

جامعة أحمد دراية أدرار\_ الجزائر

كلية العلوم الاقتصادية، التجارية وعلوم التسيير

قسم علوم اقتصادية



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

ميدان علوم اقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

شعبة: علوم اقتصادية

تخصص: مالية وبنوك

الموضوع:

## آليات تمويل البرامج السكنية في الجزائر دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط\_بنك\_وكالة أدرار

إشراف الأستاذ:

د. بوعزة عبد القادر

إعداد الطالبتين:

➤ جلولي إيمان

➤ يوسف فاطمة

2016/2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿وقل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون  
وستردون إلى عالم الغيب والشهادة فينبؤكم بما كنتم  
تعملون﴾.

سورة التوبة الآية: 104

# إهداء

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلى بطاعتك.. ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك.. ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك .. ولا تطيب الجنة إلا برويتك إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة .. ونصح الأمة .. إلى نبي الرحمة ونور العالمين خاتم الأنبياء وإمام المرسلين سيدنا محمد صلى

الله عليه وسلم. بأنامل تحيط بقلم أعياء التعب والأرق ولا يقوى على الحراك يتكأ على قطرات حبر ممتلئ بالحزن والفرح في آن ...، حزن يشوبه الفراق بعد التجمع ، وفرح تغمره نشوة التخرج. في البداية اهدي عملي هـذا:

إلى اللذين أوصانا الله أن نحسن إليهما بعد عبادته إلى اعز ما أملك في الوجود. إلى مصدر المحبة والحنان إلى من سهرت وشقيت وتعبت لراحتي إلى من أنارت دري بنصائحها إلى من في كفها الإحسان وقلبها دافئ بالحب والسلام إلى أحلى بستان يموج بالفل والياسمين والريحان **أمي الغالية** أطال الله في عمرها. إلى ينبوع العطاء والثقة بالنفس إلى من نزع من روحه وراحته لإسعادي ابي العزيز حفظه الله. الى من يقاسمني دفاء و محبة والدي، الوجوه المفعمة بالبراءة، مع أغلى الأمنيات بمزيد من النجاح والانجازات راجية من الله العلي القدير أن يجعل حياتهم كلها نجاح

محمد - احمد - نصيرة متمنية الشفاء إلى أخي محمد

وأبعث بتحية مفعمة عطرا إلى الذي تمنيت إن يشاركني فرحتي في إتمام هذا العمل بخالص دعاءه لكن

الرب اختاره إلى جواره **جدي العزيز** رحمه الله واسكنه فسيح جنته إلى أعمامي وخالاتي والكتكوت الصغير أبن عمي محمد إلياس إلى كل من ذقت معهم طعم الصدقة حلوها ومرها ومن جمعتني بهم الكلمة الطيبة والصداقة السامية. إلى كل الزملاء الذين تحلوا بالإخاء بجامعة أدرار. إلى من تقاسم معي هذا العمل وشقاؤه: **إيمان جلوي** إلى أستاذي المشرف: **الدكتور بوعزة عبد القادر** إلى كل طلبة السنة الثانية ماستر تخصص مالية وبنوك، دفعة **2016** إلى كل من سعتهم ذاكرتي ولن تسعهم مذكرتي

# إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

"وقل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون"

"صدق الله العظيم"

إلهي لا يطيب الليل إلا بشركك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك ولا تطيب الجنة إلا برويتك.

"الله جل جلاله"

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة ونصح الأمة إلى نبي الرحمة ونور العالمين.

"سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم"

إلى ملاكي في الحياة إلى معنى الحب ومعنى الحنان إلى بسملة الحياة وسر الوجود إلى من كان دعائها سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي إلى أعلى الحباب.

"أمي الحبيبة"

إلى من كلله الله بالهبة والوقار إلى من علمني العطاء بدون انتظار وتبقى كلماته نجوم أهدي بها اليوم وفي الغد وإلى الأبد.

"أبي العزيز"

إلى من بهم أكبر وعليهم أعتد إلى الشموع التي تنير ظلمة حياتي إلى من بوجودهم أكتسب قوة ومحبة لا حدود لها إلى من عرفت معهم معنى الحياة.

"إخوتي" سلمى، رفيدة، محمد عزيز

إلى توأم روحي ورفيقة دربي إلى صاحبة القلب الطيب والنوايا الصادقة إلى من ترافقتي حياتي وتسير الدرب معي خطوة بخطوة إلى من أرى التفاؤل بعينيها والسعادة في ضحكتها.

"حبيبتي نور الهدى"

إلى الأخوات اللواتي لم تكدن أمي إلى من تحلو بالإخاء وتميزوا بالوفاء والعطاء إلى ينباع الصدق الصافي إلى من معهن سعدت برفقتهن في دروب الحياة الحلوة إلى من كنّ معي على طريق النجاح والخير.

"أصدقائي وصدقاتي بالقلب"

إلى من قاسمتني تعب هذا العمل أسأل الله لها النجاح في حياتها العلمية والعملية. زميلتي "فاطمة"

# شكر وعرفان

قال تعالى : " ولئن شكرتم لأزيدنكم " صدق الله العظيم.

إن الشكر صفة حميدة لدى البشر يزينها العرفان بفضل الله والناس بعضهم ببعض وهذا انطلاقاً من قوله (ص) "من لم يشكر الناس لا يشكر الله ....."

الشكر الأول والأخير لله تعالى الذي وهبنا القدرة والصبر على انجاز هذا العمل نعم من توكل عليه ونعم المولى والنصير.

لذا يطيب لنا ويسعدنا بل يشرفنا التوجه بجزيل الشكر والتقدير والعرفان إلى

الذي لم يبخل علينا بتوجيهاته ونصائحه القيمة التي أثارت لنا الطريق لإتمام هذه المذكرة.

الأستاذ المشرف " د. بوعزة عبد القادر "

إلى الذين استقبلونا بكل احترام وتقدير واستضافونا طيلة فترة التبرص.

"عمال الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط\_بنك\_ وكالة أدرار"

إلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد في انجاز هذا العمل ولو بكلمة طيبة أو ابتسامة صادقة.

الصفحة	الفهرس العام
	الإهداء
	شكر و عرفان
II_ I	الفهرس العام
III	قائمة الأشكال
IV	قائمة الجداول
أ - ج	مقدمة
04	الفصل الأول: الإطار النظري للتمويل
05	مقدمة الفصل
06	المبحث الأول: ماهية التمويل
06	المطلب الأول: تعرف التمويل وأهمية
08	المطلب الثاني: أشكال التمويل
09	المطلب الثالث: طرق التمويل
11	المبحث الثاني: مصادر التمويل ومخاطره
11	المطلب الأول: مصادر التمويل
15	المطلب الثاني: مخاطر التمويل
16	المطلب الثالث: آليات التحكم في مخاطر التمويل
18	خاتمة الفصل
19	الفصل الثاني: واقع قطاع السكن في الجزائر وأساليب تمويله
20	مقدمة الفصل
21	المبحث الأول: ماهية السكن والتمويل السكني
21	المطلب الأول: تعريف السكن وخصائصه

	الاقتصادية
23	المطلب الثاني: مفهوم التمويل السكني ومصادره
24	المطلب الثالث: مقومات إنجاز السكنات
28	المبحث الثاني: أساليب تمويل السكن حسب أنماطها
28	المطلب الأول: نموذج تمويل السكن في الجزائر للفترة 2010_2014
32	المطلب الثاني: دور الدولة في تنظيم وتطوير نظام تمويل السكن
35	خاتمة الفصل
36	الفصل الثالث: تمويل البرامج السكنية على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط_بنك وكالة أدرار
37	مقدمة الفصل
38	المبحث الأول: تقديم عام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط_بنك_
38	المطلب الأول: نشأة وتطور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط_بنك_ ووظائفه
40	المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط_بنك_
45	المطلب الثالث: أنواع الحسابات والمجالات التي ينشط فيها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط_بنك_ وكالة أدرار
53	المبحث الثاني: دراسة حالة قرض سكني
53	المطلب الأول: خطوات إجراء منح القرض
54	المطلب الثاني: دراسة حالة بناء مسكن
57	خاتمة الفصل

58	خاتمة
	قائمة المصادر والمراجع
	الملاحق

EXEMPLE



صفحة	نوان الشكل	ل ر ق م
1	صادر التمويل	1
0	لهيكل التنظيم	2
2	بي العام للصندوق ق الوطني للتوفير والاحتيا ط_بنك — لهيكل التنظيم بي للصندوق	3

	ق الوطني للتوفير والاحتيا ط_بنك _ وكالة أدرار	
--	---	--

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
41	- المديریات المكونة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط العام - بنك -	1
47	- قرض لشراء مسكن ترقوي مدعم - قرض لتهيئة مسكن	2
48	- قرض لبناء مسكن - قرض لشراء محل لغرض تجاري أو مهني	3
49	- قرض لشراء قطعة أرض	4
50	- جدول تسديد القرض	5
51		6
56		7

يعتبر السكن عنصر أساسي لحياة الفرد كونه وسيلة من وسائل التنمية الاقتصادية، حيث أن كل إنجاز سكني يعطي للاقتصاد انتعاش وتقدم أكثر لأنه يحرك العمالة والمصانع وكذلك يحقق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي وبالتالي الاستقرار السياسي، وقد أدت مشكلة السكن في الجزائر في العشرية الأخيرة إلى إعادة نظر الدولة في هذا القطاع خاصة عند مقارنة الدخل مع القدرة الشرائية للمواطن، رغم أن القطاع يعتمد كلياً على الدولة في الإنجاز التمويل و التوزيع.

إن التزايد السكاني الذي شهدته الجزائر جعل من الاهتمام بالسكن مسألة لا يمكن فصلها عن مخططات التنمية الاجتماعية التي سطرته مختلف الحكومات المتعاقبة، وقد أدت التحولات والتغيرات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية التي شهدتها الجزائر منذ استقلالها إلى تفتن الدولة بأنه لا يمكن نجاح أي عملية تنموية في أي مجال وعلى أي صعيد مالم تصاحبها سياسة رشيدة في مجال الإسكان والبناء والتعمير قصد ضمان استقرار المواطن، فقد خصصت الدولة بعد الاستقلال جزء كبير من ميزانيتها لتغطية الارتفاع المتزايد لأسعار السكن والإيجارات وارتفاع أسعار الفوائد المطبقة على القروض الممولة للعمليات العقارية عن طريق تخفيضها وحمل الفارق في الأسعار.

كل ذلك دفع السلطات العمومية إلى البحث عن الحلول الناجعة للتصدي للأزمة الاقتصادية والاجتماعية التي يسببها تدهور قطاع السكن والبحث عن كيفية تمكن من التوفيق بين الأهداف والأغراض ذات الطابع الاجتماعي لقطاع السكن وإدماجه في نفس الوقت ضمن وسائل التنمية والتطوير الاقتصادي.

كما نجد مجهودات الدولة متواصلة في إطار الإصلاحات وخاصة مجال السكن التي كانت ولازالت تهدف إلى تحقيق وتنفيذ سياسة رامية، لذا قامت الجزائر في التسعينات بإصدار بعض القوانين لتدارك النقائص التي ظهرت في السنوات الماضية ولإعطاء فعالية أكثر للجهاز المصرفي ليتماشى مع التغيرات الاقتصادية الجديدة.

حيث جندت الدولة البنوك التجارية لأنها الركيزة الأساسية لأي نظام اقتصادي في تمويل الاستثمارات وتحقيق التنمية والتقدم في كافة المجالات وخاصة قطاع السكن.

ومن بين هذه البنوك التي تقوم بعملية تمويل السكن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي يعد مؤسسة قائمة على تمويل السكن الاجتماعي والترقية العقارية وذلك بجمع مدخرات المواطنين في بداية الأمر ثم تطور إلى منح القروض للخواص.

ونظرا لأهمية الموضوع والدور الذي يلعبه قطاع السكن في تحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي يمكن طرح الإشكالية التالية:

**فيما تتمثل آليات تمويل البرامج السكنية في الجزائر؟**

ولإحاطة بجوانب الإشكالية نطرح التساؤلات الفرعية التالية:

1. ماهو التمويل وأهم المصادر المعتمدة من أجله؟
2. ماهي أساليب تمويل السكن في الجزائر؟
3. ماهي أنواع التمويل السكنية التي يعتمد عليها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة أدرار؟

وللإجابة على إشكالية والتساؤلات الفرعية نصيغ الفرضيات الآتية:

**الفرضية الأولى:** يعتبر التمويل النواة الأساسية الذي تعتمد عليها أي مؤسسة اقتصادية لتطوير نشاطها.

**الفرضية الثانية:** عرفت الجزائر نوعين من قنوات التمويل هما الخزينة العمومية والبنوك.

**الفرضية الثالثة:** يقدم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط قروض سكنية مختلفة لزيادة فعاليتها لتلبية حاجات الأفراد محدودي الدخل.

**أسباب اختيار الموضوع:**

- مدى أهمية الموضوع وتأثيراته على المستوى الاقتصادي والاجتماعي.
- زيادة الإقبال على آليات التمويل السكني في البنوك والمؤسسات المالية خاصة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك-.

**أهداف الدراسة:**

- إبراز واقع قطاع السكن في الجزائر.

- التعرف على كيفية تمويل السكن عن طريق الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط\_بنك\_.
- أهمية الدراسة:

• يعتبر قطاع السكن من المواضيع الهامة التي من خلالها يمكن للدولة أن تحقق استقرار اقتصادي واجتماعي إذا اعطتها اهتمام كبير.

- يشكل بناء أو شراء أو تهيئة مسكن من أهم حافز للفرد من أجل كسب الراحة والأمان.
- الدراسات السابقة:

• دراسة الباحثة: ابتسام طوبال سنة 2005، لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية جامعة قسنطينة بعنوان "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط .

• دراسة الباحث: عيسى بوراوي سنة 2013-2014، لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة العقيد الحاج لخضر - باتنة-. دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، دراسة حالة مؤسسة اعدة التمويل الرهني SRH.

- منهج الدراسة:

لقد اعتمدنا في الدراسة على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، فقد حاولنا الوصول إلى المعرفة الدقيقة والتفصيلية للتمويل بصفة عامة في بداية الأمر ثم تطرقنا إلى التعرف على كافة المستجدات المتعلقة بالسكن والتمويل السكني في الجزائر وفي الأخير كيفية دراسة حالة ملف قرض سكني على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط\_بنك\_ وكالة أدرار.

- تقسيمات الدراسة:

من أجل الإحاطة بالموضوع ومدى صحة الفرضيات، ومن أجل الوصول إلى النتائج النهائية للدراسة قسمنا البحث إلى ثلاث فصول جاءت كالاتي:

تطرقنا في الفصل الأول إلى الإطار النظري للتمويل في مبحثين المبحث الأول الذي يحتوي على تعريف التمويل أهميته، أشكاله وطرقه. و المبحث الثاني يحتوي على مصادر التمويل ومخاطره، آلية التحكم في المخاطر.

أما الفصل الثاني الذي يمثل واقع قطاع السكن في الجزائر وأساليب تمويله والذي سوف نتعرض فيه عن ماهية السكن والتمويل السكني، ليتم التطرق إلى تعريف السكن وخصائصه الاقتصادية، مفهوم التمويل السكني ومصادره. وأساليب تمويل السكن حسب أنماطها.

والفصل الثالث والأخير يتمحور حول كيفية منح قرض سكني عن طريق الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط\_بنك\_ وكالة أدرار من خلال دراسة ملف قرض سكني.

# الفصل الأول

## الإطار النظري للتمويل



## تمهيد:

يعتبر التمويل من المواضيع المهمة التي تزيد أهميته في الوقت الحاضر نظرا لدوره في تأمين انتقال الأموال من وحدات الفائض إلى وحدات العجز المالي وقد شهد إطار التمويل والاستثمار تطورات سريعة في كثير من السنوات ففي الاقتصاد أصبح التمويل يشكل أحد المقومات الأساسية لتطوير وتدعيم رأس المال والتمويل في الواقع وسيلة لتعبئة الموارد الحقيقية القائمة.

فالتمويل عنصر محدد لكفاءة متخذي القرارات المالية من خلال بحثهم عن مصادر التمويل اللازمة والملائمة لطبيعة المشروع الاستثماري المستهدف لاختيار أفضلها، واستخدامها استخداما أمثلا وتحقيق أكبر عائد بأقل خطر وتكلفة ممكنين مما يساعد على بلوغ الأهداف المسطرة.

إن إمداد المؤسسة بالأموال اللازمة لإنشائها أو توسيعها يعتبر من أعقد المشكلات التي تواجهها التنمية الاقتصادية في أي بلد كان، و إن الكيفية أو الطريقة التي تحصل بها المؤسسات على ما تحتاجه من أموال للقيام بنشاطها هي أول ما يفكر فيه كل مسير، و بقدر ما يكون حجم التمويل كبيرا و يحسن استثماره بقدر ما يكون العائد أو الربح الذي يعتبر هدف أي نشاط اقتصادي كبير. ومن خلال كل هذا سنتطرق في هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: ماهية التمويل.

المبحث الثاني: مصادر التمويل ومخاطره.

## المبحث الأول: ماهية التمويل

يلعب التمويل دورا أساسيا في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، فنقص الأموال اللازمة يؤدي بمختلف الأفراد والهيئات إلى انتهاج سياسة الإقراض من البنوك والمؤسسات المالية. فأساس نجاح أي مؤسسة وجود تمويل أو ممول، والممول هو كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بصفة تمويل مشروع ما. وعلى هذا الطرح سنتناول في هذا المبحث مفهوم التمويل وأهميته، مصادره وأهدافه، لذلك قسمناه إلى ثلاث مطالب.

### المطلب الأول: تعريف التمويل وأهميته

يعتبر التمويل النواة الأساسية التي تعتمد عليها المؤسسة في توفير مستلزماتها، و الغرض من الحصول عليه هو سد الاحتياجات المالية للمؤسسة سواء كانت احتياجات قصيرة الأجل أو طويلة الأجل.

#### أولاً: تعريف التمويل

يوجد لمفهوم التمويل مجموعة من التعاريف نذكر منها:

**التعريف الأول:** إن المقصود بالتمويل هو توفير الموارد اللازمة لإنشاء المشروعات الاستثمارية، أو تكوين رؤوس الأموال الجديدة واستخدامها لبناء الطاقات الإنتاجية قصد إنتاج السلع والخدمات، أو هو عبارة عن البحث عن الطرق المناسبة للحصول على الأموال واختيار وتقييم تلك الطرق والحصول على المزيج الأفضل بينهما بشكل يناسب كمية ونوعية احتياجات والتزامات المنشأة المالية<sup>1</sup>.

**التعريف الثاني:** يعرف التمويل على أنه توفير المبالغ النقدية لإنشاء أو تطوير مشروع خاص أو عام غير أن اعتبار التمويل على أنه الحصول على الأموال بغرض استخدامها لتشغيل أو تطوير المشروع يمثل نظرة تقليدية، بينما النظرة الحديثة له تركز على تحديد أفضل مصدر للأموال عن طريق المفاضلة بين عدة مصادر متاحة من خلال دراسة التكلفة والعائد<sup>2</sup>.

**التعريف الثالث:** يعبر التمويل عن كافة الأنشطة والأعمال التي يقوم بها الأفراد والمشروعات للحصول على الأموال اللازمة برأس المال أو بالاقتراض واستثمارها في عمليات مختلفة تساعد على تعظيم القيمة

---

<sup>1</sup> ركيبي فوزية، الوظيفة المالية ووسائل التمويل في مؤسسة اقتصادية، (دراسة حالة مؤسسة الإسمنت ومشتقاتها بسور الغزلان)، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الليسانس في العلوم الاقتصادية فرع: مالية نقود وبنوك، المركز الجامعي العقيد أكلي محند أولحاج البويرة، 2010، ص 23.

<sup>2</sup> أحمد بورس، تمويل المنشآت الاقتصادية، دار العلوم، عنابة، الجزائر، 2008، ص 24.

النقدية المتوقع الحصول عليها مستقبلا في ضوء القيمة المتاحة حاليا للاستثمار العائد المتوقع الحصول منه والمخاطر المحيطة به<sup>1</sup>.

ويعرف التمويل أيضا بأنه إمداد المشروع بالأموال اللازمة في أوقات الحاجة<sup>2</sup>  
جاء في القاموس الاقتصادي ما يلي " :عندما تريد منشأة زيادة طاقتها الإنتاجية أو إنتاج مادة جديدة أو إعادة تنظيم أجهزتها فإنها تضع برنامجا يعتمد على الناحيتين التاليتين:  
1- ناحية مادية: أي حصر كل الوسائل المادية الضرورية لإنجاح المشروع(عدد وطبيعة الأبنية، الآلات، الأشغال، اليد العاملة...).  
2- ناحية مالية: تتضمن كلفة ومصادر الأموال وكيفية استعمالها، وهذه الناحية هي التي تسمى بالتمويل<sup>3</sup>.

ومن خلال التعاريف السابقة يمكن القول أن التمويل هو عبارة عن إتاحة أو تدبير الموارد النقدية للمشروع في أي وقت تكون هنالك حاجة إليه والتي يتم بموجبها توفير الموارد الحقيقية التي توجه لتكوين رؤوس الأموال الجديدة، ويكون التمويل عن طريق تحديد أفضل مصدر للأموال وذلك بالمقارنة بين مصادره المتاحة.

## ثانيا: أهمية التمويل

تكمن أهمية التمويل في:

### 1. الحاجة إلى التمويل القصير الأجل:

تلجا عادة المؤسسات إلى التمويل قصير الأجل لتمويل العجز في رأس المال العامل الناتج على نمو النشاط الداخلي للمؤسسة، فأتثناء دورة نشاطها عليها أن تغطي في مخزوناتا ومدينوها، ويعتبر الائتمان المصرفي من المصادر الرئيسية لهذا النوع من التمويل.

وتلعب الحاجة إلى التمويل قصيرة الأجل دورا هاما في استمرارية النشاط وتوسيعه، حيث تعتبر هذه الأخيرة المحرك الأساسي للعمليات الجارية عن طريق تغطية جزء كبير من عناصر الأصول المتداولة.

ولهذا فان هذا النوع من التمويل يعتمد على طبيعة عمل أو طبيعة النشاط الذي تمارسه المؤسسة، وبالرغم من أن المؤسسات تتجنب عددا من المشاكل فيما لو أمكنها الحصول على تمويل طويل الأجل لتمويل

<sup>1</sup> الحجازي عبيد على أحمد، مصادر التمويل، دار النهضة ، بيروت، لبنان، سنة 2001 ، ص ص 11-12.

<sup>2</sup> كبير سمية وأقسام حسنة، تمويل المؤسسات عن طريق رأس المال، الملتقى الوطني الثاني حول بناء البورصة على فعالية التمويل في الاقتصاد الجزائري، الجامعة الإفريقية العقيد أحمد دراية، أدرار، يوم 24 25 أفريل، 2007، ص 124.

<sup>3</sup> محمد بشير علي، القاموس الاقتصادي، الطبعة الأولى، المؤسسة العربية للدراسات والنشر، بيروت، 1985، ص 127.

احتياجاتها في الموجودات أو الأصول المتداولة إلا انه رغم هذه الحقيقة فإن المؤسسات تلجأ إلى التمويل قصير الأجل للأسباب التالية:

- ضعف نسبة المخاطرة، وهو أمر يهم الدائنين أي أن قصر فترة تسديد الدين تجعل المستثمرين يفضلون استثمار أموالهم لضعف المخاطرة ولقابليتهم<sup>1</sup> على التنبؤ بما يمكن أن يحدث فيما يتعلق بوضع المؤسسة، وبالتالي احتمالية حصولهم على أموالهم وفق الشروط المتفق عليها تكون عالية.
- قد يكون الحصول على تمويل قصير الأجل اقل تكلفة من الحصول على التمويل متوسط أو طويل الأجل، لقصر فترة السداد ولضعف نسبة المخاطرة.
- الحاجة للأموال في بعض المؤسسات الموسمية، لهذا تلجأ هذه الأخيرة إلى البحث عن مصادر تمويل قصيرة الأجل لسد النقص الآني في السيولة وتمويل احتياجاتها الموسمية<sup>2</sup>.

## 2. الحاجة إلى التمويل طويل الأجل:

تلجأ المؤسسات إلى هذا النوع من التمويل لتغطية النشاطات الاستثمارية التي تقوم بها لفترات طويلة، وهذا لغرض الحصول إما على وسائل الإنتاج ومعدات وإما على عقارات مثل الأراضي، المباني الصناعية والتجارية والإدارية، ونجد أن المؤسسات تسعى للتمويل طويل الأجل بغرض تحقيق ما يلي:

- تمويل شراء الأصول الدائمة ذات العمر الطويل.
- تمويل الجزء الدائم من رأس مال العامل، على أن يتم تمويل الجزء الآخر بخليط من السحب على المكشوف<sup>3</sup> والتمويل طويل الأجل.
- تمويل ما يتم الاضطلاع به من استثمارات رأسمالية، وكذا التوسعات الطويلة الأجل للمؤسسة. وحتى تحقق المؤسسة الاقتصادية الفعالية في اختيار واستخدام هذه الأموال في تغطية احتياجاتها لابد من وجود دراسة مسبقة لمختلف مصادر التمويل ومختلف العوامل المؤثرة فيها لاختيار التوليفة المثلى.

## المطلب الثاني: أشكال التمويل

يمكن النظر إلى أشكال التمويل من عدة جوانب أهمها:

➤ أشكال التمويل من حيث المدة: تنقسم أشكال التمويل بموجب معيار المدة إلى:

- 1- تمويل قصير الأجل: يقصد به تلك الأموال التي تقل مدتها عن سنة واحدة وتشمل تلك القروض التي تمنح لتمويل رأس مال العامل عادة، من خلال تمويل الخدمات أو تمويل فترة التخزين أو تمويل فترة البيع الآجل<sup>1</sup>.

1

<sup>2</sup> زاوي فضيلة، تمويل المؤسسة الاقتصادية وفق الميكانيزمات الجديدة في الجزائر -دراسة حالة مؤسسة سونلغاز، مذكرة مقدمة لنيل شهادة

الماجستير في علوم التسيير فرع: مالية المؤسسة، جامعة بومرداس، 2009، ص 11، ص 31.

<sup>3</sup> السحب على المكشوف: هو عبارة عن قرض قصير الأجل، يمنحه البنك عادة للتجار لتسهيل عملية السداد. ويتم حساب فائدة وعمولات على المبلغ المسحوب، ويستطيع العميل سداد المبالغ المقترضة بمبالغ غير متساوية بفترة مختلفة.

**2- تمويل متوسط الأجل:** يستخدم التمويل المتوسط الأجل لتمويل حاجة دائمة للمؤسسة كتغطية تمويل أصول ثابتة أو تمويل مشروعات تحت التنفيذ والتي تستغرق عددا من السنين، وتكون مدته ما بين سنة وخمسة سنوات.

**3- تمويل طويل الأجل:** وينشأ من الطلب على الأموال اللازمة لحيازة التجهيزات الإنتاجية ذات المردودية على المدى الطويل وتوجه أيضا إلى مشاريع إنتاجية تفوق مدتها خمس سنوات.

➤ **أشكال التمويل من حيث مصدر الحصول عليه:** وينقسم التمويل من حيث مصدر الحصول عليه إلى:

**1- التمويل الذاتي:** ويقصد بالتمويل الذاتي أو الداخلي مجموع الوسائل التمويلية التي أنشأتها المؤسسة بفعل نشاطها الإنتاجي والتي تبقى تحت تصرفها بصورة دائمة أو لمدة طويلة.

**2- التمويل الخارجي:** ويتمثل في لجوء المشروع إلى المدخرات المتاحة في السوق المالية سواء كانت محلية أو أجنبية بواسطة التزامات مالية (قروض، سندات، أسهم) لمواجهة الاحتياجات التمويلية وذلك في حالة عدم كفاية مصادر التمويل الذاتية المتوفرة لدى المؤسسة.

➤ **أشكال التمويل حسب الغرض الذي يستخدم لأجله:** وينتج هذا التصنيف ما يلي:

**1- تمويل الاستغلال:** ويصنف إلى تلك الأموال التي ترصد لمواجهة الاحتياطات والمعاملات قصيرة الأجل والتي تتعلق بتنشيط الدورة الإنتاجية في المؤسسة.

**2- تمويل الاستثمار:** ويتمثل في الأموال المخصصة لمواجهة النفقات التي يترتب عنها خلق طاقة إنتاجية جديدة وتوسيع الطاقة الحالية للمشروع لاقتناء الآلات والتجهيزات وما يليها من العمليات التي تؤدي إلى زيادة التكوين الرأسمالي للمشروع.<sup>2</sup>

### المطلب الثالث: طرق التمويل

تتمثل طرق التمويل في التمويل المباشر والتمويل غير المباشر<sup>3</sup>.

#### 1. التمويل المباشر:

وهو يعبر عن العلاقة بين المقرض والمستثمر ودون أي تدخل من وسيط مالي مصرفي أو غير مصرفي ويتخذ هذا التمويل صور متعددة كما يختلف باختلاف المقترضين.

أ. **بالنسبة للمشروعات:** في هذه الحالة تستطيع أن تتحصل على قروض وتسهيلات إئتمانية من عملائها.

أو حتى المشروعات الأخرى، فمع هذا تفضل بعض المشروعات على الأموال اللازمة لتمويل استثمارها

---

<sup>1</sup> قاسم شاوش سعيدة، قاسم شاوش لمياء، الندوة الدولية حول المقاوله والإبداع في الدول النامية، ورقة قدمت إلى ندوة: المقاوله والتمويل، المركز الجامعي خميس مليانة الجزائر، يوم 13 و14 نوفمبر، 2007، ص 285.

<sup>2</sup> رايح خوني، رقية حساني، المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ايتراك للنشر والتوزيع، القاهرة مصر، الطبعة الأولى، 2008، ص 97 99.

<sup>3</sup> مصطفى رشيد شبيحة، اقتصاديات النقود والمصارف والمال، الاسكندرية، دار المصارف الجامعية، الطبعة السادسة، 1996، ص ص 446

عن طريق الاقتراض فتصدر سندات لتتحقق لصاحبها عائد ثابت بقيمة القرض ويفضل عندئذ الأفراد إلا هذه

الوسيلة أنها تحقق لهم دخل ثابت دون تحمل المخاطر الناشئة عن الاستثمار الجديد وتفضل المشروعات أيضا هذه الوسيلة لما تحقق لها من استغلال لمواجهة دائنيها.

ب. بالنسبة للأفراد: فالوصول على الأموال اللازمة لتمويل احتياجاتها الاستهلاكية أو الاستثمارية عن طريق المؤسسات الوسيطة مصرفية أم غير مصرفية، أي التمويل المباشر تتعدد صورته وأشكاله فقد تتم القروض مباشرة بين الأفراد ببعضهم البعض، أو بين الأفراد والمشروعات وبمقتضى أوراق تجارية.

ج. بالنسبة للحكومات: تلجأ الحكومة إلى التمويل المباشر عن طريق الاقتراض من الأفراد والمشروعات التي ليس لها طبيعة مالية مصرفية، وتصدر الدولة لهذا الغرض سندات متعددة الأشكال تستهلك خلال مدة مختلفة وبأسعار فائدة متباينة.

## 2. التمويل غير المباشر:

وهو يعبر عن الصورة الأخيرة للتمويل عن طريق الأسواق بواسطة المؤسسات المالية الوسيطة بمختلف أنواعها (مصرفية، غير مصرفية) فتقوم هذه المؤسسات بتجميع المدخرات النقدية من الوحدات ذات الفائض (أفراد أو مشروعات) ثم توزع هذه الادخارات على الوحدات التي تحتاجها، فالمؤسسات المالية الوسيطة تحاول أن توفق بين متطلبات مصادر الادخار ومتطلبات مصادر التمويل إذ أن أكثر المصادر الادخارية توظف للمخاطر أو نتيجة عدم ثقتها في الاستثمارات المقدمة وعندئذ تقوم هذه المؤسسات المالية بمخاطبتهم سندات جديدة ذات جاذبية معينة كأن تقدم لهم خدمات وتشبع رغباتهم في السيولة أو المضاربة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> مصطفى رشيد شبيحة، المرجع السابق، ص 450.

## المبحث الثاني: مصادر التمويل ومخاطره

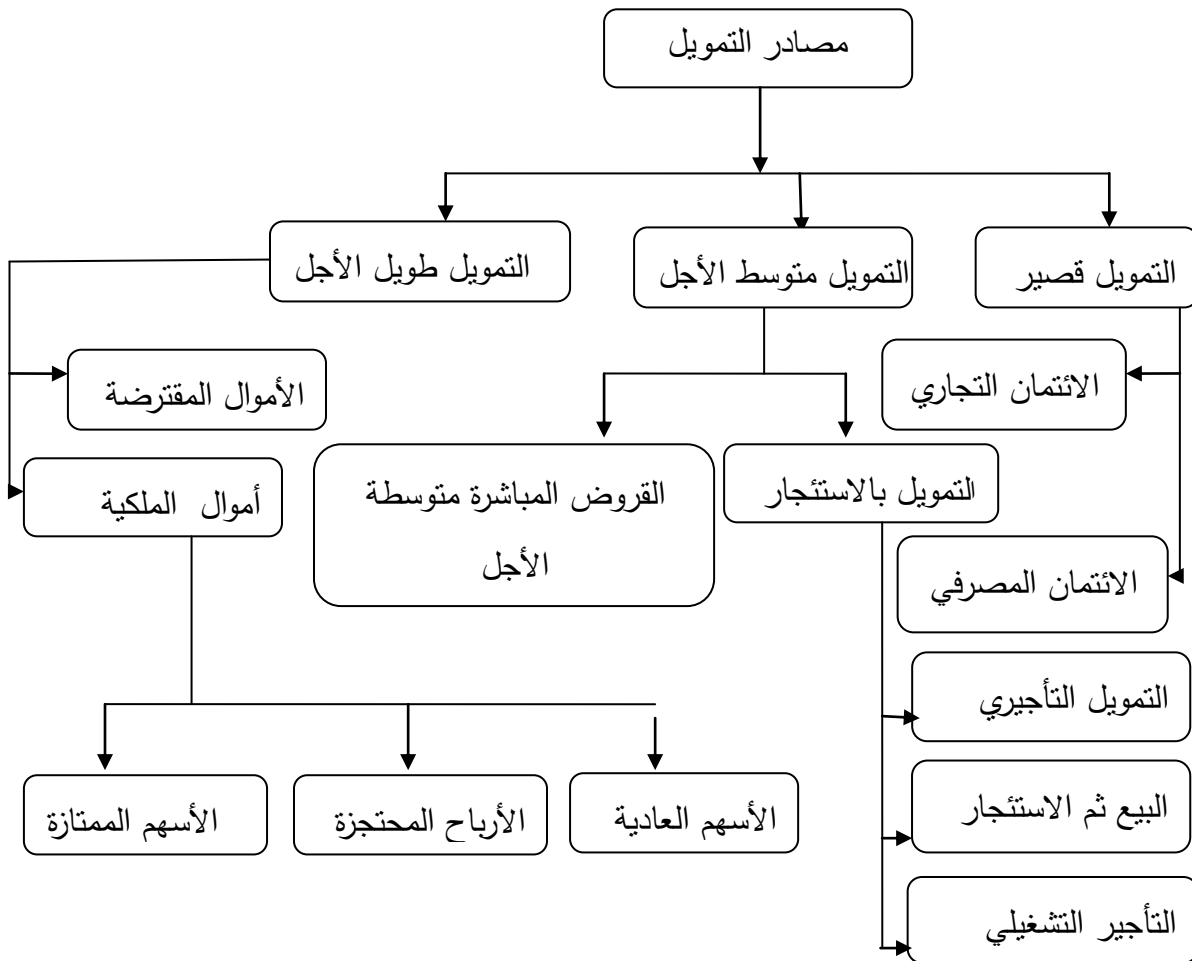
يمثل هيكل التمويل الجانب الأيسر من الميزانية العمومية للمؤسسة ويعبر عن تركيز أو مكونات الأموال التي بموجبها يتم الأصول المتمثلة في الجانب الأيمن من الميزانية العمومية حيث يمكن تمويل هذه الأصول من مصادر متعددة. كما تواجه المؤسسة عدة مخاطر في عملية تمويلها لبعض المشاريع المتجسدة في عامل الثقة بينها وبين الزبون، وللد من هذه المخاطر تلجأ هذه الأخيرة إلى مجموعة من الآليات، وهذا ما سنوضحه من خلال المطالب الآتية.

### المطلب الأول: مصادر التمويل

يمكن تقسيم مصادر التمويل من حيث نطاق واسع والذي يكون حسب المدة أو الأجل إلى ثلاثة أنواع وهي:

(التمويل طويل الأجل، التمويل متوسط الأجل، التمويل قصير الأجل) وتتمثل في الشكل التالي:

الشكل رقم (01): يوضح مصادر التمويل



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على مجموعة من المراجع.

## أولاً: التمويل طويل الأجل

التمويل طويل الأجل هو التمويل الذي تزيد مدته عن الخمس سنوات أو السبع سنوات وليس له حد أقصى، إذ يمكن أن يصل إلى عشرون سنة أو أكثر.

وتنشأ الحاجة إلى مصادر التمويل طويل الأجل، نتيجة التوسعات التي تتوي المنشآت القيام بها، وهذا النوع من التمويل يستحق الدفع بعد فترة زمنية تزيد عن العام الواحد، ومن هنا تبدو الأهمية الكبيرة للتمويل طويل الأجل والذي كثيرا ما يحدد سرعة واتجاه المنشآت والمشاريع.

ويمكن تقسيم مصادر التمويل طويل الأجل إلى:

✓ أموال الملكية : وتنقسم إلى:

1. الأسهم العادية: وهي عبارة عن حصص متساوية من رأس مال شركة المساهمة، وتعتبر الأسهم العادية وسيلة من الوسائل الأساسية للتمويل طويل الأجل، وتكاد تكون المصدر الوحيد لشركات المساهمة وخاصة عند بداية التكوين<sup>1</sup>.

بالإضافة إلى أن هذا النوع من الأسهم لا يحمل الشركة أعباء فهي غير ملتزمة قانونيا بإجراء توزيعات لحملة هذه الأسهم كما هو الحال بالنسبة لأنواع الأخرى(الأسهم الممتازة أو السندات)<sup>2</sup>.

2. الأرباح المحتجزة: وهي ذلك الجزء من حقوق الملكية الذي تستمده الشركة من ممارسة عملياتها المربحة ويتمثل هذا الجزء في المتبقي من أرباح السنة بعد تجنب الاحتياطات المختلفة والتوزيعات المقررة، أي الأرباح المحتجزة تكون بنجاح المشروع بعد تنفيذه وتحقيقه الأرباح.

3. الأسهم الممتازة: وهي تمثل مستند ملكية لصاحبها وتختلف عن الأسهم العادية فيما يلي:

- يتمتع حملة الأسهم الممتازة بحق الأولوية على حملة الأسهم العادية فيما يتعلق بالحصول على الأرباح الموزعة.

- وجود حد أقصى لمقدار العائد الذي يمكن لحملة الأسهم الممتازة الحصول عليه.

- غالبا لا يكون لحملة الأسهم الممتازة الحق الدائم في التصويت<sup>3</sup>.

- تتميز الأسهم الممتازة بدرجة خطورة أعلى من الأسهم العادية ولكن أقل من السندات. والعكس يكون صحيح بالنسبة للمستثمرين حيث تكون الأسهم الممتازة أقل خطورة من الأسهم العادية وأكثر خطورة من السندات<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>فاطمة الحاج قويدر، التمويل كأداة لاستمرارية المشاريع الاستثمارية(دراسة حالة شركة Cap\_Ti للخدمات الاستشارية)،مذكرة مقدمة لاستكمال

متطلبات نيل شهادة الماستر في علوم التسيير تخصص مالية المؤسسة، جامعة قاصدي مرياح ورقلة،2011 2012، ص49.

<sup>2</sup>عبد الغفار حنفي\_رسمية قرياقص، أساسيات الاستثمار والتمويل، مؤسسة شباب الجامعة الاسكندرية،2000،ص496.

<sup>3</sup> فاطمة الحاج قويدر، مرجع سابق ص 50.



✓ **الأموال المقترضة:** وتنقسم إلى:

1. **السندات:** وهي عبارة عن جزء من القروض طويلة الأجل، تصدرها المؤسسات بهدف الحصول على أموال لتمويل نفقاتها الاستثمارية والتشغيلية.

وتنقسم السندات إلى الأنواع التالية:

- سندات غير مضمونة برهن أصول: وهي تلك التي يصبح فيها حامل السند دائنا عاما في حالة التصفية، حيث أن هذا النوع من السندات له أولوية على أصول بذاتها وتكون القدرة على تحقيق الأرباح هي الضامن لقدرتها على الوفاء بالتزاماتها.
- سندات مضمونة برهن أصول: ويكون الضامن في الغالب الأصول الثابتة التي تمتلكها المنشأة على أن ينص في السند ذاته على نوع من أنواع الأصول الضامنة في حالة عدم وفاء المنشأة بالتزاماتها.
- سندات الدخل: تلتزم المنشأة بدفع فوائد هذه السندات فقط في حالة تحقيقها لأرباح كافية لدفع هذه الفوائد، بما يعني أن الفوائد نفسها لا تعتبر من قبيل الالتزامات الثابتة.

2. **قروض طويلة الأجل:** تمثل الأموال التي يمكن للمؤسسة الحصول عليها من المؤسسات المالية المحلية أو الأجنبية، وتمثل هذه القروض التزاما على المنشأة بتعين الوفاء به خلال فترة زمنية تزيد عن خمسة عشر سنة وتصل أحيانا إلى ثلاثين سنة وذلك وفقا للقواعد والشروط التي يتم الاتفاق عليها بين المقرض والمقترض.

### ثانيا: التمويل متوسط الأجل

التمويل متوسط الأجل تكون مدته من سنتين إلى خمس سنوات وقد يمتد إلى حده الأقصى إلى سبع سنوات.

وتستخدم مصادر التمويل متوسطة الأجل لتمويل الجزء الدائم من استثمارات الشركة ولتمويل الإضافات على أصولها طويلة الأجل، وتتصف هذه المصادر بكونها تستحق السداد خلال فترة تزيد عن السنة ونقل عن عشر سنوات.

وبشكل عام تشمل مصادر التمويل متوسط الأجل عن مصدرين رئيسيين هما:

- **القروض المباشرة متوسطة الأجل:** يتم سداد هذه القروض بصورة منتظمة على مدار عدد من السنوات تمثل عمر القرض ويطلق على أقساط السداد مدفوعات الاهتلاك، ويكون القرض مضمون بأصل أو ضمان معين وتمثل البنوك وشركات التأمين المصدر الرئيسي لهذه القروض.

<sup>1</sup> محمد صالح الحناوي وآخرون، الإدارة المالية التحليل المالي للمشروعات الجديدة، كلية التجارة جامعة الاسكندرية، 2003، الدار الجامعية،

• **التمويل بالاستئجار:** لا يتم في هذا الأسلوب شراء الأصل بل الانتفاع بحق الاستخدام وذلك بالاستئجار من المالك الأصلي أو مؤجره، أي بعض الأصول الثابتة (مباني، أراضي) بدلا من امتلاكها ويعتبر الاستئجار خدمات كبديل للأصول الثابتة وبذلك يتفادى دفع ثمنها ويتخذ عدة أشكال نذكر منها:

➤ **التأجير التمويلي:** حيث تختار الشركة الأصل الذي هي بحاجة إليه وتذهب إلى طرف ثالث، البنك أو شركة مؤجرة وتتفق معه على قيامه بشراء الأصل وتقوم هي باستئجاره من البنك ولا يمكن إلغاؤه ولا بد من سداد قيمة الأصل بالكامل، بالإضافة إلى عائد على الرصيد من خلال الأقساط المدفوعة (الأقساط التي يدفعها المستأجر تساوي مجمل قيمة المعدات المستأجرة).

إن التأجير التمويلي يشبه كثيرا (البيع ثم الاستئجار) ولكن الفرق الرئيسي بينهما هو أن التأجير التمويلي يتضمن أصلا جديدا تشتريه مؤسسة التمويل الأصل من الشركة المستأجرة نفسها، ويكون هذا الأصل من إحدى الأصول المستخدمة في الشركة المستأجرة. بوجه عام، يمكن أن يعتبر (البيع ثم الاستئجار) كنوع خاص من التأجير التمويلي<sup>1</sup>.

➤ **البيع ثم الاستئجار:** إذا كانت الشركة تمتلك أراضي أو مباني أو معدات، فإنه يمكنها بيع هذا الأصل وفي نفس الوقت تستأجره بناء على اتفاق بين مشتري الأصل والبائع لذات الأصل الذي يرغب في استئجاره ومن هنا يتضح ما يلي:

• أن البائع وهو في ذات الوقت المستأجر يحصل على قيمة الأصل المباع، ولكنه يحتفظ بحق الانتفاع بذات الأصل أي الاحتفاظ به بغرض الاستخدام.

• مقابل حق الانتفاع أو الاستخدام، يلتزم المستأجر بدفع أقساط التأجير بحيث تغطي هذه الأقساط ثمن شراء هذا الأصل بالإضافة إلى العائد الذي يرغب المشتري (المؤجر) يحصل على قيمة الأصل المباع، ولكنه يحتفظ بحق الانتفاع بذات الأصل أي الاحتفاظ به بغرض الاستخدام.

• مقابل حق الانتفاع أو الاستخدام، يلتزم المستأجر بدفع أقساط التأجير بحيث تغطي هذه الأقساط ثمن شراء هذا الأصل بالإضافة إلى العائد الذي يرغب المشتري (المؤجر) في الحصول عليه.

➤ **التأجير التشغيلي:** أو ما يسمى باستئجار الخدمة حيث يشمل هذا النوع من الاستئجار التمويل وخدمات الصيانة حيث نجد أن:

- استئجار الخدمة تشمل الأجهزة كالحاسبات، الأجهزة المكتبية، السيارات... الخ.
- يتولى المؤجر عادة صيانة وخدمة الجهاز.
- يتم الاتفاق كتابة على استئجار الأصل وعادة ما تكون مدة الاستئجار أقل من العمر المتوقع للأصل المستأجر. وهذا يعني أن تكلفة الاستئجار لا تغطي تكلفة الأصل بالكامل.

<sup>1</sup> فرد ويستون يوجين برجام، التمويل الإداري، دار المريخ، الجزء الثاني، بدون سنة، ص 440.

- عادة ينص على شرط إلغاء العقد.<sup>1</sup>

### ثالثا: التمويل قصير الأجل

ينقسم التمويل قصير الأجل إلى الائتمان التجاري والائتمان المصرفي.

✓ **الائتمان التجاري:** يعرف الائتمان التجاري بأنه الائتمان الذي يمنحه الموردون للمنشأة أو المشتري، حتى يتمكن من بيع بضاعته وسداد ثمنها، ويتناسب هذا النوع من الائتمان المشاريع التجارية للتجزئة والجملة الصغيرة الحجم.

وتعتمد المنشآت على هذا المصدر في التمويل بدرجة أكبر من اعتمادها على الائتمان المصرفي وغيره من المصادر الأخرى قصيرة الأجل. وتعد هذه واحدة من أهم مزايا الائتمان التجاري بالإضافة إلى أنه يتم دون إجراءات أو تعهدات رسمية.

✓ **الائتمان المصرفي:** يقصد بالائتمان المصرفي القروض قصيرة الأجل التي تحصل عليها المنشأة من البنوك، ويأتي هذا النوع من الائتمان في المرتبة الثانية بعد الائتمان التجاري، وذلك من حيث درجة اعتماد المنشآت والمؤسسات عليه كمصدر للتمويل قصير الأجل.

ويتميز الائتمان المصرفي بأنه أقل تكلفة من الائتمان التجاري، كما أنه يعتبر مصدرا لتمويل الأصول الدائمة للمنشآت والمشاريع التي تعاني صعوبات في تمويل تلك الأصول من مصادر تمويل طويلة الأجل، يضاف إلى ذلك أنه لا يتغير تلقائيا مع تغير حجم النشاط.

### المطلب الثاني: مخاطر التمويل

قد تواجه المؤسسات أثناء عملية التمويل للمشاريع عدة مخاطر تكون سببا في تعطيلها أو سببا في زيادة تكاليف الإنتاج، والتي تتبناها المؤسسة من قبل وتنقسم هذه المخاطر عموما إلى ثلاثة أنواع:

1- **المخاطر المادية:** وهي المخاطر التي تتلف بعض السلع المادية التي هي ناتج العمل الذي تم تمويله، وفي هذه الحالة تكون صعوبة في تسديد المبالغ التي تم اقتراضها، مما يلحق خسارة كبيرة، أي تكاليف إضافية ومثال هذا النوع إتلاف أو اختلاس السلع الموجودة في المخازن.

2- **المخاطر الفنية:** إن التسيير الجيد للمؤسسة يسمح بتحقيق الأهداف المتوقعة مستقبلا أو حتى الوصول إلى نتائج أفضل ومن ثمة فإن سوء التسيير من طرف مسيري المشروع يسبب في تعطيل مدة انجازه وتحمل المؤسسة تكاليف إضافية غير مرغوب فيها.

3- **المخاطر الاقتصادية:** وتنقسم إلى نوعين أساسيين هما:

<sup>1</sup> عبد الغفارحنفي، أساسيات التمويل والإدارة المالية، قسم إدارة الأعمال كلية التجارة، جامعة الاسكندرية،الدار الجامعية 84 شارع زكريا غنيم الابراهيمية، بدون طبعة، 2007، ص ص 520 521.

• خطر تدهور حجم الطلب على المنتج النهائي و انخفاض رقم الطلبات على الناتج ويعود إلى عدة أسباب منها:

- سوء تقدير الرغبات واحتياجات المستهلكين بين نقص الخبرة وقلة المعلومات.
- المنافسة الكبيرة في السوق
- وجود نقص في السلع المنتجة

• مخاطر عدم كفاية عرض الموارد اللازمة لصنع المنتج المخطط له وبالتالي لا يمكن إنتاجه<sup>1</sup>.  
**مخاطر أخرى:**

**1. من وجهة نظر المؤسسة:** تعد الاستدانة أكثر خطرا من الأموال الخاصة (الأسهم)، نظرا للتكاليف المالية الثابتة الناجمة عنها والتي تتحملها المؤسسة بالضرورة بغض النظر عن مستوى الأرباح/ الخسائر المحققة. وفي حالة عدم التزام المؤسسة بتسديد مستحقات الجهات الدائنة، بإمكان هذه الأخيرة المطالبة بتصفية المؤسسة لاسترجاع الأموال الممنوحة سابقا.

**2. من وجهة نظر الجهات الممولة:** فإن خطر التمويل بالأسهم أكثر ارتفاعا من خطر التمويل بالقروض، كون هذه الأخيرة يكون فيها الخطر جد ضعيف، وإن وجد فهو متعلق بعدم التزام المؤسسة بالوفاء بديونها وفوائدها المالية، بينما في ظل ظروف عادية لا ينجر عن القروض أي خطر بالنسبة للطرف الممول.<sup>2</sup>

### المطلب الثالث: آليات التحكم في مخاطر التمويل

لا يستطيع أي شخص أن ينفي المخاطر ولكن يستطيع أن يتفادها ويقلل قدر الإمكان من آثارها وذلك من خلال ثلاث طرق هي:

#### 1- الإجراءات المناسبة التي تحتوي على نفقات خاصة

يمكن القول تقريبا أن كل نوع من أنواع الخطر يمكن أن ينخفض إلى حد ما عن طريق زيادة إجراءات الاحتياط ضده، مثلا خطر توقف الإنتاج يسبب نقص في مادة رئيسية من الإنتاج ومن الممكن أن يزول إذا أنشئ احتياطي كاف من المخزون من هذه المادة ومن الأمثلة على ذلك قيام اليابان بوضع عجلات جديدة متحركة في أساس المباني الشاهقة حتى تقاوم الزلازل وهذا يتطلب نفقات إضافية.

#### 2- تحويل الخطر إلى تكاليف منتظمة وتجميعها مع الأخطار المتشابهة التامين:

بمعنى استبدال النتائج الناجمة عن المخاطر إلى تكاليف سنوية تدفع لشركات التامين تتعهد هذه الأخيرة بان تعوض الخسائر الناجمة عن أي سبب طبيعي وذلك مقابل قسط سنوي.

<sup>1</sup>قسمة مفيدة، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن (دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة سيدي عقبة)، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر مالية وبنوك، 2012 2013، جامعة محمد خضير بسكرة، ص 38 39.

<sup>2</sup> دادان عبد الوهاب، دراسة تحليلية للمنطق المالي لنمو المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الجزائرية نحو بناء نموذج لترشيد القرارات المالية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2007 2008، ص 105.

وهناك عدة أنواع من المخاطر الطبيعية والتي يمكن تحويلها إلى تكاليف سنوية منتظمة عن طريق التأمين وذلك مثل أخطار الحريق، الفيضانات، غرق السفن، السرقة وغيرها وعلى أية حال يوجد حالتين يجب أن تتوفر حتى يكون الخطر قابل للتأمين وهي:

- يجب أن لا يزداد الخطر.

- يجب أن يكون الخطر منفصلاً ومستقلاً.

**3- مقابلة الأخطار الأخرى التي تعمل على الاتجاه العكسي:**

أي خطر الخسارة التي تصاحب فرص الربح، فليس نادراً أن نجد الخسارة لشخص ما فائدة بالنسبة لشخص آخر<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> طارق الحاج، مبادئ التمويل، دار صفا للنشر والتوزيع، الأردن، 2010 ص 22.

## خلاصة الفصل

يعتبر التمويل من القرارات الهامة والإستراتيجية في أي مؤسسة اقتصادية سواء تعلق الأمر بأشكاله أو بحجم الأموال أو مصادر الحصول عليها، وباعتباره عصب كل من عمليتي التجهيز والاستغلال في المؤسسة لا يمكن الاستغناء عنه في نشاطها.

ويزداد في الوقت الحاضر الاهتمام الواسع لدى رجال الأعمال و رجال الاقتصاد بالتمويل فالتمويل اليوم يشكل بندا جوهريا ثابتا على جدول الفرد والأسرة والمؤسسة والدولة. إن عمليات التمويل والاستثمار ترتبط بشكل وثيق بشتى نواحي الحياة الاقتصادية والمالية لجميع الأشخاص الطبيعيين والمعنويين، فهو قضية جوهريّة للعديد من الأفراد والشركات والدول في السعي نحو معالجة النقص في المصادر والإيفاء بالمستلزمات. وبهذا يزداد الاهتمام بالتمويل على المستوى الداخلي والخارجي، وذلك لمواكبة التعاون والتطور الذي يسود دول العالم خاصة ونحن في عصر جديد وهو عصر العولمة.

## الفصل الثاني

# واقع قطاع السكن في الجزائر وأساليب تمويله

## تمهيد:

تعد الجزائر من الدول التي تواجه مشكلة حقيقية في مجال السكن على الرغم من الجهود التي تبذلها في هذا المجال، والأزمة ليست وليدة فترة من الفترات بل هي ناتجة من تراكمات وسياسات أتبعت منذ الاستقلال وأثبتت فشلها ويظهر ذلك جليا من خلال تأخر إنجاز مشاريع السكن لعدة سنوات وما ينجم عنه خسائر كبيرة تتكبدها الخزينة العمومية.

ولأن قطاع السكن هو ذلك القطاع مستمر الحيوية، والذي يعتبر أصل كل نشاط بذلك لا يمكن وضع أي برنامج لقطاع معين دون أخذه في عين الاعتبار، فهو يعتبر جد هام في الميدان الاقتصادي والاجتماعي، ولقد اضطرت الجزائر إلى البحث عن نظام لتمويل السكن باستطاعته تحصيل الأموال الضرورية لتغطية احتياجات سوق السكن دون الاعتماد على موارد الدولة. وعلى هذا الأساس يمكن القول أن القروض السكنية هي من أهم المنتجات التي تعرضها البنوك التجارية على اعتبار أنه الاستخدام الذي يعبر عن مساهمتها في تمويل قطاع السكن. ومن خلال هذا تم تقسيم الفصل الثاني إلى مبحثين

المبحث الأول: ماهية السكن والتمويل السكني.

المبحث الثاني: أساليب تمويل السكن حسب أنماطها



## المبحث الأول: ماهية السكن والتمويل السكني

يعتبر السكن من المجالات الواسعة للاستثمار حيث يتميز بعدد من الخصائص الاقتصادية وهو يعد البذرة الرئيسية لادخار العائلات ذوي الدخل المرتفع والمتوسط، ولقد أدت مشكلة السكن في الجزائر إلى إعادة نظر الدولة في هذا القطاع خاصة عند مقارنة الدخل مع القدرة الشرائية للمواطن.

ومن خلال هذا يمكن القول أن التمويل هو عنصر أساسي في أية إستراتيجية إسكانية، وهو ما يتطلب وجود نظام فعال لتمويل السكن بتوفير الوسائل والأموال اللازمة للأفراد والمؤسسات المعنية ببناء الوحدات السكنية.

### المطلب الأول: تعريف السكن وخصائصه الاقتصادية

تشكل المساكن أكثر من نصف ثروة العوائل في العالم إضافة إلى كونها من أهم مقومات الرفاه والاستقرار الاجتماعي، وأساس المدينة والتحضر. والبناء السكني لا يستهان به في توليد الدخل وتشغيل القوى العاملة وآثاره على القطاعات الأخرى، ومن المعروف أن الاستثمار في المساكن يعطي حركة للاقتصاد الكلي في طوري الانتعاش والاتجاه نحو التقدم الاقتصادي.

### أولا تعريف السكن

إن المفهوم البسيط للسكن هو الذي يتألف عادة من الجدران والسقف، ولا يمكن اعتباره المفهوم الحقيقي والشامل للسكن.

ويبرز مفهوم السكن الذي يتمناه كل إنسان حتى يعيش حياة هنيئة ومستقرة، أي هو ذلك المجال الذي يتجسد من خلال الخدمات التي يقدمها المجتمع للفرد باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق الاستقرار والرفاهية في كل المجالات<sup>1</sup>.

ويرى أنيزون " Anison " أنه منذ عدة سنوات يتداول مصطلح السكن للدلالة على كونه مال استهلاكي لا يستحق إنتاجه اهتماما خاصا، حيث يتعلق الأمر بنشاط غير إنتاجي بطبيعته.

ويعتبر المفكر آدم سميث في كتابه " المشكل الاقتصادي للسكن " على أن السكن عبارة عن " حق إحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة"<sup>2</sup>.

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

<sup>1</sup> J.E. HAVEL, *Habitat et Logement*, presse universitaires de France, France, 1968 P 10.

<sup>2</sup> . Nevitt Adam Adela, *The economic Problem of Housing*, Ed Land, Me camillion, England 1975, P 189.

**المأوى:** وهو من المفاهيم القديمة المستخدمة لتحديد المسكن إذ لم تعتبر من المعاني التقليدية التي ترافقت معه منذ فترة زمنية بعيدة ويمكن القول أن السكن ليس مكان للإيواء فقط ولكنه محيط للتنشئة الاجتماعية ومجال لإقامة العلاقات الأسرية.

**الحماية:** هو المعنى الذي يتحقق من خلال اعتبار السكن احد مصادر الأمن الذاتي للأشخاص الذين يخافون المخاطر أيا كان نوعها، وبناء عليه فقد أصبحت الحماية تحمل بين طياتها معاني الاستقرار والرضا، وإلا فقد يسارع هؤلاء الأشخاص من جانبهم إلى الانتقال من مكان إلى آخر تحقيقاً لهذا الهدف الم<sup>1</sup>نشود.

**المرافق والخدمات العامة:** وهي المفهوم الذي يقيم العلاقات المتكاملة بين قطاع السكن من جانب والقطاعات الأخرى من جانب آخر ومن ضرورة أن تتوفر في المبنى السكني المرافق والخدمات العامة التي تكفل استمرار الحياة فيه، طالما أن عدم وجودها يمكن أن يعود على الفرد والأسرة والمجتمع. جزء عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية الشاملة: بحيث تتم عملية إنشاء السكنات في إطار الخطة العامة للبلاد وهو يعني باختصار إقامة المشروعات السكنية المتكاملة، التي تتوفر لها الأراضي الواسعة لإقامة المباني ومختلف الأطر الأساسية المادية وأنواع الخدمات الاجتماعية التي يحتاج إليها الأفراد لتكوين المجتمع الإنساني<sup>2</sup>.

### ثانياً: الخصائص الاقتصادية للسكن

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

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

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

<sup>2</sup> إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، اقتصاديات الإسكان، سلسلة علم المعرفة، الكويت، 1988، صص 13-14.

- **السكن سلعة ثابتة:** أي يوجد في منطقة محددة لذلك قد تظهر زيادة في العرض في منطقة أو مدينة معينة ونقص في منطقة أو مدينة أخرى ولا يمكن مقابلة الطلب والعرض عليه إلا في منطقة حضرية معينة<sup>1</sup>.

- **السكن سلعة غير متجانسة:** نظرا لاختلاف المساكن من حيث المواقع والمساحات والعمر والمواد المستخدمة في البناء وغيرها مما يسبب غياب التجانس بين السكنات. إن الخصائص السابقة الذكر، وخاصة منها ارتفاع التكلفة ووجود شرائح اجتماعية منخفضة الدخل وغير قادرة على تحمل الأعباء المالية لبناء مساكن لائقة، يحتم على السلطات العمومية التدخل في هذا القطاع، باعتماد سياسات اجتماعية واقتصادية في هذا المجال تهدف إلى توفير مساكن ذات تكلفة منخفضة من جهة ومن جهة أخرى تتوفر على الحد الأدنى من شروط الإسكان الصحي.

**المطلب الثاني: مفهوم التمويل السكني و مصادره**

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الأخرى إلى المبالغ المالية التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرق تمويلية مختلفة عن باقي الاستثمارات الأخرى وهذا راجع للطبيعة الاقتصادية والاجتماعية للسكن، وعليه سنتعرض إلى مفهوم التمويل السكني وكذا مختلف الطرق المتبعة أو المصادر التمويلية التي يعتمد عليها لتمويل مشاريع إنجاز السكنات.

### **أولاً: مفهوم التمويل السكني**

يمكن تعريف التمويل السكني من خلال تعريف مفهوم التمويل العقاري، الذي هو عبارة عن الأموال الممنوحة لغايات إقامة أو شراء الأبنية السكنية والتجارية والصناعية، مقابل الحصول على ضمانات متمثلة برهن العقار إضافة إلى تقديم الضمانات التي تعكس قدرة المقترض على خدمة الدين من مصدر مؤكد<sup>2</sup>.

يُعرّف التمويل السكني أيضاً بأنه النشاط الذي تباشره المؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة بهدف منح الائتمان في مجال إنشاء أو تملك أو تجهيز أو صيانة أو إصلاح المساكن، أو القيام بأعمال البناء و لعقارات مخصصة لتملكها من قبل الأفراد، أو منح قروض للشركات العاملة في مجال المساكن ذات الإيجارات المعتدلة.

أو هو عبارة عن قرض طويل الأجل يمنح مقابل رهن العقار، حيث يحتفظ البنك بصك حيازة العقار حتى يقوم العميل بسداد كامل القرض العقاري و من ثم يتم نقل الملكية للعميل<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> جمال جعيل، نحو نظرة إستراتيجية لسياسة السكن في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في علوم التسيير شعبة تسيير المؤسسات، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2010\_2011، ص ص 15\_17.

<sup>2</sup> سلطان سالم حمد الله الدبعي، تطوير إستراتيجية التمويل الإسكاني لتلبية الاحتياجات السكنية وتطوير أداء قطاع الإسكان في الأردن، دكتوراه فلسفة في التمويل، كلية الدراسات الإدارية والمالية العليا، جامعة عمان العربية للدراسات العليا، 2005، ص 23.

كما يعرف التمويل السكني<sup>2</sup>: على أنه عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة، و تكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة، والارتفاع المستثمر في تكلفة البناء من جهة أخرى.

### ثانيا: مصادر التمويل السكني

يمكن للمؤسسات والأفراد الحصول على التمويل العقاري والسكني من خلال مصدرين رئيسيين هما: المصادر الداخلية، والمصادر الخارجية<sup>3</sup>.

#### 1. المصادر الداخلية:

هي المؤسسات التي تقدم التمويل العقاري بمختلف أشكاله إلى الأفراد والمؤسسات الراغبة في الاستثمار العقاري سواء كان لغايات سكنية أو تجارية، أو إنشاءات أخرى داخل حدود الدولة، وتعد هذه المؤسسات المصدر الرئيسي للتمويل العقاري بسبب سهولة الوصول إليها واليسر في الإجراءات المتبعة مقارنة مع المصادر الخارجية، وتشمل ما يلي:

• الجهاز المصرفي بما فيه البنوك التجارية، والاستثمارية، والمؤسسات المالية المتخصصة بالتمويل العقاري.

• المؤسسات المالية الأخرى غير المصرفية، والتي تقوم باستثمار هذه الأموال في مشاريع اقتصادية مباشرة، أو المشاركة في تمويل هذه المشاريع، وتتمثل هذه المؤسسات في: شركات التأمين، صناديق التقاعد، الضمان الاجتماعي، والمؤسسات العقارية الخاصة.

2. المصادر الخارجية: تتمثل في جميع المصارف والمؤسسات المالية والحكومات الأجنبية التي تقدم الأموال، لغاية إقامة المشاريع العقارية والإسكانية، وتقدم هذه الأموال على شكل قروض طويلة الأجل، أو على شكل المشاركة في ملكية المشروع العقاري المطلوب تمويله، تقدم القروض غالبا من طرف:

• المؤسسات الدولية المتخصصة في تمويل المشروعات الاقتصادية الاستثمارية والانمائية، ومن الأمثلة عليها البنك الدولي للإنشاء والتعمير الذي يقدم القروض للحكومات لتطوير قطاعاتها المختلفة، ومن ضمنها الإنشاءات والإسكان.

• الحكومات التي تساعد الدول النامية على النهوض باقتصادياتها.

---

<sup>1</sup> محمد جعفر هني، أحمد مدانيا، التصكيك الإسلامي كآلية لتمويل قطاع السكن في الجزائر، الأكاديمية العالمية للبحوث الشرعية، ماليزيا، ص 106.

<sup>2</sup> منتديات ستار تايمز أرشيف الاقتصاد والأعمال في 03/02/2016. <http://www.Startimes.com/f.aspx?mode=f&fa=40>.

<sup>3</sup> منصور عبد النور، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية تخصص نقود مالية وبنوك، جامعة البليدة، 2014 2015، ص 129 130.

## المطلب الثالث: مقومات انجاز السكنات

إن عملية إنجاز السكنات ليست بالأمر السهل بل تحتاج إلى جملة من العوامل التي من شأنها أن تلعب دورا هاما، فغياب أي عامل من شأنه أن يعيق مسار عمليات الإنجاز غير أننا يمكن أن نضيف هذه العوامل إلى عوامل أساسية لإنجاز السكنات و التي لا يمكن الاستغناء عنها، و عوامل مكملة لإنجاز السكنات حيث تكون درجة أهميتها أقل من الأولى.

### أولا : المقومات الأساسية لإنجاز السكنات

ترتكز المقومات الأساسية لإنجاز السكنات على<sup>1</sup>:

#### (1) توفير الأراضي السكنية:

تعتبر الأراضي من عناصر الإنتاج التي تقوم عليها مواقع ورشات إنتاج السكنات، و عليه أن يتوفر في هذه الأخيرة المعايير التي تحتاج إليها عملية إنجاز السكنات على اختلاف أنواعها.

و من هنا يظهر دور مجالس البلديات في تحضير الأراضي المطلوبة لعمليات الإنجاز، ومن الملاحظ أن الدولة في كثير من الأحيان، ونظرا لعدّة اعتبارات سياسية بالدرجة الأولى، قد وافقت على استعمال الأراضي المخصصة للبناء بطريقة غير منطقية وغير معقولة، فأصدرت أراضي شاسعة فلاحية في الوقت الذي لم تشغل الأراضي التي تصلح فعلا للبناء، وعليه فقد تضاءلت الأراضي المخصصة للبناء مما أدى إلى ازدياد قيمتها الاقتصادية مع مرور الزمن.

- ومن بين الإجراءات المتعلقة بتهيئة الأراضي السكنية هو تقسيم الأراضي الصالحة للسكن إلى مساحات أرضية صغيرة من أجل البناء حتى تستفيد أكثر الشرائح تضررا في المجتمع.

#### (2) تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن:

يعتبر تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن من أهم الشروط المسبقة لتنمية قطاع السكن. ولذلك يجب وضع استراتيجية دائمة من اجل تشغيل السوق العقارية، هذه الأخيرة تهدف إلى تهيئة المشاريع العمرانية وتكون موجهة عادة لتحسين ديناميكية السوق حسب طبيعة نظام الملكية السائد في الدولة، فمن البديهي إذا أن يتم انتقال الأراضي إلى الآخرين بواسطة عمليات البيع و الشراء كأى سلعة أخرى، و تتدخل الدولة غالبا بإيجاد الأجهزة الإدارية التي تتولى إثبات انتقال الملكية من البائع إلى المشتري وفقا لما يتم إصداره من النظم و القواعد من

<sup>1</sup> إسماعيل إبراهيم الشيخ دره، اقتصاديات الإسكان، سلسلة عالم المعرفة، الكويت، 1988، ص 50.

أجل المحافظة على حقوق الملكية و تسهيل عمليات تحويلها, غير أن الواقع العملي قد أثبت أن تعقيد هذه الإجراءات قد يؤثر في سوق الأراضي الصالحة للسكن خاصة حينما تعلق الأمر بدفع المستحقات للهيئات المشرفة على عملية التحويل, غير أن الواقع العملي قد أثبت أن تعقيد هذه الإجراءات قد يؤثر في سوق الأراضي الصالحة للسكن خاصة حينما يتعلق الأمر بدفع المستحقات للهيئات المشرفة على عملية التحويل.<sup>1</sup>

### (3) إعداد التصاميم الهندسية:

إن إعداد التصاميم الهندسية و المعمارية يعتبر من الركائز الأساسية التي تساعد في توجيه و زيادة الإنتاج في مجال السكن, و هي من المجالات الحيوية التي يتولاها رجال الهندسة و التعمير على اختلاف تخصصاتهم و من خلال مكاتب الدراسات المتعددة في المجالات المدنية التطبيقية لحاجات الأفراد المقررة لإقامة المشروعات السكنية لهم, و تقوم بهذه المهمة هيئات مختصة في مجال المراقبة التقنية.

و من الضروري أن تراعي هذه التصاميم الهندسية المنجزة من طرف المماريين و المهندسين جملة من المبادئ أهمها<sup>2</sup>:

- أن تراعي متطلبات المستفيدين و طريقة معيشتهم مع مراعاة وضعهم الاجتماعي لهذا فإن الدراسات تختلف من مشروع لآخر.
- ينبغي أن يراعي في التصميم الجانب الاقتصادي و الذي ينعكس على كلفة التنفيذ.
- أن تأخذ الدراسات مجموعة المعطيات الخاصة بفترة الصيانة و المواد التي تدخل في عملية التنفيذ أثناء قيام مشاريع السكن.
- ينبغي وضع التصاميم التي تهدف إلى الاستفادة من الموارد الاقتصادية المتاحة مع تقليل الاعتماد على استيراد بعض المواد و التي عادة ما تكلف المشروع في نهاية المطاف.

### (4) توفير المواد الإنشائية والبنائية:

يعتبر توفير المواد البنائية من الموارد الاقتصادية السكنية, فإن إيجاد هذه المواد بالمقادير المطلوبة والأسعار الملائمة يعتبر من مفردات السياسة السكنية للأجهزة المتخصصة وبناء عليه فإن دور هذه الجهات يبرز بداية الأزمات الناشئة عن تأخر مشروعات إنشاء المنازل في الظهور. وإذا كانت هناك

<sup>1</sup> عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، الطبعة الثانية، ليجيند، الجزائر، 2007، ص83.

<sup>2</sup> <http://research-ready.blogspot.com/2016/04/22/-9:26-introduction-to-theory-of-housing.html>

أسباب عديدة تؤدي إلى ندرة المواد الإنشائية إلا أن تزايد الطلب الكلي بمقادير كبيرة قد يكون من أشديها تأثيراً ويتفق الاقتصاديون على أن تحقيق الوفورات الخارجية للمشروعات الصناعية للمواد البنائية أمر لا يتحقق إلا بوجود السوق الكبيرة نسبياً.

### (5) توفير قوى عاملة:

تعتبر القوى العاملة من العناصر الهامة التي لا يمكن الاستغناء عنها في أي وقت وتظهر مثل هذه الأهمية في الحالات التي يزداد الطلب الكلي على الأفراد العاملين وعدم ظهورها بصفة خاصة في الأقطاب المستوردة للموارد البشرية، ومن الممكن أن تتواجد مجموعة من العوامل التي تعمل على نمو العمالة في قطاع التشييد والبناء ومن الممكن ذكر هذه العوامل فيما يلي<sup>1</sup>:

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

### ثانياً: المقومات المكتملة لانجاز السكنات:

يواجه المسئولون عن قطاع السكن تعدد المرافق والمنافع العامة التي يجب أن تتوفر في المباني السكنية لذلك عمل برنامج الأمم المتحدة للبيئة على ذكرها فيما يلي:

1. المياه: تعتبر المياه في الأطر الأساسية التي يجب أن تتوفر في المباني السكنية؛
2. الطاقة: وهي التي عرفها الإنسان منذ القدم حتى الوقت الحاضر كالفحم والزيت والغاز والكهرباء ولا يزال استغلال الطاقة الشمسية في بداية عهده؛
3. معالجة الفضلات والمخلفات: وهي الخدمة التي ازداد الاهتمام بها منذ وقت مبكر على اثر الاهتمام بالبيئة والمحافظة عليها، ومنع حالات التدهور التي يمكن أن تصيبها بفضل الناس سواء بقصد أو بدون قصد؛
4. وسائل النقل والمواصلات: وتعتبر من البنى الهيكلية الهامة في حياة الأمم و الأفراد حيث لا يمكن الاستغناء عن طرق النقل، ولا عن الوسائط التي يمكن أن ينتقل بها الأشخاص ويمكن للأجهزة الحكومية أن تقوم بتزويد الأبنية السكنية وغير السكنية بهذه الخدمة.

<sup>1</sup> إسماعيل إبراهيم الشيخ دره، مرجع سبق ذكره، ص52.

## المبحث الثاني: أساليب تمويل السكن حسب أنماطها

يحتاج كل قطاع إلى موارد مالية لتمويل مختلف العمليات الخاصة به ولم يخرج قطاع السكن عن هذه القاعدة، حيث قامت كل دولة بوضع نظام خاص بها لتمويل السكن يتماشى وإمكانياتها المالية، وقد يتشابه نظامها كما قد يختلف عن أنظمة الدول الأخرى لكن الأهداف قد تكون نفسها تقريبا، وهي إتاحة الفرصة أمام المواطنين للحصول على مساكن بأسعار تتوافق وإمكانياتهم، بالإضافة إلى تقليل مخاطر التمويل بالنسبة للجهات القائمة على ذلك رغم اختلاف هذه الأنظمة في درجة تحقيقها لأهدافها.

### المطلب الأول: نموذج تمويل السكن في الجزائر للفترة 2010\_2014

انحصر نموذج تمويل السكن في الجزائر على البرامج الاجتماعية في إطار تغطية الطلب المتزايد على السكن والذي لا يتوافق مع ديناميكية العرض المتكررة من طرف الدولة. وعليه سنتطرق إلى الوضعية الحالية لحظيرة السكن وأنواع السكنات الموجودة في الجزائر.

#### أولاً: الوضعية الحالية لحظيرة السكن في الجزائر

❖ برنامج أوسع للفترة 2010\_2014

تهشد أشغال التهيئة العمرانية نسبة تقدم معتبرة، وبالنسبة للأعمال والانجازات المقررة في إطار البرنامج الخماسي 2010\_2014 بلغ برنامج السكنات المحددة 2000000 سكن وسيتم تسليم 1200000 سكن منها خلال الفترة الخماسية المذكورة سابقا، ويضم هذا البرنامج 2000000 سكن منها 800000 سكن عمومي إيجاري، و 500000 سكن ترقوي مدعم من قبل الدولة، و 700000 سكن ريفي مدعم من قبل الحكومة، وسيدعم مثل هذا البرنامج الذي يترجم بوضوح إدارة الدولة في مواصلة الجهود من أجل إنجاز السكنات بإجراءات تحفيزية جديدة لتسهيل الاستفادة من السكن والترقية العقارية، إذ سيكون مرفقا بجملة من الأعمال التي تهدف إلى تعزيز عملية تحسين نوعية البناءات، حيث تم تسجيل تقدما ملموسا على المستوى التقني والمعماري والعمراني، ويتعلق الأمر في مجال العمران بمواصلة عملية مراجعة 470 مخطط توجيهي للتهيئة والعمران خلال الفترة 2010\_2014، وإعداد دراسات من نوع مخططات شغل الأراضي وإجراء 2885 دراسة متعلقة بهذا المجال، وكذا تجسيد عملية التحسين العمراني وإنجاز مرافق الحياة الضرورية. ويتعلق الأمر بصفة عامة بالنسبة للقطاع بتعزيز الإمكانيات وعصرنة التنظيم والتسيير على مستوى مجموع سلسلة المتدخلين في البناء<sup>1</sup>، وهذا من خلال أعمال مبرمجة في الفترة الممتدة من 2010 إلى 2014، ويتمثل الهدف في تحسين قطاع البناء في إطار المساعدات المتعددة الأشكال التي تقدمها الدولة لتسهيل الاستفادة المواطنين من السكن حيث أكد الرئيس على الجهود

<sup>1</sup> بيان مجلس الوزراء المنعقد يوم 23-05-2010.



المبذولة في مجال البناء ومنح السكنات من خلال مواصلة هذه الجهود لتحسين مستوى التوافق بين العرض والطلب الخاص بالسكن بشكل معتبر<sup>1</sup>.

ويعتبر المخطط الخماسي 2010\_2014 امتدادا للخمس سنوات السابقة، باعتبار أن مجمل مشاريعه تسير في امتداد واحد لجميع المجالات التنموية، 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 كيفية الإعانات الخاصة بالحصول على الملكية، حيث اعتبر قطاع السكن في السنوات العشر الأخيرة من الأولويات الكبرى بعد أن كان يشكل أزمة حقيقة في الجزائر، كما تعتبر الأرقام المقدمة في المخطط المقبل لهذا القطاع تحدي كبير ما كان لأحد أن يؤمن به لو لا انجازات الخماسي السابق الذي حدد له هدفا مبدئيا لإنجاز مليون وحدة سكنية. لكن الزيادة بلغت نسبتها 65% بعد قرارات إعداد برامج تكميلية لولايات جنوب الوطن والهضاب العليا والإمتصاص للسكن الهش. ولتحقيق أهداف الخماسي الحالي خصص غلاف مالي قدرت قيمته بأكثر من 3700 مليار دينار أي ما يعادل 50 مليار دولار من أجل إنجاز مليوني وحدة سكنية وإعادة الاعتبار للنسيج العمراني بالنسبة للفترة الممتدة من 2010\_2014 بعد أن تمكن المخطط السابق من السير في تحقيق إنجاز مليون و 45 ألف وحدة سكنية خلال الخماسي 2005\_2009 بنسبة 62% منها سكنات حضرية و 38% سكنات ريفية هذه الأخيرة التي لم يكن لها أي وجود على خارطة السكن الجزائرية قبل سنة 2000.

وقد أنجزت هذه السكنات على فترات، ففي الثلاثي الأول من الخماسي الماضي تم إنجاز 953 ألف وحدة سكنية أما في الثلاثي الأخير من السنة الماضية وصلنا إلى 92 ألف وحدة سكنية اعتمدنا فيها على الجودة والتنوعية والمهم هو التمكن من كسب رهان المليون سكن الذي شكك فيه الكثيرون، وبالعودة إلى المخطط الخماسي الحالي ومن مجموع الالتزامات المالية المقدرة قيمتها بـ 21214 مليار دينار جزائري حوالي 286 مليار دولار التي تمت تعبئتها من طرف البرنامج الخماسي الجديد الخاص بالاستثمارات العمومية تم تخصيص حصة نسبتها 4.17% بهدف امتصاص العجز المسجل في هذا القطاع على المستوى الوطني، ويتعلق الأمر أيضا بانجاز 500 ألف وحدة سكنية إيجارية و 500 ألف وحدة سكنية أخرى للسكن الترقوي و 300 ألف وحدة في إطار امتصاص السكن الهش وفي هذا الجانب بالذات كانت العاصمة قد استفادت من المخطط السكني الفارط من 10 آلاف وحدة سكنية يتم توزيعها حالا بصفة متدرجة إلى غاية أكتوبر و 770 ألف وحدة سكنية ريفية مواكبة لمختلف الإنجازات التي عرفها القطاع الفلاحي<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> بيان مجلس الوزراء، نفس المرجع السابق.

وبالتالي فإنه وفي نهاية 2015 تم تسليم مجموع 2.1 مليون وحدة سكنية، أما 800 ألف وحدة المتبقية فستسلم نهاية 2017، واعتمادا على توقعات الانجاز المحددة للسداسي الثاني 2010 فإن عدد السكنات المنجزة بتاريخ 31 ديسمبر 2010 يصل إلى 1.048 مليون وحدة سكنية وتمثل السكنات الريفية نسبة 42% من هذه السكنات المنجزة فيما بلغت نسبة السكنات الحضرية منها 58%.

❖ توزيع أزيد من 290 ألف وحدة سكنية سنة 2010:

تم توزيع أزيد من 290 ألف وحدة سكنية سنة 2010 من أصل مليون و 200 ألف وحدة سكنية مبرمجة في إطار الخماسي، حيث شرع في تنفيذ البرنامج الخاص بالسنة الجارية 2011 من خلال مباشرة انجاز 282 ألف وحدة سكنية جديدة بعد أن استفاد قطاع السكن من ميزانية ضخمة تقدر بـ 3700 مليار مما فتح فرصا كبيرة أمام الشباب والمقاولين لخلق أنشطة جديدة ومناصب شغل، وإقامة وحدات لصناعة مواد البناء والأشغال الأخرى المرافقة، كما حرص رئيس الجمهورية على تبني الشركات والمقاولات المكلفة بالإنجاز في الخماسي القادم ترجمة الثقة التي وضعتها فيهم الدولة عبر مشاريع ملموسة لمرافقة الشباب والمقاولات المصغرة وإشراكهم في انجاز السكنات لتمكينهم من الاستفادة من الخبرة اللازمة في إدارة المشاريع السكنية خاصة أن البرامج السكنية تكتسي عدة أبعاد منها الاجتماعية والاقتصادية من خلال تجنيد المتعاملين قصد الاستفادة من الأغلفة المالية التي خصصتها الدولة لهم. كما تم رفع نسبة التخفيض على أسعار الأوعية العقارية المخصصة لاستقبال المشاريع السكنية التي تقدر بـ 95% في الولايات الجنوبية والهضاب العليا، و 80% في كل من ولايات الجزائر العاصمة: وهران، قسنطينة، عنابة. و 90% لباقي الولايات الأخرى.

كما تم تسليم أكثر من 242.500 سكن على المستوى الوطني من بينهم 91837 سكنا ريفيا و 89393 سكنا عموميا بالإيجار وإطلاق أكثر من 282700 وحدة في 2011، في حين تم خلال نفس الفترة تسليم 42237 سكنا ترقويا و 13198 سكنا في إطار البيع بالإيجار و 5853 وحدة في إطار السكن الترقوي، و حصل السكن العمومي بالإيجار على حصة الأسد بإنجاز 166.000 وحدة في حين أنجزت 86.000 وحدة من السكنات الريفية.

**ثانيا: أنواع السكنات بالجزائر:**

تتعدد أنواع السكنات وطرق الاستفادة منها بالجزائر حسب الطبقات الاجتماعية ومستوى دخل كل مستفيد، ويمكن إجمالها كالاتي:

**1. السكن الاجتماعي:** يعتبر السكن الاجتماعي مقرون بالتنظيمات و القوانين لكونه قد يختلط ببعض

المفاهيم لأنواع أخرى من السكنات التي تكون خاضعة لأنظمة مخالفة كالبيع بالإيجار و السكن

الاجتماعي التساهمي، وحسب المادة 09 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1993/06/22 فإنه

يعد مسكنا يحظى بالدعم من الخزينة العمومية كل مسكن مخصص للاسكان أو الإيجار و تدخل في تمويله إعانة أو تخصيص في نسب الفائدة تمنحها مباشرة الخزينة أو بصورة غير مباشرة عن طريق مؤسسات مالية مخصصة لهذا الغرض لاسيما الصندوق الوطني للسكن<sup>1</sup>.

وهو يخضع إلى نمطية معينة فيما يخص المساحة المسكونة (60م<sup>2</sup> لشقة بثلاثة غرف).

**2. السكن التساهمي:** هو عبارة عن انجاز نواة سكنية بمساحة أرضية صغيرة للأسر متوسطة الدخل، التي تتحمل تكاليف إتمام أشغال البناء، إلى جانب الحصول على إعانة مالية تقدمها الجماعات المحلية<sup>2</sup>. هو برنامج اعد من طرف الدولة ليستفيد من السكن الذين هم بحاجة له، وسمي بسكن اجتماعي لأن له شروط يجب أن تتوفر في الشخص الذي يريد الاستفادة من هذا السكن .

### شروط الاستفادة من السكن الاجتماعي التساهمي

- أ. كل مواطن لم يستند من سكن اجتماعي.
- ب. كل مواطن لم يستند ولا يملك قطعة أرض أو سكن.
- ج. كل مواطن دخله الصافي العائلي لا يفوق ( 6 ست) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون (أي 72.000 دج) شهرياً

وسمي تساهمي لأن الدولة والمواطن المستفيد يساهمان في بناء هذا السكن.

**3. السكن بيع عن طريق الإيجار:** طريقة يتم من خلالها احتساب ثمن كراء السكن كثن بيع بالتقسيط حيث عند بلوغ المستأجر للقيمة المالية للسكن التي سدها لمدة سنوات يتم التنازل له من قبل الدولة وفق دفتر شروط موقع بين الدولة صاحبة السكن والمواطن المستأجر. تلقى هذه الصيغة إقبالا كبيرا في الجزائر نظرا لسهولة التسديد على المدى الطويل و التي يفوق الـ 25 سنة وهو ما يلقي إغراء المواطنين ذوي الدخل الضعيف على اعتبار أنه يتمشى و ظروفهم الاقتصادية والمعيشية<sup>3</sup>.

**4. السكن الريفي:** يشمل فئة الفلاحين الذين يقطنون خارج النسيج العمراني قصد تثبيتهم بالقرب من أراضيهم و مزارعهم. و يأتي مشروع السكن الريفي بعد عملية النزوح الريفي التي شهدتها البلاد جراء الأزمة الأمنية، إذ أدى غياب الأمن وشعور الآلاف من العائلات بأنها مهددة في أرواحها إلى خلق وضع من الفوضى تمثل في ظهور بناءات الصفيح على مشارف المدن و بروز تجمعات سكنية انعدمت فيها أدنى ضروريات الحياة. وقد أدى ذلك كله إلى خلق وضع اجتماعي مزري زاد من المتاعب الاجتماعية و الصحية للسكان، و في بعض الأحيان تسبب في تداعيات أمنية حيث خلقت هذه التجمعات السكنية

<sup>1</sup> الموقع الالكتروني 23:51. [http://droit7.blogspot.com/2016/04/22blog-post\\_5.html](http://droit7.blogspot.com/2016/04/22blog-post_5.html)

<sup>2</sup> لمياء بولجر، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة منتور قسنطينة، 2005-2006، ص14.

<sup>3</sup> بن زنين النوري، السكن بالجزائر عامل للتنمية ومؤشر للسلم الاجتماعي، جمعية العربي بن مهدي، رقم 88/33، تلمسان، 2008/08/29، ص

الفوضوية وضعيات استحال التحكم فيها أمنيا بسبب انتشار الجريمة بشتى أنواعها نظرا لتراكمات عدة حيث كانت طبيعة السكن الهش ملاذا آمنا لمروجي المخدرات. و قد عجلت هذه الأوضاع إلى دفع السلطات العمومية بالتفكير جليا في خلق مشروع السكن الريفي. هذا البرنامج السكني ازدواجي التسيير، إذ تشرف عليه وزارتا الفلاحة والسكن وال عمران اللتان تعملان على إعطاء الأولوية لسكان الأرياف لوضع حد لظاهرة النزوح الريفي أين توفر لهم كل ضروريات الحياة خاصة التغطية الصحية و الصرف الصحي والماء و الكهرباء إضافة إلى المرافق الاجتماعية الترفيهية المتنوعة فضلا عن ذلك يوفر لهم الأمن بمنح حصة لأفراد القوات النظامية المختلفة ممن يرغبون في السكن بالريف و المنحدرين عادة من أوساط ريفية.

**1. السكن الترقوي:** تهدف الترقية العقارية إلى تطوير الحضيرة العقارية الوطنية وتتمثل في بناء العمارات أو مجمعات عقارية للاستعمال السكني بهدف البيع بالإيجار للعائلات.

كما عرف السكن في الجزائر نوعين من قنوات التمويل<sup>1</sup>:

- **التمويل عن طريق الخزينة العمومية:** تتكفل به الدولة، ويتم عن طريق التكفل الكامل بعملية التمويل لانجاز المشاريع السكنية أو على شكل إعانات مالية. ولقد جاء هذا المصدر التمويل ضمن الإصلاحات الاقتصادية التي تبنتها الدولة، حيث جاءت عدة إجراءات جديدة لتمويل السكن قصد تحقيق الأهداف المنشودة بدعم دائم من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي كان إلى غاية 1997م الوحيد الذي أخذ على عاتقه تمويل السكن إلى جانب الخزينة العمومية، ثم اتخذت حولا أخرى تمثلت في إنشاء مؤسسات تعمل على تمويل السكن وتغطية مختلف البرامج السكنية الاجتماعية المدعمة.

- **التمويل عن طريق البنوك:** ويتم عن طريق قروض من أجل بناء أو شراء سكنات. وقد بدأ تدخل البنوك في القطاع العقاري مع أوائل السبعينات بتوكيل مهمة تمويل الترقية العقارية والسكن بصورة عامة إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لتتسع بعدها قائمة المتدخلين في تمويل السكن لتشمل البنوك التجارية العمومية والخاصة، كما اتخذ شيئا فشيئا أشكال متعددة وتقنيات حديثة توازيا مع المتطلبات السكنية المتزايدة باستمرار والأهمية الكبرى التي أولتها البنوك لهذا المنتج. حتى الإعتمادات المالية عرفت اهتماما كبيرا، إلا أن تدخل البنوك في مجال تمويل السكن والترقية العقارية الخاصة يتخلله بعض العراقيل والمشاكل منها تخوف الخواص من اللجوء إلى هذه المؤسسات المالية نتيجة الضمانات الهامة التي تطلبها والمقيدة لحريته، إلى جانب حرص هذه البنوك على توفير الضمانات لحماية أموالها الخاصة، وتحقيق أكبر أمان ومردودية في تعاملها مع زبائنها.

**المطلب الثاني: دور الدولة في تنظيم و تطوير نظام تمويل السكن**

<sup>1</sup> محمد جعفر هني، أحمد مدانيا، مرجع سبق ذكره، ص 107.

يمكن للدولة أن تمارس دورين أساسيين لتنمية وتطوير السكن ذلك بالتدخل على مستويين الجانب التنظيمي والجانب الإجرائي<sup>1</sup>.

**أولاً: الجانب التنظيمي:**

### 1. السياسات الاقتصادية (الكلية) والمالية:

هذه السياسات تتركز بدورها على مبادئ أساسية لتفعيلها بحيث يتجلى معظمها في مدى تكاملها مع الاقتصاد العالمي والسياسات المتبعة بخصوص نظام الصرف الأجنبي وسياسة أسعار الفائدة ونظام القروض المطبق.

### 2. الهيكلة المالية:

يمكن تلخيصها في أربعة عوامل رئيسية وهي نجاعة القوانين المتعامل بها وإمكانية تطبيقها، النظم المحاسبية المتبعة والتوجيهات المتبعة في الميدان بالإضافة إلى مدى فعاليات نظم الدفع.

### 3. التشريعات المتعلقة بالمحيط العمراني ومدى فعاليتها: فتتوقف بدورها على العوامل التالية:

التسهيلات المتعلقة بحقوق الملكية، التخطيط العمراني الفعال، تنمية المساحات المخصصة للتهيئة العمرانية وتدعيمها بقوانين صارمة وكذا مدى فعالية النظام الجبائي وتشجيعه للنظام الخاص المؤدي إلى التوسع العمراني.

### ثانياً: الجانب الإجرائي:

يمكن للدولة أن تلعب دوران رئيسيان في الترقية وتوفير السكن اللائق ومن رفع مستوى المعيشة وان تتدخل كذلك في تقوية وتعزيز الجهاز القضائي والعقود المتفق عليها وتطبيقها ميدانياً.

واغلب السياسات التي تنتجها الدولة في هذا الميدان تكون موجهة إلى النظام المصرفي ويمكن أن تتخذ الدولة مجموعة من الإجراءات تتمثل فيما يلي:

• **تحديد سقف معاملات الفائدة على القروض:** يحدد معدل الفائدة على الأموال المقترضة، فالهدف من هذا القانون هو تخفيض تكاليف الاقتراض خصوصاً بالنسبة للعائلات ذات الدخل الضعيف ويركز هذا الإجراء على تحديد سقف لمعدلات الفائدة ويكون له تأثير على قوى العرض والطلب على القروض السكنية.

• **استعمال ضمانات الدولة كالتأمين وغيرها:** تستعمل هذه الضمانات لتخفيف الشروط التي قد يلجا إليها الممول، في حالة تحديد معدلات الفائدة إدارياً بإمكان الدولة أن تتدخل لإعطاء ضمانات للممولين بخصوص المخاطر التي قد تنتج عن القروض الممنوحة للمواطن خاصة ذوي الدخل الضعيف وفي هذه الحالة يمكن اعتبار عدم الاسترداد من قبل المقترضين تساوي الصفر، فالمقترضون معرضون لحالة عدم السداد أو لسبب آخر، وهذا النوع من التعامل قد أدى إلى تحويل المخاطرة من الأشخاص المستفيدين

<sup>1</sup> عبد القادر بلطاس، مرجع سبق ذكره، ص 42-43.

من القروض إلى الدولة وإلى المواطنين ككل وذلك بإجبارهم على دفع ضرائب إضافية لتسديد العجز الناتج.

• **دعم معدلات الفائدة للمقترضين:**

يمكن للدولة أن تتدخل للتخفيف من أعباء الفوائد وتقديم دعم لمعدلات الفائدة المطبقة على القروض الموجهة للسكن، وهذا الدعم سيستفيد منه كل المواطنين الذين يلجئون للاقتراض. هذا التدخل يكون عديم الجدوى إذا كان الهدف منه تمكين الفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود من الحصول على السكن. فان أحسن وسيلة لتمكين الفئات ذات الدخل الضعيف والمتوسط من الحصول على سكن هو الاستفادة من الدعم المباشر للحصول على سكن.

• **تدخل الدولة كوسيط مالي:**

بإمكان الدولة أن تتدخل كوسيط مالي، أو استعمال وكالات حكومية للقيام بالتمويل والاقتراض في السوق المالية، ثم استعمال المبالغ المحصل عليها وإعادة إقراضها بشروط تفصيلية إلى المؤسسات المالية المتخصصة في تمويل السكن<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> عيد القادر بلطاس، مرجع سبق ذكره، ص ص 59-69.

## خلاصة الفصل

حاولنا في هذا الفصل إعطاء نظرة على قطاع السكن في الجزائر انطلاقا من تعريف السكن والتمويل السكني واهم خصائصه الاقتصادية، وكذا العوامل الأساسية بمختلف أنواعها التي تحكم و تأخذ بعين الاعتبار لانجاز السكنات بهدف تحقيق الاستقرار ودفع النشاط الاقتصادي إلى وضع أفضل.

كما أبرزنا المصادر التي من الممكن الاعتماد عليها لتمويل هذه الاستثمارات السكنية الكبيرة مع ما يحدث من تغيرات وتحولات في هذا القطاع، حيث يتطلب من الدولة الاهتمام الكبير من خلال سن قوانين ووضع سياسات وكذا إصلاحات تراعي هذا القطاع.

وفي الأخير نستطيع القول أن الجزائر قامت بإنشاء بنوك تجارية ومؤسسات مالية تقوم بتمويل قطاع السكن ومن بينها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - لأنه يوفر مجموعة متنوعة من الخدمات والمنتجات البنكية وهذا ما سيتم دراسته في الفصل الثالث.

## الفصل الثالث

تمويل البرامج السكنية على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك وكالة أدرار



## تمهيد

تتخصر إحدى الخصائص الأساسية للتطور الاقتصادي في المحاولات السياسية الرائدة لتحقيق نمو قوي وتحسين نوعية الحياة مع تجنب الجمود الاقتصادي. وتتمثل تلك المحاولات في القرارات المتخذة لتعبئة وتنظيم الموارد الداخلة للوطن وتمويل المشاريع الاستثمارية، ففي هذه الظروف وفي إطار تخصيص المهام، كان لابد من إيجاد مؤسسة مالية تعمل على جمع الأموال وتوظيفها، خاصة في مجال السكن، وعليه تم إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط\_بنك\_، فكان هدف الدولة من إنشاء هذه المؤسسة هو حل مشكلة السكن. لذا سيتم تقسيم هذه الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: تقديم عام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط\_بنك\_.

المبحث الثاني: دراسة حالة قرض سكني.

## المبحث الأول: تقديم عام للصندوق الوطني لتوفير والاحتياط -بنك- وكالة أدرار

يعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك- من البنوك العمومية والتي تخصصت وبشكل أساسي في تمويل التنمية الاقتصادية، من خلال تمويله للبنى التحتية التي يقوم عليها الاقتصاد الوطني، فهو يعتبر من البنوك الرائدة التي ساهمت بشكل واضح في مساعدة الحكومة في حل أزمة السكن من خلال **ولوجه** في مجال منح القروض السكنية وتخصصه فيها منذ إنشائه كصندوق خاص بالسكن.

## المطلب الأول: نشأة وتطور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - ووظائفه

لقد مر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بعدة مراحل ليصبح بنك عقاري.

### 1. نشأة وتطور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك -

تم تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط فعلياً في 10 أوت 1964 على أساس شبكة لصندوق تضامني بين الولايات والبلديات الجزائرية. أما أول وكالة للصندوق فقد افتتحت أبوابها بتاريخ 1 مارس 1967 في تلمسان. في حين أن تسويق دفتر الصندوق الوطني للتوفير كان قبل ذلك بسنة على مستوى شبكة البريد<sup>1</sup>. وتتمثل مهمته في جمع ادخارات الصغيرة للعائلات والأفراد، أما في مجال القرض فإن الصندوق مدعو لتمويل مشاريع من بينها:

- التمويل المالي للأفراد من أجل بناء سكناتهم أو ترميمها.
- تمويل المشاريع السكنية الكبرى التي يتم تنظيمها عن طريق اتفاقية تبرم مع الجماعات المحلية (البلدية، ديوان الترقية والتسيير العقاري والذي يعتبر كمرقي).

وابتداءً من سنة 1997 وبقرار من وزارة المالية تم تكريس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كبنك وطني للسكن، هذا الأمر قد أعطى دفعا قويا له، حيث أنه أمام حافز الحصول على السكن في إطار برنامج الصندوق الوطني قد زاد من ادخار العائلات وارتفعت بذلك موارده المالية، في إطار سياسته الإقراضية في مجال السكن فإنه بنك السكن يقوم بمنح القروض إما لبناء مسكن أو لشراء مسكن جديد أو

<sup>1</sup> الموقع الإلكتروني: [http://bil.100.Skyrock.Com/2416556735\\_cnep\\_banque.html](http://bil.100.Skyrock.Com/2416556735_cnep_banque.html) 12:30- 27/01/2016.

لتمويل مشاركة المقترض في تعاونيات عقارية وتسهيل العمليات المالية ويساعد على التنمية الاقتصادية، وهو وسيط مالي بين الموفرين والمستثمرين.

<sup>1</sup> وهناك 15 مديرية جهوية كلها تابعة إلى المديرية العامة بالجزائر ومن بينها المديرية الجهوية بوهران غرب رقم 03 ومن بين وكالاتها وكالة أدرار التي فتحت بتاريخ 14 / 07 / 1979 وهي عبارة عن مؤسسة مالية تتعامل مع المؤسسات ومع الزبائن.<sup>2</sup>

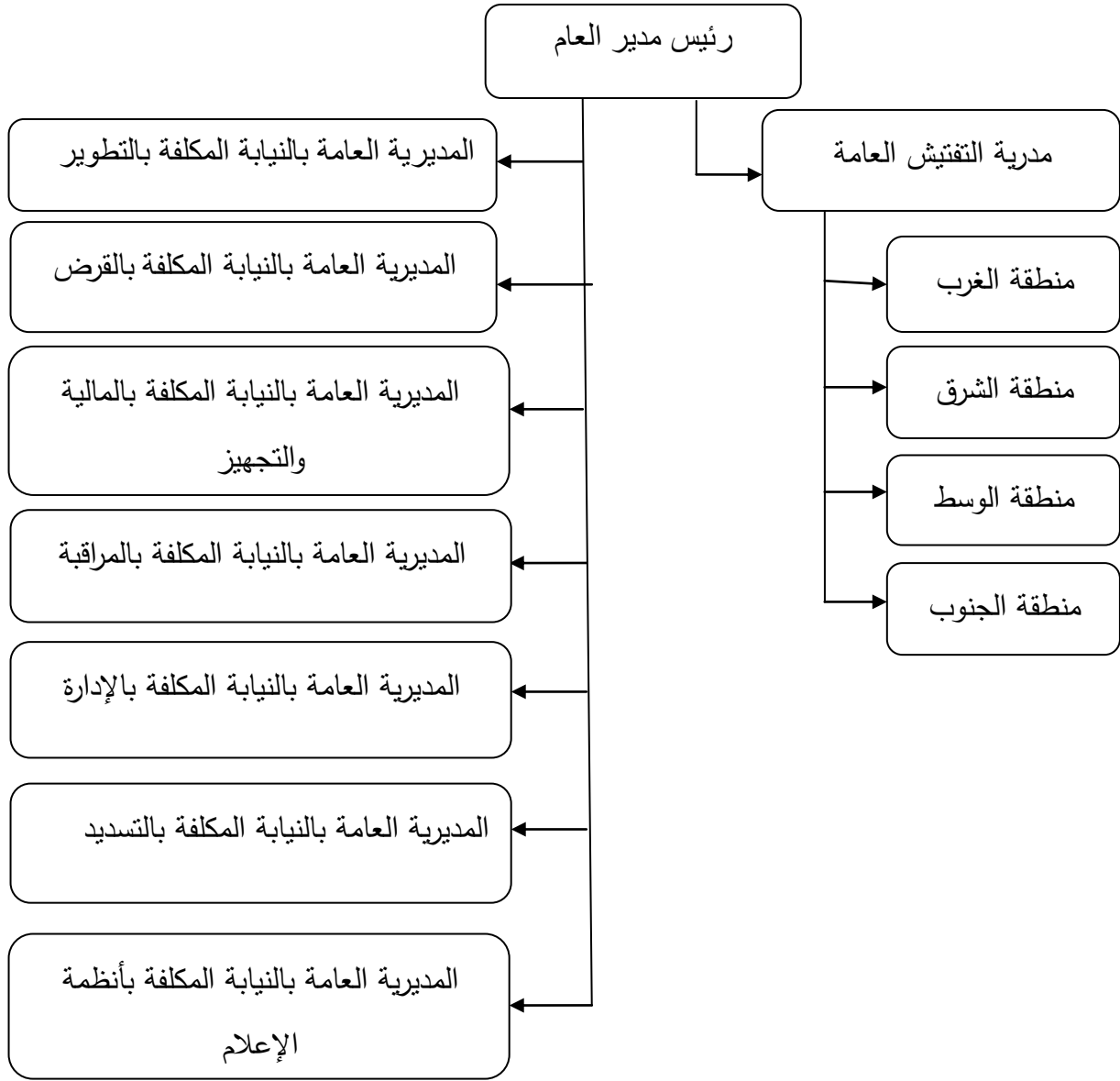
## 2. وظائف وأهمية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

تتمثل أهمية ووظائف الوكالة فيما يلي:

- يقوم الصندوق بجمع الادخارات الصغيرة وتوزيع القروض المالية الموجهة لإنشاء المساكن وبعض المشاريع ذات المنفعة العامة.
- يأخذ الصندوق مبالغ من الزبائن الذين تتوفر فيهم الأهلية وشروط أخرى يضعها البنك مع تحويلها إلى قروض.
- احترام قوانين الحيطة والحذر (السياسة النقدية) وذلك للحفاظ على ودائع الزبائن وتأمينها.
- تحريك العجلات الاقتصادية بمنح القروض الاستثمار.
- يمنح الصندوق قروض طويلة الأجل وقروض متوسطة وقصيرة الأجل لكن في معظم الأحيان تكون هذه القروض طويلة الأجل.

المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط\_بنك\_

1. الشكل رقم (02): الهيكل التنظيمي العام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك -



المصدر: من إعداد الطالبتين اعتمادا على المعطيات الواردة بتاريخ 27/01/2016 ، الساعة: 01:54

بالموقع الالكتروني: [http:// www.cnep banque.dz](http://www.cnepbanque.dz)

## 2. شرح المديرية المكونة لصندوق الوطني للتوفير والاحتياط العام - بنك-

إن مجموعة المديرية العامة المكونة للهيكل التنظيمي العام تعمل بدورها على تنظيم مجموعة من المديرية تكون تابعة لها والجدول رقم (01) يوضح مختلف المديرية كما يلي:

1- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالتنوير	3- المديرية العامة بالنيابة بالإدارة
- مديرية التسويق والنشاط التجاري - مديرية التوقعات ومراقبة التسيير - مديرية شبكة الاستغلال - مديرية شبكة الاستغلال - مديرية الدراسات	- مديرية الإدارة والوسائل - مديرية الموارد البشرية - مديرية المحافظة على الأملاك - مركز الدراسات البنكية المطبقة
2- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالقرض	4 - المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالمالية
- مديرية تمويل المقاولين - مديرية تمويل المؤسسات - مديرية القروض الخواص - مديرية النشاط التجاري - مديرية الإفتحاص الداخلي	- مديرية التوفير - مديرية التطهير - مديرية التوفير - مديرية المحاسبة
5- المديرية العامة المكلفة بالمراقبة	6- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالتسديد
- مديرية مراقبة الفواتير - مديرية مراقبة التعهدات - مديرية مراقبة المحاسبة - مديرية الإفتحاص الداخلي	- مديرية التسديد - مديرية الدراسات القانونية التنظيم والمنازعات
7- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالإعلام	

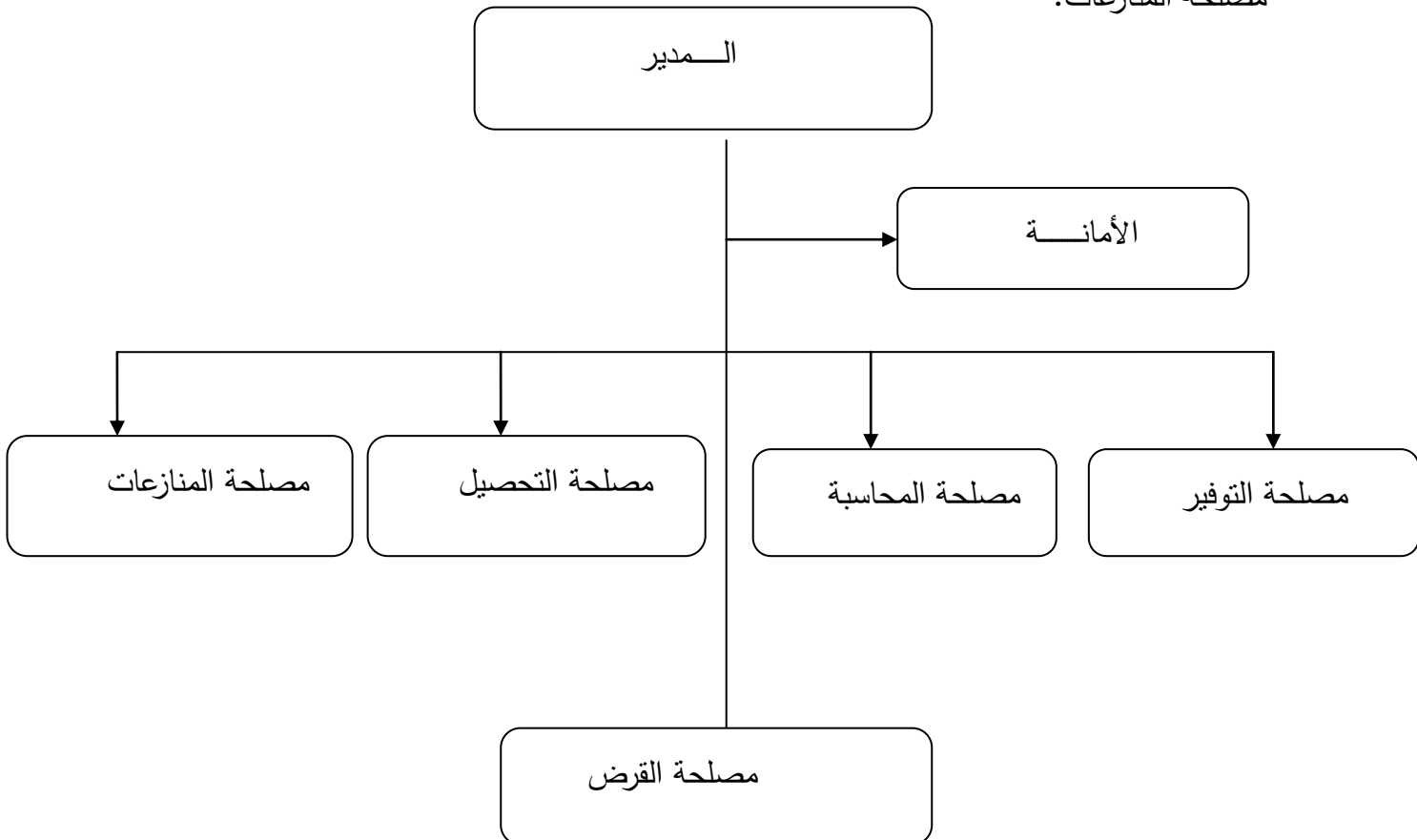
-مديرية الدراسات وتطبيقات الإعلام  
 - مديرية التنظيم ومناهج الجودة  
 - مديرية التكنولوجيات الجديدة والإعلام والاتصال

المصدر: من إعداد الطالبتين اعتمادا على المعطيات الواردة بتاريخ 27/01/2016 ، الساعة: 01:54  
 بالموقع الالكتروني: [http:// www.cnep banque.dz](http://www.cnepbanque.dz)

### 3. الشكل رقم(03): الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP \_بنك\_ وكالة أدرار

ينقسم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك وكالة أدرار إلى عدة مصالح مرتبطة مع بعضها وتشكل هيكلًا تنظيميًا متينًا، وسوف نتطرق إلى هذا الهيكل:

المدير\_ الأمانة \_ مصلحة التوفير \_ مصلحة المحاسبة \_ مصلحة القرض \_ مصلحة التحصيل \_ مصلحة المنازعات.



المصدر: من إعداد الطالبتين بناءً على معطيات متحصل عليها من طرف نائب مدير الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- وكالة أدرار .

#### 4. شرح مصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP "بنك وكالة ادرار":

- أ- المدير: هو المسير الرئيسي للصندوق من الداخل أو الخارج حيث يقوم بالمهام التالية:
- يقوم بتطبيق القرارات التنظيمية والقانونية على مستوى الوكالة.
  - يعتبر المسؤول الأول عن توسيع دائرة المتعاملين مع الوكالة.
  - السهر على تطبيق القرارات ومتابعتها وتنفيذ القوانين الصادرة من قبل المديرية العامة.
  - يعتبر المسؤول الأول أمام المديرين و المفتشيات المركزية و الجهوية.
- ب- الأمانة (الكاتبة): هي همزة وصل بين المدير ومصالح الصندوق بحيث تستقبل الزبائن وتتلقى الصادر وتقوم بإرسال الوارد مع تسجيلها في سجل خاص وترقيمها، الرد على المكالمات الهاتفية، الفاكسات وكتابة الرسائل الإدارية وإرسالها إلى الجهات المعنية.
- ج- مصلحة التوفير: هي المصلحة الأولى في الوكالة ومهمتها تتمثل في:
- فتح الحسابات: توجد بالصندوق ثلاث أنواع من الحسابات التي يمكن للزبون أن يفتحها على مستوى الصندوق وهي:
  - فتح التوفير: وينقسم إلى دفتر توفير عادي(شعبي) ودفتر توفير خاص بالسكنات ويكون بفائدة للموفرين للحصول على قروض أقل من العاديين.
  - الشيك: وهو عبارة عن حساب بنكي خاص بالزبائن العاديين والمعنويين(التجار، المقاولين، المؤسسات) يكون بدون فائدة.
  - الحساب التجاري.
  - غلق الحساب: ويتم بكتابة طلب من الزبون لإغلاق حسابه ويتم وضع الدفتر لدى الوكالة.
  - تحويل الحساب.
  - حساب الفوائد.
- د- مصلحة المحاسبة: هي أهم مصلحة في الصندوق بحيث تقوم بالمراقبة الداخلية لبعض المصالح(مصلحة التوفير، مصلحة القرض، مصلحة التحصيل). وتتمثل مهمتها في:
- تأخذ المبالغ من الزبائن وتحويلها لقروض .
  - استقبال الأوراق المحاسبية للوكالة.
  - تسيير مداخيل الوكالة(شراء جميع مستلزمات المؤسسة).<sup>1</sup>

<sup>1</sup> معلومات مقدمة من طرف الوكالة ادرار

- تحديد أرصدة حسابات المؤسسة مثل CCP TR.
- المراقبة اليومية لجميع المعاملات منها صندوق الادخار عند نهاية كل عمل. وقبل غلق الحسابات اليومية يتم مراقبة الوثائق وذلك من أجل التأكد من عدم وجود أي خطأ وبعد ذلك يتم سحب الميزانية اليومية (الدفتري الخاص بالعمال). كما تقوم بتسديد نفقات المؤسسة مثل الاشتراك في الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي ومستحقات الضرائب شهريا.
- مراقبة الميزانية المحاسبية وحساب أعمال نهاية السنة للوكالة.
- هـ - **مصلحة القرض:** هي مصلحة المداخل الرئيسية في الوكالة بحيث تقوم هذه المصلحة بمايلي:
  - استقبال ملفات القروض التي تخضع للدراسة من طرف اللجنة المكلفة (لجنة القرض) والتي تبدي رأيها بالقبول أو الرفض.
  - تحديد مبلغ الأقساط الشهرية التي يجب على الزبون دفعها.
  - وضع جدول الاسترداد لكل مقرض.
  - مراقبة العمليات اليومية لكل من (ميزانية التسيير، تسديد مبلغ الكراء والماء).
- و - **مصلحة التغطية (التحصيل):** وهي المصلحة الخاصة باسترجاع ديون القروض من الزبائن وتقوم هذه المصلحة بالإجراءات الخاصة بها وهي كالاتي:
  - **استرجاع الديون:** ينقل ملف الزبون إلى مصلحة التحصيل وذلك بعد انتهاء المدة التي يتم فيها تسديد الفوائد فقط دون استرجاع أصل القرض والتي تقدر من سنة إلى سنتين، فإذا كان القرض أكثر من 10000000دج تمنح سنتين. و اقل من هذا المبلغ سنة واحدة. هنا يتم تبليغ الزبون باستدعائه إلى مصلحة التغطية لتسديد المبلغ المحدد شهريا لمدة القرض المحددة من 06 سنوات إلى 30 سنة, كما يكون المبلغ الذي يجب تسديده عند نهاية مدة القرض يساوي المبلغ المقترض زائد الفائدة على طوال تلك المدة.
  - **حساب القسط الشهري المدفوع:** يوجد جدول خاص بكيفية حساب القسط الشهري .
  - **حساب مبلغ التأمين:** عند التغطية يتم دفع مبلغ معين شهريا على مدة القرض مضاف إليه مبلغ التأمين الذي يدفع سنويا و ذلك حسب مبلغ القرض. و الدور الذي يلعبه مبلغ التأمين هو حماية الشخص عند الوفاة بقضاء الدين.
  - **حساب المبلغ المدفوع كعقوبة التأخير:** إذا تأخر الشخص المقرض في دفع الأقساط التي عليه لعدة أشهر فان نسبة الفائدة تزيد ب2%.



- ز- **مصلحة المنازعات**<sup>1</sup> : و هي التي تقوم بالمتابعة القضائية للزبائن المتأخرين في دفع الأقساط بعد أن يتم إبلاغ الزبون بالتأخير بدفع الأقساط و استدعائه لتسوية وضعيته اتجاه الوكالة فهذه المصلحة حديثة العهد حيث أنشأت سنة 1997 حين أصبح الصندوق بنك للسكن. و لوجود مشاكل التأخير في التسديد تعتمد المصلحة على :
- **المسائل القانونية الداخلية** : من الطبيعي عند منح القرض الزبون يقوم بإمضاء العقد المبرم بينه و بين الصندوق في كل العقود. قد يقع احد الزبائن بإخلال احد بنود العقد لذا تتدخل هذه المصلحة بحل المشاكل بأخذ الطرق التالية :
  - **الطريقة الودية** : و يتم فيها استدعاء الزبون إلى مصلحة المنازعات لأول مرة للنظر معه و في حالة عدم تمكنه من الحضور تقوم باستدعائه للمرة الثانية وتدرس أشكال الزبون مع الطرف المتنازع للوصول إلى نتيجة مرضية.
  - **إحالة الملف للعدالة**: فلا تنتقل مصلحة المنازعات إلى هذه المرحلة إلا إذا تعذر عليها الوصول إلى حل ودي, و إذا لم يستجيب هذا الأخير على كل المراسلات التي أرسلت إليه تجمع كل المشاكل التي تدين هذا الزبون المعسر و الذي لم يحترم بنود العقد و بالتالي يحضر له ملف قضائي إذ يتم عرضه على المحكمة و تقوم هذه الأخيرة بالفصل في القضية.
  - **المسائل الخارجية**: يتعلق الأمر بكل المسائل القانونية الخارجية التي تخص الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط "بنك" حيث لا يمكن حصرها في حالة معينة بعكس المسائل القانونية الداخلية, إذا من واجب المصلحة السهر و تتبع كل صغيرة و كبيرة و إبداء استشارتها القانونية.
- المطلب الثالث: أنواع الحسابات والمجالات التي ينشط فيها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط\_بنك\_وكالة أدرار**

لقد تنوعت واختلقت الحسابات والمجالات التي تقوم بها وكالة أدرار في مجال منح القروض حيث تمثلت فيما يلي:

1. **أنواع الحسابات التي يقوم بها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - وكالة أدرار** وتتمثل هذه الحسابات في الآتي:

<sup>1</sup>معلومات مقدمة من طرف الوكالة

- أ- الحساب الجاري التجاري: يستعمل للتجار والمؤسسات والشركات والمقاولين لاستحداث العمليات التجارية.
- ب- الحساب الجاري الشخصي<sup>1</sup>: هو حساب للأشخاص من ضمنهم العمال، عمال جميع المؤسسات أين يدفع الراتب الشهري لهم.
- ج- حساب التوفير العادي: هو دفتر أحمر اللون يستعمل لادخار الأموال.
- د- حساب توفير السكن: هو دفتر أخضر اللون يستخدم للتوفير والادخار وللاستفادة من السكن.
- هـ- الحساب الجاري للعمال: هو حساب خاص للأجور التي يتلقاها عمال الصندوق مقابل الأعمال التي يقومون بها.

## 2. المجالات التي تنشط فيها الوكالة

باعتبار الوكالة بنك عقاري تتمثل أهم المجالات التي تنشط فيها وتمارسها في ما يأتي:

- قرض لشراء مسكن ترقوي؛
- قرض لشراء مسكن بيع فوق مخطط؛
- القروض الاستثمارية التي تدخل في مواد البناء؛
- منح قرض لغرض الاستثمار؛
- منح قرض لبناء أو توسيع مسكن؛
- قرض مسكن اجتماعي تساهمي؛
- قرض كراء مسكن؛
- قرض لتعليق السكن؛
- قرض شراء قطعة ارض.

<sup>1</sup>معلومات مقدمة من طرف الوكالة.

## 3. بعض صيغ التمويل المعروضة من طرف الوكالة

## أ- قرض لشراء مسكن ترقوي مدعم

يوضح الجدول أدناه الإجراءات التي يعتمدها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- وكالة أدرار في منحه قرض لشراء مسكن ترقوي مدعم وتتمثل فيما يلي:

## الجدول رقم(02):

البيان	التفصيل
مقدار التمويل	يمنح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- تمويل قد يصل إلى 90% من سعر البيع للسكن الترقوي المدعم
مدة القرض	يمكن تسديد القرض في غضون 30 سنة وعمر لا يتجاوز 70 سنة
شروط الاستفاضة من القرض	دخل دائم مساهمة شخصية للمستفيد ضرورية
الدعم والتدابين المشترك	يمكن الرفع من قيمة القرض بالدعم لأحد الأقارب، الزوجة، الولدين، الأبناء والإخوة والأخوات. أو بالتدابين المشترك بإدماج مدخول شخص مادي آخر
الضمان	إن مسكنكم يعد ضمانا وسيشكل رهن من الدرجة الأولى لصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
كيفية تسديد القرض	تسدد المستحقات شهريا
الوثائق الخاصة	الاستفاضة من سكن ترقوي مدعم جاهز: وعد بالبيع موثق أو عقد بيع مدون من طرف الموثق الاستفاضة من سكن ترقوي مدعم بيع فوق مخطط:- عقد

بيع مدون من طرف الموثق	
- شهادة ضمان المشروع (وثيقة تأمين) مدونة من طرف المقاول لدى الصندوق الضمان ودعم التعاضدية للمقاولة العقارية والضمان	
- قرار الاستفادة من سكن تقدم من طرف المقاول يتضمن سعر وسعة وعنوان المسكن	

## ب- قرض لتهيئة مسكن:

يمثل الجدول الاتي اهم الشروط الواجب توفرها لحصول على قرض لتهيئة مسكن المعتمدة من طرف الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط - بنك - وكالة ادرار والمتمثلة في ما يلي:

## الجدول رقم (03):

التوضيح	البيان
قيمة القرض يمكن إن تصل الى 90% من قيمة الكشف التقديري للأشغال دون إن تتعدى 50% من قيمة الملك العقاري المقدم كضمان.	نسبة التمويل
مدة القرض 25% سنة سن المقترض لا يجب أن يتعدى 70 سنة.	مدة القرض
تمنح فترة التأجيل 06 أشهر للمقترض.	فترة التأجيل
يمكن من رفع قيمة القرض بالدعم أو التداين المشترك لأحد الأقارب:	الدعم والتداين المشترك

الزوج، الولدين، الزوجة، الإخوة والأخوات، أو بإدماج مدخول شخص مادي آخر.	
يعد المسكن ضمانا وسيشكل رهنا من الدرجة الأولى لصالح الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط-بنك-.	الضمان
<ul style="list-style-type: none"> <li>- نسخة من عقد ملكية السكن مسجل ومشهر.</li> <li>- شهادة السلبية للرهن جديدة.</li> <li>- الكشف التقديري والوصفي للأشغال.</li> <li>- تقرير تقيمي يعده مكتب دراسات(معتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-)</li> </ul>	الوثائق الخاصة

المصدر: من إعداد الطالبتين بناء على الوثائق المتحصل عليها من طرف المكلف بمصلحة التوفير.

### ج- قرض لبناء مسكن

يوضح الجدول الآتي أهم الإجراءات المقدمة من طرف الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط -بنك- وكالة ادرار بغرض الحصول على قرض لبناء مسكن.

### الجدول رقم(04):

البيان	التوضيح
قيمة القرض	قيمة القرض يمكن أن تصل إلى 90% من مبلغ الكشف التقديري

	للاشغال.
مدة القرض	مدة القرض لا تتعدى سنة والسن الأقصى 70 سنة.
فترة التأجيل	فترة التأجيل تقدر بـ 36 شهرا.
الدعم والتداين المشترك	يمكن الرفع من قيمة القرض بالدعم أو التداين المشترك لأحد الأقارب : الزوج، الزوجة، الولدين، الأبناء، الإخوة والأخوات أو بإدماج مدخول شخص مادي آخر.
الضمان	يعد المسكن ضمنا وسيشكل رهنا لصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك-. في حالة غياب عقد ملكية للملك الممول يمكنكم رهن ملكية عقارية أخرى تملك عقد ملكية.
كيفية التسديد	تسدد المستحقات شهريا.
القرض التكميلي	في حالة ما القرض الأولي لم يكفي لإنهاء أشغال بناء المسكن يمكن الحصول على قرض تكميلي. مدة القرض التكميلي تساوي مدة القرض المتبقية من مدة القرض الأولي.
الموفرين	يمكن الرفع من قيمة الفوائد بضم فوائد الزوج، الزوجة، الوالدين، الأبناء، الإخوة والأخوات. نظريا قيمة القرض المغطى بنسبة فائدة موفرة تساوي 30 مرة قيمة الفوائد المستحقة حسب الاحتياط لأجل محدد أو وضع لأجل والمدرجة من طرف المؤسسة الموظفة بالصندوق الوطني لتوفير والاحتياط -بنك-.
الوثائق الخاصة	- نسخة طبق الأصل مصادق عليها من عقد ملكية الأرض مسجل ومشهر.

<p>- نسخة من رخصة البناء سارية المفعول</p> <p>- شهادة سلبية للرهن الجديد.</p> <p>- الكشف التقديري للأشغال.</p> <p>- تقرير تقييمي يعده مهندس معماري معتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-.</p>	
---	--

**المصدر:** من إعداد الطالبتين استناداً إلى وثائق مقدمة من طرف المكلف بمصلحة التوفير.

#### د- قرض لشراء محل لغرض تجاري أو مهني

يمول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - شراء محل تجاري أو مهني:

- قديم عند الخواص.
- جديد أو بيع فوق مخطط لدى مقاول عمومي أو خاص.

**والجدول رقم (05) الآتي يوضح الإجراءات الخاصة بهذا القرض:**

البيان	التوضيح
نسب التمويل	<p>شراء محل قديم لدى الخواص: 90% على الأكثر من أقل القيم مابين سعر البيع وقيمة الضمان</p> <p>شراء محل جديد: 90% على الأكثر من سعر البيع.</p> <p>شراء محل بيع فوق مخطط: 90% على الأكثر من أقل القيم مابين سعر البيع وقيمة الضمان من قبل صندوق الضمان ودعم التعاضدية للمقاولة العقارية أو الضمان.</p>
مدة القرض	مدة تسديد القرض 15 سنة والسن الأقصى 70 سنة.
فترة التأجيل	شراء محل قديم أو جديد 03 أشهر.

شراء محل بصيغة بيع فوق مخطط 36 شهرا.	
<p style="text-align: center;"><b>لشراء محل تجاري لدى الخواص</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- استمارة معلومات للصفحة العقارية(وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط_بنك) أو وعد بالبيع موثق.</li> <li>- نسخة من عقد ملكية المحل مسجل ومشهر.</li> <li>- شهادة سلبية للرهن جديدة.</li> <li>- تقرير معاينة للمحل يعده مكتب دراسات والهندسة معتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط_بنك.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>لشراء محل تجاري جديد أو بيع مخطط لدى مقاول عقاري</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- قرار استفادة من محل يدون من طرف المقاول يحدد فيه سعر البيع، المساحة والعنوان.</li> <li>- شهادة ضمان يقدمها المقاول مسجلة لدى صندوق الضمان ودعم التعاضدية للمقاولة العقارية أو الضمان سارية المفعول(لصيغة بيع فوق مخطط)</li> <li>- عقد البيع فوق مخطط موثق(لصيغة بيع فوق مخطط)</li> <li>- شهادة تسليم مفاتيح المحل مشار فيها تاريخ التسليم والسعر النهائي للمحل.</li> </ul>	ملف القرض

**المصدر:** من إعداد الطالبتين استناداً إلى وثائق مقدمة من طرف المكلف بمصلحة التوفير بوكالة أدرار.



## هـ - قرض شراء قطعة أرض

يمثل الجدول رقم (06) أدناه مجموعة من التدابير التي من خلالها يمكن للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- منح قرض لشراء قطعة أرض:

البيان	التوضيح
مقدار التمويل	يمكنكم الحصول على قرض يصل إلى 90% من سعر البيع.
مدة القرض	لا تتعدى مدة القرض 30 سنة.
السن	السن الأقصى 70 سنة.
التأجيل	تحصلون على فترة تأجيل تصل إلى 12 شهرا.
الموفرين	يمكنكم الرفع من قيمة الفوائد بضم فوائد الزوج، الزوجة، الوالدين، الأبناء، الإخوة والأخوات. نظريا، قيمة القرض المغطى بنسبة فائدة الموفر تساوي 30 مرة قيمة الفوائد المتراكمة وغير المستعملة. يمكنكم استعمال الفوائد المستحقة لحساب الاحتياط لأجل محدد أو وضع لأجل والمدرجة من طرف المؤسسة الموظفة بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط_بنك.
الدعم والتدائين المشترك	يمكنكم الرفع من قيمة القرض بالدعم لأحد الأقارب الزوج، الزوجة، الوالدين، الأبناء، الإخوة والأخوات. أو بالتدائين المشترك بإدماج مدخول شخص مادي آخر
الضمان	إن قطعة الأرض تعد ضمانا وستشكل رهن من الدرجة الأولى لصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط_بنك.
كيفية التسديد	تسدد المستحقات شهريا.

المصدر: من إعداد الطالبتين استناداً إلى وثائق مقدمة من طرف المكلف بمصلحة التوفير بوكالة أدرار.

## المبحث الثاني: دراسة حالة قرض سكني

يتطلب تحضير ملف القرض السكني عدة إجراءات أولية، تتضمن في مجملها تهيئة الوسائل والإمكانيات التي تتطلبها عملية دراسة القرض مثل المستندات، الشروط المتعلقة بمنح القرض... الخ. كما أن عملية تحضير ودراسة ملف القرض السكني تختلف من نظام إلى آخر حسب تطور نظام القروض ومدى تهيئة المحيط وتطور النظام المالي والبنكي، كما يتوقف كذلك على المكلفين بتحضير الملف وعلى مدى قدرتهم وخبرتهم في الميدان، حيث أن العامل البشري يعتبر العامل الأساسي في نجاح عملية منح القروض السكنية.

## المطلب الأول: خطوات إجراء منح القرض

يريد شخص الحصول على قرض من البنك العقاري لبناء مسكن فيترتب عليه ما يلي:

## 1. إيداع الملف كامل الخاص بالمسكن لأقرب وكالة: حيث يتكون الملف من الوثائق التالية:

- استمارة طلب القرض العقاري.<sup>1</sup>
- عقد ملكية أو تعهد بالبيع من طرف المقاول.
- شهادة سلبية للرهن جديدة.
- شهادة ميلاد.
- شهادة إقامة.
- شهادة عمل.
- شهادة عائلية للمتزوجين.
- شهادة انتساب للضمان الاجتماعي الشهري والسنوي.
- نسخة طبق الأصل من بطاقة التعريف.
- شيك مشطوب.

2. إجراء مقابلة على مستوى مصلحة القرض بعد حصوله على وصل استلام.<sup>2</sup>

## 3. دراسة المشروع: تتضمن هذه العملية عدة مراحل أهمها:

- أ- معلومات أولية حول الزبون: وتتمثل في معلومات عن شخصية المستفيد من القرض ووظيفته والدخل الذي يحصله شهريا وسنويا، كذلك ثمن بناء المسكن.

<sup>1</sup> انظر الملحق رقم 01.

<sup>2</sup> انظر الملحق رقم 02.

ب- معلومات أولية حول الملكية: وتشمل وصف الملكية(المحيط ، الموقع)، مساحة ونوع العقار قيمته السوقية حتى ولو بصفة تقريبية إضافة إلى عملية مسح الطلب في جميع وكالات الوطن الخاصة بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-.

4. يراقب من طرف لجنة القرض الخاصة بالمؤسسة في حالة القبول يفتح للزبون حساب يتم توقيع اتفاقية بين الزبون والصندوق مع التسجيل في الضرائب حيث يجب توفر الشروط المتفق عليها الطرفين.
  5. تسجيل المشروع في شركة التأمين للقرض والعقار<sup>1</sup>.
  6. النقاط الرهن العقاري في حالة بناء مسكن.
- بعد مدة يتم تسديد الفوائد وتأمين مدة التأجيل أو الإعفاء فيها يسدد القسط الشهري المتفق عليه في العقد حتى إتمام اهتلاك القرض نهائياً.

### المطلب الثاني : دراسة حالة بناء مسكن

خلال تربصنا حاولنا القيام بدراسة تطبيقية على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_بنك\_ وكالة أدرار وكان موضوع الدراسة ينطوي حول كيفية تمويل ومنح قرض لبناء مسكن حيث حاولنا معرفة سير العملية حسب الخطوات التالية:

#### 1. اللقاء مع العميل:

تقدم أحد الأشخاص والمدعو السيد XXX للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك - وكالة أدرار لطلب قرض عقاري بهدف بناء مسكن وكانت المعلومات التي قدمها الزبون كما يلي:

أ- الراتب الشهري هو: 40000 دج

ب- السن: 45 سنة

ج- المهنة: موظف.

د- العنوان: 05 شارع بولغيت محمد أدرار.

هـ- الحالة العائلية: متزوج.

#### 2. معلومات عن طبيعة القرض المرغوب فيه:

أ- الغرض من القرض: قرض لبناء مسكن

ب- قيمة القرض: 500000.00.

<sup>1</sup> انظر الملحق رقم 03.

حسب المعلومات السابقة يقوم المكلف بالدراسة على مستوى مصلحة القرض بإعداد تقرير أولي يسمح بتحديد قيمة القرض الممنوح<sup>1</sup>، الأقساط الشهرية المستحقة للتسديد، مدة القرض. وحسب الحالة قيد الدراسة كانت المعلومات المقدمة للزبون كما يلي:

- قيمة القرض الممنوح: 90% من قيمة بناء المسكن 400000.00.
- مدة القرض: 17 سنة.
- القسط الشهري: 4270.61.
- معدل الفائدة السنوي: 6,5%.

يقوم الزبون باتخاذ قرار قبول أو رفض هذه الشروط. وفي حالة قبوله يقوم المكلف بالدراسات بإعلام الزبون بالملف المطلوب والشروط العامة لمنح القرض<sup>2</sup>.

في هذه الحالة يقوم الزبون بتقديم الوثائق المطلوبة ليقوم المكلف بالدراسات على مستوى مصلحة القرض بالتأكد من صحة الوثائق المقدمة، وفي حالة اعتبارها مقبولة يحول الملف إلى المكلف بالقروض من أجل القرار النهائي في منح القرض<sup>3</sup>. ومن ثم تقوم اللجنة الموجودة على مستوى الوكالة والمكونة من مدير الوكالة، رئيس مصلحة القرض والمحاسب باتخاذ قرار نهائي حول قبول أو رفض منح القرض وذلك بناء على المعلومات المقدمة من طرف المكلف بالقروض<sup>4</sup>. وفي هذه الحالة التي كانت موضوع دراستنا قررت لجنة القرض منح القرض للزبون والمتعلق ببناء مسكن مع التوقيع على اتفاقية القرض من الطرفين<sup>5</sup>. ثم باشرت الوكالة بمنح القرض وهذا بفتح حساب مخصص بدفع الأقساط.

### 3. الضمانات:

بعد قبول البنك منح القرض للزبون، ولضمان تحصيل هذا القرض يطلب البنك من زبونه الضمانات التالية:

- عدم الرهن من المحافظة العقارية ب أدرار.
- دفع مبلغ 1788.00 دج سنويا خاص بالتأمين أو 149.00 دج شهريا حسب رغبة الزبون ففي حالة الوفاة تقوم شركة التأمين بتسديد الأقساط وإرجاع الملكية للورثة.

### 4. تسديد قيمة القرض:

اختار الزبون تسديد مبلغ القرض بدفعات ثابتة شهرية قيمة كل دفعة 4270.61 دج وبمعدل فائدة ثابت

<sup>1</sup>أنظر الملحق رقم 04.

<sup>2</sup>أنظر الملحق رقم 05.

<sup>3</sup>أنظر الملحق رقم 06.

<sup>4</sup>أنظر الملحق رقم 07.

<sup>5</sup>أنظر الملحق رقم 08.

يقدر ب6,5% سنويا ، لمدة 17سنة ( حيث تحتوي قيمة كل دفعة على القسط الشهري مضافا إليه

الفوائد المحسوبة على الجزء من رأس المال المتبقي للتسديد).

الجدول رقم (07) جدول تسديد القرض:

Xxxxx	xxxxx	ا	إسم واللقب
05	شارع بلغيت محمد ادرار	ا	لعنوان
0000	0388	ر	قم الحساب
قرض	لبناء مسكن.	ذ	وع القرض
5000	00.00 دج.	م	بلغ القرض
4198.	84 دج.	ق	سط الاهتلاك
%6		ذ	سبة فائدة
149.0	0 دج.	ق	القرض
		ق	سط التامين




--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--

القسط المدفوع = المبلغ الفعلي + مبلغ الفائدة

تطبيق عددي:  $4270.61 = 3020.83 + 1249.78$  د.ج.

المبلغ الكلي للشهر الثاني = المبلغ الكلي للشهر الأول - المبلغ الفعلي للشهر الثاني.

تطبيق عددي:  $497492.89 = 1257.33 - 498750.22$  د.ج.

من خلال الجدول أعلاه تم استنتاج أن هذا الزبون سوف يسدد المبلغ المقترض خلال 17 سنة وذلك عن طريق دفعات شهرية متساوية بالإضافة إلى احتساب مبلغ الفائدة على كل دفعة إلى أن يكتمل المبلغ (مع اعتبار أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_بنك\_ يستخدم الفوائد المركبة)

## خلاصة الفصل

عرفت عملية منح القرض في الجزائر تطورا كبيرا في السنوات الأخيرة، وذلك نتيجة للإصلاحات التي قامت بها الدولة عن طريق إنشاء مؤسسات مالية مهمتها مساعدة البنوك المانحة للقروض العقارية وكذا تشجيع العائلات والأفراد للحصول على قروض وذلك بتقديم مساعدات لذوي الدخل المتوسط والضعيف والهدف من هذا الوصول إلى اكبر نسبة تمويلية للحصول على اكبر عائد بأقل مخاطرة. استنتجنا أن الهدف الرئيسي الذي يسعى إليه الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- هو تنمية نشاطاته الرئيسية المتمثلة في تعبئة ما أمكن من ادخار العائلات ومن ثمة استخداماته في التنمية الاقتصادية وخاصة في قطاع السكن. كما تبين لنا مدى مساهمة هذا الأخير في توفير السكنات للمواطنين بجميع أشكالها، مع أنواع القروض يوما بعد يوم من حيث الشروط و التسهيلات إلى غير ذلك. أما في الجانب التطبيقي للعمل تعرفنا على مختلف مراحل طلب القرض العقاري بغرض تحديد الرفض أو القبول بشأنه.

### ومن خلال دراسة الحالة توصلنا إلى الاقتراحات التالية:

- ضرورة إتباع إستراتيجية محكمة في منح القروض العقارية؛
- من الواجب خفض معدلات الفائدة الخاصة بالقروض لاستقطاب عملاء جدد، مع الأخذ بعين الاعتبار عدم إلحاق الضرر بالبنك؛
- العمل على رفع معدلات الادخار لتشجيع المواطنين على الادخار و بالتالي الرفع من القدرة الائتمانية للبنك؛
- ضرورة إنشاء هيئة متخصصة لدراسة المخاطر المترتبة بالقرض قبل منحه، وبالتالي معرفة وضعية البنك مستقبلا في حالة حدوث هذه المخاطر.

## خاتمة

من خلال دراسة هذا الموضوع بشقيه النظري والتطبيقي اتضح أن قطاع السكن مرتبط بعدة قطاعات أخرى عمومية أو خاصة، فهو يحتل مكانة معتبرة ضمن إستراتيجية التنمية الاجتماعية والاقتصادية، إذ أصبح الشغل الشاغل للسلطة العمومية التي تحاول تقليص نسبة العجز المتزايد، بوضعها برامج إستعجالية كالبيع بالإيجار و طلب القروض، .... الخ ، كذا الأخذ بعين الاعتبار سياسة التمويل التي أتبعها الدولة سواء كان ذلك يتعلق بالسكن الاجتماعي، الترقوي أو التساهمي.

وبما أن التمويل عنصر حساس فهو لا يوتر فقط في الطلب بل يتحكم أيضا في درجة عرض السكنات، واعتماد الدولة سياسة تشجيع تمويل السكنات بالنسبة للبنوك التي ساهمت في تطورها إلى جانب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك- الذي تكفل بهذا القطاع منذ نشأته وظهوره، حيث كان له الأثر الإيجابي في منح القروض العقارية خاصة لذوي الدخل المتوسطة التي أمكنتهم من الحصول على سكنات لائقة.

ولمحاولة الإلمام بمختلف جوانب الموضوع، يمكننا اختبار الفرضيات السابقة الذكر على النحو التالي:

**الفرضية الأولى:** تؤكد صحة هذه الفرضية إن التمويل في مجال السكن أمر ضروري، كما انه بمثابة استمرار حقيقي لدفع التنمية الاقتصادية، مصادره تكون مدروسة دراسة جيدة وعميقة لنفاذي أية مخاطرة تكون باهضة ومفلسة.

**الفرضية الثانية:** تبرز صحة هذه الفرضية أن الخزينة تكفلت بجزء كبير في تمويل المشاريع السكنية و لتخفيف الضغط على الخزينة قامت الدولة بإنشاء بنوك تجارية عمومية وخاصة، إلى جانب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك- هذا الأخير خلق مؤسسات متخصصة في تمويل السكن، والتي من بينها شركة إعادة التمويل الرهني، شركة ضمان القرض العقاري، صندوق ضمان البيع على المخطط.

**الفرضية الثالثة:** تتمحور صحة هذه على أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك -وكالة أدرار هو أول مؤسسة داعمة لقطاع السكن في الولاية من خلال تنفيذ إجراءات محكمة تسهل عملية الاقتراض للأفراد مما أدى إلى زيادة الطلب على السكنات أدى ذلك إلى تنويعها وتلبية حاجات الأفراد ذوي الدخل المحدود.

ومن هنا يمكن استخلاص النتائج التالية والتي نذكرها فيما يلي:

- تمويل قطاع السكن يتطلب نظام مالي فعال يتماشى مع التحولات الاقتصادية الجديدة؛

- نقص الإعلام والتكوين لدى المؤسسات المالية والزيائن، فنجد بعضا من الغموض في طريقة منح القروض وكيفية تدخل هذه المؤسسات؛

- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط\_بنك\_ له دور فعال في تمويل السكن خاصة بعد تحوله إلى بنك عقار في الجزائر مما خوله إلى كسب الزيائن من خلال القروض التي يمنحها بمعدلات فائدة تتناسب مع إيداعات المواطنين؛

- الضمانات المطلوبة من البنك ليست في متناول جميع الأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف؛

- إنشاء نظام تمويلي جديد للتسهيل على الأفراد عملية الاقتراض.

**وبعد كل هذا توصلنا إلى الاقتراحات التالية:**

- ضرورة تكوين متعهدين عقاريين ذوي خبرة وكفاءة عالية عن طريق الاستعانة بالخبرات الأجنبية؛

- من الواجب تطوير صيغ الادخار السكنية والعمل بها على مختلف البنوك التجارية بهدف تكوين قاعدة مالية مربحة وكبير؛

- العمل على وضع إستراتيجية خاصة بتمويل السكنات تكون شاملة وطويلة المدى تتعلق بعرض ومنح القروض السكنية، وترقية الخدمات البنكية؛

- على الدولة أن تراعي النسبة العالية في المجتمع الجزائري من الفئات ذات الدخل الضعيف وبالتالي زيادة منح السكنات الاجتماعية لهذه الفئات.

**آفاق الدراسة:**

- أزمة السكن في الجزائر وعلاقتها بنظام الأجور المطبق في القطاعين الخاص و العام.

- مساهمة البنوك والمؤسسات على تحسين إعانات السكن الموجهة للفئات محدودة الدخل، لزيادة فعالية سياسات السكن التي تطبقها الحكومات في البلد.

## الكتب:

1. أحمد بوراس، تمويل المنشآت الاقتصادية، دار العلوم، عنابة، الجزائر، 2008.
  2. إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، اقتصاديات الإسكان، سلسلة علم المعرفة، الكويت، 1988.
  3. الحجازي عبيد على أحمد، مصادر التمويل، دار النهضة، بيروت، لبنان، سنة 2001
  4. رابح خوني، رقية حساني، المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، إيتراك للنشر والتوزيع، القاهرة مصر، الطبعة الأولى، 2008.
  5. عبد الغفار حنفي، أساسيات التمويل والإدارة المالية، قسم إدارة الأعمال كلية التجارة، جامعة الاسكندرية، الدار الجامعية 84 شارع زكريا غنيم الابراهيمية، بدون طبعة.
  6. عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، الطبعة الثانية، ليجيند، الجزائر.
  7. عبد الغفار حنفي\_رسمية قرياقص، أساسيات الاستثمار والتمويل، مؤسسة شباب الجامعة الاسكندرية.
  8. فرد ويستون يوجين برجام، التمويل الإداري، دار المريخ، الجزء الثاني.
  9. محمد بشير علي، القاموس الاقتصادي، الطبعة الأولى، المؤسسة العربية للدراسات والنشر، بيروت.
  10. محمد صالح الحناوي وآخرون، الإدارة المالية التحليل المالي للمشروعات الجديدة، كلية التجارة جامعة الاسكندرية.
  11. مصطفى رشيد شيحة، اقتصاديات النقود والمصارف والمال، الاسكندرية، دار المصارف الجامعية، الطبعة السادسة، 1996.
  12. محمد جعفر هني، أحمد مدانيا، التصكيك الإسلامي كآلية لتمويل قطاع السكن في الجزائر، الأكاديمية العالمية للبحوث الشرعية، ماليزيا، ص 106.
- الأطروحات:
13. جمال جعيل، نحو نظرة إستشرافية لسياسة السكن في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في علوم التسيير شعبة تسيير المؤسسات، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2010\_2011.
  14. دادان عبد الوهاب، دراسة تحليلية للمنطق المالي لنمو المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الجزائرية نحو بناء نموذج لترشيد القرارات المالية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2007 2008.
  15. سلطان سالم حمد الله الدبعي، تطوير إستراتيجية التمويل الإسكاني لتلبية الاحتياجات السكنية وتطوير أداء قطاع الإسكان في الأردن، دكتوراه فلسفة في التمويل، كلية الدراسات الإدارية والمالية العليا، جامعة عمان العربية للدراسات العليا، 2005.

## المذكرات:

16. ركيبي فوزية، الوظيفة المالية ووسائل التمويل في مؤسسة اقتصادية، (دراسة حالة مؤسسة الإسمنت ومشتقاتها بسور الغزلان)، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الليسانس في العلوم الاقتصادية فرع: مالية نقود وبنوك، المركز الجامعي العقيد أكلي محند أولحاج البويرة، 2010 2011.
17. زاوي فضيلة، تمويل المؤسسة الاقتصادية وفق الميكانيزمات الجديدة في الجزائر -دراسة حالة مؤسسة سونلغاز، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في علوم التسيير فرع: مالية المؤسسة، جامعة بومرداس، 2009.
18. فاطمة الحاج قويدر، التمويل كأداة لاستمرارية المشاريع الاستثمارية (دراسة حالة شركة Cap\_Ti للخدمات الاستشارية)، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في علوم التسيير تخصص مالية المؤسسة، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2011 2012.
19. قسيمة مفيدة، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن (دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة سيدي عقبة)، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر مالية وبنوك، 2012 2013، جامعة محمد خضير بسكرة.
20. لمياء بولجمر، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة منتور قسنطينة، 2005-2006.
21. منصور عبد النور، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية تخصص نقود مالية وبنوك، جامعة البليدة، 2014 2015.

## الندوات:

22. قاسم شاوش سعيدة، قاسم شاوش لمياء، الندوة الدولية حول المقاوله والابداع في الدول النامية، ورقة قدمت إلى ندوة: المقاوله والتمويل، المركز الجامعي خميس مليانة الجزائر، يوم 13 و14 نوفمبر، 2007.

## المجلات:

23. بن زنين النوري، السكن بالجزائر عامل للتنمية ومؤشر للسلم الاجتماعي، جمعية العربي بن مهدي، رقم 88/33، تلمسان، 2008/08/29.

## الملتقيات:

24. كبير سمية وأقاسم حسنة، تمويل المؤسسات عن طريق رأس المال، الملتقى الوطني الثاني حول بناء البورصة على فعالية التمويل في الاقتصاد الجزائري، الجامعة الإفريقية العقيد أحمد دراية، أدرار، يوم 24 25 أفريل، 2007، ص 124.

القوانين والمراسيم:

25. بيان مجلس الوزراء المنعقد يوم 23-05-2010.

المقابلات:

26. مقابلة شخصية مع نائب مدير وكالة أدرار، على الساعة 15:30، بتاريخ 25/02/2016

المراجع باللغة الأجنبية:

27. J.E. HAVEL, **Habitat et Logement**, presse universitaires de France, France, 1968.

28. Nevitt Adam Adela, **The economic Problem of Housing**, Ed Land, Me camilllion, England 1975.

المواقع الالكترونية:

29. [http:// bil 100. Skyrock. Com/2416556735\\_cnep\\_ banque. Html.](http://bil100.skyrock.com/2416556735_cnep_banque.html)

30. [http://droit7.blogspot.com/2016/04/blog-post\\_5.html.](http://droit7.blogspot.com/2016/04/blog-post_5.html)

31. [http://rready.blogspot.com/ introduction-to-theory-of- housing.html.](http://rready.blogspot.com/introduction-to-theory-of-housing.html)

32. [http://www.startimes.com/f.aspx? Mode=f&fa=40.](http://www.startimes.com/f.aspx?Mode=f&fa=40)

33. [http://www.cnepbanque.dz.](http://www.cnepbanque.dz)



# الأملاحق

