

دور البنوك العمومية في تمويل برامج إنجاز السكن

*The role of public banks in financing housing programs*الدكتور محمد ضويفي Mohamed douifi⁽¹⁾

كلية الحقوق والعلوم السياسية- جامعة البليدة 2، مخبر القانون والعقار، m.douifi@univ-blida2.dz

تاريخ لإرسال: 2021/05/09

تاريخ القبول: 2021/05/17

تاريخ النشر: 2021/06/06

ملخص:

يعد ملف السكن الشغل الشاغل للحكومة الجزائرية منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، فالدولة أخذت على عاتقها تمويل وإنجاز مختلف الصيغ السكنية، بما فيها الإشراف على عملية التوزيع لمختلف فئات المجتمع، وسبب احتكار الدولة لهذا الملف هو أن المؤسس الدستوري جعل من السكن حقا دستوريا، كما أن الدولة تمتلك العقار اللازم لتجسيد برامج السكن المقررة، وتعد عملية تمويل السكن الحجر الأساس لإنجاز السكنات، وإن كانت الخزينة العمومية هي الممول الرئيس لهذه العملية، فإننا نتساءل عن دور البنوك العمومية ومدى مساهمتها في تمويل برامج إنجاز السكن.

الكلمات المفتاحية: بنوك؛ قروض؛ عقار؛ تمويل؛ سكن.

Abstract:

The housing file is considered currently as a major concern for the Algerian government since the independence. Here, the state takes on its shoulders the responsibility of financing and accomplishing different housing. This includes the supervision on housing delivery process also to the different social categories. The reason that led the state to this monopoly is because housing is a constitutionally acknowledged right. Furthermore, the state owns enough real estates to embody the scheduled housing programs. In fact, the housing finance process is regarded as main factor for the accomplishment process. Thus, even if we bear in mind the fact that the public treasury is the primary financing source, we wonder about the role of public banks and to what extent do they contribute to the financing of housing programs.

Keywords: Banks, loans, real estate, finance, housing.

(1) محمد ضويفي، m.douifi@univ-blida2.dz

مقدمة:

يعد السكن الشغل الشاغل لأغلب الدول بصفة عامة والجزائر بصفة خاصة، والجزائر منذ الاستقلال هي التي تكفلت بملف إنجاز برامج السكن وتوزيعها لمختلف فئات المجتمع، وسبب احتكار الدولة لهذا الملف هو أن الدستور الجزائري جعل من السكن حق دستوري، كما أن هناك عاملا آخر هو أن الدولة تمتلك العقار اللازم لتجسيد برامج السكن المقررة.

نلاحظ أن مشكل السكن في الجزائر لا يزال مطروحا لحد الساعة مع أن الدولة لم تتوقف ولو لفترة عن إنجاز السكنات، ورغم أنها وضعت العديد من صيغ السكن، ابتداء من السكن الاجتماعي، السكن الاجتماعي التساهمي ثم استبدلته بصيغة السكن الترقوي المدعم، السكن الترقوي العمومي، السكن الريفي، السكن بصيغة البيع بالإيجار، وسوف لن نبحت في أسباب بقاء مشكل السكن، ولكن نبحت في كيفية تمويل هذه الصيغ من السكنات وبالتحديد دور البنوك العمومية في تمويل البرامج السكنية.

لقد اخترنا البنوك العمومية لأنها تعد البنوك الأكثر انتشارا على مستوى التراب الوطني بأنواعها ووكالاتها مقارنة بالبنوك الأخرى الناشطة في الساحة المصرفية الجزائرية، كفروع البنوك الأجنبية، زيادة على ذلك فإن البنوك العمومية تملك كتلة أو سيولة نقدية معتبرة تجعلها قادرة على تمويل برامج إنجاز السكن سواء بالنسبة للبرامج التي تسطرها الدولة أو البرامج التي يتولى إنجازها المرقين العقاريين.

الإشكالية التي تثيرها هذه الدراسة هي: هل البنوك العمومية بما تملكه من موارد مالية هائلة ساهمت في عملية تمويل إنجاز السكن بمختلف صيغته؟

للإجابة عن هذه الإشكالية نحاول في هذا البحث دراسة كيفية تمويل برامج السكن من طرف البنوك العمومية، ثم نبحت عن مساهمة هذه البنوك في تمويل إنجاز مختلف الصيغ السكنية.

1. كيفية تمويل برامج إنجاز السكن من طرف البنوك العمومية.

منذ الاستقلال وإلى الوقت الحاضر تراهن الدولة على إنجاز العديد من الصيغ السكنية لمختلف فئات المواطنين حسب دخلهم الشهري، وفي سبيل التقليل دائما من العجز في توفير السكن تقوم الدولة بتسطير برامج الانجاز والبحث عن مصادر تمويلها، وإن كانت الخزينة العمومية المصدر الرئيس لتمويل مختلف الصيغ السكنية، فإن البنوك العمومية مطالبة بتحمل جزء من هذا التمويل، وعليه سنبين أولا الإطار القانوني الذي يسمح لهذه البنوك من تمويل برامج إنجاز السكن، ثم نبحت عن صيغ هذا التمويل.

1.1 الإطار القانوني الخاص بتدخل البنوك العمومية في تمويل برامج إنجاز السكن.

سننظر إلى الإطار القانوني الذي يسمح بتدخل البنوك العمومية في تمويل برامج إنجاز السكن قبل وبعد سنة 1990، بحيث تعتبر هذه السنة سنة تحول جذري في النظام المصرفي بصدور قانون النقد والقرض، الذي فتح مجال الاستثمار في القطاع المصرفي وتحويل في الطبيعة القانونية للبنوك العمومية التي أصبحت شركات ذات أسهم، والفصل بين التسيير الإداري وعملية تسيير القروض.

1.1.1 البنوك العمومية التي كلفت بتمويل برامج السكن قبل 1990.

قبل الحديث عن الإطار القانوني والبنوك العمومية التي يسمح لها بتمويل برامج إنجاز السكن، يجب أن نتطرق أولاً إلى البنوك العمومية الموجودة ضمن النظام المصرفي الوطني، حيث أنه تم إنشاء ستة (6) بنوك عمومية بعد الاستقلال وقبل تحرير الاستثمار في المجال المصرفي الصادر بموجب قانون النقد والقرض رقم 90-10 المؤرخ في 14 أبريل سنة 1990⁽¹⁾، وتتمثل هذه البنوك فيما يلي:

- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP)، تم إنشاؤه في سنة 1964⁽²⁾.
- البنك الوطني الجزائري (BNA)، تم إنشاؤه في سنة 1966⁽³⁾.
- القرض الشعبي الجزائري (CPA)، تم إنشاؤه في سنة 1966⁽⁴⁾.
- بنك الجزائر الخارجي (BEA)، تم إنشاؤه في سنة 1967⁽⁵⁾.
- بنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR)، تم إنشاؤه في سنة 1982⁽⁶⁾.
- بنك التنمية المحلية (BDL)، تم إنشاؤه في سنة 1985⁽⁷⁾.

بالرجوع إلى القوانين الأساسية لهذه البنوك نجد أن المشرع كلف هذه البنوك بتمويل قطاعات وبرامج محددة ومعينة، فقد تم تخصيص كل بنك بتمويل قطاع أو نشاط معين تطبيقاً لمبدأ التخصص، لهذا يمكن القول أن بعضاً من هذه البنوك هي مؤسسات قرض متخصصة، وهذا ما اعترف به قانون البنوك والقرض لسنة 1986، حيث أن هذا القانون صنّف مؤسسات القرض إلى نوعين مؤسسات القرض ذات الصبغة العامة وتدعى بنكا، ومؤسسات القرض المتخصصة، هذه الأخيرة هي كل مؤسسة قرض تجمع أصناف من الموارد وتمنح أصنافاً من القروض التابعة لهدفها⁽⁸⁾.

إذا رجعنا إلى تسمية البنوك السابق ذكرها لا نجد كلمة تخص أو تدل على السكن أو البناء، أي لا يتضح من تسمية هذه البنوك أن بنكا معيناً متخصص بتمويل برامج إنجاز السكن، لكن بالرجوع إلى القوانين الأساسية لهذه البنوك نجد أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كلفه المشرع صراحة بتمويل السكن عن طريق:

- التدخل لتسهيل التمويل لبناء السكن خاصة بالنسبة لبرامج السكن الريفية التي تنفذها أو تشرف على تنفيذها الجماعات المحلية.
- منح القروض الخاصة بالبناء ومنح تسبيقات وجميع عمليات القرض في مقابل ضمان بالرهن أو مقابل إعفاء أي دين مضمون برهن وتعزيز كل قرض للبناء.
- شراء بعض أو كل دين مضمون برهن ناتج عن قرض للبناء⁽⁹⁾.

2.1.1 البنوك العمومية المكلفة بتمويل برامج السكن بعد 1990.

لقد كرس قانون النقد والقرض رقم 90-10 مبدأ عدم التمييز بين البنوك العمومية والبنوك الأخرى، كما تم تكريس حرية الاستثمار في المجال المصرفي، لهذا نجد أن البنوك العمومية أصبحت معنية أيضا بوجود اعتمادها من طرف السلطة النقدية مثلها مثل البنوك الخاصة والبنوك الأجنبية، لهذا نجد أن البنوك العمومية باشرت إجراءات اعتمادها وتكيفها مع قانون النقد والقرض، حيث تحصلت كلها على الاعتماد قبل سنة 2003، فالبنك الوطني الجزائري (BNA) هو أول بنك تم اعتماده عام 1995⁽¹⁰⁾، أما الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP)⁽¹¹⁾ والقرض الشعبي الجزائري (CPA)⁽¹²⁾ فتم اعتمادهما عام 1997، أما بنك التنمية المحلية (BDL)⁽¹³⁾، البنك الخارجي الجزائري (BEA)⁽¹⁴⁾ وبنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR)⁽¹⁵⁾، فتأخر اعتمادهم إلى غاية عام 2002.

لقد أصبحت البنوك العمومية بموجب قانون النقد والقرض رقم 90-10 ثم الأمر رقم 03-11⁽¹⁶⁾، في شكل شركات ذات أسهم⁽¹⁷⁾، كما أصبحت تخضع لقانون واحد وهو قانون النقد والقرض الذي يحدّد الإطار القانوني لممارسة العمليات المصرفية، لكن رغم أنها شركات ذات أسهم فإنها بنوك ذات رؤوس أموال عمومية، أي ملك للدولة التي تعد المساهم الوحيد فيها⁽¹⁸⁾، لهذا فإن سياسة هذه البنوك وإن تغير نظامها وطبيعتها القانونية، فإن الدولة تبقى هي التي تحدّد سياسة ومجال تدخل كل بنك من هذه البنوك بما يضمن تغطية مختلف قطاعات النشاط من حيث التمويل، وبالتالي المساهمة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

لقد أصبحت البنوك بما فيها البنوك العمومية من وظيفتها الاعتيادية هي ممارسة عمليات القرض، هذه العمليات تعد عمليات مصرفية تطبيقا لنص المادتين 66 و70 من الأمر رقم 03-11، وتعرف عملية القرض على أنه كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر⁽¹⁹⁾، فعادة الطرف الذي يمنح القرض هو البنك، كما تعد عمليات قرض عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار الشراء خاصة عمليات القرض الإيجاري⁽²⁰⁾.

إذن حسب قانون النقد والقرض الملغى أو الساري المفعول، أصبح بإمكان البنوك العمومية منح قروض لتمويل السكن، لأن هذه البنوك أصبحت تخضع لنفس النظام القانوني الذي يحكم العمليات المصرفية، وهذا عكس الوضع السائد قبل 1990، حيث كان كل بنك عمومي مكلف بتمويل قطاع أو نشاط محدد ومنصوص عليه في القانون الأساسي لكل بنك، وقد بيّنا أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط هو الذي كان يحتكر قانونا عمليات منح القروض لتمويل برامج السكن، وبعد صدور قانون النقد والقرض أصبح بنكا كباقي البنوك، حيث واصل عملية منح قروض لتمويل برامج السكن.

2.1. صيغ تمويل برامج إنجاز السكن من طرف البنوك العمومية.

سنتناول طبيعة القروض الموجهة لتمويل السكن قبل سنة 1990، ثم نتناول عملية التمويل بعد سنة 1990 حيث أصبح بإمكان كل البنوك العمومية تمويل السكن بما فيه الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، أين تم إلغاء عملية احتكار منح القروض العقارية.

1.2.1 القروض الموجهة لتمويل برامج السكن قبل 1990.

كما سبقت الإشارة إليه فالبنوك العمومية التي كانت مكلفة قانونا بتمويل برامج السكن قبل 1990 هو الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، أما عن صيغ أو طرق التمويل فيمكن حصرها في ثلاث صيغ⁽²¹⁾ وهي:

1.1.2.1 القروض الخاصة بالسكن الريفي:

بعد اختيار الدولة الجزائرية للنهج الاشتراكي ثم تبني خيار الثورة الزراعية، هذا ما حتم على الدولة آنذاك بانتهاج سياسة اجتماعية واقتصادية تقوم أساسا على بناء القرى الاشتراكية وتشجيع السكان على خدمة الأرض، لهذا نجد أن أول مؤسسة قرض جزائرية تم إنشاؤها بعد الاستقلال هو الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط سنة 1964، حيث تم تكليفه بالتدخل لتسهيل تمويل بناء المساكن وخاصة برامج السكن الريفي، الذي كان يطلق عليها المشرع "السكنى القروية"، ولا شك أن تكليف هذا الصندوق بتمويل بناء السكن خاصة السكن الريفي هو تشجيع السكان على البقاء في الريف لخدمة الأرض، إيماننا أن الفلاحة تعد المصدر الرئيس لخلق الثروة وتحقيق الاكتفاء الذاتي.

لكن الإشكال المطروح بالنسبة لتمويل إنجاز السكن الريفي هو أن أغلب إن لم نقل جل الأراضي الموجودة في الريف لم تكن ممسوحة أو لا تتوفر على سندات ملكية، وبالتالي فالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وحتى البنوك حاليا، لا يمنح قروضا لبناء السكنات الريفية بسبب غياب سندات الملكية، لأن النصوص القانونية التي تنظم عملية منح القروض السكنية تشترط وجود ضمان من الدرجة الأولى، وفي الواقع العملي نجد أن البنوك تشترط رهن القطعة الأرضية التي سينجز عليها السكن، في حين أن هذه الأرض تفتقد

لسند ملكية، وبالتالي يبقى التمويل لبناء السكن الريفي من طرف البنوك مجرد نصوص لا تجد تطبيقا على الواقع، لهذا نجد أن الدولة هي التي تكفلت بتمويل السكن الريفي، أي التمويل من الخزينة العمومية أو هيئة أخرى كالصندوق الوطني للسكن⁽²²⁾ الذي تم إنشاؤه سنة 1991، وذلك بعد إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط⁽²³⁾.

2.1.2.1 القروض الموجهة لبناء سكن فردي أو جماعي:

من بين صيغ تمويل برامج السكن التي كان يتكفل بها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في إطار القانون رقم 64-227، هي منح قروضا خاصة بالبناء ومنح تسبيقات وجميع عمليات القرض، وذلك في مقابل ضمان عن طريق الرهن، وهنا لم يحدد المشرع أصناف الأشخاص المستفيدين من هذه القروض، أي أن النص جاء عاما، معنى ذلك أن كل شخص طبيعي أو شخص معنوي يود القيام بعملية البناء في إطار فردي أو سكن جماعي أن يطلب هذه القروض لتجسيد عملية إنجاز المساكن.

بالنسبة للأشخاص المعنوية فقد يكون شخص معنوي عام مكلف بانجاز المساكن كالمؤسسات العمومية الاقتصادية المكلفة بالبناء، أو شخص معنوي خاص مكلف ببناء مساكن جماعية، وعليه يمكن للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أن يتدخل بتمويل بناء السكن، وذلك بشراء بعض أو كل الدين، بشرط أن يكون دينا ناتجا عن قرض للبناء مضمونا برهن⁽²⁴⁾.

3.1.2.1 قروض الادخار السكني:

يظهر من تسمية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، أن المهمة الرئيسية له هو تجميع مدخرات وأموال الأشخاص وفتح حسابات توفير بشأنها سواء بالعملة الوطنية أو العملة الأجنبية⁽²⁵⁾، هذا التوفير موجه في جانب منه لتشجيع بناء أو اقتناء السكن، وتجدر الإشارة إلى أن أصحاب هذه الحسابات معنيين من الاستفادة من منافع التوفير السكني.

لقد صدر قرار عن وزير المالية سنة 1971 يتضمن إحداث نظام للتوفير لبناء المساكن⁽²⁶⁾، هذا التوفير يسمح بمنح قروض لتمويل بناء مسكن لجميع الأشخاص الطبيعيين الذين اكتتبوا في حساب توفير عاد، بشرط أن يكون الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط قد أبرم اتفاقية مع المؤسسات والإدارات العمومية التي ينتمي إليها هؤلاء الأشخاص، كما يجب أن تكون هذه الاتفاقية مصادق عليها من طرف وزير المالية، باعتبار أنه هو الصندوق يقع تحت وصايته.

إذن حسب قرار وزير المالية السالف الذكر، فهذه القروض تمنح فقط لتمويل بناء المساكن الجديدة التي تنجز في إطار فردي أو تعاوني وتخصص للاستعمال كمسكن رئيسي مخصص لأصحاب دفتر التوفير أو

لأصولهم أو فروعهم، أما بالنسبة لمبلغ القرض فكان لا يتجاوز 100.000 دج لمدة تتراوح من 5 سنوات إلى 20 سنة بمعدل فائدة بنسبة 5% للسنة إذا كانت المدة أقل من 10 سنوات و6% إذا كانت مدة القرض تفوق 10 سنوات، أما بالنسبة للضمان فقد اشترط هذا القرار أن يكون هذا القرض مضمون برهن من المرتبة الأولى إذا كان مبلغ القرض يفوق 10.000 دج.

كما صدر قرار آخر في سنة 1973⁽²⁷⁾ الذي وسّع من قروض الادخار السكني إلى الأشخاص الذين يحملون دفتر التوفير "ادخار العملات الصعبة" و"الدفاتر الخاصة بالسكن" المفتوحة لدى البنوك الوطنية، وتقدم طلبات القروض إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أو إلى البنوك الوطنية وإما إلى الهيئات العمومية المكلفة بانجاز السكنات، وبعد ذلك تقدم كل الطلبات إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وفي كل الأحوال يجب ألا يتجاوز مبلغ القرض 150.000 دج، كما لا يجوز أن تتجاوز مدة القرض 20 سنة ويمكن للمقترض أن يستهلك قرضه لغاية بلوغه 65 سنة من عمره، أما نسبة الفائدة فتتراوح بين 5 و6%.

2.2.1 إلغاء احتكار الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لمنح القروض السكنية بعد 1990.

بعد صدور قانون النقد والقرض لسنة 1990، أصبحت كل البنوك بما فيها البنوك العمومية لتخضع لتنظيم قانوني موحد، بحيث أنه تم إلغاء القانون رقم 64-227 المتعلق بالقانون الأساسي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط⁽²⁸⁾، هذا البنك كان يحتكر عملية منح القروض لتمويل إنجاز السكن أو شراء السكن المنجز من طرف مؤسسات الانجاز العمومية.

إذن بعد صدور قانون النقد والقرض رقم 90-10 تم إلغاء تخصص البنوك المقرر في قوانينها الأساسية وكذلك في قانون البنوك والقرض لسنة 1986، أي أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لم يعد يحتكر عملية منح القروض السكنية، وبالتالي أصبح لا يوجد ما يمنع البنوك العمومية الأخرى من منح قروض لتمويل برامج السكن، ذلك أن كل البنوك أصبحت من مهمتها الرئيسية والعادية هو منح القروض بصفة عامة⁽²⁹⁾، وتدخل من ضمنها القروض الموجهة لبناء المساكن وشرائها.

2 . مساهمة البنوك العمومية في تمويل برامج السكن .

للبحث عن مدى مساهمة البنوك العمومية في تمويل السكن، نتطرق أولاً إلى أنواع البرامج السكنية التي يمكن تمويلها من طرف هذه البنوك، ثم نحاول الوصول إلى واقع أو تقييم مساهمة البنوك العمومية في تمويل السكن.

1.2. أنواع البرامج السكنية التي يمكن تمويلها من طرف البنوك العمومية.

قررت الدولة الجزائرية منذ الاستقلال وضع عدة صيغ قانونية لضمان تجسيد الحق في السكن المكرس دستوريا، هذا من جهة، وأيضا التقليل من أزمة السكن من جهة أخرى، وتنقسم هذه الصيغ إلى صنفين: السكن الجماعي والسكن الفردي، والتساؤل المطروح هل كل أصناف السكن المعنية بالتمويل البنكي أم أن الخزينة العمومية هي من تتولى ذلك؟

للإجابة على هذا التساؤل نرجع للنصوص القانونية لهذه الصيغ للبحث في إمكانية مشاركة البنوك في تمويل برامج إنجاز السكن.

1.1.2 إمكانية تمويل البنوك العمومية لبرامج السكنات الجماعية.

توجد عدة صيغ للسكنات الجماعية هي السكن العمومي الإيجاري ويسمى السكن الاجتماعي، السكن الاجتماعي التساهمي الذي تغيرت تسميته السكن الترقوي المدعم، السكن في إطار البيع بالإيجار، السكن الترقوي العمومي.

1.1.1.2 كيفية تمويل برامج السكن بصيغة البيع بالإيجار.

في سنة 2001 تم إقرار صيغة جديدة للسكن سميت صيغة البيع بالإيجار⁽³⁰⁾، وهي صيغة يتمكن المستفيدون منها من تملكها بعد الانتهاء من دفع كل أقساط الإيجار التي تمثل في مجموعها التكلفة النهائية للسكن، وهذا بعد حذف المساعدة المالية للدولة، فعند إقرار هذه الصيغة كانت هذه المساكن تنجز كليا من الخزينة العمومية، لكن في سنة 2003 تم السماح للبنوك بتمويل هذا النوع من السكن⁽³¹⁾، بحيث أن الوزير المكلف بالسكن هو من يحدد موقع هذه المساكن وعددها وذلك بالتشاور مع الهيئة التي تحوز الأموال فيما يخص برامج السكن المنجزة بتمويل بنكي⁽³²⁾.

2.1.1.2 كيفية تمويل برامج السكن الترقوي المدعم:

تم تعريف السكن الترقوي المدعم على أنه هو ذلك النوع من السكن الجديد الجماعي أو الفردي في شكل مجمع، المنجز من طرف مرقي عقاري معتمد، بحيث أن هذا النوع من السكنات تستفيد منه فئة من المواطنين المؤهلين للحصول على مساعدة مباشرة من الدولة حسب الدخل الشهري لطالب السكن، وقد تم تحديد هذه المساعدة بمبلغ 700.00 دج إذا كان الدخل أقل من أربع مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها، أما بالنسبة لمناطق الهضاب العليا وولايات الجنوب فتم رفع الحد الأقصى للدخل إلى ست مرات، وتم رفع مبلغ المساعدة بـ 1.000.000 دج بالنسبة لولايات الجنوب⁽³³⁾.

أما بالنسبة لكيفية تمويل إنجاز هذا النوع من السكن، فقد يكون تمويل ثنائي أو تمويل ثلاثي، فالتمويل الثنائي يتم عن طريق المساعدة المباشرة للدولة والمستفيد⁽³⁴⁾، وهنا لا يتدخل البنك في عملية التمويل إلا إذا لجأ المرقي العقاري لطلب قروض من بنك معين، أما التمويل الثلاثي يكون من مساعدة الدولة للمستفيد بصفة مباشرة، عن طريق الصندوق الوطني للسكن، ومساهمة المستفيد والقرض الذي يمنحه البنك للمستفيد في حالة عدم قدرته على دفع المبلغ الكلي للسكن وهذا بعد خصم المساعدة المباشرة للدولة، وفي هذه الحالة تطبق نسبة 1% عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر بمرة واحدة وأقل أو يساوي ست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، أما عندما تفوق مداخيله بست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل من اثنتي عشرة (12) مرة، فيتحمل نسبة فائدة قدرها 3%⁽³⁵⁾.

3.1.1.2 كيفية تمويل برامج السكن الترقوي العمومي:

يعرف السكن الترقوي العمومي على أنه هو ذلك النوع من السكن الجماعي الجديد الذي تتكفل الدولة بإنجازه، وتستفيد منه فئة المواطنين الذين يفوق دخلهم الشهري ست (6) مرات ويقل أو يساوي اثنتي عشرة (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون، لكن في عام 2018 تم رفع الحد الأقصى إلى ثلاثين (30) مرة، أيضا تم إتاحة الاستفادة من هذه الصيغة بالنسبة للمواطنين الجزائريين المقيمين في الخارج حتى ولو كانت مداخيلهم تفوق الحد الأقصى أو تقل عن الحد الأدنى، بشرط أن يتم في الحالة الأخيرة كفالتهم ماليا من طرف شخص له صفة قرابة من الدرجة الأولى وفي حالة تعذر وجود هذا الشخص فتكفي الدرجة الثانية أو الثالثة⁽³⁶⁾، وتجدر الإشارة إلى أن الأجر الوطني الأدنى المضمون محدد حاليا بعشرين ألف دينار جزائري (20.000 دج)⁽³⁷⁾.

أما بالنسبة لكيفية تمويل إنجاز هذا النوع من السكن، فنجد أن المؤسسة الوطنية للترقية العقارية هي من تتكفل بعملية الإنجاز حسب إمكانياتها المالية، لكن المستفيد من السكن هو من يدفع القيمة المالية لهذا السكن إما دفعة واحدة أو على شكل دفعات، وفي حالة عدم القدرة على دفع مبلغ السكن بصفة كلية يمكن للمستفيد من هذا السكن أن يلجأ إلى البنك لطلب قرض، وفي هذه الحالة يستفيد من تخفيض في نسبة الفائدة التي يطبقها البنك على القرض العقاري⁽³⁸⁾، وقد تم تحديد هذه النسبة ب 1% عندما تكون مداخيله أكثر بمرة واحدة وأقل أو يساوي ست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، أما عندما تفوق مداخيله بست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل من اثنتي عشرة (12) مرة، فيتحمل نسبة فائدة قدرها 3%⁽³⁹⁾.

تجدر الإشارة إلى أن قانون المالية لسنة 2010 قد رخص للخرينة العمومية بمنح تخفيضات في فوائد القروض الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية بما فيها البنوك العمومية، إلى المرقين العقاريين الذين يساهمون في إنجاز البرامج العمومية للسكن⁽⁴⁰⁾.

2.1.2 كيفية تمويل بناء برامج السكن الريفي:

حسب نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235، فالسكن الريفي هو ذلك النوع من السكن الفردي الذي يتم إنجازه في الريف وذلك في إطار البناء الذاتي، بحيث أن هذا السكن ينجزه الشخص بنفسه والذي يستفيد من مساعدة الدولة بصفة مباشرة حسب دخله الشهري.

أما بالنسبة لكيفية تمويل السكن الريفي، فقد يكتفي المستفيد من المساعدة المالية المباشرة الممنوحة له من طرف الدولة⁽⁴¹⁾، هذه المساعدة يتكفل بها الصندوق الوطني للسكن، وهي محددة حالياً بـ 700.000 دج بشرط ألا يفوق الدخل الشهري للمستفيد من هذه الإعانة المالية ست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، ويكمل إنجاز سكنه بموارده الشخصية، لكن إذا لم تكفيه هذه الموارد فيمكن له الرجوع إلى أي بنك عمومي لطلب قرض بغرض إتمام إنجاز هذا السكن، وفي حالة الموافقة على منحه القرض يستفيد من تخفيض في نسبة الفائدة، بحيث يتحمل نسبة فائدة قدرها 1% عندما تكون مداخله أقل بست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، أما عندما تفوق مداخله بست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل أو يساوي اثنتي عشر (12) مرة، فيتحمل نسبة فائدة قدرها 3%⁽⁴²⁾.

2.2 واقع مساهمة البنوك العمومية في تمويل السكن.

حسب تقارير بنك الجزائر التي يصدرها سنوياً، فإن البنوك العمومية تهيمن على القطاع المصرفي وذلك من خلال أهمية شبكات وكالاتها الموزعة على كامل التراب الوطني مقارنة بالبنوك الخاصة، ففي نهاية ديسمبر سنة 2013 بلغ عدد وكالات البنوك العمومية 1094 وكالة مقابل 315 وكالة للبنوك الخاصة، وحسب تقرير بنك الجزائر لسنتي 2013 و 2014 فإن صندوق التوفير يعد مؤسسة مصرفية متخصصة في التمويل العقاري مقارنة ببقية البنوك العمومية الأخرى.

1.2.2 الإبقاء على هيمنة صندوق التوفير والاحتياط-بنك (cnep) في تمويل السكن.

منذ سنة 1964 وهو تاريخ إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تخصص في تمويل عمليات الترقية العقارية واقتناء سكنات جديدة من متعاملين عموميين أو خواص أو أفراد، وحتى اقتناء سكنات قديمة من الأفراد، ومع أن صندوق التوفير تم تحويله إلى بنك سنة 1997⁽⁴³⁾، إلا أنه واصل في المهمة التي أنشئ من أجلها وهي منح القروض العقارية إلى جانب ممارسة العمليات المصرفية الأخرى، كتلقي الودائع ووضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبن.

يقوم صندوق التوفير والاحتياط بصفته بنكا بمنح قروض لفائدة مؤسسات البناء، حيث أن أغلب هذه القروض هي متوسطة الأجل، كما يقوم بمنح قروض رهنية للأسر بهدف اكتساب ملكية السكنات، وأغلب هذه

القروض طويلة الأجل، وحسب تقرير بنك الجزائر لسنة 2013 فإن صندوق التوفير وجه أنشطته نحو تمويل السكنات ابتداء من سنة 2009، ففي نهاية سنة 2013 بلغت القروض العقارية الموجهة للمؤسسات العمومية 287.1 مليار دج، أما القروض الموجهة للمؤسسات الخاصة فقد بلغت 152 مليار دج، ومن بين السكنات المعنية بالتمويل نجد السكنات الترقية المدعمة الموجهة لذوي الدخل المتوسط، وعليه أصبح مستوى القروض القصيرة والمتوسطة الأجل الموجهة للأسر ضعيفا وفي انخفاض، حيث وصل إلى واحد مليار دج فقط⁽⁴⁴⁾.

حسب آخر التقارير السنوية المنشورة من طرف بنك الجزائر، فإنه في نهاية سنة 2018 بلغت القروض الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مبلغ 1088.4 مليار دج مقابل 975.9 مليار دج نهاية 2017، أي بزيادة 11.5% إذن نلاحظ زيادة مبلغ القروض الممنوحة من طرف الصندوق سواء للأفراد أو المؤسسات العمومية أو المؤسسات الخاصة التي تقوم بإنجاز السكنات، وتجدر الإشارة أنه في نهاية 2018 أن القروض المتوسطة وطويلة الأجل الممنوحة من طرف البنوك العمومية بلغت 6790.9 مليار دج مقابل 496.1 مليار دج بالنسبة للبنوك الخاصة، أي أن نسبة القروض الممنوحة من طرف البنوك العمومية بلغت 78.63%، حيث أن القروض الممنوحة من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تمثل ما يقارب ثلثي القروض الممنوحة من طرف البنوك العمومية مجتمعة⁽⁴⁵⁾.

2.2.2 إمكانية تمويل البنوك العمومية الأخرى لبرامج إنجاز السكن.

حسب التقارير السنوية لبنك الجزائر فإن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تم توجيهه للتمويل العقاري، أي أصبح متخصص في تمويل اقتناء وانجاز السكن عن طريق القروض العقارية، مع الإشارة إلى أنه لم ينص قرار الاعتماد الصادر عن بنك الجزائر على احتكار مجال التمويل العقاري، وبالتالي يمكن له كبنك ممارسة كل العمليات المصرفية التي يمكن للبنوك ممارستها بصفة اعتيادية، كذلك الأمر بالنسبة للبنوك العمومية الأخرى فإنه لا يوجد ما يمنع هذه البنوك من تمويل برامج إنجاز السكن.

لم نجد إحصائيات تبين مدى مساهمة البنوك العمومية في تمويل برامج السكن، باستثناء التقارير السنوية التي ينشرها بنك الجزائر عن التطور الاقتصادي والنقدي للجزائر، حيث نجد في هذه التقارير حجم القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لتمويل الاقتصاد بصفة عامة، ففي هذا الصدد حجم القروض التي تمنحها البنوك العمومية مازالت تفوق نسبة 80%، فمثلا في سنة 2013 بلغت حصة قروض البنوك العمومية 86.6% مقابل 13.4% للبنوك الخاصة، أما بالنسبة للقروض الرهنية فإنها تشكل حصة معتبرة جدا ووصلت إلى 95%⁽⁴⁶⁾، لكن لم يبين بنك الجزائر نسبة أو حجم القروض التي تمنحها البنوك العمومية لتمويل السكن مقارنة بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

إذن في ظل غياب أو شح الإحصائيات الخاصة بنسبة مشاركة البنوك العمومية في تمويل برامج السكن، تصعب عملية تقييم أداء هذه البنوك في هذا المجال، لكن بما أن هذه البنوك تملكها الدولة فإنه يمكن توجيهها أو إشراكها في عملية تمويل برامج إنجاز السكن العمومية دون نسيان أنها بنوك تجارية، هذا من جهة، ومن جهة أخرى فهي ملزمة باحترام قواعد الحذر في تسيير القروض العقارية، وفي هذا الإطار نجد أن الحكومة ونظرا لاهتمامها ببرامج سكن البيع بالإيجار فقد تقرر في قانون المالية لسنة 2017 تمويل برنامج 120 ألف سكن بهذه الصيغة عن طريق قروض تمنح من طرف البنوك العمومية⁽⁴⁷⁾، ونلاحظ أن هذا القانون لم يحدد عدد البنوك المكلفة بذلك، لذلك فقد تشارك كل البنوك العمومية في هذه العملية وهذا بالتنسيق مع وزارة المالية، باعتبار أن هذه البنوك تقع تحت وصاية هذه الوزارة.

خاتمة:

كخاتمة لهذا البحث نقول أن الخزينة العمومية مازالت تتكفل بعملية تمويل السكنات الاجتماعية العمومية بنسبة كبيرة جدا، أما البنوك العمومية فمازالت مساهمتها محدودة كثيرا رغم توفرها على موارد مالية فائضة، وقد ترجع محدودية هذا التمويل إلى عدم عصرنة النظام المصرفي الوطني.

هناك عائق قانوني آخر وهو أن البنوك العمومية مطالبة باحترام قواعد الحذر في التسيير، لأن أغلب موارد هذه البنوك متأتية من تجميع مدخرات الأفراد والمؤسسات العمومية والخاصة، وبالتالي فإن هذه البنوك وغيرها من البنوك والمؤسسات المالية عند منح القروض العقارية دائما تطلب ضمان عن القروض التي تمنحها، بحيث تشترط ضمانات من الدرجة الأولى كالرهن العقاري، لهذا نجد أن بعض العقارات التي تنجز عليها السكنات لا تتوفر على سندات الملكية، تعيق البنوك العمومية في تمويل هذه السكنات.

لقد قامت الدولة بعد تدني أسعار البترول، خاصة في سنة 2016، بتجميد العديد من برامج السكنات التي كانت مسطرة في الفترة من 2015-2019، وهذا بسبب نقص الموارد المالية المتأتية من الجباية البترولية وكذلك لسياسة التقشف التي أقرتها الحكومة بصفة غير معلنة عند بداية الأزمة، لهذا يجب على الدولة البحث عن موارد أخرى لتمويل برامج إنجاز السكن، منها إشراك البنوك العمومية في عملية التمويل، خاصة أن هذه البنوك تحتوي على موارد مالية هامة وسيولة فائضة يجب استغلالها في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، لهذا يجب البحث عن صيغ تمويلية مرنة وهذا دون مخالفة القواعد التي تحكم تسيير البنوك.

لقد لاحظنا أن الحكومة في قانون المالية لسنة 2017 قد أقرت تمويل 120 ألف سكن بصيغة البيع بالإيجار عن طريق قروض تمنح من البنوك العمومية، وهذا بعد الأزمة المالية التي نجمت عن انخفاض أسعار البترول، وهذا ما يستشف منه أن الخزينة العمومية هي التي كانت تتكفل بتمويل أغلب إن لم نقل البرامج

السكنية العمومية، معنى ذلك أن البنوك العمومية قبل هذه الأزمة المالية لم يتم إشراكها في عملية تمويل السكن إلا في بعض البرامج المعلنة كتكفل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويل وبناء 65000 سكن بصيغة البيع بالإيجار.

التهميش والإحالات:

- 1- قانون رقم 90-10 مؤرخ في 14 أبريل سنة 1990 يتعلق بالنقد والقرض، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 16 بتاريخ 18 أبريل سنة 1990، ملغى بموجب الأمر رقم 03-11.
- 2- قانون رقم 64-227 المؤرخ في 10 غشت سنة 1964 يتضمن إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 26 بتاريخ 25 غشت سنة 1964.
- 3- أمر رقم 66-178 مؤرخ في 13 يونيو سنة 1966، يتضمن إحداث البنك الوطني الجزائري وتحديد قانونه الأساسي، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 51 بتاريخ 14 يونيو سنة 1966. وتجدر الإشارة أنه تم تكليف هذا البنك بتنفيذ سياسة الحكومة فيما يتعلق بالقرض وعمليات التجارة الخارجية وعمليات أخرى، لكن لم ينص على قروض السكن.
- 4- أمر رقم 66-366 مؤرخ في 29 ديسمبر سنة 1966، يتضمن إحداث القرض الشعبي الجزائري، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 110 بتاريخ 30 ديسمبر سنة 1966.
- 5- أمر رقم 67-204 مؤرخ في الأول من أكتوبر سنة 1967، يتضمن إنشاء بنك الجزائر الخارجي، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 82 بتاريخ 6 أكتوبر سنة 1967. وتجدر الإشارة أنه تم تكليف هذا البنك بتمويل وإبرام عقود القرض مع العملاء الأجانب لتطوير المعاملات التجارية مع البلاد الأخرى وكذا التأمين على القرض للعمليات الأجنبية.
- 6- مرسوم رقم 82-106 مؤرخ في 13 مارس سنة 1982، يتضمن إنشاء بنك الفلاحة والتنمية الريفية، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 11 بتاريخ 16 مارس سنة 1982. تتمثل المهمة الأساسية لهذا البنك في تنفيذ العمليات المصرفية والاعتمادات المالية ومنح القروض لتنمية الفلاحة والصناعة، وقد سمي صراحة "البنك الفلاحي".
- 7- مرسوم رقم 85-85 مؤرخ في 30 أبريل سنة 1985، يتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 19 بتاريخ الأول من مايو سنة 1985. تتمثل مهمة هذا البنك في منح القروض والمساهمة في تنمية الجماعات المحلية.
- 8- أنظر نص المادتين 14 و18 من القانون رقم 86-12 المؤرخ في 19 غشت سنة 1986، المتعلق بنظام البنوك والقرض، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 34 بتاريخ 20 غشت سنة 1986، ملغى.
- 9- أنظر نص المادة 8 من القانون رقم 64-227 السالف الذكر.
- 10- مقرر رقم 95-04 مؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995، يتضمن اعتماد بنك، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 62 لسنة 1995، ص 39.
- 11- مقرر رقم 97-01 مؤرخ في 6 أبريل سنة 1997، يتضمن اعتماد بنك، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 33 لسنة 1997، ص 30.

- 12- مقرر رقم 97-02 مؤرخ في 6 أبريل سنة 1997، يتضمن اعتماد بنك، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 33 لسنة 1997، ص 31.
- 13- مقرر رقم 02-03 مؤرخ في 23 سبتمبر سنة 2002، يتضمن اعتماد بنك، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 69 لسنة 2002، ص 30.
- 14- مقرر رقم 02-04 مؤرخ في 23 سبتمبر سنة 2002، يتضمن اعتماد بنك، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 69 لسنة 2002، ص 31.
- 15- مقرر رقم 02-05 مؤرخ في 23 سبتمبر سنة 2002، يتضمن اعتماد بنك، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 69 لسنة 2002، ص 32.
- 16- أمر رقم 03-11 مؤرخ في 26 غشت سنة 2003، يتعلق بالنقد والقرض، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 52 بتاريخ 27 غشت سنة 2003. معدّل ومتمّم بالأمر رقم 09-01 المؤرخ في 22 يوليو سنة 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 44 بتاريخ 26 يوليو سنة 2009. وكذلك الأمر رقم 10-04 المؤرخ في 26 غشت سنة 2010، يعدّل ويتمّم الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26 غشت سنة 2003 والمتعلق بالنقد والقرض، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 50 بتاريخ أول سبتمبر سنة 2010، متمّم بالقانون رقم 13-08 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 68 بتاريخ 31 ديسمبر سنة 2013.
- 17- أنظر نص المادة 83 من الأمر رقم 03-11، السالف الذكر.
- 18- أنظر نص المادة 592 من القانون التجاري.
- 19- أنظر نص الفقرة الأولى من المادة 68 من الأمر رقم 03-11، السالف الذكر.
- 20- أنظر نص الفقرة 2 من المادة 68 من الأمر رقم 03-11.
- 21- أنظر نص المادة 8 من القانون رقم 64-227، السالف الذكر.
- 22- مرسوم تنفيذي رقم 91-145 مؤرخ في 2 مايو سنة 1991، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 25 لسنة 1991.
- 23- مرسوم تنفيذي رقم 91-144 مؤرخ في 2 مايو سنة 1991، يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأبلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 25 لسنة 1991.
- 24- أنظر نص المادة 8 فقرة هـ من القانون رقم 64-227، السالف الذكر.
- 25- قرار مؤرخ في 6 مايو سنة 1971، يتضمن إنشاء نظام يتعلق بحسابات التوفير بالعملات الصعبة لفائدة غير المقيمين، في الجريدة الرسمية، العدد 48 لسنة 1971. وتجدر الإشارة إلى أن أصحاب هذه الحسابات معينين من الاستفادة من منافع التوفير السكني.
- 26- قرار مؤرخ في 19 فبراير سنة 1971، يتضمن إحداث نظام للتوفير لبناء المساكن، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 18 لسنة 1971، ص 276.

- 27- قرار مؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1973، يتعلق بقروض الادخار السكني لحاملي دفتر التوفير المفتوح لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أو لدى دفتر خاص بالسكن لدى أحد البنوك الوطنية لبناء مساكن في إطار فردي أو لامتلاك مساكن جديدة للاستعمال العائلي في إحدى الهيئات العمومية للإسكان، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 6 بتاريخ لسنة 1974.
- 28- أنظر نص المادة 214 من القانون رقم 90-10، ملغى.
- 29- أنظر نص المادتين 110 و 114 من القانون رقم 90-10، ملغى.
- 30- مرسوم تنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 23 أبريل سنة 2004، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 25 لسنة 2001، معدل ومتمم.
- 31- أنظر نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 03-35 مؤرخ في 13 يناير سنة 2003، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 23 أبريل سنة 2004، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 4 لسنة 2003، ص 6.
- 32- أنظر نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 03-35، المرجع نفسه، ص 7.
- 33- أنظر نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 2010، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 58 لسنة 2010، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-259 المؤرخ في 28 سبتمبر سنة 2019، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 60 لسنة 2019.
- 34- تتم المساعدة المباشرة للدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن وذلك حسب الدخل الشهري للزوج وزوجه، أنظر المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 4 أكتوبر سنة 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 66 لسنة 1994.
- 35- أنظر نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس سنة 2010، الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 17 لسنة 2010.
- 36- أنظر نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15 يوليو سنة 2014، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 44 لسنة 2014. معدل بالمرسوم التنفيذي رقم 18-311 مؤرخ في 10 ديسمبر سنة 2018، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 74 لسنة 2018.
- 37- مرسوم رئاسي رقم 21-137 مؤرخ في 7 أبريل سنة 2012، يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 28 لسنة 2021، ص 4.
- 38- أنظر نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203، مرجع سابق.
- 39- أنظر نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-87، مرجع سابق.
- 40- أنظر نص المادة 74 من القانون رقم 09-09 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2009 المتضمن قانون المالية لسنة 2010، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 78 لسنة 2009.

- 41- وهناك شروط أخرى تم النص عليها في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر سنة 2008، الذي يحدد كيفية تطبيق راجع المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 4 أكتوبر سنة 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 57 لسنة 2008.
- 42- أنظر نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-87، مرجع سابق.
- 43- أنظر المقرر رقم 97-01، مرجع سابق، وتجدر الإشارة أنه تم استبعاد الصندوق الوطني للتوفير من ممارسة عمليات التجارة الخارجية.
- 44- أنظر التقرير السنوي لبنك الجزائر لسنة 2013، ص ص 113-114، تم الاطلاع على هذا التقرير في الموقع الإلكتروني لبنك الجزائر www.bank-of-algeria.dz/html/rapport.htm
- 45- أنظر التقرير السنوي لبنك الجزائر لسنة 2018، ص ص 84، 96. www.bank-of-algeria.dz/pdf/rapport2018arabe.pdf
- 46- أنظر التقرير السنوي لبنك الجزائر لسنة 2013، مرجع سابق، ص ص 103-109.
- 47- أنظر نص المادة 109 من القانون رقم 16-14 المؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2016، يتضمن قانون المالية لسنة 2017، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 77 بتاريخ 29 ديسمبر سنة 2016.

قائمة المراجع:

أولاً- النصوص القانونية:

أ- النصوص التشريعية:

- 1- قانون رقم 64-227 مؤرخ في 10 غشت سنة 1964 يتضمن إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، المنشور في الجريدة الرسمية، العدد 26 بتاريخ 25 غشت سنة 1964.
- 2- أمر رقم 66-178 مؤرخ في 13 يونيو سنة 1966 يتضمن إحداث البنك الوطني الجزائري وتحديد قانونه الأساسي، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 51 بتاريخ 14 يونيو سنة 1966.
- 3- أمر رقم 66-366 مؤرخ في 29 ديسمبر سنة 1966 يتضمن إحداث القرض الشعبي الجزائري، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 110 بتاريخ 30 ديسمبر سنة 1966.
- 4- أمر رقم 67-204 مؤرخ في الأول من أكتوبر سنة 1967، يتضمن إنشاء بنك الجزائر الخارجي، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 82 بتاريخ 6 أكتوبر سنة 1967.
- 5- أمر رقم 75-59 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون التجاري، معدل ومتمم.
- 6- قانون رقم 86-12 مؤرخ في 19 غشت سنة 1986 يتعلق بنظام البنوك والقرض، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 34 بتاريخ 20 غشت سنة 1986.
- 7- قانون رقم 90-10 مؤرخ في 14 أبريل سنة 1990 يتعلق بالنقد والقرض، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 16 بتاريخ 18 أبريل سنة 1990، ملغى.

- 8- أمر رقم 03-11 مؤرخ في 26 غشت سنة 2003، يتعلق بالنقد والقرض، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 52 بتاريخ 27 غشت سنة 2003. معدّل ومتمّم.
- 9- قانون رقم 09-09 مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2009، يتضمن قانون المالية لسنة 2010، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 78 لسنة 2009.
- 10- قانون رقم 16-14 مؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2016، يتضمن قانون المالية لسنة 2017، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 77 بتاريخ 29 ديسمبر سنة 2016.

ب- النصوص التنظيمية:

- 1- مرسوم رقم 82-106 مؤرخ في 13 مارس سنة 1982، المتضمن إنشاء بنك الفلاحة والتنمية الريفية، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 11 بتاريخ 16 مارس سنة 1982.
- 2- مرسوم رقم 85-85 مؤرخ في 30 أبريل سنة 1985، المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 19 بتاريخ الأول من مايو سنة 1985.
- 3- مرسوم رئاسي رقم 21-137 مؤرخ في 7 أبريل سنة 2021، يحدد الأجر الوطني الأدنى المضمون، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 28 لسنة 2021.
- 4- مرسوم تنفيذي رقم 91-144 مؤرخ في 2 مايو سنة 1991 يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأبلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 25 لسنة 1991.
- 5- مرسوم تنفيذي رقم 91-145 مؤرخ في 2 مايو سنة 1991 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 25 لسنة 1991، معدّل ومتمّم.
- 6- مرسوم تنفيذي رقم 94-308 مؤرخ في 4 أكتوبر سنة 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 66 لسنة 1994.
- 7- مرسوم تنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 23 أبريل سنة 2004، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالايجار وكيفيات ذلك، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 25 لسنة 2001، معدّل ومتمّم.
- 8- مرسوم تنفيذي رقم 10-87 مؤرخ في 10 مارس سنة 2010، الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 17 لسنة 2010.

- 9- مرسوم تنفيذي رقم 10-235 مؤرخ في 5 أكتوبر سنة 2010، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 58 لسنة 2010، معدل ومتمم.
- 10- مرسوم تنفيذي رقم 14-203 مؤرخ في 15 يوليو سنة 2014، الذي يحدد شروط وكفاءات شراء السكن الترقوي العمومي، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 44 لسنة 2014، معدل ومتمم.

ج- القرارات:

- 1- قرار مؤرخ في 19 فبراير سنة 1971 يتضمن إحداث نظام للتوفير لبناء المساكن، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 18 لسنة 1971.
- 2- قرار مؤرخ في 6 مايو سنة 1971 يتضمن إنشاء نظام يتعلق بحسابات التوفير بالعملات الصعبة لفائدة غير المقيمين، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 48 لسنة 1971.
- 3- قرار مؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1973 يتعلق بقروض الادخار السكني لحاملي دفتر التوفير المفتوح لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أو لدى دفتر خاص بالسكن لدى أحد البنوك الوطنية لبناء مساكن في إطار فردي أو لامتلاك مساكن جديدة للاستعمال العائلي في إحدى الهيئات العمومية للإسكان، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 6 لسنة 1974.
- 4- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 13 سبتمبر سنة 2008، يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 4 أكتوبر سنة 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 57 لسنة 2008.

ثانيا- قرارات وتقارير بنك الجزائر:

- 1- مقرر رقم 95-04 مؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995 يتضمن اعتماد بنك، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 62 لسنة 1995.
- 2- مقرر رقم 97-01 مؤرخ في 6 أبريل سنة 1997 يتضمن اعتماد بنك، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 33 لسنة 1997.
- 3- مقرر رقم 97-02 مؤرخ في 6 أبريل سنة 1997 يتضمن اعتماد بنك، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 33 لسنة 1997.
- 4- مقرر رقم 02-03 مؤرخ في 23 سبتمبر سنة 2002 يتضمن اعتماد بنك، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 69 لسنة 2002.

5- مقرر رقم 04-02 مؤرخ في 23 سبتمبر سنة 2002 يتضمن اعتماد بنك، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 69 لسنة 2002.

6- مقرر رقم 05-02 مؤرخ في 23 سبتمبر سنة 2002، يتضمن اعتماد بنك، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 69 لسنة 2002.

7- التقرير السنوي لبنك الجزائر لسنتي 2013 و 2018 www.bank-of-algeria.dz