

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

كانت الدولة هي الممول الوحيد للعقار باعتبارها العون الوحيد في هذا المجال، وكان التمويل يتم بطريقة

غير مدروسة مما أدى أحيانا إلى تبديد أموال الخزينة العمومية كما أن السكنات التي تنجز كانت توجه دائما إلى الفئات المحرومة، مما أدى إلى اختلال التوازن في توزيع السكنات و استبعاد الفئات المتوسطة، و عدم قدرة الدولة على تلبية الطلب المتزايد على السكن، مما أدى إلى فشل السياسة التمويلية التي اتبعتها الجزائر.

بحيث قامت الدولة بمراجعة مصادر التمويل العقاري، من خلال تجنيد الهيئات المالية لتقديم قروض عقارية موجهة لتمويل السكن، وأيضا العمل بعدة صيغ في تمويل السكن الموجه للطبقات المتوسطة والضعيفة والمحرومة، و استحداث صيغ جديدة وفي هذا الاطار تم التركيز على إعادة هيكلة المؤسسات الممولة لهذه الصيغ، فقطاع التمويل العقاري تميز منذ الاستقلال إلى سنة 1990 بهيمنة الدولة، وكانت سنة الانطلاقة الفعلية للإصلاحات المالية بما فيه التركيز على القطاع العقاري الذي يلعب دورا هام في الحياة الاجتماعية، و سوف تتم دراسة فترة ما بين 1990- 2019 وهذا يعتمد على تقسيمات الإصلاحات المالية في الجزائر والمخططات المبرمجة من طرف الدولة والسياسة النقدية المعتمدة منذ الاستقلال إلى يومنا هذا

ومن بين الإصلاحات التي قامت بها الجزائر في التمويل العقاري إحداث مؤسسات مالية جديدة تتدخل في دعم مصادر التمويل وتساهم في التمويل العقاري بطريقة مباشرة وهي تعمل بتقنيات حديثة و تحقق أكثر مرونة في التعامل بين البنوك والمؤسسات المالية من جهة والأفراد من جهة أخرى، مما ساعد على التطبيق الصارم والجيد للصيغ القديمة والمستحدثة في التمويل العقاري في الجزائر ومن خلال ما سبق نقسم هذا الفصل الى  
مبحثين :

**المبحث الاول: اليات القروض العقارية**

**المبحث الثاني: اطراف القرض العقاري**

### المبحث الاول: اليات القرض العقاري.

المطلب الاول: دعم الدولة و القروض عن طريق الترقية العقارية الى غاية سنة 1990.

نظرا لعدم كفاية القروض العقارية للحصول على السكن بالنسبة لبعض شرائح المجتمع المحرومة،ومنه

جاءت ضرورة تدخل الدولة في مجال التمويل العقاري،و التمويل عن طريق الترقية العقارية،لقد اتخذ هذا الدعم ثلاث صور تتمثل في:

#### الفرع الاول:دعم الدولة و القروض عن طريق الترقية العقارية الى غاية 1990

إذا تم البيع بالتراضي لعقارات تابعة للدولة لفائدة هيئات عمومية او هيئات ذات منفعة عمومية مكلفة

بإنجاز مساكن ذات طابع اجتماعي فإنه يمكن تخفيض سعر الأراضي المبرمجة في مناطق الترقية و فق للتنظيم المعمول به ،أما في المناطق الأخرى فيكون تخفيض سعرها حسب معدلات تحدد بقرار وزاري مشترك بين وزير المالية و المكلف بالبناء<sup>1</sup>.

#### :الفرع الثاني: الدعم المالي للأسر

انتهج المشرع سياسة جديدة في مجال السكن ،من خلال تقليص تدخل الدولة، واقتصر تدخلها في انجاز

سكنات اجتماعية ممولة كليا في ميزانية الدولة ،وموجها لشرائح اجتماعية معوزة و بسيطة الدخل ،ويتم استغلالها على أساس عقود إيجار بتكلفة شهرية معتدلة ،أو يكون تدخل الدولة في شكل مساعدات مالية عمومية غير قابلة للتسديد ،تمنح عن طريق الصندوق الوطني للسكن .

<sup>1</sup> - المرسوم رقم: 93-303 المؤرخ في 08-12-1993

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

### أولاً: إعانة الدولة عن طريق السكن الاجتماعي الايجاري

صدر المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 01/02/1998 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الايجارية ذات الطابع الاجتماعي ثم تم تعديله سنة 2000 وسنة 2004.

### ثانياً: الإعانات المالية عن طريق الصندوق الوطني للسكن

صدر أول مرسوم تنفيذي تحت رقم 91-146 مؤرخ في 12/05/1991 ينص على كفاءات تنظيم تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال السكن و قد كان موجها للعائلات ذات الدخل الضعيف والمتوسط

غير أن هذا المرسوم ألغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04/10/1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، وقد ألغي هذا القرار سنة 2000 بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 03/09/2008 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.

### ثالثاً: الإعانات المالية عن طريق السكن الاجتماعي التساهمي

على غرار المبادئ المنصوص عليها في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري "تشجع الدولة نشاطات الترقية العقارية المبادر بها من طرف أشخاص طبيعيين أو معنويين في شكل أعمال تجارية"

أ- دعم الدولة: تكون هذه الاعانات إما بطريقة مباشرة او غير مباشرة

#### - الإعانة المباشرة للدولة

يتعلق الأمر بإعانة مالية غير قابلة للتسديد تدعى إعانة للحصول على ملكية مؤسسة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 ، المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن (CNL) في مجال الدعم المالي للأسر (جد هذا المرسوم في ركن التنظيم ) ، يحدد مستوى الإعانة المالية الممنوحة من طرف

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

الصندوق الوطني للسكن (CNL) حسب دخل المستفيد مضافا إليه دخل زوجه ،حدد الأجر الوطني الأدنى المضمون بـ 12000 دينار في الشهر.<sup>1</sup>

### أ- إعانات غير المباشرة:

تمنح الدولة مزايا أخرى في شكل إعانات غير مباشرة لصلح المكتتبين لسكن من هذه الطبيعة ، ويتعلق الأمر بتخفيض % 80 من قيمة أراضي الدولة التي تعد لازمة لإنجاز برامج سكن اجتماعي تساهمي<sup>2</sup> .

إعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي IRG و على أرباح الشركات IBS المطبقتان على الأرباح الناتجة عن نشاطات إنجاز برامج السكن التي تستوفي الشروط التنظيمية من حيث كلفة البيع و مساحة السكن ، إعفاء من الضريبة على دفع حقوق التسجيل و رسم الشهر<sup>3</sup> .

### الفرع الثالث: تمويل الترقية العقارية

لدراسة تمويل الترقية العقارية لا بد من التطرق لتحديد مفهومها ودراسة الإطار القانوني لها:

#### اولا: مفهوم الترقية العقارية

المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 93/ 03 المتعلق بالنشاط العقاري: عرفت نشاط الترقية العقارية على انه " مجموع العمال التي تساهم في انجاز او تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع او الإيجار او تلبية حاجات خاصة من محلات تجارية او مصان "

لكن في غالب الأحيان مصطلح الترقية العقارية ينطبق على النشاطات التي يكون هدفها انجاز العقارات لا سيما السكنات من اجل بيعها او تأجيرها

المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 93/ 03 السابق ذكره عرفت المرقى العقاري انه كل شخص طبيعي او معنوي يمارس النشاط العقاري المذكور في المادة 02 السابقة

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية المؤرخة في 16/10/1994 العدد 16

<sup>2</sup> قرار وزاري مشترك مؤرخ في 05 أبريل 2003

<sup>3</sup> -3 قرار وزاري مشترك مؤرخ في 08 أبريل 2006

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

الذكر وبعد المتعامل العقاري تاجر ويخضع للمادة: 03 بالتالي لأحكام التقنين التجاري، فالمرقي العقاري يقتض لى البنك لمدة اقصاها 03 سنوات مع انه يتعين عليه أن يحتفظ بالمجمع المبني طيلة مدة الاستهلاك أي مدة أداها 15 سنة او 20 سنة والمرقي يمول في حدود 20 % ويشترط هنا امتياز أوليا على مجموع الوعاء وبالبناءات والملغى بقانون الترقية العقارية 01/118 الساري المفعول<sup>1</sup>

### ثانيا: الإطار القانوني للترقية العقارية

#### 1- على مستوى الهيئات:

أ- الفترة الممتدة بين 1962 الى غاية 1970 نصت المادة 01 من المرسوم 03-62 المؤرخ في 1962/10/23 على " منع تنظيم كل معاملات البيع بالايجار وكراء الاراضي بإستثناء تلك التابعة للدولة".

ب- الفترة الممتدة بين 1971 الى غاية 1981 قد حدث انفراج في هذا القطاع بصدور أمر 23 اكتوبر 1976 الذي فتح الباب امام التعاون العقاري اضافة الى القانون الصادر في 07 فيفري المتضمن التنازل عن أملاك الدولة "التنازل في إطار العقار المبني الموروث ولا يشمل عمليات الإنجاز<sup>2</sup>.

الفترة الممتدة بين 1981 الى غاية 1993: كانت الترقية العقارية مخصصة أساسا لدواوين الترقية والتسيير العقاري وقد انتزعت منها مهمة الإشراف على المشروع لحساب الإدارة.

وكان هناك الديوان الوطني للسكن العائلي مكلف بالإنجاز سكن الترقية والتسيير العقاري ، وقد ظهر منذ 1976 البناء الذاتي والنظام تعاوني ولم يستعمل هذا النظام الا للحصول على الأراضي التي كانت تحتكر البلدية منحها وسادت الترقية العمومية دون الخاصة.

وبصدور القانون رقم 07/86 في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية ، قامت السلطات العامة بتشجيع المرقيين العقاريين العموميين والخواص وتطوير بناء السكنات

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، الجزائر، 2005، ص6

<sup>2</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار ال هومة، الجزائر، 2003، ص17.

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

الترقية ، ونهاية بالتالي احتكار الدولة لقطاع الترقية العقارية ، وأصبح بإمكان المواطن ،مشاركة في التمويل السكني عن طريق مدخراته وادراج السكن في اطار تمويل بنكي وكان هدف الترقية العقارية محصور للسكن المخصص للبيع فقط ،غير ان هذا القانون لم يحقق النتائج المرجوة منه في الترقية العقارية.

لم يتم تقنين النشاط الترقية العقارية إلا في السنة 1993 حيث صدر المرسوم التشريعي رقم 93 / 03 في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري وقد تفادى هذا المرسوم انتقادات الموجهة لقانون رقم 07/86 والأحكام الجديدة لهذا النص القانوني من شأنها أن أضفت على النشاط الترقية العقارية الصفة التجارية يمارس هذا النشاط الأعوان الاقتصاديون العموميون و الخواص على السواء.وهذا المرسوم يركز على آلية وهي الصندوق التعاون لضمان الترقية العقارية، وضع هذا الصندوق حيز التطبيق في أوت 2000.

كما ان المرسوم رقم 03/ 93 لم يحقق النتائج الموجودة منه وذلك للأسباب الآتية:<sup>1</sup>

- عدم صدور النصوص التطبيقية أو التنظيمية لاسيما تلك المتعلقة بآء نشاء صناديق الضمان.

- ندرة الأراضي من اجل تنفيذ برامج 55
- تهرب المنظومة المصرفية من تمويل الترقية العقارية ،أو انها عندما تدخل في تمويل فإنها تفرض أسعار فائدة باهظة.
- جود منافسة غير شريفة في مجال التمويل من قبل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط الذي يحتكر عمليا جمع الادخار من اجل السكن و الذي يشجع البرامج الخاصة به على حساب باقي المؤسسات الترقية العقارية.
- ضعف في توظيف رؤوس الأموال من قبل مؤسسات التامين والتعاضديات والخدمات الاجتماعية في العقار.

<sup>1</sup>عرعار الياقوت،التمويل العقاري،مذكرة ماجستيرفي الحقوق،جامعة الجزائر، 2009 ،ص54

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

### 1- على مستوى المالي:

أمام الاحتكار المجرى لصندوق التوفير والادخار ودعم التزام المنظومة البنكية بتعهداتها بصورة عامة، يمر انعاش نشاط الترقية العقارية عبر المراجعة الكلية لأشكال وطرق التمويل التي يتعين وضعها حيز التطبيق حتى يضمن انعاش هذا النشاط انعاشاً حقيقياً، وذلك بإنشاء قانون للتمويل العقاري يضمن إنشاء شركات عقارية وغيرها من الهيئات التي توفر أدوات التمويل العقاري.

### 2- شروط تمويل الترقية العقارية:

نذكر شروط تمويل الترقية العقارية المطبقة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط كما يلي

أ- مقدار التمويل: يتراوح مقدار الدعم المالي الذي يقدمه الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك بين 60% و 80% من قيمة المشروع تبعاً لجدية المرقى و نوعية المشروع.

- مدة القرض: تعادل مدة القرض مدة انجاز المشروع 36 شهراً على أقصى تقدير.  
- نسبة الفائدة % 7.5 سنوياً، تبعاً لتطور شروط البنك، و في الحدود المرسومة من قبل الهيئة المهنية التي تمثل البنوك و المؤسسات المالية.  
وعليه يبقى تدعيم الدولة وتدخّلها المباشر في نشاط الترقية العقارية بالرغم من تعاون الصندوق الوطني

للتوفير والاحتياط يشكل عائقاً في حد ذاته لحل أزمة السكن وعليه جاءت سنة 1990 بجملة من الإصلاحات نذكر منها قانون النقد والقرض كما نلفت النظر إلى سنة 1987 التي تم تعديل فيها قانون الترقية العقارية وذلك بفتح المجال أمام البنوك، خاص الطبيعيين أمام نشاط التمويل العقاري والمبحث القادم سوف تدرس فترة ما بعد دعم الدولة وصيغة التمويل عن طريق الترقية العقارية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> عرار الياقوت، المرجع السابق ص 58.

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

المبحث الثاني : صيغ التمويل العقاري المعمول بها في الجزائر خلال الفترة)  
(1999-2000)

عاشت الدولة الجزائرية فترة صعبة من انعدام الأمن والإرهاب مما أدى إلى انتهاج سياسة تقليل الدعم

الحكومي وكذلك اعتماد الدولة إلا على صيغ السكن الاجتماعي والترقوي والسكن الريفي فقط وذلك بصورة ضعيفة للحفاظ على التوازن الاجتماعي.

### الفرع الاول: أنواع الصيغ المعمول بها خلال الفترة(1999-2000)

تنقسم السكنات المنجزة في إطار التمويل العقاري لهذه الفترة إلى سكنات إجتماعية و سكنات ترقية:

#### أولا : السكنات الإجتماعية

للبيع تنتوع السكنات الإجتماعية بين السكن الاجتماعي الإيجاري ، السكن الاجتماعي التساهمي ، السكن الريفي ، و السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار نتطرق إليها فيما يلي:

#### 1-السكن الإجتماعي الإيجاري

يعرف السكن الاجتماعي الإيجاري بأنه السكن الذي يوجه إلى فئة الأشخاص الذين لا تسمح لهم مواردهم بالحصول على سكن سواء عن طريق الإيجار أو التملك . فالسكن العمومي الإيجاري موجه إلى فئات أ المجتمع المعوزة أي الأسر بدون بدون موارد و الأكثر حرمانا ، و يمول هذا النوع من السكن كليا من ميزانية الدولة ، و ينجز على أراضيات عمومية تخصص لصالح مديريات السكن و التجهيزات العمومية و تسند إدارة المشاريع لدواوين الترقية و التسيير العقاري و هو ينجز بمواصفات تقنية و إقتصادية تميزه عن غيره من السكنات المنجزة بمبادرات خاصة كما تعمد الدولة إلى وضع شروط مقبولة لتوزيع السكنات العمومية الإيجارية في ظل مبدأ العدالة الإجتماعية.<sup>1</sup>

و يمكن القول أن السكن العمومي الإيجاري يتم تمييزه من خلال ثلاثة معايير هامة:

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 1998/02/01 متعلق بشروط وكيفية الحصول على سكن تأجيري

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

تتمثل أساسا في فئة المستفيدين منه ، ثم طريقة التمويل ، و بدرجة أقل المواصفات التقنية و الإقتصادية

### 1- السكن الإجتماعي التساهمي:

السكن الإجتماعي التساهمي هو السكن الذي يتم إنجازه أو شراؤه عن طريق إعانة تمنحها الدولة و تسمى الإعانة للحصول على الملكية ، و هذا النوع من السكن موجه إلى فئة المتوسطة التي لا يمكنها الحصول على ملكية سكن دون الحصول على إعانة الدولة سيتم تحديد مستوى تلك الإعانة و شروطها ، ونظرا لارتفاع تكاليفه، تم إدخال عدة تعديلات عليه<sup>1</sup>

غير ان هذه الصيغة لم تلبى احتياجات أصحاب الدخل المتوسطة، ونجاح هذه الصيغة بقي محدود في تلك الفترة.

### 2- السكن الريفي

يهدف السكن الريفي إلى تشجيع الأسر على إنجاز سكنات لائقة في المحيط الريفي في إطار البناء الذاتي ، و هو يخضع إلى منح و إعانات عمومية تمنح من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب تقدم الأشغال ، بعد أن يقدم المستفيد مساهمته الشخصية ، و هذا النوع من السكنات موجه أيضا إلى فئات المجتمع المتوسطة

### ثانيا :السكنات الترقية

تعتبر السكنات الترقية ذات مواصفات تقنية و إقتصادية عالية ، و ذات أسعار عالية لذلك فهي موجهة لفئات المجتمع ذات الدخل المرتفع أي إلى الأشخاص الذين لهم القدرة على الدفع ، بغض النظر عن الدخل الشهري أو تملك الشخص لمسكن من عدمه فالشرط الوحيد هو القدرة على الدفع. تنجز من طرف متعهدين عقاريين عموميين، البلدية، مؤسسة السكن العائلي، ظهرت هذه الصيغة منذ الثمانينات،<sup>2</sup>

غير انه اثبتت فشلها إبتداءا من سنة 1997 لقلة الطلب عليها وارتفاع تكاليفها وأسعارها وبقيت هذه الصيغة معلقة في تلك الفترة بالرغم من الاصلاحات.

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 01/02/1998 ، لمرجع السابق.

<sup>2</sup> - القانون رقم 86-07 المؤرخ في 1986 يتضمن الاطار القانوني للسكنات الترقية

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

### الفرع الثاني:دراسة لصيغ التمويل العقاري خلال الفترة (1990-1994)

تميز التمويل العقاري في الجزائر منذ الاستقلال إلى سنة 1990 بحضرة سكنية خلفها الاستعمار باحتكار

الدولة باعتبارها العارض الوحيد للمساكن مع هيمنة المشاريع التاجيرية العمومية التي تخدم السياسة المتبعة في 1990 كانت البداية الفعلية لتوجه الجديد للدولة في مجال تمويل العقار وتطويره بالارتكاز على مبدأ العرض العمومي، كما ان هذه الفترة تميزت ببرامج سكنية مختلفة نتج عنها صيغ خاصة بالمنتجات العقارية السكنية في مجال التمويل العقاري<sup>1</sup>.

### أولاً:الفترة الممتدة بين(1990-1994)

ضبطت هذه الفترة بعض المفاهيم من خلال:

- يهدف إلى إنجاز أو إصلاح المنتجات العقارية الموجهة للبيع أو الاستغلال الشخصي، من خلال الترقية العقارية.

- توجيه القروض العقارية التي تمنحها الدولة لانجاز عمليات الترقية العقارية

- فتح المجال أمام الاشخاص الطبيعيين لممارسة النشاط العقاري (منح صفة التاجر) كما تميزت هذه المرحلة بتكفل كل من الدولة والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

### ثانياً:صيغ السكنات الحضرية و الريفية المنجزة خلال هذه الفترة.

تفاقت أزمة السكن بسبب الوضع الأمني في البلاد، والهجرة من الأرياف إلى المدن، و بناء على هذه المعطيات ، توجهت الجزائر إلى أساليب جديدة في مجال السكن من خلال فتح المجال أمام الخواص لانجاز السكنات، وكذلك على المستفيد دفع اقساط التمويل .

### الفرع الثالث:دراسة لصيغ التمويل العقاري خلال الفترة (1995-2000).

في هذه الفترة تكفلت الخزينة العمومية بتمويل السكنات الاجتماعية، دون تدخل الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط ، و هذا ما أدى إلى ظهور صيغة جديدة تمثلت في السكن التطوري ، و التي تعتبر أحد الحلول الممكنة التي تهدف إلى زيادة عرض السكن

<sup>1</sup>مرسوم تنفيذي رقم 98-42 السابق الذكر

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

، مع إشراك المستفيدين في التمويل ، و يرجع سبب عجز الصندوق ، عن مواصلة عملية التمويل إلى حجم القروض التي تم منحها في إطار تمويل السكنات التطورية ومن هنا بدأ الصندوق الوطني للسكن ( CNL ) بتمويل هذا النوع من السكنات.

### أولاً:الفترة الممتدة بين ( 1995-2000 )

على ضوء الازمة التي عرفتھا الجزائر في النصف الثاني من التسعينات ،إضافة إلى الصعوبات التي تواجهها العائلات ذات الدخل المحدود،والضعيف للحصول على قروض عقارية مقارنة مع الاسعار تكل هذه الصعوبات ادت إلى التفكير في وضع سياسة جديدة وهيكله إغتناق التمويل العقاري ابتداءا من سنة 1997 من خلال:

-تحويل صندوق التوفير والاحتياط على بنك تجاري يأخذ شكل شركة مساهمة مع تطبيق القواعد الاحترازية؛

-السماح لبقية البنوك التجارية بتمويل القطاع العقاري، وبالفعل هذا ما تم تحقيقه على مستوى الجهاز البنكي ابتداءا من سنة 1999 ،سمح للقرض الشعبي الجزائري بتمويل السكن عن طريق:

-قروض الترقية العقارية.

-في إطار البيع على التصاميم<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث:صيغ التمويل العقاري المستحدثة للفترة ما بين ( 2001-2019 )

لقد اعتمدت الدولة الجزائرية على سياسة وطنية لمحاصرة مشكل في مستويات مقبولة، فانتهجت منذالبداية سياسة سكنية اجتماعية لتمكين كل أبناء الشعب من الحصول على سكن، تمثلت في الصيغ التياعتمدت في إنجاح هذه السياسة منها صيغة السكن الريفي والموجه للمناطق الريفية، أما السكن الاجتماعي وهو موجه للفئات المحرومة أو ذات الدخل الضعيف، مدعم بالكامل من الخزينة العمومية، على عكس السكن الاجتماعي التساهمي ، أما صيغة السكن البيع بالإيجار هو أحد أهم الصيغ السكنية التي

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر المرجع السابق، ص 41

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

لاقت رواجاً كبيراً في الشارع الجزائري، وعقد عليها آمالاً كبيرة للتخفيف من أزمة السكن في الجزائر، وعليه سيتم دراسة هذه الصيغة للفترة (2001-2019)

### الفرع الأول: أنواع الصيغ المستحدثة والمعمول بها حالياً إلى غاية 2016

هناك خمس صيغ مستحدثة في مجال التمويل العقاري في الجزائر وهي

#### أولاً: صيغة البيع بالإيجار

ظهرت صيغة البيع بالإيجار تحسباً لسياسة و عهد جديدين حيث لم تعد الدولة المتدخل الوحيد في إنجاز و

تمويل المشاريع السكنية، مما جعل هذه الصيغة الجديدة المدخلة على دائرة التمويل تلعب فيها دوراً هاماً من

خلال المساهمة النسبية في تمويل المشاريع.

ومنذ العمل بهذه الصيغة الجديدة أصبح المستفيد يلعب دوراً من خلال مساهمته في

تمويل عملية البيع

بالإيجار، وبالتالي الحصول على السكن في آجال قصيرة و بمبالغ معقولة فالبيع بالإيجار صيغة جديدة بالنسبة للمقاولين العقاريين من أجل تمويل إنجاز السكنات و لهذا النوع من التمويل هدفان:

- منح المواطن إمكانية اقتناء مسكن مقابل كراء.

- على المقاول ضمان تسويقه برنامج انجازه.

و سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى تعريف، وشروط، ومدة الإنجاز، والثمن<sup>1</sup>

#### 1- تعريف البيع بالإيجار بالجزائر:

أطلقت هذه الصيغة من السكن العمومي المدعم المتمثلة في البيع بالإيجار سنة

2001 من قبل السلطات

العمومية من أجل تمكين المواطنين ذوي الدخل المحدود من اقتناء سكن البيع

بالإيجار و يتمثل في الحصول

<sup>1</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 84

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

على مسكن مع إمكانية التملك بعد فترة كراء تدوم 25 سنة وقد خصص هذا السكن العمومي للمواطنين ذوي الدخل المتوسط، الذي لا يتجاوز دخلهم الشهري في سنة 2001 مرات الحد الأدنى للأجور الذي كان يقارب 8000 دينار في سنة 2000 أي 40.000 دينار للشهر.<sup>1</sup>

### 2- شروط البيع بالإيجار:

يتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق أربعة وعشرين ( 24 ) ألف دينار ويساوي ست مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون و لا يملك أو لم يسبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية كاملة لقطعة أرض صالحة للبناء أو عقارا ذا استعمال سكني ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن او لشرائه<sup>2</sup>.

ويتمثل المستفيدون من البيع بالإيجار فيما يلي :

- لا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه في الإجراءات القانونية

الخاصة بذلك إلا مرة واحدة

لنفس الشخص.

- يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة

أولى لا تقل عن 25 بالمائة من ثمن المسكن.

- ويتعين عليه أيضا أن يثبت مستوى من المداخل تسمح له بتسديد الأقساط

الشهرية الثابتة في آجالها محسوبة

على أساس المبلغ المتبقي من ثمن المسكن مضاف إليها مصاريف التسيير

والتحيين في حدود المدة المتفق

عليها بين طرفي العقد.

- وفي كل الحالات، يجب أن يسدد المستفيد مبلغ ثمن المسكن، بعد خصم مبلغ

الدفعة الأولى على مدى مدة لا تتجاوز خمسة وعشرين ( 25 ) سنة.

<sup>1</sup> المادة 03 من، المرسوم التنفيذي رقم 01-235 المؤرخ في 5 اكتوبر 2010 الجريدة الرسمية رقم 58 الصادرة في

07 اكتوبر 2010

<sup>2</sup> - المادة 05 من، المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001 الجريدة الرسمية رقم 25 الصادرة

في 29 افريل 2001 و نصوصه التطبيقية

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

-يتم تسديد المؤجل وفق أقساط تبين المبلغ الواجب دفعه شهريا موزعو على المتفق عليها.

-يجب على المستفيد ان يسدد في كل الحالات وقبل ان يتجاوز عمره سبعين ( 65 ) سنة مبلغ آخر قسط منثمن بيع المسكن.

-غير أنه، يمكن عدم الأخذ بعين الاعتبار هذا الحد الأقصى للسن، في حالة التزام المستفيد، عند تسديد الدفعة الأولى، بالتسديد المسبق لسعر المسكن بكامله.

-يمكن لكل مستفيد من مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد عدة أقساط قبل حلول موعد استحقاقها.

-وفي هذه الحالة يجب على المتعهد بالترقية العقارية أن يعدل رزمة استحقاق الأقساط التي سبق تحديدها.

-يترتب على تسديد المستفيد الدفعة الأولى والتزامه بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة في رزمة

استحقاق الأقساط المنصوص عليها، إعداد عقد للبيع بالإيجار بين الهيئة المتعهدة بالترقية العقارية وبين المستفيد.

-يترتب على عدم تسديد المستفيد ثلاثة ( 3 ) أقساط متتالية تطبيق زيادة 5 بالمائة في مبلغ القسط الشهري.

-وفي حالة التأخر عن دفع ستة ( 6 ) أقساط شهرية يفسخ عقد البيع بالإيجار عل حساب المستفيد، ويحتفظ

المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة بحق رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة لطرد المقيم من المسكن المعني.

-يخضع المستفيدون من البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة كما هي محددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

- يمكن أن يستفيد من البيع بالإيجار كل من يقيم بمسكن إيجاري عمومي يتوفر على الشروط المذكورة أعلاه على أن يلتزم بإعادة المسكن المعني إلى الهيئة المؤجرة بمجرد استلامه المسكن موضوع البيع بالإيجار.

### 3- معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن الموجهة للبيع بالإيجار

يتشكل نمط برامج السكنات البيع بالإيجار من سكن ذو ثلاث غرف، بمساحة 2.70م وسكن ذو أربع غرف بمساحة 2.85 م مع نسبة زيادة ب 3<sup>1</sup>%

#### ثانيا: صيغة السكن الترقوي العمومي

يمثل السكن الترقوي العمومي، صيغة جديدة من السكن، تستفيد من دعم الدولة، وموجهة للمواطنين الذين

تفوق مداخيلهم الشهرية هم وأزواجهم، ست ( 6 ) مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون و ( 12 ) مرة الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون.

#### 1- تعريف السكن الترقوي العمومي

هو مشروع عقاري ذو صالح العام ويستفيد من إعانة الدولة ويخصص للأشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 8، وتتكفل الدولة بإنجازه وتضمن الاستفادة من هذه الصيغة لكل طالب مؤهل.

#### 2- شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي

- لا يجب على المرشحين للاستفادة من هذه الصيغة، أن يمتلكوا أو يكونون قد امتلكوا ملكية تامة لا هم و لا أزواجهم :
- عقارا ذا استعمال سكني باستثناء سكن ذو غرفة واحدة،
  - قطعة أرض صالحة للبناء،
  - لم يستفيد من مساعدة الدولة لاقتناء سكن أو للبناء الذاتي

<sup>1</sup>القرار المؤرخ في 31 ديسمبر 2012 المتضمن معايير المساحة والرفاهية المطبقة على مساكن الموجهة للبيع بالإيجار

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

### 3- السكن الترقوي العمومي/ المواصفات التقنية:

يتشكل نمط برامج السكنات الترقوية العمومية من سكن ذو ثلاث غرف، بمساحة 80 م مربع وسكن ذو أربع غرف بمساحة 100 م مربع وسكن ذو خمس غرف ، بمساحة 120 م مربع مع نسبة تحمل ب 5 %

### ثالثا: السكن الترقوي المدعم

سيتم تعريف السكن الترقوي المدعم مع تحديد المستفيدين منه وتحديد إعانات الدولة في مثل هذه الصيغة:

### 1- تعريف السكن الترقوي المدعم

السكن الترقوي المدعم هو سكن جديد منجز من طرف مرقي عقاري وفق مواصفات تقنية و شروط مالية محددة مسبقا، يوجه إلى طالبي السكن المؤهلين قانونا للاستفادة من إعانة الدولة و يخص متوسطي الدخل، حيث يتم الحصول عليه حسب تركيبة مالية تتضمن المساهمة المالية الذاتية ، قرض ميسر عند الاقتضاء و إعانة مالية مباشرة ممنوحة من طرف الدولة

### 2- المستفيدون من السكن الترقوي المدعم:

الأسر التي لا يتعدى دخلها الشهري 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون والتي:

- لا تملك عقار موجه للسكن، لا تملك قطعة ارض قابلة للبناء، لم تستفيد من السكن العمومي الإيجاري، السكن الإجتماعي التساهمي، السكن الريفي و السكن مقتنى في إطار البيع بالإيجار، لم تستفيد من إعانة الدولة في إطار شراء ، بناء أو تهيئة مسكن . هذه الشروط تنطبق أيضا على زوج طالب السكن .

- إن مستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية السكن الترقوي المدعم، تحدد كمايلي:

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

700.000 دج عندما يتجاوز الدخل مرة واحدة ( 01 ) الأجر الوطني الأدنى المضمون و يكون أقل أو يساوي ( 04 ) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

- 400.000 دج عندما يتجاوز الدخل ( 04 ) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون و يكون أقل أو يساوي ( 06 ) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

- يتضمن الدخل راتب طالب السكن يضاف إليه راتب الزوج عند الاقتضاء، يمكن أن يرافق الإعانة المالية قرض بنكي بنسبة فائدة ميسرة من طرف الخزينة العمومية. تحدد هذه النسبة قانونيا بواحد ( 01 ) من المائة بالنسبة لهذه الفئة من طالبي السكن<sup>1</sup>.

3- الإعانات غير المباشرة: يستفيد السكن الترقوي المدعم من عدة مزايا أهمها الأوعية العقارية التابعة للدولة قامت بتخفيض في السعر قد يصل إلى:

80 بالمائة لفائدة ولايات الشمال، 90 بالمائة لفائدة ولايات الهضاب العليا، 95 بالمائة لفائدة ولايات

الجنوب، قرض ميسر لفائدة المرقى العقاري 04 بالمائة على عاتق المرقى

### 4-تنظيم مساحة المسكن الترقوي المدعم

تحدد المساحة القابلة للسكن ب 70 متر مربع مع نسبة تفاوت مسموح بأكثر أو أقل من 3 بالمائة

### 5-سعر التنازل على سكن الترقوي المدعم

يجب أن يعبر سعر التنازل عن السكن الترقوي المدعم بالمتر المربع القابل للسكن باحتساب جميع الرسوم، دون تكلفة الأرضية. يشمل مجمل الخدمات وأعباء المرقى العقاري لتسليم مسكن منتهي تماما، في حالة جيدة للسكن. وكذا مجمل أشغال الطرقات والشبكات المختلفة من الصنف الثالث.

يكمل سعر التنازل بالتكلفة المالية المتعلقة باقتناء الأرضية العقارية، بعد تحديدها من طرف إدارة أملاك الدولة.

<sup>1</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 10 أكتوبر 2010 المحدد لمستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية سكن جماعي أو لبناء سكن ريفي ومستويات مداخيل طالبي هذه السكنات و كذا كفيات منح هذه الإعانة، المعدل و المتمم

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

يعبر عن سعر التنازل بالمتر المربع قابل للسكن يقترحه المرقي العقاري قم يكمل بالتكلفة العقارية، ويجب أن يعتبر نهائياً وهو بمثابة تعهد المرقي العقاري

### 6- إجراءات إقتناء هذه السكنات

تتمثل أهم إجراءات الاقتناء فيما يلي:

- يتم تسويق السكنات حسب صيغة البيع على التصاميم<sup>1</sup>
- ينبغي على المرقي العقاري قبل بدأ الأشغال الحصول على شهادة الضمان الصادرة من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.
- ينبغي عليه أيضا إعداد عقود البيع على التصاميم أمام الموثق طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، لفائدة المقتنين في أجل ثلاثة (3) أشهر كحد أقصى باعتبار تاريخ تبليغه بقائمة المقتنين من طرف السلطات المختصة.
- يمنع المرقي العقاري منعا باتا من استلام أي تسبيق أو دفع من طرف المكتتبين قبل إبرام عقود البيع على التصاميم.
- يجب على المدير الولائي المكلف بالسكن تبليغ المرقي العقاري قائمة المستفيدين في اجل ثلاثة (3) أشهر كحد أقصى بعد انطلاق الأشغال.
- عندما لا تحترم هذه الآجال أو عندما تعجز الإدارة المحلية عن تقديم كل أو جزء من قائمة المستفيدين، يسمح للمرقي العقاري الشروع في اختيار مقتنيه الذين تتوفر فيهم شروط الأهلية، على أن يتحصل على المصادقة على القائمة من طرف السلطات المختصة.

<sup>1</sup> القانون رقم 10-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

### رابعاً: السكن العمومي الايجاري

يمكن تلخيص السكن العمومي الايجاري فيما يلي:

#### 1-تعريف السكن العمومي الايجاري

السكن العمومي الايجاري يتم انجازه على أساس ميزانية خاصة وذلك من قبل مقاولين يتم تكليفهم بذلك من

طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري .وهو موجه فقط لفائدة الأشخاص أصحاب الدخل الذين يتم تصنيفهم في خانة الطبقة الاجتماعية الأكثر حرمانا او الذين يقطنون في ظروف هشة و/او غير صحية<sup>1</sup>

#### 2-الذين لهم الحق في تقديم طلب الحصول على السكن العمومي الايجاري

لا يمكن التقدم للحصول على السكن العمومي الايجاري الشخص الذي 2 :

-يحوز على ملكية عقار موجه للسكن.

-يحوز على ملكية ارض موجهة للبناء.

-من استفاد من سكن عمومي إيجاري، او سكن اجتماعي تساهمي، او سكن ريفي

او سكن تم الحصول عليه بصيغة البيع بالإيجار.

-أو كل مستفيد من إعانة من طرف الدولة في إطار شراء او بناء سكن أو توسيع

سكن ريفي وتخص هذه

الشروط أيضا زوج أو زوجة صاحب الطلب.

-لا يمكن الاستفادة من السكن العمومي الايجاري إلا من يقطن ببلدية الإقامة

المعتادة لفترة تتعدى خمس

سنوات وان لا يتعدى الدخل الشهري للعائلة 24 ألف دينار.

-كما يجب ان يكون سن صاحب الطلب 21 سنة عند إيداع ملف الاستفادة.

<sup>1</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008 المحدد لشروط الحصول على السكن العمومي الايجاري،

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

### 3-التنازل عن الأملاك العقارية:

كل السكنات العمومية الإيجارية والمحلات التجارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004<sup>1</sup>  
أ- السكنات الغير المعنية من التنازل:

- الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية) ولاية، البلدية.(
  - السكنات المنجزة من أجل تسيير مصالح الهيئات العمومية التابعة للدولة المادة 112من قانون المالية سنة.1992
  - الأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي.
- ب- المستفيدين من هذه العملية:

كل الأشخاص الطبيعية ذوي الجنسية الجزائرية أو الأشخاص المعنوية الخاضعين للقانون الجزائري الشاغلين الشرعيين الذين لم يستفيدون من:  
-شراء ملك عقاري من الدولة.

إعانة مالية من الدولة مؤكدة من طرف الصندوق الوطني للسكن(CNL).

### ج- النصوص التنظيمية التي تم الغائها وتمديد العمل بها

تجدر الإشارة إلى أن أحكام هذا المرسوم انتهت أجل سريان مفعوله في 31 ديسمبر 2010 لكن تبعا لقرار الحكومة، تم تمديد أجل إيداع الطلبات الاقتناء إلى غاية 31ديسمبر 2015 بموجب المرسوم 13- 153 المؤرخ في 15 افريل 2013 من جهة أخرى، يجدر بتذكر أن بموجب المقرر المؤرخ في 14 ماي 2013 ، تم إجراء تخفيض سعر التنازل المرجعي للمتر المربع الذي انخفض من 14000 دج إلى 12000 دج قصد تحفيز المستأجرين المعنيين من أجل اقتناء سكناتهم

### خامسا: السكن الريفي

يعتبر السكن الريف من الصيغ المستحدثة التي ركزت الدولة عليها نظرا لتركيزها على قطاع الفلاحة وإعادة تفعيله:

<sup>1</sup>المرسوم التنفيذي رقم03 - 269المؤرخ في 07 اوت 2003 ،تطبيقا لاحكام المادة 41 من قانون المالية 2001 والمادة 209 من قانون المالية لسنة 2002

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

### 1- تعريف السكن الريفي

يندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية، ويهدف لتنمية المناطق الريفية و تثبيت السكان المحليين، ويتمثل في تشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي .  
تتمثل مشاركة المستفيد في هذه الحالة، في توفير قطعة أرض تكون ملكه، ومشاركته في تنفيذ وإجاز الأشغال للاستفادة من إعانة الدولة لبناء سكن ريفي يجب توفر بعض الشروط.

### 2- المستفيدون من إعانة الدولة لبناء السكن الريفي

- كل شخص طبيعي يقيم في البلدية، أو يزاول نشاط في الوسط الريفي، يمكن أن يستفيد من دعم الدولة للسكن الريفي، يقدر مبلغ الإعانة بـ 1.000.000 دج بالنسبة لولايات الجنوب العشرة ( أدرار، تمنراست، إليزي، تندوف الأغواط، بسكرة، بشار ورقلة، الوادي وغرداية) 700.00 دج بالنسبة لباقي الولايات.

### 3- شروط الاستفادة من السكن الريفي 3 :

- إثبات أن دخل الزوجين يقل أو يساوي ست ( 06 ) مرات الدخل الأدنى الوطني المضمون (SNMG)  
- لم يستفيد من قبل من التنازل عن مسكن مملوك للدولة أو من دعم الدولة للسكن.

- لا يمتلك ملكية تامة أي سكن ذو استعمال سكني؛

- لا يملك أرض للبناء ما عدا إذا كان الغرض منه استيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة<sup>1</sup>.

### 4- كيفية دفع إعانة الدولة للسكن الريفي

يتم دفع مبلغ الإعانة من طرف الصندوق الوطني للسكن وفقا لمدى تقدم الأشغال المصرح به عن طريق

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

محضر أشغال تعدده مديرية السكن.

يتم تحرير إعانة الدولة على شطرين، كما يلي:

**الشرط الأول % 60 :** من الإعانة تحرر بعد تقديم رخصة البناء و ستستعمل

لإنجاز القاعدة والأشغال

الكبرى.

**• الشرط الثاني % 40 :** من الإعانة تحرر بعد معاينة انتهاء الأشغال الكبرى.

يمكن للمستفيد من المساعدة المقدمة لبناء مسكن ريفي، الحصول كذلك على قرض

بنكي بنسبة فائدة مدعومة

من قبل الخزينة العمومية بـ 1% على عاتقه 2 %

### الفرع الثاني :دراسة صيغ التمويل العقاري للفترة ما بين(2001-2016)

تميزت هذه الفترة بتركيز الدولة على الإصلاحات المالية في كل المجالات مع

التركيز على القطاع العقاري مما نتج عنها مخططين خماسيين هدفهما إنجاز حوالي 1.5

مليون وحدة سكنية للحد من أزمة السكن وهذ من خلال دراسة صيغ التمويل العقاري

للفترة<sup>1</sup>2001-2016

### دراسة صيغ التمويل العقاري للفترة 2000-2004

فقد أدخلت في هذه الفترة تعديلات عبر القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 اوت

2004 والذي يعدل ويتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990

والمتعلق بالتهيئة والتعمير والذي يهدف إلى الاحترام الصارم لمقاييس البناء والتعمير،

كما تجدر الإشارة إلى أن نقص اليد العاملة المؤهلة في مختلف الاختصاصات التي لها

علاقة بالسكن والبناء تعتبر إحدى العوامل التي يتعين التغلب عليها بتكاتف الجهود

الوطنية لإنجاز البرامج في آجالها، وهذ مما عرقل عمليات الانجاز وتسليم السكنات في

هذه الفترة

<sup>1</sup>- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، 65

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

### ثانيا:دراسة مرحلة المخطط الخماسي الأول 2005-2009

عرفت هذه الفترة بمرحلة الإصلاحات المجدية ،فقد اعتمدت السلطات برنامجا رئاسيا ضمن مخطط دعم

النمو الاقتصادي ،يتضمن بناء مليون وحدة سكنية على مدى خمس سنوات ،حيث سيتم تنفيذ البرنامج الخماسي،كما بادرت الدولة بتشجيع نشاطات التمويل العقاري ،بمنح إعانات مباشرة - الأول في الفترة 2005-2009 كما بادرت الدولة بتشجيع نشاطات التمويل العقاري ،بمنح إعانات مباشرة وأخرى غير مباشرة ،يتعلق الأمر بإعانة مالية ،غير قابلة للتسديد بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04 اكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل ،الصندوق الوطني للسكن (CNL)

### ثالثا: خطة عمل الخماسي الثاني 2010- 2014

في هذه المرحلة سيبقى بناء المساكن و التجهيزات العمومية يشكل محور لعمل السلطات العمومية خلال (2010-2014) هذا المسعى شكل الأساس الذي اعتمد عليه في إعداد مشروع مخطط العمل للقطاع العقاري للفترة (2010-2014) و يرتكز المسعى الجديد المحدد من طرف السلطات العمومية على أربعة مبادئ توجيهية.<sup>1</sup>

بناءا على تعليمات رئيس الجمهورية وبرنامج المسطر:

-يهدف المبدأ الأول إلى الرفع بصفة معتبرة من إنتاج المساكن و التجهيزات العمومية

- أما المبدأ الثاني فيرمي إلى التنويع في عرض المساكن عن طريق تشجيع التمويل العقاري

-أما المبدأ الثالث فيتعلق بوضع منظومة أعمال مرافقة من أجل تحسين نوعية الهندسة المعمارية و التقنية للبناء

و احترام قواعد العمران و عصرنته.

-أما المبدأ الرابع يتعلق بالتكفل بمسألة النوعية ، و هذا ما تتطلب تحديث المنظومة التشريعية و التنظيمية

<sup>1</sup>عبد الحفيظ بن عبيدة مرجع سابق، ص 69

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

المؤطرة لعملية البناء ، و هذه المبادئ وفقا للقانون الأخير رقم 18-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها .ويمكن تحديد أهم أهداف المرحلة من (2010-2014)<sup>1</sup>

### الفرع الثالث :المخطط الخماسي 2014-2019

برمجت وزارة السكن والعمران والمدينة خلال الخماسي المقبل 2015-2019 انجاز 1.6 مليون وحدة سكنية من مختلف الصيغ في إطار مخطط استثماري قيمته 4.500 مليار دج (ما يعادل نحو 56 مليار دولار) حسبما علم لدى وزارة السكن والعمران والمدينة.

#### اولا: حصيلة السكن

وحسب حصيلة مخطط 2010-2014 وآفاق القطاع إلى غاية 2019 فإن الميزانية المقررة للبرنامج يمكن أن تتراجع إذا تم تسهيل الحصول على العقار في ولايات الجنوب والهضاب العليا من خلال تطوير العرض العقاري العمومي بالجنوب ، و من جهة أخرى ينتظر أن يبلغ عدد السكنات التي تم الانطلاق في

انجازها إلى غاية نهاية 2014 حدود 2 مليون و 228 ألف وحدة سكنية منها 650 ألف وحدة تم تسجيلها في إطار برنامج 2014.

في هذا الصدد سيتم الانطلاق في انجاز برنامج إضافي قدره 320 ألف سكنبنهاية العام الجاري أي ما يعادل 60 % من البرنامج فيما يتم الانطلاق في انجاز بقية البرنامج سنة 2015

وتم الانطلاق في انجاز مليون و 900 ألف وحدة سكنية بين 2010 إلى جانفي 2014 وهو ما يمثل 85

في المائة من أهداف البرنامج الخماسي الأول والثاني أي 2 مليون و 228 ألف سكن من مختلف الصيغ.

<sup>1</sup>وزارة السكن و العمران، مجلة السكن العدد 04 سبتمبر 2009 ، ص. 73

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

وتتوزع هذه الوحدات على 817 ألف سكن عمومي ايجاري و 724 ألف وحدة بالنسبة للسكن الريفي و 255 ألف وحدة بالنسبة للسكن الترقوي المدعم و 86 ألف بالنسبة لسكنات البيع بالايجار و 15 ألف وحدة خاصة بالسكن الترقوي العمومي. وبخصوص المشاريع الجاهزة فقد تم استلام 693.000 وحدة سكنية في إطار البرامج المقررة ضمن المخطط الخماسي 2010-2014 أي ما يعادل 65 في المئة من البرامج الكلية لهذا المخطط. وشرع في إنجاز 220 ألف وحدة سكنية خاصة بالبرنامج المسجل لسنة 2014 إلى غاية جانفي الماضي منها 9717

وحدة أنجزتها مؤسسات عمومية و 84.584 وحدة قامت بانجازها مؤسسات أجنبية 126.622 وحدة سكنية

قامت بانجازها مؤسسات خاصة ما نسبته 58 في المائة من مجموع المؤسسات. وبلغ الطلب الوطني نحو 400 ألف وحدة سكنية بصيغة البيع بالايجار و 730 ألف وحدة عمومية ايجارية

و 400 ألف وحدة سكنية ريفية حسب وزارة السكن. من جانب اخر عرفت سنة 2013 تسليم 248.93

وحدة سكنية أي ما نسبته 5 ر 99 في المائة من الهدف المسطر المقدر ب 250 ألف وحدة سكنية مقابل 140 ألف وحدة سكنية خلال 2012 أي بمعدل نمو بلغ 80 في المائة<sup>1</sup>

### ثانيا: التجديد الريفي

1- تشمل عملية تجسيد برنامج التجديد الريفي 2015-2019 زهاء 7 ملايين شخصا لم يستفيدوا من البرنامج الخماسي للتجديد الريفي 2010-2014 حسب توقعات قطاع الفلاحة والتنمية الريفية

<sup>1</sup> وكالة الانباء الجزائرية، برمجة إنجاز 6 ر 1 مليون وحدة سكنية خلال الخماسي 2015 - 2019، السبت 05 أفريل - 2014، 15:56 سا

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

2- تجسيد مختلف البرامج لتتكثف لتشمل حوالي 7 ملايين نسمة أي 2 ر 1 مليون من العائلات الريفية التي لم تستفد من برنامج 2010-2014 مع مقاربة" المشروع الجوّاري للتنمية الريفية المدمجة .

3- و ستؤكد الخطة الخاصة بالبرنامج الخماسي 2015-2019 على الحفاظ على الموارد الطبيعية و تهيئة الفضاءات المتدهورة و المهتدة بالصحراء .

4- إن عملية تعميم سياسة التجديد الريفي على مجموع التراب الوطني خلال فترة 2010-2014 قد سمحت بالتركيز على مجموعة من سكان الريف يزيد عددهم عن 14 مليون نسمة و تجسيد أكثر مم 9000 مشروع على مستوى 1437 بلدية، و قد سمحت عملية انجاز تلك المشاريع لحوالي 7 مليون نسمة بالاستفادة من أعمال تهدف إلى تحسين الظروف المعيشية و الدخل في الوسط الريفي.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> وكالة الانباء الجزائرية، التجديد الريفي 7 :ملايين شخص إضافي معنيون بالبرنامج الخماسي 2015 - 2019 الاحد

03أيار 2015 18:56 سا

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

المبحث الثاني: اطراف القرض العقاري

المطلب الاول: المؤسسات المانحة للقرض العقاري

لقد عرفت الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا إلى عدة مراحل من إصلاحات مالية وغيرها تم إنتهاجها وذلك من خلال الخروج من نظام إقتصادي حر غلى نظام إقتصادي منظم فقد أضحت البنوك تشغل مكان الصدارة بين المؤسسات المانحة للقرروض والوسيطه، فهي تحصل على الاموال من المدخرين في شكل ودائع وتعيدها في شكل إقراض وتسهيلات القروض وعليه سيتم التطرق لهذه المؤسسات.

الفرع الاول: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

اولا: تعريف الصندوق

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أهم الممولين بعد الاستقلال إلى يومنا هذا منذ تأسيسه بموجب القانون رقم 64 المؤرخ في 10 : أوت 1964 ساهم كثيرا وكان له دورا مهم في تحويل المشاريع المتعلقة ببناء السكنات والتي لها علاقة مع الكثير من المؤسسات والهيئات فهي تعتبر الممول الوحيد حتى وقت قصير . فوق قانونه الأساسي 1964 له مهمتين أساسيتين<sup>1</sup>

جمع أموال الادخار عن طريق دفتر الادخار تمويل المشاريع العقارية عن طريق استثمار الأموال المدخرة في حلقة الاقتصاد وخاصة في مجال التمويل في شكل اتفاقيات مع مختلف المطالبين وبما فيهم الدولة ، الجماعات المحلية ، المؤسسات

تميزت الفترة ما بين 1970 إلى غاية 1979 بالتمويل المزدوج من طرف الخزينة العمومية والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط و حددت نسب مساهمة كل متدخل كمايلي:

-من أموال الخزينة : نسبة الفائدة % 1 المدة 30 سنة

-من أموال الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط :نسبة الفائدة % 4.75

المدة 20 سنة

<sup>1</sup> المادة 01 من الجريدة الرسمية مؤرخة في 05/08/1964 ، العدد 26

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

هذه الطريقة في التمويل في ادراجها عن طريق قانون المالية لسنة 1972 ، منحها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط حق التمويل في مجال السكن بجانب الخزينة العمومية.

### ثانيا: تمويل الترقية العقارية

إن إسهام مؤسسة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل برامج السكن الاجتماعي الحضري المخطط بدأ في بداية 1971 ، وقبل هذا التاريخ فإن التمويل كان مضمونا من طرف خزائن الولايات الذي يعتمد مصدر وحيد وهو الخزينة العمومية وفي سنة 1972 فإن نسبة المشاركة حددت كمايلي:

في مجال السكن الاجتماعي الاقتصادي : يتم تمويله كلية من أموال الخزينة العمومية(100 % ) لمدة 30 سنة وبنسبة فوائد 1 بالمئة

هذه الطريقة في التمويل هي التي طغت إلى غاية نهاية 1989 خلال هذه المرحلة التي كانت فيها الخزينة هي الممول الوحيد فإن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مارست دورها كمسير للاعتمادات المخصصة للسكن.

أحدث تغيير هام في سنة 1990 بهدف تخفيف الأعباء المالية على الدولة ، يجعل التمويل على عاتق مصادر الادخار عن طريق الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، أي أن يتم التمويل من أمواله الخاصة وهي تختلف حسب نوعية السكن:

-سكن تقليدي

-سكن جاهز<sup>1</sup>

<sup>1</sup>-حمدي باشا عمر المرجع السابق،ص 69

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

### الفرع الثاني: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

نلاحظ أن هذا الصندوق يقوم بعملية التمويل العقاري لصالح عماله كما يقوم بتمويل مشاريع أخرى دون أن يقوم بدوره كمرقى و إنما كمول فقط ويظهر ذلك في منحه لمساعدات وقروض كما سنوضح ذلك

#### أولاً: منح المساعدات الخاصة بالسكن

1- مساعدة الصندوق المباشرة : و هي مساعدة نقدية غير قابلة للتسديد ممنوحة من طرف الصندوق لإجراء في وضعية نشاط أو في حالة عدم تقاعد والذين قد تمت المصادقة على ملفاتهم تنقسم هذه المساعدات إلى صنفين:  
-مساعدات تابعة :وهي المساعدات الممنوحة للمستفيدين من السكنات المنجزة من طرف الصندوق ذاته.

-مساعدات حرة : وهي المساعدات الممنوحة للعمال الأجراء غير المستفيدين من سكنات الصندوق.

2- مساعدات الصندوق المجمعة : مساعدة نقدية غير قابلة للتسديد ، ممنوحة من طرف الصندوق للأجراء في وضعية نشاط أو في وضعية تقاعد ( والذين تمت المصادقة على ملفاتهم في إطار الإجراء المالي ) لا تمنح المساعدة إلا لاكتساب سكن جديد أو لبناء سكن عائلي وليس لاكتساب سكن قديم .

#### الفرع الثالث:البنوك

نتناول فقط أهم البنوك التي دخلت مجال التمويل العقاري بعدما كان تمويلها يقع أساسا على عاتق خزينة الدولة والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، وذلك رغم عدم تخصص هذه البنوك في المجال العقاري إلا انه ستم التطرق بإيجاز فيما يلي:

#### أولاً: القرض الشعبي الجزائري CPA

تم إنشاء القرض الشعبي الجزائري بتاريخ 29-12-1966 بموجب الأمر رقم 66-366 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري ، وقد كان القرض الشعبي الجزائري عند

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

إنشائه شركة وطنية مصرفية حيث تنص المادة الأولى من الأمر السابق على : تحدث شركة وطنية مصرفية تحت تسمية " البنك الشعبي الجزائري"<sup>1</sup>

وقد حدد المشرع الصلاحيات الاساسية للقرض الجزائري في نص المادة 7 و 8 من نفس الأمر السابق ،

حيث تنص المادة 7 على:

ن القرض الشعبي الجزائري الذي له صفة بنك للإيداع والذي هو مقيد في قائمة البنوك ، تتحصر مهمته

بصفة خاصة بالقيام با لعمليات المصرفية ومنح القروض والاعتمادات على شتى الأشكال وتطوير النشاط وتنمية الصناعة التقليدية والفندقية والسياحية والصيد البحري والنشاطات الملحقة وكذلك التعاونيات غير الفلاحية للإنتاج والتوزيع والتسويق والخدمات والمقاولات الصغيرة والمتوسطة من جميع الأنواع بما في ذلك المؤسسة الداخلية في القطاع المسير ذاتيا"

-يجوز للقرض الشعبي الجزائري بمفرده ، إبتداء من التاريخ المحدد بقرار من وزير المالية والتخطيط أن يتدخل لتمويل عمليات البيع بالتقسيط على وجه الخصوص بيوع النسيئة الخاصة بالسيارات ...

- يستلم ودائع المبالغ ويقوم بجميع العمليات المصرفية لجميع الأشخاص الطبيعيين والتعاونيات غير الفلاحية والأشخاص الطبيعيين والأشخاص المعنويين التابعين للقانون الخاص وفي نطاق التنظيم الجاري به العمل لمؤسسات القطاع العمومي والقطاع المسير ذاتيا.

ويتضح مما سبق أن صلاحيات القرض الشعبي الجزائري في المجال العقاري تعتبر محدودة إذا ما قارناها بصلاحيات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، وذلك إلى غاية شهر فيفري من سنة 1999 ، أين دخل القرض الشعبي الجزائري العقاري من خلال القروض العقارية ، ويعتبر أول بنك في الجزائر وضع القرض العقاري حيز التنفيذ ، وقد اعتمد عدة صيغ لتمويل السكن ، إلى غاية سنة 2002 أين أصبح يمنح القروض

<sup>1</sup>الجريدة الرسمية، مؤرخة في 30/12/1966 عدد 110 .

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

العقارية بكل أنواعها. وللملاحظة فإن القرض الشعبي الجزائري دخل مجال العقار ولاسيما مجال السكن منه، إلا أن دوره يقتصر على تمويل السكن، فهو لا يقوم ببيع العقار سواء كان سكنا أو محلا معدا لأغراض صناعية وتجارية وحرفية، فتدخله في مجال تمويل السكن هو عن طريق منح القروض العقارية فقط.

### ثانيا: بنوك التنمية المحلية BDL

أنشئ بنك التنمية المحلية بموجب المرسوم رقم 85-85 المؤرخ في 30-04-1984 المتضمن إنشاء بنك للتنمية المحلية وتحديد قانون الأساسي، حيث تنص المادة 1/1 منه على: ينشأ بنك للإيداع والاستثمار يسمى بنك التنمية المحلية ويشار إليه في صلب النص ب "البنك"<sup>1</sup> ويتمتع بنك التنمية المحلية بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما يعد تاجرا في علاقاته مع الغير، ويخضع لكل من القواعد العامة المتعلقة بنظام البنوك والقروض والأحكام التشريعية المعمول\* المطبقة على عقود وأهدافه ووسائله وهياكله وأعماله من إلى جانب أحكام القانون الأساسي الذي ينظمه

وقد حدد المشروع مهام بنك التنمية المحلية BDL

في نصي المادتين 4 و 5 المرسوم رقم 85 - 85 المتضمن إنشاء بنك للتنمية المحلية وتحديد قانون الأساسي تنص المادة 4 على تتمثل مهمة البنك خاصة عن طريق تنفيذ جميع العمليات المصرفية، طبقا للقوانين التنظيمات المعمول، في منح سلفيات وقروض بجميع أشكالها، والمساهمة في تنمية الجماعات المحلية تنمية إقتصادية واجتماعية، وفقا لسياسة الحكومة، وفي حدود مخططات الجماعات المحلية المعتمدة في إطار المخططات الوطنية للتنمية. وهو مكلف على الخصوص باستخدام وسائله الخاصة والوسائل التي تقدمها الدولة له، قصد السعي وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول إلى تمويل:

- لمؤسسات و المقاولات العمومية ذات الطابع الاقتصادي
- عمليات الاستثمارات المنتجة المخططة التي تبادر الجماعات المحلية
- العمليات التي لها صلة بالقروض على الرهن،

<sup>1</sup> - المادة 02 من المقرر رقم 97-02 المتضمن اعتماد بنك،

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

- المؤسسات الخاصة غير الفلاحية ، وهذا بطريقة البنوك التجارية الأخرى نفسها  
أما المادة 5 من نفس المرسوم فتتص على : يكلف البنك طبقا لأحكام القوانين  
والتنظيمات الجاري العمل

بالمساهمة كأداة تخطيط مالية فيما يأتي:

-تنفيذ المخططات والبرامج المقررة لإنجاز الأهداف المرسومة للهيكل

والأعمال المذكورة في المادة 04

-احترام القواعد المطبقة على الهياكل والأعمال المذكورة في مجال التسيير

والانضباط المحاسبي

تفريد الحركة المالية للهياكل والأعمال المذكورة في حسابات متميزة مطابقة لنوع

العمليات والمخططات أو البرامج .

### المطلب الثاني:المؤسسات المالية المستحدثة في الجزائر

ان التمويل العقاري مع ما قدمه للمجتمع إلا انه وقف عاجزا عن سد العجز الذي

عانتها امام العراقيل

التي واجهتها، وخاصة منه اشكالية التمويل وذلك ما استوجب ادخال اصلاحات

جذرية على النظام المالي، فرغم توفير وسائل تمويل جديدة، إلا أن هذا القطاع بقي تحت

سيطرة البنوك العمومية ،وهذا ما أدى الى عدم فاعليته لغياب التنافس بين البنوك ،وكذا

قيام هذه البنوك بمنع القروض للمؤسسات العمومية العاجزة ،ان الوسائل والميكانيزمات

الجديدة كإدراج مؤسسة اعادة تمويل الرهون ، في التمويل العقاري ،كلما نحتاج الى الوقت

كي تصبح فعالة هذا لحدثة إنشائها ،وأيضا لعدم التنسيق الأجهزة والأدوات التي لها

علاقة مباشرة بقطاع السكن.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>عبد القادر بلطاس ،"إستراتيجية التمويل في الجزائر ، الطبعة الاولى ديوان المطبوعات الجامعية " ،الجزائر ، 2007

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

الفرع الاول :مؤسسة إعادة التمويل الرهني:

اولا: النشأة

تحصلت مؤسسة إعادة تمويل الرهون على الإعتماد من طرف مجلس النقد و القرض وفقا للمقرر رقم 98-01 المؤرخ في 6 أفريل 1998 المتضمن اعتماد مؤسسة مالية<sup>1</sup> التي كانت قد أنشئت في 19/11/1997 كمؤسسة مالية ، هدفها الأساسي هو إعادة تمويل القروض البنكية الممنوحة.

المساهمين المؤسسين هم:

-الخزينة العمومية30.40

-القرض الشعبي الجزائري13.07 بالمئة

-البنك الوطني الجزائري13.07 بالمئة

-بنك الجزائر الخارجي13.07 بالمئة

-الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط /بنك09.12 بالمئة

-الشركة الجزائرية للتأمين06.08 بالمئة

-البنك الجزائري للتنمية الريفية06.08 بالمئة

-الشركة الوطنية للتأمين06.08 بالمئة

-الشركة الجز ائرية لتأمين النقل03.03 بالمئة

وهي شركة أسهم تخضع لقانون الخاص، و لقانون النقد والقروض.

### ثانيا مهام المؤسسة

-تنمية التدعيم المالي، عن طريق منح قروض سكنية و تخفيف العبء المالي

على ميزانية الدولة فيما

يخص عملية تمويل السكن،

-تنمية السوق المالي، في ظل منافسة السوق الحرة، بتشجيع البنوك والمؤسسات

المالية بتسهيل مهامها

<sup>1</sup> - عبد القادر بلطاس ،"إستراتيجية التمويل في الجزائرالمرجع السابق ،ص32

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

أو عن طريق توفير الظروف الملائمة، كتوفير السيولة المالية و الضمانات القرضية،

-إصدار سندات و قيم عقارية بغرض تمويلها في إطار قدرتها على إعادة تمويل السكن بصفة مستقلة و

مستمرة قصد ضمان موارد مالية في الأسواق المحلية و الخارجية،

-توفير التحفيزات اللازمة لتشجيع الوسطاء المعتمدون على منح القروض السكنية في ظل نظام إعادة التمويل بنسب فوائد معقولة و مقبولة وفقا لشروط السوق.

إن إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني يرمي إلى تنمية الخبرة فيما يخص هيكلية إصدار السندات المالية وتوحيد شروط تسجيل القروض العقارية و إصدار سندات مسندة لشهرون ذات نوعية رفيعة و نسب متشابهة، فتعتبر هذه الأهداف الثلاثة المسطرة أساس تنمية السوق العقارية على المدى البعيد في الجزائر<sup>1</sup>.

**الفرع الثاني:آثار عملية إعادة التمويل الرهني على النظام المصرفي و المالي في الجزائر.**

**اولا: وضعية الإقراض الرهني في الجزائر.**

في السابق، كان تمويل السكن مسيرا كليا من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP و منذ التحرير المالي أصبحت معدلات الفائدة حرة و تم تحويل الصندوق CNEP إلى بنك تجاري يقوم الصندوق بجمع ادخار الأسر في شكل ودائع و يمنح قروض رهنية للمقاولين promoteurs للأفراد الذين يرغبون في اقتناء سكنات. إن حافضة قروض الممتلكين طويلة الأجل لا تمثل سوى مبلغ متواضع يقدر ب 33 مليار د.ج أين نجد الأجزاء الحديثة جدا فقط هي التي تتوافق مع الرهون على الرغم من التحديات الإستراتيجية التي يتعين عليه مواجهتها فإن الصندوق CNEP استمر في إنتاج

<sup>1</sup>عبد القادر بلطاس،نفس المرجع السابق،ص68 .

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

كل سنة 11000 قرض رهني 4 إلى 5 مليار د.ج مبعلا مدخريه الذين لهم تاريخ طويل.<sup>1</sup>

ثانيا: تفاقم أزمة التمويل الرهني العقاري في التسعينات

### 1- الفتر (1990-1999)

لقد تزايد تدخل الدولة في التمويل الرهني العقاري خلال التسعينات، حيث وصل إلى 169,33 مليار د.ج مع نهاية سنة 1995 ، و تم سداد جزء من هذا المبلغ من طرف الخزينة العمومية (91,85 مليار دينار ) أما الجزء الباقي فقد سدد من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، أي من مدخرات المواطنين (77,48 مليار د.ج إن ظهور شركة إعادة التمويل الرهني، منذ بداية النشاط إلى يومنا هذا، كان له أثر نسبي على مردودية

الائتمان، على الرغم من كون إصدار القرض السندي في السوق المالية سنة 2003 في إطار عملية تجريبية كان لها عظيم الأثر في السوق المالية من حيث أنها تعد أول عملية من نوعها في الجزائر لتمويل قطاع السكن عن طريق حشد أموال من السوق المالية بدلا على الاعتماد المطلق على موارد الميزانية، و هذا راجع بطبيعة الحال إلى عزوف البنوك عن هذه العملية للأسباب التي عرفناها من جهة و إلى حداثة العملية من جهة أخرى.

### 2- لفترة(2000-2006)

لقد عرف القرض العقاري الممنوح للخوادم من طرف بنك التنمية المحلية ، تطورا سريعا خاصة خلال سنة 2004 و السبب في ذلك يعود من جهة إلى التنظيم الجديد للوكالات ، الذي يسمح في نفس الوقت بلا مركزية قرار منح القرض و بنزع طابع البيروقراطية من القرض العقاري كما يعود من جهة أخرى ، إلى تعميم المنتج على العملاء فضلا عن ذلك ، فلقد سمح برنامج التكوين المستمر لهياكل الإستغلال بالتحكم في ميكانيزمات التمويل الخاصة بهذا

<sup>1</sup> عبد القادر بلطاس، "الاقتصاد المالي و المصرفي" السياسات و التقنيات الحديثة في تمويل السكن"، ديوان

المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص33

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

### الفرع الثالث:أفاق عملية إعادة التمويل الرهني في الجزائر إلى غاية2016

إن عمليات إعادة التمويل الرهني تتم حاليا مع بنك واحد فقط هو بنك التنمية المحلية .هذه الوضعية يمكن أن تفسر بالظروف الغالبة على مستوى البنوك و التي تتميز باليسر المالي المتنامي .هذه الأخيرة لجأت إلى استعمال مواردها الخاصة عوض أن تلجأ إلى إعادة التمويل لدى ش.إ.ت.ر .فضلا عن ذلك، فإن صعوبات التوظيف و ضعف معدلات المردودية المقترحة على سندات الدولة بالمقارنة مع آجال الاستحقاق التي تحملها منعت من توظيف فائض الخزينة. أضف إلى ذلك غياب آلية قانونية تتماشى مع التحولات التي تعرفها السوق و الإصلاحات التي أدخلت على القطاع المالي، و هذه الآلية تتمثل في توريق القروض الرهنية.

### اولا:عملية إعادة التمويل الرهني

بعد المصادقة على قانون التوريق في 17 جانفي 2006 يتوقع أن تعرف السوق الرهنية الثانوية إنطلاقة جدية حيث أنه حسب تصريحات المسؤول الأول فإن العديد من البنوك أبدت استعداداً و اهتماماً للجوء إلى عملية إعادة التمويل الرهني، نذكر من بينها بنك البركة الجزائر و البنك الأجنبي Société Générale و بنوك أخرى<sup>1</sup>

### ثانيا :التمويل الرهني والقرض السندي

تعترم شركة إعادة التمويل الرهني اطلاق قرض سندي مؤسساتي قريبا بهدف تنويع مواردها المالية حسبما أفاد به يوم الخميس لواج مسؤول لدى هذه المؤسسة المالية العمومية وتهدف هذه العملية الى تنويع الموارد المالية للشركة خارج الخزينة العمومية وفقا لشروطات المكلف بالاتصال على مستوى الشركة محمد حمول على هامش ورشة تكوين حول نسب الفائدة نظمتها لجنة تنظيم ومراقبة عمليات البورصة والمعهد الوطني للتكوين البنكي .وكانت شركة اعادة التمويل الرهني قد أطلقت في 2003 قرضا سنديا مؤسساتيا بقيمة 3 ملايين دج.

<sup>1</sup> - عبد القادر بلطاس، "الاقتصاد المالي و المصرفي" السياسات و التقنيات الحديثة في تمويل السكن المرجع السابق

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

---

وتتمثل مهمتها الرئيسية في اعادة تمويل البنوك فيما يتعلق بالقروض العقارية الطويلة المدى بمعنى أن هذه الشركة تساعد البنوك التجارية على اعادة تكوين مجموع مواردها المستهلكة في القروض العقارية.

## الفصل الثاني: آليات القروض العقارية واطرافه

### خلاصة الفصل:

إن المساهمة الحالية للنظام المصرفي الجزائري في التمويل العقاري بالإعانة أو من دون الإعانة لا تتجاوز % 10 من الاحتياجات المعبر عنها سنويا . هذه المساهمة تبقى بعيدة لأن تكون مرضية بالنظر إلى القدرات الخفية في ظل النظام البنكي، حيث أن هذا النظام يحتوي على 120000 وكالة بنكية ممتدة على التراب الوطني و التي ينبغي من المفروض أن تساهم في التمويل العقاري بنسبة لا تقل عن 60 بالمئة من الاحتياجات الحالية، أي ما يتناسب مع تمويل سنوي يعادل 60000 سكن صادر عن القطاع البنكي بالطبع هناك كوابح قانونية، تقنية و مالية من أجل بلوغ هذا الهدف، لكن المشكل الحقيقي يبقى في مستوى الوظيفة البنكية أو المعرفة في مجال القرض العقاري و ما له من أثر إيجابي على تحسين أداء الائتمان البنكي، خاصة مع ظهور شركة إعادة التمويل الرهني و ما يمكن أن تقدمه للبنوك و المؤسسات المالية الأخرى من حوافز، كتحويل المخاطر و ضمان السيولة طويلة الأجل و كذا توفير مصادر جديدة للدخل.