القراض ونسبة الفوائد تحدد بواسطة لجنة يراسها المدير العام ،وابتداءا من سنة 1990 وبعد صدور قانون النقد والقرض 10/90 المؤرخ في 1990/04/14 [2] لم تساهم الدولة في هذا التمويل وبقي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط / **بنك** يموله الى غاية 1995 وذلك باستعمال المدخرات والودائع التي تم يجمعها من المواطنين بعد اخذ الضمانات اللازمة من الخزينة العمومية [3]

[1]Hhp int /www.aadl.com
[2]www.Site voila.fr/resum.coll.htm/27/04/2017 13:20

3: عبد القادر بلطاس مرجع سبق ذكره ص 38

وعليه تغيرت معايير تمويل السكن الاجتماعي واصبحت على النحو التالي :[1]

- ✓ مدة الاسترجاع :25سنة.
- ✓ معدل الفائدة:6% تتحملها الخزينة العمومية.
- ✓ ضمان القرض:من قبل الخزينة العمومية.

ثم تلتها مرحلة التمويل الاجتماعي من ميزانية الدولة مرة اخرى حيث رصد له غلاف مالي قدر بحوالي 39 مليار دج اي مايعادل 25% من ميزانية التجهيز لتمويل البرام ج السكنية الاجتماعية في سنة 1998وعرفت عملية تخصيص الغلاف ارتفاعا مستمرا لتصل الى 55 مليار دج سنة 2002 و1570 مليار دج في الفترة الممتدة بين 2004-2009 [2].

ثانيا/ تمويل السكن الريفي:

لم يعرف برنامج السكنات الريفية في هذه المرحلة تغير لا من حيث كيفية انجازه آو من حيث نمط تمويله فبقيت الدولة في إطار سياستها السكنية لانجاز السكنات الريفية تقوم بتدعيم مالي للمواطن الريفي بشرط أن يكون مالك لقطعة ارض صالحة لانجاز السكن وان يكون مقيما بالريف [3] وقدرت الإعانة في بادئ الأمر ب 200.000 دج ثم ارتفعت إلى 700.000 وقد أسندت مهمة تمويل السكن الريفي إلى الصندوق الوطني للسكن بعدما كانت تدعمه مباشرة الخزينة العمومية.

الفرع الثاني:تمويل الترفية العقارية:تعددت أساليب تمويل الترقية العقارية باختلاف الصيغ المستحدثة وهي كمايلي:

اولا/ تمويل السكن التساهمي.

هو سكن يتم انجازه عن طريق اعانة تمنحها الدولة وتسمى اعانة الحصول على الملكية ويعتمد التمويل على طرفين :

- ✓ المستفيد : بمساهمة فردية مع امكانية الحصول على قرض مالي من طرف احد المؤسسات المالية كالبنوك او صندوق التوفير والاحتياط.
- ✓ الدولة : بإعانة مالية للإطار المبني وأشغال التهيئة.

وقد وردت عدة نصوص قانونية تحدد مساهمة الدولة في "الصندوق الوطني للسكن" اهمها :

[1]Ministère de l'habitat.plan d'action (2000-2004) p15

2: بن يحي محمد ..مرجع سبق ذكره. ص 161.

3: بن يحي محمد ، مرجع سبق ذكره ص 88.

- المرسوم التنفيذي 308/94 المؤرخ في 04 جانفي 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر [1].
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 مارس 1998 الذي يحدد كيفيات تطبيق المرسم التنفيذي أعلاه.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر 2000 المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك في

09افريل2002 المحدد لشروط وكيفيات منح إعانات مالية.

ويتم انجاز برامج السكن الاجتماعي التساهمي بمبادرة من المرقي العقاري تشجيعا للترقية العقارية حيث يبادر المرقي في انجاز برامج لصالح زبائنه أو بصفة متعهدا لدى الجماعات المحلية .المؤسسات او الهيآت وتقد له المساعدة المالية الممنوحة للمستفيدين لانجاز سكنات لا تتجاوز تكلفتها 04 مرات المبلغ الأقصى للدعم المالي المقدر ب 2000.000 دج تتوزع حسب الدخل كالآتي [2]:

جدول رقم01 توزيع الدعم المالي حسب الدخل .

الفئة	الدخل	قيمة الدعم ب:دج
الاولى	الدخل<2.5 (د.و.أ.م)	700.000-500.000
الثانية	2.5 (د.و.أ.م) ≤الدخل <4 (د.و.أ.م)	450.000
الثالثة	4 (د.و.أ.م)) ≤الدخل <5 (د.و.أ.م)	400.000

المصدر :القرار الوزاري المشترك الصادر في 09افريل 2002

ثانيا/ تمويل السكن الترقوي المدعم :

هي صيغة جديدة للسكن ،ينجز من طرف مرقي عقاري وفقا لمعايير تقنية وشروط مالية محددة موجه لفائدة مستفيدين مؤهلين للحصول على إعانة مالية حيث يقوم المرقي العقاري بانجاز السكنات للحيازة على الملكية من طرف شخص أو عدد من الأشخاص يطلق عليهم الحائزين على الملكية ويتركز التمويل على : [3]

- ✓ مساهمة فردية .
- ✓ قرض ميسر بفوائد تصل الى 04% يستفيد منها المرقي العقاري .
- ✓ اعانة مباشرة.

1: الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية :الجريدة الرسمية العدد 66 المؤرخة في 16 اكتوبر 1994 ص 05.

2: تصريح مدير الصندوق الوطني للسكن. CNL.

3: http int /www.elmouwatin.dz/opip-php /02/03/2017 11.50

يجب أن يشمل سعر التنازل عن السكن الترقوي المدعم جميع الرسوم باستثناء استحقاقات الموثق ،كما يجب أن يطابق هدا السعر مسكنا منتهيا تماما في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما [1]كما يجب أن يباع السكن الترقوي المدعم على أساس عقد البيع على التصاميم طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.[2]

وهناك عدة مستويات للإعانة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على سكن ترقوي مدعم هي :[3]

جدول رقم 02.: توزيع الدعم المالي حسب الدخل .

الفئة	الدخل	قيمة الدعم ب:دج
الأولى	2 (د.و.أ.م) ≤الدخل <4 (د.و.أ.م)	700.000
الثانية	4 (د.و.أ.م) ≤الدخل <6 (د.و.أ.م)	400.000

المصدر :وزارة السكن والعمران www.mhu.gov.dz 12.00-02/03/2017

وترجع مسؤولية تمويل هذا النوع من الصيغ الى :

- ✓ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP
- ✓ الصندوق الوطني للسكن CNL

ثالثا: تمويل سكن البيع بالإيجار:

يمثل هذا النوع من السكن جزء جديد من عرض السكنات الذي تم تأسيسه عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23افريل 2001 كمحدد لشروط وكيفيات الشراء في إطار بيع السكنات المنجزة من الأموال العمومية عن طريق تأجيرها.

يعتمد هذا النوع من الصيغ على شراء منزل سكني بالتقسيط ومن دون فوائد شريطة أن يكون المستفيد من ذوي الدخل المتوسط فما فوق .

ويستهدف المواطنين الذين لا يتعدى مستوى دخولهم 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمو ن أي الأشخاص الذين لا يمكنهم الحصول على سكن اجتماعي ولا على سكن ترقوي مدعم وتمتاز هذه الصيغة بما يلي :

- ✓ يتم شراء السكن بالتقسيط لمدة 20 سنة.
- ✓ تقدر المساهمة الشخصية ب 25% من ثمن السكن.
- ✓ يدفع الباقي على شكل مبالغ شهرية لمدة أقصاها 20 سنة .

1: المادة 10 من القانون المالي "الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 51 المؤرخة في 2011/09/14 ص20

2: المادة11 من القانون المالي "الجريدة الرسمية الجزائرية الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 51 المؤرخة في 2011/09/14 ص20

[3]http int /www.mhu.gov.dz 02/03/2013 12.45 ministère de l'habitat

- ✓ تتم عملية نقل الملكية بعد التسديد الكامل للقيمة الحالية للسكن.
- ✓ على كل طالب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار يسدد دفعة أولى تقدر ب 10% من ثمن السكن [1] ويدفع المستفيد وفق هذه الصيغة على مراحل ماقيمته 25% من كلفة الانجاز أما 75% الباقية تدفع بشكل أقساط لمدة 20 سنة بواسطة المعني (طالب شراء السكن).[2]

المطلب الثالث : المؤسسات المالية (الهيئات) الممولة والمشرفة على تمويل الترقية العقارية بالجزائر.

عمدت الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا إلى استحداث أساليب وطرق تمويلية لقطاع السكن تتماشى والصيغ السكنية الجديدة وكذا مع قدراتها وإمكانياتها وإمكانيات المواطن وهنا سنتطرق إلى الهيئات والمؤسسات المالية سواء بنكية او مالية الداعمة للسياسة السكنية في الجزائر.

الفرع الأول : المؤسسات البنكية الممولة للترقية العقارية في الجزائر

هناك عدة مؤسسات بنكية فاعلة في عملية تمويل الترقية العقارية بالجزائر أهمها :

1/ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP:

بعد الاستقلال مباشرة تبنيت أهمية وضرورة إنشاء مؤسسة مالية متخصصة في تمويل السكنات فتم إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط .

أنشئ هذا الأخير –بنك- في 10 اوت 1964 بموجب القانون 277/44 وهو هيئة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تتمثل مهمته في :

- جمع الادخار الصغيرة للعائلات والأفراد. – تمويل السكنات الاجتماعية . – الترقية العقارية.

وابتداء ا من سنة 1971 وبقرار من وزارة المالية آنذاك تم تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك وطني للسكن.فقد أعطى هذا الآمر دفعا قويا له "إذ أن حافز الحصول على سكن في إطار الصندوق قد زاد من ادخار العائلات وارتفعت بالتالي موارده المالية"وفي إطار سياسته الاقراضية في مجال السكن فإن الصندوق يقوم بمنح قروض عقارية من اجل : بناء سكن جديد –شراء سكن جديد-تهيئة مسكن-توسيع مسكن- شراء قطعة ارض لبناء مسكن –شراء مسكن ترقوي لدى الخواص حيث يشرف على تمويل السكن الاجتماعي بالتعاون مع الخزينة

1: جديد السكن الترقوي .يوم اعلامي بمناسبة الاحتفال باليوم العربي للسكن.

2: عمران محمد .استيراتيجية التمويل السكني في الجزائر.الاكاديمية للدراسات الاجتماعية والانسانية العدد 06 جامعة شلف 2011 ص09

العمومية قبل الانفتاح على اقتصاد السوق وقد تعدى إلى مؤجر للمساكن الترقوية عن طريق شركة الترقية العقارية (SPI) والمعروفة حالية (CNEP IMMO) التى تأسست سنة 1992 [1] ومن مهامها:

- التعامل مع المؤسسات الخاصة بالبناء والمقاولات
- السهر على مراحل الانجاز والتهيئة الى إدخال الشبكات والبناء. [2]

جدول رقم 03:شروط التمويل في صندوق التوفير والاحتياط CNEP

طبيعة القرض	نسبة التمويل	مدة القرض
شراء مسكن	80% من سعر البيع	30 سنة ولايتجاوز عمر المقرض 70 سنة
عمليات بناء عادية	70% من التكاليف المتوقعة للأشغال	30 سنة ولايتجاوز عمر المقرض 70 سنة
توسيع وتجديد	60% من التكاليف المتوقعة للأشغال	30 سنة ولايتجاوز عمر المقرض 70 سنة
اعادة التهيئة	50% من التكاليف المتوقعة للأشغال	10 سنوات ولايتجاوز عمر المقرض 70 سنة

cnep banque manuel de procédure de crédit hypothécaire aux particuliers guide d'application 2000 p09

وفيما يلي الجدول رقم :04 يبين صيغ السكنات التي كانت لها الأولوية في الاستفادة من تمويلات الصندوق لسنة 2008.

الانواع	النسبة	القيمة (مليار دج)
السكن الاجتماعي الايجاري	%45	62
السكن الريفي	% 31	42
السكن الحضري	%13	18
السكن الايجاري	%09	13

المصدر: http www.eloumna .com/ar/content/view/2052/98/ 2017/04/04 12.10

من الجدول نلاحظ أن السكن الاجتماعي الايجاري اخذ حصة الأسد 62 مليار دج في حين البيع بالإيجار لم تتعدى 13 مليار دج من الحصة الإجمالية للتمويل.

2/ البنك الوطني الجزائري BNA:

1: مختفي حميدة، ، مرجع سبق ذكره ،ص 65.

2: لمياء فالق.السكن التطوري في مدينة خنشلة الانعكاس على المجال وعلى الانتاج السكني مذكرة لنيل شهادةالماجيستير في التهيئة العمرانية جامعة منتوري قسنطينة الجزائر 2006 ص86

تم إنشاء هذا البنك بعد تأميم النظام البنكي الجزائري في 13 جوان 1996 [1] وهو عبارة عن شركة ذات أسهم وله عدة مهام فهو كباقي البنوك الأخرى يستقبل الودائع من طرف الأشخاص ويمنحها في شكل قروض إضافة إلى عدة مهام أخرى أما بخصوص القروض العقارية فهي موجهة الى :[2]

- شراء مسكن جديد-شراء مسكن يباع على التصاميم – شراء مسكن من عند الخواص –البناء الذاتي -توسيع سكن –تهيئة سكن.

والجدول رقم :05 يوضح كيفية تمويل السكنات عن طريق البنك الوطني الجزائريBNA حسب كل حالة :

حالة السكن	مبلغ القرض دج	مدة القرض
شراء أو بناء سكن	3000.000	25 سنة
توسيع سكن	2000.000	15 سنة
تهيئة أراضي	1000.000	10 سنوات

المصدر : وثائق رسمية من البنك الجزائري

نسبة الفائدة[3]:

5.75% بالنسبة للمدخرين بالبنك.

6.75% بالنسبة لغير المدخرين.

3/ القرض الشعبي الجزائري CPA:

تم تأسيس القرض الشعبي الجزائري بموجب مرسوم تنفيذي رقم 366/166 المؤرخ في 1996/12/29[4] يقوم بجمع الودائع باعتباره بنك تجاري وبمنح القروض القصيرة والمتوسطة الآجل من بينها القروض العقارية الموجهة إلى:- شراء مسكن جديد . – شراء مسكن من عند الخواص –بناء مسكن-تهيئة مسكن.

حيث لا تتجاوز قيمة القرض **80**% من القيمة الإجمالية للمشروع ومدته بين 25 الى30سنة:

- 25 سنة للغير المدخرين .
- 30 سنة بالنسبة للمدخرين في البنك.

[1]http int /www.bna.dz/presentation.html 02/02/2017 10.20

[2]: وثائق رسمية من البنك الوطني الجزائري.

[3]http int /www.bna.dz/presentation.html12/04/2017 12.20 نسبة الفائد ة

[4]: الجريدة الرسمية العدد 110 المؤرخة في 1996/12/30 ص1787

وأوكلت له المهمة سنة 2012 وهي مهمة تمويل السكن في الجزائر وذلك كخطوة أولى قبل إنشاء بنك متخصص في تمويل السكن ،وجاء اختيار هذه الهيئة المالية نتيجة التجربة الكبيرة التي تتمتع بها في تسيير القروض لهذا العرض ثم تخصيص 1200 ملياردج اي 15 مليار دولار حيث استحوذ قطاع السكن على حصة الأسد من مجموع المبلغ لتمويل السكن بصيغة البيع بالإيجار والسكن الترقوي العمومي . [1] والقرض الشعبي الجزائري سيقوم إضافة الى مهامه الحالية بدور "بنك السكن" وأكد وزير السكن انه سيتكفل وحده بالمهمة ونهدف العملية حسبه الى "القضاء على تبعثر الجهود والاموال بين مختلف البنوك الناشطة بالجزائر مشيرا إلى إن إنشاء بنك متخصص في هذا المجال مستقبلا يعتمد على حجم التبادلات وحجم الأموال "[2]

4/ بنك التنمية المحلية BDL:

أنشئ هذا البنك في إطار تنظيم شبكة المؤسسات النقدية والمصرفية التي تستجيب لحاجات التجهيز الجهوي والمحلي وذلك بموجب المرسوم 85/85 في 1985/04/30 [3] "وهو مؤسسة مالية عمومية خاضعة للقانون التجاري تتولى العمليات التقليدية لبنوك الودائع والعمليات المصرفية المتعارف عليها ،كما يقوم هذا البنك بمنح القروض العقارية للخواص والعائلات ويوجه نحو :

- شراء سكن جديد.سكن جماعي ،نصف جماعي ،فردي بمساعدة الصندوق الوطني للسكن.
- توسيع مسكن موجود مسبقا او ترميم او تهيئة مسكن .- شراء سكن اجتماعي في إطار البيع بالمخططات.
- شراء سكن اجتماعي تساهمي بمساعدة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

-كما ان قيمة القرض لاتتجاوز قيمة 90% من سعر السكن المراد بناؤه أوشراؤه وقد تصل مدة القرض الى 30 سنة. [4]

أما بالنسبة لمعدلات الفائدة فتكون كالآتي : [5]

بالنسبة للأفراد:

-**5.75 %**للذين يتحصلون على رواتبهم عن طريق البنك.

-**6.25 %**للذين لا يتحصلون على رواتبهم عن طريق البنك.

---

[1]:Hhp int /www.mhu.gov.dz/ar/avtivité.asp? aid actualité=399 23/05/2017 21.36

[2]:Hhpint/www.echouroukonline.com/ar/articles./149774.html 02/02/2017 22.14

[3]: وثائق رسمية من بنك التنمية المحلية.

[4]: يوسفي جريدة الخبر 11 ماي 2009 18:31

[5]: وثائق رسمية من بنك التنمية المحلية.

بالنسبة للمرقين:

-**6.5 %**للذين لم يسبق لهم التعامل مع البنك.

-5.**25 %**للزبائن المتعاملين مع البنك.

5/ بنك الفلاحة والتنمية الريفية :**B.A.D.R** [1]

تم إنشاء بنك الفلاحة والتنمية الريفية بموجب المرسوم رقم:206/82المؤرخ في: 13 مارس 1982 المعدل والمتمم والذي حدد قانونها الأساسي تنفيذا للقانون 01/88 المؤرخ في: 12 جانفي 1988 المتضمن توجيه المؤسسات العمومية الاقتصادية، ولقد تم تحويل بنك الفلاحة والتنمية الريفية إلى شركة ذات أسهم برأسمال جماعي مقسم إلى 1000 سهم بقيمة إسمية قدرها مليون دينار لكل سهم مرقمة من: 01 إلى 1000 مكتتبة بكاملها من طرف الدولة والمحتفظة من طرف الخزينة العمومية.

شهد بنك الفلاحة والتنمية الريفية تطورات مختلفة في مجالات عديدة فبتاريخ:1991/11/13 ارتفع عدد الأسهم المكتتبة من طرف الدولة المحتفظة بالخزينة العمومية إلى 2200 سهم بقيمة اسمية قدرها مليون دينار لكل سهم وبذلك ارتفع الرأسمال الجماعي إلى 33000 سهم ووصل الرأسمال الجماعي للبنك إلى 33.000.000.000 دج، ومقره الاجتماعي بالجزائر،

وتتمثل الصيغة الجديدة التي تم اعتمادها من طرف البنك في منح قروض سكنية لتمويل السكن الريفي بنسبة 50 بالمائة لفائدة الراغبين في بناء سكن ريفي يتم تسديدها في 15 سنة، بدون أن يقدم المستفيد أي ضمانات أو رهون، على أن يدفع المستفيد تأمينا على القرض لدى وكالات التأمين، كشرط أساسي ليقبض القرض، شرط أن يكون سن المستفيد أقل من 65 سنة، وأن يقدم وثائق تثبت أنه يملك دخلا مستقرا ومنتظما على الأقل 1,5 مليون سنتيم كحد أدنى، وبمجرد أن يتحصل المستفيد على قرار منح من طرف الصندوق الوطني للتنمية الريفية والفلاحية، ويقدمه للصندوق الوطني للسكن يستلم من الصندوق إعانة من الدولة قدرها 70 مليون سنتيم، في إطار ترقية كل أشكال تمويل السكن.

ويحدد حجم القرض على أساس قدرة التسديد الدورية للمستفيد، ويشترط هنا أن لا تقل قيمة الحصص التي يسددها المستفيد شهريا عن 33 بالمائة من دخله الشهري.

[1]: وثائق رسمية من بنك التنمية المحلية.

كما يشترط أن لا يتجاوز القرض 50 بالمائة من قيمة السكن الذي يرغب الزبون في بنائه أو شرائه أو تهيئته، وتقدر نسبة الفوائد بـ 6,5، وتقدر المدة القصوى لتسديد القرض بـ 15 سنة، غير أنها تخضع لقدرة المستفيد على التسديد، وسن المستفيد الذي يجب أن لا يزيد عن 65 سنة.

ويسدد المستفيد 10 آلاف دينار بالنسبة للمستفيدين الذين يختارون تسديد القرض خلال 10 سنوات، و15 ألف دينار بالنسبة للمستفيدين الذين يختارون تسديده خلال 15 سنة.

وفي هذا الصدد صادق مؤخرا مجلس إدارة البنك الفلاحة والتنمية الريفية على القرار، وأعطى وزير المالية عبد الكريم جودي، موافقته التامة لاستئناف العملية عبر مختلف الولايات، وموازاة مع ذلك تم توجيه تعليمة بنكية لمختلف الوكالات التابعة لبنك الفلاحة والتنمية الريفية من أجل الشروع في منح هذه القروض السكنية واستقبال ملفات المواطنين في إطار صيغة أطلق عليها "قرض السكن الريفي".

وقد تلقت وكالات البنك تعليمة بنكية من المديرية المركزية للقروض بالشروع في استقبال ملفات المواطنين الذين يرغبون في بناء مسكن في الريف، في مختلف الوكالات عبر الوطن، وقد انطلقت العملية في مرحلتها الأولى

قرر بنك الفلاحة والتنمية الريفية الشروع في منح قروض سكنية لتمويل السكن الريفي عبر 48 ولاية بما في ذلك الجزائر العاصمة، بترخيص من وزارة المالية،

الفرع الثاني : المؤسسات المالية المتدخلة والمشرفة على تمويل الترقية العقارية في الجزائر.

حرصت الدولة منذ الاستقلال الى يومنا على تطوير التمويل السكني والترقية العقارية بإنشاء عدة مؤسسات متدخلة بالقطاع أهمها:

1/ الصندوق الوطني للسكن: -La Caisse National du Logement –CNL-

هو مؤسسة عمومية تشرف على نشاطها وزارة السكن والعمران وقد انشئت بموجب المرسوم 145/91 بتاريخ 1991/03/12 والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 11/91 المؤرخ في 1994/05/18 [1]ولقد جاء المخطط التنظيمي في القرار الوزاري الصادر في 15 نوفمبر 2000 الذي يضبط طرق تنفيذ المرسوم التنفيذي 308/94 الصادر في 04 أكتوبر الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن المتعلقة بالمساعدات المالية الممنوحة للعائلات من اجل الحصول على ملكية سكن.

" المساعدات المالية فيما يخص الحصول على الملكية في إطار انجاز أو شراء سكن عائلي تتمثل في المساعدات المالية الغير مسترجعة والممنوحة من الدولة إما مباشرة للمستفيد أو عن طريق وساطة هيئة مالية للقرض".

[1]: مختفي حميدة . مرجع سبق ذكره ص57

2/1مهـامه: [1]

تتمثل مهامه الرئيسية في :- برامج سكنية موجهة للبيع بالإيجار – برنامج لإعانة السكن الريفي.

-تسيير إعانات ومساهمات الدولة في مجال الإسكان خاصة ذات الطابع الاجتماعي والسكن الإيجاري لامتصاص السكن القصديري وترميم وصيانة البناءات.

-ترقية كل أشكال التمويل المتعلقة بالسكن خاصة ذي الطابع الاجتماعي.

-إنجاز الدراسات او المساهمة بانجاز التحقيقات والأبحاث التي تهدف إلى تحسين دور السلطات العمومية اتجاه السكن عامة والسكن الاجتماعي خصوصا .

-برامج سكنية مدعمة موجهة للفئات التي لايتجاوز دخلها 40.000 دج.

3/1الطرق المتبعة لتمويل قطاع السكن من قبل الصندوق : [2]

يقوم الصندوق الوطني للسكن بتقديم اعانات للعائلات ذات الدخل الضعيف والمتوسط عن طريق :

- ✓ إعانات مالية مباشرة :وهي إعانات مالية غير قابلة للتسديد تدعى اعانة الحصول على الملكية مؤسسة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 308/94 المؤرخ في 04 اكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن .
- ✓ إعانات مالية غير مباشرة: فالدولة تمنح مزايا اخرى في شكل إعانات غير مباشرة لصالح المكتتبين للسكن من هذه الصيغة وتتمثل في :

- تخفيض 80% من قيمة أراضي الدولة التي تعد لازمة لانجاز برامج السكن الاجتماعي التساهمي .
- الإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي (IRG) وعلى أرباح الشركات(IBS) المطبقتان على الإرباح الناتجة عن نشاطات انجاز برامج السكن التي تستوفي الشروط التنظيمية من حيث كلفة البيع ومساحة السكن.
- الإعفاء من الضريبة على دفع حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري.

4/1كيفية الحصول على المساعدة: [3] في إطار العقد المبرم بين الصندوق الوطني للسكن وبعض البنوك بغرض تقديم مساعدات مالية لشراء سكن فإنه بإمكان المواطن تقديم طلب المساعدة المالية من نفس المصرف الذي يختاره للحصول على قرض سكني.

1: قماش زينب .المجمعات السكنية الحضرية بمدينة فسنطينة واقعها ومتطلبات تخطيطها مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في علم الاجتماع الحضري جامعة منتوري قسنطينة الجزائر 2006 ص87

2:حنان سلاوتي ،عمر غزازي نظام تمويل السكن في الدول العربية مداخلة في اطار الملتقى الدولي حول ازمة السكن في الدول العربية واقع وآفاق جامعة د/يحي قارس المدية الجزائر 2012/05/10/09ص 06.

3: دليل الصندوق الوطني للسكن

- تجدر الإشارة هنا إلى أن الاستفادة من هذه المساعدات يجب إن تكون مرفقة بموافقة مسبقة للحصول على القرض من البنك.

وتكمن الامتيازات الممنوحة من طرف الصندوق (**CNL**) للعائلات ذات الدخل الضعيف والمتوسط في :

- ✓ إعانة مالية.
- ✓ تمديد فترة تسديد الدين (**القرض**).

مع العلم ان قيمة الامتيازات ترتبط مباشرة مع دخل العائلة (دخل الزوج +دخل الزوجة إن وجد)

جدول رقم 06.:**يوضح قيمة المساعدات الممنوحة حسب دخل العائلة**

الفئات	الدخل	قيمة المساعدة
1	الدخل<2.5 د.و.ا.م	500.000.دج
2	2.5 د.و.ا.م <الدخل<4د.و.ا.م	450.000 دج
3	4 د.و.ا.م <الدخل<5 د.و.ا.م	400.000 دج

المصدر :الصندوق الوطني للسكن.

5/1المتعاملين مع الصندوق

يتعامل الصندوق في إطار نشاطه مع مجموعة من الفاعلين والمتعاملين:

- أصحاب المشاريع العمومية ،الولايات (مديريات السكن والتجهيز العمومي ومديريات العمران والبناء).
- المجالس الشعبية البلدية.
- المتعهدين العقاريين العموميين ،دواوين الترقية والتسيير العقاري OPGIالوكالات العقارية ،الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL
- المؤسسات المالية : صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية وشركة إعادة التمويل الرهني وشركة ضمان القرض العقاري .....الخ.

2/ شركة إعادة التمويل الرهني SRH:

د.و.ا.م :الدخل الوطني الادنى المضمون= 12000دج

لقد تم دراسة نظام التمويل السكني في الجزائر بعناية واستنادا إلى تجارب الدول الأجنبية منها الفرنسية في مجال التمويل الرهني للقطاع السكني بادرت الجزائر وبعد دراسة الموضوع على مستوى المؤسسات المالية الدولية إلى إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني **SRH في** سنة **1997** بهدف تسيير الإقراض السكني نظرا للطلبات الكبيرة على العقاري في الجزائر وعدم قدرة البنوك على تلبيتها نظرا لمواردها القصيرة الأجل خاصة وان القروض السكنية هي قروض طويلة الأجل.

– وشركة إعادة التمويل الرهني هي شركة ذات أسهم SPA تم تأسيسها في 27 نوفمبر 1997 تخضع للقانون الخاص ولقانون النقد والقرض واعتمدت الشركة كمؤسسة مالية من طرف بنك الجزائر بموجب القرار رقم 01/98 المؤرخ في 06 أفريل 1998 وزودت هذه الشركة برأس مال اجتماعي ابتدائي بقيمة 3.290.000.000دج رفع إلى 4.165.000.000 دج في سنة 2003 رأسمالها الحالي مكون من 833 سهم بقيمة 5000.000.000 دج واسهم شركة إعادة التمويل الرهني موزعة على ملاكها التسعة على النحو التالي :

– الخزينة العمومية :254 سهم اي 1270 مليون دج.

– البنك الوطني الجزائري :109 سهم اي 546 مليون دج.

– البنك الخارجي الجزائري :109 سهم اي 546 مليون دج.

– القرض الشعبي الجزائري :109 سهم اي 546 مليون دج.

– الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:76 سهم اي 380 مليون دج.

– البنك الجزائري للتنمية الريفية :50سهم اي 250 مليون دج.

– الشركة الجزائرية للتامين وإعادة التامين :50 سهم اي250 مليون دج.

– الشركة الجزائرية للتأمين: 50 سهم اي250 مليون دج.

– الشركة الجزائرية للتأمينات:26 سهم اي 130 مليون دج.[1]

1/2مهامها:

- العمل على تطوير وتحسين سوق رأس المال في الجزائر من خلال قيام الشركة بإصدار سندات قرض متوسطة طويلة الأجل كأداة استثمارية جديدة من شانها جلب المدخرات طويلة الأجل للمؤسسات الادخارية السكنية وغير السكنية لاستخدامها في الاستثمارات المتوسطة والطويلة الأجل .
- العمل على تطوير وتحسين سوق تمويل الإسكان من خلال تمكين البنوك التجارية المرخصة والمؤسسات المالية الأخرى من زيادة مشاركتها في منح القروض السكنية.[1]

[1]http int/www.srh.dz 20/04/2017 12.10

- تدعيم استيراتجية الحكومة المتعلقة بالوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن وذلك بهدف تخفيف الضغط على ميزانية الدولة.
- تشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية من اجل منح القروض.
- تمديد الاستحقاقات المتعلقة باسترداد العوائد والمبالغ الأصلية للقروض الممنوحة.

2/2مصادر شركة إعاد التمويل الرهني:

تاتي مصادرها من :- اصدار السندات في السوق المحلية.

- الاقتراض من السوق المالية الدولية[2]

- اللجوء إلى إعادة التمويل من بنك الجزائر[3]

3/2مزايا الاقتراض من شركة إعادة التمويل الرهني:

-تمكن شركة إعادة التمويل الرهني البنك من تلبية حاجاته من الأموال الجارية الناتجة عن قواعد السيولة والتحويل التي فرضها بنك الجزائر.

- تقوم شركة إعادة التمويل الرهني بإصدار سندات خاصة بالديون مما يساعد على تطوير السوق المالية والتي بعد تطويرها توفر للمدخرين المحتملين إمكانية توظيف أموالهم في البنوك[4].

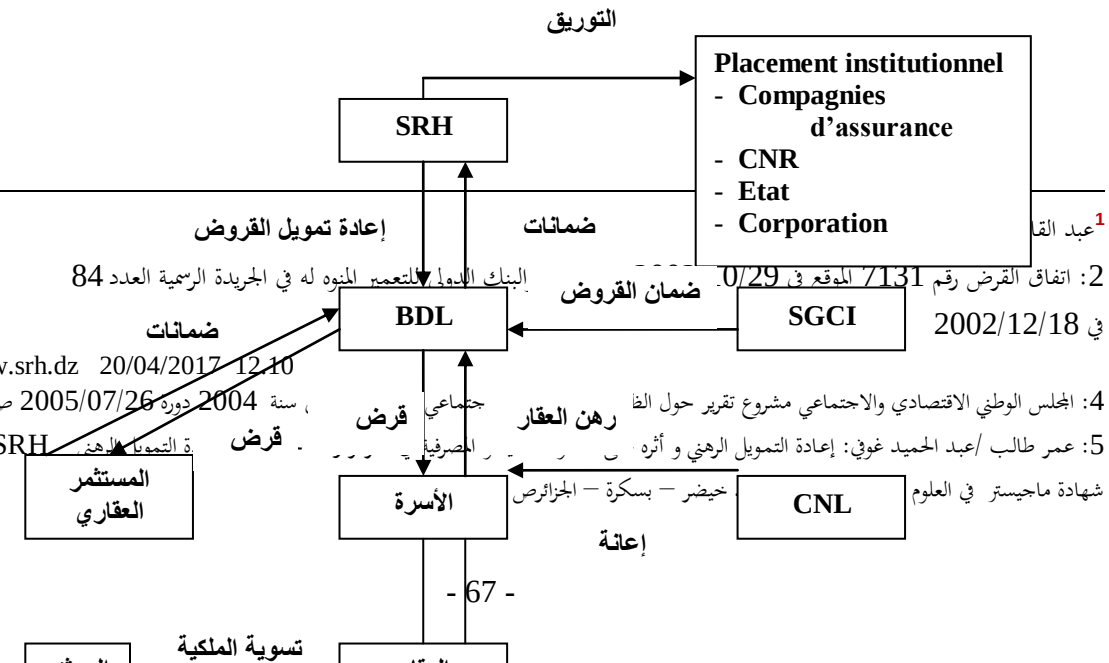
- تمكين البنوك من إدارة موجوداتها بكفاءة عالية .

ويشترط في المؤسسات المالية التي ترغب في الحصول على قرض من شركة إعادة التمويل الرهني مايلي :

-أن تكون لها صفة بنك او مؤسسة مالية معتمدة وفقا للتشريعات المعمول بها.

-أن تتوفر على نظام لتسيير محافظ القروض الرهنية يكون مقبولا لدى شركة إعادة التمويل الرهني.

والشكل رقم 01 يوضح عملية اعادة التمويل الرهني في لجزائر[5].



[1]عبد القا

2: اتفاق القرض رقم 7131 الموقع في 0/29. البنك الدولي للتعمير المنوه له في الجريدة الرسمية العدد 84 في 2002/12/18

[3]http int/www.srh.dz 20/04/2017 12:10

4: المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي مشروع تقرير حول الظ سنة 2004 دورة 2005/07/26 ص44

5: عمر طالب /عبد الحميد غوفي: إعادة التمويل الرهني و أثره ة التمويل الرهني SRH رسالة مقدمة لنيل شهادة ماجيستر في العلوم خيضر – بسكرة – الجزائرص

المصدر :عمرطالب /عبد الحميد عوفي اعادة التمويل الرهني واثره على المنظومة المالية والصرفية في الجزائر

وتقوم عمليات **إعادة التمويل الرهني** على تسنيد أو توريق القروض العقارية .

وتعرف عملية **التوريق** :بأنها تحويل القروض وأدوات الديون غير السائلة إلى أوراق مالية سائلة قابلة للتداول في أسواق رأس المال وهي أوراق تستند الى ضمانات عينية او مالية ذات تدفقات نقدية متوقعة ولاتستند الى المقدرة المالية المتوقعة للمدين على السداد من خلال التزامه العام بالوفاء بالدين [1].

ويعرف القانون 06-05 [2].**التوريق** على انه عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية وتتم على مرحلتين:

- تنازل عن القروض الرهنية من قبل مؤسسة مصرفية او مالية لفائدة شركة إعادة التمويل الرهني .
- قيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية للتداول في السوق ممثلة للقروض الرهنية.

وبطريقة ابسط :[3].

تنطلق العملية بقيام مؤسسة مالية –البنك– بمنح قروض عقارية للمواطنين الذين يرغبون في امتلاك سكن جديد أو قديم أو بناء أو ترميم سكن بعد تقديم الضمانات اللازمة في شكل رهون عقارية .**بعدها** ويقوم البنك بجمع

1: خير الدين عبد ربه الحمري امكانية استخدام توريق القروض المصرفية كاسلوب للتمويل السكني في ليبيا مقال منشور في كلية العلوم الاقتصادية جامعة عمر المختار /البيضاء 2012 ليبيا ص05

2: المادة02 من القانون رقم 06-05 الجريدة الرسمية العدد 15 ص 14

3: بوحفص جلاب نعناعة الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر مجلة المفكر العدد 05 كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر ص 364.

كل القروض التي منحت للمواطنين و بشكل محفظة مالية حيث يقوم ببيعها إلى مؤسسة مالية متخصصة وهي **شركة إعادة التمويل الرهني** لكي تتعامل بهاته القروض في السوق الثانوية بعد الاتفاق مع البنك البائع بإدارة محفظة التوريق مقابل عمولة تتفق عليها .**بعد** نجاح عملية الشراء من طرف شركة إعادة التمويل الرهني تقـــوم المؤسسة المالية بإصدار أوراق مالية مضمونة برهون عقارية التي تتضمنها المحفظة **وعندها** تقوم باستعمال المبالغ المحصلة من إصدار هذه الأوراق في شراء المحافظ العقارية.وهكذا تبدأ عملية البيع والشراء.

4/2فوائـده:

- ✓ توفر عمليات التوريق الفرصة لتحويل الديون إلى سندات ثم إلى أسهم وبالتالي تخفيف أعباء المديونية.
- ✓ الدمج بين أسواق المال وأسواق الائتمان مما يؤدي إلى تنشيط السوق المالية من خلال تداول الأوراق المالية التي تصدر عن الأصول المالية محل التوريق.

وقد شهدت الساحة التشريعية إصدار قانون خاص بالتوريق سنة 2006 والذي يهدف إلى تحديد النظام القانوني القابل للتطبيق على توريق القروض الرهنية المتعلقة بقطاع السكن كما سعى إلى تدعيم دور البنوك الجزائرية من خلال توفير المزيد من السيولة .

5/2القواعد العامة لمنح قروض إعادة التمويل:[1].

-أن يمنح لغاية بناء أو شراء مساكن جديدة أو لتحديث وتجديد وحدات سكنية.

-أن لا تزيد قيمة السكن الرهون عن 80% من مبلغ القرض.

-أن لا يزيد عدد الأقساط الشهرية المستحقة لكل قرض سكني عن قسطين اذا كانت دورية السداد على أساس شهري أو لايكون قد تجاوز تاريخ استحقاق أي قسط 03 شهور إذا لم يكن التسديد على أساس شهري.

أ- سندات فوائد ثابتة :

تتراوح المدة الزمنية لهذه السندات من 02 الى 07 سنوات وتدفع الفائدة كاملة للسندات نصف السنوية ، كما تدفع القيمة الاسمية والفائدة المستحقة عليها في تاريخ الاستحقاق.

ب- سندات ذات فوائد متغيرة :

تصدر الشركة سندات ذات فائدة متغيرة لمدة 03 سنوات يعاد تحديد الفائدة كل ستة أشهر ويمكن تحديد سقف لهذه الفائدة كحد ادني أو حد أقصى.

6/2تطور عمليات إعادة التمويل الرهني:

1: دليل شركة اعادة التمويل الرهني.

يوضح الرسم البياني المبين أسفله (الشكل رقم: .....) تطور عمليات إعادة تمويل محافظ القروض الرهنية المنجزة من طرف ش.إ.ت.ر، حيث أن عمليات إعادة التمويل هذه عرفت نهجا متصاعدا مرتبطا بمستوى تطوري لعمليات إعادة التمويل خصوصاً في سنة 2003.

أما عن سنة 2004، فقد عرفت عمليات إعادة التمويل تراجعاً مقارنةً مع 2003، و هذا راجع على وجه الخصوص إلى تحقق فائض في السيولة على مستوى السوق النقدية

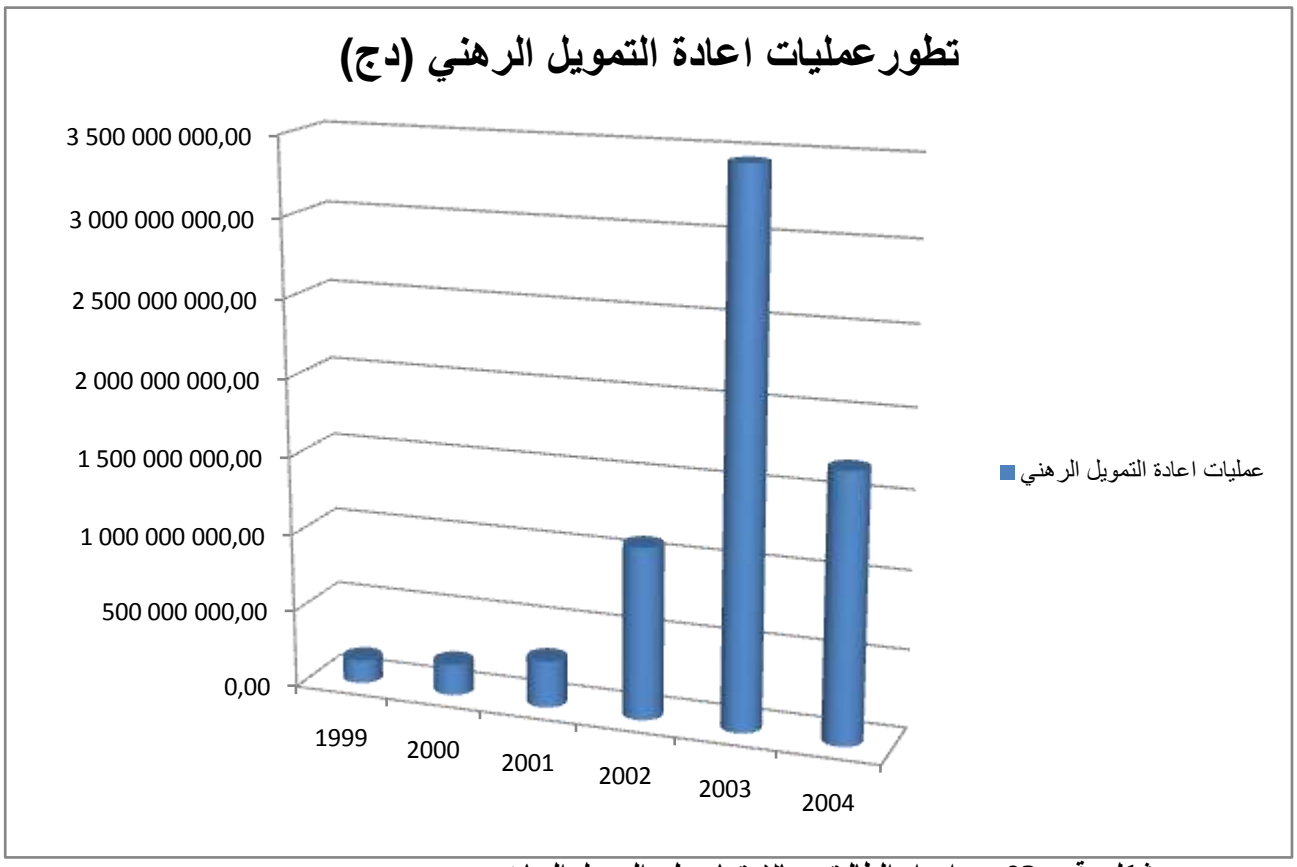
جدول رقم :07. تطور عملبات التمويل الرهني في الجزائر

السنوات	عمليات التمويل الرهني (د ج)
1999	150.000.000.00
2000	200.000.000.00
2001	300.000.000.00
2002	1.100.000.000.00
2003	3.450.000.000.00
2004	1.700.000.000.00

المصدر:

SRH - Bilan et perspectives 1997-2003, P19

SRH – Rapport annuel 2004, P10



شكل رقم :.02.من اعداد الطالبتين بالاعتماد على الجدول السابق

3/صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية:FCGMPI

تم إنشاء الصندوق بالمرسوم التنفيذي 409/97 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 وهو منظم في شكل تعاضدية ذات طابع تعاوني لايهدف إلى الربح كما أن له تمويل ذاتي وإدارة مستقلة أي يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحت وصاية وزارة السكن[1].

1/3الضمان الممنوح من طرف الصندوق :[2]

الضمان هو عبارة عن تأمين إجباري يقوم به المتعهد بالبناء لتغطية التسبيقات المدفوعة من طرف المشتري في حال العجز وهذا حسب الحالات الآتية :

- ✓ لما يكون المتعهد بالبناء عبارة عن شخص طبيعي:

–وفاة المتعهد بالبناء وعدم مواصلة المشروع من طرف ورشته.

1: دليل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

2: عبد الله الحاج نسرين ،دور البنوك في تمويل قطاع السكن في الجزائر مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في العلوم التجارية تخصص مالية جامعة يحي فارس المدية الجزائر 2013/2012 ،.ص 35

-عدم تطبيق الشروط من طرف السلطات القانونية.

-النصب والاحتيال المثبت من طرف السلطات القانونية.

✓ لما يكون المتعهد بالبناء عبارة عن شخص معنوي:

-إفلاس المؤسسة لأسباب مختلفة.

-نصب واحتيال المؤسسة المثبت بواسطة السلطات القانونية.

شهادة الضمان: هي تأسيس إلزامي على المتعهد بالبناء ، نصت عليه المادتين 10و11 من المرسوم التنفيذي المتعلق بالنشاط العقاري 03/93 حيث تنصان على :

المادة 10: هذا التامين يضمن استرجاع الدفعات بالنسبة للمشتري التي قدمها للمتعهد بالبناء غي حالة عجز هذا الأخير .

المادة 11: من اجل البيع على التصاميم المتعهد بالبناء مطالب بتغطية التعهدات بواسطة تأمين ممنوح من طرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

4/ شركة ضمان القرض العقاريSGCI:

هي مؤسسة عمومية اقتصادية جزائرية ذات أسهم أنشئت في أكتوبر 1997 برأسمال 1000.000.000 دج أي مايعادل 150000 دولار أمريكي.

وأسهم **شركة ضمان القرض العقاريSGCI** موزعة على ملاكها على النحو التالي :

- الخزينة العمومية :16140سهم أي 807.000.000 دج.
- البنك الوطني الجزائري : 579 سهم أي 28.290.000 دج.
- البنك الخارجي الجزائري :109 سهم أي 546 مليون دج.
- القرض الشعبي الجزائري : 579 سهم أي 28.290.000 دج.
- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:579 سهم أي 28.290.000 دج.
- الشركة الجزائرية للتامين وإعادة التامين :386 سهم أي19.300.000 دج.
- الشركة الجزائرية للتأمينات: 386 سهم أي19.300.000 دج.
- الشركة المركزية لإعادة التامين :193 سهم أي 9.650.000دج.
- الشركة الجزائرية لتأمينات النقل:193 سهم أي 9.650.000 دج.

1/4أهدافها :

- إعطاء الضمانات للقروض الممنوحة من طرف المؤسسة المالية.
- التسيير بطريقة مستقلة لمال شركة الرهن العقاري والمكون من حصص المؤسسات المالية .
- مراقبة تسيير المؤسسات المالية بشان المنازعات القانونية مع حق الحلول محلهم لمتابعة عملية استرجاع الدين.
- تنفيذ كل عمليات القرض الخاص بمتعهدي البنك.

ويتمثل النشاط الرئيسي للشركة في إعطاء ضمانات لمؤسسة بنكية ومالية تنمح بدورها قروض موجهة للترقية العقارية ، الحصول على سكن أو تجديد بناء ذاتي ،حتى تقي هاته الأخيرة نفسها من المخاطر فتمنح الشركة ضمانات للبنوك وتتمثل الضمانات الممنوحة ل:[1]

1/ لمتعهدي البناء:

– يغطي الضمان المؤمن ضد الإعسار النهائي للمقترض.

– يعلن الإعسار النهائي للمقترض من طرف هيئة مؤهلة تابعة للمؤمن.

2/ضمان القروض الممنوحة للأفراد:

–يمكن أن يكون الضمان كلي أو بسيط.

–الضمان البسيط يغطي المؤمن ضد أي عسر نهائي للمقترض.

– الضمان الكلي يضمن بالإضافة إلى الضمان البسيط تغطية الاستحقاقات المتأخرة الدفع من طرف المقترض.

2/4القواعد العامة لمنح القروض:[2].

–أخذ رهن عقاري كضمان.

–قدرة المستفيد على تغطية 20% من التكلفة الكلية للسكن.

–يجب أن يكون للمستفيد دخل دائم تقتطع منه 30% قصد التعويض.

–أن لاتتجاوز مبلغ القرض 80% من المبلغ الإجمالي للبناء أو شراء مسكن.

5/ الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS.

1: عبد الله الحاج نسرين ، ،مرجع سبق ذكره .ص38

2 دليل شركة اعادة التمويل الرهني.

الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية خصص هذا الصندوق لتدعيم بناء السكنات الاجتماعية الخاصة بالأجراء أي الفئة العاملة وهو يمّول من قبل الدولة وكذا الصناديق الاجتماعية الأخرى[1].

لقد استطاعت الجزائر أن تأسس نظاما للحماية الاجتماعي يتميز بالتنوع ويستجيب لكل احتياجات فئات المجتمع وحقق أهداف اجتماعية واقتصادية كبيرة، لكن التحدي الكبير الذي يواجه هذه المؤسسات الاجتماعية التي تتحملها هذه المؤسسات واستثمار المساهمات الاجتماعية بأحسن الطرق حتى تحقيق أرباح يمكن أن تساهم في الحافظ على توازنها المالي ومنه الحفاظ على نظام الحماية الاجتماعية وبالتالي استمراره وتركه للأجيال القادمة، وذلك ينعكس كله على التنمية البشرية في الجزائر.

1/5 كيف يعمل الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

يسير الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية [2] بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في 14 رمضان 1416 الموافق 03 فيفري 1996، تمتع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، إذْ يوضع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية تحت وصاية الوزير المكلف بالحماية الاجتماعية، حيث تتمثل مهام هذا الأخير فيما يلي :

- ✓ العمل على ترقية السكن ذو طابع اجتماعي لصالح العمال الأجراء وفقا لمبادئ التوزيع المتساوي والتضامن بين العمال الأجراء في جميع قطاعات النشاط؛
- ✓ المشاركة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن ذو طابع اجتماعي لصالح العمال الأجراء؛
- ✓ التأكد من الإنجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار؛
- ✓ تعبئة كل موارد التمويل من أجل ترقية السكن ذو طابع اجتماعي لصالح العمال الأجراء ، وكذا جمع حصة صندوق الخدمات الاجتماعية من الهيئات المستخدمة مثلما هو منصوص عليه في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 94-186 المؤرخ في 06 جويلية سنة 1994؛
- ✓ القيام بكل الأعمال الرامية إلى تحسين ظروف السكن للعمال الأجراء؛

[1] نموذج تقديم مشروع، عنوان الموضوع: الموضوع الخامس تقييم وضبط التكاليف الحماية الاجتماعية، أ.تهتان موراد جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية الجزائر، كلية العلوم الاقتصاديةوالعلوم التجارية وعلوم التسيير.

[2] http://www.eldjazaironline.net/02/national/3-2011-06-16-15-16-24/9551-2011-12-10-19-31-47.html

✓ القيام بكل الدراسات الرامية إلى تحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء

2/5تسيير الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS.

يشرف على الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية[1] مجلس إدارة ويسيره مدير، ويحدد الوزير الوصي بقرار التنظيم الداخلي للصندوق بناء على اقتراح من المدير بعد موافقة مجلس الإدارة، حيث يتكون مجلس الإدارة من 28 عضوا منهم: خمسة عشر (15) ممثلا عن العمال الأجراء، خمسة (05) ممثلين عن المستخدمين، ممثل واحد (01) عن الوزير المكلف بالسكن ، ممثل واحد (01) عن الوزير المكلف بالجماعات المحلية ، ممثل واحد (01) عن الوزير المكلف بالحماية الاجتماعية ، ممثل واحد (01) عن الوزير المكلف بالمالية ، ممثل واحد (01) عن الوزير المكلف بالتخطيط، ممثل واحد (01) عن الوزير المكلف بالتضامن الوطني، ممثل واحد (01) عن مستخدمي الصندوق.

لقد أعطى القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية للموظف[2]:

- الحق في الحماية الاجتماعية والتقاعد؛
- الحق في الاستفادة من الخدمات الاجتماعية.

المادة 34 من القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية للموظف يستفيد الموظف من الخدمات الاجتماعية في إطار التشريع المعمول به.

تعتبر الخدمات الاجتماعية جميع الأعمال أو الإنجازات التي تساهم في تحسين و تطوير معيشة الموظفين والعمال ماديا ومعنويا عن طريق تكملة لأجر العمل تقدم في شكل خدمات في مجال الصحة والسكن وبعض ضروريات المعيشة والثقافة والتسلية وبصفة عامة جميع التدابير ذات الطابع الاجتماعي التي تستهدف الحياة اليومية للموظف أو العامل وأسرته لتمكينه من تحسين إنتاجه أو مردوده الوظيفي.

ينظم هذه الهياكل المرسوم رقم 179/82 المؤرخ في 1982/05/15 المحدد لمحتوى الخدمات الاجتماعية حيث يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية و كيفيات تمويلها.

أما التسيير فينظمه المرسوم رقم 303/82 بتاريخ 1982/09/13، والتعليمية رقم 17 مؤرخة في 1983.5.31 تتعلق بكيفية تمويل القطاع العمومي، وتسيير خدماته.

[1] الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية لولاية المدية (حي 24 فيفري) الجزائر FNPOS.

[2] المصدر منتديات الونشريسي التعليمية . http int/ bou_r . talk4her. Com/ t13688_topic_ixzz2ZCJCufbP

- **الأحكام المالية:**

زيادة على الموارد الآتية من حصة اشتراكات الهيئات المستخدمة في الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، كما حددها التنظيم المعمول به يمول الصندوق ب:

- الموارد المقررة في المادة 04 من القانون رقم 16/83 المؤرخ في 1983/07/02.
- المساهمة المالية المحتملة العمال الأجراء المستفيدين.
- يتولى الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء تحصيل حصص اشتراكات الهيئات المستخدمة في صندوق الخدمات الاجتماعية مستحقة للصندوق، حيث يعد دفعها للحساب الذي يفتحه الصندوق طبقا للأحكام القانونية.
- تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة بموجب اتفاقية تبرم بين الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء والصندوق[1]؛
- يدفع مستخدمو مختلف قطاعات النشاط الوطني إلى الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء حصة اشتراك الخدمات الاجتماعية المقررة في المرسوم التنفيذي رقم 186/94 المؤرخ في 1994/07/06 ابتداء من اليوم الأول من الشهر الذي يلي نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية الجزائرية الديمقراطية الشعبية؛
- يستوجب على المستخدمون والمؤسسات المكلفة بتسيير الخدمات الاجتماعية بإعادة دفع المبالغ المستحقة لهيئة الضمان الاجتماعي المذكورة في المادة السابقة، بعنوان المساهمة في تمويل السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء، ابتداء من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي رقم 186/94 المؤرخ في 1994/07/06؛
- إن شروط دفع حصة الاشتراك وكيفياته ومدته هي تلك المقررة في التشريع المتعلق بتحصيل الاشتراكات الضمان الاجتماعي؛
- تمول الهيئة المستخدمة صندوق الخدمات الاجتماعية التابع لها بمساهمة سنوية تحسب على أساس نسبة
- 03%[2] من كتلة الأجور الخام بما في ذلك العلاوات والتعويضات على اختلاف أنواعها اعتماداً على حسابات السنة المنصرمة، هذا على ما ذُكِر في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 186/94 الصادر في 1994/07/06 المتمم للمرسوم 179/82 حيث جاءت كالتالي: تخصص نسبة 03% المقررة في الفقرة أعلاه حسب ما يلي:

---

[1] حرر بالجزائر في 14 رمضان عام 1416 الموافق لـ 1996/02/03 أحمد أويحي Site Web F.N.P.O.S :http://www.fnpos.dz

[2] منتديات الونشريسي التعليمية (ما يجب أن تعرفه عن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS)، مرجع سبق ذكره.

أ. نسبة 02% لإنجاز الأعمال المقررة في المادة 03 الفقرة الأولى (الخدمات الاجتماعية)؛

ب. نسبة 0.5% بعنوان المساهمة في الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في ترقية السكن الاجتماعي للأجراء المعرف بـ: FNPOS؛

ج. نسبة 0.5% بعنوان المساهمة في تمويل نظام التقاعد (الصندوق الوطني للتقاعد)، يدفع المستخدم مباشرة حصة 0.5% المقررة في المقطع الثالث أعلاه للهيأة المكلفة بالتقاعد المسبق حسب الكيفيات السارية في مجال الضمان الاجتماعي، هذه النسبة ألغيت بقرار رئاسي وأضيفت لنسبة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS لتصبح إجمالي نسبة المساهمة في ترقية السكن الاجتماعي للأجراء هو 01%.

3/5المستفيدون من الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS:

يستفيد من الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية التي توفرها الهيئة المستخدمة، العمال والموظفون والمتقاعدون التابعون لها، وكذا الأسر التي يتكفل بها هؤلاء شرط أن يكون مؤمن، أما الغير المستفيدين فهم الذين يعملون لدى القطاع العسكري.

رفع الصندوق الوطني للمعادلات الاجتماعية، التجميد عن القروض والمساعدات المالية التي يوفرها الصندوق لكل موظف حصل على سكن حسب إحدى الصيغ المعتمدة في قطاع السكن، وذلك وفقا للحق الذي يوفره صندوق المعادلات الاجتماعية لكل موظف مصرح به قانونا لدى صندوق الضمان الاجتماعي، بحاجة إلى مساعدة لاقتناء سكن.

وحسب مصادر موثوق فيها من الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية[1]، فإن هذا الأخير استأنف دراسة ملفات طلبات المساعدات المالية الموجهة للموظفين المستفيدين من سكنات الدولة، عبر صيغة السكن الاجتماعي التساهمي وكذا السكن الترقوي المدعم تبعا لمراسلة جديدة تلقاها الصندوق من وزارة العمل والتشغيل والضمان الاجتماعي، والتي تضمنت إلى جانب أوامر متعلقة بالإفراج عن الطلبات وإشهار قوائم المستفيدين من المساعدات المالية للصندوق، إذْ أمرت الدائرة الوزارية للطيب لوح بتسهيل الإجراءات الإدارية وتخفيف الملف الإداري المطلوب، إلى جانب مراجعة كيفيات تسديد قيمة القرض في حال استفاد الموظف من القرض.

كما أمرت وزارة العمل الصندوق الوطني للمعادلة الخدمات الاجتماعية، بفتح فروع تابعة للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية عبر كافة ولايات الوطن الـ 48، لإنعاش هذا الصندوق وتمكينه من توفير خدمة لكافة

[1] الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS بولاية البليدة، الجزائر.

الجزائريين المؤمنين اجتماعيا على نفس القدر من المساواة، سواء تعلق الأمر بالاستفادة من السكنات التابعة لهذا الصندوق أو الاستفادة من المساعدة المالية المقدرة بـ 25 مليونا أو قرضا بقيمة 50 مليونا نصفه واجب السداد، والنصف الآخر معفى من السداد، لأنه يعتبر بمثابة مساعدة شأنها شأن الدعم الذي توفره الدولة عبر الصندوق الوطني للسكن.وضمن هذا السياق، راسل وزير العمل، الصندوق الوطني للمعاد لة الخدمات الاجتماعية قصد تفعيل مشروع فتح فروع ولائية وجهوية بولايات الجمهورية الـ 48، وذلك في خطوة نحو تعميم برنامج السكن الخاص بالصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، على اعتبار أن هذه الصيغة من السكنات موجهة لكل الأجراء دون استثناء، رغم الضبابية التي مازالت تطبع كيفيات الاستفادة من البرنامج السكني لهذا الصندوق أو من الإعانات المالية أو مساعدات الحصول على سكن، رغم أن خدمات هذا الصندوق موجهة لأزيد من 3 ملايين جزائري، منهم (01) واحد مليون و600 ألف تابع لقطاع الوظيف العمومي، والباقي تابع للقطاعات الاقتصادية والمصنفين في خانة ''أجير''.

رفع التجميد عن مساعدات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وإرفاقه بإجراءات ترمي إلى رفع البيروقراطية ومراجعة سياسة انتشار الصندوق وإقامة فروع له بولايات الجمهورية يأتي في سياق التقرب من الأجراء ووصل العلاقة بينهم وبين الصندوق بمختلف مناطق الوطن، على خلفية الأوامر الجديدة التي وصلت الصندوق والقاضية بتعميم برنامج السكن الخاص بالصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، وتوسيع الاستفادة من المساعدة المالية والمقدرة في الوقت الراهن بـ25 مليونا، وهي مساعدة تمنح لكل أجير طلبها قصد تسديد ثمن شقة وفق إحدى الصيغ السكنية المعتمدة من قبل الجهاز التنفيذي.

الفرع الثالث:مصادر التمويل الخارجية لقطاع السكن في الجزائر

1-الاستثمار السعودي للعقارات:

من بين الاستثمارات السعودية في هذ ا المجال الاتفاقية التي وقعتها شركة سناسكو للاستثمار والتطوير العقاري مع مؤسسة ترقية السكن العقاري لولاية وهران في الجزائر يتم بموجبها تولي سناسكو تطوير مشروع متكامل يلبي احتياجات شريحة واسعة من العملاء بقيمة **400 مليون يورو** كأول شركة عقارية خليجية في الجزائر توفر حلولا عقارية مثل الشقق السكنية والمكاتب والمحال التجارية ويضم على اقل تقدير **2000 وحدة سكنية** [1] وتبلغ مساحة المشروع **150 ألف م²** وسيتضمن مركز للأعمال ومركزا ترفيهيا يجمع كافة الخدمات الذي يجعله مشروعا ناجحا بجميع المقاييس.

[1] جريدة le quotidian اليومية العدد 25 بتاريخ 2009/03/05.

2-الشركة الإماراتية للاستثمار:

الشراكة الإماراتية في سوق السكن الجزائري تجسدت بواسطة شركة الإمارات الدولية للاستثمار باتفاق قيمته **05 مليار دولار** لانجاز مشروع سكني وترفيهي ،الشركة اعتمدت على مواردها في تمويل *دنيا بارك* على مساحة **670 هكتار** إضافة إلى بناء مجمع سكني ضخم وفندق وملعب قولف بغلاف مالي **قدره 20 مليار دولار** وقد وقعت الشركة عقود بانجاز آلاف السكنات وبتصاميم تناسب الخصوصية المعمارية لمدن الجزائر وقد قدرت قيمة الاستثمارات ب 30 مليار دولار سنة 2010. [1]

3-بنك الإنشاء والتعمير :

حيث يعتبر من أشهر الهيئات المتعددة التي تعمل على تقديم المساعدات وذلك بتمويلها لآلاف المشروعات السكنية في أنحاء متعددة من العالم حيث حصلت الجزائر على قرض قي 25 جوان 1998 قدر ب 150مليون دولار من احل تمويل مشروع انجاز سكنات موجهة للطبقات ذات الدخل الضعيف. [2]

المبحث الثالث:واقع قطاع السكن ،أهم المشاكل و المخاطر التي تواجهه.

المطلب الأول :واقع قطاع السكن في الجزائر(الانجازات).

إن تتبعنا لمسار السياسة السكنية في الجزائر يوحي لنا بالجهود المبذولة من قبل الدولة الجزائرية لتلبية طلبات الأفراد وتوفير مسكن ملائم على الأقل لكل عائلة جزائرية خاصة بعد شروع الجزائر في تطبيق إصلاحاتها الاقتصادية على شتى القطاعات بما فيها قطاع السكن أين لمسنا طفرة نوعية في مجال انجاز السكنات فكان ذلك من خلال التنويع في الأنماط السكنية الحضرية وكذا تدعيم السكن الريفي بالإضافة إلى خلق هيئات متعددة من شأنها تدعيم القدرة الشرائية للمواطن بغية تسهيل عملية شراء مسكن ،لتعزز في الأخير كل الجهود بمشروع القرن والمتمثل في انجاز مليون وحدة سكنية على مدى خماسية من الزمن امتدت من 2005 إلى 2009 وسنعمل على تحليل الوضع بمقارنة المنجز من السكنات مع الطلب عليها في السوق السكني[3]

[1] جريدة الخبر اليومية رقم 15 بتاريخ 2007/02/05.

3Habitat et construction, revue N° 01, sep / oct, Algérie, 1998, P08

3: حاوشين ابتسام ،مرجع سبق ذكره، ص127

الجدول رقم 08.: تحليل العرض والطلب على السكنات في قطاع السكن بالجزائر الفترة **2008/1990**

السنوات	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	2008
العرض (وحدة سكنية)										
السكن الاجتماعي	**20712**	**12701**	**23959**	**17213**	**20188**	**48104**	**42946**	**50405**	**55764**	**57657**
السكن الترقوي	**6293**	**6566**	**12212**	**16845**	**17397**	**26271**	**15724**	**15959**	**9299**	**4070**
السكن التساهمي	/	/	/	/	/	**9060**	**21092**	**18482**	**22366**	**37145**
سكنات عدل	/	/	/	/	/	/	/	/	/	**1827**
السكن الريفي	**12230**	**5530**	**13738**	**8516**	**43999**	**48087**	**32532**	**24751**	**33946**	**104968**
الطلب (وحدة سكنية)										
عدد السكان	**25321000**	**25393000**	**2672000**	**27172000**	**27756000**	**28353000**	**28962000**	**29585**	**30221000**	**34800000**
عدد العائلات	**3500597**	**3605615**	**3713783**	**3825197**	**3939953**	**4058151**	**4179896**	**4305293**	**4434452**	**5776441**
الحضيرة	**3283000**	**3345000**	**3437000**	**3517000**	**3588566**	**3640514**	**3662983**	**3685849**	**3773278**	**5244347**

السكنية										
العجز السكني =الحضيرة السكنية-عدد العائلات	**217897**	**260615**	**276783**	**308197**	**351387**	**417637**	**516913**	**619443**	**661174**	**532094**

المصدر : – عبد القادر بلطاس ،الاقتصاد المالي والمصرفي (السياسات الحديثة في تمويل السكن) مرجع سبق ذكره ص53

– الديوان الوطني للإحصائيات للجمهورية الجزائرية ،معطيات إحصائية حول الإحصاء العام الخامس للسكان والإسكان مرجع سبق ذكره ص3

التحليل:

إذا تفحصنا كل نمط سكني على حدى نجد أن الدولة الجزائرية لازالت تعاني اختلالات في رسم سياساتها السكنية التي بمكن أن تتماشى مع الطلب وللمزيد من الإيضاح سنقوم بتحليل كل نمط سكني.

* **السكن الحضري الترقوي** : نلاحظ انه على الرغم من إعادة نظر الدولة الجزائرية في مجال الترقية العقارية عن طريق انجاز السكنات الترقوية إلا أن حصة هذه الأخيرة تبقى ضعيفة نظرا لارتفاع تكلفة هذه السكنات وهذا ما نلاحظه في انخفاض العرض حيث بلغت سنة 2008 إلى 4070 سكن .
ومن هنا نجد أن السكنات الترقوية تبقى كحل لفئة الدخل المرتفع مع العلم أن اغلب الجزائريين هم ذوي الدخل الضعيف أو المتوسط.
* **السكن التساهمي** : هي الصيغة السكنية التي أعادت الدولة النظر فيها لعدة مرات من حيث إعادة اعتبارها بما يتماشى مع متطلبات الأفراد وعلى الرغم من كونها صيغة سكنية حضرية تراعي قدرة المواطن نوعا ما بسبب عدم ارتفاع تكلفة السكن ، غير أن التلاعبات الإدارية خاصة على مستوى البلديات المعنية بتحضير قوائم المستفيدين بالإضافة إلى انخفاض حصة هذا النمط السكني مقارنة بالطلب جعل مساهمته في حل أزمة السكن نسبية.مما جعل المواطن الجزائري لا يستطيع الحصول عليها بالرغم من تسهيلات الدولة.
* **سكن صيغة البيع عن طريق الإيجار** : هي صيغة أعطت آمالا كبيرا ودفعا للجزائريين واعتبرت من أهم الحلول لأزمة السكن لكن ما يلاحظ في شروط حيازتها أنها تخص المواطن الذي يتراوح دخله بين 12000 دج أما الآن فهي تتراوح مابين 24000 دج إلى 40000دج وانه على المستفيد أن يدفع 25% من تكلفة السكن أما 75% فتكون على شكل أقساط كراء لمدة 20 سنة.

وإذا كنا واقعيين ومع الانخفاض الكبير للقدرة الشرائية الذي صاحبه انخفاض مستوى المعيشة وارتفاع تكاليف الحياة نجد أن دخل المواطن الجزائري لا يسمح له بدفع ماقيمته 25% وحتى انه لا يستطيع دفع أقساط الكراء الشهرية التي قد تفوق 8000 دج إضافة إلى تكاليف صيانة العمارات والمحيط وهذا ما يشكل عقبات أمام ذوي الدخل الضعيف والمتوسط ، ما تعكسه الإحصائيات المدونة في الجدول المقدرة ب 1827 عرض سكني .

* **السكن الريفي:** نلاحظ انه على الرغم من تقديم الدولة للمستفيد دعما ماليا من اجل انجاز سكنه بنفسه وبالرغم من إعادة النظر في الإعانة المالية وذلك بالرفع منها ،إلا أن المستفيد يجد أن قيمة هذه الإعانة لا تكفي كمساعدة لإتمام انجاز مسكن خاصة مع الارتفاع المستمر في أسعار مواد البناء وهذا ما خلق ظاهرة العديد من السكنات الريفية الغير تامة الانجاز.

* **مشروع مليونان وحدة سكنية:** [1]

لقد سطر رئيس الجمهورية مرة أخرى خطة تنموية خماسية تمتد من 2010 إلى 2014 ودعم بغلاف مالي قدر بأكثر من 3700 مليار دج لقطاع السكن بهدف انجاز 02مليون وحدة سكنية مس كافة الصيغ السكنية المعتمدة في الجزائر حيث تم تجنيد كل المؤسسات العمومية والخاصة لانجاز هذا البرنامج.

وبالرغم من الجهود المبذولة إلا انه يتضح لنا جليا تفاقم الهوة بين العرض والطلب على السكنات مما أدى تفاقم العجز أكثر فأكثر وعليه فان تطور البناءات السكنية يزداد بنسبة ضعيفة مقارنة مع تطور الاحتياجات للسكن وهذا ما خلق أزمة سكن تزداد حدتها سنة بعد أخرى.

المطلب الثاني: مخاطر تمويل الترفية العقارية في الجزائر :

يواجه قطاع السكن كغيره من القطاعات مشاكل ومخاطر تمويلية ناجمة عن عدة أسباب ترجع إلى:

الفرع الأول :مخاطر الأوضاع الاقتصادية، الاجتماعية، السياسية ،القانونية والطبيعية (مخاطر عامة): إن من أهم المخاطر التي تؤثر في مشكل التمويل هي تلك التي تطرأ على البيئة الاقتصادية والسياسية والاجتماعية حيث يصعب التحكم فيها والسيطرة عليها كونها تمس الاقتصاد أي الاستثمارات ككل ولو قمنا بالإسقاط على ما عاشته وتعيشه الجزائر نجد ما يلي :

1/المخاطر الاقتصادية:

-نسبة التضخم المرتفعة وانخفاض قيمة الدينار الجزائري والتي تنعكس بصورة جلية على :

1: عبد الله الحاج نسرين ،مرجع سبق ذكره.ص84

-تدني القدرة الشرائية للمواطنين وهذا ما شكل عائقا أمام الأفراد للحصول على سكنات مهما كانت طبيعتها نظرا لارتفاع تكاليفها.

-إن التضخم يؤثر مباشرة على أسعار الفائدة التي تفرضها البنوك على القروض العقارية وهذا ما يجعل أسعار الفائدة غير مستقرة لأن البنوك تكون مضطرة إلى رفعها-أسعار الفائدة- تحاشيا لتراجع إراداتها وهذا يؤدي إلى عزوف الأفراد على طلب القروض بسبب ارتفاع تكاليفها.

-إن انخفاض سعر صرف العملة للبلد (كحالة الجزائر)سينعكس بصورة مباشرة وبشكل سلبي على أسعار مواد البناء باعتبار معظمها مواد مستوردة حيث يؤدي إلى ارتفاعها.مما يهدد عمليات الإنجاز بالتوقيف والتأخير لعدم قدرتها على إتمام المشاريع المقررة.

-إن اضطرابات السوق السالفة الذكر (التضخم ،تقلب أسعار الصرف) يزيد من تكاليف المشاريع السكنية وهذا يحد من دخول الخواص ويقتل المنافسة في هذا القطاع الذي تعود بالنفع على المواطن من خلال تعزيز فرص الحصول على سكن.

-مخاطر عدم كفاية عرض الموارد المالية اللازمة لتمويل المشاريع السكنية .

2/مخاطر سياسية :وتتعلق بالأوضاع السياسية للبلاد والقرارات السياسية المتخذة من طرف السلطات

3/مخاطر قانونية : تتمثل في التغييرات القانونية أو التنظيمات التي تؤثر مباشرة على انجازات القطاع السكني .

4/مخاطر طبيعية: تتمثل في الكوارث الطبيعية، الزلازل الفيضانات .....الخ.

5/مخاطر اجتماعية : ارتفاع معدلات البطالة والفقر والأزمات الاجتماعية يزيد من تفشي ظاهرة السكنات القصديرية

الفرع الثاني /مخاطر القروض العقارية (مخاطر خاصة):

إن عملية التمويل تتولد عتها بعض المخاطر الناجمة عن منح القروض العقارية –السكنية-هاته العملية المبنية أساسا على الثقة بين الزبون والبنك واهم هذه المخاطر:

- المخاطر القانونية:هي تلك المتعلقة بالوضعية القانونية للمقترض ونوع النشاط الذي يمارسه وكذلك بالوضعية القانونية للعقار محل الفرض منها:

- مخاطر متعلقة بالرهن: يجب أن بكون المقرض حذرا حيث يجب أن يكون العقار محل العقد قابلا للرهن وأن لا يكون مرهونا من قبل كما يجب أن يوقع كل طرف في العقد (عقد الرهن) وان يتم توثيقه عند الموثق الذي يقوم بمراجعة صحة وسلامة العملية.[1]
- خطر عدم السداد : يعتبر هذا الخطر أكثر ضررا لأنه يعتبر عجزا نهائيا و كليا أو جزئيا للمقترض أو هلاك قيمة القرض بالنسبة للمصرف وهو يعبر عن تلك الخسارة التي يمكن أن يسجلها المصرف عند عدم قدرة المدين الوفاء بالتزاماته عند الاستحقاق المتمثلة في أصل المبلغ والفوائد وهذا يمثل عجز في تحقيق الإيرادات بالنسبة للبنك.[2]
- خطر السيولة : ويحدث عن عدم قدرة البنك على توقير السيولة الكافية لمباشرة أنشطة مختلفة ولما أن القروض العقارية قروض طويلة الآجل فإن البنوك عادة ما تحجم عن تقديم هذه القروض لأنها تمثل خطر كبير للبنك ولأن مبالغها كبيرة فآي خلل في السيولة يؤدي إلى ارتفاع المخاطرة فقدان الثقة بالبنك حيث يصيح مهددا بالإفلاس.
- خطر سعر الفائدة: سعر الفائدة هو ذلك الثمن الممنوح من طرف المقترض للبنك من اجل الحصول على قرض أو الثمن الذي يتحصل البنك من خلاله على ودائع وبحدث هذا الخطر عندما تكون تكلفة الموارد أكبر من عائد الاستخدامات . عند الاحتفاظ بديون بمعدل فائدة ثابت يصعب التحكم في هذا الخطر عند منح قرض بمعدل ثابت لصعوبة التنبؤ بتطور المعدلات في مدة طويلة (10-25 سنة) وتتأثر أرباح البنك بطريقة سلبية عن طريق بسبب التغيرات في معدلات الفائدة التي لم يتم التنبؤ بها.[3]

– مخاطر إدارية ومحاسبية:أساس هذا الخطر هو ضعف التأهيل لموظفي البنك وعدم رسكلتهم من حين لآخر ممايؤدي إلى ارتكاب الأخطاء الإدارية أو التقييم الخاطئ لطالبي القروض مما يوقع البنك في خطر أو تضييع فرص عليه. [4]

الفرع الثالث / مخاطر عملية التوريق: تنقسم مخاطر الاستثمار في هذه الأوراق المالية إلى قسمين يتمثلان في :

---

[1]: ارعيم أمال ،التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر.د/ح BDL 2010/2000 مذكرة لنيل شهادة ماستر شعبة العلوم الاقتصادية تخصص مالية وبنوك كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير جامعة قاصدي مرباح ورقلة الجزائر 2011/2010 ص ص47 48

[2]: عزيزي رقية التمويل العقاري وعلاقته بقطاع السكن دراسة ميدانية بنكي BDL.CNEP مذكرة لنيل شهادة الماستر شعبة العلوم الاقتصادية تخصص مالية وبنوك كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير جامعة قاصدي مرباح ورقلة 2015/2014 ص08

[3]: سمية بن شيخة .التمويل العقاري في البنوك التجارية د /ح CNEP. ورقلة مذكرة لنيل شهادة ماستر شعبة العلوم الاقتصادية تخصص مالية وبنوك كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير جامعة قاصدي مرباح ورقلة الجزائر 2014 /2015ص 07

[4]: عبد المعطي رضا وآخرون. إدارة الائتمان .دار وائل للنشر القاهرة مصر 1999 ص ص106.107

* المخاطر الناتجة عن كون المقترض يقوم بالتسديد المسبق للمبالغ المستحقة أو لجزء منها وهذا قبل تاريخ الاستحقاق نتيجة لتحسين الظروف الاقتصادية وتنقسم هذه المخاطر بدورها إلى قسمين رئيسيين هما :

– مخاطر التسديد المسبق المرتب PREPAYMENT RISK SYSTEMATIC فهذه المخاطر تعتبر بالنسبة لعدم القدرة على الدفع كنتيجة لتدهور الظروف الاقتصادية كالكساد .

– مخاطر التسديد المسبق غير الرتب : USYSTEMATIC PREPAYMENT RISK

وهي متعلقة بالدفع المسبق فأيضا عادة ما تكون نتيجة التغيرات التي تطرأ على سرعة التسديدات المسبقة التي ليست لها علاقة بالتقلبات في معدلات فائدة القروض العقارية في السوق، لذلك فإن أهمية تكوين مجمع القروض العقارية أو عقارية متنوعة تكمن في إزالة المخاطر غير المرتبة بينما تبقى المخاطر المرتبة ، إضافة إلى أن تدفقات السيولة بالنسبة للمحفظة العقارية هي أحسن من تدفقات السيولة بالنسبة للقروض الفردية .

*المخاطر الناتجة عن عدم القدرة أو فقدان الرغبة في التسديد من طرف المقترض.

المطلب الثالث :دور الدولة في النهوض بالقطاع:

يمكن للدولة أن تمارس دورا هاما في تفعيل ودعم قطاع السكن ويمكن تلخيص أهمها في :

– تخطيط عمراني فعال.

– تنمية المساحات المخصصة للتهيئة العمرانية وتدعيمها بقوانين صارمة.

– تحديد سقف لمعدلات الفائدة على القروض:حيث يتم تحديد مستوى معين من معدلات الفائدة على الأموال المقترضة بغرض تخفيف تكاليف التمويل خصوصا بالنسبة للعائلات ذات الدخل الضعيف والتي تسعى للحصول على قرض لتمويل عملية السكن. [1]

– دعم معدلات الفائدة للمقترضين:كما يمكن أن تتدخل الدولة للتخفيف من أعباء الفوائد ذلك بتقديم دعم لمعدلات القائدة المطبقة على القروض السكنية لتفرض أن معدل الفائدة الإسمي في السوق 10% سنويا فان الدعم المقدم من طرف الدولة يساوي 5% فمعدل الفائدة الحقيقي الذي يدفعه المقترض هو 5% وهذا من أجل دعم العائلات ذات الدخل المتوسط والضعيف.

[1]: ابتسام طوبال..مرجع سبق ذكره. ص114

– ضمانات الدولة :قد تتدخل الدولة في حالة تحديد المعدلات من طرف البنك بإعطاء ضمانات للمولين بهدف تغطية المخاطر التي قد تنتج عن القروض الممنوحة للعميل وخاصة ذوي الدخل الضعيف والمتوسط ،وفي هذه الحالة يمكن اعتبار مخاطر عدم التسديد من قبل المقترضين تقريبا معدومة.

هذا النوع من التعامل أدى إلى تحويل المخاطرة من المقترضين إلى الدولة والى المواطنين ككل وذلك بإجبارهم على دفع ضرائب صافية لتسديد العجز.

إضافة إلى :

–التقليل من السكنات الفوضوية والقصديرية:للحد من هده الظاهرة على السلطات المعنية التفكير في تخطيط مسبق ،وذلك بحصر هذه السكنات أولا ثم وضع تدابير وقوانين صارمة تمنع انتشارها ثم توفير الموارد المالية والمادية اللازمة لتعويضها بسكنات بسيطة لائقة تتوفر فيها كل الشروط الضرورية للحياة الكريمة نظير إيجار يحدد كنسبة من دخل المستفيد تتوافق مع قدرته الشرائية.

– فرض الضرائب التصاعدية على أساس الملكية العقارية:إن طريقة تمويل قطاع السكن عن طريق فرض ضرائب تصاعدية على أساس الملكية العقارية لها أهمية وفعالية في التحكم بطريقة غير مباشرة في أزمة السكن،كمصدر تمويلي لانجاز السكنات ،كما أنها أداة للحد من الفروقات الاجتماعية أو الطبقية فهناك الآلاف يعيشون أزمة سكن خانقة بينما آخرون يتمتعون بعدة مساكن فاخرة فتوجه هاته الموارد لتمويل السكنات الاجتماعية أو تقدم في إطار إعانات من قبل الصندوق الوطني للسكن في انجاز السكنات التساهمية وهذا من شأنه أن يقلل ولو بشكل قليل من حدة أزمة السكن.

– تقديم إعفاءات ضريبية لتشجيع الاستثمار في مجال السكن .

–وضع نظام معلوماتي :من الضروري وضع نظام معلوماتي خاص بالسكن والذي من شأنه أن يساعد على فهم وتقييم النظام المتبع في التمويل وذلك بإتباع سياسة إعلام أو عن طريق تخصيص ميزانية للإشهار.

خلاصة الفصل الثاني :

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الأخرى إلى اعتمادات مالية تستخدم في تمويل كافة عمليات انجاز السكنات التي تتطلب طرق تمويلية مختلفة عن باقي الاستثمارات الأخرى ،وقد تعددت الصيغ السكنية في الجزائر وتعددت معها طرق التمويل سواء بالاعتماد على الخزينة العمومية و الإعانات الموجهة للمستفيدين و البنوك .

ومن خلال دراستنا لهذا الفصل استخلصنا أن كل الأنظمة وكذا الهيئآت والمؤسسات المالية الممولة او المشرفة في عملية التمويل العقاري على غرار الصندوق الوطني للسكن وشركة إعادة التمويل الرهني لايمكنها أن تسد حاجيات الأفراد وتلبي رغباتهم وطلباتهم خاصة مع تزايد سرعة إنشاء الأسر ما انجر عنها تسارع في النمو الديمغرافي ضف إلى النزوح الريفي وهذا ماساهم في تفاقم أزمة السكن واستفحال ظاهرة البيوت القصديرية هذا من جهة .

ومن جهة أخرى نجد أن التمويل العقاري ينطوي على جملة من المخاطر كالتغيرات في سعر الفائدة وسعر الصرف إضافة إلى الظروف الاقتصادية الراهنة والفقر وغيرها ما أدى إلى إحجام الأفراد والعائلات على طلبات القروض هذا سبب والسبب الثاني أن القروض السكنية هي قروض ربوية تعتمد على الفائدة كعائد .

ولهذا فإن التفكير في استحداث وابتكار صيغ أخرى إسلامية أكثر قبولا واقل خطرا تتماشى والوضع الاقتصادي والاجتماعي والفكري والديني للفرد الجزائري و تبقى الحل الأنسب لتمويل المشاريع السكنية على غرار التمويل بالمرابحة المنتهية بالتمليك وصيغة التمويل بالإجارة المنهية بالتمليك والتي ستفتح آفاقا استيراتيجة واسعة من شانها تذليل العديد من العقبات التي تواجه التمويل السكني والترقية العقارية بالبلاد.

مقدمة الفصل الثالث:

أولت الدولة اهتماما كبيرا بقطاع السكن ، حيث سهرت هذه الأخيرة على القضاء على أزمة السكن فوسعت هذا النشاط عن طريق إعطاء الحق للبلدية بالتصرف في هذا المجال، فأخذت البلدية على عاتقها هذا العبء الكبير بالتصرف الصحيح، فوضعت مصالح متخصصة في هذا المجال بإستراتيجية متبعة وخطط محكمة، من بين هذه المصالح وكالة بلدية للتسيير العقاري، وكالة ديوان الترقية والتسيير العقاري.

وولاية المدية على غرار باقي الولايات الجزائرية يكتسي فيها ملف السكن أهمية قصوى بالنسبة للمواطن والسلطات المحلية، وهذا نظراً لطبيعة الولاية الاجتماعية، الجغرافية والثقافية، حيث تشهد هذه الولاية كباقي ولايات الوطن إقبالاً كبيراً على طلبات السكن بمختلف أشكاله من ريفي إلى اجتماعي وصولاً إلى السكن التساهمي والمدعم وهناك مشكل يعاني منه قطاع السكن في ولاية المدية يتمثل في مشكل التمويل، والذي قد ساهم فيما بلغته الأزمة السكنية في الولاية من تعقيد

ومع التوسع العمراني والنزوح الريفي لولاية المدية قامت الولاية مع المجلس الشعبي البلدي بتطوير الوكالة البلدية للتسيير العقاري إلى وكالة ما بين البلديات داخل ولاية المدية، عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي، تسهر على مراقبة وتسيير العقار في البلديات المتحكمة فيها.

أدمجت الدولة إلى مجال العقار مؤسسة جزائرية سميت بوكالة عدل، مع إعطاء الحق لذوي الخبرة العقارية في القطاع الخاص للدخول في هذا المجال، ووجهت الوكالة مابين البلديات للتسيير العقاريين الحضريين وطورتها إلى وكالة ولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية، عن طريق قرارات وزارية ومراسيم تنفيذية، والتي هي بصدد دراستنا في هذا الفصل الذي سنتطرق بالتفصيل إلى تاريخها وماضيها، إلى كيفية تسييرها وتنظيمها للعقار وكيفية الاستفادة من عقار أو سكن من خلالها، المشاكل التي تواجهها وبعض الحلول المقترحة وكذا نظرتها وآفاقها المستقبلية .

المبحث الأول: التعريف بالوكالة العقارية

نشأت الوكالة الولائية لتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية، كمؤسسة ذات طابع الصناعي والتجاري بناء على مجموعة من المراسيم التنفيذية وكذا عبر مداولة المجلس الشعبي الولائي ومرسمه بقرار وزاري، سنتطرق إلى ذلك بالتفصيل من شرح عام حول الوكالة وكذا هيكلها التنظيمي وحوصلتها إلى غاية 2016.

المطلب الأول: تقديم عام عن الوكالة محل الدراسة.

لقد توجهت المنظومة التشريعية والقانونية في الجزائر إلى الاعتماد على عدة إجراءات للتسيير والتنظيم للأملاك العقارية بغية المحافظة عليها وحسن استغلالها مما تتطلبه السياسة الاجتماعية والتوجهات الاقتصادية، فقد جاء قانون 25/90 المؤرخ في: 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري من أجل تحديد القوام التقني والنظام القانوني للأملاك العقارية وتبيان تدخل الدولة والجماعات المحلية والهيئات العمومية، تناول القوام التقني للأملاك العقارية زيادة على الأملاك العمومية الطبيعية من أراضٍ فلاحية، رعوية، صحراوية أو غيرها من الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير وذلك بتعدادها من أجل استغلالها بما يتوافق مع تركيبتها وطبيعتها يهدف تحقيق الفوائد المرجوة منها.

أما من الناحية القانونية فتم تصنيف الأملاك العقارية إلى أملاك وطنية، أملاك للخواص والأملاك الخاصة، والأملاك الوقفية.

نظراً لأهمية الأملاك الوطنية باعتبارها ضرورة حتمية في بناء اقتصاد الدولة كونها من المجالات الأساسية لتجسيد المشاريع والمخططات التنموية، فقد تم تقسيمها إلى أملاك عمومية وخاصة للدولة، أملاك عمومية خاصة للولاية، أملاك عمومية وخاصة للبلدية، فالأملاك العمومية لاتتحمل كملك الخواص لها سبب طبيعتها والغرض المسطر لها، أما الأملاك الأخرى فتكون الأملاك الخاصة والتي يتم تسييرها وفقا لنصوص قانونية خاصة.

وقد نصت المادة 73 من قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري على أنَ المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية (الولاية، البلدية) تسند في تسييرها إلى هيأت التسيير والتنظيم العقاريين والغاية المرجوَة من ذلك هو حسن الاستغلال بالإضافة إلى المحافظة على هذه الأملاك من طرف هيئة مستقلة تتميز بالنزاهة والحياد، وكذا بإمكانيات بشرية ومادية متخصصة ومؤهلة لتكون على قدرة وكفاءة للقيام بالمهام المسطرة لها على أحسن وجه.

وفي هذا المجال تم استحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين بموجب المرسوم التنفيذي رقم : 405/90 المؤرخ في: 1990/12/22، إذ أسندت إلى المجالس الشعبية البلدية والمجالس الشعبية الولائية وحدها أو بالتعاون فيما بينها مهمة إنشاء مؤسسات تكلف بتسيير سنداتها العقارية الحضرية والمتمثلة بصفة عامة في حيازة جميع

العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية طبقا للمادة 03 من المرسوم المذكور أعلاه.

حيث أنه وفي إطار استكمال الإصلاحات صدر المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 2003/11/05 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 المحدد لقواعد إحداث الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، ومن خلال مادته الثانية فقد تم التزام المجالس الشعبية الولائية على إنشاء مؤسسة تكلف بتسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية وتسمى بالوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، مع إنشاء فروع لها على مستوى البلديات أو الدوائر في داخل الولاية نفسها، وعليه ووفقا لتعديل المادة 28 التي أوجبت على المجالس الشعبية البلدية أو الولائية المعنية باتخاذ الإجراءات قصد الإعلان عن حل الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، مع تحويل الأموال المنقولة والعقارية والحقوق والالتزامات ومستخدمي الوكالات المحلية المنحلة إلى الوكالة الولائية لتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

حيث أنه ولتجسيد أحكام المرسوم التنفيذي 408/03 المؤرخ في 2003/11/05 المعدل والمتمم فقد صدر عن المجلس الشعبي الولائي لولاية المدية مداولة مؤرخة في 2004/11/05 تحت رقم 2004/64 تتضمن المصادقة على إنشاء الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية المدية والتي تمت المصادقة عليها من طرف وزارة الداخلية والجماعات المحلية بموجب قرار مؤرخ في: 2004/11/21 تحت رقم: 2004/54.

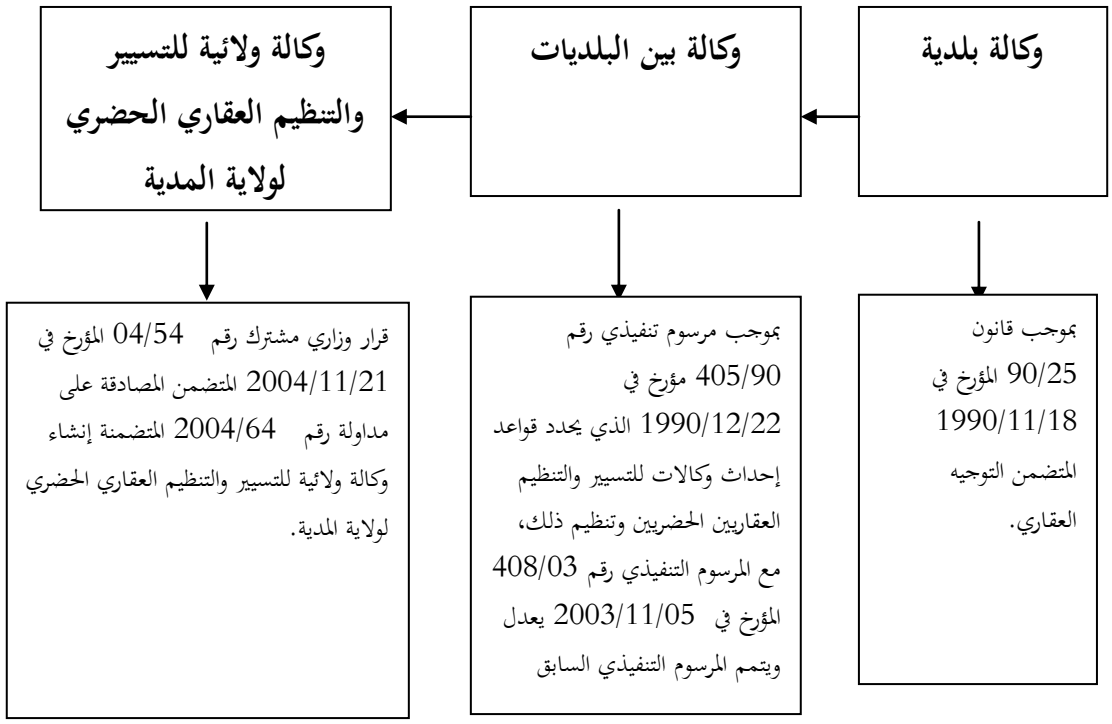
وعليه صدر القرار الوزاري المشترك بين وزير الدولة وزير الداخلية والجماعات المحلية، وزير المالية، وزير السكن والتعمير، المؤرخ في: 2004/12/14 والمتضمن إحداث الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية.

كما أن الوكالة الولائية أنشئت بعد إعادة هيكلة الوكالات المحلية لما بين الدوائر وعددها ستة (06) كانت تنشط على مستوى تراب الولاية وهي المدية، بني سليمان، البرواقية، قصر البخاري، تابلاط، عين بوسيف، وتم حلها وتحويل أصولها وخصومها ومجموع عمالها للوكالة الولائية الجديدة.

➢ نشأة الوكالة وتطورها التاريخي:

تم إنشاء وكالة ولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية عبر ثلاث مراحل، حيث صادق صدور قوانين ومراسيم وقرار وزاري، سنوضح في هذا الشكل مدى تغيرها عبر الزمن.

شكل رقم(01): التطور التاريخي للوكالة.



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على معطيات الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية.

➢ **مهام الوكالة:**

هي مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري ولقد أخذت على عاتقها مهمة التسيير العقلاني للعقار البلدي في إطار القانون العمراني، أي حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية، حيث تقوم بنقل ملكية هذه العقارات تبعا للشروط المحددة في دفتر الأعباء، ثم تقوم بالتهيئة الخاصة (كقنوات الصرف، المياه الصالحة للشرب، الإنارة العمومية والطرقات).

مع ذلك تقوم الوكالة بصفة عامة في كامل تراب الولاية بتسيير المحفظة العقارية الحضرية للجماعات المحلية، وفي هذا الصدد بالمهام التالية:

- ✓ ممارسة وظيفة المهيأ والمرقي العقاري لحساب الجماعات المحلية والدولة؛
- ✓ اقتناء لحساب الجماعة المحلية كل العقارات غير المنقولة وكذا الحقوق الموجهة للتعمير، وتملك هذه العقارات وهذه الحقوق حسب بنود محددة في دفتر الأعباء؛
- ✓ القيام بعملية التنظيم العقاري وذلك طبقا للتنظيم المعمول به؛
- ✓ مساعدة هيئات الجماعات المحلية في تحضير ووضع وتطبيق أدوات التعمير والتهيئة؛
- ✓ ترقية التجزئات والمناطق مهما كانت طبيعة نشاطها وذلك طبقا لأدوات التعمير والتهيئة المتخذة؛

- ✓ المبادرة بعمليات اقتناء أملاك العقارات والحقوق غير المنقولة لحسابها الخاص؛
- ✓ تتمثل المهمة العامة للوكالة في حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية، تقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية تبعا للشروط المحددة في دفتر الأعباء؛
- ✓ تنفذ علاوة على تلك العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري طبقا للتنظيم الجاري به العمل؛
- ✓ تساعد الوكالة أجهزة الجماعة المحلية في تحضير وسائل للتعمير ولتهيئتها وإعدادها وتنفيذها وذلك في إطار مهمتها العامة في حدود إمكانيتها؛
- ✓ يمكنها أن تقوم بترقية الأراضي المفروز ة، والمناطق مختلفة الأنشطة تطبيقا لوسائل التعمير والتهيئة المقررة أو تكلف بمن يقوم بترقية ذلك؛
- ✓ كما يمكنها بالإضافة إلى ذلك أن تبادر بعمليات حيازة العقارات أو الحقوق العقارية لحسابها الخاص والتنازل عنها؛
- ✓ تتدخل الوكالة حسب القواعد المعمول بها طبيعيا وفي الأعراف والعادات الممارسة حين إتمام الحيازة أو التنازل العقاري ماعدا الأحكام المخالفة لدفتر الأعباء المذكورة في المادة الخامسة (05) من المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22.

➢ **المتعاملون مع الوكالة:**

تتعامل الوكالة الولائية لتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية مع متعاملون دائمون ومتعاملون مؤقتين.

أ. المتعاملون الدائمون:

هم عبارة عن أشخاص ومؤسسات وإدارات من القطاع العام التابع للدولة أو القطاع الخاص.

- ولاية المدية، دوائر المدية، بلديات المدية؛
- الموثقون والمحامون والمحضرون القضائيين؛
- مديرية أملاك الدولة، مديرية مسح الأراضي، المحافظة العقارية؛
- مؤسسة التأمين؛
- مؤسسة سونلغاز، مؤسسة المياه الجزائرية؛
- المقاولون في كل القطاعات (أشغال البناء، أشغال الكهرباء، أشغال الرصاص، أشغال الدهن.....الخ)؛
- الصندوق الوطني للسكن، الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية؛
- هيأت المراقبة التقنية، مكاتب الدراسات، الخبير العقاري؛
- بنك الفلاحة والتنمية الريفية

ب. الزبائن:

وهم الأشخاص المستفيدين من السكنات لدى الوكالة، حيث يعتبرون متعاملين مؤقتين حتى يأخذون عقد الملكية للسكن، وكذا الأشخاص المتوجهين إلى السكنات الترقوية والمحلات التجارية الذين يقومون بدفع حقوق دفاتر الشروط ثم لا يتسنى لهم الحق بشراء ذلك السكن أو المحل التجاري لأن عرضهم غير مقبول فهؤلاء الأشخاص يعتبرون متعاملون مؤقتين.

المطلب الثاني: تسيير الوكالة وهيكلها التنظيمي

سنتطرق بالتفصيل إلى تسيير الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية وكذا هيكلها التنظيمي.

1. تسيير الوكالة:

يكون مقر الوكالة في ولاية المدية، حيث يمكن نقلها إلى أي مكان آخر بتراب البلديات المشتركة بمداولة من مجلس الإدارة بعد المصادقة من الوصاية، إذْ توضَعُ الوكالة تحت وصاية الوالي، ويدير الوكالة مجلس الإدارة ويسيرها مدير وهذا الأخير يحدد التنظيم الداخلي للوكالة بمداولة مجلس الإدارة وباقتراح منه.

أ. مجلس الإدارة:

يشمل مجلس الإدارة على الأعضاء الآتية:

- ✓ خمسة (05) أعضاء تعينهم الهيئة أو الهيئات المنتخبة في الجماعات المحلية المعنية منهم رئيس مجلس الإدارة؛
- ✓ مسئولين في مصالح الدولة على مستوى الولاية المكلفون بإدارة الأملاك الوطنية والتعمير والتهيئة العمرانية والفلاحة أو ممثلوهم؛
- ✓ ممثلان (02) عن جمعيات ترمي أهدافها إلى حماية البيئة والصحة وتعيين هذان الممثلان بمبادرة من الهيئة أو الهيئات التنفيذية للجماعات المحلية المعنية.

يعين أعضاء مجلس الإدارة ممثلو الهيئة أو الهيئات المعنية للجماعات المحلية بمداولة مصادق عليها من الوصاية، وتنتهي أشغال أعضاء مجلس الإدارة المعينون من طرف الهيئة أو الهيئات المنتخبة للجماعات المحلية المعنية أو ممثلو الجمعيات السابق ذكرها بانتهاء مدة المجلس الشعبي البلدي أو الهيئة التنفيذية للجمعية.

يداول مجلس الإدارة بناء على تقرير المدير في المسائل التالية:

- ✓ تنظيم الوكالة وعملها؛
- ✓ البرامج وحصيلة النتائج؛
- ✓ الشروط العامة لإبرام الاتفاقيات وغيرها من العقود الملزمة للوكالة؛

- ✓ الحسابات السنوية؛
- ✓ النظام الحسابي والمالي؛
- ✓ القانون الأساسي ودفع رواتب المستخدمين؛
- ✓ قبول الهيئات والوصايا وتخصيصها.

يجتمع هذا الأخير في دورة عادية مرتين في السنة بناء على دعوى من رئيسه ويجتمع في دورة طارئة من مديره، كما يُعِّدُ مدير الوكالة جدول أعمال الاجتماعات التي يضبطها رئيس مجلس الإدارة، وتتخذ قرارات مجلس الإدارة بالأغلبية البسيطة وفي حالة تعادل الأصوات يكون صوت الرئيس مرجح.

ب. المدير:

يعين وزير الدولة وزير الداخلية والجماعات المحلية مدير الوكالة، كما أن الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية، عُيِّنَ مديرها بناء على قرار وزير الدولة وزير الداخلية والجماعات المحلية رقم 03515 المؤرخ في 2008/05/17.

حيث يتولى المدير تسيير الوكالة وبهذه الصفة فإنه يقوم بالمهام التالية:

- ✓ ينفذ قرارات مجلس الإدارة؛
- ✓ يمثل الوكالة في جميع أعمال الحياة المدنية ويرافع عنها أمام العدالة؛
- ✓ يمارس السلطة السلمية على مجموع المستخدمين؛
- ✓ يعد مشروع الميزانية؛
- ✓ ينفذ الحالات التقديرية للإيرادات والنفقات للوكالة ويلتزم بالنفقات ويأمر بصرفها ويبرم جميع العقود والاتفاقيات.

ج. النظام المالي:

تزويد الوكالة برأس مال أصلي يحدد مبلغه بموجب الهيئة أو الهيئات المنتخبة في الجماعات المحلية المعنية ويصادق عليها طبقا للتنظيم الجاري به العمل، حيث تتكون الموارد المالية للوكالة مما يلي:

- ✓ الإعانات المخصصة طبقا لدفتر الأعباء؛
- ✓ عائد الخدمات؛
- ✓ فائض القيمة المنجزة؛
- ✓ القروض الممنوحة؛
- ✓ الهيئات والوصاية.

كما تشمل نفقات الوكالة على ما يلي:

- ✓ تكاليف المستخدمين والعتاد وجميع النفقات الضرورية للتسيير؛
- ✓ جميع النفقات المرتبطة بإنجاز المهام الموكلة إليها؛
- ✓ تسديد القروض المبرمة.

تمسك حسابات الوكالة على الشكل التجاري طبقا للأمر رقم 07/11 والمتضمن المخطط المحاسبي والمالي ، ويخضع مسك الحسابات واستعمال رأس مال الموكلين للمحاسب إلى الموافقة طبقا للتنظيم الجاري به العمل.

تخضع الحسابات التقديرية للوكالة المحددة تبعا للإجراءات المقررة إلى موافقة الهيئات المنتخبة للجماعات المحلية المعنية (مجلس الإدارة)، حيث تبدأ السنة الحسابية من 01/01 (جانفي) وتنتهي في 31 ديسمبر.

- ✓ تستثنى السنة الأولى للمؤسسة ابتداء من تاريخ تشكيلها وتنتهي في 12/31 من نفس السنة؛
- ✓ شهرين على الأقل قبل بداية السنة تعد حالة تقديرية للإيرادات والنفقات وبرنامج النشاط السنوي المقرر للسنة المقبلة؛
- ✓ ثلاثة أشهر على الأكثر بعد نهاية السنة تعد وثائق تحليلية وجداول إجمالية مقررة وفق التنظيم الجاري به العمل وكذا التقرير السنوي للنشاط بالنسبة للسنة المنصرمة.

إذا كانت نتائج السنة إيجابية يقتطع مجلس الإدارة باقتراح المدير مبالغ مخصصة لتكوين:

- ✓ احتياطات شرعية وتنظيمية؛
- ✓ احتياط خاص بموازنة المرفق العام؛
- ✓ احتياط خاص للاستثمار والتجهيز؛
- ✓ احتمالات وكل رأسمال ينشأ من طرف البلديات المرتبطة بتطوير المؤسسة؛
- ✓ يوضع بحوزة البلديات الفائض المحتمل إنجازه بعد اقتطاعه لتكوين ادخارات (احتياطات) تخصصها للتجهيز أو لموازنة وضعية مالية لمرفق عام بلدي آخر.

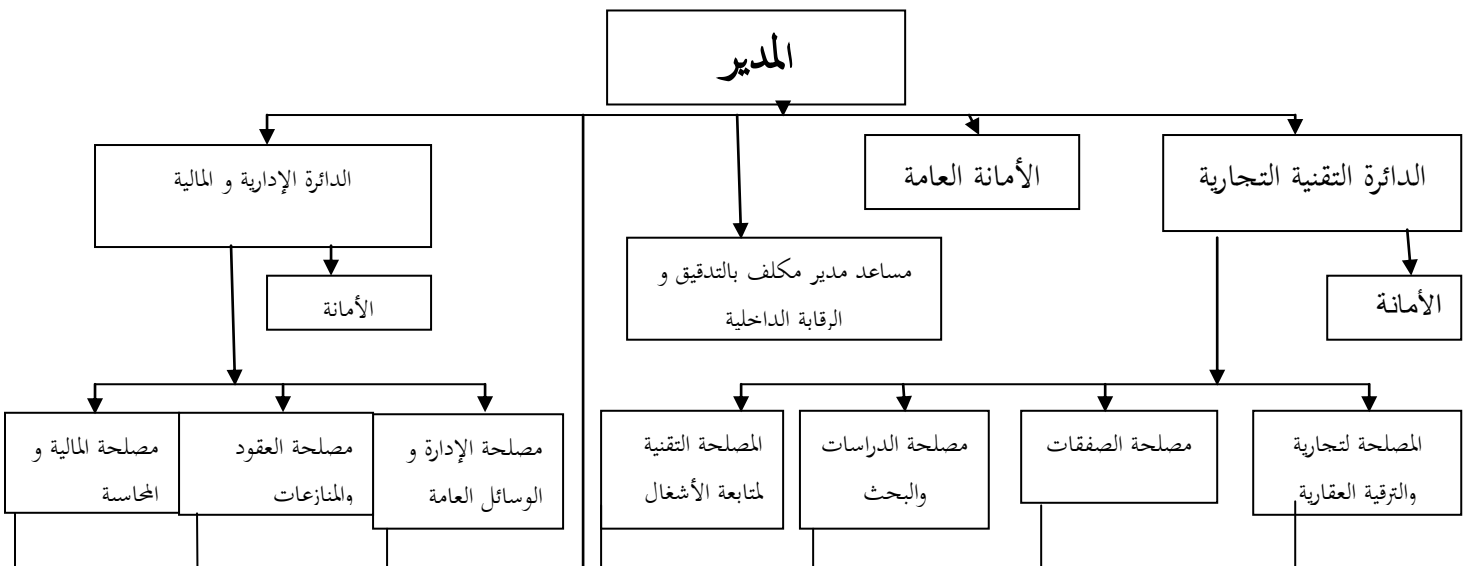
وفي حال حققت الوكالة خسائر في نتيجة السنة ، وكان متوقعا استمرار اختلال التوازن للسنة اللاحقة ينبغي على الهيئات المنتخبة في الجماعات المحلية المعنية أن تقرر الإجراءات اللازمة للتوازن المالي الاستثمار المرفق العام سواء بـ:

- ✓ زيادة في التخصيصات الأصلية؛
- ✓ تخفيض الأعباء؛
- ✓ رفع أسعار الخدمات؛

✓ إعانة استثمارية تمثيلية للنفقات الاجتماعية المدعمة من طرف المؤسسة.

وجدير بالذكر أنه يمكن للوالي في أي وقت القيام بمراقبة تحقيق عن تسيير الوكالة.

شكل رقم (02): الهيكل التنظيمي للوكالة العقارية لولاية المدية



المصدر:وثائق مقدمة من طرف الوكالة الوطنية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية

المطلب الثالث: البرامج السكنية للوكالة

عملت الوكالة العقارية الولائية باعتبارها مرقي عقاري عمومي على القيام بمهام إنجاز مشاريع الترقية العقارية وتجسيد برامج سكنية مختلفة والمتعلقة بالسكن الاجتماعي التساهمي والسكن الترقوي والترقوي المدعم .

تقدر الحصيلة الإجمالية من برنامج السكن المسجل لدى مصالح الوكالة إلى غاية 22/12/2016 بإجمالي:

- 4220 وحدة سكنية مدعمة بصيغة السكن الإجتماعي التساهمي و الترقوي المدعم،
- 1659 وحدة سكنية ترقوية
- 287 وحدة سكنية بصيغة الريفي المجمع.

الفرع الأول: تفصيل برنامج السكن الإجتماعي التساهمي و الترقوي المدعم LPA+ LSP:

للتوضيح أكثر سنقوم بإعطاء جدول نشرح من خلاله عدد الوحدات السكنية الموزعة للوكالة محل الدراسة بصيغتي السكن الإجتماعي التساهمي والسكن الترقوي المدعم LSP +LPA:

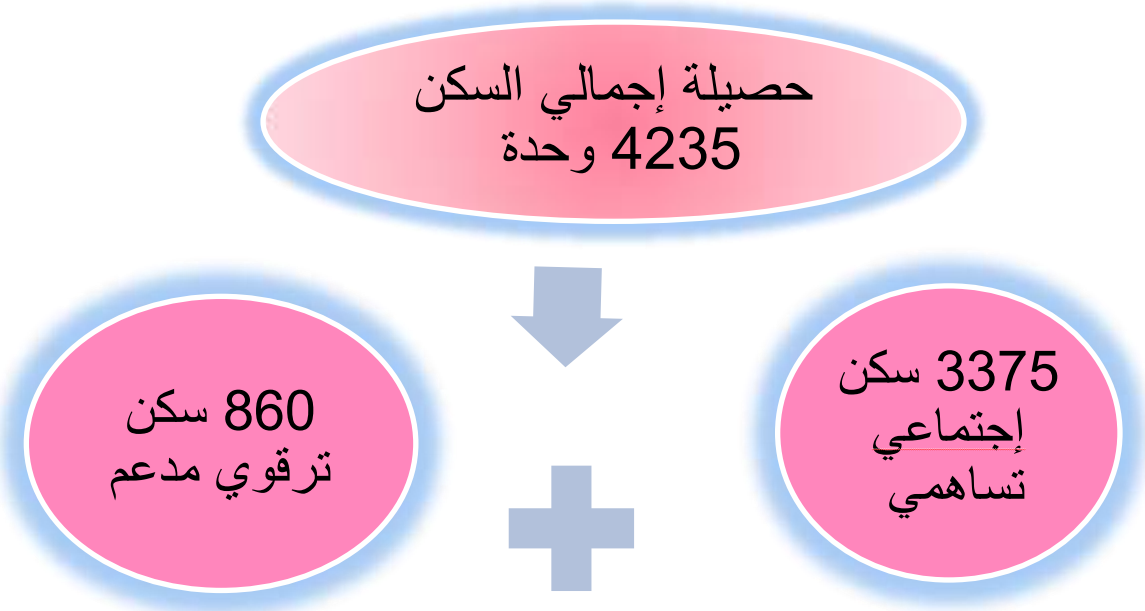
جدول رقم (.01.): مضمون البرنامج السكني بالوكالة بنوعيه L.S.P وL.P.A من 2005الى2016

AWGRFUM

حوصلة عامة

نوع البرنامج	عدد السكنات	السكنات الموزعة	قيد الإنجاز	قيد الانطلاق	قيد التسليم
L.S.P	3360	1962	860	129	409
L.P.A	860	64	747	0	49
المجموع	4220	2026	1607	129	458

المصدر: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية (المصلحة التجارية).



الشكل رقم 03 :رسم توضيحي لمضمون البرنامج

من خلال دراستنا للجدول نستطيع القول أن السكن الاجتماعي التساهمي LSP، هو البرنامج الذي يحتل المرتبة الأولى في الوكالة محل الدراسة بنسبة .79.60% من المجموع الإجمالي للبرنامج المتحكمة فيه الوكالة، لأنه برنامج ترى فيه إقبالا كبيراً من طرف المواطنين، يليه السكن الترقوي المدعم LPA بنسبة 20.30% حيث لا نستطيع الحكم على هذه النسبة نظراً لحداثة هذا البرنامج،.

قد أُنجِز من هذه البرامج ما يعادل 48% أي 2026 وحدة سكنية، حيث كان للسكن الاجتماعي التساهمي الدور الكبير في هذه النسبة و64 وحدة سكنية للسكن الترقوي المدعم.

وصولاً إلى البرامج التي في طور الانجاز حصلت على نسبة 38.08% بما يعادل 1607 وحدة سكنية حيث بلغ عدد الوحدات السكنية في إطار السكن الاجتماعي التساهمي ب 860 وحدة سكنية في طور الانجاز أي ما يعادل نسبة 53.51% من المجموع الإجمالي للسكنات قيد الانجاز، والسكن الترقوي المدعم ساهم أيضا في هذه النسبة بـ 46.49%.

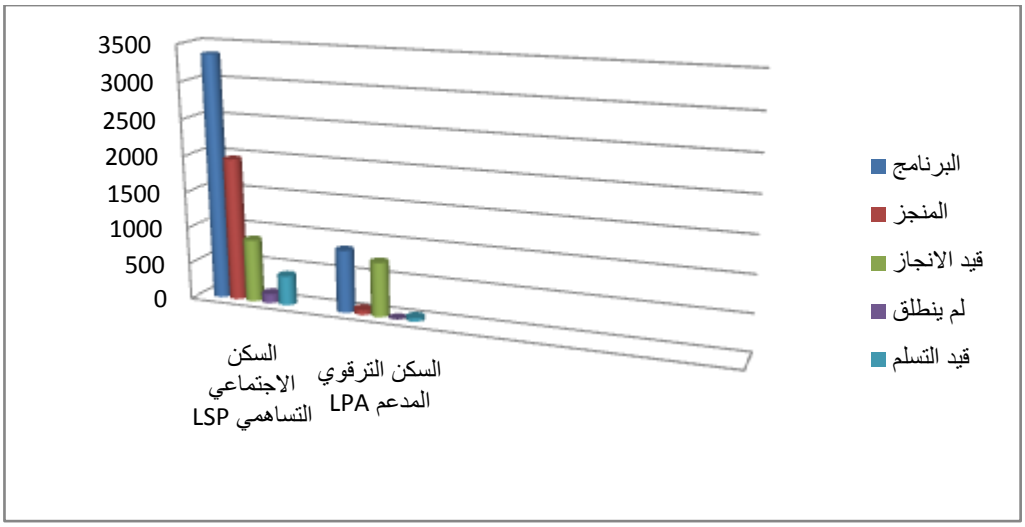
هناك بعض الوحدات السكنية التي هي عبارة عن مشاريع لم تنطلق بعد وهذا راجع لأسباب داخلية للوكالة أو مشاريع جديدة ستنطلق عند اتخاذ الإجراءات اللازمة وهي عبارة عن سكنات اجتماعية تساهمية وسكنات ترقوية مدعمة حددت نسبتها بـ 3% فقط.

كما بلغ مجموع عدد الوحدات السكنية قيد التسلم 458 وحدة موزعة كالتالي:

- 409 وحدة سكنية اجتماعية تساهمية.
- 49 وحدة سكنية ترقوية مدعمة.

وللتوضيح أكثر نقوم بإدماج شكل بياني يشرح لنا النتائج الموجودة في الجدول بأنواع السكنات ونسبة إنجازها والسكنات التي في طور الانجاز.

شكل رقم (04): مضمون البرنامج السكني التي تتحكم فيه الوكالة بصيغتي السكن الإجتماعي التساهمي و السكن الترقوي المدعم LPA+ LSP: على مستوى ولاية المدية في الفترة : 2005 –2016



المصدر: من إعداد الطالبتين بناء على معطيات الجدول أعلاه

يوضح لنا الشكل مدى ارتفاع السكن الاجتماعي التساهمي من خلال البرنامج ومن خلال السكنات التي هي في طريق الانجاز، مع انخفاض ملحوظ في صيغة السكن الترقوي المدعم.

1/1السكن الاجتماعي التساهمي

سنتطرق في هذا السياق إلى أهم النتائج المحققة والمتوصل إليها من خلال عدة جداول تفسيرية وتوضيحية في إطار صيغة السكن الاجتماعي التساهمي خلال الفترة 2005-2016 من قبل الوكالة على مستوى ولاية المدية.

1-السكنات الموزعة :

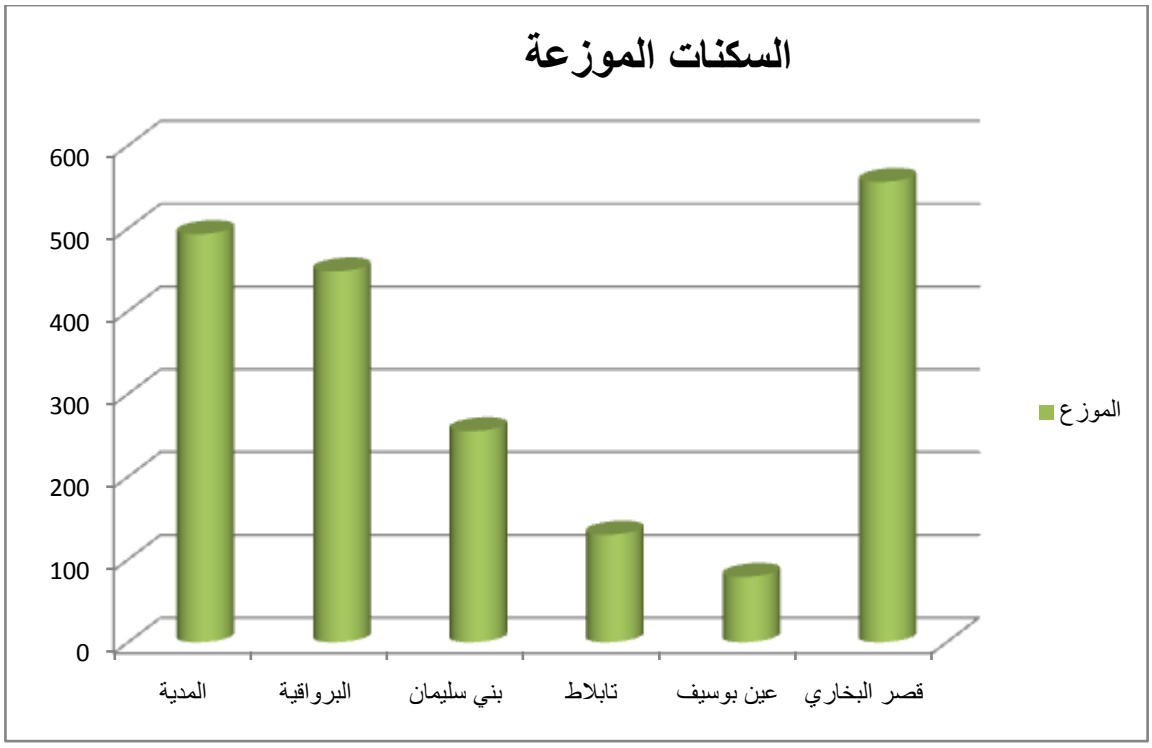
جدول رقم :02.عدد سكنات الإجتماعي التساهمي الموزعة 2005-2016

	الرقم	اســـــم المشـــروع	عـــدد السكنات	قيد الانطلاق	قيد الإنجاز	قيد التسليم	عددالسكنات الموزعة
فرع المدية	01	مشروع 43 سكن اجتماعي تساهمي بمرج الشكير	43	0	0	0	43
	02	مشروع 16 سكن اجتماعي تساهمي بالمصلى	16	0	0	0	16
	03	مشروع 30 سكن اجتماعي تساهمي بمرج الشكير	30	0	0	0	30
	04	مشروع 30 سكن اجتماعي تساهمي بثنية الحجر	30	0	0	0	30
	05	مشروع 35 سكن اجتماعي تساهمي بمرج الشكير	35	0	0	0	35
	06	مشروع 90/70 سكن اجتماعي تساهمي الكتاب	70	0	0	0	70
	07	مشروع 90/20سكن اجتماعي تساهمي الكتاب	20	0	0	0	20
	08	مشروع 54 سكن اجتماعي تساهمي بباتي	54	0	0	0	54
	09	مشروع 24 سكن اجتماعي تساهمي بعين الذهب	24	0	0	0	24
	10	مشروع 28 سكن اجتماعي تساهمي بن شكاو	28	0	0	0	28

	11	مشروع 39 سكن اجتماعي تساهمي وزرة	39	0	0	0	39
	12	مشروع 56 سكن اجتماعي تساهمي بوزرة	56	0	0	0	56
	13	مشروع 12 سكن اجتماعي تساهمي بوزرة	12	0	0	0	12
	14	مشروع 12 سكن اجتماعي تساهمي بوزرة	12	0	0	0	12
	15	مشروع 24 سكن اجتماعي تساهمي بالمصلى	24	0	0	0	24
		المجموع					**493**
فرع البرواقية	16	مشروع 34 سكن اجتماعي تساهمي بثلاثة الدوائر	34	0	0	0	34
	17	مشروع 32 سكن اجتماعي تساهمي بالبرواقية	32	0	0	0	32
	18	مشروع 65 سكن اجتماعي تساهمي بالبرواقية	65	0	0	0	65
	19	مشروع 116 سكن اجتماعي تساهمي البرواقية	116	0	0	0	116
	20	مشروع 44 سكن اجتماعي تساهمي بالبرواقية	44	0	0	0	44
	21	مشروع 45 سكن اجتماعي تساهمي بالبرواقية	45	0	0	0	45
	22	مشروع 60/ 120 سكن اجتماعي تساهمي بالرواقية	60	0	0	0	60
	23	مشروع 52 سكن اجتماعي تساهمي بالرواقية	52	0	0	0	52
		المجموع					**448**
فرع بني سليمان	24	مشروع 36 سكن اجتماعي تساهمي بني سليمان	36	0	0	0	36
	25	مشروع 154 سكن اجتماعي تساهمي ببني سليمان	154	0	0	0	154
	26	مشروع 15 سكن اجتماعي تساهمي بني سليمان	15	0	0	0	15
	27	مشروع 50 سكن اجتماعي تساهمي ببني سليمان	50	0	0	0	50
		المجموع					**255**
فرع تابلاط	28	مشروع 10 سكن اجتماعي تساهمي العزيزية	10	0	0	0	10
	29	مشروع 50/10 سكن اجتماعي تساهمي تابلاط	10	0	0	0	10
	30	مشروع 50/40 سكن اجتماعي تساهمي تابلاط	40	0	0	0	40
	31	مشروع 70 سكن اجتماعي تساهمي بتابلاط	70	0	0	0	70
		المجموع					**130**
فرع عين بوسيف	32	مشروع 40 سكن اجتماعي تساهمي بعين بوسيف	40	0	0	0	40
	33	مشروع 24 سكن اجتماعي تساهمي بعين بوسيف	24	0	0	0	24
	34	مشروع 16 سكن اجتماعي تساهمي شلالة العذاورة	16	0	0	0	16
		المجموع					79
فرع قصر البخاري	35	مشروع 200 سكن اجتماعي تساهمي بقصر البخاري	200	0	0	0	200
	36	مشروع 84 سكن اجتماعي تساهمي بقصر البخاري	84	0	0	0	84
	37	مشروع 132 سكن اجتماعي تساهمي بقصر البخاري	132	0	0	0	132
	38	مشروع 140 سكن اجتماعي تساهمي بقصر البخاري	140	0	0	0	140
		مجموع السكنات الموزعة	**1962**	**0**	**0**	**0**	**1962**

المصدر: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية (المصلحة التجارية)

شكل رقم(05): عدد سكنات الإجتماعي التساهمي الموزعة 2005-2016



المصدر: من إعداد الطالبتين بناء على معطيات الجدول اعلاه.

من خلال دراستنا للجدول الموضح في الشكل أعلاه: نرى أن فرع قصر البخاري هو الذي احتل المرتبة الأولى في توزيع السكنات بنسبة 28.33%، أي ما يعادل 556 وحدة سكنية من المجموع الإجمالي للوحدات السكنية المتحكمة فيه الوكالة، يليه فرع المدية بنسبة 25.12%،مايقارب 493 سكن في المركز الثالث فرع البرواقية الذي قدرت نسبة السكنات الموزعة بـ 22.83%اي 448 وحدة سكنية ثم فرع بني سليمان ب: 255 سكن بنسبة 12.99%، وفي المركز الخامس فرع تابلاط وزع130 وحدة سكنية مايعادل 6.62% ، في الأخير فرع عين بوسيف بنسبة 04.02% .بمايقارب 79 وحدة سكنية.

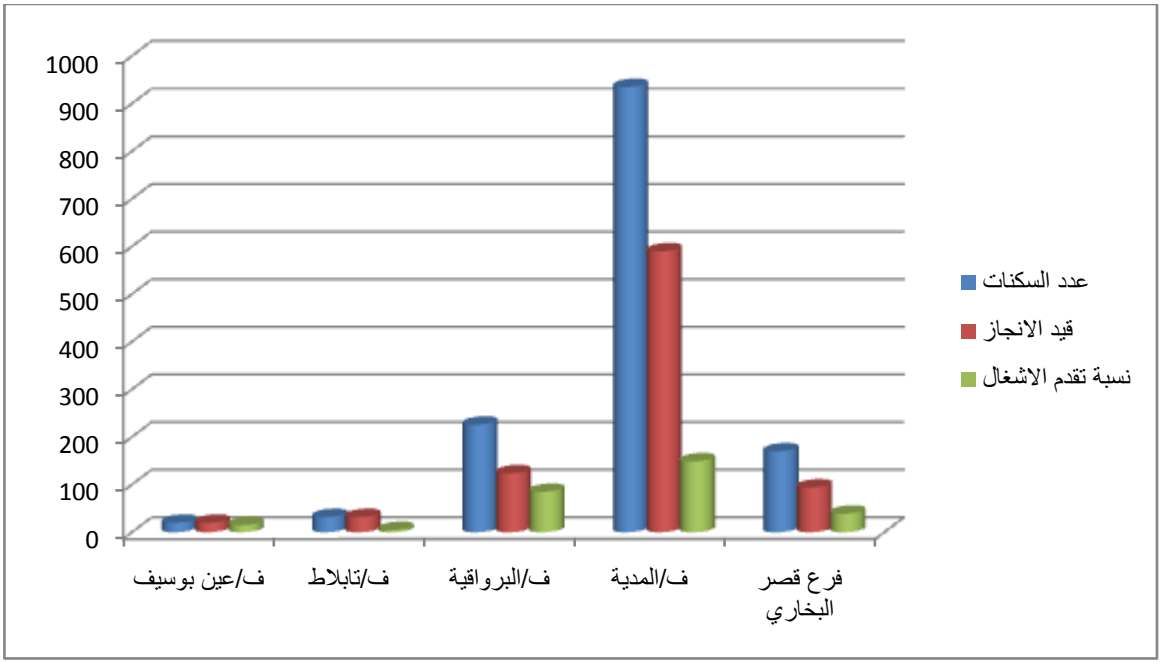
2- السكنات قيد الانجاز:

جدول رقم :.03..عدد سكنات الإجتماعية التساهمية قيد الانجاز 2005-2016

الفرع	الرقم	اســـــم المشـــروع	عـــدد السكنات	قيد الإنجاز	نسبة تقدم الاشغال	ملاحظـــــــة
فرعين بوسيف	01	مشروع 20 سكن اجتماعي تساهمي شلالة العذاورة	20	20	75%	الأشغال جارية
		المجموع	**20**	**20**		
تابلاط فرع	02	مشروع 32 سكن اجتماعي تساهمي بتابلاط	32	32	17%	الأشغال جارية
		المجموع	**32**	**32**		
فرع البرواقية	03	مشروع 16/ 46 سكن اجتماعي تساهمي بالبرواقية	46	16	50%	الأشغال جارية
	04	مشروع 60 سكن اجتماعي تساهمي بالسواقي	60	60	72%	الأشغال جارية
	05	مشروع 48/ 120 سكن اجتماعي تساهمي بالبرواقية	120	48	85%	الأشغال جارية، التهيئة الخارجية قيد الانجاز
		المجموع	**226**	**124**		
فرع المدية	06	مشروع 59/400 سكن اجتماعي تساهمي بالشراشرية	400	59	95%	الأشغال جارية .
	07	مشروع 76/ 400 سكن اجتماعي تساهمي بالشراشرية		76	15%	الأشغال جارية .
	08	مشروع 62/ 400 سكن اجتماعي تساهمي بالشراشرية		62	01%	تم تنصب مقاولة
	09	مشروع 113/ 159/ 400 سكن اجتماعي تساهمي بالشراشرية		113	05%	الأشغال جارية .
	10	مشروع 40 سكن اجتماعي تساهمي بوامري	40	40	85%	الأشغال جارية .
	11	مشروع 186/ 225سكن اجتماعي تساهمي بالقطب الحضري	225	186	22%	الأشغال جارية.
	12	مشروع 54/270 سكن اجتماعي تساهمي بالقطب الحضري	270	54	80%	الأشغال جارية ، التهيئة الخارجية قيد الانجاز
		المجموع	**935**	**590**		
فرع قصر البخاري	13	مشروع 54/ 130 سكن اجتماعي تساهمي بقصر البخاري	130	54	65%	أشغال التهيئة الخارجية طور الإنجاز.
	14	مشروع 40 سكن اجتماعي تساهمي بقصر البخاري	40	40	10%	- تم تنصيب مقاولة
		المجموع	**170**	**94**		
		مجموع السكنات قيد الانجاز		**860**		

المصدر: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية (المصلحة التجارية).

الشكل رقم :.(06)..عدد سكنات الإجتماعي التساهمي قيد الانجاز 2005-2016



المصدر: من إعداد الطالبتين بناء على معطيات الجدول أعلاه.

من خلال دراستنا للجدول والشكل أعلاه نلاحظ :أن مجموع الوحدات السكنية قيد الانجاز بلغ 860 وحدة سكنية موزعة على 05 فروع للوكالة حيث احتل: مشروع 400/59 بالشراشرية بالمدية المرتبة الأولى

بنسبة تقدم في الأشغال تقدر ب 95 % ،يليها مشروع 40 سكن اجتماعي تساهمي بوامري و مشروع 48/ 120 سكن اجتماعي تساهمي بالبرواقية و مشروع 54/270 سكن اجتماعي تساهمي بالقطب الحضري بنسبة تتراوح بين 80 و 85% ، وتبقى النسب متفاوتة بين 15 و 65 % بين باقي المشاريع في حين يبقى: مشروع 62/ 400 سكن اجتماعي تساهمي بالشراشرية ومشروع 113/ 159/ 400 سكن اجتماعي تساهمي بالشراشرية يحتلان المراتب الأخيرة في الانجاز بنسب تتراوح بين 1% - 5 %

3-السكنات قيد الانطلاق

جدول رقم :04 عدد سكنات الإجتماعي التساهمي قيد الانطلاق 2005-2016

	الرقم	اســـــــــم المشـــــــــروع	عـــددالسكنات	قيد الإنطلاق	ملاحظة
فرع المدية	01	مشروع 225/39سكن اجتماعي تساهمي بالقطب الحضري	225	39	في مرحلة إختيار المقاولة
	02	مشروع 44سكن اجتماعي تساهمي بالشراشرية	400	44	في مرحلة إختيار المقاولة ،.
	03	مشروع 46/ 90سكن اجتماعي تساهمي بالشراشرية		46	تم إختيار المقاولة ،.
		مجموع السكنات قيد الانطلاق		**129**	

المصدر: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية (المصلحة التجارية)

الشكل رقم :.(07)..عدد سكنات الإجتماعي التساهمي قيد الانطلاق 2005-2016



الشكل من اعداد الطالبتين الاعتماد على معطيات المدونة في الجدول اعلاه.

قدر عدد السكنات التساهمية الاجتماعية قيد الانطلاق ب129 وحدة سكنية موزعة على 03 مشاريع تتمركز كلها بفرع المدية إذ تحتل منطقة الشراشرية المتمثلة في : مشروع 44سكن اجتماعي تساهمي و مشروع 90/46

سكن اجتماعي تساهمي المرتبة الأولى بمجموع 90 سكن في حين كانت المرتبة الثانية لمشروع 225/39 سكن اجتماعي تساهمي بالقطب الحضري ب39 وحدة سكنية .

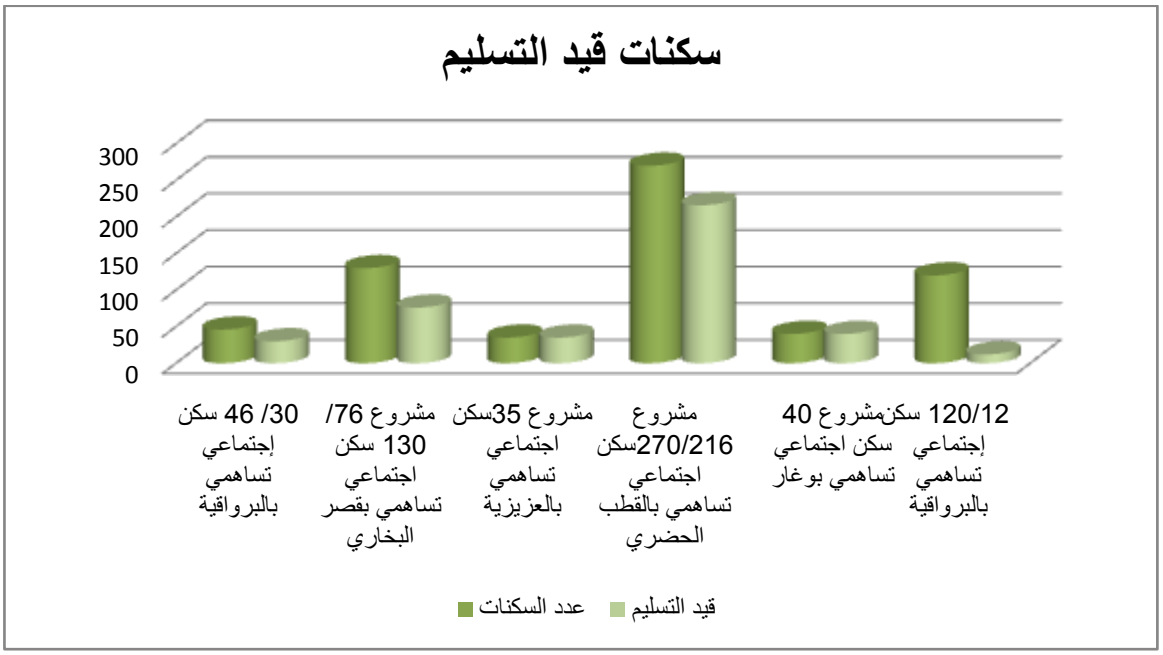
3-السكنات قيد التسليم

جدول رقم :. 05عدد سكنات الإجتماعي التساهمي قيد التسليم 2005-2016

الفرع	الرقم	اســـــم المشـــروع	عـــدد السكنات	قيد التسليم	ملاحظة
البرواقية	01	30/ 46 سكن إجتماعي تساهمي بالبرواقية	46	30	قيد إنجاز أشغال التهيئة الخارجية
		12/120 سكن إجتماعي تساهمي بالبرواقية	120	12	السكنات جاهزة ، التهيئة الخارجية قيد الانجاز.
		المجموع	**166**	**42**	
قصر البخاري	02	مشروع 76/ 130 سكن اجتماعي تساهمي بقصر البخاري	130	76	قيد إنجاز أشغال التهيئة الخارجية
		مشروع 40 سكن اجتماعي تساهمي بوغار	40	40	السكنات منجزة و التهيئة الخارجية قيد الانجاز بنسبة 50%
		المجموع	**170**	**116**	
تابلاط	03	مشروع 35سكن اجتماعي تساهمي بالعزيزية	**35**	**35**	السكنات جاهزة ، و التهيئة الخارجية قيد الإنجاز بنسبة 80%
المدية	04	مشروع 216/270سكن اجتماعي تساهمي بالقطب الحضري	**270**	**216**	السكنات جاهزة ، التهيئة الخارجية قيد الانجاز
		مجموع السكنات قيد التسليم	**641**	**409**	

المصدر: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية (المصلحة التجارية).

الشكل رقم :.(08)..عدد سكنات الإجتماعيةِ التساهميةِ قيد التسليم 2005-2016



الشكل من إعداد الطالبتين الاعتماد على معطيات المدونة في الجدول أعلاه.

أحصت الوكالة العقارية 409 وحدة سكنية قيد التسليم رهينة أعمال التهيئة الخارجية مقسمة على 06 مشاريع حيث يتقدم كل من :مشروع 35سكن اجتماعي تساهمي بالعزيزية ومشروع 40 سكن اجتماعي تساهمي ببوغار القائمة بنسبة انجاز100% وبنسبة تهيئة خارجية بين 50%الى80% في حين تبقى نسبة الانجاز والتسليم للمشاريع الاخرى متذبذبة ليبقى مشروع 12/120 سكن إجتماعي تساهمي بالبرواقية في المرتبة الأخيرة ب12 سكن قيد التسليم من مجموع120 وحدة سكنية مبرمجة للانجاز.

2/1 : السكن الترقوي المدعم

وفيما يلي النتائج المحققة والمتوصل إليها من خلال عدة جداول تفسيرية وتوضيحية في إطار صيغة السكن **الترقوي المدعم** الفترة 2005-2016 من قبل الوكالة على مستوى ولاية المدية.

2-1-1عدد سكنات الترقوي المدعمة الموزعة :

جدول رقم :.06.. عدد سكنات الترقوي المدعمة الموزعة 2005-2016

الرقم	اسم المشروع	عـــدد السكنات	قيد الانطلاق	قيد الإنجاز	قيد التسليم	عد السكنات الموزعة
01	مشروع 64 سكن ترقوي مدعم بالقلب الكبير	64	00	00	00	64
	مجموع السكنات الموزعة	64	00	00	00	64

المصدر: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية (المصلحة التجارية)

يعد مشروع 64 سكن ترقوي مدعم بالقلب الكبير الوحيد الذي تم انجازه من طرف الوكالة بنسبة 100% وقد تم توزيعه على المستفيدين.وهذا راجع إلى توفر الموارد المالية وكذا التسيير الحسن للمشروع والالتزام بالتنفيذ والانجاز في آجاله المحددة.

2-1-2 حصيلة السكن الترقوي المدعم قيد الإنجاز

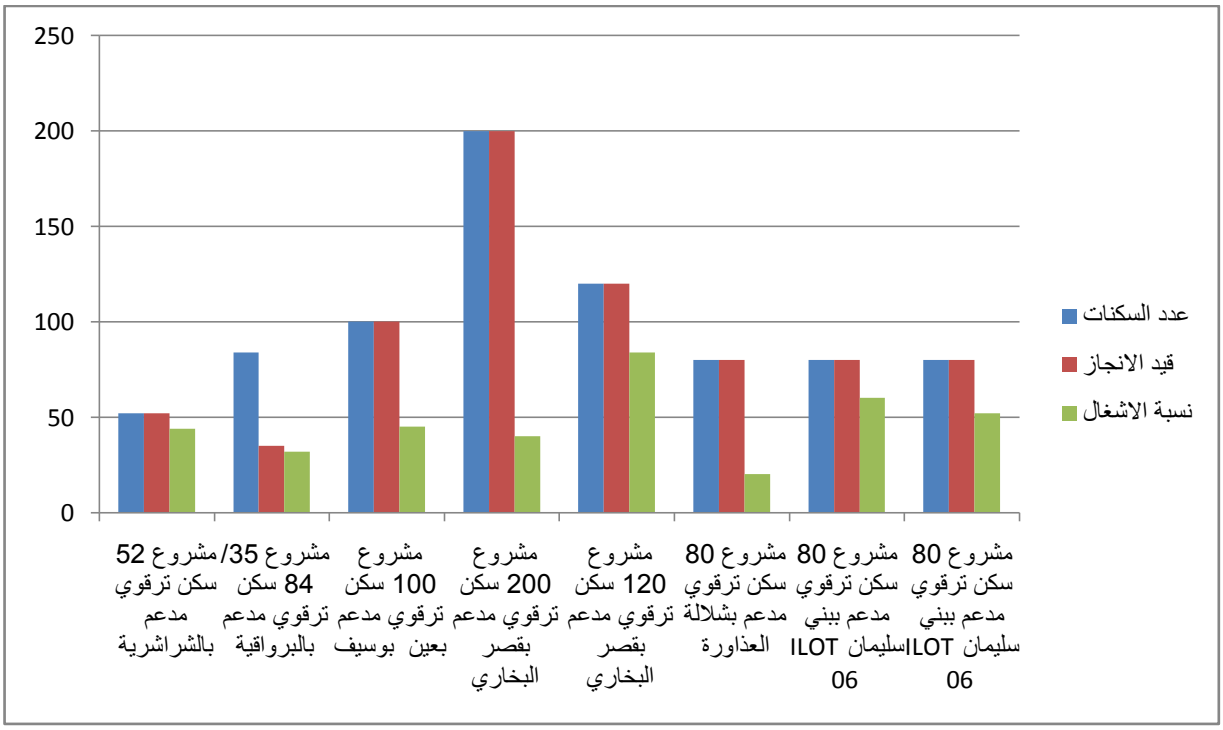
الجدول رقم 07:حصيلة السكن الترقوي المدعم قيد الإنجاز2016/2005

الفرع	الرقم	اســـــم المشـــروع	عـــدد السكنات	قيد الإنجاز	نسبة تقدم الاشغال	ملاحظـــــــــــة
المدية	01	**مشروع 52 سكن ترقوي مدعم بالشراشرية 1**	52	52	85%	الأشغال جارية ،
		المجموع	**52**	**52**		
البرواقية	02	**مشروع 35/ 84 سكن ترقوي مدعم بالبرواقية 2**	84	35	90%	الأشغال جارية .

		المجموع	84	35		
قصر البخاري	03	مشروع 200 سكن ترقوي مدعم بقصر البخاري 3	200	200	20%	الأشغال جارية ،
	04	مشروع 120 سكن ترقوي مدعم بقصر البخاري 3	120	120	70%	الاشغال جارية ، في انتظار اختيار المقاولة الخاصة بالتهيئة الخارجية
		المجموع	320	320		
بني سليمان	05	مشروع 80 سكن ترقوي مدعم ببني سليمان ILOT 04	80	80	75%	الأشغال جارية.
	06	مشروع 80 سكن ترقوي مدعم ببني سليمان ILOT 06	80	80	65%	الأشغال جارية.
		المجموع	160	160		
عين بوسيف	07	مشروع 100 سكن ترقوي مدعم بعين بوسيف 5	100	100	45%	الأشغال جارية .
	08	مشروع 80 سكن ترقوي مدعم بشلالة العذاورة 5	80	80	25%	الأشغال جارية.
		المجموع	180	180		
		مجموع السكنات قيد الانجاز	796	747		

المصدر: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية (المصلحة التجارية)

الشكل رقم (09) حصيلة السكن الترقوي المدعم قيد الإنجاز 2016/2005



المصدر: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية (المصلحة التجارية)

عمدت الوكالة على انجاز 08 مشاريع سكنية ترقوية مدعمة على مستوى الولاية بمجموع 796 وحدة سكنية منها 747 قيد الانجاز بنسب تقدم أشغال متفاوتة تراوحت بين 20 الى 90% .

حيث لوحظ تقدم في الانجاز على مستوى كافة المشاريع .وسجلت أعلى نسبة في التقدم بالأشغال في مشروع 35/ 84 سكن ترقوي مدعم بالبرواقية ب 90% بينما اقل نسبة كانت على مستوى مشروع 200 سكن ترقوي مدعم بقصر البخاري بنسبة 20%.

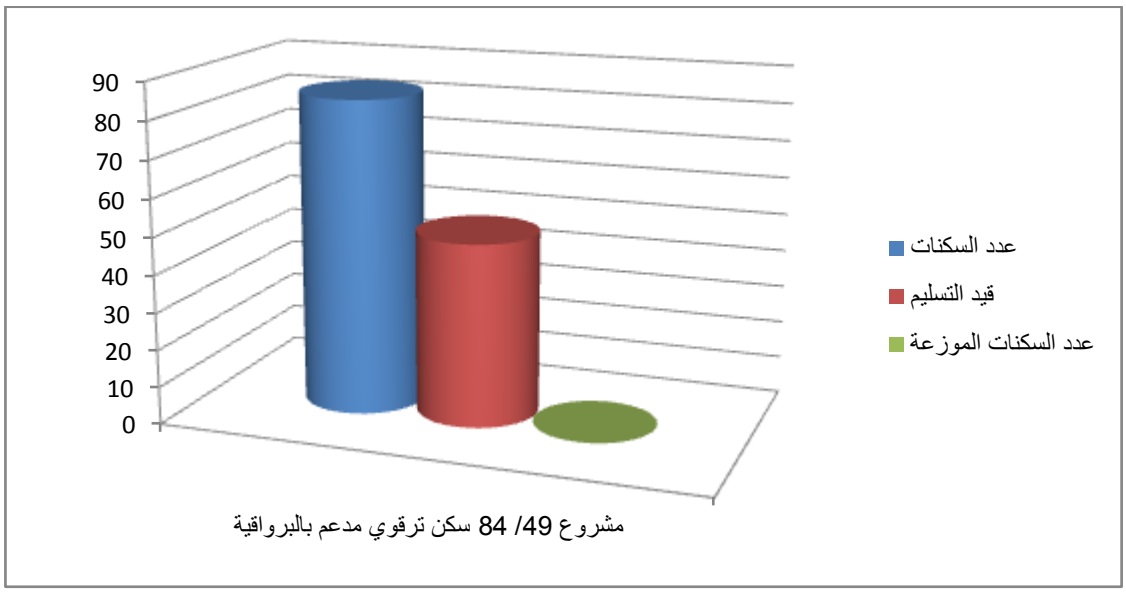
3-حصيلة السكن الترقوي المدعم قيد التسليم

الجدول رقم :08 حصيلة السكن الترقوي المدعم قيد التسليم2016/2005

الرقم	اســـــم المشـــروع	عـــدد السكنات	قيد التسليم	عدد السكنات الموزعة
01	مشروع 49/ 84 سكن ترقوي مدعم بالبرواقية	84	49	00
	مجموع السكنات قيد التسليم		**49**	

المصدر: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية (المصلحة التجارية).

الشكل رقم (10) حصيلة السكن الترقوي المدعم قيد التسليم.2016/2005



المصدر: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية (المصلحة التجارية)

بلغت عدد السكنات الترقوية المدعمة قيد التسليم 49 وحدة من أصل 84 سكن بمشروع 49/ 84 سكن ترقوي مدعم بالبرواقية.

الفرع الثاني :تفصيل برنامج السكن الترقوي PROMOTIONNEL

من خلال العمليات المسطرة للبرامج الترقوية تحصي الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية ما يقارب 1642سكن مبرمج، قامت الوكالة فيها بإنجاز 128سكن مسلم، ومنها ما هو قيد الإنجاز ، وما يقارب 1470سكن المعتمدة من طرف مجلس الإدارة والتسيير واللجنة الولائية CALPIREF، التي هي محل دراسة تم إعداد المشاريع الأولية بها، ومنها ماهو مشروع رخصة بناء و التي سيأتي تفصيلها لاحقا .

فيما يخص طريقة البيع وعبر مختلف المشاريع الترقوية تستند الوكالة العقارية لولاية المدية إلى الإجراء القانوني في مثل هذه الحالات ، حيث يتم الإعلان عن عملية البيع عبر الجرائد الوطنية عن طريق المزاد بالتعهدات المختومة تحت إشراف محضر قضائي لمتابعة المزايدة و إعداد محضر يعطي الصبغة القانونية لإتمام إجراءات البيع للراسي عليهم المزاد و تتم المشاركة بدفاتر شروط معدة سلفا خاصة بالمزايدة .

في حال عدم جدوى العملية وعدم رسو المزاد تفتح الوكالة العقارية عمليات البيع بالتراضي بموجب دفتر شروط ينظم الإجراء القانوني في عملية البيع حسب ما ينص عليه القانون .

فيما يخص عمليات التقييم تستند الوكالة العقارية لولاية المدية إلى اعتماد أسعار السوق المعتمدة والمطبقة على مستوى مديرية أملاك الدولة والسوق العقاري إجمالاً.

و فيما يلي إجمالي الوضعيات المفصلة المتعلقة بمجموع السكنات الترقوية التي تقوم الوكالة على تسييرها.

1-وضعية السكن الترقوي المنجز

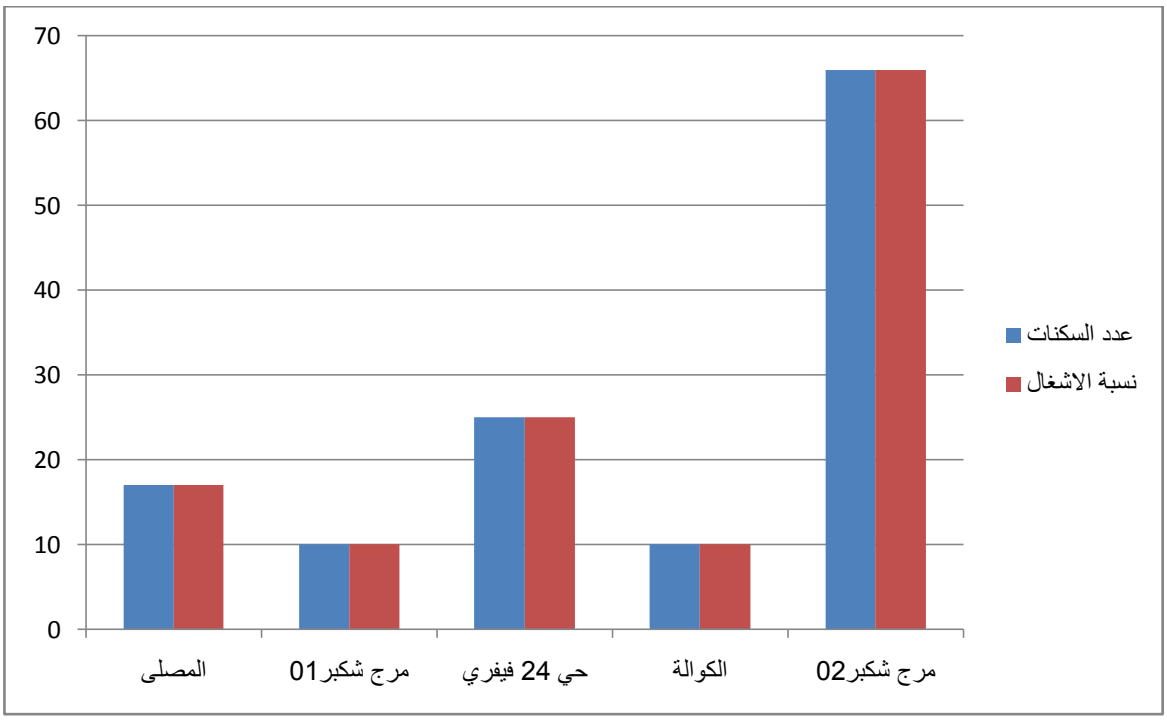
الجدول رقم :09 حصيلة السكن الترقوي المدعم المنجز2016/2005

البلدية	التعيين	عدد السكنات	نسبة الأشغال	ملاحظات
المدية	المصلى	17 سكن جماعي	% 100	مشروع مسلم وموزع
	مرج شكير	10 سكنات جماعية	% 100	مشروع مسلم وموزع
	حي 24 فيفري	25 سكن جماعي	%100	مشروع مسلم وموزع
	الكوالة	10 سكنات جماعية	% 100	مشروع مسلم وموزع
	مرج شكير	66 سكن جماعي	% 100	مشروع مسلم وموزع
المجموع		**128**		

المصدر: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية (المصلحة التجارية).

تقدر عدد السكنات الترقوية المنجزة و المسلمة ب 128 سكن تتمركز كلها في فرع المدية حيث يحصي حي مرج شكير 76 سكن موزع على مشروعين يليها حي 24 فيفري ب 25 سكن جماعي ثم حي المصلى ب 17 سكن وفي الأخير حي الكوالة ب10 وحدات سكنية موزعة. وهذا مايوضحه الشكل البياني التالي:

الشكل رقم : (11) حصيلة السكن الترقوي المدعم المنجز2016/2005



الشكل من اعداد الطالبتين الاعتماد على معطيات المدونة في الجدول اعلاه.

وضعية السكن الترقوي قيد الإنجاز

الجدول رقم :10 حصيلة السكن الترقوي قيد الإنجاز2016/2005

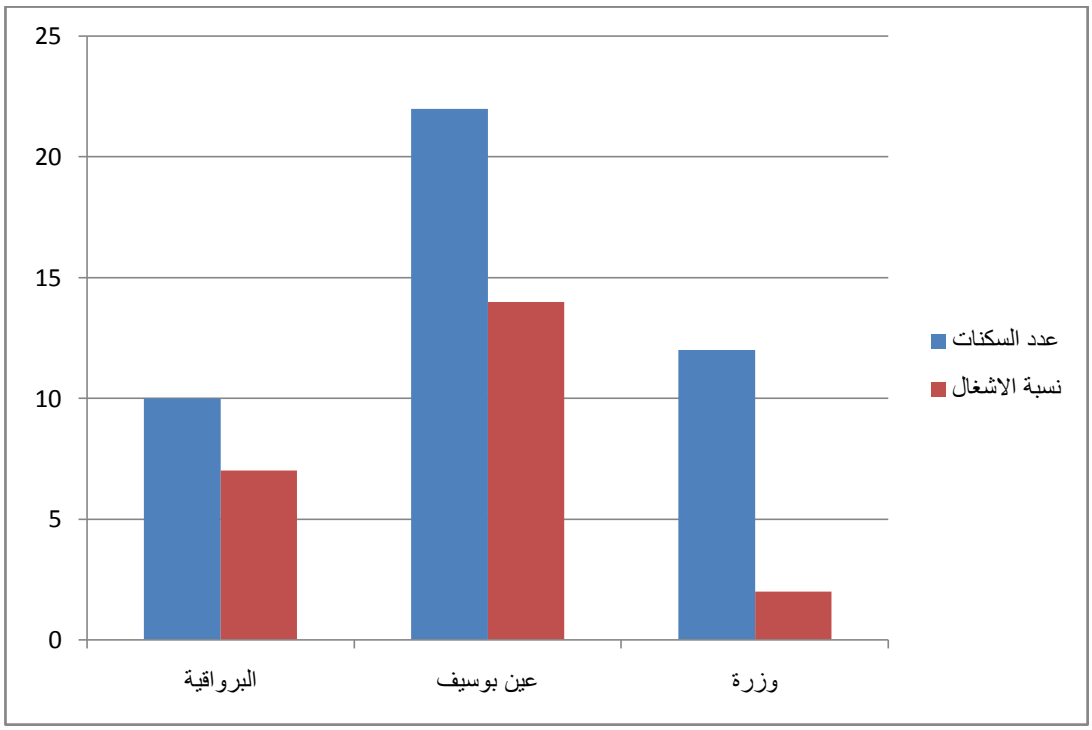
البلدية	التعيين	عدد السكنات	نسبة الأشغال	ملاحظات

البرواقية	البرواقية	10 سكنات جماعية	65%	أشغال الإنجاز جارية ، عملية البيع عن طريق المزاد بالتعهدات المختومة.
عين بوسيف	عين بوسيف	22 سكن جماعي	65%	أشغال الإنجاز جارية ، عملية البيع عن طريق المزاد بالتعهدات المختومة.
المدية	المدية	46 سكن جماعي	%5	أشغال الإنجاز جارية ، عملية البيع عن طريق المزاد بالتعهدات المختومة
	وزرة	14 سكن جماعي	15%	أشغال الإنجاز جارية ، عملية البيع عن طريق المزاد بالتعهدات المختومة.
المجموع		90		

المصدر: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية (المصلحة التجارية).

يقسم الجدول ،بناء على المعطيات المقدمة من طرف الوكالة السكنات الترقوية قيد الانجاز على 03 فروع بنسب تقدم في الأشغال متساوية بين مشروعي البرواقية وعين بوسيف 65% بينما مشروع 14 سكن جماعي بوزرة لا يزال متأخر في الانجاز وتقدر نسبة الأشغال ب 15%. في حين يبقى مشروع46 سكن في الطور الأول متأخر في الانجاز بنسبة تقدم في الأشغال ب 5%.

الشكل رقم : (12) حصيلة السكن الترقوي قيد الإنجاز2016/2005



الشكل من إعداد الطالبتين الاعتماد على معطيات المدونة في الجدول اعلاه.

الفرع الثالث :تفصيل برنامج السكن الريفي RURAL

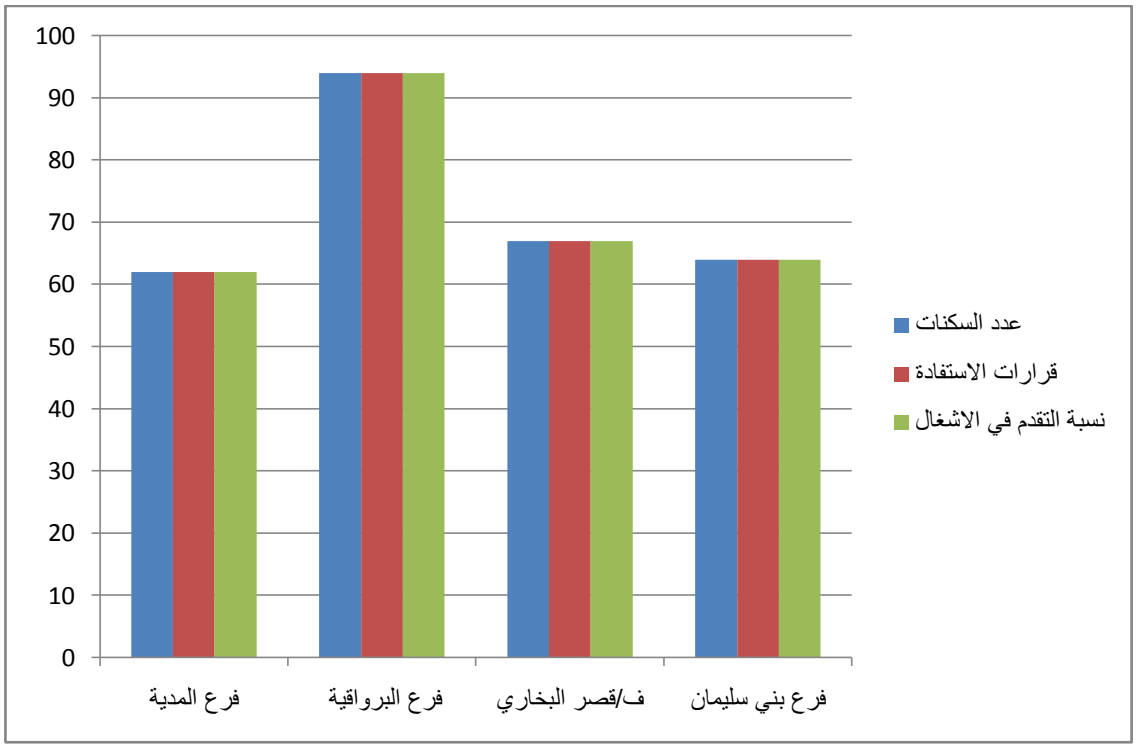
الجدول رقم :11 يمثل حصيلة السكن الريفي2016/2005

الفرع	البلدية	عدد السكنات	قرارات الاستفادة	نسبة تقدم الأشغال
	واد حربيل	22	22	100 %

فرع المدية	وامري	20	20	100 %
	ذراع اسمار	20	20	100 %
	المجموع	62	62	% 21.60
فرع البرواقية	مجبر	40	40	100 %
	بوشراحيل	25	25	100 %
	الزبيرية	14	14	100 %
	سيدي نعمان	15	15	100 %
	المجموع	94	94	% 32.75
ق/قصر البخاري	سانق	67	67	100 %
	المجموع	67	67	% 23.34
فرع بني سليمان	السدراية	25	25	100 %
	بئر بن عابد	39	39	100 %
	المجموع	64	64	% 22.30
	المجموع الكلي	287	287	100 %

المصدر: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية (المصلحة التجارية).

الشكل رقم : (13) حصيلة السكن الريفي بالولاية2005/2016



الشكل من اعداد الطالبتين الاعتماد على معطيات المدونة في الجدول أعلاه.

من خلال الجدول تبين لنا أن السكن الريفي المجمع تم توزيعه على 04 فروع :المدية، بني سليمان قصر البخاري و البرواقية مقسمين على 10 بلديات على مستوى الولاية ، ولقد تم إنجاز كل السكنات الريفية وتقديمها إلى المستفيدين، إذ كانت الأسبقية لفرع البرواقية بنسبة 32.75% يليه فرع قصر البخاري بنسبة 23.34 % ثم فرع بني سليمان، حيث تحكم في 22.30%، وفي الأخير فرع المدية بنسبة قدرت بـ 21.60%.

المبحث الثاني: كيفية حصول المستفيد على سكن في إطار الوكالة

للاستفادة من سكن ما عليك إلا التوجه إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية أو الفروع الستة (06) التابعين لها، قاصداً المصلحة التجارية والترقية العقارية، للتكلم مع إطار بالمصلحة أو رئيس المكتب أو رئيس المصلحة، تقوم بطرح انشغالك "بأن تريد الحصول على سكن"، فيرد عليك المعني بالأمر بالأنواع المتوفرة لدى الوكالة، وشروط الاستفادة منها، وكيف تتم متابعة دفع مستحقات السكن إلى أن يأخذ سكنه وعقد الملكية، وشروط الاستفادة من الإعانة وكيفية الاستفادة منها، حيث سنتطرق إلى هذه المعلومات بالتفصيل.

المطلب الأول: شروط الاستفادة من سكن في إطار الوكالة

لحصول المستفيد على سكن يجب عليه معرفة الشروط الواجب توفرها وهي كالتالي:

الفرع الأول /تسديد مستحقات السكن:

مستحقات السكن هي عبارة عن شرط أساسي حيث تتكون من ثلاثة (03) عناصر:

أ. المساهمة الشخصية التي حددت بـ 25% أي ما يعادل 700.000.00دج، إذ من الضروري على المعني تسديد هذا المبلغ في البنك المتعامل مع الوكالة وإحضار وصل التسديد مع الملف.

ب. إعانة الصندوق الوطني للسكن CNL والتي هي الأخرى قدرت بـ 25% أي ما يعادل 700.000.00دج؛

ج. العنصر الأخير "الشطر المتبقي 50%" يكون تسديده عن طريق ثلاث أنواع:

- **النوع الأول:** التسديد عن طريق قرض بنكي وهذا الأخير مرتبط بحصوله على قرار إعانة الصندوق الوطني للسكن، أي على المستفيد الانتظار حتى منحه قرار الاستفادة ، في ذلك الوقت يستطيع التوجه إلى البنك قصد إقراضه المبلغ المتبقي من مستحقات السكن؛
- **النوع الثاني:** حصول المستفيد على إعانة من الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بناءا على قرار الصندوق الوطني للسكن CNL ، و الذي يعينه الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية للمستفيد التي حددت نسبتها ب 17.85% أي ما يعادل 500.000.00دج وباقي المبلغ يسدده عن طريق الصندوق،
- **النوع الثالث:** يسدد المبلغ المتبقي كله عن طريق الصندوق، يعني هذا تسديد المبلغ المتبقي حسب تقدم أشغال المشروع الذي يحدده التقنيون في الوكالة.

الفرع الثاني /الملف المطلوب:

على المستفيد تكوين ملف خاص بالسكن والقيام بدفعه لدى الوكالة حيث يتكون هذا الأخير من:

- طلب الحصول على سكن ممضي من طرف المعني ومصادق عليه، (أنظر الملحق رقم (01))؛
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة للمعني والزوجة؛
- شهادة عائلية للحالة المدنية؛
- شهادة ميلاد رقم 12 (بلدية مسقط الرأس) للمعني؛
- شهادة ميلاد رقم 12 (بلدية مسقط الرأس) الزوجة؛
- شهادة إقامة أو إيواء للمعني (أقل من ستة أشهر)؛
- شهادة عمل أصلية للمعني (أقل من ستة أشهر)؛
- صورتين شمسيتين؛
- كشف الراتب السنوي مفصل (أو ستة كشوف الراتب الشهري الأخيرة للمعني)؛
- ظرفين عليهما الطابع والعنوان؛
- وصل تسديد الشطر الأول من مستحقات السكن (المساهمة الشخصية)، (أنظر الملحق رقم 02).
  - إذا كان المعني يمارس مهنة حرة:
- نسخة من السجل التجاري مصادق عليه؛
- ستة تصريحات الشهرية الأخيرة G50 أو C09 أو G01.
  - إذا كانت الزوجة تمارس نشاطاً مهنياً:
- شهادة عمل أصلية (أقل من ستة أشهر)؛
- كشف الراتب السنوي مفصل (أو ستة كشوف الراتب الشهري الأخيرة).
  - إذا كانت الزوجة لا تمارس أي نشاط مهني:
- شهادة عدم العمل أو عدم تقاضي أي منحة (محررة بشهود).

الفرع الثالث/ ملفات التنازل

تتم معاملة المستفيدين المتنازلين من السكن الاجتماعي التساهمي بالشكل التالي:

- يقوم المستفيد بتحرير طلب خطي للوكالة بموضوع التنازل؛
- تقوم الوكالة (مصلحة المحاسبة) بدراسة الطلب و(Note Interne De Remboursement) (أنظر الملحق رقم (03)) وتعوض للمستفيد بطريقتين:

- إذا كان المستفيد قد تحصل على قرار إعانة الصندوق الوطني للسكن CNL، تقوم الوكالة (مصلحة المحاسبة) بحجز 10% من المبلغ المسدد من طرف المستفيد؛
- إذا كان المستفيد لم يتحصل على قرار إعانة الصندوق الوطني للسكن CNL، تقوم الوكالة (مصلحة المحاسبة) باسترجاع المبلغ المسدد من طرف المستفيد.

يستبدل المستفيد المتنازل بمرشح للاستفادة يكون مسجل في القائمة الإضافية، حيث هذه الأخيرة هي عبارة عن سجل مصادق من طرف مديرية السكن والتجهيزات العمومية DLEP .

– أما بالنسبة للسكن الترقوي فيتم إيداع الملفات على مستوى المصلحة التجارية و الترقية العقارية، يقوم بدراستها ومتابعتها إطار مكلف بالسكن الترقوي ،حيث يقوم طالبي السكن بشراء دفتر الشروط الذي يتضمن شروط وكيفية الحصول على سكن ترقوي الذي من خلاله يستطيع طالب السكن المشاركة في عملية البيع عن طريق التعهدات المختومة حيث تتم المزايدة على السكن و تكون لصاحب أحسن عرض و إذا لم تتم تبقى الوكالة تقوم بالإعلام عن طريق الإعلان لثلاث مرات ثم تقوم ببيع السكن بطريقة البيع بالتراضي .

و في حالة عدم تسديد المستفيد لحقوق السكن تقوم الوكالة بإلغاء العقد معه وإرجاع المبلغ المدفوع من طرفه مع حجز 10% من المبلغ، ويتم استبداله عن طريق وضع إعلان في جريدة يومية مع فترة ممتدة إلى غاية 20 يوما من تاريخ صدوره.

– اما فيما يخص السكن الترقوي المدعم قليس للوكالة الحق في أخذ الملفات من المستفيدين في هذا النوع، وإنما الدائرة هي التي تتكفل بأخذ ملفاتهم ودراستها ووضع قائمة للمستفيدين وهذا بناء على طلب من الوكالة في حالة وجود مشروع قيد الانطلاق .

و سنقوم بإعطاء إحصائيات حول مسك ملفات المستفيدين من طرف الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لولاية المدية بفروعها الستة بأنواع السكنات المتوفرة لدى الوكالة .

جدول رقم (12) وضعية ملفات المستفيدين المودعة لدى الوكالة من 2005 إلى غاية 2016

الفروع	المدية			بني سليمان			قصر البخاري		
النوع	عدد الملفات	ملفات التنازل	القائمة الاضافية	عدد الملفات	ملفات التنازل	القائمة الاظافية	عدد الملفات	ملفات التنازل	القائمة الاظافية
LSP	2477	290	1000	315	05	00	726	20	00
PL	111	01	00	00	00	00	00	00	00
LR	87	00	00	186	00	00	14	00	00
المجموع	2675	291	1000	501	05	00	740	20	00
النسب	100%	10.87%	37.38%	100%	9.98%	0.00%	%100	2.70%	0.00%
الفروع	البرواقية			تابلاط			عين بوسيف		
النوع	عدد الملفات	ملفات التنازل	القائمة الاظافية	عدد الملفات	ملفات التنازل	القائمة الاظافية	عدد الملفات	ملفات التنازل	القائمة الاظافية
LSP	520	04	00	197	00	00	140	01	00
PL	00	00	00	00	00	00	22	00	00
LR	00	00	00	00	00	00	00	00	00
المجموع	520	04	00	197	00	00	162	01	00
النسب	100%	%0.76	%0.00	100%	0.00 %	%0.00	100%	%0.61	%0.00

المصدر: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري لولاية المدية (المصلحة التجارية.

قد قامت الوكالة بمسك ما يعادل 4795 ملف، حيث توَّجَه المستفيدين إلى السكن الاجتماعي التساهمي بملفات قدرت بـ 4375 أي ما نسبته 91.24%، تنازل منها حوالي 320 مستفيد بنسبة 07.32%.

❖ **وكالة فرع المدية:**

تمت مراجعة الملفات على مستوى فرع المدية بالنسبة لمجموع الملفات المراجعة للوكالات ككل بنسبة 55.78%، حيث تم التنازل على 90.65% من مجموع الملفات المتنازل عنها، واستبدالها بالمرشحين للاستفادة الذين هم في القائمة الإضافية التي نسبتها 100%، أي أن وكالة فرع المدية هي التي كان لها الدور في وضع قائمة إضافية.

❖ **وكالة فرع بني سليمان:**

كان الدور لوكالة فرع بني سليمان بمسك 10.44% من مجموع الملفات المودعة، حيث تم التنازل على 01.55% تم تغييرهم من طرف المديرية بالمدية.

❖ **وكالة فرع قصر البخاري:**

ملفات المستفيدين في وكالة فرع قصر البخاري قدرت بـ 15.43% من مجموع الملفات، تنازل منها 06.23% إذ تم تغييرهم من طرف المديرية بالمدية.

❖ **وكالة فرع البرواقية:**

وكالة فرع البرواقية حددت متابعتها للملفات بنسبة 10.84%، حيث تم التنازل عن ملفاتهم بنسبة 01.24%.

❖ **وكالة فرع تابلاط:**

نسبة الملفات المودعة لدى وكالة فرع تابلاط 04.10%، حيث لا تنازل لأي مستفيد.

❖ **وكالة فرع عين بوسيف:**

تتعامل وكالة فرع عين بوسيف مع ملفات المستفيدين المودعة في مصالحها بنسبة 03.37% مشتركة بين صيغتين السكن الاجتماعي التساهمي والترقوي ، حيث في الصيغة الأولى تم التنازل على 00.31%، التغيير كان من طرف المديرية بالمدية.

المطلب الثاني: المساعدات المالية (الإعانات) التي يمكن الحصول عليها عن طريق الوكالة

توجد أنواع عديدة من الإعانات الموجه لقطاع السكن الذي تقوم بتمويله الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية ومن خلال هذا المطلب سنتطرق إليها بالتفصيل.

الفرع الأول :إعانة الصندوق الوطني للسكن CNL:

يجب على أي مستفيد من سكن لدى الوكالة أن يتحصل على إعانة الصندوق الوطني للسكن والتي هي مقدرة الآن بـ 700.000.00دج أي ما يعدل 25% من مستحقات السكن، وحتى يتم الاستفادة من هذه الأخيرة يجب على الوكالة أن تسجل المشاريع المتحكمة فيها لدى وكالة الصندوق الوطني للسكن، ويتم هذا التسجيل وفق ملف يتكون من:

- نسخة من عقد الملكية التي يقع فيها المشروع (مصادقٌ عليه)؛
- نسخة من رخصة البناء (مصادقٌ عليها)؛
- نسخة من السجل التجاري للوكالة العقارية (مصادقٌ عليه)؛
- نسخة من الإشهار أو الإعلان المصدر في الجريدة باللغة العربية؛
- نسخة من الإشهار أو الإعلان المصدر في الجريدة باللغة الفرنسية؛
- البطاقة التقنية للمشروع؛
- شيك مشطب باسم الوكالة.

وبعد أن يتم التسجيل، يقوم إطار مكلف بإعانة الصندوق الوطني للسكن لدى الوكالة، باستدعاء المستفيدين من السكنات لدى الوكالة من أجل تحديد الملف يشابه ملف الحصول على سكن، يقوم ببعث الملف إلى مصالح وكالة الصندوق الوطني للسكن من أجل عملية التحقيق، بمعنى عدم استفادة المعنيين من إعانة من طرف الدولة سابقاً، إذا كان العكس فالصندوق الوطني للسكن يقوم بإلغاء المستفيد من الإعانة ومن السكن، في الأخير يتم إخبار الوكالة عن المستفيدين من الإعانة عن طريق قرار يصدر من طرف وكالة الصندوق الوطني للسكن (أنظر الملحق رقم (04)).

تتحكم الوكالة في 55 مشروع على مستوى الفروع الستة (06)، تمت عملية تسجيل 48 مشروع على مستوى وكالة الصندوق الوطني للسكن.

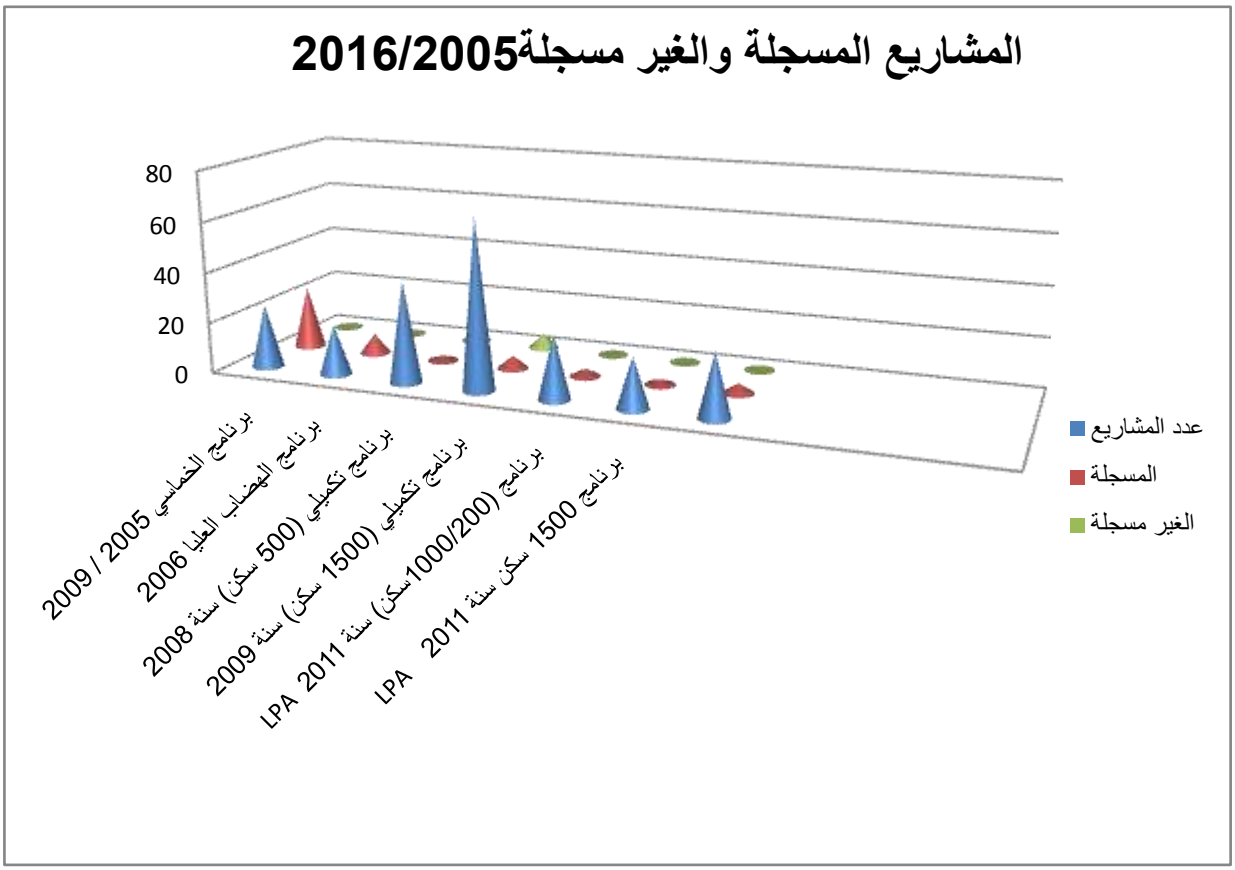
جدول رقم (13):المشاريع المسجلة والغير المسجلة من طرف الوكالة لدى صندوق CNL2005/2016.

برنامج السكن 2005/2016	عدد المشاريع	المشاريع المسجلة	المشاريع غير المسجلة
برنامج الخماسي 2005 / 2009	23	23	00
برنامج الهضاب العليا 2006	08	08	00
برنامج تكميلي (500 سكن) سنة 2008	03	02	01
برنامج تكميلي (1500 سكن) سنة 2009	11	05	06

برنامج (200/1000سكن) سنة 2011 LPA	03	03	00
برنامج 1500 سكن سنة 2011 LPA	02	02	00
البرنامج الخماسي(2011-2014) 516/ 1500 LPA	04	04	00
المجموع	54	47	07

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية، والصندوق الوطني

الشكل رقم (14): المشاريع المسجلة والغير المسجلة من طرف الوكالة AWGRFUM لدى وكالة CNL



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على معطيات الجدول اعلاه.

قامت الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية بتسجيل 87.03% من مشاريعها المتحكمة فيها لدى وكالة الصندوق الوطني للسكن، إذ لم تسجل 12.94% وهذا راجع إلى عدم توفر الوثائق المطلوبة من وكالة الصندوق الوطني للسكن، وقد تم إيداع 3471 ملف لدى هذا الأخير حيث حرر 2954 ملف بنسبة 85.10% من قرارات الإعانة للمستفيدين من الوكالة العقارية، وذلك نسبةً لمجموع الوحدات السكنية المتحكمة فيها الوكالة.

الفرع الثاني : القروض العقارية البنكية CB:

عند حصول المستفيد على قرار إعانة الصندوق الوطني للسكن، فهنا يتجه المستفيد للبنك من أجل حصوله على قرض عقاري يساعد في تسديد مستحقاته، و المستفيد حر في اختيار البنك الذي يقرض منه، وللشروع في هذه العملية يقوم المستفيد بتكوين ملف القرض من بين هذا الملف وثيقة تستخرج من الوكالة تسمى " مقرر تخصيص " (أنظر الملحق رقم (05))، وقرار إعانة الصندوق الوطني للسكن، وعند إيداع الملف يقوم البنك بإمضاء عقد مع المستفيد (أنظر الملحق رقم (06))، حيث يقوم هذا الأخير بإحضار نسخة طبق الأصل من العقد حتى يتم اتخاذ الإجراءات اللازمة من طرف الوكالة، أخذ المعلومات حول مبلغ القرض وكذا رقم العقد وتاريخ تحريره، سنقوم بإعطاء إحصائيات في شكل جدول عن المستفيدين من القرض البنكي لإكمال تسديد مستحقاتهم لدى الوكالة.

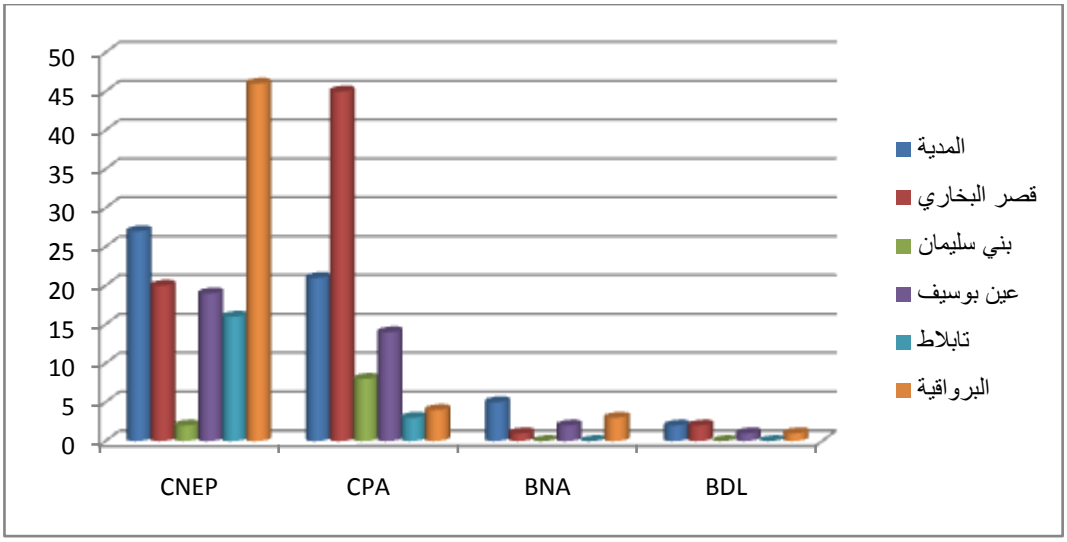
جدول رقم (14): المستفيدين المتحصلين على القرض البنكي لدى الوكالات الستة مع أنواع البنوك 2016/2005.

البيان	المدية	قصر البخاري	بني سليمان	عين بوسيف	تابلاط	البرواقية	المجموع
CNEP	27	20	02	19	16	46	**130**
CPA	21	45	08	14	03	04	**95**
BNA	05	01	_	02	_	03	**11**
BDL	02	02	_	01	_	01	**06**
المجموع	**55**	**68**	**10**	**36**	**19**	**54**	**242**

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية، والبنوك الأربعة المذكورة في الجدول.

من خلال الجدول قمنا بإعطاء شكل يوضح أكثر عن المستفيدين المحصلين عن قرض بنكي لدى الوكالات الستة (06).

شكل رقم (15): المستفيدين المحصلين على القرض البنكي لدى الوكالات الستة مع أنواع البنوك2016/2005.



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على معطيات الجدول اعلاه.

من خلال دراستنا لهذا الجدول والشكل، نستطيع القول أن: المستفيدين الذين تحصلوا على قرض بنكي بالنسبة لعدد القرارات المحررة من طرف الصندوق الوطني للسكن لدى الوكالات الستة قدرت نسبتهم بـ 13.51%، حيث أن وكالة فرع قصر البخاري، هي التي كان لها الأسبقية في التعامل مع المستفيدين المحصلين على القرض بنسبة 28.09%، تليها وكالة فرع المدية بنسبة 22.72%، ثم وكالة فرع البرواقية بنسبة 22.31%، وصولاً إلى وكالة فرع عين بوسيف، ووكالة فرع تابلاط، ووكالة فرع بني سليمان، والتي قدرت نسبها على التوالي 14.87%، 07.85%، 04.13%.

تَبَيَّنَ لنا من خلال الجدول والشكل، أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP هو في صدارة التمويل بنسبة 53.71%، يليه القرض الشعبي الجزائري CPA بنسبة 39.25%، ثم البنك الوطني الجزائري BNA، وبنك التنمية المحلية BDL على التوالي بنسبة 04.54%، 02.47%.

الفرع الثالث :إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS:

لقد ساهم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بنسبة كبيرة في مساعدة المواطن الجزائري ولاسيما في الآونة الأخيرة، حيث أن هذه الإعانة يتحصل عليها المواطن ، سواء من أجل سكن أو إكمال لبناء مسكن أو من لديه أرض صالحة للبناء ولا يستطيع بنائها، كل هؤلاء المرشحين للاستفادة يستطيع أن يتحصل على 500.000.00دج، وجدير بالذكر أن هذا المبلغ كان في السابق 250.000.00دج، ثم في السنوات ما بين 2007 و2010 ارتفع المبلغ إلى 500.000.00دج بشرط إرجاع (اقتطاع من المصدر) 250.000.00دج بنسبة قليلة لا يشعر بها المستفيد، من سنة 2010 إلى غاية 2016 أُلْغِيَّ شرط الإرجاع الذي يقدر بـ50%، في الوقت الحالي

وضعت وكالة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية شروط حسب أجور المستفيدين، حيث حصرت الإعانة ما بين 400.000.00دج و500.000.00دج، ذوي الدخل الضعيف يحصلون على 500.000.00دج، وذوي الدخل المتوسط يحصلون على 450.000.00دج، ذوي الدخل المرتفع نوعاً ما يتحصل على 400.000.00دج.

كل مستفيد من سكن ومؤمن في إطار الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية لديه الحق في الاستفادة من إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، ما عليه إلا التوجه إلى الوكالة (الفروع) بطلب الحصول على شهادة مخالصة من سكن لدى الوكالة (الفرع التابع إليه)، تقوم الوكالة بتحرير شهادة شهادة مخالصة (أنظر الملحق رقم (07)) مذكور في أسفل الشهادة ما يلي:

سلمت هذه الشهادة بطلب من المعني لاستعمالها في الحصول على إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (أنظر الملحق رقم (07)).

يقوم المستفيد بأخذ الشهادة مع استمارة محررة من طرف وكالة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، وملف يتكون من شهادة ميلاد وشهادة إقامة وكشف الراتب وشهادة الانتساب إلى الضمان الاجتماعي وشهادة الحالة المدنية للأعزب وشهادة عقد الزواج للمتزوجين.

وبناءا على قرار الصندوق الوطني للسكن CNL تقوم وكالة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS بمنح الإعانة للمستفيد ، حيث تقوم هذه الأخيرة بإرسال قائمة المستفيدين من الإعانة إلى الوكالة ،و تقوم الوكالة باستدعاء المستفيدين من أجل ملئ وثيقة تسمى (وكالة) (أنظر الملحق رقم (08))، على المستفيد المصادقة على هذه الأخيرة في البلدية، تُرْسِّلْ الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية ملفات المستفيدين المتكونين من (وكالة، شهادة مخالصة (أنظر الملحق رقم (09))، مبلغ قدره 1000دج وطوابع بريدية) إلى الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية من أجل دفع مبالغ الإعانة في حساب الوكالة.

جدول رقم (15): المستفيدين المحصلين على إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية على مستوى الفروع الستة المتحكمة فيهم الوكالة 2016/2005.

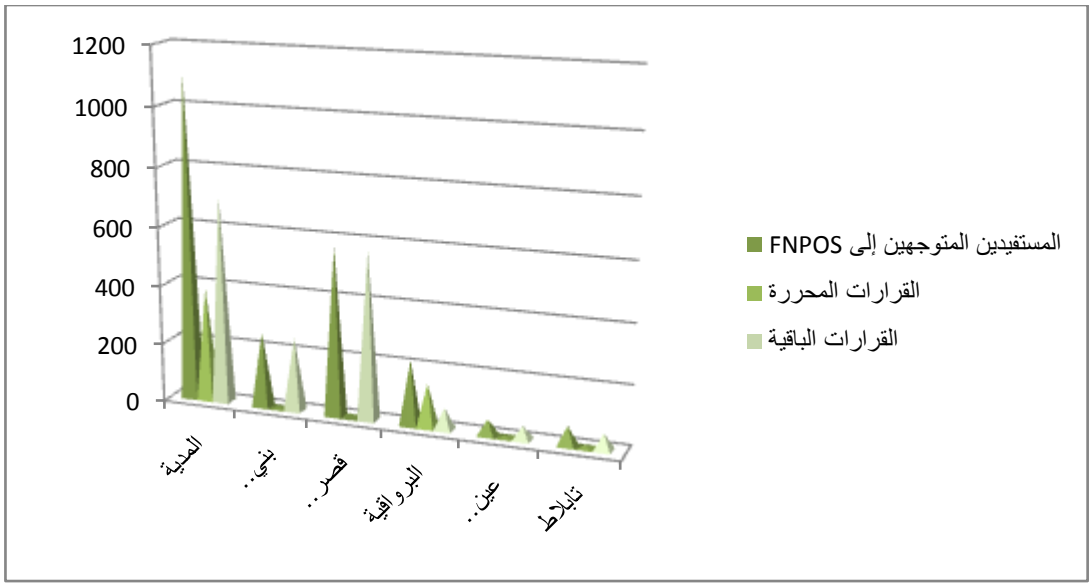
البيان / فروع الوكالة	المستفيدين المتوجهين إلى FNPOS	القرارات المحررة	القرارات الباقية
المدية	1095	389	706

بني سليمان	256	05	251
قصر البخاري	572	0	572
البرواقية	220	148	72
عين بوسيف	54	08	46
تابلاط	65	10	55
المجموع	**2262**	**598**	**1664**

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية.

سنقوم بالتوضيح أيضاً بشكل بياني يعبر لنا عن المستفيدين المحصلين على إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية على مستوى الفروع الستة (06).

شكل رقم (16): المستفيدين المتحصلين على إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية على مستوى الفروع الستة المتحكمة فيهم الوكالة.2005/2016



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على معطيات الجدول اعلاه.

من خلال الجدول والشكل البياني المساعد، نرى أن وكالة المدية حررت 48.40% من الشهادات الاستفادة الموجهة إلى الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، تحصلت على قرارات الإعانة بـ 35.52%، و64.48% لم تتحصل عليه بعد، يليها فرع قصر البخاري الذي حرر شهادات بـ 25.28%، كلها لم تحرر بعد، فرع بني سليمان وفرع البرواقية بنسبة متقاربة لبعضها البعض قدرت في المتوسط بـ 10.52%، ووكالة تابلاط وعين بوسيف قدرت نسبة تسليمهم الشهادات إلى المستفيدين على التوالي بـ 02,87%، 02.38%.

كما هناك استفادة أخرى للمستفيدين، تكون في قطاع الخدمات الاجتماعية للمؤسسات العاملين بها ويحدد مبلغ الإعانة من صندوق الخدمات الاجتماعية.

المطلب الثالث : عقود الملكية للمستفيدين من سكن لدى الوكالة :

يحصل المستفيد على عقد الملكية على حسب تسديد مستحقاته المالية، حيث يمكن تحرير عقد المستفيد عن طريق ثلاث أنواع: عقد ملكية نهائي، عقد ملكية مرهون، عقد بيع على التصاميم، سنتطرق إلى ذلك بالتفصيل.

الفرع الأول:عقد ملكية نهائي

يقوم المستفيد بتسديد كل مستحقاته المالية للسكن، وتقوم الوكالة بإكمال المشروع، تسلم المفاتيح إلى المستفيدين عن طريق شهادة استلام المفاتيح، هنا يبدأ دور المصلحة التقنية إذ عليها الخروج مع المستفيدين إلى سكناتهم وتسليمهم المفاتيح عند تحرير محضر معاينة للسكن وبعث ملف تقني للمشروع إلى الموثق، بعد هذا يأتي الدور للمصلحة التجارية و الترقية العقارية لتحرير عقد المستفيد، الذي يتكون من (مقرر تخصيص (أنظر الملحق رقم(11))، قسيمة مخالصة (أنظر الملحق رقم (12))، AUTORISATION DE REDACTION D'ACTE (أنظر الملحق رقم (13))، حيث يذكر في هذه الوثائق كيفية تسديد المستفيد مستحقاته المالية، تقوم المصلحة التجارية بتحرير ثلاث(03) نسخ من مقرر التخصيص، نسختين (02) من قسيمة المخالصة، نسخة واحدة (01) من A,D,R,D، حيث تبعث إلى الموثق نسخة (01) من مقرر التخصيص ونسخة (01) من قسيمة المخالصة وشهادة ميلاد المعني رقم 12 وصورة طبق الأصل عن بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها، من أجل تحرير العقد، و تبقى في ملف المستفيد لدى الوكالة نسختين (02) من مقرر التخصيص ونسخة (01) من قسيمة المخالصة ، A,D,R,D تمضى من طرف المصلحة التجارية، مكتب العقود، ومصلحة المنازعات، ومصلحة المحاسبة، حيث تبقى في مصلحة المحاسبة.

يجب على الوكالة تقديم للموثق شهادة المطابقة للمشروع، بعد تقديمها يحرر الموثق ثلاث (03) نسخ من العقد، نسخة (01) تبقى عند الموثق، نسخة (01) للمستفيد، نسخة (01) للوكالة، وهذا الموثق تعينه الوكالة أو يختاره المستفيد.

عند أخذ العقد، على المستفيد عدم بيع الملكية أو التصرف فيها إلا بعد 05 سنوات، وهذا بالنسبة للسكن الاجتماعي التساهمي أو السكن الترقوي المدعم، أما السكن الترقوي ا فهو حر في التصرف.

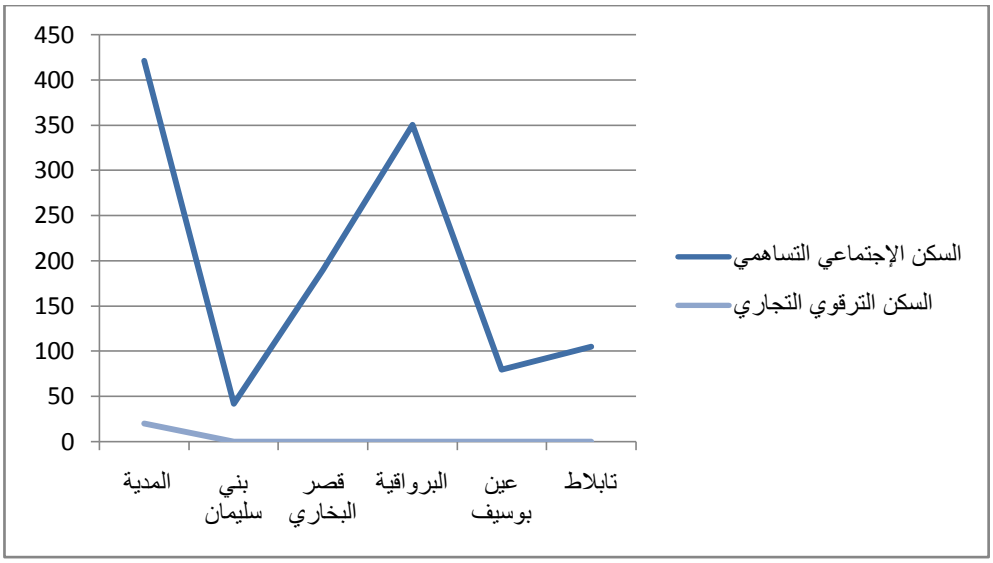
من أجل معرفة عدد العقود النهائية المحررة من طرف الوكالة على مستوى الفروع الستة للمستفيدين من الصيغتين، السكن الاجتماعي التساهمي والسكن الترقوي و الترقوي المدعم ، قمنا بإعطاء الجدول الموالي الذي يوضح ذلك.

جدول رقم (16): تحرير العقود الملكية النهائية من الوكالة للمستفيدين على مستوى الفروع الستة.2016/2005

البيان / فروع الوكالة	عقد الملكية		
	السكن الاجتماعي تساهمي	السكن الترقوي المدعم	السكن الترقوي
المدية	421		20
بني سليمان	42		0
قصر البخاري	190		0
البرواقية	350		0
عين بوسيف	80		0
تابلاط	105		0
المجموع	1188		**20**

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية (المصلحة التجارية).

شكل رقم (17): تحرير العقود الملكية النهائية من الوكالة للمستفيدين على مستوى الفروع الستة2016/2005.



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على الجدول اعلاه.

من بين عدد الوحدات السكنية المقدمة للوكالة تم تحرير عقود ملكية بنسبة 27.11% على مستوى الفروع الستة، أكبر نسبة كانت لوكالة فرع المدية 35.43%، وأقل نسبة كانت لوكالة فرع بني سليمان 03.53%، ومتوسط تحرير العقود على مستوى الفروع الستة (06) قدرت نسبته بـ16.66%، أي ما يعادل 196 عقد.

بالنسبة للسكن الترقوي حررت الوكالة لـ15.03% للمستفيدين من هذه الصيغة، 100% منها حررتها وكالة فرع المدية.

السكن الترقوي المدعم لا نرى لها أيُّ أثر في الجدول لأن الوكالة لم تحرر أي عقد بهذه الصيغة نظراً لبدأ هذه الأخيرة في الآونة الأخيرة فقط.

الفرع الثاني :عقد ملكية مرهون:

يقوم المستفيد بتسديد مستحقات السكن بالمساهمة الشخصية والقرض البنكي، تعمل الوكالة بإجراءات تحرير العقد كما ذكرناه سابقاً، لكن هذا العقد يرهن لدى البنك إلى إنتهاء تسديد الدفعات المتفقة بينهما، تقوم الوكالة ببعث مقرر التخصيص وقسيمة المخالصة ونسخة من اتفاقية القرض البنكي، وشهادة ميلاد رقم 12 للمعني بالأمر ونسخة طبق الأصل من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها إلى الموثق، حيث يذكر في مقرر التخصيص وقسيمة المخالصة رقم اتفاقية القرض البنكي، وتاريخ صدورها والمبلغ المتفق عليه، يحرر الموثق في هذه الحالة أربع (04) نسخ، نسخة للمستفيد، نسخة للوكالة، نسخة للبنك المقرض، نسخة في أرشيف الموثق.

المستفيد لا يحق له البيع أو التصرف في الملكية إلا بعد 05 سنوات من تاريخ صدور العقد هذا بالنسبة للسكن الاجتماعي التساهمي والسكن الترقوي المدعم، أما بالنسبة للسكن الترقوي تجاري حتى تسديد مستحقات البنك.

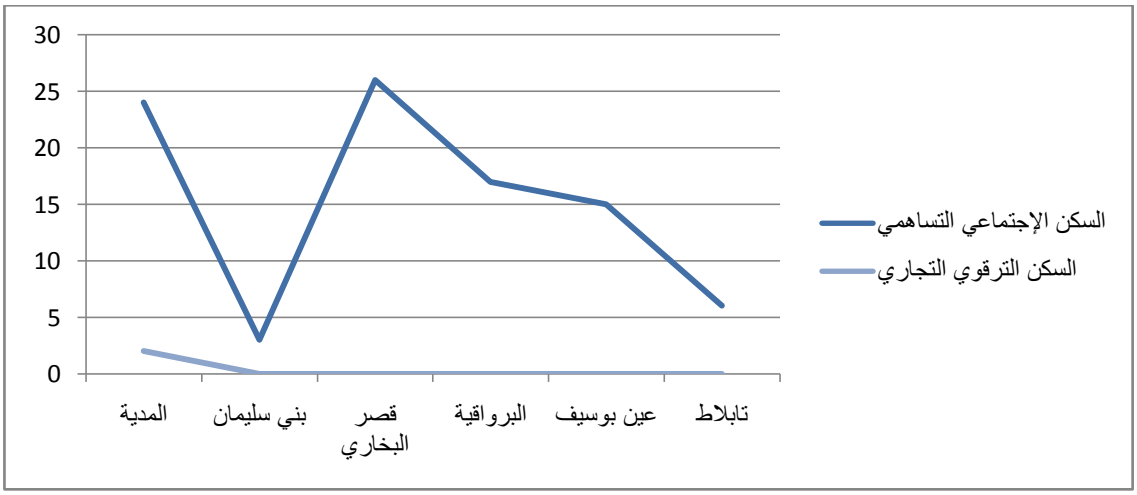
سنقوم بإدراج جدول يوضح لنا، عدد العقود المرهونة لدى البنك المحررة من طرف الوكالة للمستفيدين الحاصلين على سكن من الصيغتين، الاجتماعي تساهمي والترقوي تجاري.

جدول رقم (29) تحرير عقود الملكية المرهونة من الوكالة للمستفيدين من سكن على مستوى الفروع الستة.2016/2005

البيان / فروع الوكالة	عقد الملكية	
	السكن الاجتماعي تساهمي	السكن الترقوي
المدية	24	02
بني سليمان	03	0
قصر البخاري	26	0
البرواقية	17	0
عين بوسيف	15	0
تابلاط	06	0
المجموع	**91**	**02**

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية (المصلحة التجارية).

شكل رقم (18) تحرير عقود الملكية المرهونة من الوكالة للمستفيدين من سكن على مستوى الفروع الستة.2016/2005



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على معطيات الجدول اعلاه

نسبة شبه منعدمة للسكن الترقوي 01.50%، 100% منها لفرع وكالة المدية.

الدور الكبير لصيغة السكن الاجتماعي التساهمي الذي نستطيع التعليق عليه من خلال الجدول، كان الفضل للمستفيدين بالتوجه إلى القرض البنكي ورهن عقودهم لدى البنك، حيث بين لنا الجدول أنَّ 02.08% من المستفيدين من سكن في إطار الوكالة، تم رهن عقودهم لدى البنك المقرض لفائدتهم، مع الأخذ بعين الاعتبار أن

وكالة فرع المدية حررت ما نسبته 26.37%، ووكالة قصر البخاري بنسبة 28.57%، يليها وكالة بني سليمان ووكالة عين بوسيف ووكالة البرواقية ووكالة تابلاط على التوالي نسبهم 03.29%، 16.48%، 18.68%، 06.59%

الفرع الثالث :عقد بيع على التصاميم:

هو عبارة عن عقد حديث النشأة، تقوم الوكالة بتحرير مقرر تخصيص (أنظر الملحق رقم (14)، وقسيمة مخالصة (أنظر الملحق رقم (15))، تبعث الملف إلى الموثق، يحرر عقد البيع على التصاميم بالمعلومات الموجودة في المقرر والقسيمة من طرف الموثق بين جهتين الوكالة والمستفيد، حيث يتعهد فيه بتسديد مستحقات السكن حسب تقدم أشغال المشروع، كذلك هو عقد نهائي حيث عند انتهاء من التسديد، يستدعى المستفيد عند الموثق مع حضور محضر قضائي، يحرر الموثق محضر يختم ويمضى من طرف المحضر القضائي والموثق، يضاف إلى العقد يحتوي على الانتهاء من التسديد، ويستلم المعني المفاتيح في ذالك الوقت، تبقى نسخة عند الموثق ونسخة للمستفيد ونسخة للوكالة.

المبحث الثالث: التحديات ،الحلول المقترحة و الآفاق المستقبلية للوكالة

عمدت الوكالة منذ تأسيسها على افتكاك موقع استراتيجي ضمن منافسيها ، وذلك من خلال المعاملة الحسنة للمستفيدين، السهر على تقدم أشغال المشاريع وتسليم المفاتيح في الآجال الموعود بها، تقديم تحفيز إلى المستفيدين التنسيق بين وظائف المؤسسة، التحكم في وحدات سكنية إضافية بأقصى ما يمكن، جلب المواطنين بعملية الإشهار السمعي البصري، غاية المؤسسة راحة المستفيد وراحة المستفيد ربح للمؤسسة، وضع إستراتيجية ملائمة مع دراسة الاحتمال المستقبلي للمؤسسة من أجل الإكمال في هذا المشوار أو التغيير قبل فوات الأوان، سنتطرق بالتفصيل إلى أهم المشاكل التي تعيق القطاع بالولاية والوكالة.

المطلب الأول :المشاكل والعراقيل التي تواجه الوكالة .

هناك عدة مشاكل تعيق الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية عن مزاولة نشاطها، حيث يجب عليها أن تضع حل لهذه المشاكل وأن تقلل منها وتحاول الاستمرار، نستطيع أن نقسم هذه المشاكل إلى نوعين: مشاكل داخل الوكالة، ومشاكل خارجية أي خارج عن منطقة الوكالة.

الفرع الأول :المشاكل الداخلية للوكالة:

مشكل الخزينة المالية للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية، لأن هذا الجانب حساس بالنسبة للوكالة، حيث يملأ من طرف المستفيدين، عند عدم تسديد المستفيدين مستحقاتهم المالية تفرغ الخزينة المالية،

يقوم المقاول الذي عَقَدَ الاتفاق مع الوكالة عن مسك المشروع بطلب حصته ليقوم بالدفع للعمال التابعين له وكذا تسديد مستحقات المعدات والأدوات والمواد الأولية المعمول بها، فهنا تكمن الإشكالية بالنسبة للوكالة الخزينة فارغة والمستفيد لا يقوم بالتسديد المشروع يتوقف.

المشكل في المصلحة التقنية، عدم تحرير وثائق المشروع لكي يتم دفع هذا الملف إلى الصندوق الوطني للسكن من أجل تحرير قرارات الإعانة وقبض مستحقات الإعانة، وهذه الوثائق تتمثل في رخصة البناء، البطاقة التقنية للمشروع، تحرير عقد الملكية، البيان الوصفي للتقسيم.

الفرع الثاني :المشاكل الخارجية للوكالة:

تكمن المشاكل الخارجية للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية فيما يلي:

أ. مشكل مع المستفيد:

- عدم دفع المستفيد مستحقاته المالية في الآجال الموعود بها، حيث عليه التسديد مع تقدم الأشغال للمشروع الذي هو مستفيد فيه؛
- عند الحصول على قرار إعانة الصندوق الوطني للسكن لا يسدد مستحقاته ولا يقوم بالتوجه إلى البنك من أجل الإقراض؛
- إذا تمت تسديد مستحقاته يقوم بالتعطيل من اجل الذهاب إلى الموثق للحصول على عقد الملكية، أو مع البنك من أجل إمضاء اتفاقية القرض البنكي؛
- بيع أو التصرف في الملكية قبل فوات العشر (10) سنوات من الحصول على العقد؛
- تقع الوكالة في مشكل مع المستفيد عندما يبعث الصندوق الوطني للسكن قائمة مستفيدين من الإعانة، حيث يوجد من هو مستفيد من جهة أخرى فلا يحق له الاستفادة من سكن لدى الوكالة ولا إعانة الصندوق الوطني للسكن.

ب. مشكل تقني :

- الأخطاء في الدراسات التقنية للمشاريع أو إهمال في الإنجاز من قبل شركات الانجاز .

- تعد أرضية البناء من أهم العوائق التي ينجر عنها تأخر المشاريع ويرجع السبب إلى الأخطاء في الدراسات التقنية للتربة.
- مشكل المناخ والتقلبات الجوية: وهذا المشكل يؤدي إلى تأخير عملية الإنجاز وخاصة في فصل الشتاء أين تكثر الأمطار، الثلوج والانزلاقات، خاصة في المرتفعات مثل المدية، البرواقية، تابلاط، بن شكاو ، ومناطق غرب الولاية مما يعطل عملية البناء والإنجاز شهوراً (من 3 إلى 6 أشهر في السنة).

ج–نقص الأراضي الملائمة والمهيأة لاستقبال برامج السكن: حيث هناك نقص ملحوظ في العقار بهذه الولاية وخاصة في بعض البلديات كالمدية، سغوان، سيدي نعمان، أولاد دايد، تابلاط، العيساوية وغيرها من البلديات الأخرى التي تعاني من هذا المشكل مما يؤثر سلباً على تسجيل وإنجاز المشاريع السكنية بها، خاصة وأنّ التشريع المعمول به حالياً لا يسمح بنزع الملكية لتسجيل البرامج السكنية.

د–مشكل مع الهيآت المستخدمة:

- مشكل مع مديرية مسح الأراضي، حيث تقوم بالتعطيل في تقديم الوثائق وكذا الخروج للأرضية من أجل مسحها وترقيمها؛
- مشكل مع المحافظة العقارية، انتظار كبير من طرف الوكالة من أجل تحرير عقد الملكية من طرف المحافظة العقارية؛
- مشكل مع هيئة المراقبة التقنية، إذ يجب مراقبة المشروع من هذه الأخيرة وتحرير محضر من أجل تحرير وثائق التقنية لمشروع؛
- مشكل مع مديرية أملاك الدولة، تعطيل في تحويل الملكية للقطع الأرضية التي تمت الحيازة عليها الوكالة؛
- مشكل مع الخبير العقاري، يخطأ في معلومات حول المشروع في البيان الوصفي للتقسيم، هذا يترك الوكالة في إعادة بيان آخر وتسديد مستحقاته مرتين؛
- مشكل مع الموثقين، عدم تحويل مبلغ الإعانة للوكالة في وقتها المحدد، سواء إعانة الصندوق الوطني للسكن أو إعانة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

هـ–عدم استقرار سوق مواد البناء وارتفاع أسعارها: وهذا ما حدث فعلا في سنوات 2007، 2008، 2009،2010 ومازال هذا التذبذب إلى يومنا هذا مما اضطر الكثير من المقاولين ومؤسسات الإنجاز إلى التخلي عن مشاريعهم بسبب الخسائر الكبيرة التي تعرضوا لها نتيجة لهذا السبب، والارتفاع المفاجئ لمواد البناء خاصة الإسمنت والحديد.

و-**المشكل الجيولوجي:** وهذا التحدي يلعب دوراً كبيراً في رفع تكلفة البناء بالولاية وخاصة في مدينة المدية حيث يجعل التكلفة مضاعفة من تهيئة الأرض وعملية التسطيح ومكافحة الانزلاقات، وبناء جدران الإسناد وغيرها من التكاليف الإضافية.

المطلب الثاني : أهم الاقتراحات لمواجهة لمشاكل الوكالة :

- الاتصال بالبلديات وحثها على إحصاء العقارات القابلة للتعمير والتحقيق في الطبيعة القانونية لها .
- استغلال الأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية داخل القطاعات القابلة للتعمير(أي الأراضي الصالحة للبناء.)
- تكثيف وإعمار بعض الأحياء التي بها أراضي فائضة بعد إعداد دراسة لذلك وهذا سيساهم في خلق أحياء ومدن جديدة وتوسيعها دون التمركز في منطقة واحدة.
- حضور ندوات وملتقيات لها علاقة بالمجال (الترقية العقارية) مع مرقيين عقاريين عموميين وخواص عبر التراب الوطني بهدف تبادل واكتساب الخبرات .
- تكثيف الاتصال مع البنوك من اجل تسهيل إجراءات القروض وتخفيض نسبة الفوائد لطالبي السكن التساهمي الاجتماعي.
- دعوة كل من الصندوق الوطني للسكن والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية إلى الإسراع في دراسة الملفات وكذا دفع الإعانات.
- المراقبة الجدية للمشاريع سواء للمقاولين ،البنوك والمستفيدين.
- زيادة مناصب الشغل المؤهلة من اجل توسيع الوكالة وزيادة مرد وديتها وتفادي كل أنواع الأخطاء والتأخير.
- تحضير العقود وسندات الملكية وكل الوثائق الضرورية في آجالها المحددة وذلك بالتنسيق والاتصال مع الهيآت المستخدمة كمديرية مسح الأراضي.
- العمل على حث وتذكير و إعلام المستفيدين عن طريق الإعلان وغيرها وسائل الاتصال **سلفا** بضرورة دفع وتسديد مستحقاتهم المالية في آجالها المحددة.تفاديا للعسر المالي الذي قد تقع فيه خزينة الوكالة والذي سيؤدي بدوره إلى التأخر في وتيرة المشاريع السكنية .

المطلب الثالث: الآفاق المستقبلية للوكالة محل الدراسة

تعمل الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية على تحسين أدائها، لكي تكون المنافس القوي مع المؤسسات العاملة على تحسين أو ترقية العقار في ولاية المدية، حيث وضعت الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية برنامج تحاول أن تطبقه في المستقبل، لكي يجعل منها أداة ضرورية لتسيير وتنظيم العقار في ولاية المدية، كما تحاول توسيع نشاطها عبر الدوائر الستة (06) التابعة لها، إذ كلفت وزارة السكن الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية، بمسك الصيغة الجديدة وهي صيغة السكن الترقوي المدعم مع مختلف دوائرها التابعين لها ، وعليها بتقديم الوجه الحسن في التحكم في هذه الصيغة من أجل مسك وحدات أكثر، حيث تعمل على التغيير في الهيكل التنظيمي ووضع مكاتب إضافية تسهل من عمل الوكالة، كمكتب مختص بالقروض البنكين، مكتب الإحصاء، مكتب الطبوغرافيا، كما تسهر على توظيف إطارات جديدة لها الخبرة المهنية في هذا المجال أو ذوي الشهادات العليا لكي لا تقوم هذه الأخيرة بتعطيل من مهام الوكالة، توفير السكنات الترقوية في جل الفروع الستة (06)، بناء فندق يكون في وسط مدينة المدية مع بيع محلات تجارية في أرضية الفندق، والسهر على المعاملة الحسنة فيه من أجل توسيع نشاط الوكالة،من اجل التوضيح أكثر نقوم بإدراج الجدول التالي:

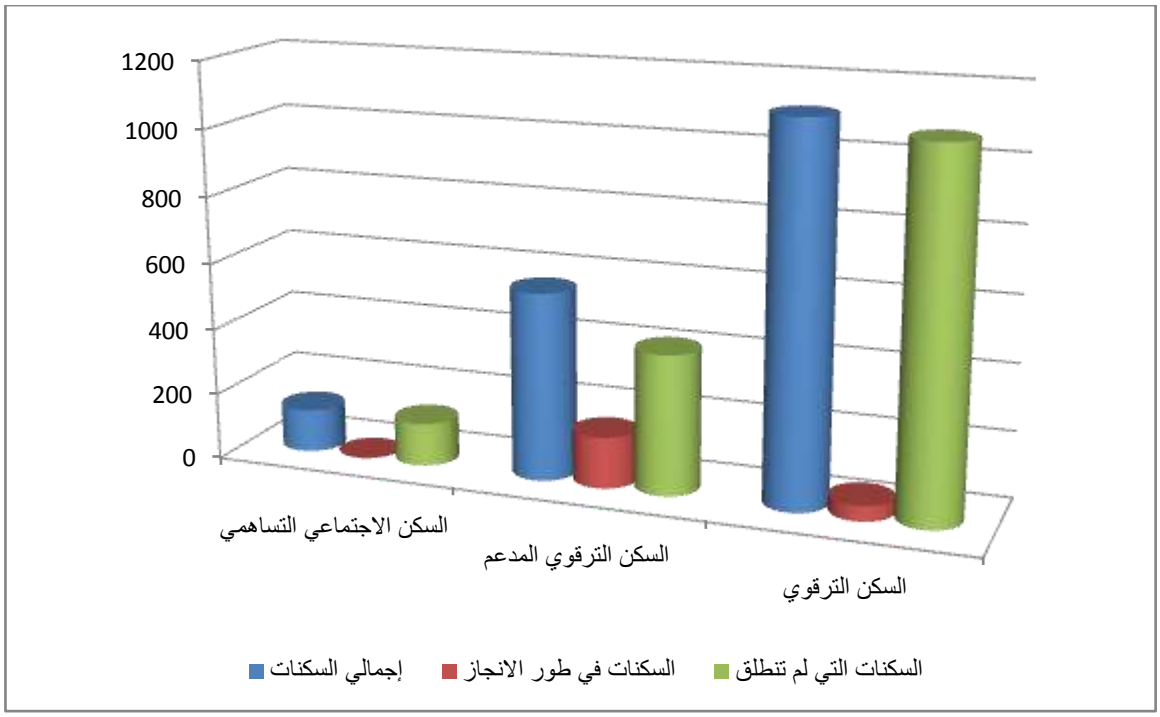
جدول رقم (18): السكنات التساهمية الاجتماعية ،السكنات الترقوية والسكن الترقوي المدعم الآتية في المستقبل التي تتحكم فيها الوكالة على مستوى ولاية المدية على مستوى الفروع الستة (06)2005/2016:

البيان	إجمالي السكنات	السكنات في طور الانجاز	سكنات لم تنطلق
السكن الاجتماعي التساهمي	129	–	129
السكن الترقوي المدعم	564	80+64	420
السكن الترقوي	1117	46	1071
المجموع	1810	190	1620

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية.

يمكن القول أن الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية ستركز اهتمامها على السكنات الترقوية ، حيث من خلال مجموع السكنات المتحكمة فيه في المستقبل نجد 61.71% منها سكنات ترقوية، أنجزت منها 04.12% فقط ولم تنطلق في الباقي الذي نسبته 95.88%، تليها السكنات الترقوية المدعمة بنسبة 31.16% من المجموع الكلي ، أنجزت منها 25.53%، ولم تنطلق بنسبة 74.47%. وفي الأخير السكنات الاجتماعية التساهمية حيث بلغت نسبة السكنات المتحكم فيها 7.13% من المجموع الإجمالي كلها لم تنطلق بعد. وللتوضيح أكثر نقدم الشكل الذي يبين المستقبل القادم للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية في تقديم السكنات الترقوية والسكنات الترقوية المدعمة.والسكنات الاجتماعية التساهمية.

الشكل رقم (19):آفاق الوكالة في تقديم السكنات الترقوية والسكنات الترقوية المدعمة .



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على معطيات الجدول اعلاه

من خلال الشكل نرى ارتفاع نسبة السكنات التي لم تنطلق بعد في كل الصيغ، يقابله انخفاض في نسبة السكنات قيد الانجاز بالنسبة للمجموع الكلي

جدول رقم (19):المشاريع المستقبلية لدى الوكالة :

الفروع	المدية			بني سليمان			قصر البخاري		
النوع	إجمالي السكنات	السكنات في طور الانجاز	سكنات لم تنطلق	إجمالي السكنات	السكنات في طور الانجاز	سكنات لم تنطلق	إجمالي السكنات	السكنات في طور الانجاز	سكنات لم تنطلق
LSP	129	–	129	–	–	–	–	–	–
LPA	0	0	0	304	64+80	160	190	140	50
LP	712	66	646	56	0	56	94	0	94
المجموع	**841**	66	775	**360**	144	216	**284**	140	144
النسب	**100%**	%07.84	%92.16	**100%**	%0.4	%0.6	**%100**	49.30%	50.70%
الفروع	**البرواقية**			**تابلاط**			**عين بوسيف**		
النوع	إجمالي السكنات	السكنات في طور الانجاز	سكنات لم تنطلق	إجمالي السكنات	السكنات في طور الانجاز	سكنات لم تنطلق	إجمالي السكنات	السكنات في طور الانجاز	سكنات لم تنطلق
LSP	–	–	–	–	–	–	–	–	–

LPA	-	-	-	-	-	-	-	0	70
LP	-	-	-	-	-	-	-	0	255
المجموع	**-**	-	-	-	-	-	**325**	**0**	**325**
النسب	**%0.0**	%0.00	**%0.00**	**%0.0**	%0.00	%0.0	**100%**	%0.0	%100

المصدر: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري لولاية المدية (المصلحة التجارية.)

❖ فرع المدية

أدرجت الوكالة ضمن مشاريعها المستقبلية مشروع سكني اجتماعي تساهمي بطاقة 129وحدة سكنية بالمقابل نلاحظ انعدام تام للسكنات الترقوية المدعمة في فرع المدية، وتحكم واضح في السكنات الترقوية بنسبة 65.50%، حيث أنجز منه 09.26% فقط، ولم ينجز منه 90.74%.

.

❖ فرع بني سليمان.

فرع وكالة بني سليمان تتحكم في 53.90% من الصيغة الترقوية المدعمة، بالنسبة لإجمالي السكنات الترقوية المدعمة المتحكمة فيها الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية، تقوم بإنجاز في الوقت الحالي ما نسبته 47.63%، في حين تقدر نسبة الوحدات السكنية في نفس الصيغة قيد الانطلاق ب 52.63%.

نسبة السكن الترقوي في فرع وكالة بني سليمان 5.01% من مجموع السكنات المتحكم فيها من قبل الفرع، لم تنجز ولا وحدة سكنية، ولم تنطلق في كل الوحدات.

❖ فرع قصر البخاري

تُبَيِنُ لنا معطيات الجدول بأن وكالة فرع قصر البخاري تتحكم في 33.69% من صيغة الترقوي المدعم، من مجموع السكنات الترقوية المدعمة ،وتمثل نسبة السكنات طور الانجا ز73.68% بينما تقدر نسبة السكنات التي لم تنطلق بعد 26.32%، أما بالنسبة للسكن الترقوي فكان لها نصيب بـ 08.41%، كلها عبارة عن سكنات لم تنطلق.

❖ فرع عين بوسيف.

من خلال الجدول نجد أن حصيلة وكالة فـرع عين بوسيف من جهـــة السكن الترقوي المـدعم قـــدرت بـ 12.41%، كل هذه السكنات لم تنجز، كذلك بالنسبة للسكن الترقوي حيث نسبته قدرت بـ 20.14%، كلها لم تنجز بعد وبالتالي هي قيد الانطلاق.

خلاصة الفصل الثالث:

بعد تطرقنا في هذا الفصل للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المدية كدراسة حالة مهامها الأساسية ،طريقة عملها وكذا صيغ السكنات التي تقوم بانجازها التي تباينت بين سكن تساهمي اجتماعي السكنات الترقوية بنوعيها المدعم والغير مدعم إضافة إلى السكن الريفي.نجد أن لها دور أساسي في دعم المواطن من اجل الحصول على سكن خاصة ذوي الدخل المتوسط.بإشراف ورعاية ودعم من الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن CNLوالصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS وهذا مايساهم في تقليص أزمة السكن.

ومن خلال الدراسة التحليلية للإحصائيات المتحصل عليها والنتائج نلاحظ أن الوكالة تعاني نقصا أو مشكلا في السكنات طور الانجاز وكذلك التي لم تنطلق بعد وهذا ما يعني وجود صعوبات ومشاكل قد ترجع منها إلى مشاكل داخلية وأخرى خارجية تواجه الوكالة.

كما لاحظنا أيضا اهتمام الوكالة الواضح بصيغة السكن الترقوي الذي يهم طبقة الأغنياء وصيغة السكن الترقوي المدعم الذي من شانه أن يفتح آفاقا جديدة في المستقبل القريب للوكالة وهذا ما يوضحه الجدول أعلاه.

كما عليها أيضا الاهتمام بشكل أكبر قدر من المشاكل الداخلية والخارجية التي تواجهها بغية ضمان استمرارية نشاطها على أحسن وجه ممكن.

خاتمة عامة:

تعيش الجزائر أزمة سكن خانقة، وتعد السياسة السكن المتبعة في الجزائر منذ الاستقلال إلى غاية التسعينات السبب الرئيسي في تفاقم هذه الأزمة، كون هذه السياسات تعتمد في مجملها على دور الدولة فالحكومة هي التي تؤطر البرامج السكنية، تمويلها بصفة كلية وتوزعها دون القيام بدراسات شاملة حول الاحتياجات السكنية، أضف إلى ذلك ارتفاع معدلات النمو الديمغرافي والنزوح الريفي ونقص الموارد والإمكانيات المالية، فخلال فترة التسعينات عانت الدولة الجزائرية من ظروف أمنية صعبة، جعلت من مشكل السكن آخر اهتمامات الدولة كونها كانت مهتمة بالأوضاع الأمنية فقط، مما جعل القيام بإصلاحات جذرية في مجال السكن ضرورة لا مناص منها، حيث اتخذت الحكومة الجزائرية إجراءات مختلفة لإنعاش قطاع السكن كالتنويع في الأنماط السكنية الحضرية، والاعتماد على آليات مختلفة في تمويل الترقية العقارية وذلك بإنشاء هيئات تسهر على تشجيع عرض السكن كالصندوق الوطني للسكن الذي حاولت من خلاله تقديم مساعدات للحدّ من إشكالية تمويل الترقية العقارية ، غير أنه بالرغم من الجهود والوسائل التي سخرتها الدولة لتدعيم السكن مازال وإلى يومنا هذا مشكل السكن قائماً، ذلك لأن الحكومة الجزائرية وضعت سياسات سكنية ظرفية لم تراع من خلالها القدرة الشرائية للمواطن الجزائري البسيط.

وبعد دراسة ومعالجة عناصر البحث، ومحاولة الإحاطة بمختلف جوانبه يمكننا اختبار الفرضيات المذكورة سابقاً:

نتائج اختبار الفرضيات:

الفرضية الأولى: السوق السكنية في الجزائر هي كأي سوق اقتصادي تتفاعل فيه قوى العرض والطلب ويتميز بتباين حاد بين العرض والطلب على السكن، اذ تسجل الجزائر اكثر من 80.000 زيجة سنويا وهنا يمكن تصور الازمة الخانقة التي تعيشها البلادوهذا مايثبت صحة الفرضية الاولى. حيث أنّ سبب تعقد أزمة السكن في الجزائر ليس بسبب عدم تنفيذ السياسات السكنية في الواقع ومعاناة مؤسسات الإنجاز من سوء التسيير، ولكن أيضا بسبب الخلل في هذه السياسات.

الفرضية الثانية: تنوعت الصيغ التمويلية للسكن في الجزائر منذ الاستقلال الى يومنا هذا إلا ان الاحصائيات والنتائج المتوصل اليها تشير الى عدم نجاحها في احتواء ازمة السكن حيث لايزال مشكل تمويل الترقية

العقارية والمخاطر التي تواجهها مطروحا وبشدة خصوصا مع الهزات التي يعرفها الاقتصاد الجزائري الهش ،الامر الذي أدى الى التفكير في حلول تمويلية ابداعية بديلة من شأنها حل هذا المشكل **و** انعاش قطاع السكن في الجزائر فتوريق القروض العقارية وصيغ التمويل الاسلامي هي عبارة عن صيغ بديلة يمكنها فتح آفاق واعدة في قطاع السكن في البلاد وهذا يدل على صحة الفرضية الثانية.

الفرضية الثالثة: تمّ إثبات صحتها، حيث استطاعت الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقارية بالمدية انجاز العديد من المشاريع السكنية خاصة لذوي الدخل المتوسط بالرغم من الصعوبات التي تواجهها.الامر الذي ساهم في الحد من أزمة السكن وكذا المساهمة في تنمية الولاية.

نتائج البحث:

من خلال قيامنا بهذه الدراسة توصلنا لجملة من النتائج وهي:

- ✓ سوق السكن في الجزائر لازال يعاني من عجز كبير، وذلك رغم المجهودات المبذولة من طرف الدولة؛
- ✓ عجز السياسات السكنية المتبعة في الجزائر في احتواء أزمة السكن، وذلك بسبب وجود عدة اختلالات بها وعدم تنفيذها بشكل صحيح؛
- ✓ وجود صيغ محدودة جداً في تمويل الترقية العقارية —السكنات على وجه التحديد والاستفادة من السكن لاترقى الى حل ازمة السكن الخانقة؛
- ✓ تتميز سياسات التمويل السكني في الجزائر بالتعقيد وعدم المرونة مما حال دون حلّ أزمة السكن؛
- ✓ أهم مصدر تمويلي لقطاع السكن في الجزائر هو الأموال العمومية،
- ✓ تعد شركة إعادة التمويل الرهني والبنوك العقارية مصدر هام لضخ الاستثمارات في قطاع السكن وذلك من خلال الربط بين سوق السكن وسوق راسمال عن طريق عملية التوريق بتجميع القروض العقارية وتشكيل محافظ عقارية استثمارية وتمويلها باصدار اوراق مالية مضمونة برهون عقارية (اصول) وهذا مايساعد على سد العجز لدى البنوك وضمان تلبية طلبات تمويل السكن حيث يمكن للبنك بيع الرهن لشركة متخصصة والحصول على الاموال ثم اعادة ضخها من جديد ؛
- ✓ نظام التمويل العقاري الإسلامي يمكن أن يكون مكمّل أو بديل هام لباقي صيغ التمويل التي تعتمد عليها الدولة في حل مشكلة السكن وإتاحة الفرصة للمواطنين لتأمين المسكن الملائم بأسعار مناسبة؛

- ✓ نقص العقار المخصص للبناء في ولاية المدية فكثيرا ما يسجل تعطل في انجاز المشاريع السكنية نتيجة انعدام أو نقص في المساحات الملائمة للبناء لاسيما في المدن؛
- ✓ نميز بين قناتين لتمويل السكن والترقية العقارية في الجزائر، واحدة موجهة للفئات المعوزة وتعتمد على الدعم الكلي للدولة، والأخرى موجهة للفئات متوسطة الدخل، والتي تشارك في تمويل سكنها إضافة إلى دعم من الدولة؛
- ✓ غياب للقطاع الخاص في تمويل السكن (البنوك الخاصة المتخصصة).
- ✓ التكاليف المرتفعة للسكن مقارنة مع المداخيل تضع البنوك امام اخطار حول القرض مما يؤدي الى تقليص القروض العقارية.
- ✓ الضمانات المطلوبة من البنوك ليست في متناول جميع الافراد خاصة ذوي الدخل الضعيف.
- ✓ فوائد القروض العقارية مرتفعة وبذلك تقليص عدد الطالبين لهذا النوع من القروض.
- ✓ اولت الوكالة العقارية عناية بالغة لتنمية قطاع السكن بالولاية من خلال برنامجها الاول في صيغة السكن الاجتماعي التساهمي الذي سيحل محله في المستقبل القريب السكن الترقوي بشقيه المدعم وغير المدعم.
- ✓ السياسة المالية والاقتصادية في البلاد لاتدعم الاستثمار في قطاع السكن بسبب الارتفاع في نسب التضخم وسعر الصرف ومايخلفه من ارتفاع في تكلفة التمويل :مواد البناءواليد العاملة. وارتفاع الضرائب.
- ✓ تفشي الفساد والبيروقراطية في قبول طلبات السكن ومنحها سواء السكنات الاجتماعية او التساهمية .

اقتراحات:

تخلص الدراسة إلى مجموعة من الاقتراحات أهمها:

- ✓ تشجيع الاستثمار في مجال المؤسسات المتعلقة بإنتاج مواد البناء؛
- ✓ إنشاء المدن الجديدة، وذلك من شأنه تقليل الضغط على المدن وبالتالي الحدّ من أزمة السكن؛
- ✓ حتى يتم تفعيل نظام تمويل السكن بشكل صحيح، لابد على السلطات من البحث في أهم الأسباب التي تحول دون تحقيق نظام تمويلي كفء، بدءاً بقيمة الدعم المالي ومحاولة معالجة العوائق الإدارية؛
- ✓ يجب تفعيل وتعزيز نشاط شركة إعادة التمويل الرهني لتحقيق اعادة التمويل للبنوك الخاصة العاملة في الجزائر والرفع من قدرة التمويل الطويل الاجل.؛
- ✓ ضرورة تنويع أساليب تمويل السكن من خلال إنشاء بنوك متخصصة في منح القروض السكنية وفق ما تنص عليه الشريعة الإسلامية،

- ✓ فرض ضرائب تصاعدية على ملاك السكنات كمصدر تمويلي للخزينة في قطاع السكن.
- ✓ فرض ضرائب على المساكن التي تظل شاغرة لعدة سنوات، لتشجيع ملاكها على إيجارها بدل تركها شاغرة؛
- ✓ اعطاء امتيازات وتشجيع القطاع الخاص للاستثمار في القطاع.
- ✓ التخلص من اهم السلبيات التي تمس القطاع وهي الفساد والبيروقراطية المتفشية التي اقصت الكثير من ذوي الحقوق .
- ✓ تسهيل اصدار رخص البناء ومتابعتها.وتوفير بيانات ومعلومات عقارية شاملة للوكالة بهدف انشاء المشاريع .
- ✓ تنويع عرض المنتجات السكنية لتمكين المواطنين من الحصول على مسكن حسب طلباتهم وبما يتماشى وقدرتهم الشرائية، فبتنويع عرض السكن يكون أمام المواطن المجال لاختيار السكن الملائم وذلك في حدود قدراتهم المالية.

آفاق الدراسة:

إنّ مثل هذه الدراسة تبقى محل للنقاش في جوانب أخرى، لأنه في اعتقادنا مازالت بعض النقاط تعتبر غامضة يمكن أن تعالج في بحوث جديدة، لكي نفتح أبواب وآفاق واسعة في دراسة مشكل السكن في الجزائر.

لذا يمكن القول أنّ بحثنا هذا ما هو إلا فاتحة ومقدمة لمن يهمه البحث، والدراسة في هذا الموضوع، إذ يمكن للمهتم أنّ يدرس الجوانب الآتية:

- ✓ دور البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن، ومساهمتها في حلّ مشكلة التمويل السكني.
- ✓ التمويل الرهني كأحد آليات تفعيل سياسة تمويل السكن في الجزائر
- ✓ دور القطاع الخاص في انعاش قطاع السكن في الجزائر.
- ✓ تطوير تمويل الإسكان في الجزائر باستخدام الصكوك الإسلامية.بدراسة معمقة.

المراجع

أولا: باللغة العربية

أ -قائمة الكتب:

1. ابن منظور لسان العرب ، الجزء 11 دار صادر للطباعة والنشر ، دار بيروت للطباعة ، النشر، لبنان ، 1956.

2. اسماعيل ابراهيم الشيخ درة اقتصاديات الاسكان سلسلة عالم المعارف الكويت 1988 .

3. ثروت عبد الحميد ، اتفاق التمويل العقاري " دراسة في آحكام قانون التمويل العقاري و التشريعات المقارنة " ،دارالجامعة الجديدة ، اسكندرية – مصر، 2007 .

4. الحاج طارق ، مبادئ التمويل ، الطبعة 01 ، دار الصفاء للنشر و التوزيع ، عمان ، الأردن ، 2002 .

5. حنا ميلاد الاسكان الحل والمصيدة دار المستقبل العربي مصر 1996 .

6. خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية و الطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل لنشر، الأردن، 1998.

7. رشدي صالح عبد الفتاح ، البنوك الشاملة و تطوير دور الجهاز المصرفي ، الصيرفة الشاملة ، عالميا و محليا ، مصر 2000.

8. سماعين شامة النظام القانوني الجزائر للتوجيه العقاري دار هومة الجزائر 2002.

9. الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، 2001.

10. عبد الحميد ديلمي دراسة في العمران والاسكان محبر الانسان والمدينة دار الهدى للطباعة والنشر عين مليلة الجزائر 2007.

11. عبد العاطي سيد علم الاجتماع الحضري دار الجامعية للطبع والنشر والتوزيع الاسكندرية 2000.

12. عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي(السياسات الحديثة في تمويل السكن)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ماي2001.

13. عبد اللطيف بن آشنهو،التجربة الجزائرية في التنمية والتخطيط- 1962-1980- ،ديوان المطبوعات الجامعية،1982.

14. عبد المجيد قدي ، تطوير صيغ التمويل القصير الأجل للبنوك الإسلامية مع دراسة تطبيقية حول مجموعة من البنوك الإسلامية ، الطبعة 01 ، المطبعة العمومية ، عنابة ، الجزائر 2002.

15. عبد المعطي رضا وآخرون. إدارة الائتمان .دار وائل للنشر القاهرة مصر 1999.

16. قدري عبد الفّتاح الشهاوي ، موسوعة التمويل العقاري ، توزيع منشأة المعارف ، مصر ، 2004 .

17. محمد بلقاسم حسن بهلول،سياسة تخطيط التنمية وإعادة تنظيم مسارها في الجزائر:إعادة تنظيم الاقتصاد الوطني،ديوان المطبوعات الجامعية،الجزء الثاني،الجزائر،1999،ص:66.

18. محمد سويلم، إدارة المصارف التقليدية و المصارف الإسلامية، دار الطباعة الحديثة، القاهرة، 1987.

19. مصطفى رشدي شيحة، الجيز في الاقتصاد النقدي والمصرفي والبورصات، دار الجامعة الحديثة لنشر، مصر، 1998.

ب – التقارير، البحوث والدراسات:

1. بوحفص جلاب نعناعة الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر مجلة المفكر العدد 05 كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر.

2. دليل الصندوق الوطني للسكن.

3. دليل شركة اعادة التمويل الرهني.

4. دليل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

5. المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي مشروع تقرير حول الظرف الاقتصادي والاجتماعي والسياسي الثاني سنة2004 دورة 2005/07/26.

6. محمد جعفر هني احمد مدانيا التصكيك الإسلامي كآلية للتمويل قطاع الإسكان في الجزائر إصدارات البحوث الشرعية.

7. مقابلة مع إطار بالصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS بولاية البليدة، الجزائر.

8. مقابلة مع إطار في الصندوق الوطني للسكن CNL.

9. نموذج تقديم مشروع، عنوان الموضوع: تقييم وضبط التكاليف الحماية الاجتماعية، أ.تهتان موراد جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير.

10. وزارة السكن للجمهورية التونسية، تقرير حول تمويل السكنات، 1986.

ت - المجلات والملتقيات:

1. اشرف احمد دوابه ،تمويل المشروعات الصغيرة بالاستصناع ورقة علمية مقدمة لمركز صالح عبد الله كامل للاقتصاد الاسلامي جامع الأزهر القاهرة مصر 2004.

2. براق محمد،قمان عمر،السياسة السكنية ودورها في الحد من أزمة السكن-الجزائر كنموذج للدول العربية،مداخلة مقدمة في إطار فعاليات الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الوطن العربي واقع وآفاق-،جامعة د/يحي فارس،المدية،الجزائر،09و2012/05/10.

3. بن يوسف بن رقية , المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية , الجزء 37 رقم 02 سنة 1999.

4. حنان سلاوتي ،عمر غزازي نظام تمويل السكن في الدول العربية مداخلة في اطار الملتقى الدولي حول ازمة السكن في الدول العربية واقع وآفاق.

5. خير الدين عبد ربه الحمري امكانية استخدام توريق القروض المصرفية كاسلوب للتمويل.

6. دراوسي مسعود، غزازي عمر ، دور البنوك في تمويل الاستثمارات ، مداخلة مقدمة ضمن ملتقى المنظومة المصرفية و التحولات الاقتصادية –الواقع و التحديات - 15/14 ديسمبر 2004.

7. السكني في ليبيا مقال منشور في كلية العلوم الاقتصادية جامعة عمر المختار /البيضاء 2012 ليبيا.

8. سليمان ناصر" مبادئ التمويل في عمليات البنوك الإسلامية " ، الملتقى الدولي حول أخلاق الإسلام و اقتصاد السوق، المجلس الإسلامي الأعلى ، الجزائر ،2006/03/29.

9. شرع يوسف،بوختالة سمير،عرض و تقييم آليات السياسة السكنية في الجزائر ومحاولة تطويرها في ظل المخطط الخماسي للتنمية،مداخلة مقدمة في إطار فعاليات الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الوطن العربي واقع وآفاق-،جامعة د/يحي فارس ،المدية،الجزائر 09 و 2012/05/10.

10. على احمد المالوس ،المرابحة للآمر بالشراء :نظرات في التطبيق العلمي مفال منشور غي مجلة الفقه الاسلامي العدد 05 الجزء الثاني.

11. عمر سرار ابعاد الحاجة الى السكن ومعوقاتها مداخلة مقدمة في اطار الملتقى الدولي حول ازمة السكن في الدول العربية حامعة يحي فارس المدية الجزائر ابام 2012/10/09.

12. عمران محمد .استيراتيحية التمويل السكني في الجزائر.الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و الانسانية العدد 06 جامعة شلف 2011.

13. مجلة سعودية الأفق الثقافية العدد 10 تاريخ 2006/02/11.

14. مداحي محمد، غربي هشام،السياسة السكنية-المشاكل والحلول-،مداخلة مقدمة في إطار فعاليات الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الوطن العربي -واقع وآفاق-،جامعة د/يحي فارس،المدية،الجزائر،09و2012/05/10.

15. مرتا أنسويرت، مقالة حول السياسة السكانية، خبرة البلدان، مجلة التموين والتنمية، صندوق النقد الدولي، رقم 3، سبتمبر 1984.

16. منى بيطار ومنى فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق الاقتصادية والقانونية المجلد 25 العدد الثاني سوريا 2009.

ث - الرسائل الجامعية:

1. بن يحي محمد واقع السكن قي الجزائر واستيرتيحية تمويله اطروحة دكتزراه في العلوم الاقتصادية تخصص تسيير - جامعة تلمسان 2012 –الجزائر .

2. جمال جعيل نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر،أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في علوم التسيير،تخصص:تسيير المؤسسات،جامعة الحاج لخضر،باتنة،الجزائر،2011.

3. حاوشين ابتسام ،السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي الغرب وتونس أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه قسم علوم التسيير تخصص نقود ومالية جامعة الجزائر 03 الجزائر.

4. محمد عمران،سياسة السكن في الجزائر ودور مؤسساتها في حل أزمة السكن،أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم السياسية،تخصص:التنظيم السياسي الإداري،جامعة الجزائر،الجزائر،2011.

5. موسى محمد ،محمود شحادة ،مدى نجاعة البنوك الاسلامية وتغلغلها في الاقتصاد الفلسطيني ،اطروحة لنيل شهادة الذكتوراه في العلوم الادارية والعلوم الاقتصادية الجامعة الحرة هولندا 2011.

6. ابتسام طوبال،تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستيرفي العلوم الاقتصادية،فرع:بنوك وتأمينات،جامعة متنوري،قسنطينة،الجزائر،2005.

7. حاوشين ابتسام السياسة السكتية في الجرائر الواقع والافاق رسالة ماجيستير كلية العلوم الاقاصادية تخصص تسيير جامعة الجزائر 2003 .

8. خيرات احمد ،الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر ، رسالة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجيستير في علوم التسيير ، فرع النقود و المالية ، جامعة الجزائر 2009.

9. سهام وتاسي النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماحيستير في علم الاجتماع تخصص علم اجتماع حضري جامعة الحاج لخضر بلتنة الجزائر 2009 .

10. عمر طالب /عبد الحميد غوفي: إعادة التمويل الرهني و أثره على المنظومة المالية و المصرفية في الجزائردراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني SRH رسالة مقدمة لتيل شهادة ماجيستر في العلوم الاقتصادية جامعة محمد خيضر – بسكرة – الجزائر.

11. عيسى بوراوي دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر دراسة حالة مؤسسة اعادة التمويل الره ني رسالة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية تخصص اقتصاد تنمية جامعة ياتنة 2013 /2014 .

12. قماش زينب .المجمعات السكنية الحضرية بمدينة فسنطينة واقعها ومتطلبات تخطيطها مذكرة لتيل شهادة الماجيستير في علم الاجتماع الحضري جامعة منتوري قسنطينة الجزائر 2006.

13. لمياء فالق.السكن التطوري في مدينة خنشلة الانعكاس على المجال وعلى الانتاج السكني مذكرة لنيل شهادةالماجيستير في التهيئة العمرانية جامعة منتوري قسنطينة الجزائر 2006.

14. احمد عنابي دراسة اقتصادية لآليات التمويل السكن في الجزائر مذكرة لنيل شهادة ماستر العلوم المالية جامعة المدية الجزائر 2013/2012 .

15. ارعيم أمال ،التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر.د/ح BDL 2010/2000 مذكرة لنيل شهادة ماستر شعبة العلوم الاقتصادية تخصص مالية وبنوك كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير جامعة قاصدي مرباح ورقلة الجزائر 2011/2010.

16. سمية بن شيخة .التمويل العقاري في البنوك التجارية د /ح CNEP. ورقلة مذكرة لنيل شهادة ماستر شعبة العلوم الاقتصادية تخصص مالية وبنوك كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير جامعة قاصدي مرباح ورقلة الجزائر 2014 /2015.

17. عبد الله الحاج نسرين ،دور البنوك في تمويل قطاع السكن في الجزائر مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في العلوم التجارية تخصص مالية جامعة يحي فارس المدية الجزائر 2013/2012.

18. عزيزي رقية التمويل العقاري وعلاقته بقطاع السكن دراسة ميدانية بنكي BDL.CNEP مذكرة لنيل شهادة الماستر شعبة العلوم الاقتصادية تخصص مالية وبنوك كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير جامعة قاصدي مرباح ورقلة 2015/2014.

ج – المراسيم والقوانين:

1. المادة 10 من القانون المالي " الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 51 المؤرخة بتاريخ 2011/09/14 .

2. 3- المادة 10 من القانون المالي "الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 51 المؤرخة في 2011/09/14 ص20.

3. المادة11 من القانون المالي "الجريدة الرسمية الجزائرية الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 51 المؤرخة في 2011/09/14 .

4. المرسوم التنفيذي 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان دعم مالي للأسر.

5. الجريدة الرسمية العدد 110 المؤرخة في 1996/12/30 ص1787.

6. المادة 02 من القانون رقم 06-05 الجريدة الرسمية العدد 15 ص 145.

ح – الجرائد والوثائق:

1 -جريدة السلام اليومية،صادر بتاريخ 2012/09/25.

2 -جريدة الخبر اليومية رقم 15 بتاريخ 2007/02/05.

3 -جريدة النهار الأحد 14 جويلية 2013 الموافق لـ 05 رمضان 1434 العدد 1759.

4 -جريدة le quotidian اليومية العدد 25 بتاريخ 2009/03/05.

5 -دليل الصندوق الوطني للسكن.

6 -وثائق رسمية من البنك الوطني الجزائري.

7 -وثائق رسمية من بنك التنمية المحلية.

8 -يوسفي جريدة الخبر 11 ماي 2009 .

ثانيا: باللغة الأجنبية

A– Ouvrage :

1. Aervé Autin et PHilipe Auvery –bemeror acheter et financier son logement edition de paris. France 2000 p 36

2. CHEKIR Samia, Les coopératives immobilières, une formule pour accéder au logement, CNEP N'eux, spécial salon immobilier 2003 .

3. Djilali Benamrane, crise de l'habitat : perspectives de développement socialiste en Algérie, SNED, Alger, 1980, P : 35

4. united nations environnement programme op cit p11

B– Les mémoire fin d'étude :

9- CHEKIR Samia, Les coopératives immobilières, une formule pour accéder au logement, CNEP N'eux, spécial salon immobilier 2003, p20.

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

C– Les document :

11–Bulletin d'information de la CNEP, flache info, N° 02, janvier 2003, P2

12–Habitat et construction, revue N° 01, sep / oct, Algérie, 1998, P08

13–Ministère de l'habitat.plan d'action (2000–2004) p15

D– Les sites d'internet :

14- www.elmouwatin.dz/spip.php.
15- WWW.3qary.net/contrats/low/5/doc.
16- www.mhu.gov.dz
17- www.aadl.dz
18- http://www.alseyassi.com/ara/index.php

www.3qary.net/contracts/law_5.doc,22/12/2012,18:1

-115 CNES fichier telechargé sur site www.cnes.dz sou le nom logement texte .htm -06/10/2004

-116http://www.szhp.gov.ae/HConference/page06,

117
www.lkeria.com/ar/logement-promotionnel-Aide-LPA-LSP.php

www.lkeira.com/ar/logement-public-locatif-LPL-social .php

-120 www.Sitvoila.fr/resum.coll.htm/27/05/05

-
-122http int /www.bna.dz/presentation.htm

123Hhp int /www.mhu.gov.dz/ar/avtivité.asp? aid actualité=399 23/05/2017 21.3

124 Hhpint/www.echouroukonline.com/ar/articles./149774.html 02/02/2017 22.14

125 http int/www.srh.dz

126 http://www.eldjazaironline.net/02/national/3-2011-06-16-15-16-24/9551-2011-12-10-1931-47.html

127http int/ bou_r . talk4her. Com/ t13688_topic_ixzz2ZCJCufbP

128:http://www.fnpos.dz
http://eco.asu.edu/ecofacturing/wpcontent/uploods/2011/04/55doc...

130
http//mhuv.gov.dz/fichier-stat/36.pdf

http://manifest.univ-ouargla.dz/index.php/seminaires/archive/facult%C3%A9-de-droit-et-des-sciences-politiques/31-s%C3%A9minaire-sur-la-modernisation-immobiliere-2012.html

www.mhu.gov.dz 12.00-02/03/2017