

جامعة أحمد دراية أدرار - الجزائر -
كلية العلوم الإقتصادية - التجارية - وعلوم التسيير
قسم علوم إقتصادية



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
ميدان علوم إقتصادية والتسيير وعلوم تجارية
شعبة علوم إقتصادية
تخصص مالية وبنوك

الموضوع

دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر

دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط

وكالة أدرار - بنك - CNEP -

إشراف الأستاذ:
الدكتور صديقي أحمد

إعداد لطلبتين:
صديقي سامية

هيونس الزهرة

الموسم الجامعي 2015 - 2016

شكر و عرفان

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات والصلاة والسلام على رسوله الكريم ومن تبعه بإحسان إلى يوم الدين.

بادئا نشكر ونحمد رب العباد العلي القدير شكرا جزيلا طيبا مباركا فيه الذي أنارنا بالعلم وزيننا بالحلم، وأكرمنا بالتقوى، وأنعم علينا بالعافية، وأنار طريقنا ويسر ووفق وأعاننا في إتمام هذه الدراسة وتقديمها على الشكل الذي هي عليه اليوم، فله الحمد والشكر وهو الرحمان المستعان.

وعرفانا بالمساعدات التي قدمت حتى يخرج هذا العمل إلى النور نتقدم بجزيل الشكر والتقدير والعرفان للأستاذ الدكتور الفاضل صديقي أحمد الذي قبل تواضعا وكرامة الإشراف على هذا العمل، فله أخلص تحية وأعظم تقدير على كل ما قدمه لنا من توجيهات و إرشادات، وعلى كل ما خصنا به من جهد ووقت طوال إشرافه على هذه الدراسة.

كما نتقدم بالشكر الجزيل إلى السيد "سقر أحمد" مدير الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - وكالة أدرار -

و إلى كل عمال الصندوق ، ونخص بالذكر السيد "حميد و" عطوات " الذين لم يخلوا في تقديم المساعدة والمشورة .

كما لا يفوتنا أن نتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من ساهم في إنجاز هذا العمل من قريب أو بعيد، والى كل من أمدنا بيد العون ولو بكلمة طيبة مشجعة.
إلى كل هؤلاء نقول شكرا جزيلا...

الزهرة سامية

الحمد لله

الحمد لله الذي علم بالقلم علم الإنسان ما لم يعلم والصلاة والسلام على معلم البشر وعلى آله وصحبه أجمعين .

أولا وقبل كل شيء أتقدم بأسمى عبارة الحب والشكر التقدير إلى من يعجز لساني عن إيجاد العبارات على شكره، إلى من سدد خطاي وأنار طريقي إلى واهبي الحياة، إلى ربي رب العزة جل جلاله.
إلى من كان خلقه القرآن سيدي وحببي

وقرة عيني محمد صلى الله عليه وسلم

إلى قرة عيني وأعماق روحي إلى أملي وسر تكويني في الحياة إلى من

تحملت المشقات لأجلي " أمي الحبيبة " أطال الله في عمرها.

إلى من رباني أحسن تربية وتعب على مصاعب الحياة وخاف على مصلحتي

" أبي الحبيب " أدامه الله فخراً وتاجاً على رأسي مدى الحياة.

إلى من تتلمذت على أيديهم وإلى من أمدوني بنصائحهم وتوجيهاتهم " أساتذتي "

إلى من كانوا لي حشداً لهمتي كلما رأوا ضجراً أو توان مني في بحثي " إخوتي "

إلى صديقتي وزميلتي في الدراسة والعمل " الزهرة "

إلى من كان لي عوناً في الحياة وساعدني مادياً ومعنوياً " محمد "

سالمية

الإهداء

للهم لك الحمد حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه أن وفقنا في إتمام
هذا العمل المتواضع.... أما بعد:

أهدى ثمرة جهدي هذه: إلى من قال عنها الحبيب المصطفى

الجنة تحت أقدامها إلى رمز الوفاء والصبر والعطاء إلى من حملتني وهنا
على وهن إلى نبع الحنان والحب والأمان إلى من هي قدوتي في الحياة
ورفيقة دربي *أمي الحبيبة*

إلى صديقي وقدوتي في حياتي وسر تكويني ونجاحي إلى من رباني
وأحسن تربيتي وإلى الدين والأخلاق أرشدني إلى قرة عيني *أبي الحبيب*

إلى أحبائي ورفقاء حياتي *إخواني وأخواتي*

إلى زميلتي في الدراسة والعمل *سامية*

إلى كل من عرفني وأحبني وأحترمني

إلى كل طلبة العلوم الإقتصادية دفعة 2016

الزهرة



تمهيد:

يعد موضوع السكن من الدراسات الحديثة التي أعطت دافعا قويا للإلمام بمشاكل الدول أثناء تطبيق مختلف برامجها التنموية، فالاهتمام الكبير بقطاع السكن هو الدافع الذي يشغل بال المواطن وذلك لما يوفر له من أمن واستقرار ورفاهية اجتماعية.

وبالرغم من الإهتمام المتزايد الذي يعرفه قطاع السكن في الساحة الوطنية وذلك لما له من تأثير على الصعيدين الاجتماعي والإقتصادي، فمن الناحية الاجتماعية تتجلى انعكاسات أزمة السكن في نقص الرفاهية والإختلال في السلوك اليومي للفرد مما يؤثر سلبا على مردوديته، أما من الناحية الإقتصادية فنكتفي بالإشارة إلى أن إنعاش سوق السكن يجذب وراءه الأسواق الأخرى، سواء بشكل مباشر من خلال ما يتم تخصيصه من النفقات العمومية لهذا السوق أو بشكل غير مباشر من خلال الأثر الذي تحدثه هذه النفقات على النشاطات الإقتصادية الأخرى، من زيادة في النمو الإقتصادي والتخفيض في مستوى الدخل الفردي، إلا أن العجز في السكن لا يزال قائم وهذا راجع للتزايد المستمر في معدل النمو السكاني بدون تزايد مماثل في الوحدات السكنية، بحيث يصعب تحديد مستوى العجز القائم وهذا يربط الطلب على السكن بالقدرة الشرائية للفرد التي ضعفت، مما أدى الي ضعف معدلات الإدخار وعدم التمكن من شراء سكن لائق وهذا بسبب ثمن السكنات الباهظة.

ولقد أدت مشكلة السكن في الجزائر وخاصة في العشرية الأخيرة إلى إعادة نظر الدولة في هذا القطاع خاصة عند مقارنة الدخل مع القدرة الشرائية للمواطن، رغم أن هذا القطاع يعتمد كليا على الدولة في الإنجاز والتمويل والتوزيع.

ومع تفاقم الأزمة التي أخذت تتزايد بإستمرار نتيجة لزيادة النزوح الريفي والكوارث الطبيعية، كل هذا دفع المواطن الجزائري للجوء إلى البنوك التجارية من أجل الحصول على التمويل اللازم لحل هذا المشكل ومن بين هذه البنوك التي تقوم بعملية التمويل، الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط الذي يختص في تمويل قطاع السكن.

من خلال ما سبق يمكننا طرح الإشكالية الرئيسية التالية:

- ما مدى مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن ؟

ولالإحاطة بجوانب الإشكالية نطرح التساؤلات الفرعية التالية:

- ما هو واقع البنوك التجارية في تمويل الإقتصاد؟

- فيما تتمثل السياسات السكنية في الجزائر؟

- ما مدى مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -بنك- - وكالة ادرار- في تمويل قطاع السكن؟

فرضيات البحث:

للإجابة عن الإشكالية والتساؤلات الفرعية نطرح الفرضيات التالية:

الفرضية الأولى: توفر البنوك التجارية التمويل الضروري لكل القطاعات والمشاريع الإقتصادية من خلال ما تقوم به من نشاطات وما تؤديه من وظائف وخدمات لتحقيق التنمية الشاملة.

الفرضية الثانية: تتمثل البرامج السكنية في الجزائر في السياسات السكنية التي انتهجتها من خلال المخططات التنموية خلال الفترة الممتدة من 1967 الى غاية 2014.

الفرضية الثالثة: يمنح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط- وكالة ادرار- قروض سكنية مختلفة وفق شروط وإجراءات تختلف باختلاف القرض من أجل انجاز مشاريع سكنية والمساهمة في توفير السكن.

أهمية الدراسة:

تبرز أهمية الدراسة من خلال:

- تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن.
- معرفة مختلف الأنظمة المعمول بها في تمويل سوق السكن.
- معرفة الآلية التي تسير بها القروض السكنية في الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط -بنك- .

أهداف الدراسة:

- 1- إبراز واقع السكن في الجزائر والمعوقات التي تواجهه.
- 2- إبراز كيفية تمويل السكن من طرف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -بنك-.
- 3- التعرف على سياسات التمويل المطبقة من طرف الدولة للنهوض بقطاع السكن.

هيكلية الدراسة:

من أجل الإلمام بجميع جوانب الموضوع قسمنا البحث الى ثلاث فصول كالآتي:

الفصل الأول الذي يتناول البنوك التجارية والدور التمويلي في الإقتصاد والذي سوف نتطرق فيه إلى ماهية البنوك التجارية وآليات التمويل في البنوك التجارية وفي الأخير برامج التمويل البنكي للمؤسسات الإقتصادية الجزائرية.

الفصل الثاني الذي يتناول تمويل قطاع السكن وسوف نتناول فيه السكن وبرامج التمويل، برامج السكن في الجزائر وأخيرا الضمانات المقدمة على القروض العقارية.

الفصل الثالث يمثل الدراسة الميدانية في الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط- وكالة أدرار- وذلك من خلال التطرق إلى الهيكل والنشأة والوظائف وبعدها آلية تمويل ومتابعة القروض السكنية ثم تقييم دور البنك في التمويل السكني في الجزائر.

منهج الدراسة:

- اعتمدنا المنهج الوصفي باعتباره ملائم للدراسة كما يساعد على الوصول إلى المعرفة الحقيقية والمفصلة.
- وكذلك اعتمدنا المنهج التحليلي وهو منهج يهدف إلى تحليل كافة المستجدات المتعلقة بقطاع السكن والتمويل السكني من خلال دراسة تمويل قطاع السكن والبرامج التمويلية.
- وفي الأخير اعتمدنا منهج دراسة الحالة وهو منهج يهتم بدراسة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - وكالة أدرار - وذلك من خلال تقييم مساهمة الصندوق في تمويل قطاع السكن.

حدود الدراسة:

- فما يخص مجال الدراسة فقد تطرقنا في الإطار المكاني إلى دراسة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - وكالة أدرار - .
- أما فيما يخص الإطار الزمني فيتضح مجال الدراسة من خلال الدراسة الميدانية المحددة خلال الفترة (1980-2016).

أسباب اختيار الموضوع:

- 1- الأهمية البالغة للموضوع وتأثيره الكبير على المستوى الإقتصادي والإجتماعي.
- 2- الرغبة الشخصية للباحث في دراسة الموضوع.
- 3- تفاقم أزمة السكن التي أخذت تتزايد باستمرار.
- 4- دخول الموضوع ضمن اختصاص الطالب.

الدراسات السابقة:

مقدمة عامة

من أجل إثراء الحقل المعرفي، قمنا بالاطلاع على مجموعة من الدراسات من خلال الاعتماد على ما وصلت إليه الدراسات من نتائج، ونذكر بعض الدراسات فيما يلي:

1-مذكرة ماجستير قدمت في جامعة قسنطينة من طرف طوبال ابتسام عام 2004، بعنوان تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط وقد حاولت الدراسة معالجة الإشكالية ما مدى مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن؟ وتوصلت الدراسة إلى بعض النتائج وهي كالاتي:

- افتقار في الموارد الخاصة بتمويل السكن.

- ضعف خبرة وكفاءة المسؤولين المشكلين في تمويل السكن.

- الاعتماد على موارد الدولة مع المشاركة الضئيلة للقطاع الخاص.

وفي الأخير لقد غلب على هذا البحث المنهج الوصفي والتحليلي والمنهج المقارن ومنهج دراسة حالة.

2 - أطروحة دكتوراه قدمت في جامعة باتنة من طرف جعيل جمال عام 2010 ، بعنوان نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر-دراسة تحليلية -وقد حاولت الدراسة معالجة الإشكالية على النحو التالي لماذا فشلت السياسات المتبعة في معالجة أزمة السكن؟ وتوصلت هذه الدراسة إلى بعض النتائج وهي كالاتي:

- مواصلة سياسة السكن الاجتماعي الايجاري.

- تبني سياسة تنويع عرض السكن في سوق السكن من خلال منحه حوافز ضريبية.

- ضعف نظام التمويل العقاري في الجزائر.

لقد غلب على هذا البحث المنهج الوصفي والتحليلي والمنهج المقارن والمنهج التاريخي.

صعوبات الدراسة:

1- كنا نريد إدراج دراسة حول التكاليف العامة لبرامج السكن(المبالغ الإجمالية التي تنفقها الدولة على قطاع السكن في الجزائر)، إلا انه لم تتوفر لنا المعلومات الكافية حول هذا العنوان بسبب قلة المراجع.



تعتبر البنوك مؤسسة من المؤسسات المالية الحيوية التي تلعب دورا هاما في دفع عجلة تنمية أي إقتصاد من إقتصاديات الدول، وفي تنفيذ أهداف ومكونات السياسة المالية للدولة بعناصرها الإئتمانية والنقدية، ونظرا للأهمية التي تحتلها البنوك في كونها الممول الرئيسي للمشاريع الإقتصادية التي تحتل هذه الأخيرة أهمية بالغة في الإقتصاد الوطني بحيث تعتبر الضرورة الإستراتيجية لتحقيق التنمية الشاملة وكذا العمود الفقري لأي نهضة إقتصادية.

والمشاركة الفعالة للجهاز المصرفي في تحقيق انتعاش إقتصادي تطلب منه تعبئة المدخرات من مختلف قطاعات الإقتصاد الوطني و تقديمها في صورة قروض مصرفية تكون في خدمة المجتمع كما انها تعتبر أساس النشاط البنكي والوسيلة المناسبة لتحويل رأس المال من شخص لآخر.

وللتعرف أكثر على الدور التمويلي للبنوك التجارية في الإقتصاد تم تقسيم هذا الفصل إلى المباحث

التالية:

المبحث الأول: ماهية البنوك التجارية.

المبحث الثاني: آليات التمويل في البنوك التجارية.

المبحث الثالث: برامج التمويل البنكي للمؤسسات الإقتصادية الجزائرية.

المبحث الأول: ماهية البنوك التجارية.

تعتبر البنوك ذات أهمية بالغة لأي إقتصاد كان، فهي تمثل الركائز الأساسية للإقتصاد الحديث، وكذلك العصب المحرك له وهذه الأهمية لم تكتسبها من فراغ، وإنما من خلال النشاطات والأدوار التي تقوم بها، حيث تسمح لهذا الإقتصاد وعلى اختلاف أنظمتها و أنماطه بالتطور الرقي.

فالبنوك التجارية تعد من أهم المؤسسات التي تقوم عليها التنمية الإقتصادية، وذلك من خلال ما تقوم به من أعمال، وما تؤديه من وظائف وخدمات التي تؤدي إلى رفع كفاءة الإقتصاد، وتوفير التمويل الضروري لكل القطاعات للقيام بنشاطها على أكمل وجه.

المطلب الأول: تعريف البنوك التجارية.

أعطيت للبنوك التجارية عدة تعاريف نذكر منها ما يلي:

التعريف الأول: هي البنوك التي تعتمد على ودائع الأفراد والهيئات بأنواعها المختلفة، سواء كانت تحت الطلب أو لأجل أو بإشعار وإعادة استثمارها لفترات قصيرة الأجل أو تسهيلات ائتمانية يسهل تحويلها الى نقدية حاضرة.¹

التعريف الثاني: يعرف قانون النقد والقرض 10/90 الصادر في 14/04/1990 في المادة 114 البنوك التجارية على أنها "أشخاص معنوية مهمتها الأساسية والعادية إجراء العمليات الموضحة في المواد 110 إلى 113 من هذا القانون، بحيث تتضمن هذه المواد وصف الأعمال التي كلفت بها البنوك وهي تحصر فيما يلي:²

- العمل على جمع الودائع والمدخرات من الجمهور؛

- منح القروض؛

- توفير وسائل الدفع ووضعها تحت تصرف الزبائن و السهر على إدارتها.

التعريف الثالث: تعرف البنوك التجارية ببنوك الودائع أو ائتمان وهي عبارة عن مؤسسات ائتمانية ملكيتها عامة أو خاصة، هدفها هو تحقيق أكبر ربح ممكن من خلال المتاجرة بالأموال التي تحصل عليها من ودائع الأفراد القابلة للسحب لدى الطلب أو بعد أجل قصير.³

من خلال التعاريف السابقة يمكن أن نستنتج تعريف شامل للبنوك التجارية:

¹ خالد أمين عبد الله، حسين سعيد سعيان، العمليات المصرفية الإسلامية - الطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل للنشر والتوزيع، الاردن، 2008، ص 21.

² قانون النقد والقرض 10/90 .

³ عقيل جاسم عبد الله، "النقد و المصارف"، دار المجد اللاوي، عمان، 1999، ص 233.

البنك هو مؤسسة مالية نقدية، تهدف إلى تجميع أموال وودائع للتعامل بها من قبل أشخاص سواء كانوا مستثمرين أو أفراد عاديين وذلك عن طريق إقراضها وفقاً لشروط محددة، فنشاط البنك لا تنتهي مهمته عند هذه العمليات بل أكثر من ذلك بحيث يساهم في الإستثمار في الأوراق المالية أي أنه يلعب دور الوسيط بين المتعاملين الإقتصاديين، من هنا نستنتج أن للبنوك أهمية كبيرة في إنعاش إقتصاد بلد ما عن طريق تدعيم المشاريع الإستثمارية وبالتالي تنشيط المؤسسات المالية والإقتصاد الوطني ككل.

المطلب الثاني: أهداف البنوك التجارية.

يقوم العمل البنكي على ثلاثة أهداف هامة تميز البنوك التجارية عن غيرها من مؤسسات الأعمال، هذه الأسس تكتسي أهميتها من خلال تأثيرها الملموس على تشكيل السياسات الخاصة بالأنشطة الرئيسية التي تمارسها البنوك التجارية المتمثلة في قبول الودائع وتقديم القروض، تتمثل هذه الأهداف فيما يلي:⁴

1. الربحية: يسعى البنك كأى من المؤسسات الأخرى إلى تحقيق أكبر ربح ممكن لإرضاء المساهمين، وهو ناتج عن الفرق بين الإيرادات الإجمالية والنفقات الكلية للبنك، وتتحقق إيرادات البنك نتيجة لعمليات الإقراض والإستثمار التي يقوم بها البنك نظير خدماته المختلفة، إضافة إلى الأرباح الرأسمالية التي قد تنتج عن ارتفاع القيم السوقية لبعض أصول البنك، أما نفقاته فتتمثل في النفقات الإدارية والتشغيلية والفوائد التي يدفعها البنك على الودائع إضافة إلى الخسائر الرأسمالية التي تلحق به والقروض التي قد يعجز البنك عن استردادها، لهذا وحتى يتمكن البنك من تحقيق مبدأ الربحية لا بد من تقليل نفقاته إلى أدنى حد ممكن لتحقيق أكبر إيراد ممكن.

2. السيولة: وهي تمثل مقدرة البنك على الإحتفاظ في أي وقت بتوازن بين المبالغ المودعة والمبالغ المسحوبة، بمعنى أنه يكون على استعداد لتلبية طلب السحب في أي لحظة، باعتبار أن الجانب الأكبر من موارده تتمثل في ودائع تستحق عند الطلب، فنقص السيولة سوف يؤدي إلى الدخول في وضعية الخطر، وعدم القدرة على تلبية طلبات السحب تعني الإفلاس، لهذا يستوجب عليه عدم تأجيل سداد المستحقات، فمجرد إشاعة عن عدم توفير السيولة تكفي لزعزعة ثقة عملائه، مما قد يدفعهم لسحب ودائعهم وهو ما يعرضه للإفلاس، لهذا على البنك أن يؤمن نفسه من خطر السيولة وأن لا يغامر بتوظيف كل أمواله لتحقيق الربح فقط، وإنما عليه ترك جزء منها لمواجهة طلبات السحب المفاجئة.

3. الأمان: يتسم رأس مال البنك التجاري بأنه صغير نسبياً، إذ لا تزيد نسبته إلى صافي الأصول عن 10% عادة وهذا يعني صغر حافة الأمان بالنسبة للمودعين، الذين يعتمد البنك على أموالهم كمصدر

⁴ مصطفى رشدي شيحة، الوجيز في الإقتصاد النقدي والمصرفي، الدار الجامعية الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1998، ص 139.

للإستثمار. فالبنك لا يستطيع أن يستوعب خسائر تزيد عن قيمة رأس المال، فإذا زادت الخسائر عن ذلك فقد تلتهم جزءاً من أموال المودعين، والنتيجة هي إفلاس البنك.⁵

المطلب الثالث: وظائف البنوك التجارية.

يمكن تلخيص وظائف البنوك التجارية بما يلي:⁶

أ- الوظائف التقليدية؛

1. قبول الودائع (فتح الحسابات) بمختلف انواعها.
2. منح القروض (الإئتمان).
3. تأجير الصناديق الحديدية (الحفظ الأمين).
4. مضاعفة النقود.

ب.الوظائف الحديثة؛

1. إدارة الأعمال والممتلكات للعملاء وتقديم الإستشارات الإقتصادية والمالية.
 2. سداد المدفوعات نيابة عن الغير.
 3. خدمات البطاقات الإئتمانية.
 4. تحصيل فواتير الكهرباء والتلفون والماء من خلال حسابات تفتحها المؤسسات المعنية يقوم المشتركون بإيداع قيمة فواتيرهم فيها.
 5. تحصيل الأوراق التجارية.
 6. المساهمة في خطط التنمية الإقتصادية.
- إضافة الي هذه الوظائف نجد الوظائف التالية:⁷
7. استبدال البنك للعملات الأجنبية بعملة وطنية والعكس صحيح؛

⁵ سامر جلدة، البنوك التجارية والتسويق المصرفي، الطبعة الأولى، دار أسامة للنشر والتوزيع، الاردن-عمان، 2009، ص 20.

⁶ حسين محمد سمحان، سهيل احمد سمحان، النقود والمصارف، الطبعة الأولى، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، 2010، ص110.

⁷ اسامة محمد الفولي، زينب عوض الله، إقتصاديات النقود والتمويل، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2005، ص 148 .

8. تأجير البنك خزائن صغيرة لعملائه يحتفظون فيها بمنقولاتهم الثمينة من مجوهرات وأوراق هامة ونقود؛
9. إصدار البنك لخطابات الضمان لمصلحة عملائه يتعهد فيها بسداد مبلغ معين ملتزمين بدفعها إذا لم يقوموا بسدادها، وهنا لا يقدم البنك أية أموال وإنما يقدم وعد أو كفالة لعميله؛
10. قيام البنك بالتعامل في الأوراق المالية على اختلاف أنواعها سواء لمصلحة عملائه أو لمصلحته هو نفسه.

المبحث الثاني: آليات التمويل في البنوك التجارية (سياسات وإجراءات منح القروض البنكية).

لا توجد سياسة نمطية تطبق بالبنوك التجارية، ولكن تختلف سياسة التمويل من بنك لآخر وفقاً لأهدافه، بحيث تكون هذه السياسة مسجلة كتعليمات تتضمن المعايير والتوجيهات العامة التي يتعين على أجهزة الائتمان العمل في إطارها، حيث أن هذه السياسة الإقراضية تمثل امتداداً للخطة الإستراتيجية الائتمانية والتي تعد بدورها أحد عناصر الخطة الإستراتيجية العامة للبنوك .

وعادة ما تتعلق السياسات الرئيسية للإقراض بمسائل هامة مثل حجم الأموال المتاحة للإقراض، والتشكيلة التي تتكون منها محفظة القروض والمستويات التي من سلطتها اتخاذ القرار وشروط التعاقد ومتابعة القروض والملفات التي تتضمن مستندات وبيانات كل قرض، وفي ما يلي نتناول السياسات المتعلقة بكل من هذه المسائل.

المطلب الأول: السياسة التمويلية (الإقراضية).

لابد لكل بنك تجاري عند تعامله مع القروض أن يكون لديه سياسة الإقراض مكتوبة والتي تعتبر بمثابة مرشد يعتمد عليها في إدارة وظيفة الإقراض في البنوك.

أولاً: مفهوم السياسة التمويلية (الإقراضية).

يمكن تعريف سياسة الإقراض بأنها مجموعة القواعد والإجراءات والتدابير المتعلقة بتحديد حجم ومواصفات القروض وتلك التي تحدد ضوابط منح هذه القروض ومتابعتها وتحصيلها وبناء على ذلك فإن سياسة الإقراض في البنك يجب أن تشمل القواعد التي تحكم عمليات الإقراض بمراحلها المختلفة، وأن تكون هذه القواعد مرنة ومبلغة الى جميع المستويات الإدارية المعنية بنشاط الإقراض.⁸ أوهي مجموعة من المبادئ والمفاهيم التي تحدها الإدارة العليا، لكي تهتدي بها المستويات الإدارية عند وضع برامج وإجراءات الإقراض

⁸ عبد المطلب عبد الحميد، البنوك الشاملة عملياتها وإدارتها، الدار الجامعية، الاسكندرية، 2000، ص ص، 118-119.

ويسترشد بها متخذو مختلف القرارات عند البدء في طلبات الإقراض، ويلتزم بها المنفذون عند بحث تلك الطلبات، وبعد اتخاذ قرارات بشأنها⁹.

كما يمكن تعريف السياسة الإقراضية على أنها: عبارة عن إطار يتضمن مجموعة المعايير والشروط الإرشادية- تزود بها إدارة الإئتمان المختصة بما يحقق عدة أغراض- كضمان المعالجة الموحدة للموضوع الواحد، وتوفير عامل الثقة لدى العاملين بالإدارة مما يمكنهم من العمل دون خوف من الوقوع في الخطأ¹⁰.

ثانيا: أهمية السياسة التمويلية (الإقراضية).

يعني وجود سياسة إقراضية مكتوبة تقرب الإتجاهات المتباينة، بما يساعد الأفراد في اتخاذ القرارات والتصرف داخل الإطار العام للسياسة بالإضافة إلى كون هذه السياسة تشكل خطوطا عريضة للعاملين في هذا المجال، فلا بد أن تكون متماشية ومتناسقة مع الشروط الخاصة بتنظيم الإئتمان ومتطلبات الأجهزة الرقابية على البنوك، وبذلك يتضح أن وجود السياسة المكتوبة للإقراض دافعا للإدارة لتحديد أهداف البنك.

والبنك التجاري كغيره من المنظمات له أهداف خاصة يسعى لتحقيقها، وسياسة الإقراض تحدد إتجاه وأسلوب استخدام أموال البنك التي يحصل عليها من المودعين وأصحاب رأس المال، وبذلك يتضح أن لهذه السياسة أثر على اتخاذ القرار، وهي ضرورية إذا أراد البنك بلوغ أهدافه وخدمة البيئة التي يعمل فيها، وتهدف سياسة الإقراض إلى تحقيق أغراض في مقدمتها¹¹.

- سلامة القروض التي يمنحها البنك؛

- تنمية أنشطة البنك وتحقيق عائد مرضي؛

- تأمين الرقابة المستمرة على عملية الإقراض في كافة مراحلها.

ثالثا: مكونات السياسة التمويلية (الإقراضية).

إن سياسات الإقراض على الرغم من اختلافها من بنك لآخر، إلا أنها تتفق فيما بينها. بين جميع البنوك من حيث الإطار العام المكون لمحتوياتها، ويمكن تحديد مكونات سياسة الإقراض بما يلي:

⁹ منير إبراهيم هندي، إدارة الأسواق والمنشآت المالية، منشأة المعارف، مصر، 2002، ص 135.

¹⁰ عبد الغفار حنفي، عبد السلام أبو قحف، تنظيم وإدارة البنوك، المكتب العربي الحديث، مصر، 2000، ص 129.

¹¹ رضا رشيد عبد المعطي، إدارة الإئتمان، دار وائل للنشر، الأردن، 1999، ص 209.

1- تحديد الحجم الإجمالي للقروض: ويقصد به إجمالي القروض التي يمكن للبنك أن يمنحها لعملائه ككل، وكذلك إجمالي القروض التي يمكن أن يمنحها للعميل الواحد، وعادة ما تنقيد البنوك في هذا المجال بالعمليات والقواعد التي يصنعها البنك المركزي.¹²

وتتمثل باقي المكونات بما يلي:¹³

2- تحديد الضمانات المقبولة من جانب البنك: يقوم البنك بتحديد الضمانات التي يمكن قبولها والتي تتوقف على الظروف المحيطة، وعادة ما تختلف من وقت لآخر وفقا لمدى قبولها في السوق. كما يحدد البنك أيضا هامش الضمان بالنسبة للأصول المقدمة لمنح الإئتمان لأن البنك غالبا ما يحدد شروط معينة بالنسبة للضمان.

3- تحديد تشكيلة القروض: لابد أن تحتوي سياسة القروض على بعض المعلومات عن تشكيلة القروض التي يمكن أن يقدمها البنك وحجم كل نوع من هذه التشكيلة.

تحديد تشكيلة القروض تتم في ضوء حجم الطلب على الإئتمان في المجتمع وكذلك حجم البنوك وخبرة إدارته، فإذا كان المجتمع صناعيا مثلا، فتشكيلة القروض ستكون موجهة بدرجة كبيرة إلى إئتمان للشركات الصناعية، أصحاب المصانع، منشآت الأعمال التي تخدم هذه الصناعات، كما أن القيود التي تفرض على البنوك بصدد الحد الأقصى للإئتمان الذي يمنح للعميل الواحد يمكن أن تؤثر على تشكيلة القروض وأيضاً على نمو الإقراض طويل الأجل بالنسبة لهذه البنوك.

4 - مستويات إتخاذ القرار: توضح سياسة الإقراض السلطة الممنوحة لكافة المستويات الإدارية المسؤولة عن اتخاذ قرار الموافقة على منح القرض أو عدم الموافقة عليه، وينبغي تحديد هذه المستويات بما يكفل عدم ضياع وقت الإدارة العليا في بحث كافة القروض، إذ أن هناك بعض القروض الروتينية أو التي لا تزيد قيمتها عن حد معين، فيتخذ القرار بشأنها على مستوى مدير الفرع أو مدير دائرة القروض. وبعض القروض قد تحال إلى لجنة مشكلة لهذا الغرض للبحث فيها واتخاذ قرار بشأنها حيث توضع حدود دنيا وعليا لحجم القروض في هذا الخصوص، إن نظام التفويض هذا يتماشى مع مبادئ التنظيم الفعال التي تستدعي السرعة في اتخاذ القرار وتخفيف عبء العمل عن كاهل الإدارة العليا من خلال التفويض اللازم للسلطات إلى المسؤولين.

5- الحد الأقصى لإقراض العميل الواحد: تضع بعض البنوك الحد الأقصى لحجم الإئتمان الذي تقدمه إلى العميل الواحد بغض النظر، أكان هذا العميل فردا أو مؤسسة خاصة أو شركة مساهمة عامة، إن الهدف من

¹² عبدالمطلب عبد الحميد، مرجع سبق ذكره، ص 119.

¹³ رضا رشيد عبد المعطي، مرجع سبق ذكره، ص 209 - 211 (بتصرف).

وضع هذه الحدود هو تقليل المخاطرة من تركيز الإقراض على عميل واحد وما يصاحب ذلك من مخاطر كبيرة وقد يكون الحد الأقصى معبر عنه كنسبة محددة لرأسمال البنك أو نسبة من رأسماله واحتياطياته أو قد يكون بالإضافة إلى نسبة من حجم رأسمال العميل نفسه، وقد تتضمن سياسات الإقراض لدى البنوك المجالات غير المسموح بتمويلها بغض النظر عن ماهية هذه المجالات، والحكمة الأساسية من وراء هذا المنع هو التقليل من المخاطر التي تصاحب هذه المجالات أو قد تكون مبررات هذا المنع راجعة إلى أسباب دينية أو أخلاقية.

6- تحديد تكاليف القروض: يجب أن تتضمن سياسة الإقراض معلومات عن التكاليف التي سيتحملها العميل سواء بالنسبة لمعدلات الفائدة والرسوم التي تدفع على التزامات القروض المستقبلية، بالإضافة إلى أنه يجب تقدير مخاطر الإئتمان أو عدم السداد وتأثيرها على معدل الفائدة. كما يجب على البنك أن يحدد في سياسة الإقراض معدل الفائدة على القروض الذي سيستخدمه، فإذا كان البنك يرغب في المعدل المتغير فيجب أن يحدد ما هو المعدل الذي يقوم عليه معدل فائدة القرض، فقد يربط معدل الفائدة على المعدل الذي يدفع على نوع معين من الودائع أو نوع من الأوراق المالية الحكومية، فمن المتوقع أن تكون القروض قصيرة الأجل ذات معدلات ثابتة، أما القروض طويلة الأجل فمن المحتمل أن تكون ذات معدلات متغيرة. وذلك لتفادي مخاطر التغير في أسعار الفائدة، وإن كان تحديد نوع المعدل الثابت أو المتغير يعتمد على عوامل أخرى غير آجال الإستحقاق مثل حجم الطلب على القروض.

7- تحديد مستندات القرض: قد تحدد سياسة الإقراض في البنك المستندات الواجب تقديمها من قبل العميل عند طلب القرض وهذه المستندات وإن كانت تختلف قليلا بين بنك وآخر وفي نفس البنك من وقت لآخر فهي محددة.

8- متابعة القروض: ينبغي أن تشمل سياسة الإقراض تصميم نظام كامل للرقابة الصارمة على القروض، وذلك من خلال إتباع وسائل الرقابة بأنواعها المختلفة، والهدف إكتشاف مشكل تحصيل القروض ضمن العملاء وقد تتمثل المشكلات في انخفاض القيمة السوقية للأصول المرهونة أو عدم قدرة العميل على سداد القرض في المواعيد المحددة أو على الإطلاق.

9- إطار أو هيكل القروض: يجب أن تتضمن سياسة الإقراض أبعاد أخرى مثل المدى الذي يقبله المقرض بالنسبة للضمانات و أنواعها و شروطها و العلاقة التنظيمية بين العميل والبنك والإعتبرات الخاصة بالتزامات القروض التي توجد خارج بنود الميزانية، فهذه الإلتزامات تمثل ترتيبات لعمل القروض في المستقبل يحصل منها البنك على رسوم بالإضافة إلى إمكانية استخدامها لتخفيض المخاطر التي قد يتعرض لها البنك.

المطلب الثاني: العوامل المؤثرة على سياسة التمويل.

هناك مجموعة من العوامل المختلفة تؤثر في السياسة الإقراضية للبنوك يمكن عرضها كما يلي¹⁴:

- 1- رأس المال: يكون هذا الأخير حافزا بالنسبة للبنك حيث تزيد ثقته اتجاه عميله لأنه يضمن استرداد أمواله المقرضة مهما زادت مدتها، ويستنتج البنك ذلك من جراء دراسة للميزانيات المقدمة من طرف العميل في ملف طلب القرض إذ كلما ارتفع مقداره زادت ثقة البنك وقابليته على تحمل جميع مخاطر الإئتمان؛
- 2- الربحية: في عملية الإقتراض يسعى البنك إلى تحقيق أقصى ربح ممكن، ولكي يتسنى له ذلك عليه بانتهاج سياسة إقراضية متساهلة تتمثل في فرض معدلات فائدة عقلانية؛
- 3- إستقرار الودائع: فالبنك الذي يواجه تقلبات إستثنائية في حجم ودائعه يضطر إلى اتباع سياسة مالية متحفظة لتغطية هذه المتغيرات؛
- 4- تنافس البنوك: باختلاف البنوك وكثرتها، تزداد المنافسة فيما بينهم لجلب أكبر عدد ممكن من العملاء مع إغرائهم بتسهيلات ومزايا تختلف من بنك لآخر؛
- 5- السياسة النقدية العامة: البنك المركزي يتخذ سياسة مشددة عندما تكون طلبات الإقراض في حدها الأقصى والتخفيف من حدة هذه السياسة المتخذة في حالة الركود الإقتصادي؛
- 6- الظروف الإقتصادية العامة: تؤثر هذه الظروف مباشرة على النشاط الإئتماني للبنوك، إذ كلما كانت هذه الظروف مستقرة، كلما كانت حافزا أكبر للبنوك للتسهيل في إجراءات منح القروض، وفي حالة العكس فستؤثر سلبا على نشاط البنوك مثلا في حالة التضخم؛
- 7- حاجات المنطقة: فقد يضطر البنك إلى التساهل في قروضه حتى يسمح بتتمية وتطوير بعض المناطق ويكون ذلك حافزا بالنسبة إليه لكي يكتسب مودعين جدد ويزيد من حجم قروضه مستقبلا؛
- 8- قابلية موظفي البنك: كلما زادت خبرتهم وقدرتهم وتطورت تقنياتهم المستخدمة في مجال تسيير البنوك كلما زاد حجم القروض وزاد معها عدد العملاء لأنه باستخدام أفضل التقنيات وأحسنها، تستطيع البنوك إستقطاب أكبر عدد من المتعاملين في وقت قصير جدا.

¹⁴ شاكر القزويني، محاضرات في النقود والبنوك، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص 112.

لذا ينبغي مراعاة المنطقية في سياسة الإقراض للبنك والتي قد تختلف من بنك لآخر وتعكس حجم البنك ومكونات الأصول والخصوم وربحيته ورأسماله والمخصصات الخاصة بالقروض المشكوك في تحصيلها وكفاءة العاملين في هذه الإدارة، ومما لا شك فيه فإن سمعة البنك والسوق الذي يخدمه وخصائصه لهما أثر في تحديد درجة المخاطر التي يتحملها البنك المترتبة على عملية الإقراض.¹⁵

المطلب الثالث: إجراءات منح القروض البنكية.

إن القرض مبني على المفهوم الضمني لكلمة الثقة وهو موضوع ضمن شروط ترتكز على أفكار موضوعية ليتمكن البنك من قياس الأخطار التي يمكن أن يتعرض لها قبل اتخاذ أي قرار، وعليه يمكن تقسيم هذه الإجراءات إلى:¹⁶

1- الشروط العامة لمنح القرض: تعتبر عملية منح القرض من أهم وأخطر ما يقوم به البنك من أعمال و قبول المخاطرة الائتمانية يعتبر من أهم وظائف البنوك، و التي يجب أن يعنى بدراستها و تقييمها و من ثم تستند البنوك إلى عدة معايير أساسية عند تقرير منح القرض و تحديد قيمته من بين هذه الشروط:

أ- شخصية العميل: تعتبر شخصية العميل من أهم العناصر عند منح القرض و يمكن التعرف عليها من خلال مدى انتظام سداد العميل لديونه كما يمكن التعرف عليها أيضا من خلال البنوك التي يتعامل معها، والموردين الذين يقومون بالتوريد إليه، بالإضافة إلى مكانة العميل ومركزه الأدبي في السوق التجارية وخبرته في العمل الذي يؤديه وسمعته التجارية.

ب- المقدرة على الدفع: تعني دراسة قدرة العميل على مباشرة أعماله وإدارتها بطريقة سليمة بحيث تضمن للبنك سلامة استخدام الأموال المقدمة له، وبالتالي سداد الديون في مواعيدها، ويعتبر هذا من أهم الأعمال الفنية للباحث الائتماني والذي يعتمد على خبرته والأساليب التي يستخدمها في الحكم على مقدرة العميل على الدفع، ويمكن قياس كفاءة العميل الإدارية عن طريق دراسة سياسته الخاصة بتسعير منتجاته المختلفة ومدى قدرته على المنافسة والتنبؤ بالتغيرات في الطلب على السلع وتنوع منتجاته ومدى قدرته في المحافظة على رأس المال.

ج- رأس المال أو المركز المالي: يجب تمتع العميل برأس مال مناسب لإمكانية استرداد البنك لمستحقاته وأيضا تمتعه بمركز مالي سليم، و تقوم البنوك بدراسة وتحليل القوائم المالية للعميل للتأكد من سلامة مركزه المالي. ومن المؤشرات التي يمكن استخدامها للحكم على المركز المالي للعميل:

¹⁵ عبد الغفار حنفي، رسمية قرياقص، الأسواق و المؤسسات المالية - بنوك تجارية، أسواق الأوراق المالية، شركات التأمين، شركات الإستثمار - ، الدار الجامعية، مصر، 2001، ص 95.

¹⁶ محمد صالح الحناوي، عبد الفتاح عبد السلام، المؤسسات المالية البورصة و البنوك التجارية، الدار الجامعية، مصر، 1998، ص 281.

- نسبة حقوق الملكية إلى الأصول الثابتة.

- نسبة التداول.

- نسبة السيولة و عائد الإستثمار، إضافة إلى معدل دوران الأصول الثابتة.

د- الضمانات: يؤخذ الضمان من العميل سواء عينيا أو شخصيا لمواجهة بعض القصور في المعايير السابقة، ولكنه لا يغني نهائيا عن سمات العميل الحسنة و التزامه بتعهداته و مقدرته على الدفع، فالهدف من الضمانات هو تحسين أوضاع القرض المقدم من البنك وتوفير الحماية للبنك ضد بعض المخاطر المحتملة، فمثلا قد يطلب البنك ضمانات من المقترض لعدم توفير رأسمال كافي لديه ولكن يجب مراعاة عدم منح القرض إذا كان مصدر السداد الذي يستند إليه البنك هو بيع الضمانات ذاتها.

ه- الظروف العامة: قد يتمتع العميل بخصائص حسنة و سمعته الطيبة ومقدرة على الدفع عالية بالإضافة إلى سلامة مركزه المالي، لكن كل ذلك لا يعتبر كافيا لمنح الإئتمان ذلك لأن التقلبات الإقتصادية تتحكم إلى حد كبير في منح الإئتمان وربما تكون سببا في تغيير مقدرة العميل على الوفاء بالتزاماته، و يتضمن ذلك دراسة المنافسة ومدى سهولة أو صعوبة دخول منتجين جدد مما يزيد من صعوبة تصريف المنتجات أو البيع بأسعار منخفضة ومقدار الرقابة الحكومية، بالإضافة إلى كل هذا هناك عامل الحاسة الإئتمانية للباحث والتي تحكم على المعايير الخمسة السابقة لأنه هو الذي يقرر منح الإئتمان من عدمه.

2- إجراءات منح القرض وتحصيله: يمر منح القرض بعدة مراحل يمكن إيجازها في الخطوات الرئيسية التالية: الفحص الأولي لطلب القرض، التحليل الإئتماني للقرض، التفاوض مع العميل، اتخاذ القرار، صرف القرض، متابعة القرض والمقترض، تحصيل القرض.

أ- فحص طلب القرض: يقوم البنك بدراسة طلب العميل لتحديد مدى صلاحيته المبدئية وفقا لسياسة الإقراض في البنك. خاصة من حيث غرض القرض و أجل الإستحقاق وأسلوب السداد ويساعد في عملية الفحص المبدئي للطلب والإنطباعات التي يعكسها لقاء العميل مع المسؤولين في البنك والتي تبرز شخصيته وقدراته بوجه عام، وكذلك النتائج التي تسفر عنها زيادة المنشآت وخاصة من حيث حالة أصولها وظروف تشغيلها في ضوء هذه العمليات يتم إتخاذ القرار المبدئي بالإستمرار في استكمال دراسة الطلب أو الإعتذار عن قبوله مع توضيح الأسباب للعميل.

ب- التحليل الإئتماني للعميل: ويتضمن جميع المعلومات التي يمكن الحصول عليها من المصادر المختلفة لمعرفة إمكانيات العميل الإئتمانية من حيث شخصيته وسمعته وقدرته على سداد القرض بناءً على المعاملات السابقة مع البنك و مدى ملائمة رأسماله من خلال التحليل المالي، بالإضافة إلى الظروف الإقتصادية التي يمكن أن ينعكس أثرها على نشاط المنشأة.

ج- التفاوض مع المقترض: بعد التحليل المتكامل لعناصر المخاطر الائتمانية المحيطة بالقرض المطلوب بناءً على المعلومات التي يتم تجميعها والتحليل المالي للقوائم المالية الخاصة بالعميل، يمكن تحديد مقدار القرض والغرض الذي سيستخدم فيه، كيفية صرفه، طريقة سداده، مصادر السداد، الضمانات المطلوبة وسعر الفائدة والعمولات المختلفة، ويتم الإتفاق على كل هذه العناصر من خلال عمليات التفاوض بين البنك والعميل للتوصل إلى تحقيق مصالح كل منها.

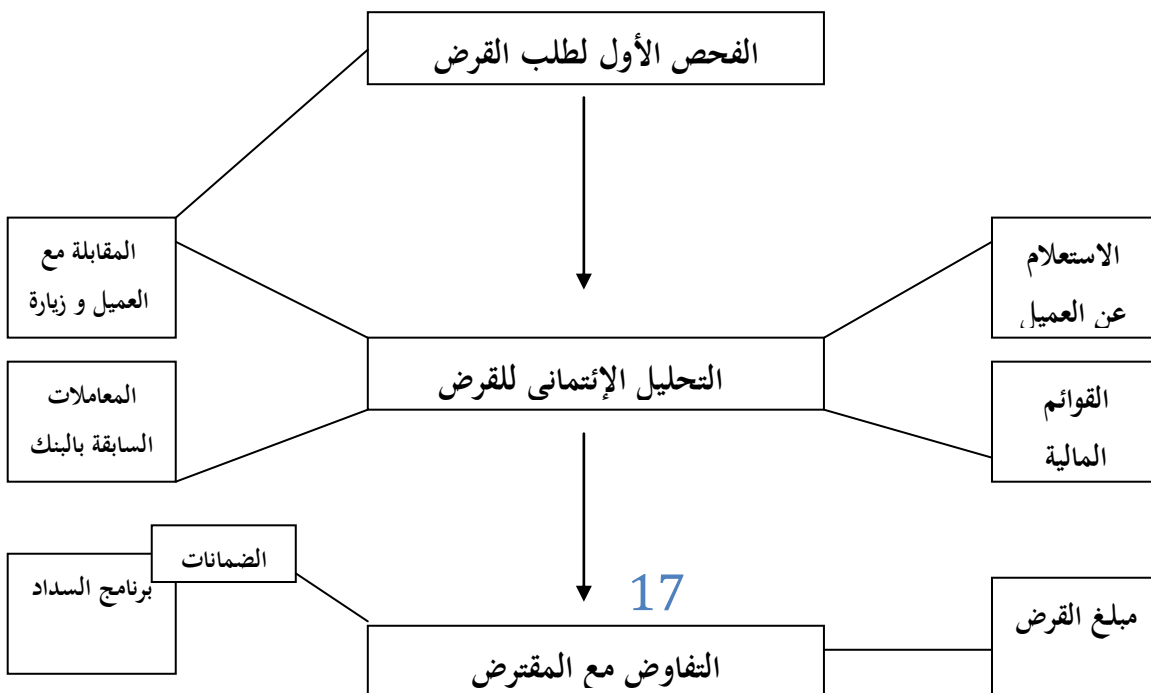
د- إتخاذ القرار: تنتهي مرحلة التفاوض إما بقبول العميل أو عدم قبوله شروط البنك، وفي حالة قبول التعاقد، يتم إعداد مذكرة لإقتراح الموافقة على طلب القرض والتي عادة ما تتضمن البيانات الأساسية عن المنشأة الطالبة للإقتراض معلومات عن مديونيتها لدى الجهاز البنكي وموقفها الضريبي و صنف القرض والغرض منه، الضمانات المقدمة، مصادر السداد وطريقته، إضافة إلى ملخص الميزانية عن السنوات الثلاث الأخيرة و التعليق عليها ومؤشرات السيولة والربحية والنشاط والمديونية، والرأي الائتماني والتوصيات بشأن القرض وبناءً على هذه المذكرة يتم الموافقة على منح القرض من السلطة الائتمانية المختصة.

هـ- صرف القرض: يشترط لبدء استخدام القرض توقيع المقترض على إتفاقية القرض وكذلك تقديمه الضمانات المطلوبة واستيفاء التعهدات والإلتزامات التي ينص عليها إتفاق القرض.

و- متابعة القرض و المقترض: الهدف من هذه المتابعة هو الإطمئنان على حسن سير المنشأة وعدم حدوث أي تغييرات في مواعيد السداد المحددة، وقد تظهر من خلال المتابعة أيضا بعض التصرفات من المقترض والتي تتطلب إتخاذ الإجراءات القانونية لمواجهتها للحفاظ على حقوق البنك أو تتطلب تأجيل السداد أو تجديد القرض لفترة أخرى.

ي- تحصيل القرض: يقوم البنك بتحصيل مستحقاته حسب النظام المتفق عليه وذلك إذا ما لم تقبله أي من الظروف السابقة عند المتابعة (الإجراءات القانونية، تأجيل السداد، تجديد القرض).

الشكل رقم (01-01) : اجراءات منح القرض وتحصيله.



سعر الفائدة

تحصيل القرض

المصدر: محمد صالح الحناوي، عبد الفتاح عبد السلام، المؤسسات المالية البورصة والبنوك التجارية، الدار الجامعية، مصر، 1998، ص 281.

المبحث الثالث: برامج التمويل البنكي للمؤسسات الإقتصادية الجزائرية.

تعتبر البنوك الركيزة الأساسية في النظام المالي، فهي تمكن إقتصاد أي بلد من أداء وظائفه المختلفة لاسيما في ظل التطورات المتسارعة والمتلاحقة التي تشهدها أسواق النقد والمال العالمية، لم يصبح الدور الذي تمارسه البنوك مقتصرًا على دور الوساطة بل تعداه إلى البنوك الشاملة، مما تطلب من الصناعة البنكية الدولية عامة والجزائرية خاصة تمتك القدرة على مواكبة التطورات.

وشهد التمويل البنكي للمؤسسات الإقتصادية تطورات هامة، حيث بعد الإستقلال انتهجت الجزائر النموذج المخطط القائم على التخطيط المركزي عامة والتخطيط المالي خاصة، لذلك بادرت السلطات إلى وضع جهاز مصرفي ومالي وطني يتلائم مع متطلبات ونموذج التنمية من خلال مركزية قرار تمويل المؤسسات الذي انجر عنه عدة مساوئ ومع دخول الجزائر مرحلة الإصلاحات الإقتصادية، تعزز إصلاح القطاع المصرفي بصفته الركيزة الأساسية للإقتصاد بصدور قانون النقد والقرض، الذي جاء لإنتقال

إلى إقتصاد السوق، ليعطي للجهاز المصرفي استقلالية في القرار، وحرية في التعامل وفي تقديم القروض وتصحيح العلاقة بين البنك والمؤسسة الإقتصادية.

وسنحاول من خلال هذا المبحث التطرق إلى أهم مراحل السياسة التمويلية البنكية للمؤسسات الإقتصادية بالإضافة إلى أهم مراحل الإصلاحات التي جاء بها قانون النقد والقرض والمتعلقة بجعل سياسة القروض البنكية أكثر نجاعة بالإضافة إلى ذكر أهم العراقيل التي تواجه المنظومة المصرفية، والتي تحد من فعاليتها وكل هذا نتعرض له من خلال العناصر التالية:

السياسة التمويلية في ظل الإقتصاد المخطط.

التمويل البنكي في ظل التحرير المالي.

معوقات التمويل البنكي الجزائري.

المطلب الأول: السياسة التمويلية في الإقتصاد المخطط (1962-1990).

ميز نظام التمويل في هذه المرحلة ثلاث فترات، فترة ما قبل 1971، وفترة الإصلاح المصرفي ما بعد 1971-1986، وفترة 1986-1988، حيث تم إرساء قواعد الاشتراكية في تطبيق التخطيط المالي.

أولاً: الفترة الأولى (1962-1971) ويمكن أن نقول أنها مرحلة إقامة جهاز مصرفي جزائري، حيث بعد الإستقلال ورثت الجزائر عن النظام الإستعماري، نظاما بنكيا يتجاوز 20 بنكا¹⁷، ولقد كان من الأهداف الأساسية للجزائر المستقلة في الميدان المالي، تأميم هذا النظام البنكي الأجنبي، وتأسيس نظام بنكي وطني تسيطر عليه الدولة، ويضطلع بتمويل التنمية، ومن الأسباب التي تكون قد كرسست هذه الرؤية ودعمت هذا التوجه وسرعت هذا المسار، هو رفض البنوك الأجنبية القيام بتمويل عمليات التراكم (الإستثمار) التي تقوم بها المؤسسات الوطنية، واقتصارها إلى حد كبير على تفضيل تمويل عمليات الإستغلال للمؤسسات التي تتمتع فقط بملاءة مالية جيدة، وتمويل عملية التجارة الخارجية، وقد وجد البنك المركزي نفسه في غالب الاحيان عاجزا عن التحكم في هذه البنوك والزامها على القيام على تمويل الإقتصاد الوطني¹⁸

ولبسط السيادة على الجهاز المصرفي أنشئ البنك المركزي الجزائري، بالمصادقة على قانونه في 1962/12/13 ليحل محل بنك الجزائر ابتداء من 1963/01/01، وتواصلت عملية إقامة جهاز

مصرفي جزائري بتكوين دائرتين، الأولى ادخارية استثمارية تتكون من الصندوق الجزائري للتنمية الذي تأسس في 1963/05/07، ليتولى تحت وصاية وزارة المالية تمويل الإستثمارات المبرمجة في المخططات التنموية والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) الذي تأسس بدوره في 10 أوت 1964، ليعمل على جمع مدخرات الأفراد وتمويل كل مشاريع السكن، وكذلك الشركة الجزائرية للتأمين (SAA)، أما الدائرة الثانية

¹⁷ زاوي فضيلة، «تمويل المؤسسة الإقتصادية وفق الميكانيزمات الجديدة في الجزائر -دراسة حالة مؤسسة سونلغاز-»، مذكرة مقدمة ضمن نيل شهادة ماجستير في علوم التسيير، كلية العلوم الإقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، 2008-2009، ص 96.

¹⁸ طاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص 179.

المالية، تتكون من ثلاث بنوك تجارية، بعد دمج وتأميم مجموعة من البنوك الفرنسية وهي البنك الوطني الجزائري (BNA) في 13/06/1966، ومهامه تنفيذ الخطط التنموية للدولة بتمويل القطاع الفلاحي والصناعي والتجاري، وتقديم الإئتمان القصير والمتوسط، ثم القرض الشعبي الجزائري (CPA) الذي تأسس في 14/05/1967 ليقوم بتمويل القطاع العمومي في مجال السياحة والبناء، الأشغال العمومية، الري، الصيد البحري، والقطاع الخاص في مجال الصناعات التقليدية والمهن الحرة بمنح الإئتمان القصير الأجل والمتوسط والطويل الأجل، ثم البنك الخارجي الجزائري (BEA) في 01/10/1967 لتمويل التجارة الخارجية، تدعيم المؤسسات العاملة في مجال التصدير مثل سوناطراك، والنقل البحري بمنح الإئتمان القصير والمتوسط الأجل.

وفي هذه المرحلة كان على المؤسسات، أن تضمن تمويل استثماراتها عن طريق البنك المركزي وكذا البنوك التجارية، لكن سرعان ما تبين أن الصندوق الجزائري للتنمية جهاز ممرز لإستثمارات المؤسسة حتى ولو تضمن التمويل الأولي، حيث واجهت هذه الأخيرة مشكلة عدم قدرتها في الحصول على قرض من البنوك التجارية، وهذا الرفض يعود إلى تخوف البنوك من المخاطر، بالإضافة إلى أن القروض تتم حسب ميزانية المعدات التي من المفروض أن يسيرها الصندوق الجزائري للتنمية من خلال الأموال التي يتقاضاها من الخزينة، ولكن لوحظ أن الصندوق الجزائري للتنمية يعتبر وسيط بين خزينة الدولة والمؤسسات العمومية، إذ ساهمت في إنشاء المؤسسات الجزائرية الأولى، وفي القيام ببعض عمليات الخزينة العمومية التي تتعلق بتسيير ميزانية التجهيز الى غاية 1966.¹⁹

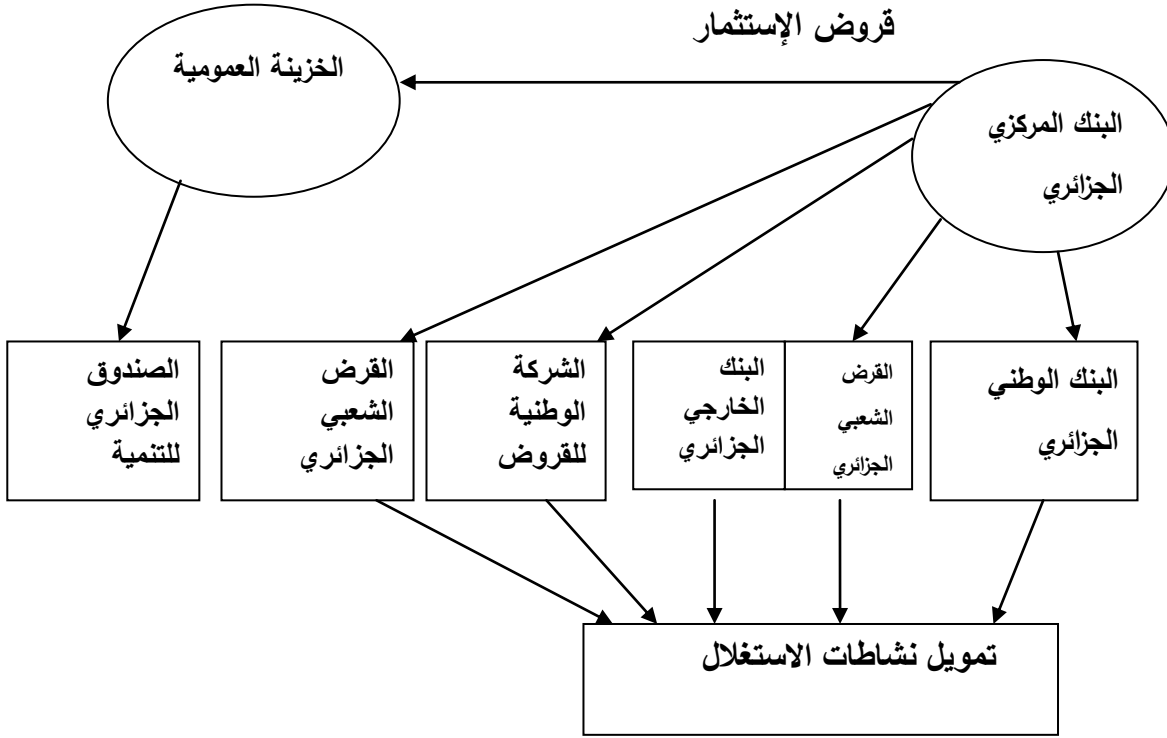
ونظرا للعجز الكبير الذي كان يسود المؤسسات العمومية التي كانت تعاني اختلالا في بنيتها منذ بداية نشاطها، فان مواصلة عملية تمويل هذه الأخيرة تطلبت من البنوك التجارية اللجوء المتزايد إلى سلفات البنك المركزي، والإستدانة الخارجية للحصول على الموارد الناقصة، فيتم توفير السيولة عن طريق الإصدار النقدي بدون مقابل، ودون مراقبة القروض الموزعة، سواء على مستوى الخزينة أو من طرف مديرية التخطيط، اللذين تجاوزتهما ضخامة هذا العمل، ولا على مستوى البنوك التجارية.²⁰

والشكل الموالي يبين طريقة تمويل مختلف قروض الإستغلال والإستثمار من طرف الجهاز المصرفي والخزينة العمومية قبل 1971.

شكل رقم (02-02): هياكل وقنوات التمويل لقروض الإستثمار و الإستغلال في الجزائر في نهاية الستينات من القرن العشرين.

¹⁹ نسيلي جهيدة، «أثر العجز المالي على المؤسسات الإقتصادية في الجزائر»، رسالة مقدمة ضمن نيل شهادة ماجستير في علوم التسيير، قسم علوم التسيير، جامعة الجزائر، الجزائر 2005-2004، ص38.

²⁰ زواوي فضيلة، مرجع سبق ذكره، ص98.



SOURCE: H,Benisaad, *économie et développement en Algérie* , opu , Alger ,1982 p19

وقد عرف التمويل في هذه الفترة جملة من المميزات والأمر الذي ميز هذه الفترة، هو البحث عن كيفية ضمان استمرار تمويل الإقتصاد الوطني أمام قلة الموارد المالية من جهة، وعدم قيام القطاع المصرفي الأجنبي بدوره من جهة أخرى، لكن أسلوب التمويل المنتهج تميز بتعارض طرق التمويل مع أهداف التنمية (أهداف القطاع المصرفي وأهداف المؤسسات الوطنية) ويمكن تلخيص مميزات سياسة التمويل في النقاط التالية:

- غياب القرض المصرفي في تمويل المؤسسات وتكفل الخزينة بذلك؛
- اعتبار التسبيقات التي تمنحها الخزينة للمؤسسات العمومية بمثابة هبات؛
- عدم إعطاء الأهمية لتكاليف المشروع ولمرדودية رؤوس الأموال من طرف الأعوان الإقتصاديين (مؤسسات عمومية، هيئات قرض)؛
- تعارض الجهاز المصرفي الذي يبحث عن المرדودية المالية، واحتياجات تمويل المؤسسات العمومية التي تتميز بدرجة كبيرة من الخطورة، مما أدى إلى وجود اختلالات في التمويل؛

- اقتصار دور المصارف على توزيع الموارد المالية المتاحة على المؤسسات العمومية الموجودة وفقا لقائمة تعدها وزارة المالية.²¹

كل هذا أدى بالسلطات إلى القيام بإصلاحات مالية سنة 1971، أعطت رؤية جديدة لعلاقات التمويل وحددت أيضا طرق تمويل الإستثمارات.

ثانيا: الفترة الثانية (1971-1986) لقد كانت اغلب الإستثمارات تمول في هذه الفترة عن طريق القروض والتي يمكن تحديدها فيما يلي:²²

- قروض بنكية متوسطة الأجل تتم بواسطة سندات قابلة للخصم لدى البنك المركزي؛
- قروض طويلة الأجل ممنوحة من طرف مؤسسات مالية متخصصة مثل البنك الجزائري للتنمية وتتمثل مصادر هذه القروض في الإيرادات الجبائية، وموارد الإيداعات المعبأة من طرف الخزينة، والتي منح أمر تسييرها إلى هذه المؤسسات المتخصصة؛

- التمويل عن طريق القروض الخارجية تكون مكتتبة من طرف الخزينة والبنوك والمؤسسات الإقتصادية، بتصريح مسبق من طرف وزارة المالية.

- **المبادئ العامة لإصلاحات 1971:** لقد حددت هذه المبادئ فيما يلي:²³

- **إجبار البنوك على تمويل المؤسسة الإشتراكية:** حيث أصبح البنك مجبر على تمويل الإستثمارات عن طريق القروض المتوسطة وطويلة الأجل، إذ تعتبر وسيلة تخطيط في يد الدولة، يتم من خلاله التمويل بقروض قابلة للتسديد مع إلغاء التمويل بقروض نهائية، بسبب وجود مقابل من السلع والخدمات القابلة للبيع، والتي يمكن من خلالها تسديد القروض، الهدف من هذا حسب وزير المالية آنذاك هو التمكن من معرفة القدرة المالية والصناعية لكل مؤسسة ومعرفة مستوى مردوديتها.

2- **إخضاع المؤسسة الجزائرية لرقابة البنك:** والتي تتمثل حسب قانون المالية لسنة 1971 في:

1-2- **التوطين المصرفي:** وهو تمركز حسابات المؤسسة وعملياتها المصرفية لدى بنك واحد فقط وهذا المبدأ مفروض لعدة أسباب:

- التوزيع الحسن للقروض.

²¹ فريحه نشيدة، «التمويل الداخلي للاستثمارات العمومية المنتجة في الجزائر»، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم

التسيير، جامعة الجزائر، 1997-1996، ص 67.

²² الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، مرجع سبق ذكره، ص 181.

²³ زواوي فضيلة، مرجع سبق ذكره، ص ص 99-100 .

- خلق علاقة ثقة ما بين البنك و المؤسسة.

- التسيير السهل لخزينة المؤسسة.

2-2-إلغاء التمويل الذاتي: منعت هذه الإصلاحات المؤسسات من اللجوء إلى التمويل الذاتي، وأرغمتها على إيداع كل أموالها في البنك، حتى تتمكن الدولة من تخطيط مركزي يتحكم في الموارد، وتوزيعها بنفسها على البنوك والقطاعات التي تجدها في حاجة إليها، وعليه فالبنك التجاري هو المسير لحسابات المؤسسة فيما يخص القروض قصيرة الأجل، بينما البنك الجزائري للتنمية يزودها بالقروض طويلة الأجل.

2-3-الحصول على تصريح من البنك المركزي: حيث يجب موافقة البنك المركزي على حصول المؤسسات على القروض الخارجية، حتى تتمكن من تخفيض التكاليف لهذا النوع من القروض.

2-4- مركزية قرارات الإستثمار: والتي تعتبر من صلاحيات جهاز التخطيط.

وبتطبيق مجموع الإجراءات، أصبحت البنوك مجرد صناديق تمر من خلالها الأموال من الخزينة إلى المؤسسات العمومية دون تدخل البنوك في ذلك. كما أسفرت عملية إعادة الهيكلة تكوين البنك الجزائري للتنمية (BADR) بإعادة هيكلة البنك الجزائري (BNA) دون تكوين بنك التنمية المحلية (BDL) بإعادة هيكلة القرض الشعبي الجزائري (CPA)

ثالثا:الفترة الثالثة (1986-1990) وهي مرحلة الإصلاح المصرفي واستقلالية البنوك، ففي هذه الفترة عرف الإقتصاد مرحلة كساد حاد، بفعل ندرة الموارد التمويلية بفعل الهزة النفطية، واتضح ذلك جليا في محافظ المصارف التجارية التي أصبحت تحتوي على ديون المؤسسات العمومية المشكوك في تحصيلها، وقد تكون منعدمة، مما أدى إلى تكبد الجهاز المصرفي خسارة معتبرة كان نتيجتها انخفاض السيولة.²⁴

ومن خلال كل هذه الأسباب جعل السلطات العليا تعيد النظر في دور البنوك وكيفية أداء مهامه من خلال صدور قانون القرض والبنك في 1986/08/19 لإدخال تغيير على الوظيفة البنكية، وتوحيد الإطار القانوني الذي تسيير عليه البنوك العمومية، لتقوم على مبادئ الربحية، المرودية، الأمان في منح القروض، وإدخال مفهوم الخطر البنكي، حيث مكن هذا القانون من استفادة البنك المركزي من وظيفته كبنك للبنوك وفصله عن البنوك التجارية كمقرض أخير مع تقليص دور الخزينة في تمويل الإستثمارات، وتولى الجهاز المصرفي تلك المهام.

وتدعم قانون القرض و البنك بقانون استقلالية المؤسسات رقم 01/88 الصادر في 1988/01/12 والذي أعطى للبنوك استقلالية مالية في إدارة مواردها وفي منح القروض وبالتالي فهي تعمل على تحقيق

²⁴ زواوي فضيلة، نفس المرجع، ص 100.

الريح من خلال القانون رقم 06/88 الصادر في 18/01/1988، لينظم علاقة النظام المصرفي بالمؤسسات الإقتصادية العمومية، وكان يهدف إلى إصلاح المنظومة المصرفية وفق التغييرات الجديدة من خلال:²⁵

- تأكيد دور البنك المركزي في الإشراف على السياسة النقدية، وتطبيق مخطط القرض، وتحقيق استقرار العملة الوطنية؛
- منح إمكانية البنوك التجارية لتقديم قروض متوسطة وطويلة الأجل في إطار مخطط القرض؛
- إلغاء التوطين المصرفي، وتحديد سقف القروض الموجهة للإقتصاد.

إلا أن هذا الإصلاح لم يرقى لتحقيق الأهداف المسطرة لها، وبقيت القروض تنتقل إلى المؤسسات العمومية بقرارات إدارية دون أن تكون للبنوك القدرة على الرفض، مما أدى إلى زيادة الديون المشكوك فيها وأعباء القروض، وعجز البنوك التجارية على تقديم السيولة للمؤسسات العمومية، مما تطلب حلا جذريا وإصلاحا شاملا أتى مع قانون النقد والقرض.

المطلب الثاني: التمويل البنكي في ظل التحرير المالي.

يعتبر صدور القانون المتعلق بالنقد والقرض بتاريخ 14/04/1990، بمثابة الوثبة النوعية في تجسيد عملية الإصلاحات الإقتصادية التي وضعتها الجزائر للإنتقال من الإقتصاد المخطط إلى إقتصاد السوق، حيث جاء قانون النقد و القرض لإصلاح الجهاز البنكي وإعطاء المهام الحقيقية لكل من الخزينة العمومية والبنك المركزي، والبنوك التجارية، وكذا تحديد العلاقة بصفة واضحة بين مختلف الفاعلين في النظام البنكي والمالي، ويعتبر إصلاح النظام البنكي من أهم مشاريع الإصلاح الجاري مباشرتها في الجزائر ضمن مجموعة الإصلاحات الإقتصادية الأخرى، وتستمد عملية الإصلاح المصرفي أهميتها كون القطاع يشكل أحد أهم العوامل التي تحدد مستقبل العلاقات الإقتصادية بين الجزائر وشركائها الإقتصاديين، فالعمل المصرفي لم يعد محصورا في نطاق ضيق التطبيق بين مجموعة من المتعاملين، بل أصبح قطاعا يؤثر في سلوكيات الأفراد والمؤسسات والمنظمات على اختلافها، وهو يسعى لتوفير الظروف الملائمة التي تسمح للإقتصاد بالتطور و النمو وتحقيق الإستقرار الضروري لإحداث التنمية الإقتصادية.²⁶

يمثل إصدار القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد والقرض منعطفا حاسما فرضه منطلق التحول إلى إقتصاد السوق، من أجل القضاء على نظام تمويل الإقتصاد الوطني القائم على المديونية والتضخم، حيث وضع قانون النقد والقرض النظام المصرفي على مسار تطور جديد، تميز بإعادة تنشيط وظيفة الوساطة

²⁵ بورزامة جيلالي، « اثر إصلاح الجهاز المصرفي على تمويل الاستثمارات»، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، الجزائر، 2000/2001، ص 141.

²⁶ بريش عبد القادر، «التحرير المصرفي ومتطلبات تطوير الخدمات المصرفية وزيادة القدرة التنافسية للبنوك الجزائرية»، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم الإقتصادية، جامعة الجزائر، الجزائر، 2000، ص 56.

المالية وإبراز دور النقد والسياسة النقدية، ونتج عنه تأسيس نظام مصرفي ذو مستويين، وأعيد للبنك المركزي كل صلاحياته في تسيير النقد والإئتمان في ظل استقلالية واسعة، وللبنوك التجارية وظائفها التقليدية بوصفها أعوان إقتصادية مستقلة، ومن هنا ركز قانون النقد والقرض على ما يلي :

1. تأسيس سلطة وحيدة ومستقلة: ركز قانون النقد والقرض على توحيد السلطة النقدية وتجسيدها في مجلس النقد والقرض الذي ينفرد بالإصدار النقدي²⁷، وتقديم النصائح والمشورات للحكومة في كل مشروع نص قانوني أو تنظيمي يتعلق بالمسائل المالية أو النقدية²⁸. كما ينفرد بتسيير أدوات السياسة النقدية وإصدار الأنظمة المتعلقة بضمان السير الحسن و الاستقرار للإقتصاد.²⁹

2. معالجة إشكالية تراكم عجز الدولة تجاه النظام البنكي: بعد إلغاء نسبة الحد الأقصى لتمويل البنك المركزي لعجز الدولة في سنة 1965، والتي كانت محددة بنسبة 5% من الإيرادات العادية للدولة للسنة الماضية، أصبحت الخزينة العمومية تلجأ باستمرار إلى البنك المركزي لتلبية احتياجاتها إلى الأموال، إلى أن وصلت تلك المديونية إلى مستويات جد حرجة سنة 1989 أين قدرت بقيمة 110 مليار دج، و 10 مليار تجاه البنوك التجارية نتجت عن فرض الإكتتاب الإجباري عنها بقيمة 5% من إجمالي الودائع المحصلة من الجمهور.³⁰

وتدخل قانون النقد والقرض لمعالجة تلك الإشكالية من خلال إستراتيجيتين أساسيتين وهما:

- معالجة الديون المتراكمة سابقا: تدخل القانون هنا من خلال إجبار الخزينة العمومية على تسديد كافة التزاماتها تجاه البنك المركزي في أجل أقصاه 15 سنة.³¹

وضع إستراتيجية لمنع تراكم الديون في المستقبل: تتمثل هذه الإستراتيجية في وضع حد أقصى لتمويل البنك المركزي للخزينة العمومية بنسبة 10% من الإيرادات العادية للدولة للسنة الماضية³²، وإرغامها على الوفاء بقيمتها في أجل أقصاه 240 يوم متتالية أو غير متتالية مع ضرورة الوفاء بها قبل نهاية كل سنة. كما فرض على البنك المركزي أن لا تتعدى قيمة العمليات التي يجريها على سندات عمومية نسبة 20% من الإيرادات العادية للدولة للسنة الماضية.³³

²⁷المادة 4 من القانون 90-10، الصادر في 14 أبريل 1990، المتعلق بالنقد والقرض.

²⁸ المادة 56 من قانون النقد والقرض 90-10.

²⁹ المادة 44 من قانون النقد والقرض 90-10.

³⁰ العايب ياسين، «إشكالية تمويل المؤسسات الإقتصادية - دراسة حالة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر»، أطروحة مقدمة لنيل درجة

الدكتوراه، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2010-2011، ص 130.

³¹ المادة 213 من قانون النقد والقرض 90-10.

³² المادة 87 من قانون النقد والقرض 90-10.

³³ المادة 77 من قانون النقد والقرض 90-10.

اعتبرت إستراتيجية معالجة الدولة لإشكالية تراكم عجزها مبالغ فيها، نظرا لضعف الإقتصاد الجزائري على خلق فوائض في الآجال القصيرة، ويرى محافظ بنك الجزائر أن ذلك الإجراء كان خطيرا جدا، فلو لا ذلك الإنفراج في العائدات النفطية لما تمكنت الخزينة العمومية من الوفاء بكافة التزاماتها تجاه المنظومة البنكية³⁴ ومنه لما تمكنت من تحسين ظروف ووضعية المؤسسات الإقتصادية بهدف تحسين العلاقة بينها وبين البنوك التي بدورها أجبرت على تطبيق القواعد الإحترازية، التي تتحقق بمتانة مركزها المالي، وبدرجة استقرار استخداماتها الخطرة، فأصبحت البنوك التجارية تقوم بدراسات عميقة على ملفات القروض المقدمة من طرف المؤسسات العمومية، نتج عنها منح الإئتمان بنسبة تقل عن الإحتياجات الفعلية للمؤسسة.³⁵

3. توسيع مصادر التمويل البنكي للمؤسسة الإقتصادية: سمح قانون النقد والقروض بنشأة القطاع البنكي الخاص، حيث ظل ذلك النشاط محتكرا من طرف القطاع العام منذ الانتهاء من عمليات التأميم في سنة 1971، إلا أن القطاع الخاص لم يلعب الدور الحيوي في منافسة للقطاع العام، وذلك نتيجة لضعف الضمانات المقدمة من طرف المؤسسات الإقتصادية، التي غالبا ما تتدخل الدولة في توفيرها لها، سواء بواسطة هيئات الدعم والمرافقة أو من خلال دور صناديق الضمانات، حيث منح صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة منذ نشأته إلى غاية سنة 2009، 356 ضامانا لمشاريع استثمارية بقيمة 43 مليار دينار، أما صندوق ضمان قروض الإستثمارات للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة فقد قام بتقديم 352 ضامانا منذ نشأته إلى غاية نهاية سنة 2009.

وعلى الرغم من توسيع شكل الملكية في القطاع البنكي إلا أنه لازال يتميز بالضيق نظرا لقلّة عدد الوكالات الموزعة عبر التراب الوطني بالمقارنة مع الكثافة السكانية، حيث نجد وكالة لكل 29000 ساكن، وهي نسبة بسيطة جدا بالنظر إلى طبيعة الإقتصاد الجزائري الذي يعتمد بالدرجة الأولى على الإستدانة البنكية في التمويل.³⁶

تزامن إصلاح النظام البنكي المعزز لفكر إقتصاد السوق مع توجه الدولة لإصلاح المؤسسة الإقتصادية عن طريق العديد من الإجراءات كمخطط التصحيح الداخلي، عقود النجاعة والتأهيل، إلا أن النتائج بينت أن هدف تقريب المؤسسة من البنك لم يتحقق رغم كل تلك المجهودات المبذولة من جهة، وعدم قدرة الإقتصاد الجزائري على امتصاص السيولة العاطلة التي بحوزة البنوك من جهة ثانية، ويرجع ذلك بالدرجة الأولى إلى ارتفاع تكلفة الإئتمان البنكي وإجراءات الحذر المطبقة من طرف البنوك للوفاء بنسب القواعد الإحترازية.

³⁴ Evolution de la dette exterior de l'Algérie, 1990 – 1999, in Média bank, journal interne de la banque d'Algérie,

Alger N°46, Février /Mars , 2000, p 12.

³⁵ BEN HALIMA A., le système bancaire Algérien, textes et réalités, DAHLEB, Alger, 1996, P16.

³⁶ instruction n° 74-94 du 29 novembre 1 994 relative a la fixation des règles prudentielles de gestion des banques et établissements financiers

المطلب الثالث: معوقات التمويل البنكي.

ترتبط مقدرة البنوك على التمويل والزيادة في حجمه، من خلال مقدرة هذه الأخيرة على النمو والتطور وإمكانية مواكبة التحولات الإقتصادية الجديدة وعلى المنافسة المفتوحة في مجال الخدمات والمنتجات المصرفية، و تتمثل أهم المعوقات التي تعترض التمويل البنكي الجزائري للمؤسسات الإقتصادية بما يلي:³⁷

- **صغر حجم البنوك:** على الرغم من التطور الذي شهدته البنوك الجزائرية من حيث زيادة أصولها ورؤوس أموالها، إلا أنها لا تزال تعاني من صغر أحجامها مقارنة مع البنوك العربية والأجنبية، حيث أن الاتجاه السائد الآن هو اندماج البنوك فيما بينها من أجل تقوية مكانتها وتعزيز كفاءتها.

- **القروض المتعثرة:** أدت ممارسات الإقراض السابقة في الجزائر إلى تدهور ملحوظ في نوعية محافظ قروض البنوك، وهو الأمر الذي تقاوم لاحقا بسبب الأوضاع الإقتصادية العامة غير مواتية.

- **الضعف في تقييم المخاطر:** إن البنوك عند ممارستها لوظيفتها تتعرض إلى مخاطر مرتبطة بكل من العملاء والسيولة ومعدل الفائدة والصراف، هذه الوضعية تفرض على البنك أن يكون على دراية بها ودراستها بالشكل الذي يتيح التمكن منها وحسن تسييرها، وعملية تقدير المصارف الجزائرية لدرجة مخاطرة صعبة ومعقدة، ويرجع ذلك إلى عدة عوامل منها:

* معاناة المؤسسات الإقتصادية العمومية من مشاكل تسييرية، وعجز في هيكلها المالي بالرغم من

الإجراءات المتخذة في حقها كالتطهير المالي للمؤسسة.

* سوء سريان المعلومات المتعلقة بالقطاعات الإقتصادية.

* غياب الإستقرار في محيط المؤسسة الإقتصادية.

* ضعف نشاط المؤسسة الإقتصادية العمومية وانخفاض قدرتها الإنتاجية وعجزها تحقيق فوائض موجبة.

- **وجود عدة مشاكل بيروقراطية وإدارية:** ترمي من وراء تطبيق الإصلاحات في الجزائر، إلى اعتماد نظم إقتصادية ومالية ليبرالية عن طريق تغير جذري للمحيط الإقتصادي والمالي، وذلك بتغيير الذهنيات الإدارية في التسيير، إن القضاء على العقليات البيروقراطية هو العمل ليصبح البنك مؤسسة تخضع في تسييرها لقانون رؤوس الأموال السوقية، وكذلك لقانون النقد والقرض والقانون التجاري، إلا أن الواقع أثبت أن البنوك مازالت ملكا للدولة، تعمل تحت سلطة الوزارة الوصية وموجهة خاصة لتمويل القطاع العمومي حتى المتعسر منه.

³⁷ زاوي فضيلة، مرجع سبق ذكره، ص 112 .

- أدوات التمويل ووسائل الدفع التقليدية: حيث في معظم البنوك التجارية يتم التعامل بأدوات التمويل التقليدية التي لا ترقى إلى تقنيات التمويل الدولية الجديدة، بالإضافة إلى ابتعاد البنوك التجارية عن وسائل الدفع الإلكترونية رغم البدء في انتشارها مؤخرًا ولكن بنسبة ضئيلة.

- الإبتعاد عن تمويل النشاطات الإنتاجية الإستثمارية: رغم ما جاء به قانون النقد والقرض من إصلاح في عملية تقديم القروض لمختلف القطاعات وتبويبها، إلا أن الواقع أثبت عدم تمويل النشاطات الإستثمارية التي عوائدها في المدى الطويل بل تقدم قروض قصيرة ومتوسطة المدى مسترجعة بسرعة وموجهة للميدان التجاري والمهن الحرة، إذ أن ثلثي القروض الممنوحة من طرف البنوك الجزائرية موجهة أساسًا للإستيراد بدلًا من الإستثمار بنسبة تصل إلى 60% أو 70% موجهة لعمليات التجارة الخارجية.

- هيكل ملكية البنوك: يتسم هيكل ملكية الجهاز المصرفي الجزائري بالمساهمة الكبيرة للقطاع العمومي تصاحبه سيطرة كاملة لهذا القطاع على إدارة وعمليات البنوك، وقد أثر وجود الملكية والسيطرة في الهيكل للمصارف على استراتيجيات وعمليات المؤسسات البنكية بشكل كبير، وعلى الرغم من سياسة التقليل من نسبة ملكية القطاع العمومي في البنوك وتخفيف قيود الدخول إلى القطاع المالي والمصرفي، إلا أن القطاع العمومي مازال يملك حصة الأسد في الجهاز المصرفي، حيث من بين 25 بنك ومؤسسة مالية معتمدة، تملك السلطات العمومية 11 مؤسسة مالية وهي الأكثر حجمًا.³⁸

- ضيق السوق النقدي الأولي والثانوي: يحتاج الجهاز البنكي إلى وجود سوق نقدية منظمة ومتطورة، لما لها من أهمية بالغة لا يمكن تجاهلها، حيث يتم من خلالها تأمين السيولة النقدية وتوفير أدوات الدفع للبنوك، ومن خلال ذلك تستطيع هذه البنوك تمويل النشاط الإقتصادي بمختلف قطاعاته، وتتمكن كذلك السلطات النقدية من ممارسة رقابة فعالة على الائتمان والنقود في الإقتصاد، وتقاس درجة نمو السوق النقدي بعدة مؤشرات لعل أهمها: الحجم الكلي للودائع، تطور الحجم الكلي للقروض، تعدد وتنوع الأصول النقدية والمالية، تعدد وتنوع البنوك المتعاملة في السوق وقدرتها على توفير أدوات الدفع، والقيام بعملية تمويل النشاط الإقتصادي بأقل تكلفة ممكنة، في حين يعتبر السوق المالي سوق الإدخار شبه السائل والائتمان طويل الأجل.³⁹

ومن خلال ما سبق نلاحظ أن مجمل الإصلاحات المصرفية التي شرعت فيها الجزائر، تعتبر كمهد أو استعداد للتحويل والدخول في إقتصاد السوق، الذي يكون مبني على القطاع الخاص والمنافسة.

³⁸ تقرير بنك الجزائر السنوي، 2007، «التطور الإقتصادي والنقدي للجزائر»، أكتوبر 2008، ص 100-101.

³⁹ زواوي فضيلة، مرجع سبق ذكره، ص 113.

خلاصة الفصل.

نظرا للتطورات الحاصلة في العلاقات الإقتصادية التي أدت إلى تزايد الحاجة إلى البنوك وذلك راجع للوظائف العديدة والمتنوعة التي تقوم بها هذه المؤسسات، ويعتبر توفير مصادر التمويل من أهم هذه الوظائف والتي تساهم بشكل كبير في تنمية الإستثمار الوطني، وعملية تمويل الإستثمار تتعدد وتتنوع حسب المشاريع الاستثمارية المخططة والتي يجب أن تكون محققة لأهداف الإقتصاد الوطني، وعليه فالسياسة التمويلية من أهم أساليب التمويل البنكي للمشاريع الإقتصادية والتي تتم وفقا لإجراءات ومعايير معينة، كما أن عملية التمويل هذه قد تتجسد في شكل برامج تمويلية للقطاعات والمؤسسات الإقتصادية، وقد تواجه مجموعة من المعوقات التي قد يتعرض لها البنك جراء منحه للقروض والتعامل مع مختلف الفئات من الأعوان الإقتصاديين.



الفصل الثاني

فصل السكك

في الجنائز

تمهيد:

يعتبر السكن عنصر أساسي لحياة الفرد وهذا لأنه وسيلة من وسائل التنمية الاقتصادية، لأن كل إنجاز سكني يعطي للإقتصاد انتعاش وتقدم أكثر لأنه يحرك العمالة والمصانع وكذلك يحقق الإستقرار الإجتماعي والإقتصادي وبالتالي الإستقرار السياسي.

ولقد أدت مشكلة السكن في الجزائر خلال العشرية الأخيرة إلى إعادة نظر الدولة في هذا القطاع، خاصة عند مقارنة الدخل مع القدرة الشرائية للمواطن، رغم أن هذا القطاع يعتمد كلياً على الدولة في الإنجاز التمويل والتوزيع.

وفي ظل هذه الأوضاع التي أفرزت على تفاقم أزمة السكن، كان على الدولة أن تعيد النظر في مسار سياستها السكنية خاصة بعد شروعها في الإصلاحات على مختلف قطاعاتها نتيجة التخلي عن النظام الإشتراكي وتبني نظام إقتصاد السوق.

وعليه حاولنا في هذا الفصل أن نعطي صورة واضحة ومبسطة حول السكن و معالجة مسار السياسة السكنية في الجزائر لفترة ما بعد الإصلاحات من خلال ثلاثة مباحث، و هذا بالتطرق إلى أهم التحولات التي عرفها قطاع السكن من حيث التعدد في الأنماط السكنية و فتح المبادرة أمام القطاع الخاص وغيرها من التحولات.

المبحث الأول: السكن وبرامج التمويل.

المبحث الثاني: برامج السكن في الجزائر.

المبحث الثالث: الضمانات المقدمة على القروض.

المبحث الأول: السكن وبرنامج التمويل.

يتميز السكن بعدة خصائص إقتصادية وإجتماعية إذ يعتبر أهم استثمار تتجزه الأسر في حياتهم، ولذلك فإن الأسر تنفق أكبر نسبة من دخلها على هذه السلعة وبذلك فإن الإدخار من أجل السكن يعتبر أهم حافز لإدخار الأسر.

فالسكن بهذا المفهوم يعتبر من المجالات الواسعة للإستثمار لأنه يدرى دخلا منتظما، و إذا كان السكن ثابت من حيث الحيز المكاني إلا أن موقعه يجعله بالنسبة للأماكن المكتملة له كشبكة مواصلات، وعليه فالسكن يعد أداة تنمية إقتصادية كلية ينبغي النظر إليه بوصفه مكملا للقطاعات الأخرى.

وحاولنا في هذا المبحث إعطاء صورة مبسطة حول السكن و أهميته والتمويل السكني فيما يلي:

المطلب الأول: مفهوم السكن وأهميته.

للسكن أهمية كبيرة تتجلى من خلال مفهومه الواسع ومن خلاله دوره الكبير سواء على الصعيد الإقتصادي أو الإجتماعي وحتى السياسي، وللتعرف على السكن أكثر يمكن ذكر صورة واضحة ومبسطة حول السكن وأهميته.

أولاً: مفهوم السكن يرى المفكر " نفيت آدم Nevitt Adam " من خلال كتابه " المشكل الإقتصادي للسكن " على أن السكن عبارة عن " حق وإحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة".¹

السكن يعد جزء من عملية التنمية الإقتصادية والإجتماعية الشاملة بحيث تتم عملية إنشاء السكنات في إطار الخطة العامة للبلاد وهو يعني بإختصار إقامة المشروعات السكنية المتكاملة، التي تتوفر لها الأراضي الواسعة لإقامة المباني ومختلف الأطر الأساسية المادية وأنواع الخدمات الإجتماعية التي يحتاج إليها الأفراد لتكوين المجتمع الإنساني.²

ثانياً: أهمية السكن إن للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد باعتباره حاجة ضرورية لا يمكن أن يستغني عنها، غير أننا يمكن أن نحصر هذه الأهمية في ثلاث جوانب أساسية أو رئيسية وهي:

الجانب الإقتصادي، الجانب الإجتماعي، والجانب السياسي وسنتعرض لهذا بالتفصيل.

أ- **الأهمية الإقتصادية للسكن:** يلعب قطاع السكن دورا كبيرا إذ أنه مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الإقتصادية الأخرى بواسطة مكانزمات مالية، ضريبية، إقتصادية، فأن هذا الإرتباط على النشاط الإقتصادي

¹Nevitt Adam Adela, **The economic problem of housing**, Ed Land, Me camillion , England 1975, P 189

² إسماعيل إبراهيم الشيخ دة، إقتصاديات الإسكان، عالم المعرفة، الكويت، 1988، ص 14 .

يتمثل في تمويل نشاطات البناء، شراء السكن وكذا شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن، أما آثار الضريبة على قطاع السكن فإنها تتمثل في نسب الضريبة المفروضة والإعفاءات المقدمة.

فعلى الصعيد الإقتصادي، يمثل السكن في المتوسط نسبة تتراوح بين 60% إلى 70% من مجموع النشاط الصناعي العمراني، ويشغل في المتوسط عمالة تتراوح ما بين 150000 إلى 170000 عامل (أي يتراوح بين 7% إلى 9% من الفئة النشطة)، كما يمثل الإستثمار السنوي في إنجاز السكنات نسبة تتراوح بين 6% إلى 8% من الناتج الوطني الخام وبين 25% إلى 33% من مجموع الإستثمارات لفترة زمنية معينة¹.

ب- الأهمية الإجتماعية:² يعتبر السكن من أهم وأكثر الضروريات لحياة الفرد، فحرمانه منه يؤدي به إلى الإحباط النفسي والإجتماعي ويجعله يسلك سلوكا غير سوي قد لا ترضاه لا الفضيلة، ولا القيم الإنسانية ولا الخلق الكريمة. وللإشارة فقط، بغض النظر على حصول الفرد على سكن بصفة مجانية أو بأسعار رمزية لا تضاهي تكلفة إنجازها من طرف السلطات، فإن الحصول على سكن يأخذ شكلين:
إما الحصول على سكن بصفة الملكية، أو الحصول على سكن بصفة الكراء.

* فيما يخص الحصول على سكن بصفة الملكية: فهنا نجد الفرد يتحمل تكلفة عالية نسبيا أي يتحمل ثمن المسكن الذي يريد أن يحصل عليه، وتدفع هذه التكلفة عادة عند شرائه لهذا المسكن، غير أن ملكية السكن تعطي له جملة من الإيجابيات، فمن جهة تعد كأداة استقرار اجتماعي لأنها توفر له المأوى الدائم والمؤمن، كما أنها تحمي أمواله المدخرة والتي استثمرها في شراء المسكن من ظاهرة الوهم النقدي، من جهة أخرى.

* أما فيما يخص الحصول على سكن بصفة الكراء: فهذه الطريقة تعد كحل للذين ليس لهم موارد مالية كافية من أجل الحصول على ملكية سكن، فتسمح لهم بحرية تغيير مكان إقامتهم بسهولة أكبر من الحالة الأولى "السكن عن طريق الملكية" غير أن هذه الحالة رغم أنها تحل مشكل السكن لبعض الأفراد ذوي الدخل الضعيفة، إلا أنها تبقى كحل مؤقت ولفترة زمنية معينة والفرد قادر أن يفقد سكنه في أي وقت.

وعليه فالمسكن هو الخطوة الأولى لتحقيق البناء الأسري أولاً، ثم سلامة المجتمع وإستقراره ثانياً، لأنه لا يمكن تصور الأمن والإستقرار الإجتماعي إذا لم تكن هناك علاقة ودية ومبنية على أساس الإحترام

Jean peythieu, **Le financement de la construction de logement**, édition sirey, Paris ,France,1991,p1

1

Jean Peythieu , **OP Cit** , p5²

المتبادل بين أفراد المجتمع، ولن يتحقق ذلك إلا إذا توفرت عدالة إجتماعية حقيقية في مجال توزيع السكنات بالخصوص لإرضاء الشريحة العريضة من المجتمع، والتي تتطلع لمثل هذه الخدمات الإجتماعية.¹

ج- الأهمية السياسية للسكن: إن ظهور بوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة، وتتمثل في الأحزاب السياسية التي تبنت وبقوة مشكل السكن في برامجها التنموية، وإذا كان هذا الأمر قد أضحى من العناصر الأساسية لأي تنمية وطنية، فإنه وبالمقابل يأتي في إطار كسب أصوات الناخبين لأي تجمع سياسي للوصول إلى السلطة، إذ أصبحت إحدى الوعود الأولى للناخبين.

ومن الأمور التي أصبحت تثير الإنتباه، الإعتقاد السائد بين أفراد المجتمع على أن مشكل السكن في الوقت الحاضر قد أصبح في عداد المشاكل العالمية التي يصعب حلها، حتى أن الكثير من المسؤولين الذين تعاقبوا على السلطة أدركوا حقيقة واحدة وهي " حينما يكون قطاع البناء والسكن بخير، فإن كل القطاعات الأخرى تكون كذلك ".²

المطلب الثاني: مفهوم التمويل السكني ومصادره.

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

أولاً: مفهوم التمويل السكني.

يمكن أن نعرف التمويل السكني على أنه عبارة عن إستثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة، وتكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الإحتياجات للمساكن من جهة، والإرتفاع المستمر في تكلفة البناء من جهة أخرى.³

ثانياً: مصادر التمويل السكني (أنواع التمويل السكني) لم تعرف المؤسسات التمويلية شكلا واحدا من أشكال القروض، بل عرفت العديد من الأصناف التي قد يمكن حصرها فيما يلي:

1- التمويل حسب مدة القرض: تعتبر الفترة الزمنية للقرض من المؤشرات المستخدمة في النشاط الإسكاني لإيجاد أصناف القروض التي ترتبط بها، فهذا المعيار يعتمد على القروض قصيرة الأجل والقروض طويلة

¹ علالي مهدي، أولاد سعيد حورية، « سياسة السكن بالجزائر»، مذكرة تدخل ضمن نيل شهادة الدراسات التطبيقية، جامعة التكوين المتواصل، تخصص قانون العلاقات الإقتصادية الدولية، مركز أدرار، ص 7 - 8 .

² عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، legende، برج الكيفان، الجزائر، 2007، ص 19.

³ <http://www.startimes.com> ، 15:45 ، 15 - 03 - 2016 ،

الأجل حيث أن هذا المعيار الموضوع القائم بين المصارف التي تقدم الأموال المطلوبة لعمليات البناء وبناءً عليه فإن التمويل بحسب مدة القرض يشمل الأنواع التالية:¹

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

ب - **قروض طويلة الأجل:** هي الأموال التي يتم تقديمها من قبل البنوك الإسكانية أو المشابهة لها مثل بيوت الرهن أو شركات التأمين، ويحدد النظام الأساسي لكل من هذه المؤسسات الأهداف التي يسعى إلى تحقيقها وموارد البنك وإجراءات الإقتراض المختلفة والسياسات الإقتراضية من حيث آجال القروض، وأولويات التسليف والمحسوبان.

وتعتبر بنوك الإسكان من المصارف المتخصصة التي تتولى تقديم الإئتمان السكني طويل الأجل للأفراد الراغبين في شراء المساكن أو إقامتها أو ترميمها كما تعتبر بيوت الرهن من الأوردة الإيداعية التي تعمل على إقراض المشترين للأراضي الإسكانية والمباني السكنية مقابل رهن ما يتم شراءه منها سواء بغرض التأجير أو الإمتلاك، إلا أن هذا النوع من المؤسسات المالية لم يتم التعامل به في بلدان العالم الثالث لانعدام الوعي المعرفي أولاً، ولوجود القيم الإجتماعية التي لا يمكن أن ترضي المرء ليشارك غيره في أمواله المنقولة أو غير المنقولة إلا في الحالات شديدة الضرورة.

ويمكن لشركات التأمين وإعادة التأمين أن تقوم بالأدوار العديدة في قطاع الإسكان فهي علاوة على أنها من ملاك البنائات السكنية التي تعمل على تأجيرها إلى الآخرين للإستفادة من العوائد الإيجارية فإنها تتولى تقديم القروض الإئتمانية السكنية، كما تعتبر هيئات تمويلية وسيطة تتخذ من الأعمال المصرفية نشاطاً أساسياً لها، بل تقوم بدور الوسيط لما يتوفر لديها من الأموال المتراكمة.

2- التمويل حسب المصدر: تُتخذ المصادر التمويلية من المعايير التي تحدد بعض الأصناف الإئتمانية التي يتم تقديمها للأنشطة العقارية الخاصة ببناء المساكن أو الأنشطة المعاونة للإسكان، ولا خلاف في أن يشير هذا المعيار للنطاق الجغرافي للقروض وما يترتب عليه وجود ما يسمى بالمصادر الداخلية للتمويل والمصادر الخارجية لعمليات الإئتمان العقاري، ويمكن عرضها كما يلي:²

أ- **المصادر الداخلية للتمويل:** هي أحد أنواع الإئتمان الإسكاني التي تعمل على توفير الموارد الإسكانية كالأراضي والأبنية وهي المصدر الأساسي من حيث حجم المبالغ التي يمكن أن تقوم بتقديمها.

¹ إسماعيل إبراهيم الشبخ درة، مرجع سبق ذكره ، ص 160.

² إسماعيل إبراهيم الشبخ درة، مرجع سبق ذكره ، ص ص 154 - 165.

وهذا يرجع لوجودها على مقربة من المقترضين وسهولة الإجراءات المتخذة وإلى تعدد الهيئات التمويلية التي يتكون منها هذا المصدر ومن الضروري أن يتصرف مفهوم مصادر التمويل الداخلية إلى كل من:

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

وبالإضافة إلى دور البنوك التجارية كأحد المصادر المحلية للتمويل فهي تختلف من حيث ملكيتها من قبل الحكومة، أو كونها من المؤسسات الخاصة أو المشتركة، كما أنها تفتقر من حيث سيطرة النفوذ الأجنبي عليها أو خضوعها للسيادة الوطنية وحسب انتشارها الجغرافي في كافة أرجاء البلاد أو تركيزها في إحدى المدن الرئيسية.

وتأتي المؤسسات المالية الوسيطة في المرتبة الثانية بعد الجهاز المصرفي من حيث الأهمية في مصادر التمويل وهي التي تتكون من الصناديق المالية، وشركات التأمين وإعادة التأمين والشركات العقارية.

ب- المصادر الخارجية للتمويل: وتعتبر من الأصناف حديثة النشأة التي ظهرت مع تزايد الإعتقاد بأهمية التعاون الدولي في حل مشاكل الإسكان ولم يكن الإلتئام المشترك من جانب الحكومات والمنظمات الدولية والإقليمية بل ظهر في الأنشطة الإجتماعية كالإسكان مثلا بعدما تبين التقصير الكامل للطابع الإجتماعي وهي لا تختلف عن مثيلاتها الإقتصادية وذلك في سبيل القيام بالتوازن في عملية التنمية التي أصبحت مطلبًا دوليًا وبناءً عليه يظهر الإلتئام الدولي للسكن من خلال المؤسسات المالية العربية والدولية على السواء، أما فيما يتعلق بالمؤسسات المالية الدولية فنجد:

*البنك الدولي لإنشاء والتعمير: يعتبر من أشهر الهيئات ذات الأطراف المتعددة التي تعمل على تقديم المساعدات وذلك بتمويلها للعشرات من المشروعات السكنية في أنحاء متفرقة من دول العالم، علما بأن المملكة المغربية إعتبرت أكثر الدول العربية حصولا على الأموال من هذا المصرف لإنشاء 40000 وحدة سكنية ولقد بلغ مجموع المبالغ المقترضة منه 170 مليون دولار وبفائدة قدرها 9% ولمدة 17 عاما وبضمان من وزارة المالية للدولة.¹

كما حصلت الجزائر على قرض في 25 جوان 1998 قدر ب 150 مليون دولار من أجل تمويل مشروع إنجاز سكنات موجهة للطبقات ذات الدخل الضعيف.²

* الصندوق المركزي للتعاون الإقتصادي:³ ويهدف هذا الصندوق إلى تقديم القروض الإسكانية لمجموعة الأقطار الأفريقية الناطقة باللغة الفرنسية حيث قدم نحو ثلثي قروضه إلى مؤسسات الإسكان في البلدان التي

¹ إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، مرجع سبق ذكره، ص 163 .

² عيسى بوروي، « دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني SRH »، مذكرة مقدمة ضمن نيل شهادة الماجستير في العلوم الإقتصادية، جامعة العقيد لحاج لخضر، باتنة، 2013-2014، ص 32.

³ عيسى بوروي، المرجع أعلاه، ص 36.

تقع جنوب منطقة الصحراء الأفريقية وتسعى الدول الأوروبية بصفة عامة إلى تقديم الإئتمان والإعانات للمحافظة على العلاقات التقليدية مع أقطار القارة السوداء التي وقعت تحت نفوذها وقتا طويلا من الزمن.

* الوكالة الأمريكية للتنمية : تعتبر الولايات المتحدة من أنشط دول العالم في مجال التسليف الإسكاني، ولقد عملت على إيجاد مؤسسات مثل " بنك التنمية للدول الأمريكية " أو " الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية " التي تنشط في هذا المجال ولقد اعتبرت تونس من الدول التي استطاعت أن تحصل على القروض من هذه الوكالة والتي تمتد إلى ثلاثين عاما لبناء المساكن الجديدة البالغ عددها 2898 مسكنا.

بالإضافة إلى المنظمات والهيئات الدولية، نجد منظمات عربية لتمويل الإسكان حيث يتم التمويل على صعيد التعاون العربي من الأجهزة العربية العاملة في حقل الإئتمان الإقليمي، نذكر منها:¹

*الصندوق العراقي للتنمية الخارجية: لقد قدم هذا الصندوق مبلغ ستة ملايين دولار للمملكة الأردنية بفائدة قدرت ب 2.5 % ولمدة عشرين عام، وتتولى مؤسسة الإسكان الأردنية مسؤولية إبرام الإتفاقيات المالية نيابة عن الحكومة وذلك بهدف تسليف الأموال المقترضة للأفراد الذين يتقدمون إليها بطلبات الإقتراض لإستثمارها في الأغراض الإسكانية.

* المؤسسات الليبية العاملة في حقل الإئتمان: قيام المؤسسات الليبية العاملة في حقل الإئتمان بتقديم القروض التي تبلغ 45 مليون دولار إلى المغرب عام 1977 بفائدة لا تزيد في المتوسط عن 2 % وذلك بهدف إعادة بناء المساكن القديمة والأحياء الفقيرة فيها، وتستحوذ مشكلة مدن الصفيح في هذه الدولة على أذهان المسؤولين في قطاع الإسكان للعمل على التخلص منها بقدر الإمكان.

* المؤسسات المالية الكويتية: تعتبر من أنشط الأجهزة العاملة في حقل الإئتمان الإقليمي ذي البعد الثنائي، ولقد ظهر أثر ذلك في القروض المقدمة إلى كل من تونس والمغرب والسودان.

3- التمويل بحسب ملكية الأموال المستثمرة:² إن ملكية الأموال التي يتم إستثمارها في النشاط السكني، تعتبر أحد المقاييس المتبعة لمعرفة بعض الأنماط التمويلية، و من هنا يمكن تصنيف هذه الأخيرة إلى تمويل عام، تمويل خاص وتمويل تعاوني.

أ - **التمويل العام:** من الضروري أن يعتمد التمويل العام على مقدار ما تخصصه الدولة من الإعتمادات المالية للأجهزة الإدارية المسؤولة عن قطاع التشييد والبناء.

¹ عيسى بوراوي ، نفس المرجع، ص، 37 .

² إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، مرجع سبق ذكره، ص 169 .

غير أن ارتفاع التكاليف السكنية يتطلب من الدول أن تزيد ما تعتمد من جملة المبالغ التي يجب استثمارها في الأنشطة الإسكانية المختلفة، ويأتي هذا الإجراء في الوقت الذي تزداد فيه الإحتياجات السنوية من المساكن نظرا لزيادة أعداد السكان.

حجم الإلتزامات المالية للدولة يعتمد على مقدار تدخل هذه الأخيرة في الحياة الإقتصادية والإجتماعية، فهي في تزايد مستمر بالنسبة للدول النامية خاصة التي تتخذ الأسلوب الإشتراكي منهجاً إقتصادياً لها، فالجزائر سابقا عند إتباعها للنظام الإشتراكي وصلت حجم الإلتزامات المالية إلى أكثر من 6% من الميزانية العامة للدولة بينما لا تزيد عن 2% من الميزانية العامة للمغرب.¹

ب - التمويل الخاص:² هو ذلك التمويل الذي يتم من خلال مساهمة الأفراد والشركات ذات الشخصية الإعتبارية المتخصصة من أموال لبناء أو إنجاز السكنات، ويعتمد القطاع الخاص في أمواله على ما يتم توفيره من الإذخارات الشخصية، كما أنه غالبا ما يلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل والتي تتمثل في الأجهزة المالية للنظام المصرفي.

والملاحظ أن هذا النوع من التمويل يقل في الدول النامية التي تميل الحكومة عادة إلى التدخل المباشر في قطاع السكن والأشغال العمومية.

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

* تمويل التصاميم الهندسية والمعمارية.

* تمويل عمليات تنفيذ المشاريع السكنية.

* تمويل إسترداد مواد البناء وعتاد الأشغال العمومية.

* دفع الأجور العمالية... الخ.

ج- التمويل التعاوني: يتمثل التمويل التعاوني في الإعتمادات المالية التي توفرها الجمعيات السكنية بقصد إنجاز نمط من السكنات، يطلق عليها اسم " السكنات التعاونية ".

¹ علالي مهدي، مرجع سبق ذكره ، ص 16 .

² إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، مرجع سبق ذكره، ص 170.

غير أنه، على الرغم من أهمية هذا النوع من التعاون السكني في الحياة الاقتصادية والاجتماعية بصفة عامة فإنه بالنظر إلى قطاع السكن، يعتبر حديثاً عابراً لدى بعض دول العالم الثالث نظراً لعدم الوعي بأهمية هذا النوع من التمويل، فعلى سبيل المثال، عرفت الجزائر هذا النوع من التمويل على إثر تشكيل تعاونيات عقارية بفضل المرسوم رقم 76 - 92 الصادرة في 23 أكتوبر 1976.¹

المبحث الثاني: برامج السكن في الجزائر.

تعد المشكلة السكنية في الجزائر من أعقد المشاكل التي تعاني منها، والجدير بالذكر أن مشكل السكن ليس بحديث العهد وإنما تؤول جذوره إلى عهد الإستعمار الفرنسي، بل وقبله في بعض الأحيان.

ولقد تفاقمت هذه الأوضاع بعد الإستقلال بسبب الإهتمام بحل مشاكل أخرى أعطت لها السلطات الجزائرية أولوية، في الوقت الذي عرفت فيه الجزائر زيادة سكانية كبيرة بسبب ارتفاع نسبة النمو الديموغرافي من جهة والارتفاع المستمر في مستوى المعيشة من جهة أخرى، إن مثل هذه الأسباب ساهمت بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في تعقيد المشكلة.

الطلب الأول: السياسة السكنية من خلال مخططات التنمية (1967-1989).

بعد الإستقلال، مشكل السكن لم يكن بنفس الحدة بين المدن والأرياف، فحالة الريف كانت أكثر تضرراً، وهذا راجع للخراب الذي خلفه الإستعمار وبالنسبة للمدن الجزائرية، فبمغادرة المعمرين أو الفرنسيين جعلت العديد من السكنات في المدن خاصة فارغة، مما جعل السلطات الجزائرية آنذاك تعتقد أن المدن لن تعرف أزمة السكن، وعليه فجل الإجراءات المتخذة أعطت الأولوية لإنجاز السكنات الريفية، وبعد تبني الجزائر لنظام الإقتصاد الموجه (المخطط) من خلال مخططات التنمية، حاولت أن تلم بهذا المشكل، وتبني كل مخطط سياسة سكنية خاصة به.

أولاً: أهم البرامج السكنية لفترة (1962-1966) لقد عرفت عملية إنجاز السكنات في الجزائر توقفاً خلال سنة 1962 بسبب الحدث العظيم الذي عرفته الجزائر المتمثل في استقلالها واستقر الجزائريون في السكنات الفارغة التي تركها المعمرين الفرنسيين بعد رحيلهم، وعليه لم تولي السلطات الجزائرية آنذاك الإهتمام لقطاع السكن على غرار القطاعات الأخرى غير أنه ومن خلال ميثاق طرابلس لسنة 1964، لوحظ أن السكنات الفارغة والمهجورة التي تركها الفرنسيين لا تكفي لإيواء واستيعاب المواطنين الجزائريين خاصة الذين تدفقوا من الأرياف نحو المدن، وكان لا بد على السلطات الجزائرية إنجاز أكثر من 75000 سكن جديد في المدن وأكثر من 65000 سكن في الأرياف حتى تخلق توازن بين الريف والمدينة، من هنا أخذت

¹ عيسى بوراوي ، مرجع سبق ذكره ، ص ص 38 - 39 .

الدولة الجزائرية على عاتقها مسؤولية إنجاز السكنات، فاتجهت في بادئ الأمر إلى إتمام البرامج السكنية التي تركتها السلطات الفرنسية قيد الإنجاز.¹

ولعل أهم هذه البرامج تمثلت في:²

1- برامج سكنات من نوع "هياكل les carcasses": بعد الإستقلال، من بين أوائل عمليات تدخل الدولة في قطاع السكن، إتمام إنجاز السكنات التي لم يتم بعد إتمام إنجازها أي السكنات قيد التنفيذ الذي يطلق عليها إسم " هياكل les carcasses ".
هذه البرامج تمثلت في 16661 سكن و حدد تاريخ إتمامها سنة 1977.

2- برامج سكنات " نظام الرهن العقاري " FDH " le fond de dotation de l'habitat " :

تتمثل هذه البرامج في السكنات ذات الطابع الإقتصادي التي يتم تمويلها من طرف " نظام الرهن العقاري" وفي هذا الصدد، أصبح قرار تمويل هذا النمط من السكنات يقع على عاتق الخزينة الجزائرية.
تمثلت هذه البرامج في 9985 سكن و حدد تاريخ إتمامها سنة 1970.

3- برامج سكنات " ذات الإيجار المتوسط " HLM " habitat à loyer modéré :

بعد الإستقلال، تدخل الدولة في مجال السكن، مس كذلك برامج السكنات " ذات الإيجار المتوسط، التي لم يتم إتمام إنجازها من طرف السلطات الفرنسية، والملاحظ أن الدولة الجزائرية آنذاك، ونظرا لمراعاتها للظروف التي كان يعيشها المواطن الجزائري، حددت أن تكون الإيجارات المدفوعة من طرف المواطنين رمزية ومدعمة نظرا لأن الإيجار الحقيقي لا يتناسب مع القدرة المعيشية للمواطن الجزائري.

قدر حجم هذه البرامج بـ 8303 سكن، ويتم توزيعها كليا إلى غاية سنة 1975.

*أهم إنجازات فترة (1962-1966): لوحظ أن فترة 1962-1966 التي سبقت المخططات التنموية بعد الإستقلال، أسفرت عن الإنجازات التالية :

- 16000 سكن ريفي والقضاء على 1200 بيت قصديري.

- إنجاز 2000 مسكن من نوع " سكنات نظام الرهن العقاري " FDH .

- إنجاز 1400 سكن من نوع " سكنات ذات الإيجار المتوسط " HLM .

¹ http://www.constantineaps.dz/spip.php?page=imprimer&id_article=12016,20-03-2016,14:30.

² علالي مهدي، مرجع سبق ذكره، ص ص 11-13.

ثانياً: السياسات السكنية من خلال المخططات التنموية للفترة (1967-1989).

اجتاز قطاع السكن عدة مراحل خلال السنوات الأخيرة، فكانت جهود الدولة تهدف إلى الاستجابة للطلب المتزايد في مجال السكنات من خلال برامج تنموية عدة بحيث أنها حاولت التحكم في هذا القطاع للحد من أزمة السكن ومحاولة القضاء عليها.

أولاً: مرحلة المخطط الثلاثي (1967-1969)¹ أعطى المخطط الثلاثي انطلاقة جديدة لبعض الإستثمارات، وذلك في سبيل خلق مؤسسات عمومية تنشط في مجالات متعددة، غير أنه أعطيت الأولوية للنشاطات الصناعية بصفة خاصة، حيث خصص ما يقارب 45 % من الإستثمارات للنشاط الصناعي.

أما فيما يخص مجال السكن، فأعطى المخطط الثلاثي أهمية له وعالج سياسته من خلال.

* إنهاء إنجاز السكنات في طور الإنجاز، وهي إما سكنات من نوع "سكنات ذات الكراء المتوسط" أو "هياكل السكنات" وقدرت السكنات بـ 38000 وحدة سكنية.

* تسطير برنامج سكني بتكلفته 100 مليون دج ينجز خلال 3 سنوات يخص إنجاز 10500 وحدة سكنية.

* كما تم تخصيص برنامج سكني خاص لإنجاز من 500 إلى 1500 سكن للمجاهدين وذوي الحقوق.

ومما تجدر الإشارة إليه، أن تبني سياسة سكنية جديدة "من خلال المخطط الثلاثي" وجدت عوائق كثيرة خاصة في المرحلة الأولية، ويرجع ذلك إلى عدة أسباب وعليه، وأمام هذه الوضعية الحرجة، تم تأسيس لجنة وزارية، وكان على عاتق هذه اللجنة، دراسة الوضعية التي يعيشها الإقتصاد خاصة قطاع البناء ودراسة مختلف الحلول والإجراءات الواجب اتخاذها في هذا المجال.

ومن بين النتائج التي تم تسجيلها على إثر الإجراءات التي قامت بها هذه اللجنة هو الإنطلاق في إنجاز 16686 سكن ما بين فترة 1966-1968، وعملت الخزينة الجزائرية لتمويل هذه المشاريع.

1- **برنامج السكن الحضري:** لقد شمل المخطط الثلاثي انطلاقة برنامج إنجاز سكنات حضرية بغلاف مالي قدر بـ 160 مليون دج، وهذا من أجل إنجاز 9548 سكن وهذا طيلة سنوات المخطط.

2- **برنامج السكن الريفي:** على الرغم من الأهمية التي أولتها السلطات لهذا النوع من السكنات، إلا أن النتائج المحققة بقيت بعيدة كل البعد عن إرضاء الطلبات على هذا النوع من السكن، ومع هذا نجد بعض البرامج حققت فقط 16877 سكن ما بين فترة 63-66 بتكلفة قدرت 125 مليون دج، وفي ظل هذه

¹ عيسى بوراوي، مرجع سبق ذكره، ص ص 45-47 .

الظروف السيئة لإنجاز السكنات، سطر المخطط الثلاثي أهداف أخرى وتكمن في إتمام عملية إنجاز 7400 سكن.

والجدول التالي يوضح أهم البرامج السكنية الحضرية والريفية للفترة 1967-1969.

الجدول رقم (01): برامج السكنات الحضرية والريفية من 1967-1969.

الوحدة: الوحدات السكنية.

البرامج السكنية	1967	1968	1969	مجموع القروض 10	سكنات في طور الانجاز	سكنات لم ينجز بعد
السكن الحضري	2292	2201	5055	160	1006	13943
السكن الريفي	3125	4141	4846	87	5273	4810

المصدر: جعيل جمال، « نحو نظرة إستراتيجية لسياسة السكن في الجزائر»، أطروحة مقدمة ضمن نيل درجة الدكتوراه، قسم التسيير، جامعة لحاج لخضر، باتنة، 2010-2011، ص 123.

ثانياً: مرحلة المخطط الرباعي الأول (1970-1973)¹ لقي قطاع السكن إهتماماً أكبر من حيث نسبة الإستثمارات المخططة الموجهة إليه مقارنة بالمخطط الثلاثي السابق، سواء من حيث المبالغ المرصودة للقطاع أو من حيث نسبة الإستثمارات الموجهة إليه مقارنة بإجمالي الإستثمارات المعتمدة في الخطة، حيث بلغت قيمة الإستثمارات المخصصة لقطاع السكن 1520 مليون دينار بنسبة 5.5%.

1- برنامج السكن الحضري: بغلاف مالي قدره 1200 مليون دج، تم تسطير برنامج إنجاز السكنات حسب المخطط الرباعي قدر بـ 45000 سكن حضري، خاصة وأن جل المدن الجزائرية آنذاك عرفت تمركز صناعي مما جعل الفئات الإجتماعية تتمركز حولها وبالتالي خلقت ظاهرة النزوح الريفي.

غير أنه وفي حقيقة الأمر، لم ينجز سوى 18000 سكن بغلاف مالي قدر بـ 1500 مليون دج.

2- برنامج السكن الريفي: إن انشغال السلطات العمومية بترقية المستوى المعيشي للفلاح بالريف، كان من أولويات برامج التنمية الشاملة التي عرفت بلادنا في مرحلة المخطط الرباعي الأول، فكان ذلك عن طريق إقامة المئات من التجمعات السكانية والإهتمام أكثر بتحديث القطاع الزراعي مع إعطائه الأهمية القصوى بالتدعيمات المالية المعتبرة والتي من شأنها أن تضمن نوعاً من الإستقرار لدى الفلاح ليتحقق بذلك التنمية الشاملة من جهة، وإحداث التوازن عبر التراب الوطني من جهة أخرى.

¹ بوروي عيسى، مرجع سبق ذكره، ص ص 47-49 .

وخلال الفترة (1970-1973) تم إنجاز 24000 سكن ريفي من أصل 40000 سكن ريفي برمج إنجاز، بغلاف مالي قدره 994 مليون دج في الوقت الذي كان مخصص للبرنامج 305 مليون دج.

الجدول رقم (02): البرامج السكنية (الحضرية و الريفية) لفترة 1970-1973.

الوحدة: الوحدات السكنية.

البرامج السكنية	عدد السكنات	المنجزة	الفرق بينهما	نسبة الانجاز	المبرمجة	المستهلكة	نسبة الاستهلاك
السكنات الحضرية	45000	18000	27000	40%	1200	1500	125%
السكنات الريفية	40000	24000	16000	60%	305	994	32.5%

المصدر: جعيل جمال، « نحو نظرة إستشرافية لسياسة السكن في الجزائر»، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، قسم التسير، جامعة لحاج لخضر، باتنة، 2010-2011، ص125.
*جاناب التمويل: انطلاقا من المخطط الرباعي الأول، لم تستطع الدولة أن تتحمل عبء تمويل السكنات كما كان سابقا، فقد اتخذت إجراءات من بينها:¹

- تحويل ادخار العائلات المستفيدة من السكنات لتمويل هذه الأخيرة وفق نمط جديد يسمى " ادخار سكنات".
- صدور تعليمية وزارية سنة 1971، وبموجبها أصبح نظام تمويل السكنات يقع على عاتق الخزينة العمومية والصندوق الوطني للتوفير والإحتياط على النحو التالي:

- الخزينة العمومية: بنسبة 75 % على مدّة 40 سنة و بمعدل فائدة 1 %.
- الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط CNEP: بنسبة 50 % على مدّة 20 سنة و بمعدل فائدة 4.75 %.

مع نهائية مرحلة المخطط الرباعي الأول، صدرت تعليمية وزارية أخرى مع نهاية سنة 1973، حددت مفهوم جديد للسكن الحضري المخطط وأصبح تحت اسم " السكن الإجتماعي" المخطط وهذه السكنات تنجز من طرف "ديوان الترقية والتسيير العقاري" و ذلك ابتداء من سنة 1974.

¹ عبد القادر بلطاس، مرجع سبق ذكره، ص 110.

ثالثاً: مرحلة المخطط الرباعي الثاني (1974 - 1977)¹ تعتبر هذه المرحلة من المراحل التي أعطت دفعا قويا للإقتصاد الوطني، فعرف قطاع السكن زيادة من حيث المبالغ الموجهة إليه وزيادة من حيث نسبة الإستثمارات المخططة.

ولقد خصص البرنامج السكني للمخطط الرباعي الثاني شطرين من السكنات هما:

1- برنامج السكن الإجتماعي(الحضري):من أجل الوصول إلى إنجاز 100.000 سكن، حددت السلطات العمومية برنامج للسكن الإجتماعي من خلال المخطط الرباعي الثاني على النحو التالي:

- الإنطلاق في إنجاز 100.000 سكن بما فيها السكنات قيد التنفيذ.
- توزيع 90.000 سكن خلال هذه المرحلة كحد أدنى مع مراعاة تكلفة إنجاز هذه السكنات، حتى يكون مبلغ الكراء الذي يدفعه المستفيد من السكن يراعي قدرته الشرائية.

2- برنامج السكن الريفي: من خلال هذا المخطط عرف الريف نشاطا يتمثل في البرامج الخاصة بالبناء الذاتي وإتمام 1000 قرية فلاحية خلال هذه المرحلة، كما تمت الإنطلاقة في إنجاز أكثر من 300 قرية فلاحية والتي مثلت الثلث 3/1 من الأهداف المسطرة وذلك في إطار تحسين المستوى المعيشي للمواطن، باعتبار السكن أحد الركائز الأساسية له.

وبالإضافة إلى البرامج الطموحة التي سبق الإشارة إليها من خلال هذا المخطط، تمت العمليات التالية:

- إنجاز 20.000 سكن ريفي في إطار تحديث وتوسيع القرى المتواجدة.
- إتمام عمليات البناء الذاتي في حدود 40.000 سكن.

جدول رقم (03): تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرباعي الثاني.

الوحدة: الوحدات السكنية.

البرامج السكنية	السكنات المقدره	السكنات المنجزة	الفرق بينهما	نسبة الانجاز	تصريحات بمصاريف الانجاز	استهلاك المصاريف	الفرق بينهما	نسبة الاستهلاك
السكن الإجتماعي المخطط	100000	45000	55000	%45	5670	5200	470	%91

¹ بوراوي عيسى، مرجع سبق ذكره، ص ص49- 51.

السكن الريفي	100000	75000	25000	%75	2630	4300	1670	%163
-----------------	--------	-------	-------	-----	------	------	------	------

المصدر: جعيل جمال، « نحو نظرة إستراتيجية لسياسة السكن في الجزائر»، أطروحة مقدمة ضمن نيل درجة الدكتوراه، قسم التسير، جامعة لحاج لخضر، باتنة، 2010-2011 ص 126.

رابعاً: مرحلة المخططين الخماسيين (1980-1989) جاء المخططين الخماسيين الأول والثاني ليعطيا دفعا قويا ورسما سياسة سكنية اختلفت عن الطريقة السابقة وتم تقسيمها كما يلي:¹

المخطط الخماسي الأول (84/80) جاء لتنمية السكن وارتكز على ثلاثة محاور أساسية وهي:

➤ تنظيم المدن القديمة وتوسيعها.

➤ تطوير الحياة السكنية في الريف وتحديث مراكزه الحضرية في الولايات والدوائر والبلديات.

➤ بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا والصحراء.

وقد خصص ما يقارب 60 مليار دج لهذا القطاع، أي ما يعادل نسبة 15% من إجمالي الإستثمارات المتوقع إنجازها.

أما فيما يخص المخطط الخماسي الثاني، حضي بنسبة هامة من الإستثمارات حيث وصل المبلغ المخصص لقطاع السكن الى 86.45 مليار دينار، مع اتخاذ إجراءات لحل مشكل التأخر في الإنجاز.

والجدول التالي يبين لنا أهم البرامج السكنية خلال مرحلة المخططين الخماسيين.

جدول رقم (04): البرامج السكنية المبرمجة و المحققة خلال مرحلة المخططين الخماسيين.

الوحدة: الوحدات السكنية.

الفترة	حجم البرنامج (اجتماعي وريفي)	السكنات في طور الانجاز	السكنات المبرمجة وغير المنجزة	نسبة الانجاز
من 84/80	217444	171476	45968	%78
من 89/85	353123	231236	121887	%65

¹ جعيل جمال، « نحو نظرة إستراتيجية لسياسة السكن في الجزائر»، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، قسم التسير، جامعة لحاج لخضر، باتنة، 2010-2011، ص 128.

المصدر: بوراوي عيسى، « دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهنى SRH »، مذكرة مقدمة ضمن نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة العقيد لحاج لخضر، باتنة، 2013-2014، ص 52.

بعد ما عرفت الجزائر في المراحل السابقة نوع واحد من السكنات الحضرية إلى جانب السكن الريفي، ظهر نمط سكني جديد عرف بالسكن الترقوي إلى جانب فتح المجال أمام التعاونيات العقارية لتمارس نشاطها في إنجاز السكنات، وكانت برامج هذه الفترة كما يلي¹:

أولاً: برنامج السكنات الحضرية.

1- برنامج السكن الإجتماعي: خصص له غطاء مالي قدره 96.6 مليار دج، تم تخصيصها لإنجاز برامج سكنية اجتماعية.

جانب التمويل: لقد عرف نمط تمويل السكنات الإجتماعية في هذه الفترة تغييراً، فبعدما كان عبء تمويل السكنات يقع على الخزينة العمومية إلى جانب الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، صدرت تعليمة وزارية رقم 1 في 23 ديسمبر 1979 وأوكلت مرة أخرى مسؤولية تمويل السكن الإجتماعي إلى الخزينة العمومية ولوحدها (أي نسبة 100 %)، وذلك بمعدل فائدة 1% وعلى مدة 40 سنة، ويرجع السبب في ذلك إلى التمهيد إلى تبني سياسة جديدة وذلك عن طريق ظهور نمط سكني جديد وهو "السكن الترقوي" الذي يقع عبء تمويله على الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط.

2- برنامج السكن الترقوي: في بداية الأمر النوع الأول من السكنات الذي اعتبر "ترقوي" كان يسمى "الترقية الخاصة الفردية" أين كان المواطنون يقومون ببناء السكنات عن طريق مواردهم الخاصة، وبعدها جاءت الترقية الجماعية بفضل التعليم رقم 76-92 الصادرة في 23 أكتوبر 1976، التي سمحت للمواطنين تشكيل تعاونيات عقارية من أجل إنجاز سكنات الإستعمال العائلي.

وفي سنة 1986، تم تحديد الإطار القانوني المنظم للسكنات الترقية، عن طريق القانون رقم

86-07 الصادر في 04 مارس 1986، تم المصادقة عليه ودخل حيز التنفيذ في فترة تميزت بظهور الأزمة الاقتصادية بسبب انخفاض الإيرادات البترولية وظهور بوادر انتهاء الإقتصاد الإشتراكي.

جانب التمويل: بالنسبة لتمويل هذا النوع من السكنات (أي السكنات الترقية)، فيقع على عبء الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط عن طريق موارده أي ادخار الأفراد، ويوجه هذا النوع من السكن للبيع، ويتكفل

¹ علالي مهدي، مرجع سبق نكره، ص ص، 25-30.

بإنشاء هذه السكنات عدّة أطراف مثل مؤسسة الترقية السكن العائلي، ديوان الترقية والتسيير العقاري، الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، المؤسسات والخواص، البلديات إلخ.

ثانياً: برنامج السكن الريفي عمدت الدولة في هذه المرحلة الى إعطاء الريف أولوية في برامجها، وذلك في إطار خلق تنمية شاملة في الريف إضافة إلى الحد من ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن.

غير أنه وعلى الرغم من هذه الجهود الطامحة لخلق التوازن الجهوي، إلا أن نهاية سنوات الثمانينات أفرزت على أزمة سكن خانقة خاصة في المناطق الحضرية، مما جعل السلطات تفكر في إعادة النظر في سياستها السكنية اتجاه إنجاز السكنات الريفية.

المطلب الثاني: السياسات السكنية خلال فترة الاصلاحات (1990-2014).

خلال هذه المرحلة اتخذت السياسة السكنية اتجاه آخر، حيث ظهرت أنماط سكنية جديدة وظهور هيئات تمويلية جديدة تهتم بالنشاط السكني لمحاولة القضاء على الأزمة السكنية التي ظهرت نتيجة الظروف الخاصة التي عاشتها الجزائر خلال هذه الفترة.

أولاً: مرحلة (1990-1994) قامت الدولة في بداية هذه المرحلة أي بداية التسعينات، على تبني إستراتيجية جديدة في مجال بناء السكنات وبنيت هذه الأخيرة على الأسس التالية:¹

* إعادة النظر في دور الدولة بالنسبة لإنجاز السكنات، حيث أصبحت هذه الأخيرة تحمل على عاتقها مسؤولية تهيئة المحيط الخاص بعملية الإنجاز، المعمار، التحسين الحضري والإنجاز.

* خلق سوق عقارية منتظمة أين يكون بمقدور الدولة التدخل من أجل مساعدة الطبقات الفقيرة من المجتمع قصد الحياة على ملكية سكن، وكل هذا في إطار الشفافية خاصة في مجال تقديم المساعدات.

* إعادة الإعتبار أو خلق " سوق رهن" تمويلي للسكنات (عن طريق القروض العقارية) وذلك من أجل تطوير ميكانزمات وأدوات تمويل السكنات آخذين بعين الاعتبار مداخل وحاجيات العائلات.

* تعزيز دور البلديات وإدماجها في عملية توزيع السكنات باعتبارها الأقرب إلى وضعية المواطن وعلى دراية بحالته، وكذلك يكون باستطاعة المواطن معرفة جميع المعطيات الخاصة بكيفية الحياة عن سكن.

* العمل على خلق وتطوير دعم تقني لقطاع السكن وذلك من أجل التزويد بالمعلومات اللازمة فيما يخص عملية إنجاز السكنات، حجم الطلب عليها ... إلخ.

وعليه فأهم ما تميزت به هذه المرحلة أي مرحلة 1994/1990 يمكن حصرها فيما يلي:

¹ علالي مهدي، مرجع سبق ذكره، ص ص 82-84 .

أولاً: برنامج السكنات الحضرية لقد عرفت هذه المرحلة نمطين سكنيين حضريين يمكن حصرهما فيما يلي:

1- برنامج السكن الإجتماعي: لقد استخدم السكن الإجتماعي على الرغم من التسمية التي أخذها ضمن النظام الذي عرفته الجزائر سابقا والمتمثل في نظام إقتصاد موجه، حيث عرف أولاً بالسكن الحضري ولم يكتسي طابع خاص به ولم يلبي الإحتياجات المرصود لها في تلك الفترة. غير أنه ومع صدور المرسوم رقم 93 - 84 المؤرخ في 23 مارس 1993 حدد بمزيد من الوضوح مفهوم السكن الإجتماعي انطلاقاً من طريقة تمويله وطابعه الإيجاري غير القابل للتنازل.

ويتم إنجاز السكن الإجتماعي من طرف وكالات الترقية والتسيير العقاري OPGI، ويمول من قبل ميزانية الدولة ويوجه أساساً للفئات الإجتماعية المستضعفة.

غير أنه ومع بداية سنة 1990، ونظرا لعدم قدرة السلطات العمومية على تحمل عبء تمويل السكنات الإجتماعية لمدة طويلة، اسند عبء تمويلها إلى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وذلك باستعمال المدخرات والودائع التي تم جمعها من المواطنين بعد أخذ الضمانات اللازمة من الخزينة العمومية.¹

وعليه، فقد تغيرت معايير تمويل السكن الإجتماعي وأصبحت على النحو التالي :

* مدة الإسترجاع : 25 سنة.

* معدل الفائدة: 6% حيث 2% تتحملها الخزينة (أي مغطية من طرف الخزينة العمومية).

* ضمان القرض من قبل الخزينة العمومية.

2- برنامج السكن الترقوي:² بعد ظهور السكن الترقوي كصيغة سكنية جديدة حددها المرسوم رقم 86 - 07 الصادر في 4 مارس 1986، وبسبب تلك الظروف التي عرفتها وجعلتها تتخلى عنه، أخذت السلطات بإعادة الإعتبار للسكن الترقوي في سنة 1993 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93 - 03 الصادر في 1 مارس 1993، بما يتماشى مع التحولات الإقتصادية الجديدة ومع النظام الجديد الذي شرعت في تبنيه الجزائر أي نظام إقتصاد السوق.

ولقد أوكلت مهمة إنجاز السكنات الترقوية إلى مرقين عقاريين ويتكفل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بصفة مطلقة بتمويل هذا النوع من السكنات عن طريق موارده الخاصة (ادخار العائلات).

¹ عبد القادر بلطاس، مرجع سبق ذكره، ص 105.

² علالي مهدي، مرجع سبق ذكره، ص 84-88.

ثانياً: برنامج السكنات الريفية حضي الريف الجزائري بالإهتمام والعناية ويتكفل السلطات الجزائرية بعملية إنجاز السكنات، وهي سياسة تعكس الرغبة في حث سكان الأرياف على الإستقرار في قراهم وعدم الهجرة إلى المدن وهي ساسة فعالة للحد من مشكلة السكن في المناطق الحضرية، فقد عمدت السلطات الجزائرية إلى تقديم إعانة مالية للمواطن في اليفي كمساعدة من أجل إنجاز سكنه بنفسه، ولقد حددت حجم الإعانة المقدمة من طرف الدولة ب 200.000 دج لإنجاز مسكن واحد.¹

الجدول رقم(05): برنامج السكنات الحضرية والريفية للفترة 1990 - 1994.

الوحدة: الوحدات السكنية.

السنوات	السكن الاجتماعي	%	السكن الترقوي	%	السكن الريفي	%
1990	18955	48.3	6293	16.4	12230	31.17
1991	11893	48	6566	26.5	5530	22.3
1992	23015	46.3	12212	24.3	13738	27.4
1993	15761	37	16845	29	8516	29
1994	17268	21.2	17397	21.2	43999	54
المجموع	86982	36.5	59313	24	84013	35.3

المصدر: من إعداد الطالبتين بالإعتماد على وثائق من وزارة السكن و العمران للسنوات من 1990 إلى 1994.

ثانياً: مرحلة (1995-2000) تميزت هذه المرحلة بظهور نمط سكني جديد سمي بالسكن التطوري، وهذا بهدف إمتصاص كثرة الطلب المتزايد على السكنات مقارنة بالعرض الموجود من خلال إشراك الأسر في تمويل مساكنها لتخفيف الأعباء المالية على الخزينة العمومية، وقد تم إعتماد هذا النوع من السكن والشروع في إنجازه عام 1995، إلا أن بعض الأسر لم تستكمل إنجاز سكناتها نظراً لضعف مداخلها فقد تم التخلي عنه وإستبدال بالسكن التساهمي الذي يقوم بإنجازه مرقي عقاري عمومي أو خاص.

1- برنامج السكنات الحضرية: عرفت هذه المرحلة ثلاث أنماط سكنية حضرية تمثلت فيما يلي:²

أ - برنامج السكن الاجتماعي: أصبح تمويل السكنات الاجتماعية يقع على عاتق الخزينة العمومية لوحدها دون تدخل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط CNEP، ويرجع سبب عجز الصندوق عن مواصلة عملية التمويل إلى حجم القروض التي تم منحها في إطار تمويل السكنات التطورية مما جعل موارد الصندوق بما

¹ جعيل جمال، مرجع سبق ذكره، ص 134 .

² علالي مهدي، مرجع سبق ذكره، ص ص 89-90.

فيها المبالغ المحصلة من بيع سندات الخزينة تبلغ قيمتها 23 مليار دج في مارس 1995، كل ذلك لا يكفي لسد حاجيات تمويل السكن الإجتماعي والسكنات التطويرية المبرمجة لسنة 1995 و 1996، مما جعل عبء تمويل السكنات الإجتماعية يقع على عبء الخزينة العمومية.

غير أنه مع حلول سنة 1998، عرف السكن الإجتماعي تغيير آخر في نمط تمويله، حيث أخذ وجهتين:

الوجهة الأولى: تتعلق بالسكنات الإجتماعية في طور الإنجاز أو سوف تنطلق عملية إنجازها وعليه:

- السكنات الإجتماعية في طور الإنجاز تمول عن طريق الخزينة العمومية.

- السكنات الإجتماعية التي سوف تنطلق عملية إنجازها سوف تمول عن طريق موارد خاصة من الميزانية.

الوجهة الثانية: تتعلق بالسكنات الإجتماعية المبرمجة ابتداءً من سنة 1998، فلقد قرر أن كل سكن اجتماعي مبرمج يتم تمويله على النحو التالي:

- 50 % من ميزانية الدولة.

- 40 % من القروض البنكية.

- 10 % من مساهمة المستفيد.

ب- برنامج السكن الترقوي: أمام فتح المجال أمام البنوك والمؤسسات المالية لممارسة نشاطها وحتى تدخلها في مجال تمويل السكنات، أصبحت شروط الحصول على السكنات أسهل عما كانت عليه.

ج- برنامج السكنات التطويرية (التساهمية أو المساعدة): قد ظهرت ابتداءً من سنة 1995 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر في 4 أكتوبر 1994، وهذا النوع موجه لفائدة العائلات بغرض الحصول على الملكية، ويتمتع هذا النمط بكل المواصفات الأساسية للسكن، ويقوم الصندوق الوطني للسكن CNL بعملية تمويله عن طريق تقديم إعانة مالية لفائدة المستفيد و ذلك حسب دخله وقد أعيد النظر فيما بعد فيما يتعلق بعدد الفئات المستفيدة نحو التقليل وقيمة الإعانة نحو الإرتفاع.¹

2- برنامج السكنات الريفية: لم تعرف هذه المرحلة تغيير لا من حيث كيفية إنجازها أو من حيث نمط تمويلها، وبقيت الدولة في إطار سياستها السكنية لإنجاز السكنات الريفية تقدم دعم مالي للمواطن الريفي وما عليه إلا أن يتم لوحده عملية إنجاز سكنه بشرط أن يكون مالك لقطعة أرض صالحة لإنجاز السكن وأن يكون مقيماً بالريف الجزائري، ونشير أن قيمة الإعانة المالية المقدمة من خزينة الدولة لفائدة المستفيد تحدد

¹ عمران محمد، « إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر»، الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 2011

على حسب مستوى دخله، ولم تعد الدولة النظر في قيمتها بل بقيت كما كانت سابقا (200.000 دج) وتقدم الإعانة من طرف هيئات مختصة بعد مطابقة الشروط على ثلاث دفعات.¹

الجدول رقم(06): برنامج السكنات الحضرية و الريفية للفترة 1995 - 2000.

الوحدة: الوحدات السكنية.

السنوات	السكن الاجتماعي	%	السكن الاجتماعي التساهمي	%	السكن الترقوي	%	السكن الريفي	%
1995	42208	32	9060	6	26271	19	48087	36
1996	39819	35	21092	18	15724	14	32523	28
1997	46513	41	18482	16	15959	14	26751	23
1998	51588	42	22366	18	9299	7	33946	27
1999	41984	33	32445	26	7389	5	39209	31
2000	60484	46	23535	18	9561	7	34439	26
المجموع	282596	38	127180	17	84203	11	215009	29

المصدر: بوراوي عيسى، « دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهنى SRH »، مذكرة مقدمة ضمن نيل شهادة الماجستير في العلوم الإقتصادية، جامعة العقيد لحاج لخضر، باتنة، 2013-2014، ص 59.

ثالثاً: مرحلة (2000-2004) ما ميز هذه المرحلة هو بروز نوع جديد من السكن في السوق عرف بصيغة البيع بالإيجار حيث شرع في إنجاز أول برنامج سنة 2001 وقد تكفل بتسييره وإنجازه الوكالة الوطنية لتطوير السكن.

أولاً: برنامج السكنات الحضرية لقد عرفت هذه المرحلة أربع أنماط سكنية حضرية جديدة.

1- برنامج سكنات البيع عن طريق الإيجار: قد ظهرت بمقتضى المرسوم رقم 10-105 ل 23 أبريل 2001، وبموجب هذا الصيغة أصبح للمستفيد دور هام في تمويل مسكنه، ولقد نالت هذه الصيغة إستحسان

¹ علالي مهدي، مرجع سبق ذكره، ص 92.

المواطنين بما أنها تسهل لهم الاستفادة من سكنات في آجال قصيرة وبمبالغ معقولة، يدفع المستفيد في هذه الصيغة وعلى ستة مراحل ما قيمته 25% من كلفة الإنجاز، أما 75% الباقية ولكونها من مساعدات الدولة بواسطة الصندوق الوطني للسكن، يقوم المستفيد بدفعها بأقساط جد مريحة خلال 20 سنة بحد أقصى.¹

2 - برنامج السكن التساهمي: لقد عرفت السكنات التساهمية في هذه المرحلة، اتجاه آخر وذلك من حيث إعادة النظر مرة أخرى في حجم الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن، وهذا بفضل التعليمات الوزارية الصادرة بتاريخ 15 نوفمبر 2000 المتعلقة بتعديل المرسوم رقم 94 - 308 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994 والمحدد لكيفية تدخل الصندوق الوطني للسكن للدعم المالي للعائلات.²

3 - برنامج السكن الإجتماعي: لقد عرفت هذه المرحلة تحولات مست كذلك برنامج السكنات الإجتماعية، هذه السكنات ذات الطابع الغير قابل للتنازل عن ملكيتها من قبل الدولة، عرفت تغيير ابتداءً من سنة 2003 بصدر المرسوم رقم 03 - 269 المؤرخ في 7 أوت 2003 والمتعلق بشروط الحصول على ملكية عقارية تابعة للدولة أو لدواوين الترقية والتسيير العقاري القابلة للاستغلال قبل 1 جانفي 2004، حيث ابتداءً من هذا التاريخ، سمحت الدولة بالتنازل عن أملاكها وبالتالي أصبح السكن الإجتماعي قابل للبيع لفائدة المستفيد منه.³

4 - برنامج السكن الترقوي: لم تعرف هذه البرامج تغييرا في هذه المرحلة، حيث بقيت بنفس الشروط، حتى من الجانب التشريعي لم تعنى السكنات الترقوية العقارية حتى تتدارك النقائص التي عانت منها مما جعل نسب إنجاز هذه السكنات مقارنة بالأنماط السكنية الأخرى ضعيفة.

ثانياً: برنامج السكنات الريفية في إطار إنجاز برنامج التنمية الريفية ومن أجل تدعيم وإتمام المخطط الوطني للتنمية الفلاحية، قامت الدولة بإعادة النظر في سياستها السكنية لتنمية الريف الجزائري، وهذا ابتداءً من سنة 2002 المحددة لكيفية إنجاز السكنات في إطار جهاز التنمية الريفية، وقد تم إسناد مهمة الدعم إلى الصندوق الوطني للسكن بعدما كانت تدعم مباشرة من الخزينة العمومية.

¹. عمران محمد ، مرجع سبق ذكره ، ص 9.

² ابتسام طوبال، « تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط »، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2004-2005، ص 46.

³ الجريدة الرسمية، «رقم 48 الصادرة في 13 أوت 2003»، ص 15 .

الجدول رقم (07): المساكن الموزعة خلال الفترة 2000 - 2004.

الوحدة: الوحدات السكنية.

السنوات البرامج	2000	2001	2002	2003	2004
إجمالي إجتماعي إيجاري	62483	48941	54310	37208	24668
مساكن مدعمة	23535	17099	19048	150000	17285
سكن ترقوي	9561	5989	8634	8705	9292
البيع بالايجار	-	-	-	-	5885
السكن الريفي	34493	29933	22283	13068	24045
البناء الذاتي	32000	300000	29551	37141	35293
المجموع	16072	131962	133826	111212	116468

المصدر: من إعداد الطالبتين بالإعتماد على وثائق من وزارة السكن والعمران للسنوات من 2000 إلى 2004.

رابعاً: مرحلة المخطط الخماسي الأول (2005-2009) عرفت هذه الفترة ببرنامج الإنعاش الإقتصادي حيث حظي قطاع السكن بإهتمام السلطات العمومية فقد اعتمدت برنامجا ضمن مخطط دعم النمو الإقتصادي، ويتضمن إنجاز واحد مليون وحدة سكنية ويتضمن برنامج تكميلي قدر ب 65 ألف وحدة سكنية لمناطق الجنوب، 93 ألف وحدة للهضاب العليا و 194 خصصت لإمتصاص البناءات الهشة.

ولإشارة فإن عدد الوحدات السكنية المنجزة خلال الفترة 2005-2009 بلغ 912326 وحدة سكنية من كل فئات السكن، وهو ما يمثل نسبة 91.2% من هدف برنامج الحكومة الذي نص على تسليم 1 مليون وحدة سكنية في آفاق سنة 2009.¹

وحسب إحصائيات وزارة السكن والعمران فإن برنامج السكن للخماسي الأول للفترة (2005 - 2009) يمكن تلخيصه في الجدول الآتي:

¹ برنامج التنمية الخماسي 2010 - 2014 ، بيان إجتماع مجلس الوزراء ، 24 ماي 2010، ص 17 .

الجدول رقم (08) : المساكن الموزعة خلال الفترة 2005 - 2009 .

البرامج السنوات	2005	2006	2007	2008	2009
إجتماعي إيجاري	25384	43527	44079	57657	55550
إجتماعي	15787	23769	19325	37123	37924
السكن الريفي	42907	79287	88336	104968	91492
البيع بالإيجار	12350	7128	8491	1827	9043
السكن الترقوي	8027	8435	5028	4070	5644
البناء الذاتي	27574	18630	165259	15276	199653
المجموع	132479	177776	179930	220821	217795

المصدر: من إعداد الطالبتين بالإعتماد على وثائق من وزارة السكن والعمران للسنوات من 2005 إلى 2009.

خامساً: المخطط الخماسي الثاني (2010 - 2014) سطر هذا المخطط الخماسي الذي أعاد الإعتبار للنسيج العمراني خلال الفترة 2010-2014 والذي تم عرضه في إجتماع مجلس الوزراء المنعقد في 2 جوان 2010 كما يلي:¹

تم تخصيص غلاف مالي قدرت قيمته بأكثر من 3700 مليار دج أي ما يعادل 50 مليار دولار لقطاع السكن من أجل انجاز مليوني (2) وحدة سكنية.
ومن مجموع الإلتزامات المالية المقدرة قيمتها ب 21214 مليار دج (حوالي 286 مليار دولار) التي تمت تعبئتها من طرف البرنامج الخماسي الجديد الخاص بالإستثمارات العمومية تم تخصيص حصة نسبتها 17.4% بهدف امتصاص العجز المسجل في هذا القطاع على المستوى الوطني.
ويتعلق الأمر أيضا بانجاز 500000 وحدة سكنية ايجارية و 500000 وحدة سكنية ترقية و 300000 وحدة سكنية في إطار امتصاص السكن الهش و 770000 وحدة سكنية ريفية.

¹ برنامج التنمية الخماسي 2010 - 2014، نفس المرجع، ص 17.

وعليه سيتم تسليم مجموع 1.2 مليون وحدة سكنية خلال البرنامج الخماسي 2010 - 2014 فبينما سيتم إستمال 800000 وحدة سكنية المتبقية بين 2015 - 2017.

ولإشارة يأتي البرنامج السكني هذا تكملة للبرنامج الخماسي 2005 - 2009 الذي سطر إنجاز مليون وحدة سكنية ليرفع هذا العدد إلى 1.65 مليون وحدة سكنية مسجلا بذلك زيادة نسبتها 65% عملا بالقرارات التي اتخذتها الحكومة المتمثلة في إعداد برامج تكميلية لولايات جنوب الوطن والهضاب العليا والإمتصاص التدريجي للسكن الهش.

واعتماداً على توقعات الإنجاز المحددة للسداسي الثاني 2010 فان عدد السكنات المنجزة بتاريخ 31 ديسمبر 2010 قد يصل إلى 1.048 مليون وحدة سكنية، ولإشارة تمثل السكنات الريفية نسبة 42% من هذه السكنات المنجز بينما بلغت نسبة السكنات الحضرية منها 58%.

سادساً: المخطط الخماسي (2015 - 2019) تسعى وزارة السكن وال عمران والمدينة إلى إنجاز أكثر من مليون سكن وتم تقسيم هذا البرنامج كالتالي:¹

* 800000 سكن عمومي إيجاري: المعروف بالسكن الإجتماعي هذه الصيغة موجهة إلى الفئات الإجتماعية المحرومة أو التي تعيش في ظروف سكنية سيئة.

ولإستفادة من هذه الصيغة السكنية يستوجب على الطالب ألا يتجاوز دخله الشهري 24.000 دج وستتكفل بهذا المشروع دواوين الترقية والتسيير العقاري.

* 400000 وحدة سكنية بيع بالإيجار: وهذه الصيغة موجهة للمواطنين الذين ينتمون إلى الطبقة المتوسطة والذين يمكنهم امتلاك هذه السكنات بعد فترة من الإيجار.

ويجب أن يكون الدخل الشهري لطالب هذه الصيغة من السكن ما بين 24.000 دج و 108.000 دج .
ويتكفل بهذا البرنامج الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل".

* 800000 سكن ريفي: تتمثل هذه الصيغة في انجاز سكن لائق في المحيط الريفي عبر البناء الذاتي وذلك في إطار سياسة الدولة الرامية إلى تطوير الفضاءات الريفية وإلى استقرار السكان،

ويعطي الصندوق الوطني للسكن مساعدات للمستفيدين تقدر بـ 700.000 دج مقسم على قسطين حسب تقدم الأعمال.

¹ جريدة الموعد اليومي ، الصادرة بتاريخ 13 مارس 2016.

وبالإضافة إلى ذلك، فإن البرنامج الخماسي الجديد للقطاع سيشهد إدخال صيغة جديدة للسكن، ويتعلق الأمر بالبناء الذاتي من خلال تجزئة الأراضي، وستمنح هذه الصيغة الجديدة للمواطن فرصة لإنجاز مسكنه الخاص بنفسه بعد الحصول على قطعة أرض ومساعدة مالية من الدولة وذلك حسب مخطط عمراني ومواصفات تقنية محددة، كما سيشمل تقسيم الأراضي في مرحلة أولى ولايات الجنوب والهضاب العليا وفي مرحلة ثانية ولايات الشمال.

من جهة أخرى، سيتم التخلي عن صيغة السكن الترقوي المدعم في هذا الخماسي الجديد مع إتمام إنجاز المشاريع التي تم إطلاقها في البرامج السابقة، ويجري إنجاز هذا النمط من السكنات من مرقى عقاري (عمومي أو خاص) بتركيبة مالية تتكون من مساهمة شخصية للمستفيد وقرض بفوائد مخفضة وإعانة مالية مباشرة يقدمها الصندوق الوطني للسكن.

وتهدف الوزارة من خلال هذه البرامج القضاء نهائياً على السكنات الفوضوية قبل نهاية 2015 وحل أزمة السكن في نهاية 2018 .

المطلب الثالث: واقع أزمة قطاع السكن في الجزائر.

نظراً لإعتماد سياسة السكن على الدور الأساسي للدولة في الإنجاز والتسيير والتمويل والتوزيع، بل يتعدى دور الدولة في بعض الأحيان إلى التدخل في البناء الذاتي والترقية العقارية كل ذلك قد زاد من أزمة السكن تعقيداً، فلقد تحولت كل الجهود التي بذلت في الميدان منذ أمد بعيد إلى ما أصبح يعرف بأزمة السكن في الجزائر فهي ليست بالجديدة أو وليدة مرحلة من المراحل أو ظرف من الظروف، بل هي حالة عاشتها الجزائر كغيرها من دول العالم حيث عرف قطاع السكن خلال العشرية الأخيرة مشاكل كبيرة وأصبحت تحتل المرتبة الثانية بعد مشكل البطالة في ترتيب البرامج التنموية، وهذا ما أدى بها إلى انتهاج سياسات ومخططات والإستفادة من تجارب الدول الأجنبية سعياً منها للتخصيص والقضاء على هذه الأزمة.

أولاً: أسباب تفاقم أزمة السكن في الجزائر:

تعتبر أزمة السكن حالة أو موقف تسيطر عليه ظاهرة ندرة المسكن المتاح والملائم للأفراد الذين يشعرون بحاجة إليه، ومن ثم تصبح المشكلة بمثابة نتيجة لازمة عن نقص الإنشاءات السكنية الجديدة نظراً لتوجيه وإستثمار متطلبات تشييدها إلى أغراض أخرى، وقد تكون مصاحبة للتوقف كلية عن عمليات البناء بسبب ارتفاع تكاليف العمالة ومواد البناء اللازمة.

ويمكن تلخيص أسباب أزمة السكن في الجزائر في النقاط التالية:¹

➤ الهجرة الريفية أي النزوح الريفي والتخلي التام عن كل نشاط زراعي وهجرة العمال وبالتالي تغير المحيط من ريفي إلى حضري؛

¹ بوراوي عيسى ، مرج سبق ذكره ، ص ص 67 - 69 .

- غياب أو قلة ديناميكية العرض للوحدات السكنية؛
- وجود طلب نسبي بناء على عدم رضا غالبية السكان على ظروف سكنهم الحالية؛
- ينظر إلى أزمة السكن على أنها تجسيد واقعي لإرتفاع القيمة الإيجارية، وتكاليف بناء المسكن على نحو قد يفوق التكاليف الشرائية؛
- مشكل الأجور ومستويات المعيشة حيث نجد نسبة كبيرة من المجتمع تتدرج تحت فئة الدخل المنخفض لا تستطيع تغطية نفقات المعيشة ومع ارتفاع تكاليف البناء والأيجار والتي تعجز عن مواجهة القيمة الأيجارية ودفع الأقساط؛
- سوء التوزيع في الوحدات السكنية؛
- النمو الديموغرافي والتطور السكاني؛
- عدم توفر معلومات دقيقة عن عدد الوحدات السكنية الحالية سواء من حيث النوعية أو الكمية؛
- لازال التخطيط السكني في الدول السائرة في طريق النمو بعيدة عن الأساليب العلمية المتعارف عليها، لذلك لم تحقق جميع الأهداف المرجوة منه، خاصة وأنه في جميع الأحوال كان يخضع لإجراءات عفوية أسفر عن نتائج متواضعة أسفرت عنها تجارب التخطيط السكني في كثير من دول العالم الثالث؛
- غياب رقابة فعالة على الأراضي الصالحة للبناء في المناطق الحضرية؛
- ضعف السوق العقاري الإيجاري في الجزائر نتيجة السياسات المتبعة؛
- إحتكار الدولة لقطاع السكن والترقية العقارية لثلاثة عقود التي تلت الإستقلال؛
- الزلازل من الظواهر الطبيعية التي تؤدي إلى خسائر كبيرة على مستوى السكن والبنى التحتية؛
- ظاهرة التأخر المستمر في إنجاز برامج السكن؛
- عدم وجود مراقبة فعلية على عملية إنجاز السكنات .

ثانيا: الإستراتيجية المتبعة لحل مشكل أزمة السكن:¹

- إن التعجيل في حل مشكلة السكن وتوفير سكن لائق لجميع المواطنين، يتطلب اعتماد إستراتيجية واضحة الأهداف والأولويات تأخذ بعين الإعتبار أهمية دور الدولة وتمكين القطاع الخاص (الوطني، الأجنبي) من الإستثمار في القطاع السكني، ضمن العملية التنموية وإعادة الإعمار، أن وضوح الأهداف التي تتبناها أي إستراتيجية أمر مهم، ويمكن حصر أهداف إستراتيجية القطاع السكني كالاتي:
- إقامة سكن لائق لذوي الدخل المنخفضة.
 - تحسين البيئة العمرانية والسكنية للمدن وذلك برفع مستوى أداء البنى التحتية والخدمات.
 - إعادة الإعتبار للسكن الريفي للحد من ظاهرة النزوح نحو المدن .

¹ قسمة مفيدة، مرجع سبق ذكره ، ص 64 .

- وضع نظام جديد لتمويل السكنات.
- و لتحقيق هذه الأهداف لا بد من القطاع العام أن يؤدي دورا أساسيا في تمكين القطاع الخاص في المشاركة في تمويل قطاع السكن وذلك عن طريق:
- تشريع القوانين واللوائح اللازمة التي تضمن الدعم وتقليل المخاطر التي يتعرض لها القطاع الخاص.
- دعم الأنشطة السائدة لعملية التشييد والإعمار.
- تفعيل دور أجهزة الرقابة والمتابعة على نسب الإنجاز وضمن السقف للأهداف الموضوعة ونسب الإنفاق ضمن مراحل التنفيذ.
- وتتمحور الإستراتيجيات المقترحة في إقامة مدن جديدة مستقلا ذاتيا أو إقامة مجمعات سكنية داخل المدن المقامة.
- مدى فعالية الدولة من تقديم الإعانات للمواطن لمساعدته للحصول على سكن لائق وتمكينه من البقاء في السكن الذي يشغله.

المبحث الثالث: الضمانات المقدمة على القروض العقارية.

ضمان الإئتمان أو القرض يقوم على الثقة في شخصية المقترض والثقة في موضوع القرض، والأساس لعملية الإئتمان يجب أن يأخذ في اعتباره فكرة الخطر، فكل قرض محفوف بدرجة معينة من المخاطر كالتأخير في السداد أو العجز الكامل عن الوفاء بالقرض أو ببعض الأقساط، مما دفع بالمولين لإتخاذ كافة الإحتياطات لمواجهة تلك المخاطر، وذلك عن طريق اشتراط تقديم الضمانات للموافقة على اعتماد التمويل أو منح القرض فالقرض أصبح يشكّل شرطا ضروريا للتنمية الإقتصادية، إذ لا يمكن تحقيق هذه التنمية لا للمؤسسات ولا حتى للأشخاص الخواص دون اللجوء إلى الإستدانة وتكون مقابل ضمانات تمنح للدائن، إذ هناك صيغة غالبا ما تردد في الساحة المصرفية مفادها: « ليس هناك تنمية بدون قرض وليس هناك قرض بدون ضمانات »

تختلف الضمانات حسب طبيعتها حيث سنركز على الضمانات الخاصة بالقروض العقارية.

المطلب الاول: تعريف الضمان ومميزاته.

إن القروض المصرفية نادرا ما تكون بدون ضمان، فالأصل في أي قرض مصرفي ينبغي أن يكون بضمان، خاصة إذا كان هذا القرض من النوع الطويل أو المتوسط المدى والحجم الكبير، أو بالأحرى خاصة إذا كان الخطر جسيم ومحقق في حكم وتقدير الصيرفي.

أولا: تعريف الضمان الضمانات هي عبارة عن وسائل وأدوات لمواجهة مختلف الأخطار المرتبطة بالقرض، كإعسار المقترض أو إفلاسه. ويمكن تعريفه على أنه عبارة عن تأمين ضد الأخطار المحتملة فيما يتعلق

بعمليات الإقراض للمصرف وتمكينه من إسترجاع كل أو جزء من أصل قرضه¹. الضمان أو الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفذ التزام يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الإلتزام إذا لم يفي به المدين نفسه² وعليه يمكن تعريف الضمان كما يلي:

الضمان هو التحقق المادي لوعده بالتسديد من طرف المدين أو طرف ثالث على شكل التزام يعود عليه بالريح حسب إجراءات مختلفة إما بتفصيل حق مبلغ أو رهن أثاث أو بنيان لممتلكها الملتزم بالوعد³.

ثانيا: مميزات الضمانات تتميز أفضل أنواع الضمانات التي تقدم للبنك فيما يلي⁴:

1. الضمان الواضح في قيمته دون أتعاب وإجراءات؛
2. الذي يمكن تسييله إلى نقد سريع وبكل سهولة؛
3. الذي يحتفظ بقيمته مهما حدث من تقلبات في الأسعار أي الذي يتمتع بإستقرار في قيمته السوقية؛
4. الذي لا يدخل البنك مع أطراف أخرى في التزام إضافي.

و الضمانات المقبولة لدى البنك بصفة عامة هي⁵:

- الأوراق المالية، الأسهم والسندات؛

- العقارات والأراضي؛

- الضمانات الشخصية (كفالة فريق ثالث)؛

- تجميد رصيد دائن بالعملة الأجنبية أو المحلية؛

- ضمان كفالة مصرفية.

المطلب الثاني: أنواع الضمانات

نميز نوعان من الضمانات:

¹ عبد الحق بوعتروس، الوجيز في البنوك التجارية عمليات، تقنيات وتطبيقات، جامعة منتوري، قسنطينة، 2000، ص 57.

² المادة 644 من القانون المدني الجزائري.

³ Mremmellevet, les sivaïtes de crédit bancaire, étude 3ème, Paris, 1983, P08.

⁴ عبد المعطي أرشيد، محفوظ أحمد جودة، إدارة الائتمان، دار وائل للطباعة و النشر، عمان، 1997، ص 66.

⁵ الطاهر لطرش، مرجع سبق ذكره، ص 70.

أ. الضمانات الشخصية: **Les garanties personnelles** والتي مفادها أن يتعهد شخص ما ذو سمعة أو ملاءة مالية في شخص آخر، بتسديد مستحققاته المالية عند توقفه عن الدفع لسبب أو لآخر، والضمان الشخصي يتخذ عدة أشكال أهمها:¹

1- الكفالة: والتي تعني في لغة القانون ضم ذمة مالية إلى أخرى في المطالبة بتنفيذ الإلتزام المتعهد به، وفي مثل هذه الحالة يعتبر الشخص الضامن كفيل للمقترض عند إخلاله بالإلتزامه المستحق لأي سبب كان، والكفالة قد تكون بسيطة، حيث يتكفل ضامن واحد في القرض أي سداده عند حلول أجله ثم تصبح العلاقة فيما بينهم والمقترض الأصلي المتوقف عن الدفع والسداد.

2- الضمان الإحتياطي: ويلتزم بموجبه الضامن بتوقيع ورقة تجارية عادة بقيمة القرض تمثل تعهدًا شخصيًا بالوفاء بمبلغ القرض في حالة توقف المقترض عن السداد. إن ما يميز الضمانات الشخصية هو الصعوبة في تقييمها.

ب- الضمانات العينية: **Les garanties reelles** على خلاف الضمانات الشخصية تركز الضمانات الحقيقية على موضوع الشيء المقدم للضمان وتتمثل هذه الضمانات في قائمة واسعة من السلع، التجهيزات، العقارات، وتعطى هذه الأشياء على سبيل الرهن وليس على سبيل تحويل الملكية وذلك من أجل ضمان استرداد القرض ووفقا للقانون التجاري الجزائري يمكن أن يأخذ الضمان الحقيقي أحد الشكلين:²

أ- الرهن الحيازي: هو عقد يلتزم به شخصيا ضامانا للدين عليه أو على غيره أن يسلم إلى الدائن إلى أجنبي يعنيه المتعاقدان شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا بحوله حسب الشيء إلى أن يستوفي المدين.³

ب- الرهن العقاري (الرسمي): هو عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون،⁴ وأوضح أن الرهن الحيازي يلاءم الإئتمان قصير ومتوسط الأجل والرهن العقاري يلاءم القروض الطويلة الأجل.⁵

¹ عبد الحق بوعتروس، مرجع سبق ذكره، ص 58.

² الطاهر لطرش، مرجع سبق ذكره، ص ص 168 - 169.

³ المادة 948 من القانون المدني الجزائري .

⁴ المادة 882 من القانون المدني الجزائري .

⁵ شاکر القزويني، مرجع سبق ذكره، ص 111.

خلاصة الفصل :

من خلال دراستنا لهذا الفصل نستخلص أن قطاع السكن يمثل حاجة أساسية بالنسبة للفرد نظرا للأهمية التي يكتسبها وبالإضافة لكونها حاجة اجتماعية لا غنى عنها، وقد حضي قطاع السكن بإهتمام الدولة سواء من ناحية اعتمادها على آليات مختلفة لتمويل المشاريع السكنية من خلال صدور القوانين التي تنظم نمط التمويل فقد خصصت له مبالغ مالية كبيرة، أو من ناحية المخططات السكنية التي اتبعتها قبل فترة الإصلاحات والتي باءت بالفشل، إلا أن تلك المخططات السكنية كانت مجدية بعد فترة الإصلاحات فقد أعطت دفعا قويا للقطاع من خلال النتائج التي حققها القطاع .

ورغم كل الجهود المبذولة من طرف الدولة فقد لوحظ أن قطاع السكن لازال يعاني منه المواطن الجزائري خاصة و أن ظواهر كثيرة في المجتمع أظهرت ذلك كارتفاع عدد الأفراد في المسكن الواحد، انتشار ظاهرة البيوت القصدية و النزوح الريفي ... الخ .



الفصل الثالث

مسألة المنطوق الوطني

التوفير الإلتزام في تمويل

قطاع السكن في الجزائر

تمهيد:

تتصدر إحدى الخصائص الأساسية للتطور الإقتصادي في المحاولات السياسية التي تسعى لتحقيق نمو قوي وتتمثل تلك المحاولات في القرارات المتخذة لتعبئة، وتحسين نوعية الحياة مع تجنب الجمود الإقتصادي ففي هذه الظروف وفي إطار تخصيص المهام، وتنظيم الموارد اللازمة لتمويل المشاريع الإستثمارية كان لابد من إيجاد مؤسسة مالية تعمل على جمع الأموال وتوظيفها، خاصة في مجال السكن، وعليه تم إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، ولقد كان هدف الدولة من إنشاء هذه المؤسسة هو حل أزمة السكن، وعلى هذا الأساس سيتم تقسيم الفصل إلى ثلاث مباحث

المبحث الأول: الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (النشأة - الوظائف - الهيكل التنظيمي).

المبحث الثاني: آلية تمويل ومتابعة القروض السكنية.

المبحث الثالث: تقييم دور البنك في التمويل السكني في الجزائر.

المبحث الأول: الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (النشأة - الوظائف - الهيكل التنظيمي)

المطلب الأول: نشأة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط:⁹⁰

تم تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بموجب القانون رقم 227/64 المؤرخ في 10 أوت 1964 وتتمثل مهمة الصندوق في جمع الإيداعات 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 وابتداءً من سنة 1997 وبقرار من وزارة المالية تم تكريس الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط كبنك وطني للسكن، هذا الأمر قد أعطى دفعا قويا له، حيث انه 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 فهو يقوم بمنح القروض إما لبناء مسكن أو لشراء مسكن جديد أو لتمويل مشاركة المقترض في تعاونيات عقارية وتسهيل العمليات المالية ويساعد على التنمية الإقتصادية، وهو وسيط مالي بين الموفرين والمستثمرين 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.

المطلب الثاني: وظائف وأهمية الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط.

تتمثل أهمية ووظائف الوكالة في ما يلي:⁹¹

- يقوم الصندوق بجمع الإيداعات الصغيرة وتوزيع القروض المالية الموجهة لإنشاء المساكن وبعض المشاريع ذات المنفعة العامة.

- يأخذ 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 و تأمينها.

- تحريك العجلات الإقتصادية بمنح القروض والإستثمار.

- عدم إستعمال الأموال في السوق الموازية وذلك تفاديا للضياع.

⁹⁰ بناء على وثائق مقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط. - وكالة ادرار -
⁹¹ نفس المرجع.

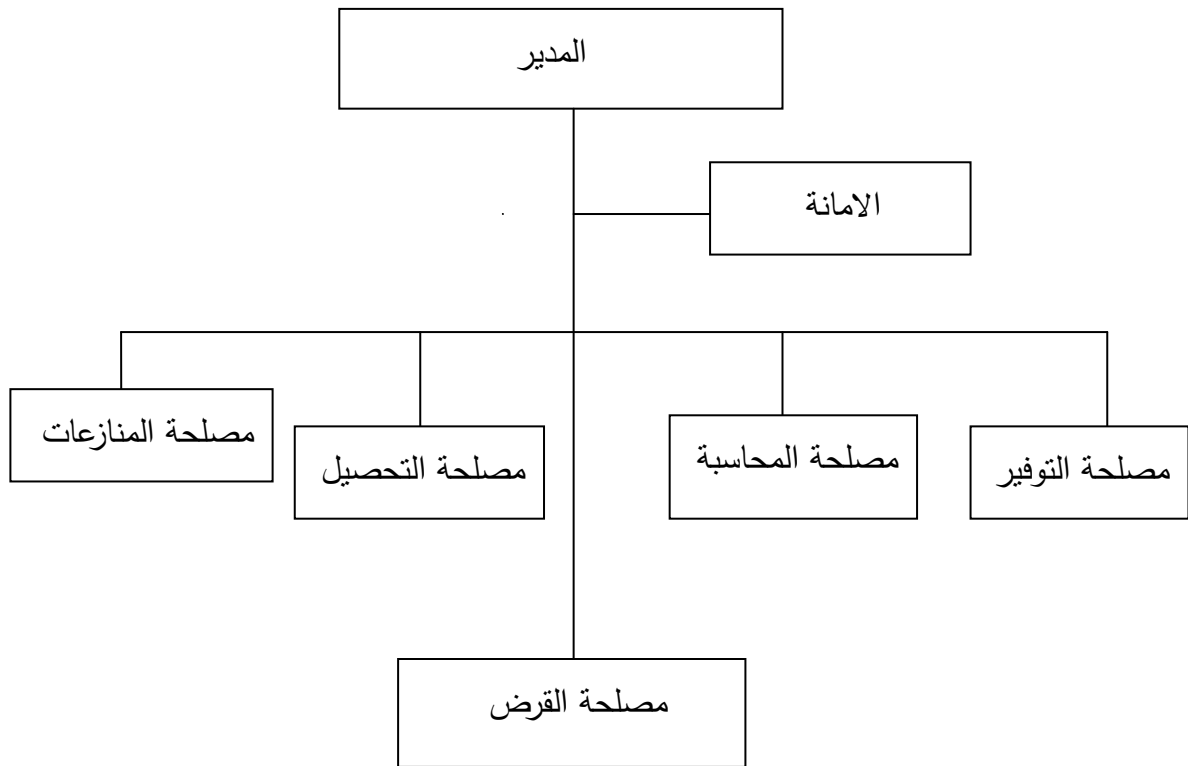
الفصل الثالث: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في تمويل قطاع السكن في الجزائر

- يمنح الصندوق قروض طويلة الأجل وقروض متوسطة وقصيرة الأجل لكن معظم القروض الممنوحة تكون طويلة الأجل.

المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - وكالة أدرار - بنك CNEP

ينقسم الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك - وكالة أدرار - إلى عدة مصالح مرتبطة مع بعضها وتشكل هيكلًا تنظيميًا متينًا، ويتمثل هذا الهيكل في الشكل التالي:

الشكل رقم (03) يمثل الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط.



المصدر: من إعداد الطالبتين بناءً على معلومات بنك CNEP.

المبحث الثاني: آلية تمويل ومتابعة القروض السكنية.

يمنح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -وكالة ادرار- صيغ مختلفة للتمويل ذات أغراض مختلفة تقدم للعائلات والأفراد أو تمويل بعض النشاطات المهنية، وهذا ما سنقوم بتوضيحه من خلال هذا المبحث .

المطلب الأول: أنواع و شروط القروض العقارية التي تمنحها الوكالة.

تقوم الوكالة بتقديم تشكيلة مختلفة من القروض مصنفة إلى خمسة أنواع تتمثل في :

قرض لبناء مسكن، قرض شراء سكن فوق مخطط، قرض لشراء محل تجاري أو مهني، قرض شراء قطعة أرض، قرض كراء مسكن.

أولاً: قرض لبناء مسكن يقوم الصندوق بمنح القرض اللازم لإنجاز سكن للأفراد الذين يملكون ويرغبون في بنائها وفق الشروط التالية:⁹²

- قيمة القرض: قيمة القرض يمكن أن تصل الى 90 % من مبلغ الكشف التقديري للأشغال.
 - مدة القرض: لا تتعدى مدة القرض 30 سنة والسن الأقصى 70 سنة.
 - فترة التأجيل: فترة التأجيل تقدر ب 36 شهرا.
 - الموفرين: يمكن رفع قيمة الفوائد بضم فوائد الزوج والزوجة الوالدين، الأبناء، الإخوة والأخوات.
 - نظرياً قيمة القرض المغطى بنسبة فائدة موفرة تساوي 30 مرة قيمة الفوائد المتراكمة والغير مستعملة.
 - الدعم والتداين المشترك: يمكن الرفع من قيمة القرض بالدعم أو التداين المشترك لأحد الأقارب الزوج ، الزوجة، الوالدين، الأبناء، الإخوة، الأخوات، أو بإدماج مدخول شخص مادي آخر .
 - الضمان: المسكن يعد ضمانا وسيشكل رهن لصالح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، و في حالة غياب عقد الملكية للشخص الممول يمكن رهن ملكية عقارية أخرى لديها عقد ملكية.
 - كيفية التسديد: تسدد المستحقات شهرياً
 - القرض التكميلي: في حالة ما القرض الأول لم يكفي لإنهاء أشغال البناء، يمكن الحصول على قرض تكميلي مدته تساوي مدة القرض المتبقية من القرض الأولي.
 - ملف القرض: يتكون ملف القرض من الوثائق الخاصة والإدارية التالية:
- 1-الوثائق الخاصة:**
- *نسخة طبق الأصل مصادق عليها من عقد الملكية للأرض مسجل ومشهر.

⁹² بناء على وثائق مقدمة من الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -وكالة أدرار-

* شهادة سلبية للرهن جديدة.

* الكشف التقديري للأشغال.

* نسخة من رخصة البناء سارية المفعول.

* تقرير تقييمي يعده مهندس معماري معتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط.

2- الوثائق الإدارية:

* طلب قرض (وثيقة الصندوق) ممضاة من طرف طالب القرض.

* شهادة ميلاد رقم 12.

* شهادة الحالة العائلية للمتزوجين.

* شهادة إقامة.

* صورة طبق الأصل مصادق عليها لبطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة.

* تصريح اقتطاع المستحقات الشهرية للتسديد.

3- كشف الرواتب:

* لموظفي القطاع العام:

- كشف الراتب (حسب وثيقة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط).

- شهادة عمل.

* لموظفي القطاع الخاص:

- كشف الراتب (حسب وثيقة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط).

- التسريح السنوي للرواتب.

- شهادة عمل.

* تجار المهن الحرة :

- الإنذار الجبائي الخاص بالسنة المنفرطة.

- صورة طبق الأصل مصادق عليها للسجل التجاري.

للموفرين:

- شهادة الفوائد بالنسبة للمدخرين في دفتر التوفير للسكن أو دفتر التوفير الشعبي.

- أو استغلال فوائد حساب لأجل أو وضع لأجل المدرجة من طرف المؤسسة الموظفة بالصندوق.

- أو شهادة التنازل عن الفوائد من طرف الزوج، الزوجة، الوالدين، الأبناء، الإخوة، الأخوات.

ثانياً: قرض شراء مسكن فوق مخطط يمنح الصندوق تمويل لشراء سكن فوق مخطط بالشروط التالية:⁹³

- نسبة التمويل: يمنح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط تمويل قد يصل إلى 90% من سعر البيع.
- مدة القرض: مدة القرض لا تتعدى 30 سنة والسن الأقصى 70 سنة.
- فترة التأجيل: يمنح فترة تأجيل 36 شهرا للمقترض.
- الدعم و التداين المشترك: يمكن الرفع من قيمة القرض بالدعم لأحد أفراد العائلة أو التدين المشترك بإدماج مدخول شخص آخر.
- الضمان: يعد المسكن المستقبلي ضمانا ويشكل رهنا للصندوق.
- الوثائق الخاصة:

*قرار الإستفادة من سكن تقدم من طرف مقاول يتضمن سعر وسعة و عنوان السكن.

*شهادة ضمان يقدمها المقاول مسجلة لدى صندوق الضمان ودعم التعاضدية للمقاولة العقارية.

ثالثاً: قرض شراء محل تجاري أو مهني يمنح الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط التمويل اللازم للخواص

أو التجار أو أصحاب المهن الحرة من أجل شراء أو بناء أو توسيع محل تجاري عبر المراحل التالية:⁹⁴

- نسبة التمويل: يمنح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط تمويل يصل إلى 90% من سعر البيع أو من قيمة الكثف التقديري للأشغال.

- مدة القرض: مدة تسديد القرض 15 سنة و السن الأقصى 75 سنة.

- فترة التأجيل: تكون كما يلي :

أ- شراء محل بصيغة بيع فوق مخطط 36 شهر.

ب- للبناء 12 شهرا.

ج- للتوسيع: 06 أشهر.

- الوثائق الخاصة:

*لشراء محل تجاري لدى الخاص:

- إستمارة معلومات للصفقة العقارية (وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط) أو وعد البيع.

- نسخة من عقد ملكية المحل مسجل ومشهر.

- شهادة سلبية للرهن الجديد.

- تقرير معاينة للمحل يعده مكتب الدراسات والهندسة معتمد لدى الصندوق.

*لشراء محل تجاري جديد أو بيع فوق مخطط.

- قرار استفادة من محل يدون من طرف المقاول يحدد فيه سعر البيع، السعة، العنوان.

⁹³ بناءً على وثائق مقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - وكالة أدرار-

⁹⁴ بناءً على وثائق مقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -وكالة أدرار-

- شهادة ضمان يقدمها المقاول مسجلة لدى صندوق الضمان ودعم التعاضدية للمقاولة العقارية أو الضمان سارية المفعول (الصيغة بيع فوق مخطط) .
- * لبناء، أو توسيع أو تهيئة محل:
- نسخة من عقد ملكية محل مسجل ومشهور.
- شهادة سلبية للرهن السلبي.
- الكشف التقديري للأشغال.
- نسخة من رخصة البناء سارية المفعول (بالنسبة للبناء و التوسيع) .
- تقرير معاينة للمحل يعده مكتب الدراسات و الهندسة معتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير.
- رابعا: **قرض شراء قطعة أرض** يقدم الصندوق قرض لشراء قطعة أرض لدى وكالة عقارية أو عند الخواص وفق المراحل التالية:⁹⁵
- **مقدار التمويل:** يمكن من الحصول على قرض يصل إلى 90% من سعر البيع.
- **مدة القرض:** مدة القرض لا تتعدى 30 سنة والسن الأقصى 70 سنة.
- **التأجيل:** يحصل على فترة تأجيل تصل إلى 12 شهرا.
- **الموفرين:** يمكن الرفع من قيمة الفوائد يضم فوائد الزوج، الزوجة، الوالدين، الأبناء، الإخوة والأخوات نظريا قيمة القرض المغطى بنسبة فائدة الموفر تساوي 30 مرة قيمة الفوائد المتراكمة والغير مستعملة.
- يمكن إستعمال الفوائد المستحقة لحساب الإحتياط لأجل محدد أو وضع لأجل والمدرجة من طرف المؤسسة الموظفة بالصندوق.
- **الدعم و التدابير المشترك :**
- يمكن الرفع من قيمة القرض بالدعم لأحد الأقارب الزوج، الزوجة، الوالدين، الأبناء، الإخوة والأخوات أو بالتدبير المشترك بإدماج مدخول شخص مادي آخر.
- **الضمان:** قطعة الأرض تعد ضمانا وتشكل رهن من الدرجة الأولى لصالح الصندوق.
- **كيفية التسديد:** تسدد المستحقات شهريا.
- 1- الوثائق الخاصة:**
- * لشراء قطعة أرض لدى وكالة عقارية.
- * لشراء قطعة أرض لدى الخواص.
- نسخة طبق الأصل مصادق عليها من عقد ملكية الأرض مسجل ومشهر.
- وعد بالبيع موثق أو استثمار إستعلامية للصفحة العقارية تسحب على مستوى وكالات الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط .

⁹⁵ بناءً على وثائق مقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - وكالة أدرار -

- شهادة تنظم عمران المدن.

- تقرير تقييمي يعده مهندس معماري معتمد لدى الصندوق.

2- الوثائق الإدارية:

- طلب قرض (وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط) ممضاة من طرف طالب القرض.

- شهادة ميلاد رقم 12.

- شهادة الحالة العائلية للمتزوجين.

- شهادة إقامة.

- صورة طبق الأصل مصادق عليها لبطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة.

- تصريح إقتطاع المستحقات الشهرية للتسديد من الحساب البريدي أو الحساب الصكي للصندوق.

3- كشف الرواتب:

*لموظفي القطاع العام:

- كشف الراتب (حسب وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط).

- شهادة عمل.

*لموظفي القطاع الخاص:

- كشف الراتب (حسب وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط).

- التصريح السنوي للرواتب.

- شهادة عمل.

*تجار المهن الحرة :

- الإنذار الجبائي الخاص بالسنة المنفرطة.

- صورة طبق الأصل مصادق عليها للسجل التجاري.

*الموفرين:

- شهادة الفوائد بالنسبة للمدخرين في دفتر التوفير للسكن أو دفتر التوفير الشعبي.

- أو إستغلال الفوائد حساب لأجل المدرجة من طرف المؤسسة الموظفة بالصندوق .

- أو شهادة التنازل عن الفوائد من طرف (الزوج، الزوجة، الوالدين، الأبناء، الإخوة والأخوات).

خامسًا: قرض لكراء مسكن يمنح الصندوق قرض لتغطية الدفع المسبق للكراء على أساس عقد إيجار

موثق، وهو موجه للأشخاص الطبيعية الراغبة في كراء مسكن.

قيمة القرض: قيمة القرض الممكن الحصول عليه هو 300000 دج على الأكثر.

مدة الإيجار: يجب أن تكون مدة الإيجار على الأقل 12 شهرا و 18 شهرا على الأكثر.

مدة القرض: تحدد مدة القرض حسب مدة الكراء المدونة في العقد.

فترة التأجيل: تمنح فترة تأجيل 3 أشهر بالنسبة للموفرين.

الشروط: أن يكون سنه أقل من 40 سنة وأن يكون لديه دخل.

نسبة الفائدة: 7.5% دون إحتساب الرسوم.

الفوائد:

- نظرياً قيمة القرض تساوي 30 مرة قيمة الفوائد المتراكمة والغير مستعملة.

- يمكن إستعمال فوائد حساب الإحتياط لأجل محدد أو وضع لأجل والمدرجة من طرف المؤسسة الموظفة بالصندوق الوطني للتوفير والإحتياط .

التأمين: يجب أن تكتتب وثيقة تأمين وفاة تغطي مدة القرض لصالح الصندوق الوطني للتوفير .

التسديد: مستحقات التسديد لا تتعدى 40% من المدخول الشهري للقارض بعد إسقاط مستحقات التسديد القروض الأخرى سواء لدى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط.

تعبئة القرض: يعبئ القرض بالصك باسم الموثق المكلف بإعداد عقد الكراء.

ملف القرض:

- إلتزام بالكراء يعده صاحب الملك والكارى (وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط) .

- طلب قرض كراء مسكن (وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط).

- شهادة ميلاد رقم 12.

- شهادة الحالة العائلية للمتزوجين.

- صورة طبق الأصل مصادق عليها لبطاقة التعريف الوطنية أو لرخصة السياقة للمستفيد.

المطلب الثاني: معالجة الملفات و تقديم القرض.

بعد تقديم طلبات القروض من طرف الأفراد يقوم البنك أولا بدراسة الملفات ثم صرف القرض عبر المراحل التالية:⁹⁶

أ- معالجة الملفات:

- المكلف بالقرض العقاري على مستوى الوكالة يضمن مطابقة وشرعية الوثائق المقدمة.
- القدرة على إسترجاع القرض مقيمة على أساس المعلومات المقدمة والموجودة في الوثائق المكونة للقرض
- تحليل الخطر المتعلق خصوصا بالحالة الإجتماعية للزبون ويكون ذلك حسب :
 - *التكاليف العامة للسكن أو البناء.
 - *المداهيل والوضعية المالية للزبون.
 - *مهنة الزبون طالب القرض.

ب- مدة معالجة الملفات:

إن مدة معالجة الملفات من طرف الوكالة لا تتعدى 10 أيام من تاريخ إيداع الملف، وترفع الملفات إلى اللجنة المركزية للقروض كما أن القرار بالرفض أو القبول يجب أن يكون على شكل كتابي من طرف الوكالة.

ج- تقديم القرض: في حالة الموافقة على التمويل تستدعي الوكالة المستفيد من القرض لملء الوثائق التالية:⁹⁷

- فتح حساب شخصي على مستوى الوكالة؛
- إمضاء تعهد بتزويد حسابه بمبالغ بالأقساط الشهرية؛
- دفع مبالغ التأمين؛
- إمضاء المستفيد على وثيقة متعلقة بالقرض في خمس نسخ مطابقة للأصل؛
- إمضاء جدول تسديد الأقساط الشهرية في خمس نسخ؛
- إمضاء أمر الدفع الخاص بإجمالي مبلغ القرض؛
- تحويل إجمالي مبلغ القرض لحساب المستفيد مع مراقبة إستعمال القرض؛
- إعداد عقد الملكية للعقار من طرف موثق الذي يمثل الرهن بالنسبة للبنك.

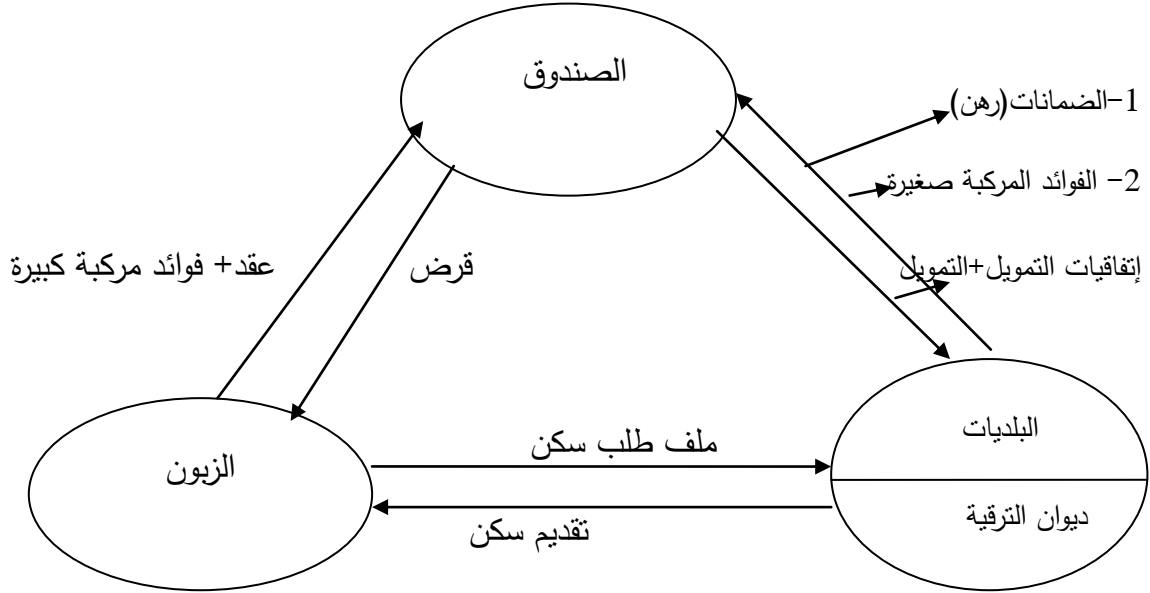
المبحث الثالث: تقييم دور البنك في التمويل السكني في الجزائر.

⁹⁶ بناءً على مقابلة شخصية مع موظف في البنك يوم 04/04/2016 على الساعة 14:00.
⁹⁷ بناءً على مقابلة شخصية مع موظف في البنك يوم 05/04/2016 على الساعة 14:00 .

المطلب الأول: تقييم دور البنك في إطار العمل مع الهيئات الحكومية خلال الفترة (1980-1989).

أولاً: مثلث التمويل.

الشكل رقم (04): مثلث التمويل.



المصدر: من إعداد الطالبتين بناءً على مقابلة شخصية مع موظف في البنك.

شرح مثلث التمويل:⁹⁸

يعد مثلث التمويل⁹⁹ بمثابة الآلية التي يتم من خلالها تمويل قطاع السكن وتتكون هذه الآلية من الصندوق، البلديات وديوان الترقية والتسيير العقاري، الزبون، حيث تبرم إتفاقية التمويل رقم 7300010k (انظر الملحق رقم 01) بين الصندوق والهيئات الحكومية وتتص هذه الإتفاقية على أن يقرض الصندوق للهيئات الحكومية الأموال اللازمة لأنجاز المشاريع السكنية مقابل الحصول على ضمانات (رهن الأراضي المخصصة لبناء المشروع) إضافة الى الفوائد المركبة¹⁰⁰ وبعد إنجاز المشروع يتقدم الزبون للحصول على سكن من الهيئات الحكومية وفق شروط (ملف طلب سكن) وتتمثل هذه الشروط في:

1- فتح دفتر توفير خاص بالسكن.

2- أن يكون الزبون موظف.

⁹⁸ من إعداد الطالبتين بناءً على مقابلة شخصية مع موظف في البنك يوم 2016/4/10 على الساعة 14:00.

⁹⁹ مصطلح أطلقناه على عملية التمويل بين الصندوق والهيئات الحكومية.

¹⁰⁰ الفائدة المركبة تنشأ عندما تجمع الفائدة الى المبلغ الأصلي ومن تلك اللحظة يحق للفائدة بالإضافة الى المبلغ الأصلي principal تجميع فائدة خلال فترة لاحقة وتسمى إضافة الفائدة الى المبلغ الأصلي تركيب compounding الفائدة مع المبلغ الأصلي.

3- شهادة العمل.

4- كشف الرواتب ل 6 اشهر.

5- ثلاث رواتب (مداخيل).

6- شهادة ميلاد.

7- بطاقة عائلية بالنسبة للمتزوجين.

8- الأولوية للاقدمية في إيداع الملف.

ولكي يسترجع الصندوق أمواله من الزبون يشترط وجود عقد بين الصندوق والزبون، في حالة الدفع عن طريق القرض ويتضمن هذا العقد (مبلغ القرض، المدة، القسط الشهري، نسبة الفائدة) وفي حالة إسترجاع الصندوق لمبلغ القرض كاملا يقوم بمنح الزبون وصل يستدل فيه على أن الزبون سدد المبلغ كاملا، ثم يقدم الزبون هذا الوصل للهيئات فتتنازل له عن السكن الخاص به ويصبح ملكا له وفي حالة الدفع الفوري يشترط في الزبون وجود دفتر التوفير فقط.

ثانياً: المشاريع الممولة من طرف البنك عن طريق الهيئات الحكومية.

تتمثل هذه المشاريع بما يلي:¹⁰¹

خلال الفترة (1980-1989) قام ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI) بتمويل 10 مشاريع ممولة أساسا من طرف الصندوق داخل الولاية (أنظر الملحق رقم 02) بحيث قدر مبلغ القرض الإجمالي ب 177,608,831.95 مليون دج وبمعدل فائدة إجمالي قدر ب 187,584,473.67 مليون دج فكان المبلغ المسدد يقدر ب 164,226,107.63 مليون دج أما رأس المال المتبقي فقدر ب 174,087,938.05 مليون دج وبإصدار قرار من رئيس الجمهورية قامت الحكومة بتسديده.

خلال نفس الفترة قامت البلديات (APC) بتمويل 19 مشروع ممول أساسا من طرف الصندوق داخل الولاية (أنظر الملحق رقم 03) بحيث قدر مبلغ القرض الإجمالي ب 70396403,86 مليون دج وبمعدل فائدة إجمالي قدر ب 28029040,22 مليون دج فقدر المبلغ المسدد ب 51847572,20 مليون دج أما رأس المال المتبقي فقدر ب 18271088,81 مليون دج سدد من طرف الحكومة بإصدار نفس القرار.

¹⁰¹ من إعداد الطالبتين بناءً على مقابلة شخصية مع موظف في البنك يوم 2016/4/10 على الساعة 15:00.

ويمكن في هذا الإطار إستخلاص ما يلي:

- 1- على الرغم من أن التمويل غير مباشر إلا أن القروض تعثرت أي عدم قدرت الزبائن على إسترجاع كافة القروض.
- 2- تدخل الحكومة من أجل تسديد المبلغ المتبقي من القروض المتعثرة.
- 3- إرتفاع تكاليف القروض على البنك وعدم تحقيق عوائد بسبب التأخير وعدم القدرة على إسترجاع القرض كاملا.
- 4- هذه المشاريع لم تكن بالفعالية الإقتصادية المطلوبة وهذا راجع لتأخر إنطلاق المشروع والتأخر في الإنجاز.

المطلب الثاني: تقييم دور البنك في إطار العمل مع الزبائن:¹⁰²

بعد موافقة البنك على طلب الزبون المتمثل في منحه قرض وذلك بعد إستقائه لجميع الشروط المطلوبة يقوم البنك بصرف القرض للزبون وخلال ثلاث سنوات الأولى للقرض يسدد الزبون فوائد تدعى فوائد قبل التسديد دون الشروع في تسديد القرض ثم بعدها يقدم طلب تسديد القرض للبنك فيقوم البنك بإعداد جدول الإسترداد ويقدم منه نسخة للزبون.

- جدول الإسترداد رقم 00000388 (أنظر الملحق رقم 04).

يتكون جدول الإسترداد من البيانات الشخصية للزبون، فترة الإسترداد، مبلغ القرض، معدل الفائدة قابل للتغيير يحدد من طرف البنك، معدل الفائدة السوقي يتغير حسب السوق، فترة تسبيق تسديد القرض، مبلغ التأمين، الرسم على القيمة المضافة، بالإضافة الي الاتفاق على تاريخ التسديد ثابت في كل شهر.

- إن القروض العقارية البنكية الممنوحة للزبائن معفاة من الرسم على القيمة المضافة لأنها قروض طويلة الأجل.

- مبلغ التأمين يبقى ثابت ويضاف للقسط الشهري.

- إن القسط الشهري يجب أن لايتجاوز نسبة 30% من الدخل الشهري للاسرة إذا كان الدخل أقل أو يساوي الأجر القاعدي و40% إذا كان الدخل يفوق الأجر القاعدي.

- يمكن تقليص مدة تسديد القرض قبل 12 شهر من تاريخ بداية التسديد.

¹⁰² من إعداد الطالبتين بناء أعلى مقابلة شخصية مع موظف في البنك يوم 2016/4/11 على الساعة 14:00.

العمليات الحسابية:

مثال في 20/11/2007 (انظر جدول الإسترداد الملحق رقم 04).

1- حساب معدل الفائدة للشهر الأول INTERET.

معدل الفائدة = مبلغ القرض (معدل الفائدة السوقي + معدل فائدة البنك) ÷ 12

$$I = pr \div 12 \quad \text{إي}$$

I: معدل الفائدة.

P: مبلغ القرض.

r: معدل الفائدة السوقي + معدل الفائدة للبنك.

$$I = 500000000(5.75 + 1.5) \div 12 = 3020.83 \quad \text{بالتعويض في المثال نجد}$$

ملاحظة: بما أن معدل الفائدة متغير فإن خلال الفترة ما بين إجراءات التسديد وبداية التسديد إنخفض معدل الفائدة السوقي ب 0.25

$$I = 498750.22(7.25) \div 12 = 3013.28 \quad \text{وفي 20/12/2007}$$

2- حساب المبلغ الأصلي principal

$$p = n - I \quad \text{المبلغ الأصلي} = \text{القسط الشهري} - \text{معدل الفائدة الشهري} \quad \text{أي}$$

$$P = 4270.61 - 3020.83 = 1249.78 \quad \text{في 20/11/2007}$$

3- حساب رأس المال المتبقي : CAPRES

رأس المال المتبقي = مبلغ القرض - المبلغ الأصلي

$$C = 500000000 - 1249.78 = 498750.22 \quad \text{أي}$$

4- حساب القسط الشهري NONT ECHEANCE

$$N = p + I \quad \text{القسط الشهري} = \text{المبلغ الأصلي} + \text{معدل الفائدة الشهري} \quad \text{أي}$$

$$N = 1249.78 + 3020.83 = 4270.61$$

خلاصة الفصل:

من خلال الدراسة التي قدمت في هذا الفصل لحالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط – وكالة أدرار- نستنتج أن الهدف الرئيسي للبنك هو تنمية نشاطه في مجال تمويل السكن، كما أستخلصنا من خلالها أنه يقوم بتجميع موارد ذات طابع ادخاري مرتبط بالسكن لتستخدم بشكل أساسي في تمويل المتعهدين العقاريين والعائلات والأفراد، بعرض تشكيلة متنوعة من القروض السكنية وفق شروط معينة تتماشى مع تحقيق أهداف النشاط البنكي، المتمثلة في الربحية التي تظهر في الفائدة التي يتحصل عليها والأمان من خلال الضمانات التي يفرضها على العملاء، و السيولة بالسماح للعملاء بالتسديد المسبق للدفعات أو القرض بأكمله .

أما فيما يتعلق بمساهمة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط إلى جانب باقي البنوك العمومية في مجال تمويل السكن فإننا نجد أنها مساهمة ضعيفة، إذا ما قارناها بالإحتياجات الإجمالية وبما أنفقته الدولة على هذا السوق في السنوات الأخيرة يؤكد سيطرة هذه الأخيرة على تمويل وتسيير سوق السكن.



الخاتمة

تناول البحث بشقيه النظري والتطبيقي موضع البنوك التجارية ودورها الأساسي في تمويل الإقتصاد برؤوس الأموال الضرورية لتحقيق التنمية والتطور في مختلف المجالات، خاصة في مجال تمويل السكن الذي يحتل مكانة معتبرة ضمن إستراتيجية التنمية الإجتماعية والإقتصادية مما يؤدي إلى الإستقرار في شتى المجالات، لهذا عمدت معظم الدول إلى إنشاء نظام يركز على مساهمة البنوك التجارية في السوق الأولي من خلال تمويل العرض (قروض الترقية العقارية)، والطلب (القروض السكنية الموجهة للأفراد والعائلات)، لتتم عملية إعادة تمويلها على مستوى السوق الثانوي، ومن بين هذه الدول الجزائر التي بادرت ابتداء من سنة 1997 بإعادة هيكلة نظامها لتمويل السكن، من خلال الإصلاحات المتمثلة أساسا في السماح للبنوك التجارية (العامة والخاصة) الدخول في مجال التمويل السكني، كما أولت إهتمام كبير لهذا القطاع بهدف تقليص نسبة العجز المتزايد في القطاع منذ الإستقلال إلى غاية يومنا هذا.

إذ تعتبر سياسة السكن المتبعة في الجزائر والتي كانت تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة بمثابة السبب الرئيسي لتفاقم أزمة السكن التي تزداد يوما بعد يوم، نتيجة لإرتفاع الطلب على السكن و قلة الموارد والإمكانيات المالية المخصصة لذلك، علما بأن الإستثمار في مجال السكن يحتاج إلى قروض قصيرة ومتوسط و طويلة الأجل، إذ لا يمكن الحصول عليها إلا في نظام مالي متطور يعتمد على مساهمة فعالة للبنوك التجارية الجزائرية العمومية والخاصة في هذا المجال .

وبعد دراستنا لهذا الموضوع ومعالجتنا لجميع عناصر البحث والإحاطة بمختلف جوانبه يمكننا إحتبار صحة الفرضيات على النحو التالي:

الفرضية الأولى: تأكد صحتها أن للبنوك التجارية دور هام في تمويل الأنشطة الإقتصادية ومن ثم تحريك عجلة التنمية الإقتصادية.

الفرضية الثانية: تمثلت برامج التمويل السكني في الجزائر في السياسات السكنية من خلال المخططات التنموية التي قامت بها منذ الإستقلال الي غاية يومنا هذا.

الفرضية الثالثة: تتمحور صحة الفرضة في أن الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط هو الممول الرئيسي من خلال تنفيذ إجراءات محكمة تسهل عملية الإقتراض .

نتائج الدراسة

بناءً علي ما ذكر يمكننا إستخلاص النتائج التالية:

- ارتباط قطاع السكن إرتباطا قويا بقطاع النظام البنكي وذلك من حيث مصادر التمويل إذا يعتمد هذا القطاع في عملية الإئتمان على الجهاز المصرفي والمؤسسات المالية الوسيطة ضف الي ذلك البنوك التجارية العامة والخاصة والمشاركة؛

- الإعتماد على موارد الدولة مع المشاركة الضئيلة للقطاع الخاص فيما يتعلق بإنجاز المساكن؛

- للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط دور فعال في تمويل السكن خاصة بعد تحوله إلى بنك عقار في الجزائر مما خوله إلى كسب الزبائن من خلال القروض التي يمنحها بمعدلات فائدة تتناسب مع إدارات المواطنين.

على ضوء هذه النتائج المتوصل إليها يمكننا تقديم التوصيات التالية:

- توفير السيولة اللازمة للبنوك التجارية على المدى الطويل من أجل تفعيل عملية التمويل؛

- إتباع إستراتيجية محكمة في منح القروض العقارية؛

- تخفيض معدلات الفائدة المطبقة على القروض العقارية.

أفاق الدراسة:

إن نتائج البحث المتوصل إليها من خلال هذه الدراسة فتحت أمامنا آفاق بحثية تعد مواضيعا جد هامة للبحث وتتمثل فما يلي :

- تنويع مصادر وأساليب تمويل السكن وتحسينها؛

- تفعيل السياسة السكنية المطبقة من طرف الحكومة.



قائمة المراجع باللغة العربية:

1- الكتب:

- 1- أسامة محمد الفولي، زينب عوض الله، إقتصاديات النقود والتمويل، دار الجامعة الجديدة ، الإزاريطة، 2005.
- 2- إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، إقتصاديات الإسكان، عالم المعرفة، الكويت، 1988 .
- 3- الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004.
- 5- حسين محمد سمحان، سهيل احمد سمحان، النقود والمصارف، الطبعة الاولى، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، 2010.
- 6- خالد أمين عبد الله، حسين سعيد سعينا، العمليات المصرفية الإسلامية - الطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل للنشر والتوزيع، الاردن، 2008 .
- 7- رضا رشيد عبد المعطي، إدارة الائتمان، دار وائل للنشر، الأردن، 1999.
- 8- سامر جلدة، البنوك التجارية والتسويق المصرفي، الطبعة الأولى، دار أسامة للنشر والتوزيع، الأردن- عمان، 2009.
- 9- شاكِر القزويني، محاضرات في النقود والبنوك، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992.
- 10- عبد الحق بوعتروس، الوجيز في البنوك التجارية عمليات، تقنيات وتطبيقات، جامعة منتوري، قسنطينة، 2000.
- 11- عبد الغفار حنفي، رسمية قرياقص، الأسواق و المؤسسات المالية - بنوك تجارية، أسواق الأوراق المالية، شركات التأمين، شركات الإستثمار - ، الدار الجامعية، مصر، 2001.
- 12- عبد الغفار حنفي، عبد السلام أبو قحف، تنظيم وإدارة البنوك، المكتب العربي الحديث، مصر، 2000.
- 13- عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، **legende**، برج الكيفان، الجزائر، 2007.
- 14- عبد المطلب عبد الحميد، البنوك الشاملة عملياتها و ادارتها، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2000.
- 15- عبد المعطي أرشيد، محفوظ أحمد جودة، إدارة الائتمان، دار وائل للطباعة و النشر، عمان، 1997.
- 16- غفيل جاسم عبد الله ، النقود و المصارف، دار المجد اللاوي، عمان، 1999.

- 17- محمد صالح الحناوي، عبد الفتاح عبد السلام، المؤسسات المالية البورصة و البنوك التجارية، الدار الجامعية، مصر، 1998.
- 18- مصطفى رشدي شيحة، الوجيز في الاقتصاد النقدي والمصرفي، الدار الجامعية الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1998.
- 19- منير إبراهيم هندي، إدارة الأسواق والمنشآت المالية، منشأة المعارف، مصر، 2002.
- 2- الرسائل والأطروحات:
- 1- العايب ياسين، «إشكالية تمويل المؤسسات الاقتصادية - دراسة حالة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر-»، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2010-2011.
- 2- بريس عبد القادر، «التحرير المصرفي ومتطلبات تطوير الخدمات المصرفية وزيادة القدرة التنافسية للبنوك الجزائرية»، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، الجزائر، 2000 .
- 3- بورزامة جيلالي، « اثر إصلاح الجهاز المصرفي على تمويل الاستثمارات»، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، الجزائر، 2001/2000.
- 4- جعيل جمال، « نحو نظرة إستشرافية لسياسة السكن في الجزائر»، أطروحة دكتوراه، قسم التسيير، جامعة لحاج لخضر، باتنة، 2010-2011.
- 5- زاوي فضيلة، «تمويل المؤسسة الاقتصادية وفق الميكانيزمات الجديدة في الجزائر -دراسة حالة مؤسسة سونلغاز-»، رسالة الماجستير في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة أحمد بوقرة ، بومرداس، 2008-2009.
- 6- علالي مهدي، أولاد سعيد حورية، « سياسة السكن بالجزائر»، مذكرة تدخل ضمن نيل شهادة الدراسات التطبيقية، جامعة التكوين المتواصل، تخصص قانون العلاقات الاقتصادية الدولية، مركز أدرار .
- 7- عيسى بوراوي، «دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني SRH»، رسالة الماجستير في العلوم الاقتصادية تخصص إقتصاد التنمية، جامعة العقيد لحاج لخضر، باتنة، 2013-2014.
- 8- فريحه نشيدة، «التمويل الداخلي للاستثمارات العمومية المنتجة في الجزائر»، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 1996-1997.

9- قسمية مفيدة، « دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن - دراسة حالة - الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط »، رسالة الماجستير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012 - 2013 .

10- نسيلي جهيدة، « اثر العجز المالي على المؤسسات الاقتصادية في الجزائر »، رسالة الماجستير في علوم التسيير، جامعة الجزائر، الجزائر 2004-2005.

3- المجالات والدوريات:

- 1- برنامج التنمية الخماسي 2010 - 2014، بيان إجتماع مجلس الوزراء ، 24 ماي 2010 .
- 2- تقرير بنك الجزائر السنوي، 2007، التطور الإقتصادي والنقدي للجزائر، أكتوبر 2008.
- 3- عمران محمد، إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والانسانية ، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2011 .
- 4- جريدة الموعد اليومي، 13 مارس 2016 .

5- القوانين والمراسيم و القرارات:

- 1- قانون النقد والقرض 10/90 .
 - 2- المادة 4 من القانون 10-90، الصادر في 14 أفريل 1990، المتعلق بالنقد والقرض.
 - 3- المادة 44 من القانون 90 - 10 .
 - 4- المادة 56 من القانون 90 - 10.
 - 5- المادة 77 من القانون 90 - 10.
 - 6- المادة 87 من القانون 90-10 .
 - 7- المادة 213 من القانون 90 - 10.
 - 8- الجريدة الرسمية، رقم 48 الصادرة في 13 أوت 2003 .
 - 9- المادة 644 من القانون المدني الجزائري.
 - 10- وزارة السكن والعمران.
- المراجع باللغة الأجنبية:

- 1- BEN HALIMA A., le système bancaire Algérien, textes et réalités, DAHLEB, Alger, 1996.
- 2- H, Benisaad, économie et développement en Algérie, opu, Alger, 1982
- 3- Jean peythieu, Le financement de la construction de logement, édition sirey, Paris ,France, 1991.

4-Mremmellevet, les sivaïtes de crédit bancaire, étude 3ème, Paris, 1983.

5- England Nevitt Adam Adela, The economic problem of housing, Ed Land, Me camillion 1975.

REVUS :

1-Evolution de la dette exterieur de l'Algérie, 1990 – 1999, in Média bank, journal interne de la banque d'Algérie, Alger N°46, Février /Mars , 2000,.

2- instruction n° 74-94 du 29 novembre 1 994 relative a la fixation des règles prudentielles de gestion des banques et établissements financiers

المواقع الإلكترونية :

1-http://www.constantineaps.dz/spip.php?page=imprimer&id_article=12016.

2 -<http://www.startimes.com>



فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
I	الإهداء
IV	شكر وتقدير
IV	فهرس المحتويات
IV	قائمة الجداول
IV IV	قائمة الأشكال
IV	الملخص
أ	المقدمة العامة
05	الفصل الأول: البنوك التجارية والدور التمويلي في الإقتصاد
06	تمهيد
07	المبحث الأول: ماهية البنوك التجارية
07	المطلب الأول: نشأة البنوك التجارية
08	المطلب الثاني: أهداف البنوك التجارية
09	المطلب الثالث: وظائف البنوك التجارية
10	المبحث الثاني: آليات التمويل في البنوك التجارية (سياسات وإجراءات منح القروض البنكية)
10	المطلب الأول: السياسة التمويلية (الإقراضية)
14	المطلب الثاني: العوامل المؤثرة على سياسة التمويل
15	المطلب الثالث: إجراءات منح القروض البنكية
19	المبحث الثالث: برامج التمويل البنكي للمؤسسات الأقتصادية الجزائرية
19	المطلب الأول: السياسة التمويلية في الإقتصاد المخطط (1962-1990)
24	المطلب الثاني: التمويل البنكي في ظل التحرير المالي
27	المطلب الثالث: معوقات التمويل البنكي
30	خلاصة الفصل
31	الفصل الثاني: تمويل قطاع السكن في الجزائر
32	تمهيد

الفهرس

33	المبحث الأول: السكن وبرامج التمويل
33	المطلب الأول: مفهوم السكن وأهميته
35	المطلب الثاني: مفهوم التمويل السكني ومصادره
40	المبحث الثاني: برامج السكن في الجزائر
40	المطلب الأول: السياسات السكنية من خلال المخططات التنموية (1967-1989)
48	المطلب الثاني: السياسات السكنية خلال فترة الإصلاحات (1990-2014)
57	المطلب الثالث: واقع أزمة قطاع السكن في الجزائر
59	المبحث الثالث: الضمانات المقدمة على القروض العقارية
59	المطلب الأول: تعريف الضمانات ومميزاتها
60	المطلب الثاني: أنواع الضمانات
62	خلاصة الفصل
63	الفصل الثالث: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في تمويل السكن
64	تمهيد
65	المبحث الأول: الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (النشأة - الوظائف - الهيكل التنظيمي)
65	المطلب الأول: نشأة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط
65	المطلب الثاني: وظائف وأهمية الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط
66	المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - وكالة أدرار - بنك - CNEP
67	المبحث الثاني: آلية تمويل ومتابعة القروض السكنية
67	المطلب الأول: أنواع وشروط القروض العقارية التي تمنحها الوكالة
73	المطلب الثاني: معالجة الملفات وتقديم القرض
74	المبحث الثالث: تقييم دور البنك في التمويل السكني في الجزائر
74	المطلب الأول: تقييم دور البنك في إطار العمل مع الهيئات الحكومية خلال الفترة (1980-1989)
76	المطلب الثاني: تقييم دور البنك في إطار العمل مع الزبائن

الفهرس

78	خلاصة الفصل
80	الخاتمة العامة
83	قائمة المراجع
87	الملاحق

قائمة الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	الجدول
43	برامج السكنات الحضرية والريفية (1967-1969)	01
44	البرامج السكنية الحضرية والريفية لفترة (1970-1973)	02
45	تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرباعي الثاني	03
46	البرامج السكنية المبرمجة والمحقة خلال مرحلة المخططين الخماسيين (1980 - 1989)	04
50	برنامج السكنات الحضرية والريفية للفترة (1990 - 1994)	05
52	برنامج السكنات الحضرية والريفية للفترة (1995 - 2000)	06
54	المساكن الموزعة خلال الفترة (2000 - 2004)	07
55	المساكن الموزعة خلال الفترة (2005 - 2009)	08

قائمة الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	الرقم
18	اجراءات منح القرض وتحصيله	01
21	هياكل وقنوات التمويل لقروض الإستثمار و الإستغلال في الجزائر في نهاية الستينات من القرن العشرين.	02
66	الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.	03
74	مثلث التمويل	04