

## واقع التمويل الإسكاني وأفاقه المستقبلية في الجزائر

The reality of housing finance and its future prospects in Algeria

أ. منصور عبد النور

جامعة البليدة 2

### الملخص:

سنتطرق في بحثنا هذا إلى الإستراتيجية المتبعة في تمويل السكن في الجزائر، وتبيان الإجراءات المتخذة لضمان تمويل البرامج السكنية؛ التي تتطلب وجود نظام فعال لتمويل السكن لتقديم قروض عقارية للأفراد والمؤسسات لبناء الوحدات السكنية، ثم التطرق إلى آفاق هذه الإستراتيجية وسبل تطويرها.

**الكلمات المفتاحية:** تمويل السكن، البنوك، مؤسسات مالية، إستراتيجية التمويل.

### Abstract :

In this search, we explain the strategy used in the financing of housing in Algeria, and indicate the measures taken to ensure funding for housing programs; which requires an effective system of financing housing to provide mortgage loans to individuals and institutions to build housing units, then the prospects for this strategy and the ways to develop it.

**Keywords :** housing finance, banks, financial institutions, financing strategy

### Résumé :

Nous faisons la recherches à la stratégie suivie dans le financement du logement de l'Algérie présente et indiquer les mesures prises pour assurer le financement des programmes de logement ; qui exigent un système efficace de financement du logement pour des prêts immobiliers de particuliers et d'institutions pour la construction de logements , et d'aborder les perspectives de cette stratégie et des moyens de les développer.

**Mots-clés :** financement du logement, les banques, les institutions financières, la stratégie de financement.

## مقدمة :

تتوفر الجزائر على الإمكانيات اللازمة لتحقيق النجاح على مستوى البرامج السكنية المسطرة، إلا أنها تفتقد إلى التنسيق بين مختلف المؤسسات المعنية بقطاع السكن؛ التي تحتاج إلى ضرورة وضع إستراتيجية سكنية واضحة المعالم. يعتبر التمويل عنصرا مهما وأساسيا فيها، بواسطة القروض العقارية، لذلك أعطيت لها العناية اللازمة في السنوات الأخيرة، حيث قامت الدولة بتشجيع البنوك والمؤسسات المالية على تحويل محافظها المالية نحو قطاع العقار، مما يسمح بإعطاء ديناميكية جديدة لتطوير القطاع العقاري في الجزائر من طرف متدخلين جدد، ممثلين في البنوك والمؤسسات المالية وشركات التطوير العقاري، ما يمكن الحكومة من خفض الضغط على الخزينة العمومية

مما سبق يمكننا وضع الإشكالية التالية:

ما هو النظام المتبع في تمويل السكن في الجزائر؟ وما هي آفاقه المستقبلية؟

للإجابة على الإشكالية السابقة تم تقسيم البحث إلى ثلاث محاور كما يلي:

المحور الأول: معوقات تطبيق برامج الإسكان في الجزائر

المحور الثاني: إستراتيجية الدولة في تطوير نظام تمويل السكن

المحور الثالث: الآفاق المستقبلية لتمويل السكن خلال المخطط الخماسي 2015-2019

## المحور الأول: معوقات تطبيق برامج الإسكان في الجزائر

على الرغم من الدور الكبير و الفعال الذي تقوم به الدولة من خلال وضع إستراتيجية لانجاز برامج السكنات ، غير أنها تبقى عرضة لمجموعة من المشاكل تعيق مسارها و تحول دون تحقيق أهدافها. أهم هذه المشاكل تتمثل فيما يلي:

### 1- مشكل الاحتياطات العقارية:

تواجه المؤسسات أو الهيئات المشرفة على إنجاز السكنات مشكل الاحتياطات العقارية، حيث أنها تجد نفسها أمام جملة من العوائق من بينها:<sup>1</sup>

-عائق تحديد قواعد نزع الملكية ،من حيث عدم إيضاح قواعد التعويض للملاك من جهة، و إجراءات التحكيم من جهة أخرى، هذه الأراضي المسترجعة من طرف الدولة يتم استغلالها لإنجاز السكنات و إعطاء الأولوية للبنىات العمومية.

-مشكل ندرة الأراضي أو قلة الأراضي يطرح نفسه بحدّة في مختلف المناطق خاصة الحضرية منها، التي تعاني تزايد عدد السكان و الاكتظاظ.

### 2- مشكل الإجراءات الإدارية:

يُعتبر مشكل السكن مشكلاً حسّاساً، يختلف في حدّ ذاته في كيفية تدخّل الدولة أو السلطات العمومية، لهذا يجب تفادي المعرقات الإدارية و تسهيل الإجراءات اللازمة من جهة ، و يجب وضع مراقبة صارمة لتفادي المضاربة من المقاولين أو المتعاملين العقاريين من جهة أخرى.<sup>2</sup>

### 3- التأخر الحاصل في إنجاز السكنات:

لقد قامت الدولة بدعم قطاع السكن بقروض مالية متفاوتة القيم لتفادي مشكل نقص التمويل ،ففي إطار المخطط الخماسي 2010-2014 ، نجد أنه من مجموع الالتزامات المالية المُقدّرة قيمتها ب 21214 مليار دج ، الخاصة بالاستثمارات العمومية ،تمّ تخصيص حصة نسبتها 17.4 % لتمويل قطاع السكن<sup>3</sup>. أي ما يعادل غلّافاً مالياً قيمته أكثر من 3700 مليار دج لقطاع السكن ،من أجل انجاز 2.1 مليون وحدة سكنية للفترة 2010-2014.

فالأمر يتعلّق بانجاز عدد معتبرٍ من السكنات و الجدولان الآتيان يبينان المقرر انجازه و الذي تم انجازه من سكنات:

<sup>1</sup>حاوشين ابنتسام ، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب و تونس ، أطروحة دكتوراه ، تخصص نقود و مالية ، جامعة الجزائر 3 ، 2012،ص55.

<sup>2</sup>حاوشين ابنتسام ، مرجع سابق،ص57.

<sup>3</sup>برنامج التنمية الخماسي 2010-2014، ص17.

**الجدول رقم 01: السكنات المبرمجة والمتوقع انجازها للفترة 2010-2012**

السنة	اجمالي السكن الحضري	السكن الريفي	اجمالي السكنات
2010	107 129	52 878	160 007
2011	226 400	130 012	356 412
2012	270 321	213 740	484 061
	المجموع		1000480

**المصدر:** وزارة السكن والعمران، على الموقع: [www.mhuv.gov.dz/fichier\\_stat/37.pdf](http://www.mhuv.gov.dz/fichier_stat/37.pdf)

من الجدول أعلاه نلاحظ التزايد المرتفع لمشاريع السكنات الريفية من 52878 وحدة سكنية سنة 2010، إلى 213740 وحدة سكنية سنة 2012، وهو ما يُبين استمرار الدولة وعزمها على دعم هذه الصيغة؛ التي تعتبر من أنجح الصيغ السكنية، حيث أنها تضمن للدولة الحد من النزوح الريفي وفي نفس الوقت تنمية قطاع الفلاحة.

**الجدول رقم 02: السكنات المنجزة للفترة 2010 - 2012**

السنة	اجمالي السكن الحضري	السكن الريفي	اجمالي السكنات
2010	114 634	76 239	190 873
2011	146 144	66 521	212 665
2012	113 617	85 562	199 179
	المجموع		602717

**المصدر:** وزارة السكن والعمران، على الموقع: [www.mhuv.gov.dz/fichier\\_stat/36.pdf](http://www.mhuv.gov.dz/fichier_stat/36.pdf)

من خلال الجدولين السابقين يمكن استخراج الفارق بين السكنات المبرمجة والمستلمة فعلا: - مجموع السكنات المبرمجة إلى غاية 2012: 1000480.

-مجموع السكنات المستلمة إلى غاية 2012: 602717.

- الفرق: 397763.

بلغت نسبة توزيع السكنات مقارنة بالسكنات المُنجزة فعلا ب 60 % ، ما يبيّن استمرار التأخر الحاصل في عملية الانجاز رغم تخصيص مبالغ مالية معتبرة ، وذلك لأسباب مختلفة ، لعل أبرزها عدم وجود إستراتيجية على المدى البعيد للقضاء على مشكل السكن.

#### 4-ضعف مساهمة البنوك في التمويل السكني:

نسجل بهذا الخصوص إجماع البنوك على تقديم قروض العقارية، بسبب غياب المرونة و التخصّص، حيث يقتصر التمويل غالبا على المساعدات الحكومية خاصة للأصناف السكنية الاجتماعية، بينما مساهمة البنوك العمومية الأخرى تبقى محدودة جدا. وهو ما يبيّنه الجدول التالي:

الجدول رقم 03 : نسبة مساهمة البنوك العمومية في تمويل السكن الوحدة: %

النسبة المساهمة في التمويل	البيان
59%	بنك الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط
28%	بنك التنمية المحلية
11%	القرض الشعبي الجزائري
1.01%	البنك الوطني الجزائري
0.9%	بنك الجزائر الخارجي
0.09%	باقي البنوك الأخرى
100%	المجموع

Source : Abdelkader Beltas, La titrisation, Edition Légende, Alger, 2007, p243.

-يشير الجدول إلى أن الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-cnep يساهم بحوالي 60 % من إجمالي القروض التي تخصصها البنوك العمومية للسكن، وهي نسبة معقولة باعتباره أصبح متخصصا في تمويل السكن. النسبة المتبقية 40 % موزعة على أربعة بنوك وتتراوح بين 28 % لبنك التنمية المحلية و 0.9 % لبنك الجزائر الخارجي. وهذا التباين في النسب وانخفاضها يعكس عدم فعالية نظام التمويل الحالي.

#### المحور الثاني: إستراتيجية الدولة في تطوير تمويل السكن :

تميّز نظام التمويل في الجزائر إلى غاية منتصف التسعينيات بالاحتكار من طرف الدولة، بالاعتماد على موارد الخزينة العمومية مضافاً إليها المدّخرات المجمعّة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، إلا أن هذا النظام أثبت فشله لعدم قدرته على تغطية الطلبات المتزايدة على السكن، ما أدى بالدولة بداية سنة 1995 إلى اعتماد إستراتيجية سكنية جديدة، لتطوير نظام تمويل السكن على النحو التالي:

أولاً: إنشاء المؤسسات المالية المتخصصة:

تمتاز القروض العقارية بطول الأجل، وزيادة عنصر المخاطرة، لذلك لجأت الدولة إلى إنشاء المؤسسات المالية المتخصصة، والتي نذكر أهمها كما يلي:

### 1- شركة إعادة التمويل الرهنى (SRH):

هي شركة ذات أسهم، اعتمدت كمؤسسة مالية من طرف بنك الجزائر سنة 1998، بمساهمة الخزينة العمومية، البنوك، وشركات التأمين تتمثل أهدافها الرئيسية فيما يلي:<sup>4</sup>

-ترقية نظام تمويل السكن على المدى المتوسط والطويل، وتشجيع المنافسة بين البنوك و المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية.

- أعطيت لها صلاحية إعادة تمويل حافظات القروض العقارية المُقدَّمة من طرف البنوك التجارية، بنشاطها في منح القروض السكنية للمواطنين في ظروف مالية ملائمة تتميز بالمنافسة الحرة.

### 2- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (enpi):

إنَّ طول مدَّة انجاز مشروع الترقية العقارية يتطلَّب تمويلًا طويل الأجل، ؛ و منه أنشئت المؤسسة الوطنية للترقية العقارية وفقاً للقرار رقم 92/05 المؤرَّخ في 22 يناير 2009، تتمثل مهامها الرئيسية فيما يلي:<sup>5</sup>

- اقتناء أراضي الوعاء لإنجاز برامج تخصيص وتخصيص قطع للبيع .

- اقتناء أية عقارات مبنية قصد إعادة تأهيلها وترميمها على أن تكون مخصَّصة للبيع.

-تنفيذ برنامج السكن الترقوي العمومي (LPP)، في جميع أنحاء البلاد للسكن الجماعي، نصف الجماعي أو الفردي.

### 3-تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط cnep الى بنك

تم تحويله إلى بنك ابتداء من سنة 1997، حيث تخصص نحو منح القروض العقارية للخواص، تمويل المقاولين العموميين و تمويل مختلف الصيغ السكنية التي تعرفها الجزائر، حيث أصبحت القروض العقارية أهم منتج يقدمه. فيما يلي نبين حجم القروض العقارية المقدمة من طرف cnep -بنك الى غاية سنة 2012:<sup>6</sup>

-منذ إطلاق القروض العقارية لصالح الأفراد، منح cnep-بنك أكثر من 486835 قرض بقيمة تقدر بأكثر من 303.6 مليار دينار.

<sup>4</sup>عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي،(السياسات الحديثة في تمويل السكن)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص67.

<sup>5</sup>المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، على الموقع:

<http://www.enpi.dz/pr%C3%A9sentation-de-l%27enpi>

<sup>6</sup>علي بن محمد، يومية leconews، بتاريخ 12/25 /2012 على الموقع: <http://www.leconews.com/fr>

-منذ سنة 2010، وهو تاريخ إطلاق قروض لشراء المساكن، منح Cnep -بنك، 28509 قرض بمعدل فائدة مخفض ب 1٪ بقيمة 41.380 مليار دينار، و 372 قرض بمعدل فائدة مخفض 3٪ بقيمة 1.714 مليار دينار.

-بالنسبة لصيغة لقرض الشباب- فئة الشباب الذين أعمارهم أقل من 35 سنة- فقد منح البنك 1306 قرض عقاري بقيمة 4560 مليار دينار.

#### 4-الصندوق الوطني للسكن:

أنشئ من أجل المساعدة على الحصول على ملكية سكن، و حتى يتماشى مع مضمون الإصلاحات التي بدأتها الدولة، فإنه و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994، تضمن المهام الجديدة للصندوق الوطني للسكن، و حُدِّت كما يلي:<sup>7</sup>

-النهوض بتمويل السكن الاجتماعي، عن طريق البحث عن موارد للتمويل غير مرتبطة بالميزانية، المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن.

- القيام بتدبير التمويلات متوسطة الأجل، عن طريق البنوك والمؤسسات المالية الأخرى لبرامج بناء مساكن اجتماعية.

الشكل الموالي يبين التطور الإجمالي للإعانات المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن

#### الشكل رقم 01: التطور الإجمالي لعمليات الدفع للفترة 2009-2013



المصدر: الصندوق الوطني للسكن على الموقع: [/http://www.cnl.gov.dz/ar](http://www.cnl.gov.dz/ar)

<sup>7</sup>الجريدة الرسمية رقم 32، الصادرة بتاريخ 25 ماي 1994، ص 23.

من الشكل السابق يتبين لنا الارتفاع المستمر للإعانات المقدمة حيث تزايدت من 167.45 مليار دينار جزائري سنة 2009، لتصل إلى 417.81 مليار دينار جزائري سنة 2013، وهذا راجع لإستراتيجية الدولة ورغبتها في زيادة تدخل الصندوق الوطني للسكن (cni)، وتفعيل دوره في تمويل السكن لتمكين المواطن من الحصول على سكن وفق الصيغة التي تتناسب مع مستوى دخله.

### ثانيا: التخفيض في نسبة الفائدة على القروض العقارية الممنوحة:

لقد دخل نظام القروض العقارية حيز التطبيق الفعلي بعد إصدار الحكومة للمرسوم التنفيذي رقم 10 - 78 المؤرخ في 10 مارس 2010، الذي يهدف إلى تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك، لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، وذلك بتحديد نسبة الفائدة بين 1% و 3%.<sup>8</sup>

### ثالثا: الاعتماد على التمويل من البنوك العمومية لتخفيف الضغط على الخزينة العمومية

لتحقيق هذا الهدف قامت الدولة بعقد عدة اتفاقيات مع البنوك للحصول على التمويل نذكر منها:

1- التوقيع على اتفاقية تمويل لإنجاز مشاريع سكن ترقية عمومية في ماي 2013، من قبل القرض الشعبي الجزائري باسم مجموع البنوك العمومية وكذا المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، حيث تم تخصيص نحو 1200 مليار دينار (15 مليار دولار) من قبل البنوك العمومية لتمويل إنجاز 300 ألف سكن لاسيما من نوع البيع بالإيجار والترقوي العمومي؛ فالأمر يتعلق بأكبر عملية تمويل بمساهمة بنكية في تاريخ الجزائر.<sup>9</sup>

- هذه العملية تمثل تحولا هاما جدا بالنسبة لقطاع السكن من خلال تمويل بنكي وليس من خلال اللجوء المباشر إلى الخزينة العمومية. تم تعيين القرض الشعبي الجزائري من قبل الحكومة كمنسق وحيد باسم البنوك العمومية بغية توحيد الجهود واستعمال فائضها من الأموال من أجل إنجاز مشاريع عمومية في قطاع السكن.

2- وقّع بنك التنمية المحلية و المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، في فيفري 2012 على اتفاق إطار، من أجل ترقية الاستثمار العقاري و تمويل السكنات الترقية لفائدة الخواص الجزائريين. إن الاتفاق يهدف إلى السماح بوضع المرافقة المالية لإنجاز برنامج الترقيات العقارية للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية، حيث خصّص البنك في نهاية سنة 2011 حوالي 25 مليار دج من القروض للمرقّين العقاريين، و 46 مليار دج للخواص من أجل الحصول على السكن.<sup>10</sup>

### المحور الثالث: الآفاق المستقبلية لتمويل السكن خلال المخطط الخماسي 2015-2019

<sup>8</sup>الجريدة الرسمية، العدد 17، الصادرة بتاريخ 14 مارس 2010، ص ص 4-5.

<sup>9</sup>يومية الفجر بتاريخ 2013/05/13 على الموقع: <http://www.al-fadjr.com/ar/national/244573.html>

<sup>10</sup>بوابة المواطن، على الموقع:

[http://www.elmouwatin.dz/spip.php?page=imprimer&id\\_article=3882](http://www.elmouwatin.dz/spip.php?page=imprimer&id_article=3882)



تبحث الدولة عن إيجاد مصادر تمويل جديدة وتنويعها لتمويل السكنات قصد تخفيف الضغط على الخزينة العمومية، وذلك في إطار الأفق المستقبلية لتمويل قطاع السكن، حيث إنها تهدف لانجاز عدد معتبر من السكنات في المخطط الخماسي 2014-2019، وهو ما يتطلب توفر تمويلات ضخمة.

### أولاً: مضمون برنامج السكن للفترة 2015-2019

تسعى وزارة السكن والعمران والمدينة الى انجاز 1ر6 مليون مسكن في إطار البرنامج الخماسي 2015-2019، حيث تم تقسيم هذا البرنامج كالتالي :<sup>11</sup>

-800000 سكن عمومي إيجاري: المعروف بالسكن الاجتماعي.

-400000 وحدة سكنية بيع بالايجار: ويتكفل بهذا البرنامج وكالة "عدل".

-400000 سكن ريفي.

تهدف الوزارة من خلال هذا البرنامج إلى حل نهائي لازمة السكن في نهاية سنة 2019. قامت الحكومة بوضع عدة اجراءات في إطار المخطط الخماسي كما يلي:<sup>12</sup>

-الاستمرار في دعم وانجاز السكن الريفي لضمان استقرار السكان في الريف.

-ترقية السوق الايجارية من خلال الإجراءات الرامية إلى تشجيع ودعم المرقين والخواص، وتسخير العقار في المناطق الداخلية للبلاد لانجاز البرامج السكنية.

### ثانياً: الإجراءات المتخذة لتطوير نظام تمويل السكن:

تهدف الحكومة إلى توفير التمويل الإسكاني؛ لتخفيف العبئ على خزينة الدولة التي تولت عملية تمويل برامج السكن في السنوات الأخيرة. وذلك بالاعتماد أكثر على القروض العقارية والرهن العقاري .

1- تسهيل منح القروض العقارية: تطرح كبديل عن التمويل العام للدولة، قامت السلطات بتشجيع ودعم الرهن العقاري من خلال قانون التكميلي المالية LFC لسنة 2009 الذي أقر بوضع معدلات فائدة مخفضة بالنسبة للمقترضين؛ ما أدى إلى ارتفاع حجم القروض العقارية -وهو ما يظهره تقرير بنك الجزائر لسنة 2013، حيث أفاد بنك الجزائر بتسارع نمو القروض العقارية للأسر في عام 2011 بزيادة 19%، و سجل التقرير زيادة جديدة ب 18.7% في ديسمبر عام 2013<sup>13</sup>، ناتجة عن تطور سوق العقارات.

### 2- توقيع عدة اتفاقيات للقيام بالتمويل عن طريق البنوك:

<sup>11</sup> وكالة الأنباء الجزائرية بتاريخ 15/02/2015 على الموقع: <http://www.aps.dz>  
<sup>12</sup> مخطط عمل الحكومة لسنة 2014 على الموقع: <http://www.premier-ministre.gov.dz>  
<sup>13</sup> تقرير بنك الجزائر لسنة 2013.

وقعت وزارة السكن والعمران والمدينة بتاريخ 15 جوان 2017، اتفاقية إطار مع القرض الشعبي الجزائري والصندوق الوطني للسكن لتمويل برنامج 120.000 سكن بصيغة بيع بالإيجار "عدل" لأجل 18 شهرا، بقيمة مالية تقدر ب 329 مليار دج، تضمنت ما يلي:<sup>14</sup>

-خصص ما قيمته 259 مليار دج من ضمن المبلغ الإجمالي (329 مليار دج)، لإنجاز الوحدات السكنية فيما سيوجه الباقي إلى تمويل انجاز محلات تجارية على مستوى البنايات التي سيتم انجازها.

- قام الصندوق الوطني للسكن بدفع 134 مليار دج على مرحلتين (6ر74 مليار دولار و 60 مليار دج)، لفائدة المقاولين والمؤسسات التي تتكفل بإنجاز المشاريع السكنية.

-علما أن القرض الشعبي الجزائري سبق وان عين ممثلا عن البنوك العمومية المعنية بتمويل السكنات، حيث قامت هذه البنوك من قبل بتمويل برنامجين اثنين من صيغة عدل سنة 2013 و2015 المتعلقة بإنجاز 100.000 مسكن و80.000 مسكن على التوالي، بتمويل إجمالي بلغ 150 مليار دج.

-إن هذه الاتفاقية ساهمت بشكل كبير في حل مشكل التمويل الذي ظهر مؤخرا، بسبب انخفاض أسعار البترول وتراجع إيرادات الدولة، وسياسة الحكومة في الاتجاه نحو ترشيد النفقات.

### 3-إنشاء بنك متخصص في تمويل السكن:

ترغب الحكومة في حل أزمة تمويل السكنات، والتي كانت وراء تعطل توزيع أزيد من 164 ألف وحدة سكنية في مختلف الصيغ بسبب عدم توفر التمويل، ما دفع بالحكومة إلى التفكير في استحداث بنك للسكن لتمويل إنجاز 1,6 مليون سكن قبل 2019، وهو ما أعلن عنه مؤخرا، الوزير الأول عبد المجيد تبون، لتأسيس بنك جديد تحت تسمية بنك الإسكان، يكون مشتركا بين بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (كتاب - بنك)، والصندوق الوطني للسكن، تتمثل مهامه في:<sup>15</sup>

- تمويل المشاريع السكنية، وتجاوز إشكالية تعطل الورشات بسبب عدم تسديد مستحقات شركات الإنجاز.

- التكفل بكل الملفات ذات الصلة بتمويل السكن والعقار.

- وضع آلية تمويل دائمة بواسطة بنك السكن، بالموازاة مع تنويع القروض العقارية الممنوحة للعائلات الجزائرية، حيث إن الدولة صرفت ما يقارب 70 مليار دولار للتخلص من أزمة السكن، منها 14 مليار دولار خلال الثلاث سنوات الأخيرة، وهو رقم ضخم سمح بخفض معدل شغل المساكن من 6.8 في العام 1999 إلى 4.3 العام 2016.

### 4-استحداث مصادر تمويل جديدة للصندوق الوطني للسكن:

- قامت الدولة بإصدار قرار وزاري مشترك مؤرخ في 23 مايو سنة 2017، يخص الصندوق الوطني للسكن لزيادة مصادر تمويله وتوسيع مجالات تدخله، ويتعلق بضبط مجال

<sup>14</sup>وكالة انباء جزائرية 15 جوان 2017 على الموقع: <http://www.aps.dz>

<sup>15</sup>ع سمير، يومية النصر بتاريخ 2017-07-06

النفقات ومنابع إيرادات الصندوق، بتحديد مدونة إيرادات ونفقات حساب التخصيص خاص رقم 050-302 الذي عنوانه الصندوق الوطني للسكن، تضمن ما يلي:<sup>16</sup>

#### في باب الإيرادات :

جاء فيه مصادر تمويل جديدة لصالح الصندوق الوطني للسكن، تتمثل في:

-الموارد المرتبطة بالتسيير العقاري التي تحدد عن طريق التنظيم،

-مخصصات ميزانية الدولة عند الحاجة، حصة من الضريبة على الأملاك

-الإعانات المحتملة من صندوق التضامن والضمان للجماعات المحلية والولايات والبلديات.

- الأموال الناجمة عن هبات الدول الأجنبية والهيئات والمؤسسات الدولية الممنوحة لقطاع السكن،

- حصة الإتاوة من استخراج الرمل من الأودية أو الكثبان الرملية .

-الهبات والوصايا، كل الموارد الأخرى المرتبطة بتسيير الحساب.

-الرصيد الناتج عن إقفال حساب التخصيص الخاص رقم 110-302 الذي عنوانه “صندوق المساعدة للحصول على الملكية في إطار إجراء البيع بالإيجار”.

#### في باب النفقات :

تضمن إعانات جديدة يوفرها الصندوق الوطني للسكن وتوسيعا لمجالات تدخله نذكرها فيما يلي:

أ-النفقات المرتبطة بسياسة دعم الدولة للسكن الموجهة للحصول على :

-الإعانات الموجهة للسكن الترقوي المدعم (السكن الاجتماعي التساهمي سابقا).

- الإعانات الموجهة للسكن الريفي، الإعانات الموجهة للبناء في إطار العرض العقاري في ولايات الجنوب .

- الإعانات الموجهة لإعادة تأهيل السكنات الهشة والبناء القديم، الإعانات الموجهة لتعويض الشاليهات .

- كل الإعانات الأخرى المقررة من طرف السلطات العمومية.

ب-الإعانات الموجهة لتهيئة القطع الأرضية، والمسكن المخصصة للحصول على ملكيتها في إطار

امتصاص السكن الهش .

<sup>16</sup>الجريدة الرسمية رقم 38، بتاريخ 29 جوان 2017، ص ص 25-26.

ج- مساعدات الدولة بعنوان الحصول على السكن في إطار البيع بالإيجار:

تتمثل في الإعانات الموجهة للمساهمة في تمويل المساعدة المباشرة، وكذا التكاليف الإضافية للبناء بعنوان برنامج البيع بالإيجار والطرق والشبكات المختلفة .

#### الخاتمة:

إنّ قطاع السكن يبقى في صدارة اهتمامات الدولة الجزائرية باعتباره من الحاجات الأساسية للمواطن، رغم الظروف المالية الصعبة وترشيد النفقات ، استمرت الدولة في تنفيذ مختلف البرامج السكنية وتوفير التمويلات اللازمة لها، وسعت الى تطوير نظام التمويل السكن من خلال مختلف الإصلاحات التي قامت بها كإنشاء المؤسسات المالية المتخصصة ، وتقديم تسهيلات للمواطنين للحصول على القروض العقارية لتمويل سكناتهم .

#### نتائج البحث:

من خلال دراستنا لموضوع البحث يمكننا استخلاص النتائج التالية:

- مساهمة البنوك العمومية والخاصة في تمويل السكن تبقى محدودة جدا، سواء للمواطنين أو الخواص و مؤسسات الانجاز لمشاريع السكن ، وذلك بسبب ضعف المردودية القروض العقارية وعدم توفر الضمانات الكافية.

- تمويل السكن في الجزائر يفتقر إلى بنوك عقارية متخصصة؛ إذ أن غياب الخبرة و التخصص في هذا المجال يؤدي إلى عدم قدرة البنك على تحديد القيمة الحقيقية للعقار المرهون ، خاصة في ظل المضاربة الشديدة و التضخيم في قيمة العقارات الذي تشهده السوق العقارية الجزائرية.

- ضعف الإستراتيجية الوطنية للإسكان في تطوير نظام التمويل الإسكاني، رغم الإجراءات المتخذة كإنشاء مؤسسة التمويل الرهنّي لتوريق القروض العقارية قصد إعطاء ضمانات للبنوك لمنح القروض العقارية.

#### التوصيات:

يمكن أن نضع بعض التوصيات التي نراها مناسبة في هذا المجال كما يلي:

- ضرورة مراجعة نظام الإعانات المقدّمة للفئات ذات الدخل الضعيف، واستحداث صيغ تمويل لتوفير السكن للفئات متوسطة وضعيفة الدخل بما يتيح للفرد مجالا لاختيار طريقة التمويل التي تتماشى مع قدراته المالية.

- العمل على إنشاء بنوك عقارية متخصصة بما يسمح بخلق سوق تنافسية في هذا المجال و زيادة عرض القروض الرهنية العقارية، وبالتالي التخفيف من مشاكل تمويل السكن.

- ضرورة تنمية وتطوير سوق الرهن العقاري والقضاء على جميع المشاكل التي تعيق تطور القروض الرهنية العقارية.

-ضرورة تبني إستراتيجية للتمويل الإسكاني تأخذ بالاعتبار جميع الجوانب المتعلقة بسوق التمويل الإسكاني من حيث: دور القطاع الخاص، تطوير السوق الثانوية للرهن العقاري، تطوير سوق الإسكان، وتطوير القوانين والأنظمة والتشريعات المتعلقة بهذا القطاع.

-تشجيع البنوك العمومية والخاصة المتواجدة في الجزائر على توفير القروض العقارية، وكذلك حت البنوك على توفير صيغ سكنية إسلامية لجلب الفئات التي لا ترغب في التعامل مع البنوك الربوية.

### قائمة المراجع

- 1- حاوشين ابتسام ، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب و تونس ، أطروحة دكتوراه ، تخصص نفود و مالية ، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير،جامعة الجزائر 3 ، 2012.
- 2-برنامج التنمية الخماسي 2010-2014
- 3-وزارة السكن والعمران، على الموقع /www.mhuv.gov.dz
- 4 -Abdelkader Beltas, La titrisation, Edition Légende, Alger, 2007.
- 5-عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي،(السياسات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001
- 6-المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، على الموقع:  
<http://www.enpi.dz/pr%C3%A9sentation-de-1%27enpi>
- 7-علي بن محمد، يومية leconews ، بتاريخ 25/12/2012 على الموقع:  
<http://www.leconews.com/fr>
- 8-الصندوق الوطني للسكن على الموقع: <http://www.cnl.gov.dz/ar>
- 9-الجريدة الرسمية رقم 32، الصادرة بتاريخ 25 ماي 1994.
- 10-الجريدة الرسمية، العدد 17، الصادرة بتاريخ 14 مارس 2010.
- 11-يومية الفجر بتاريخ 2013/05/13 على الموقع:-<http://www.al-fadjr.com/ar/national/244573.html>
- 12-بوابة المواطن، على الموقع:  
[http://www.elmouwatin.dz/spip.php?page=imprimer&id\\_article=3882](http://www.elmouwatin.dz/spip.php?page=imprimer&id_article=3882)
- 13-وكالة الانباء الجزائرية بتاريخ 2015/02/15 على الموقع:<http://www.aps.dz>
- 14- مخطط عمل الحكومة لسنة 2014 على الموقع:-<http://www.premier-ministre.gov.dz>
- 15- تقرير بنك الجزائر لسنة 2013.
- 16-ع سمير، يومية النصر بتاريخ 2017-07-06.
- 17-الجريدة الرسمية ، رقم 38 ، بتاريخ 29 جوان 2017.

