



الشعبة: علوم اقتصادية

التخصص: اقتصاد نقدي وبنكي

دور البنوك والمؤسسات المالية والإدارية في تمويل قطاع السكن بالجزائر  
دراسة حالة: الصندوق الوطني للسكن-وكالة تبسة- خلال الفترة 2010.2017

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر " ل.م.د "

دفعلة: 2018

إشراف الأستاذ(ة): د. عثمان عثمانية

إعداد الطالبين:

أميرة شايب

محمد الطاهر تليجان

جامعة العربي التبسي - تبسة  
Universite Larbi Tebessi - TEBESSA

لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذ محاضر ب-	نادية بوراس
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر ب-	عثمان عثمانية
عضوا مناقشا	أستاذ مساعد أ-	وليد عابي

السنة الجامعية: 2018/2017



(فَتَعَالَى اللَّهُ الْمَلِكُ الْحَقُّ وَلَا تَعْجَلْ بِالْقُرْآنِ مِنْ قَبْلِ أَنْ يُفْضَىٰ إِلَيْكَ وَحْيُهُ ۗ وَقُلْ رَبِّ زِدْنِي عِلْمًا)

سورة طه الآية 114

\*\*\*\*\*

"لَا يَزَالُ الْمَرْءُ عَالِمًا مَا طَلَبَ الْعِلْمَ، فَإِذَا ظَنَّ أَنَّهُ قَدْ  
عَلِمَ، فَقَدْ جَهِلَ."

\*\*\*\*\*

اللَّهُمَّ وَفَّقْنَا لِمَا تَحِبُّ وَتَرْضَىٰ.

## شكر و عرفان

الحمد لله الذي هدانا إلى نور العلم وميزنا بالعقل الذي أعطانا من موجبات رحمته الإرادة والعزيمة  
على إتمام عملنا نحمدك يا رب حمدا يليق بمقامك وجلالك العظيم  
نتقدم بتشكراتنا الخالصة:

إلى من لم ييخل علينا بنصائحه القيمة وإرشاداته الوجيهة وحرصه على أن يكون هذا الموضوع  
بشكل جيد

كان عوننا لنا في إتمام هذا البحث

إلى من أعاننا طوال مشوار التربص الأستاذ المشرف د. عثمان عثمانية

إلى كل من مدنا مداد العون لإنجاز هذا العمل المتواضع

إلى كل إداري مؤسسة الصندوق الوطني للسكن-وكالة تبسة- وعلى رأسهم مدير الوكالة

السيد بوعروج فؤاد والسيد حلايمية عبد اللطيف مكلف بالدراسات

إلى كل أساتذة وعمال كلية العلوم الإقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير

إلى كل من ساعدنا ولو بابتسامة صادقة إلى كل هؤلاء جزاهم الله خيرا.

# إهداء

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على خاتم الأنبياء والمرسلين أحمد الله عز وجل على منه وعونه لإتمام هذا البحث.

إلى الذي وهبني كل ما يملك حتى أحقق له آماله، إلى من كان يدفعني قدما نحو الأمام لنيل المبتغى، إلى الإنسان الذي امتلك الإنسانية بكل قوة، إلى الذي سهر على تعليمي

بتضحيات جسام

مترجمة في تقديسه للعلم، إلى مدرستي الأولى في الحياة،

أبي الغالي على قلبي أطال الله في عمره؛

إلى التي وهبت فلذة كبدها كل العطاء والحنان، إلى التي صبرت على كل شيء، التي

رعتني

حق الرعاية وكانت سندي في الشدائد، وكانت دعواها لي بالتوفيق، تتبعتني خطوة خطوة في عملي، إلى من ارتحت كلما تذكرت ابتسامتها في وجهي نبع الحنان أمي أعز ملاك

على

القلب والعين جزاها الله عني خير الجزاء في الدارين؛

إليهما أهدي هذا العمل المتواضع ليك أدخل على قلبهم شيئا من السعادة إلى

وأخواتي وصدقائي الذين تقاسموا معي عبء الحياة والتي ساعدتني في منكرتي لها

الشكر الجزيل ؛

كما أهدي ثمرة جهدي لأستاذي الكريم الدكتور: عثمان عثمانية الذي كلما تظلمت الطريق

أمامي لجأت إليه فأناها لي وكلما دب اليأس في نفسي زرع فيا الأمل لأسير قدما وكلما

سألت عن معرفة زودني بها وكلما طلبت كمية من وقته الثمين وفره لي بالرغم من

مسؤولياته المتعددة؛ إلى كل أساتذة قسم العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية علوم التسيير؛

وإلى كل من يؤمن بأن بذور نجاح التغيير هي في ذواتنا وفي أنفسنا قبل أن تكون في

أشياء أخرى...

قال الله تعالى " : إن الله لا يغير ما بقوم حتى يغيروا ما بأنفسهم"....

الآية 11 من سورة الرعد

## إهداء

إلى من قال الله فيهما بعد بسم الله الرحمن الرحيم وقضى ربك ألا تعبد إلا إياه وبالوالدين إحسانا  
إلى من تعجز الكلمات عن الوفاء بحقها والإشارة بفضلها، إلى التي كانت تشجعني وكانت العين  
التي تحرسني وكانت أول قلب يخفق لنجاحي أمي أطال الله في عمرك.....  
إلى من أنار لي الدرب وسهل لي سبل العلم والمعرفة واجتهد في تربيتي وتوجيهي أبي أطال الله في  
عمرك.....

إلى من هم سندي وعزوتي إخوتي بدر الدين، محمد أمين وتقي الدين  
إلى من جمعني معه رحم واحد توأم روحي أسامة رحمه الله  
إلى من سهرت علي الليل معظمه، وإلى من تمنى لي الخير كله، جدتي رحمها الله وأسكنها فسيح  
جناته.

إلى جدي حفظه الله وأطال عمره  
إلى رفيقات الدرب الذين جمعني معهم القدر صبرينة عيساوي  
إيمان علاوة، حنان خميسي، لينة بوقفة، سلاف شرفي  
إلى كل من يحمل لقب شايبي وخليفة  
إلى كل أساتذة قسم العلوم الإقتصادية  
إلى كل من ذكرتهم ذاكرتي ولم تذكرهم مذكرتي

أميرة

# فهرس المحتويات

قائمة المختصرات

الرمز	الدلالة
<b>AADL</b>	Agence National De L'Amélioration Et De Développement De Logement
<b>BADR</b>	Banque De L'agriculture De Développement Rural
<b>BEA</b>	Banque Extérieure D'Algérie
<b>BDL</b>	Banque De Développement Local
<b>BNA</b>	Banque Nationale D'Algérie
<b>Casnos</b>	La Caisse National de Sécurité Social des Non-Soloviev
<b>CNL</b>	Caisse National du Logement
<b>CNEP</b>	Caisse National d Epargne et de Pré voyance-banque
<b>CNAS</b>	Caisse National des Assurance Sociales des Trouvait leurs Salaries
<b>FNPOS</b>	Fonds National de Péréquation des Couvres Sociales
<b>OPGI</b>	Les Offices de Promotion et de Gestion Immobilières
<b>RIB</b>	Relève Identité Banco rire

الصفحات	فهرس المواضيع
	شكر وعرهان
	إهداء
VI-I	الفهارس
I	قائمة المختصرات
III-II	فهرس المواضيع
IV	فهرس الجداول
V	فهرس الأشكال
VI	فهرس الملاحق
4-2	مقدمة
40 -6	<b>الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للبنوك والمؤسسات المالية وتمويل السكن</b>
6	مقدمة الفصل الأول
32-6	<b>المبحث الأول: مدخل في البنوك والمؤسسات المالية وتمويل السكن</b>
12-6	المطلب الأول: البنوك التجارية والمؤسسات المالية
9-6	الفرع الأول: البنوك التجارية
12-9	الفرع الثاني: المؤسسات المالية
19-12	المطلب الثاني: القروض السكنية
14-12	الفرع الأول: مفهوم القروض السكنية
16-14	الفرع الثاني: طبيعة القروض السكنية
19-16	الفرع الثالث: مخاطر وضمائنات القروض السكنية
32-19	المطلب الثالث: تمويل قطاع السكن في الجزائر
23-19	الفرع الأول: تقديم نظري للسكن
27-23	الفرع الثاني: مصادر التمويل السكني وعوامل إنجاز السكنات
32-27	الفرع الثالث: الهيئات المساهمة في تمويل السكن في الجزائر
39-32	<b>المبحث الثاني: الدراسات السابقة</b>
36-32	المطلب الأول: الدراسات السابقة باللغة العربية

39-36	المطلب الثاني: الدراسات السابقة باللغة الأجنبية
39	المطلب الثالث: أوجه الاختلاف والتشابه بين الدراسة الحالية والدراسات السابقة
40	خلاصة الفصل الأول
78-42	<b>الفصل الثاني: دراسة حالة الصندوق الوطني للسكن CNL في مجال تمويل قطاع السكن بالجزائر</b>
42	مقدمة الفصل الثاني
51-42	<b>المبحث الأول: الإطار المنهجي للدراسة</b>
49-42	المطلب الأول: تقديم المؤسسة محل الدراسة
46-42	الفرع الأول: مدخل للصندوق الوطني للسكن
49-47	الفرع الثاني: مدخل إلى الصندوق الوطني للسكن وكالة تبسة
51-50	المطلب الثاني: أساليب جمع وتحليل البيانات
77-51	<b>المبحث الثاني: دور الوكالة في تمويل السكن على مستوى ولاية تبسة</b>
63-51	المطلب الأول: إستراتيجية تمويل السكن على مستوى ولاية تبسة
53-51	الفرع الأول: صيغ التمويل السكني المعروضة من طرف الوكالة
63-53	الفرع الثاني: التقنيات اللازمة لقبول طلب التمويل
74-64	المطلب الثاني: تطور التمويل السكني من طرف الوكالة خلال الفترة (2010-2017)
77-74	المطلب الثالث: دراسة حالة على مستوى الوكالة
75-74	الفرع الأول: دعم متعلق بالبناء الريفي
77-75	الفرع الثاني: دعم متعلق بالسكن الترقوي المدعم
78	خلاصة الفصل الثاني
82-80	الخاتمة
88-84	قائمة المراجع
117-90	الملاحق

## فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
64	تطور نسبة المدفوعات لبرنامج السكن الريفي للوكالة خلال الفترة (2010-2017)	<b>01</b>
66	حالة تلخيصية لتطور نسبة مدفوعات برنامج السكن العمومي الإيجاري وفق الإتفاقية العامة بتاريخ 2018/03/20	<b>02</b>
68	الوضعية المالية الشهرية لبرنامج ترميم السكنات الفردية الموقف بتاريخ 2018/02/26	<b>03</b>
70	الحالة الشهرية للدفعات المالية وفق وضعيات ترميم السكنات الإجتماعية الموقف بتاريخ 2018/02/26	<b>04</b>
72	ملخص للوضعية المالية لبرنامج السكن الإجتماعي التساهمي والسكن الترقوي المدعم خلال الفترة (2010-2017)	<b>05</b>

## فهرس الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	الرقم
45	الهيكمل التنظمي للصندوق الوطني للسكن (CNL)	01
48	الهيكمل التنظمي للصندوق الوطني للسكن (CNL) - وكالة تبسة-	02

فهرس الملاحق

الصفحة	عنوان الملحق	الرقم
91-90	برنامج السكن الإجماعى التساهمى الموكل بإنجازة من طرف المرقى العقارى OPGI دورة 2018	01
93-92	برنامج السكن الترقوى المدعم الموكل بإنجازة من طرف المرقى العقارى OPGI دورة 2018	02
94	إستمارة طلب مساعدة مالية من أجل بناء سكن ريفى	03
95	قرار الدعم للحصول على سكن بالوسط الريفى	04
96	نسخة من دفتر الشروط الممضية من طرف المعنى	05
97	رخصة بناء سكن فى الوسط الريفى	06
98	طلب مخالصة للشكر الأول من الدعم بنسبة 60%	07
99	مخضر معاينة تقدم الأشغال	08
100	طلب مخالصة الشطر الثانى من الدهم بنسبة 40%	09
101	مخضر معاينة الأشغال بنسبة 60% + 40%	10
102	شهادة إتمام إنجاز البناء الريفى	11
106-103	طلب مساعدة من أجل الحصول على سكن ترقوى مدعم	12
107	قرار الدعم للحصول على سكن ترقوى مدعم	13
108	نسخة من عقد البيع على التصاميم	14
117-115	نسخة من مخضر تسليم عقار منجز فى إطار بيع على التصاميم (عقد تسليم المفاتيح)	15

مقدمة

## مقدمة:

يعرف العالم حاليا تطورات وتحولات إجتماعية وإقتصادية وثقافية، أدت إلى تغيرات هيكلية وتنظيمية في بلدان العالم، حيث تسعى كل دولة من خلال سياستها الإنفاقية إلى إشباع الحاجات العامة للمجتمع وتحقيق الأهداف الأساسية للتنمية الإقتصادية، ويعتبر قطاع السكن عنصر أساسي لحياة الفرد، كونه وسيلة من وسائل التنمية الإقتصادية باعتبار أن إنجاز السكنات يعطي للإقتصاد انتعاش وتقدم أكثر.

وتعد الجزائر كغيرها من الدول التي تولي أهمية كبيرة لقطاع السكن باعتباره أكثر الحاجات الإجتماعية حساسية لهذا أخذت على عاتقها مسؤولية إنتاج السكن وتمويله، فقامت بوضع استراتيجية تقوم على تفعيل الوسائل المادية والبشرية المتاحة لتلبية الطلب المتزايد في مجال السكن، هذا الطلب ولد أزمة التفاقم والتزايد باستمرار النمو الديمغرافي المتسارع دون زيادة مماثلة في عدد المساكن المنجزة.

لذا فإن موضوع تمويل السكن يعد من ضمن أولويات الدول، والجزائر بدورها جندت البنوك التجارية والمؤسسات المالية والإدارية كتمويل الإستثمارات وتحقيق التنمية والتقدم في مجال السكن، ويعد تمويل السكن أحد المسائل الأساسية التي تعتبر عائقا في توفير السكنات لمقابلة الطلب المتزايد، ومن هنا وجب الإهتمام بهذا الجانب من خلال إقامة مؤسسات مالية ومصرفية وإدارية لتوفير التمويل وتسيير الدعم المقدم من قبل الدولة، وهذا ما أدى بالحكومة لإنشاء الصندوق الوطني للسكن وتعميم فروعه على مستوى ولايات الوطن ليهتم ببعض جوانب تمويل السكنات.

## أولا: مشكلة الدراسة

تزايد طلبات السكن في ولاية تبسة نتيجة لتزايد عدد السكان في المدينة بفعل النمو الديمغرافي وقلة الوعاء العقاري الصالح لبناء السكن، وضعف التمويل ومن هنا تسعى المؤسسات المالية والإدارية لتنظيم قطاع السكن بالولاية وتمويله.

ومن خلال ما سبق يمكن طرح مشكلة الدراسة في السؤال الآتي: كيف يساهم الصندوق الوطني للسكن وكالة تبسة في تمويل قطاع السكن؟

## ثانيا: الأسئلة الفرعية

للإجابة على السؤال السابق، سيتم تقسيمه إلى عدة أسئلة فرعية كما يلي:

- ما المقصود بالقروض السكنية، وما هي الهيئات التي تعنى بمنحها في الجزائر؟
- ماهي صيغ التمويل السكني المعروضة من طرف الصندوق الوطني للسكن وكالة تبسة؟
- كيف تطور تمويل الصندوق الوطني للسكن لبرامج السكنية على مستوى وكالة تبسة؟

## ثالثا: أهداف الدراسة

تكمن أهداف هذه الدراسة فيما يلي:

- معرفة مدى مساهمة المؤسسات المالية والإدارية في التخفيف من أزمة السكن؛

- معرفة أهم صيغ التمويل السكني المقدمة من طرف الوكالة؛
- إبراز أهمية التمويل السكني وتطبيقه على مستوى الصندوق الوطني للسكن؛
- توضيح الطريقة المتبعة من طرف الصندوق الوطني للسكن وكالة تبسة لتمويل السكن.

#### رابعاً: أهمية الدراسة

إن الإهتمام بتمويل السكن يولد تفعيل وتنشيط جميع القطاعات الأخرى في الإقتصاد، حيث يعد من المسائل القادرة على هز الإستقرار الإقتصادي والإجتماعي للدولة في حالة عدم الإهتمام به، فالإستثمار في قطاع السكن يؤدي إلى تنشيط الإستثمار في قطاعات أخرى مرتبطة به كقطاع مواد البناء مثلاً. كما أن هذه الدراسة هامة لأنها توضح عمل أحد الهيئات الحكومية الهامة في مجال التسيير والتمويل العقاري، من خلال تحديد مختلف صيغ التمويل المتاحة والبرامج المنجزة في إطاره إنطلاقاً من سنة 2010.

#### خامساً: مبررات اختيار موضوع الدراسة

- تعود أسباب اختيار موضوع الدراسة كون مشكل السكن يعتبر ذو أهمية بالغة في الوقت الراهن مع ارتفاع أسعار العقارات والإنخفاض النسبي للأجور، ويمكن إيجاز أسباب اختيار الموضوع فيما يلي:
- اكتساب السكن أهمية كبيرة إذ يعتبر حاجة فطرية وضرورية للأفراد؛
- الرغبة في فهم أساس عمل الصندوق الوطني للسكن وأساليب تمويله لقطاع السكن؛
- القضايا المطروحة في السنوات الأخيرة على المستوى الوطني، والتي تخص مختلف القروض السكنية،
- الميل الشخصي للبحث والتحليل في موضوع قطاع السكن عن طريق القروض السكنية؛
- تفاقم أزمة السكن التي أخذت تتزايد يوماً بعد يوم.

#### سادساً: منهجية الدراسة

نظراً لطبيعة الدراسة وتماشياً مع الموضوع في محاولة لتحقيق أهدافه والوصول إلى النتائج المرجوة منه، من الضروري السير وفق منهج واضح ومحدد هو المنهج الوصفي التحليلي في الفصل الأول، وذلك لتحليل الظاهرة المدروسة بالتركيز على أهم جوانب قطاع السكن للوصول إلى فهم كيفية تمويله في البنوك والمؤسسات المالية والإدارية، وذلك عن طريق فهم مختلف الصيغ السكنية المعروفة في الجزائر.

كما تم الإعتماد على منهج دراسة الحالة في الجانب التطبيقي للدراسة، حيث تم التركيز على حالة الصندوق الوطني للسكن وكالة تبسة. إذ تم استخدام عدة تقنيات للحصول على المعلومات منها الملاحظة، المقابلة، الوثائق الداخلية الخاصة بالصندوق.

#### سابعاً: هيكل الدراسة

من أجل تحقيق أهداف الدراسة، اقتضت الضرورة تناول الموضوع في فصلين سبقتهم مقدمة وانتهت الدراسة بخاتمة، ويمكن توضيحها فيما يلي:

-الفصل الأول تناول الإطار المفاهيمي للبنوك والمؤسسات المالية وتمويل السكن، وذلك من خلال مبحثين، الأول خصص للبنوك التجارية والمؤسسات المالية وتمويل السكن، وتم فيه تناول البنوك التجارية والمؤسسات المالية من خلال تعريف وأهداف البنوك التجارية وذكر وظائف المؤسسات المالية، كما تم عرض مفهوم القروض السكنية، طبيعتها ومخاطر وضمائنها.

في حين تم عرض صورة عن تمويل قطاع السكن في الجزائر، وذلك من خلال تقديم نظري للسكن ومصادر التمويل السكني وعوامل إنجاز السكنات، بالإضافة إلى الهيئات المساهمة في تمويل السكن في الجزائر. أما فيما يخص المبحث الثاني فتطرق للدراسات السابقة باللغة العربية والأجنبية مع تبيين أوجه الشبه والاختلاف مع الدراسة الحالية.

وبالنسبة للفصل الثاني تناول دراسة تطبيقية في الصندوق الوطني للسكن وكالة تبسة باعتباره مؤسسة إدارية قائمة على تقديم الدعم المالي، وبالتالي تسيير الإعانات المالية للدولة بداية بتقديم الصندوق الوطني للسكن كمحل للدراسة بالإضافة إلى ذكر الأساليب المتبعة في جمع وتحليل البيانات من مقابلة شخصية والملاحظة، أما فيما يخص المبحث الثاني عرض فيه تطور تمويل السكن للوكالة على مستوى ولاية تبسة والإستراتيجية المتبعة في تمويله بالإضافة إلى تطور تمويل السكن من طرف الوكالة خلال الفترة (2010-2017) كما تمت دراسة حالة ملفي مستفيد من خلال البناء الريفي والسكن الترقوي المدعم.

#### ثامنا: حدود الدراسة

تقتضي منهجية البحث العلمي ضرورة التحكم في إطار التحليل المتعلق بطبيعة هذه الدراسة، وذلك بوضع حدود لمشكلة الدراسة ضمن الحدود والأبعاد الآتية:

**الحدود النظرية:** يعتبر تمويل السكن مجالا واسعا، لذلك سيتم التركيز على دور البنوك والمؤسسات المالية والإدارية في تمويله؛

**الحدود المكانية:** ستركز هذه الدراسة على الصندوق الوطني للسكن وكالة تبسة التي تعتبر أحد المؤسسات الإدارية الجزائرية التي تقوم بتمويل مختلف الصيغ السكنية الموجودة على مستوى ولاية تبسة؛

**الحدود الزمانية:** تغطي الدراسة الفترة الممتدة ما بين سنة 2010 وسنة 2017 للمؤسسة محل الدراسة.

**الفصل الأول:**  
**الإطار المفاهيمي للبنوك**  
**والمؤسسات المالية وتمويل السكن**

## الفصل الأول

## الإطار المفاهيمي للبنوك والمؤسسات المالية وتمويل السكن

## مقدمة الفصل الأول

تعد البنوك والمؤسسات المالية جزءاً من النظام المالي الذي يخدم المجتمع من خلال تخصيص الموارد المالية في الاقتصاد، وبالتالي فإن المؤسسات المالية تقوم بتحويل الأموال من المقرضين إلى المقترضين أي من وحدات الفائض المالي إلى الوحدات ذات العجز المالي، وأبرز المؤسسات المالية التي تتوسط هذه المعاملات البنوك التجارية التي يتركز نشاطها على قبول الودائع ومنح القروض، فنقص الأموال اللازمة يؤدي بمختلف الأفراد والهيئات إلى انتهاج سياسة الإقتراض من المؤسسات المالية والبنوك التجارية، ومن بينها توجد القروض الموجهة لقطاع السكن إذ يعتبر سلعة ضرورية للفرد في أي مجتمع، ولدراسة هذا الموضوع سيتم تقسيم الفصل الأول إلى مبحثين كما يلي:

## المبحث الأول: مدخل في البنوك والمؤسسات المالية وتمويل السكن

## المبحث الثاني: الدراسات السابقة

## المبحث الأول: مدخل في البنوك والمؤسسات المالية وتمويل السكن

تزخر البيئة المالية بمؤسسات مالية عدة تلعب دور الوساطة المالية بين وحدات الفائض ووحدات العجز، ومن أهم هذه المؤسسات المالية البنوك التجارية، والتي تهدف إلى منح القروض البنكية المختلفة ومن بينها القروض السكنية لتحقيق الربح وتعزيز مركزها التنافسي.

## المطلب الأول: البنوك التجارية والمؤسسات المالية

للبنوك التجارية مكانة واضحة في النظام المالي والاقتصادي، فهي تعد من أهم المؤسسات المالية التي تقوم بتقديم مجموعة من الخدمات المصرفية المتعددة، وسيتم التطرق في هذا المطلب إلى البنوك التجارية والمؤسسات المالية الأخرى.

## الفرع الأول: البنوك التجارية

تعد البنوك التجارية أكثر البنوك انتشاراً واحتكاً بالجمهور، حيث يرجع أصل كلمة بنك إلى الكلمة الإيطالية **banco** التي تعني الطاولة أو المصطبة التي يجلس عليها الصرافون لتحويل العملة، وتطور معناها ليعبر عنها بالمكان

الذي تتم فيه المتاجرة بالنقود.<sup>1</sup> والمقصود من هذا التعريف أن البنك مؤسسة تستعمل النقود في معاملاتها التجارية وتتخذها مهنة لها.

### أولاً: تعريف البنوك التجارية

يقصد بالبنوك التجارية البنوك التي تقوم بقبول ودائع تدفع عند الطلب أو لآجال محددة، وتزاول عمليات التمويل الداخلي والخارجي وخدمته بما يحقق أهداف خطة التنمية ودعم الإقتصاد الوطني، وتباشر عمليات تنمية الإدخار والإستثمار المالي من الداخل والخارج بما في ذلك المساهمة في إنشاء المشروعات وما يستلزمه من عمليات مصرفية تجارية ومالية وفقاً للأوضاع التي يقرها البنك المركزي.<sup>2</sup>

كما عرف المشرع الجزائري البنوك التجارية على أنها: مؤسسات مالية تتعامل مع أشخاص طبيعيين ومعنويين مهمتهم تلقي الودائع من الجمهور والقيام بمنح قروض وتوفير وسائل الدفع اللازمة ووضعها تحت تصرف زبائنها والسهر على إدارتها.<sup>3</sup>

ومما سبق يمكن القول أن البنوك التجارية هي كيان إداري منظم يقوم أساساً على تلقي الودائع من الغير سواء أشخاص أو مؤسسات، ومنح القروض والقيام بعمليات التمويل الداخلي والخارجي من أجل تحقيق أقصى عائد ممكن.

### ثانياً: وظائف البنوك التجارية

لقد مرت البنوك التجارية بعدة مراحل أثناء تطورها، وهذا ما يتجلى من خلال الوظائف التي عرفت بدورها تنوعاً وتوسعاً من وظائف تقليدية إلى وظائف حديثة.

#### 1- الوظائف التقليدية: يمكن ذكرها في ما يلي:

**1-1 قبول الودائع:** تقوم البنوك التجارية بقبول ودائع من أجل جذب المدخرات سواء من الأفراد أو المنشآت الخاصة بالأعمال، كما تقدم القروض المختلفة إلى الوحدات الإقتصادية التي هي بحاجة إلى أموال من خلال شرائها للأسهم والسندات، وللبنك التجاري قدرة على خلق الودائع التي يمكن تقسيمها إلى:<sup>4</sup>

**-ودائع جارية (تحت الطلب):** هي ودائع يستطيع أصحابها سحبها دون إشعار مسبق، ولا يدفع للبنك فائدة على هذا النوع من الودائع.

<sup>1</sup> الطاهر لطرش، تقنيات البنوك ط 4 (الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2005)، ص.12.

<sup>2</sup> عبد الغفار حنفي، الأسواق والمؤسسات المالية: بنوك تجارية، أسواق الأوراق المالية، شركات التأمين (الإسكندرية: الدار الجامعية، 2008) ص. 24.

<sup>3</sup> قانون النقد والقرض 10/90، المؤرخ في 14/04/1990، الصادرة بالجريدة الجهوية الجزائرية، العدد 114، ص.15.

<sup>4</sup> طارق طه، ادارة البنوك في بيئة العولمة والإنترنت (الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة، 2007)، ص. 262.

-ودائع لأجل: هي ودائع لا يستطيع أصحابها السحب منها إلا بعد انقضاء المدة المحددة والمتفق عليها مسبقا بين البنك والمودع.

-ودائع بإخطار: يمكن للعميل سحب وديعة للإشعار مسبق للبنك وقد تكون مدة الإشعار أسبوع، أسبوعين أو أكثر حسب الإتفاق.

**1-2 منح الإئتمان:** تعتبر عمليات الإقراض من أهم العمليات التي يقوم بها البنك التجاري، وتتخذ القروض المختلفة الآجال والأشكال التالية:<sup>1</sup>

-القروض النقدية: هي قروض تكون عن طريق الخزينة وتشمل التسيقات أو السلفيات من الخزينة وهي قروض قصيرة الأجل.

-الخصم: يقوم البنك التجاري بخصم الأوراق التجارية المقدمة من طرف زبائنه وبإمكانه إعادة خصمها لدى البنك المركزي.

-القرض بضمان أوراق مالية وتجارية: يتعلق الأمر بالقروض التي يعطيها البنك لقاء إستلامه من المقترض عددا معيناً من السندات العامة وغيرها.

-القرض بالتوقيع: لا يقوم البنك بمنح القرض، ولكنه يقرض توقيع أي يعطي ضمانه لصالح المقترض مقابل عمولة يدفعها في الأخير.

**2- الوظائف الحديثة للبنوك التجارية:** من أهم الوظائف الحديثة للبنوك التجارية مايلي:<sup>2</sup>

-التعامل بالأوراق التجارية والمالية، وكذلك الإعتمادات المستندية؛

-التعامل بالشراء والبيع في العملات الأجنبية؛

-تأجير الخزائن الحديدية والمخازن للعملاء، حيث يحتفظون فيها بمنقولاتهم الثمينة من مجوهرات وأوراق مالية وأوراق هامة ونقود.

**ثالثا: أهداف البنوك التجارية:**

تسعى البنوك التجارية لتحقيق ثلاثة أهداف رئيسية وهي:

**1-الربحية:** تنتج عند استخدام البنك لأمواله في مجالات إستثمارية معينة، مع العلم أن الجانب الأكبر للمصروفات يتمثل في الفوائد التي يحصل عليها نتيجة إستثمار الودائع والفوائد المدفوعة عليها.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> عبد الحق بوعتروس، الوجيز في البنوك التجارية (الجزائر: جامعة منتوري قسنطينة، 2000)، ص.66.

<sup>2</sup> مجدي محمود شهاب، اقتصاديات النقود والمال (الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة، 2000)، ص.195.

**2- السيولة:** أي ضرورة توفر إحتياطات نقدية لمواجهة الإلتزامات السحب النقدي من قبل المودعين دون الحاجة إلى تحويل الأصول الأخرى إلى نقود وتحقيق خسارة في رأس المال.<sup>2</sup>

**3- الأمان:** تتعلق هذه الخاصية برأسمال البنك التجاري، فهو يعتبر الضمان الأساسي لحقوق المودعين التي يستعملها في استثماراته المختلفة لذلك، وجب على البنوك التجارية أن توازن بين الربحية ودرجة المخاطر التي تتعرض لها نتيجة عملية التمويل، حيث لا يمكن للبنك تحمل خسارة تفوق رأسماله الممتلك، والتي تؤدي إلى إفلاسه، وكلما كان رأسمال البنك التجاري أكبر كلما كانت درجة الأمان عالية ومنه زيادة ثقة المودعين في البنك.<sup>3</sup>

وخلاصة القول أن البنوك التجارية مؤسسات مالية تقبل ودائع وتمنح قروض، حيث تشمل خدماتها مختلف القطاعات المختلفة، ومن أهم أهدافها الربحية، السيولة والأمان التي تساهم في تحقيق أقصى ربح ممكن مع زيادة الثقة في الجهاز المصرفي.

### الفرع الثاني: المؤسسات المالية

تكتسي المؤسسات المالية أهمية قصوى في حياة الفرد والمجتمع، وقد جاءت لحل مشكل الوساطة المالية بين أصحاب الفئاض وأصحاب العجز، فهي بذلك جزء من النظام المالي.

### أولاً: تعريف المؤسسات المالية:

يقصد بالمؤسسات المالية شركات الأعمال التي تتكون أصولها من أصول مالية أو التزامات ومستحقات لدى الغير، أسهم، سندات، قروض، فهي تقوم بمنح قروض للعملاء أو تشتري وتستثمر في الأوراق المالية المطروحة في سوق المال.<sup>4</sup>

كتعرف على أنها مجموعة من الموارد البشرية والمادية والمالية التي تعمل وفق تركيب، معين بشكل متكامل ومهيكل، من أجل أداء وظائف وتحقيق أهداف وجمع الأعمال المالية من الخدمات والمميزات، كذلك تقديم التسهيلات المالية سواء على شكل قروض أو إعتمادات وغيرها.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> منير إبراهيم الهندي، إدارة البنوك التجارية : مدخل اتخاذ القرارات ط 3 (الإسكندرية: دار المعرفة الجامعية، 1996)، ص.10.

<sup>2</sup> عبد الله الظاهر، مرفق علي خليل، النقود والبنوك والمؤسسات المالية ط 2 (عمان: مركز يزيد للنشر، 2004)، ص.220.

<sup>3</sup> عبد الواحد غردة، "ضوابط منح الائتمان في البنوك التجارية: حالة بنك الفلاحة والتنمية الريفية" (مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير علوم إقتصادية، جامعة محمد حبيضر بسكرة، 2003-2004)، ص ص.5-6.

<sup>4</sup> معتز يوسف الخالدي، مدخل إلى الأسواق المالية، دون بلد نشر، 1994، ص.2.

<sup>5</sup> علي فرحان طالب وآخرون، إدارة المؤسسات المالية: مدخل فكري معاصر (عمان: در الأيام للنشر والتوزيع، 2005)، ص.20.

ومما سبق يمكن القول أن المؤسسات المالية مؤسسات تقوم بجمع الأموال من الأفراد ووضعها في أصول مالية مثل الودائع والقروض، فهي بذلك تتعامل في أدوات الائتمان المختلفة، وبالتالي الوظيفة الأساسية للنظام المالي.

ثانيا: أنواع المؤسسات المالية:

يمكن تقسيم المؤسسات المالية إلى مؤسستين وهي كالآتي:<sup>1</sup>

**1- المؤسسات الوداعية:** تمثل المؤسسات المالية التي يكون أساس عملها قبول ودائع بصفة ودائع، وليس تمويل ومنها:

**1-1 البنوك التجارية:** هي عبارة عن مؤسسات مالية تقوم بتحصيل الأموال من الجمهور في شكل ودائع واستخدامها في منح قروض، فهي بذلك تتيح للمدخرين فرص متنوعة لإستثمار مدخراتهم، ووضع أنواع مختلفة من القروض سواء قصيرة أو متوسطة أو طويلة الأجل بهدف تحقيق أكبر عائد ممكن.

**1-2 مؤسسات الإدخار:** تتشابه هذه المؤسسات مع البنوك التجارية لكنها تعد أكثر حرية في تقديم الخدمات من خلال حرية تخصيص أموالها في الإستثمار، حيث تنقسم مؤسسات الإدخار إلى مؤسسات التوفير وبنوك الإدخار واتحادات الإقراض والإدخار.

**1-3 إتحادات الإئتمان:** هي مؤسسات مالية صغيرة الحجم تهدف لتحقيق الربح.

**2- المؤسسات غير الوداعية:** هي المؤسسات التي تحصل على الأموال بصورة وديعة رسمية وإنما بصورة مؤقتة وأغلبها شركات ومؤسسات للوساطة والإستشارة المالية، وهي كالتالي:<sup>2</sup>

**1-2 شركات التمويل:** هي مؤسسات مالية تقوم بتمويل المشاريع من رأسمالها الخاص، والذي يتكون من إصدار أوراق مالية (أسهم الشركة)، إذ تعيد تشكيله لتمنحه للإستثمار وتميز بأنها مساهمة، وغالبا ما تكون مملوكة لجهات متعددة الجنسية مثل (General Motors)، جنرال موتورز.

**2-2 صناديق الإستثمار:** وهي مؤسسات مالية تمتاز بسحب الأموال من وحدات الفائض إلى وحدات العجز حيث يتم بيع الأوراق المالية وسحب السيولة الناتجة من أجل وضعها بصيغة إستثمارات، وغالبا ما تكون أوراق مالية تشكل استثمار محفظي ويمكنها أن توفر إمكانية مشاركة صغار المدخرين في السوق الثانوية.

**2-3 شركات الأوراق المالية:** تلعب هذه الشركات دور الوساطة المالية من خلال خبرتها في الميدان المالي إذ تحصل على الفرق كعائد بالإضافة إلى أجور الوساطة، حيث تقدم خدمة إصدار الأوراق المالية مثل بنوك

<sup>1</sup> علي فرحان طالب وآخرون، مرجع سبق ذكره، ص.20

<sup>2</sup> محمود محمد الداغر، الأسواق المالية: مؤسسات، أوراق، بورصات (دار الشروق للنشر والتوزيع، 2005)، ص ص.199-200.

الإستثمار، وتساعد الجهات التي بحاجة إلى التمويل على تحقيق حاجاتها التمويلية من خلال إصدار الأوراق المالية. كذلك تقوم بالإحتفاظ بنوع معين من الأوراق المالية بشكل مخزون وتكون بذلك مرة مشترية ومرة بائعة لذلك فهي تلعب دور التاجر.

**2-4 مؤسسات التأمين:** هي مؤسسات مالية تقوم بعملية الحصول على الأموال من خلال الحصول على أقساط التأمين المختلفة وتجميعها واستثمارها في أوراق مالية مختلفة الآجال، على أن تقوم بتغطية الخسائر التي تصيب المؤمن عليه.<sup>1</sup>

**2-5 صناديق التقاعد:** تعرض العديد من الشركات العامة والخاصة على العاملين فيها خطط تقاعدية، إذ يقوم هؤلاء بإيداع أموالهم في صناديق التقاعد لكي تستثمر في أصول مالية طويلة الأجل، يمكن بعد أن ينتهي عمر الموظف الوظيفي أن يسحب رصيده من الصندوق.<sup>2</sup>

**2-6 بيوت التصفية:** تسمى أيضا دار المقاصة إذ تقوم بعملية إجراء التسويات على العلاقات المالية بين المؤسسات المالية من حيث الإلتزامات والمطلوبات والشروط، حيث تحصل على أجور مقابل ذلك.<sup>3</sup>

### ثالثا: وظائف المؤسسات المالية

تمثل الأموال الشريان الحيوي الذي يحقق النمو والإستقرار لأي نشاط إقتصادي، وذلك من خلال الوظائف التي تقوم به المؤسسات المالية، والتي تتمثل في:<sup>4</sup>

**1- وسيلة للتبادل:** تركز الأنشطة الإقتصادية على ممارسة البيع والشراء للسلع والخدمات، حيث تباع المنتجات من جهة وتشتريها من جهة أخرى، ولكي تتم العملية بسرعة وبتكلفة منخفضة فإن المؤسسات المالية تستعمل هذا النشاط لإمكانية الإستعادة عند دفع الموال نقدا، وذلك باستخدام أساليب وأدوات تؤدي إلى تبسيط وتسريع عمليات التبادل الأمتل مثل: إستعمال الصكوك بدل دفع العملة النقدية.

**2- توجيه الإدخار نحو الإستثمار:** تعمل المؤسسات المالية على توفير المدخرات للمستثمرين من خلال منح القروض والإعتمادات الخاصة، حيث تساهم في عرض الأموال لمن يحتاجها ويتمكن من توظيفها في أنشطة وفعاليات استثمارية تخدم المجتمع وتعمل على دعم الحركة التنموية فيه، فهي بذلك تعتمد على الفائض من الدخل والإستهلاك.

<sup>1</sup> نحال فريد مصطفى، عبد الفتاح إسماعيل، الأسواق والمؤسسات المالية (الإسكندرية : در الفكر الجامعي، 2007)، ص.257.

<sup>2</sup> محمود محمد الداغر، مرجع سبق ذكره، ص.201.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص.202.

<sup>4</sup> عبد الوهاب يوسف أحمد ، التمويل وإدارة المؤسسات المالية (عمان : دار الحامد للنشر والتوزيع، 2008)، ص.129.

**3-التأمين ضد الحوادث:** تعمل بعض المؤسسات المالية ومنها شركات التأمين على ممارسة أنشطتها ضد المخاطر المختلفة، حيث أن جميع المخاطر التي يتعرض إليها الأفراد والمؤسسات عملية تغطي بالتعويضات عند تحقق الحوادث بالفعل، سيؤدي ذلك إلى حمايتهم، وبالتالي تعزيز قدرتها ونشاطها في تأدية أنشطتها الإنتاجية. تؤدي المؤسسات المالية مثل البنوك التجارية وبنوك الإيداع وشركات التأمين وشركات الإستثمار دورا هاما في تحويل الأموال من المقرضين إلى المقترضين وهي الوظيفة الأساسية للنظام المالي، كذلك تقوم بتقديم العديد من الخدمات كتخفيض التكاليف مثل تكاليف المعلومات ومخاطر السعر، وبالتالي فهي تعد وسيلة لتمويل القروض البنكية وخاصة القروض السكنية.

يستنتج من خلال ما سبق أن البنوك التجارية مؤسسات مالية تقوم بقبول الودائع وتمنح القروض للعملاء بما في ذلك المساهمة في تنمية الإيداع والإستثمار بالإضافة إلى تحقيق أكبر قدر ممكن من الأرباح، كما تعتبر المؤسسات المالية مؤسسات مالية وإدارية تهدف إلى تعظيم أموال المودعين وتقديم العديد من الخدمات المالية كالقدرة على تخفيض تكاليف المعاملات والسيولة، ومخاطر السعر وتقليص وقت تنفيذ الصفقات. غير أن البنوك تمويل مختلف معاملاتها بالودائع على عكس المؤسسات المالية التي تمويل برأسمالها، بهدف زيادة الثقة في الجهاز المصرفي والمالي في للدولة نتيجة للأداء الجيد، ومن ثم تحقيق التنمية الإقتصادية.

### المطلب الثاني: القروض السكنية

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الإقتصادية والإجتماعية إلى المبالغ المالية، التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب تمويل ضخمة عن باقي القطاعات الأخرى.

### الفرع الأول: مفهوم القروض السكنية

تمثل القروض السكنية الإستخدام الأساسي لأصول معظم البنوك والمؤسسات المالية، التي تساهم في دفع عجلة التقدم بالعقار، والذي من شأنه أن يعود على الإقتصاد بالرقى من جميع النواحي باعتبار القرض عملية مالية تضمن تمويل مختلف الأعمال.

### أولا: تعريف القروض السكنية

القرض السكني هو قرض طويل الأجل، وبالتالي فمدة تسديده محددة إلى غاية 30 سنة انطلاقا من تاريخ أول إستعمال، ولكن هناك استثناءات فهذه المدة متعلقة بالقدرة على التسديد وعمل المقترض.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> منير إبراهيم الهندي، مرجع سبق ذكره، ص.72.

كما يعرف على أنه القرض الموجه لتمويل طالب القرض للحصول على سكن مهما كانت صفة هذا السكن أو إقامة مشروع عقاري على أرض قابلة للإستغلال.<sup>1</sup>

ومما سبق يمكن القول أن القروض السكنية هي تلك الموجهة لبناء أو توسيع أو ترميم مسكن، تمنحها البنوك التجارية للأفراد أو المؤسسات المالية، في إطار سياستها التجارية وتلبية حاجات الأفراد للتمويل المرغوب فيه إذ تعتبر من القروض طويلة الأجل.

### ثانيا: خصائص القروض السكنية

تتسم القروض السكنية بالخصائص التالية:<sup>2</sup>

-أنها قروض استهلاكية لأنها موجهة للمقترض وقابلة للتسديد في آجال طويلة؛  
-طول أجل استحقاقها، حيث قد تمتد أجلها لفترة تصل إلى 30 عاما ليسدد خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يحل أجله؛

-قيام المقترض بتأمين القرض لدى مؤسسات التأمين، وذلك لضمان المبلغ الذي تقرضه في حالة وقوع مشكل مع المقترض أي في حالة عجزه عن التسديد؛

وباعتبار أن القروض السكنية قروض استهلاكية ونمط للتمويل وكآلية مالية للتمويل إلا أنها تساهم في التخفيف من حدة أزمة السكن والتصدي لها.

### ثالثا: أهمية القروض السكنية

للقرض السكني دور كبير في دفع عجلة التقدم والتطور السكني الذي من شأنه أن يعود على الدولة بالتطور والرفي من الناحية الإجتماعية والإقتصادية والمالية، وتكمن تلك الأهمية فيما يلي:

**1-الأهمية الإقتصادية:** من المتعارف أن المال هو العنصر الحيوي الذي لا يمكن الإستغناء عنه في دفع عجلة الإقتصاد، الأمر الذي يجعل القرض السكني من بين الوسائل التي من شأنها توفير الدعم المالي بمختلف الأعمال العقارية بما في ذلك ترقية الإستثمارات في جميع المجالات، وتجدر الإشارة إلى أن إنعاش قطاع السكن يجلب وراءه كل القطاعات الأخرى، ومن ثم الزيادة في النمو الإقتصادي وللتخفيف من البطالة ورفع الدخل الوطني.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> محمد الطاهر العمودي، "الإستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر" (مذكرة ماجستير في العلوم الإقتصادية، جامعة الجزائر، 2012) ص.110.

<sup>2</sup> أحمد صلاح عطية، محاسبة الإستثمار والتمويل في البنوك التجارية (الإسكندرية : الدار الجامعية، 2002)، ص.186.

<sup>3</sup> عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر (الجزائر: المنشورات الجامعية، 2007)، ص.27.

2- الأهمية الاجتماعية: تمس أزمة السكن بالدرجة الأولى الرفاهية الاجتماعية للفرد والمجتمع مما يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها نتيجة ضعف مردودية العمل، حيث القرض السكني هنا إلى توفير مسكن للمواطن الذي يكفل له تطور حياته الاجتماعية ورفع مستوى معيشته ومن ثم القضاء على العديد من المشاكل الاجتماعية، وفي مقدمتها أزمة السكن والنتائج المترتبة عنها كالبطالة.<sup>1</sup>

3- الأهمية المالية: للقرض السكني أهمية كبيرة تتمثل في ضمان استقرار رؤوس الأموال والتحكم فيها واستثمارها داخل حدود الدولة الجغرافية لأن القرض كآلية مالية يحد من العمليات بين الدولة عن طريق مؤسساتها المالية من جهة والجمهور من جهة أخرى، فالنفقات المخصصة للسكن تعود بفوائد مالية كبيرة على النشاطات الاقتصادية الأخرى، وبالتالي ضمان مداخيل إضافية لخزينة الدولة.<sup>2</sup>

ويمكن تلخيص أهمية القروض السكنية في ما يلي:<sup>3</sup>

- إنعاش قطاع السكن والعمل على التقليل من أزمة السكن، وذلك من خلال تقديم قروض عقارية ضمن شروط مقبولة تتماشى والمتوسط التمويلي للزبائن؛

- تحقيق الرفاهية الاجتماعية للمواطن من جهة ورفاهية إقتصادية ستعود بالنفع على مردودية البنوك والمؤسسات المالية من جهة أخرى؛

- ترقية وتطوير مستوى المعيشة للمواطن من خلال المساهمة في توفير السكن اللائق؛

- تحقيق الاستقرار الاجتماعي الذي هو شرط أساسي لكل استقرار إقتصادي وسياسي، ومن ثم تحقيق النمو الإقتصادي لأي مجتمع.

ومن خلال ما سبق يمكن القول أن القروض السكنية تعتبر قروض عقارية إستهلاكية تعطى للأفراد والمنشآت لشراء البيوت والأراضي، والتي قد تسدد عبر أقساط أو دفعة واحدة حسب مدة القرض، لما له من أهمية بارزة في المعيار الاجتماعي والمالي والإقتصادي.

### الفرع الثاني: طبيعة القروض السكنية

تقسم القروض السكنية حسب طبيعتها إلى قروض سكنية موجهة للأشخاص الطبيعية والمعنوية:

<sup>1</sup> عبد القادر بلطاس، الإقتصاد المالي والمصرفي ( الجزائر ديوان المطبوعات الجامعية ، 2001)، ص.19.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص.20.

<sup>3</sup> منير إبراهيم هندي، إدارة البنوك التجارية، مرجع سبق ذكره، ص.214.

## أولاً: القروض السكنية الموجهة للأشخاص الطبيعيين

القرض السكني الموجه لأشخاص طبيعيين هو قرض تعاقدى طويل الأجل، ويتبرمج بمنح التمويل الضروري من طرف مؤسسة بنكية لطالب القرض، وذلك من أجل شراء، بناء تجديد أو توسيع ملك عقاري، والذي بدوره يجب أن يكون محل رهن من الدرجة الأولى لفائدة البنك وتكون هذه القروض موجهة إلى:<sup>1</sup>

**1- قروض البناء:** هي قروض موجهة لتمويل إنجاز متعلق بـ:

- بناء فردي أو في إطار تعاووني؛

- توسيع أو تكملة بناء موجود أو قائم؛

- تهيئة السكن وتحسينه.

**2- قروض الحياة:** هي موجهة للحصول على:

- سكن جديد أو سكن حسب صيغة البيع على مخطط؛

- شراء أرض مخصصة للبناء أو شراء سكن قديم؛

- بناء في طور الإنجاز؛

- تهيئة أرض لبناء سكن عليها.

ومن الشروط العامة لهذا النوع من القروض هي قيمة القرض الممنوح الذي يمكن أن يصل إلى حد أقصى 90% من تكلفة العقار و 10% الباقية تكون كمساهمة من المقترض، حيث يلتزم بدفعه كشرط أساسي وأنه يعود إلى التأكد من أن المقترض قادر على التوفير مع التقليل من المخاطر المتعلقة بعدم التسديد لهذا القرض وطول مدة القرض إذ يمكن أن تصل إلى 30 سنة.

## ثانياً: القروض الموجهة للأشخاص المعنويين

هي تلك القروض العقارية الموجهة للأشخاص المعنويين للترقية العقارية أو المقاولين، ويمكن تقسيمها إلى:<sup>2</sup>

**1- قروض عقارية للمرقبين العقاريين:** وهي عبارة عن تمويل مقدم من طرف البنوك موجه لإنجاز مشاريع تدخل

في إطار الترقية العقارية، ويتم تقديم هذا النوع من القروض للمرقبين العقاريين تشجيعاً لهم لإنجاز عدد كبير من

<sup>1</sup> سهيلة حمدود، "دور القرض العقاري في ترقية العقار السكني" (مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير جامعة سعد دحلب 2010)، ص.7.

<sup>2</sup> قروض الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط مجلة رقم 5 (2009): ص.11.

السكنات، ويختلف حسب البنوك والقوانين المعتمدة لديها، كذلك حسب وضعية السوق بالإضافة إلى وضعية المقيمين العقاريين بالنسبة لزيائهم.

**2- القروض المخصصة للمقاولين العقاريين:** يمنح القرض من أجل البناء للمقاولين العموميين أو الخواص الذي يريدون تمويل بناء الإقامات السكنية، ويتم فيه تسريح الأموال حسب نسبة الأعمال المنجزة ويجب أن تكون محل فحص من طرف المصلحة التقنية للبنك، كذلك حسب التقرير الفعلي حول حالة تقدم الأشغال والإنجازات الفعلية للمشروع.

ويتلخص مما سبق أن القروض السكنية تساهم في تنمية النشاط العقاري عن طريق تقديم قروض للأفراد الطبيعيين والمعنويين، إذ تمثل الملجأ الأساسي لطالبي التمويل العقاري وفق الشروط والضمانات العامة التي تفرضها عليهم.

### الفرع الثالث: مخاطر وضمانات القروض السكنية

يتميز الإقتصاد بتغيرات مستمرة وسريعة، وهو مازاد من تعقيد البيئة التي تنشط فيها البنوك، فأصبحت هذه الأخيرة تواجه أخطار متعددة وكثيرة قد تكون سببا في فشلها أو ضعف نتائجها، وبالتالي فإن المؤسسات المالية أصبحت مجبرة على ترصيداها حتى تكون قادرة على استغلال الفرص المتاحة وتجنب المخاطر التي تنتجها.

### أولاً: مخاطر القروض السكنية

ترتبط عملية منح القروض السكنية بمجموعة من المخاطر المتعلقة بالنشاط البنكي، وتعرف المخاطر على أنها انحراف على ما هو متوقع، والتي يمكن أن تؤدي إلى خسائر مالية تؤثر سلبا على مسار العملية الائتمانية ويمكن تلخيصها فيما يلي:

**1- مخاطر تآكل الضمانات:** عادة ما يركز البنك في منح الائتمان للعملاء والمؤسسات طلب ضمانات قوية تكفل سداد قيمة القرض مع الفوائد بشكل كامل، حيث يركز البنك على المتابعة والتقييم الدائم لحجم الضمانات تفاديا لمخاطر انخفاض قيمتها، ويكون التركيز أكثر على العقارات.<sup>1</sup>

**2- المخاطر التقنية:** هي المخاطر المتعلقة بعدم احترام القواعد التنظيمية الخاصة بمنح القروض السكنية كالمدة المبلغ، التعويض ومعدات الفائدة... إلخ، والتي يجب تحديدها وضبطها لضمان حقوق البنك والعميل.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> طارق الحاج، مبادئ التمويل (الأردن : دار صفاء للنشر والتوزيع، 2002)، ص.22.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص.22.

**3- المخاطر الإدارية:** مرتبطة بكل ماله من علاقات بعملية القرض كطريقة العمل، الدراسة، قبول الملفات لتفادي الخطر الناجم عن ضعف التأهيل المهني لموظفي البنوك، ولضمان التسيير الإداري الجيد وتجاوز هذه الأخطاء يجب:<sup>1</sup>

- اختيار الموظفين الأكفاء ذوي الخبرة العالية في مجال تسيير القروض السكنية؛  
- توفير المهارة والكفاءة في تسيير الإعلام الآلي؛

- التحديد الدقيق للوظائف والمسؤوليات المتعلقة بكل مصلحة (القانونية، المحاسبية...)، وتنظيم الإتصالات الأزمة بين كل مصلحة، وهذا لضمان السير الحسن للعمليات.

**4- مخاطر التسديد:** تنقسم مخاطر عدم التسديد إلى قسمين:<sup>2</sup>

**4-1 مخاطر الأفراد:** يجب أن يكون المصرف على دراية كاملة بسوق الأفراد وخصائصه، وهذا من أجل تحليل المخاطرة وتسييرها ويعتبر سوق الأفراد سوقا مهما وتكمن أهميته أن في أغلب الأحيان نجد الأفراد هم في مستوى تسوية ديونهم اتجاه البنوك، وبالتالي يمكن للبنك تغطية خسارة بريح فرد آخر.

**4-2 مخاطر المؤسسات:** تعتبر وظيفة تمويل المؤسسات بالقروض من أهم وظائف البنوك، لذا يجب عليها دراسة مخاطر المؤسسات خاصة وأن القروض الموجهة لها أكثر بكثير من الموجهة للأفراد وتحدد مخاطرة المؤسسات في عدم قدرتها على التسديد الناتج عن التحصيل غير الكافي لتدفق الإيرادات الناتجة عن القرض، وذلك لسبب عدم التسديد من محيط المؤسسة بسبب عوامل خارجية إقتصادية، وإجتماعية، أو حدث طبيعي قد يخلق صعوبات كثيرة للمؤسسة وأن التنبؤ لهذا الخطر يكون عن طريق دراسة الظروف الوطنية والدولية.

**5- خطر السيولة:** وهي عدم قدرة البنك على مواجهة المسحوبات المستمرة من طرف المودعين، فإن خطر التجميد (خطر السيولة) يعتبر من أهم المخاطر التي تهدد سيولة وسمعة البنك، وبالتالي مردوديته حيث لا يستطيع إعادة الثقة تجاه زبائنه وللحفاظ عليهم يجب ضمان السيولة الكافية. خاصة إذا طرح مودعي الأموال مجرد تساؤل أو شك حول قدرة البنك على ذلك، مما يجعلهم يترددون في إيداع أموالهم ولتفادي هذا الخطر يجب على البنك تحقيق التسيير السليم بين موارده و إستعمالاته.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> ابتسام طوبال، "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن" (مذكرة ماجستير في العلوم الإقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة، 2004-2005) ص.123.

<sup>2</sup> أحمد بن الصم، "إدارة القروض المصرفية من خلال التحكم في خطر عدم التسديد: دراسة حالة البنك الجزائري الخارجي" (رسالة ماجستير، جامعة الجزائر 2002)، ص.136.

<sup>3</sup> كارلا بروم مجلة. CGAP/FOCU العدد 55 (واشنطن، 2009): ص.04.

**6- خطر سعر الفائدة:** هي المخاطر التي يتحملها البنك بسبب تقديمه قرضاً بسعر الفائدة السائد الآن معطى بتمويل حصل عليه بسعر فائدة معروف ثم اضطارره خلال أجل القرض إلى إعادة تمويله بسعر فائدة أعلى، فإذا كان سعر الفائدة التي يفرضه البنك على القرض ثابتاً مع ارتفاع سعر إعادة التمويل فإن المردود الصافي الذي يحققه البنك سوف ينخفض، وذلك لأن توقيت تقديم القروض لا يتوافق مع توقيت فرص حصول البنك على الودائع، وهكذا يتعرض البنك إلى درجة من التقلبات في أرباحه بسبب تقلبات أسعار الفائدة لصعوبة التنبؤ بالمخاطر.<sup>1</sup>

### ثانياً: ضمانات القروض السكنية

تلجأ البنوك والمؤسسات المالية إلى طلب ضمانات كافية لتغطية المخاطر إلى أقصى حد ممكن، فمنح القروض مرتبطة بدرجة ثقة الزبون، وذلك لمدى إحترامه لتعهداته ومدى قدرته على تقديم الضمانات، وبالتالي فإن هذه الضمانات تسمح للبنك باسترجاع المبلغ المقرض كما تؤمن له حقوقه حيث تصنف هذه الضمانات إلى:

**1- الضمانات الحقيقية:** عبارة عن حق معطى من طرف الزبون للبنك، والذي يسمح لهذا الأخير بتقديم القرض بكل أمان، وترتكز على موضوع الشيء المقدم للضمان (قد يكون أصل مالي، أصل منقول أو أصل عقاري) حيث يعطى على سبيل الرهن وليس على سبيل الملكية، وذلك من أجل ضمان استرداد القرض، وللبنك الحق في بيع هذا الضمان في حالة عدم استرداده والذي يأخذ شكلين:<sup>2</sup>

**1-1 الرهن العقاري:** هو العقد الذي بواسطته يحصل البنك على مبلغ العقار الذي يتم شراؤه من طرف الزبون والذي ينقسم إلى:

- الرهن القانوني غير المنصوص عليه صراحة، ولكنه مستنبط من القانون؛

- الرهن الإتفاقي المدرج في عقد رسمي منصوص ومصادق عليه.

**1-2 الرهن الحيازي العقاري:** هو عبارة عن ضمان حقيقي يسمح للدائن بتملك عقار المقرض إلى غاية إسترجاع القرض بالكامل.

**2- الضمانات الشخصية:** يتم بتدخل شخص آخر خلاف المقرض ويتعهد بسداد القرض وفي حالة توقف المدين عن الدفع عن البنك يمكن الرجوع للفرد الضامن، إذ أنه يعد البنك بتسديد المدين في حالة عدم قدرته على

<sup>1</sup> ابتسام طوبال، مرجع سبق ذكره، ص 14.

<sup>2</sup> <https://sqarra.wordpress.com//g>. Accessed at : 03/25/2018

الوفاء بالتزاماته في تاريخ الإستحقاق.<sup>1</sup> من خلال دراسة هذا الفرع تبين أنه كلما كانت تنمية عقارية واسعة كلما زادت المخاطر، لذلك نجد هنالك عدة ضمانات توضع لحد منها من أجل إستمرار المؤسسات المالية في السوق العقاري.

ومما سبق نجد أن القروض السكنية أهمية كبيرة من الناحية الإقتصادية، والإجتماعية، وذلك لمساهمتها في التخفيف من حدة أزمة السكن، من خلال منح البنوك التجارية قروض للأفراد والعائلات لما لها من مخاطر عدة و ضمانات تفرضها البنوك والمؤسسات المالية من أجل استمرارية نشاطها.

### المطلب الثالث: تمويل قطاع السكن في الجزائر

يعتبر السكن من أهم احتياجات الفرد الأساسية لذلك تولى الدول اهتماما بارزا لهذا الموضوع، فهو قطاع قائم بحد ذاته يؤثر على تطور المستوى الإقتصادي والإجتماعي لتلك الدول، لهذا نجدها تسعى جاهدة لوضع سياسات تمويلية لتحفيز الإستثمار في مجال البناء والتعمير ووضع برامج تنموية للحد من أزمة السكن.

### الفرع الأول: تقديم نظري للسكن

يعد قطاع السكن ذو أهمية كبيرة فهو قطاع يفرض نفسه في جميع النشاطات الأخرى، ولا يمكن وضع برنامج لقطاع معين دون أخذه بعين الإعتبار فهو النبرة الأساسية لإدخار العائلات ذات الدخل المرتفع والمتوسط على حد سواء.

### أولاً: مفهوم السكن

عرفت المؤسسات التمويلية أشكالاً وأصنافاً عديدة من أشكال القروض، كما أنها شهدت في نفس الوقت إختلافات تتعلق بشروط الإقتراض إلا أنها تتطلع إلى توفير الموارد المالية اللازمة لقطاع السكن والعمل على تنميته من جهة أخرى.

### 1- تعريف السكن

للسكن أهمية كبيرة تتجلى من خلال مفهومه ومن خلال الدور الكبير الذي يلعبه على الصعيد الإقتصادي أو الإجتماعي حيث يعرف على أنه: "الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد، بغرض تحقيق الرفاهية في جميع مجالات الحياة."<sup>2</sup>

<sup>1</sup> عبد المعطي أرشيد، محفوظ أحمد جوده، إدارة الإئتمان (عمان: دار وائل للطباعة والنشر، 1997)، ص ص.70-71.

<sup>2</sup> ربيعة الدبابش، تقييم فعالية سياسات تمويل السكن الإجتماعي وقدرتها على تخفيف أزمة السكن في الجزائر (الجزائر، 2005) ص.20.

يعرفه المفكر نيفيت آدم **Nivitt Adam** في كتابه المشكل الإقتصادي للسكن: على أنه عبارة عن حق وإحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة.<sup>1</sup>

ويعرفه بيار جورج **Pierre George**: " إن السكن لا يقدم الوظيفة العضوية فقط بل يعتبر عنصر أساسيا فالربط بين الفرد والأسرة والوسط الاجتماعي ويربط الصلة اليومية بالإطار التاريخي والجمالي والوظيفي مما يضع نموذجا من الإنسانية".<sup>2</sup>

في الأخير يمكن القول أن السكن هو المحيط الذي تتوفر فيه الشروط والعناصر الضرورية للعيش بهدف تحقيق الرفاهية في جميع مجالات الحياة فهو عامل من عوامل الشعور بالإنتماء.

## 2- خصائص السكن

يتميز السكن بعدد من الخصائص ينفرد بها عن غيره من القطاعات الأخرى، ومن بين هذه الخصائص مايلي:

**1-2 السكن استثمار مكلف:** نظرا لإرتفاع إنجازه باعتبار أن الطلب على السكن في تزايد مستمر بسبب إزدياد عدد السكان، وكذا هجرتهم المتواصلة نحو المدن من جهة ومن جهة أخرى ندرة أو نقص مواد البناء، وعدم كفايتها جعلت الطلب يزداد مما أدى إلى ارتفاع تكاليفها.<sup>3</sup>

**2-2 سلعة غير متجانسة:** يتميز السكن بالتعدد وعدم التجانس نظرا لاختلاف الوحدات السكنية المعروضة لبعضها البعض، حيث تقدم كل سلعة مختلفة في الملامح تتصف بحزمة مختلفة من حيث الحجم، التصميم الداخلي والخارجي، المنافع والجودة.<sup>4</sup>

**3-2 الديمومة:** يتميز السكن بطول مدة الحياة الإقتصادية، وعلى هذا الأساس فإن الإقتصاديون يميزون بين مخزون السكن وبين تدفق خدمات السكن في وحدة قياس الزمن، نظرا لأنها سلعة دائمة كون الفرد في غالب الأحيان بمجرد حصوله على مسكن عن طريق الملكية، لا يعاد إستبداله أو التخلي عنه خاصة إذا توفرت فيه الشروط الملائمة لمتطلبات الحياة.<sup>5</sup>

**4-2 السكن أصل حقيقي:** يصنف السكن ضمن الأصول الحقيقية غير المالية حيث أن طول حياته يؤكد تكوين ونمو الثروة لهذه السلعة بالنسبة للعائلات وللمؤسسات، وعلى هذا الأساس فالمستثمر في هذا القطاع يقارن

<sup>1</sup>Nivitt Adam Adela, **the Economic Problem of Housing**, england, 2001), p.189.

<sup>2</sup> عبد الحميد دلي، دراسة في العمران السكن والإسكان ( مخبر الإنسان والمدينة، 2007 )، ص.37.

<sup>3</sup>Jean Jacques Grenelle, **Economie Immobilière: Analyses et applications** (Ed économique,1998), p.11.

<sup>4</sup> Arthur M Collision, **Urban Economics**, Ed Irwin. **Home Wood**, (Boston Mac Millan, America, 1990), p30

<sup>5</sup> yen Peytheieu, **le Financement de la Contraction de Logement**, editionsiory ( paris, france, 2002), p9

بين المردود المنتظر عند استثمار أمواله في هذا القطاع سواء في شكل إيجار، أو تحقيق ربح عند بيع السكن وبين المردود المحصل عليه في الاستثمار في باقي القطاعات.<sup>1</sup>

### ثانيا: أنواع السكن

للسكن عدة أنواع تختلف عن بعضها البعض من فئة إلى أخرى، وذلك حسب دخل كل فئة كما تختلف طرق الاستفادة من هذه السكنات، ويمكن إيجازها في ما يلي:

**1- السكن الاجتماعي:** ينقسم المجتمع إلى طبقات إجتماعية مختلفة ومتفاوتة الدخل، فالفئات الإجتماعية ضعيفة الدخل ليس لها القدرة على حيازة السكن ولا الإختيار بل القبول المباشر بما يعرض عليها، وعليه يمكن القول أن السكن الاجتماعي هو السكن الموجه لفئة الأشخاص ذوي الدخل الضعيف، والتي لم تسمح لهم مواردهم من دفع الإيجار أو تملك سكن.<sup>2</sup>

**2- السكن التساهمي:** هو سكن يتم إنجازه أو شراؤه عن طريق إعانة تمنحها الدولة وتسمى الإعانة للحصول على ملكية، حيث يتم تمويل هذا النوع من السكنات بصيغة جزئية عن طريق الدولة، على شكل إعانات ممنوحة من طرف الصندوق الوطني للإسكان، وفائدة هذا السكن هو أن المستفيد يتنافس ويتفاوض مسبقا مع المؤسسة المكلفة بالبناء عن المبلغ الذي سيدفعه، كما يمكن تحديد مساحة المسكن أي بدخل المستفيد في بناء مسكنه.<sup>3</sup>

**3- السكن الترقوي:** يقصد به مجموعة السكنات الجماعية أو نصف الجماعية المخصصة للبيع والإيجار باستخدام وسائل مبنية على أساس مستويات المرقى العقاري الذي يقوم بإنجاز السكنات الموجهة للحيازة على الملكية من طرف شخص أو عدة أشخاص يطلق عليهم بالحائزين على الملكية.<sup>4</sup>

**4- السكن الريفي:** هو كل سكن منجز في إطار ترقية المساحات الريفية، ومحاربة النزوح الريفي ويندرج السكن الريفي في إطار السياسة الوطنية للتنمية الريفية، حيث يضمن منح الدولة لإعانات مالية لأشخاص يقتنون في المناطق الريفية لبناء سكنات في محيطهم الريفي.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> راضية بوزيان "واقع السكن في الجزائر: السكن الكولونيالي الفردي، دراسة ميدانية ببلدية الدرعان" مجلة الحلفة العدد 03 (1984): ص.3.

<sup>2</sup> إيتسام طوبال، مرجع سبق ذكره، ص.35.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص.36.

<sup>4</sup> محمد الطاهر العمودي، مرجع سبق ذكره، ص.133.

<sup>5</sup> الحسين شرعي، "إستخدام النمذجة القياسية في دراسة الطلب على السكن في الجزائر" (مذكرة ماجستير في العلوم الإقتصادية، جامعة المدينة، 2012-2013)، ص.32.

**5- البيع بالإيجار:** نصت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل والمتمم الذي ينص على ما يلي: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن يعد قرار شرائه بملكية ثابتة بعد انقضاء مدة الإنجاز المحددة في إطار عقد مكتوب.<sup>1</sup>

أي أن صيغة البيع بالإيجار عبارة عن عقد مكتوب يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل دفع أجرة دورية معينة، فإذا استوفى المستأجر جميع الدفعات الإيجارية تنتقل الملكية له أما إذا كان هناك اختلاف في دفع الأقساط يفسخ العقد ويكون على المستأجر إعادة محل العقد إلى المؤجر.

### ثالثا: أهمية السكن

للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد باعتباره حاجة ضرورية لا يمكن الإستغناء عنها ويمكن اختصارها في جانبين هما:

**1- الأهمية الاقتصادية:** إن الإهتمام بضرورة توفير السكن يعد ضروري للتنمية الاقتصادية، فالإنفاق السكني لا يزال الهاجس الأكبر لجميع الأسر، وتباين أهميته ودوره بشكل كبير بين الفئات الاجتماعية الأخرى فهو يعكس المستوى العالي من الرفاهية والتمتع بالحياة لبعض الفئات، أما بالنسبة لفئات أخرى فهو مجرد مأوى بسيط ضروري لبدء الحياة الزوجية للشباب.<sup>2</sup> وبالتالي فأهمية السكن الاقتصادية تأتي من خلال العلاقة الموجودة بين قطاع السكن والقطاعات الأخرى في الإقتصاد الوطني، والتي تأثر من خلال مساهمته في الناتج المحلي وفي توفير فرص العمل المختلفة وفي التنمية الشاملة.

**2- الأهمية الاجتماعية:** يعتبر السكن أساس إستقرار وطمأنينة الفرد وارتياحه لأنه يؤثر مباشرة على الأسرة ولهذا فإن المكان الذي يسكن فيه أفراد يعد أمرا حيويا في تكوين شخصيته وعاملا مؤثرا في صحته النفسية والجسدية والاجتماعية، وترتبط الآفات الاجتماعية والجريمة أيضا بالظروف غير ملائمة للسكن، فعدم الحصول على سكن لائق ومريح يجعل الفرد يقضي معظم وقته في الشارع هروبا من الواقع الذي يعيشه والمأساة التي يعانها داخل السكن، وهذا ما يؤدي إلى الإنحلال الخلقي ومن ثم الانحراف.<sup>3</sup> وعليه فالأهمية الاجتماعية للسكن لها أبعاد نفسية كالإحساس بالأمان والإستقرار، وتوفير عوامل الإنسجام وتعزيز شروط التآزر والروابط الأسرية وتقوية الشعور بالإنتماء إلى المجتمع والمساهمة في تطوره ورفقيه.

<sup>1</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل المحدد لشروط المساكن المنجزة بأموال عمومية في قطاع البيع بالإيجار وكيفية ذلك.

<sup>2</sup> تامر بن فؤاد الرجيب، "أثر التغيرات البيئية على الإنفاق الغذائي والسكن للأسرة في مدينة الرياض" (مذكرة ماجستير، كلية علوم التغذية والزراعة، جامعة الملك سعود، 1423/05/05)، ص.395.

<sup>3</sup> السيد عبد العاطي السيد، علم الاجتماع الحضري (الإسكانية: الدار الجامعية للطبع والنشر والتوزيع)، ص.203-205.

لقوله تعالى: "والله جعل لكم من بيوتكم سكناً" الآية 80 من سورة النحل.<sup>1</sup>

مما سبق تم استنتاج أن السكن له أهمية كبيرة ومأثرة على حياة الفرد والمجتمع، وذلك من خلال العلاقة الموجودة بين قطاع السكن والقطاعات الأخرى في الإقتصاد الوطني، والتي تأثر من خلال مساهمته في الناتج المحلي وفي الفرص المختلفة والتنمية الشاملة.

### الفرع الثاني: مصادر التمويل السكني وعوامل انجاز السكنات

يعتبر التمويل السكني أهم مصدر لتمويل المشاريع السكنية بهدف التطوير والتوسع في عملية إنجاز السكنات.

#### أولاً: مصادر التمويل السكني

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الإقتصادية والإجتماعية إلى المبالغ المالية التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرق التمويل حيث تعددت تعاريفها، من بينها: إمداد المشروع بالأموال اللازمة في أوقات الحاجة.<sup>2</sup>

كما يعرف التمويل أيضاً: عبارة عن توفير الأموال والإمداد بها للجهات الخاصة أو العامة مؤسسات، أفراد هيئات، بغرض الإنشاء والتوسع.<sup>3</sup>

ومما سبق يمكن القول أن التمويل السكني، عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة وتكمن أهمية هذه الأموال المستثمرة من خلال زيادة الإحتياجات للمساكن تقابله ارتفاع في تكلفة البناء. لقد عرفت المؤسسات التمويلية أشكالاً وأصنافاً عديدة من القروض، كما أنها في نفس الوقت شهدت اختلافات واسعة تتعلق بشروط الإقراض، إلا أنها تتطلع إلى توفير الموارد المالية اللازمة لقطاع السكن من جهة والمحافظة على أصولها المالية السائلة والعمل على تنميتها من جهة أخرى، حيث يصنف التمويل السكني إلى ما يلي:

#### 1- التمويل حسب مدة القرض: تصنف إلى قروض قصيرة الأجل وقروض طويلة الأجل إلى:

**1-1 القروض قصيرة الأجل:** هي تلك القروض التي لا تزيد مدتها عن سنة، وتتجدد في الغالب عند تاريخ استحقاقها بشكل دوري وعادة ما تقوم بتقديمها البنوك التجارية وبنوك الإدخار، ومن المعروف أن البنوك التجارية

<sup>1</sup> سورة النحل، الآية 80.

<sup>2</sup> سمية كبير، حسنة أقاسم، "تمويل المؤسسات عن طريق رأس المال" ( الملتقى الوطني الثاني حول بناء البورصة على فعالية التمويل في الإقتصاد الجزائري، الجامعة الإفريقية العقيد أحمد الدراية، أدرار، يومي 24-25 افريل 2007)، ص.124.

<sup>3</sup> حسن المندي، المؤسسات الإقتصادية (لبنان: دار النهضة، 1980)، ص.38.

تعتبر من مكونات النظام المصرفي، كما أنها متخصصة في تقديم الإئتمان لفترات زمنية قصيرة ولأغراض تجارية مختلفة.<sup>1</sup>

**1-2 القروض طويلة الأجل:** يقصد بها تلك القروض التي تختص بشراء العقارات أو الأراضي، والتي تفوق مدتها في الغالب سبع سنوات، ويمكن أن تمتد أحيانا إلى غاية 20 سنة حيث تتجاوز قيمة القروض قصيرة الأجل وتوجه لتمويل نوع خاص من الإستثمارات مثل الحصول على العقارات (أراضي، مباني بمختلف استعمالاتها...)<sup>2</sup>.

**2- التمويل حسب المصدر:** ظهر نتيجة لقصور موارد التمويل المحلية ويمكن تقسيمها إلى:

**1-2 المصادر الداخلية:** يعتبر المصدر الأساسي من حيث المبالغ التي يقدمها لمختلف المقترضين، باعتبار وجودها على مقربة منهم، حيث تتميز بسهولة الإجراءات المتخذة من أجل الحصول على أي قرض وهي في العادة تمارس الصلاحيات التي تراوحتها البنوك المتخصصة في مجال الإسكان ومن أمثلتها الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في الجزائر.<sup>3</sup>

**2-2 المصادر الخارجية:** إن تزايد الاهتمام بالتعاون الدولي في حل مشكلة السكن دفع إلى ظهور هذا النوع من المصادر الخارجية للتمويل، وقد ظهر العديد من الأنشطة الإجتماعية المشتركة من جانب الحكومات والمنظمات الدولية والإقليمية ومن هذه الأنشطة نجد السكان، التربية والصحة، التعليم، ويظهر الإئتمان الدولي للسكن من خلال المؤسسات المالية العربية والدولية على السواء ومن هذه المؤسسات نجد الصندوق الوطني للتعاون الإقتصادي والبنك الدولي للإنشاء والتعمير.<sup>4</sup>

ومما سبق نجد أن مساهمة القروض الخارجية في حل أزمة السكن واضحة وملحوظة إلا أنها لا تزال ضئيلة اتجاه دول العالم الثالث.

**3- التمويل تبعا لملكية الأموال المستثمرة:** إن ملكية الأموال التي يتم استثمارها في النشاط السكني، تعتبر أحد المقاييس المتبعة لمعرفة بعض الأنماط التمويلية ومن هنا يمكن تصنيف هذه الأخيرة إلى:

**1-3 التمويل العام:** هو التمويل الذي يعتمد على ما تخصصه الدولة من إعتمادات مالية للمؤسسات المسؤولة عن قطاع الإنجاز والبناء، وحجم الإلتزامات المالية للدولة يعتمد على مقدار تدخل الدولة في الحياة الإقتصادية

<sup>1</sup> محمد سويلم، إدارة المصارف التقليدية والمصارف الإسلامية (القاهرة: دار الطباعة الحديثة، 1987)، ص.280.

<sup>2</sup> الطاهر لطرش، مرجع سبق ذكره، ص.75.

<sup>3</sup> ابتسام حوشيم، "السياسات السكنية في الجزائر مقارنة بحالي المغرب وتونس" (مذكرة دكتوراه، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 03 2011-2012)، ص.25.

<sup>4</sup> إسماعيل إبراهيم، الشيخ درة، اقتصاد الإسكان: المجلس الوطني للثقافة والفنون والأدب (الكويت: عالم المعرفة، 1974)، ص.158.

والإجتماعية، ولا توجد قاعدة عامة يمكن أن تحكم مقدار المشاركة المالية للسلعات العامة في تمويل السكن، أي تختلف من دولة إلى أخرى حسب سياستها المتبعة ونجد هذا النوع من التمويل مرتفع في الدول النامية.

**3-2 التمويل الخاص:** هو التمويل الذي يتم من خلال مساهمة الأفراد والشركات ذات الشخصية الاعتبارية المتخصصة في تمويل البناء أو إنجاز السكنات، ويعتمد القطاع الخاص في تمويله على ما يتم توفيره من الإنجازات الشخصية، و غالباً ما يلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل والمتمثلة في أجهزة النظام المصرفي المالي.

**3-3 التمويل التعاوني:** يتمثل في الإعتمادات المالية التي توفرها الجمعيات السكنية، وبالرغم من أهمية هذا النوع من التمويل في الحياة الإقتصادية والإجتماعية بالنظر إلى قطاع السكن، إلا أنه يرقى إلى مستوى تحديات هذا القطاع بالنسبة لبعض الدول النامية لعدم وجود الوعي بأهميته.

### ثانياً: عوامل إنجاز السكنات

إن عملية إنجاز السكنات وغيرها من عمليات الإنتاج تحتاج إلى عوامل تختلف من منتج إلى آخر فهي ليست بالأمر السهل، فغياب أي عامل من شأنه أن يعيق مسار عمليات الإنجاز حيث يمكن تقسيمها إلى ما يلي:

**1- توفير الأراضي السكنية:** تعتبر الأراضي من عناصر الإنتاج التي تقوم عليها مواقع السكنات، وعليه يجب أن تتوفر فيها المعايير التي تحتاج إليها عمليات إنجاز السكنات، فالبناء السكني المنجز بغرض مهني أو تجهيز عمومي يتطلب في أول الأمر إلى توفير الأرضية فهي تعتبر المادة الأولية الضرورية لأي بناء، وعليه فإن تكلفة أي بناء أو إنجاز تتكون من عنصر تقني المتمثل في مصاريف البناء ومصاريف مختلفة وهنا لا علاقة له بالعنصر والموقع أما الآخر يتمثل في تكلفة الأرضية الذي له علاقة بالموقع، ولهذا يتأثر السكن بسعر الأرضية، وبالتالي ثمن الموقع.<sup>1</sup>

**2- تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن:** يعتبر تنظيم الأراضي الصالحة للسكن من الجوانب الهامة في عملية الإنجاز، فبعد توفير الأراضي يجب معرفة طبيعة نظام ملكيتها أولاً لأن انتقال الأراضي سواء بين الأفراد أو بين الدولة يتم بواسطة عمليات البيع والشراء كأى سلعة أخرى، وعليه يجب تدخل الدولة لإيجاد الأجهزة الإدارية التي تتولى إثبات انتقال الملكية بين المشتري والبائع، ومن بين هذه الإجراءات المحافظة على حقوق الملكية وتسهيل عمليات تحويلها، حيث نجد:<sup>2</sup>

- وضع مخطط استغلال الأراضي؛

<sup>1</sup> ابتسام حاوشين، مرجع سبق ذكره، ص.29.

<sup>2</sup> عبد القادر بلطاس، مرجع سبق ذكره، ص.19.

- القيام بتحصيل الجباية العقارية المتمثلة في الرسم العقاري و حقوق انتقال الملكية و رسوم التعمير؛  
- تقسيم الأراضي الصالحة للسكن الى مساحات أرضية صغيرة.

**3-إعداد التصاميم الهندسية:** إن إعداد التصاميم الهندسية يعتبر من الركائز الأساسية التي تساعد في توجيه وزيادة الإنتاج في مجال السكن، وهي من المجالات الحيوية التي يتولاها رجال الهندسة والتعمير على اختلاف تخصصهم، حيث من الضروري أن تراعي التصاميم المنحزة من طرف المهندسين والمعماريين المبادئ التالية:<sup>1</sup>  
- متطلبات المستفيدين وطريقة معيشتهم ومراعاة الوضع الإجتماعي لهم، ولهذا فالدراسات تختلف من مشروع لآخر؛

- مراعاة تكلفة الإنتاج والمقدرة على التنفيذ عند التصميم؛  
- أن تأخذ الدراسات مجموعة المعطيات الخاصة بفترة الصيانة والمواد التي تدخل في عملية التنفيذ أثناء قيام مشاريع السكن؛

- ينبغي وضع التصاميم التي تهدف إلى الإستفادة من المواد الإقتصادية المتاحة مع تقليل الإعتماد على استيراد بعض المواد التي عادة ما تكلف المشروع.

**4-توفير مواد البناء:** تعتبر مواد البناء المادة الأولية لإجاز السكن، وهذا يفسر أن إنجاز السكنات يتطلب كميات كبيرة من المواد، وتلبية الطلب الكبير والمتزايد عليها يتطلب تدخل الدولة لإزالة مظاهر نقص هذه المواد وارتفاع أسعارها ومحاربة السوق السوداء، وهذا من خلال تنظيم إقتصاد السوق التي تحدد بها الأسعار ويجعل مشاريع الإنجاز تأخذ نوعا من الإستقرار والتقدم.<sup>2</sup>

**5-التمويل:** يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الإقتصادية والإجتماعية إلى المبالغ التي يمكن أن تستخدم في تمويل العملية السكنية، والتي تزداد من سنة إلى أخرى مع زيادة الإحتياجات السكنية والإرتفاع في تكلفة المباني.<sup>3</sup>

يعد التمويل السكني أهم مصدر لتمويل قطاع السكن، بحيث تختلف مصادره وطرق تمويله إضافة إلى العوامل المساعدة على إنجاز السكنات، بحيث لا يمكن القيام بإعداد المساكن إلا بوجودها بل أصبح يلفت الإهتمام

<sup>1</sup>ابنسلم حاوشين، سياسة السكنية في الجزائر: الواقع والآثار، مرجع سبق ذكره، ص.56.

<sup>2</sup>عيسى بوراوي، "دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر: دراسة حالة المؤسسة اعادة التمويل الرهني SRH" (مذكرة مقدمة النيل شهادة الماجستير في العلوم الإقتصادية، تخصص اقتصاد التنمية، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم تجارية وعلوم التيسر، جامعة العقيد الحاج لخضر، 2013-2014)، ص.13.

<sup>3</sup>المرجع نفسه، ص.14.

للقيام بمثل هذه الخدمات العامة من قبل هيئات متخصصة توكل مختلف وكالات التسيير العقاري من خلال مشاريع مختلفة.

### الفرع الثالث: الهيئات المساهمة في تمويل السكن في الجزائر

يعتبر تمويل قطاع السكن من أكبر الإشكاليات المطروحة في هذا المجال ذلك أن قطاع السكن بحكم طبيعته هو قطاع في تطور وتزايد مستمر، الأمر الذي أدى إلى بروز العديد من الهيئات والمؤسسات المالية المختصة لتوفير التمويل اللازم لهذا القطاع.

### أولاً: البنوك التجارية الممولة للسكن في الجزائر

تعد البنوك التجارية المحرك الرئيسي للنشاط الإقتصادي الوطني، والعمود الفقري للإقتصاد الحديث حيث تعتبر من أهم الهيئات المالية التي تنشط بقوة في تمويل قطاع السكن بالجزائر.

#### 1- البنك الخارجي الجزائري BEA: تأسس هذا البنك بموجب المرسوم ( 24/67) المؤرخ في 01 أكتوبر 1967

وبموجب القرار التنفيذي المؤرخ في 2000، أوكلت له مهمة منح القروض العقارية الموجهة للسكن بأنواعه تمتد شبكة هذا البنك على كامل ولايات الوطن في تسعة مديريات جهوية و82 وكالة بنكية وفضلاً عن مهام البنك الكلاسيكية الموكلة إليه كبنك تجاري فهو يساهم في خدمة قطاع السكن كما يلي:<sup>1</sup>

- تمويل مختلف عمليات منح القروض العقارية متوسطة وطويلة الأجل الموجهة للسكن بأنواعه الإجتماعي والتساهمي والترقوي الجماعي وليس الفرد والبيع فوق المخطط؛

- منح قروض عقارية خاصة بشراء وتوسيع وتهيئة مسكن؛

- منح قروض عقارية خاصة بشراء قطعة أرض مخصصة فقط لغرض بناء مسكن ذاتي للأفراد.

#### 2- القرض الشعبي الجزائري CPA: تم إنشائه بتاريخ 29 ديسمبر 1966 بموجب الأمر رقم (366/66) وقد كان

شركة وطنية مصرفية، إلا أنه أصبح شركة مساهمة بسنة 1977، عندما أعيد إعماده بنك بموجب القرار (02/97) المؤرخ في 6 أبريل 1977 تمتد شبكته على المستوى الوطني في 17 مديرية وأكثر من 140 وكالة، من مهامه المتعلقة بقطاع السكن:<sup>2</sup>

- إعطاء الأولوية لبناء السكنات الجماعية وشبه الجماعية في المناطق الحضرية؛

<sup>1</sup> شوقي قاسمي، "معوقات المشاركة الشعبية في برامج امتصاص السكن الهش: دراسة ميدانية لبرنامج البنك الدولي للإنشاء والتعمير بالجزائر" (مذكرة دكتوراه في العلوم الإجتماعية والإنسانية، جامعة بسكرة، 2002)، ص.262.

<sup>2</sup> إيمان بوسته، النظام القانوني للترقية العقارية: دراسة تحليلية (الجزائر: دار الهدى للطبع والنشر والتوزيع، 2011)، ص.74.

- تمويل المؤسسات العمومية أو الخواص سواء كانوا أفراد أو تعاونيات عقارية عامة وخاصة؛  
- تقديم قروض طويلة ومتوسطة الأجل للأفراد بنسبة تمويل 80% حتى سنة مخصصة للتجهيز والتشييد والترميم  
والبناء السكني الترقوي الفردي أو الجماعي الإجتماعي والتساهمي والبيع فوق المخطط.

**3- بنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR:** تأسس بموجب المرسوم رقم (106/82) المؤرخ في 16 مارس 1982  
كنتيجة لإعادة هيكلة البنك الوطني الجزائري، وقد جاء عمل هذا البنك حرصا من الدولة وعملا منها على  
النهوض بسياسة السكن الريفي وتطوير التنمية الريفية للحد من النزوح الريفي نحو المدن إعتد سنة 2003 تقنية  
خدمات البنك الجالس لجذب أكبر عدد من العملاء ومنح زبائنهم الراحة الملائمة، تمتد شبكة هذا البنك في 31  
وحدة جهوية وأكثر من 427 وكالة بنكية، فضلا عن مهامه فهو يقدم كخدمة لقطاع السكن.<sup>1</sup>

**4- بنك التنمية المحلية BDL:** تأسس بنك التنمية المحلية بموجب المرسوم رقم (85/85) المؤرخ في 30 أبريل  
1985 منبثقا عن إعادة هيكلة القرض الشعبي الجزائري، وهو بنك الإيداع والإستثمار في أن واحد، تتوزع شبكته  
على المستوى الوطني في أكثر من 165 وكالة، سبع مديريات مركزية و16 مديرية جهوية بالإضافة لقيامه بالعمليات  
المصرفية الكلاسيكية ككل البنوك التجارية يقوم بمهام متعلقة بقطاع السكن منها :

- تقديم خدمات مالية للمؤسسات والأفراد المتعلقة بقطاع السكن؛
- منح قروض متوسطة وطويلة الأجل موجهة للسكن الإجتماعي والتساهمي والترقوي والبيع فوق المخطط؛
- منح قروض عقارية خاصة بشراء مسكن جديد أو قديم عند الأفراد أو الخواص لتوسيعه أو تهيئته؛
- تقديم قروض للمرققين العقاريين لتمويل مشاريع بناء موجهة للبيع أو الكراء؛
- منح قروض عقارية خاصة بشراء قطعة أرض لبناء سكن خاص للأفراد.

**5- البنك الوطني الجزائري BNA:** أنشأ هذا البنك بموجب المرسوم رقم (178/66) المؤرخ في 13 جوان 1966  
كأول بنك تجاري جزائري بعد الإستقلال ليعوض مجموعة من البنوك الأجنبية، تمتد شبكة هذا البنك على  
المستوى الوطني من خلال 190 وكالة بنكية و17 مديرية جهوية، يقوم بمختلف الأعمال البنكية التجارية حيث  
تصل نسبة تمويله إلى 90% من ثمن المسكن المراد تمويله، من أهم وظائفه المتعلقة بالسكن:<sup>2</sup>

- تقديم خدمات مالية للمؤسسات والأفراد المتعلقة بالسكن؛
- منح قروض متوسطة وطويلة الأجل موجهة للسكن بأنواعه الإجتماعي والتساهمي، الترقوي العام والخاص؛

<sup>1</sup> www.badr.banque.dz.accessed at : 24/03/2018

<sup>2</sup> www.badr.banque.dz.accessed at : 24/03/2018

- منح قروض عقارية خاصة بشراء مسكن جديد، توسيع أو ترميم مسكن جديد؛
- منح بعض القروض المتوسطة والطويلة الموجهة للسكن الريفي.

#### 6- الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط CNEP:

تأسس الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في 10 أوت 1964 على أساس شبكة صندوق التضامن للولايات والبلديات الجزائرية وتتمثل مهامه في جمع التوفير، وكأول وكالة للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط افتتحت أبوابها بتاريخ 1 مارس 1967 بولاية تلمسان يبلغ عدد وكالاته حوالي 206 وكالة وعدد مديرياته الجهوية 15 مديرية من مهامه:<sup>1</sup>

- قروض قابلة لإعادة تمويل على مستوى إعادة التمويل الرهني كما هو الحال بالنسبة لقروض لقطاع الحر؛
- منح القروض العقارية للخواص والمقاولين العموميين بالإضافة إلى مؤسسات الإنجاز التي لها صلة بعمليات البناء؛
- تمويل بعض النشاطات المهنية الحرة وهذا نتيجة لخبرته في مجال تمويل السكن.

#### ثانيا: الهيئات الإدارية الأخرى الممولة للسكن في الجزائر

بالإضافة لإسهامات البنوك التجارية في قطاع السكن باعتبارها مانحة للقروض العقارية، فقد قدمت الدولة إعانة مالية منذ فترة لهذا القطاع الحيوي بمجموعة من الهيئات الإدارية الفاعلة فيه، باعتبارها ممولة أو منجزة ويمكن تلخيصها في ما يلي:

- 1- **الصندوق الوطني للسكن CNL**: يعد من أوائل المؤسسات المالية التي لعبت دورا كبيرا في تحقيق التنمية الاقتصادية، إذ يعد الأول بعد البنوك التجارية الذي تخصص في تمويل قطاع العقارات بالجزائر، وهو موضوع الدراسة، لذلك تم تخصيص الفصل الثاني بالكامل لهذا الصندوق ودوره في تمويل قطاع السكن بالتركيز على - وكالة تبسة-.
- 2- **الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري OPGI**: أنشأ ديوان الترقية العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم (143/76) المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، وقد عدل بصور المرسوم التنفيذي رقم (147/61) المؤرخ في 12 ماي 1991، إذ أصبح مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري EPIC يتمتع بقواعد القانون التجاري تمتد شبكة الديوان الوطني في كل ولاية عبر كامل التراب الوطني من خلال 48 ديوان ومن المهام المنوطة به هي:<sup>2</sup>
  - العمل على تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة، وترقية الخدمة العمومية في مجال السكن؛
  - تأجير المساكن والمحلات ذات الإستعمال المهني والتجاري والحرفي؛

<sup>1</sup> [www.cnepbanque.dz.306](http://www.cnepbanque.dz.306). Accessed at : 30/03/2018

<sup>2</sup> [www.Opgi.dz](http://www.Opgi.dz). Accessed at :24/03/2018

-متابعة ورشات البناء والمقاولين المنجزين للسكن الإجتماعي الممول من طرف CNL؛

-العمل خاصة على إنجاز السكنات الإجتماعية التساهمية، إما جماعية أو فردية الممولة من طرف CNL.

**3-الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL:** أنشأت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم

(148/91) المؤرخ في 12 ماي 1991 وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري EPIC تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، تستعين هذه الوكالة للإسراع في إنجاز برامجها السكنية بشركات جزائرية مثل كوسيدار وشركات أجنبية صينية وكويتية ولبنانية، توظيف يد عاملة معتبرة ومتخصصة في هذا القطاع.

تمتد وكالة عدل وتنشط على مستوى الوطن في أربعة ولايات جهوية بالإضافة إلى 11 ملحق والمهام الموكلة

اليها هي:<sup>1</sup>

-إنجاز مدن سكنية جديدة بطرق متطورة مما يساهم في تغيير البيئة الحضرية؛

-إنجاز برامج سكنية تدرج في صيغة السكن الإجتماعي، التساهمي وصيغة البيع بالإيجار.

**4-المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI:** أنشأت بقرار وزاري رقم (1262/86) بتاريخ 31 ماي 1986 كان

الممول الرئيسي لها CNEP بنك، وكانت تعمل تحت إشراف الجماعات المحلية على مستوى 23 فرد ولائي فقط وتقوم بإنجاز سكنات ترقية بالدرجة الأولى لصالح الأسر المدخرة للأموال والسكن التساهمي الفردي فتتحصل هذه الأسر على سكن عائلي يملكه لكن إنجازات EPLF لم تعطي نتائج إيجابية ولم ترقى لتحقيق الأهداف المرجوة منها خلال مشاورها العملي، هذا ما أدى إلى صدور قانون رسمي أنهى مهامه وعوضها بإنشاء ENPI بدءاً من تاريخ 26 ماي 2009، وهي تنشط على مستوى 19 فرع ولائي.<sup>2</sup>

حيث تقوم بإنجاز السكنات في إطار المخطط الخماسي (2010-2015) لمشروع رئيس الدولة وأخذ السكن الإجتماعي الحصة الأكبر فيه كدليل على مواصلة الدولة دعمها لفائدة الطبقات ذات الدخل الضعيف، وخصص الثلث لدعم إنجاز السكن الريفي للحد من النزوح الريفي وتشجيع الترقية العقارية ككل، وذلك عن طريق تحفيزات لفائدة المرقين العقاريين والعموميين أو الخواص والمستثمرين لإنجاز سكنات اجتماعية ترقية من أجل القضاء على المساكن القصدية، وبالتالي الحد من أزمة السكن تدريجياً.

**5-مديرية البناء والسكن DUCH:** تتلخص مهمتها في الإشراف التقني على التعمير والبناء والسكن بصورة

عامة على مستوى الولاية وفقاً للقرار الوزاري المؤرخ في 24 جويلية 1980 الذي يحدد نوعية التنظيم لحركة إعادة

<sup>1</sup>[www.Aadl.dz](http://www.Aadl.dz). Accessed at : 20/03/2018

<sup>2</sup>[www.mhuv.gov.dz](http://www.mhuv.gov.dz). Accessed at : 20/03/2018

التعمير والبناء والسكن، لكن في سنة 1998 نجد أن كل من مديرية البناء والتعمير DUC ومديرية السكن والتجهيزات العمومية (DLEP)، والتي أصبحت تسميتها (DL) وهما مستقلين عن بعضهما البعض، وتنقسم إلى مديرية البناء والتعمير والبناء ومديرية التجهيزات العمومية.<sup>1</sup>

### ثالثا: الهيئات المالية المختصة في تمويل السكن في الجزائر

قامت الدولة الجزائرية بإنشاء مجموعة من المؤسسات المالية بهدف تسيير شروط الإقراض السكني في الجزائر.

**1- شركة إعادة التمويل الرهني SRH:** هي شركة ذات أسهم تخضع للقانون الخاص، وقانون النقد والقروض المساهمون الرئيسيون فيها هم الخزينة العمومية والبنوك العمومية:

(BEA/BDL/CNEP/BADR/BNA/CPA) بالإضافة إلى مجموعة من شركات التأمين تم اعتمادها في السداسي الأول منذ 1998 من طرف البنك المركزي، وأعطيت له صلاحيات إعادة تمويل حافظات القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك التجارية، وتمثل أهدافها في:<sup>2</sup>

- توفير الموارد المالية الضرورية للوسطاء الماليين المعتمدين بمنح القروض السكنية بنسب فوائد مقبولة؛

- تشجيع المنافسة بين البنوك والمؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية؛

- تبني إستراتيجية الحكومة الرامية إلى تنمية التدعيم المالي عن طريق منح قروض عقارية موجهة للسكن وتخفيف العبء المالي على ميزانية الدولة في ما يخص عملية تمويل السكن.

**2- شركة ضمان القرض العقاري SGCI:** هي شركة عمومية اقتصادية ذات أسهم بدأت نشاطها فعليا في 01 جويلية 1998 المساهمون الرئيسيون فيها هي الخزينة العمومية بالإضافة إلى:<sup>3</sup>

- مساهمون بنكيون هم: (BDN/BNA/BEA/BADR/CNEP/CPA)

- مساهمون مؤمنون، ويتمثل هدفها الرئيسي في:

بعد دراسة المستفيد من طرف المصالح المختصة لهذه الشركة وإعطاء الموافقة عليه، تحققت فيه كل الشروط الموضوعية من طرفها تقوم بدورها بتحديد ووضع شرط رئيسي يتمثل في أخذ رهن عقار المستفيد كضمان لتضمن به القروض الممنوحة الموجهة للسلع العقارية المستفيدة منها.

**3- شركة الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية FGCMPI:** أنشأت هذه الشركة بموجب المرسوم التنفيذي رقم (406/97) المؤرخ في 03 نوفمبر 1977 تتميز بأنها ذات طابع تشاركي، أي على شكل تعاونية ليس

<sup>1</sup> [www.DIEP.dz](http://www.DIEP.dz). Accessed at : 20/03/2018

<sup>2</sup> [www.FGCMPL.dz](http://www.FGCMPL.dz). Accessed at : 20/03/2018

<sup>3</sup> [WWW.OPGI.DZ](http://WWW.OPGI.DZ). Accessed. At: 20/03/2018

لها هدف ربحي مثل سابقتها، وهي مزودة بتمويل ذاتي حيث تتشكل مواردها من الهبات والتنازلات حقوق الإنضمام والإشراكات السنوية المدفوعة من طرف المقيمين العقاريين المعتمدين بالبناء المنظمين لها، في أغلب ولايات الوطن فهي تمتد على مستوى أربع مديريات مركزية وثمانية مديريات جهوية وتسعى إلى الإستغلال شيئاً فشيئاً عن الدولة بواسطة مجهودات طاقمها الإداري، ويتمثل دورها الرئيسي في:<sup>1</sup>

- منح الضمانات من أجل تغطية التسيبقات التي يدفعها المشتركين المتعاهدين في حالة إعسار من طرف المتعاهدين، وذلك بعد دراسة موافقة لجنة الضمان التابعة للشركة على الملف المقدم من طرف المتعاهدين بالبناء والمتضمن مخطط بيع على التصاميم المراد بيعها ووثيقة بيع الضمان؛

- تمكين المواطن من الحصول على سكن لائق، بضمن معقول من طرف المتعاهدين بالبناء بتقنية.

من خلال ما سبق يستخلص أن عملية التمويل تعتبر من أهم العناصر المكونة لعجلة التنمية الإقتصادية في جميع الدول إذ توفر الإحتياجات المالية للمؤسسات والأفراد على حد السواء، حيث أن نجاح التنمية مربوط بتوفير التمويل اللازم لمختلف القطاعات، ومن بينها قطاع السكن والجزائر بدورها قامت بكل ما لديها لإيجاد حل للتقليل من أزمة السكن، وذلك بإنشاء عدة هيئات ضمن نظامها البنكي مختصة بالتمويل السكني الذي يعتبر من أهم مصادر التمويل لقطاع السكن.

### المبحث الثاني: الدراسات السابقة

اهتم العديد من الباحثين بدراسة الدور الذي تقوم به كل من المؤسسات المالية والبنوك التجارية في تمويل السكن، وعليه سيتعرض هذا المبحث إلى الدراسات السابقة التي تناولت هذا الموضوع باللغتين العربية والأجنبية ومن ثم يتم التطرق إلى الاختلاف والتشابه بين الدراسات السابقة وموضوع البحث الحالي.

### المطلب الأول: الدراسات السابقة باللغة العربية

من أجل إثراء الحقل المعرفي تم الإطلاع على مجموعة من الدراسات السابقة العربية والأجنبية وهي كالتالي:

1- محمد غالي راهي، "دور الإئتمان المصرفي في تمويل سوق السكن في العراق"، مجلة الفري للعلوم

الإقتصادية الإدارية العدد 10 (جامعة الكوفة: كلية الإدارة والإقتصاد، 2015).

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على طبيعة التمويل والمؤسسات المكلفة به وبناء وتأسيس نظام واقتراض الإسكان لتمكين الأفراد الشراء أو البناء للحصول على سكن لائق فضلا عن انعكاس عملية الإستثمار الذي يقوم به المصرف في مجال تمويل السكن على مؤشرات أدائه.

<sup>1</sup> [www.FGCMPL.dz](http://www.FGCMPL.dz). Accessed at : 21/03/2018

وتوصلت الدراسة إلى أن القروض المصرفية لا زالت دون المستوى المطلوب فهو ليس بالشكل الذي ينمي المشاريع الإستثمارية بسبب ضعف القاعدة الرأسمالية، القطاع الخاص لا يتمتع بإمكانيات واسعة تمكنه من تمويل ودعم هذه المشاريع.

هذا ويعتمد القطاع المصرفي بشقيه العام والخاص على المعايير المصرفية التقليدية في سياسته الإقراضية وبدرجات متفاوتة من الحذر، ومازال المصرف متجنب أي درجة من المخاطر في منح القروض، مما أدى إلى صعوبة وصول القروض إلى صغار المستثمرين ورجال الأعمال ولعدم قدرتهم على توفر الضمانات العقارية.

كما أن القطاع المصرفي في العراق، دائما أن الطلب على التمويل متجاوز العرض مما أدى في كثير من الأحيان إلى تفشي مظاهر الفساد الإداري، في القطاع العام الذي يسيطر على قطاع تجيز مواد البناء من خلال المشاريع السلوكة إلى الدولة وهذه المشاريع الغير الكفأة، لذا فإن معظم مواد البناء يتم استيرادها من الخارج.

2- محمد عمران، " إستراتيجية التمويل السكن في الجزائر"، العدد السادس (2012).

يهدف الباحث في مقاله إلى تقديم طبيعة العقار وأنماط التمويل في الجزائر من خلال إبراز الإصلاحات الجديدة في ميدان التمويل السكني وتقديم البرامج السكنية المقترحة للتجاوب مع أنماط الطلب الإجتماعي والأنماط التمويلية الجديدة.

خلصت الدراسة إلى أنه في مرحلة 1970-1977 يظهر أن الرصيد المالي المخصص للإستثمار في هذا القطاع ضعيف جدا سواء من حيث الأموال المجددة في إطار المخطط الرباعي الأول (1970-1973)، والتي بلغت 4,5% فقط من إجمال الإستثمار، وفي إطار المخطط الرباعي الثاني (1974-1977)، وقد بلغت 7,5% من إجمالي الإستثمار، أما عملية التمويل فقد ضلت إلى غاية 1990، تتم عن طريق الخزينة العمومية في شكل مساعدات غير نمائية بفائدة منخفضة جدا 01% لمدة 40 سنة.

وعرفت مرحلة الإصلاحات وانسحاب الدولة عن تمويل المشاريع السكنية، عوضها الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، في هذه المهمة في شكل احتكار وبسبب فقدانه للمصداقية ونقص التخصص في سلوكه المالي التجاري فشل في أداء مهامه مما أدى بالحكومة بالقيام بمراجعة كلية لطرق التمويل بغية إنعاش نشاط الترقية العقارية حيث بدأ منذ 1955 في عملية إصلاح متأنية ومدروسة لمنظومة التمويل.

أما آخر الإصلاحات فكانت تحويل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط إلى بنك ومشاركة البنوك التجارية الموجودة وبشكل تدريجي في تمويل السكن.

3- محمد الشمالي، "الإطار العلمي: معالجة أزمة القروض العقارية"، مجلة إقتصاديات شمال إفريقيا العدد السادس (2012).

تبرز أهمية هذه الدراسة في الوقوف على طبيعة الظواهر المؤثرة في مسيرة إنشاء العقارات، والتي تؤدي إلى ظهور الثغرات المالية لكل المؤسسات المالية ومالكي العقارات وذلك في محاولة لمعالجتها. ومن أبرز ما توصلت إليه هذه الدراسة إن استخدام القروض العقارية في مجال تشييد وبناء العقارات يعمل على تحقيق مصالح المنشآت المالية المانحة لها، وهو ما نشاهده في انفصال المصالح المشتركة الأطراف المتعاقدة في هذا المجال وتعارضها من خلال عقود الإئتمان المستخدمة دوماً في تلك المجالات الأمر الذي يؤكد عدم ملائمة تلك العقود لضوابط تحقيق إدارة الجودة الشاملة.

4- محمد بن يحيى، "واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله" (رسالة قدمت لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد، 2011-2012).

بينت الدراسة الدور الحيوي لقطاع السكن في تلبية الخدمة الإجتماعية للأسر في تحريك مختلف النشاطات الإقتصادية، كما تهدف إلى المساهمة في تحليل واقع السكن الحالي والأنظمة التمويلية المنتهجة في الجزائر بصورة أكثر واقعية.

وأهم ما توصلت إليه نذكر، عدم مقدرة الدولة لمواجهة الطلب المتزايد على السكنات الإجتماعية والممولة من طرف الخزينة العمومية.

بالإضافة عدم وجود إستراتيجية واضحة، والإدارة السياسية الحازم التي تعمل على إيجاد حلول نهائية لهذه المعضلة السكنية والمدنية على ثبات الموقف في تنمية الإقتصادية والإجتماعية، والتي غالباً نجدها تقتصر على المناسبات الحزبية والانتخابية.

5- محمد الطاهر العمودي، الإستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر 1999-2009 (مذكرة لإستكمال رسالة ماجستير، جامعة الجزائر 3، 2011، 2012).

بينت الدراسة دور السياسات الإستثمارية في توفير المناخ المناسب لنجاح برامج التنمية في جميع قطاعات الإقتصادية ومن بينها القطاع العقاري الذي شهد نمواً كبيراً خلال الفترة الأخير خاصة جانب الطلب والعرض على السكن في الجزائر، والأساليب التمويلية المعتمدة للقطاع العقاري زادت من حدة الطلب على السكنات مما زاد من حدة مشكل السكن، ذلك أن سياسة الدولة الرامية إلى تعميم حصول كافة شرائح المجتمع الجزائري على تمويل عقاري سواء من الصندوق الوطني للسكن أو المؤسسات المالية الأخرى فإن عائق التمويل خاصة عند ذوي

الدخول الضعيفة قد يكون له حلا في ظل هذه السياسة، والتي تزيد من نسبة الطلب نتيجة حصول باقي الفئات على دعم أو تمويل مالي لإقتناء سكن.

6- بوحفص حلاب نعناع، "الإبتكارات المالية وتفعيل نظام القروض البنكية في الجزائر"، مجلة الفكر العدد 6 (2011).

رصد هذا المقال العوامل التي تعوق أو يمكن أن تؤدي إلى إعاقة الإقراض العقاري، والتي تؤثر سلبا في تطوير وتنمية سوق فاعل للتمويل السكني، لما سعت إلى التعريف بشركة إعادة التمويل الرهني. وحثت الدراسة لضرورة النهوض بمستويات الممارسة الهندسية والمعايير الجهوية للسكنات والعقارات موضوع القروض الرهنية وإعادة التمويل.

وسعت شركة إعادة التمويل الرهني التي كانت موضوع الدراسة لتحقيق عمليات التمويل للبنوك خاصة العاملة في الجزائر في إطار إستراتيجية حكومية واسعة، بهدف تحريك الإستثمار العقاري عن طريق السوق المالية وجعلها أساسية لمعالجة أزمة السكن في الجزائر.

7- لبنى لطفي بيطار، منى خالد فرحات، "آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية"، مجلة دمشق للعلوم الإقتصادية والقانونية العدد الثاني (2009).

بينت الدراسة الصيغ الإسلامية في التمويل مدى ملائمتها في مجال التمويل العقاري، وإسهام عمل المصارف الإسلامية في مجال التمويل العقاري ودوره في حل مشكلة السكن التي تعاني منها دول كثيرة.

8- البياقوت عرعار، "التمويل العقاري" (مذكرة مقدمة لإستكمال شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن حدة، 2008-2009).

ساهمت الدراسة في التفكير في سياسة واضحة المعالم التي تسمح بتفاعل كل الأطراف (الدولة، المواطن... ) وخاصة القطاع المصرفي لحل اللازمة.

والمساهمة في إنجاز السكنات والتخفيف من الدور التمويلي للدولة، وتحسين القدرات المالية لدى البنوك العمومية نتيجة لتحسين الوضعية الإقتصادية للبلاد.

9- ابتسام طوبال، "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط" (مذكرة مقدمة لإستكمال شهادة الماجستير في العلوم الإقتصادية، جامعة منتوري بقسنطينة، 2004-2005).

أعطت الدراسة الأهمية الكبرى للقروض السكنية التي تعرضها البنوك التجارية والمساهمة في تمويل السكن.

والبحث عن نظام تمويل السكن، وذلك بالإتفاق هو والهياكل الممولة للسكن من أجل تغطية إحتياجات السوق العقاري دون الإعتماد على موارد الدولة.

## 2-المطلب الثاني: الدراسات السابقة باللغات الأجنبية

1-جازمين كاربالو، هويرتا خوان بادرو، غوتراليس لبانا، الإبتكارات المالية في تمويل السكن في المكسيك. Jazmin Carballo, Huerta, And Juan Pedro, Gonzalez, Ibona, **Financial Rnnovalon And Developments in Mexico.**

هدفت الدراسة إلى تقييم أكثر التطورات أهمية في تمويل السكن في المكسيك من خلال دراسة أداء الإقتصاد المكسيكي، والعوامل الرئيسية للإقتصاد الكلي التي دعمت الإئتمان العقاري وقسم البنية الحالية لسوق السكن، وإعطاء تقييم موجز للمؤسسات المالية الخاصة العاجزة عن سداد القروض الائتمانية وسوق الرهن العقاري، وعليه توصلت هذه الدراسة إلى أن نتيجة لزيادة معدلات هذه الأسر سيستمر التوسع في تمويل السكن في لعب دور رئيسي في الجهود الرامية إلى تلبية الطلب على السكن.

2-أليخاندرو ميكو، أريك برادو، وآخرون، تمويل السكن في الشيلي: الجهات الفاعلة والسياسات (بنك التنمية الأمريكية، 2012).

Alejandro Micco, Eric Parrado, Bernardita Pivedra Buena Alejandra, **Releucci Housing Finance In Chill ;Instruments Actors, And Policies, Inter** (American Development Bank 2012).

هدفت الدراسة إلى تقديم مراجعة حديثة للجهات الفاعلة الرئيسية في الأسواق والسياسات الحكومية للنظام الشيلي لتمويل السكن بالرغم من أن النظام يعمل بشكل جيد بالفعل فإن الدور المتزايد الأهمية من ضمانات البنك المركزي الإستعماري فوستر التحليلي هو تحليل لدور المنافسة العامة في نظام تمويل سكن حديث ومتطور.

3-برونو مارتينيز، إدوارد لانديبرج، توني تيكدا، تمويل السكن في البرازيل: تحسينات المؤسسة والتطورات الأخيرة (البنك المركزي للبرازيل، 2011).

Bruno Martins, Edward Lundberg, Tony Taked, **Housing Finance in Brazil; Institution Improvements** ( And Recent Developments Central bank of Brazil, 2011).

هدفت الدراسة إلى تبيان التطور الأجنبي لسوق السكن في البرازيل مع التركيز على الطقس، حيث توصلت هذه الدراسة إلى أن التوسع الحالي في الإقراض العقاري هو نتيجة التحسينات المؤسسية والإقتصادية التي تجسد

الإستقرار الإقتصادي والإمتثال للالتزامات التعاقدية، أو مجرد تأثير على مستوى أعلى من قروض السكن التي فرضتها الحكومة على المؤسسات المالية.

4- لويس شيكار، ميخال ليا، سياسة تمويل السكن في الأسواق الناشئة (البنك العالمي، 2009).

Loic Chiquier, Michael Lea. **Housing Finance Policy in Emerging Markets** (The World Bank, 2009).

هدفت الدراسة إلى التركيز على سياسة تمويل السكن مع الأخذ بعين الإعتبار وبشكل أوسع سياسة السكن عندما يتعلق الأمر مباشرة بتمويل السكن، كما أن الدراسة لا تناقش العديد من الجوانب الأساسية الأخرى لسياسة شاملة مثل: تسجيل العنوان.... إلى غير ذلك، حيث توصلت الدراسة إلى صانعو السياسة يحتاجون إلى وضع خطة استراتيجية مع مزيج حافل من الحوافز لأنظمة الرهن ولأصحاب المنازل الذين يتمتعون بجدارة ائتمانية يستطيعون الحصول على قرض عقاري مع الحوافز الصحيحة التي تحرك سوق الرهن العقاري الى السوق.

5- نظام تمويل السكن في الهند (نوفمبر، 2007).

**Housing Finance System in India**, (November, 2007).

هدفت الدراسة إلى دراسة أهمية السكن في الهند ونظام تمويل السكن المعتمد في الهند وتقديم صورة عن السكن، كما تركز على نظام تمويل السكن المعتمد على الصعيد العالمي بشكل عام والهند على وجه الخصوص حيث توصلت هذه الدراسة إلى أن حاجة الأشخاص للسكن هي ضرورة أساسية للعيش، وأن لكل بلد يولي أهمية قصوى لتوفير السكن لمواطنيه كما إعتمدت البلدان النامية نموذج الطبقة الثالثة حيث يأتي في تمويل السكن عن طريق تخصيص ميزانية الحكومة العامة المصادر المؤسسية في القطاعين العام والخاص، وأخيرا غير الرسمية أو غير المؤسسية.

6- سادي أيدين، تمويل السكن في تركيا: دور القروض السكنية المقدمة من البنك التجاري (2006).

Sadiye Aydin, **Having Hawse in Turkey :The Role of Housing Loans Extended By Commercial Banks (2006).**

هدفت هذه الدراسة إلى تقييم دور قروض السكن التي تقدمها البنوك التجارية في تمويل السكن في تركيا وذلك لتقييم التنظيم القانوني المحتمل من حيث المقرضين والمقترضين، حيث توصلت هذه الدراسة إلى أن دور قروض السكن التي يقدمها البنك التجاري محدودة للغاية في تمويل السكن في تركيا، كما أن مجموعات الدخل المرتفع هي وحدها القادرة على الحصول على قروض، علاوة على ذلك من الواضح أن خطة تمويل السكن في السوق لا تستهدف السوق بالكامل وإنما تراجعت من المتوسط ومثل هذه مشكلة كبيرة ومتناقضة، أي مشكلة السكن في تركيا هي الأكثر فتكا من قبل مجموعات الدخل الدنيا والمنخفضة.

7- رينود ماكلين، فرجينيا، "الرهن العقاري، الأسواق الناشئة المالية: قيود على مسارات التنمية الممكنة" (ندوة جامعة جنوب كاليفورنيا كندا 12 نوفمبر 2004).

Renoud Advisors Mc Lean, Virginia, USA. **Mortgage Financier Emerging markets; Constraints on Feasible Development paths, Lusk Research (Seminar, University of Southern California.12 November 2004,12;00 pm. 1;30pm Room; RGL.219.** Earlier Versions of The Homer Hoyt Institute And International Areuea Conference, Fredericton Canada).

هدفت الدراسة إلى البحث في السياسة الموجهة نحو بعض الاختلافات الهيكلية بين الأسواق المالية المتقدمة والأسواق الناشئة، وتأثير هذه الاختلافات على إختيار إستراتيجيات تطوير سوق الرهن العقاري في هذه المناسبة الناشئة إلى الطيف الكامل للإقتصاديات النامية حيث تمثل مؤسسات السوق في مراحل مختلفة من التنمية وزيادة النمو السكاني، مما يؤدي إلى زيادة الطلب على أنظمة التمويل العقاري، حيث توصلت هذه الدراسة إلى أن الدول النامية تفتقر للإبتكارات اللازمة في التمويل العقاري، كما أن البلدان ذات الدخل المنخفض الصغيرة هيمنة من قبل المؤسسات المالية المملوكة للدولة علاوة عن هذا قلة الخبرة في تطوير أنظمة تمويل الرهن العقاري.

8- يوكيو نوجوتشي، جيمس بوتربا، ميكي سيكو، أسواق السكن في الولايات المتحدة واليابان (شيكاغو: جامعة الصحافة، 1994).

Yukio Noguiki Dnd James Poterba, Miki Seko. **Housing Markets in the O.S And Japan.** University of Chicago. Press 1994.

هدفت الدراسة إلى دراسة العديد من مشاكل تمويل شراء السكن في اليابان من أجل الإتجاهات للإصلاح المستقبلي في تمويل السكن الياباني في سياق مبادرات التحرر المالي الجارية، حيث توصلت هذه الدراسة إلى أن الطبيعة غير المتطورة نسبيا لنظام التمويل السكني الياباني واضح في غياب كل من سوق الرهن العقاري للبيوت المستعملة وتخصصات مؤسسات القطاع الخاص في تمويل السكن، كما أنه لا يزال سوق قروض السكن التجارية راكدا على الرغم من أن اسعار الفائدة منخفضة للغاية.

### 3-المطلب الثالث: أوجه الشبه والإختلاف بين الدراسة الحالية والدراسات السابقة

يمكن القول أن الدراسة الحالية تتشابه مع الدراسات السابقة في أنها تتحدث عن أبرز المؤسسات المالية وهي البنوك التجارية التي يتركز نشاطها الأساسي في تمويل السكن ومنح القروض السكنية، وهدفها الأساسي يقتصر على الربح والسيولة والأمان، كما أنها تطرقت لموضوع القروض السكنية التي تعمل على التقليل من حدة أزمة السكن، وركزت على طبيعة التمويل في المؤسسات وأنماطه.

كما أولت إهتمامها لقطاع السكن الذي يلعب دورا فاعلا في تلبية الإحتياجات الإجتماعية للأسر، بالإضافة إلى إبرازها للعوائق التي يمكن أن يواجهها الإقراض العقاري، ووضع بعض الحلول أو بالأحرى وضع إستراتيجية تعمل على إيجاد حلول لمشكلة السكن إن أمكن.

لكل دراسة مجال ومجتمع مختلف، وكذلك بلد مختلف عاجلت فيه موضوع السكن فمعظم الدراسات درست في الوطن "الجزائر" والبعض الآخر خارج الوطن العربي وعلى وجه الخصوص الدول الأجنبية، فالدراسة الحالية تناولت حالة الصندوق الوطني للسكن CNL وإبراز دوره في قطاع السكن مع التركيز على-وكالة تبسة-، بالإضافة إلى تقديمه مختلف الصيغ السكنية وتسيير الدعم المقدم من قبل الدولة، في حين إختلفت الدراسات الأخرى مع الدراسة الحالية من حيث مكان وزمان الدراسة، كذلك أساليب جمع وتحليل البيانات فكل دراسة إعتمدت منهج معين في تحصيل المعلومات، أما بالنسبة للنتائج فهي تختلف حسب طبيعة الأسئلة المطروحة في الدراسة.

## خلاصة الفصل

من خلال دراسة هذا الفصل، تم عرض مفهوم البنوك التجارية كمحرك رئيسي للنشاط الإقتصادي وبيان وظائفه التي عرفت تنوعا وتوسعا من وظائف تقليدية من جهة إلى وظائف حديثة من جهة أخرى، مع بروز أهدافه من سيولة وأمان وربحية، كما تم التطرق لمفهوم المؤسسات المالية التي تقوم بجمع الأموال من الأفراد بغرض تقديم الخدمات المالية بغية تخفيض تكاليف المعاملات، بالإضافة إلى تقديم مفهوم القروض السكنية وطبيعتها، لذا قامت الدولة الجزائرية بإنشاء مؤسسات مالية وإدارية بالنهوض بقطاع السكن، والتي تساهم في تمويله ومن بين هذه المؤسسات الإدارية الصندوق الوطني للسكن -وكالة تبسة-.

الفصل ال ثاني:  
دراسة حالة الصندوق الوطني للسكن  
CNL في مجال تمويل قطاع السكن  
بالجزائر

## الفصل الثاني

### دراسة حالة الصندوق الوطني للسكن CNL في مجال تمويل قطاع السكن بالجزائر

#### مقدمة الفصل الثاني

بعد تقديم الدراسة النظرية لموضوع تمويل قطاع السكن من طرف البنوك والمؤسسات المالية عن طريق القروض العقارية كان لا بد من دراسة تطبيقية لإسقاط الجانب النظري على الجانب التطبيقي، حيث تلعب المؤسسات المالية من بنوك تجارية ومؤسسات التأمين وشركات الإستثمار دورا أساسيا في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، فنقص الأموال اللازمة يؤدي بمختلف الأفراد والمؤسسات إلى إنتهاج سياسة الإقتراض من المؤسسات المالية والبنوك التجارية، ومن أهم المؤسسات الإدارية الممولة لقطاع السكن نجد الصندوق الوطني للسكن الذي يعتبر بمثابة الأداة المميزة لتنفيذ سياسة تمويل السكن من خلال الخدمات والنشاطات التي يقدمها في مختلف فروعها عبر كامل التراب الوطني في مجال السكن من خلال مجموعة الصيغ المعروضة لتمويل السكن والموجودة على مستواه حيث قسم هذا الفصل إلى مبحثين هما:

#### المبحث الأول: الإطار المنهجي للدراسة

المبحث الثاني: تطور تمويل الوكالة للسكن على مستوى ولاية تبسة

#### المبحث الأول: الإطار المنهجي للدراسة

بعد الإستقلال تبين للدولة أن هناك حاجة للمؤسسات المالية والإدارية المتخصصة في تمويل قطاع السكن لهذا إستحدثت الجزائر مجموعة من المؤسسات الإدارية في نظامها المالي التي تختص في تمويل قطاع السكن كالصندوق الوطني للسكن والمختص في تسيير إعانات الدولة.

#### المطلب الأول: تقديم المؤسسة محل الدراسة

خصص هذا المطلب لإعطاء لمحة عامة حول الصندوق الوطني للسكن من تعريف ومهام وعرض للهيكل التنظيمي، وذلك قبل التطرق إلى الصندوق الوطني وكالة تبسة.

#### الفرع الأول: مدخل للصندوق الوطني للسكن

يعتبر الصندوق الوطني للسكن أول مؤسسة متخصصة في الجزائر تم إنشاؤها من أجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد، وذلك لإعانتهم ماليا للحصول على ملكية سكن، وقد تم إنشائه عند إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط CNEP بنك.

## أولاً: تعريف الصندوق الوطني للسكن

يعرف على أنه: "مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم (91-145) المؤرخ في 12 ماي 1991 المعدل والمقسم بموجب المرسوم التنفيذي رقم (94-111) المؤرخ في 15 ماي 1994.<sup>1</sup> أي هو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، ويعد تاجرا في علاقاته مع الغير ويخضع للقوانين والتنظيمات المعمول بها، ينشط على مستوى 08 مديريات مركزية و13 مديرية جهوية و49 وكالة جهوية.

## ثانياً: مهامه

حددها المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المعدلة والمتممة بالمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 التي تبين مهام الصندوق الوطني للسكن وصلاحياته وهي كالأتي:

- تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لاسيما في مجال الكراء وإمتصاص السكن غير اللائق، وإعادة الهيكلية العمرانية، وإعادة تأهيل الإطار المبنى وصيانته وترقية السكن ذي الطابع الإجتماعي؛  
- ترقية كل أشكال تمويل السكن خاصة السكن ذو الطابع الإجتماعي عن طريق بحث عن موارد التمويل خارج إطار الميزانية؛<sup>2</sup>

- كما يكلف خاصة باستلام موارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، والذي يقوم بتسييرها؛  
- ينشئ كل الفروع، ويأخذ جميع المساهمات ويسيرها، لاسيما في المؤسسات المالية أو التجمعات أو المؤسسات ذات الصلة بحقل نشاطه؛

- ينجز كل الدراسات والخبرات والتحقيقات والأبحاث المرتبطة بالسكن، ويقدم خبرته التقنية والمالية للمؤسسات العمومية والمؤسسات المعنية لها كما يشجع الأعمال الإعلامية، وتبادل اللقاءات والخبرات من أجل ترقية السكن وتطويره؛

ومما سبق يتضح أن الوظيفة الأساسية للصندوق الوطني للسكن هي تقديم الدعم المالي باسم الدولة في مجال السكن، فالصندوق الوطني للسكن هنا عبارة عن مؤسسة مالية أنشأت لتقدم الدولة من خلالها الدعم المالي للمواطنين من أجل الحصول على ملكية سكن.

<sup>1</sup> [www.cnl.gov.dz](http://www.cnl.gov.dz). Accessed at : 18/03/2018

<sup>2</sup> إيمان بوسنة، "قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأمر"، مجلة الفكر العدد 11: ص 382-383.

## ثالثا: معاملات الصندوق الوطني للسكن

يتعامل الصندوق الوطني للسكن في إطار نشاطاته مع:<sup>1</sup>

- أصحاب المشاريع العمومية: الولايات (مديريات السكن والتجهيز العمومي ومديريات العمران والبناء)؛

- المجالس الشعبية البلدية؛

- المتعهدين العقاريين العموميين: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL) دواوين الترقية والتسيير

العقاري (OPGI)، مؤسسات ترقية السكن العائلي (FGCI)، والوكالات العقارية... الخ؛

- المتعهدين العقاريين الخواص والشركات المدنية العقارية والتعاونيات العقارية؛

- البنوك التجارية المتدخلة بالقروض العقارية (الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، القرض الشعبي الجزائري بنك

التنمية المحلية والبنك الوطني الجزائري)؛

- المؤسسات المالية: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGMPI)، وشركة إعادة التمويل

الرهنى (SRH) وشركة ضمان القرض العقاري (FGCI)،... الخ؛

- صناديق ومؤسسات التعاون والتمويل الأجنبي؛

- المواطنون المستفيدون بصفة فردية من اعانة الدولة في مجال السكن؛

## رابعا: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للسكن

لقد إتخذ الصندوق الوطني للسكن في الآونة الأخيرة عدة إجراءات تنظيمية ليساير بها نشاطاته المختلفة وفق ما

تقتضيه مهامه على أسس تنظيمية حديثة تسيير إعانات، والمساهمات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، وهذا ما

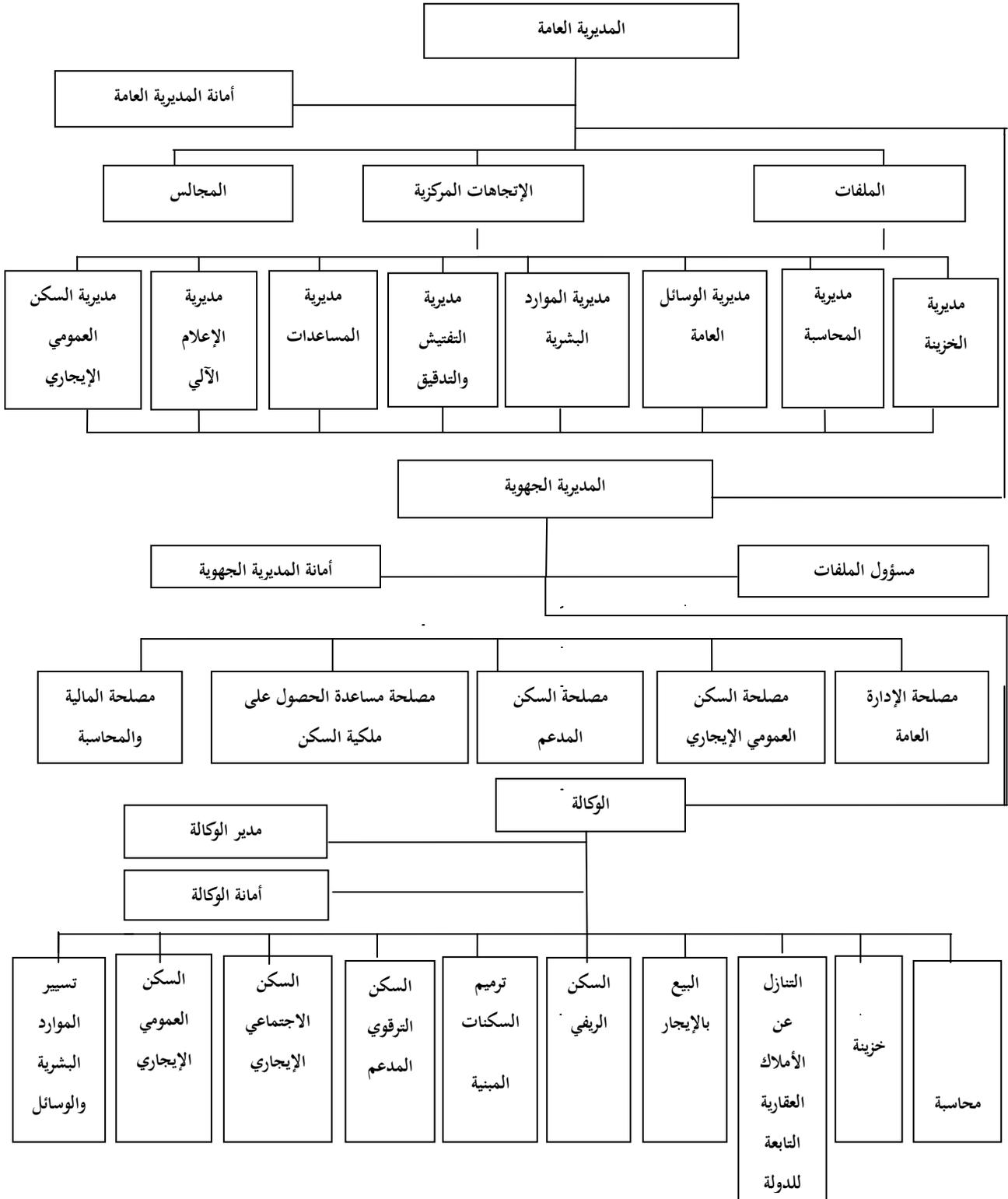
يبينه الهيكل التنظيمي للصندوق.

إذ ينقسم الهيكل التنظيمي العام للصندوق الوطني للسكن إلى عدة وحدات تعرف بالمديريات، تتفرع من كل

مديرية عدة مصالح حسب طبيعة العمل، والشكل الموالي يوضح ذلك:

<sup>1</sup> [www.cnl.gov.dz](http://www.cnl.gov.dz). Accessed at : 20/03/2018

الشكل رقم (01): الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للسكن



Source : [www.cnl.gov.dz](http://www.cnl.gov.dz).accessed.at: 20/03/2018

إن الصندوق الوطني للسكن بصفته مؤسسة إدارية يعمل على تمويل قطاع السكن، يرتبط بهيكل تنظيمي تحدد فيه المسؤوليات والوظائف الداخلية، وذلك لإستمرار نشاطه وتحقيق الأهداف المسطرة، حيث يبرز الشكل رقم (01) الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للسكن كما يلي:

**المديرية العامة:** عبارة عن إدارة عمومية ذات طابع محلي تابعة وطنيا ووظيفيا لوزارة السكن وال عمران والمدينة تغطي كافة التراب الوطني وتتضمن 13 مديرية جهوية و 35 وكالة ولائية يترأسها مدير يتكفل بما يلي:

- إعداد وتقييم وتنفيذ ومتابعة السياسة الوطنية للسكن لاسيما فيما يتعلق بالإنجاز والمراقبة؛
- تحديد حجم البرامج السكنية بالإتصال مع القطاعات الأخرى؛
- السهر على تطبيق التنظيم في مجال النوعية التقنية لبرامج السكن في الوسط الحضري والريفي؛
- اقتراح آليات للحصول على عقار موجه لتثبيت البرامج السكنية؛
- اقتراح أنظمة الإعانات العمومية والتدابير المتعلقة بالجباية على السكن؛
- السهر على وضع القواعد والمواصفات التقنية وكذا معايير البناء، وذلك بمراقبتها.

**أمانة المديرية العامة:** المتمثل في السكرتاريا العامة، وتكون بمحاذاة مكتب تنظيم الاجتماعات واستقبال المكالمات الهاتفية وتحويلها إلى المدير، كذلك تقوم بضمان تسيير عمليات التجهيزات العمومية في إطار الصلاحيات المخولة قانونا.

**المديرية الجهوية:** عبارة عن إدارة عامة والمكلفة بضمان تمثيل المديرية العامة للسكن على المستوى الجهوي والسهر على تنفيذ البرامج وتطبيق التعليمات والقرارات الصادرة من المديرية العامة. تتشكل من 05 مصالح (مصلحة الإدارة العامة، مصلحة السكن العمومي الإيجاري، ومصلحة السكن المدعم، مصلحة مساعدة الحصول على ملكية سكن ومصلحة المالية والمحاسبة) تقوم كذلك بـ:

- تنشيط عمل المديرية الولائية التابعة لاختصاصها الإقليمي وتوجيهه وتنسيقه ومراقبته؛

- دراسة طلبات تنقل الأعوان فيما بين الولايات؛

- تنظيم كافة التدخلات من دون أي إخلال بالقوانين التنظيمية والإدارية والعمل بما على المستوى الوطني.

توجد 13 مديرية جهوية في الجزائر ووكالة تبسة تعتبر ملحقة إدارية تابعة لولاية عنابة. وتنقسم بدورها إلى مسؤول الملفات وأمانة المديرية الجهوية وللسير الحسن لهذا الصندوق تم توقيع اتفاقيات بينه وبين مختلف البنوك قصد تسهيل العمليات والإجراءات للمواطنين الراغبين في الحصول على سكنات جديدة مع احترام كل من خصوصيات البنك والصندوق، وهذا قصد انسجام التعاملات فيما بينها.

### الفرع الثاني: مدخل الى الصندوق الوطني للسكن وكالة تبسة

يمتاز الصندوق الوطني للسكن بعدة فروع عبر أنحاء الوطن بما فيها وكالة تبسة، التي تطورت عبر سنوات لتصبح صندوقا ذي أهمية كبيرة في عملية تمويل السكن.

#### أولا: تعريف وكالة تبسة

تم تأسيس الصندوق الوطني للسكن وكالة تبسة سنة 1999 كان في بداية نشاطه عبارة عن مؤسسة صغيرة تتكون من أربعة موظفين، مدير الولاية...، إذ يعتبر ملحة إدارية لولاية عنابة. وابتداء من سنة 2017 أصبح يزاول نشاطه في نهج هواري بومدين أما حاليا حول مقره إلى حي باتيجيك عمارات عدل.

تزاوّل وكالة CNL نشاطها تحت إشراف مدير و15 موظف موزعين كالتالي:

-أمانة الوكالة؛

-ست إدارات ذوي مستوى جامعي مكلفين بدراسة مختلف صيغ وبرامج السكن؛

-إطار مكلف بالمحاسبة؛

-إطار مكلف بالخزينة؛

-إطار مكلف بتسيير الموارد المادية والبشرية؛

-سائق؛

-عون استقبال و 03 حراس؛

وبالتالي فالصندوق الوطني للسكن يسعى لتحقيق الأهداف المسطرة وتسيير الدعم وفق النصوص التنظيمية المتاحة، والعمل على إنجاز كل المشاريع السكنية من خلال التسيير العقلاني للموارد المادية للدولة.

#### ثانيا: مهام الصندوق الوطني للسكن وكالة تبسة

يتركز نشاطه عن طريق:

-منح الإعانات سواء للبناء أو الاشخاص في مجال السكن؛

-يسير الصندوق لحساب الدولة مختلف البرامج أو الصيغ الممولة والمعروضة من طرف الوكالة، وذلك بالتعاون مع

الجماعات المحلية، أصحاب المشاريع المفوضين، المرققين العقاريين؛

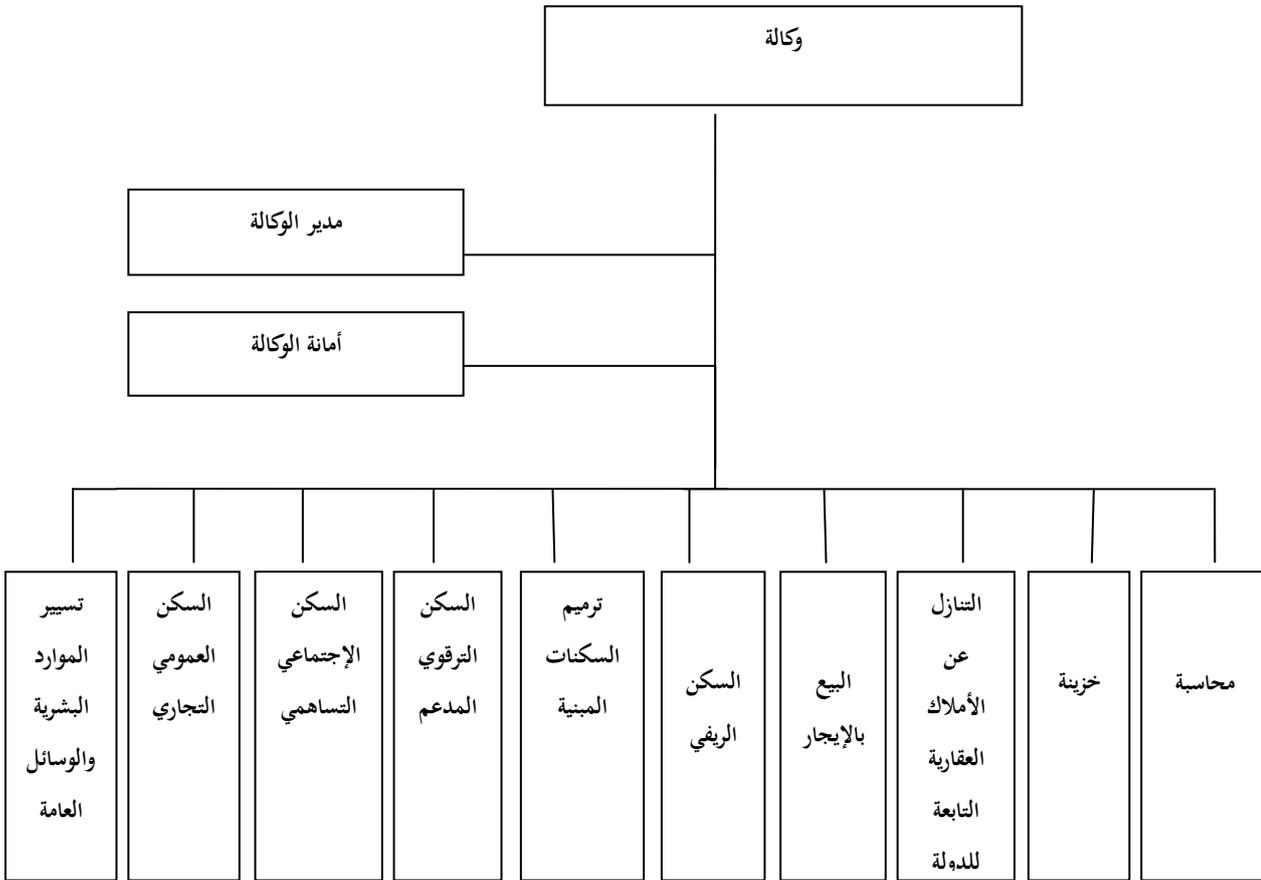
-تبادل النشاطات الإعلامية والخبرات والمكتبيات لتطوير وترقية السكن؛

-ترقية كل أشكال التمويل المتعلقة بالسكن بتدبير وتسخير الموارد المالية الخارجية عن ميزانية الدولة؛

- القيام بتحسين الخدمات عن طريق الإعتماد على تقنية الإتصالات الرقمية الجديدة، وبالتالي فالصندوق الوطني للسكن محاسب مكلف بالدفع.

### ثالثا: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للسكن وكالة تبسة

تعمل الوكالة على تحقيق جملة من الأهداف من خلال القيام بعدة وظائف مختلفة، تقتبسها من الهيكل التنظيمي الذي يحددها إذ يسهل على الوكالة تنفيذها، ويعرف الهيكل التنظيمي بأنه البنية التي تسمح بتحديد المعالم الوظيفية للمؤسسة والمهام المتعددة لكل موظف، وكذا العلاقات التنسيقية فيما بين المصالح كما هو موضح في الشكل التالي: الشكل رقم (02): الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للسكن.وكالة تبسة.



Source: [www.cnl.gov.dz](http://www.cnl.gov.dz). accessed at: 02/03/2018

يوضح الشكل رقم (02) الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للسكن وكالة تبسة ما يلي:

-مدير الوكالة: يتأسس الوكالة ويعتبر المسؤول الأول عن تسيير نشاطاتها ومراقبة عمليات تمويل الصيغ السكنية وبالتالي تسيير إعانات الدولة؛

- أمانة الوكالة: المتمثل في مكتب السكريتاريا، وتكون بمحاذاة مكتب المدير مباشرة، تتكفل بالمهام المسندة إليها من تسجيل المواعيد وتذكير المدير بها، وكذا تاريخ الاجتماعات وإستقبال المكالمات الهاتفية وتحويلها إلى المدير وتسجيلها أثناء غيابه وإستلام البريد اليومي الصادر والوارد وغيره من المهام؛
- المحاسبة: هو المسؤول بمتابعة كل عمليات التسديد المتعلقة بمنح الدعم؛
- الخزينة: تعتبر الممول الرئيسي للدعم المالي الذي تقدمه الدولة لمختلف البرامج السكنية، وبالتالي التسيير المحكم لإعاناتها؛
- التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة: تقوم الدولة لفائدة أفرادها بإجراء إستثنائي، وهو التنازل فيما يتعلق بالتنازل، والغرض منه إشراك الأفراد في إكتساب بعض عقاراتها وتحديد ذات الطابع السكني؛
- البيع بالإيجار: هي صيغة تمويل على مستوى وكالة تبسة، يسيرها موظف ذو خبرة وكفاءة في مجال التمويل في الوكالة وفق شروط وإجراءات محددة؛
- السكن الريفي: هي الصيغة الممولة من طرف وكالة تبسة يسيرها ويراقبها موظف يكتسب خبرة وكفاءة علمية وعملية في مجال التمويل وفق إجراءات وأساليب محددة؛
- السكن العمومي الإيجاري: كان يسمى بالسكن الإجتماعي الإيجاري، يسيرها موظف ذو كفاءة عالية من الإقتان، بغرض مراقبة مختلف الصفقات والتي على أساسها تمنح الإعانة؛
- ترميم السكنات المبنية: تتعلق بمساعدات الترميم وتهيئة المباني الجماعية، والسكنات الفردية تمويل وفق شروط معينة يراقبها مسيروها؛
- السكن الترقوي المدعم: يعتبر من الصيغ المستحدثة على مستوى الوكالة يقوم بتمويلها موظفون ذوو كفاءة وذلك من خلال الإتفاقيات المنعقدة مع المرقين العقاريين، وبالتالي متابعة الأشغال المنجزة؛
- السكن الإجتماعي التساهمي: يعتبر هو الآخر من الصيغ الممولة على مستوى الصندوق الوطني للسكن وكالة تبسة، حيث يشرع في إنجازه مرقين عقارين كفى وذلك من أجل حصول المستفيد على الملكية؛
- تسيير الموارد البشرية والوسائل العامة: عملية تنفيذها المؤسسات العامة من أجل إدارة مصالح الأفراد، أي وسيلة للتعامل مع الموارد البشرية بفعالية وكفاءة بهدف وضع خطط إستراتيجية على المدى الطويل.
- وبالتالي فالصندوق الوطني للسكن -وكالة تبسة-، بجميع أقسامه ومصالحه متكامل فيما بينه من أجل ضمان سير الأشغال وتحقيق الفعالية في مجال التمويل وإتخاذ القرارات من جهة وضمان استمرارية المشروع من جهة أخرى.

## المطلب الثاني: أساليب جمع وتحليل البيانات

تم الإعتماد في جمع البيانات المتعلقة بالدراسة على أسلوب المقابلة الشخصية مع كل مصلحة مختصة بتمويل البرامج السكنية الموجودة على مستوى الصندوق الوطني للسكن - وكالة تبسة-، ومن خلال البيانات والوثائق المقدمة من طرف الوكالة نجد:

دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستفيد من المساعدة المباشرة والممنوحة من طرف الدولة للسكن الريفي، والذي هو عبارة عن عقد إلزامي يحدد كميّات القوانين والتشريعات المعمول بها ويتضمن جملة من المواد التي تبين ونوضح مسار العقد المبرم بين المانح والمستفيد، والتي تحدد شروط وكميّات التنفيذ والإنجاز، كذلك كميّات مراقبة تقدم الأشغال تتولاه المصالح التقنية المؤهلة للسكن بالإضافة إلى عقوبات التأخير أي عدم الإخلاق للواجبات المذكورة في المواد 07 التي يتضمنها دفتر الشروط في حالة عدم إكمال المستفيد للسكن الريفي وعدم احترامه للبنود القانونية الموجودة في العقد المتفق عليه.

وعليه فكل مادة منه تحدد شروط وكميّات تنفيذ المستفيد لبناء السكن الريفي الذي يتحصل عليه، وهذا لضمان السير الحسن لإعانات الدولة، إذ يعتبر دفتر الشروط عقد إلزامي لكل صيغة ممولة على مستوى الصندوق الوطني للسكن.

والإعتماد كذلك على وثيقة تتضمن طلب المساعدة المالية من أجل بناء سكن ريفي، والتي تحتوي على معلومات خاصة بالمستفيد، من تصريح بالمداخيل وعدم الملكية العقارية والإستفادة من إعانات الدولة، وذلك طبقا للشروط الواجب توفرها في المستفيد من إعانة السكن الريفي، كما تم الإعتماد في جمع البيانات على أحد أنشطة المرقم العقاري، والتي تكون من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري والموجهة للسكنات التساهمية والترقوية المدعمة التي تم توزيعها على مستحقيها.

كما تم الإستعانة في تحليل البيانات على برنامج **Excel 2007** وكأساس لتحليل الجداول الإحصائية المتعلقة بالوضعية المالية لكل من برنامج السكنات الترقوية المدعمة والمتضمنة لمواقع وعدد الإنجاز من طرف أصحاب المرقمين العقاريين، وكذا الغلاف المالي التقديري للمشروع، والذي على أساسه يتم تقدير مبلغ الإعانة أو الدعم المقدم للمشروع على مستوى الصندوق الوطني للسكن، وذلك بغية إتمام المشاريع المنجزة.

إذ تم تحليل الإحصائيات المتعلقة بتطور نسبة المدفوعات لبرنامج السكن الريفي، الذي يبين الإستهلاك المالي خلال الخماسي الأول (2005-2009)، الثاني (2010-2014) والخماسي الثالث (2015-2017) الذي سجل هو الآخر تدهور في تقديم الدعم المالي وهذا راجع للأوضاع المالية التي تمر بها الدولة.

ومن خلال برنامج **Excel 2007** تم إعداد ملخص لبرنامج السكن التساهمي والسكن الترقوي المدعم، والذي يبين عدد السكنات خلال البرامج الخماسية مع قرارات الدعم الممنوحة من طرف الوكالة التي أنجزها المرقم العقاري.

أما بالنسبة لبرنامج السكن العمومي الإيجاري تم تحليلها من خلال بيان إجمالي مدفوعاتها عن طريق عقد إتفاقيات مع مرقين عقارين بالتكليف من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري الذي يبين تقديرات الغلاف المالي يرافقه مبالغ الدعم المالية المقدمة من طرف وكالة تبسة خلال كل سنة.

حيث نجد بالنسبة لبرنامج ترميم السكنات المبنية الممولة من طرف الصندوق، والذي حللت بياناته من خلال الملخص الشهري لنسبة مدفوعات المساعدة المالية لإعادة تأهيل السكنات المبنية على مستوى ولاية تبسة ودوائرها، حيث تقدم الإعانة فيها على ثلاث دفعات تكون الأولى بنسبة 30% كتقدم جزائي والثانية بنسبة 40% عند تقادم الأشغال، أما الدفعة الثالثة عند إكمال الأشغال بنسبة 100% أي 30%، يتم مراقبة العملية هنا من طرف لجان تقنية من مديرية السكن.

عند جمع البيانات المقدمة وتحليلها تم الأخذ على سبيل المثال دراسة حالة ملف مستفيد من السكن الريفي ومستفيد آخر من السكن الترقوي المدعم، التي سيتم التطرق إليها لاحقا.

### المبحث الثاني: دور الوكالة في تمويل السكن على مستوى ولاية تبسة

لطالما اهتمت الدولة الجزائرية بقطاع السكن باعتباره قطاعا حساسا يمس جميع فئات المجتمع، حيث قامت بتمويل العديد من البرامج السكنية وكلفت عدة جهات بالوقوف على تسييرها، ومن بينها الصندوق الوطني للسكن -وكالة تبسة - كمؤسسة إدارية تقوم بتمويل مختلف البرامج السكنية لتسيير المحكم لإعانات الدولة .

### المطلب الأول: إستراتيجية تمويل السكن على مستوى الوكالة

يؤدي الصندوق الوطني للسكن عدة مهام أهمها وظيفة التمويل في مجال السكن، وعليه فهو يقوم بتمويل مختلف الصيغ السكنية الموجودة على مستواه .

### الفرع الأول: صيغ تمويل السكن المعروضة من طرف الوكالة

نظرا للأهمية البالغة التي يكتسبها قطاع السكن، سعت الوكالة جاهدة لتطويره وترقيته، وذلك من خلال تمويل صيغه المتمثلة في:<sup>1</sup>

### أولا: السكن الريفي Habitat Rural :

تتعلق هذه الإعانة ببناء سكن جديد على أرض تتواجد في منطقة ريفية، ويستفيد من إعانة الدولة كل شخص طبيعي قاطن في الريف أو يمارس نشاط في الوسط الريفي يكون مبلغ الإعانة 100,000,000 مليون دج في ما يخص

<sup>1</sup> WWW.CNL.GOV.DZ.Accessed.At: 22/03/2018

الولايات الآتية: أدرار، إيليزي، تندوف، تمنراست، الأغواط، بسكرة، بشار، ورقلة، وادي سوف غرداية، و70,000,000 لباقي الولايات.

وتهدف هذه الصيغة لتنمية المناطق الريفية وتثبيت السكان المحليين، وبالتالي تشجيع الأسر لانبجاس سكن لائق في محيطهم الريفي في اطار البناء الذاتي إذ تتمثل مشاركة المستفيدين في هذه الحالة في توفير قطعة أرض تكون ملكه والمشاركة في تنفيذ وانبجاس الاشغال.

### ثانيا: السكن العمومي الإيجاري Logement Publique Locatif :

يوجه نحو الأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الإجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر على أدنى شروط النظافة، ولم تستفد من إعانة الدولة حيث يتم إنجازه على أساس ميزانية خاصة، وذلك من قبل مقاولين يتم تكليفهم بذلك من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري ومؤسسات الإنجاز، وبالتالي فالدولة تمول هذه الصيغة بنسبة 100%.

### ثالثا: ترميم السكن المبني (إعادة تأهيل الإطار المبني) Réhabilitation du Cadre Bâti :

أنجز هذا البرنامج سنة 2010، يوجه لكل المباني الجماعية والسكنات الفردية تمس الأشغال التي توجه نحوها الإعانات من تدعيم الهيكل، إعادة تأهيل الواجهة والأجزاء المشتركة لا سيما:

- الغلاف وإعادة التلبس الخارجي؛
- زخرفة الواجهات، الشرف والمقاطع؛
- السطوح الجماعية، الأقبية، والساحات الداخلية؛
- مداخل البنايات بما في ذلك العتبات والأبواب.

كذلك تخص تكييف التجهيزات التقنية حسب المعايير وتكييف أجهزة الإتصال، المكيفات الهوائية، الأثاث الحضري وكل الأشياء البارزة حيث تبقى الأشغال الداخلية على عاتق من يشغل السكن، هنا تكون مبلغ الإعانة من أجل إعادة التأهيل وفق كثافة الأشغال المنجزة، بحيث لا يمكن أن يتجاوز في أي حال من الأحوال 700,000,000 مليون دج للسكن الواحد.

### رابعا: برامج البيع بالإيجار Location-vente :

هي صيغة تسمح بالحصول على سكن بملكية تامة ويكون بعقد مكتوب بعد انقضاء مدة الإيجار يحدد المبلغ النهائي لتكلفة البناء وتكاليف التسيير التقني والإداري، والتي تحسب على أساس المدة المستغرقة لتحويل الملكية.

**خامسا: برنامج السكن التساهمي Logement Social Participatif:**

بإمكان المرقيين العقاريين، إنجاز مشاريع سكنات إجتماعية تساهمية لفائدة المواطنين الذين تتوفر لديهم شروط الحصول على مساعدة مالية ممنوحة من طرف الدولة من أجل إقتناء سكن جديد، وفي هذا الإطار يستفيد المرقي العقاري من:

- تخفيض من قيمة ملكية الوعاء العقاري عندما يتعلق الأمر بأراضي الدولة؛

- عملية إعانة موجهة للزبائن الذين تم قبولهم قدرها 700.000 مليون دج لكل مستفيد؛

- إعفاء ضريبي على الدخل الإجمالي IRG وعلى أرباح الشركات IBS المطبقتان على الأرباح الناتجة من نشاطات إنجاز برامج السكن التي تستوفي الشروط التنظيمية من حيث كلفة البيع وساحة السكن.<sup>1</sup>

**سادسا: برنامج السكن الترقوي المدعم Logement Promotionnel Aidé:**

هو سكن جديد منجز من طرف مرقي عقاري وفق مواصفات تقنية وشروط مالية محددة مسبقا، حيث يوجه إلى طالبي السكن المؤهلين قانونا للإستفادة من إعانة الدولة وتخص متوسطي الدخل، إذ يتم الحصول عليه حسب تركيبة مالية تتضمن المساهمة المالية الذاتية، قرض ميسر عند الإقتضاء وإعانة مالية مباشرة ممنوحة من طرف الدولة وتحدد الإعانة حسب الدخل الشهري للمكاتب أو الزوج (ة) كما يلي:<sup>2</sup>

- 700.00 دج إذا كان الدخل يفوق الدخل الوطني الأدنى المضمون وأقل من أربع مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون 72000.000 دج.

- 400.000 دج إذا كان الدخل يفوق أربع مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل أو يعادل ست مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون 108000.000 دج.

ويتضح مما سبق أن الصندوق الوطني للسكن-وكالة تبسة-يساهم في تقديم الإعانات للمستفيدين من خلال صيغ سكنية المعروضة والممولة للسكن، وذلك بغية التقليل من حدة هذا القطاع والنهوض به.

**الفرع الثاني: الشروط اللازمة لقبول طلب التمويل**

يختلف التمويل السكني من صيغة إلى أخرى، وذلك من خلال إجراءات وتقنيات مستعملة تطبقها الوكالة للتسيير الجيد لإعانات الدولة.

<sup>1</sup> WWW.CNL.GOV.DZ.Accessed.At: 25/03/2018

<sup>2</sup> WWW.CNL.GOV.DZ.Accessed.At: 25/03/2018

## أولاً : السكن الريفي

يمكن لكل شخص طبيعي منخرط في مختلف برامج المخطط الوطني للتنمية الريفية الاستفادة من دعم الدولة في مجال السكن الريفي وفق الشروط التالية:<sup>1</sup>

- أن يكون دخل الزوجين لا يتجاوز ست مرات الحد الأدنى للأجر القاعدي أي 10800.00 دج؛
- يجب أن تكون ملكية السكن في الوسط الريفي أو يكون المستفيد يمارس نشاطا في الريف؛
- عدم الاستفادة من أي تنازل عن السكن من الحضيرة العقارية العمومية أو من أي مساعدة موجهة للسكن من طرف الدولة؛
- عدم ملكية أي عقار ذات إستعمال سكني ملكية تامة؛
- عدم ملكية أرض للبناء ما عدا إذا كان الغرض منه الاستفادة من البناء الريفي؛
- وعليه فالراغبين للحصول على سكن ريفي يتقدمون من مصالح البلدية مزودين بملفات إدارية تتكون من الوثائق التالية:

- طلب الإعانة المالية لبناء سكن ريفي (إستثمار من الصندوق الوطني للسكن)، وفي نفس الإستثمار يوجد:
- المعلومات الخاصة بالطالب وزوجه؛
- تصريح بالمداحيل؛
- تصريح بعدم الملكية العقارية والإستفادة من إعانة الدولة؛
- نسخة من شهادة الميلاد رقم 12 للطالب وزوجه بالنسبة للمتزوجين؛
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها؛
- وثيقة تثبيت مداخيل الطالب وزوجه؛
- وثيقة تثبيت الإقامة؛
- وثيقة تثبيت مزاوله النشاط في الوسط الريفي؛
- وثيقة تثبيت الإستحواذ على قطعة أرض صالحة للبناء.

ويودع الملف لدى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، هنا تعد قائمة المستفيدين المنجزة والمعتمدة من قبل البلدية إلى المديرية الولائية للسكن التي تخضعها للرقابة في البطايق المتواجدة لدى مصالح وزارة السكن والعمران بعد التحقق في البطايق يتم إعداد القائمة النهائية للمستفيدين من طرف مديرية السكن ويصادق عليها الوالي.

<sup>1</sup> [WWW.CNL.GOV.DZ](http://WWW.CNL.GOV.DZ).Accessed.At: 15/04/2018

تسلم هذه القائمة للوكالة الملحقية للصندوق الوطني للسكن من أجل إعداد قرار منح الإعانة، حيث يجب على المستفيد الإكتتاب في دفتر شروط الصندوق الوطني للسكن. وبالتالي يشرع كل مستفيد في الإنطلاق في أشغال الإنجاز في أجل أقصاه 60 يوم بعد تبليغ قرار منح الإعانة.

ويتم دفع مبلغ الإعانة من طرف الصندوق الوطني للسكن وفقا لمدى تقادم الأشغال المصرح به عن طريق محضر أشغال يكون على شطرين كما يلي:<sup>1</sup>

**الشرط الأول:** 60% أي مبلغ 420.000 مليون دج كتسبقة من الإعانة تحرر بعد تقديم رخصة البناء والمصادقة على دفتر الشروط تستعمل لإنجاز القاعدة والأشغال الكبرى.

**الشرط الثاني:** 40% من الإعانة أي مبلغ 280.000 مليون دج تحرر بعد معاينة إنتهاء الأشغال الكبرى وتكون بمراقبة اللجان التقنية من مديرية السكن.

### ثانيا: السكن العمومي الإيجاري

يوجد في المجتمع طبقات إجتماعية مختلفة ومتفاوتة في الدخل فالفئات الضعيفة ومتوسطة الدخل ليست لها القدرة على حيازة سكن بل القبول المباشر بما يعرض عليها، إذ لا يمكن التقدم للحصول على السكن العمومي الإيجاري للشخص الذي:<sup>2</sup>

- يجوز على ملكية عقار موجه للسكن؛
- يجوز على ملكية أرض موجهة للبناء؛
- الاستفادة من سكن عمومي إيجاري، أو سكن إجتماعي تساهمي، أو سكن تم الحصول عليه بصيغة البيع بالإيجار؛

- أو كل مستفيد من إعانة من طرف الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو توسيع سكن ريفي حيث تخص هذه الشروط أيضا زوج أو زوجة صاحب الطلب؛

ولا يمكن أن يستفيد من السكن العمومي الإيجاري إلا من يقطن ببلدية الإقامة المعتادة لفترة تتعدى خمس سنوات وأن لا يتعدى الدخل الشهري للعائلة 24000 دج.

وعليه فالراغبين للحصول على سكن عمومي إيجاري يتقدمون إلى مصالح البلدية مرفوقين بملف يحتوي على الوثائق التالية:

<sup>1</sup> معلومات مقدمة في مقابلة مع السيد جفالي محمد فوزي مكلف بتمويل السكن الريفي. الصندوق الوطني للسكن وكالة نسبة، بتاريخ 2018/04/15، الساعة

<sup>2</sup> [WWW.CNL.GOV.DZ](http://WWW.CNL.GOV.DZ). Accessed.At: 25/03/2018

- شهادة ميلاد أصلية رقم 12؛

- شهادة الحالة العائلية بالنسبة للمتزوجين؛

- شهادة إقامة؛

- كشف الراتب أو أية شهادة تثبت المدخول أو عدم امتلاكه؛

- شهادة سلبية لصاحب الطلب وزوجته مستخرج من مصالح أملاك الدولة؛

- تصريح شرقي يتعهد فيه صاحب الطلب بأنه مطلع على كل شروط الإستفادة من السكن، وأنه لم يسبق له أن قدم طلبا من قبل للحصول على سكن عمومي إيجاري في دائرة أخرى.

وبالتالي يتم إيداع طلب الحصول على سكن على مستوى لجنة الدائرة المختصة ويسلم لصاحب الطلب وصل إيداع يتضمن رقم وتاريخ التسجيل الذي يكون مصادق عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا. إن التسيير المالي للمشاريع الجديدة المتعلقة بالسكن العمومي الإيجاري هو مؤمن ضمنا من طرف الصندوق الوطني للسكن، والذي بدوره يتكفل بدفع مستحقات الإنجاز في حين يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري ببناء السكنات من قبل أطراف متعاقدة مع الصندوق الوطني للسكن (مقيمين عقاريين) إذ بلغت عدد السكنات العمومية الإيجارية المقدمة لووكالة الصندوق الوطني للسكن بتبسة 24500 سكن من سنة 2000 إلى يومنا هذا وقد يكون المشروع مقسم أو كلي وتتم العملية كالآتي:<sup>1</sup>

- تسجل وزارة الإسكان والتخطيط العمراني سنويا برامج السكن العمومي الإيجاري الجديدة التي يعهد بملكيتها إلى مكاتب تطوير وإدارة الممتلكات أي إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري؛

- تنفيذ هذه البرامج يؤدي إلى إنشاء اتفاق إطاري بين الصندوق الوطني للسكن ومكاتب التقنية إذ تحدد هذه الإتفاقية شروط التمويل من طرف الصندوق الوطني للسكن وطرق التنفيذ والتحصيل من جانب ديوان الترقية والتسيير العقاري؛

- في حين يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري بوضع بطاقة فنية لكل مشروع في إطار إتفاقية إذ تعطي موقع المؤسسة المالي في المشروع كما أنها تحدد العلاقة بين الصندوق الوطني للسكن وديوان الترقية والتسيير العقاري ويكون خلال 15 يوم الموالية لإستلام هذه البطاقات؛

<sup>1</sup> معلومات مقدمة في مقابلة مع السيد منصور جمال مكلف بتمويل السكن العمومي الإيجاري. الصندوق الوطني للسكن وكالة تبسة، بتاريخ 2018/03/18

- هنا يقوم الصندوق الوطني للسكن بإنشاء ملف يحتوي على وثائق متعلقة بالدفع (وضعية الأشغال الفاتورات...) وتبدأ بالتنفيذ بعد المراقبة. ومن أجل تحصيل هذه المشاريع في أفضل الشروط فإن الصندوق الوطني للسكن يقوم بتقديم الإعانة لصالح المرقيين العقاريين إذ يتم تحصيل الإعانة في آجال لا تتعدى 15 يوم ابتداء من تاريخ استقبائهم.

### ثالثا: ترميم السكنات المبنية

هي صيغة أو برنامج أنجز سنة 2010، تمنح الدولة من خلالها إعانة كأقصى حد 700,000 مليون دج لكل ما يخص الترميم الفردي أو ترميم السكنات الجماعية.

**1- الترميم الفردي** (وضعية البناءات الفردية): يقصد به أن المستفيد هو الذي يقوم بترميم مسكنه بنفسه، وذلك من خلال المراقبة من طرف مكتب الدراسات تحت سلطة مديرية السكن، أي أن المستفيد يرمم مسكنه ومكتب الدراسات يراقب الأشغال المتعلقة بالترميم. أما الصندوق الوطني للسكن -وكالة تبسة- يقوم بدفع مبلغ الإعانة والتي تدفع بالدرجة الأولى على أساس المظهر الخارجي للبنية أو السكن وتكون العملية كالتالي:<sup>1</sup>

- تعيين قوائم المستفيدين من طرف مديرية السكن والتجهيزات العمومية؛

- إذ تقوم مديرية السكن (DL) باختيار مكاتب الدراسات عن طريق مناقصة حيث يختار مكتب الدراسات الذي يقدم أو يقترح أقل عرض؛

- ومنه توزع قائمة المستفيدين على مختلف مكاتب الدراسات المختارة، والذي بدوره يقوم باستخراج بطاقة تقنية يوصف فيها حالة مسكن المستفيد، إذا كان قابل للترميم، ويجري تقرير فيه على نقائص المسكن من ترميمات؛

- يقوم بتحويل التقرير والملفات إلى مديرية السكن ويصادق عليها الوالي؛

- تحرر بعد ذلك مديرية السكن تقرير يمنح الإعانة للمستفيد بقيمة تقدر 700,000 دج؛

- بعدها ترسل الملفات إلى الصندوق الوطني للسكن -وكالة تبسة- إذ يتم مراقبة الملفات بكل دقة والتأكد من أن الشروط المتعلقة بالمستفيد محققة وإيجابية (إذا كان المستفيد لم يستفد من قبل من إعانة مالية من طرف الدولة)؛

- بعد الموافقة على تقديم الدعم تتم المصادقة في دفتر الشروط من طرف مدير الوكالة بصفته الطرف الأول إلى مدير

السكن بصفته الطرف الثاني والمستفيد كطرف ثالث يقدم ملف للصندوق الوطني للسكن -وكالة تبسة- الذي

يتكون من:

- نسخة من شهادة الملكية؛

- نسخة من بطاقة التعريف؛

<sup>1</sup> معلومات مقدمة في مقابلة مع السيد ذيب عاطف مكلف بترميم السكنات المبنية، الصندوق الوطني للسكن، بتاريخ 2018/03/22 الساعة 10:15

-نسخة من شهادة الميلاد؛

وعليه تمنح الإعانة المالية على ثلاث مراحل:

**الشرط الأول:** يقدم جزافيا كتسبيق للمستفيد ويكون بنسبة 30% أي بقيمة 210.000 دج؛

**الشرط الثاني:** يمنح عند تحديد الأشغال من طرف مكتب الدراسات ويكون بمبلغ 280.000 دج أي بنسبة 40%

**الشرط الثالث:** يقدم عند إكمال أو إتمام الأشغال بنسبة 100% أي 30% بقيمة 210.000 دج؛

حيث يستفيد مكتب الدراسات بنسبة 5% من الدعم المالي المقدم للمعني (المستفيد)، ويقوم بتحرير محضر معاينة الأشغال، في حين تراقب مديرية السكن أن المستفيد قد أكمل الأشغال لمنع التلاعب.

**2-ترميم السكنات الجماعية:** استفادت ولاية تبسة من 1000 إعانة خلال برنامج 2014 إلى يومنا هذا، حيث يضم الترميم الغلاف الخارجي للبنية بأجزائه، الواجهة والسقوف وسلام البنية.

إذ تسيير العملية من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI الذي بدوره يقوم باختيار مكتب الدراسات التي هي الأخرى تنتقي المقاولين عن طريق مناقصة في حين يقوم السيد الوالي باختيار البنايات القابلة للترميم عن طريق لجنة من مديرية السكن للمراقبة، وتوجه بذلك إلى الصندوق الوطني للسكن وتكون الإتفاقية إذن بين ديوان الترقية والتسيير العقاري والصندوق الوطني للسكن -وكالة تبسة-.

#### رابعاً: السكن الموجه للبيع بالإيجار

يحتاج السكن الموجه للبيع بالإيجار لكل طلب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق 240000 دج ويساوي ست مرات الحد الأدنى للأجل القاعدي، ولا يملك أو لم يسبق أن تملك هو أو زوجه ملكية كاملة لقطعة أرض صالحة للبناء أو عقار ذا استعمال سكني، ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن.

بحيث لا تتاح الإستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه في الإجراءات القانونية الخاصة بذلك إلا مرة واحدة لنفس الشخص، وبالتالي يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن.

إذ يتعين عليه إثبات مستوى المداخيل التي تسمح له بتسديد الأقساط الشهرية الثابتة في آجالها محسوبة على أساس المبلغ المتبقي من ثمن المسكن مضاف إليها مصاريف التسيير والتعيين 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 25 سنة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>WWW.MHUV.GOV.DZ.Accessed At: 16/03/2018

في حين يترتب على المستفيد تسديد الدفعة الأولى والتزامه بشروط تسديد المسكن كما هو محدد في رزنامة استحقاق الأقساط المنصوص عليها في إعداد عقد البيع بالإيجار بين المؤسسة المتعهددة بالترقية العقارية، وبين المستفيد، كما يخضع المستفيدون من سكن البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة.

وتكون طريقة سير العملية كما يلي:<sup>1</sup>

-يقدم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المتعهد بالترقية العقارية (OPGI) المعني بعد تحريره على نسخة من نموذج طلب الاستفادة من السكن، حيث يرفع الطلب خلال آجال يحددها المتعهد بالترقية العقارية في إعلانات إشهارية؛

-بعد معالجة الشروط والكيفيات المحددة يحرر عقد البيع بالإيجار لدى مكتب الموثق، ومازالت هذه الصيغة شبه جامدة على مستوى الصندوق الوطني للسكن؛

#### خامسا: السكن الإجتماعي التساهمي

يستفيد من هذا البرنامج كل شخص تتوفر فيه الشروط اللازمة للحصول على المساعدة المالية والمتمثلة في:<sup>2</sup>

-إثبات دخل شهري عائلي (الطالب وزوجه) لا يفوق ست مرات الحد الأدنى للأجر القاعدي؛

-عدم الاستفادة من إعانة الدولة مخصصة للسكن؛

-عدم الاستفادة من مسكن من الحظيرة العمومية الإيجارية ماعدا في حالة التعهد المسبق بإرجاع المسكن.

إذ يجب على كل طالب للسكن التساهمي أن يحتوي ملفه على الوثائق التالية:<sup>3</sup>

-نسخة من طلب الإعانة محررة ومصادق عليها وفق نموذج الصندوق الوطني للسكن؛

-نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها؛

-شهادة ميلاد أصلية رقم 12 مستخرجة من مصالح البلدية التابعة لها؛

-شهادة عمل لا تفوق مدتها ست أشهر؛

-شهادة إقامة؛

-شهادة عائلية أو شخصية للحالة المدنية؛

-شهادة سلبية مسلمة من طرف المحافظة العقارية لمكان الإقامة؛

-ظرفين بطوابع بريدية مع عنوان المستفيد؛

<sup>1</sup>WWW.MHUV.GOV.DZ.Accessed At: 16/03/2018

<sup>2</sup>WWW.CNL.GOV.DZ.Accessed.At: 16/04/2018

<sup>3</sup>WWW.CNL.GOV.DZ.Accessed.At: 16/04/2018

- وثائق إثبات الدخل الشهري؛
- وفي حالة زواج طالب السكن يستكمل ملفه بالوثائق التالية:
- شهادة عمل لا تتجاوز مدتها ست أشهر؛
- شهادة ميلاد أصلية رقم 12 مستخرجة من مصالح البلدية؛
- وثائق إثبات الدخل؛
- شهادة سلبية مسلمة من طرف المحافظة العقارية لمكان الإقامة.
- وفي حالة عدم التصريح لعدم تقاضي دخل شهري سواء بالنسبة للمتزوج أو زوجته يرفق الملف بشهادة عدم الإنضمام إلى الصندوق الوطني للعمال غير أجراء (CASNOS).
- وبعد إختيار المرقى العقاري وتحويل القطعة الأرضية لصالحه من طرف اللجنة الولائية يتوجب على هذا الأخير إتباع إجراءات المذكورة:
- إيداع ملف على مستوى الوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن يحتوي على الوثائق التالية:
- نسخة من السجل التجاري؛
- نسخة من عقد الملكية؛
- نسخة من رخصة البناء؛
- البطاقة التقنية للمشروع (حسب النموذج المقدم من طرف الصندوق الوطني للسكن) مصادق عليه من طرف مديرية السكن (DL)؛
- كشف للحساب البنكي (RIB).
- بعد قبول الملف يتم إمضاء إتفاقية المشروع التي تحدد بموجبها حقوق وواجبات المرقين العقاريين إلى جانب المبلغ الإجمالي للإعانة، وكيفيات دفعها يودع ملف تسخير المساعدة من طرف المرقى أمام الصندوق الوطني للسكن، والذي يحتوي على الوثائق التالية:<sup>1</sup>
- قائمة بأسماء المستفيدين مؤشر عليها من طرف الوالي أو نائبه؛
- طلب تسخير المساعدة من أجل الحصول على مسكن؛
- الملفات الفردية للمتشحين؛

<sup>1</sup> معلومات مقدمة في مقابلة مع السيد حلايمية عبد اللطيف مكلف بالدراسات الخاصة بتمويل السكن الاجتماعي التساهمي والسكن الترقوي المدعم، الصندوق الوطني للسكن وكالة تبسة، بتاريخ 20/03/2018

وبالتالي عند انتقاء المترشحين أو طالبي السكن تدفع الإعانة المالية من طرف CNL كما يلي:

- في حالة البيع على التصاميم تقسم الإعانة إلى أقساط يتم دفعها حسب تقدم الأشغال ووفقا للكيفية التي يختارها المرقي العقاري؛

- وفي حالة بيع مسكن جاهز يتم تحرير مبلغ الإعانة في شكل دفعة واحدة 100% أمام الموثق عند القيام بنقل الملكية.

وكأهم نقطة في حالة تقديم تسبيقات مالية من طرف المستفيدين يقوم المرقي العقاري بإبرام عقود بيع على التصاميم مع المستفيدين، كما يلتزم باكتتاب ضمان إجباري لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ويشترط لتحرير الشطر الأول من الإعانة تقديم جميع الوثائق من طرف المرقي العقاري. (أنظر الملحق رقم 01). إذ تتولى مديرية السكن مهمة متابعة إنجاز الأشغال في حين يقوم المرقي العقاري بإرسال تقرير تفصيلي إلى الصندوق الوطني للسكن لإطلاعه على وضعية الأشغال وتقديمها.

#### سادسا: السكن الترقوي المدعم

أكد وزير السكن والعمران أن المرسوم التنفيذي الخاص بصيغة السكن الترقوي المدعم المؤرخ في 14 ماي 2011 يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، التي تضم أزيد من 70 ألف وحدة سكنية بلغ مرحلة التوقيع، وأفاد الوزير بأنه ينبغي التحضير الجيد للإطار النهائي لهذه الصيغة حيث أشار إلى أن هذا المرسوم التنفيذي المشترك عرف عدة تغييرات مما وجد المكتبيين في الصيغة القديمة لهذا النمط من السكن أنفسهم دون سكن بعد سنوات من الإنتظار لغياب الرقابة على المرقيين العقاريين، إذ أدرج مرسوم يخول للمكتب الحصول على عقد موقع من الصندوق الوطني للسكن الذي يتم عبره دفع المستحقات المالية للسكنات من طرف المكتبين، كما أوضح وزير السكن أن قيمة السكن الترقوي المدعم ستحدد وفقا لقيمة العقار في كل منطقة مؤكدا لدى إجتماعية لمدراء السكن 48 ولاية أن قيمة السكن ستحدد وفقا لطبيعة كل منطقة ومستوى دعم الدولة المقدم وللإستفادة من هذا النوع من السكن يجب:<sup>1</sup>

- أن لا يتعدى الدخل الشهري للأسر ست مرات الحد الأدنى للأجر القاعدي؛

- عدم الإستفادة من عقار موجه للسكن؛

- عدم الإستفادة من قطعة أرض قابلة للبناء؛

<sup>1</sup>WWW.CNL.GOV.DZ.Accessed.At: 20/04/2018

-عدم الإستفادة من السكن العمومي الإيجاري، السكن الإجتماعي التساهمي، السكن الريفي والسكن المقتنى في إطار البيع بالإيجار.

وكل هذه الشروط لا تنطبق أيضا على زوج طالب السكن، إذ أن مستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية السكن الترقوي المدعم تحدد كآآتي:

- **700,000** دج عندما يتجاوز الدخل مرة واحدة الحد الأدنى للأجر القاعدي حيث يكون أقل أو يساوي أربع مرات الحد الأدنى للأجر القاعدي (الوطني)؛

- **400,000** دج عندما يتجاوز الدخل أربع مرات الأجر الوطني الأدنى ويكون أقل أو يساوي ست مرات الأجر الوطني.

حين يتضمن الدخل راتب طالب السكن مضاف إليه راتب الزوج عند الإقتضاء.

وبالتالي يتم إختيار المرقى العقاري أرضية المشروع، وذلك بإعداد ملف تقني يقدمه إلى الصندوق الوطني للسكن لدراسة وتحرير اتفاقية المشروع هي كآآتي:

-بطاقة تعريفية للمشروع؛

-نسخة من شهادة الإعتماد؛

-شهادة منح المشروع وتكون ممضاة من طرف مدير السكن؛

-بطاقة تقنية للمشروع؛

-عقد الملكية لقطعة الأرض؛

-رخصة بناء؛

-رخصة التجزئة؛

-سجل تجاري (يحتوي على رمز **109218** المتعلق بالترقية العقارية بمزاولة النشاط)؛

-نسخة من التعهد بوجود موثق من طرفه؛

-كشف حساب بنكي؛

-الإشهار.

في حال قبول الملف ترسل **05** نسخ منه في جدول إرسال المرقى العقاري وتسترجع إلى إدارة الصندوق الوطني للسكن لإمضاءها من طرف المدير الجهوي باعتباره الطرف الثاني في الإتفاقية.

إذ تحتوي الإتفاقية المشروع على المواد المتفق عليها من الطرفين أي المرقي وإدارة CNL، وتحدد بها مبالغ الدعم المتعلق بالمشروع، وكيفيات تسديد أقساط الدعم بها يتمشى والوضعيات الفيزيائية للمشروع (وضعيات تقدم الأشغال) حيث تحول ملكية السكن من المرقي العقاري إلى المستفيدين إنطلاقاً من القائمة الممضاة من طرف الوالي وصولاً إلى حصول المعنيين على عقود البيع على التصاميم، وكذا العقود النهائية (عقود استلام السكن).<sup>1</sup>

بعد الإمضاء على الإتفاقية من الطرفين تشرع إدارة الصندوق الوطني للسكن في تحرير مقررات الإستفادة الفردية لكل مستفيد علماً أن ملفات المستفيدين المحولة (للصندوق الوطني للسكن من طرف مصالح الدائرة التي استلمتها مقابل تحرير وصل استلام لكل مرشح أو طالب للسكن).

كما أن الملفات تكون مرفوقة بقرص صلب حجزت فيه معلومات الطالبين للسكن وقائمة ممضاة من طرف السيد رئيس الدائرة للمستفيدين الذين تمت دراسة ملفاتهم على مستوى لجنة الدائرة.

- تدرس الملفات على مستوى إدارة CNL ويتم البث فيها بتحرير قرارات الدعم بعد الحصول على نتائج التحقيقات في كل من البطاقة الوطنية للسكن (على مستوى الوزارة) حيث تكون نتائج التحقيق على مستوى صندوق الضمان الإجتماعي للأجراء (CNAS) التحقيق على مستوى CASNOS (صندوق الضمان الإجتماعي لغير الأجراء) تكون كذلك نتائج التحقيق على مستوى الحفظ العقاري (Conservation)، بعدها ترسل قرارات الدعم إلى المرقي العقاري من نسختين واحدة يقدمها المرقي للمستفيد لاستعمالها في تحرير عقد البيع على التصاميم أو للعقد النهائي.<sup>2</sup>

#### خلاصة:

مما سبق يمكن القول أن الصندوق الوطني للسكن-وكالة تبسة-، ساهم في تقديم مختلف الصيغ السكنية الموجودة على مستواه للمستفيد الراغب في الحصول على سكن سواء كان ريفي عمومي إيجاري أو إجتماعي تساهمي...، حيث تكون هذه الصيغ مستوفية كامل الشروط والإجراءات القابلة للتمويل.

<sup>1</sup> معلومات مقدمة في مقابلة مع السيد حلايمية عبد اللطيف مكلف بالدراسات الخاصة بتمويل السكن الإجتماعي التساهمي والسكن الترقوي المدعم، الصندوق الوطني للسكن وكالة تبسة، بتاريخ 2018/03/22 الساعة 10:00

<sup>2</sup> المرجع نفسه، بتاريخ 2018/03/22.

المطلب الثاني: تطور نسبة المدفوعات لبرنامج السكن الريفي للوكالة خلال الفترة (2010-2017)

الجدول رقم (01): تطور المدفوعات لبرنامج السكن الريفي للوكالة خلال الفترة (2010-2017)

يندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية ويهدف لتنمية المناطق الريفية وتثبيت السكان المحليين ويتمثل في تشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي وعليه يبين الجدول (01) نسبة المدفوعات لبرنامج السكن الريفي مايلي:

الوحدة: 1000 دج

السنة	الإستهلاك المالي (الوحدة 1000 دج)
2002	-
2003	67 750,00
2004	358 950,00
2005	518 000,00
2006	1 938 100,00
2007	2 041 300,00
2008	1 490 760,00
2009	934 200,00
2010	1 096 420,00
2011	810 840,00
2012	734 080,00
2013	1 545 320,00
2014	1 637 200,00
2015	1 716 700,00
2016	879 460,00
2017	637 060,00
المجموع	16 406 140,00

المصدر: معلومات مقدمة في مقابلة مع السيد جفالي محمد فوزي مكلف بالسكن الريفي، التاريخ

10:00 الساعة 2018/03/20

يلاحظ من خلال الجدول أعلاه، أن الإستهلاك المالي للبناء الريفي عرف مرحلة الإنطلاق قبل سنة 2010 أي خلال بداية تنفيذ البرنامج الخماسي الأول (2005-2009)، والذي كان في تزايد مستمر وصولا للذروة سنة 2007 إذ تم استهلاك حوالي 2041300,00 دج وهو ما يظهر الإهتمام الكبير الذي أولته الدولة الجزائرية في هذه الفترة للسكن الريفي، وذلك بتشجيع سكان الأرياف على الإستقرار وتحسين الوضع الأمني والاجتماعي لها خاصة أن

الدولة إستفادت من إرتفاع أسعار البترول وتبنيها لمخططات تنموية، خلال البرنامج الخماسي الثاني (2010-2014) باستهلاك مالي قدره 1096420,00 دج سنة 2010 إلى مبلغ تمويل قدره 1637200,000 دج سنة 2014. إلا أن بعد سنة 2014 تميز الإقتصاد الجزائري بانخفاض في الإيرادات نتيجة تدهور أسعار البترول مما إنعكس سلبا على تطور تمويل البناء الريفي خلال الخماسي الثالث (2015-2017) بقيمة إستهلاك مالي يقدر 1716700,00 دج سنة 2015 إلى إستهلاك بقيمة 637060,00 دج سنة 2017، وبالتالي إنتهاج الدولة لسياسة التقشف.

الجدول رقم(02): حالة تلخيصية لتطور نسبة مدفوعات برنامج السكن العمومي الإيجاري وفق الإتفاقية العامة بتاريخ 20/03/2018.

السكن العمومي الإيجاري هو صيغة ممول كلي من طرف الدولة يوجه لشريحة المواطنين، والذي يتم إنجازه على أساس ميزانية خاصة من قبل مقاولين يتم تكليفهم من طرف OPGI إذ يبين الجدول (02) نسبة مدفوعات برنامج السكن العمومي الإيجاري.

الوحدة: 1000 دينار جزائري

نوع البرنامج	NUM_TR	السنة	عدد السكنات	الغلاف الملى للإتفاقية العامة	مبالغ الدعم المسددة في كل إتفاقية	رصيد الحساب	نن نسبة الاستهلاك	السنة	مبالغ الدعم المسددة	الدفعات المنفذة
80	01	1998	600	441 600 000,00	432 950 838,69	8 649 161,31	98,04	1999	409 695 808,17	994 607 613,16
80	02	1998	500	368 000 000,00	354 144 326,19	13 855 673,81	96,23	2000	562 763 160,62	
80	01	1999	1 000	690 000 000,00	676 372 738,63	13 627 261,37	98,03	2001	22 148 644,37	
80	02	1999	100	69 000 000,00	67 461 904,24	1 538 095,76	97,77	2001	538 519 180,20	37619028056.92
80	01	2000	800	630 000 000,00	621 519 295,12	8 480 704,88	98,65	2002	677 447 994,44	
80	02	2000	400	315 000 000,00	311 795 629,64	3 204 370,36	98,98	2003	535 551 855,75	
80	01	2001	400	321 544 514,09	318 946 334,34	2 598 179,75	99,19	2004	396 802 726,41	
80	02	2001	400	323 450 000,00	320 137 574,73	3 312 425,27	98,98	2005	335 578 356,19	
80	01	2002	100	89 876 079,56	87 487 666,06	2 388 413,50	97,34	2006	828 820 820,45	
81	01	2003	200	225 815 270,15	217 973 476,62	7 841 793,53	96,53	2007	1 029 394 266,70	
84	01	2003	535	68 785 467,42	63 952 367,77	4 833 099,65	92,97	2008	865 181 812,65	
84	02	2003	6 980	223 081 577,32	222 514 241,49	567 335,83	99,75	2009	1 100 651 794,79	
84	03	2003	365	43 240 565,05	40 466 176,21	2 774 388,84	93,58	2010	2 326 528 120,59	
81	01	2005	2 500	4 481 424 181,60	4 347 061 126,89	134 363 054,71	97,00	2011	3 151 284 637,03	
84	01	2005	2 048	72 965 445,21	64 287 094,07	8 678 351,14	88,11	2012	3 091 864 898,26	
81	03	2006	500	1 194 370 782,86	1 083 014 674,00	111 356 108,86	90,68	2013	4 907 651 927,56	
81	01	2007	1 000	2608772707,58	1972940507,84	635832199,74	75,63	2014	6 761 336 752,79	
81	01	2008	1 000	2 565 198 003,05	2 477 612 396,81	87 585 606,24	96,59	2015	4 221 828 835,95	
81	02	2008	500	1 267 113 664,03	1170430457,16	96683206,87	92,37	2016	3 295 662 624,85	
81	01	2009	1 000	2 600 607 252,90	2 444 603 398,88	156 003 854,02	94,00	2017	3 031 864 885,42	
81	02	2009	420	1 085 715 402,44	800 168 906,30	285 546 496,14	73,70	2018	523056566,89	
81	01	2010	2 080	5 362 280 325,97	4169769740,52	1192510585,45	77,76	2019	0,00	
81	02	2010	3 000	7632639111,61	3996744531,47	3635894580,14	52,36	2020	0,00	
81	01	2011	1 000	2 514 174 723,48	308152614,26	2206022109,22	12,26	2021	0,00	
81	03	2011	5 000	12663155518,39	8044332082,16	4618823436,23	63,53	2022	0,00	
81	05	2011	2 000	5 545 539 446,08	3998795569,99	1546743876,09	72,11	2023	0,00	
TOTAL			24500	53403350038,79	38613635670,08	14789714368,71	72,31	TOTAL	38613635670,08	38613635670,08

المصدر: من إعداد الطلبة بناء على المعلومات المقدمة من طرف السيد منصور جمال مكلف بالسكن العمومي الإيجاري.

من خلال الجدول نلاحظ، أن مختلف البرامج السكنية المتعلقة بالسكن العمومي الإيجاري وفق الإتفاقية العامة إذ تتم العملية على مستوى الوزارة بإعلام أو بإخطار بعدد السكنات الموجودة والمقسمة في كل ولاية مع بيان الأسطر المسطرة في كل إتفاقية، لولاية تبسة حوالي 24500 سكن من سنة 2000 إلى يومنا هذا بغلاف مالي تقديري 5340335038,79 دج سدد منها حوالي: 38613635670,08 دج، وبموجب الإتفاقية الممضية من طرف الصندوق الوطني للسكن -وكالة تبسة- والمرقيين العقاريين الموكل إليهما إنجاز المشاريع قدر عدد السكنات سنة 2010 حوالي 2080 سكن ممنوحة خلال الشطر الأول و 3000 سكن الشطر الثاني.

ومن خلال وضعية السكنات العمومية الإيجارية المشار إليها في كل سنة، والتي في تزايد مستمر من حيث منع الدعم المالي إذ نجد سنة (2010-2014) إرتفاع في تقديم التمويل من طرف CNL بمبلغ قدره 2326528120,59 دج سنة 2010 بنسبة إستهلاك 58,93% في حين يبلغ سنة 2014 مبلغ دعم قدره 6761336752,79 دج باستهلاك مالي 75.63% ويرجع السبب إلى كون الدولة إستفادت من إرتفاع أسعار البترول، وبالتالي تحسن مدفوعاتها.

إلا أن بعد سنة 2014 أخذت في الإنخفاض نتيجة تدهور أسعار البترول مما إنعكس سلبا على تطور تمويل السكنات العمومية الإيجارية خلال سنة 2015 إلى 2017 كما هو مبين.

تجدر الإشارة إلى أن كل السكنات الممنوحة لتمويل برنامج السكن العمومي الإيجاري لم يتم إكمالها بعد بل البعض منها ما زال قيد الإنجاز.

الجدول رقم(03): الوضعية المالية الشهرية لبرنامج ترميم السكنات الفردية الموقوف بتاريخ 2018/02/26

يمثل الجدول رقم (03) الوضعية المالية الشهرية لبرنامج ترميم السكنات الفردية الموزعة على بلديات ولاية تبسة والموجهة لمساعدة المستفيد في ترميم مسكنه، وذلك بمراقبة مكتب الدراسات عن طريق البطاقة التقنية والجدول 03 يبين ذلك:

الوحدة: 1000 ألف دينار

موقع الانجاز	عدد الاعانات الممنوحة	استفادة الممضين في دفتر الشروط	دفعات											
			شطر الاول				شطر الثاني				شطر الثالث			
			الاشغال		مكاتب الدراسات		اشغال		مكتب الدراسات		اشغال		ETUDE SUIVI	
			الاعانة	قيمة الدعم الممنوح	NBRE	MONTANT	NBRE	MONTANT	NBRE	مبلغ الدعم الممنوح	NBRE	MONTANT	NBRE	MONTANT
تبسة	465	381	375	76 721 797,81	4	310 697,33	340	91 910 651,87	1	54 961,25	243	48 764 652,06	0	0,00
تقرين	100	98	98	24 259 620,00	1	588 000,00	89	24 396 680,00	1	446 880,00	74	11 375 980,00	0	0,00
ونزة	135	0	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
بئر العاتر	150	150	148	31 055 850,00	1	980 000,00	129	34 914 600,00	1	666 400,00	94	18 127 550,00	0	0,00
الشريعة	150	146	140	28 518 000,00	1	420 000,00	117	31 777 200,00	0	0,00	102	20 777 400,00	0	0,00
الإجمالي	865	775	761	160 555 267,81	7	2 298 697,33	675	182 999 131,87	3	1 168 241,25	513	99 045 582,06	0	0,00

المصدر: من إعداد الطلبة بناء على المعلومات المقدمة من طرف السيد بن ذيب عاطف مكلف بترميم السكنات المبنية.

يتبين من خلال الجدول أعلاه الوضعية المالية الشهرية لبرنامج ترميم السكنات الفردية، وتجدر الإشارة أن الصندوق الوطني للسكن -وكالة تبسة- بدأ بالتلخيص أي بتقديم الدعم المالي من سنة 2015 إلى غاية يومنا هذا حيث استفادت ولاية تبسة من 865 إعانة موزعة على خمس بلديات وكل بلدية والإعانات الممنوحة لكل مستفيد فيها الممضي في دفتر الشروط، وذلك حسب الإتفاقية يقابله عدد الإعانات الممنوحة فعلا والمدفوعة خلال الأشطر الثلاث المسطرة مع قيمة المبالغ المدفوعة إلى مكاتب الدراسات الموكل إليها مراقبة تقادم الأشغال المنجزة.

إذ نجد في مدينة تبسة 465 إعانة من بينهم 381 مستفيد ممضي في دفتر الشروط أي وصل إلى 375 مستفيد من الشطر الأول، في حين نجد 340 مستفيد من الشطر الثاني يفسر أن 35 مستفيد تمت مخالصتهم أو تقلص الدعم المالي خلال الشطر الأول وذلك بسبب عدم اكتمال الأشغال (طور الإنجاز) أما 243 المتبقية فقد تم إنجازها ودفعها بقيمة 48764652,06 دج لتقادم الأشغال المنجزة.

و بموجب الإتفاقيات في ظل العقود تمت مخالصة أربع مكاتب دراسات من بين 11 مكتب دراسة بولاية تبسة و بقيمة قدرها 310697,33 دج خلال الشطر الأول، و 54961,25 دج كمبلغ مدفوع في الشطر الثاني لمكتب دراسة.

أما بالنسبة للبلديات الأخرى تم ملاحظة أن البرنامج المسطر في بلدية ونزة ملغى نظرا لعدم وجود تقديم طلبات الدعم من أجل الترميم في حين نجد 1000 إعانة ممنوحة لبلدية نقرين فيها 98 مستفيد من مبلغ الدعم من الشطر الأول و 89 في الشطر الثاني أي من بين 9 مستفيدين تم مخالصتهم للشطر الأول، و 74 المتبقية خلال الشطر الثالث بمبلغ دعم 446880,00 دج.

ويمكن القول أن هذا البرنامج مازال قيد الإنجاز إذ أنه مراقب من قبل لجان تقنية لمكاتب الدراسات التي لم تستفد بعد من مبلغ الدعم الشطر الثالث بالنسبة لكل البلديات.

الجدول رقم(04):الحالة الشهرية للدفعات المالية وفق وضعيات ترميم السكنات الإجتماعية الموقوف بتاريخ  
2018/02/26

يعطي الجدول رقم (04) الحالة الشهرية لدفعات برنامج ترميم السكنات الجماعية من خلال الوضعيات التي على أساسها تمنح الإعانة المالية للدولة.

		وضيعات	تعداد الوضعيات	المبالغ المدفوعة لكل وضعية
المدفوعات السابقة	الإجتماعية	Divers	9	2 326 548,77
		Etudes	13	4 333 244,17
		Travaux	1	9 169 167,64
	الفردية	Etudes	9	3 046 938,58
		Travaux	1 937	439 811 776,74
	المدفوعات الشهرية	الإجتماعية	Divers	0
Etudes			0	0,00
Travaux			1	5 315 802,59
الفردية		Etudes	1	420 000,00
		Travaux	12	2 788 205,00
المدفوعات التراكمية		الإجتماعية	Divers	9
	Etudes		13	4 333 244,17
	Travaux		2	14 484 970,23
	الفردية	Etudes	10	3 466 938,58
		Travaux	1 949	442 599 981,74

المصدر: الصندوق الوطني للسكن وكالة تبسة

يبين الجدول(04)، وضعية الدفعات المالية لترميم السكنات الجماعية، حيث تجدر الإشارة إلى أن الصندوق الوطني للسكن -وكالة تبسة- بدأ في الدفع المالي إبتداء سنة 2017 والمقسومة على ثلاث وضعيات متطورة إجمالية وفردية تسدد وفق دفعات شهرية تراكمية.

إذ نجد أن المصاريف المتفرقة (Divers) المتعلقة بالإشهار بمستحقات OPGI... الخ خلصت بدعم مالي إجمالي قدره 2326548,77 دج بالنسبة إلى تسع وضعيات، في حين منح مكتب الدراسات المكلف بالرقابة على البناء المرمة مبلغ 4333244,17 دج ل: 33 مكتب دراسة وفق مناقصة يقوم بها ديوان الترقية والتسيير العقاري لإنتقاء المقاولين في حين منح لهم من طرف الصندوق الوطني للسكن-وكالة تبسة- مبلغ إجمالي قدره 43343244,17 دج لإنتهاء الأشغال هذا بالنسبة للدفعات التراكمية الإجمالية.

أما فيما يخص بالدفعات الفردية التراكمية نجد أن الصندوق الوطني للسكن-وكالة تبسة- منح مبلغ دعم بقيمة 3466938,58 دج لعشر وضعيات (مصاريف متفرقة)، وبمقارنة مع وضعيات الدفعات نجد أن المبالغ الممنوحة المدفوعات السابقة الإجمالية والفردية في تزايد مستمر ويرجع هذا الإرتفاع إلى تحسن الوضعية المالية للإقتصاد الوطني آنذاك، في حين تبعه تناقص في الدفع الشهري للوضعيات بسبب قيد إنجاز الأشغال.

الجدول(05): ملخص للوضع المالي لبرنامج السكن الإجتماعي التساهمي والسكن الترقوي المدعم خلال الفترة(2010-2017)

تسعى الدولة جاهدة لتقديم الإعانة المالية لكون السكن الإجتماعي لم يلي متطلبات الأشخاص، حيث تحدد الإعانة حسب دخل المستفيد وعليه تم إعداد جدول يلخص الوضعية المالية للسكن التساهمي والسكن الترقوي المدعم خلال الفترة (2010-2017)

النسب		مبالغ الدعم المسددة	مبالغ الاعتماد المالي وفق الاتفاقيات	مبالغ الدعم الممنوحة	قرارات الدعم الممنوحة	الغلاف المالي التقديري للدعم	عدد السكنات	البرنامج السكني
استهلاك الدعم الممنوح	الالتزام بالاعتماد المالي							
87%	100%	416 117,50	476 130,00	468 500,00	958	476130,00	976	1 برنامج السكن ( Programmes en cours PEC ) 2004 الجاري
82%	97%	714 740,00	871 340,00	844 300,00	1611	899700,00	1746	2 برنامج السكن ( Programmes Q1)2009/2005 للخماسي الأول
13%	30%	50 870,00	399 000,00	349 800,00	522	1295000,00	1850	3 حصة ( Programmes Q2 :LPA (2014-2010) برنامج السكن للخماسي الثاني السكن الترقوي المدعم
0%	55%	0,00	53 350,00	0,00	0	97000,00	200	4 برنامج السكن ( Programmes : FNPOS ) لصندوق معادلة الخدمة الاجتماعية
76%	80%	585 667,50	769 245,00	682 450,00	1081	970000,00	2000	5 برنامج الهضاب العليا ( Programmes HP : Hauts plateaux )
0%	100%	0,00	207 200,00	175 000,00	250	207200,00	296	6 ( Programmes : complémentaire ) البرنامج التكميلي
64%	70%	1 767 395,00	2 776 265,00	2 520 050,00	4422	3945030,00	7068	المجموع

المصدر: من إعداد الطلبة بناء على المعلومات المقدمة من طرف السيد عبد اللطيف حلايمية المكلف بالسكن الترقوي المدعم والسكن التساهمي

نلاحظ من خلال الجدول أعلاه، أن مختلف البرامج المتعلقة بالسكن التساهمي بدءا من برنامج السكن الجاري (Programme en Cour)، والذي عرف الإنطلاق قبل سنة 2004، حيث بلغ عدد السكنات الممنوحة فيه حوالي 976 سكن بغلاف مالي تقديري يتم حصره بموجب الإتفاقيات المضوية من طرف الصندوق الوطني للسكن -وكالة تبسة- والمرقيين العقاريين الموكل إليهم إنجاز المشاريع بقيمة قدرها 476130,00 دج إذ تم على ضوءها إعداد وتسليم قرارات الدعم التي وصل عددها إلى 958 قرار دعم بمبلغ إجمالي قدره 468500,00 دج.

وبناء على وضعيات تقادم الأشغال التي نستلمها عند المخالصة لكل شطر من الدعم تم تسديد المبلغ قدره 416117,50 دج أي 87% في حين حصل برنامج السكن الخماسي الأول (2005-2009) على 1746 سكن

بغلاف مالي تقديري قدره **899700,00** دج، ومن خلال قرارات الدعم المالي التي وصل عددها إلى **1611** دعم مالي بمبلغ إجمالي قدره **84430,00** دج، سدد منه (مبلغ الدعم الممنوح) مبلغ يقدر بـ: **714740,00** دج أما فيما يخص بالإستهلاكات الدعم الممنوح فقد بلغت نسبة **82%** بمبلغ إعتماذ مالي قدر بـ: **871340,00** دج.

ومن خلال البرامج السكنية نجد حصة السكن الترقوي المدعم، والذي يعبر عن برنامج الخماسي الثاني (2010-2014) الذي بلغ تعداد السكنات الممنوحة لهذا البرنامج **1850** سكن بغلاف مالي تقديري **1295000,00** دج وبعد تسليم قرارات الدعم الممنوحة التي وصلت إلى **522** قرار دعم أي باعتماد مالي قدره **399000,00** دج ونجد من خلال الإعتمادات المالية المقررة والمسجلة ضمن الإتفاقية التي تم إمضاءها وتأكيدا بغلاف مالي مسطر بعض نسبة الإستهلاك المالي لمبالغ الدعم الحقيقية فيها إلى **13%** أي سددت كمبلغ دعم قدره **50870,00** دج.

أما بالنسبة لبرنامج السكن لصندوق معادلة الخدمة الإجتماعية (Programme :FNPOS) تم إمضاء إتفاقيتين فقط إلى يومنا هذا أي بنسبة **55%** من الإلتزام بالإعتماد المالي يقابله الإلتزام الدعم الممنوح بـ **0%** كون قرارات الدعم لم تحرر بعد في حين بلغ عدد السكنات **2000** سكن لبرنامج الهضاب العليا بغلاف مالي تقديري للدعم قدره **97000,00** دج وبموجب الإتفاقيات المنجزة بمبلغ مالي **76924500** دج، والتي على ضوءها تم إعداد قرارات دعم بمبلغ **682450,00** دج أي **1081** قرار دعم، والذي حقق **76%** الإلتزام بالدعم الممنوح يعني ذلك تم تسديده بقيمة قدرها **585667,50** دج.

وصولاً إلى البرنامج التكميلي، والذي ما زال في طور إنجاز العقود إذ بلغ عدد السكنات فيه إلى **296** سكن بغلاف مالي قدره **207200,00** دج وبالإعتماد على الإتفاقيات المالية المقدرة بـ: **207200,00** دج، والذي تم من خلالها تسليم **250** قرار دعم بمبلغ **175000,00** دج، كما تجدر الإشارة سابقاً إلى أن هذا البرنامج لم يتم فيه تسديد مبالغ الدعم الممنوحة كونه ما زال قيد الإنجاز نظراً لمعالجة البنائيات المنتهية، والتي لم يتم تسليمها بعد.

ومما سبق يمكن القول أن تمويل السكن تطور عبر البرامج السكنية، إذ تبين أن الصندوق الوطني للسكن-وكالة تبسة- له القدرة على خوض المشاريع المتعلقة بالسكن.

وعليه يمكن تقديم مثال لنشاط مرقي عقاري لولاية تبسة عرض شامل لنشاط مرقي عقاري متمثل في ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية تبسة (OPGI)، والذي غالباً له حصة الأسد في إنجاز مختلف الأنسجة العمرانية بدءاً بالسكنات الإجتماعية الموجهة أساساً للطبقات المعوزة والسكنات التساهمية، وكذا الترقية المدعمة الموجهة للفئات ذات الدخل الذي لا يتعدى **10800,00** دج (ست مرات الحد الأدنى للأجر القاعدي)، وكون هذا المرقي يعتبر مرقي وطني فمسؤوليته تكون على أكبر قدر من مدرائه من المرقيين العقاريين، لذلك تم إختيار حويصلة إنتاجاته

(ملحق رقم 02)، وذلك لتبيان مختلف الحصص السكنية وفق البرامج المسطرة من طرف الدولة إنطلاقاً من البرامج المنطلقة سنة 1999 إلى غاية برنامج المضاب العليا التكميلي لسنة 2010، إضافة إلى حصص السكنات الترقية المدعمة بصيغتها القديمة، وكذا المستحدثة بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2018 الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية، وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم مع تبيان الوضعيات الفيزيائية للمشاريع (تقادم الأشغال)، وكذا الوضعيات المالية كمتابعة للإنجاز (مختلف الأغلفة المالية) بصفات تقديرية ونهائية لإتمام إنجاز الحصص الممنوحة من طرف الدولة.

### المطلب الثالث: دراسة حالة على مستوى الوكالة

تمنح وكالة تبسة دعم مالي لمختلف الصيغ السكنية الموجودة على مستواها بصفتها محاسب مكلف بالدفع وبالتالي سيتم التركيز في هذا المطلب على دراسة حالة لوجهين من الدعم المالي الذي يمنحها الصندوق الوطني للسكن -وكالة تبسة-.

#### الفرع الأول: دعم متعلق بالبناء الريفي

البناء الريفي في جوهرة كمشروع لإعمار الريف كوسيلة تستعملها الدولة في سياستها للحد من النزوح تجاه المدينة نجد أنها سنت هذا البرنامج وفق ضوابط تحكمه وتسيره تلخص كالآتي:

- يتقدم كل الأشخاص الراغبين في الحصول على دعم الدولة لإنجاز سكن بالوسط الريفي وفق معايير ومخططات تحددها مديرية السكن لتجسيد عمراي موحد وفق خصوصية كل منطقة ريفية، وعليه فالمستفيد يتقدم من مصالح البلدية مزود بملف إداري يكون أساسا من الوثائق التالية:

- نسخة من إستمارة طلب مساعدة مالية من أجل بناء سكن ريفي (انظر الملحق رقم 03)؛

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية؛

- نسخة من شهادة ميلاد المعني وزوجه؛

- إثبات الإقامة بالوسط الريفي وذلك لمدة لا تتعدى السنة مع الإلتزام بمأ الإستمارة تشكل في مجملها إثبات بعدم الاستفادة من أي دعم؛

- إثباتات الدخل أو شهادة بطالة المعني وزوجه؛

- توضع الطلبات على مستوى البلدية للدراسة والإثراء من خلال مداوات المجلس الشعبي البلدي الذي يحدد قائمة إسمية للمرشحين للإستفادة وفق الحصص الممنوحة لكل بلدية؛

- البلدية بدورها كوسيط بين المواطن والإدارة وكأداة للرقابة ترسل الملفات المعنية إلى مديرية السكن مرفقة بقائمة إسمية ممضاة وكذا نسخة من مداولة التوزيع؛

- على مستوى مديرية السكن وبعد إعداد التحقيق على البطاقة الوطنية لدعم الدولة FNAC، وفور الحصول على النتائج من البطاقة التقنية تتم دراسة الملفات بالتنسيق مع ممثل من إدارة CNL -وكالة تبسة- الموكل له متابعة ملفات بناء الريفي، وعند المعالجة يتم تحويل الملفات إلى إدارة الصندوق الوطني للسكن -وكالة تبسة- لتحرير قرار الدعم للمستفيد مستوفية كامل الشروط (انظر الملحق رقم 04)؛

وقبل أن يشرع المستفيد في الإنجاز يجب الإمضاء في دفتر الشروط (انظر الملحق رقم 05) مع تقديم رخصة البناء محددة المدة (03 سنوات) (انظر الملحق رقم 06)؛

كذا يقدم المعني رقم الحساب البنكي RIB المفتوح باسمه لدى بنك الفلاحة والتنمية الريفية وكالة تبسة لاستلام مبلغ الدعم الذي يحول إلى حسابه من حساب البنك الريفي المفتوح باسم الصندوق الوطني للسكن لدى نفس الوكالة البنكية.

- المستفيد من البناء الريفي وكتشجيع له من طرف الدولة ودفعه إلى إنجاز مسكنه يقدم له الصندوق الوطني للسكن وكالة تبسة الشطر الأول من الدعم والمقدر ب: 420000 دج أي 60% فور افتتاحه لورشة إنجاز سكنه (انظر الملحق رقم 07)، والذي يتم تأكيده بناء على محضر معاينة تقدم الأشغال ميداني بعده الفرع التقني للسكن والذي على ضوءه يتم منح مبلغ الدعم (الشطر الأول) المصادق عليه من طرف مديرية السكن (انظر الملحق رقم 08)؛

- ليحصل بعدها المستفيد على باقي مبلغ الدعم المقدر بنسبة 40% أي 280000 دج، وذلك بعد الإنتهاء من إنجاز مسكنه (انظر الملحق رقم 09)؛

- وفور تقديم مبلغ الدعم للشطر الثاني يجر محضر معاينة بنسبة 60% و 40% للشطر الأول والثاني (انظر الملحق رقم 10) وللتأكد من أن السكن أنجز بنسبة 100% يجر محضر معاينة إتمام بناء السكن الريفي الموقعة والمختومة من طرف مدير السكن (انظر الملحق رقم 11) وهذا يعد آخر إجراء لغلق العملية؛

تجدر الإشارة أنه بإمكان المستفيد بعد حصوله على مبلغ الدعم كليا أن يتقدم بملف إداري لدى بنك BADR وكالة تبسة للحصول على قرض لتوسعه وتهيئة السكن طالما تتوفر فيه الشروط المتعلقة بسن المعني، وكذا الضمان المالي (كشوف الأجر أو عوائد الدخل الأخرى)، وذلك برم إتفاقية مع البنك بنسبة فائدة متفق عليها تمكنه من الحصول على مبلغ قرض يسدد إلى البنك على أقساط شهرية (هذا الأجر يكاد ينعدم بسبب إبتعاد المستفيدين على الفوائد الربوية بصفتها تخالف الشريعة الإسلامية).

## الفرع الثاني: دعم متعلق بالسكن الترقوي المدعم

السكن الترقوي المدعم هو صيغة جديدة استحدثت منذ سنة 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الإجتماعي التساهمي، وقد عرف طلبا هاما من قبل المجتمع لهذا سوف يتم الأخذ على سبيل المثال ملف مستفيد ضمن مشروع 43 سكن ترقوي مدعم (المشروع الموكل بإنجازه إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI) ضمن حصة السكنات الممنوحة للإنجاز لولاية لسنة 2010 والمقدرة بحصة كلية تعادل 900 وحدة سكنية حيث تم إختيار أرضية المشروع بالمنطقة الحضرية رقم أربعة بمحاذاة ملعب أربعة مارس قرب النسيج العمراني المنجز من طرف نفس المرقبي العقاري هذا عن الموقع.

أما عن المساحة التي تم تحديدها لإستيعاب هذا المشروع فقدرت ب: 278020 م<sup>2</sup> إقتناها المرقبي العقاري بسعر تفاضلي يقدر ب: 10116090 دج بعد تخفيض من ثمن البيع تجاوز 85% من سعره الحقيقي، وذلك بموجب عقد البيع الذي تم فيه التنازل عن هذه الأرضية من مصالح أملاك الدولة لصالح المرقبي العقاري وفق اللوائح والنصوص التنظيمية المذكورة في العقد المدون تحت رقم 2006/06 بتاريخ 2006/12/20، وبعد اختيار أرضية المشروع يقوم المرقبي العقاري بإعداد ملف تقني للمشروع إلى الصندوق الوطني للسكن وكالة تبسة لمراقبة وقبول المشروع.

- بحصول الوكالة على القائمة الاسمية للمستفيدين من برنامج السكن الترقوي المدعم ممضاة من طرف السيد الوالي أو من ينوبه وإستلامهم لملفات المستفيدين يقوم الإطار المكلف بالسكن الترقوي المدعم على مستوى الصندوق بدراسة الملف الذي يتكون من:

- طلب المساعدة من أجل الحصول على سكن ترقوي مدعم (انظر الملحق رقم 12)؛

- نسخة من بطاقة التعريف للمعني وزوجته؛

- بطاقة عائلية للحالة المدنية؛

- شهادة ميلاد المعني وزوجه؛

- شهادة عمل أصلية؛

- بطاقة إقامة المعني؛

- كشوفات الراتب الثلاث الأخيرة للزوجين؛

وفي حالة الزوجة التي لا تعمل (بطالة) تقدم شهادة البطالة مرفقة بمستخرج من إدارة الضرائب لوثيقة C19 أو

R17 للزوجة وبالنظر لنتائج التحقيقات المتعلقة بالبطاقة FNAC، CNAS، CASNOS، وكذا مراجعة الدخل

للزوجين (كشوف الراتب) في حال إيجابية التحقيقات من قبل الصندوق الوطني للسكن -وكالة تبسة- ينجز قرار الدعم للمستفيد الذي يحدد مبلغ الدعم الممنوح ضمن المشروع المنجز (انظر الملحق رقم 13)؛

بموجب تحصل المعني على قرار الدعم يتم توجيهه من طرف المرقي العقاري (OPGI) إلى الموثق لتحرير عقد البيع على التصاميم ويكون مرفق بملف إداري يحتوي على التالي :

-نسخة شهادة ميلاد؛

-نسخة من بطاقة التعريف؛

-بيان تسديد قسط المساهمة الشخصية؛

-نسخة من قرار الدعم؛

-نسخة من قرار تخصيص دعم FNPOS إن وجد؛

-الموافقة المبدئية بالقرض للأقساط المتبعة من التركيبة المالية للسكن في حين يقوم الموثق بتحرير عقد بيع على التصاميم وفق اللوائح والنصوص التنظيمية بعد إشهار العقد يرسل الموثق نسختين من العقد إلى المرقي العقاري واحد منها تحول إلى وكالة الصندوق الوطني للسكن تبسة، كما يستلم المستفيد نسخة أصلية من عقده (انظر الملحق رقم 14)؛

وبموجب هذا العقد، وتماشيا مع وضعيات تقادم الأشغال في المشروع يتم تسديد أخطر الدعم إلى المرقي العقاري وفق طلبات المخالصة التي يتقدم بها إلى الصندوق الوطني للسكن تبسة والمزودة بشهادات تقادم الأشغال موثقة من طرف مديرية السكن.

بانتهاء الأشغال وحصول المرقي على شهادة المطابقة يجرى الموثق عقد نهائي هو عقد استلام المفاتيح لكل مستفيد (انظر الملحق رقم 15)، وعلى ضوءه يقدم الصندوق الوطني للسكن وكالة تبسة الشطر المقدم 5% من مبلغ الدعم إلى المرقي العقاري، هذا يعد آخر إجراء لغلق العملية.

## خلاصة الفصل

لقد عرفت عملية تقديم الدعم المالي لبناء سكن في الجزائر تطورا كبيرا في السنوات الأخيرة، وذلك نتيجة للإصلاحات التي قامت بها الدولة عن طريق إنشاء مؤسسات مالية وإدارية مهمتها مساعدة البنوك المانحة للقروض السكنية، وذلك بتقديم مساعدات لذوي الدخل المتوسط والضعيف. ومن خلال الدراسة لحالة الصندوق الوطني للسكن إلتمس أهمية كبيرة لعملية منح الدعم المالي للمستفيدين من الحصول على سكن بهدف تنمية نشاطه الأساسي والمتمثل في تسيير المساهمات والإعانات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، كما تم التوصل إلى أن الصندوق الوطني للسكن يسير في تطور متزايد فهو يسعى دائما لتطوير شبكته الخاصة بصفته محاسب مكلف بالدفن، وبالتالي المساهمة في ترقية كل أشكال تمويل السكن عن طريق البحث عن موارد تمويلية أخرى.

الخاتمة

## خاتمة:

إن الهدف من دراسة أي موضوع هو معرفة مدى وقعه في أي مؤسسة، وكيفية الاستفادة من كل جوانبه لدرجات من التطور فموضوع الدراسة هنا جاء لمعرفة الدور الذي تلعبه البنوك والمؤسسات المالية والإدارية في تمويل قطاع السكن، حيث تلعب البنوك والمؤسسات المالية دورا رياديا في تنفيذ الأهداف المالية، وهي السابقة التطور في مجال التمويل والقيام بالوساطة المالية سعيا منها لتحقيق الأهداف المرغوب فيها، وتعتبر وظيفة تمويل القروض السكنية أهم استخدام لمصادر الأموال لديها.

إذ يعد قطاع السكن من القضايا المعاصرة والمؤثرة بشكل ملموس في المجال الإقتصادي والإجتماعي والسياسي للدول عامة، والجزائر خاصة باعتبارها عانت من هذه المشكلة رغم كل ما برمجته السلطات الجزائرية من سياسات واستراتيجيات للتخفيف من حدة هذه الأزمة، والسبب الرئيسي لذلك يعود إلى السياسة السكنية المتبعة والتي تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة في الإنجاز والتسيير بما في ذلك التمويل والتوزيع، وما زاد الأزمة تفاقم الإرتفاع المستمر في معدلات نمو السكان، النزوح الريفي سوء تسيير وتوزيع المساكن الإجتماعي بالإضافة إلى نقص الموارد والإمكانات المادية.

من أجل تحسين وتطوير قطاع السكن، أولت السلطات العمومية اهتماما كبيرا له بهدف تقليص نسبة العجز التي يشهدها منذ الإستقلال إلى غاية يومنا هذا، بحيث كثفت جهودها للبحث عن نظام جديد لتمويل السكن ففتحت المجال أمام البنوك والمؤسسات المالية والإدارية للتمويل من خلال برامج سكنية لتمكين العائلات والأفراد من الحصول على سكن لائق، وذلك عن طريق الصندوق الوطني للسكن وكالة تبسة بصفتها هيئة إدارية فعالة يساهم في مجال التمويل السكني من خلال ما قدمته من صيغ تمويلية كتمويل بناء سكن ريفي سكن ترقوي مدعم...، والتي تم تخصيص إعانات مالية لها من طرف الدولة. ومن خلال الدراسة التطبيقية لدى مؤسسة الصندوق الوطني للسكن (CNL) وكالة تبسة، وبعد تحليل وتفسير الوضعيات المالية للبرامج السكنية الممولة من طرفه اتضح أن الوكالة استطاعت خلق قيمة مضافة موجبة منذ 2007 إلى غاية 2015 مما يعني التنفيذ الفعال للصندوق لتسيير إعانات الدولة وسياسة التمويل التي وضعتها السلطات العمومية أما خلال سنة 2017 انخفضت نسبة التمويل بسبب تطبيق الدولة لسياسة التقشف المعتمدة.

## أولا: نتائج الدراسة

بناء على ما تقدم تم التوصل إلى النتائج التالية:

- يعد السكن حاجة أساسية للفرد نظرا للأهمية التي يكتسبها لكونه حاجة إجتماعية لا غنى عنها، إلا أن أهميته تفوق ذلك لتمس الجانب الإقتصادي وحتى السياسي لهذا فإن الدولة تعطي إهتماما كبيرا لقطاع السكن، وذلك برسم سياسات محكمة لتوجيهه؛

- إن للقروض السكنية أهمية كبيرة من الناحية الإقتصادية والإجتماعية من خلال مساهمتها في التقليل من حدة أزمة السكن وهذا من خلال تمويل الصندوق الوطني للسكن تبسة لمختلف الصيغ الموجودة؛
- ومن خلال الدور المنوط بـ الصندوق الوطني للسكن في مواكبة كل الأحداث المتعلقة بالسكن، والعمل على تطوير تفاعلها في هذا المجال نجدها تعرف منحى تصاعدي يمس إحداث أكبر كم من مناصب الشغل الخاصة بالإطارات؛
- الصندوق الوطني للسكن ومن خلال الكفاءات التي تتوفر عليها، أصبح يعد حجر الزاوية في مرافقة كل مشاريع الدولة المتعلقة بالسكن؛
- السعي وراء تحقيق كل الأهداف المسطرة وتسيير الدعم وفق النصوص التنظيمية المتاحة وعمل على إنجاح كل المشاريع السكنية، وفق التسيير العقلاني للموارد المادية للدولة.

### ثانيا: إقتراحات الدراسة

من خلال النتائج المتوصل إليها يمكن تقديم بعض الإقتراحات والتوصيات التالية:

- ضرورة الإعتماد على الطرق الحديثة في تقييم المخاطر؛
- توفير جهاز فعال ذو كفاءة عالية لدراسة ملفات المستفيدين التي على أساسها يمنح الدعم؛
- رفع كفاءة المؤسسات المالية والإدارية العاملة في تمويل السكن، وذلك عن طريق الإنفتاح على الأنظمة المالية؛
- خبرة وكفاءة الصندوق الوطني للسكن من خلال تكوينات وتحفيزات للعاملين فيه والإستعانة بالخبرات الأجنبية؛
- إنجاز بطاقة وطنية للسكن، وذلك من خلال إحصاء رسمي دقيق للسكنات بمختلف الصيغ، خاصة السكنات الترقية المدعمة، السكنات الإجتماعية، سكنات مدعمة بالإيجار للتحقق من أن المستفيد استفاد مرة واحدة؛
- القضاء تدريجيا على البناء الهش والفوضوي من خلال هدم البناءات القصديرية لتوفير أراضي صالحة لبناء سكنات حضرية، وذلك بتوفير ضروريات الحياة؛
- دعم التنمية الريفية، وذلك بتوفير مناصب العمل في الريف ومستلزمات الحياة ودعم الدولة باستغلال الأراضي الصالحة للزراعة؛
- العمل على إدخال تقنيات حديثة للبناء، وذلك لتقليل مدة الإنجاز ويكون بعصرنة أجهزة إنتاج البناء والإنفتاح على وسائل ومعدات الإنجاز الحديثة مع تنظيم سوق العقار.

### ثالثا: آفاق الدراسة:

إن نتائج البحث المتوصل إليها يفتح أمامنا آفاق بحثية تعد مواضيعها جد هامة للبحث، والتي يمكن إنجازها فيما يلي:

- دور الشركات الأجنبية في الحد من تفاقم أزمة السكن في الجزائر؛
- سياسات التمويل في الجزائر. دراسة مقارنة مع بعض الدول العربية؛

- مساهمة البنوك والمؤسسات المالية على تحسين إعانات السكن الموجهة للفئات محدودة الدخل، لزيادة فعالية سياسات السكن التي تطبقها الحكومة في البلد؛
- آفاق الترقية العقارية في ظل العولمة.

قائمة المصادر  
والمراجع

## قائمة المراجع

أولاً، المراجع باللغة العربية:

### I- الكتب باللغة العربية:

- 1- أحمد صلاح عطية، محاسبة الإستثمار والتمويل في البنوك التجارية (الإسكندرية: الدار الجامعية، 2002).
- 2- السيد عبد العاطي، السيد، علم الإجتماع الحضري (الإسكندرية: الدار الجامعية للطبع والنشر والتوزيع).
- 3- اسماعيل إبراهيم، الشيخ درة، اقتصاد الإسكان: المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب (عالم المعرفة الكويت، 1974).
- 4- الطاهر لطرش، تقنيات البنوك ط4 (الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2005).
- 5- إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية: دراسة تحليلية (الجزائر: دار الهدى للطبع والنشر والتوزيع، 2011).
- 6- حسن المندي، المؤسسات الاقتصادية (لبنان: دار النهضة، 1980).
- 7- ربيعة الدبابش، تقييم فعالية سياسات تمويل السكن الإجتماعي وقدرتها على تخفيف أزمة السكن في الجزائر (الجزائر، 2005).
- 8- طارق طه، إدارة البنوك في بيئة العولمة والإنترنت (الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة، 2007).
- 9- عبد الله الطاهر، مرفق علي خليل، النقود والبنوك والمؤسسات المالية ط 2 (عمان: مركز يزيد للنشر، 2004).
- 10- عبد الحق، الوجيز في البنوك التجارية (الجزائر: جامعة منتوري قسنطينة، 2000).
- 11- عبد الغفار حنفي، الأسواق والمؤسسات المالية: بنوك تجارية، أسواق الأوراق المالية، شركات التأمين (الإسكندرية: الدار الجامعية، 2008).
- 12- على فرحان طالب وآخرون، إدارة المؤسسات المالية: مدخل فكري معاصر (عمان: دار الأيام للنشر والتوزيع، 2005).
- 13- عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر (الجزائر: المنشورات الجامعية، 2007).
- 14- عبد القادر بلطاس، الإقتصاد المالي والمصرفي (الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2001).
- 15- عبد المعطي أرشيد، محفوظ أحمد، جودة إدارة الإئتمان (عمان: دار وائل للطباعة والنشر، 1997).
- 16- عبد الهادي فضيلي، معاملات البنوك التجارية ط 2 (السعودية، 2008).

17- عبد الوهاب يوسف أحمد، التمويل وإدارة المؤسسات المالية (عمان: دار الحامد للنشر والتوزيع، 2008).

18- مجدي محمود شهاب، اقتصاديات النقود والمال (الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة، 2000).

19- محمود محمد الداغر، الأسواق المالية: مؤسسات، أوراق، بورصات (دار الشروق للنشر والتوزيع، 2005).

20- محمد سويلم، إدارة المصارف التقليدية والمصارف الإسلامية (القاهرة: دار الطباعة الحديثة، 1987).

21- معتز يوسف الخالدي، مدخل إلى الأسواق المالية.

22- منير إبراهيم الهندي، إدارة البنوك التجارية: مدخل اتخاذ القرارات ط 3 (الإسكندرية: دار المعرفة الجامعية، 1996).

23- طارق الحاج، مبادئ التمويل (الأردن: دار صفاء للنشر والتوزيع، 2002).

24- نihal فريد مصطفى، عبد الفتاح إسماعيل، الأسواق والمؤسسات المالية (الإسكندرية: دار الفكر الجامعي، 2007).

## II- الدوريات العلمية:

25- عبد الحميد دلمي، دراسة في العمران السكن والإسكان (مخبر الإنسان والمدينة، 2007).

26- سمية كبير، حسنة أقاسم، تمويل المؤسسات عن طريق رأس المال: الملتقى الوطني الثاني حول بناء البورصة على فعالية التمويل في الإقتصاد الجزائري (الجامعة الإفريقية العقيد أحمد الدراية، أدرار، يومي 24-25 أفريل، 2007).

27- قروض "الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط"، مجلة رقم 5 (2009).

28- كارلا بروم، "مجلة CGAP/FOCU"، العدد 55 (واشنطن، 2009).

29- راضية بوزيان، "واقع السكن في الجزائر: السكن الكولونيالي الفردي: دراسة ميدانية ببلدية الدرغان"، مجلة الجلفة عدد 3 (سبتمبر، 1984).

30- إيمان بوسته، "قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأمر"، مجلة المفكر العدد 11.

III- الرسائل الجامعية:

- 31- عبد الواحد غربة، "ضوابط منح الائتمان في البنوك التجارية: حالة بنك الفلاحة والتنمية الريفية" (مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير علوم اقتصادية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2003-2004).
- 32- محمد الطاهر العمودي، "الإستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر" (مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر3، 2012).
- 33- سهيلة حمدود، "دور القرض العقاري في ترقية العقار السكني" (مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2010).
- 34- ابتسام طوبال، "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن" (مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة، 2004-2005).
- 35- أحمد بن الصم، "إدارة القروض المصرفية من خلال التحكم في خطر عدم التسديد: دراسة حالة البنك الجزائري الخارجي" (رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2002).
- 36- شرعي الحسين، "إستخدام النمذجة القياسية في دراسة الطلب على السكن في الجزائر" (مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة المدية، 2012-2013).
- 37- تامر بن فؤاد الرقيب، "أثر التغيرات البيئية على الإنفاق الغذائي والسكن للأسرة في مدينة الرياض" (مذكرة ماجستير، كلية علوم التغذية والزراعة، جامعة الملك سعود، 1423/05/05).
- 38- ابتسام حوشيم، "السياسات السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس" (مذكرة دكتوراه كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر3، 2011-2012).
- 39- عيسى بوراوي، "دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر: دراسة حالة المؤسسة اعادة التمويل الرهني SRH" (مذكرة مقدمة النيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد التنمية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم تجارية وعلوم التسيير جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة، 2023).
- 40- شوقي قاسمي، "معوقات المشاركة الشعبية في برامج امتصاص السكن الهش: دراسة ميدانية لبرنامج البنك الدولي للإنشاء والتعمير بالجزائر" (مذكرة دكتوراه في العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة بسكرة، 2002).

IV- منشورات الهيئات

41- المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 المؤرخ في 23 أفريل المحدد لشروط المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك.

ثانيا، المراجع باللغة الأجنبية:

-42 Nivitt Adam Adela the Economic Problem of Housing, ed/ Amilliam, England, 2001.

-43 Jean jacques Granelle, Economie Immobilière Analyses et Applications ed economica, 1998.

-44 Arthur M Sollison, Urban Economics, ed irwin.Homewood, Boston Mac Milan, America, 1990.

-45 yen Peytheieu, le Financement de la Contraction de Logement, editionsiory, paris, France, 2002

ثالثا، مواقع الأنترنت:

<https://sqarra.wordpress.com//g> 46-

[www.badrbanque.dz](http://www.badrbanque.dz) 47-

[www.bna.banque.dz](http://www.bna.banque.dz). 48-

[www.cnepbanque.dz](http://www.cnepbanque.dz) 49-

[www.opgi.dz](http://www.opgi.dz) 50-

[www.aadl.dz](http://www.aadl.dz) 51-

[www.ENPI.dz](http://www.ENPI.dz) 52-

[www.mhuv.gov.dz](http://www.mhuv.gov.dz) 53-

[www.DLEP.dz](http://www.DLEP.dz) 54-

[www.FGCMPL.dz](http://www.FGCMPL.dz) 55-

56- موقع ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية تبسة، مكتب لتنمية وترقية العقار بتاريخ

[www.FGSMPL.dz](http://www.FGSMPL.dz) 57-

[www.cnl.gov.dz](http://www.cnl.gov.dz) 58-

[www.cnl.gov.dz](http://www.cnl.gov.dz) 59-

[www.cnl.gov.dz](http://www.cnl.gov.dz) 60-

[WWW.CNL.GOV.DZ](http://WWW.CNL.GOV.DZ) 61-

WWW .CNL.GOV.DZ 62-

WWW. MHUV.GOV.DZ 63-

الملاحق

الملحق رقم (01) برنامج السكن الاجتماعي التساهمي الموكل انجازه من طرف المرقعي العقاري ( OPGI ) دورة

2018

1 - السكن التساهمي

و في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة فإن ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية تبسة يتولى ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن و لهذا إستفاد الديوان من : 1064 وحدة سكنية موزعة على أربعة ( 04 ) برامج و هي مفصلة كما يلي :

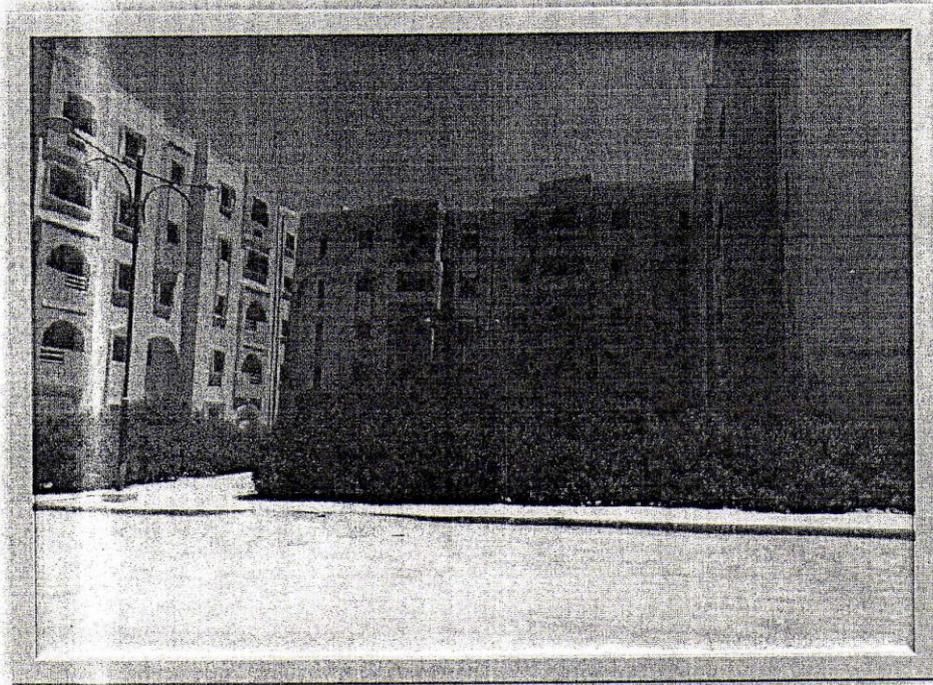
المجموع	نمط السكن		البلدية	البرنامج
	ف4	ف3		
100		100	تبسة	برنامج سنة 1999-2004
60		60		
100	35	65		
260	35	225	المجموع	
78	36	42	تبسة	البرنامج الخماسي 2005-2009
210		210		
70	20	50		
15	10	5		
373	66	307	المجموع	
55	30	25	تبسة	برنامج الهضاب العليا 2005-2009
50	5	45		
50		50		
70		70		
40		40		
265	35	230	المجموع	
60	30	30	تبسة	برنامج الهضاب العليا التكميلي لسنة 2010
20		20		
40	5	35		
20		20		
26	5	21	الونزة	
166	40	126	المجموع	
1064	176	888	المجموع الكلي	

حيث أن هذه السكنات أي 1064 وحدة سكنية منتهية الأشغال بها و تم توزيعها على مستحقيها



1 - 1 - حالة عينية خاصة بالعقود المحررة بالسكن التساهمي

الباقى	العقود		عدد السكنات	البلدية	البرنامج
	المشهرة	المحررة			
0	100	100	100	تبسة	برنامج سنة 1999-2004
0	59	60	60		
31	45	69	100		
<b>31</b>	<b>204</b>	<b>229</b>	<b>260</b>	<b>المجموع</b>	
0	78	78	78	تبسة	البرنامج الخماسي 2005-2009
0	210	210	210		
0	70	70	70		
0	15	15	15		
<b>0</b>	<b>373</b>	<b>373</b>	<b>373</b>	<b>المجموع</b>	
0	55	55	55	تبسة	برنامج الهضاب العليا 2005-2009
0	50	50	50		
0	50	50	50		
0	70	70	70		
0	40	40	40		
<b>0</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>265</b>		
0	60	60	60	تبسة	برنامج الهضاب العليا التكميلي لسنة 2010
0	20	20	20	بنر العاثر	
0	40	40	40	العوينات	
1	19	19	20	الونزة	
2	22	24	26		
<b>3</b>	<b>161</b>	<b>163</b>	<b>166</b>	<b>المجموع</b>	
<b>34</b>	<b>1003</b>	<b>1030</b>	<b>1064</b>	<b>المجموع الكلي</b>	



الملحق رقم (02) برنامج السكن الترقوي المدعم الموكل بإجازه من طرف المرقى العقاري (OPGI) دورة 2018

2 - السكن الترقوي المدعم

السكن الترقوي المدعم هو صيغة جديدة إستحدثت منذ 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الإجتماعي التساهمي L,S,P و قد عرف السكن الترقوي المدعم طلبا هام من قبل المجتمع

إن ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية تبسة إستفاد من : 896 وحدة سكنية موزعة على برنامجين ( 02 ) و هي مفصلة كما

عدد السكنات	البلدية	البرنامج
43	تبسة	برنامج السكن الترقوي المدعم 2010-2014 شطر 2010
75		
40	بولحاف الدير	
14	الونزة	
240	بئر العاتر	
<b>412</b>	<b>المجموع</b>	
400	بولحاف الدير	برنامج السكن الترقوي المدعم 2010-2014 شطر 2011
50	بئر مقدم	
34	الحمامات	
<b>484</b>	<b>المجموع</b>	
<b>896</b>		<b>المجموع الكلي</b>

منها 14 سكن بالونزة منتهية و تم توزيعها على مستحقيها و 882 وحدة سكنية مفصلة كما يلي :

بالنسبة لـ 882 وحدة سكنية منها 484 وحدة سكنية تم تحويلها من مرقين عقريين خواص إلى مصالح الديوان

نسبة تقدم الأشغال	عدد السكنات			البلدية	البرنامج
	المستلمة	المنطقة الغير منطلقة	المنطقة الغير منطلقة		
95%	0	43		تبسة	برنامج السكن الترقوي المدعم 2010-2014 شطر 2010
55%	0	75			
15%	0	40		بولحاف الدير	
منتهية	14			الونزة	
20%	0	120	120	بئر العاتر	
	<b>14</b>	<b>278</b>	<b>120</b>	<b>المجموع</b>	
30%	0	400		بولحاف الدير	برنامج السكن الترقوي المدعم 2010-2014 شطر 2011
45%	0	50		بئر مقدم	
	0	34		الحمامات	
	<b>0</b>	<b>450</b>	<b>34</b>	<b>المجموع</b>	
	<b>14</b>	<b>728</b>	<b>154</b>	<b>المجموع الكلي</b>	

**2 - 1 - حالة عينية خاصة بالعقود المحررة بالسكن الترقوي المدعم**

الباقي	العقود		عدد السكنات	البلدية	البرنامج
	المشهرة	المحررة			
6	35	37	43	تبسة	برنامج السكن الترقوي المدعم 2010-2014 شطر 2010
75			75		
40			40	بولحاف الدير	
4	9	10	14	الونزة	
240			240	بنر العاتر	
<b>365</b>	<b>44</b>	<b>47</b>	<b>412</b>	<b>المجموع</b>	
400			400	بولحاف الدير	برنامج السكن الترقوي المدعم 2010-2014 شطر 2011
50			50	بنر مقدم	
34			34	الحمامات	
<b>484</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>484</b>	<b>المجموع</b>	
<b>849</b>	<b>44</b>	<b>47</b>	<b>896</b>	<b>المجموع الكلي</b>	

**2 - 2 - الإستهلاكات المالية الخاصة بالسكن الترقوي المدعم**

مبلغ الإستهلاك	عدد السكنات	البلدية	البرنامج
77 705 210,95	43	تبسة	برنامج السكن الترقوي المدعم 2010-2014 شطر 2010
52 996 008,31	75		
0,00	40	بولحاف الدير	
20 291 255,19	14	الونزة	
27 972 044,51	240	بنر العاتر	
<b>178 964 518,96</b>	<b>412</b>	<b>المجموع</b>	
49 689 778,65	400	بولحاف الدير	برنامج السكن الترقوي المدعم 2010-2014 شطر 2011
30 931 625,52	50	بنر مقدم	
0,00	34	الحمامات	
<b>80 621 404,17</b>	<b>484</b>	<b>المجموع</b>	
<b>259 585 923,13</b>	<b>896</b>	<b>المجموع الكلي</b>	

27 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 32 14 شعبان عام 1434 هـ 23 يونيو سنة 2013 م

وزارة السكن والعمران

**CNL** الصندوق الوطني للسكن Caisse Nationale du Logement

**طلب مساعدة مالية من أجل بناء سكن ريفي**  
Demande d'aide financière pour la construction d'un logement Rural

لدراسة موقفة للمشكم نرجو منكم ملء هذا الطلب بإتقان دون شطب أو غموض في الكتابة  
Pour une étude convenable de votre dossier, veuillez remplir soigneusement cette demande sans ratures ni surcharges

Je, soussigné (e), أنا المعضي أسفله

Nom [Redacted] اللقب  
Prénom [Redacted] الاسم  
Fils(le) de [Redacted] ابن (ة)  
et de [Redacted] و  
Date de naissance 110 051 1989 تاريخ الازدياد  
Lieu de naissance commune [Redacted] مكان الازدياد  
Wilaya [Redacted] البلدية  
Code wilaya 112 رمز الولاية Code Communal 217 الولاية  
Profession-Activité [Redacted] المهنة - النشاطات  
Situation familiale Marié(e)  Divorcé(e)  Veuf(ve)  Célibataire  الحالة العائلية  
Conditions d'hébergement actuelles Locataire  Hébergé chez des tiers  Autres  ظروف الإيواء الحالية  
Adresse actuelle [Redacted] العنوان الحالي  
Commune [Redacted] البلدية  
Wilaya [Redacted] الولاية  
Nom et prénom du conjoint [Redacted] لقب واسم الزوج (ة)  
Fils(le) de [Redacted] ابن (ة)  
et de [Redacted] و  
Date et lieu de naissance 110 051 1989 تاريخ ومكان الازدياد  
Code wilaya 112 رمز الولاية Code Communal [Redacted] المهنة - النشاطات  
Profession-Activité [Redacted]

ألتمس إعانة من الدولة من أجل بناء سكن ريفي  
Sollicite une aide de l'Etat pour la construction d'un logement rural.

7

# الملحق رقم (04) قرار الدعم للحصول على سكن بالوسط الريفي

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
CAISSE NATIONALE DU LOGEMENT

## DECISION D'OCTROI DE L'AIDE DE L'ETAT A L'HABITAT RURAL

Code : 

1	0	1	2	1	2	7	0	3	1	3	2	0	4	5	4	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

- Vu le décret exécutif n° 94-218 du 23 Juillet 1994 modifié, fixant les modalités de Fonctionnement du compte d'affectation spécial n°302-050 « Fonds national du logement » ;
- Vu le décret exécutif n° 94-308 du 04 Octobre 1994 portant modalités d'intervention de la Caisse Nationale du Logement (CNL) en matière de soutien financier des ménages ;
- Vu le décret exécutif n°10-235 du 05 Octobre fixant les niveaux de l'aide frontal octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou pour la construction d'un logement rural, les niveaux de re-venu des postulants à ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide ;
- Vu l'arrêté interministériel du 15 novembre 2000, modifié et complété par l'arrêté interministériel du 09 avril 2002, définissant les modalités d'intervention de la caisse nationale du logement(C.N.L) en matière de soutien financier des ménages pour l'accession à la propriété du logement ;
- Vu l'arrêté ministériel du 19 Juin 2013 fixant les modalités d'accès à l'aide frontale octroyée par l'état pour la réalisation d'un logement rural ;
- Vu l'instruction interministérielle n° 02/SPM/MHU du 26 janvier 2012 relative à la promotion de lotissements destinés à l'habitat rural ;
- Vu l'instruction ministérielle n° 02 DU 04 Novembre 2012, portant adaptation des constructions rurales aux caractéristiques topographiques, foncières et sociales des zones de montagne ;
- Vu l'instruction de Monsieur le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme, relative à l'éligibilité des occupants des logements de type F1 pour l'habitat rural.
- Vu la liste des postulants, visée par le wali, et datée du : 21/08/2016

### DECIDE

Article 1er - Une aide financière de l'Etat à l'habitat rural, d'un montant de :

[EN LETTRES] **SEPT CENTS MILLE DA**  
soit [EN CHIFFRES] **700 000,00** est accordée à :  
Né(e) le : **10/01/1989** à : **Cheria w. TEBESSA**  
Fils(fille) de : [REDACTED] et de : [REDACTED]  
Adresse (Projet) : **BIR HEZAM El Mezeraa w. TEBESSA**

Désigné(e) ci-après par le terme « le bénéficiaire ».

Article 2 - L'Aide financière visée à l'article 1er ci-dessus est destinée exclusivement à(\*) :

- La construction d'une nouvelle habitation.

Article 3 - Tout autre usage qui en serait fait entraîne le remboursement immédiat, par le bénéficiaire, de la totalité des montants perçus, sans préjudice des sanctions et poursuites judiciaires auxquelles il s'expose par ailleurs.

Article 4 - Le bénéficiaire est tenu de souscrire au cahier des charges, dans un délai d'un (01) mois, à compter de la date d'établissement de la présente et d'entreprendre les démarches nécessaires pour l'obtention du permis de construire.

Article 5 - l'achèvement des travaux de construction du projet, objet de la présente décision doit intervenir au plus tard six (06) mois après la date de notification de la présente décision.

Article 6 - Les modalités de libération de cette aide sont précisées dans le cahier des charges qui sera passé entre le bénéficiaire et la Caisse Nationale du Logement.

Article 7 - La constatation de l'état d'avancement des travaux et la demande d'avance sont sanctionnées par procès-verbaux dressés par les services techniques de la Direction du logement.

Fait à : **TEBESSA** , le 23/08/2016

Copie à :

- DL
- CNL
- Bénéficiaire

LE DIRECTEUR D'AGENCE



## الملحق رقم (05) نسخة من دفتر الشروط الممضية من طرف المعني

### دفتر شروط يحدد حقوق و واجبات المستفيد من المساعدة المباشر و الممنوحة من طرف الدولة

#### المادة الاولى : الموضوع

يطبق دفتر الشروط النموذجي هذا على كل مستفيد من مقرر منح مساعدة الدولة المباشرة للسكن الريفي. و يهدف دفتر الشروط النموذجي الى تحديد شروط و كفيات تنفيذ المستفيد للمشروع الذي تحصل من اجله على مقرر المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة و الذي تم تحديده في التزام الاكتتاب المرفق بدفتر الشروط هذا .

#### المادة الثانية :

كما يحدد دفتر الشروط النموذجي حقوق و التزامات المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لبناء سكن ريفي.

#### المادة الثالثة : رخصة البناء

يخضع مشروع بناء السكن الريفي للشكليات و الالتزامات القانونية و التنظيمية المتعلقة برخصة البناء.

لا يمكن للمستفيد ان يدعي انه جهلها , ويتعين عليه تقديم الرخصة عند صياغة طلبه الاول للدفع .

عندما يتواجد على قطعة ارض سكن غير لائق, ينبغي على المستفيد من المساعدة المباشرة ان يباشر في الهدم طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما .

#### المادة الرابعة : اجال الانجاز

يجب على المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة الانطلاق في اشغال الانجاز في اجل اقصاه ستون (60) يوما, بعد تاريخ تبليغ مقرر منح المساعدة .

و في حالة عدم احترام الاجل و ما عدا في حالات القوة القاهرة, يلغي المقرر من قبل مدير الوكالة التابعة للصندوق الوطني للسكن .

و في هذه الحالة , يجب على المستفيد تعويض كل او جزء , حسب الحالة , من مبلغ المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة .

#### المادة الخامسة : كفيات مراقبة تقدم الاشغال

تتولى المصالح التقنية المؤهلة للسكن بالولاية او البلدية, بمبادرة منها او من المستفيد مراقبة حالة تقدم اشغال انجاز المشروع .

و تتوج هذه المراقبة التي تشمل في نفس الوقت واقع الاشغال المباشر فيها و مدى مطابقتها مع مواصفات رخصة البناء بإعداد محضر معاينة تقدم الاشغال ( وفقا لنموذج محدد من قبل الصندوق الوطني للسكن ) .

ان المحضر الموقع من طرف الموظف او الموظفة المؤهلين بمديرية السكن او بالبلدية و الذي يتم التوقيع عليه لتحرير الحصة الثانية من المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة , يرسل للمستفيد الطالب , في نمطتين, في الخمسة (05) التي تلي توقيعها على الموقع . محال وصال استلام موقع من طرفه . و يتم توقيع مدير المديرية

#### المادة السادسة : التسجيل في البطاقة الوطنية

يتم تسجيل كل مستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للسكن الريفي في البطاقة الوطنية للسكن لدى وزارة السكن و العمران و بالتالي, لا يمكنه و بأي شكل من الاشكال الاستفادة من اعانات اخرى خاصة بالسكن و ينطبق هذا الشرط ايضا على زوجه .

#### المادة السابعة : شروط و كفيات تحرير المساعدة

يتم تحرير مساعدة الدولة في حصتين:

40 % من المساعدة تحرر في شكل تسبيق , عند تقديم رخصة البناء , بناء على طلب مؤشر من طرف المصالح التقنية المؤهلة التابعة لمدير السكن او للبلدية.

و تخصص الحصة الاولى هذه, لانجاز اشغال الاساس و الاشغال الكبرى.

60 % عند الانتهاء من كل الاشغال الكبرى او جزء منها و التي يتم تسخيرها بموجب محضر معاينة حالة تقدم الاشغال, المشار اليه في المادة 5 اعلاه .

و في حالة ما اذا استعان المستفيد بمتعامل او مؤسسة اشغال لانجاز مشروعه, فانه يمكن كذلك للصندوق الوطني للسكن ان يقوم بدفع حصص المساعدة مباشرة لفائدة هذا المتعامل .

ان دفع حصص المساعدة سيتم حسب حالة تقدم الاشغال , على اساس و كالة استلام المساعدة بعدها المستفيد لفائدة المتعامل و كذا طلبات الدفع لفائدته, يجب ان يتم التأشير مسبقا على هاتين الوثيقتين من قبل المصالح التقنية المؤهلة التابعة لمديرية السكن او للبلدية .

لا يجب ان تتعدى الاجال بين تاريخ ايداع طلب الدفع و تاريخ الدفع, ما لم تكن هناك قوة القاهرة, مدة خمسة ايام .

#### المادة الثامنة : بنود فلاسخة

يلتزم المستفيد باحترام كافة البنود المتضمنة في دفتر الشروط هذا .

يلتزم ايضا بالشفافية و احترام كفيات مراقبة و متابعة الهيئات التابعة للدولة و كذا تسخير كل مبلغ المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لانجاز سكن .

ان الاخلال بالواجبات المذكورة اعلاه يشكل سببا لسحب المساعدة و يعرض المستفيد لتعويض مبلغ المساعدة بكل الطرق القانونية .

" قرئ و صدق عليه "

.....

المستفيد

صديق عليه

رقم المستفيد

10122270315

الملحق رقم (06) رخصة بناء سكن في الوسط الريفي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: تبسة

دائرة: العقلة

بلدية: المزرعة

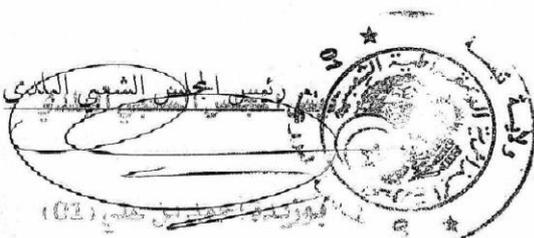
رقم: 2016/00038. بتاريخ: 16/09/20

ترخيص بناء (مسكن ريفي جديد)

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية المزرعة

- بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 2011/06/22. المتعلق بالبلدية.
  - بمقتضى القانون رقم: 16/08 المؤرخ في: 2008/07/03، المتضمن التوجيه الفلاحي.
  - بمقتضى القانون رقم: 30/90 المؤرخ في: 1990/12/01 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم.
  - نظرا للتعليمية الوزارية المشتركة رقم: 06 بتاريخ: 2002/07/21، المتعلقة بإجراءات فتح عمليات البناء الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية.
  - بناء على مراسلة السيد وزير السكن والعمران رقم: 032/أخ/م ب س ت ع/و س ع/16 بتاريخ: 2016/01/04 ف/ي السكن الريفي - رخصة البناء.
  - بناء على قرار السيد الوالي رقم: 119 المؤرخ في: 2002/10/16، المتضمن إنشاء لجنة ولائية متخصصة لمتابعة إنجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية.
  - بموجب قرار الصندوق الوطني للسكن رقم: 04542 المؤرخ في: 2016/08/23 المتضمن استفاضة السيد(ة): [REDACTED] في إطار مساعدات الدولة الخاصة بالسكن الريفي.
  - بناء على الموافقة التقنية المتغيرة الصادرة عن مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية تبسة رقم: 14/480 المؤرخة في: 2014/11/11
  - نظرا للطلب المقدم من السيد(ة): [REDACTED] . . . . . بخصوص ترخيص بناء سكن ريفي جديد.
- بناء على ما سبق ذكره

- يمنح ترخيص لبناء سكن ريفي جديد لفائدة السيد(ة): [REDACTED]، ابن(ة): [REDACTED]، وابن(ة): [REDACTED].
- المولود في: 1989/01/10. بـ: الشريعة، العنوان: . . . بئر حزام بلدية المزرعة. . .
- مبلغ الإعانة: 700.000.00 دج سبعة آلاف دينار جزائري (بالأرقام والحروف)، تسلم على مراحل عملية الإنجاز.
- يتم وضع معالم البناية من طرف قسمة السكن والتجهيزات العمومية رفقة ممثل البلدية حسب موقع التحقير الأولي.
- تحدد مدة الإنجاز بستة أشهر (06) أشهر ابتداء من تاريخ استلام هذا الترخيص.
- يكلف كل من السادة: الأمين العام لبلدية المزرعة، مسؤول قسم البناء والتعمير لدائرة العقلة، قائدة فرقة الدرك الوطني لبلدية المزرعة كل في حدود اختصاصه بتطبيق هذا الترخيص.



الملحق رقم (07) طلب مخالصة الشطر الأول من الدعم بنسبة 60 %

DEMANDE DE VERSEMENT DE L'AIDE A L'HABITAT RURAL  
EMISE PAR LE BENEFICIAIRE

CODE DECISION	1 0 1 2 1 2 7 0 3 1 3 2 0 4 5 4 2
JE SOUSSIGNE (BENEFICIAIRE)...	
ADRESSE : ..... BIR HEZAM ..... COMMUNE... DE EL MAZERAA	
BENEFICIAIRE DE LA DECISION RELATIVE A L'AIDE DE L'ETAT DE L'HABITAT RURAL	
DU ..... 23/08/2016 D'UN MONTANT DE 700.000,00 SEPT CENT MILLE DA relative a (mettre un x en face de la (des)lignes(s) correspondante(s))	
-LA CONSTRUCTION D'UNE NOUVELLE HABITATION	<input checked="" type="checkbox"/>
-L'AMENAGEMENT D'UNE HABITATION EXISTANTE	<input type="checkbox"/>
-L'EXTENSION D'UNE HABITATION EXISTANTE	<input type="checkbox"/>
SISE A (localisation du projet)..... BIR HEZAM ..... COMMUNE... DE EL MAZERAA	
DEMANDE LE PAIEMENT DE LA	1 <sup>ERE</sup> (*) X 2 <sup>EME</sup> (*)
DONT LE MONTANT EST DE:	420 000 DA
QUATRE CENT VINGT MILL MILLE .D A...	(EN LETTRES)
AVERSER A MON COMPTE N°	300-485-503991258005
BANQUE/AGENCE (ou C.C.P) OU " MISE A SA DISPOSITION"	B.A.D.R BADR CHERIA
PIECE JOINTE (OBLIGATOIREMENT)	
Pour la première tranche: -Procès verbal de constat d'avancement des travaux -Copie du permis de construire Pour la deuxième tranche: -Procès verbal de constat d'avancement des travaux	

\*) BIFFER LA CASE CORRESPONDANTE

**Observation:** la présente demande accompagnée des pièces nécessaires au paiement est déposée auprès de la direction du logement de la wilaya, qui se chargera de la transmettre à la CNL pour exécution

Fait a: EL MAZERAA 21 سبتمبر 2016  
(signature légalisée du bénéficiaire)

RECUE PAR LE C.N.L.  
NOM LISIBLE ET QUALITEE DU SIGNATURE) على امضاء السيد فايز فايز

Case d'Identité N°: 679482

Delivre Le: 27/06/2009

A: AIN BAIDA/ OUM ELBOUAGHI

27 SEP. 2016

SIGNATURE ET CACHET DE LA CNL

عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و بتفويض من قسم الشؤون السكنية عون رئيسي للإدارة الإقليمية

10

PROCES VERBAL DE CONSTAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX  
-HABITAT RURAL-

RECTION DU LOGEMENT ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA WILAYA DE TEBES  
DAIRA..... EL OGLA COMMUNE..... EL MAZERAA

JE, SOSSIGNE.....

AGISSANT EN QUALITE DE..... INGENIEUR D'ETAT

1-CERTIFIE AVOIR VISITE CE JOUR 21 سبتمبر 2016 LE PROJET DE : CONSTRUCTION-  
AMENAGEMENT- EXTENSION [BIFFER LES MENTIONS INUTILES] D' UN LOGEMENT RURAL SITUE A  
BIR HEZAM COMMUNE DE EL MAZERAA

ET APPARTENANT A M

TITULAIRE DE LA DECISION N° 1 0 1 2 1 2 7 0 3 1 3 2 0 4 5 4 2 DU 23/08/2016  
RELATIVE A L'AIDE DE L'ETAT A L'HABITAT RURAL.

2-ATTESTE AVOIR CONSTATE :

2.1-L'ETABLISSEMENT DU PERMIS DE CONSTRUIRE:

REFERENCES	DATE	DELIVRE PAR	OBSERVATION
38 / 206	20/09/2016	EL MAZERAA	

2.2-L'ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX SUIVANTS:

ACHEVEMENT DU GROS ŒUVRES	OBSERVATIONS
A 100 %	

3- DECLARE QUE LE BENEFICIAIRE OUVRE DROIT AU VERSEMENT DE :

1 ERE TRANCHE	2 EME TRANCHE
60 % DE L'AIDE	40 % DE L'AIDE
X	

(\* METTRE UNE CROIX DANS LA CASE CORRESPONDANTE.

OBSERVATION (S) COMPLEMENTAIRE (S) :

Fait à EL OGLA

Le 21 سبتمبر 2016

[Cachet de l'administration]

Nom et prénom

Qualité INGENIEUR D'ETAT

Signature :

PIECE ANNEXE :

Copie de permis de construire pour la première tranche

الملحق رقم (09) طلب مخالصة الشطر الثاني من الدعم بنسبة 40%

DEMANDE DE VERSEMENT DE L'AIDE A L'HABITAT RURAL  
EMISE PAR LE BENEFICIAIRE

CODE DECISION	1 0 1 2 1 2 7 0 3 1 3 2 0 4 5 4 2
JE SOUSSIGNE (BENEFICIAIRE)...	
ADRESSE	BIR HEZAM
COMMUNE... DE	EL MAZERAA
BENEFICIAIRE DE LA DECISION RELATIVE A L'AIDE DE L'ETAT DE L'HABITAT RURAL	
DU	23/08/2016 D'UN MONTANT DE. 700,000.00 SEPT CENT MILLE DA
relative a (mettre un x en face de la (des)lignes(s) correspondante(s))	
-LA CONSTRUCTION D'UNE NOUVELLE HABITATION	<input checked="" type="checkbox"/>
-L'AMENAGEMENT D'UNE HABITATION EXISTANTE	<input type="checkbox"/>
-L'EXTENSION D'UNE HABITATION EXISTANTE	<input type="checkbox"/>
SISE A (localisation du plot).....	BIR HEZAM
COMMUNE... DE	EL MAZERAA
DEMANDE LE PAIEMENT DE LA	1 <sup>ERE</sup> (*)
DONT LE MONTANT EST DE:	280 000 DA
(EN LETTRES)	
DEUX CENT QUATRE VINGT	
AVERSER A MON COMPTE N°	300-485-503991258005
BANQUE/AGENCE (ou C.C.P) OU " MISE A SA DISPOSITION"	B.A.D.R. BADR CHERIA
PIECE JOINTE (OBLIGATOIREMENT)	
Pour la première tranche: -Procès verbal de constat d'avancement des travaux -Copie du permis de construire Pour la deuxième tranche: -Procès verbal de constat d'avancement des travaux	

(\*) BIFFER LA CASE CORRESPONDANTE

*Observation: la présente demande accompagnée des pièces nécessaires au paiement est déposée auprès de la direction du logement de la wilaya, qui se chargera de la transmettre à la CNS pour exécution*

Fait a:  
(signature legalisée du bénéficiaire)

EL MAZERAA  
Cane d'identité No 679482  
Date: 23/08/2009  
AIN BAIDA/ OUM ELBOUAGHI

RECUE PAR LE C.N.L.  
(NUMÉRIQUE ET QUALITÉ DE SIGNATURE)  
04 AVR. 2017

II  
(SIGNATURE ET CACHET DE C.N.L.)  
مكتب التوثيق بدرجة II



الملحق رقم (10) محضر معاينة تقديم الأشغال بنسبة 60 % + 40 %

PROCES VERBAL DE CONSTAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX  
-HABITAT RURAL-

RECTION DU LOGEMENT ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS : DE LA WILAYA DE TEBES  
DAIRA..... EL OGLA COMMUNE..... EL MAZERAA

JE, SOSSIGNE.....

AGISSANT EN QUALITE DE ..... INGENIEUR D'ETAT

1-CERTIFIE AVOIR VISITE CE JOUR ..... LE PROJET DE : CONSTRUCTION-  
AMENAGEMENT- EXTENSION [BIFFER LES MENTIONS INUTILES] D' UN LOGEMENT RURAL SITUE A  
..... BIR HEZAM ..... COMMUNE DE EL MAZERAA

ET APPARTENANT A M .....

TITULAIRE DE LA DECISION N° 1 0 1 2 1 2 7 0 3 1 3 2 0 4 5 4 2 DU 23/08/2016  
RELATIVE A L'AIDE DE L'ETAT A L'HABITA RURAL.

2-ATTESTE AVOIR CONSTATE :

2.1-L'ETABLISSEMENT DU PERMIS DE CONSTRUIRE:

REFERENCES	DATE	DELIVRE PAR	OBSERVATION
9 / 2017	29/03/2017	EL MAZERAA	

2.2-L'ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX SUIVANTS:

ACHEVEMENT DU GROS ŒUVRES	OBSERVATIONS
A 100 %	

3- DECLARE QUE LE BENEFICIAIRE OUVRE DROIT AU VERSEMENT DE :

1 ERE TRANCHE	2 EME TRANCHE
60 % DE L'AIDE	40 % DE L'AIDE
	X

(\*) METTRE UNE CROIX DANS LA CASE CORRESPONDANTE.

OBSERVATION (S) COMPLEMENTAIRE (S) :

Fait à ..... EL OGLA

Le... 30 مارس 2017

[Cachet de l'administration]

Nom et prénom.....

Qualité..... INGENIEUR D'ETAT

Signature :

PIECES ANNEXE :

Copie de permis de construire de la première tranche

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'HABITAT DE L'URBANISME ET DE LA VILLE  
WILAYA DE TEBESSA  
DIRECTION DU LOGEMENT ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS  
SUBDIVISION DE ELOGLA



**ATTESTATION D'ACHEVEMENT**

LOGEMENT REALISE DANS LE CADRE DU PROGRAMME HABITAT RURAL

2013 TRANCHE 3000 AIDES

JE SOUSSIGNE LE SUBDIVISIONNAIRE DU LOGEMENT ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS  
DE LA DAÏRA DE ELOGLA ATTESTE L'ACHEVEMENT TOTAL DES GROS ŒUVRES DU LOGEMENT  
REALISE PAR M. [REDACTED] BEN. [REDACTED]  
DOMICILE A..... **BIR HEZAM** COMMUNE DE **EL MAZERAA**  
DAIRA D' EL-OGLA

ET CE AU VU DE

ANNEXE DEMANDE DE VERSEMENT DE DEUXIEME TRANCHE DE L'ETAT A  
L'HABITAT RURAL ETABLIE EN DATE DU ... **30/03/2017** PAR LES SERVICES TECHNIQUE  
(SLEP ) D'EL-OGLA

LE SUBDIVISIONNAIRE

طابير السكن لولاية تبسة  
مراج

الملحق رقم (12) طلب المساعدة من اجل الحصول على سكن ترقوي مدعم

Cadre réservé à la CNL إطار خاص بالصندوق الوطني للسكن

وزارة السكن و العمارة  
MINISTRE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

Wilaya \_\_\_\_\_  
Daïra \_\_\_\_\_  
Commune \_\_\_\_\_  
N° \_\_\_\_\_



الصندوق الوطني للسكن  
CAISSE NATIONALE DU LOGEMENT

طلب مساعدة من أجل الحصول على ملكية السكن  
Demande d'Aide à l'Accession à la Propriété - AAP -

لدراسة موقفة المالك نرجو منكم ملاء هذا الطلب بانفاق دون شطب أو عموض في الكنتابة  
Pour une étude convenable de votre dossier, veuillez remplir soigneusement  
cette demande, sans ratures ni surcharges.

Je soussigné (e), أنا الممضي أسفله،

Nom \_\_\_\_\_ اللقب \_\_\_\_\_

Prénom(s) \_\_\_\_\_ الإسم \_\_\_\_\_

Fils (le) de \_\_\_\_\_ (بن (ت) \_\_\_\_\_

et de \_\_\_\_\_ و \_\_\_\_\_

Date de naissance 01 07 1980 تاريخ الإزدياد

Lieu de naissance : Commune \_\_\_\_\_ بلدية \*Wilaya \_\_\_\_\_ ولاية مكان الإزدياد: ولاية

Profession \_\_\_\_\_ المهنة

Situation familiale (متزوج (e)  (مطلق (e)  (أرمل (e)  (أعزب (e)  الحالة العائلية  
Marié (e) Divorcé (e) Veuf (ve) Célibataire

Conditions d'hébergement \_\_\_\_\_ ظروف الإيواء الحالية

Adresse actuelle \_\_\_\_\_ العنوان الحالي

Commune \_\_\_\_\_ بلدية \*Daïra \_\_\_\_\_ دائرة

Wilaya \_\_\_\_\_ ولاية \*E.mail \_\_\_\_\_ N° Tél. 0699843355 الهاتف

Nom du conjoint \_\_\_\_\_ لقب الزوج (ة) \_\_\_\_\_

Prénom(s) du conjoint \_\_\_\_\_ إسم الزوج (ة) \_\_\_\_\_

Fils (le) de \_\_\_\_\_ (بن (ة) \_\_\_\_\_

et de \_\_\_\_\_ و \_\_\_\_\_

Date de naissance 17 06 1980 تاريخ الإزدياد

Lieu de naissance : Commune \_\_\_\_\_ بلدية \*Wilaya \_\_\_\_\_ ولاية مكان الإزدياد: ولاية

Profession/Activité \_\_\_\_\_ المهنة

ألتمس إعانة من الدولة من أجل الحصول على ملكية السكن  
Sollicite une Aide de l'Etat pour l'Accession à la Propriété

Nom [REDACTED] Prénom(s) [REDACTED] Date de naissance 01/07/1995

1. Photocopie légalisée de la carte nationale d'identité;  1. نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها
2. Extrait de naissance du postulant délivré par la commune du lieu de naissance (N°12);  2. شهادة ميلاد مستخرجة من مكان الإزيداد أصلية رقم (12)
3. Fiche individuelle ou familiale;  3. شهادة عائلية أو شهادة شخصية للحالة المدنية
4. Extrait de naissance du conjoint;  4. شهادة ميلاد الزوج (ة)
5. Attestation de travail datant de moins de 06 mois;  5. شهادة عمل
6. Certificat de résidence ou d'hébergement du postulant;  6. شهادة إقامة أو إيواء للمترشح
7. Pièces justificatives des revenus (voir page 3);  7. وثائق إثبات الدخل (أنظر ص 3)
8. Etat (s) hypothécaire (s) complet (s) du postulant et du conjoint (Etat Négatif-Actif/Passif);  8. بيانات كاملة عن رهون المترشح و الزوج (ة)
9. Deux enveloppes timbrées et libellées à l'adresse actuelle du postulant;  9. ظرفين بطوابع بريدية مع عنوان المترشح
10. Pré-accord d'octroi de crédit (délivré par la banque dans le cas d'une aide couplée avec crédit bancaire).  10. موافقة ابتدائية لمنح قرض حسب الشكل المقرر في الاتفاقيات بين الصندوق الوطني للسكن والمؤسسات المالية في إطار مساعدة مالية مسندة لقرض عقاري

#### POUR UNE ACQUISITION

11. Contrat ou acte délivré par le promoteur (Contrat de vente, contrat de vente sur plans, etc... Toutes ces pièces devant comporter obligatoirement le coût en TTC et la superficie du logement).  11. عقد أو وثائق تعاقدية مسلمة من طرف المتهجد بالترقية العقارية (عقد بيع، عقد بيع على التصاميم... إلخ). كل هذه الوثائق يجب أن تشمل إجباريا مساحة و ثمن السكن مع حساب كل الرسوم

#### POUR UNE AUTO-CONSTRUCTION

12. Copie légalisée du titre de propriété du terrain;  12. نسخة من عقد ملكية الأرض مصادق عليها
13. Copie légalisée du permis de construire;  13. نسخة من رخصة البناء مصادق عليها
14. Devis quantitatif et estimatif.  14. تقدير كمي و تقيمي

بحق للصندوق الوطني للسكن طلب أي وثيقة إثباتية تكميلية  
NB : La CNL se réserve le droit d'exiger toutes autres pièces justificatives.

#### INFORMATIONS SUR LE LOGEMENT

- ① Acquisition d'un logement L.S.P ou d'un logement promotionnel libre  ① شراء مسكن إجتماعي تساهمي أو مسكن ترقوي حر

Auprès de : EPLF  OPGI  CNEP/Immo  Agence foncière   
Promoteur privé  FNPOS  AADL  Autre promoteur

- ② Construction dans le cadre de :  ② بناء مسكن في إطار:  
Auto-construction urbaine  Coopérative Immo/SCI  Habitat rural  Autres

#### Identification du logement

Adresse [REDACTED] عنوان السكن

Prix du logt/Coût de la construction TTC (DA) [REDACTED] ثمن السكن أو كلفة البناء ك.ر.م (دج)

Surface habitable [REDACTED] المساحة قابلة للسكنى

#### Dossier transmis par

Postulant (e)  Promoteur  Banque   
APC  Mutuelle  Autre canal

Nom [REDACTED] Prénom(s) [REDACTED] Date de naissance 01/07/1980

### DECLARATION DE REVENUS نصريح بالداخيل

Je déclare sur l'honneur que le revenu mensuel du ménage (mon revenu, augmenté, s'il y a lieu, de celui de mon (mes) conjoint (s) est de : 33036,96 ديناراً مابين كما يلي

ومستطاع والتعريف على الشهر اجبارياً  
dinars (en lettres) détaillé comme suit

#### POSTULANT المترشح

Revenu mensuel دج 33036,96 DA الدخل الشهري

Employeur [REDACTED] المستخدم

Adresse de l'employeur EPH ALIA SALAH TEBESSA عنوان المستخدم

N° Tél. et Fax de l'employeur [REDACTED] رقم الهاتف و فاكس المستخدم

#### CONJOINT الزوج (ة)

Revenu mensuel دج 34182,96 DA الدخل الشهري

Employeur EPH ALIA SALAH TEBESSA المستخدم

Adresse de l'employeur EPH ALIA SALAH TEBESSA عنوان المستخدم

N° Tél. et Fax de l'employeur [REDACTED] رقم الهاتف و فاكس المستخدم

Je joins à la présente les pièces suivantes :

أرفق هذا التصريح بالوثائق الاثباتية التالية :

#### POSTULANT المترشح

##### Cas des salariés حالة الأجراء

- Les fiches de paie des six (06) derniers mois, ou

- بطاقات الأجرة للأشهر الستة (06) الأخيرة أو

- Cas des salariés du secteur public (Administration, Institutions et Organismes publics) و حالة اجراء القطاع العمومي (الادارة, المؤسسات و الأجهزة العمومية).

- Le relevé des émoluments, comportant obligatoirement les montants du salaire imposable et l'IRG (en remplacement des fiches de paie),

- كشف الراتب الذي يحتوي اجبارياً على مبالغ الأجرة الخاضعة للضريبة (بدلاً من بطاقات الأجرة).

##### Cas des non salariés حالة غير الأجراء

- Dernière déclaration de l'impôt sur le revenu selon le cas G1 ou C9 ou G50.

- آخر تصريح للضريبة على الداخيل حسب الحالة G1 أو C9 أو G50

##### Cas des retraités et pensionnés حالة المتقاعدين و ذوي المنحة

- Attestation de pension

- شهادة المعاش

#### CONJOINT الزوج (ة)

##### Cas de conjoint disposant de revenus حالة الزوج ذو مدخول

- Mêmes pièces justificatives que le postulant, en fonction du cas.

- نفس الوثائق الاثباتية كالمترشح حسب الحالة.

##### Cas de conjoint sans revenus حالة الزوج بدون مدخول

- Attestation de non activité légalisée par l'APC du lieu de résidence et certificat de non imposition C19.

- شهادة عدم التوظيف مصادق عليها من طرف بلدية مقر الإقامة وشهادة اعفاء من الضريبة C19.

Autres pièces : [REDACTED] وثائق أخرى.

Nom \_\_\_\_\_ Prénom(s) \_\_\_\_\_ Date de naissance \_\_\_\_\_

## تصريح بعدم الملكية والإستفادة من إعانات الدولة DECLARATION DE NON POSSESSION DE LOGEMENT ET DE NON BENEFICIE D'UNE AIDE DE L'ETAT

Je déclare sur l'honneur que je ne possède pas, en toute propriété, de construction à usage d'habitation et qu'il en est de même pour mon (mes) conjoint (s) et que je n'ai jamais bénéficié, ainsi que mon (mes) conjoint (s) de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public, et que je n'ai jamais bénéficié ainsi que mon (mes) conjoint (s) d'une aide de l'Etat destinée au logement.

أصريح بشرفي أنني لا أملك ملكية تامة. أنا و زوجي أو زوجتي زوجاتي أي عقار مخصص للسكن. وأنتي لم أستفد أنا و زوجي أو زوجتي زوجاتي من أي تنازل عن مسكن من الحضيرة العقارية العمومية. وأنتي لم أستفد أبدا أنا و زوجي أو زوجتي زوجاتي من أي إعانة من الدولة مخصصة للسكن.

## DECLARATION SUR L'HONNEUR تصريح شرفي

Je soussigné, déclare sur mon honneur, sincères et véritables les présentes déclarations et certifie sur l'honneur l'exactitude des informations portées sur la présente demande.

En outre, je certifie avoir pris connaissance des dispositions des articles 220, 221, 228 et 229 du code pénal rappelés ci-après :

Art. 220 : Toute personne qui, de l'une des manières prévues à l'article 216, commet ou tente de commettre un faux en écritures privées, est punie d'un emprisonnement d'un à cinq ans et d'une amende de 500 à 2000 DA. Le coupable peut, en outre, être frappé de l'interdiction de l'un ou plusieurs des droits mentionnés à l'article 14 et d'une interdiction de séjour d'un à cinq ans au plus.

Art. 221 : Dans les cas visés à la présente section, celui qui fait usage ou tente de faire usage de la pièce qu'il savait fautive, est puni des peines réprimant le faux, suivant les distinctions prévues aux articles 219 et 220.

Art. 228 : Est puni d'un emprisonnement de 6 mois à 2 ans et une amende de 600 à 6000 DA ou de l'une de ces deux peines seulement, à moins que le fait ne constitue une infraction plus grave, quiconque :

- Etablit sciemment une attestation ou un certificat relatant des faits matériellement inexacts;
- Falsifie ou modifie d'une façon quelconque une attestation ou un certificat originairement sincère;
- Fait sciemment usage d'une attestation ou d'un certificat inexact ou falsifié.

Art. 229 : Les faux réprimés à la présente section, lorsqu'ils sont commis au préjudice du trésor public ou d'un tiers, sont punis suivant leur nature, soit comme faux en écriture publique ou authentique, soit comme faux en écritures privées, de commerce ou de banque.

أنا المضي أسفله أصرح بشرفي عن صدق وصحة المعلومات الواردة في هذا الطلب. وأشهد. علاوة على ذلك. أنني أطلعت على أحكام المواد 220, 221, 228 و 229 من قانون العقوبات الوارد أذناه :

المادة 220 : كل شخص ارتكب تزويرا بإحدى الطرق المنصوص عليها في المادة 216 في محررات عرقية أو شرع في ذلك يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات و بغرامة من 500 إلى 2000 دينار و يجوز علاوة على ذلك أن يحكم على الجاني بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14. والمنع من الإقامة من سنة إلى خمس سنوات على الأكثر.

المادة 221 : في الحالات المشار إليها في هذا القسم يعاقب كل من استعمل الحجر الذي يعلم أنه مزور أو شرع في ذلك بالعقوبات المقررة للتزوير وفقا للتقسيم المنصوص عليه في المادتين 219 و 220.

المادة 228 : يعاقب بالحبس من ستة (06) أشهر إلى سنتين (02) و بغرامة من 600 إلى 6000 دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين. ما لم يكون الفعل جريمة أشد. كل من

- حرر عمدا إقرارا أو شهادة تثبت وقائع غير صحيحة ماديا
- زور أو غير بأية طريقة كانت إقرارا أو شهادة غير صحيحة أو شهادة صحيحة أصلا

- استعمل عمدا إقرارا أو شهادة غير صحيحة أو مزورة

المادة 229 : إذا ارتكبت جرائم التزوير المعاقب عليها في هذا القسم إضرارا بالترزينة العمومية أو بالغير فإنه يعاقب عليها وفقا لطبيعتها إما باعتبارها تزويرا في محررات عمومية أو باعتبارها تزويرا في محررات عرقية أو تجارية أو مصرفية.

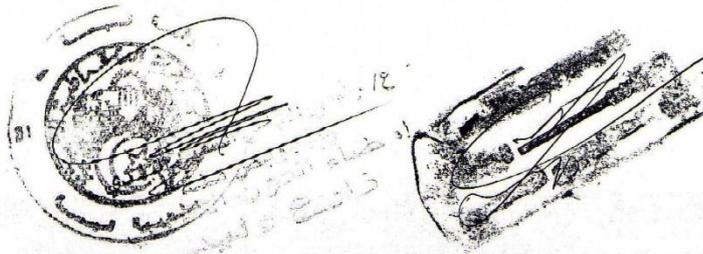
## توكيل PROCURATION DE RECEPTION D'AAP Dans le cas de l'acquisition d'un logement auprès d'un promoteur (LSP-AAP/Banques-AAP/Directe)

j'autorise le promoteur à mobiliser auprès de la CNL, pour mon compte et en mon nom, l'Aide à l'Accession à la Propriété qui me sera octroyée.

أسمح للمتعهد بالبناء أن يخصص أمام الصندوق الوطني للسكن. لحسابي و باسمي. الاعانة للحصول على الملكية التي تمنح لي.

Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_ في \_\_\_\_\_

توقيع مصادق عليه  
Signature légalisée



الملحق رقم (13) قرار الدعم من أجل الحصول على سكن ترقوي مدعم

وزارة السكن والعمران

الصندوق الوطني للسكن  
CNL Caisse Nationale du Logement

MINISTRE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME  
CAISSE NATIONALE DU LOGEMENT

DECISION D'OCTROI DE L'AIDE DE L'ETAT A L'ACCESSION A LA PROPRIETE DU LOGEMENT  
N° 12011980000074 - OBJET : LPA- PROMOTEURS

LE DIRECTEUR GENERAL DE LA CAISSE NATIONALE DU LOGEMENT,

Vu la loi 11.04 du 17 février 2011, fixant les règles régissant l'activité de la promotion immobilière ;  
Vu le décret exécutif n°10-235 du 05 Octobre 2010, fixant les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou pour la construction d'un logement rural, les niveaux de revenus des postulants à ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide ;  
Vu le décret exécutif N° 94-308 du 04 octobre 1994 portant modalités d'intervention de la Caisse Nationale du Logement en matière de soutien financier des ménages ;  
Vu les dispositions de la convention de projet CNL/Promoteur N° 14110120130002  
Du : 30/09/2013

Vu la liste des bénéficiaires retenus pour l'acquisition des logements aidés, établie par la Daira de TEBESSA En date Du 30/01/2014 et visée par le Wali (ou son représentant dûment désigné) ;

DECIDE :

Art. 1. En application des dispositions des arrêtés interministériels susvisés, une aide financière de l'Etat d'un montant de [en lettres] **Sept Cent Mille Dinars Algériens.**

Dinars [en chiffres] 700 000,00 ..DA est accordée à :

M :

Né(e) le : 01/07/1980 à : CHERIA

Fils(fille) de : et de :

Adresse actuelle : CITE ROUTE D'ANNABA 07/03 TEBESSA

Désigné ci-après par «le bénéficiaire».

Art. 2. L'aide visée à l'article 1 ci-dessus est accordée sur la base de la demande et des éléments du dossier présenté par le bénéficiaire, notamment en matière de justification de revenus et de non possession de logement et de terrain à bâtir. Toute fausse déclaration entraîne l'annulation de l'aide et le retrait du logement, sans préjudice des sanctions judiciaires auxquelles s'expose le bénéficiaire.

Art. 3. L'aide visée à l'article 1 ci-dessus est destinée exclusivement à l'acquisition d'un logement LPA, dans le cadre du projet 43 Logements à ZHUN 04 près du stade 04 Mars TEBESSA initié par le Promoteur : OPGI TEBESSA

Art. 4. Le versement de l'aide est effectué par la CNL conformément à la procuration de réception d'AAP du bénéficiaire, directement au Promoteur, en plusieurs tranches..

Art. 5. L'aide est servie en complément des apports du bénéficiaire.

Art. 6. Le contrat VSP doit obligatoirement comporter les références de la décision d'AAP et son montant.

Art. 7. La durée de validité de la présente décision est comprise dans les limites de la durée de validité de la convention de projet susvisée et prend effet à partir de la date de sa signature..

Fait, en six (6) exemplaires originaux, à

TEBESSA

, le 30/03/2014

CLPA : halaimiaabdelatif

المدعم  
السكن المدعم



LA DIRECTRICE

Signature of the Director General of the Caisse Nationale du Logement.

الملحق رقم (14) نسخة من عقد البيع على التصاميم

أمام الأستاذ/ أحمد شاوش العربي الموثق بتبسة

حضر/ السيد: [REDACTED] الساكن بتبسة ، المولود بتاملوكة ( قلالة ) في خلال 1958 حسب بطاقته الوطنية للتعريف الصادرة من دائرة حمامة بوزيان ( قسنطينة ) بتاريخ 2013/05/02 تحت رقم 336597 - من جنسية جزائرية المدير العام المعين بهذه الصفة بموجب المرسوم الرئاسي الصادر بتاريخ 2015/09/09  
\* المتصرف باسم ولحساب الديوان صاحب السجل التجاري رقم 99ب0582240 بتاريخ 2007/07/24 ( معدل )  
الرمز الجبائي: 099112010231253  
- بوليصة تأمين صادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بتاريخ 2013/12/03 تحت رقم 2013-0325-1-12-13334-15005 والتي تم تمديدها بتاريخ 2015/01/06 تحت رقم 2016/03/17 تحت رقم G11-125-1-12-13334-16322 الى غاية 2015/12/31 و تم تمديدها مرة ثانية بتاريخ 2017/02/01 تحت رقم G11-0325-1-12-13334-170125 الى غاية 2017/12/31  
- توجيه بتاريخ 2017/07/23 تحت رقم 2017/5206

من جهة أولى ( البائع )

السيد: [REDACTED] ، موظف ، الساكن بالشرية ( ولاية تبسة ) ، المولود بالشرية مفترض اول حويلية ألف وتسعمائة وثمانون (1980/07/01) حسب بطاقته الوطنية للتعريف الصادرة عن بلدية تبسة بتاريخ 2017/05/31 تحت رقم 104895447 نسخة كاملة من شهادة الميلاد رقم 00074 - من جنسية جزائرية

من جهة ثانية ( المشتري )

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-وكالة تبسة 306- الكائن مقره بحي تيفاست- تبسة الممثل بالسيد/لعمامرة الطاهر ، المولود بعنابة في السادس والعشرين فيفري سنة الف و تسعمائة و سبعين (1970/02/26) حسب رخصته للسياسة الصادرة عن دائرة قلالة بتاريخ 2011/07/04 تحت رقم 99/260/06/24 - من جنسية جزائرية بصفته مديرا حسب مقرر صادر عن المديرية العامة بتاريخ 2015/12/26 رقم: 2015/D.G/170

والمصرف باسم ولحساب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط شركة مساهمة ذات رأسمال قدره: 14.000.000.000 دج والكائن مقره الرئيسي 42 شارع خليفة بوخالفة الجزائر العاصمة، المسجلة بالمركز الوطني للسجل التجاري تحت رقم: 00 ب 0013829 بتاريخ 2000/12/24  
-الرقم الجبائي: 0.976.1601.90600.31.001

من جهة ثالثة ( البنك )

وهذه الأطراف التي طلبت من الموثق الممضي أسفله أن يستلم مضمون الإنفاقيات الحاصلة بينهم في شكل عقد رسمي وعرضت قبل تحرير العقد الذي يحتوي على هذا المضمون ما يأتي:

تصريح البائع

باشر البائع في بناء مجمع عقاري ( ترفوي مدعم ) مخصص للبيع في إطار التنظيم المعمول به في هذا الميدان وأحكام المادة 10 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في أول مارس 1993.

مكتب عمومي للتوثيق

بجني درباسي خليل رقم 01 تبسة

عقد بيع بناء على التصاميم

البائع/ ديوان الترقية و التسيير العقاري

لولاية تبسة

المشتري

بتاريخ : 09/18 و 2017/10/04

رقم : 2017/241



الورقة الأولى

### وصف التجمع العقاري

ستوجد هذه العمارات داخل النسيج العمراني لبلدية تبسة وستشكل في مجموعها مشروع 43 سكن ترقوي مدعم بمُن 638 سكن اجتماعي تساهمي + 56 محل تجاري بالمكان المسمى المنطقة الحضرية الجديدة رقم 04 بتبسة- مساحتها 1314,00 م<sup>2</sup> من أصل 2780,20 م<sup>2</sup> مقطوعة من قطعة ارض مساحتها اثنان و اربعون الف و مائة و اثنان و اربعون متر مربع و اربعة و اربعون ديسمترا (42.142,44 م<sup>2</sup>)

القوام : ثلاثة و اربعين (43) سكن ترقوي مدعم من فئة ثلاثة (03) غرف مكون من اربعة (04) عمارات تتكون من طابق ارضي + اربعة (04) طوابق علوية  
كل ذلك يطابق الملف التقني للترقية والتنفيذ الذي أودع لدى الموثق الممضي أسفله والذي بمقتضاه تتم مواصلة الأشغال وإنهائها على أساسه.

### أصل الملكية

آلت ملكية العقار موضوع هذا العقد الى ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية تبسة عن طريق الشراء من بلدية تبسة بموجب عقد مؤرخ في 2006/12/20 يحمل رقم 2006/09 و مشهر بالمحافظة العقارية بتبسة في 2007/04/08 حجم 210 رقم 09.  
و المعدل بموجب عقد مؤرخ في 2009/03/22 تحت رقم 2009/02 و المشهر بالمحافظة العقارية بتبسة في 2009/05/13 حجم 237 رقم 64  
و قد احدث ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية تبسة على جزء من هذا العقار تقدر مساحته بـ 1314,00 م<sup>2</sup> من أصل 2780,20 و الكل من اصل 42142,44 م<sup>2</sup> مشروع 43 سكن ترقوي مدعم من 638 سكن اجتماعي تساهمي + 56 محل تجاري وفقا للمنشور التنفيذي رقم 94/308 المؤرخ في 1994/10/04 المحدد لكيفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في الدعم المالي و تطبيقا للتعليمية الوزارية رقم 121 المؤرخة في 2000/05/22 بناء على رخصة البناء الصادرة عن السيد/والي ولاية تبسة المؤرخ في 2012/04/25 تحت رقم 553  
رخصة التجزئة الصادرة عن السيد/والي ولاية تبسة المؤرخ في 2006/04/15 تحت رقم: 357 -  
و تعديل رخصة التجزئة الصادرة عن السيد/والي ولاية تبسة المؤرخة في 2009/11/15 تحت رقم: 1364

هذه التجزئة كانت محل دفتر شروط أرفقت به كافة وثائق التجزئة المحرر بتاريخ 2009/12/02 و مشهر بالمحافظة العقارية بتبسة في 2010/03/25 حجم 253 رقم 04

### النصوص السارية على العقد

يخضع هذا البيع بناء على التصاميم لأحكام القانون المدني في مجال بيع العقارات التي تنمها أحكام المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في أول مارس 1993 والبنود المتضمنة في هذا العقد والوثائق المرجعية المبينة أدناه.

### الوثائق المرجعية ( حالة البناية الجماعية )

تستند الأطراف في إتباع التزاماتها وحدودها زيادة على النصوص السالفة الذكر الى الوثائق الآتي ذكرها التي سبق إيداعها في شكل نسخ أصلية بتاريخ 2010/03/25 وهي:  
1) عقد الملكية الذي يثبت ملكية القطعة الأرضية الأساسية.  
2) رخصة البناء والتصاميم الملحقمة.



الورقة الثانية

(3) مشروع نظام الملكية المشتركة الذي يحدد قوائم العقارات المعروضة للبيع في إطار (السحب الترفوي المدعم )  
(4) البيان الوصفي للتقسيم المشهر بالمحافظة العقارية بتبسة بتاريخ 2014/04/06 حجم 360 رقم 30  
(5) محضر اجتماع اللجنة الولائية التقنية رقم 73/ت.و.ت/2011، المؤرخ في 2011/02/28.

#### تصريح المشتري ( حالة البناية الجماعية)

يصرح المشتري أنه أطلع على ملف إنجاز التجمع العقاري السالف الذكر والذي تكون العمارة المقصودة في هذا العقد جزءا منه وكذلك تصاميم المقاطع والكشوف التقديرية الوصفية للبناية وتجهيزاتها المقصودة في هذا العقد.  
- يعلن المشتري صراحة قبوله هذا البيع وتنضم حينئذ دون أي تحفظ الى جميع القواعد والشروط السارية على الملكية المشتركة

و بعد عرض ذلك باشر الموثق تحرير العقد المتضمن الاتفاقيات التي أقرتها الأطراف  
يصرح البائع الحاضر باعتباره الجهة الاولى انه يبيع الشقة للمشتري مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال وكذلك الخاصة الواردة في هذا العقد و الوثائق المرجعية السالفة الذكر  
و هذا المشتري الحاضر باعتباره الجهة الثانية تقبل البناية المعينة ، حسب ما يأتي /

#### المادة 1 :

##### التعيين ( حالة الشقة السكنية )

شقة في عمارة ذات ملكية مشتركة كائنة بالمكان المسمى المنطقة الحضرية الجديدة رقم 04 بتبسة، مشروع 43 سكن ترفوي مدعم من 638 سكن اجتماعي تساهمي + 56 محل تجاري ( بيع على التصاميم) عمارة C8 رقم 05 بالطابق الرابع و تشمل على قاعة جلوس ، غرفتين (02)، مطبخ، حمام، مرحاض، بهو ، منشر و شرفة - مساحتها الإجمالية تسعة و سبعون متر مربع و خمسة عشرة دسم<sup>2</sup> (79,15 م<sup>2</sup>) و 1000/200 من الاجزاء المشتركة (حصصه رقم 05) حسب البيان الوصفي للتقسيم المخرر بمكتبنا ، بتاريخ 2014/04/03 رقم 2014/117 و المشهر بالمحافظة العقارية بتبسة في 2014/04/06 حجم 360 رقم 30.

#### المادة 02 :

##### الملكية

**1) نقل الملكية :** عملا بأحكام المادتين 09 و 12 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس 1993 يكون المشتري مالكا للبناية المبعة الآن بناء على التصاميم ابتداء من تاريخ التوقيع على هذا العقد.

ويحول التمتع بمجرد انتهائها والتوقيع على محضر التسليم الذي يجرر أمام الموثق.

#### **2) انتهاء الأشغال:**

يلتزم البائع بمواصلة البناء وإنهاءه في الآجال المقررة في هذا العقد و يتجسد الانتهاء بالحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في التشريع المعمول به التي يلتزم البائع إيداعها لدى مكتب التوثيق بمجرد ما يتسلمها من مصالح التعمير المؤهلة.

#### المادة 03 /

##### اجال التسليم و عقوبات التأخير

يلتزم البائع بتسليم الملك المبيع عند حلول تاريخ 2017/12/31



الورقة الثالثة

وفي حالة عدم التسليم في الأجل المبين أعلاه ، وبعد إمهاله مدته 06 اشهر يترتب على كل تأخير أن يدفع البائع للمشتري مبالغ عقابية عن التأخير تحسب بنسبة 0,1 % من الثمن التقديري للبيع عن كل شهر تأخير دون أن يتعدى المبلغ الأقصى للعقوبات 01% من السعر القاعدي \_\_\_\_\_  
المادة 04 :

#### الاستلام والتسليم

تم حيازة المشتري وتسليم التعامل في السكن الترقوي المدعم في محضر يحرر حضوريا حسب الكيفيات الآتية:

- يستدعي البائع المشتري برسالة متضمنة الوصول ، يحدد نهاية الاشغال و في ذلك الموعد يوقع الأطراف على المحضر النهائي زيادة على ذلك من اجل تدارك العيوب الظاهرة ان اقتضى الأمر (ويحدد ثمن وكيفيات دفعه مع ربط قيام المشتري بالدفع الجزئية تبعا لمراحل تقدم الاشغال ) .  
المادة 05 :

#### الثمن وكيفيات الدفع

علاوة على ما ذكر ، فان هذا البيع على التصاميم قد تم بثمن اجمالي قدره مليونين و سبعمائة و ثمانون الف دينار جزائري (2.780.000,00 دج) بكل الرسوم خارج احتساب ثمن الارضية \_\_\_\_\_ و في هذا الصدد اتفق الطرفان المتعاقدان كما هما قائمان على ان تسديد هذا الثمن من المشتري للبائع يكون على النحو التالي :

اولا : مبلغ سبعمائة الف دينار جزائري (700.000,00 دج) دعم من طرف الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن حسب القرار المسلم بتاريخ 2014/03/30 تحت رقم 12011980000074

ثانيا : مبلغ خمسمائة الف دينار جزائري ( 500.000,00 دج) دعم من طرف الدولة عن طريق الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية - باتنة حسب القرار المسلم بتاريخ 2015/12/10 تحت رقم AD12/0138/15

ثالثا : مبلغ مليون و خمسمائة و ثمانون الف دينار جزائري (1.580.000,00 دج) يسدد كما يلي :

أ - مبلغ اربعمائة و واحد و خمسون الف دينار جزائري ( 451.000,00 دج) عند امضاء عقد البيع على التصاميم .

ب : مبلغ مليون و مائة و تسعة و عشرون الف دينار جزائري (1.129.000,00 دج) يمثل قرض بنكي من الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - وكالة تبسة يدفع على اقساط حسب الاتفاقية رقم 2017/75 المؤرخة في 2017/07/09 و المسجلة بكتاب التسجيل بتبسة بتاريخ 2017/07/18 وصل رقم 01714190

المادة 06 :

#### كيفية مراجعة السعر

تتم مراجعة الثمن طبقا للتنظيمات المعمول بها و الخاضعة الاجور في ميدان الأشغال العمومية والبناء و لا يمكن ان يتجاوز مبلغ عشرون الف دينار جزائري ( 20.000,00 دج) من الثمن التقديري القاعدي للشقة المذكور اعلاه وذلك : \_\_\_\_\_



الورقة الرابعة

- لانه لا يمكن تحديد الكلفة الاجمالية بصفة مدققة للمشروع مسبقا و بإقرار من الطرفين اتفق على ان السعر الأول هو تقديري و لخصوصية العملية و الشروع مباشرة في الإنجاز اتفق على ان الثمن تقديري للإسراع في اعداد ملفات بالنسبة للمتعاقل في الترقية و الخاصة بالبيع اتفق الطرفين على مبلغ اول تقديري اين تكون كل الاعباء الاضافية الغير المحتسبة في التقرير الاول مضافة في النهاية مع تقديم الحسابات التبريرية اللازمة عند الاقتضاء و هذا متفق عليه مع المشتري

- يتم احتساب سعر الارضية من طرف المرقي و يتم تسديده لاحقا حسب الطريقة التي يحددها المرقي

المادة 07 :

#### الأعباء والشروط

يقع هذا البيع حسب الشروط العادية والقانونية المعمول بها في مثل هذا المجال و لاسيما تلك التكاليف و الشروط الواردة في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالبيع بناء على التصاميم وعلى الشروط التي يلتزم المشتري بتنفيذها وهي:

- الانضمام الى جميع القواعد والشروط الواردة في نظام الملكية المشتركة دون تحفظ بمجرد القبول

- تحمل إرتفاقات الخصوم والتمتع بإرتفاقات الأصول إذا كانت موجودة ما عدا في حالة امتناعها عن بعضها والتمسك ببعضها الآخر تحت مسؤوليته ودون الرجوع على البائع ومن غير أن يمكنها هذا البند من تخويل أي كان حقا أكثر مما تخوله إياه العقود العادية التي لم يقرها القانون.

ويصرح البائع في هذا الصدد أنه لا علم له بأي ارتفاق في الأملاك المباعة الآن وأنه لم يحول شخصيا في شأنها أي ارتفاق ولم يسمح بالحصول على أي ارتفاق آخر غير ما هو ناجم عن قواعد التمتع بالبنائات في الملكية المشتركة.

- دفع كل العلاوات والمساهمات الناتجة عن الاشتراكات وكذلك جميع الضرائب والرسوم التي تقع على عاتق المشتري وذلك ابتداء من تاريخ الشروع في التمتع

\* يلتزم المشتري بعدم التصرف بكافة الاوجه في الشقة المعينة اعلاه الا بعد مرور خمسة (05) سنوات من تاريخ اعداد محضر دخول حيز الاستغلال

- وأخيرا دفع كل مصاريف والحقوق والأجور الناتجة عن هذا العقد وكذلك تواجها القانونية العادية

#### شروط خاصة

يبقى هذا البيع خاضعا للشروط الخاصة المبينة أدناه.

المادة 08

#### الضمانات

1- التأمين/ يبرر المتعاقل في الترقية العقارية تأمينه وفقا للتنظيم المعمول به وإثباتا لذلك يلحق شهادة الضمان بهذا العقد( شهادة ضمان مؤرخة في 03/12/2013 تحت رقم 12-13334-1-12-0325-2013 الى غاية 31/12/2014 و التي تم تمديدها بتاريخ 06/01/2015 تحت رقم 12-13334-1-12-0325-15005 G11 الى غاية 31/12/2015 و تم تمديدها مرة ثانية بتاريخ 17/03/2016 تحت رقم 12-13334-1-12-0325-16322 G11 الى غاية 31/12/2016 و تم تمديدها مرة ثالثة بتاريخ 01/02/2017 تحت رقم 12-13334-1-12-0325-170125 G11 الى غاية 31/12/2017



الورقة الخامسة

2- التأمين العشري / يتكفل المتعامل في الترقية العقارية بمراقبة الضمان ومتابعته عن طريق التأمين العشري لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز المشروع ويصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم إزاء المشتري والأطراف الأخرى إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه.

3 - امتيازات البائع. صرح البائع بأنه يتخلى عن قيد امتياز البائع استجابة لاشتراط الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تبسة ان يرتب لفائدته رهنا رسميا من الدرجة الاولى ضمانا للقرض العقاري المقدم للمشتري ضمن التركيبة المالية المبينة في بند الثمن و طرق التسديد المشار اليها اعلاه

4- الرهن القانوني او الرهن المتفق عليه ضمانا للوفاء ببلغ القرض و الفوائد و المصروفات يرهن الطرف الثاني المين بالعقد للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط وكالة تبسة رهنا رسميا واردا على حق الملكية للحقوق العقارية المبينة اعلاه و قد التزم السيد/عزاز عماد بن محمود بأداء : مبلغ مليون و مائة و تسعة و عشرون الف دينار جزائري (1.129.000,00 دج) المذكور اعلاه مع فائدة بقيمة 1,00 % يستهلك القرض على 432 دفعات شهرية ثابتة تقدر بـ 3.530,63 دج شاملة لقسط التأمين يؤدي مجموعها للصندوق في اجل 39 سنة تبدأ من 2017/07/18 الى غاية 2056/07/18 و تعطى مهلة لتسديد القرض مقدرة بـ : 36 شهر.

المادة 09:

#### التسجيل

سجل هذا العقد طبقا لأحكام المادة 258 من قانون التسجيل

المادة 10 :

#### الاشهار العقاري

\* تنشر نسخة من هذا العقد لدى المحافظة العقارية بتبسة على يد الوثائق الموقع أدناه

المادة 11 :

#### الوثائق

يعترف السيد/عزاز عماد أنه تسلم من ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية تبسة نسخة من عقد الإيداع و كذا نسخة من التصاميم

المادة 12:

#### الموطن

\* اختار الطرفين المتعاقدين موطنهما في عنوانيهما المتتابة المذكورة اعلاه قصد تنفيذ هذا العقد و توابعه

المادة 13 :

#### التصريح

يصرح البائع بصفته تلك : أن الأملاك المباعة على التصاميم ليست محل أية مصادرة وأنها ليست مثقلة بأي تقييد من تقييدات الامتياز او الرهن.

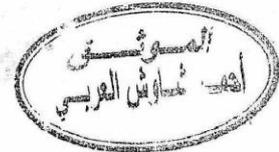
أنها ليست محل أية منازعة وأنه يضمن المشتري من أي نزاع لم يكون في يده.

المادة 14 :

#### بنود مبטلة

يكون الطرف المقصر في حالة فسخ هذا البيع بسبب عدم تنفيذ التزاماته مديما للطرف الآخر بتعويض يساوي 01% من الثمن القاعدي المنصوص عليه أعلاه.

الورقة السادسة



ويبقى زيادة على ذلك الطرف المتضرر مطالبا بتعويض الضرر المحتمل الذي ألحق من تعاقده معه، ويحدد القاضي بطلب من الطرف المتضرر درجة الضرر، ومبلغ التعويض بحسب المسؤولية المدنية المحتملة إزاء الغير، وترد المبالغ التي دفعها المشتري في حالة الفسخ مهما يكن السبب خلال اثنا عشرة (12) شهرا الموالية لتاريخ الفسخ سواء أكانت موضوع محل بيع جديد ام لا .  
وإذا كان المشتري هو الفاسخ فإن المبلغ المدفوع لا يرد منه إلا أصله وإذا كان البائع هو الفاسخ وتزداد عليه فوائد التأخير.

- يجب أن يجرى عقد الفسخ مهما تكن صيغة الفسخ أو أسبابه لدى الموثق أو يكون موضوع إيداع لدى مكتب التوثيق إذا تعلق الأمر بقرار محكمة كما يخضع لشكليات الإشهار العقاري .  
يجب أن يحتوي على وصل الرصيد الباقي بين الأطراف.  
أما في حالة وفاة المشتري يعود هذا العقد و تصبح الحقوق في ذمة ورثته الذين يلتزمون باحترام بنود هذا العقد و الامتثال لواجباته و الالتزامات التي كانت على عاتق مورثهم .

#### قراءة القوانين و التأكيدات

\* قرأ الموثق الممضي أسفله للأطراف قبل اختتام العقد ، المواد: 113, 114, 118, 119, 133, 134 من قانون التسجيل وكذلك أحكام المادة 124 من قانون العقوبات وأحكام قانون المالية المتضمن إعفاء المهنيين من فائض قيمة البنائات المنصوص عليها بالمواد 192 الى 197 من قانون المالية رقم 83-19 المؤرخ في 1983/12/18 والمتعلق بالضريبة الخاصة على فائض قيمة البنائات المعدل بالمواد 192 الى 194 من قانون المالية التكميلي لسنة 1990.

و أكدت الاطراف تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في قانون التسجيل ، ان هذا العقد يعبر عن الثمن المتفق عليه بكامله .

كما يؤكد الموثق الممضي اسفله زيادة على ذلك ان هذا العقد حسب علمه ، لم يعدل ولم يعارض باي سند مضاد يحتوي على الزيادة في الثمن .

#### إثباتا لذلك

حرر وأنعقد بمكتبنا سنة ألفين و سبعة عشرة  
في الثامن عشر سبتمبر والرابع أكتوبر.  
- وبعد التلاوة التي تمت بمعرفةنا على الطرفين وقعا معنا.  
انتهى ما ورد بالأصل تلته الإضاءات و يوجد بهامشه تأشيرة التسجيل نصها سجل بتبسة في  
2017/10/08 وصل رقم 1381 صفحة 134 حجم 16- المقبوض بجانا .

#### & اشهاد &

يشهد الموثق الموقع أدناه بان هذه النسخة المعدة للحصول على تأشيرة الشهر العقاري مراجعة و مطابقة تماما للأصل و للنسخة المعدة للإيداع بالمحافظة العقارية بتبسة.

تبسة في 19/10/2017



ايداع رقم: 29/5  
شهر بالمحافظة العقارية تبسة  
بتاريخ: 19/10/2017 مجلد: 44  
رقم القيد: 43  
المقبوض: حجات  
ويليه: إمضاء المحافظ العقاري

الورقة السابعة و الاخيرة

الملحق رقم (15) نسخة من محضر تسليم عقار منجز في إطار بيع على التصاميم ( عقد تسليم المفاتيح )



الأستاذ **عروش محمد العيد**  
موثق بشارع النصر  
تبسة

أمامنا نحن الأستاذ **عروش محمد العيد** موثق بشارع النصر تبسة  
حضر/ \_\_\_\_\_  
السيد/ \_\_\_\_\_ بصفته مديرا للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين  
الحضريين بتبسة والمعين بموجب قرار صادر عن وزير الدولة وزير الداخلية والجماعات  
المحلية بتاريخ 08/06/2008 تحت رقم 03862  
قدم لنا نسخة من السجل التجاري يحمل رقم 08 ب 12/00-0583428  
قدم لنا نسخة من رقم التسجيل للرقم الجبائي تحت رقم 0.008.1201.90133.57 للوكالة  
الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين بتبسة و الكائن مقرها بشارع واد هلال بجانب  
500 سكن (عدل) تبسة \_\_\_\_\_

محضر تسليم عقار منجز  
في إطار بيع على التصاميم  
(نسخة ثانية)  
من/الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم  
العقاريين الحضريين بتبسة  
إلى/ ب \_\_\_\_\_  
بتاريخ/09/04/2015  
رقم/295/2015

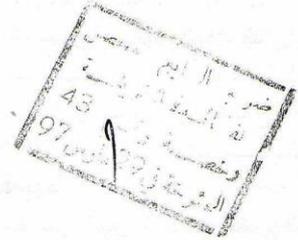
من جهة أولى \_\_\_\_\_  
السيد/ \_\_\_\_\_ المولود بتبسة في التاسع عشر أكتوبر سنة الف وتسعمائة و  
ثمانية وسبعون- صاحب بطاقة التعريف الوطنية رقم 483153 الصادرة عن دائرة تبسة في  
2014/06/10- الساكن بحي 72 سكن تساهمي ع ب رقم 01 تبسة - مهنته موظف - من  
جنسية جزائرية  
وقدم لنا شهادة ميلاده المستخرجة من الحالة المدنية لبلدية تبسة تحت رقم 03026  
من جهة ثانية \_\_\_\_\_  
الذين كلفا الموثق الممضي أسفله أن يحرر لهما في الشكل الرسمي محضر تسليم العقار المبيع  
على التصاميم قبل تاريخ اليوم و ذلك بموجب العقد المحرر بمكتبنا بتاريخ  
2008/06/23 تحت رقم 08/867 و المشهر بالمحافظة العقارية بتبسة بتاريخ 2009/01/25  
حجم 232 رقم 133 و تمهيدا لموضوع هذا المحضر فان الطرفان الحاضران بينا و مهذا لهذا  
الغرض ما يلي :

### التمهيد

انه بموجب عقد بيع على التصاميم المحرر بمكتبنا بتاريخ 2008/06/23 تحت رقم 08/867  
و المشهر بالمحافظة العقارية بتبسة بتاريخ 2009/01/25 حجم 232 رقم 133  
باع الحاضر من جهة أولى (الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين بتبسة) الذي  
يخضع في نشاطه هذا الى التشريع و التنظيم المعمول به لا سيما أحكام المرسوم التشريعي رقم  
03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري و كذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم  
58/94 المؤرخ في 07/03/1994 المتضمن نموذج عقد البيع على التصاميم في مجال الترقية  
العقارية حيث قبل المشتري ذلك البيع \_\_\_\_\_  
على المخطط و الوارد على العقار الآتي تعيينه \_\_\_\_\_

### التعيين

العقار ذي الملكية المشتركة، المخصص للإستعمال السكني، والمتمثل في شقة كائنة بالمنطقة  
الحضرية الجديدة رقم 03 ببلدية تبسة، ترقية 72 سكن (نصف جماعي) ، عمارة B الطابق  
الأرضي شقة رقم 01 وهي تحتوي على غرفتين (02) ، قاعة جلوس ، مطبخ، حمام، مرحاض،  
وبهو ، ومنشر وشرفة ، مساحتها الإجمالية خمسة وسبعون متر مربع و سبعون ديسمتر مربع  
(2م 75.70) ، 1000/233.21 من الأجزاء المشتركة، حصة رقم 01 من الجدول الوصفي  
للتقسيم المعد بمكتبنا بتاريخ 2007/07/02 تحت رقم 07/901 و المشهر بالمحافظة العقارية  
بتبسة في 2007/09/17 حجم 215 رقم 138 \_\_\_\_\_



الورقة الأولى

## أصل الملكية

صرح لنا المتصرف باسم الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بتبسة (البائع) بأنه قد بتاريخ 2005/09/26 باقتناء العقار الذي سيأتي بيانه، من بلدية تبسة، وهذا بواسطة عقد بيع تحت رقم 05/04 والمشهر بالمحافظة العقارية بتبسة في 2005/12/17 حجم 191 رقم 61

## رخصة التجزئة

كما صرح لنا المتصرف باسم ولحساب الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بتبسة، وبعد حصوله على عقد الملكية، بادر بطلب رخصة التجزئة للعقار المذكور بعد أن قسمه إلى ثمانية عشرة (18) حصة مصغرة معدة لبناء 18 عمارة تحتوي كل عمارة على 2 شقق من نوع F4 و 02 شقق من نوع F3 (ارضي + طوابق) أي بمجموع 72 شقق وتتربع كل عمارة على المساحة (225 م<sup>2</sup>) أي بمساحة إجمالية مخصصة للبناء تقدر بـ (4050 م<sup>2</sup>) من مجموع المساحة الإجمالية المقدره بـ (13.781 م<sup>2</sup>)، كما خصصت مساحة (8.101 م<sup>2</sup>) للفضاءات الشاغرة والمساحات الخضراء. خصصت مساحة (1.630 م<sup>2</sup>) للطرق ومواقف السيارات ولتجزئة المذكورة، كانت محل مصادقة من الطرف السيد /والي ولاية تبسة، بواسطة القرار رقم 189 المؤرخ في 2006/03/08 وتم إيداع نسختها بمكتبنا بتاريخ 2006/03/08 قصد سيرها بالمحافظة العقارية بتبسة، الأمر الذي تم فعلا، بموجب العقد المذكور، والذي أشهرت نسخة منه بتاريخ 2007/05/20 بتبسة في 211 حجم 96 رقم 96

## رخصة البناء

وبعد حصوله على رخصة التجزئة، بادر المتصرف باسم الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بتبسة بطلب رخصة بناء الخاصة بالمشروع، طبقا لأحكام القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الأمر الذي توج فعلا، بتسليم رخصة البناء، وهذا بموجب قرار صادر عن مصالح ولاية تبسة مديرية التعمير والبناء رقم 190 المؤرخ في 2006/03/08

## الجدول الوصفي للتقسيم

وبناء على رخصة البناء المذكورة، قمنا بتحرير عقد يتضمن البيان الوصفي للتقسيم للمجموعة العقارية السابق ذكرها، ألحقت به رخصة البناء، وهذا بتاريخ 2007/07/02 تحت رقم 07/901 وهذا العقد الذي تم إظهاره بالمحافظة العقارية بتبسة في 2007/09/17 حجم 215 رقم 138

ان البائع الحاضر من جهة أولى قد أتم بناء المشروع الشامل للشقة موضوع هذا المحضر و تحصل على شهادة المطابقة سلمت له من طرف والي ولاية تبسة بتاريخ 2008/12/06 تحت رقم 439 والتي تم ايداعها بالمحافظة العقارية بتبسة بموجب عقد ايداع شهادة مطابقة حرر بمكتبنا بتاريخ 2009/02/22 تحت رقم 09/119 والذي تم شهره بالمحافظة العقارية بتبسة بتاريخ 2009/03/21 حجم 235 رقم 117

لما كانت شهادة المطابقة تعتبر بمثابة رخصة للسكن كونها تثبت مطابقة البناء المنجز للمقاييس المذكورة في رخصة البناء السالفة الذكر فان طلب الأطراف تجسيد تسليم العقار المبيع وتمكين المشتري الحاضر من الجهة الثانية من حيازته هو طلب مطابق للتشريع والتنظيم المعمول به لا سيما حكم المادة 14 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 وكذا لبنود عقد البيع على التصاميم المحرر على يد نفس الموثق الممضي كما سلف ذكره أعلاه و عليه فان الموثق الممضي أسفله استجاب للحاضرين و شرع في تحرير محضر تسليم الشقة للمشتري (كما هو قائم) الممثل من الجهة الثانية على النحو التالي



**المادة الثالثة :** تنفيذاً لحكم المادة الثامنة فقرة 02، 03، و 04 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 فقد ذكر الموثق الممضي أسفله في إطار واجباته المهنية كما هي مبينة في المادة 08 من قانون التوثيق البائع بالالتزام الواقع عليه و المتمثل في توجيه طلب الى المهندسين المعماريين و المقاولين الذين كلفوا بإنجاز المشروع الشامل للشقة المبيعة بأن يقدموا شهادة التامين عن المسؤولية العشرية

و في هذا الصدد قدم البائع نسخة من عقد التامين المذكور آنفا يفيد التامين عن المسؤولية العشرية صادرة عن الشركة الوطنية للتأمين وكالة تبسة بتاريخ 2009/04/14 تحت رقم 1331100056-2906 و قد بدأ سريان هذا التامين العشري من تاريخ 2009/04/15 و ينتهي بعد 10 سنوات أي بتاريخ 2019/04/14

**المادة الرابعة :** إصلاح العيوب الظاهرة و العيوب الخفية  
صرح كل من البائع و المشتري بعدم وجود عيوب ظاهرة تقتضي إصلاحها في خلال ثلاثة (03) أشهر المتفق عليها في عقد البيع على التصاميم ( المادة 04/فقرة 3 )  
في حين تم الاتفاق على أن يقوم البائع بإصلاح أي عيب خفي يظهر خلال سنة الاستلام  
**المادة الخامسة :** بخصوص بند مراجعة الثمن  
لا يمكن أن تتم مراجعة الثمن

**المادة السادسة :** بخصوص عقوبات التأخير  
صرح المشتري بأنه تخلى طواعية عن عقوبات التأخير المنصوص عليها في المادة 03 من عقد البيع على التصاميم حسبما يتضح من محضر الإبراء السالف الذكر

**المادة السابعة :** بخصوص إيداع الأقساط الأخيرة بين يدي الموثق و اثبات المخالصة  
امتنالا لأحكام المادة 257 من قانون التسجيل التي توجب إيداع القسط الأخير على الأقل من ثمن البيع بين يدي الموثق محرر العقد حسبما هو منصوص عليه في عقد البيع على التصاميم و ذلك لغرض المحافظة على فوائد الخزينة العامة فقد أودع مبلغ ستة وأربعون ألف و خمسمائة دينار جزائري (46.500.00 دج ) بحساب مكتب الموثق الممضي أسفله و الذي يمثل 05% من مبلغ القرض الذي استفاد منه المشتري من بنك التنمية المحلية وكالة تبسة و يبقى القسط الأخير من مبلغ دعم الدولة ما يعادل (05%) و هذا المبلغ لم يستلمه البائع من الصندوق الوطني للسكن كون هذه الهيئة لا تودعه بين يدي الموثق انما تشترط قبل تسريح هذا القسط تقديم نسخة مشهرة من هذا العقد

#### **ملاحظة :**

ألفت الموثق الممضي أسفله انتباه البائع الى وجوب تسليم شهادة للمشتري تفيد استلام المبلغ المتبقي من دعم الدولة في حينه لتمكينه من استظهارها عند الحاجة

#### **المادة الثامنة :** التحفظات و الشروط الخاصة

أ- **التحفظات :** لم يتم تسجيل أية تحفظات كما هو مشار اليه أعلاه في المادة الرابعة / فقرة 3  
ب- **الشروط الخاصة :** طلب الأطراف صراحة من الموثق الممضي أسفله تدوين الشرط الخاص الآتي ذكره و الذي التزم كل منهما بالخضوع و الامتثال له و هو  
لا يسوغ للمشتري مطالبة البائع بإصلاح أي عيب ظاهر ناجم عن فعل المشتري و كذا أي عيب قد يحدثه في التجهيزات و التركيبات بعد استلامه للعقار المبيع

#### **التسجيل**

يسجل هذا المحضر بمفتشية التسجيل الطابع بتبسة طبقاً لاحكام قانون التسجيل المعدل و المتمم بالإشهار العقاري

تسهر نسخة من هذا المحضر بالمحافظة العقارية بتبسة بسعي من الموثق الممضي أسفله و تسلم للمشتري إثباتاً له بتمام ملكيته للعقار المبيع رقية و انتفاعاً و تمتعاً

#### **المنازعات**

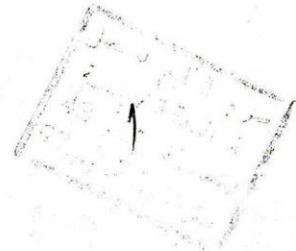
ان جميع النزاعات التي قد تثار حول عقد البيع على التصاميم السالف الذكر او بنود هذا المحضر يرجع بشأنها الى الجهة القضائية المختصة

#### **الموطن**

لاجل تنفيذ هذا المحضر و تواجبه في اختيار الطرفين موطنهما القانوني المذكور أعلاه

أثباتاً لذلك

حرر و اتعد بمكتبنا



الورقة الثانية و الأخيرة

## ملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى بحث مدى مساهمة الصندوق الوطني للسكن في تمويل السكنات وتسيير الدعم المالي المقدم من قبل الحكومة، من أجل التقليل من حدة أزمة السكن في الجزائر.

وقد توصلت الدراسة إلى أن الصندوق يقدم تمويلا كتشكيلة واسعة من الصيغ المختلفة من السكنات، ومن خلال الدور المنوط به مواكبة كل الأحداث المتعلقة بالسكن والعمل على التسيير العقلاني للموارد المادية للدولة.

**الكلمات المفتاحية:** القروض السكنية، البنوك والمؤسسات المالية، الصندوق الوطني للسكن، التمويل السكني.

## **ABSTRACT:**

This study Aims To Search The Contribution of The National Housing Fund (caisse Nationale du Logement) Un Funding Houses and Managing The Government Support, To Reduce The Impacts of The Housing crisis in Algeria the study Found that the found provides for a wide variety of houses forms, and contributes to keep pace with all Events Related to Housing, and It Manages Government Financial resources in a rational manner.

## **KEYWORDS:**

Housing luaus, banks and financial institutions, national housing fund, housing finance