

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
جامعة الدكتور الطاهر مولاي - سعيدة-  
كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في العلوم الاقتصادية  
التخصص : بنوك مالية و تسيير المخاطر .

بعنوان :

## تقييم دور القروض العقارية في الجزائر

دراسة ميدانية في البنوك العمومية التجارية لولاية سعيدة

تحت إشراف :

الدكتور بومدين محمد الأمين .

من إعداد الطالبتين :

• دباح وسيلة يمينة .

• دريج إيمان .

أعضاء لجنة المناقشة :

الأستاذ ..... رئيسا .

الأستاذ ..... مشرفا .

الأستاذ ..... ممتحنا .

السنة الجامعية : 2017/2016

## الإهداء

- لك الحمد ربّي حتى ترضى ، وكما ينبغي بجلالك ، و الصلاة و السلام على سيدنا محمد خير الأنام و الرحمة المهتدة .
- إلى الذي شعل شمعة دربي و أنارها بنصائحه ، و سهر على تعليمي و الذي حلم بأن أكون قدوة لغيري، حفظه الله و أطال في عمره ، " أبي الغالي " .
- إلى من أوصانا الرسول بها ثلاث ... و حملتني في بطنها تسعا ... و غمرتني بحبها و دعواتها دائما ... إلى من الجنة تحت أقدامها . حفظها الله و رعاها ، " أمي الغالية " .
- إلى من شجعني و ساندني في مشواري الدراسي ، جميع أهلي و أقاربي .
- إلى زميلاتي و زملائي في الدراسة كل باسمه .

## وسيلة

# الشكر

- الحمد لله الذي أنار طريقنا بالعلم ، و أرشدنا إلى طريق الخير و وفقنا في عملنا المتواضع .
- أشكر المولى عز و جل الذي رزقني العلم و حسن التوكل عليه سبحانه و تعالى ، و على نعمه الكثيرة التي رزقني اياها .
- أتوجه بالشكر الجزيل إلى الأستاذ المشرف " بومدين محمد الأمين " على اهتمامه و توجيهاته متمنية له النجاح في مساره العلمي .
- شكر خاص لوالدي الكريمن اللذان دعماي خلال فترة دراستي .
- أشكر كل من ساعدني في انجاز هذه المذكرة من قريب أو من بعيد و لو بابتسامة أو كلمة طيبة .
- كما أتقدم بجزيل الشكر لكل من عمال بنك قرض الشعبي الجزائري و بنك التنمية المحلية و بنك الجزائر الخارجي و بنك الوطني الجزائري و كذلك عمال بنك صندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ،الذين لم ييخلوا علي بمعلوماتهم القيمة و نصائحهم .
- و اتقدم بالشكر الجزيل الى اعز صديقتي و اختي دريج ايمان و اتمنى لها كل الخير و التوفيق في مشوارها المهني و كذا المستقبلي .

# وسيلة

## الاهداء

• باسم الذي علّم بالقلم ، علّم الانسان ما لم يعلم ...

اهدي هذا العمل المتواضع الى :

- التي غمرتني بجمها و عطفها ، التي تسامرت بالدعاء و الحيرة في انتظار تخرجي ، و التي دعمتني طويلا لأبجح ، رمز التربية و النجاح : أمي الغالية رزقها الله العافية و اسكنها الفردوس الاعلى .
- الذي غمرني بعطائه و حنانه متمنيا لي النجاح : أبي الغالي وراك الله شر النوائب .
- الى سندي في الحياة اختي الحبيبة اكرام ، و اخوتي عبد الاله و محمد الأمين .
- الى زميلاتي و زملائي في الدراسة كل باسمه .
- الى روح المعلم عبد القادر اسماعيل رحمه الله و ادخله فسيح جناته .

## إيمان

# الشكر

- الحمد و الشكر لله عز وجل الذي انعم علي بنعمة العلم و وفقني لبلوغ هذه المرتبة .
- كما اتقدم بالشكر الجزيل للمشرف الدكتور بومدين محمد الامين على كل المعلومات و النصائح و التوجيهات القيمة التي لم يبخل علي بها طيلة فترة انجاز هذا البحث .
- و الشكر الموصول الى والدي الكريمين اللذان لولاهما لما كنت احط هذه الكلمات اليوم .
- كما لا انسى كل من ساعدني في انجاز هذا البحث و لو بكلمة او فكرة او دعاء و اخص بالذكر صديقتي دباح وسيلة يمينة فشكرا جزيلا .
- و في الاخير اشكر كل الأساتذة الذين علموني و لو حرف واحد من الابتدائي الى الجامعة .

# إيمان

## الملخص :

عملت الجزائر على تطوير قطاع السكن نظرا للطلب المتزايد من قبل الافراد .و لتغطية هذا الطلب لجأت الدولة إلى التعاون مع البنوك التجارية لتمويل هذا القطاع و الحد من أزمته من خلال تقديم أنواع من القروض العقارية بمميزات مختلفة تناسب مختلف شرائح الدخل ، حيث تهدف دراستنا إلى إبراز الإجراءات و الأساليب الخاصة بكل بنك من البنوك العمومية التجارية لولاية سعيدة و المتمثلة في BEA ، CPA ، BDL، BNA، CNEP-بنك و المقارنة بينهم.

كما اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي في الجانب النظري و المنهج الوصفي التحليلي و دراسة حالة في الجانب الميداني ، و استخدام اسلوب المقابلة الشخصية و الملاحظة فكانت من أهم النتائج أن - CNEP بنك يحتل الصدارة في تمويل القطاع السكني بنسبة كبيرة جدا .

الكلمات المفتاحية : بنك - قروض عقارية - قطاع السكن - أزمة سكن - تمويل عقاري .

## Résumé :

L'Algérie s'est investie dans le développement du secteur de l'habitat vu la tendance croissante dans la demande des citoyens.

Afin de satisfaire à cette demande, l'état a fait recours aux banques commerciales pour financer ce domaine et limiter cette crise en octroyant différents types de crédits immobiliers relatifs à tout type de revenu .

Notre étude se focalise sur les méthodes et les procédures propres à chaque banque parmi les banques publiques, commerciales de la wilaya de Saida : CPA ,BDL,BNA,BEA et CNEP banque et la comparaison entre elles . L'étude a adopté la méthode descriptive dans la partie théorique, descriptive analytique et étude de cas dans la partie pratique, tout en utilisant le style entrevue et l'observation .

La Conclusion est que CNEP Banque occupe la première place dans le financement du secteur de l'habitat .

**Mot clés** : banque - crédits immobiliers – secteur de l'habitat – crise du logement, financements immobiliers .

## قائمة المحتويات

الصفحة	العنوان
III	الإهداء
IV	شكر
V	الملخص
VI	قائمة المحتويات
VII	قائمة الجداول
VIII	قائمة الأشكال
IX	قائمة الملاحق
X	قائمة الاختصارات و الرموز
أ	المقدمة
الفصل الأول : قطاع السكن في الجزائر	
01	مقدمة الفصل
02	المبحث الأول : مدخل نظري للسكن
10	المبحث الثاني : مدخل نظري للسياسة السكنية
21	المبحث الثالث : وضعية قطاع السكن في الجزائر
31	خلاصة الفصل
الفصل الثاني : تمويل قطاع السكني في الجزائر	
32	مقدمة الفصل
33	المبحث الأول : تمويل السكن
45	المبحث الثاني : الإطار النظري للقروض العقارية
52	المبحث الثالث : الدراسات السابقة
58	خاتمة الفصل

الفصل التطبيقي : دراسة ميدانية في البنوك التجارية العمومية لولاية سعيدة

59	مقدمة الفصل
60	المبحث الأول : طريقة و الأدوات
61	المبحث الثاني : تحليل و مناقشة نتائج الدراسة
89	المبحث الثالث : دراسة مقارنة بين مساهمة CNEP بنك و باقي البنوك العمومية في تمويل قطاع السكني
95	خاتمة الفصل
96	الخاتمة العامة
99	المصادر و المراجع
102	الملاحق
109	الفهرس

## قائمة الجداول

رقم الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
23	احتياجات السكن ( بالألف ) حسب فرضية الاولى لنمو السكان.	(1 - 1)
24	احتياجات السكن ( بالألف ) حسب فرضية الثانية لنمو السكان .	(1 - 2)
24	احتياجات السكن ( بالألف ) حسب فرضية الثالثة لنمو السكان .	(1 - 3)
25	احتياجات السكن ( بالألف ) حسب معدل التجديد 2 % للحظيرة السكنية.	(1 - 4)
26	احتياجات السكن ( بالألف ) حسب معدل التجديد 1 % للحظيرة السكنية.	(1 - 5)
27	احتياجات السكن ( بالألف ) حسب عدد الأسر المعيشة.	(1 - 6)
29	تطور سكان المدن و الأرياف حسب التطور المستقبلي للولادة .	(1 - 7)
29	تقدير حاجيات المساكن للأفاق 2020.	(1 - 8)
62	يوضح أنواع القروض العقارية لبنك CPA وشروط الاستفادة منها.	(3 - 1)
63	يوضح الوثائق الخاصة بالقروض العقارية لبنك CPA.	(3 - 2)
63	يوضح إحصائيات و المبالغ الخاصة بكل نوع من أنواع القروض العقارية الممنوحة من طرف بنك CPA.	(3 - 3)
64	يوضح عدد الملفات الممنوحة من طرف بنك CPA و الحجم المالي لهذه الملفات.	(3 - 4)
66	يوضح أنواع القروض العقارية لبنك BDL وشروط الاستفادة منها .	(3 - 5)
67	يوضح الوثائق الخاصة بالقروض العقارية لبنك BDL .	(3 - 6)
68	يوضح إحصائيات و المبالغ الخاصة بكل نوع من أنواع القروض العقارية الممنوحة من طرف بنك BDL .	(3 - 7)
69	يوضح عدد الملفات الممنوحة من طرف بنك BDL و الحجم المالي لهذه الملفات.	(3 - 8)
70	يوضح أنواع القروض العقارية لبنك BEA وشروط الاستفادة منها.	(3 - 9)
71	يوضح الوثائق الخاصة بالقروض العقارية لبنك BEA .	(3 - 10)
72	يوضح إحصائيات و المبالغ الخاصة بكل نوع من أنواع القروض العقارية الممنوحة من طرف بنك BEA .	(3 - 11)
73	يوضح عدد الملفات الممنوحة من طرف بنك BEA و الحجم المالي لهذه الملفات.	(3 - 12)

74	يوضح أنواع القروض العقارية لبنك BNA و شروط الاستفادة منها .	(3 -13)
76	يوضح الوثائق الخاصة بالقروض العقارية لبنك BNA .	(3 -14)
78	يوضح إحصائيات و المبالغ الخاصة بكل نوع من أنواع القروض العقارية الممنوحة من طرف بنك BNA .	(3 -15)
79	يوضح عدد الملفات الممنوحة من طرف بنك BNA و الحجم المالي لهذه الملفات.	(3 -16)
80	يوضح أنواع القروض العقارية ل CNEP بنك .	(3 -17)
80	يوضح الوثائق العامة لطالبي القرض العقاري من CNEP بنك .	(3 -18)
81	يوضح الوثائق الخاصة لطالبي القرض العقاري من CNEP بنك .	(3 -19)
82	يوضح مدة و معدلات الفائدة للقروض العقارية في CNEP بنك .	(3 -20)
84	يوضح القرض العقاري الشباب .	(3 -21)
85	يوضح إحصائيات و المبالغ الخاصة بكل نوع من أنواع القروض العقارية من طرف CNEP بنك .	(3 -22)
86	يوضح عدد الملفات الممنوحة من طرف CNEP بنك و الحجم المالي لها .	(3 -23)
88	يوضح معلومات حول الزبون .	(3 -24)
88	يوضح معلومات حول ملكية الأرض .	(3 -25)
89	يوضح مقارنة أنواع القروض العقارية و الحجم المالي لها لدى كل بنك من البنوك العمومية.	(3 -26)
91	يوضح مقارنة بين CNEP بنك و البنوك العمومية BEA ،BNA ،CPA .BDL	(3 -27)
92	يوضح أهم الشروط و الخصائص المتعلقة بالقروض العقارية من قبل CNEP .BDL ،BEA ،BNA ،CPA	(3 -28)

## قائمة الأشكال البيانية

رقم الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
65	يوضح تغيرات الحجم المالي للقروض العقارية في بنك CPA .	( 3 - 1 )
69	يوضح تغيرات الحجم المالي للقروض العقارية في بنك BDL .	( 3 - 2 )
74	يوضح تغيرات الحجم المالي للقروض العقارية في بنك BEA .	( 3 - 3 )
79	يوضح تغيرات الحجم المالي للقروض العقارية في بنك BNA .	( 3 - 4 )
87	يوضح تغيرات الحجم المالي للقروض العقارية في بنك CNEP .	( 3 - 5 )
87	يوضح الملف المطلوب من الزبون في بنك CNEP .	( 3 - 6 )

## قائمة الملاحق

رقم الملحق	عنوان الملحق	رقم الصفحة
( 1 - 3 )	نموذج ملف قرض عقاري لزبون لدى CNEP بنك .	102

## قائمة الاختصارات و الرموز

الرمز	الدلالة باللغة الاجنبية	الدلالة باللغة العربية
<b>BDL</b>	Banque de Développement Local	بنك التنمية المحلية
<b>CPA</b>	Crédit Populaire d'Algérie	قرض الشعبي الجزائري
<b>BNA</b>	Banque National d'Algérie	بنك الوطني الجزائري
<b>BEA</b>	Banque Extérieure d'Algérie	بنك الجزائر الخارجي
<b>CNEP</b>	La Caisse d'Epargne et de Prévoyance	صندوق الوطني للتوفير و الاحتياط
<b>CNL</b>	La Caisse National pour Le Logement	الصندوق الوطني للسكن
<b>CNAS</b>	La Caisse Nationale des Assurances Sociales des Travailleurs Salariés	الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء
<b>CASNOS</b>	La Caisse Nationale de Sécurité Sociale des Non-Salariés	الضمان الاجتماعي لغير الأجراء

يعد السكن من بين الحاجات الأساسية للإنسان و التي تندرج ضمن القاعدة الأولى الأساسية للاحتياجات الفسيولوجية لهم ماسلو للحاجات، لهذا أولت الدولة اهتمام كبير بهذا القطاع باعتباره الدافع الذي يشغل بال المواطن، و ذلك لما له من أمن و استقرار ورفاهية اجتماعية ، حيث تسهر الدولة جاهدة على تطوير قطاع السكن من أجل التخفيف من حدة أزمة تكابدها ألا و هي "أزمة السكن" التي تفاقمت مع بداية التسعينات، و عدم قدرة المواطن ذو الدخل المتوسط على امتلاك سكن لائق، نظرا لارتفاع اسعاره التي تفوق قدرته المالية .

قطاع السكن كغيره من القطاعات الأخرى يحتاج الى موارد مالية لتمويل مختلف العمليات الخاصة به ، حيث قامت كل دولة بوضع نظام خاص بها لتمويل السكن يتماشى مع امكانياتها المالية، من أجل اتاحة الفرصة أمام المواطن للحصول على سكن بأسعار تلائم قدرته المالية.

فالدولة الجزائرية انتهجت سياسات سكنية عديدة مطبقة بمبالغ باهضة و مجهودات جبارة، من أجل التخفيف الى أقل حد ممكن من هذا المشكل، و ذلك عن طريق رسمها و تطبيقها لمختلف البرامج السكنية من بينها البرامج الخماسية الخمسة التي جاءت بعد الاصلاحات ، حيث طبق منها البرنامج الخماسي الأول ، الثاني ، الثالث، الرابع ، ففي 2014 تم تجسيد 2 مليون وحدة سكنية بغلاف مالي قدر ب 650 مليار دج . أما بخصوص البرنامج الخماسي الخامس (2015-2019) تم تسطير انجاز 6,1 مليون وحدة سكنية من مختلف الصيغ.

ولإعطاء أكثر فعالية لتمويل هذا القطاع : جندت الدولة البنوك التجارية الجزائرية لأنها الركيزة الأساسية للنظام الاقتصادي في هذا التمويل و ذلك من خلال منح قروض عقارية بمختلف أنواعها و خصائصها متماشية مع مختلف فئات الدخل (فرد ذو دخل ضعيف-فرد ذو دخل متوسط-فرد ذو دخل مرتفع) بهدف تحقيق التنمية و التقدم في كافة المجالات الخاصة بقطاع السكن ، و بالتالي سنعالج هذا الموضوع من خلال الاشكالية التالية :  
**ما مدى مساهمة القروض العقارية في تمويل القطاع السكني في الجزائر ؟**

و للإجابة على هذا التساؤل الذي يمثل اشكالية الدراسة ، سنحاول الاجابة على مجموعة من الأسئلة الفرعية المتمثلة في :

-ماهو الدور الذي يلعبه التمويل السكني في النشاط الاقتصادي ؟

-ما مدى مساهمة CNEP-بنك (وكالة سعيدة) و باقي البنوك العمومية (لولاية سعيدة) في تمويل القطاع السكني؟

فرضيات البحث :

- التمويل السكني له دور في تنشيط و تنمية الاقتصاد.
- يساهم CNEP-بنك (وكالة سعيدة) و باقي البنوك العمومية (لولاية سعيدة) بنسبة معتبرة في تطوير القطاع السكني .

أسباب اختيار الموضوع : يرجع اختيارنا لموضوع المذكورة الى مجموعة من الأسباب هي:

- ✓ يعتبر السكن الحاجة الأولى و الأساسية للمواطن.
- ✓ قلة البحوث و الدراسات في هذا الموضوع.
- ✓ تفاقم الأزمة السكنية التي أخذت تتوسع يوماً بعد يوم.
- ✓ رغبتنا في الاطلاع على مدى التسهيلات أو العقايل خلال منح قرض عقاري.

أهداف الدراسة و أهميتها :

1-الأهداف:

-إبراز مدى مساهمة البنوك في هذا المجال و كيفية تمويله.

-تقييم و فهم مسار السياسة السكنية في الجزائر .

2-الأهمية: تتمثل أهمية الموضوع من خلال جانبين:

-الجانب العلمي الأكاديمي: الذي أردنا من خلالها زيادة المراجع في هذا الموضوع.

-الجانب العلمي التطبيقي: اعطاء صورة شاملة في مساهمة القروض العقارية في تطوير هذا القطاع.

حدود الدراسة : تم تقسيم دراستنا الى حدين :

الحد الأول: مكاني حيث تمت الدراسة في CNEP-بنك و باقي البنوك العمومية لولاية سعيدة المتمثلة في بنك

. BNA، BDL، BEA، CPA

أما الحد الثاني : الزماني تمثلت فترة الدراسة من سنة 2012 إلى غاية مارس 2017 و ذلك على حسب

البيانات المتحصل عليها من طرف البنوك .

منهج البحث و الأدوات المستخدمة:

من أجل معالجة هذا البحث و الامام بجوانبه و من أجل الاجابة على الاشكالية المطروحة و محاولة إثبات الفرضيات المذكورة سابقا من عدمها اعتمدنا على المنهج الوصفي في الجزء النظري للبحث، وعلى المنهج الوصفي التحليلي و دراسة حالة في الدراسة الميدانية ، كما تم استعمال أسلوب المقابلة الشخصية و الملاحظة من الوثائق الخاصة ل CNEP-بنك و باقي البنوك العمومية لولاية سعيدة.

### مرجعية الدراسة :

اعتمدنا في هذا البحث على مجموعة من الأبحاث العلمية السابقة لهذا الموضوع بالإضافة الى المقالات و المذكرات في الجانب النظري. أما الجزء الميداني فاعتمدنا على معطيات و بيانات و الوثائق الداخلية لبنوك لولاية سعيدة سابقة الذكر.

### صعوبات الدراسة :

- قلة المراجع .
- صعوبة الترجمة لبعض المراجع الأجنبية.
- عدم وجود اتفاقيات بين الجامعات و مؤسسات التربص .
- صعوبة الحصول على البيانات من مؤسسة التربص و ذلك لسريتها.

### هيكل الدراسة :

يشمل هيكل البحث على ثلاث فصول أساسيين ، تطرقنا في الفصلين الأول و الثاني الى الجانب النظري، حيث تم تقسيم الفصل الأول الى ثلاث مباحث ، حيث تطرقنا في المبحث الأول الى مدخل نظري حول السكن و المبحث الثاني مدخل نظري للسياسة السكنية و المبحث الثالث الى وضعية قطاع السكن في الجزائر . أما الفصل الثاني فهو أيضا تضمن ثلاث مباحث المتمثلة في المبحث الأول المعنون بتمويل السكن و المبحث الثاني: الاطار النظري للقروض العقارية ثم المبحث الثالث تعرضنا فيه للدراسات السابقة . أما الفصل التطبيقي الذي قمنا فيه بدراسة ميدانية في البنوك التجارية العمومية لولاية سعيدة و الذي ضم ثلاث مباحث المتمثلة في :

المبحث الأول شمل الطريقة و الأدوات ، و المبحث الثاني تطرقنا فيه الى تحليل و مناقشة نتائج الدراسة ، ثم المبحث الثالث الذي اشتمل على دراسة مقارنة بين CNEP -بنك (وكالة سعيدة) و باقي البنوك العمومية لولاية سعيدة ( BNA، BDL، BEA،CPA ).

و في الختام ذكرنا نتائج الدراسة في الخاتمة العامة .

الدراسات السابقة :

- تم ذكر الدراسات السابقة بصفة مختصرة ، و سوف يتم التفصيل فيهم في المبحث الثالث من الفصل الثاني.
- دراسة ابتسام طوبال " تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن " ، ( دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك)، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة 2004-2005
- دراسة العمودي محمد الطاهر بعنوان " الاستثمار العقاري و دوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر " 1999 - 2009، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة الجزائر3، 2011 -2012.
- دراسة بن يحي محمد بعنوان " واقع السكن في الجزائر و إستراتيجية تمويله " رسالة دكتوراه غير منشورة جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان - 2011 -2012.
- مقال للاستاذ عمران احمد بعنوان " إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر " جامعة المدية منشور في مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و الإنسانية العدد6 سنة 2011.
- دراسة عرعار الياقوت، بعنوان " التمويل العقاري " ، رسالة ماجستير غير منشورة في الحقوق فرع " قانون الأعمال"، بن يوسف بن خدة - جامعة الجزائر - 2008 - 2009.
- مقال للاستاذة بوحفص نعناعة بعنوان " الابتكارات المالية و تفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر " منشور في مجلة الفكر العدد 5 سنة 2011.
- مقال لطفي بيطار - منى خلد فرحات بعنوان " آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية " جامعة دمشق - منشور في مجلة دمشق للعلوم الاقتصادية و القانونية - المجلد 25 - العدد الثاني سنة 2009.
- مقال الدكتور منصور محمد الشمالي بعنوان " الإطار العلمي لمعالجة أزمة القروض العقارية " جامعة الكويت .

### - مقدمة الفصل:

يعتبر قطاع السكن من القطاعات الاقتصادية الرئيسية ، حيث يتطلب اهتماما كبيرا من طرف الدولة للحد من أزمته، و يمثل السكن أهم مطلب في حياة الانسان لتوفير الرفاهية و الاستقرار .

مرّ السكن في الجزائر منذ الاستقلال الى يومنا هذا بسياسات و برامج تنموية مختلفة المتمثلة في مخطط الثلاثي و الرباعي الاول و الثاني و كذلك المخطط الخماسي الاول و الثاني و الثالث، بحيث سعت جاهدة من خلالها لتحقيق الاكتفاء في نوعية و كمية السكنات المعروضة من أجل تلبية الحاجات الاجتماعية للمواطن .

لجأت السلطات بعد ذلك الى وضع برامج حديثة للقضاء نهائيا على ازمة السكن المتمثلة في برنامج الخماسي الرابع و الخامس متضمنة عدة صيغ جديدة للسكنات .

و في هذا الصدد ، سنتطرق إلى دراسة قطاع السكن في الجزائر من خلال ثلاث مباحث هي:

-المبحث الأول:مدخل نظري حول السكن .

-المبحث الثاني :مدخل نظري للسياسة السكنية .

-المبحث الثالث :وضعية قطاع السكن في الجزائر.

## الفصل الأول : قطاع السكن في الجزائر .

### المبحث الأول : مدخل نظري للسكن .

يتميز السكن بعدة خصائص اقتصادية و اجتماعية إذ يعتبر البذرة الأساسية لادخار العائلات ذات الدخل المرتفع و المتوسط على السواء. حيث يسمح لهم بحجز مبالغ معتبرة و تخصيصها للاستثمار في مجال السكن الفردي و الجماعي على السواء، إذ يعتبر أداة التنمية الاقتصادية الكلية و ينبغي النظر إليه كمكملا للقطاعات الأخرى .

### المطلب الأول : مفهوم العقار و السكن.

#### أولاً: مفهوم العقار .

العقار هو الملك الذي لا يتغير، ثابت مستقر و لا يمكن نقله. أما في ميدان التعمير فهو يعني الأرض الغير مبنية، و تمثل رأس المال القاعدي لكل مالك<sup>(1)</sup>.

#### - تعريف العقار من الناحية الاقتصادية:

ينظر إلى العقار اقتصاديا على انه ذلك المورد الذي بواسطته يمكن تلبية حاجات المجتمع في مختلف المجالات بما يحقق منافع الأفراد و يخدمها سواء كان ذلك بصفة مباشرة أو غير مباشرة. يكتسي العقار أهمية بالغة، و تختلف أهميته تبعا لطبيعة استخداماته و الهدف منه، و عليه يمكن أن نميز بين نوعين من العقار :

- **العقار الريفي** : هو العقار الموجه للاستخدامات العامة لحياة الإنسان و النشاط الزراعي بصفة خاصة<sup>(2)</sup>.
- **العقار الحضري** : هو العقار الموجه للاستخدامات الصناعية و السكنية و الذي يلي طلب الأفراد و المجتمع الحضري في النواحي الاقتصادية و الاجتماعية و السكنية ، طبقا لمخططات التوسع العمراني سواء الكلي أو الجزئي<sup>(3)</sup>.

(1) : مختار حديد، العقار من الندرة و سوء التسيير إلى حتمية انتهاج أسلوب التخطيط، رسالة ماجستير ، جامعة الجزائر ( غير منشورة) ، 2002 ، ص 6 .

(2) : محمد علي بيضون ، مقدمة العلامة ابن خلدون، دار الكتاب العلمية ، بيروت ، لبنان ، 2000 ، ص ص 97- 98 .

(3) : الجمهورية الجزائرية الديمقراطية، وزارة التهيئة و التعمير قانون 90/ 29 يتعلق بالتهيئة و التعمير الجريدة الرسمية، عدد 52، الصادرة بتاريخ 12/01/1990، ص ص 165/155 .

## الفصل الأول : قطاع السكن في الجزائر .

ثانيا : مفهوم السكن .

- السكن : هو المنزل أو البيت <sup>(1)</sup> .

- أما المفهوم البسيط للسكن و الذي يتألف عادة من الجدران و السقف و يبقى بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي و الشامل له , إن مفهوم السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة و استقرار هو ذلك الحيز المكاني و باعتبار الفرد كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة . <sup>(2)</sup> .

- و في هذا الصدد يرى المفكر " نفيت ادم Nevitt Adam " من خلال كتابه " **المشكل الاقتصادي للسكن** " على أن السكن عبارة عن : " حق و إحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء و جميع متطلبات الحياة " <sup>(3)</sup> .

- و بعد عرض التعاريف السابقة ، فيمكن الوصول إلى أن السكن يتضمن المسكن أولا مهما كانت طبيعته ، كبير ، صغير ، واسع ، ضيق ، و كما يتميز بمجموع التجهيزات الاجتماعية و الاقتصادية ، و كل المنشآت التي تمنح قابلية للحياة في مكان السكن .

- و مما تجدر الإشارة إليه ، أن للسكن خاصية مزدوجة حيث انه يمثل " استثمار مكلف " و في نفس الوقت " سلعة استهلاكية دائمة " . <sup>(4)</sup> .

### ● السكن استثمار مكلف :

يعتبر السكن كاستثمار مكلف و تعطى له هذه الخاصية لعدة أسباب أو اعتبارات نذكر منها :

- ارتفاع تكاليف انجازه : باعتبار أن الطلب على السكن في تزايد مستمر بسبب ازدياد عدد السكان , و كذا هجرتهم المتواصلة نحو المدن من جهة و من جهة أخرى ندرة أو نقص مواد البناء و عدم كفايتها جعلت الطلب عليها يزداد مما أدى إلى ارتفاع تكلفتها .

- أهمية الاستثمار في انجاز السكنات : تظهر هذه الأهمية من خلال الدور الكبير الذي يكتسبه السكن سواء على الصعيد الاقتصادي أو الاجتماعي و حتى السياسي <sup>(\*)</sup> و عليه من الضروري انجاز السكنات خاصة مع تزايد عدد الأفراد " الذي يؤدي إلى زيادة الطلب عليها " <sup>(5)</sup> .

(1) : دبابش ريفقة، تقييم فعالية سياسات تمويل السكن الاجتماعي و قدرتها على تخفيف أزمة السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية ( غير منشورة ) ، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2005، ص 20 .

(2) : J.E.HAVEL , **Habitat et Logement** , Presse Universitaires de France , France , 1968 , p 10.

(3) :Nevitt Adam Adela , **The economic problem of housing** , Ed Land , Me camillion , England 1975, p189.

(4) :Jean Peythieu, **Le financement de la construction de logement**, Edition Sirey, Paris, France, 1991, P 3, P 4 .

(5) : Jean Peythieu , Op Cit , P5 .

(\*) : سنتعرض إلى أهمية السكن على الصعيد الاقتصادي و الاجتماعي و السياسي بالتفصيل من سياق البحث .

## الفصل الأول : قطاع السكن في الجزائر .

- بما أن النشاط الصناعي المعماري يستقطب نسبة عالية و كبيرة نوعا ما من اليد العاملة ( و التي تتراوح بين 40% إلى 50% ) و هذه الأخيرة تتطلب تكلفة تحسب ضمن تكلفة انجاز السكنات مما يؤدي إلى ارتفاع تكلفتها .

- يعد دور المهندسين المعماريين في إعداد التصميمات الهندسية للسكنات دور لا يستغني عنه , غير أن القيام بهذا العمل من طرفهم يتطلب دقة و تركيز و جهد.... الخ . من شأنه أن يرفع من كلفة هذه التصميمات التي تدخل ضمن تكلفة انجاز السكنات .

### • السكن سلعة استهلاكية دائمة :

يعتبر السكن كسلعة استهلاكية دائمة ، لكنه يختلف عن باقي السلع الاستهلاكية الأخرى حيث أنها لا تخضع لنفس المعايير و لا لنفس المقاييس و ذلك من حيث الشكل، كيفية الاستعمال، مدة الاستهلاك، التكلفة... الخ حيث يعد السكن كسلعة ضرورية للفرد و لا يمكن الاستغناء عنها رغم تكلفتها المرتفعة و يعد سلعة دائمة كون أن الفرد و في غالب الأحيان عند حصوله على مسكن عن طريق الملكية لا يعاود استبداله أو التخلي عنه خاصة إذا ما توفرت فيه الشروط الملائمة لمتطلبات الحياة و لهذا يعد على عكس السلع الاستهلاكية الأخرى .

### المطلب الثاني : أهمية السكن.

#### 1. الأهمية الاقتصادية للسكن :

إن للسكن أهمية من الجانب الاقتصادي بحيث يمثل الاستثمار السنوي لانجاز السكنات نسبة من الناتج الوطني الخام و كذلك نسبة من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة و أيضا نسبة من مجموع النشاط الصناعي العمراني حيث يساهم إنتاج السكنات في امتصاص نسبة البطالة و في تشغيل اليد العاملة و كذا يزيد في نمو قطاع البناء و الأشغال العمومية .<sup>(1)</sup>

- إن اثر الدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية و بالخصوص صندوق النقد الدولي من خلال مناقشته لموضوع انجاز السكنات في إطار الاقتصاد الكلي , أدركت العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبة الاقتصاد الوطني من جهة , و القطاعات الأخرى من جهة أخرى .<sup>(2)</sup>

- فالسكن لو يعد ينظر إليه كمجرد خدمة تستنزف خيرات مادية و مالية للمجتمع و فقط. لكن ينبغي أن ينظر إليه على انه محرك للتنمية الاقتصادية و ذلك عن طريق خلق فرص عمل مع إمكانية تدريبها و بصفة دورية و كذلك دافع لرفع من إنتاجية العمل لتساهم بدورها في تنمية الصناعات المحلية في مختلف حاجيات مواد البناء<sup>(3)</sup>

- كما نجد أن تنظيم برامج السكن المكثفة من شأنها أن تستخدم أكبر قدر ممكن من الموارد المحلية و يكون في الوقت ذاته وسيلة و مجالا لخلق استثمارات متنوعة و فتح مناصب شغل جديدة , و بهذا الصدد نجد أن صناعة مواد البناء تعتبر أداة مهمة في خلق مجالات العمل . و يمكن الإشارة أن الأهمية الاقتصادية لا تنحصر في توفير مناصب العمل و زيادة دورة إنتاج قطاع البناء فقط . بل يتعدى إلى جوانب أخرى مثل تنمية السكن الريفي و ترقيته الذي من شأنه أن يستخدم كأداة لخدمة التنمية الشاملة في الوسط الريفي و بالتحديد لخدمة الزراعة . فتطوير السكن الريفي يعطي ظروف مهياة و مستوى معيشي ملائم و كذا فرص عمل للفلاح و هذا ما يحفزها للبقاء و خدمة أرضه , و لا يفكر في الهجرة و بهذا يساهم في تحقيق التوازن الجهوي .<sup>(4)</sup>

(1) : الدكتور السيد عبد العاطي السيد، علم الاجتماع الحضري، الجزء الثاني، الدار الجامعية للطبع و النشر و التوزيع، الإسكندرية ، 2000 ، ص 206 .

(2) : مرتا نسويرت، مقالة حول السياسة السكنية، خيرة البلدان ، مجلة التمويل و التنمية ، رقم 3 ، سبتمبر 1984 ، ص 18 .

(3) : Jean Peythieu ,op cit , P 03.

(4) : Ministère de l'habitat Algérienne , Recueil de textes législatives , Octobre 2008 , P 07 .

### 2- الأهمية الاجتماعية للسكن :

يعتبر السكن من أهم و أكثر الضروريات لحياة الفرد فحرمانه منه يؤدي به إلى الإحباط النفسي و الاجتماعي و يجعله يسلك سلوكا غير سوي قد لا ترضاه القيم الإنسانية و لا الأخلاق .

- و للإشارة فقط ، بغض النظر على حصول الفرد على سكن بصفة مجانية أو بأسعار رمزية لا تضاهي تكلفة انجازها من طرف السلطات ( كالسكن الاجتماعي في الجزائر فان الحصول على سكن يأخذ شكلين : إما الحصول على سكن بصفة الملكية أو الحصول على سكن بصفة الكراء ) .<sup>(1)</sup>

#### • فيما يخص الحصول على سكن بصفة الملكية :

فهنا نجد الفرد يتحمل تكلفة عالية نسبيا أي يتحمل ثمن المسكن الذي يريد أن يحصل عليه ، و تدفع هذه التكلفة عادة عند شرائه لهذه المسكن ( أي ثمن الشراء ، غير أن ملكية السكن تعطي له جملة من الإيجابيات ، فمن جهة تعد كأداة استقرار اجتماعي له لأنها توفر له المؤوى الدائم و المؤمن و من جهة أخرى تحمي أمواله المدخرة و التي استثمارها في شراء المسكن .

#### • أما فيما يخص صفة الحصول على سكن بصفة الكراء :

فهذه الطريقة تعد كحل للذين ليس لهم موارد مالية كافية من اجل الحصول على ملكية سكن ، و تسمح لهم بجرية 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 و لفترة زمنية معينة و الفرد قادر أن يفقد سكنه في أي وقت .

- و على الرغم من وجود هاتين الطريقتين للحصول على سكن مازال قائما ، خاصة للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف التي لا تستطيع اتخاذ هاتين الوسيلتين كحل للحصول على سكن .

### 3 - الأهمية السياسية للسكن :

إن ظهور بواكر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة ، و تتمثل في الأحزاب السياسية التي تنبت و بقوة مشكل السكن في برامجها التنموية و إذا كان هذا الأمر قد أضحى من العناصر الأساسية لأي تنمية وطنية فانه و بالمقابل يأتي في إطار كسب أصوات الناخبين لأي تجمع سياسي للوصول إلى السلطة إن يعد هذا الاهتمام بالأوضاع السكنية من الهيئات السياسية احد مظاهر " الديمقراطية السكنية " .

(1) : Jean Peythieu , OP Cit , P 05 .

## الفصل الأول : قطاع السكن في الجزائر .

---

### -المطلب الثالث :عوامل انجاز السكنات .

أولا - العوامل الأساسية لإنجاز السكنات :

- تركز العوامل الأساسية لإنجاز السكنات على (1).

✓ توفير الأراضي السكنية.

✓ تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن.

✓ إعداد الدراسات التقنية.

✓ توفير مواد البناء.

✓ تمويل مراحل انجازه .

✓ تنفيذ مشاريع البناء .

ثانيا - العوامل المكتملة لانجاز السكنات :

تكمّن في المرافق العامة من قنوات صرف المياه الطاقة ووسائل النقل و المواصلات و معالجة الفضلات و المهملات... الخ و تعتبر من الضروريات التي لا يجب ان يخلوا منها أي مشروع معد للبناء .

---

( 1): Hervé Autin et Phillipe Auverny- Bemetot, Acheter et financier son logement, édition de veneuil, paris,France, 2000, p36,p37,p38 .

## الفصل الأول : قطاع السكن في الجزائر .

### المطلب الرابع: أنواع السكن في الجزائر.

#### أولاً - السكن الاجتماعي :

- يمكن تعريف السكن الاجتماعي على انه السكن الموجه لفئة الأشخاص ذوي الدخل الضعيف , و التي لم تسمح لهم مواردهم من دفع الإيجار و تملك مسكن .<sup>(1)</sup>

و يدعم السكن الاجتماعي بالبرامج المسجلة في ميزانية التجهيز للدولة بمساهمات نهائية على شكل إعانات ممنوحة تحت شروط الدخل , و التي تسمح بجيازة مسكن مع مراعاة القدرة على الادخار .<sup>(2)</sup>

#### ثانياً - السكن الريفي :

يعرف السكن الريفي على انه سكن فردي منجز في إطار البناء الذاتي , و هو ذلك السكن المنجز من طرف شخص طبيعي في إطار فردي دون اللجوء إلى المرقى العقاري .

- ✓ إما انجاز مسكن جديد .
- ✓ لترميم سكن متدهور .
- ✓ لانجاز توسيع لسكن موجود .
- ✓ إما لتكملة مسكن .

#### ثالثاً - السكن الترقوي :

يعتبر السكن الترقوي نوع من السكنات المخصصة للبيع في شكل سكنات جماعية أو نصف جماعية باستعمال الترقية العمرانية المبنية أساساً على مستوى المداول العقاري الذي يقوم بانجاز عدد من السكنات الموجهة للحيازة على الملكية من طرف شخص أو عدة أشخاص يطلق عليهم الحائزين على الملكية . و يشرف عليها المرقى بحيث يلعب دور الوسيط الاقتصادي و القانوني و الذي تمنح له الدولة امتيازات تتمثل بعضها في تخصيص مبالغ لشراء الأرضية تصل إلى 80% من قيمة المشروع في بعض الحالات و هذا كله بهدف تطوير و تحسين السكن الترقوي<sup>(3)</sup> . و يوجه هذا النوع من السكنات إلى الفئات ذات الدخل المرتفع .

( 1 ) : J- l`on , **la promotion immobilier du logement a l`habitat** , édition , Ayrolle Paris, p 25 .

(2) : Jean Peythieu , OP Cit , p,p, 3,4.

(3) : Ministère de l`habitat Algérienne , **Guide de l`habitat Urbanisme**, n 8, 2009, p 2

## الفصل الأول : قطاع السكن في الجزائر .

### رابعا - السكن التساهمي أو المدعم التطوري :

لم يلب السكن الاجتماعي متطلبات الأشخاص خاصة ذوي الدخل الضعيفة , و نظرا لارتفاع تكلفة السكن الترقوي فقد ظهر نوع جديد من السكنات المعروف بالسكن التساهمي فهو موجه للفئات ذات الدخل المتوسطة و هو مدعم من طرف الدولة , تدخل الصندوق الوطني للسكن CNL بتقديم إعانة مالية غير قابلة للتسديد لصالح المستفيدين و تضبط وفقا لدخل المستفيد .

### خامسا - البيع بالإيجار :

و تعتبر عملية البيع بالإيجار عبارة عن وسيلة للحصول على سكن مع اختيار مسبق لامتلاكه عند انقضاء مدة الإيجار في إطار عقد مكتوب , حيث يستهدف الفئات المتوسطة من المواطنين الذين لا يتعدى مستوى دخولهم خمسة مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أي المواطنين الذين لا يمكنهم الحصول على سكن اجتماعي ( المخصص للمعوزين ) و لا على السكن الترقوي بسبب ارتفاع أسعاره .

### سادسا - السكن الذاتي :

بعد عجز الدولة عن تلبية الطلب على السكن و استيعاب السكان النازحين من الريف نتيجة الظروف الاجتماعية و الاقتصادية, لجأ بعض أفراد المجتمع إلى هذا النوع من السكن أي بعد حصولهم على قطع أرضية صالحة للبناء في إطار عمليات توزيع القطع الأرضية , إلى بناء و إنجاز سكنات فردية دون الاعتماد على سياسة الدولة و برامجها التنموية, و يتم تمويل هذه السكنات من الحساب الخاص للأفراد أو اللجوء إلى القروض(البنوك)<sup>(1)</sup>.

(1) : Patrice Lanco ,Le financement de l'habitat Social, Revue Française de Finance Publique 2000 , P3

## الفصل الأول : قطاع السكن في الجزائر .

### المبحث الثاني : مدخل نظري للسياسة السكنية.

السياسة السكنية هي التي تقيّم النتائج المحققة من طرف قطاع السكن , نظرا للدور الكبير الذي تلعبه في التوجيه و تحديد النتائج التي يجب أن يتوصل إليها هذا القطاع الحساس . فكثيرا ما نسمع بعبارة " نجاح السياسة السكنية لبلد معين " أو عبارة " فشل السياسة السكنية لبلد ما "

### المطلب الأول: مفهوم السياسة السكنية وخصائصها وآلياتها .

#### أولا : مفهوم السياسة السكنية .

السياسة السكنية هي مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة و الموضوعة من طرف الدولة , و الهدف منها إحداث تغيير كمي و نوعي في خصائص السكنية و السكانية , و الاهتمام بسلوك الأفراد . و إحداث التوازن في السوق السكني و ذلك في ظل احترام معايير السعر و الكمية المحددة .<sup>(1)</sup>

- ثانيا : و من هذا التعريف نستخلص جملة من الخصائص المتعلقة بالسياسة السكنية من أهمها :<sup>(2)</sup>

- 1- تعمل السياسة السكنية على التوجيه الرشيد للحد من سوء التوزيع لموارد الدولة .
- 2- تكتسي السياسة السكنية طابع هام و استراتيجي لنمو و تطوير بلدها , حيث أنها ترتبط و تواكب في نفس الوقت هذا التطور ، سواء أكان على الصعيد الاقتصادي و حتى الاجتماعي .
- 3- توجه لمحاربة الفروقات الاجتماعية ، حيث أنها تترجم في الواقع مبدأ حق الحصول على سكن و ذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من اجل تحقيق عدالة اجتماعية .
- 4- توجه من اجل الحد من سوء توزيع السكان على مستوى قطر البلد , عن طريق تشجيع السكنات الريفية باعتبار جل السكان يتمركزون و بكثرة في المناطق الحضرية و المدن الكبرى خاصة ، مما خلق ظاهرة النزوح الريفي .
- 5- تأخذ بعين الاعتبار الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة ، و زيادة الحاجيات من جهة أخرى .
- 6- تحارب ظاهرة سوء استغلال الأراضي , و سوء استغلال مواد البناء ، و طرق استغلالها بالإضافة لسوء استغلال الموارد المالية .

(1) : Ait Ammar Karim ; **Le Financement de la construction de Logement en Algérie** ; Mémoire Fin d'étude ; Ecole National d'administration ; 2001 ; P 14 .

(2) : M.C. BENARBIA ; M. Atmani et autres , **la question du logement a Alger** , OPU, ALGER , 1976, P 9.

ثالثا :آليات السياسة السكنية : (1)

### 1- القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن:

تعتبر أداة توجيه هامة للسياسة السكنية خاصة إذا أخذت بعين الاعتبار الوضعية الاقتصادية و الاجتماعية للبلد و كذا مدى تطوره و مدى توفره للإمكانيات اللازمة لإنجاز السكنات، حتى تصل في الأخير إلى نتيجة مرضية و القضاء أزمة السكن حتى و إن لم يكن بصفة مطلقة.

### 2- خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي:

-يعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات طابع اجتماعي كطريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية حيث أنها تشجع خلق هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية، الديوان العقارية... إلخ و حتى تتكفل كل واحدة بجميع الإجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات و توزيعها و بيعها و تمويلها... إلخ، و من ثم تخفف العبء على الدولة من جهة و تنظم سوق السكن من جهة أخرى .

### 3-الضرائب و الإعانات المفروضة و المقدمة من طرف الدولة :

-الضرائب:

تستعملها الدولة كأداة من أدوات السياسة السكنية، فعن طريق تخفيض في نسبة الضرائب على العقارات أو كل ما يتعلق بإنجاز السكنات مثلا، من شأنه أن يقلل من تكلفة إنجاز هذه الأخيرة و من ثمة زيادة عرض السكنات في السوق السكني، و من هنا نجد أن سياسة السكن توجه من أجل تلبية حاجيات الأفراد و القضاء على مشكل أزمة السكن و من ثمة نجاحها.

-الإعانات: يوجد نوعين من الإعانات هما :

#### 1- إعانة مالية مباشرة:

و المقصود بالمباشرة وجود هيئة تابعة للدولة متخصصة في منح هذا النوع من الإعانات و المتمثلة في الصندوق الوطني للسكن CNL ، الذي يقدم إعانات مالية للفرد بغرض شراء سكن معين و ذلك وفق شروط موضوعة ( كقيمة دخل الفرد، نوع السكن... إلخ) .

#### 2- إعانة مالية غير مباشرة:

هي موجهة للأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف وذلك من أجل الرفع من قدراتها الشرائية، و من شأن هؤلاء أن يخصصوا هذه الإعانة من أجل الحيازة على سكنات بصفة الملكية أو الكراء.

( 1): Jean Paul LACAZE , Les politiques du logement, édition Flammarion ,Paris,France ,1997,p 28 – 29.

## الفصل الأول : قطاع السكن في الجزائر .

المطلب الثاني : أهداف السياسة السكنية و أهم المشاكل التي تواجهها .

– أهداف السياسة السكنية : (1)

أولا – الأهداف الأساسية للسياسة السكنية :

من بين الأهداف الأساسية للسياسة السكنية هو أن توفر لكل فرد (أو عائلة) مسكن أو بعبارة أدق ، هو القضاء على حاجز الذي تعاني منه معظم الدول و المتمثل في " أزمة السكن "، كما يجب أن تراعي تكلفة القدرة الشرائية للفرد، و تكون شروط الحياة على ملكية السكن واضحة و مبسطة في نظر المستهلك. و عليه فعلى السياسة السكنية أن تحدد جميع المعايير و المقاييس المتعلقة بالسكن و أن تأخذ بعين الاعتبار مستوى نمو البلد المعني و مدى توفره للإمكانيات المتعلقة بإنجاز السكنات، كما أنها تأخذ بالحسبان طبيعة النظام المتبع من طرف الدولة .

ثانيا – الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية :

– نظرا للدور الكبير الذي يلعبه قطاع السكن إن أنه مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى بواسطة ميكانزمات مالية، ضريبة و اقتصادية، و أن أثر هذا الارتباط على النشاط الاقتصادي يتمثل في تمويل نشاطات البناء، شراء السكن و كذا شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن، أما آثار الضريبة على قطاع السكن فإنها تتمثل في النسب الضريبة المفروضة و الإعفاءات المقدمة.

ثالثا : الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية .

على السياسة السكنية أن تراعي الجانب الاجتماعي للفرد، و يتجلى ذلك من خلال الآليات المتعلقة بها و التي أخذت بعين الاعتبار المستوى الاجتماعي للفرد و ما مدى توفره لإمكانيات المادية و المالية من أجل الحصول على ملكية سكن، و عليه تهدف السياسة السكنية إلى الحد من الفوارق الاجتماعية و على تحقيق الرفاهية للجميع و حتى و إن لم يكن بنسبة مطلقة غير أنها تهتم بهذا الجانب و تأخذ بعين الاعتبار (2).

(1) : Ait AMMAR Karim , OP , Cit , P 15 .

(2) : علي عطار ، التنمية الاقتصادية و البشرية، طبعة الأولى، دار العلوم العربية للطباعة و النشر ، بيروت ، لبنان ، 2005 ، ص 52 .

## الفصل الأول : قطاع السكن في الجزائر .

- أهم المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية :<sup>(1)</sup>

أولا : مشكل الاحتياطات العقارية :

- النزاع القائم و المنافسة حول المحيط المخصص للتهيئة العمرانية (أو إنجاز السكنات بعبارة أبسط) بين وزارة السكن و مختلف الوزارات الأخرى كوزارة الفلاحة.
- عائق تحديد قواعد نزع الملكية, من حيث عدم إيضاح قواعد التعويض للملاك من جهة و إجراءات التحكيم من جهة أخرى, و الملاحظ أن هذه الأراضي المتحصل عليها أو المسترجعة من طرف الدولة يتم استغلالها لإنجاز السكنات و إعطاء الأولوية ل:<sup>(2)</sup>
  - البنائات العمومية الموجهة للكراء.
  - البنائات العمومية الموجهة للبيع.
  - البنائات الفردية المجمعة تحت شكل عمارات.
- مشكل ندرة الأراضي أو قلة الأراضي يطرح نفسه بحدة في مختلف المناطق خاصة الحضرية منها, و مع تزايد عدد السكان و الاكتظاظ و تركزهم في المناطق الصناعية الكبرى يزيد من الأمر تعقيدا.

ثانيا : مشكل التمويل :

-إن تحليل عملية تمويل السكنات تخضع لجملة من المبادئ و المعايير نظرا لأهمية الكبيرة و الدور الفعال الذي تلعبه في إنجاز السكنات, غير أن عملية التمويل تطرح نفسها كمشكل يعيق مسار السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها. فانعدام أو قلة المصادر التمويلية المختلفة, من شأنه أن يخلق مشكل تمويل السكنات و هذا ما يؤدي إلى نقص الموارد المالية الأزمة و الضرورية لإنجاز السكنات.

ثالثا : مشكل ندرة مواد البناء :

من المتعارف أن من بين العوامل الأساسية لإنجاز السكنات هو توفير مواد البناء, غير أن إيجاد هذه المواد و بالمقادير المطلوبة و بالأسعار ملائمة يعتبر من المهام الأساسية التي تتركز عليها السياسة الحكومية حتى تتوصل إلى إنجاز السكنات بالقدر اللازم و لإرضاء طلبات الأفراد. غير أن مشكل ندرة هذه المواد مقارنة بتزايد الطلب عليها يبقى كعائق في وجه ما تصبوا إليه السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها.

( 1 ) : M.C.BENARBIA , M.ATMANI et autres , OP Cit , P 69 , P70 , P 71 .

(2) : لمياء بوجمير، السكن الاجتماعي في ولاية قسنطينة ( دعم للطبقة المتوسطة و تفعيل الترقية العقارية )، مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية (غير منشورة) ، كلية علوم الارض ، الجغرافيا و التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة ، سنة مجهولة ، ص 113 .

### رابعاً : مشكل تنظيم المهنة أو الوظائف :

من الطبيعي أن يصبح قطاع التهيئة العمرانية و الأشغال العمومية قطاعاً استراتيجياً، غير أنه قد يكون عرضه لتلاعبات عدّة خاصة من بعض المهنة الأخرى التي لها علاقة بهذا القطاع الحساس. وكل هذا من شأنه أن يعيق مسار السياسة السكنية للوصول إلى الأهداف المسطرة. و عليه و تجنباً لمثل هذه التلاعبات التي من شأنها أن تعيق مسار السياسة السكنية يجب أن يكون تدخل هذه المهنة في إطار تشريعي منتظم و واضح و متكامل و ذلك تجنباً لزيادة المشاكل التي يعاني منها هذا القطاع .

### خامساً - مشكل الإجراءات الإدارية :

زيادة الطلب على السكن يستلزم الحاجة إلى البناء و إنجاز السكنات بكثرة، و لهذا يجب تفادي المعرقلات الإدارية و تسهيل الإجراءات اللازمة، كإجراءات تحصيل الأراضي الصالحة لذلك و توفير الموارد المالية الضرورية.. الخ ومن جهة أخرى، يجب وضع مراقبة صارمة لتفادي المضاربة على المقاولين أو المتعاملين العقاريين، لأن عمليات إنجاز السكنات عملية صعبة و تخضع للمضاربة و عليه يجب على الدولة تجنب هذه التجاوزات، غير أن مراقبة البناء (الإنجاز) و ضمان سلامة هذه الإجراءات أمر صعب للغاية و ذلك يرجع لضخامة حجم المشاريع و من الصعب مراقبة الهيئات المشرفة على ذلك.

## الفصل الأول : قطاع السكن في الجزائر .

- المطلب الثالث : السياسة السكنية في الجزائر قبل الإصلاحات .

1- وضعية قطاع السكن ما قبل المخططات التنموية :

• لمحة عن حالة قطاع السكن أثناء حقبة الاستعمار :

أولا : نظرة عامة حول أنواع و نوعية السكنات :

إن الوضعية المزرية التي أل إليها قطاع السكن غداة الاستقلال ترجع خيوطها إلى عهد الاستعمار الفرنسي الذي لم يعالج موضوع السكن بجدية ، فقد كان أكثر من 30% من كبار الجزائريين يسكنون الأكواخ و البيوت القصدية حسب بيانات 1954 .<sup>(1)</sup> أما المساكن التي كان يشغلها المستعمرون فقد تميزت بمواصفات عالية الجودة و العصرية .

ثانيا : مصادر تمويل السكنات :

لعبت فرنسا آنذاك دور المقاول المالي و ذلك عن طريق جمع بين الموارد الخاصة و التسبيقات من الأموال العمومية من اجل تمويل مختلف المشاريع السكنية .

1 - الموارد العمومية :

تعتبر المصادر التمويلية العمومية من أهم و أكثر المصادر التي اعتمدت عليها السلطات الفرنسية في عملية انجاز السكنات و بالتحديد مؤسسات التعاونيات " السكنات ذات الإيجار المتوسط HLM " <sup>(\*)</sup> مؤسسات القروض العقارية , مؤسسات التعاونية للسكن الجزائري .<sup>(2)</sup> فيما يخص مؤسسات التعاونيات للسكنات ذات الإيجار المتوسط فإنها تستمد أموالها من صندوق الإيداع و لا ضمان CDC<sup>(\*\*)</sup> أما بالنسبة للمؤسسات التعاونيات للسكن الجزائري فتستمد أموالها من نظام الرهن العقاري FDH<sup>(\*\*\*)</sup> . و نظرا لعدم كفايتها في تمويل عمليات انجاز السكنات اخدت السلطات الفرنسية البحث عن مصادر أخرى المتمثلة في المصادر المتأتية من قطاع الخاص .

( 1 ) : N.A BEN MALTI , L'habitat du 1/3 monde, cas de l'Algérie, OPU, Alger ,1982 , p 66.

(\*) : HLM : Habitation a loyer modéré.

(\*\*) : CDC : Caisse des dépôts et consignation.

(\*\*\*) : FDH : le fond de dotation d'habitat.

## الفصل الأول : قطاع السكن في الجزائر .

### 2- الموارد الخاصة :

و هي عبارة عن تلك الموارد التي يخصصها القطاع من اجل تمويل عملية انجاز السكنات و تنقسم إلى قسمين:<sup>(1)</sup>

✓ القروض البنكية .

✓ الادخار الخاص .

- فبالنسبة للقروض البنكية فهي تمنح من طرف القرض العقاري كما أنها قابلة لإعادة الخصم لدى بنك الجزائر و هي قروض طويلة الأجل .

- أما بالنسبة لادخار الخاص فيتمثل في ادخار المؤسسات الصناعية و التجارية التي تخصص نسبة 8% كمساهمة في عملية تمويل انجاز السكنات بالإضافة إلى ادخار الأفراد لدى البنوك . و هناك مصادر ثانوية تلجأ إليها السلطات الفرنسية إما بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في عملية تمويل انجاز السكنات و المتمثلة في:<sup>(2)</sup>

✓ القروض الممنوحة من طرف الجماعات المحلية .

✓ مساهمة صندوق الضمان الاجتماعي و المنح العائلية.

✓ رأس المال الاجتماعي .

✓ التسبيقات الإدارية .

### • قطاع السكن غداة الاستقلال:

أولاً :أهم البرامج السكنية لفترة 1962-1966 .

في سنة 1962 لم تول السلطات الجزائرية اهتماماً لقطاع السكن ظانة أن السكنات الفارغة التي تركها المعمرون قادرة على استيعاب سكان الجزائريين , خاصة الذين تدفقوا من الأرياف نحو المدن . فكان على السلطات الجزائرية انجاز أكثر من 75000 سكن في المدن و أكثر من 35000 في الأرياف من اجل خلق التوازن بين الريف و المدينة .<sup>(3)</sup>

و أهم البرامج السكنية التي بدأت بها السلطات الجزائرية هي:<sup>(4)</sup>

### ❖ برامج سكنات من نوع هياكل :

تمثلت هذه البرامج في 16661 سكن و حدد تاريخ إتمامها في 1977 .

(1) , (2) : Rachid Hamidou , le logement un déficit ,OPU, Alger, 1988, P 32 .

(3) :Rachid Hamidou , OP CIT , P 30 .

(4) : وزارة السكن ، تقرير حول أهم البرامج السكنية من 1962 إلى 1988 ، 2000 ص 2 .

### ❖ برامج سكنات نظام الرهن العقاري FDH :

قرار تمويل هذا النمط من السكنات يقع على عاتق الخزينة الجزائرية تمثلت في 9985 سكن و تاريخ إتمامها في 1970 .

### ❖ برامج سكنات ذات الإيجار المتوسط HLM :

حددت الدولة الجزائرية أن تكون الإيجارات المدفوعة من طرف المواطنين في هذا النوع من السكنات رمزية و مدعمة نظرا لان الإيجار الحقيقي يفوق القدرة الشرائية للمواطن و تمثلت البرامج ب 8303 سكن و يتم توزيعها كليا إلى غاية 1975 .

### ثانيا : مصادر تمويل السكنات :

منذ عام 1962، عرف نظام تمويل السكنات توقفا كاملا<sup>(1)</sup>، و عليه وجدت الجزائر نفسها عاجزة عن تكملة البرامج السكنية سابقة الذكر . ووصلت في الأخير إلى تحقيق إنجازات خلال فترة 1962-1966 غير التي سطرت . و أوكلت مهمة تمويل السكنات في هذه الفترة على كاهل الخزينة العمومية , أما بالنسبة لصندوق التمويل و الاحتياط Cnep ، فقد اقتصر نشاطه على منح القروض الفردية ابتداء من سنة 1966 . و يقوم أيضا بمنح الجماعات المحلية و ذلك في إطار عملية تمويل السكنات ( أموال في شكل إعانات أو قروض ) .

### 2- السياسة السكنية من خلال المخططات التنموية الجزائرية :

#### ● مرحلة المخطط الثلاثي 1967-1969 :

أعطى المخطط الثلاثي أهمية كبيرة للسكن بحيث عالج سياسته من خلال :<sup>(2)</sup>

✓ إنهاء إنجاز السكنات في طور الانجاز أما السكنات ذات الإيجار المتوسط أو هياكل و قدر السكنات ب 38000 سكن .

✓ تسطير برنامج سكني على مدى 3 سنوات ( عمر المخطط ) يخص إنجاز 10500 سكن يقدر ب 100 مليون دج .

✓ تخصيص برنامج سكني خاص يخص إنجاز من 500 الى 1500 سكن للمجاهدين و ذوي الحقوق .

#### أولا : برنامج السكن الحضري :

انطلاق في إنجاز 9548 سكن بغلاف مالي يقدر ب 160 مليون دج و هذا طيلة سنوات المخطط .

(1) : M.C.BENARBIA , M.ATMANI et autres , OP CIT , P 91.

(2) :Rachid Hamidou , OP CIT , P 3..

## الفصل الأول : قطاع السكن في الجزائر .

ثانيا: برنامج السكن الريفي :

أما فيما يخص هذه البرامج فقد حققت 16877 سكن فقط في الفترة 63-64-66 بتكلفة قدرت ب 125 مليون دج.<sup>(1)</sup>

-مرحلة المخطط الرباعي الأول 1970-1973:

شمل المخطط الرباعي الأول انطلاق برنامج متوازي حضري و ريفي عرضه فيمايلي:<sup>(2)</sup>

أولا: برنامج السكن الحضري:

تستطير برنامج انجاز السكنات قدر ب 45000 سكن حضري بغلاف مالي قدر ب 1200 مليون دج إلا انه لم ينجز سوى 18000 سكن بغلاف مالي قدر ب 1500 مليون دج .

ثانيا:برنامج السكن الريفي:

تم انجاز خلال الفترة (1970-1973) 24000 سكن ريفي من أصل 40000 سكن ريفي بمرج انجازه، وقدر بغلاف مالي قدره 994 مليون دج بحيث كان مخصص له 305 مليون دج.

- و مع نهاية مرحلة المخطط الرباعي الأول،صدرت تعليمة وزارية مع نهاية سنة 1973 حددت مفهوم جديد للسكن الحضري المخطط و أصبح السكن الاجتماعي المخطط و ينجز من طرف الديوان الترقية و التسيير العقاري ابتداء من 1974.

- مرحلة المخطط الرباعي الثاني (1974-1977) :

أولا : برنامج السكن الاجتماعي ( الحضري) :

- انطلاق في انجاز 100.000 سكن بما فيها سكنات قيد التنفيذ .  
- توزيع 90.000 سكن خلال هذه المرحلة مع مراعاة تكلفة انجاز هذه السكنات .

ثانيا: برنامج السكن الريفي:

- إتمام 1000 قرية فلاحية في هذه الفترة . المتمثلة في البرامج الخاصة بالبناء الذاتي .  
- انجاز 20000 سكن ريفي في إطار تحديث و توسيع القرى المتواجدة .

- مرحلة المخططين الخماسيين ( 1980-1989) :

1- مرحلة المخطط الخماسي الأول (1980-1984).

2- مرحلة المخطط الخماسي الثاني ( 1985 - 1989 ) .

( 1 ) : Rachid Hamidou , OP CIT , P 91 .

(2) :Rachid Hamidou , OP CIT , P 35 ,36 .

## الفصل الأول : قطاع السكن في الجزائر .

- تمحورت تصورات المخطط الخماسي الأول لتنمية السكن حول 3 محاور أساسية و هي :

- تنظيم المدن القديمة و توسيعها .

- تطوير الحياة السكنية في الريف و تحديث مراكزه الحضرية في الولايات و الدوائر و البلديات .

- بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا و الصحراء .

أولاً: برنامج السكنات الحضرية :

1- برنامج السكن الاجتماعي:

بغلاف مالي قدر ب 96,6مليار دج تم تخصيص انجاز 613388 سكن اجتماعي من 1980 إلى 1989.

2- برنامج السكن الترقوي:

في 1986 تم تحديد الإطار القانوني المنظم للسكنات الترقوية، عن طريق القانون رقم 86-07 في 4 مارس

1986 تم المصادقة عليه و دخل حيز التنفيذ في هذه الفترة . و يقع عبؤه على الصندوق الوطني للتوفير

و الاحتياط .

ثانياً: برنامج السكن الريفي:

عملت الدولة على إعطاء للريف أولوية في برامجها و خلق التنمية الشاملة و الحد من ظاهرة النزوح الريفي، إلا انه

في نهاية الثمانيات كانت هناك أزمة سكن خانقة خاصة في المدن. مما جعلت السلطات تفكر في إعادة النظر في

سياستها السكنية اتجاه السكنات الريفية .

## الفصل الأول : قطاع السكن في الجزائر .

### – المطلب الرابع : السياسة السكنية في الجزائر بعد الإصلاحات .<sup>(1)</sup>

عرفت الجزائر عدة إصلاحات في قطاع السكن, الذي ظهر فيه أنماط سكنية جديدة ارتبطت بمستوى دخل المواطن الجزائري البسيط حتى يتمكن من الحصول على السكن و قد أدرجنا مختلف التحولات في قطاع السكن خلال العشرية الأخيرة و مختلف الأنماط السكنية الجديدة من خلال 03 مراحل :

#### 1- مرحلة 1990-1994 :

أهم ما ميز هذه المرحلة هو إعادة الاعتبار للسكن الاجتماعي و الترقوي و إعادة النظر في كيفية إنجاز السكنات الريفية .

#### 2- مرحلة 1995-2000 :

لقد عرفت هذه المرحلة تحولات كبيرة سواء كان في مجال برامج السكنات الريفية أو الحضرية ، فبالنسبة لبرامج السكنات الحضرية عرفت هذه الأخيرة نمط سكني جديد عرف بالسكن التطوري أو التساهمي و هذا من اجل كبح زمام أزمة السكن .

ما ميز هذه المرحلة هو تحويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط إلى بنك إسكان باعتباره يتدخل بصفة مطلقة في تمويل جميع الأنماط السكنية التي عرفتها الجزائر. و إنشاء شركة التمويل الرهن SRH التي تقوم بإعادة تمويل القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك التجارية و ذلك للمساهمة في تطوير السوق المالي بصفة عامة و السوق العقارية بصفة خاصة .

#### 3- مرحلة 2001-2003 :

لقد عرفت هذه الفترة إنجازات هامة و انطلاقة في مشاريع سكنية خاصة بالنمط السكني الجديد و المتعلق بصيغة البيع عن طريق الايجار .

( 1 ) : Ministère de l'habitat Algérienne, plan d'action ( 2000-2004 ) , OP CIT , P 7 ,

### المبحث الثالث :وضعية قطاع السكن في الجزائر .

إن قطاع السكن من القطاعات الهامة ، لذلك أولت الحكومات أهمية كبيرة به ، وذلك من خلال الحد من أزمة السكن و السكنات القصدية بتطبيق برامج مختلفة ، حيث سنتعرف في المطالب التالية على ماهية أزمة السكن وأسبابها و ماهي البرامج المعتمدة للحد منها .

#### المطلب الأول: أزمة السكن تعريفها، أسباب تفاقمها .

##### أولاً: تعريف أزمة السكن:

تختلف تعريفات أزمة السكن باختلاف الأولوية التي تعطى لبعض عناصرها أو أبعادها ، فقد ينظر إليها على أنها عبارة على حالة أو موقف تسيطر عليه ظاهرة ندرة السكن المتاح والملائم نتيجة لأزمة نقص الإنشاءات السكنية الجديدة، نظرا للتوجيه و التشييد لأغراض أخرى غير سكنية كذلك نتيجة للتوقف الكلي عن عمليات البناء، سبب ارتفاع تكاليف العمالة، و مواد البناء اللازمة .<sup>(1)</sup>

– أما لغة :تعني ظهور اختلاف مادي أو معنوي في تطور الأشياء.<sup>(2)</sup>

##### التعريف اصطلاحا:

هي ظاهرة معقدة أولا في مظاهرها التي تتجلى في ضعف الحظيرة العقارية الموجودة ، عدم كفاية العرض بالنسبة للمساكن و كذا ندرة في مواد البناء.

إن أزمة السكن ليست بالجديدة أو وليدة مرحلة من المراحل أو ظرف من الظروف بل هي حالة عاشتها الجزائر كغيرها من الدول حيث عرف قطاع السكن في العشرية الأخيرة مشاكل كبيرة زادت من حدة الأزمة، حيث أصبحت تحتل المرتبة الثانية بعد مشكل البطالة في ترتيب البرامج التنموية للحكومة ، و هذا ما أدى بها إلى انتهاج سياسات و مخططات و الاستفادة من التجارب الأجنبية سعيا منها للتخصيص والقضاء على هذه الأزمة.<sup>(3)</sup>

##### ثانيا: أسباب تفاقم أزمة السكن في الجزائر:

عرف قطاع السكن في العشرية المنصرمة مشاكل كبيرة زادت من الأزمة تعقيدا وجعلت المواطن الجزائري يتخبط فيها فعلى الرغم من جهود الدولة خاصة بعد قيامها بإصلاحات منذ التسعينات، و هذا بظهور صيغ سكنية جديدة، فتح المجال أمام الترقية العقارية، دعم المواطن بإعانات مالية للحصول على ملكية سكن و غيرها ، إلا أن الوضع ما زال يعاني منه المجتمع .

(1):وزارة السكن و العمران الجزائرية،مجلة السكن،العدد 04 سبتمبر 2009،ص73،71.

(2)خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر،رسالة ماجستير ، كلية العلوم الاقتصادية ( غير منشورة) ، جامعة الجزائر ،2009،ص24.

(3) : Jean Peythieu ,OP CIT , p.21

## الفصل الأول : قطاع السكن في الجزائر .

- و يمكن تلخيص أسباب أزمة السكن في الجزائر في النقاط التالية: <sup>(1)</sup>
- النزوح الريفي و التحلي التام عن كل نشاط زراعي وهجرة العمال.
- ارتفاع القيمة الإيجارية وتكاليف بناء المسكن على نحو قد يفوق القدرة الشرائية.
- وجود طلب نسبي بناء على عدم رضى غالبية السكان على ظروف سكنهم الحالية.
- غياب أو قلة ديناميكية العرض للوحدات السكنية.
- مشكل الأجور و مستويات المعيشة حيث نجد نسبة كبيرة من المجتمع تدرج تحت فئة الدخل المنخفض لا تستطيع تغطية نفقات المعيشة و مع ارتفاع تكاليف البناء و الإيجار و التي تعجز عن مواجهة القيمة الإيجارية.
- وجود طلب مطلق على السكن بناء على التضخم للوحدات السكنية الموجودة .
- سوء التوزيع في الوحدات السكنية.
- عدم توفر معلومات دقيقة عن عدد المساكن الحالية سواء من ناحية النوعية أو الكمية<sup>(1)</sup>.
- المستويات السكنية إذ ترجع مشكلة المستوى و أهميتها إلى أنها مسألة تتضمن العديد من المشاكل المرتبطة بالصحة و الأمن والأخلاقيات<sup>(2)</sup>.
- النمو الديموغرافي و التطور السكاني .
- لازال التخطيط السكاني في الجزائر بعيدا عن الأساليب العلمية المتعارف عليها، لذلك لم تحقق جميع الأهداف المرجوة منه، خاصة و أنه في جميع الأحوال، كان يخضع إلى إجراءات عفوية أسفر عن نتائج متواضعة .

(1): عيسى بوراوي ، دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر ، رسالة ماجستير ( غير منشورة) ، كلية العلوم الاقتصادية ، جامعة باتنة ، 2013/2014، ص69، 68.

(2): حاوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر الواقع و الآفاق، رسالة ماجستير ( غير منشورة)، كلية العلوم الاقتصادية و التسيير ، جامعة الجزائر 2003، ص63.

(3): نور الدين مناصري، سياسة السكن في الجزائر، دار الهدى، الجزائر ، سنة مجهولة ، ص.07.

## الفصل الأول : قطاع السكن في الجزائر .

### المطلب الثاني: تقدير احتياجات السكن.<sup>(1)</sup>

أولاً: النمو الديموغرافي و تقدير الاحتياجات المستقبلية لقطاع السكن:

تبلغ الحظيرة السكنية في الجزائر وفق آخر إحصاء لعام 2008 للسكان و السكن 5244347 مسكن، وعدد السكان المقيمين 34229692 نسمة، و بعملية بسيطة وهي قسمة عدد السكان المقيمين على عدد السكان الموجودة :

$$6.52=5244347/34229692$$

وانطلاقاً من هذا نفترض أن متوسط عدد الأفراد داخل المسكن ثابت و نقدره ب 6.5 شخص، و سنحاول أن نعرف الاحتياجات المستقبلية و تطور الحظيرة السكنية في الجزائر ، و هذا بالاعتماد على إسقاطات الأمم المتحدة للسكان في الجزائر وفق ثلاث احتمالات من 2008 إلى 2025.

التقدير الأول: احتياجات السكن (بالألف) حسب الفرضية الأولى لنمو السكان و حجم متوسط لعدد

الأفراد ثابت = 6.5 و كما هو موضح في الجدول التالي:

### الجدول رقم(1-1): احتياجات السكن (بالألف) حسب الفرضية الأولى لنمو السكان.

حجم متوسط لعدد الأفراد ثابت = 6.5

السنوات	عدد السكان(1)	الحظيرة السكنية(2)	احتياجات السكن
2008	34230	5244.3	261.4
2010	35784	5505.7	508
2015	39086	6013.7	517.9
2020	42456	6531.6	470.2
2025	45512	7001.8	1757.5

المصدر: صلاح الدين عمراري، سياسة السكن في الجزائر، رسالة ماجستير ( غير منشورة)، جامعة باتنة، 2008- 2009 ص 93.

من خلال الجدول أعلاه الذي يعطي نظرة عن الاحتياجات المستقبلية للسكن بناءً عن إسقاطات النمو الديموغرافي للأفاق 2025 و حجم متوسط الأفراد داخل المسكن ثابت 6.5 نجد أن الحظيرة السكنية في الجزائر ، و من أجل الاحتفاظ بنفس الظروف السكنية لسنة 2008 و بالأخص متوسط عدد الأفراد داخل السكن، يجب أن يكون معدل النمو السنوي أكثر من 100 ألف مسكن جديد سنويا و هذا من أجل الاحتفاظ بنفس الظروف السكنية لسنة 2008.

(1) عيسى بوروي ، مرجع سبق ذكره ، ص 69 - 75.

## الفصل الأول : قطاع السكن في الجزائر .

إجمالي احتياجات السكن 1757500 / المدة الزمنية المقدرة = 17 = 103394 مسكن.

التقدير الثاني: احتياجات السكن (بالألف) حسب الفرضية الثانية لنمو السكان و حجم متوسط لعدد الأفراد ثابت = 6.5 و هذا ما يوضح في الجدول التالي:

الجدول رقم (2-1) : احتياجات السكن (بالألف) حسب الفرضية الثانية لنمو السكان .

حجم متوسط لعدد الأفراد ثابت = 6.5

السنوات	عدد السكان (1)	الحظيرة السكنية (2)	احتياجات السكن
2008	34230	5244.3	205.3
2010	35423	5449.6	410
2015	38088	5859.6	315.7
2020	40140	6175.3	392.4
2025	42882	6567.7	1323.4

المصدر: صلاح الدين عمراوي، مرجع سبق ذكره، ص 94.

نلاحظ من خلال الجدول أعلاه أن في هذه الفرضية و التي يكون فيها النمو الطبيعي للسكان اقل من الفرضية الأولى فإننا نجد في هذه المرة أن الحظيرة السكنية في الجزائر و من أجل الاحتفاظ بنفس الظروف السكنية لسنة 2008 و بالأخص متوسط عدد الأفراد داخل المسكن يجب أن يكون معدل النمو السنوي للحظيرة السكنية أكثر من 77 ألف مسكن جديد سنويا، و هذا مرة أخرى من أجل الاحتفاظ بنفس الظروف السكنية لسنة 2008 وهذا بناء على تقدير شخصي عن الطريقة التالية: إجمالي احتياجات السكن 1323400 / المدة الزمنية المقدرة = 17 = 77847 مسكن.

التقدير الثالث: احتياجات السكن (بالألف) حسب الفرضية الثالثة لنمو السكان و حجم متوسط لعدد الأفراد ثابت = 6.5

الجدول رقم (3-1) : احتياجات السكن (بالألف) حسب الفرضية الثالثة لنمو السكان

حجم متوسط لعدد الأفراد ثابت = 6.5

السنوات	عدد السكان (1)	الحظيرة السكنية (2)	احتياجات السكن
2008	34230	5244.3	149.7
2010	35061	5394	312
2015	37089	5706	264.5
2020	38806	5970.5	222.2
2025	40253	6192.7	948.4

المصدر: صلاح الدين عمراوي، مرجع سبق ذكره، ص 95 .

## الفصل الأول : قطاع السكن في الجزائر .

نلاحظ من الجدول أعلاه ان في هذه المرحلة يكون فيها النمو الطبيعي للسكان هو الأقل من المراحل الأخرى فالضغط يقل على قطاع السكن نتيجة انخفاض النمو الديموغرافي، و يكفي الحظيرة السكنية نمو سنوي أكثر من 55 ألف مسكن جديد من أجل الحفاظ على الظروف السكنية لسنة 2008، وبالأخص متوسط عدد الأفراد داخل المسكن، و هذا بناء على تقدير شخصي عن الطريقة التالية:

إجمالي احتياجات السكن 948400 / المدة الزمنية المقدرة 17 = 55788 مسكن.

### ثانيا النمو الديموغرافي و تقدير الاحتياجات المستقبلية لقطاع السكن بناء على وضعية السكن:

لقد رأينا فيما سبق كيف يؤثر النمو الديموغرافي على الاحتياجات المستقبلية في مجال السكن، ففي هذا الجزء ارتأينا أن نعرف الاحتياجات المستقبلية بناء على حجم الأفراد في المسكن الواحد ثابت قدره 6.52 (افتراض شخصي) وإسقاطات مستقبلية لعدد السكان المقيمين من جهة ، و نسبة تجديد الحظيرة السكنية المتوفرة، وقد أخذنا الانطلاق من السنة 2003 لكي تصادف تقديراتنا السنوات التي يتم فيها عملية الإحصاء العام للسكان والسكن في الجزائر وهي سنوات (2008-2013-2018-2023-2028-2033-2038). وللإشارة فقط فالجزائر قررت أن تقوم بعملية الإحصاء العام للسكان والسكن كل خمس سنوات و هذا ابتداء من آخر إحصاء عام للسكان و السكن و الذي كان سنة 2008. ونسبة تجديد الحظيرة السكنية قدرت باحتمالين هما 2% و 1% كل 5 سنوات.

الجدول رقم (4-1) : احتياجات السكن (بالألف) حسب معدل التجديد 2% للحظيرة السكنية .

حجم متوسط لعدد الأفراد ثابت =6.52

السنوات	عدد السكان	صافي الحظيرة السكنية	الحظيرة السكنية المستقبلية الضرورية	الاحتياجات المستقبلية بناء على تجديد الحظيرة	اجمالي الاحتياجات
2003	31579.8	4843.5	4843.5	0	0
2008	34185.5	4378.1	5242.9	864.8	864.8
2013	36925.2	3957.5	5663.4	1705.9	841.1
2018	39574.7	3577.3	6069.7	2492.5	786.6
2023	41950.7	3233.6	6434.2	3200.6	708.1
2028	44073.3	2922.9	6759.7	3836.8	836.2
2033	45998.5	2642.1	7055.0	4412.9	576.1
2038	47764.9	2388.2	7325.9	4937.7	524.8

المصدر: صلاح الدين عمراوي، مرجع سبق ذكره، ص96

## الفصل الأول : قطاع السكن في الجزائر .

من خلال استقراء هذه الأرقام الواردة في الجدول أعلاه يمكننا أن نقول أن الاحتياجات المستقبلية للسكن مرتفعة، بحيث نجد هنالك ضرورة لمضاعفة الحظيرة السكنية المتوفرة في مدة 30 سنة ، حيث نجد إجمالي الاحتياجات للأفاق 2038 ما يقارب 5 ملايين وحدة سكنية و الضبط 4937700 وحدة سكنية.

الجدول رقم (5-1) : احتياجات السكن (بالألف) حسب معدل التجديد (1%) للحظيرة السكانية .

حجم متوسط لعدد الأفراد ثابت=6.5

إجمالي الاحتياجات	الاحتياجات المستقبلية على تجديد الحظيرة	الحظيرة المستقبلية الضرورية	صافي الحظيرة السكنية لسنة 2003	عدد السكان	السنوات
0	0	4843.5	4843.5	31579.8	2003
636.8	636.8	5242.9	5242.9	34185.5	2008
646.2	1283.0	5663.4	5663.4	36925.2	2013
621.0	1904.0	6069.7	4165.7	39574.7	2018
568.6	2472.6	6434.2	3961.5	41950.7	2023
519.7	2992.3	6759.7	3767.4	44073.3	2028
479.9	3472.2	7055.0	3582.7	45998.5	2033
446.5	3918.8	7325.9	3407.1	47764.9	2038

المصدر: صلاح الدين عمرأوي، مرجع سبق ذكره، ص97.

فمن خلال الجدول أعلاه معدل تجديد الحظيرة السكنية و المقدّر 1% نجد أن إجمالي الاحتياجات تقدر ب 3918800 وحدة سكنية و هي احتياجات كبيرة، لكن إذا قرنت بالاحتياجات السابقة و التي يكون فيها معدل تجديد الحظيرة السكنية 2% نجد أن الاحتياجات انخفضت بأكثر من مليون وحدة سكنية، لذلك نقول أن عملية إنجاز السكنات بالطريقة الصحيحة التي تعمر أكثر يكون لها اثر إيجابي على تخفيض احتياجات السكن.

ثالثا: إسقاطات عدد الأسر المعيشية:

الاحتمال الذي نعتمد عليه لمعرفة الاحتياجات المستقبلية للسكن (2013-2033) هو لكل أسرة مسكن، و لقد أشار الإحصاء العام للسكان و السكن لسنة 2008 إلى أن عدد السكان المقيمين يبلغ 34229692 نسمة و عدد الأسر المعيشية يبلغ 5776441 أسرة و بلغ عدد المساكن 5244347، وبالعودة الى الاحتمال الذي اعتمدنا عليه، و هو أن لكل أسرة مسكن فإننا نسجل عجز في السكن سنة

## الفصل الأول : قطاع السكن في الجزائر .

2008 ب 532100 مسكن(5776447-5244347=532100) ولهذا نشير إلى ضرورة أخذ هذا العجز في تقدير الاحتياجات المستقبلية.

الجدول رقم (6-1) : احتياجات السكن(بالألف) حسب عدد الأسر المعيشية.

الاحتياجات السكن	عدد الأسر المعيشية	حجم الأسرة(1)	عدد السكان	السنوات
535.6	5776.4	6	34230	2008
949.4	6312	5.85	36925.2	2013
1062.1	7261.4	5.45	39574.7	2018
1154.6	8323.5	5.04	41950.7	2023
1319.6	9478.1	4.65	44073.3	2028
1449.7	10797.7	4.26	45998.5	2033
6471	12247.4	3.90	47764.9	2038

المصدر: صلاح الدين عمراوي، مرجع سبق ذكره ، ص99

من خلال الجدول يتبين احتياجات السكن تزداد من سنة لأخرى حيث تصل سنة 2038 إلى 6.4 مليون سكن، وباحتساب العجز، الذي سجل سنة 2008 يتجاوز الرقم 7 ملايين، و هو ما ينذر بانفجار الوضع في الجزائر و كذلك وجب معالجة مشكل السكن بأسرع وقت ممكن.

### المطلب الثالث : البرامج الحديثة للحد من أزمة السكن .<sup>(1)</sup>

حددت وزارة السكن و العمران و المدينة الى انجاز 6,1 مليون مسكن في إطار البرنامج الخماسي 2015-2019.

و تم تقسيم هذا البرنامج كالتالي :

800.000 سكن عمومي ايجاري : المعروف بالسكن الاجتماعي هذه الصيغة موجهة الى الفئات الاجتماعية المحرومة أو التي تعيش في ظروف سكنية سيئة .

و للاستفادة من هذه الصيغة السكنية يستوجب على الطالب أن لا يتجاوز دخله الشهري 24000 دج و تتكفل بهذا المشروع دواوين الترقية و التسيير العقاري .

400.000 وحدة سكنية بيع بالإيجار: و هذه الصيغة موجهة للمواطنين الذين ينتمون الى الطبقة المتوسطة و الذين يمكنهم امتلاك هذه السكنات بعد فترة من الإيجار .

و يجب أن يكون الدخل الشهري لطالب هذه الصيغة من السكن ما بين 24.000 دج و 108.000 دج . و تتكفل بهذا البرنامج الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره "عدل" .

400.000 سكن ريفي : تتمثل هذه الصيغة في انجاز سكن لائق في المحيط الريفي عبر البناء الذاتي و ذلك في إطار سياسة الدولة الرامية الى تطوير الفضاءات الريفية و الى استقرار السكن .

حيث تم ادخال صيغة جديدة للسكن خلال هذه الفترة ألا و هي البناء الذاتي من خلال تجزئة الأراضي ، حيث سيمس تقسيم الاراضي في المرحلة الأولى ولايات الجنوب و الهضاب العليا ليشمل في المرحلة الثانية ولايات الشمال .

من جهة أخرى تتوقع الوزارة مواصلة البرنامج الاضافي للسكن الذي تم اطلاقه في 2013 و الذي يهدف الى انجاز 575.350 مسكنا ، و يضاف الى هذا برنامج 65.000 مسكن بصيغة البيع بالإيجار للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط التي تم منحها لفرعها التأمين المسكني .

و ان الهدف الرئيسي الذي تطمح الوزارة الوصول اليه من خلال هذه البرامج هو القضاء على السكنات الفوضوية قبل نهاية 2015 و حل أزمة السكن قبل نهاية 2018 .

(1) بوخاري جمال الدين ، إصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر (2001-2015)، مذكرة ماستر ( غير منشورة )، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، 2014/2015

## الفصل الأول : قطاع السكن في الجزائر .

### المطلب الرابع: آفاق الحضيرة السكنية في الجزائر<sup>(1)</sup>

أولا :تطور سكان المدن و الأرياف .

ان معدل التحضر يشهد تزايد وتطور مستمر بسبب عوامل اقتصادية و أمنية، واجتماعية ،فيمكن الوقوف على وضعيته من خلال الجدول التالي:

الجدول رقم (7-1): تطور سكان المدن و الأرياف حسب تطور مستقبلي الولادة (1990 – 2020)

وحدة القياس :آلاف السكان

2020			2010			2000			1990			
ن ت	س م	س ر	ن ت	س م	س ر	ن ت	س م	س ر	ن ت	س م	س ر	*
70.0	14.6	6.27	65.0	14.36	7.78	61.7	12.67	7.85	53.8	8.91	7.66	المناطق النائية
43.0	12.4	4.15	70.0	7.99	3.45	62.1	5.03	3.65	47.2	2.27	3.26	المضاب العليا
73.0	5.01	1.66	70.0	3.08	1.35	68.3	2.07	9.61	56.0	1.27	9.77	الجنوب
74.0	53.1	12.9	66.9	25.42	12.58	62.5	19.78	52.4	52.4	13.18	11.92	الجزائر

المصدر: المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي.

على ضوء أرقام الجدول فان نسبة التمدين ستصل الى 74,0% في سنة 2020.

ثانيا: تقدير حجم المساكن لآفاق 2020 : يمكن الوقوف على أهم التقديرات حجم لمساكن لآفاق 2020 وذلك من خلال الجدول التالي:

جدول رقم (8-1):تقدير حاجيات المساكن لآفاق (2020)

السنة	عدد السكان	معدل أشغال	حضيرة المساكن المنجز	الاحتياجات السكنية	الاحتياجات السكنية المطلوبة	المتوسط للمساكن المطلوب إنجازها
2000	31515	6.8	3808	1365	1178	236
2005	34729	6.4	3270	2619	1254	251
2010	37903	6.0	2808	3906	1287	258
2015	41041	7.4	2412	5391	1485	297
2020	44126	5	5371	7047	1656	332

المصدر: محمد عمران ،سياسة السكن في الجزائر وتغيراتها الحديثة ، رسالة ماجستير (غير منشورة)، جامعة الجزائر، 2001-2002.

(1): عيسى بوروي ، مرجع سبق ذكره ،ص 77 – 79 .

\*س ر: سكان الريف س م : سكان المدن ن ت: نسبة التمدين .

## الفصل الأول : قطاع السكن في الجزائر .

---

من خلال الجدول نلاحظ أن عدد السكان يزداد مع مرور السنوات و نفس الشيء بالنسبة لاحتياجات السكنية ، كما نلاحظ أن حضيرة المساكن المنجزة في تناقص بتناقص وتيرة الأشغال ، أما سنة 2020 ستشهد ارتفاع في الحضيرة السكنية المنجزة .

### خاتمة الفصل :

تم التوصل من خلال دراسة الفصل الأول إلى التعرف على قطاع السكن في الجزائر بصفة عامة ، و الاهتمام الكبير الذي أولته الدولة لهذا القطاع من خلال التطرق الى معرفة التغييرات العميقة التي طرأت على سياساتها السكنية ووضعتها للبرامج الحديثة للحد من أزمة السكن، و من خلال التقديرات التي توصلنا اليها تبين لنا ان لم تتمكن من القضاء على البيوت القصديرية و الهشة و لن تصل الى هدفها المسطر بالقضاء على أزمة السكن في المستقبل القريب و هذا راجع الى الزيادة في النمو السكاني و التباطؤ في إنجاز السكنات و عدم احترام لمواعيد المحددة لاستلامها .

### - مقدمة الفصل:

بعدها تطرقنا في الفصل الاول الى قطاع السكن في الجزائر و معرفة مدى حساسية و اهمية هذا القطاع بالنسبة للمواطن الجزائري ، هذا ما دفع بالدولة للبحث عن مختلف الاساليب للحد من مشكل السكن الذي يعتبر من أهم المعضلات التي ترهق كاهل الاقتصاد الوطني .

بالرغم من كل الجهود المبذولة من طرف السلطات ، و للتخفيف من حدة هذه المعضلة ، لجأت الدولة إلى البنوك التجارية العمومية من أجل إدراج منتج يتمثل في القروض العقارية لتمويل القطاع السكني و تحقيق حلم الأفراد بامتلاك سكن لائق.

و للتعلم أكثر في هذا الفصل تم تخصيص ثلاث مباحث متمثلة في:

-المبحث الأول : تمويل السكن.

-المبحث الثاني : الإطار النظري للقروض العقارية .

-المبحث الثالث: الدراسات السابقة .

## المبحث الأول: تمويل السكن .

إن قطاع السكن ككل القطاعات الاقتصادية و الاجتماعية الأخرى هو بحاجة إلى المال لتمويل كافة عمليات بناء المساكن ، حيث تتنوع مصادر و أنظمة تمويلها ، و من هنا سنتعرض فيما يلي إلى مفهوم التمويل السكني و مصادره ، و النموذج المتبع لتمويل السكن في الجزائر .

### المطلب الأول: مفهوم التمويل السكني و دوره في النشاط الاقتصادي .

#### **1- مفهوم التمويل السكني:**

- يمكن أن نعرف التمويل السكني على أنه عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة، و تكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة، و الارتفاع المستثمر في تكلفة البناء من جهة أخرى. (1)

- يرتبط مفهوم التمويل السكني بصفة أساسية بتمويل عمليات شراء الوحدات الإسكانية المعيشية، إلا أنه عادة ما يشمل عمليات تمويل البناء و التشييد، لأن هناك ترابط و تكامل فيما بينهم، أي خلل أو قصور في تمويل منهما له تأثير على الآخر، و يكمن الاختلاف الطفيف بينهما أننا نجد على المستوى القومي قطاع التشييد يدخل ضمن مجال القطاعات السلعية، أما عمليات تداول الوحدات الإسكانية فتدخل ضمن مجال الخدمات الاجتماعية . (2)

#### **2- دور التمويل السكني في النشاط الاقتصادي: (3)**

إن التمويل العقاري يدفع عجلة نمو قطاع السكن، و بالتالي تحقيق قفزة نوعية في المجال الاقتصادي، و ذلك للارتباط الوثيق بين قطاع السكن و النشاطات الاقتصادية الأخرى، و يظهر هذا الارتباط في الاستثمار، الإنتاج الشغل و الأسعار.

إن الأثر الذي قد يحدثه قطاع السكن على النشاط الاقتصادي ذو أهمية بالغة يحتاج إلى دعم من طرف الدولة فالنفقات المخصصة من طرف الدولة كل سنة للسكن لا تتعدى 2% من النفقات العمومية و يعتبر هذا المستوى من النفقات غير كاف نظرا لتفاقم أزمة السكن في الجزائر. حيث كل دينار واحد يصرف على السكن تقابله

(1) : <http://www.ainfekka.com/forum/shorthread.php?id=8615> , le 25 novembre 2016 , a 22.00h.

(2) : زعيم أمال، التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر، مذكرّة ماستر ( غير منشورة)، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة، 2010-2011، ص3 .

(3) : عبد القادر بلطاس ، الاقتصاد المالي و المصرفي ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2001، ص 22 .

زيادة ما يقارب 2 دينار(المضاعف) على النشاطات الاقتصادية الأخرى، أما من خلال بعض التجارب الأجنبية فقد تبين أن المبالغ المخصصة للاستثمارات في مجال السكن تتراوح بين 15% و 30% من تكوين الرأس المال الثابت.

### المطلب الثاني:مصادر التمويل السكني.

- عرفت المؤسسات التمويلية أشكالاً و أصنافاً عديدة من أشكال القروض، حيث أنها تتطلع إلى توفير الموارد المالية اللازمة لقطاع السكن من جهة، و المحافظة على ما يتواجد لديها من أصول مالية سائلة و العمل على ترميمها بكل الوسائل المتاحة لها من جهة أخرى.

- حيث يمكن تصنيف مصادر التمويل السكني كما يلي:

#### **1-1-التمويل حسب مدة القرض:**

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

#### **1-1-1- القروض القصيرة الأجل:**

- نقصد بالقروض القصيرة الأجل أنها القروض التي لا تزيد مدتها عن السنة، و تتحدد في الغالب عند تاريخ استحقاقها بشكل دوري، و عادة تقوم بتقديمها البنوك التجارية و بنوك الادخار، و من المعروف أن البنوك التجارية تعتبر من مكونات النظام المصرفي، كما أنها متخصصة و منذ القدم في تقديم الائتمان لفترات زمنية قصيرة و لأغراض تجارية بحتة .<sup>(1)</sup>

#### **1-2-2- القروض الطويلة الأجل:**

نقصد بالقروض الطويلة الأجل أنها عبارة عن تلك الاقتراضات التي تفوق مدتها في الغالب السبع (7) سنوات، و يمكن أن تمتد أحياناً إلى غاية العشرين (20) سنة، و توجه تمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل الحصول على عقارات (أراضي، مباني بمختلف استعمالاتها المهنية...إلخ) .<sup>(2)</sup>

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

(1) ب. محمد سويلم، إدارة المصارف التقليدية و المصارف الإسلامية، دار الطباعة الحديثة، القاهرة، مصر، 1987، ص 280 .

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

### 2- التمويل تبعا للمصدر :

لقد ظهر هذا النمط التمويلي بسبب قصور موارد التمويل المحلية، و يمكن تقسيمها إلى مصادر داخلية و مصادر خارجية للتمويل.

#### 2-1 - المصادر الداخلية للتمويل :

- يعتبر المصدر الأساسي من حيث المبالغ التي يمكن أن تقوم بتقديمها لمختلف المقرضين، باعتبار وجودها على مقربة منهم، كما أنها تتميز بسهولة الإجراءات المتخذة من أجل الحصول على أي قرض، ذلك لأن ظهورها منذ القدم ساعد على إعطائها مثل هذه الأهمية التي يمكن أن يتصف بها التمويل المحلي. <sup>(1)</sup> ولقد عرفت الدول العربية تقريبا وجود بنوك الإسكان، إلا أنها وجدت مسميات أخرى قد لا يدل الاسم عليها، و هي في العادة تمارس الصلاحيات نفسها التي تزاولها المصارف المتخصصة في هذا المجال، و من أمثلها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط في الجزائر. <sup>(2)</sup>

#### 2-2 - المصادر الخارجية للتمويل :

نظرا لنقص و محدودية الموارد المالية المحلية ، ظهر التمويل الخارجي أو الدولي كنوع للتقليل من أزمة السكن، و قد يكون المقرض حكومات أو مؤسسات مالية ، حيث تتمثل هذه الأخيرة في :

#### \*البنك الدولي لإنشاء و التعمير :

- يعتبر من أشهر الهيئات ذات الأطراف المتعددة التي تعمل على تقديم المساعدات و ذلك بتمويلها للعشرات من المشروعات السكنية في أنحاء متفرقة من دول العالم <sup>(3)</sup>، حيث حصلت الجزائر على قرض في 25 جوان 1998 قدر ب 150 مليون دولار من أجل تمويل مشروع إنجاز سكنات موجهة للطبقات ذات الدخل الضعيف. <sup>(4)</sup>

#### \*الصندوق المركزي للتعاون الاقتصادي :

- يهدف الصندوق المركزي للتعاون الاقتصادي أساسا إلى تقديم القروض السكنية لمجموع الأقطار الإفريقية الناطقة باللغة الفرنسية، حيث قدم نحو ثلثي قروضه إلى مؤسسات الإسكان في البلدان التي تقع جنوب منطقة الصحراء الإفريقية. <sup>(5)</sup>

(1) : بوارى عيسى، مرجع سبق ذكره ، ص34 .

(2) : وزارة السكن و إعداد التراب الوطني للمملكة المغربية، تقرير حول تمويل السكنات، 1986، ص 54 .

(3) : وزارة السكن و إعداد التراب الوطني للمملكة المغربية، مرجع سبق ذكره ،، ص 60.

(4) : Habitat et construction, revue N° 01, sept oct 1998, P 8 .

(5) : كلاوس رينغليغ، نخب تمويل جديدة في إستراتيجية الدين، مجلة التمويل والتنمية، رقم ، 1 مارس 1988، ص 8 .

## الفصل الثاني : تمويل القطاع السكني في الجزائر .

- بالإضافة إلى المنظمات و الهيئات الدولية, نجد منظمات عربية لتمويل الإسكان حيث يتم التمويل على الصعيد التعاون العربي من الأجهزة العربية العاملة في حقل الائتمان الإقليمي, نذكر منها:<sup>(1)</sup>

### ❖ الصندوق العراقي للتنمية الخارجية :

حيث قدم الصندوق العراقي للأردن 6 ملايين دولار بفائدة قدرها 2.5 % لمدة 20 عاما.

### ❖ المؤسسات الليبية العاملة في حقل الائتمان :

قدمت قروضه يبلغ 45 مليون دولار إلى المغرب في سنة 1977 بسعر فائدة قدره 20 % سنويا و ذلك لإعادة بناء الأحياء القديمة.

### ❖ المؤسسات المالية الكويتية :

قدمت قروض مختلفة في مجال الإنجاز و البناء و التعمير في الدول العربية و من بينها الجزائر, كما نجد مؤسسات و هيئات مالية دولية تعمل على إقراض غيرها من البلدان سواء من خلال الجهود الجماعية أو الثنائية, و من أمثلتها: مركز الأمم المتحدة للإسكان و البناء و التخطيط, المجلس الاقتصادي و الاجتماعي التابع للأمم المتحدة.

- و مما تجدر الإشارة و إليه هو أن القروض الدولية الخارجية حتى و إن ساهمت في حل بعض المشاكل السكنية إلا أن دورها لا زال ضئيلا اتجاه الدول النامية.

### 3- التمويل تبعا لملكية الأموال المستثمرة :

يمكن تصنيفها إلى تمويل عام, تمويل خاص و تمويل تعاوني.

### 3-1 - التمويل العام :

- و هو ذلك التمويل الذي يعتمد على مقدار ما تخصصه الدولة من الإعتمادات المالية للأجهزة الإدارية المسؤولة عن قطاع الإنجاز و البناء .<sup>(2)</sup> و إن حجم الالتزامات المالية للدولة, يعتمد على مقدار تدخل هذه الأخيرة في الحياة الاقتصادية و الاجتماعية, فهي في تزايد مستمر بالنسبة للدول النامية خاصة التي تتخذ الأسلوب الاشتراكي منهجا اقتصاديا لها, فالجزائر سابقا عند إتباعها للنظام الاشتراكي وصلت حجم الالتزامات المالية إلى أكثر من 6% من الميزانية العامة للدولة .<sup>(3)</sup>

(1) : كلاوس ريغلنبيغ, مرجع سبق ذكره , ص 9.

(2) : إسماعيل إبراهيم الشيخ درة, اقتصاديات الإسكان, مطبعة الرسالة, الكويت, 1974, ص 32.

(3) : وزارة السكن و إعداد التراب الوطني للمملكة المغربية, مرجع سبق ذكره, ص 16.

### 3-2- التمويل الخاص:

- و هو ذلك التمويل الذي يتم من خلال مساهمة الأفراد و الشركات ذات الشخصية الاعتبارية المتخصصة من أموال البناء أو انجاز السكنات، و يعتمد القطاع الخاص في أمواله على ما يتم توفيره من الادخارات الشخصية، كما انه غالبا ما يلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل و التي تتمثل في الأجهزة المالية للنظام المصرفي .<sup>(1)</sup>

### 3-3- التمويل التعاوني :

- يتمثل التمويل التعاوني في الإعتمادات المالية التي توفرها الجمعيات السكنية بقصد انجاز نمط من السكنات يطلق عليها اسم " السكنات التعاونية " . غير انه على الرغم من أهمية هذا النوع من التعاون السكني في الحياة الاقتصادية و الاجتماعية بصفة عامة، فانه بالنظر إلى قطاع السكن يعتبر حديثا عابرا لدى بعض الدول العالم الثالث، نظرا لعدم الوعي بأهمية هذا النوع من التمويل فعلى سبيل المثال، عرفت الجزائر هذا النوع من التمويل على اثر تشكيل تعاونيات عقارية بفضل المرسوم رقم 76 - 92 الصادر في 23 أكتوبر 1976 .<sup>(2)</sup>

(1)، (2): إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، مرجع سبق ذكره، ص 36 .

### المطلب الثالث : أنظمة تمويل السكن .

تختلف أنظمة تمويل السكنات من دولة لأخرى و قد قسمت إلى ستة أنواع حسب درجة تطورها و فعاليتها في تحقيق الأهداف المرجوة في وضع النظام و ستكون كالآتي : (1)

#### 1- نظام مالي لتمويل السكن ما يزال بدائيا :

و يوجد هذا نظام في الدول ذات الدخل الضعيف و تعتمد أساسا على بعض الثروات الطبيعية فقط, كذلك تنقصها الهياكل القاعدية المالية فالبنوك التجارية فيها الضعيفة و تفتقر إلأدنى شروط العصرية و لذلك نجد أن نظام تمويل السكن فيها لا يزال في مراحله الأولى أو يمكن القول بأنه بدائي . وهذا النظام متواجد في دول إفريقيا الوسطى .

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

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

#### 3- نظام مالي لتمويل السكن غير مستقر :

في هذا النظام نجد مثلا تمويل السكن خاضع لعوامل اقتصادية معروفة, ارتفاع معدلات التضخم و عدم استقرار الاقتصاد الكلي إضافة إلى وجود ضغوطات على نظام المالي , كان سائدا هذا النظام في دول أمريكا الجنوبية في الثمانينات, و كان دور الدولة بناء و تمويل السكن واضحا نظرا لعدم قدرة المواطن على شراء السكن أدت هذه الوضعية إلى ضعف القدرة الشرائية للمواطن مما يؤدي إلى ضعف معدل الادخار في هذه الدول الأمر الذي إلى اللجوء لإعادة التحويل عن طريق البنوك المركزية و زيادة في عجز الميزانية العمومية. لقد تداركت هذه الدول الأخطاء و بدأت تدخل تحسينات في النظام المالي لتحويل السكنات الخاصة و الاجتماعية للمواطنين بأسعار معقولة .

(1) عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، الطبعة الثانية، الجزائر، 2007، ص 144 - 150.

### 4- نظام مالي لتمويل السكن مستقر و لكنه محدود :

هذا النظام ينتج عن ممارسة طويلة المدى في توجيه القروض و المعاملات المالية من الناحية التقنية, يوجد هذا النظام في الدول التي اختارت و بقوة سياسات الاقتصاد المخطط بحيث وضعت أولويات في سياستها التنموية لمختلف القطاعات، و تهميش قطاع السكن نوعا ما . ويوجد مثل هذا النظام المالي في تمويل السكن في كل من الهند دول الشرق آسيا و الشرق الأوسط.

ووفقا لسياسات توجيه القروض، فان القطاع المالي اعتبر دائما غير مستقل و غير قابل للخصوصية بالعكس كان وسيلة في يد الدولة تستخدمه لتوجيه الموارد المالية لتطبيق المخططات الاقتصادية الموضوعية في هذه الأنظمة حيث أن الديون الحكومية أصبحت محتكرة للأسواق المالية ذات المعاملات طويلة الأجل لذلك تم إصدار السندات في نهاية الثمانينات، كنتيجة لهذه السياسات المالية كان لا بد من إدخال إصلاحات مالية في مطلع التسعينات بحيث كانت المبادرة الأولى هي إيجاد حلول لمشكل مراقبة أسعار الفائدة و غياب المر دودية المالية و النقص الشديد في التعامل بالأوراق المالية و غيرها في الأسواق المالية .

لقد كان تمويل السكن محتكرا في الغالب من طرف مؤسسة واحدة تغلب عليها البيروقراطية و المحسوبة و عدم الفعالية و الظاهر في هذه الأنظمة هو إعطاء وزارة السكن الدور الأكبر في إيجاد حلول للمشاكل العمرانية من تكاليف باهظة و عدم الفعالية زيادة على أنها تفتقر للشفافية و ذلك ناتج عن النقص الشديد و الملحوظ في توفير المعلومات الخاصة بقطاع السكن .

### 5- نظام مالي متكامل و مقبول في تمويل السكن :

انه من غير الإنصاف أن نقول بأن جميع الأنظمة المالية الموجهة لتمويل القروض السكنية هي ضعيفة و غير قادرة على حل أزمة السكن في الدول النامية و هناك من الدول النامية أصبحت سريعة للالتحاق بالدول المتقدمة. هذه الدول توجد في الغالب في شرق آسيا و أن من أهم الأمثلة الناجحة تجربة ماليزيا في حل أزمة السكن في وقت لا يتعدى العشر سنوات من الدول التي نجحت في وضع نظام مالي عصري ينافس الدول المتقدمة, فلقد تمكنت هذه الدول من تدعيم نظامها المالي بدرجة تضاهي تلك الموجودة في الدول المتقدمة .

### 6- نظام مالي لتمويل السكن متطور :

يوجد هذا النظام في دول الغربية أي في دول المجموعة الاقتصادية الأوروبية و كذلك في دول أمريكا الشمالية (الولايات المتحدة الأمريكية و كندا) . وانبثق هذا النظام من اتجاهين محافظين يرجعان إلى القرن 19 م فالأول بدأ في بريطانيا بميلاد شركات البناء و كذلك ما يعرف في الولايات المتحدة الأمريكية بمؤسسات الادخار و الائتمان. أما الاتجاه الثاني كانت بوادر ظهوره في الدول الأوروبية مثل فرنسا و إيطاليا و ألمانيا و كان و لازال يعرف بنظام البنوك المتخصصة في القروض العقارية.

المطلب الرابع : نموذج تمويل السكن في الجزائر و دور الدولة في تنظيم و تطوير نظام تمويل السكن .

- نموذج تمويل السكن في الجزائر:

انحصر نموذج تمويل السكن في الجزائر على البرامج الاجتماعية في إطار تغطية الطلب المتزايد على السكن و الذي لا يتوافق مع ديناميكية العرض المتكررة من طرف الدولة.

أولاً: مراحل تطور السكن في الجزائر .

لقد مر نموذج تمويل السكن في الجزائر بعدة مراحل نتيجة الأوضاع الاجتماعية، من زيادة في عدد السكان و كذلك نتيجة المتغيرات التي يعرفها النظام الاقتصادي الذي تحول إلى اقتصاد السوق، و سنتطرق لهذه المراحل على النحو التالي: (1)

**1- المرحلة الأولى ما قبل 1986 :**

تميزت هذه المرحلة على الاعتماد على موارد الدولة عن طريق دواوين التسيير و الترقية العقارية و مؤسسات ترقية السكن العائلي ، حيث كانت جميع البرامج الموجهة للسكن ذات طابع اجتماعي حيث قدرت مساهمة الدولة في تمويل السكن ب 75 % من قيمة التمويلات الإجمالية مضاف إليها 20% تمثل مساهمة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط الذي أنشأ بهدف تعبئة المدخرات الموجهة للتمويل في هذا المجال و دوره يظهر من خلال قيامه بالوظائف الآتية :

- تعبئة مدخرات المواطنين و استغلالها في الخدمة الاجتماعية .

- تمويل السكن الاجتماعي.

- تمويل الترقية العقارية.

لقد انطلق الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط في تعبئة الادخار من المواطنين في الفترة الممتدة بين 1964-

1970 ليتم بعدها إنشاء نظام الادخار المخصص للسكن و في سنة 1971 ، و حينها أسندت إليه مهمة

السكن الاجتماعي باستخدام المبالغ المالية المدخرة و المال العام و في سنة 1975 بدأ أول عملية لمنح المساكن

للمدخرين بشرط أن يكون للمستفيدين دفتر الادخار لا تقل مدته عن سنتين ، و أن تكون قيمة الفوائد

المتحصل عليها لا تقل عن 50دج ، لتتكفل الخزينة العمومية بعد ذلك بتمويل شبه الكلي للسكن الاجتماعي

كنتيجة لإسناد بعض المهام الإضافية للصندوق ، و المتمثلة أساساً في منح القروض للخواص بغرض بناء مساكن

ذاتية فردية ، أو في إطار جمعيات بالنسبة للمدخرين و غير كما أصبح يمول مشاريع الترقية العقارية بالنسبة

(1) : ابتسام طوبال ، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية (غير منشورة) ، جامعة متوري، قسنطينة

2004-2005، ص ص 91-93.

## الفصل الثاني : تمويل القطاع السكني في الجزائر .

للمدخرين فقط ، و ذلك لتحفيز المواطنين على وضع مدخراتهم في الصندوق ليتمكنوا من الحصول على الموارد المالية اللازمة .

### 1- الفترة الممتدة ما بين 1986-1993 :

بدأت هذه المرحلة بصدور القانون رقم 07-86 الخاص بالترقية العقارية و المؤرخ في 4 مارس 1986 الذي يمكن تلخيص أهدافه في :

- تشجيع المتعهدين العقاريين العموميين و الخواص على تطوير بناء المساكن الترقية .
- إسهام المواطنين في تمويل النشاطات السكنية من خلال استغلال مدخراتهم .
- إدماج السكن في إطار التمويلات البنكية للاقتصاد .
- لقد نجح هذا النظام في تقديم مفهوم السكن الترقوي لكنه لم ينجح في إبراز متعهدين عقاريين أكفاء .
- و بهدف و تجاوز بعض الصعوبات أصدرت التعليمات رقم 98-89 المؤرخة في 20 جوان 1989 ، نصت على توزيع دفعات الإيجار الخاصة بالمساكن لصالح الوكالات التسيير و الترقية العقارية ، بهدف تحقيق توازنها المالي هذا الإجراء الذي لم يدخل حيز التطبيق نتيجة لغياب النصوص الضرورية لتطبيقها .
- كما أنه نظرا للصعوبات التي عرفت ميزانية الدولة سنة 1990 قامت هذه الأخيرة بإنشاء الصندوق الوطني للسكن CNL سنة 1991 ليكون ممثلا للدولة و في هذا المجال ، بحيث يعمل تحت وصاية وزارة السكن و التهيئة العمرانية ، و في إطار إتمام الإصلاحات التي عرفها قطاع السكن الذي يعاني من أزمة ارتفاع الطلب عن العرض و هو مل يعني فشل القانون 07-86 بالإضافة إلى مجموعة الإجراءات التي تبعتها في تحقيق النتائج المتوقعة منه .

### 2- الفترة الممتدة من 1993-1996 :

انطلقت هذه الفترة بصدور القانون (03-93) المؤرخ في 1 مارس 1993، و من أهم ما نص عليه هذا القانون ما يلي :

- بدلا من أن يكون النشاط العقاري خاضعا للقانون المدني أصبح بموجب هذا القانون نشاط اقتصادي يخضع للقانون التجاري .
- فتح المجال أمام أي شخص طبيعي أو معنوي له صفة التاجر و ممارسة هذا النشاط مع اقتضاء جميع المداخل في إطار قانوني متعارض مع الطبيعة التجارية للنشاط العقاري ( الإدارات العمومية و المجالس الشعبية البلدية ...).
- السماح للمتعهدين العقاريين باستعمال التسيقات أموال الحجز في تمويل المشاريع العقارية ) مع إلغاء صيغة عقد البيع على مخطط .

## الفصل الثاني : تمويل القطاع السكني في الجزائر .

إمكانية الاستفادة من الإعانات الدولة في إطار انجاز المساكن الاجتماعية الموجهة للبيع أو التأجير ، تميزت هذه المرحلة بتكفل كل من الدولة و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بالتمويل السكاني إلا أنهما أصبحا عاجزين على تغطية الطلب المتزايد على السكن ، هذه الوضعية التي استدعت إصدار قانون يقضي بتدخل الجهاز المالي ، و بالخصوص النظام البنكي في هذا المجال و هذا ما تم فعلا سنة 1997.

### 3- الفترة الممتدة من 1997-2009 :

تميزت هذه المرحلة بمجموعة من الإصلاحات ، ارتكزت على إعادة هيكلة الإطار المؤسساتي لتمويل السكن بالإضافة إلى إدماج مفهوم الطلب إلى جانب العرض . إذ بقي الصندوق المؤسسة المالية الوحيدة المختصة لتمويل السكن بالنسبة لقطاع العائلات الى غاية سنة 1997 ، و على ضوء الأزمة التي عرفت الجزائر في النصف الثاني من التسعينيات خصوصا ما تعلق منها بتوفير الأموال اللازمة لتمويل المساكن الاجتماعية و عدم قدرة الصندوق على تلبية الطلبات المتزايدة ، إذ وصل حسب إحصائيات 1998 الى حوالي 1 مليون وحدة سكنية إضافة إلى الصعوبات التي تواجه العائلات ذات الدخل المحدود و الضعيف للحصول على قروض بالمقارنة مع الأسعار المرتفعة للمساكن المعروضة<sup>(1)</sup> .

كل هذه الصعوبات نتج عنها إعادة هيكلة نظام تمويل السكن ابتداء من سنة 1997، حيث ترتب عن ذلك :

- تحول الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط إلى بنك تجاري يأخذ شركة مساهمة تطبق عليها القواعد الاحترازية مثلها مثل باقي البنوك التجارية و أصبح يعرف بالصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط- بنك - .

- السماح للبنوك التجارية الخاصة و العمومية بتمويل السكن و تقديم القروض المتوسطة و طويلة الأجل إلى العائلات بغرض إنجاز سكن ذاتي أو شراء سكن جاهز و غيرها . و بالفعل هذا ما تم تحقيقه على المستوى البنكي الجزائري CPA لتمويل السكن ، و يليه بنك التنمية المحلية BDL الذي قام بتوسيع و تهيئة المساكن هذه الإصلاحات مست مجموعة أخرى من البنوك نذكر منها البنك الوطني الجزائري BNA ابتداء من سنة 2000 بالإضافة إلى البنك الخارجي الجزائر BEA و التنمية الريفية BADR .

- يلاحظ تراجع عدد سكنات البناء الذاتي خلال السنوات الأخيرة بين سنتي 2005 و 2009 و هذا راجع إلى إقبال الأسر على السكن الاجتماعي و البيع بالإيجار .

(1) : ابتسام طوبال ، مرجع سبق ذكره ، ص 94 .

### دور الدولة في تنظيم و تطوير نظام تمويل السكن :

يمكن للدولة أن تمارس دورين أساسيين لتنمية و تطوير السكن ذلك بالتدخل على مستويين ، الجانب التنظيمي و الجانب الإجرائي .

#### أولاً: الجانب التنظيمي :

إن هيكله تنظيم و فعالية النظم المالية المتخصصة في تمويل السكن تتوقف على جملة من العوامل المعقدة نوعاً ما و التي لا يمكن للخبراء في الميدان تقييمها هذه الجملة من العوامل يمكن تحديدها فيما يلي :<sup>(1)</sup>

1- السياسات الاقتصادية ( الكلية ) و المالية : هذه السياسات تتركز بدورها على مبادئ أساسية لتفعيلها بحيث تتجلى معظمها في مدى تكاملها مع الاقتصاد العالمي و السياسات المتبعة بخصوص نظام الصرف الأجنبي و سياسة أسعار الفائدة و نظام القروض المطبق .

2- الهيكله المالية : يمكن تلخيصها في أربعة عوامل رئيسية و هي نجاعة القوانين المتعامل بها و إمكانية تطبيقها النظم المحاسبية المتبعة و التوجيهات المتبعة في الميدان بالإضافة إلى مدى فعاليات نظم الدفع .

3- التشريعات المتعلقة بالمحيط العمراني و مدى فعاليتها : فتتوقف بدورها على العوامل التالية :  
التسهيلات المتعلقة بحقوق الملكية، التخطيط العمراني الفعال، تنمية المساحات المخصصة للتهيئة العمرانية و تدعيمها بقوانين صارمة، و كذا مدى فعالية النظام الجبائي و تشجيعه للنظام الخاص المؤدي إلى التوسع العمراني.

#### ثانياً : الجانب الإجرائي :

يمكن للدولة أن تلعب دوراً رئيسياً في الترقية و توفير السكن اللائق و من رفع مستوى المعيشة و أن تتدخل كذلك في تقوية و تعزيز الجهاز القضائي و العقود المتفق عليها و تطبيقها ميدانياً. و أغلب السياسات التي تنتهجها الدولة في هذا الميدان تكون موجهة إلى النظام المصرفي و يمكن أن تتخذ الدولة مجموعة من الإجراءات تتمثل فيما يلي :<sup>(2)</sup>

(1) : عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي، مرجع سبق ذكره، ص 142-143.

(2) : عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مرجع سبق ذكره، ص 159 - 169 .

## الفصل الثاني : تمويل القطاع السكني في الجزائر .

- تحديد سقف لمعاملات الفائدة على القروض : يحدد معدل الفائدة على الأموال المقترضة ، فالهدف من هذا القانون هو تخفيض تكاليف الاقتراض ، خصوصا بالنسبة للعائلات ذات الدخل الضعيف، حيث يكون له تأثير على قوى العرض و الطلب على القروض السكنية .

- استعمال ضمانات الدولة ، التأمين و غيرها : لتخفيف الشروط التي قد يلجأ الممول ، في حالة تحديد معدلات الفائدة إداريا بإمكان الدولة أن تتدخل لإعطاء ضمانات للممولين بخصوص المخاطر التي قد تنتج عن القروض الممنوحة للمواطن خاصة ذوي الدخل الضعيف و في هذه الحالة يمكن اعتبار مخاطر عدم الاسترداد من قبل المقترضين تساوي الصفر، فالمقترضون معرضون لحالة عدم السداد لسبب أو لآخر، و هذا النوع من التعامل قد أدى إلى تحويل المخاطرة من الأشخاص المستفيدين من القروض إلى الدولة و إلى المواطنين ككل و ذلك بإجبارهم على دفع ضرائب إضافية لتسديد العجز الناتج.

- دعم معدلات الفائدة للمقترضين : يمكن للدولة أن تتدخل للتخفيف من أعباء الفوائد و تقديم دعم لمعدلات الفائدة المطبقة على القروض الوجهة للسكن ، و ان أحسن وسيلة لتمكين الفئات ذات الدخل الضعيف و المتوسط من الحصول على سكن هو الاستفادة من الدعم المباشر و الموجه للحصول على سكن .

- تدخل الدولة كوسيط مالي : بإمكان الدولة أن تتدخل كوسيط مالي ، أو استعمال وكالات حكومية للقيام بالتمويل و الاقتراض في السوق المالية ، ثم استعمال المبالغ المحصل عليها و إعادة إقراضها بشروط تفصيلية إلى المؤسسات المالية المتخصصة في تمويل السكن .

## المبحث الثاني: الإطار النظري للقروض العقارية.

تطرقنا في هذا المبحث إلى المفاهيم النظرية للقروض العقارية، بحيث يعمل البنك على منحها و عادة ما تكون طويلة الأجل سوف نتطرق إلى جميع جوانبها من خلال المطالب الأربعة الآتية.

### المطلب الأول: تعريف القروض العقارية.

– هناك عدة تعاريف نذكر منها :

– تستخدم القروض العقارية في تمويل شراء مباني قائمة بالفعل , أو في تمويل إنشاء مباني جديدة , و قد يمتد تاريخ استحقاقها إلى ثلاثين سنة , يسدد من خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يجل اجله و عادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو إقامته , و نظرا لضخامة حجم هذه القروض و طول الفترة التي يستحق بعدها القرض فانه عادة ما تكون من نصيب البنوك الكبيرة .<sup>(1)</sup>

– هي قروض موجهة لتمويل عملية البناء, شراء مسكن أو عقار , أو لصيانة أو تحسين مسكن , و مدة القرض تصل في المتوسط إلى 25 سنة يعوض على أساس الدفعات الثابتة المتساوية شهريا , فالزبون يقدم ضمانات و يرهن المشروع .<sup>(2)</sup>

– و في الأخير نستنتج أن القرض العقارية هي قروض طويلة الأجل بين ( 15 – 30 ) سنة موجه لعملية بناء أو شراء أو ترميم مساكن, و يندرج هذا القرض ضمن القروض القابلة للاستهلاك, أي أن النسبة تحدد منذ البداية , بحيث أن المستفيد يسدد شهريا الرأسمال المقترض و الفوائد في مدة القرض . و عند الاكتمال يستلم مخطط الاستهلاك المتمثل في جدول يبين مبلغ و مدة الرواتب الشهرية , و بفضل يمكن مراجعة ما دفعه و مدى تطور تسديداته, لأن تركيبة الرواتب ليست نفسها على امتداد مدة القرض, في بداية القرض يسدد المقترض أساسا الفوائد, و تدريجيا تنخفض نسبة الفوائد لحساب حصة رأسمال, و هذه الآلية التقليدية لمخطط الاستهلاك المعمول بها في جميع البنوك التجارية في الجزائر .<sup>(3)</sup>

(1) : منير إبراهيم الهندي، إدارة البنوك التجارية "مدخل اتخاذ القرارات"، الطبعة الثالثة، دار المعرفة الجامعية ، بلد النشر مجهول ، 1996 ، ص 72 .

(2) : بن يحي محمد ، واقع السكن في الجزائر و إستراتيجية تمويله ، أطروحة دكتوراه ، جامعة أبي بكر بالقايد – تلمسان – 2011 – 2012 ، ص 136 .

(3) : <http://lkeria.com/ar/credit-immobilier-Algerie.php> , le 21-04-1017, a 11.03h .

المطلب الثاني:قواعد تاطير القرض العقاري .

- يمكن أن تصل مدة القرض العقاري إلى 30 سنة حسب قدرات التسديد (تصل إلى 40 سنة بالنسبة للأقل سنا وهذا خاص بقرض الشباب الممنوح من قبل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ) و حسب عمر المقترض (بصفة عامة 70 سنة) و كذا مبلغ القرض.الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP، و هي المختصة في تمويل السكن للأشخاص، لكن باستطاعة كل البنوك العمومية و الخاصة أن تقترح القرض العقاري.وتحدد النسبة بكل حرية من طرف البنك، لكن يجب أن لا تتجاوز "نسبة عليا" التي يحددها بنك الجزائر.

- تعقد البنوك مع شركات التأمين عمومية أو خاصة، جزائرية أو أجنبية، من اجل تأمين القرض و تأمين المقترض في آن واحد.

- شروط الاستفادة المطبقة على كل المقترضين: شروطالحصول على القرض العقاري هي تقريبا نفسها بالنسبة لكافة البنوك، فقط بعض أصناف القروض المدعمة تخضع لشروط خاصة (اجتماعية أو مهنية) .

- مبلغ الأقصى للقرض : 90 %، أي يجب على المقترض أن يجلب 10 % الباقية .
- نسبة الاستدانة : يجب أن لا تتعدى متوسط 30 إلى 40 % من دخل المقترض.
- المدة القصوى للقرض : 30 سنة و قد تصل إلى 40 سنة بالنسبة لقرض الشباب .
- العمر المحدد لتسديد : 70 سنة بالنسبة لجميع البنوك التجارية و 75 سنة بالنسبة لـCNEPبنك.
- القدرة على تسديد الدين : تكون لديك مداخيل كافية، دائمة و منتظمة، إذا كان المقترض غير قادر على الدفع، يمكن أن يطلب مساعدة شريك أو كفالة تضامنية (عائلية فقط).

- المدخرون الذين يملكون دفتر ادخار سكني أو حسابا جاريا في بنك يستفيدون من شروط تسهيلية.

المطلب الثالث: الإجراءات المتبعة لمنح القرض العقاري<sup>(1)</sup>.

- تسعى البنوك الجزائرية إلى تحقيق جملة من الأهداف قصد نيل ثقة زبائنهم و احترامهم و تحسين نوع الخدمة المقدمة ضمن إطار منح القروض العقارية قصد تمويل عملية شراء أو بناء أو ترميم السكنات و من أهم هذه الإجراءات كالأتي :

✓ **موضوع القرض :**

توجه القروض من قبل البنك إلى تمويل مايلي :

شراء مسكن جديد لدى مفاوض عقاري ( سكن جماعي, نصف جماعي, فردي ) أو بناء ذاتي بالإضافة إلى توسيع سكن أو إعادة ترميم تهيئة السكن.

✓ **معايير التأهيل :**

يمكن لكل شخص جزائري مقيم الحصول على قرض عقاري و ذلك بتوفر الشروط التالية :  
الجنسية الجزائرية و استقرار الإقامة بالإضافة إلى بلوغ سن الرشد القانوني, و انتظام دخله الشهري .

✓ **تكوين الملف :**

واجب على كل شخص يريد الحصول على قرض عقاري من البنك أن يقدم ملفا يتضمن الوثائق الخاصة بكل نوع من أنواع القروض العقارية مثال : شهادة عمل سارية المفعول بالنسبة لإجراء, شهادة الضريبة تثبت النشاط التجاري ... الخ.

✓ **معالجة الملف و اتخاذ القرار النهائي .**

(1) : الياس بوزيدي، حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية، مذكرة ماستر ( غير منشورة )، جامعة تلمسان، 2012، ص 8-9 .

المطلب الرابع: مخاطر القروض العقارية و ضماناتها .

**1- مخاطر القروض العقارية :**

إن عملية التمويل تولد بعض المخاطر الناجمة عن منح القروض العقارية المبنية أساسا على الثقة بين الزبون و البنك و من أهمها :

**- المخاطر القانونية :**

هي تلك التي تتعلق بالوضعية القانونية للمقترض و نوع النشاط الذي يمارسه و كذلك بالوضعية القانونية للعقار محل القرض منها :

**- مخاطر متعلقة بالرهن :**

يجب أن يكون المقرض حذرا, حيث يجب أن يكون العقار محل العقد قابلا للرهن, و أن لا يكون مرهونا من قبل كما يجب أن يوقع كل طرف البنك و المستفيد في العقد ( عقد الرهن ) , و أن يتم توثيقه عند الموثق الذي يقوم بمراجعة صحة و سلامة العملية .<sup>(1)</sup>

**- مخاطر عدم السداد :**

يعتبر هذا الخطر أكثر ضررا لأنه يعتبر عجزا نهائيا و كليا أو جزئيا للمقترض، و هو يعبر عن تلك الخسارة التي يمكن للمصرف أن يسجلها عند عدم مقدرة المدين على الوفاء بالالتزامات عند الاستحقاق، و المتمثلة بأصل المبلغ و الفوائد المترتبة عليه، و بهذا يصبح عاجزا عن تحقيق الإيرادات و التدفقات المسبقة للقروض، و التي تم التنبؤ بها .

**- خطر السيولة :** ويحدث عند عدم قدرة البنك على توفير السيولة الكافية لمباشرة الأنشطة المختلفة، و بما أن القروض العقارية هي قروض طويلة الأجل فان البنوك و خاصة التجارية منها عادة ما تحجم عن تقديم هذه القروض، لأنها تمثل خطر كبير للبنك، و لان مبالغها كبيرة و أي خلل في السيولة يؤدي إلى ارتفاع المخاطر و فقدان الثقة بالبنك، بحيث يصبح مهددا بالإفلاس.

(1) : زعيم أمال، مرجع سبق ذكره، ص 47-48 .

## الفصل الثاني : تمويل القطاع السكني في الجزائر .

-خطر سعر الفائدة ( تغير معدل الفائدة ) : سعر الفائدة هو ذلك الثمن الممنوح من طرف المقرض للبنك من اجل الحصول على القرض,و يحدث هذا الخطر عندما تكون تكلفة الموارد اكبر من عائد الاستخدامات, عند الاحتفاظ بديون بمعدل فائدة ثابت, و يصعب التحكم في هذا الخطر عند منح القرض بمعدل ثابت لصعوبة التنبؤ بتطور المعدلات في مدة طويلة ( 10-25 سنة) , و تتأثر أرباح البنك بطريقة سلبية عن طريق تغيرات في معدلات الفائدة لم يتم التنبؤ بها .<sup>(1)</sup>

- الخطر المهني : يتمثل في معرفة وضعية الزبون في قطاعه المهني, و التنبؤ بالمتغيرات المحتملة التي قد تطرأ و هذا من اجل معرفة قدرته على السداد .<sup>(2)</sup>

- الخطر المالي: يقصد به عدم التقييم الجيد لقدرة المقرض على التسديد و ذلك من خلال معرفة وضعيته المالية بتحليل وثائقه المالية و المحاسبية.

- الخطر الخاص بعملية القرض: و يكون متعلقا بطبيعة القرض من حيث المدة و الغرض منه.

- الخطر الخاص بالقدرة الشرائية : و هو مرتبط بقدرة و سلوك و كفاءة الزبون .

(1):Ane Marie, risque et contrôle du risque , économie , France , 1999, p17.

(2) : Ane Marie, op cit , p 90 .

## 2- ضمانات القروض العقارية:

### 1- تعريف الضمان:

الكفالة أو الضمان هي عقد يتكفل بمقتضاه شخص بتنفيذ التزام بتعهد الدائن بأن يفي بهذا الالتزام إن لم يفي به المدين "المادة 644 من القانون المدني الجزائري".

### - الضمان العقاري :

هو ضمان يشترطه البنك لضمان استرجاع أمواله من المدين، سواء بالطرق الودية أو غير الودية بسبب عجز المدين أو سوء نيته .<sup>(1)</sup>

### 2- أنواع الضمان العقاري :

نجد أن للضمان العقاري أنواع هي: الضمانات الشخصية، الضمانات الحقيقية، التأمينات .

### 1-2- الضمانات الشخصية :

هو تعهد يقوم به شخص آخر ليس طرفا في اتفاقية القرض الكفيل التضامني الزوج، والذي بموجبه يعد بالتسديد في حالة عدم قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته عند تاريخ الاستحقاق، والضمان الشخصي يقوم أو يلتزم به شخص طبيعي أو معنوي.<sup>(2)</sup> يتمثل فيما يلي:<sup>(3)</sup>

✓ الكفالات : ويمكن التفرقة بين نوعين من الكفالة :

1- الكفالة البسيطة :يجوز كفالة المدين بغير علمه، ويجوز رغم معارضته ( المادة 647 من القانون المدني الجزائري)، ولا تجوز هذه الكفالة أكبر مما هو مستحق على الدين .

2- كفالة التضامن: حسب القانون المدني الجزائري فإنه إذا تعدد الكفلاء في دين واحد وكانوا متضامنين فكل كفيل مسؤول عن الدين كله، وهو مطالب بالتسديد في حالة ما إذا طلب الدائن ( البنك) ذلك لاعتباره شريك في أصل الدين، وبالتالي فهذا النوع من الكفالة ضمانا أكبر للدائن في حالة عجز المدين والبنك من يبدو أكثر قدرة على التسديد من بين الكفلاء .

✓ الضمان الاحتياطي :ضمان التزام الغير أو التوقيع على الورقة التجارية بالتسديد في حالة عدم قدرة المدين على التسديد، وبهذا يكون الموقع على الورقة التجارية ملزم بنفس الكيفية التي يلزم بها المدين.

(1) : المادة 644 من القانون المدني الجزائري.

(2); M.remellet, les suretés de crédit, paris : 3eme édition , 1983, p 03.

(3) : المادة 647 من القانون المدني الجزائري.

**2-2- الضمانات الحقيقية ( العينية ) :<sup>(1)</sup>**

هو عبارة عن حق معطى من طرف الزبون للبنك والذي يسمح لهذا الأخير بتقديم القرض بكل أمان، وترتكز على موضوع الشيء المقدم للضمان ( قد يكون أصل مالي، أصل منقول أو أصل عقاري). حيث يعطي على سبيل الرهن وليس على سبيل تحويل الملكية وذلك من أجل ضمان استرداد القرض، حيث يمكن للبنك بيع هذا الضمان في حالة عدم استرداد القرض، و الضمان العقاري يشمل :

**أ- الرهن العقاري:** وهو العقد الذي بواسطته يحصل البنك على مبلغ العقار الذي يتم شراؤه من طرف الزبون ، أو العقد الذي يسمح للدائن باسترجاع مبلغ القرض المقدم للزبون لشراء العقار، وينقسم إلى:

**أ-1- الرهن القانوني:** هو عقد رسمي منصوص ومصادق عليه.

**أ-2- الرهن الحيازي العقاري :** هو ضمان حقيقي يسمح للدائن بتملك عقار المقترض إلى غاية استرجاع القرض بالكامل.

**2-3- التأمينات : حيث نجدها تنقسم إلى:<sup>(2)</sup>**

**أ-1- التأمين على الوفاء ( العجز التام والنهائي):** التأمينات الخاصة بالمقترض هو خصوصا تأمينات الوفاء والعجز التام والنهائي.

**أ-2- التأمينات على الحرائق:** التأمينات الخاصة بالأموال المسلمة هي خصوصا تأمينات ضد الحرائق.

**أ-3- التأمينات على ساحة التعمير:** في حالة القروض الممنوحة لمتعهدي البناء فالمباني التي ستشيد يجب أن تؤمن من المخاطر المعتادة لورشات التعمير لاسيما انهيار المباني المسؤول عنها المهندسين والمقاولين، وكذا الحرائق أثناء الأعمال.

( 1 ) :Mathieu.M , l'exploitation bancaires et le risque du crédit, paris : la revue banque éditeur, 1995, p 45

( 2 ) : المادة 647 من القانون المدني الجزائري.

### المبحث الثالث: الدراسات السابقة.

بعدما تطرقنا في المبحث الثاني إلى عموميات حول القروض العقارية، سوف نعرض في هذا المبحث أهم الدراسات السابقة للموضوع من خلال المطالب الآتية :

#### المطلب الأول: الدراسات السابقة المحلية .

**1- دراسة ابتسام طوبال " تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن"، ( دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك)، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة 2004-2005،** إن الهدف من هذه الدراسة هو التعريف بالقروض السكنية التي تعتبر احد أهم الأدوات المستخدمة في تمويل سوق السكن من طرف البنوك التجارية، و التي تمكننا من تقييم مساهمة هذه الأخيرة في مجال تمويل السكن سواء بالنسبة للعرض أو الطلب، و من ثمة تقديم مساهمة ماثلة في بحث جديد يعالج هذا الموضوع الذي يعرف تغيرات متسارعة خاصة من الناحية العملية.

#### **- من نتائج الدراسة:**

- إن البرامج المستعملة في منح القروض السكنية هي برامج تساير تطور أنواع القروض السكنية، و تعتمد على متابعة متغير واحد دون باقي المتغيرات، كما هو الحال بالنسبة للبنوك التجارية الجزائرية التي تعتمد على نظام الفوائد القابلة للتعديل في حدود معينة بالاعتماد على تغيرات معدل الخصم المحدد من قبل البنك المركزي، مع إغفال التغيرات الخاصة بمعدلات التضخم و مستويات الدخل.

- مدى دراية الموظفين المختصين بمتابعة العمليات الائتمانية بالسياسات المتعلقة بالقروض السكنية، إضافة إلى القوانين و التشريعات التنظيمية المتعلقة بالعقار.

- يقوم الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بعرض تشكيلة متنوعة من القروض السكنية وفق شروط تتمشى و تحقق مبادئ النشاط البنكي المتمثلة في الربحية التي تظهر في الفائدة التي يحصل عليها و الأمان من خلال الضمانات التي يفرضها على العملاء.

**2- دراسة العمودي محمد الطاهر بعنوان " الاستثمار العقاري و دوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر" 1999 - 2009، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة الجزائر 3، 2011 -2012،** تهدف الدراسة إلى تبيان أهمية و دور السياسات الاستثمارية في توفير المناخ المناسب لنجاح برامج التنمية في جميع القطاعات الاقتصادية، و من بينها القطاع العقاري الذي يشهد نمواً كبيراً خلال الفترة الأخيرة خاصة جانب الطلب و العرض على السكن في الجزائر.

### - من نتائج الدراسة :

- السياسة السكنية في الجزائر تتوفر على كامل المعطيات لتحقيق نجاح على مستوى البرامج السكنية، إلا أنها تفتقد إلى التنسيق بين جوانب الطلب و العرض في الوحدات السكنية.

- إن الأساليب التمويلية للقطاع العقاري زادت من حدة الطلب على السكنات، مما زاد من حدة مشكل السكن، ذلك أن سياسة الدولة الرامية إلى تعميم حصول كافة شرائح المجتمع الجزائري على تمويل عقاري، سواء من الصندوق الوطني للسكن أو المؤسسات المالية الأخرى. فان عائق التمويل خاصة عند ذوي الدخل الضعيفة قد يكون له حلا في ظل هذه السياسة و التي تزيد من نسبة الطلب نتيجة حصول باقي الفئات على دعم أو تمويل مالي لاقتناء سكن.

### 3- دراسة بن يحيى محمد بعنوان " واقع السكن في الجزائر و إستراتيجية تمويله" رسالة دكتوراه غير

منشورة جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان - 2011- 2012 ، تهدف الدراسة إلى تبين الدور الحيوي لقطاع السكن في تلبية الخدمة الاجتماعية للأسر في تحريك مختلف النشاطات الاقتصادية، كما تهدف إلى المساهمة في تحليل و تعريف واقع السكن الحالي و الأنظمة التمويلية المنتهجة في الجزائر بصورة أكثر واقعية.

### - من نتائج الدراسة :

- عدم مقدرة الدولة لمواجهة الطلب المتزايد على السكنات الاجتماعية و الممولة من طرف الخزينة العمومية.

- عدم وجود إستراتيجية واضحة، و الإدارة السياسية الحازمة تعمل على إيجاد حلول نهائية لهذه المعضلة السكنية و المبنية على ثبات الموقف في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية.

### 4-مقال للاستاد عمران احمد بعنوان " إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر " جامعة المدية منشور في

مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و الإنسانية العدد6 سنة 2011، تهدف هذه الدراسة إلى تقديم تقييم لطبيعة العقار، و كذا أنماط التمويل في الجزائر و الإصلاحات الجديدة في ميدان التمويل السكني ، و كذا أصناف البرامج السكنية المقترحة للتجاوب مع أنماط الطلب الاجتماعي و الأنماط التمويلية الجديدة.

### - من نتائج الدراسة :

- خلال مرحلة 1970 - 1977، يظهر أن الرصيد المالي المخصص للاستثمار في هذا القطاع ضعيف جدا، سواء من حيث الأموال المجددة في إطار المخطط الرباعي الأول ( 1973 - 1970 )، و التي بلغت 5,4 بالمئة فقط من إجمالي الاستثمار. و في إطار المخطط الرباعي الثاني ( 1974 - 1977 ) وقد بلغت 7,5 بالمئة من إجمالي الاستثمار.

## الفصل الثاني : تمويل القطاع السكني في الجزائر .

- أما عملية التمويل فقد ظلت إلى غاية 1990، تتم عن طريق الخزينة العمومية في شكل مساعدات غير نهائية بفائدة منخفضة جدا 1 بالمئة لمدة 40 سنة. و هو تمويل غير مرن كونه لا يستجيب إلا لمنتوج واحد و هو المسمى بالسكن الاجتماعي.

- مرحلة الإصلاحات و انسحاب الدولة عن تمويل المشاريع السكنية، عوضها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، في هذه المهمة في شكل احتكار ( مجبر)، وبسبب فقدانه للمصداقية، و نقص التخصص في سلوكه المالي التجاري فشل في أداء مهامه مما أدى بالحكومة للقيام بمراجعة كلية لطرق التمويل بغية إنعاش نشاطه الترقية العقارية، حيث بدا منذ 1995 في عملية الإصلاح متأنية و مدروسة لمنظومة التمويل.

- أما أحر الإصلاحات فكانت تحويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط إلى بنك و مشاركة البنوك التجارية الموجودة و بشكل تدريجي في تمويل السكن، إنشاء صندوق للضمانات في شكل تعاضديه و ذلك بمشاركة جميع المؤسسات المالية بغية تشجيع تمويل العقار، القرض العقاري الذي يجب أن يوجه للعاملين في ميدان الترقية و المدخرين المشتركين.

**5- دراسة عرعار الياقوت، بعنوان " التمويل العقاري " ، رسالة ماجستير غير منشورة في الحقوق فرع " قانون الأعمال " ، بن يوسف بن خدة - جامعة الجزائر - 2008 - 2009 ، تهدف هذه الدراسة إلى تبيين الأساليب التي من شأنها أن تخفف من حدة الأزمة و تسمح للمواطنين بالمساهمة الفعالة في إنجاز سكناتهم ، و عدم ترك الدولة الممول الوحيد لهذا القطاع .**

### - من نتائج الدراسة :

- نمط التمويل في السوق الجزائري يعاني من عدة اختلالات، لاسيما تلك المتعلقة بغياب تأهيل فعلي لتقنيات متطورة و غيا مستثمرين مؤهلين للتسيير العادي لهذا السوق.

- دعم التمويل من خلال إقامة مؤسسات مالية، تتوفر على موارد طويلة بنسبة تفضيلية و مستقلة عن السوق العقارية و النقدية و المؤسسات المالية الخاصة بالقرض العقاري.

- إنشاء شركة إعادة التمويل و التامين و شركة ضمان القرض العقاري، قد غير المخطط العام للقطاع المالي و آليته التقليدية، وكان لهذا التغيير أهمية ملموسة سياسيا بإعطاء سيولة للسوق الثانوية.

6- مقال للاستادة بوحفص نعناعه بعنوان " الابتكارات المالية و تفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر " منشور في مجلة الفكر العدد 5 سنة 2011، يهدف المقال إلى رصد العوامل التي تؤدي إلى إعاقة الإقراض العقاري و التي تؤثر سلبا في تطوير و تنمية سوق فاعل للتمويل الإسكاني، كما سعت إلى التعريف بشركة إعادة التمويل الرهني.

- من نتائج الدراسة:

- يجب النهوض بمستويات الممارسة الهندسية و معايير الجهوية للسكنات و العقارات موضوع القروض الرهنية و إعادة التمويل.
- لقد سعت شركة إعادة التمويل الرهني لتحقيق عمليات إعادة التمويل للبنوك الخاصة العاملة في الجزائر في إطار إستراتيجية حكومية واسعة بهدف تحريك الاستثمار العقاري عن طريق السوق المالية، و جعلها أساسية لمعالجة أزمة السكن في الجزائر.

المطلب الثاني : الدراسات السابقة العربية .

1- مقال لطفي بيطار - منى خلد فرحات بعنوان " آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية " جامعة دمشق منشور في مجلة دمشق للعلوم الاقتصادية و القانونية - المجلد 25 - العدد الثاني سنة 2009، يهدف المقال إلى: تبين الصيغ الإسلامية في التمويل و مدى ملائمة هذه الأخيرة في مجال التمويل العقاري.

- من نتائج الدراسة :

- المصارف الإسلامية تقدم خدمة التمويل العقاري بشروط أكثر تسيير و اقل تكلفة.
- توجه البنوك الإسلامية بالتمويل العقاري الذي يسمح باستثمار الأموال في مجالات قليلة المخاطر نسبيا و يؤكد الدور الاجتماعي للبنوك الإسلامية و دعمها لعملية التنمية.
- تعد صيغ التمويل الإسلامي مناسبة للتطبيق في مجال التمويل العقاري.
- تقدم البنوك التقليدية خدمة التمويل العقاري مقابل فائدة تحسم من أصل القرض، مما تشكل عبئا على أصحاب الدخل المحدودة.
- أهمية نظام التمويل العقاري في حل مشكلة السكن، و إتاحة الفرصة للمواطنين لتأمين المسكن الملائم بأسعار مناسبة، و القضاء على ظاهرة السكن العشوائي.

2- مقال الدكتور منصور محمد الشمالي بعنوان " الإطار العلمي لمعالجة أزمة القروض العقارية " جامعة الكويت منشور في مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا - العدد السادس سنة؟؟؟، يهدف المقال إلى: الوقوف على طبيعة الظواهر المؤثرة في مسيرة إنشاء العقارات، و التي تؤدي إلى ظهور التعثرات المالية لكل المؤسسات المالية، و مالكي العقارات و ذلك في محاولة لمعالجتها.

- من نتائج الدراسة :

- إن استخدام القروض العقارية في مجال تشييد و بناء العقارات يعمل على تحقيق مصالح المنشآت المالية المانحة لها وهو ما نشاهده في انفصال المصالح المشتركة لأطراف التعاقد في هذا المجال و تعارضها، الأمر الذي يؤكد عدم ملائمة تلك العقود لضوابط تحقيق إدارة الجودة الشاملة.
- ضرورة أن تسعى المؤسسات المالية التقليدية نحو إعداد الدراسات اللازمة لتحويلها إلى مؤسسات مالية إسلامية تتمشى مع أحكام الشريعة الإسلامية تمشيا مع موافقة بنك الكويت المركزي علة هذا النهج خاصة و أن بيئة المجتمع الكويتي تؤكد هذا الوجه.

### المطلب الثالث : أوجه التشابه مع الدراسات الحالية.

تتقاطع كل من الدراسات السابقة المتعلقة بالدراسة الحالية في أنها تعالج ظاهرة ظهرت نتيجة التطور السكاني الهائل و توسيع مجال البنوك من جهة أحرستشترك في عنصرين مهمين في الموضوع التمويل البنكي لهاته الظاهرة و إعطاء حلول لها.

### المطلب الرابع : أوجه الاختلاف مع الدراسات الحالية.

#### حسب الهدف :

تهدف الدراسة الحالية للموضوع إلى محاولة التعرف على التمويل العقاري في البنوك التجارية الجزائرية، و أهم إجراءاته و أنواعه، أما الدراسات السابقة فتختلف أهدافها حسب كل باحث، لدينا دراسة ابتسام طويال هدفت إلى التعريف بالقروض السكنية التي تعتبر احد أهم الأدوات المستخدمة في تمويل سوق السكن من طرف البنوك التجارية. أما دراسة عمران احمد هدفت إلى تقديم تقييم لطبيعة العقار، و كذا أنماط التمويل في الجزائر، أما دراسة بوحفص نعاة هدفت إلى رصد العوامل التي تؤدي إلى إعاقة الإقراض العقاري، و الوقوف على طبيعة الظواهر المؤثرة في مسيرة إنشاء العقارات، أما دراسة منى لطفي بيطار - منى خالد فرحات تهدف إلى تبين الصيغ الإسلامية في التمويل العقاري، اما دراسة منصور محمد الشمالي تهدف إلى تبين طبيعة الظواهر المؤثرة في مسيرة إنشاء العقارات، أما دراسة عرعار الياقوت تهدف إلى تبين الأساليب التي من شأنها أن تخفف من حدة أزمة السكن ، و لدينا دراسة بن يحي محمد تهدف إلى تبين الدور الحيوي الذي يلعبه قطاع السكن في تلبية الخدمة الاجتماعية لأسر، أما دراسة العمودي محمد الطاهر تبين أهمية و دور السياسة الاستثمارية في توفير مناخ مناسب لنجاح برامج التنمية المسطرة .

#### حسب الطريقة المعالجة :

اعتمدت اغلب الدراسات على المنهج التحليلي الوصفي مع دراسة حالة، كما عمدت إلى تحليل الظاهرة و تبين تطورها على مر السنوات مع توضيح المعلومات الماخودة عن طريق المقابلة و إدراجها في أشكال بيانية، و في الدراسة الحالية اعتمدنا على المنهج الوصفي و التحليلي، و دراسة حالة أما بالنسبة للمعلومات فقد جمعت عن طريق المقابلة.

### - خاتمة الفصل :

من خلال دراستنا لهذا الفصل تم التطرق إلى مختلف أنواع أنظمة تمويل السكن و النموذج المتبع من طرف الدولة في تنظيم و تطوير هذا النظام من خلال الجانب التنظيمي و الجانب الاجرائي. و التعرف أيضا على المنتج المطروح من طرف البنوك التجارية العمومية المتمثل في القروض العقارية مع التطرق الى مختلف جوانبها و كذلك الى مختلف الاجراءات المتبعة لمنحها .

لقد حضني هذا الموضوع باهتمام العديد من الباحثين ، بحيث تم التطلع على مختلف الدراسات العربية و المحلية، و معرفة اوجه الاختلاف و التشابه فيما بينهم .

- مقدمة الفصل :

ركزت الدراسة التطبيقية على تقييم دور القروض العقارية في الجزائر ، من خلال دراسة حالة البنوك العمومية لولاية سعيدة، بنك القرض الشعبي الجزائري CPA، بنك التنمية المحلية BDL، بنك الجزائر الخارجي BEA، بنك الوطني الجزائري BNA، و في الأخير بنك الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP. و ذلك بهدف التقرب أكثر من واقع البنوك التجارية، و إعطاء لمحة حول التسهيلات الممنوحة من طرف البنوك لحل مشكلة السكن و توسيع إسهاماتها في قطاع السكن. و ارتأينا أيضا إلى دراسة مقارنة بين هذه البنوك، و لتحقيق ذلك اعتمدنا على ثلاث مباحث التالية :

المبحث الاول : الطريقة و الادوات .

المبحث الثاني : تحليل و مناقشة نتائج الدراسة.

المبحث الثالث : دراسة مقارنة بين مساهمة CNEP بنك و باقي البنوك العمومية في تمويل قطاع السكن .

## - المبحث الأول : الطريقة و الأدوات .

تعد البنوك CPA، BDL، BNA، BEA و CNEP من بين البنوك العمومية الجزائرية المعروفة في القطاع المصرفي الجزائري، و ذلك من خلال الخصائص المميزة لها و الدور الفعال الذي تلعبه في التنمية المحلية الاقتصادية. و من خلال هذا سنقوم في هذا المبحث بالتعرف على الأدوات و الأساليب التي سنستخدمها في جمع المعلومات مع تحديد مجتمع الدراسة.

## المطلب الأول :عينة الدراسة و المتغيرات المستخدمة .

### - الفرع الأول : مجتمع و عينة الدراسة .

سوف نتطرق في هذا الفرع إلى إعطاء لمحة حول بنك CPA، بنك BDL، بنك BEA، بنك BNA، و في الأخير بنك CNEP .

### 1- مجتمع الدراسة .

استهدفت دراستنا البنوك العمومية الجزائرية ذات الفعالية في قطاع السكن .

- حيث تأسس بنك CPA في 1966/12/26 بالأمر 366/66 برأسمال قدره 15 مليون دج .

- و تأسس بنك BDL بموجب المرسوم 58-89 المؤرخ في 1985/04/30 برأسمال قدره 815 مليون دج و بدأ نشاطه في 1985/07/01.

- أما بنك BEA تأسس بتاريخ 1967/01/01 بموجب الأمر 67/204 برأسمال قدره 20 مليون دج.

- و تأسس بنك BNA في 1966/06/13 بموجب المرسوم 78/66.

- أما بخصوص CNEP بنك تأسس بموجب القانون رقم 64 - 227 المؤرخ في 10 أوت 1964 برأسمال قدره 14 مليار دج .

### 2- عينة الدراسة .

تحصلنا على مختلف المعلومات المتعلقة بالدراسة من خلال مصلحة القروض الخاصة بالبنوك العمومية لولاية سعيدة سابقة الذكر كما تم أخذ الإحصائيات و البيانات الخاصة بالقروض العقارية من الوثائق المقدمة من طرف البنوك .

### - الفرع الثاني : متغيرات الدراسة .

تضم الدراسة متغير واحد و هو القروض العقارية .

المطلب الثاني : النسب المستخدمة في منهج الدراسة .

من اجل الحصول على المعلومات و البيانات و القيام بتحليلها، اعتمدنا في دراستنا على نسب مئوية الخاصة بالقرض من اجل القيام بتحليل و المقارنة.

المطلب الثالث : أسلوب الدراسة .

اعتمدنا في دراستنا على أسلوب المقابلة الشخصية في البنوك، و الملاحظة من الوثائق الداخلية وذلك من اجل جمع البيانات و تحليلها و الحصول على نتيجة تبين لنا ما مدى تقييم القروض العقارية في البنوك، و إبراز مدى مساهمتها في تمويل القطاع السكني .

المبحث الثاني : تحليل و مناقشة نتائج الدراسة .

سوف نتطرق في هذا المبحث إلى أهم النتائج المتوصل إليها و ذلك من خلال إجراء عملية المقارنة بين القروض العقارية في عدة بنوك عمومية، من اجل الوصول إلى تحليل و مناقشة نتائج هذه الدراسة.

المطلب الأول : النتائج المتوصل إليها من بنك CPA، بنك BDL، بنك BEA، بنك BNA.

أولا : النتائج المتوصل إليها من بنك CPA .

1- أنواع القروض العقارية الممنوحة من طرف بنك CPA و شروط الاستفادة منها :

## الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية في البنوك العمومية التجارية لولاية سعيدة .

جدول رقم ( 1- 3 ) : يوضح أنواع القروض العقارية لبنك CPA و شروط الاستفادة منها .

أنواع القروض العقارية	شروط الاستفادة منها
1- البناء الذاتي بمساعدة الصندوق الوطني للسكن CNL .	1- أن يكون له عقد ملكية مشهر .
2- شراء سكن جديد لدى مقاول عقاري ( سكن جماعي، نصف جماعي، فردي ) .	2- رخصة البناء صالحة ( لا تتجاوز 3 سنوات ) .
3- شراء سكن قديم لدى الخواص PAP .	3- أن يكون قد باشر أشغال البناء و أنجز 20% منها .
4- توسيع السكن الموجود .	4- لا بد أن يكون له دخل شهري منتظم و مستقر يساوي أو يفوق على الأقل الأجر الوطني المضمون SNMG = 18.000 DA .
5- إعادة ترميم السكن و تهيئته .	5- أن لا يتجاوز 70 سنة .
6- شراء سكن اجتماعي تساهمي بمساعدة الصندوق الوطني للسكن CNL .	6- بالنسبة لحالة شراء :
7- شراء سكن تساهمي في إطار البيع ( بيع على مخطط VSP ) .	- عقد ملكية يثبت الملكية التامة للعقار من طرف البائع .
	- شهادة السلبية للعقار .

المصدر : من إعداد الطالبين بناء على المعلومات المقدمة من مصلحة القروض العقارية لدى الوكالة.

### ❖ معدلات الفائدة المطبقة من طرف بنك CPA:

بالنسبة لغير المدخرين : 6.25% بالنسبة للمدخرين : 5.75%

- الوثائق المطلوبة للحصول على قرض عقاري لدى بنك CPA:

أولا : الوثائق العامة .

- ملا استمارة طلب القرض . - طلب خطي . - شهادة ميلاد . - شهادة الإقامة .
- نسخة من بطاقة إثبات الهوية . - شهادة الحالة العائلية أو الشخصية .
- تصريح شرقي بعدم وجود التزامات اتجاه هيئات بنكية أخرى .
- شهادة عمل و كشف الرواتب لأشهر الثلاثة الأخيرة .

الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية في البنوك العمومية التجارية لولاية سعيدة .

ثانيا : الوثائق الخاصة .

جدول رقم (2 - 3) : يوضح الوثائق الخاصة بالقروض العقارية لبنك CPA.

الوثائق المكتملة	نوع القرض
<ul style="list-style-type: none"> <li>- عقد ملكية .</li> <li>- شهادة سلبية الخاصة بالعقار .</li> <li>- الوعد بالبيع .</li> <li>- الخبرة العقارية .</li> <li>- وثيقة تثبت إعانة الدولة بالنسبة للسكن الاجتماعي تساهمي .</li> </ul>	<p>في حالة الشراء .</p> <p>( شراء مسكن خاص - شراء سكن جديد - شراء مسكن اجتماعي تساهمي بمساعدة CNL ) .</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- عقد الملكية . - مخطط بياني للبناء .</li> <li>- وثائق الحالة المدنية .</li> <li>- الخبرة التي يقوم بإعدادها الخبير العقاري .</li> <li>- كشف الراتب ل 03 أشهر سابقة .</li> <li>- يقدم كشف تقديري على مجمل الأشغال التي يرغب في إنجازها .</li> </ul>	<p>في حالة البناء .</p> <p>( بناء سكن جديد- تهيئة و إعادة تهيئة سكن قديم ) .</p>

المصدر : من إعداد الطالبين بناء على المعلومات المقدمة من مصلحة القروض العقارية لدى الوكالة .

2- إحصائيات حول عدد ملفات القروض العقارية الممنوحة من طرف بنك CPA لولاية سعيدة و الحجم المالي لها .

سوف نتطرق في هذا الفرع عدد الملفات التي منحها بنك CPA للأفراد .

جدول رقم (3 - 3) : يوضح إحصائيات و المبالغ الخاصة بكل نوع من أنواع القروض العقارية الممنوحة من طرف بنك CPA.

شراء سكن لدى الخواص	ترميم	بناء	سكن اجتماعي تساهمي	
	02 ملفات = 2.500.000 دج	01 ملف = 2.800.000 دج	26 ملف = 36.400.000 دج 01 ملف مرفوض	2012

الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية في البنوك العمومية التجارية لولاية سعيدة .

01 ملف = 12.300.000 دج	02 ملفات = 2.500.000 دج		04 ملفات = 5.600.000 دج	2013
	06 ملفات = 9.600.000 دج		23 ملف = 32.200.000 دج	2014
01 ملف مرفوض	03 ملفات = 4.625.000 دج	02 ملفات = 6.475.000 دج	01 ملف مرفوض	2015
	04 ملفات = 6.000.000 دج	03 ملفات = 9.400.000 دج 01 ملف مرفوض	68 ملف = 95.200.000 دج	2016
	01 ملف = 1.425.000 دج	03 ملف = 8.575.000 دج	10 ملفات = 14.000.000 دج	مارس 2017
01 ملف = 12.300.000 دج	18 ملف = 26.650.000 دج	09 ملفات = 27.250.000 دج	131 ملف = 183.400.000 دج	الإجمالي
4,92%	10,67%	10,91%	73,47%	نسبة التمويل

المصدر : من إعداد الطالبتين بناء على المعلومات المتحصل عليها من البنك.

جدول رقم ( 4 - 3 ) : يوضح عدد الملفات الممنوحة من طرف بنك CPA و الحجم المالي لهذه الملفات.

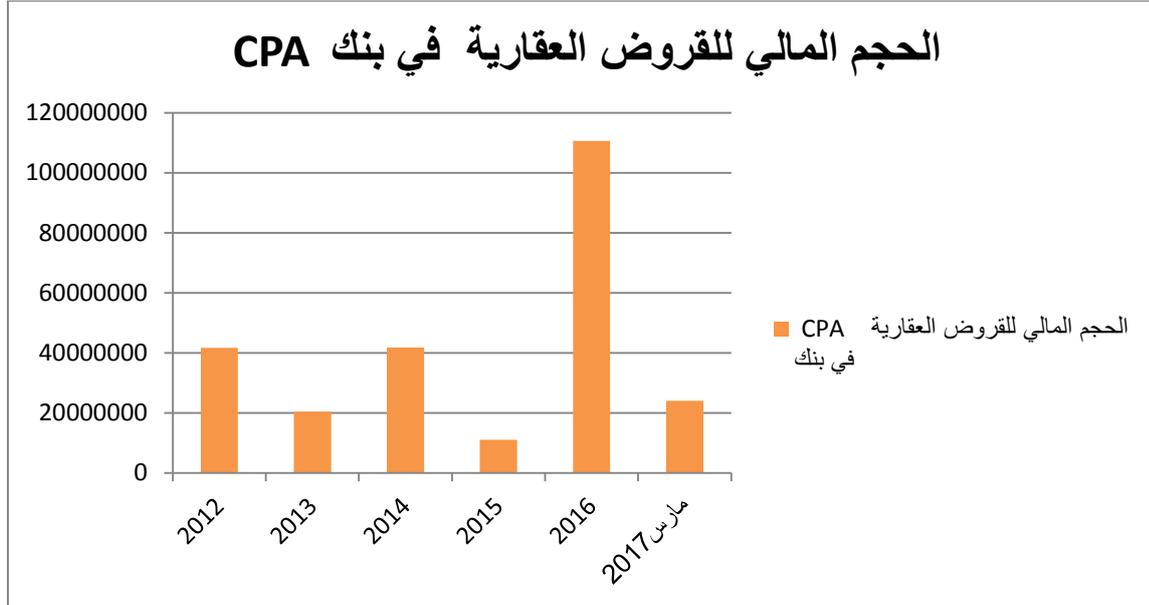
الفترة	إجمالي الملفات	عدد الملفات الممنوحة	عدد الملفات المرفوضة	الحجم المالي ( دج )
2012	32	29 ملف	03 ملفات	41.700.000
2013	07	07 ملفات	-	20.400.000
2014	29	29 ملف	-	41.800.000
2015	07	05 ملفات	02 ملفات	11.100.000
2016	76	75 ملف	01 ملف	110.600.000
مارس 2017	14	14 ملف	-	24.000.000

## الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية في البنوك العمومية التجارية لولاية سعيدة .

249.600.000	05 ملفات	159 ملف	164	2012 - مارس 2017
	3,04%	96,95%	100%	النسبة

المصدر: من إعداد الطالبتين بناء على المعلومات من مدير البنك .

الشكل رقم ( 1 - 3 ) : يوضح تغيرات الحجم المالي للقروض العقارية في بنك CPA .



المصدر : من إعداد الطالبتين بناء على الإحصائيات المقدمة من مدير البنك .

من خلال الإحصائيات الموضحة في الجدول رقم ( 3 - 3 ) نلاحظ أن بنك CPA قام بتمويل قرض السكن الاجتماعي التساهمي بنسبة عالية جدا تقدر ب **73,47%** على غرار بقية أنواع القروض العقارية الأخرى، و الجدول رقم ( 4 - 3 ) يبين لنا أن البنك يقبل أغلبية الملفات المقدمة إليه، حيث أن عدد الملفات المقبولة يشكل نسبة عالية من الملفات المعروضة، تقدر ب **96.95%** . و في بعض السنوات تم قبول جميع الملفات المقدمة إليه، و هذا راجع إلى وجود رغبة متبادلة بين الطرفين حيث أن الأشخاص يرغبون بالاقتراض من هذا البنك ، و البنك أيضا لديه نية حسنة لتمويل المشاريع السكنية.

- و من خلال المنحنى نلاحظ، أن المبالغ الإجمالية تتزايد بشكل طردي مع تزايد الملفات المقبولة، فسنة 2016 هي السنة الأكثر تمويلا . و هذا دلالة على ضخامة القدرة التمويلية للوكالة في تمويل المشاريع السكنية .

ثانيا : النتائج المتوصل إليها من بنك BDL .

- 1- أنواع القروض العقارية الممنوحة من طرف بنك BDL و شروط الاستفادة منها .  
جدول رقم ( 5 - 3 ) : يوضح أنواع القروض العقارية لبنك BDL و شروط الاستفادة منها .

شروط الاستفادة منها	أنواع القروض العقارية
1- الجنسية الجزائرية.	1- شراء سكن جديد لدى مقاول عقاري ( سكن جماعي، نصف جماعي، فردي) .
2- بلوغ سن الرشد القانوني عند عقد اتفاق القرض 19 سنة.	2- شراء سكن قديم لدى الخواص "PAP".
3- أن لا يتجاوز 70 سنة .	3- البناء الذاتي بمساعدة الصندوق الوطني للسكن CNL .
4- أن تكون له إقامة مستقرة في الجزائر.	4- توسيع السكن الموجود .
5- أن يكون له دخل مستقر و منتظم يساوي على الأقل الأجر القاعدي SNMG= 18.000DA او يفوق ضعف هذا الأجر حسب حجم القرض المطلوب.	5- إعادة ترميم السكن و تهيئته .
6- بالنسبة للجزائريين المقيمين في الخارج أن يكون له دخل مستقر و منتظم بالعملة الصعبة الذي يقدر على الأقل ب 2000 اورو.	6- شراء سكن اجتماعي تساهمي بمساعدة الصندوق الوطني للسكن CNL "LSP".
	7- شراء سكن تساهمي في إطار البيع ( بيع على مخطط VSP) .

المصدر : من إعداد الطالبين بناء على المعلومات المقدمة من مصلحة القروض العقارية لدى الوكالة.

#### ❖ معدلات الفائدة المطبقة من طرف بنك BDL:

بالنسبة لغير المدخرين : 6,25%      بالنسبة للمدخرين : 5,75%

- الوثائق المطلوبة للحصول على قرض عقاري لدى بنك BDL.

أولا : الوثائق العامة .

- أن يتوفر الزبون على دخل ثابت.
- أن يكون يفوق 24.000 دج.
- أن يكون مقيما إقامة مستقرة.
- أن تتوفر لديه الأهلية القانونية.
- أن يكون مكان السكن موضوع طلب القرض مقبولا لدى لجنة البنك.

الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية في البنوك العمومية التجارية لولاية سعيدة .

ثانيا :الوثائق الخاصة .

جدول رقم (6-3) : يوضح الوثائق الخاصة للقروض العقارية لبنك BDL.

الوثائق المكتملة	نوع القرض
<ul style="list-style-type: none"> <li>- إثبات الملكية، ( عقد الملكية، تنازل، هبة..الخ) موثق و مشهر.</li> <li>- رخصة البناء سارية المفعول.</li> <li>- شهادة المعلومات المستخرجة من المحافظة العقارية ( السلبية) .</li> <li>- تقييم وصفي و تقديري للبناء المراد إنجازة.</li> <li>- تقرير الخبير المتعاقد مع البنك.</li> </ul>	<p>في حالة البناء .</p> <p>( بناء سكن جديد، تهيئة و إعادة تهيئة سكن قديم ).</p>
<b>في حالة الشراء</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- مقر الحياة أو اتفاقية تخصيص العقار.</li> <li>- شهادة التجزئة مسجلة و مشهرة أو شهادة من طرف الموثق تثبت وجود شهادة التجزئة مسجلة و مشهرة.</li> <li>- شهادة السلبية.</li> </ul>	<p>شراء سكن من وكالات الترقية العقارية.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- وعد بالبيع مقدم من طرف البائع.</li> <li>- عقد الملكية بالنسبة للبائع.</li> <li>- شهادة السلبية.</li> <li>- تقرير الخبير المتعاقد مع البنك.</li> <li>- شهادة المطابقة اذا كانت ملكية العقار خاصة بقطعة الأرض دون التي عليها.</li> <li>- على طالب القرض دفع 10% من قيمة العقار كمساهمة شخصية.</li> </ul>	<p>شراء سكن خاص.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- اتفاقية البيع على المخططات أو مقرر التخصيص.</li> <li>- شهادة الضمان سارية المفعول تحمل نفس ثمن العقار المذكور في مقرر التخصيص.</li> </ul>	<p>شراء سكن بيع على مخطط .</p>

## الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية في البنوك العمومية التجارية لولاية سعيدة .

- شهادة تقدم الأشغال من مكتب الدراسات المكلف أو المديرية الجهوية.	
- صورة عن السكن و الموقع. - شهادة المعلومات المقدمة من طرف المحافظة العقارية خاصة بالبيع.	بالنسبة للمباني القديمة.

المصدر : من إعداد الطالبتين بناء على المعلومات المقدمة من مصلحة القروض العقارية لدى الوكالة .

### 2- إحصائيات حول عدد ملفات القروض العقارية الممنوحة من طرف بنك BDL لولاية سعيدة و الحجم المالي لها.

سوف نتطرق في هذا الفرع لعدد الملفات التي منحها بنك BDL للأفراد .

جدول رقم (7-3) : يوضح إحصائيات و مبالغ الخاصة بكل نوع من أنواع القروض العقارية الممنوحة من طرف بنك BDL.

البيع على مخطط	الترميم	البناء	سكن اجتماعي تساهمي	
11 ملف = 7840000 دج	02 ملفات = 560000 دج	03 ملفات = 6600000 دج	11 ملف = 7840000 دج	2012
	02 ملفات مرفوضة	03 ملفات مرفوضة		
8 ملفات = 1356000 دج	02 ملفات = 704000 دج	01 ملف = 627000 دج	8 ملفات = 1356000 دج	2013
	6 ملفات مرفوضة	02 ملفات مرفوضة		
02 ملفات = 6.405.840 دج	01 ملف = 663.000 دج	01 ملف = 8.400.000 دج	02 ملفات = 6.405.840 دج	2014
	6 ملفات مرفوضة	02 ملفات مرفوضة		
02 ملفات = 1.537.500 دج	01 ملف = 924.000 دج	01 ملف = 1476000 دج	02 ملفات = 1.537.500 دج	2015
	02 ملفات مرفوضة	01 ملف مرفوض		
03 ملفات = 8.107.000 دج	02 ملفات = 1.041.600 دج	01 ملف = 1.248.000 دج	03 ملفات = 8.107.000 دج	2016
	03 ملفات مرفوضة	02 ملفات مرفوضة		

الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية في البنوك العمومية التجارية لولاية سعيدة .

إجمالي	26 ملف =	7 ملفات =	07 ملفات =	26 ملف =
	25.246.340 دج	18.351.000 دج	3.892.600 دج	25.246.340 دج
		10 ملفات مرفوضة	19 ملف مرفوض	
النسبة التمويل	34,70%	25,22%	5,35%	34,70%

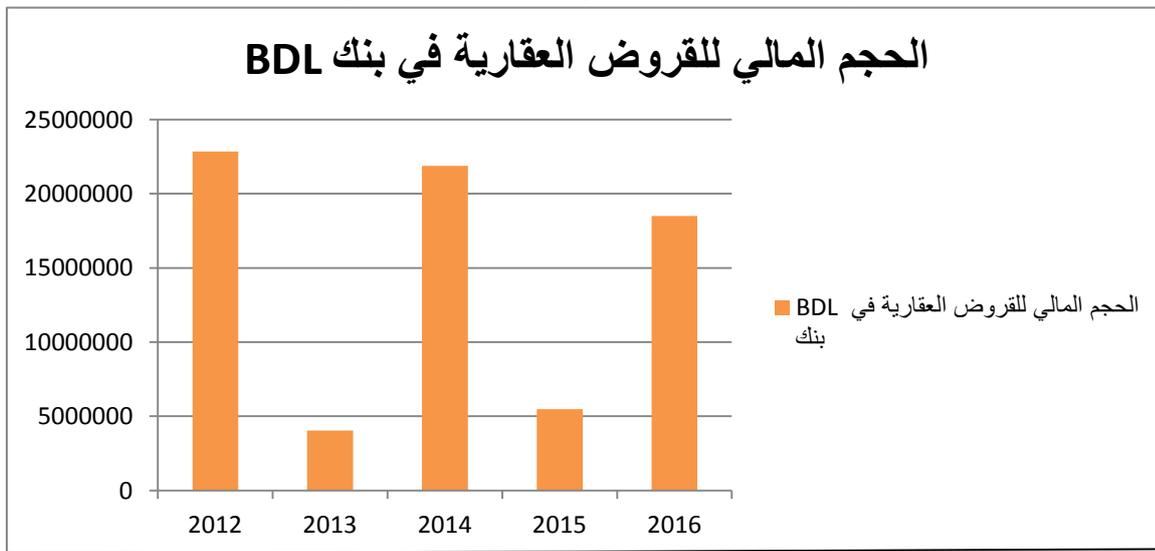
المصدر : من إعداد الطالبتين بناء على المعلومات المتحصل عليها من البنك .

جدول رقم (8-3) : يوضح عدد الملفات الممنوحة من طرف بنك BDL و الحجم المالي لهذه الملفات .

الفترة	إجمالي الملفات	عدد الملفات الممنوحة	عدد الملفات المرفوضة	الحجم المالي (دج)
2012	32	27 ملف	05 ملفات	22.840.000
2013	27	19 ملف	08 ملفات	4.043.000
2014	12	06 ملفات	06 ملفات	21.874.680
2015	09	06 ملفات	03 ملفات	5.475.000
2016	14	09 ملفات	05 ملفات	18.503.600
-2012 2016	94	67 ملف	27 ملف	72.736.280
النسبة	100%	71,27%	28,72%	

المصدر : من إعداد الطالبتين بناء على المعلومات من مدير البنك .

الشكل رقم (2-3) : يوضح تغيرات الحجم المالي للقروض العقارية في بنك BDL.



المصدر : من إعداد الطالبتين بناء على الإحصائيات المقدمة من مدير البنك .

## الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية في البنوك العمومية التجارية لولاية سعيدة .

نلاحظ من خلال الجدول رقم ( 7-3 )، أن نسبة تمويل قرض السكن الاجتماعي التساهمي مساوية لنسبة تمويل قرض بيع على مخطط و التي تقدر ب **34,70%** وهي الأكثر تمويلا مقارنة بالقروض العقارية الأخرى لدى البنك. أما الجدول رقم ( 8-3 ) يبين أن البنك قام بتمويل عدد من الملفات السكنية بنسبة **71,27%** من إجمالي الملفات خلال الفترة 2012-2016 ، و تعتبر سنة 2012 بالنسبة للبنك هي السنة التي منحت فيها أكبر عدد من القروض العقارية و بغطاء مالي كبير .

و من خلال المنحنى، نلاحظ أن الفترة من 2012 - 2016 شهدت تذبذب في الحجم المالي المقدم، ففي 2012 زاد الحجم المالي لزيادة العرض و الذي أدى إلى الزيادة في الطلب، أما في 2013 تراجع في العرض الذي أدى الذي تراجع الطلب على مستوى البنك. و استمر هذا التذبذب إلى غاية 2016.

ثالثا: النتائج المتوصل إليها من بنك **BEA** .

**1-أنواع القروض العقارية الممنوحة من طرف بنك الجزائر الخارجي BEA و شروط الاستفادة منها.**

جدول رقم ( 9-3): يوضح أنواع القروض العقارية لبنك **BEA** وشروط الاستفادة منها.

شروط الاستفادة منها	أنواع القروض العقارية
- حامل للجنسية الجزائرية قاطن أو غير قاطن .	1- قرض شراء مسكن لدى الخاص .
- سن المقترض لا يتجاوز 65 سنة .	2- قرض شراء مسكن ترقيوي جديد .
- بالغ و يتمتع بكل حقوقه .	3- قرض شراء مسكن بيع على مخطط .
- يبرهن على أن لديه أجر منتظم و دائم .	4- قرض لبناء مسكن .
- يمتلك أجر أو دخل صافي مساوي أو أكبر بمرة و نصف من الأجر الوطني المضمون	5- قرض لتوسيع مسكن .
<b>SNMG=18000DA</b>	6- قرض لتهيئة مسكن .
- يتوفر لديه مبلغ شخصي من أجل المساهمة الشخصية.	7- قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي بنسبة فائدة مخفضة .
	8 - قرض لشراء مسكن بيع على مخطط بنسبة فائدة مخفضة .
	9- قرض لبناء مسكن في منطقة ريفية بنسبة فائدة مخفضة .

المصدر: من إعداد الطالبتين بناء على المعلومات المقدمة من مصلحة القروض العقارية لدى الوكالة .

❖ معدلات الفائدة المطبقة من طرف بنك BEA:

- غير المدخرين : 6,25 % - المدخرين : 5,75%.

الوثائق المطلوبة للحصول على قرض عقاري لدى بنك الجزائر الخارجي BEA:

الوثائق العامة :

- 1- ملاً استمارة طلب القرض الخاص بالسكن .
- 2- طلب خطي . 3 - شهادة الميلاد . 4- شهادة الإقامة . 5- نسخة من بطاقة إثبات الهوية .
- 6- شهادة الحالة العائلية أو الشخصية .
- 7- تصريح شرطي بعدم وجود التزامات اتجاه هيئات بنكية أخرى .
- 8- بالنسبة للموظفين : شهادة عمل و كشف الرواتب الأشهر الثلاث الأخيرة .
- 9- بالنسبة لأصحاب الحرف :- تقديم الميزانية الجبائية أو شهادة النشاط C20 .- شهادة عدم الخضوع للضريبة
- شهادة إثبات الوضعية اتجاه صناديق (CNAS-CSNOS-CACOPATH)

الوثائق الخاصة :

جدول رقم (10 - 3) : يمثل الوثائق الخاصة للقروض العقارية لبنك BEA.

الوثائق المطلوبة	نوع القرض
- عقد الملكية موثق ومشهر . - عقد وعد البيع . - شهادة السلبية الخاصة من طرف البنك . - تقرير الخبير المعتمد من طرف البنك . - إثبات حصة المشاركة الشخصية .	1- قرض شراء مسكن لدى الخاص .
- عقد وعد بالبيع . - إثبات حصة المشاركة الشخصية .	2- قرض شراء مسكن ترقيوي جديد . 3- قرض شراء مسكن بيع على مخطط . 8 - قرض لشراء مسكن بيع على مخطط بنسبة فائدة مخفضة .

## الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية في البنوك العمومية التجارية لولاية سعيدة .

<ul style="list-style-type: none"> <li>- عقد الملكية موثق و مشهر .</li> <li>- شهادة السلبية .-رخصة البناء .</li> <li>- شهادة التقدم في الأشغال .</li> <li>-دراسة كمية و تقديرية للأشغال .</li> <li>-مخطط الانجاز .</li> <li>-تقرير الخبير المعتمد من طرف البنك .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>4-قرض لبناء مسكن .</li> <li>5-قرض لتوسيع مسكن .</li> <li>6-قرض لتهيئة مسكن .</li> <li>9- قرض لبناء مسكن في منطقة ريفية بنسبة فائدة مخفضة .</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>-شهادة حجز السكن الجاهز أو على التصاميم صادرة من طرف المرقي العقاري .</li> <li>- شهادة اثبات المشاركة الشخصية .</li> <li>-شهادة الانخراط في صندوق الضمان لانجاز المشروع . FGCIMPI .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>7- قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي بنسبة فائدة مخفضة .</li> </ul>

المصدر: من إعداد الطالبتين بناء على المعلومات المقدمة من مصلحة القروض العقارية لدى الوكالة .

### 2-إحصائيات حول عدد ملفات القروض العقارية الممنوحة من طرف بنك BEA لولاية سعيدة و الحجم المالي لها :

سوف نتطرق في هذا الفرع لعدد الملفات التي منحها بنك الجزائر الخارجي للأفراد .

### جدول رقم (11- 3) : يوضح إحصائيات و المبالغ الخاصة بكل نوع من أنواع القروض العقارية

الممنوحة من طرف بنك BEA : الوحدة : ألف دج

اقتناء سكن	شراء سكن جديد لدى مقاول	شراء سكن لدى الخواص	ترميم	بناء	شراء سكن اجتماعي تساهمي	
19 ملف = 39.186	01 ملف = 577		06 ملفات = 3.733 ملفان مرفوضان	28 ملف = 31.598 01 ملف مرفوض	62 ملف = 99.371	2012
01 ملف = 2.200	-	-	03 ملفات = 5.136	02 ملف = 44.240	29 ملف = 49.590	2013
-	01 ملف = 620	01 ملف = 5.658	01 ملف = 500	02 ملف = 3.800	22 ملف = 31.384	2014

الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية في البنوك العمومية التجارية لولاية سعيدة .

2015	=ملف04 6.190	=ملف 02 3.600	=ملف01 2.000	-	-	02 ملفات = 9.000
2016	-	07 ملفات = 25.120	-	03ملفات = 17.720	-	-
مارس 2017	-	-	-	=ملف01 6.300	-	-
الإجمالي	=ملف117 186535	=ملف41 108358	=ملف11 11369	05ملفات = 29678	02ملفات= 1197	22ملف=50386
نسبة التمويل	48,13%	27,96%	2,93%	7,65%	0,3%	13%

المصدر : من إعداد الطالبين بناء على المعلومات المتحصل عليها من البنك .

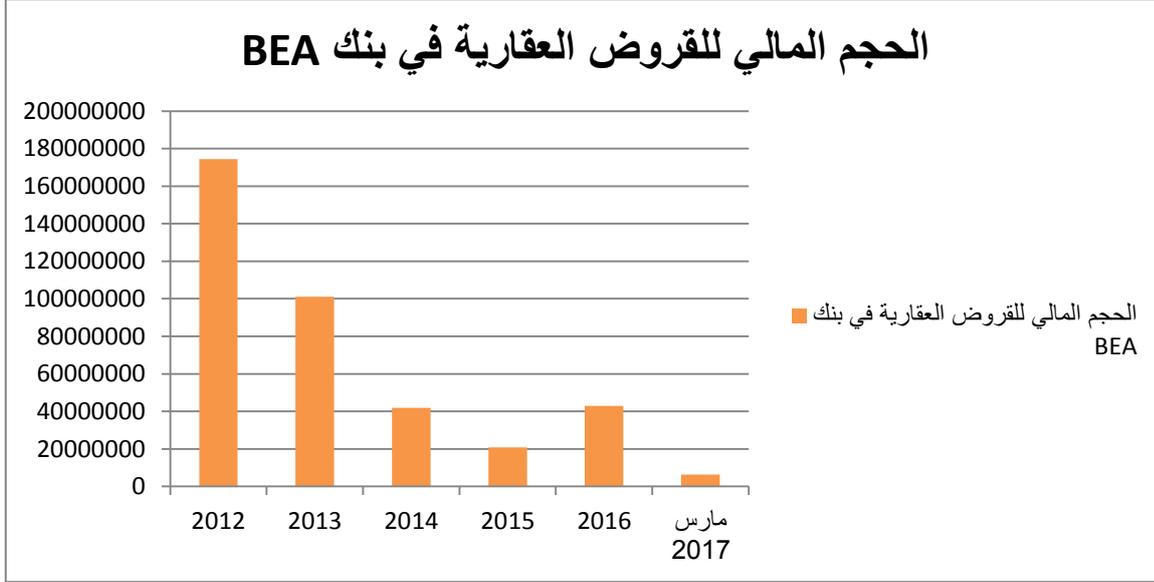
من خلال الجدول رقم (11-3) نلاحظ أن الوكالة مولت قرض شراء سكن اجتماعي تساهمي بنسبة 48,13% أما قرض شراء سكن لدى مقاول فتمويله شبه منعدم .

جدول رقم (12-3) : يوضح عدد الملفات الممنوحة من طرف بنك BEA و الحجم المالي لهذه الملفات .

الفترة	اجمالي الملفات	عدد الملفات الممنوحة	عدد الملفات المرفوضة	الحجم المالي (دج)
2012	121	116 ملف	05 ملفات	174.465.000
2013	36	35 ملف	01 ملف	101.166.000
2014	27	27 ملف	-	41.962.000
2015	9	9 ملفات	-	20.790.000
2016	10	10 ملفات	-	42.840.000
مارس 2017	1	1 ملف	-	6.300.000
المجموع	204	198 ملف	06 ملفات	387.523.000
النسبة	%100	%97,05	%2,94	

المصدر : من إعداد الطالبين بناء على المعلومات المقدمة من مدير الوكالة .

الشكل رقم ( 3-3 ) : يوضح تغيرات الحجم المالي للقروض العقارية في بنك BEA



المصدر: من إعداد الطالبتين بناء على المعلومات المقدمة من مدير الوكالة .

-نلاحظ من خلال الجدول رقم ( 3-12 ) أن بنك الجزائر الخارجي قام بقبول عدد كبير من الملفات سنة 2012 ثم سجلت تراجع ملحوظ في السنوات الموالية نتيجة عدم إقبال المواطنين على اقتناء القروض العقارية من هذا البنك.

- و نلاحظ من خلال الشكل : أن الوكالة سجلت في سنة 2012 أكبر حجم مالي بالنسبة للسنوات الأخرى. و من سنة 2013 كان هناك انخفاض تدريجي بسبب تراجع البنك في تقديم القروض العقارية .

رابعاً: النتائج المتوصل إليها من بنك BNA.

1- أنواع القروض العقارية الممنوحة من طرف البنك الوطني الجزائري BNA و شروط الاستفادة منها:

جدول رقم ( 3-13 ) يوضح أنواع القروض العقارية لبنك BNA و شروط الاستفادة منها:

شروط الاستفادة منها	أنواع القروض العقارية
- سن المقترض لا يتجاوز 70 سنة . - دخل المقترض ثابت و منتظم و يساوي على الأقل مرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون SNMG=18000 DA	-قرض لتهيئة المسكن. -قرض لشراء مسكن جديد جاهز. -قرض لتوسيع مسكن . -قرض لشراء مسكن لدى أحد الأفراد PAP. -قرض لبناء مسكن فردي . -قرض لشراء مسكن ترقوي بصيغة البيع على المخطط

## الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية في البنوك العمومية التجارية لولاية سعيدة .

<p>- سن المقترض لا يتجاوز 70 سنة . - أن يكون له دخل ثابت و منتظم قيمته من مرة إلى 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون . - سعر المسكن أقل أو يساوي 12 مليون دج.</p>	<p>-قرض بنسبة فائدة منخفضة لشراء مسكن جديد جماعي جاهز ( 1% - 3% ) . -قرض بنسبة فائدة منخفضة لبناء مسكن فردي (خاص بمنطقة الجنوب و الهضاب العليا) . - قرض بنسبة فائدة منخفضة لشراء مسكن جماعي بصيغة البيع على المخطط VSP .</p>
<p>- سن المقترض لا يتجاوز 70 سنة . - أن يكون له دخل ثابت و منتظم قيمته من مرة إلى 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون . في حال لجوء المقترض إلى مقترض شريك أو ضامن لا يجب أن يتجاوز مجموع راتبهما معا 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون .</p>	<p>- شراء مسكن ترقيوي بمساعدة LPA .</p>
<p>- سن المقترض لا يتجاوز 70 سنة . - أن يكون له دخل ثابت و منتظم قيمته من مرة إلى 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون .</p>	<p>-قرض بنسبة فائدة منخفضة لبناء مسكن ريفي .</p>

المصدر: من إعداد الطالبتين بناء على المعلومات المقدمة من مصلحة القروض العقارية لدى الوكالة .

### ❖ معدلات الفائدة المطبقة من طرف بنك BNA:

-غير المدخرين : 6,25 % - المدخرين : 5,75% .

### الوثائق المطلوبة للحصول على قرض عقاري لدى بنك الوطني الجزائري BNA:

#### الوثائق العامة :

- 1- طلب قرض وفق نموذج البنك الوطني الجزائري .
- 2- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية سارية المفعول .
- 3- بطاقة عائلية أو بطاقة شخصية حسب الحالة المدنية للمقترض .
- 4- شهادة إقامة سارية المفعول . 5- شهادة ميلاد رقم 12 .
- 6- بالنسبة للأجراء : شهادة عمل حديثة التاريخ و كشوفات الرواتب لثلاث أشهر الأخيرة أو كشف الدخل العام .

## الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية في البنوك العمومية التجارية لولاية سعيدة .

7- بالنسبة للمقاولين الخواص : نسخة عن البطاقة الجبائية .

8- بالنسبة لأصحاب الحرف : آخر تنبيه جبائي و مستخرج ضريبي ساري المفعول ، أو أي وثيقة أخرى تثبت الدخل .

الوثائق الخاصة :

جدول رقم ( 14 - 3): يوضح الوثائق الخاصة بالقروض العقارية لبنك BNA.

شروط مكتملة	نوع القرض
<ul style="list-style-type: none"> <li>-نسخة من عقد ملكية المسكن مسجل و مشهر .</li> <li>-شهادة سلبية الرهن تكون حديثة و لا تتجاوز تاريخها 3 أشهر .</li> <li>-التقدير الكمي و الوصفي لأشغال التهيئة .</li> <li>-التقرير التقييمي للمسكن الصادر عن مكتب دراسات معتمدة .</li> </ul>	-قرض لتهيئة المسكن.
<ul style="list-style-type: none"> <li>-قرار منح المساعدة CNL من طرف الصندوق الوطني للسكن .</li> <li>-عقد البيع على مخطط موثق و مسجل و مشهر .</li> <li>- شهادة الضمان .</li> </ul>	-شراء مسكن ترقوي بمساعدة LPA.
<ul style="list-style-type: none"> <li>-قرار تخصيص المسكن مع ذكر سعر التنازل ، عدد الغرف و العنوان .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-قرض لشراء مسكن جديد جاهز.</li> <li>-قرض بنسبة فائدة منخفضة لشراء مسكن جديد جماعي جاهز.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>-نسخة من عقد ملكية مسجل و مشهر .</li> <li>-شهادة سلبية الرهن تكون حديثة لا تتجاوز 3 أشهر.</li> <li>-التقدير الكمي و الوصفي لأشغال التوسيع.</li> <li>-التقرير التقييمي للمسكن الصادر عن مكتب دراسات معتمدة .</li> <li>-نسخة عن رخصة بناء مسكن سارية المفعول .</li> </ul>	-قرض لتوسيع مسكن .
<ul style="list-style-type: none"> <li>-نسخة من عقد ملكية العقار .</li> <li>-شهادة سلبية الرهن تكون حديثة لا تتجاوز 3 أشهر.</li> </ul>	-قرض لشراء مسكن لدى أحد الأفراد PAP.

الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية في البنوك العمومية التجارية لولاية سعيدة .

<p>أشهر . -التقرير التقييمي للمسكن الصادر عن مكتب دراسات معتمدة .</p>	
<p>- عقد ملكية الأرض أو شهادة حيازة مسجلة و مشهرة . -شهادة سلبية الرهن تكون حديثة لا تتجاوز 3 أشهر . -نسخة عن رخصة بناء مسكن سارية المفعول . -التقدير النسبي و الوصفي لأشغال البناء . -التقرير التقييمي للأرض المخصصة للبناء الصادر عن مكتب دراسات معتمدة .</p>	<p>-قرض لبناء مسكن فردي .</p>
<p>-قرار منح المساعدة CNL من طرف الصندوق الوطني للسكن . - عقد ملكية الأرض أو شهادة حيازة مسجلة و مشهرة . -شهادة سلبية الرهن تكون حديثة لا تتجاوز 3 أشهر . -نسخة عن رخصة بناء مسكن سارية المفعول . -التقدير النسبي و الوصفي لأشغال البناء . -التقرير التقييمي للأرض المخصصة للبناء الصادر عن مكتب دراسات معتمدة .</p>	<p>-قرض بنسبة فائدة منخفضة لبناء مسكن ريفي .</p>
<p>-شهادة الضمان . -عقد بيع على مخطط مسجل و مشهر .</p>	<p>-قرض لشراء مسكن ترقوي بصيغة البيع على المخطط .VSP</p>
<p>- نسخة من عقد ملكية الأرض أو شهادة حيازة مسجلة و مشهرة . -شهادة سلبية الرهن تكون حديثة لا تتجاوز ثلاث أشهر . -نسخة عن رخصة بناء مسكن سارية المفعول .</p>	<p>-قرض بنسبة فائدة منخفضة لبناء مسكن فردي (خاص بمنطقة الجنوب و الهضاب العليا) .</p>

## الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية في البنوك العمومية التجارية لولاية سعيدة .

-التقدير النسبي و الوصفي لأشغال البناء . -التقرير التقييمي للأرض المخصصة للبناء الصادر عن مكتب دراسات معتمدة .	
-عقد بيع على مخطط مسجل و مشهر . -شهادة الضمان .	- قرض بنسبة فائدة منخفضة لشراء مسكن جماعي بصيغة البيع على المخطط VSP .

المصدر: من إعداد الطالبين بناء على المعلومات المقدمة من الوكالة .

### 2- إحصائيات حول عدد ملفات القروض العقارية الممنوحة من طرف بنك BNA لولاية سعيدة و الحجم المالي لها :

سوف نتطرق في هذا الفرع لعدد الملفات التي منحها البنك الوطني الجزائري للأفراد .

جدول رقم ( 3-15 ) : يوضح إحصائيات و المبالغ الخاصة بكل نوع من أنواع القروض العقارية

الوحدة : ألف دج

الممنوحة من طرف بنك BNA:

قرض سكني على مخطط VSP	قرض شراء سكن جديد لدسماول	قرض شراء سكن لدى الخواص	قرض ترميم	قرض بناء	قرض سكتاجتماعي تساهمي LSP	
01ملف=780	-	02 ملف=8.100	-		-	2014
-	01ملف= 7.000	-	-		01ملف= 780	2015
-	02ملف= 10.090	-	03ملفات=5.557	01ملف= 2.000	-	2016
-	ملفين قيد الدراسة	-	-	-	-	2017
01ملف= 780	03ملفات= 17.090	02 ملف=8.100	03ملفات= 5.557	01ملف= 2.000	01ملف= 780	الإجمالي
%2,27	%49,81	%23,61	%16,19	%5,82	%2,27	نسبة التمويل

المصدر : من إعداد الطالبين بناء على المعلومات المتحصل عليها من البنك .

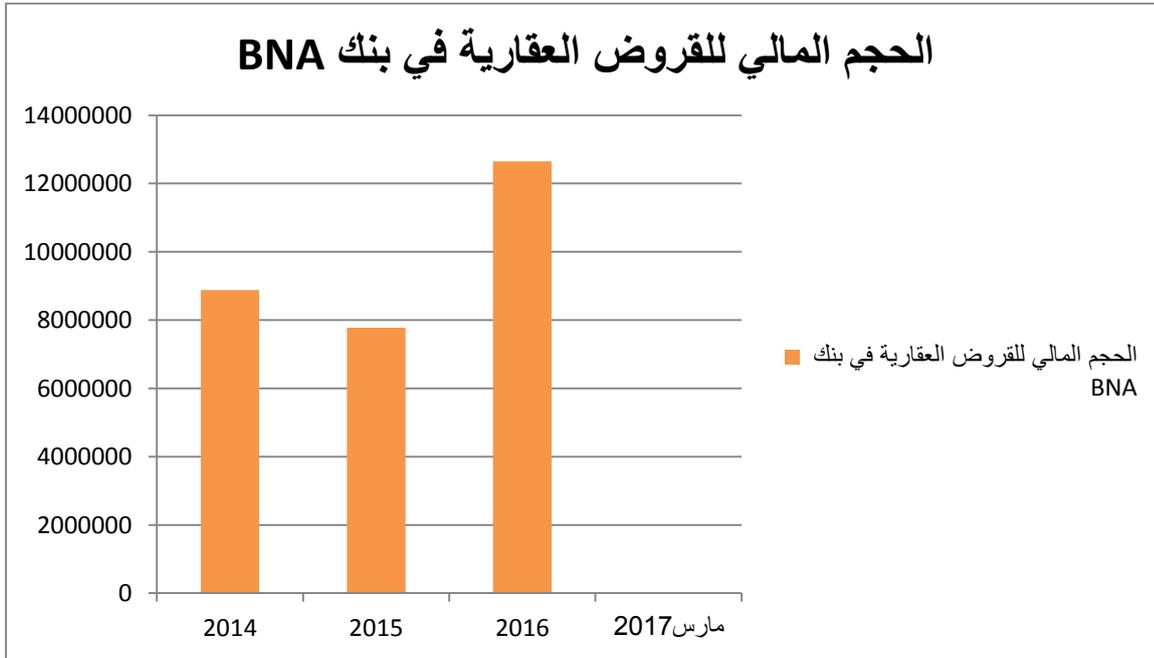
## الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية في البنوك العمومية التجارية لولاية سعيدة .

جدول رقم ( 3-16 ) : يوضح عدد الملفات الممنوحة من طرف بنك الجزائر الخارجي و الحجم المالي لهذه الملفات .

الفترة	عدد الملفات الممنوحة	الحجم المالي الإجمالي (دج)
2014	03 ملفات	8.880.000
2015	02 ملفات	7.780.000
2016	06 ملفات	12.647.010
مارس 2017	02 ملفات للدراسة	-----
2014-مارس 2017	13 ملف	29.307.010
النسبة	100%	

المصدر : من إعداد الطالبتين بناء على المعلومات المتحصل عليها من البنك .

الشكل رقم ( 4-3 ) : يوضح تغيرات الحجم المالي للقروض العقارية في بنك BNA



المصدر : من إعداد الطالبتين بناء على المعلومات المتحصل عليها من البنك .

نلاحظ من خلال الجدول رقم ( 3-15 ) أن الوكالة بدأت منح القروض العقارية سنة 2014 ، أي أنها حديثة التعامل في هذا المجال ، حيث أنها ممولة قرض شراء سكن لدى مقاول بنسبة أكبر قدرت ب 49,81% . أما من خلال الجدول رقم ( 3-16 )، فنلاحظ أن عدد الملفات الممنوحة ضئيلة نوعا ما حيث يقابلها حجم مالي ضعيف و هذا ما نلاحظه في المنحنى رقم ( 4-3 )، و ذلك راجع لعدم معرفة الأفراد بأن الوكالة أصبحت تقدم هذا النوع من القروض .

المطلب الثاني: النتائج المتوصل إليها من CNEP بنك .

1- أنواع القروض العقارية الممنوحة من طرف CNEP بنك و شروط الاستفادة منها.  
جدول رقم (17 - 3) : يوضح أنواع القروض العقارية ل CNEP بنك و شروط الاستفادة منها.

شروط الاستفادة منها .	أنواع القروض العقارية .
- دخل ثابت و مستقر.	1- قرض لشراء سكن لدى الخاص.
- دفعة أولية تمثل الفرق بين القرض و سعر السكن	2- قرض لتوسيع سكن .
و لا يمكن أن تكون مساهمتهم اقل من 10% من	3- قرض لبناء سكن.
سعر السكن.	4- قرض لتهيئة سكن.
	5- قرض لشراء سكن ترقوي.
	6- قرض لشراء سكن اجتماعي تساهمي.
- لا يمكن أن تكون مساهمتهم اقل من 10% من	7- قرض لشراء سكن بيع على مخطط .
سعر السكن.	
- شهادة الضمان.	
- رهن الأرض لصالح CNEP بنك	8- قرض لشراء قطعة ارض لبناء خاص.
- تقدم دفعة أولية.	
- أن لا يتجاوز 35 سنه عند طلب القرض.	9- القرض العقاري شباب.
	10- قرض لكراء سكن .

المصدر : من إعداد الطالبين بناء على المعلومات المقدمة من البنك .

- الوثائق المطلوبة للحصول على قرض عقاري لدى CNEP بنك .

أولا : الوثائق العامة :

و هي الوثائق المطلوبة في جميع القروض الممنوحة من طرف CNEP بنك .

جدول رقم (18 - 3) : يوضح الوثائق العامة لطالبي القرض العقاري من CNEP بنك .

تصريح بالاقتطاع من الحساب للمقترض الذي له حساب جاري بريدي لدى البريد.	استمارة طلب القرض العقاري المقدمة من CNEP بنك .
شهادة الإقامة لأقل من ثلاثة أشهر.	آخر ثلاثة كشوف الأجر بالنسبة للأجراء.
شهادة عمل حديثة بالنسبة للإجراء.	شهادة ميلاد أصلية ( رقم 12).
نسخة من الشهادة العائلية.	نسخة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية .

## الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية في البنوك العمومية التجارية لولاية سعيدة .

كفالة تضامنية ان وجد كفيل .	شيك مشطوب.
السجل التجاري بالنسبة للتجار .	نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي .
الانذار الجبائي الخاص بالسنة الماضية .	شهادة جبائية بوجود نشاط لغير الأجراء.

المصدر : من إعداد الطالبين بناء على المعلومات المتحصل عليها من البنك .

ثانيا: الوثائق الخاصة .

جدول رقم ( 19 - 3 ) : يوضح الوثائق الخاصة لطالبي القرض العقاري من CNEP بنك.

الوثائق الخاصة	القرض
<ul style="list-style-type: none"> <li>- نسخة مصادق عليها من عقد الملكية .</li> <li>- شهادة سلبية للرهن لأخر ثلاثة أشهر.</li> <li>- الكشف الكمي و التقديري للأشغال .</li> <li>- تقرير الخبير .</li> <li>- نسخة من رخصة البناء.</li> </ul>	قرض بناء + قرض توسيع سكن + تهيئة سكن .
<ul style="list-style-type: none"> <li>- نسخة مصادق عليها من عقد الملكية .</li> <li>- شهادة سلبية للرهن جديدة.</li> <li>- تقرير الخبير .</li> </ul>	قرض لشراء سكن قديم + بناء سكن شخصي + شراء قطعة ارض من اجل بناء سكن .
<ul style="list-style-type: none"> <li>- شهادة حجز من طرف المقاول.</li> <li>- قرار الاستفادة من سكن تقدم من طرف المقاول يتضمن سعر و سعة السكن .</li> </ul>	شراء سكن اجتماعي تساهمي .
<ul style="list-style-type: none"> <li>- شراء سكن لدى مقاول ممول من طرف CNEP بنك يجب توفير قرار منح سكن مدون من طرف المقاول يحدد فيه سعر السكن و سعته و عنوانه.</li> </ul>	شراء سكن اجتماعي ترقوي .
<ul style="list-style-type: none"> <li>- شراء سكن لدى مقاولين اخرين يتوفر قرار الاستفادة من سكن تقدم من طرف المقاول يتضمن سعر و سعة السكن .</li> <li>- شهادة تسليم مفتاح السكن مشار فيها تاريخ التسليم و السعر النهائي للسكن.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- عقد بيع فوق المخطط مدون من طرف الموثق.</li> <li>- قرار الاستفادة من سكن تقدم من طرف المقاول</li> </ul>	قرض لشراء سكن وفق بيع على مخطط .

## الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية في البنوك العمومية التجارية لولاية سعيدة .

يتضمن سعر و سعة السكن . - شهادة ضمان يقدمها المقاول مسجلة لدى صندوق الضمان و دعم التعاضدية للمقاولة العقارية أو الضمان .	
---	--

المصدر : من إعداد الطالبين بناء على المعلومات المتحصل عليها من البنك .

### 2- معدلات الفائدة و المدة المطبقة على القروض .

تختلف الفوائد في CNEP بنك بين المقترض الموفر و المقترض الغير الموفر باستثناء قرض الكراء و قرض السكنات التساهمية و فوق المخطط و السكن الترقوي، بحيث تكون مدعمة من طرف الدولة تخص مناطق الجنوب و الهضاب و سنتناول في الجدول التالي الفوائد المطبقة في CNEP بنك.

### الجدول رقم ( 20 - 3 ) : يوضح مدة و معدلات الفائدة للقروض العقارية في CNEP بنك .

نوع القرض .	قيمة القرض .	المعدل المطبق للمقترض الغير موفر .	المعدل المطبق للمقترض الموفر .	مدة القرض + مدة التأجيل .
قرض لشراء سكن لدى الخاص .	90% من قيمة السكن بشرط أن يساهم ب 10% من المبلغ الإجمالي للسكن	6.50%	5.75%	30 سنة و السن الأقصى 70 سنة مع فترة التأجيل 36 شهر .
قرض لتوسيع سكن .	90% من الكشف الكمي و التقديري للأشغال .	6.50%	5.75%	
قرض لبناء سكن .	90% من قيمة السكن بشرط أن يساهم ب 10% من المبلغ الإجمالي .	6.50%	5.75%	30 سنة و السن الأقصى 70 سنة مع فترة التأجيل 6 أشهر .
قرض لتهيئة سكن .	50% من قيمة الضمان .	6.50%	5.75%	

## الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية في البنوك العمومية التجارية لولاية سعيدة .

30 سنة و السن الأقصى 70 سنة مع فترة التأجيل 36 سنة.	%3	%1	%3	%1	90% من قيمة السكن.	قرض لشراء سكن ترقوي.
						قرض لشراء سكن اجتماعي تساهمي.
						قرض لشراء سكن بيع على المخطط.
30 سنة مع فترة تأجيل 12 شهر.	%5.75		%6.50		90% من قيمة السكن يشترط أن يساهم ب 10% من المبلغ الإجمالي.	قرض لشراء قطعة ارض لبناء سكن خاص.
-						%7

المصدر : من إعداد الطالبين بناء على المعلومات المتحصل عليها من البنك .

نلاحظ من خلال الجدول أن معدلات الفائدة المطبقة على المقرض المدخر اقل ب 0.75% من المقرض العادي و هذا يعتبر امتياز و تشجيع على الادخار .

أما فيما يخص القروض المدعمة بفائدة 1% و 3% لدينا :

- اقل أو يساوي 6 مرات الحد الأدنى للأجور أي ما بين 18.000 دج و 108.000 دج يطبق عليه فائدة تقدر ب 1 %.

- أكبر من 6 مرات و اقل أو يساوي 12 مرة الحد الأدنى للأجور ما بين 108.001 دج و 216.000 دج يطبق عليه فائدة تقدر ب 3%.

### ❖ القرض العقاري للشباب .

يقدم CNEP بنك عروض و قروض خاصة بالشباب اللذين لا تتعدى أعمارهم 35 سنة و لديهم دخل ثابت و سنتناول أهم القروض العقارية في الجدول التالي :

الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية في البنوك العمومية التجارية لولاية سعيدة .

جدول رقم (21-3) : يوضح القرض العقاري الشباب .

مدة القرض + فترة التأجيل	معدل الفائدة		قيمة القرض	القروض المقدمة	/
يسدد القرض على مدى 40 سنة - فترة التأجيل تكون 12 شهر لشراء سكن قلم أو جديد و 24 شهر بالنسبة لبناء سكن .	%3	%1	%100	قرض لشراء سكن ترقوي	القرض العقاري الشباب
				قرض لشراء سكن اجتماعي تساهمي	
				قرض لشراء سكن بيع على مخطط	
	%6			قرض لبناء سكن	
				قرض لشراء سكن لدى الخاص	

المصدر: من إعداد الطالبتين بناء على المعلومات المتحصل عليها من طرف البنك .

2- إحصائيات حول عدد ملفات القروض العقارية الممنوحة من طرف CNEP بنك لولاية سعيدة

و الحجم المالي لها.

جدول رقم (22-3) : يوضح إحصائيات و مبالغ الخاصة بكل نوع من أنواع القروض العقارية الممنوحة

من طرف CNEP بنك .

الفصل التطبيقي: دراسة ميدانية في البنوك العمومية التجارية لولاية سعيدة .

الوحدة : مليون دج

قرض لشراء قطعة الارض		قرض ترميم السكن				تمويل الخواص		تمويل سكن اجتماعي تساهمي				تمويل البناء				
		لغير الموفرين		للموفرين		-		لغير الموفرين		للموفرين		لغير الموفرين		للموفرين		
المبالغ	عدد الملفات	المبالغ	عدد الملفات	المبالغ	عدد الملفات	المبالغ	عدد الملفات	المبالغ	عدد الملفات	المبالغ	عدد الملفات	المبالغ	عدد الملفات	المبالغ	عدد الملفات	
12123	08	21889	26	16828	18	52728	36	18636	12	33326	30	22329	35	15129	29	2012
8883	05	15033	18	19868	24	31929	22	21398	17	29379	26	25729	31	19136	23	2013
9978	07	10978	14	15133	19	18636	14	12198	09	22528	19	24398	33	18929	26	2014
12333	09	17929	19	18269	22	23766	17	15333	10	23226	17	30195	27	22128	19	2015
25628	12	19427	21	15339	17	20236	14	10927	07	18275	12	27572	23	19799	15	2016
-	-	2828	03	4266	06	14978	06	-	-	-	-	6728	04	15636	12	مارس 2017
68895	41	88093	101	89703	106	162273	109	78492	55	126734	104	136951	153	110757	124	المجموع
<b>%05,17</b>		<b>%12,73</b>		<b>%13,36</b>		<b>%13,74</b>		<b>%06,93</b>		<b>%13,11</b>		<b>%19,29</b>		<b>%15,63</b>		نسبة
<b>%05,17</b>		<b>%26,10</b>				<b>%13,74</b>		<b>%20,05</b>				<b>%34,93</b>				

المصدر : من إعداد الطالبين بناء على المعلومات المتحصل عليها من طرف البنك





## الفصل التطبيقي : دراسة ميدانية في البنوك العمومية التجارية لولاية سعيدة .

جدول رقم (23-3) : يوضح عدد الملفات الممنوحة من طرف CNEP بنك و الحجم المالي لهذه الملفات .  
الوحدة : مليون دج

الفترة	عدد الملفات الممولة	الحجم المالي
2012	194	192997
2013	166	171305
2014	141	132778
2015	140	163179
2016	121	157203
مارس 2017	31	44436
المجموع	793	861898

المصدر : من إعداد الطالبتين بناء على المعلومات المتحصل عليها من البنك .

نستنتج من خلال الجدول رقم (22-3) أن نمط الوكالة في تمويل السكن يركز على عدة أشكال و هي القروض من أجل البناء ، و القروض لتمويل سكن اجتماعي تساهمي ، و كذلك قروض لتمويل الخواص ، و قروض ترميمية و أخرى قروض لشراء قطعة أرض . حيث نجد أن تمويل قروض من أجل البناء هو أول ما بدأت به الوكالة و باشرت عملية التمويل من خلاله ، حيث يمثل **34,93%** من إجمالي التمويلات خلال هذه الفترة، أما فيما يتعلق بتمويل سكن اجتماعي تساهمي فقد حققت الوكالة نسبة **20,05%** من مجموع التمويلات لهذه الفترة .

ونلاحظ أن سنتي 2012 و 2013 هما السنتين اللتين عرفنا تطورا كبيرا في هذا المجال و هذا راجع للعوامل التالية: - الإسراع في نمط انجاز المساكن الاجتماعية التساهمية .

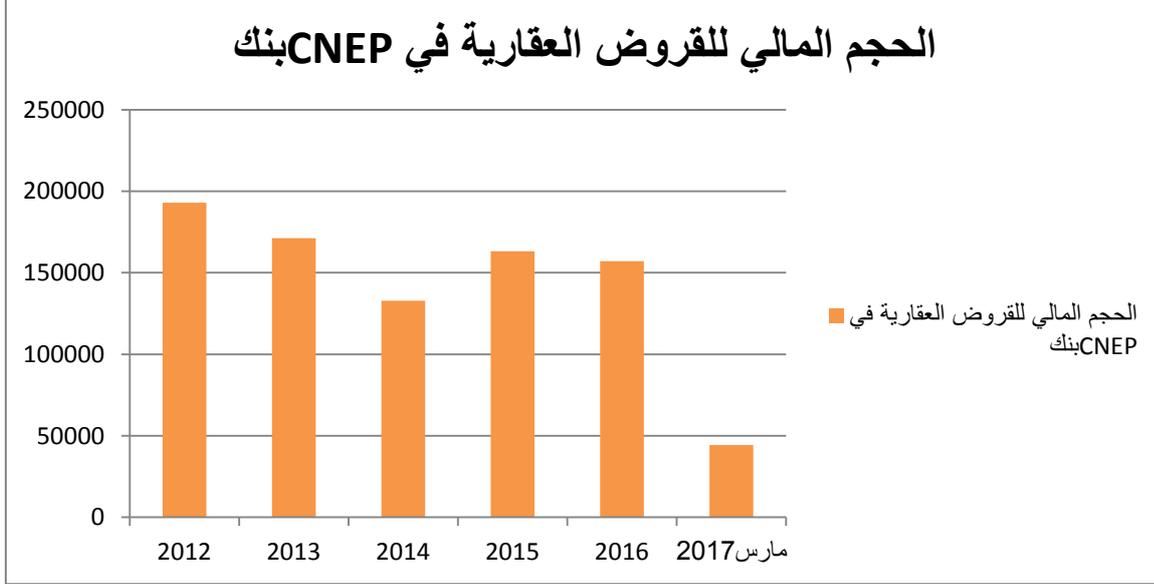
-التخفيض في فترة الدفع .

- تسهيل كل العمليات المتعلقة به .

أما فيما يتعلق بتمويل الخواص فقد حققت الوكالة نسبة **13,74%** تعتبر ضعيفة نوعا ما بالنسبة للتمويلات الأخرى ، و هذا راجع إلى أن بيع المساكن المنحزة من مسؤولية CNEP بنك و ليست من مسؤولية المؤسسة الكلفة بالانجاز ، ليتم استرداد المبالغ المقترضة عن طريق المبيعات فقط ، كما أن العملاء يجب أن تتوفر فيهم بعض الشروط مثل أن يكونوا مدخرين لديه لمدة لا تقل عن 3 سنوات و بهذا تحمل CNEP بنك جميع المخاطر المالية المتعلقة بالترقية العقارية . أما فيما يتعلق بقرض لشراء قطعة أرض فنلاحظ أن هذا النوع من القروض ذو نسبة ضعيفة جدا و التي تقدر بنسبة **05,17%** و هذا نتيجة عدم رغبة الأفراد في شراء الأراضي . و من خلال الجدول رقم (23-3) ، نلاحظ أن CNEP بنك قامت بقبول جميع الملفات و هذا دلالة على رغبة الوكالة في تنمية و تسيير هذا القطاع بحيث كانت سنة 2012 هي الأكثر تمويلا للقروض العقارية .

الشكل رقم (5-3) : يوضح تغيرات الحجم المالي للقروض العقارية في CNEP بنك

الوحدة : مليون دج.



المصدر : من إعداد الطالبتين بناء على المعلومات المقدمة من طرف البنك .

نلاحظ من خلال الشكل رقم (5-3) ، أن هناك تذبذب في الحجم المالي ، بحيث أن سنة 2012 مولت الوكالة أكبر قدر من الملفات بأكثر حجم مالي قدر ب 192997 مليون دج .

**المطلب الثالث: دراسة حالة لملف زبون من CNEP بنك .**

الإجراءات المتبعة في منح القرض العقاري لزبون في CNEP بنك لولاية سعيدة لسنة 2014.

1-نوع القرض : بناء سكن ذو طابق أرضي و طابق أول .

2-تقديم الملف : الشكل رقم ( 6-3 ) يوضح الملف المطلوب من الزبون في بنك CNEP .

- طلب القرض .
- شهادة إقامة .
- شهادة ميلاد .
- الحالة العائلية.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية .
- نموذج الدخل و شهادته.
- تصريح CNAS بالنسبة للموظفين لدى الخواص.
- شهادة السلبية .
- شهادة التقاعد (المتقاعدين).
- شهادة الفوائد بالنسبة للمدخرين.
- السجل التجاري (التجار).
- شيك مشطوب.
- نسخة من الملكية مسجلة و مشهرة .
- رخصة بناء .
- تقرير الخبير .

المصدر : من إعداد الطالبتين بناء على المعلومات من ملف الزبون.

## الفصل التطبيقي : دراسة ميدانية في البنوك العمومية التجارية لولاية سعيدة .

### جدول رقم ( 24- 3 ) يوضح معلومات حول الزبون .

الاسم X	اللقب Y
تاريخ الازدياد: 1964/09/25.	المهنة : موظف .
الحالة العائلية: متزوج.	نوع القرض المطلوب : بناء سكن .
مبلغ القرض المطلوب : 8000000 دج.	الدخل الشهري: 105000 دج

المصدر : من إعداد الطالبين بناء على المعلومات من ملف الزبون.

### جدول رقم ( 25- 3 ) يوضح المعلومات حول ملكية الأرض.

الموقع : سعيدة .	نوع القيام : الطابق الأرضي .
مساحة الأرض: 300 م <sup>2</sup> .	المساحة المبنية : 200 م <sup>2</sup> .
المساحة الغير مبنية : 100 م <sup>2</sup>	المساحة المخصصة للسكن : 140 م <sup>2</sup> .

المصدر : من إعداد الطالبين بناء على نموذج من تقرير الخبير.

بعد تقديم الخبير للتقرير التقني حول الأرض ،تقوم مصلحة القروض العقارية للبنك بإعداد دراسة مالية للملف و ذلك من خلال القيام بالعمليات الرياضية التالية:

❖ **مدة القرض :** حيث يتم حساب المدة على أساس السن الأقصى و هو 70 سنة . و هو كالتالي:

$$70 - 50 = 20 \text{ سنة .}$$

❖ **الدخل الصافي :** 85000 دج.

❖ **المساهمة الشخصية :** 10 % من مبلغ القرض .

$$10\% * 800000 = 80000 \text{ دج.}$$

❖ **المبلغ المتبقي الذي يتم تمويله من طرف CNEP بنك:**

$$800000 - 80000 = 720000 \text{ دج.}$$

❖ **معدل الفائدة المطبق على القرض (الزبون مدّخر لدى البنك ) 5,75%:**

$$720000 * 5,75\% = 414000 \text{ دج.}$$

❖ **المبلغ الواجب تسديده من طرف الزبون (مبلغ القرض + الفوائد):**

$$720000 + 414000 = 761400 \text{ دج.}$$

❖ **الاقتطاع الشهري :** يتم الاقتطاع من الدخل الصافي شهريا بمعدل 38 % (على حسب رغبة الزبون ):

$$85000 * 38\% = 32300 \text{ دج.}$$

❖ **الاقتطاع السنوي:** 32300 \* 12 = 387600 دج.

الاقتطاع خلال 20 سنة (مدة القرض): 387600 \* 20 = 7752000 دج.

**المبحث الثالث : دراسة مقارنة بين مساهمة CNEP بنك و باقي البنوك العمومية في**

**تمويل القطاع السكني.**

سنحاول في بداية هذا المبحث دراسة مقارنة بين البنوك العمومية فقط، ثم يليها دراسة مقارنة بين البنوك العمومية وCNEP بنك . و في الأخير سنتطرق لهم الصعوبات التي تواجهها البنوك في مجال تمويل السكن .

**المطلب الأول : دراسة مقارنة بين البنوك العمومية CPA ، BEA ، BNA و BDL .**

جدول رقم ( 26 - 3 ) : يوضح مقارنة أنواع القروض العقارية و الحجم المالي لها لدى كل بنك من بنوك العمومية .  
الوحدة : دينار جزائري.

BDL	BNA	BEA	CPA	
08ملفات ممولة 19 ملف مرفوض 3.892.600	03ملفات ممولة ----- 5.557.010	11ملف ممول 02 ملفات مرفوضة 11.369.000	18 ملف ممول ----- 26.650.000	الترميم
07ملفات ممولة 10 ملفات مرفوضة 12.411.000	01ملف ممول ----- 2.000.000	41ملف ممول 01 ملف مرفوض 108.358.000	09ملفات ممولة 03 ملفات مرفوضة 27.250.000	البناء
26ملف ممول ----- 652.369.100	01ملف ممول ----- 780.000	117ملف ممول 01 ملف مرفوض 186.535.000	131ملف ممول 02 ملفات مرفوضة 183.400.000	سكن اجتماعي تساهمي
-----	02ملفات ممولة ----- 8.100.000	05ملفات ممولة ----- 29.678.000	01ملف ممول 01 ملف مرفوض 12.300.000	شراء سكن لدى الخواص
-----	03ملفات ممولة ----- 17.090.000	02ملفات ممولة ----- 1.197.000	-----	شراء مسكن جديد لدى مقاول

## الفصل التطبيقي : دراسة ميدانية في البنوك العمومية التجارية لولاية سعيدة .

26ملف ممول ----- 652.369.100	01ملف ممول ----- 780.000	-----	-----	البيع على مخطط VSP
		22ملف ممول 02 ملفات مرفوضة 11.369.000		اقتناء سكن

المصدر : من إعداد الطالبين بناء على الوثائق المتحصل عليها من جميع البنوك .

نلاحظ من خلال الجدول رقم (26 - 3) أن :

- 1-قرض الترميم : يعتبر بنك CPAالبنك الذي مول أكبر عدد من الملفات قدرت ب 18 ملف بحجم مالي قدره 26650000دج .
- 2-قرض البناء : مول هذا القرض من طرف بنك BEA بحجم مالي كبير و الذي قدر 108358000دج ل 41 ملف .
- 3-قرض لشراء سكن اجتماعي تساهمي : احتل بنك CPAالصدارة في منح عدد كبير من الملفات المتعلقة بهذا النوع من القروض (131 ملف) بحجم مالي قدر ب 183400000دج .
- 4-قرض شراء سكن لدى الخواص : لم يحظى هذا القرض بطلب كبير من طرف الأفراد ، بحيث بنكBEA قام بتمويل عدد ضئيل جدا من الملفات و التي تقدر ب05 ملفات بحجم مالي يبلغ 29678000دج . ويعتبر في نفس الوقت البنك الذي احتل الصدارة في تمويل هذا النوع بالنسبة لبنك CPA و بنك BNA و لم يحظى بنك BDLبفرصة تمويل هذا النوع .
- 5-قرض لشراء سكن جديد لدى مقاول : لم يكن هناك إقبال من طرف الأفراد لاقتناء هذا القرض ، فبنك BNA مؤل 03 ملفات فقط بحجم مالي 17090000دج .
- 6-قرض لشراء سكن بيع على مخطط: لا يوجد تعامل كبير بهذا القرض فبنك CPA و بنكBEA لم يحضوا بفرصة تمويل قروض من هذا النوع .على غرار بنك BDLالذي مؤل 26 ملف بحجم مالي قدر ب 652369100دج .
- 7-قرض لاقتناء سكن : لا يتم التعامل بهذا القرض من طرف كل من بنك CPAو BNAو BDL ، فبنك BEA هو وحده الذي يتعامل به حيث مؤل 22ملف ب 11369000دج .

الفصل التطبيقي : دراسة ميدانية في البنوك العمومية التجارية لولاية سعيدة .

المطلب الثاني : دراسة مقارنة بين CNEP بنك و البنوك العمومية CPA ،BEA ،BNA وBDL .

جدول رقم ( 27- 3 ) : يوضح مقارنة بين CNEP بنك و باقي البنوك العمومية CPA ،BEA ،BNA وBDL .

الوحدة : دينار جزائري .

النسبة تمويل باقي البنوك للقرض	باقي البنوك العمومية (CPA ;BNA ;BDL ;BEA)	نسبة تمويل CNEP للقرض	CNEP	
%0,03	47468610	%99,97	177796000000	قرض الترميم
%0,07	150019000	%99,93	247708000000	قرض البناء
%0,50	1023084100	%99,50	205226000000	قرض لشراء سكن اجتماعي تساهمي
%0,04	50078000	%99,96	162273000000	قرض لشراء سكن لدى الخواص
%100	18287000	%0	-----	قرض لشراء سكن جديد لدى مقاول
%100	653149100	%0	----- -	قرض بيع على مخطط
%100	11369000	%0	-----	اقتناء مسكن
%0	-----	%100	68895000000	قرض لشراء قطعة أرض
%0,23	1953454810	%99,77	861898000000	الإجمالي

المصدر: من إعداد الطالبتين بناء على الإحصائيات المقدمة من طرف البنوك .

الفصل التطبيقي : دراسة ميدانية في البنوك العمومية التجارية لولاية سعيدة .

جدول رقم ( 28-3 ) : يوضح أهم الشروط و الخصائص المتعلقة بالقروض العقارية المعروضة من قبل CPA ,BDL,BEA,BNA,CNEP لسنة 2017 .

البنك	CNEP	CNEP Jeune	CPA	BEA	BDL	BNA
نسبة تمويل البنك للقروض	%90	100%	80%	%90	80%	%90
السن الأقصى	75 سنة	35 سنة	70 سنة	70 سنة	70 سنة	70 سنة
معدل الفائدة	%6,50 %5,75	1 % ، 3 % مدعم من طرف الدولة	%6,25 %5,75	%6,25 %5,75	%6,25 %5,75	%6,25 %5,75
قيمة المساهمة الشخصية	10%	0%	20%	10%	20%	10%
مدة القرض	30 سنة	40 سنة	30 سنة	30 سنة	30 سنة	30 سنة
المدة المستغرقة لمعالجة الملفات	شهر واحد كأقصى حد	شهر واحد كأقصى حد	15 يوم كأقصى حد	15 يوم كأقصى حد	شهر واحد كأقصى حد	15 يوم كأقصى حد
الدخل الأدنى (دج)	18.000 دج	18.000 دج	18.000 دج	18.000 دج	18.000 دج أو 2000 €	18.000 دج
الضمانات المطلوبة	رهن عقاري من الدرجة الأولى للسكن الممول+ الكفالة أو الشريك للسكن الممول	رهن عقاري من الدرجة الأولى للسكن الممول+ الكفالة أو الشريك للسكن الممول	رهن عقاري من الدرجة الأولى للسكن الممول			
مدة السماح قبل بداية التسديد	6 أشهر لشراء سكن ترقوي 36 شهر للبناء	سنة لشراء شقة سنتين للبناء	3 أشهر	سنة	6 أشهر لشراء سكن و الترميم سنة للبناء	6 أشهر على الأكثر

المصدر: من إعداد الطالبين بناء على المعلومات المقدمة من طرف البنوك.

## الفصل التطبيقي : دراسة ميدانية في البنوك العمومية التجارية لولاية سعيدة .

من خلال الجدول رقم (27 - 3) ، نلاحظ و بوضوح سيطرة **CNEP** بنك على سوق القروض العقارية الممنوحة للأفراد الخاصة بولاية سعيدة ، بنسبة **99,77%** في حين تقتسم باقي البنوك العمومية **CPA BDL, BEA, BNA** الحصة السوقية المتبقية تقدر ب **0,23%** .

و نلاحظ أيضا أن خلال فترة من 2012 إلى غاية مارس 2017 أن **CNEP** بنك قام بمنح قروض عقارية بمبالغ تفوق المبالغ التي تمنحها باقي البنوك العمومية المجتمعة. حيث نلمس وجود مبالغ كبيرة لتمويل قرض البناء في **CNEP** بنك المقدرة ب 247708000000 دج بالمقارنة مع مبالغ القروض العقارية الأخرى الممولة من طرفه أما بالنسبة لباقي البنوك العمومية فنلاحظ أن قرض لشراء سكن اجتماعي تساهمي مؤل بأكبر مبلغ مالي قدر ب 1023084100 دج ، مقترنة بالقروض العقارية الممنوحة من طرفها .  
و يرجع سبب سيطرة **CNEP** بنك على سوق القروض العقارية :

✚ التجربة و الخبرة الواسعة في هذا المجال نتيجة اطلاعه على هذه المهمة منذ نشأته سنة 1964.

أما بالنسبة لباقي البنوك العمومية **BDL، BNA ، BEA، CPA** فعدم سيطرتها على سوق القروض العقارية يرجع إلى:

✚ حداثة التجربة .

✚ نقص وسائل الإشهار لتعريف بالنشاط الجديد (**BNA**) .

✚ نقص وسائل و آليات تسيير الأخطار القروض العقارية .

✚ محدودية مواردها المالية التي لا تسمح لها بالتوسع في هذا النشاط.

نلاحظ من خلال الجدول رقم ( 28 - 3 ) ، إن الشروط و الخصائص المتعلقة بالقروض العقارية المعروضة من قبل **CNEP** بنك و باقي البنوك العمومية متقاربة جدا، بحيث لا يوجد اختلاف كبير فيما بينها، و بالرغم من ذلك تبقى مساهمة باقي البنوك العمومية في تمويل قطاع السكن في ولاية سعيدة محتشمة مقارنة ب **CNEP** بنك.

المطلب الثالث : الصعوبات التي تواجهها البنوك العمومية في مجال تمويل السكن .

تواجه البنوك العمومية عدة مشاكل في تمويلها للسكن نذكر أهمها فيما يلي :

1-مشكل الأراضي :

يعتبر من أكبر المشاكل التي تعاني منها البنوك، نتيجة للفوضى المتعلقة بعدم احترام القوانين و نقص الشفافية في المبادلات العقارية و القيام بعمليات المضاربة و استغلال الأراضي الزراعية مما يؤثر على أسعار البيع بحيث تصبح غير خاضعة لآلية العرض و الطلب.

2-إشكالية عقود الملكية :

تعتبر تابعة لمشكل الأراضي بحيث أن أغلب المتعهدين العقاريين الخواص لا يملكون عقود تثبت ملكيتهم لأراضي البناء و بالتالي تكون ملكية المساكن غير موثقة ( رسمية) ، و حتى إذا أرادوا الحصول على عقود ملكية فردية فهذا يتطلب اجراءات و وقت طويل مما يؤدي الى بيع المساكن المنجزة قبل تجهيز عقود البيع و هذا ينعكس سلبا على البنوك لما لها من أثر على النوعية و المصدقية القانونية للضمانات التي يعرضها المقترض على البنك .

3-تحصيل رهونات العقارية :

يمثل الرهن العقاري من الدرجة الأولى الضمان الرئيسي الذي يعتمد عليه البنك في اطار تمويل السكن ، غير أنه لا يمكن التحكم فيه بشكل كبير لأنه يتميز بسوء التسيير حيث أن عملية الرهن تتطلب آجال طويلة ، حتى في حالة توفر عقود ملكية رسمية لهذا فإن عملية الرهن تؤدي حتما إلى تأخير تنفيذ قرارات العدالة لصالح البنك .

4-إن أسعار السكن في الجزائر تعرف تزايد مستمر في قيمتها مقارنة بدخل الأفراد و من هنا يجد البنك صعوبة في تحديد قيمة القروض الموجهة لتمويل السكنات .

5-تواجه البنوك خطر عدم ملاءة المقترض اتجاهها ، نظرا لوجود فرق كبير بين أسعار السكنات الموجهة للبيع و المقدرة المالية للاستدانة من طرف الأفراد .

6-بسبب ارتفاع تكلفة إعادة التمويل الرهني و نقص الموارد طويلة الأجل لدى البنوك العمومية أصبح لا يُسمح لها بالأخذ على عاتقها التزامات ذات مبالغ و آجال طويلة .

### خاتمة الفصل :

من خلال الدراسة التطبيقية قمنا بتسليط الضوء على أنواع القروض العقارية الممنوحة من طرف **CNEP, BNA, BEA, BDL, CPA** الخاصة بولاية سعيدة و الشروط المطلوبة لها، حيث لاحظنا من خلال المقارنة بينهم وجود تقارب كبير في التسهيلات الممنوحة للمقترضين و أن بنوك **BNA, BEA, BDL, CPA** تطبق نفس معدلات الفائدة على جميع أنواع القروض العقارية الممنوحة من قبلها و ذلك بالنسبة للمدخرين و لغير المدخرين ، أما **CNEP** بنك تطبق معدل فائدة خاص بها الذي يتغير على حسب نوع القرض العقاري الممنوح و كذلك بالنسبة للمدخرين و الغير مدخرين ، و مع التطلع على مختلف الإحصائيات لجميع البنوك سابقة الذكر نلاحظ أن **CNEP** بنك مولت قطاع السكن في ولاية سعيدة بحجم مالي كبير مقارنة مع البنوك الأخرى و الذي قدر بـ **861.898** مليار دينار جزائري خلال الفترة الممتدة من 2012 الى غاية مارس 2017 ، أما الحجم المالي الخاص ببنوك **BNA ,BEA, BDL, CPA** قدر بـ **1.953.454.810** دينار جزائري لنفس الفترة ، أي بفارق كبير الذي قدر بـ **859.944.545.190** دينار جزائري .

ثم تطرقنا لدراسة ملف زبون لدى **CNEP** بنك الذي اقترض مبلغ **8000000** دينار جزائري من أجل بناء سكن . و في الأخير أعطينا صورة شاملة لمختلف الصعوبات التي تواجهها هذه البنوك في الجزائر بصفة عامة و بصفة خاصة في ولاية سعيدة على حسب المعلومات المتحصل عليها من مدراء البنوك .



يحتل قطاع السكن مكانة معتبرة ضمن استراتيجية التنمية الاجتماعية و الاقتصادية ، حيث أعطت الجزائر أهمية كبرى لهذا القطاع خاصة في العشرية الأخيرة، بعد فشل السياسة السكنية في فترة ما قبل الاصلاحات على الرغم من المحاولات و الجهود التي بذلتها السلطات في كل مرة .

و بعدها انتهجت الدولة سياسات سكنية بعد الاصلاحات متضمنة عدة برامج سكنية لانجاز مختلف أنواع السكنات . و في السنوات الأخيرة كانت البرامج الخماسية هي المعمول بها من طرف السلطات التي خصصت لها أظرفة مالية ضخمة لإنجاحها ، و ذلك من أجل التقليل و الحد من تفاقم ازمة السكن، التي تزداد يوما بعد يوم نتيجة ارتفاع معدلات النمو السكاني و سوء توزيع السكنات الاجتماعية بالإضافة إلى قلة الموارد و الإمكانيات المالية، علما بأن الاستثمار في مجال السكن يحتاج إلى مساهمة فعالة للبنوك التجارية العمومية الجزائرية من خلال منحها للقروض العقارية بمختلف أنواعها و التي تتماشى مع رغبات و القدرات المالية للأفراد، و التي بدورها تساهم في انعاش هذا القطاع الحساس .

و من خلال البحث الذي حاولنا فيه تقييم دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر بصفة عامة ، و ولاية سعيدة بصفة خاصة من خلال دراستنا للإحصائيات و البيانات و المعلومات المقدمة من طرف البنوك العمومية التجارية لولاية سعيدة المتمثلة في CPA،BEA،BDL،BNA،و CNEP-بنك ، حاولنا اختبار مدى صحة الفرضيات التي سقناها على النحو التالي :

- ✓ الفرضية الأولى: تشير صحتها أن الجزائر أولت اهتمام كبير بقطاع السكن من الجانب الاقتصادي و الاجتماعي و السياسي.
- ✓ الفرضية الثانية : من خلال التقديرات المتحصل عليها أثبتنا صحة الفرضية بحيث أن الخطيرة السكنية الجزائرية ستعرف مستقبلا ارتفاعا في احتياجاتها و ذلك بتناقص وتيرة الأشغال .
- ✓ الفرضية الثالثة: تتمحور صحة الفرضية على أن التمويل السكني يحقق قفزة نوعية في المجال الاقتصادي، و ذلك من خلال الارتباط الوثيق بين قطاع السكن و النشاطات الاقتصادية الأخرى كالتشغيل، الانتاج... الخ.
- ✓ الفرضية الرابعة : للبنوك التجارية العمومية لولاية سعيدة دور في تمويل القطاع السكني و ذلك من خلال منح القروض العقارية ،بحيث كل بنك له نسبة معينة في تمويل هذا القطاع.

النتائج المتوصل إليها من الجانب النظري :

- نستنتج من خلال دراستنا أن ما كان مسطر له من طرف الدولة بعيد كل البعد عن الواقع العملي المعاش، حيث أن هاجس مشكل السكن ما زال يعاني منه المواطن الجزائري خاصة مع ارتفاع عدد الأفراد في السكن الواحد ، وتفاقم ظاهرة البيوت القصديرية، و هذا دلالة على أن البرامج الخماسية لم تحقق الهدف المرجو منها بصفة كاملة لأنه كان من المفترض في بداية سنة 2015 أن يتم القضاء بشكل نهائي على المساكن القصديرية و البيوت المهشة ، و في سنة 2018 من المفترض أن تقضي الدولة على أزمة السكن نهائيا و تشجع الحظيرة السكنية بمختلف صيغ السكنات ، حسب التقديرات المستقبلية التي قمنا بالتطرق إليها سابقا و التي تبين أن هناك عجز كبير في القطاع السكني و هذا بسبب تباطؤ وتيرة إنجاز السكنات و عدم الالتزام بالمواعيد المحددة من أجل تسليم المشاريع السكنية .
- بعد عجز الدولة و شركاتها الوطنية في بناء السكنات المقررة بنوعية جيدة ، لجأت السلطات الى الاستعانة بالشركات الأجنبية لانجازها ، مما أدى الى خروج رؤوس أموال بالعملة الصعبة ، بالاضافة الى زيادة حدة أزمة البطالة في الجزائر، و هذا ادى الى ابطال فعالية دور التمويل السكني في الاقتصاد الجزائري.

النتائج المتوصل إليها من خلال دراستنا الميدانية للبنوك العمومية التجارية لولاية سعيدة :

- المراقبة المستمرة من طرف البنوك للأموال المقدمة للأفراد .
- تفرض البنوك العمومية التجارية شروط و معايير دقيقة للحصول على القروض العقارية بمختلف أنواعها .
- الدقة في دراسة ملفات طلب القروض خاصة الضمانات .
- التأكد من صحة المعلومات و البيانات المقدمة من طرف الزبائن مع التحقق من مصدرها .
- مساهمة الدولة بمبلغ مالي معين من أجل مساعدة الأفراد على اقتناء السكنات .
- إن خبرة عملاء الوكالة في تمويل السكن ساعد على التسيير الحسن للقروض العقارية.
- بالرغم من التقارب الكبير في التسهيلات و الشروط و أنواع القروض العقارية و خصائصها الممنوحة من طرف البنوك العمومية الا أن CNEP - بنك تبقى مسيطرة على هذا السوق في ولاية سعيدة بنسبة كبيرة جدا و المقدرة ب **99,77%** مقارنة مع نسبة باقي البنوك العمومية CPA ، BEA ، BNA و BDL المتمثلة في **0,23%** ، و نفس الأمر ينطبق على الحجم المالي للقروض العقارية الممنوحة من طرف CNEP بنك بحيث كان أكبر من الحجم المالي الإجمالي للقروض العقارية الممنوحة من طرف باقي البنوك العمومية ( CPA ، BEA ، BNA و BDL ) بفارق قدره **859.944.545.190** دج أي بنسبة **99,54%**.
- يرجع سيطرة CNEP بنك على تمويل القطاع السكني بسبب تعود المواطنين بشكل كبير على اقتناء القروض العقارية منه ، و أيضا لقدم نشاطه في هذا المجال .

## قائمة المصادر و المراجع

أولا : المصادر و المراجع باللغة العربية .

• الكتب :

- 1- عبد القادر بلطاس ، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر ، الطبعة الثانية ، الجزائر 2007 .
- 2- عبد القادر بلطاس ، الاقتصاد المالي و المصرفي ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2001
- 3- محمد علي بيضون ، مقدمة العلامة ابن خلدون ، دار الكتاب العلمية ، بيروت ، لبنان ، 2000 .
- 4- إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، اقتصاديات الإسكان، مطبعة الرسالة، الكويت، 1974 .
- 5- ب. محمد سويلم، إدارة المصارف التقليدية و المصارف الإسلامية ، دار الطباعة الحديثة ، القاهرة مصر، 1987 .
- 6- الدكتور السيد عبد العاطي السيد، علم الاجتماع الحضري ، الجزء الثاني ، الدار الجامعية للطبع و النشر و التوزيع ، الإسكندرية ، 2000.
- 7- علي عطار ، التنمية الاقتصادية و البشرية ، طبعة الأولى ، دار العلوم العربية للطباعة و النشر ، بيروت لبنان ، 2005 .
- 8- الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2001 .
- 9- نور الدين مناصري، سياسة السكن في الجزائر، دار الهدى ، الجزائر ، سنة مجهولة .
- 10- منير إبراهيم الهندي ، إدارة البنوك التجارية "مدخل اتخاذ القرارات" ، الطبعة الثالثة ، دار المعرفة الجامعية بلد النشر مجهول ، 1996 .

• البحوث الجامعية :

- 1- بن يحي محمد ، واقع السكن في الجزائر و إستراتيجية تمويله ، اطروحة دكتوراه ، جامعة أبي بكر بالقائد تلمسان 2011 -2012.
- 2- بوخاري جمال الدين ، إصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر (2001-2015) ، مذكرة ماستر ( غير منشورة ) ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، 2014/2015.

- 3- عيسى بوراوي ، دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر ، رسالة ماجستير ( غير منشورة ) ، كلية العلوم الاقتصادية ، جامعة باتنة ، 2013/ 2014 .
- 4- إلياس بوزيدي ، حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية ، مذكرة ماستر ( غير منشورة ) ، جامعة تلمسان ، 2012 .
- 5- لمياء بولجمبر ، السكن الاجتماعي في ولاية قسنطينة ( دعم للطبقة المتوسطة و تفعيل الترقية العقارية ) مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية ( غير منشورة ) ، كلية علوم الأرض ، الجغرافيا و التهيئة العمرانية ، جامعة قسنطينة ، سنة مجهولة .
- 6- حاوشين ابتسام ، السياسة السكنية في الجزائر الواقع و الآفاق ، رسالة ماجستير ( غير منشورة ) ، كلية العلوم الاقتصادية و التسيير ، جامعة الجزائر 2003 .
- 7- مختار حديد ، العقار من الندرة و سوء التسيير إلى حتمية انتهاج أسلوب التخطيط ، رسالة ماجستير ( غير منشورة ) ، جامعة الجزائر ، 2002 .
- 8- خيرات أحمد ، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر ، رسالة ماجستير ( غير منشورة ) ، كلية العلوم الاقتصادية ، جامعة الجزائر ، 2009 .
- 9- دبابش رفيقة ، تقييم فعالية سياسات تمويل السكن الاجتماعي و قدرتها على تخفيف أزمة السكن في الجزائر ، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية ( غير منشورة ) ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2005 .
- 10- زعيم أمال ، التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر ، مذكرة ماستر ( غير منشورة ) ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، 2010/2011 .
- 11- ابتسام طوبال ، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية ( غير منشورة ) ، جامعة منتوري ، قسنطينة 2004 - 2005 .
- 12- محمد عمران ، سياسة السكن في الجزائر وتغيراتها الحديثة ، رسالة ماجستير ( غير منشورة ) ، جامعة الجزائر ، 2001 - 2002 .
- 13- صلاح الدين عمراوي ، سياسة السكن في الجزائر ، رسالة ماجستير ( غير منشورة ) ، جامعة باتنة 2008 - 2009 .
- التقارير :

1- وزارة السكن ، تقرير حول أهم البرامج السكنية من 1962 إلى 1988 ، 2000 .

2- وزارة السكن و إعداد التراب الوطني للمملكة المغربية، تقرير حول تمويل السكنات، 1986.

• القوانين :

المادة 644 من القانون المدني الجزائري.

المادة 647 من القانون المدني الجزائري.

المادة 647 من القانون المدني الجزائري.

• الجرائد و المجلات العامة :

1- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية، وزارة التهيئة و التعمير قانون 90/29 يتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية، عدد 52، الصادرة بتاريخ 12/01/1990، ص ص 165/155 .

2- مرتا انسويرت ، مقالة حول السياسة السكنية ، خبرة البلدان ، مجلة التمويل و التنمية ، رقم 3 ، سبتمبر 1984 .

3- وزارة السكن و العمران، مجلة السكن، العدد 04 ، سبتمبر 2009 ، ص ص 71-73.

4- كلاوس ريغليغ، نصح تمويل جديدة في إستراتيجية الدين، مجلة التمويل والتنمية، رقم 1 ، مارس 1988 ، ص 8 .

• المراجع باللغة الأجنبية :

1- Ait Ammar Karim , Le Financement de la construction de Logement en Algérie , Mémoire Fin d`étude , Ecole National d`administration , 2001 .

2 - Ane Marie, risque et contrôle du risque , économie , France , 1999.

3 - Habitat et construction, revue N° 01, sept oct 1998.

4 - Hervé Autin et Phillipe Auverny- Bemot , Acheter et financier son logement , édition de veneuil, paris, France, 2000.

5 - J.E .HAVEL , Habitat et Logement , Presse Universitaires de France , France 1968.

6 - J- l`on , la promotion immobilier du logement a l`habitat , édition Ayrolle Paris.

- 7 - Jean Paul LACAZE , **Les politiques du logement**, édition Flammarion , Paris France ,1997.
- 8 - Jean Peythieu , **Le financement de la construction de logement** , Edition Sirey, Paris, France, 1991.
- 9 - M.C. BENARBIA ; M. Atmani et autres , **la question du logement a Alger** , OPU, ALGER , 1976.
- 10 - M.remellet, **les suretés de crédit**, paris : 3eme édition , 1983 .
- 11 - Mathieu.M , **l'exploitation bancaires et le risque du crédit**, paris : la revue banque éditeur, 1995.
- 12 - Ministère de l`habitat Algérienne, plan d`action ( 2000-2004) .
- 13 - Ministère de l`habitat Algérienne, Recueil de textes législatives , Octobre 2008 .
- 14 - Ministère de l`habitat Algérienne, Guide de l`habitat Urbanisme, n 8, 2009.
- 15 - N.A BEN MALTI , **L`habitat du 1/3 monde**, cas de l`Algérie, OPU, Alger 1982.
- 16 - Nevitt Adam Adela ,**The economic problem of housing** , Ed Land , Me camillion , England 1975.
- 17 - Patrice Lanco , **Le financement de l`habitat Social** ,Revue Française de Finance Publique 2000 .
- 18 - Rachid Hamidou , **le logement un déficit** ,OPU, Alger, 1988 .

● الانترنت :

- <http://www.ainfekka.com/forum/shorthread.phptid=8615> , le 25 novembre 2016 , a 22.00h.
- <http://lkeria.com/ar/credit-immobilier-Algerie.php> , le 21-04-1017, a 11.03h .



الملحق رقم 01:

نموذج ملف قرض عقاري لزون في

CNEP بنك



# DEMANDE DE PRELEVEMENT

AGENCE DE :

CODE STRUCTURE

NOM DU CLIENT

PRENOM

N° DOSSIER CREDIT / CLIENT

N° COMPTE CC / CLIENT

Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

Signature

## CADRE RESERVE AU CCP

DEMANDE ACCEPTEE

OUI

NON

MOTIF DU REJET :

(1) Barre la mention inutile.



# AUTORISATION DE PRELEVEMENT SUR CCP

AGENCE :

CODE STRUCTURE

NUMERO CCP A DEBITER

NUMERO CCP AGENCE

NOM DU CLIENT

PRENOM

Je soussigné (e) autorise le Chef de Centre des Chèques Postaux à débiter mon compte des ordres de prélèvement, établis à mon nom par la CNEP et les taxes y afférentes.

Je déclare, en outre, que les réclamations éventuelles, concernant les ordres de prélèvement présentés, seront adressées par mes soins à la CNEP.

La présente autorisation demeure valable jusqu'à l'amortissement intégral des sommes dues à la CNEP.

Je m'engage à maintenir sur compte, ou à y constituer, 10 jours avant la date d'échéance, une provision suffisante permettant la réalisation de ces opérations.

FAIT A \_\_\_\_\_ LE \_\_\_\_\_

Signature du client

Caract. Agence: CNEP

**AUTORISATION DE PRELEVEMENT D'OFFICE**  
**SUR COMPTES**

Je soussigné;

Nom : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

\* Titulaire du compte-chèques n° .....  
ouvert auprès de l'agence C N E P -Banque Ouargla .

\* Du compte CCP N° .....ou

\* Banque .....

Autorise , sous mon entière responsabilité , la Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance , à prélever mensuellement de mon dit compte la somme représentant la mensualité de remboursement du crédit que j'ai contracté

La présente autorisation restera valable jusqu'à remboursement intégral de ce crédit .

Fait à .....le .....

( Signature légalisée )



## LOCATION-HABITATION

Nom : ..... Prénom : ..... Sexe M  F

Né (e) le : ..... à ..... Wilaya : .....

Fils / fille de : ..... et de .....

Situation familiale : ..... Nombre d'enfants à charge : .....

Pièce d'identité (CNI ou PC) n° : ..... Délivré(e) le : ..... à .....

Adresse du domicile : .....

Numéro de téléphone personnel : .....

Profession : ..... Employeur : .....

Adresse de l'employeur : .....

Numéro de téléphone de l'employeur : .....

Titulaire de :  Livret d'Epargne Logement  Livret d'Epargne Populaire  Compte de Placement à Terme

Revenu mensuel net : .....

Je sollicite un crédit d'un montant de ..... (En chiffres).....  
..... (En lettres).....

Pour régler par anticipation le loyer de l'habitation sise à l'adresse : .....

Loyer mensuel : ..... (DA) Durée de la location : ..... (mois).....

Je déclare  Avoir bénéficié  Ne pas avoir bénéficié d'un crédit auprès de la CNEP-Banque, ou auprès d'une autre banque.

Si oui, indiquez la banque : .....

Type de crédit : ..... Montant obtenu : .....

Mensualité : .....

Situation du crédit :  En cours de remboursement  Soldé.

**DEMANDE D'ADHESION A L'ASSURANCE DECES/INVALIDITE ABSOLUE ET DEFINITIVE SUR LE CREDIT:**

Je souhaite m'assurer contre le risque Décès  ou décès / IAD  sur le capital assuré au profit de la CNEP-Banque :

Je déclare avoir pris connaissance des conditions générales du contrat d'assurance et :

Déclare être en bonne santé comme décrit dans la notice d'information.

Souhaite renseigner un questionnaire médical.

Je suis informé que conformément à l'ordonnance n° 95-07 modifiée et complétée, toute réticence ou fausse déclaration intentionnelle entraîne la nullité de l'adhésion à l'assurance.

*J'atteste l'exactitude des informations portées ci-dessus et m'engage à fournir à la CNEP-Banque tous les renseignements, justificatifs complémentaires et autres informations nécessaires qu'elle juge utiles de me demander et l'autorise de procéder à leur vérification.*

Fait à ..... le ..... / ..... / 20.....

Signature

## Engagement de location d'une habitation

Je soussigné Mr, Mme, Melle : .....

Né (e) le : ....., à : .....

Fils (Ile) de : ..... et de : .....

Demeurant à : .....

.....

Propriétaire du logement de type : ....., sis à : .....

.....

m'engage à louer à Mr,Mme,Melle : .....

né (e) le : .....à : .....

Fils (Ile) de : ..... et de : .....

Le logement sus indiqué , pour une période de : (en chiffres et en lettres )  
.....mois,

Cette location prendra effet à compter de : .....pour un loyer mensuel  
de : (en chiffres et en lettres ).....(DA) ,  
payable d'avance et couvrant une période de : .....mois.

Le paiement de cette avance interviendra à la signature du contrat de location  
par devant notaire.

Fait à : .....,le : .....

**Signature légalisée du bailleur**

**RELEVÉ DES ÉMOLUMENTS  
ET ATTESTATION D'EMPLOI  
(POSTULANT - CAUTION - COODEBITEUR)**  
(A établir sur papier en tête de l'organisme employeur)

REF/.....

M. / Mme / Melle : .....

Date et lieu de Naissance : .....

Est employé (e) au sein de notre organisme en qualité de : .....

A titre (1) : .....

Depuis .....

Et perçoit à ce titre une rémunération mensuelle nette non frappée d'opposition détaillée  
comme suite, déduction faite des rappels, primes et indemnités non  
permanentes(2) :

.....  
.....  
.....

Toutes les indications et mentions portées sur la présente attestation sont  
certifiées exactes.

Fait à.....  
Cachet et signature de l'employeur

**MODÈLE**

- (1) préciser si à titre permanent ou temporaire
- (2) mentionner toutes retenues sur salaire décision de justice pension ou  
remboursement d'un prêt.



Nom ..... Prénom ..... Nom jeune fille ..... Sexe M  F   
né (e) le ..... / ..... / ..... à ..... Wilaya .....  
Fils / fille de ..... et de .....  
Situation familiale : Célibataire  Marié (e)  Veuf (ve)   
Adresse du domicile .....  
Tél fixe : ..... Tél mobile : ..... Email : .....  
Pièce d'identité : CNI  PC  N° : ..... Délivré(e) le : / / ..... Wilaya : .....

Titulaire d'un : LEL  LEP  CPT  N° : ..... Code agence : ..... Réseau : .....  
Compte chèque CNEP-Banque N° : .....

#### SALARIES

Profession : ..... N° Sécurité Sociale : .....  
Employeur : Secteur public  Secteur privé  Date de recrutement : ..... Poste occupé : .....  
Adresse de l'employeur : .....  
Commune : ..... Daira : ..... Wilaya : .....

#### PROFESSIONS LIBERALES/COMMERCANTS

Nom de l'entreprise ou du Commerce : ..... Secteur d'activités : .....  
Adresse : ..... Wilaya : .....  
N° Registre de commerce : ..... Délivré le : / / ..... Wilaya : .....  
N° d'agrément : ..... Délivré le : / / ..... Wilaya : .....  
N° d'identification fiscale : ..... N° d'identification statistique : .....

#### REVENUS

Revenu mensuel net du postulant : ..... DA Revenu mensuel net du conjoint : ..... DA  
Revenu mensuel net des enfants ..... DA Nombre d'enfants à charge ..... DA  
Autres revenus : Pension  Retraite  Revenu mensuel locatif  Montant : ..... DA

#### CRÉDIT SOLLICITÉ

Type de crédit : ..... Nom de la Promotion immobilière : .....  
Adresse du bien, objet du crédit : .....  
Montant du crédit sollicité (en chiffres) : ..... DA - Durée du crédit sollicité : ..... ans  
Valeur du bien/Montant devis (construction/aménagement/extension) : ..... DA

#### CRÉDITS EN COURS à la CNEP-Banque

CNEP-Banque	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois	Remboursement à jour
Crédit 1				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 2				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

#### CRÉDITS EN COURS Autres Banques

Autres Banques	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois	Remboursement à jour
Crédit 1				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 2				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

J'atteste l'exactitude des informations portées ci-dessus et m'engage à fournir à la CNEP-Banque tous les renseignements, justificatifs complémentaires et autres informations nécessaires qu'elle juge utiles de me demander et l'autorise de procéder à leur vérification.

Fait à ..... le ..... / ..... / 20.....

Signature

**Fiche de Renseignements sur Une Transaction Immobilières  
(ENTRE PARTICULIERS)**

**Le vendeur**

- Nom et Prénom .....
- Date et lieu de naissance.....
- Fils (fille) de ..... Et de.....
- Demeurant a .....
- Pièce d'identité (\*) N°..... Délivré (e) le ..... Par .....
- C.N.I.  P.C

**Agissant (\*)**

- Pour mon compte  
 Pour le compte de :

- Nom et Prénom .....
- Date et lieu de naissance.....
- Fils (fille) de ..... Et de.....
- Demeurant a .....
- Pièce d'identité (\*) N°..... Délivré (e) le ..... Par .....
- C.N.I.  P.C

En vertu du mandat que lui est confere par acte n°..... du..... établie :  
\*Devant Maître ..... Notaire.....  
\* les services consulaires d'Algérie en .....

(\*)Cocher la case correspondante.

**L'acheteur**

- Nom et Prénom .....
- Date et lieu de naissance.....
- Fils (fille) de ..... Et de.....
- Demeurant a .....
- Pièce d'identité (\*) N°..... Délivré (e) le ..... Par .....
- C.N.I.  P.C

(\*)Cocher la case correspondante.

**Co- acheteur (EN CODEBITION )**

- Nom et Prénom .....
- Date et lieu de naissancc.....
- Fils (fille) de ..... Et de.....
- Demeurant a .....
- Pièce d'identité (\*) N°..... Délivré (e) le ..... Par .....
- C.N.I.  P.C

(\*)Cocher la case correspondante

**Désignation du bien immobilier objet de la transaction)**

-type du bien (\*):      Appartement  , Villa  , Terrain

- Consistance : .....
- Adresse : .....
- Commune : ..... Wilaya.....
- Surface du terrain : .....m<sup>2</sup>
- Surface bâtie : .....m<sup>2</sup>
- Autres accessoires du bien : .....

(\*)Cocher la case correspondante



الصفحة	الفهرس
III	الإهداء
IV	شكر
V	الملخص
VI	قائمة المحتويات
VII	قائمة الجداول
VIII	قائمة الأشكال
IX	قائمة الملاحق
X	قائمة الاختصارات و الرموز
أ	المقدمة
01	الفصل الأول : قطاع السكن في الجزائر
02	المبحث الأول : مدخل نظري للسكن
02	المطلب الأول : مفهوم العقار و السمن
02	أولا : مفهوم العقار
03	ثانيا : مفهوم السكن
05	المطلب الثاني : أهمية السكن
07	المطلب الثالث : عوامل إنجاز السكنات
08	المطلب الرابع : أنواع السكن في الجزائر
10	المبحث الثاني : مدخل نظري للسياسة السكنية
10	المطلب الأول : مفهوم السياسة السكنية و خصائصها و آلياتها
12	المطلب الثاني : أهداف السياسة السكنية و أهم المشاكل التي تواجهها
15	المطلب الثالث : السياسة السكنية في الجزائر قبل الإصلاحات
20	المطلب الرابع : السياسة السكنية في الجزائر بعد الإصلاحات
21	المبحث الثالث : وضعية قطاع السكن في الجزائر
21	المطلب الأول : أزمة السكن تعريفها، أسباب تفاقمها
23	المطلب الثاني : تقدير احتياجات السكن

28	المطلب الثالث : البرامج الحديثة للحد من أزمة السكن
29	المطلب الرابع : أفاق الخطيرة السكنية في الجزائر
32	الفصل الثاني : تمويل القطاع السكني في الجزائر
33	المبحث الأول : تمويل السكن
33	المطلب الأول: مفهوم التمويل السكني و دوره في النشاط الاقتصادي
34	المطلب الثاني : مصادر التمويل السكني
38	المطلب الثالث : أنظمة تمويل السكن
40	المطلب الرابع : نموذج تمويل السكن في الجزائر و دور الدولة في تنظيم و تطوير السكن
45	المبحث الثاني : الإطار النظري للقروض العقارية
45	المطلب الأول : تعريف القروض العقارية
46	المطلب الثاني : قواعد تاطير القرض العقاري
47	المطلب الثالث : الإجراءات المتبعة لمنح القرض العقاري
48	المطلب الرابع : مخاطر القروض العقارية و ضماناتها
48	أولا : مخاطر القروض العقارية
50	ثانيا : ضمانات القروض العقارية
52	المبحث الثالث : الدراسات السابقة
52	المطلب الأول : الدراسات السابقة المحلية
56	المطلب الثاني : الدراسات السابقة العربية
57	المطلب الثالث : أوجه التشابه مع الدراسات الحالية
57	المطلب الرابع : أوجه الاختلاف مع الدراسات الحالية
59	الفصل التطبيقي : دراسة ميدانية في البنوك التجارية العمومية لولاية سعيدة
60	المبحث الأول : الطريقة و الأدوات
60	المطلب الأول : عينة الدراسة و المتغيرات المستخدمة
61	المطلب الثاني : النسب المستخدمة في منهج الدراسة
61	المطلب الثالث : أسلوب الدراسة
61	المبحث الثاني : تحليل و مناقشة نتائج الدراسة
61	المطلب الاول : النتائج المتوصل إليها من بنك CPA ، BDL ، BEA ، BNA

80	المطلب الثاني : النتائج المتوصل إليها من CNEP بنك
86	المطلب الثالث : دراسة حالة لملف زبون في CNEP بنك
89	المبحث الثالث : دراسة مقارنة بين مساهمة CNEP بنك و باقي البنوك العمومية
89	المطلب الاول : دراسة مقارنة بين البنوك العمومية BEA،BNA ، BDL،CPA
91	المطلب الثاني : دراسة مقارنة بين CNEP بنك و باقي البنوك العمومية
94	المطلب الثالث : الصعوبات التي تواجهها البنوك العمومية في تمويل السكن
96	الخاتمة العامة
99	قائمة المصادر و المراجع
102	قائمة الملاحق
109	الفهرس