

جامعة ابن خلدون – تيارت –

الملحقة الجامعية قصر الشلالة

ميدان التكوين: العلوم الاقتصادية، التجارية وعلوم التسيير

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في

شعبة العلوم المالية والمحاسبة ، تخصص : مالية وبنوك

بعنوان:

مساهمة التمويل البنكي في تطوير قطاع السكن بالجزائر
دراسة حالة عينة من المتعاملين في قطاع السكن

إشراف الأستاذ:

الدكتور: بربار نورالدين

من إعداد الطالب:

قندوز محمد

السنة الجامعية : 2020/2019

جامعة ابن خلدون – تيارت –

الملحقة الجامعية قصر الشلالة

ميدان التكوين: العلوم الاقتصادية، التجارية وعلوم التسيير

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في

شعبة العلوم المالية والمحاسبة ، تخصص : مالية وبنوك

بعنوان:

مساهمة التمويل البنكي في تطوير قطاع السكن بالجزائر
دراسة حالة عينة من المتعاملين في قطاع السكن

إشراف الأستاذ:

الدكتور: بربار نورالدين

من إعداد الطالب:

قندوز محمد

مقدمة أمام اللجنة المشكلة من السادة الأساتذة:

- | | | | |
|--------------------|---------------------|-------------|--------------|
| د . آيت عيسى عيسى | أستاذ محاضر قسم "أ" | جامعة تيارت | رئيسا . |
| د . بربار نورالدين | أستاذ محاضر قسم "أ" | جامعة تيارت | مشرفا ومقرا. |
| د . لكحل الأمين | أستاذ مساعد قسم "ب" | جامعة تيارت | عضوا ممتحنا. |

السنة الجامعية : 2020/2019

الملخص :

الهدف من هذه الدراسة هو محاولة قياس الاثر المترتب من جراء تفعيل التمويل المصرفي على قطاع السكن في الجزائر وتمت الدراسة على عينة من المتعاملين في قطاع السكن من مرقين عقاريين ومقاولين وبعض الهيئات الادارية والبنوك وكذا الاشخاص طالبي التمويل السكني ، قصد قياس درجة أهمية التمويل المصرفي لدى هذه الفئة من المتعاملين تم تصميم استمارة استبيان وطرحها على العينة التي قدرت بـ 90 مفردة صالحة للدراسة وبعد اخضاع العينة للتحليل الاحصائي باستخدام برنامج SPSS توصلت الدراسة إلى نتيجة مفادها رغم أهمية التمويل المصرفي لقطاع السكن بالجزائر ورغبة المتعاملين في قطاع السكن بالحصول على هذا النمط التمويلي إلا أن البنوك لا تولي اهتمام خاص بقطاع السكن بل تعامله نفس معاملات القطاعات الاقتصادية الأخرى ولا توليه معاملة خاصة ولا توجد منتجات مالية خاصة بهذا القطاع ، ومن خلال الدراسة تبين أن الدولة في اطار ترقية السكن انشأت عدة هيئات ادارية وتقنية تساهم في تطوير هذا القطاع كما فرضت في اطار سياستها السكنية على البنوك العمومية ضرورة تمويل هذا القطاع .

الكلمات المفتاحية : السكن ، التمويل ، السياسة السكنية ، التمويل السكني ، البنوك ، الجزائر.

اهـءاء

لك الحمد و الشكر ربي على عظيم فضلك و كثير عطائك فسبحانك لم تبخل علي
بأي شيء سألتك فيه فكنت أنت المستجيب فالحمد لله الذي هءانا لإتمام هذا العمل
المتواضع و الصلاة و السلام على أعظم و خير موجه للبشر امام الأنبياء و المرسلين
محمد صلى الله عليه و سلم.

إلى من كان لهما الفضل في وصولي إلى هذا المستوى فجزاهما الله الجزاء
الأوفر الوالدين الكريمين ، وإلى جميع أفراد عائلتي ، وكل معارفي وأصدقائي .

شكر و عرفان

قال رسول الله صلى الله عليه و سلم

" من لم يشكر الناس لم يشكر الله "

حمدا و ثناء اولا و أخيرا إلى الله عزوجل على جزيل نعمه و كريم فضله .
اختص بجزيل الشكر للأستاذ المشرف الدكتور بربار نور الدين لقبوله
الإشراف على هذه المذكرة و لعدم بخله علي بنصائحه و إرشاداته و آرائه القيمة
ووقته الثمين رغم انشغالاته شكرا جزيلا . و ما لي إلا ان أدعو من المولى العلي
القدير ان يجازيه عنا خير الجزاء .

كما اتقدم بجزيل شكري إلى كل من قدم لي يد المساعدة من قريب أو بعيد و
الشكر موصول إلى السادة الأساتذة الذين سيتفضلون بمناقشة هذا البحث و إلى
جميع من كان عوننا لي و لو بكلمة تشجيع .

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

المخلص

الإهداء

شكر و العرفان

فهرس المحتويات

قائمة الجداول

قائمة الأشكال

مقدمة عامة (أ- ز)

الفصل الاول : السكن والسياسة السكنية في الجزائر.....(01 – 28)

02	عموميات حول السكن	المبحث الاول
03	مفهوم السكن	المطلب 01
04	خصائص السكن	المطلب 02
05	أهمية السكن	المطلب 03
08	المبحث الثاني: أنواع الصيغ السكنية المتاحة في الجزائر	المبحث الثاني
08	صيغة السكن العمومي الإيجاري (السكن الاجتماعي)	المطلب 01
14	السكن الترقوي وسكنات البيع بالإيجار	المطلب 02
20	صيغة السكن الاجتماعي التساهمي	المطلب 03
23	السكن الاجتماعي التأجيري والسكن الريفي	المطلب 04
25	السياسة السكنية في الجزائر	المبحث الثالث
25	تعريف السياسة السكنية	المطلب 01
27	اهداف السياسة السكنية	المطلب 02
28 خلاصة الفصل الاول	
الفصل الثاني :تمويل قطاع السكن والهيئات المشرفة عليه في الجزائر(29 – 49)		
30	تصنيفات التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر	المبحث الاول
31	تصنيف التمويل البنكي لقطاع السكن حسب الشكل	المطلب 01

33	تصنيف التمويل السكني تبعا للمصدر	المطلب 02
34	تصنيف التمويل السكني تبعا لملكية الأموال المستثمرة	المطلب 03
35	البنوك العمومية الممولة لقطاع السكن بالجزائر	المبحث الثاني
36	مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل السكن	المطلب 01
37	مساهمة القرض الشعبي الجزائري وبنك التنمية المحلية في تمويل السكن	المطلب 02
39	مساهمة البنك الوطني الجزائري وبنك الجزائر الخارجي في تمويل السكن	المطلب 03
41	الهيئات الداعمة والمشرفة على قطاع السكن بالجزائر	المبحث الثالث
41	الصندوق الوطني للسكن CNL	المطلب 01
43	ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI	المطلب 02
45	هيئات إدارية مختلفة مرافقة لقطاع السكن بالجزائر	المطلب 03
49	خلاصة الفصل الثاني	
الفصل الثالث : قياس أثر التمويل البنكي على تطوير قطاع السكن بالجزائر (50- 73)		
51	تخطيط وتصميم الدراسة الميدانية	المبحث الاول
51	المعلومات ومصادر الحصول عليها	المطلب 01
54	الاختبارات الأولية لأداة القياس	المطلب 02
58	أدوات تحليل البيانات ووصف عينة الدراسة	المطلب 03
64	تحليل نتائج محاور وأبعاد الاستبيان	المبحث الثاني
64	تحليل بعد التمويل السكني	المطلب 01
66	تحليل محور المرافقة المالية لطالبي القروض السكنية	المطلب 02
67	تحليل محور الخدمات المالية المتميزة لقطاع السكن	المطلب 03
69	تحليل نتائج اختبار فرضيات الدراسة الميدانية	المبحث الثالث
69	نتائج اختبار الفرضية الرئيسية الأولى	المطلب 01

70	تحليل نتائج اختبار الفرضية الرئيسية الثانية	المطلب 02
71	تحليل نتائج اختبار الفرضية الرئيسية الثالثة	المطلب 03
72	تحليل نتائج اختبار الفرضية الرئيسية الرابعة	المطلب 04
73	خلاصة الفصل الثالث.....	
(78 -74).....		خاتمة عامة
(83 -79).....		قائمة المراجع

قائمة الجداول

قائمة الجداول

الرقم	عنوان الجدول	الصفحة
01	الإعانة المالية الممنوحة من طرف صندوق السكن حسب دخل المستفيد	22
02	عدد الاستبيانات الموزعة	52
03	نموذج البحث	54
04	معامل ألفا كرونباخ لقياس ثبات الاستبانة	55
05	معامل الارتباط بيرسون لفقرات الجزء الأول لاستبانة الدراسة	56
06	معامل الارتباط بيرسون لفقرات الجزء الثاني لاستبانة الدراسة	57
07	معامل الارتباط بيرسون لفقرات الجزء الثالث لاستبانة الدراسة	57
08	صدق الاتساق البنائي لأداة الدراسة	58
09	توزيع أفراد العينة حسب الجنس	59
10	توزيع أفراد العينة حسب السن	60
11	توزيع أفراد العينة حسب المؤهل العلمي	61
12	توزيع أفراد العينة حسب مجال الوظيفة الحالية	62
13	توزيع أفراد العينة حسب سنوات الخبرة	63
14	مقياس ليكارت الخماسي	65
15	درجة الموافقة عن عبارات بعد التمويل السكني	65
16	درجات الموافقة عن عبارات المرافقة المالية لطالبي القروض السكنية	66
17	درجات الموافقة عن عبارات الخدمات المالية المتميزة لقطاع السكن	68
18	نتائج اختبار الفرضية الرئيسية الأولى	69
19	نتائج اختبار الفرضية الرئيسية الثانية	70
20	نتائج اختبار الفرضية الرئيسية الثالثة	71
21	نتائج اختبار الفرضية الرئيسية الثالثة	72

قائمة الأشكال

قائمة الأشكال

رقم الجدول	عنوان الشكل	الصفحة
01	الهيئات المشرفة على إنجاز مختلف أنواع السكن .	48
02	التمثيل البياني لتوزيع أفراد العينة حسب الجنس	60
03	التمثيل البياني لتوزيع أفراد العينة حسب السن	61
04	التمثيل البياني لتوزيع أفراد العينة حسب المؤهل العلمي	62
05	التمثيل البياني لتوزيع أفراد العينة حسب مجال الوظيفة الحالية	63
06	التمثيل البياني لتوزيع أفراد العينة حسب سنوات الخبرة	64

مقدمة عامة

حظي موضوع السكن بنقاش حاد و اهتمام متزايد في الآونة الأخيرة في كثير من بلدان العالم بما فيها الجزائر التي سعت جاهدة لمحاولة حل هذه الازمة التي ارهقت كاهل المواطن وذلك من خلال ارساء برامج وصيغ ومخططات خاصة بتطوير قطاع السكن لكن الواقع المرير الذي لايزال يعانيه المواطن رغم كل الجهود المبذولة هو أزمة سكن خانقة خاصة على مستوى المدن الكبرى العامل الذي أرقى الحكومات المتعاقبة وكانت أغلبية الرهانات التي سطرتهها هي محاولة التقليل من مشكل السكن والقضاء على السكن الهش تدريجيا هذه الازمات الموجودة وجبت القيام بدراسات لمعرفة مواضع الخلل في هذا القطاع رغم الجهود المبذولة .

رغم السياسات السكنية المتعاقبة لعلى آخرها والمتضمنة ارساء برنامج مليون وحدة سكنية إلا أن واقع الحال لا يزال يفرض نفسه احتجاجات للمواطن بالجملة أثناء عملية التوزيع للسكن بمختلف أشكاله ، لكن الاشكال الاكبر هو بالنسبة للسكنات التي تم دفع جزء من المبالغ المالية للمقاولين والمرفقين العقاريين لكن لم يستفد مكتتبيها من سكنات ونجد على سبيل المثل سكنات عدل الذي فاقت مدة الاكتتاب فيها في بعض الحالات عشرين سنة ونظرا لمكانة السكن في حفظ كرامة المواطن من جهة وتوفيره يضمن الاستقرار ويحقق السلم الاجتماعي ومن منظور تخصصنا اتجهت دراستنا الى محاولة تفسير تأثيرات النظام المالي ممثلا بالبنوك في المساهمة في تطوير قطاع السكن نظرا لأن توفر الموارد مالية هو الضامن لقيام المؤسسات الناشطة في القطاع السكني بتأدية المهام التي أوكلت لها لذا سنتصب دراستنا على تحليل العلاقة الاساسية بين التمويل البنكي لقطاع السكن وتطور هذا الاخير من خلال دراسة الاشكالية الواردة أدناه.

1- إشكالية الدراسة : ما هو اثر التمويل البنكي على تطوير صناعة السكن في

الجزائر؟؟

2- التساؤلات الفرعية : لتحليل الاشكالية السابقة نطرح الاسئلة الفرعية التالية:

- ماذا نقصد بالتمويل السكني ؟ وهل هناك منتجات مالية خاصة بقطاع السكن تطرحها البنوك والمؤسسات المالية في الجزائر؟

- ماذا نقصد بالسياسة السكنية ؟ وماهي التطورات التي عرفتها في الجزائر؟

- ما هو واقع السكن في الجزائر ؟ وهل ساهمت الصيغ السكنية المنتهجة في حل ازمة السكن بالجزائر؟

- أي تصور لمعالجة مشكلة السكن في الجزائر؟

3- **فرضيات الدراسة :** انطلاقا من الاشكالية المطروحة ، و قصد تسهيل الاجابة على

الاسئلة الفرعية ، ارتأينا طرح الفرضيات التالية كإجابات اولية مسبقة سنخضعها للاختبار من خلال محاور الدراسة:

الفرضية الاولى : البنوك الجزائرية لا تعامل الناشطين في قطاع السكن معاملة مالية خاصة بحكم غياب منتجات خاصة بقطاع السكن.

الفرضية الثانية : كلما كانت الموارد المالية متاحة ومتوفرة سواء لطالب السكن أو للمؤسسة المكلفة بإنجاز السكن كلما زادت فرص تطوير صناعة السكن .

الفرضية الثالثة : السياسة السكنية من بين اهم الركائز الاساسية لتطوير قطاع السكن ، تتميز هذه السياسة بعدم الاستقرار والثبات وعدم تجانس الصيغ السكنية المطروحة .

4- **اسباب اختيار الموضوع :** نظرا للأهمية التي يحظى بها موضوع السكن في الوقت الحالي جعلت من اسباب اختياره اسباب ذاتية و اخرى موضوعية :

الاسباب الموضوعية : وتتمثل في :

❖ ارتباط الموضوع بحياة المواطن من جهة وفي صلب اهتمام الدولة العامل الذي فرض دراسته ومعرفة خيباه.

❖ معرفة مدى وجود منتجات مالية تطرحها البنوك والمؤسسات المالية لتمويل قطاع السكن بالجزائر.

❖ تناسب موضوع الدراسة مع التخصص المدروس .

الاسباب الذاتية : وتتمثل في :

❖ محاولة رفع مستوى كفاءتنا المنهجية و الموضوعية ، باعتبار ان الممارسة العلمية

للبحث تثري معارفنا و تدريبنا على التحكم في ادوات و اساليب البحث العلمي .

❖ الرغبة في معرفة الدور الحقيقي الذي يمكن للتمويل البنكي ان يلعبه في تطوير قطاع

السكن من خلال امكانية المتعاملين في قطاع السكن من اتمام مشاريعهم في آجلها ومن

خلال امكانية المواطن في الحصول على سكن.

❖ ربط بعض المفاهيم بما يحدث في محيطنا.

5-اهمية الموضوع : يكتسب هذا الموضوع اهمية متميزة حيث انه مرتبط بقطاع حساس

يمس المواطن بصفة مباشرة ألا وهو قطاع السكن ونظرا لحاجة المواطن له كان اهتمام

الدولة واضح وجلي من خلال مختلف الصيغ السكنية التي طرحتها ومن خلال حجم

المشاريع التي سطرته وهذا لتلبية حاجة المواطن و تحقيق وظائف الدولة المتمثلة في

حماية المواطن وتوفير ظروف المعيشة المثلى ، ونظرا لهذه الاهمية كان لابد من

دراسة مثل هذا النمط من المواضيع الذي يمسننا بصفة مباشرة في حياتنا.

6-اهداف الموضوع : تهدف هذه الدراسة الى تحديد و ابراز النقاط التالية :

❖ دراسة قطاع السكن والتعرف على اهم استراتيجياته وسياساته ومحاولة معرفة مدى

نجاحتها في الجزائر.

❖ دراسة مفهوم منتجات التمويل السكني و معرفة مدى تموقعها في البنوك الجزائرية.

❖ ابراز مختلف مصادر التمويل التي يستخدمها الناشطون في قطاع السكن وتحليل

مدى كفايتها في تطوير قطاع السكن.

❖ ابراز اهم المعوقات التي تواجه صناعة السكن وتحديد الدور الذي يمكن ان يلعبه

التمويل السكني في تطوير القطاع.

7- منهج الدراسة : في هذه الدراسة تم استخدام المنهج الوصفي أثناء عرض

المفاهيم المتعلقة بالاطار النظري والتي من خلالها تم التعريف بمختلف متغيرات

الدراسة كما تم وصف مختلف الصيغ والسياسات السكنية الموجودة وكذا تحديد مفهوم التمويل البنكي المتاح لقطاع السكن والمنتجات المتاحة ، ثم في الجزء الثاني تم استخدام المنهج التحليلي من خلال تحليل للمعطيات والاحصائيات المتحصل عليها بعد تصميم استمارة الاستبيان والتي سمحت لنا بتحديد الاثر المترتب من فاعلية التمويل البنكي لتطوير قطاع السكن.

8- أدوات الدراسة: . حتى نتمكن من القيام بهذه الدراسة اعتمدنا المسح المكتبي للكتب والمجلات ومختلف المنشورات القوانين ، وكذا التقارير الصادرة من بعض الهيئات ذات الصلة وكذا بعض الدراسات في ملتقيات وطنية ودولية . أما فيما يخص دراسة الحالة فتم تصميم استمارة استبيان قصد تحليل بعض المعطيات باستخدام برنامج SPSS والتي سمحت لنا بقياس حجم الاثر المترتب من جراء فعالية التمويل المصرفي لقطاع السكن.

9- حدود الدراسة : وتشمل

الحدود الزمنية : تشمل الفترة الزمنية الجزء النظري لمسح المعطيات والمتمثل في مختلف الصيغ والسياسات السكنية بالأخص بعد سنة 2000 ، أما فترة توزيع الاستبانة فكانت خلال شهري جوان وجويلية من سنة 2020

الحدود المكانية : على مستوى تراب الجمهورية الجزائرية وبالضبط ببعض كل من بلديات ولايات تيارت ، الجلفة ، المدينة ، الجزائر.

10- صعوبات الدراسة : من اهم الصعوبات التي صادفت انجاز هذه الدراسة هي :

❖ اتساع مجال الموضوع السكن العامل الذي جعل لنا ضبابية في الرؤية للموضوع ما جعل صعوبة التعمق في بعض ثنياه.

❖ عدم امكانية الحصول على بعض المعلومات الكافية و اللازمة لتغطية الجانب التطبيقي للدراسة ، حيث تكمن هذه الصعوبة في عدم الحصول على الوثائق او المعلومات التي تخدم موضوع الدراسة خاصة من قبل البنوك بالإضافة إلى صعوبة الحصول على

المعلومة نتيجة في بعض الحالات الادارات مغلقة وعدم التجاوب نتيجة انتشار وباء كورونا والهلع الذي حدث للجميع.

❖ صعوبة اقتناء الكتب و الدراسات السابقة مع خصوصية السنة الجامعية التي اتسمت بغلق الجامعات نتيجة انتشار فيروس كوفيد 19 (كورونا)

11- الدراسات السابقة : من خلال المسح المكتبي وفي حدود علم الباحث تم رصد الدراسات التالية :

رسالة ماجستير بعنوان، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر ، رسالة ماجستير للطالب عيسى بوراوي بكلية العلوم الاقتصادية ، التجارية وعلوم التسيير بجامعة الجزائر 3 ، خلال السنة الجامعية 2014/2013 . تناولت الدراسة مفاهيم عامة حول السكن والسياسة السكنية، وكذا تطور الحضيرة السكانية في الجزائر من 1958 إلى 2014، عرجت الدراسة بنوع من التفصيل إلى مدى مساهمة الأسواق المالية والبنوك في تطوير القطاع العقاري

وتبعا لهاته الدراسة سوف نحاول من خلال بحثنا هذا التطرق إلى مشكل السكن في الجزائر وكذا أهم الإجراءات المتخذة و أهم المخططات الخاصة بالسكن، وتحديد مدى وجود منتجات مالية في البنوك تسمح بضمان تمويل مستديم لقطاع السكن ، ولأجل ذلك تم تصميم استمارة استبيان لمحاولة قياس اثر التمويل المصرفي على تطوير قطاع السكن.

12 - وصف هيكل البحث : قصد تحليل اشكالية الدراسة تم تقسيم العمل الى مقدمة عامة وثلاثة فصول ثم خاتمة تتضمن مجموعة من الاستنتاجات والاقتراحات فيما يخص موضوع الدراسة .

تضمن الفصل الاول دراسة عامة حول السكن والسياسة السكنية في الجزائر تم من خلالها تحديد مفهوم السكن وابرار اهم اهدافه وخصائصه كما بينا مختلف أنواع

الصيغ السكنية لهذا القطاع في الجزائر ليتم في الاخير عرض عام عن السياسة السكنية وتحديد أهدافها

أما الفصل الثاني: تطرقنا فيه إلى تمويل السكن وابرز اهم الهيئات المشرفة عليه ومن خلاله قمنا بعرض مفهوم التمويل السكني وابرز التصنيفات التي أعطيت لهذا النمط التمويلي ليتم بعدها عرض مختلف المؤسسات المصرفية العمومية الفاعلة في تمويل قطاع السكن بالجزائر وفق ما رسم لها من قبل الحكومة في تطوير هذا القطاع ليتم في الاخير عرض لمختلف الهيئات الادارية والتقنية التي تسهر على مرافقة وتأطير هذا القطاع.

أما الفصل الثالث والآخر : قمنا بإجراء دراسة ميدانية كمحاول لقياس أثر التمويل المصرفي على تطوير قطاع السكن بالجزائر وهذا على عينة من المتعاملين في قطاع السكن بالجزائر وذلك عن طريق توزيع استبيان على عينة من المتعاملين في قطاع السكن قدت بـ 90 مفردة صالحة للدراسة وبعد التحليل تبين أن تمويل السكن عن طريق البنوك في الجزائر يحتاج إلى مراجعة كخطوة لتطوير هذا القطاع.

الفصل الأول:

السكن والسياسة السكنية في الجزائر

تمهيد :

الانسان بحاجة دائمة إلى السكن سواء كان صغير أو كبير سواء كان ذكر أو أنثى وهو السقف الذي يحميه من مختلف الأخطار التي تهدده سواء على مدار فصول السنة ، ونظرا لأهمية السكن شكل محور اهتمام السلطات العمومية في كل بلدان العالم ورغم هذه الأهمية إلا أن هذه الصناعة تعترضها العديد من المشاكل وتكون محور احتجاج متكرر من قبل المواطن على السلطات العمومية نتيجة لعدم إتاحتها الفرصة في بعض الحالات ، ويمكن القول أن أكبر ملف معقد يواجه المسؤولين هو السياسة السكنية ، ويعتبر ملف ضخم لأنه يشمل العديد من القطاعات فالإدارة بحاجة إلى الهيكل والعقار الذي تمارس نشاطها فيه والمصنع يحتاج إلى هيكل نفس الشيء بالنسبة للمؤسسات التربوية والجامعية ومؤسسات التكوين المهني ...الخ كلها بحاجة إلى هيكل سكني لممارسة النشاط ونظير هذه الالتزامات الملقاة على عاتق الهيئات العمومية المكلفة بتسيير السكن كان من الصعب تفعيله بالطريقة المرغوبة وهذا راجع إلى كبر حجم الملف ، سنحاول من خلال هذا الفصل دراسة ثلاثة نقاط أساسية تشمل مفاهيم حول السكن والسياسة السكنية وتحديد أبرز أنواع السكن ودراسة وتحليل السياسة السكنية المنتهجة في الجزائر.

المبحث الأول: عموميات حول السكن

السكن واحدا من المواضيع الأكثر تعقيدا ليس لصعوبة الكتابة فيه كبحث بل لصعوبة تسيير وتعقد هذا القطاع نظرا لن الطلب عليه متزايد باستمرار ولا يمكن الاستغناء عنه نهائيا فالفرد يولد في كنف أسرة الأسرة تكون مشكلة تحت غطاء سكن هذا الموضوع أرهق الكبير والصغير على حد سواء ، أرهق المسؤول والعامل البسيط يحتاجه الغني ويحتاجه الفقير سنحاول من خلال هذا المبحث دراسة وتحليل بعض المفاهيم الأساسية المرتبطة بصناعة السكن.

المطلب الأول: مفهوم السكن:

للسكن أهمية كبيرة تتجلى من خلال مفهومه الواسع ومن خلاله دوره الكبير سواء على الصعيد الاقتصادي أو الاجتماعي وحتى السياسي، لذا سنحاول من خلال هذا المطلب التعريف بمفهوم السكن وفق رؤية معينة:

أولاً: مفهوم السكن:

إن المفهوم البسيط للسكن و الذي يتألف عادة من الجدران والسقف، يبقى بعيداً كل البعد عن المفهوم الحقيقي والشامل له، من كون الإنسان إلى المسكن حتى يعيش فيه بكل راحة واستقرار، فهو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات التي تقدم للفرد، باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة، وفي هذا الصدد يرى المفكر " نفيث آدم Nevitt Adam " من خلال كتابه " **المشكل الاقتصادي للسكن** " على أن السكن عبارة عن " حق و إحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة"¹.

فالسكن هو مكان أين يتحرك أو ينتقل شخص أو مجموعة من الأشخاص وهو مجموعة من الشروط البيئية لمكان محدد أين يكون مشغول من طرف السكان ، حيث يعتبر المحيط الذي تتوفر فيه شروط الحياة بصفة عامة أو هو نوع من تجمع المؤسسات الإنسانية في المجال الحضري عن طريق نسيج عمراني الذي يشكل بصفة أساسية الوظيفة العامة للمدينة سواء كان يرتبط أو لا يرتبط بالوظائف الأخرى ، وعليه يعتبر السكن مكان تبادل للمنتجات والأفكار والأحاسيس ، فهو أماكن الإقامة الخاصة بالعائلات سواء كانت ثانوية أو رئيسية، فالمساكن الرئيسية هي مستغلة

¹ عواطف العمري ، **التمويل الإسلامي لقطاع السكن في الجزائر** ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في علوم التسيير، تخصص مالية تأمينات وتسيير المخاطر ، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير ، جامعة العربي بن مهيدي - أم لبواقي - الجزائر ، 2013 ، ص 3.

بصفة دائمة من طرف العائلات ، أما المساكن الثانوية فهي التي يتم شغلها أو استعمالها لفترات معينة من السنة ، كنهايات الأسبوع أو العطل ، تضم الإقامة المؤقتة المؤجرة أو المجهزة للتأجير من أجل أغراض السياحة .فالسكن يكون ضمن بيئة سكنية ،كالحى الصغير أو الهيكل المبني الذي يستخدمه الإنسان للمأوى .

المطلب الثاني: خصائص السكن:

للسكن خاصية مزدوجة، حيث أنه يمثل استثمار مكلف وفي نفس الوقت سلعة استهلاكية دائمة¹.
أولاً: السكن من حيث كونه استثمار مكلف. يعطى للسكن هذه الخاصية لعدة أسباب واعتبارات منها ، ارتفاع تكاليف إنجازه ، على اعتبار أن الطلب على السكن في تزايد مستمر بسبب ازدياد عدد السكان ، وكذا هجرتهم المتواصلة نحو المدن من جهة ، ومن جهة أخرى نقص أو ندرة مواد البناء وعدم كفايتها ، بالإضافة إلى أهمية الاستثمار في إنجاز السكنات حيث تظهر هذه الأهمية على جميع الأصعدة ، فعلى صعيد الصناعة فإن النشاط الصناعي المعماري يستقطب نسبة عالية وكبيرة نوعاً ما من اليد العاملة (من 40 إلى 50%) ، وهذه الأخيرة تتطلب تكلفة تزيد من تكلفة إنجاز السكنات ، كما يعود دور المهندسين المعماريين في إعداد التصميمات الهندسية للسكنات ، دوراً لا يستغنى عنه يتطلب دقة وتركيز وجهد أعلى ، وبالتالي تكلفة أكبر ، دون أن ننسى نسبة المخاطرة التي تواجهها مؤسسات إنجاز مواد البناء والمقاولين التي تعد مرتفعة نسبياً مقارنة بباقي النشاطات الاقتصادية .

¹ Jean peythieu , **Le financement de la construction de logement**, édition sirey, Paris ,France,1991, P p : 3-4.

ثانيا : السكن سلعة استهلاكية دائمة: يعتبر السكن كسلعة استهلاكية دائمة غير أنه ليس كباقي السلع الاستهلاكية الأخرى، فهو يعد سلعة ضرورية للفرد ولا يمكن أن الاستغناء عنها رغم تكلفتها المرتفعة نوعا ما ، واعتبارها سلعة دائمة كون إن الفرد وفي غالب الأحيان بمجرد حصوله على سكن عن طريق الملكية لا يعاود استبداله أو التخلي عنه خاصة إذا ما توفرت فيه الشروط الملائمة لمتطلبات الحياة وهذا على عكس السلع الاستهلاكية الأخرى.

ومما سبق وجد أن المسكن ليس ذلك الفراغ الذي يحيط بالإنسان لحمايته من الطبيعة فحسب ، بل هو جزء لا يتجزأ من حضارة المجتمع ، وأن ازدهار الحضارة في هذا المجتمع ينعكس بصورة خاصة على وجود المسكن ، وبالتالي على الإنسان الذي يعيش داخله من كونه يؤمن المناخ الملائم للتواصل مع الذات ومع الآخرين على أساس الذات .

المطلب الثالث : أهمية السكن:

إن للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد باعتباره حاجة ضرورية لا يمكن أن يستغنى عنها غير أننا يمكن أن نحصر هذه الأهمية في ثلاث جوانب أساسية وهي:

أولا : الأهمية الاقتصادية للسكن: يعد مشكل السكن من أهم المشاكل التي تواجهها المجتمعات خاصة الحضرية فعلى الصعيد الاقتصادي يمثل السكن في المتوسط نسبة تتراوح بين 60 % إلى 70 % من مجموع النشاط الصناعي العمراني الجزائري ، ويشغل في المتوسط عمالة تتراوح ما بين 6 إلى 8% من الناتج الوطني الخام وبين 25 % إلى 33 % من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة¹. فالسكن لم يعد ينظر إليه كمجرد خدمة تستنزف الخيرات المادية والمالية للمجتمع فحسب، بل ينبغي أن ينظر إليه على أنه محرك التنمية الاقتصادية، وذلك عن طريق خلق فرص عمل مع إمكانية تدريب العمالة وبصفة دورية، كذلك واقع لرفع من إنتاجية العمل لتساهم بدورها

¹ فاطمة دحدوح ، النمو الحضري وأزمة السكن ، دراسة ميدانية ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، معهد تسيير التقنيات الحضرية ، تخصص تسيير المدن والتنمية المستدامة ، جامعة العربي بن مهيدي ، أم لبواقي ، 2011 ، ص 54.

في تنمية الصناعات المحلية في مختلف حاجيات مواد البناء¹.

وعليه فان انجاز السكنات تكمن في مدى تشغيل اكبر عدد من الأيدي العاملة بنوعيتها المتخصص والبسيط ، والتي تساهم في امتصاص البطالة بالنسبة لكثير من الدول النامية كانت أم متطورة خاصة في المدن لان فرص العمل متواجدة في المدن وقطاع السكن ينشط بكثرة في جانب السكنات الحضرية، ومما سبق يمكن حصر الأهمية الاقتصادية للسكن في توفير مناصب الشغل وامتصاص اليد العاملة ومن ثم الحد والقضاء على البطالة، وتصل إلى الأهمية الاقتصادية في جوانب أخرى وعلى رأسها ضمان الاستقرار. وتجدر الإشارة أنه لا يمكن حصر الأهمية الاقتصادية للسكن في توفير مناصب الشغل وامتصاص اليد العاملة ومن ثم القضاء على البطالة، بل تلمس هذه الأهمية في جوانب أخرى، مثلا: تنمية السكن الريفي وترقيته منشأته يستخدم كأداة هامة لخدمة التنمية الشاملة فتوفر السكن الريفي مثلا من شأنه أن يضع حدا للهجرة الريفية نحو المدن، حيث مستوى المعيشة اعلى وفرص العمل متوفرة ويربط الفلاح بالمناطق الزراعية لاستغلالها².

ثانيا : الأهمية الاجتماعية للسكن : يعتبر السكن من أهم وأكثر الضروريات لحياة الفرد ، فحرمان الفرد منه يؤدي إلى الإحباط النفسي والاجتماعي ، ويجعله يسلك سلوكا غير سوي لا تراضاه لا الفضيلة ولا القيم الإنسانية ولا الخلق الكريم ، وبغض النظر عن حصول الفرد على سكن بصفة مجانية أو بأسعار رمزية لا تضاهي تكلفه إنجازه من طرف السلطات كالسكن الاجتماعي ، فإن الحصول على سكن يأخذ شكلين ، إما الحصول على سكن بصفة الملكية أو الحصول عليه بصفة الكراء .

¹ عواطف العمري ، مرجع سابق ، ص 06.

² فاطمة دحدوح ، مرجع سابق ، ص 55.

أ- الحصول على سكن بصفة الملكية: فيما يخص الحصول على سكن بصفة الملكية: فهنا نجد الفرد يتحمل تكلفة عالية نسبيا أي يتحمل ثمن المسكن الذي يريد أن يحصل عليه، وتدفع هذه التكلفة عادة عند شرائه لهذا المسكن، غير أن ملكية السكن تعطي له جملة من الإيجابيات، فمن جهة تعد كأداة استقرار اجتماعي لأنها توفر له المأوى الدائم والمؤمن ، كما أنها تحمي أمواله المدخرة والتي استثمرها في شراء المسكن من ظاهرة الوهم النقدي، من جهة أخرى.

ب- الحصول على سكن بصفة الكراء: فهذه الطريقة تعد كحل للذين ليس لهم موارد مالية كافية من أجل الحصول على ملكية سكن، فتسمح لهم بحرية تغيير مكان إقامتهم بسهولة أكبر من الحالة الأولى ، غير أن هذه الحالة رغم أنها تحل مشكل السكن لبعض الأفراد ذوي الدخل الضعيفة، إلا أنها تبقى كحل مؤقت ولفترة زمنية معينة والفرد قادر أن يفقد سكنه في أي وقت¹.

ثالثا " الأهمية السياسية للسكن : إن ظهور البوادر الديمقراطية في الحياة السياسية كثيرة ، تتمثل في الأحزاب السياسية التي تبنت بقوة مشكل السكن في برامجها التنموية، واد كان هذا الأمر قد أضحى من العناصر الأساسية أي التنمية الوطنية، فانه وبالمقابل يأتي في إطار كسب أصوات الناخبين أي تجمع سياسي للوصول إلى السلطة هذا الاهتمام بالأوضاع السكنية من طرف الهيئات السياسية يعد كأحد مظاهر الديمقراطية السكنية ومن الأمور التي أصبحت تثير الانتباه الاعتقاد السائد بين أفراد المجتمع على أن مشكل السكن في الوقت الحاضر أصبح في عداد المشاكل العالمية التي يصعب حلها حتى إن كثير من المسؤولين الذين تعاقبوا على السلطة أدركوا حقيقة واحدة انه عندما يكون قطاع السكن والبناء بخير فان كل القطاعات الأخرى تكون كذلك².

¹ عبد اللطيف بن أشنهو ، الهجرة الريفية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1986 ، ص 60 .

² مرتا أنسوبرت ، السياسة السكانية ، خبرة البلدان ، مجلة التمويل و التنمية ، منشورات صندوق النقد الدولي، رقم 3 ، سبتمبر

إن قطاع السكن بهذا المفهوم قطاع السكن أصبح مقياسا للتطور الاقتصادي، الاجتماعي والسياسي على حد سواء. لأنه يعكس بحق المستويات المعيشية والسياسية التي وصلت إليها هذه الأمة أو غيرها .

المبحث الثاني: أنواع الصيغ السكنية المتاحة في الجزائر

تتعدد أنواع الصيغة السكنية التي طرحتها الدولة قصد إيجاد عدة أوعية سكنية تتناسب مع دخل المواطن فمنها السكن الاجتماعي والترقوي والسكنات الاجارية... الخ كلها صيغ سكنية

المطلب الأول : صيغة السكن العمومي الإيجاري (السكن الاجتماعي)

سنتناول هذا المطلب على شكل مجموعة من النقاط كما يلي :

أولا :تعريف السكن العمومي الإيجاري : يعتبر السكن اجتماعيا كل سكن ممول من الخزينة العمومية فالتعريف البسيط للسكن الاجتماعي يرتبط أساسا بالدخل المادي للأسرة التي لم تتمكن من إيجاد سكن لائق في ظل الأوضاع المالية للبلاد اما التعريف الدقيق للسكن الاجتماعي " هو ذلك السكن الذي تتكلف به الخزينة بصفة مباشرة او غير مباشرة أي الدولة ، فلا بد من توضيح مختلف المعايير التي ارتبطت به في حالة غيابها يفقد السكن الاجتماعي مدلوله وهي¹:

- دعم الدولة للسكن الاجتماعي بصورة واضحة ونسبة مئة بالمئة أو جزئيا.

- يستهدف هذا النوع الفئة ذات الدخل الضعيف والمتوسط لا يمكنه بدون دعم الدولة الحصول على سكن.

- يجسد السكن الاجتماعي من خلال تنمية خدمة الوظيفة الاجتماعية التي تطلع بها سياسة السكن في الجزائر.

¹ عواطف العمري ، المرجع السابق ، ص 57.

فالسكن العمومي الإيجاري هو السكن المخصص للعائلات التي لا يسمح لها دخلها الضعيف من الحصول على ملكية سكن ، وتخصص الدولة جزءا من مواردها المالية لخلق شروط ملائمة للحصول على سكن من خلال هذه الصيغة ، في إطار مبدأ العدالة الاجتماعية .

كما يمكن تعريفه أيضا كما يلي " السكن العمومي الإيجاري هو سكن ممول من قبل الدولة وموجه فقط إلى المواطنين الذي يضعهم مستوى دخلهم من بين الفئات الاجتماعية الكادحة ولا يملكون سكنا أو يسكنون في السكنات الهشة .

وهذا النوع من السكن تتكفل به الدولة حيث يمول من ميزانيتها وينجز من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI) في المناطق الحضرية ، ويوجه للفئات الاجتماعية الضعيفة يتم إسناد هذا النوع من السكنات من قبل هيئة يترأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي ، إن لم يكن رئيس الدائرة بالتطابق مع الإجراءات المحددة من قبل الوزارة .

تحدد برامج السكن الاجتماعي إيجارا سنويا من قبل الدولة في إطار ميزانيتها ، غير أن تكلفة الإيجار لا تضاهي أولا نطاق التكلفة الحقيقية له ، ويرجع السبب إلى مراعاة الدولة للقدرة الشرائية للمواطن كمساعدة له من جهة وإلى طبيعة السكن الاجتماعي الذي يوجه أساسا للطبقات الفقيرة من جهة أخرى¹ .

كما تضمن دواوين الترقية والتسيير العقاري صيانة وترميم التراث العقاري الإيجاري وهذا بتحقيق أشغال التصليح حيث يتكفل بتمويل هذه الأشغال مصالح تعتمد على أموال خاصة تصدر من تغطية الإيجار و التنازل عن الملكيات .

غير أن الواقع أثبت تفهقر هذا التراث العقاري وتلف بسبب الكلفة الباهظة لعملية الصيانة والحفاظ ، وكذلك إلى صعوبة تلقي دواوين الترقية والتسيير العقاري مبلغ الإيجار بسبب ضعف

¹ منشورت وزارة السكن .

مداخل المستفيدين بصفة دائمة ومنتظمة ، ووجود تحويلات فوضوية وغير قانونية في الأقبية ، ومداخل العمارات والسطوح وزيادة شغل السكنات واهتراء طبيعي لواد البناء¹.

مع بداية سنة 1990 ، ونظرا لعدم قدرة السلطات العمومية على تحمل عبء تمويل السكنات الاجتماعية لمدة طويلة ، اسند عبء تمويلها إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وذلك باستعمال المدخرات والودائع التي تم جمعها من المواطنين بعد أخذ الضمانات اللازمة من الخزينة العمومية.

من خلال ما سبق يتبين لنا تعريف متكامل يتسم بالدقة حول السكن الاجتماعي فهو لا يعبر فقط عن المدخول الأسري و إنما كذلك عن التوجيهات الاقتصادية والاجتماعية التي تميز الدولة ، حيث تتمثل اهم خصوصياته في ان السكن الاجتماعي يوجه الطبقات التي تعيش في ظروف عسيرة والتي لا تسمح اهم مواردهم المالية من دفع ايجار مرتفع او اقتناء مسكن وهو يخضع الى نمطية معينة فيما يخص المساحة المسكونة 60 متر مربع بثلاث غرف. يتميز الإيجار المتداول لهذا النوع من السكن بأسعار محددة منذ 1983 ويتميز بالخصائص التالية :

- ارتفاع الطلب.
- مبالغ التمويل من الصندوق الوطني للسكن.
- سكن بعقد إيجار.
- الإيجار الرمزي بحيث يتم دفعه عبر مراحل.
- الاعتماد على ميزانية الدولة بقرار من السلطات العامة.

¹ وزارة السكن والعمران ، يجب إصلاح عملية البناء " حوار مع وزير السكن والعمران ، مجلة السكن ، العدد 01 ، جوان 2008 ، ص 65.

-يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري مع ادارة السكن والتجهيزات العامة للتسيير بمتابعة كيفية تطبيق برامج السكن الاجتماعي

تجدر الإشارة إلى أن هناك مرسوما جديدا يحدد مجموعة من التحديثات والقواعد الجديدة لمنح السكن العمومي الإيجاري ويتضمن النص الجديد تغييرات كثيرة لقواعد الحصول على سكن عمومي إيجاري والتغييرات الأهم تخص النقاط التالية¹:

- أقدمية الطلب المقدم للحصول على السكن
- إثبات الإقامة لمدة 5 سنوات على الأقل في المنطقة التي قدم فيها الطلب .
- تحديد سقف الدخل للمترشح وزوجه ثم مراجعته ليصبح 24000 دج .
- النص الجديد يأخذ كل الاحتياطات ، وذلك بإنشاء ملف معلوماتي على المستوى الولاية يتضمن مجموعة القرارات الخاصة بالحصول على سكن عمومي إيجاري ، هذا الملف مثن عن طريق المعلومات المستسقاء من ملفات الدوائر .

إن أحد التحديثات المهمة المتضمنة في القرار الجديد تتمثل في إنشاء بطاقة (ملف) وطنية على مستوى وزارة السكن والعمران ، تجمع هذه البطاقة مجموعة القرارات على المستوى الوطني الخاصة بالحصول على سكن عمومي إيجاري سكن اجتماعي تساهمي ، سكن في إطار البيع بالإيجار ، قطع أرضية لها طابع اجتماعي إضافة الإعانة المقدمة من طرف الدولة للمساهمة في شراء وبناء سكن .

بذلك يقصى من الكشوفات من صيغة السكن العمومي الإيجاري الفئات التالية

- الأشخاص الحائزين على ملكية سكن للاستعمال السكني أو الحائزين على ملكية قطعة أرض مخصصة للبناء.

¹ Ministère de l'habitat « LOGEMENT PUBLIC LOCATIF, De nouvelles Règles d'attribution », La Revue de l'Habitat, N°:01, Juin 2008, p.9

- الأشخاص الذين استفادوا من قبل من سكن اجتماعي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن في إطار البيع بالإيجار.

- الأشخاص الذين استفادوا من قبل من إعانة الدولة بغرض شراء أو بناء أو تهيئة سكن في إطار الملكية الجماعية أو في إطار الملكية الفردية.

كما تسري هذه الشروط على زوج المترشح للحصول على سكن .

ثانيا : قواعد الاستفادة من هذه الصيغة السكنية : لقد تم وضع قواعد جديدة للاستفادة من السكنات في إطار هذه الصيغة حيث أن دراسة ومعالجة طلبات الحصول على سكن اجتماعي سيكون من خلال سلم التقيط ومجموع النقاط المحققة ستحدد قرار الاستفادة من عدمه ، يتضمن سلم التقيط الجديد أربعة خصائص رئيسية¹.

أ- دخل المترشح (وزوجه) = (x = دخل المترشح للحصول على سكن) .

- تساوي 12000 دج أو تقل عنها 30 نقطة.

- تزيد عن 12000 دج وتساوي 18000 دج أو تقل عنها 25 نقطة.

- تزيد عن 18000 دج و تساوي 24000 دج أو تقل عنها 15 نقطة.

ب- ظروف السكن

- طالب سكن يقيم في محل غير مخصص للسكن: 50 نقطة

- طالب سكن يقيم في سكن مهدد بالانهيار: * ملك جماعي 50 نقطة.

* ملك فردي..... 30 نقطة.

- طالب سكن يقيم عند الغير أو يقطن في سكن مؤجر 25 نقطة.

طالب سكن يقيم في سكن وظيفي 15 نقطة.

ج- الوضعية العائلية والشخصية

¹ وزارة السكن والعمران (2000)، مرجع سابق ، ص 10.

1-الوضعية العائلية: :

- متزوج (ة) / أرمل (ة) / مطلق (ة) 10 نقاط
- عن كل شخص معترف به قانونا أنه متكفل به ويقوم معه تحت سقف واحدنقطتان (2)
(على أن لا يزيد عددهم عن 4 أشخاص).
- عازب متكفل بأشخاص آخرين 8 نقاط ،
- عن كل شخص معترف به قانونا أنه متكفل به ويقوم معه تحت سقف واحد نقطتان (2)
(على أن لا يزيد عددهم عن 4 أشخاص)
- عازب غير متكفل بأشخاص آخرين 8 نقاط

2- الوضعية الشخصية:

- مجاهد أو من ذوي الحقوق في مفهوم القانون رقم 07 - 99 30 نقطة.
 - شخص من ذوي الاحتياجات الخاصة 30 نقطة
 - د- أقدمية طلب السكن.
 - من خمس (5) إلى ثماني (8) سنوات 30 نقطة
 - أكثر من ثماني (8) سنوات وأقل من عشر (10) سنوات أو تساويها 35 نقطة
 - أكثر من عشر (10) سنوات وأقل من خمس عشرة (15) سنة أو تساويها 40 نقطة
 - أكثر من خمس عشرة (15) سنة 50 نقطة.
- إذا السكن الاجتماعي الإجاري هو تحت اعبئ المباشر أو الغير مباشر للخزينة العمومية ،
أي الدولة ، كما تبدو النفقات المرتبطة بالسكن الاجتماعي في البرامج المسجلة في ميزانية التجهيز
الخاصة بالدول في إطار سر محدد ونهائي ، وقد تم أخذ هذه الإجراءات خلال كل فترة التنمية
الشاملة في إطار المخططات المتتالية وأيضا من خلال برامج ومخططات إنجاز السكنات التي
جاءت فيما بعد المخططات .

كما أن سقف الدخل المطلوب للاستفادة من سكن اجتماعي سيرتفع من 12000 دج إلى 24000 دج ، هذه السكنات الاجتماعية الإيجارية موزعة على كل التراب الوطني استجابة للاحتياجات والأولويات المسطرة .

كما يجدر التنبيه إلى أن السكنات الطابق الأرضي مخصصة كأولوية للأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة ، أما موقع الطابق الخاص بالمستفيد من السكن فيحدد عن طريق التنظيم المالك Baillen بالاستناد إلى قاعدة السحب عن طريق القرعة في جلسة عامة.

المطلب الثاني : السكن الترقوي وسكنات البيع بالإيجار:

من خلال هذا المطلب سنتناول نوعين من الصيغ السكنية تشمل كلا من السكنات الترقوية وسكنات البيع بالإيجار.

أولا : السكن الترقوي : تهدف الترقية العقارية الى تطوير الحظيرة العقارية الوطنية وتتمثل في بناء عمارات ومجمعات عقارية للاستعمال السكني ، ويمكن ان توجه هذه العمارات او المجمعات العقارية الى تلبية حاجيات تخص العائلات و إلى البيع والإيجار وهي مساكن تتجز عن طريق متعهدين عقاريين عموميين ومساهمات الخواص التي تعتبر جد ضئيلة لتوجه الى عمليات البيع الحر دون أي قيود خاصة بمستوى الدخل¹. **والسكن الترقوي :** هو السكن الذي ينجز من طرف مرقي عقاري عن طريق امواله الخاصة بدون تحديد نوعية المستفيدين ، ويمكن للمرقي العقاري في هذه الحالة ، الاستعانة بالقروض عن طريق البنوك ومن أهم خصائص هذه النمط من السكن أنه سكن ذو طبيعة نوعية جيدة موجهة للتملك هدفه تنشيط الترقية العقارية ورفع مستوى العرض السكني وتحسين نوعه لتلبية حاجات الفئات الاجتماعية وتسمى هذه الصيغة أيضا " بالبناء الذاتي

¹ ابتسام طوبال ، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن - دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية ، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ، جامعة منتوري - قسنطينة ، الجزائر ، 2005 ، ص 16.

"هذه الصيغة تخص فئة الأشخاص القادرين على تحمل تكاليف إنجاز السكن ، أي أن السكنات الترقية هي سكنات موجهة للطبقات ذات الدخل المرتفع ، وذلك نظرا لارتفاع تكلفتها من جهة ، وبسبب ارتفاع تكاليف الإنجاز بالإضافة إلى كون المتعاملين أو المرقين العقاريين سواء كانوا خواصا أو عموميين يتعهدون بعملية إنجاز السكنات الترقية كنشاط تجاري لهم ، فلم هامش ربح يعود إليهم ، ومن جهة أخرى عدم تدخل الدولة لمنح أي مساعدة للمستفيد من أجل الحياة على سكن وعليه فحجم الطلب على السكنات الترقية مقارنة بباقي الأنماط منخفض نوعا ما .

ففي بداية الأمر النوع الأول من السكنات الذي اعتبر "ترقوي" كان يسمى "الترقية الخاصة الفردية" *، أين كان المواطنون يقومون ببناء السكنات عن طريق مواردهم الخاصة، وبعدها جاءت الترقية الجماعية بفضل التعلية رقم 76- 92 الصادرة في 23 أكتوبر 1976، التي سمحت للمواطنين تشكيل تعاونيات عقارية** من أجل إنجاز سكنات الاستعمال العائلي.

في سنة 1986، تم تحديد الإطار القانوني المنظم للسكنات الترقية، عن طريق القانون رقم 86- 07 الصادر بـ 04 مارس 1986، تم المصادقة عليه و دخل حيز التنفيذ في فترة تميزت بظهور الأزمة الاقتصادية بسبب انخفاض الإيرادات البترولية وظهور بوادر انتهاء الاقتصاد الاشتراكي والجدير بالذكر أن هذا النص جاء ليملاً الفراغ القانوني الذي كان يسود منذ الاستقلال¹.

من هنا ، أخذت السلطات على عاتقها هذا المشكل ، و أعادت الاعتبار للسكن الترقوي في سنة 1993 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93 - 03 الصادر في 1 مارس 1993، بما يتماشى مع التحولات الاقتصادية الجديدة التي شرع في تطبيقها مع بداية التسعينات و مع النظام الجديد الذي شرعت في تبنيه الجزائر أي نظام اقتصاد السوق.

¹ القانون رقم 86- 07 الصادر بـ 04 مارس 1986 المتضمن الاطار القانوني المنظم للسكنات الترقية.

إن الهدف الأساسي الذي جاء به هذا المرسوم ، هو تصحيح النقائص التي جاء بها قانون سنة 1986 ، بالإضافة إلى اهتمامه بمشكل السكنات الشاغرة (أي السكنات المنجزة والملاك لا يسكنونها) الموجهة للكراء ، حيث تم وضع قواعد صارمة تسمح للمالكين لمثل هذه السكنات بحيازتها بدون أي خوف أو خطر يهدد ملكيتهم¹.

ولقد أوكلت مهمة إنجاز السكنات الترقية لعدة مرقين عقاريين ويتكفل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP بصفة مطلقة بتمويل هذا النوع من السكنات عن طريق موارده الخاصة (ادخار العائدات) ، ويمكن أن يكون المرقين العقاريين تابعين للقطاع العام وبالتالي يدخلون في إطار إنجاز السكنات الترقية العمومية أو تابعين للقطاع الخاص وبالتالي يدخلون في إطار إنجاز السكنات الترقية الخاصة . تم في ماي 2009 إمضاء بروتوكول اتفاق بين دواوين الترقية والتسيير العقاري والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، لتمويل سكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري لتشجيع مثل هذه الصيغ الهامة عن طريق تدعيم السكن وبوجه الخصوص تلك المتعلقة بأصحاب الدخل المتوسط ، والتي تمثل الأغلبية المطلقة ، حيث تم استدعاء ممثلي الترقية العقارية إضافة إلى ممثلي البنوك العمومية التي تمول المشاريع السكنية وتتعامل مع شركات الترقية العقارية ، بهدف إيجاد صيغة قانونية تسمح للمرقين العقاريين من الاستفادة من هذه التدابير ، ومن المنتظر إن يؤدي هذه إلى تخفيض تكاليف تمويل المشاريع السكنية بشكل تلقائي ، مما سينعكس مباشرة على سعر السكنات الترقية لتصبح في متناول المواطنين خاصة شريحة الدخل المتوسط .

لقد عرف قطاع السكن فترة التسعينات انتعاشا ومسارا اختلف عن سابقه في فترة النظام الاشتراكي ذلك من خلال الجهود والإجراءات التي قامت بها الدولة كإعادة الاعتبار لكل من السكن الترقوي والاجتماعي وهذا ابتداء من سنة 1993 والتنوع في الأنماط السكنية الحضرية لظهور

¹ المرسوم التنفيذي رقم 93 - 03 الصادر في 1 مارس 1993 المتضمن نظام السكن الترقوي.

صيغة السكن التساهمي في سنة 1995 ، وصيغة البيع عن طريق الإيجار في سنة 2001 ، بالإضافة إلى فتح المجال أمام البنوك لتساهم في دورها في تمويله عن طريق القروض العقارية ، وسعيا لحل أزمة السكن أو على الأقل تقليص الفروق بين العرض والطلب على السكنات في الجزائر ، تم اتخاذ قرار سياسي يتمثل في بناء مليون وحدة سكنية خلال خمس سنوات 2004-2009 وقد رفعت الدولة هذا التحدي الكبير، وسخرت كل الإمكانيات اللازمة من أجل تحقيق ذلك.

ثانيا : سكنات البيع بالإيجار : لقد ظهرت صيغ البيع عن طريق الإيجار كتمهيد لسياسة سكنية جديدة ، حيث لم تعد الدولة الطرف الوحيد في إنجاز وتمويل المشاريع السكنية لما كانت عليه في السابق ، وصيغة البيع عن طريق الإيجار هي صيغة جديدة بدأ تطبيقها ابتداء من سنة 2001 ، وهي خاصة بالفئة المتوسطة التي لا يتجاوز دخلها ست مرات الأجر الوطني القاعدي المضمون ، ويمكن تعريف هذه الصيغة بما يلي :

1/2- تعريف صيغة البيع بالإيجار: تعرف صيغة البيع بالتأجير وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23-04-2001 الجريدة الرسمية العدد 25 الصادرة بتاريخ 29-04-2001 على أنها طريقة للحصول على سكن مع خيار مسبق لامتلاكه في أجل محدد بفترة للتأجير مبنية في العقد، يمنح هذا النوع من المساكن لأصحاب الدخل متوسطة الاجل الدين لا يملكون سكن ولم يحصلوا على مساعدات مقدمة من طرف الدولة، ويكون متوسط دخلهم لا يتعدى خمس مرات الاجر الوطني المضمون الأدنى ، وتقدر المساهمة الشخصية لمن يرغب في الاستفادة من سكن حسب هذه الصيغة ب 25 % تقسم كما يلي¹:

10- % عند ابرام العقد .

5- % عند استلام المفاتيح.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23-04-2001 الجريدة الرسمية العدد 25 الصادرة بتاريخ 29-04-2001.

5- % بعد مرور سنة على استلام المفاتيح.

5- % بعد مرور سنتين على التسليم.

- اما 75 % المتبقية فتمول عن طريق قروض مقدمة من طرف الدولة بواسطة الصندوق الوطني للسكن على دفعات تتماشى ومراحل التقدم في الانجاز وتكون الدفعات شهرية تسدد لمدة 20 سنة بحيث لا يتعدى عمر المستفيد في اخر دفعة 65 سنة وبدون فوائد مع امكانية الدفع المسبق حيث تحدد عمولة CNL بقيمة 0.5 % من قيمة التسديدات¹.

كما عرفت صيغة البيع بالإيجار أيضا : بأن البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب".

من خلال هذا التعريف نفهم أن البيع بالإيجار يتم في صورة اتفاق يلجأ فيه الطرفان إلى عقد إيجار ، ليخفيا فيه عقد البيع ويظهر من خلاله العقد على أنه عقد إيجار عادي ، يلعب فيه البائع دور المؤجر بالمقابل يظهر المشتري في صورة المستأجر وعن انتهاء المشتري (المستأجر) من سداد الأقساط يمتلك المال تلقائيا وبأثر رجعي يعود إلى يوم إبرام العقد².

نفهم أيضا البيع الإيجاري عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل التزام الأخير بدفع أجرة دورية فإذا أوفى المستأجر بجميع الدفعات الإيجارية المستحقة عليه طوال مدة العقد وفي مواعيدها المحددة تنتقل إليه الملكية دون أن يكلف بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد، أما إذا تخلف عند دفع الأقساط يفسخ عقد الإيجار في كون على المستأجر إعادة محل العقد إلى المؤجر .

¹ ابتسام طوبال ، المرجع السابق ، ص 48.

² علي حمزة ، مرجع سابق ، ص 24.

كما أن البيع الإيجاري في مفهومه الواسع قد يتم في صورتين إما إيجار بسيط مرفق بوعد بالبيع لجانب واحد أو أن يتم لكن نقل الملكية تسبقه مدة محددة في الإيجار أما وصفها إيجار مقترن بوعد بيع بعد نهاية المدة هي صورة مستقلة و قد جرى الفقه على تسميتها بإيجار مع وعد بالبيع

2- مميزات صيغة البيع بالإيجار وشروط حيازتها . من بين المميزات الأساسية لهذه الصيغة أنها

- عقد يمزج بين عمليتي الإيجار والبيع، فهو يبدأ بإيجار وينتهي ببيع عند تسديد المستأجر لكل الأقساط وتنتقل إليه الملكية خالصة.

- ذات مدة قصيرة لإنجاز السكنات (18 إلى 24 شهرا) .

- كل برنامج سكن يدخل في إطار البيع بالإيجار يتكون هذا البرنامج من 50 % شقق من نوع F3 بمساحة 70 م² و 50 % شقق من نوع F4 بمساحتها 85 م².

- حددت تكلفة السكن من نوع ثلاث غرف بـ 1400.000 دج ومن نوع أربع غرف بـ 1700.000 دج حيث حددت تكلفة المتر مربع الواحد بـ 200.000 دج .

أما عن شروط حيازتها فإن صيغة البيع بالإيجار موهبة لكل شخص¹ :

- لا يملك أو لم يسبق له أن تملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية كاملة .

- لم يستفد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شرائه.

- لا يتجاوز مستوى مداخيله خمس مرّات الأجر الوطني الأدنى المضمون،

- يجب على كلّ من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدّد دفعة أولى لا تقلّ عن

25 % من ثمن المسكن، ويجب على المستفيد أن يسدّد مبلغ ثمن السكن في كلّ الحالات بعد أن

يخصم منه مبلغ الدفعة الأولى على مدى مدّة لا تتجاوز 25 سنة، يتمّ تسديد المؤجّل وفق أقساط

¹ آيت ساجد كاهنة ، الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع قانون الأعمال ، جامعة تيزي وزو 2004 ص73.

تبين المبلغ الواجب دفعه شهرياً، موزعة على المدّة المتفق عليها، على أن يتمّ هذا التسديد قبل أن يتجاوز عمره (65) سنة، كما له أن يسدّد هذه الأقساط قبل حلول موعد استحقاقها.

- يترتب على عدم تسديد المستفيد 3 أقساط متتالية تطبيق زيادة 2 % في مبلغ القسط الشهري، وفي حالة التأخر عن دفع 3 أقساط شهرية يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد، ويحتفظ المتعهد بالترقية العقارية. في هذه الحالة يحقّ رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة لطرد المقيم من المسكن.

المطلب الثالث : صيغة السكن الاجتماعي التساهمي .

سميت هذه الصيغة السكنية بهذا الاسم لأن كل الأطراف تساهم في تمويل هذا النوع من السكن ، فالمواطن من جهة يساهم في التمويل من خلال منح الدفعة الأولى المقدرة بـ 10 % من قيمة السكن على الأقل ، والدولة من جهتها تساهم في تمويل هذه الصيغة السكنية من خلال الإعانة التي تقدمها لكل مستفيد ، والمقدرة 700.000 دج (500.000 دج) سابقا ، والفارق بين ما تساهم به كل من المواطن والدولة وبين قيمة المسكن يساهم به البنك على شكل قرض يمنح للمستفيد يسدده خلال مدة معينة .

وللعلم فإن قيمة المسكن في إطار السكن التساهمي 2000.000 دج باستثناء الولايات الآتية : الجزائر ، البليلة ، بومرداس ، وهران ، قسنطينة ، تيزي وزو ، عنابة التي تصل قيمة مسكن اجتماعي تساهمي بـ : 2500.000 دج¹.

هذا النوع من السكن مدعم بشكل كبير من طرف الدولة من خلال الإعانات المالية التي تصل إلى 700.000 دج والتنازل عن أسعار الأراضي ، هذه الصيغة تخص فئة الأشخاص ذوي

¹ علي حمزة ، دور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز مشروع المليون سكن في الجزائر خلال الفترة 2004-2009 ، دراسة حالة ولاية سطيف ، مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية ، جامعة فرحات عباس ، سطيف ، 2010-2011 ، ص 21.

الدخل المتوسط . ومن خصائص هذه الصيغة أنها تجمع بين خصائص السكن الترقوي وخصائص السكن الاجتماعي في نفس الوقت ، تتميز بخصائص السكن الترقوي من جهة لأنها تنجز من قبل المرقين ولحسابهم الخاص ، أو لحساب هيئة عمومية ، حسب أنماط مختلفة طبقا لقواعد التعمير والبناء ، من جهة أخرى تتميز هذه الصيغة بخصائص السكن الاجتماعي لأن هذه الصيغة تستفيد من دعم الدولة في شكل إعانات مباشرة وغير مباشرة .

عرف الدعم المقدم من طرف الدولة في إطار هذه الصيغة زيادة ملاءة المترشحين لحيازة مسكن لدى المرقين العقاريين أو من المؤسسات المالية في حالة اللجوء إلى قرض عقاري وتشمل الإعانة و تنقسم الإعانة المقدمة من طرف الدولة إلى قسمين ، إعانة مباشرة وإعانة غير مباشرة كما يلي:

أ- الإعانة المباشرة : هي إعانة مالية غير قابلة للتعويض ، وتسمى كمصلح قانوني إعانة الحصول على مبلغ الإعانة المالية المقدمة من خلال الصندوق الوطني للسكن هو لشراء سكن جديد لدى المرقين ، أو إنجاز سكن أو البناء الذاتي في الوسط الريفي ، وقد أكد وزير السكن والتعمير قرار الدولة مراجعة سقف الإعانة المقدمة للمستفيدين من السكنات في الجزائر خاصة صيغة السكن الاجتماعي التساهمي ، وهكذا فإن الإعانة المقدمة عن طريق الصندوق الوطني للسكن والتي كانت 500.000 دج في السابق ، قد تمت مراجعتها لتبلغ 700.000 دج¹ ، كما أن هناك عملية إعادة تقييم لبرنامج السكن الاجتماعي التساهمي لأن الوزارة لاحظت وجود مشكل ملاءة بالنسبة للمستفيدين من هذا النوع السكنات ، وأيضا إشكالية تكاليف بناء السكنات في الجزائر .

يحدد مستوى الإعانة المالية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن (CNL) حسب دخل المستفيد مضاف إليه دخل زوجه حيث كلما زاد دخل المستفيد كلما قل مبلغ الإعانة الذي

¹ علي حمزة ، مرجع سابق ، ص 22.

يتراوح بين 500 ألف و400 ألف دج كما يلي: حيث : (د) الدخل (أ أو أم) الأجر الوطني الأدنى المضمون محدد بـ 12000 دينار في الشهر.

الجدول رقم 1 : الإعانة المالية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب دخل المستفيد .

أصناف المداخل	مبلغ الإعانة بالدينار الجزائري
د > 2.5 أو أم	500.000 دينار
2.5 < د > 4 أو أم	450.000 دينار
4 < د > 5 أو أم	400.000 دينار.

المصدر : وزارة السكن والعمران .

ب- إعانات غير المباشرة: تقدم الدولة مزايا أخرى في شكل إعانات غير مباشرة لصالح المكتتبين لسكن من هذه الصيغة، ويتعلق الأمر بـ:

- تخفيض 80 بالمائة من قيمة أراضي الدولة التي تعد لازمة لإنجاز برامج سكن اجتماعي تساهمي (قرار وزاري مشترك مؤرخ في 05 أفريل 2003).

- إعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي IRG وعلى أرباح الشركات IBS المطبقتان على الأرباح الناتجة عن نشاطات إنجاز برامج السكن التي تستوفي الشروط التنظيمية من حيث كلفة البيع و مساحة السكن .

- إعفاء من الضريبة على دفع حقوق التسجيل ورسم الإشهار.

ج/- شروط الاستفادة من الإعانة المالية : وتتضمن على وجه الخصوص:

الشروط الأهلية: تخصص الاستفادة من هذه المساعدة للأسر التي لا يتعدى دخلها الشهري 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون ومن جهة أخرى فان الراغبين في الحصول على الاعانة بغرض شراء مسكن جديد او اعانة لبناء مسكن ريفي فردي عليهم ان لا يكونوا:

- استفادوا من سكن ايجاري ملك للدولة باستثناء تقديمه على طلب مسبق للملكية.
 - لم يستفد من قبل من اية إعانة من الدولة للحصول على سكن.
 - لا يحوز على ملكية بيت مخصص للسكن.
 - الإعانات الموجهة للحصول على ملكية سكن لا يمكن أن تمنح إذا كان سعر شراء السكن أو البناء يتجاوز 4 مرات قيمة الإعانة بـ 700 ألف دج¹.
- المطلب الرابع : السكن الاجتماعي التاجيري والسكن الريفي :**
- من خلال هذا المطلب سنقوم بدراسة وتحليل الصيغتين السكنيتين الاتيتين السكن الاجتماعي التاجيري والسكن الريفي.

أولا : السكن الاجتماعي التاجيري

أما عن القوانين والتشريعات المطبقة حاليا على هذا النوع من السكن فتتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 98-42 الصادر في 1998/02/01، و المتعلق بشروط و كيفية الحصول على السكن الاجتماعي التاجير بيدخل هذا النوع في إطار المساكن العمومية التي يتم إنجازها من طرف دواوين التسيير والترقية العقارية OPGI، التي تُمول بصفة كلية عن طريق خزينة الدولة أو ميزانية الدولة لتوجه إلى فئة اجتماعية معينة هم من ذوي الدخل الضعيفة، بحيث لا تسمح لهم دخولهم بشراء سكن خاص أو استئجاره من الغير، و يوزع هذا النوع من المساكن من طرف وزارة السكن والعمران في شكل سكن بثلاثة غرف بمساحة تقدر بـ 60 متر مربع وذلك وفقا لدفعات إيجار محددة إداريا².

ثانيا : السكن الريفي : جاءت صيغة السكن الريفي نتيجة لاختلال التوازن السكني بين الريف والمدينة ، وقد أدى ذلك إلى زيادة نسبة سكان المناطق الحضرية بشكل معتبر كما أدى أيضا إلى

¹ علي حمزة ، مرجع سابق ، ص 24.

² المرسوم التنفيذي رقم 98-42 الصادر في 1998/02/01 ، المتعلق بشروط و كيفية الحصول على السكن الاجتماعي التاجير.

بروز ظاهرة البيوت القصدية التي أصبحت تحيط بالمدن الكبرى . الدولة في إطار سياستها السكنية لإنجاز السكنات الريفية تقدم دعم مالي للمواطن الريفي وما عليه إلا أن يتم لوحده عملية إنجاز سكنه بشرط أن يكون مالك لقطعة أرض صالحة لإنجاز السكن وأن يكون مقيما بالريف الجزائري، حيث أن الإعانة المالية المقدمة من خزينة الدولة لفائدة المستفيد تحدد على حسب مستوى دخله، ولم تعد الدولة النظر في قيمتها بل بقيت كما كانت سابقا. وتقدم الإعانة من طرف هيئات مختصة بعد مطابقة الشروط على دفعات.

إن توفير السكن الريفي من شأنه أن يضع حدا للهجرة الريفية نحو المدن ويربط الفلاح بالمناطق الزراعية لاستغلالها ولهذا فإن تنمية السكن الريفي وترقيته من أن يستخدم كأداة هامة لخدمة التنمية الاقتصادية وبالتحديد التنمية الزراعية والصناعة وفي الوقت ذاته على تحقيق التوازن الجهوي الذي تنشده أية تنمية اقتصادية شاملة .

إن الدعائم الرئيسية الأولى لهذه الديناميكية الخاصة بعمليات البناء الريفي تمت في إطار البرامج programmes spéciaux لا سيما عن طريق رخصة البناء الذاتي وبواسطة بناء القرى الاجتماعية النموذجية ، التي كان تنفيذها منذ 1971 للثورة الزراعية التي سرعت أكثر فأكثر الإرادة السياسية للترقية السريعة للريف وتحسين شروط الحياة فيه .

حاليا تولى الجزائر اهتماما خاصا بالسكن الريفي من خلال تخصيص حصص هامة خاصة به ضمن البرامج المسطرة وخير مثال عن ذلك هو برنامج المليون سكن المحدد بالفترة 2004-2009 والذي ضم ما نسبته 39 % من مجموع الحصص السكنية في البرنامج ومبالغ مالية هائلة رصدتها الدولة لإنجاز هذه الصيغة من السكنات سواء من ناحية تمويل الإنجاز أو من ناحية الإعانات المقدمة في إطار هذه الصيغة .

تهدف الإعانة المقدمة من خلال هذه الصيغة إلى المساهمة في استقرار السكان في الأرياف ، هذه الإعانات عرفت زيادات معتبرة من أقل من 100.000 دج إلى 500.000 دج ، كما تخص هذه الإعانات أيضا بناء سكن جديد ، أو إنجاز أعمال التهيئة ، التوسعة أو تحسين المسكن الحالي .

المبحث الثالث: السياسة السكنية في الجزائر

نظير الأهمية التي يكتسبها قطاع السكن في أي بلد تلجأ الحكومات والدول إلى وضع استراتيجيات وخطط قصد التقليل من حدة المشاكل وإيجاد آليات سكنية تتناسب مع دخول المواطنين من خلال هذا المبحث سنركز على السياسة السكنية ودورها في معالجة أو التقليل من حدة مشاكل السكن في أي بلد ، وباعتبار الجزائر لها خصوصيتها سنحاول التطرق إلى سياستها السكنية المرسومة .

المطلب الأول : تعريف السياسة السكنية

تعتبر السياسة السكنية من الجوانب الهامة التي تؤخذ بالحسبان أثناء تقييم النتائج المحققة من طرف قطاع السكن ، نظرا للدور الكبير الذي تلعبه في التوجيه ، وتحديد النتائج التي يجب أن يتوصل إليها هذا القطاع الحساس ، فكثيرا ما نسمع بعبارة " نجاح السياسة السكنية لبلد معين " أو عبارة " فشل السياسة السكنية لبلد ما " ، هذه العبارات تجعلنا نتطرق إلى تحديد مفهوم السياسة السكنية لبلد معين .

أولا : تعريف السياسة السكنية : يمكن إعطاء تعريف للسياسة السكنية أنها " عملية الموازنة بين الزيادة السكانية والموارد الطبيعية حسب ظروف كل دولة ، وهذه العملية تخضع لإجراءات تشريعية واقتصادية واجتماعية ، تهدف إلى التنسيق بين المؤسسات الرسمية والغير رسمية في

التأثير على نمو تركيب وتوزيع السكان ، مع الوضع في عين الاعتبار المتغيرات السكانية الأخرى التي تتضمن المسكن والصحة ومعدلات الوفيات وحركات السكان والهجرة¹ .

كما تعرف على أنها : "عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة² .

ثانيا : خصائص السياسة السكنية : من خلال التعاريف السابقة يمكن استخلاص مجموعة من الخصائص تتمثل في³ :

- تكتسي السياسة السكنية طابع هام واستراتيجي لنمو وتطوير بلد ما، حيث ترتبط وفي نفس الوقت تواكب هذا التطور سواء كان على الصعيد الاقتصادي وحتى الاجتماعي.

- توجه السياسة السكنية لمحاربة الفروقات الاجتماعية، حيث انها تترجم في الواقع مبدأ حق الحصول على سكن وذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق عدالة اجتماعية.

- توجه السياسة السكنية من أجل الحد من سوء توزيع السكان على مستوى قطر البلد عن طريق تشجيع السكنات الريفية، باعتبار جل السكان يتمركزون وبكثرة في المناطق الصناعية والمدن الكبرى، مما خلق ظاهرة النزوح الريفي.

- تأخذ السياسة السكنية بعين الاعتبار مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة وزيادة الحاجات من جهة أخرى، حيث أنها تحارب ظاهرة سوء استغلال الأراضي وسوء استغلال مواد البناء وطرق استعمالها بالإضافة إلى ظاهرة استغلال الموارد المالية.

¹ عواطف العمري ، مرجع سابق ، ص 14.

² فاطمة دحدوح ، مرجع سابق ، ص 70.

المطلب الثاني : اهداف السياسة السكنية:

تكتسي السياسة السكنية أهميتها من خلال أهدافها المسطرة ، إذ إنها تهدف في الأساس إلى ارضاء الطلبات والحاجات مع رفع النشاط الخاص بالسكن من جهة ، والقضاء على ظاهرة البطالة من جهة أخرى ، والملاحظ أن هذه الأهداف تندرج في الأهمية التي يكتسيها قطاع السكن وآثاره على الحياة الاقتصادية والاجتماعية.

أولا : الاهداف الأساسية للسياسة السكنية: نظرا للأهمية الكبيرة التي يكتسيها السكن ، يعتبر هذا الأخير حاجة اساسية وملك مفيد نظرا للشروط الي يفترض أن تتوفر فيه سواء أكانت تتعلق بوجوده أو تكلفته اللذان من الممكن أن يساء تقديرها من طرف المستهلك ، وعليه فإن من بين الاهداف الأساسية للسياسة السكنية هو أن توفر لكل فرد مسكن أو بعارة أدق هو القضاء على هاجس تعاني منه معظم الدول المتمثل في "أزمة السكن " ، كما يجب ان تراعى القدرة الشرائية للفرد ، وتكون شروط الحيازة على ملكية السكن واضحة ومبسطة في نظر المستهلك . وعليه فعلى السياسة السكنية أن تحدد جميع المعايير والمقاييس المتعلقة بالسكن وأن تأخذ بعين الاعتبار مستوى نمو البلد المعني وما مدى توفره للإمكانيات المتعلقة بإنجاز السكنات ، كما أنها تأخذ بالحسبان طبيعة النظام المتبع من طرف الدولة سواء أكان نظام اشتراكي أو نظام اقتصاد السوق¹ .

2-2- الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية : نظرا للدور الكبير الذي يلعبه قطاع السكن ، إذ أنه يرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى بواسطة ميكانيزمات مالية ، ضريبية واقتصادية وأن أثر هذا الارتباط على النشاط الاقتصادي يتمثل في النسب الضريبية المفروضة وكذا الإعفاءات المقدمة ، وعليه فعلى السياسة السكنية أن تراعي مدى هذا الترابط بين القطاع الحساس أي قطاع السكن وباقي القطاعات الأخرى، وذلك من خلال أدواتها وآلياتها (القوانين

¹ المرجع نفسه ، ص 70.

والمراسيم التنفيذية ، خلق مؤسسات متخصصة ن الضرائب والإعانات) والتي ينبثق عنها أسعار الفائدة ، تأطير القروض ، وفرض الضرائب والرسوم الجمركية وكذا تشجيع الاستثمارات العمومية وإقرار حقوق الملكية ... إلخ ، كلها عوامل تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر وتعمل هذه الإجراءات على تسيير وتطوير قطاع السكن ، وانتعاش هذا الأخير يجذب وراءه كل القطاعات الأخرى ، ومن ثم زيادة في النمو الاقتصادي والتخفيض من البطالة والارتفاع من الدخل القومي¹ .

ثالثا: الأهداف الاجتماعية من السياسة السكنية² . نظرا للأهمية الاجتماعية التي يكتسبها قطاع السكن فحرمان الفرد من منه يجعله يسلك سلوكا يومي يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها ، بما في ذلك ضعف مردوديته في العمل الذي يقوم به. وعليه فعلى السياسة السكنية أن تراعي الجانب الاجتماعي للفرد وأن تأخذه بالحسبان ويتجلى ذلك من خلال الوسائل والآليات المتعلقة بها والتي أخذت بعين الاعتبار المستوى الاجتماعي للفرد ، وما مدى توفره للإمكانيات المادية والمالية من أجل الحصول على ملكية سكن .

خلاصة الفصل الأول : يمكن القول بصفة عامة أن عدم التوازن بين النمو الديمغرافي والنمو العمراني هو ما أدى إلى خلق أزمة حقيقية في مجال السكن في الجزائر ، كما أن الدولة لا تستطيع توفير السكن الاجتماعي لكل الأسر ، وبالتالي زادت أهميته بشكل كبير ، مما دفع بالدولة إلى التفكير في إيجاد صيغ مختلفة للحصول على سكنات موجهة لمختلف شرائح المجتمع كما ورد في الدراسة على سبيل المثال صيغة السكن الاجتماعي الإيجاري ، صيغة السكن الاجتماعي التساهمي ، صيغة البيع بالإيجار ، صيغة السكن الريفي ، صيغة السكن الترقوي ... الخ وكل هذه الصيغ جاءت لتلبية لفئات عريضة من المجتمع ويبقى السكن أكبر مشكل يواجه الفرد ، الدولة على حد سواء.

¹ عواطف العمري ، المرجع السابق ، ص 20

² فاطمة دحدوح ، المرجع السابق ، ص 72.

الفصل الثاني:

تمويل قطاع السكن والهيئات المشرفة

عليه بالجزائر

تمهيد :

يحتاج قطاع السكن, كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الأخرى إلى المبالغ المالية التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرق تمويل مختلفة عن باقي الاستثمارات الأخرى و هذا راجع للطبيعة الاقتصادية والاجتماعية للسكن, حيث عرف تمويل السكن تعزيزا ملحوظا وتطورا فائقا في السنوات الأخيرة مع أن الأنظمة المتبعة تميزت بالتنوع والتعقيد ، ويشرف على إدارة وتسيير هذا القطاع العديد من الهيئات بداية من وزارة السكن والعمران ثم مديريات السكن على المستوى الوطني لنجد العديد من الهيئات الأخرى كالوكالة الوطنية لتطوير السكن وتحسينه وكذا ديوان الترقية والتسيير العقاري .. الخ من الهيئات الادارية والتقنية وهذا حرصا من الدولة على إعطاء ديناميكية وتطوير أفضل لهذا القطاع ، لذا سنتناول من خلال هذا الفصل جانبين اساسيين يتمثل الاول في المنافذ التمويلية المتاحة لتسيير هذا القطاع في الجزائر وعلى رأسها التمويل البكي ثم نتطرق إلى الهيئات الادارية التي تسهر على تسيير هذا القطاع .

المبحث الأول: تصنيفات التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر

نظرا لتعدد آليات التمويل المتاحة تجاه قطاع السكن بالجزائر فإنه من الضروري دراسة تصنيف هذه الآليات وقبل الشروع في عملية التصنيف سنعطي مفهوما للتمويل السكني والذي

عرف على أنه عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة، و تكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة، والارتفاع المستمر في تكلفة البناء من جهة أخرى. ويعد الاستثمار في القطاع السكني القطاع الربح بامتياز وهذا راجع الى حجم الطلب المتزايد عليه من جهة نتيجة عدم الاستغناء عنه ونتيجة عدم تلفه فلنقلار السكني سعره في تزايد باستمرار، على عكس الاستثمارات الأخرى. وللبنوك أشكال وأصناف عديدة من القروض والبنوك شروط تختلف من بنك إلى آخر مرتبطة بشروط الاقتراض إلا أنها تتطلع إلى توفير الموارد المالية اللازمة لقطاع السكن ويمكن إعطاء الأصناف التالية من خلال هذا المبحث.

المطلب الأول: تصنيف التمويل البنكي لقطاع السكن حسب الشكل:

ونميز في هذا النمط من التمويل كلا من التمويل عن طريق القروض قصيرة الأجل والتمويل عن طريق القروض طويلة الأجل وفي ما يلي شرح لهذا النمط التمويلي¹.

أولا : القرض قصير الأجل: نقصد بالقرض قصيرة الأجل أنها القروض التي لا تزيد مدتها عن سنة، ويتجدد في الغالب تاريخ استحقاقها بشكل دوري وعادة تقوم البنوك التجارية وبنوك الادخار بتقديمها، ومن المعروف أن البنوك التجارية تعتبر من مكونات النظام المصرفي كما أنها متخصصة ومنذ القدم في تقديمها الائتمان لفترات زمنية قصيرة ولأغراض تجارية بحتة.

¹ خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية وطرق المحاسبة الحديثة، دار وائل للنشر، الأردن، 1998، ص ص: 137-138

ويستخدم هذا النمط من القروض للزبائن الذين يرغبون في ترميم وتحسين مبانيهم بمبالغ مالية تتناسب مع دخولهم وهو في غالبية الاحيان لا يصلح لشراء سكن.

ثانيا: القروض طويلة الأجل: نقصد بالقروض طويلة الأجل أنها عبارة عن تلك الإقتراضات التي تفوق مدتها في الغالب سبع سنوات ، ويمكن أن تمتد أحيانا إلى غاية العشرين سنة، وتوجه إلى تمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل: الحصول على عقارات) الأراضي، مباني بمختلف استعمالاتها المهنية...إلخ (وعادة يقوم بتقديم هذا النوع من القروض، البنوك السكنية أو العقارية أو المشابهة لها من شركات التأمين حيث تدعم هذه الأنواع من المصاريف قطاع السكن والتعمير من خلال تقديم قروض فقامت بمنح العقارات كضمان للقروض الممنوحة وطبيعة عمل مصارف كهذه يختلف عن بقية المصارف التجارية الأخرى، حيث تركز هذه الأخيرة على ظاهرة القروض قصيرة الأجل لذا فإن المصارف العقارية وبحكم عملها تعتمد أيضا على المصادر ذات التمويل طويل الأجل.

وتعتبر بنوك الإسكان كما هو الشأن بالنسبة لبنك الإسكان في الجزائر من البنوك التي تتولى تقديم الائتمان السكني طويل الأجل للأفراد الذين يرغبون في شراء المساكن وإقامتها أو ترميمها.

لقد انتشرت بكثرة مثل هذه البنوك بغرض تقديم الائتمان السكني وذلك لوجود الرغبة القوية من قبل الأفراد في امتلاك المساكن التي تتزايد تكلفة بناءها سنة بعد سنة.

المطلب الثاني: تصنيف التمويل السكني تبعا للمصدر:

لقد ظهر هذا النمط التمويلي حديثا على إثر نمو الجهود المشتركة على النطاق الدولي بعد نهاية الحرب العالمية الثانية، كما أن قصور موارد التمويل المحلية أظهرت الحاجة إلى هذا النمط التمويلي والذي يمكن تقسيمها إلى مصادر داخلية وخارجية للتمويل².

أولا : المصادر الداخلية للتمويل: يعتبر المصدر الأساسي من حيث المبالغ التي يمكن أن تقوم بتقديمها لمختلف المقترضين باعتبار وجودها على مقربة منهم، كما أنها تتميز بسهولة الإجراءات المتخذة من أجل الحصول على أي قرض، ذلك لأن ظهورها منذ القدم ساعد على إعطائها مثل هذه الأهمية التي يمكن أن يتصف بها التمويل المحلي.

وإن كان دور البنوك التجارية التي يعتبر بنك الإسكان أحدها الذي أستخدمت كأحد المصادر التمويلية المحلية إلا أنها تختلف من حيث امتلاكها أو كونها من المؤسسات الخاصة أو المشتركة، وتمتلك الدولة ما نسبته 98% من هذه البنوك فيما تتراوح نسبة امتلاكها في دولة المغرب ما بين 50 و80%.

من أمثلتها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في الجزائر، وصندوق التنمية العقارية في السعودية، غير أن الاختلاف كبير جدا بين هذه البنوك من حيث الفائدة على الأموال

² محمد رشيد شيجي، الوجيز في الاقتصاد النقدي والمصرفي والبورصات، دار الجامعة الحديثة، مصر، 1998، ص

المقترضة، ومن الملاحظ أن البلدان النفطية عادة ما تقوم باقتراض الأفراد دون أن تتقاضى أي فوائد ضئيلة مثل: السعودية، ليبيا، الكويت، والعراق قبل حرب الخليج وكذلك الأمر بالنسبة للجزائر التي قامت بتقديم هذه الإقتراضات بنسبة 5.6% وذلك إبتداء من 01جانفي 2003.

ثانيا: المصادر الخارجية للتمويل: مع تزايد الاعتقاد بأهمية التعاون الدولي في حل مشكل السكن، ظهر هذا النوع من المصادر الخارجية للتمويل، ولم يكن الائتمان المشترك من جانب الحكومات والمنظمات الدولية والإقليمية ينحصر في القطاعات الاقتصادية البحتة، بل ظهر في العديد من الأنشطة (الاجتماعية، السكن، التربية، التعليم، والصحة العمومية)، وذلك في سبيل قيام التوازن في عملية التنمية الشاملة.

المطلب الثالث : تصنيف التمويل السكني 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 تمويل عام، تمويل خاص، وتمويل تعاوني³.

³ أولعربي أسماء ، بن أحمد صابرينة ، دور القروض العقارية في توفير السكن - دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة مغنية ، مذكرة ماستر في العلوم الاقتصادية ، تخصص : اقتصاد نقدي ومالي ، الملحقة الجامعية مغنية ، جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان ، السنة الجامعية : 2015/2016، ص 43.

أولاً : التمويل العام: هو ذلك التمويل الذي يعتمد على مقدار ما تخصصه الدولة من الاعتمادات المالية للأجهزة الإدارية المسؤولة عن قطاع الإنجاز والبناء.

ثانياً: التمويل الخاص: وهو ذلك التمويل الذي يتم من خلال مساهمة الأفراد والشركات ذات الشخصية الاعتبارية المتخصصة من الأموال لبناء وإنجاز السكنات، ويعتمد القطاع الخاص في أمواله على ما يتم توفيره من الادخارات الشخصية، كما أنه غالباً ما يلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل والتي تتمثل في الأجهزة المالية للنظام المصرفي.

ثالثاً : التمويل التعاوني: يتمثل التمويل التعاوني في الاعتمادات المالية التي توفرها الجمعيات السكنية بقصد إنجاز نمط من السكنات، يطلق عليها اسم "السكنات التعاونية" غير أنه على الرغم من أهمية هذا النوع من التعاون السكني في الحياة الاقتصادية و الاجتماعية بصفة عامة، فإنه بالنظر إلى قطاع السكن يعتبر حديثاً عابراً لدى بعض دول العالم الثالث لعدم الوعي بأهمية هذا النوع من التمويل فعلى سبيل المثال عرفت الجزائر هذا النوع من التمويل على إثر تشكيل تعاونيات عقارية بفضل المرسوم رقم 76- 92 أكتوبر 1976.

المبحث الثاني : البنوك العمومية الممولة لقطاع السكن بالجزائر

قبل صدور قانون النقد والقرض 90- 10 كانت البنوك العمومية التي أسست بعد الاستقلال متخصصة في نشاطها ويظهر ذلك من خلال قوانينها الأساسية لكن بعد صدور القانون 90-10

المتعلق بالنقد والقرض والذي فتح المجال أمام القطاع الخاص لتأسيس بنوك ومؤسسات مالية هنا أصبحت أغلبية البنوك العمومية تمارس أغلبية النشاطات المصرفية على اختلاف أشكالها كونها أصبحت بنوك تجارية وليست بنوك متخصصة ومن ضمن البنوك العمومية التي تولى أهمية كبيرة لتمويل قطاع السكن وهذا استجابة إلى السياسة الحكومية الرامية لتطوير قطاع السكن نجد بعض البنوك العمومية سنستعرضها من خلال هذا المبحث مع العلم أن البنوك الأخرى والخاصة تمارس نشاط التمويل البنكي تجاه القطاع السكني. ومصادر وأساليب التمويل في قطاع السكن تختلف حسب نوع المسكن من جهة ، وطبيعة الاستعمال .

المطلب الأول : مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل قطاع السكن

تم تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتاريخ 10 / 08 / 1964 بموجب القانون رقم 64 / 227 الذي يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ويعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المدنية و بالاستقلال المالي ، وتتمثل مهمة الصندوق في جمع الادخارات الصغيرة للعائلات والأفراد ، إيجاد وتسيير أشكال من التوفير يقصد منها التشجيع السكني ، التدخل لتسهيل التمويل للبناء السكني ، إجراء عملية مالية لتسيير ما تملكه من أموال وتستخدمه من جديد⁴ ، أما في مجال القروض فإن الصندوق مخصص لتمويل ثلاثة أنواع من العمليات : تمويل البناء والجماعات المحلية ، وبعض العمليات

⁴ أولعربي أسماء ، بن أحمد صابرينة ، مرجع سابق ، ص 82.

الخاصة ذات المنفعة الوطنية . ابتداء من 1971 وبقرار من وزارة المالية تم تكريس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كبنك وطني للسكن ، وهذا الأمر أعطى دفعا قويا له ، حيث أنه أمام حافز الحصول سكن في إطار برامج الصندوق ، وقد زاد من ادخار العائلات وبالتالي موارد المالية ، وفي إطار سياسته الإقراضية في مجال السكن ، فإن الصندوق يقوم بمنح القروض إما لبناء مسكن أو لشراء سكن جديد أو تمويل مشاركة المقترض في تعاونية عقارية⁵.

المطلب الثاني : مساهمة القرض الشعبي الجزائري وبنك التنمية المحلية في تمويل السكن :

من ضمن البنوك العمومية التي تمول قطاع السكن نجد كلا من القرض الشعبي الجزائري وبنك التنمية المحلية وفي ما يلي عرض لهذين البنكين.

أولا : مساهمة القرض الشعبي الجزائري : تم إنشاء القرض الشعبي الجزائري بتاريخ 29-12-1962 بموجب الأمر رقم 66-366 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري ، وقد كان القرض الشعبي الجزائري عند إنشائه شركة وطنية مصرفية حيث تنص المادة الأولى من الأمر السابق على : " تحدث شركة وطنية مصرفية تحت تسمية " البنك الشعبي الجزائري" إلا أنه أصبح شركة مساهمة سنة 1997 عندما أعيد اعتماده بصفة بنك بموجب المقرر رقم 97-02 المؤرخ في 1997 المتضمن اعتماد بنك . من مهامه بقطاع السكن ما يلي⁶ :

⁵ عواطف العمري ، مرجع سبق ذكره ، ص 98

⁶ بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية، دار الهدى للطبع والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 74.

- إعطاء الأولوية لبناء السكنات الجماعية وشبه الجماعية في المناطق الحضرية.
- تمويل المؤسسات والهيئات العمومية أو الخواص سواء كانوا أفراد أو تعاونيات عقارية عامة وخاصة.
- تقديم قروض طويلة ومتوسطة الأجل للأفراد بنسبة تمويل 80 بالمائة حتى سنة مخصصة للتجهيز، والتشييد والترميم والبناء السكني الترقوي الفردي أو الجماعي الاجتماعي والتساهمي والبيع فوق المخطط.

ثانيا : مساهمة بنك التنمية المحلية BDL

أنشئ بنك التنمية المحلية بموجب المرسوم رقم 85-85 المؤرخ في 30-04-1985 المتضمن إنشاء بنك للتنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي ، حيث تنص المادة 1/1 منه على: ينشأ بنك للإيداع والاستثمار يسمى بنك التنمية المحلية ويشار إليه في صلب النص بـ "البنك"⁷. وهو بنك الإيداع والاستثمار في آن واحد، وهو آخر بنك تم تأسيسه قبل الدخول في مرحلة الإصلاحات. ويقوم بنك التنمية المحلية بمهام متعلقة بقطاع السكن منها⁸:

- تقديم خدمات مالية للمؤسسات والأفراد المتعلقة بقطاع السكن.
- منح قروض متوسطة وطويلة الأجل موجهة للسكن الاجتماعي والتساهمي، والترقوي والبيع فوق المخطط.

⁷ حنان بهدنة ، التوريق كأداة حديثة لمواجهة مخاطر السيولة في البنوك التجارية ، مذكرة ماستر في المحاسبة ومالية ، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ، جامعة العربي بن مهيدي ، أم البواقي ، 2013 ، ص 94.

⁸ الموقع الإلكتروني لبنك التنمية المحلية : www.bdl.dz ، تاريخ الاطلاع : يوم: 25 جويلية 2020 ، الساعة: 15.42:

- منح قروض للمرقيين العقاريين لتمويل مشاريع بناء سكنات موجهة للبيع أو الكراء.

- منح قروض عقارية خاصة بشراء قطعة أرض لبناء سكن خاص للأفراد.

المطلب الثالث : مساهمة البنك الوطني الجزائري وبنك الجزائر الخارجي في تمويل السكن :

يعتبر كلا من البنك الوطني الجزائري وبنك الجزائر الخارجي من الفاعلين الاساسيين في

تمويل قطاع السكن خاصة بالنسبة للمشاريع التي تطلقها السلطات العمومية وفي مايلي عرض

خاص بهما.

أولا : البنك الوطني الجزائري BNA:

أنشئ البنك الوطني الجزائري في 13/06/1966 وهو يعتبر أول البنوك التجارية التي تم

تأسيسها في الجزائر المستقلة ، وهو يقوم بمختلف الأعمال البنكية التجارية، وتصل نسبة تمويل

بنك الوطني الجزائري إلى 90 % من ثمن المسكن المراد تمويله، ومن أهم وظائفه المتعلقة

بالسكن هي⁹:

-منح قروض متوسطة وطويلة الأجل موجهة للسكن بأنواعه الاجتماعي والتساهمي، الترقوي

العام والخاص.

⁹شوقي قاسمي، معوقات المشاركة الشعبية في برامج امتصاص السكن الهش، أطروحة دكتوراه في العلوم الاجتماعية ، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة بسكرة، 2002، ص 261.

- منح قروض عقارية خاصة بشراء مسكن جديد، توسيع أو ترميم مسكن قديم.
- منح بعض القروض المتوسطة والطويلة الموجهة للسكن الريفي.
- منح قروض عقارية خاصة بشراء قطعة أرض لبناء سكن خاص للأفراد.

ثانيا : مساهمة البنك الخارجي الجزائري BEA:

تأسس في 1 أكتوبر 1967 بموجب الأمر 204/67 وبهذا فهو ثالث وآخر بنك تجاري يتم تأسيسه تبعا لقرارات تأميم البنوك ، هذا البنك مهمته منح القروض العقارية الموجهة للسكن بأنواعه، فهو يساهم في خدمة قطاع السكن كما يلي¹⁰:

- تمويل مختلف عمليات منح القروض العقارية متوسطة وطويلة الأجل الموجهة للسكن بأنواعه الاجتماعي والتساهمي والترقوي الجماعي وليس الفردي والبيع فوق المخطط.
- منح قروض عقارية خاصة بشراء قطعة أرض مخصصة فقط لغرض بناء مسكن ذاتي للأفراد.

- منح قروض عقارية خاصة بشراء وتوسيع وتهيئة مسكن .

¹⁰ شوقي قاسمي ، مرجع سبق ذكره ، ص 262.

المبحث الثالث : الهيئات الداعمة والمشرفة على قطاع السكن بالجزائر

في أي قطاع من القطاعات سواء كانت ذات طابع اقتصادي أو إداري أو مالي....الخ توجد هيئات تتولى عملية الاشراف والتأطير قصد متابعة تطورات العمل وتصحيح الاختلالات التي يمكن أن تؤثر عليه ، قطاع السكن شأنه شأن القطاعات الأخرى تشرف عليه دائرة وزارية وتتبع لها العديد من الهيئات والمؤسسات العمومية كمديريات السكن والتجهيزات العمومية وديوان الترقية والتسيير العقاري والوكالات العقارية...الخ ونجد من هو تحت الوصاية المباشرة لوزارة السكن ومن هو خاضع لهيئات ووزارات أخرى وهذا راجع للدور الكبير الذي يلعبه هذا القطاع الحيوي ومن هنا سنحاول من خلال هذا المبحث التطرق إلى مختلف الهيئات الداعمة والمشرفة على هذا القطاع الحيوي بالجزائر.

المطلب الأول : الصندوق الوطني للسكن CNL

أنشأ الصندوق الوطني للسكن الذي يعد أول مؤسسة متخصصة في الجزائر، من أجل تنظيم و حسن تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة لذوي الدخل المتوسط، لإجل إعانتهم ماليا للحصول على ملكية مسكن ترقوي، أو بناءه في إطار البناء الذاتي، و بصورة غير مباشرة تشجيع و إعطاء دفع جديد للترقية العقارية عن طريق تقوية الطلب على هذه السكنات الترقية.

أوكلت للصندوق الوطني للسكن عدة صلاحيات حددت بموجب للمادة 94/05 المؤرخ

بـ 18.05.1994 المعدلة و المتممة من المرسوم التنفيذي رقم 91/04 كالتالي¹¹

- تسيير المساهمات و المساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، سيما في مجال الكراء و امتصاص السكن غير اللائق و إعادة الهيكلة العمرانية و إعادة تأهيل الاطار المبنى

و صيانتة و ترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي.

- ترقية كل أشكال تمويل السكن، سيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية و تعبئتها و بهذه الصفة يكلف الصندوق، سيما بما يأتي:
- يشارك في تحديد سياسة تمويل السكن، سيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.

- يستلم موارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما و يسيرها.
- ينشئ كل الفروع و يأخذ جميع المساهمات و يسيرها، سيما في المؤسسات المالية أو التجمعات أو المؤسسات ذات الصلة بحقل نشاطه

- يقترح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح السكان و سيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.

¹¹ بن يحي محمد ، واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله ، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية ، تخصص : تسيير ، كلية العلوم الاقتصادية ، التجارية وعلوم التسيير ، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان ، السنة الجامعية : 2011/2012 ، ص ص 223 - 224.

- ينجز كل الدراسات و الخبرات و التحقيقات و الابحاث المرتبطة بالسكن، و يقدم خبرته التقنية و المالية للمؤسسات العمومية و الهيئات المعنية، و يشجع اعمال الاعلامية و تبادل التجارب واللقاءات من أجل ترقية السكن و تطويره.

- يحدد دفتر الشروط، ضوابط تدخل الصندوق، و أجوره، و كذلك الخدمات التي يقدمها لحساب الدولة

- منح المساعدات مالية عن طريق البنوك التجارية بإدراج حساب هذه المساعدات في القرض البنكي الموجه للسكن.

كل هذه الحالات هي شكل من أشكال دعم الترقية العقارية خاصة و دعم السوق السكني عامة بتقوية الطلب على السكن و تأمين ثمن المسكن أو تأمين تكاليف إنجازه المالي لأشخاص من أجل حصولهم على الملكية .

المطلب الثاني : ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI :

أنشأ ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI بموجب المرسوم التنفيذي رقم 76-143 في

23 أكتوبر 1976 كان يسمى سابقا ديوان الكراء المعتدل HLM .

وينشط الديوان خاصة في قضايا التأجير والبيع والإشراف على المشاريع أي التمويل

المالي لإنجاز المساكن ، وبقي الديوان الهيئة الرئيسية لإنتاج السكن ذو الطابع الاجتماعي لعدة

سنوات ، يضمن إنجاز وتمويل وتتبع المشروع ، وخلال المرحلة 1976-1990 أصبحت OPGI مؤسسة ذات طابع اقتصادي واجتماعي هذا لأنها كانت تتكفل بتهيئة المشاريع التي تدخل في إطار السكن الاجتماعي ، ومع نهاية 1982 أصبحت ذات طابع إداري بظهور المرسوم 502/82 الصادر في 1982/12/25 الذي غير وعدل التعلية رقم 93/79 الصادرة في 1976/10/29 ومنذ سنة 1990 دخلت الجزائر مرحلة جديدة

(اقتصاد السوق) الذي كان سببا في التغيير الاقتصادي¹².

بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 1991/05/12 تغيرت الطبيعة القانونية لهذه الهيئة حيث أصبحت مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري ، مستقلة إداريا وماليا ، كما أنها تخضع لقواعد القانون التجاري ، ويتجلى مهام الديوان في تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة وترقية الخدمة العمومية في مجال السكن لا سيما الفئات الاجتماعية الضعيفة الدخل من أجل تحقيق الأهداف المتمثلة في إنجاز المشاريع السكنية عبر التراب التابع لها ، ضمان ترميم الأملاك العقارية وصيانتها ، تسيير الأملاك العقارية وتحصيل الإيجار ، تأجير وبيع المساكن ذات الاستعمال المهني التجاري والحرفي ، المحافظة على الممتلكات لضمان بقائها صالحة للسكن وضمان تسيير جميع الأملاك الملحقة بها¹³.

¹² فاطمة دحدوح ، مرجع سابق ، ص 97.

¹³ المرجع نفسه ، ص 98.

المطلب الثالث: هيئات إدارية مختلفة مرافقة لقطاع السكن بالجزائر

هناك العديد من الهيئات الادارية والوكالات الموضوعة قصد تسهيل انجاز السكنات واعطاء دفع وفعالية للمنظومة السكنية ومن ضمن هذه الهيئات نجد على سبيل الذكر لا الحصر الهيئات التالية .

أولا : مديرية البناء والتعمير والسكن **DUCH** : هي هيئة تتلخص مهامها في الإشراف التقني على التعمير والبناء والسكن بصورة عامة على مستوى الولاية ، وفقا للقرار الوزاري المؤرخ 1980/07/14 والذي يحدد نوعية التنظيم لحركية التعمير والبناء والسكن التي انقسم مهامها حاليا من خلال مديريتين المتمثلتين في البناء والتعمير **DUC** ومديرية السكن والتجهيزات العمومية **DLEP**¹⁴ .

ثانيا : مديرية السكن والتجهيزات العمومية:

تأسست بموجب المرسوم التنفيذي 97/89 المؤرخ في 1998/03/08 مهمتها القيام بالدراسة والمتابعة الميدانية للمشاريع العمومية وهذا بواسطة تقنيين مكلفين بذلك ، بالإضافة لهذا لها علاقات مع باقي المديريات مثل مديرية مسح الأراضي **CADASATE** كما تقوم بدراسة

¹⁴ فاطمة دحدوح ، المرجع السابق ، ص 99.

الصفات المقدمة لها من طرف المؤسسات المكلفة بالبناء والأشغال العمومية وهي صاحبة قرار في اختيار المؤسسة المناسبة¹⁵.

ثالثا : الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره **AADL**: لقد أنشئت هذه الوكالة في سنة 1991 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991 وهي مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية وتعمل تحت وصاية وزارة السكن والعمران. تتكفل الوكالة عبر التراب الوطني بالمهام الآتية¹⁶:

- ترويج السوق العقارية وتطويرها.

- القضاء على السكن غير الملائم.

- تحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها

- تغيير البنية الحضرية.

- إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برامج عمليا وتعميمها قصد تطويرها.

يتمثل نشاط الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره أساسا في تأطير العمليات العقارية

الموجهة للسكن وترقيتها وحيازة الأراضي لدى الأملاك الوطنية وتدرس وتجهز و ثم إعادة

¹⁵ نفس المرجع ، ص100.

¹⁶ إبتسام طوبال ، مرجع سابق ، ص 53.

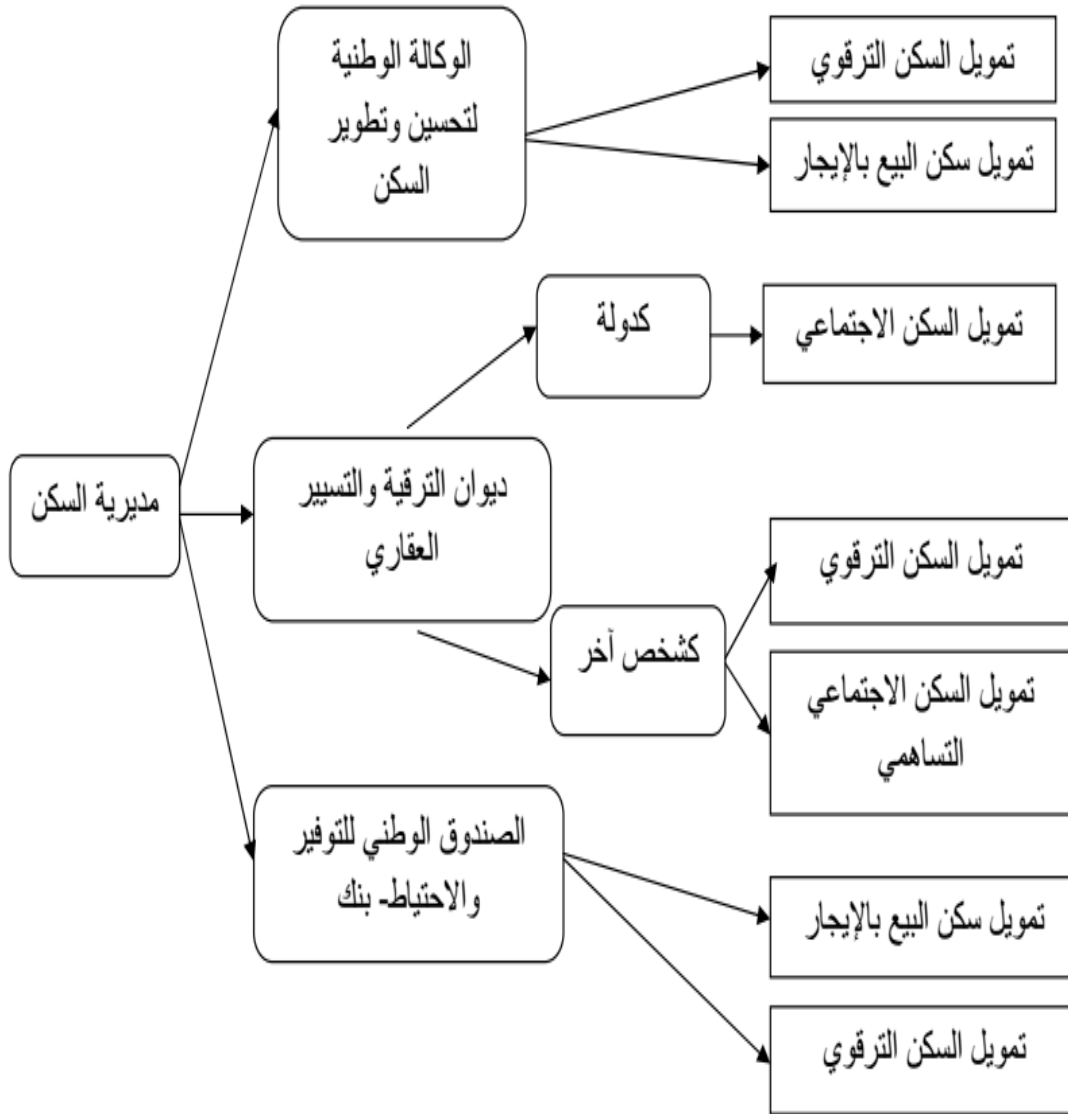
بيعها للمتعاملين ، من أجل إنجاز برامج سكنية جماعية ، وفردية ، واجتماعية و ترقية. فضلا عن ذلك تقوم الوكالة بالأعمال التي أوكلتها لها الوزارة مثل الملف المتعلق بمشروع المدينة الجديدة وتنفيذ البرنامج الوطني لامتناس السكن الهش وإنجاز برامج سكن تدرج في صيغة السكن المدعم وصيغة البيع بالإيجار. كلفت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره من طرف وزارة السكن والعمران بوضع المرصد الوطني للسكن CNL سنة 1991.

يتكفل بجمع ودارسة ونشر المعلومات الدقيقة, لدعم عمليات اتخاذ القرارات الخاصة بسياسة السكن كما يهدف إلى وضع المعلومات المضبوطة باستمرار في متناول كل المتعاملين.

رابعا : الوكالة العقارية المحلية AFL : هي مؤسسة عمومية أنشأت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 04-86 الصادر في 1986/01/07 وزادت من صلاحيتها إصدار المرسوم التنفيذي 405/90 الصادر في 1990/12/22 تقوم هذه الوكالة بالعمليات العقارية وتنظيم وتسيير عقارات البلدية وتسوية الوضعية العقارية للأراضي التي تدخل في إطار التهيئة كما تشرف على متابعة وإنجاز التخصيصات الترقية والاجتماعية العمومية ، وتؤسس الوكالة مواردها المالية من إعانات الدولة أو الخبرات تقوم بها, وقد تم تفويضها في تسيير المشاريع من طرف مديرية السكن والتجهيزات العمومية في التسيير والإشراف على مشاريع اجتماعية.

والشكل رقم (01) الموضح أدناه يوضح مختلف الهيئات الادارية التي تسهر على مرافقة وتأطير قطاع السكن بالجزائر.

الشكل رقم 1 : الهيئات المشرفة على إنجاز مختلف أنواع السكن .



المصدر : من إعداد الطالب .

خلاصة الفصل الثاني :

تعتبر الجزائر من الدول التي تعاني من أزمة السكن لذا حاول القائمون على القطاع في إطار تطبيق استراتيجية الدولة الرامية للقضاء على هذه الازمة بتسطير جملة من الاصلاحات والاجراءات سواء في شقها القانوني أو الاقتصادي حيث معظم السياسات العمومية رمت بثقلها وحاولت العمل على تفعيل العلاقة بين القطاع المصرفي العمومي وقطاع السكن من خلال ضمان دعم البنوك للمؤسسات الناشطة في قطاع السكن والمكلفة بإنجازه من جهة ودعم المواطن ومنحه تسهيلات ائتمانية قصد الحصول على قروض تساهم اقتنائه لسكن ، بالإضافة إلى ذلك تم ارساء العديد من الهيئات التي تسهر على هذا القطاع مثل مديريات السكن التجهيزات العمومية ، الوكالة العقارية، ديوان الترقية والتسيير العقاري الخ كل هذه الهيئات قصد خلق ديناميكية تسمح بتطور هذا القطاع من أجل ضمان سكن لكل مواطن .

الفصل الثالث:

قياس أثر التمويل البنكي على تطوير قطاع
السكن بالجزائر

تمهيد :

بعد الانتهاء من تناول بعض المفاهيم والمعلومات المتعلقة بالجانب النظري للدراسة ننتقل إلى الجانب التطبيقي والمتمثل في الدراسة الميدانية بهدف قياس أثر التمويل البنكي على تطوير قطاع السكن من خلال تصميم استمارة استبيان قصد تحول الدراسة من دراسة كيفية الى دراسة كمية قابلة للقياس نستهلها بأول خطوة وهي تحضير الدراسة الميدانية التي تعتبر من أهم الخطوات نظرا لصعوبة القيام بها.

المبحث الأول : تخطيط وتصميم الدراسة الميدانية

يشتمل المبحث الأول على تحديد أدوات القياس المستخدمة في البحث واختبار مدى صلاحيتها قصد معرفة الأثر المرغوب قياسه في نهاية الفصل.

المطلب الأول : المعلومات ومصادر الحصول عليها

قمنا بمعرفة نوع المعلومات التي نود الحصول عليها من خلال الإشكالية الرئيسية، حيث وجدنا أن المعلومات المطلوبة من أجل الإجابة على هذه الإشكالية هي معلومات أولية والتي يتم الحصول عليها من خلال مسح ميداني يشمل مرقين عقارين ، مقاولين في مجال البناء والأشغال العمومية ، إطارات بنوك عمومية وخاصة، أشخاص طالبي السكن ، أشخاص مستفيدين من سكن ، بعض المؤسسات العمومية الناشطة في قطاع السكن كمديريات التعمير والبناء ، وديوان الترقية والتسيير العقاري نظرا لكونهم الأطراف المرتبطة ارتباطا مباشرا بقطاع السكن ، وهذا المسح الميداني قصد الحصول على معلومات تحاول قياس مدى ملائمة المنتجات المالية المطروحة من قبل البنوك في تشجيع صناعة السكن والمساهمة في زيادة الحصص السكنية قصد حصول المواطن على سكن .

أولا : مجتمع وعينة الدراسة :

تعتمد الدراسة بصفة أساسية على استقصاء ميداني موزع على عينة تقدر بـ 120 لأشخاص ذو علاقة مباشرة بقطاع السكن تشمل مرقين عقاريين ، مقولين في مجال البناء والأشغال العمومية ، إطارات بنوك عمومية وخاصة، أشخاص طالبي السكن ، أشخاص مستفيدين من سكن ، بعض المؤسسات العمومية الناشطة في قطاع السكن كمديريات التعمير والبناء ، وديوان الترقية والتسيير وتم استرجاع 105 عينة أي بنسبة (87.5%) استبعد منها 15 عينة نظرا لعدم استكمال الشروط والإجابات فيها وبذلك أصبح عدد العينات المدروسة (90) عينة أي ما يعادل (75%) من العينة الإجمالية الموزعة وذلك حسب الجدول التالي:

الجدول رقم (02): عدد الاستبيانات الموزعة

النسبة %	التكرار	الاستبيان
100	120	الاستبيانات الموزعة
87.5	105	الاستبيانات المسترجعة
12.5	15	الاستبيانات المستبعدة
75	90	الاستبيانات الصالحة للتحليل

المصدر: إعداد الطالب بالاعتماد على نتائج برنامج Spss19

ثانيا : إعداد الاستبيان :

من أجل تقييم أثر التمويل البنكي على تطوير قطاع السكن تم الاعتماد على نموذج يعتمد على فهم سياسة البنوك في تمويل قطاع السكن سواء للمؤسسات التي تنشط في صناعة السكن أو حتى للأفراد الذين يريدون الحصول على سكن عن طريق التمويل البنكي وقصد معرفة العلاقة بين هذه المكونات وكذا الطريقة التي تساهم بها في البنوك في تمويل قطاع السكن والتي تمثل المحور الأساسي للدراسة. تم بناء وتصميم العديد من الأسئلة الموجودة في الاستبيان والتي صممت على أساس هذه المكونات،

ومن أجل محاولة قياس الاثر المترتب من تفعيل التمويل البنكي وأثره على تطوير صناعة السكن الجزائر تم الاعتماد على كلا من برنامج Spss و Excel.

ثالثا : تحديد أهداف قائمة الاستبيان:

هناك هدف رئيسي وأهداف ثانوية، فالهدف الرئيسي يتمثل في معرفة العلاقة بين المتغيرات قصد تأكيد أو نفي الفرضيات والحصول على إجابات التي من شأنها أن تجيب على الإشكالية الرئيسية للدراسة. أما الأهداف الثانوية تتمثل في معرفة كيف تساهم المكونات في تبين دور التمويل البنكي للمؤسسات الناشطة في صناعة السكن في تطويره وكذا تحليل أهمية وجود منتجات مالية في تشجيع صناعة السكن وتسهيل الحصول على السكن للموطن في حالة اتجاهه الى البنوك كما يهدف إلى الاستبيان الى محاولة معرفة أهم العناصر المميزة للتمويل السكني.

رابعا : تحديد فرضيات الدراسة:

قبل القيام بالاستقصاء لابد من توفر فرضيات الدراسة والتي على ضوئها يتم تحديد الأسئلة من أجل إثبات صحة الفرضية من عدمها، وتتمثل فرضيات الدراسة فيما يلي:

أ- لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية للتمويل البنكي تجاه قطاع السكن بالبنوك الجزائرية.

ب- اتجاهات طالبي السكن تجاه منتجات التمويل المصرفي السكني سلبية .

ت- اتجاهات المؤسسات الناشطة في قطاع السكن مرقين عقارين ومقاولين تجاه التمويل السكني سلبية؛

ث- لا يوجد أثر ذو دلالة إحصائية بين التمويل المصرفي لقطاع السكن وتميز الخدمات المصرفية عند مستوى دلالة 0.05.

خامسا : تحديد الأسئلة:

تم الاعتماد في إعداد الاستبيان على الجداول والسبب يرجع لاستعمال سلم ليكارت الخماسي الذي يعتبر من بين الأساليب الأكثر استخداما في قياس الاتجاهات وكذلك

كل مكون من مكونات قياس الاتجاهات يحتوي على عدد كبير من المتغيرات المرتبطة به.

سادسا : مخطط البحث:

لغرض تحقيق أهداف البحث تم صياغة مخطط فرضي يوضح طبيعة العلاقة بين متغيري البحث والذي هو موضح في الشكل التالي:

الجدول رقم (03) : نموذج البحث

المتغير التابع	المتغير المستقل
المنتجات المصرفية الخاصة بتمويل قطاع السكن المرافقة المالية من البنوك لطالبي السكن تميز الخدمات المصرفية الخاصة بقطاع السكن	قطاع السكن

المصدر: من إعداد الطالب

المطلب الثاني : الاختبارات الأولية لأداة القياس:

لكي يتم التأكد من صدق الاستبانة من عدمها قمنا بإجراء مجموعة من الاختبارات عليها وذلك من خلال اللجوء إلى المحكمين بالإضافة إلى الاختبارات الإحصائية اللازمة لذلك.

أولا : صدق الاستبانة: من أجل التأكد من صدق الاستبانة ومناسبة فقراتها قمنا بعرض الاستبانة على مجموعة من المحكمين من ذوي الخبرة و الاختصاص والذين هم من أعضاء الهيئة التدريسية في بعض الجامعات الجزائرية بعد أخذ رأي الاستاذ المشرف، حيث قاموا بإصدار حكمهم على درجة مناسبة الأسئلة ومدى سلامة ودقة الصياغة اللفظية والعلمية لعبارات الاستبيان ومدى شمول الاستبانة لمشكل الدراسة وتحقيق أهدافها، وتم تدوين ملاحظات وعلى ضوءها قمنا بإجراء تعديلات التي أشار عليها المحكمون، حتى تم الوصول للشكل النهائي للاستبانة.

ثانيا : ثبات متغيرات الاستبانة: استخدمنا في الدراسة معامل الثبات ألفا كرونباخ (Cronbach Alpha) لقياس ثبات الاستبانة، بحيث تكون قيمة ألفا كرونباخ مقبولة

إذا تعدت قيمتها 0.60 وأوضحت النتائج أن قيمة الثبات كانت مرتفعة وذلك حسب ما هو موضح في الجدول التالي:

الجدول (04): معامل ألفا كرونباخ (Cronbach Alpha) لقياس ثبات الاستبانة

المعامل	معامل ألفا	الثبات
الأسئلة	0.864	16

المصدر: إعداد الطالب بالاعتماد على نتائج برنامج Spss19

يتضح من الجدول (03) أن معامل ألفا كان مرتفعاً بـ 0.864، كما كانت قيمة الثبات مرتفعة أيضاً هذا ما يدل على ثبات متغيرات الاستبانة.

ثالثاً : صدق الاتساق الداخلي:

تم حساب الاتساق الداخلي لفقرات الاستبيان على عينة الدراسة الاستطلاعية والبالغ عددها 90 مفردة وذلك بحساب المتوسط الحسابي لكل محور، ثم قمنا بحساب معامل الارتباط بين المحور وعبارته لذا سنحسب الاتساق الداخلي لثلاثة أجزاء في الاستبيان (التمويل السكني ، المرافقة المالية لطالبي القروض السكنية ، الخدمات المالية المتميزة لقطاع السكن) بحيث يتضمن المحور الأول المنتجات المالية التي تتيحها البنوك لتمويل قطاع السكن والمحور الثاني يشير إلى المرافقة المالية من البنوك لطالبي التمويل السكني أما المحور الثالث فحدد هل هناك تميز خاص تتيحه البنوك لتمويل قطاع السكن .

أ/- صدق الاتساق الداخلي لفقرات المنتجات المالية التي تتيحها البنوك لتمويل قطاع السكن (الجزء الأول) :

يتكون هذا المحور من مجموعة من الفقرات (من 01 إلى غاية 07)، ومن أجل معرفة مدى ثبات هذه المحاور ككل تطرقنا إلى استعمال معامل الارتباط بيرسون حتى يتبين مدى الاتساق الداخلي بين فقراته.

الجدول رقم(05):معامل الارتباط بيرسون لفقرات الجزء الأول لاستبانة الدراسة

الرقم	التمويل السكني	معامل الارتباط	Sig	النتيجة
01	تتوفر لدى البنوك الجزائرية منتجات مالية خاصة بقطاع السكن	**0.704	0.000	دال
02	يوفر البنك تسهيلات ائتمانية للمؤسسات الناشطة في قطاع السكن	*0.428	0.018	دال
03	يحظى المرقي العقاري بمعاملة خاصة من قبل البنك في إطار تشجيع صناعة السكن	**0.587	0.001	دال
04	يخصص البنك جزء من موارده للمقاولين الناشطين في قطاع السكن	**0.605	0.000	دال
05	للمسؤولين على البنك استجابة تجاه طلبات القروض العقارية من قبل المرقيين والمقاولين	**0.572	0.001	دال
06	يوفر البنك قروض عقارية تتماشى مع طلبات المؤسسات الناشطة في قطاع السكن	**0.613	0.000	دال
07	يرفع البنك مستوى التفاعل مع استراتيجية الحكومة الرامية لتطوير السكن	**0.741	0.000	دال

المصدر: إعداد الطالب بالاعتماد على نتائج برنامج spss19

من خلال الجدول أعلاه نجد أن كل فقرة من فقرات التمويل السكني الكلي لفقراته دالة إحصائياً، ومنه تعتبر فقرات الاستبيان صادقة ومتسقة داخليا لما وضعت لقياسه.

ب/- صدق الاتساق الداخلي لفقرات المرافقة المالية لطالبي القروض السكنية(الجزء الثاني)

يتكون هذا المحور من مجموعة من الفقرات (من 01 إلى غاية 05)، ومن أجل معرفة مدى ثبات هذه المحاور ككل تطرقنا إلى استعمال معامل الارتباط بيرسون حتى يتبين مدى الاتساق الداخلي بين فقراته.

الجدول رقم(06):معامل الارتباط بيرسون لفقرات الجزء الثاني لاستبانة الدراسة

الرقم	المرافقة المالية لطالبي القروض السكنية	معامل الارتباط	sig	النتيجة
01	البنك مستعد لتوفير السيولة المالية لطالبي قروض السكن في حينها	**0.609	0.000	دال
02	تعطي البنوك معاملة خاصة للقروض السكنية	**0.774	0.000	دال
03	تلمي البنوك حاجات طالبي قروض السكن دون أي تأخير أو تماطل قصد تسهيل الخدمات المقدمة	**0.584	0.001	دال
04	يوفر البنك قروض عقارية تتماشى وخصوصية دخل طالب السكن الجزائري	**0.651	0.000	دال
05	يعامل طالبي القروض السكنية معاملة خاصة في إطار تشجيع سكن لكل مواطن	**0.741	0.000	دال

المصدر: إعداد الطالب بالاعتماد على نتائج برنامج spss 19

من خلال الجدول أعلاه نجد أن كل فقرة من فقرات المرافقة المالية لطالبي القروض السكنية الكلي لفقراته دالة إحصائياً، ومنه تعتبر فقرات الاستبيان صادقة ومتسقة داخليا لما وضعت لقياسه.

ج/- صدق الاتساق الداخلي لفقرات الخدمات المالية المتميزة لقطاع السكن (الجزء الثالث):

يتكون هذا المحور من مجموعة من الفقرات (من 01 إلى غاية 04)، ومن أجل معرفة مدى ثبات هذه المحاور ككل تطرقنا إلى استعمال معامل الارتباط بيرسون حتى يتبين مدى الاتساق الداخلي بين فقراته.

الجدول رقم(07):معامل الارتباط بيرسون لفقرات الجزء الثالث لاستبانة الدراسة

الرقم	الخدمات المالية المتميزة لقطاع السكن	معامل الارتباط	Sig	النتيجة
01	توفر البنوك تمويلات خاصة بقطاع السكن تتميز عن الخدمات العادية	**0.755	0.000	دال
02	تقدم البنوك للزبائن طالبي القروض السكنية خدمات ذات جودة عالية	**0.751	0.000	دال
03	تقدم البنوك خدمات مالية حسب طلبات طالبي	**0.537	0.003	دال

			السكن	
04	يقدم البنك خدمات مالية متميزة تساهم في تطوير قطاع السكن	**0.715	0.000	دال

المصدر: إعداد الطالب بالاعتماد على نتائج برنامج spss 19

من خلال الجدول أعلاه نجد أن كل فقرة من فقرات الخدمات المالية المتميزة لقطاع السكن الكلي لفقراته دالة إحصائياً، ومنه تعتبر فقرات الاستبيان صادقة ومتسقة داخليا لما وضعت لقياسه.

رابعا : صدق الاتساق البنائي لأداة الدراسة:

يعتبر صدق الاتساق البنائي أحد مقاييس صدق أداة الدراسة، حيث يقيس مدى تحقق الأهداف التي تسعى الأداة للوصول إليها، ويبين صدق الاتساق البنائي مدى ارتباط كل محور من محاور أداة الدراسة بالدرجة الكلية لفقرات الاستبيان مجتمعة، والجدول التالي يوضح ذلك.

جدول رقم (08): صدق الاتساق البنائي لأداة الدراسة

النتيجة	Sig	معامل الارتباط	محاور الاستبيان
دال	0.000	**0.874	التمويل السكني
دال	0.000	**0.906	المرافقة المالية لطالبي القروض السكنية
دال	0.000	**0.813	الخدمات المالية المتميزة لقطاع السكن

المصدر: إعداد الباحثين بالاعتماد على نتائج برنامج spss19

من خلال الجدول رقم (07) نجد معاملات الارتباط بين كل محور والمعدل الكلي لفقرات الاستبيان دالة إحصائياً، وعليه تعتبر المحاور صادقة ومتسقة لما وضعت لقياسه.

المطلب الثالث : أدوات تحليل البيانات ووصف عينة الدراسة:

من أجل تحليل البيانات المتحصل عليها من عملية الاستقصاء بشكل دقيق استعملنا كل من جداول التكرار والنسب المؤوية وكذا جداول المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية من أجل معرفة العلاقة بين المتغيرات التابعة والمتغيرات المستقلة، وكذلك استعملنا تحليل T-Test لاختبار صحة الفرضيات.

أولا : عرض نتائج الدراسة

سنتطرق في هذا المبحث إلى عرض وتحليل نتائج الاستبيان وذلك من خلال عرض وتحليل نتائج البطاقة الشخصية للمستجوب وعرض وتحليل نتائج الأسئلة.

1/1- وصف عينة الدراسة: بعد جمع البيانات اللازمة من عينة قدرها (90) تم ترميزها وحجزها ومعالجتها في جهاز الكمبيوتر بالاعتماد على كل من برنامج Spss و Excel اللذان يسهلان الحصول على النتائج في وقت قصير، وتم الحصول على النتائج كما هي مبينة في الجداول والأشكال المستعملة في عرض النتائج بالاعتماد على برنامجي Spss و Excel.

عرض النتائج الشخصية: قبل التطرق إلى عرض نتائج مضمون البحث نقوم في البداية بالتحليل الوصفي للأسئلة المتعلقة بالمستقضي والتي أدرجت في الأخير بهدف كسب ثقته .

أ- جنس المستجوب: تتكون الدراسة من 90 فرد والتي من خلالها تحصلنا

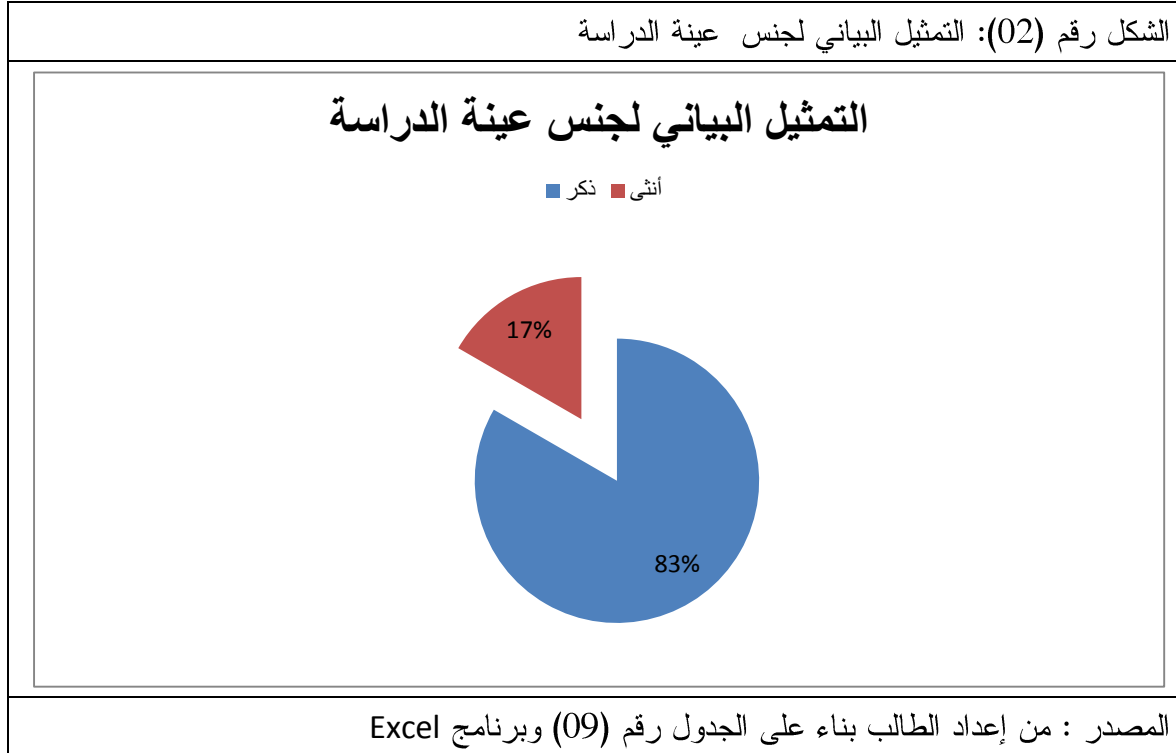
على النتائج التالية:

الجدول رقم (09): توزيع أفراد العينة حسب الجنس

النسبة % :	التكرار :	الجنس :
83.333	75	ذكر
16.667	15	أنثى
100	90	المجموع

المصدر: إعداد الطالب بالاعتماد على نتائج برنامج Spss19

من خلال الجدول (09) يظهر أن عدد الذكور أكبر من عدد الإناث حيث يمثلون 80.6% من عينة الدراسة.



ب- سن المستجوب: يتوزع سن أفراد عينة الدراسة حسب سن الفئات المدرج في الاستبيان إلى:

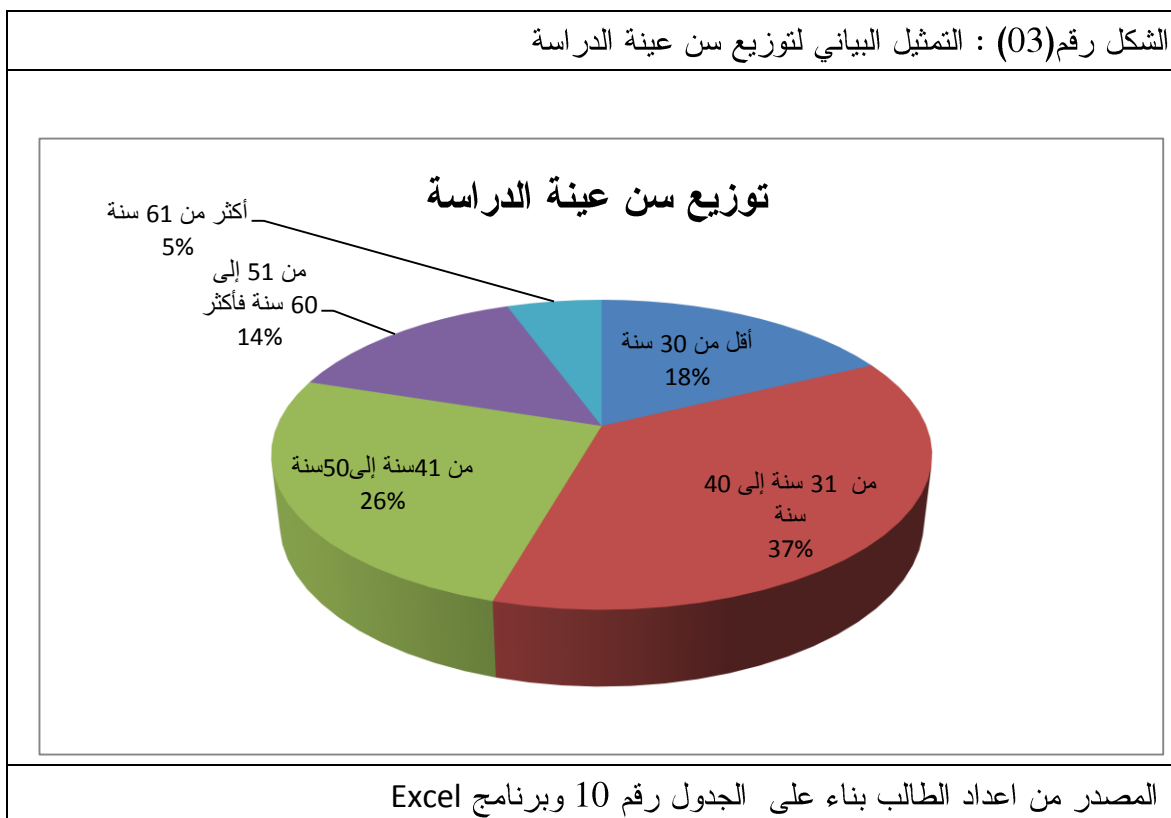
الجدول رقم (10) : توزيع أفراد العينة حسب السن

النسبة % :	التكرار :	السن :
17.778	16	أقل من 30 سنة
36.667	33	من 31 سنة إلى 40 سنة
25.556	23	من 41 سنة إلى 50 سنة
14.444	13	من 51 إلى 60 سنة فأكثر
5.556	5	أكثر من 61 سنة
100	90	المجموع

المصدر: إعداد الطالب بالاعتماد على نتائج برنامج spss19

من خلال الجدول أعلاه نلاحظ بأن (17.77%) من المستجوبين سنهم أقل من 30 سنة ، وفئة من (31 سنة إلى 40 سنة من المستجوبين تمثل نسبة 36.66 % بينما الفئة من 41 إلى 50 سنة تمثل ما نسبته 25.55 % ، أما الفئة من 51 إلى 60 سنة

فنسبتهم في العينة تقدر بـ 14.44 %، أما الفئة أكثر من 61 سنة فنسبتهم في العينة تقدر بـ 5.55 % فمن خلال العينة يتضح أن غالبيتها في المجال من 30 الى 50 سنة بنسبة تقدر بأكثر من 62 بالمئة .



ت- المؤهل العلمي للمستجوب: يتوزع أفراد العينة حسب المؤهل العلمي إلى خمسة مجموعات:
الجدول رقم (11) : توزيع أفراد العينة حسب المؤهل العلمي

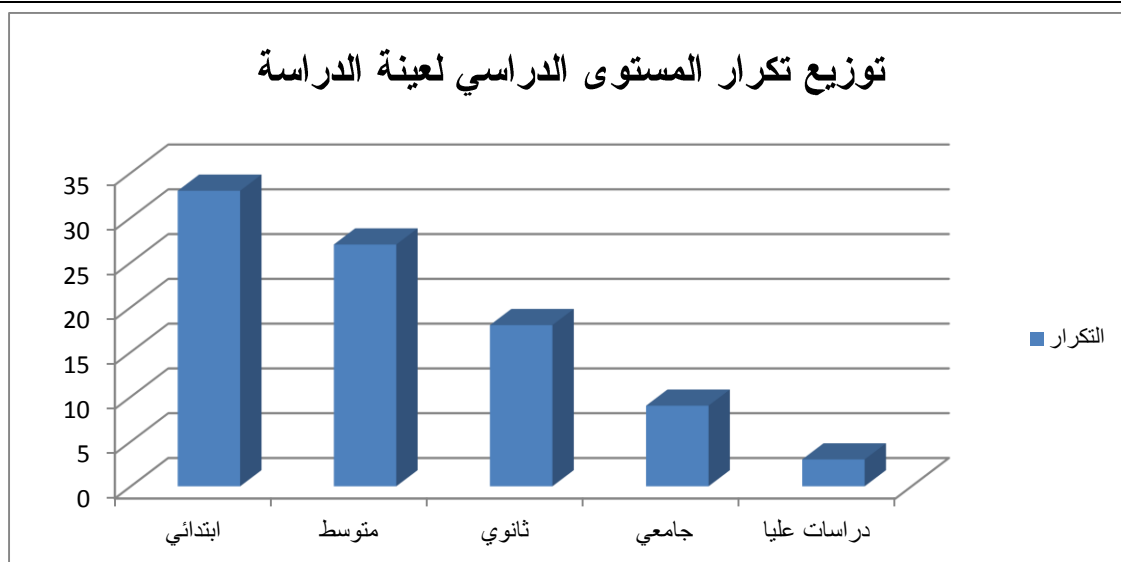
النسبة %	التكرار	المؤهل العلمي:
36.67	33	ابتدائي
30	27	متوسط
20	18	ثانوي
10	9	جامعي
3.33	3	دراسات عليا
100	90	المجموع

المصدر: إعداد الطالب بالاعتماد على نتائج برنامج Spss19

من خلال الجدول (10) يتضح لنا أن الأفراد الذين مؤهلهم العلمي ابتدائي يمثلون أكبر عدد بنسبة 36.67% في حين أن نسبة الأفراد الذين مؤهلهم العلمي متوسط تأتي

بعد الابتدائي بحيث مثلت 30% من عينة الدراسة، لتليها بعد ذلك الأفراد الذين مؤهلهم مستوى ثانوي بنسبة 20%، وفيما يخص المستوى الجامعي فقد كانت نسبته 10% وفي الأخير نجد الدراسات العليا بنسبة 3.33%.

الشكل رقم (04) : التمثيل البياني لتوزيع المؤهل العلمي



المصدر من اعداد الطالب بالاعتماد على الجدول رقم 11 وبرنامج EXCEL

ث- مجال الوظيفة الحالية: يتوزع أفراد العينة حسب مجال الوظيفة الحالية إلى خمسة مجموعات والتي تتمثل في:

الجدول رقم (12) : توزيع أفراد العينة حسب مجال الوظيفة الحالية

النسبة %:	التكرار:	مجال الوظيفة الحالية:
20	18	مرقي عقاري
23.3	21	مقاول
10	9	مستفيد من سكن
6.7	6	اطار بينك
40	36	طالب سكن
100	90	المجموع

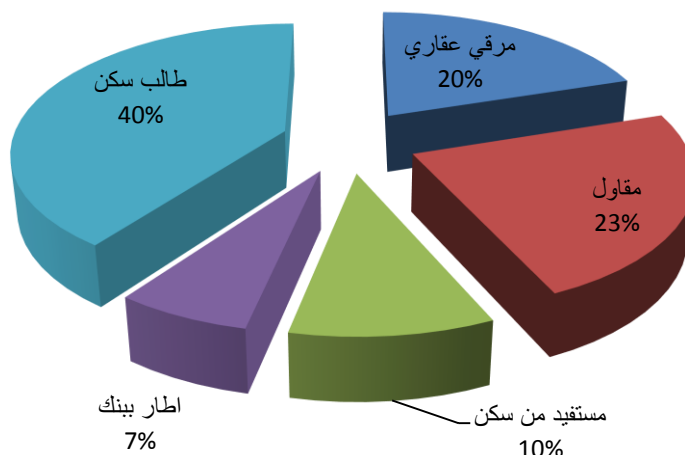
المصدر: إعداد الطالب بالاعتماد على نتائج برنامج Spss 19

من خلال الجدول أعلاه نلاحظ أن الأفراد الذين يمثلون صفة طالب سكن يمثلون أكبر عدد بنسبة 40% لتليها 23.3% وهي تمثل نسبة الأفراد الذين مجال وظيفتهم مقاولون في مجال السكن والبناء لتليها وظيفة مرقي عقاري بنسبة 20%، أما

المستفيدين من سكن فقد كانت بنسبة 10% والباقي أي إطارات البنوك فقد كانوا بنسبة 6.7%.

الشكل رقم (05): التمثيل البياني لمجال الوظيفة

توزيع عينة الدراسة حسب مجال الوظيفة



المصدر: من اعداد الطالب بالاعتماد على الجدول رقم (12) وبرنامج Excel

ج- سنوات الخبرة: يتوزع أفراد عينة الدراسة حسب سنوات الخبرة إلى أربع مجموعات:

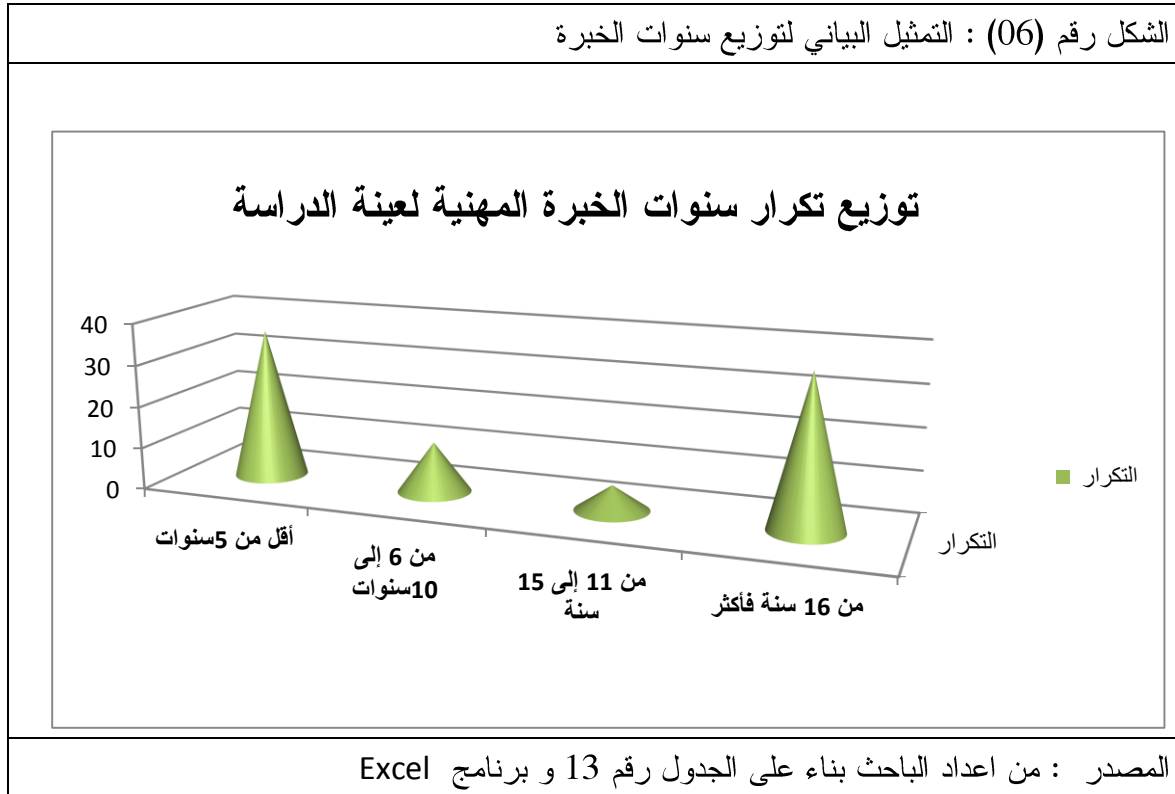
الجدول رقم (13): توزيع أفراد العينة حسب سنوات الخبرة

النسبة %	التكرار	سنوات الخبرة
40	36	أقل من 5 سنوات
13.33	12	من 6 إلى 10 سنوات
6.67	6	من 11 إلى 15 سنة
40	36	من 16 سنة فأكثر
100	90	المجموع

المصدر: إعداد الباحثين بالاعتماد على نتائج برنامج Spss 19

من خلال الجدول (13) يتبين لنا أن الأفراد الذين سنوات خبرتهم أقل من 5 سنوات ومن 16 سنة فأكثر تقدر نسبتهم 40%، بينما نسبة 13.33% فهي تمثل الأفراد الذين

سنوات خبرتهم من 6 إلى 10 سنوات، وأخيرا نسبة 6.67% للأفراد الذين سنوات خبرتهم من 11 إلى 15 سنة.



المبحث الثاني: تحليل نتائج محاور وأبعاد الاستبيان

من خلال هذا المبحث سنحاول القيام بعملية تحليل لكل محور من محاور الاستبيان حتى نتمكن من اعطاء قراءة أفضل للاستبيان وذلك من خلال تحليل المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية الناتجة عن برنامج spss.

المطلب الأول : تحليل بعد التمويل السكني:

من خلال هذا الجزء سنقوم بتحليل نتائج الأسئلة التي تمثل التمويل السكني أي المنتجات المالية التي تطرحها البنوك لتمويل قطاع السكن والتي كانت محل رد

بعض المستجوبين ضمن العينة المدروسة . لكن قبل ذلك يجب توضيح المقياس الذي اتبع في الدراسة والمتمثل في مقياس ليكارت الخماسي.

الجدول رقم (14): مقياس ليكارت الخماسي

الدرجة	غير موافق بشدة	غير موافق	محايد	موافق	موافق بشدة
المستوى	1	2	3	4	5
المتوسط الحسابي	1-1.79	1.80-2.59	2.60-3.39	3.40-4.19	4.20-5

المصدر: عز حسين عبد الفتاح، مقدمة في الإحصاء الوصفي ولاستدلالي، خوارزمية العلمية للنشر والتوزيع، جدة السعودية، 2007.

الجدول رقم (15) : درجة الموافقة عن عبارات بعد التمويل السكني

الرقم	التمويل السكني	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	اتجاه العينة
01	تتوفر لدى البنوك الجزائرية منتجات مالية خاصة بقطاع السكن	3.13	1.432	محايد
02	يوفر البنك تسهيلات ائتمانية للمؤسسات الناشطة في قطاع السكن	3.10	1.517	محايد
03	يحظى المرقي العقاري بمعاملة خاصة من قبل البنك في إطار تشجيع صناعة السكن	3.20	1.424	محايد
04	يخصص البنك جزء من موارده للمقاولين الناشطين في قطاع السكن	2.93	1.413	محايد
05	للمسؤولين على البنك استجابة تجاه طلبات القروض العقارية من قبل المرقيين والمقاولين	3.03	1.377	محايد
06	يوفر البنك قروض عقارية تتماشى مع طلبات المؤسسات الناشطة في قطاع السكن	3	1.414	محايد
07	يرفع البنك مستوى التفاعل مع استراتيجية الحكومة الرامية لتطوير السكن	2.97	1.520	محايد
	التمويل السكني (البعد ككل)	3.0593	0.89306	محايد

المصدر: إعداد الطالب بالاعتماد على نتائج برنامج Spss 19

من خلال هذا الجدول يتضح أن كل العبارات المتعلقة ببعء التمويل السكني كانت بمتوسط حسابي مرتفع على المتوسط الحسابي السلمي (3) وهي بذلك تعبر عن موافقة الأفراد على هذه العبارات إلا أنه هناك تباين كبير في الإجابات هذا ما يظهره الانحراف المعياري.

بناء على ما تقدم نستنتج أن مستوى التمويل السكني جاء مرتفعا وفقا لمقياس الدراسة، إذ بلغ متوسط إجابات المبحوثين عن بعد التمويل السكني ككل (3.0593) و هذا يدل على أن المبحوثين في مختلف الوظائف يتمتعون بالرغبة في استخدام التمويل البنكي لقطاع السكن ، والتي من شأنها أن تطور وتحسن من أدائهم في تطوير القطاع أو رغبة من المواطن في الحصول على سكن .

المطلب الثاني : تحليل محور المرافقة المالية لطالبي القروض السكنية : من خلال هذا الجزء سنقوم بتحليل نتائج الأسئلة التي تمثل الجزء المتعلق بالمرافقة المالية لطالبي القروض السكنية .

الجدول رقم (16): درجات الموافقة عن عبارات المرافقة المالية لطالبي القروض السكنية

الرقم	المرافقة المالية لطالبي القروض السكنية	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	اتجاه العينة
01	البنك مستعد لتوفير السيولة المالية لطالبي قروض السكن في حينها	2.67	1.583	محايد
02	تعطي البنوك معاملة خاصة للقروض السكنية	2.63	1.474	محايد
03	تلمي البنوك حاجات طالبي قروض السكن دون أي تأخير أو تماطل قصد تسهيل الخدمات المقدمة	2.80	1.10	محايد

04	يوفر البنك قروض عقارية تتماشى وخصوصية دخل طالب السكن الجزائري	3.13	1.479	محايد
05	يعامل طالب القروض السكنية معاملة خاصة في إطار تشجيع سكن لكل مواطن	3.17	1.206	محايد
	المرافقة المالية لطالبي القروض السكنية (البعد ككل)	2.8724	1.03506	محايد

المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على مخرجات برنامج Spss 19

من خلال هذا الجدول يتضح أن معظم العبارات كانت بمتوسط حسابي أكبر من المتوسط الحسابي السلمي (3) وهي بذلك تعبر عن موافقة الأفراد على هذه العبارات إلا أنه هناك تباين كبير في الإجابات هذا ما يظهره الانحراف المعياري.

بناء على ما تقدم نستنتج أن مستوى المرافقة المالية لطالبي القروض السكنية جاء مرتفعا وفقا لمقياس الدراسة، إذ بلغ متوسط إجابات المبحوثين عن بعد المرافقة المالية لطالبي القروض السكنية ككل (2.8724) وهذا يدل على أن المبحوثين في مختلف المهن والوظائف يتمتعون بكفاءة ايجابية تصف الرغبة في أن يكونوا أعضاء فاعلين في مرافقة طالب القروض السكنية ، والتي من شأنها أن تحسن من أداء الخدمات المالية لتطوير قطاع السكن .

المطلب الثالث : تحليل الخدمات المالية المتميزة لقطاع السكن :

من خلال هذا الجزء سنقوم بتحليل نتائج الأسئلة التي تمثل الجزء المتعلق بالخدمات المالية المتميزة لقطاع السكن، وتظهر النتائج في الجدول

الجدول رقم (17): درجات الموافقة عن عبارات الخدمات المالية المتميزة لقطاع السكن

الرقم	الخدمات المالية المتميزة لقطاع السكن	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	اتجاه العينة
01	توفر البنوك تمويلات خاصة بقطاع السكن تتميز عن الخدمات العادية	2.53	1.592	محايد
02	تقدم البنوك للزبائن طالبي القروض السكنية خدمات ذات جودة عالية	3.17	1.289	محايد
03	تقدم البنوك خدمات مالية حسب طلبات طالبي السكن	2.60	1.610	محايد
04	يقدم البنك خدمات مالية متميزة تساهم في تطوير قطاع السكن	3.03	1.523	محايد
	الخدمات المالية المتميزة لقطاع السكن (البعد ككل)	2.83	1.577	محايد

المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على مخرجات برنامج Spss 19

من خلال هذا الجدول يتضح أن معظم العبارات كانت بمتوسط حسابي أكبر من المتوسط الحسابي السلمي (3) وهي بذلك تعبر عن موافقة الأفراد على هذه العبارات إلا أنه هناك تباين كبير في الإجابات هذا ما يظهره الانحراف المعياري.

بناء على ما تقدم نستنتج أن مستوى تميز الخدمات المالية لقطاع السكن جاء مرتفعاً وفقاً لمقياس الدراسة، إذ بلغ متوسط إجابات المبحوثين عن تميز الخدمات المالية لقطاع السكن ككل (2.83) وهذا يدل على أن المبحوثين الفاعلين في قطاع السكن يتمتعون بكفاءة إيجابية تصف الرغبة الجامحة في أن تكون الخدمات المالية للبنوك تجاه منتجات السكن من شأنها أن تساهم في تطوير وتحسين هذه الصناعة

المبحث الثالث : تحليل نتائج اختبار فرضيات الدراسة الميدانية
 بعد أن تم جمع البيانات وتحليلها باستخدام الأساليب الإحصائية المناسبة وفي
 ضوء الفرضيات التي استهدفت هذه الدراسة اختبارها، سنتطرق من خلال هذا الجزء
 إلى اختبار الفرضيات المتعلقة بالدراسة الميدانية والتحقق من صحتها أو عدمها وذلك
 باستعراض نتائج التحليل بالنسبة لكل فرضية .

المطلب الأول : نتائج اختبار الفرضية الرئيسية الأولى :
 H_0 : لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية للتمويل السكني تجاه قطاع السكن بالبنوك
 الجزائرية.

H_1 : توجد فروق ذات دلالة إحصائية للتمويل السكني تجاه قطاع السكن بالبنوك
 الجزائرية.

نتائج اختبار (t-test) لهذه الفرضية تظهر من خلال الجدول التالي:

الجدول رقم (18): نتائج اختبار الفرضية الرئيسية الأولى:

Sig	درجة الحرية	T	الخطأ المعياري	الانحراف المعياري	المتوسط الحسابي	
0.237	27	1.208	0.1707	0.90369	0.20635	التمويل السكني

المصدر : من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات برنامج Spss 19
 قيمة (t) تساوي 1.208 والاحتمالية المصاحبة لها 0.237 وهي أكبر من مستوى
 الدلالة (0.05) ومنه نرفض الفرضية العدمية H_0 ونقبل الفرضية البديلة H_1 والقائلة

توجد فروق ذات دلالة إحصائية للتمويل السكني تجاه قطاع السكن بالبنوك الجزائرية
« والخطأ المحتمل من نوع α .

المطلب الثاني : تحليل نتائج اختبار الفرضية الرئيسية الثانية:.

H_0 : اتجاهات طالبي السكن تجاه منتجات التمويل المصرفي السكني سلبية .

H_1 : اتجاهات طالبي السكن تجاه منتجات التمويل المصرفي السكني ايجابية .

لاختبار هذه الفرضية نعلم على المتوسط الحسابي الإجمالي للبعد ككل التي تعبر عن اتجاهات طالبي السكن تجاه التمويل البنكي.

الجدول رقم (19) : نتائج اختبار الفرضية الرئيسية الثانية

الانحراف المعياري	المتوسط الحسابي	البعد
0.89306	3.0593	اتجاهات طالبي السكن تجاه التمويل البنكي
0.89306	3.0593	المتوسط الحسابي (اتجاهات المستجوبين)

المصدر : من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات برنامج Spss19

حسب ما يوضحه الجدول (18)، بلغ المتوسط الحسابي العام لاتجاهات طالبي السكن تجاه التمويل السكني (3.0593)، وهو يعبر عن مستوى درجة موافقة طالبي السكن تجاه التمويل السكني تنال هذه الدرجة وبتطبيق هذا المستوى على سلم ليكارت الخماسي يتضح أن المتوسط الحسابي العام يقع في الدرجة (3) وهو يشير إلى درجة من المحايدة في مستوى تقييم طالبي السكن تجاه التمويل السكني و هذا يعني قبول

الفرضية العدمية التي تنص على أن اتجاهات طالبي السكن تجاه التمويل السكني سالبة ونرفض الفرضية البديلة.

المطلب الثالث : تحليل نتائج اختبار الفرضية الرئيسية الثالثة

H_0 : اتجاهات المؤسسات الناشطة في قطاع السكن من مرقين عقاريين ومقاولين تجاه التمويل السكني سلبية.

H_1 : اتجاهات المؤسسات الناشطة في قطاع السكن من مرقين عقاريين ومقاولين تجاه التمويل السكني إيجابية .

لاختبار هذه الفرضية نعلم على المتوسط الحسابي الإجمالي للبعد الذي يعبر عن ترشيد الخدمات.

الجدول رقم (20): نتائج اختبار الفرضية الرئيسية الثالثة

الأبعاد	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري
اتجاهات الناشطين في قطاع السكن تجاه التمويل السكني	2.8724	1.03506
المتوسط الحسابي (اتجاهات الناشطين)	2.8724	1.03506

المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات برنامج Spss 19 حسب ما يوضحه الجدول ، بلغ المتوسط الحسابي العام لاتجاهات الناشطين في قطاع السكن تجاه التمويل السكني (2.8724)، وهو يعبر عن مستوى درجة الموافقة من خلال الناشطين في القطاع الذين يعتقدون أن التمويل السكني ينال هذه الدرجة،

وبتطبيق هذا المستوى على سلم ليكارت الخماسي يتضح أن المتوسط الحسابي العام يقع في الدرجة (3) وهو يشير إلى مستوى من المحايدة في تقييم عمال الناشطين في قطاع السكن تجاه التمويل السكني ، وهذا يعني قبول الفرضية العدمية التي تنص على أن اتجاهات الناشطين في قطاع سكن تجاه منتجات التمويل المصرفي السكني سلبية .ورفض الفرضية البديلة التي تنص على عكس ذلك.

المطلب الرابع : تحليل نتائج اختبار الفرضية الرئيسية الرابعة :

H_0 : لا يوجد اثر ذو دلالة إحصائية بين التمويل المصرفي لقطاع السكن وتميز الخدمات المصرفية عند مستوى دلالة (0.05).

H_1 : يوجد اثر ذو دلالة إحصائية بين التمويل المصرفي لقطاع السكن وتميز الخدمات المصرفية عند مستوى دلالة (0.05).

الجدول رقم (21): نتائج اختبار الفرضية الرئيسية الرابعة

المتغيرات المستقلة	B	T المحسوبة	مستوى الدلالة Sig	معامل الارتباط R	معامل التحديد R2
الثابت	1.611	3.900	0.001	0.587	0.321
المنتجات المالية الخاصة بقطاع السكن	0.511	3.772	0.001		

المصدر: من إعداد الطالب بالاعتماد على معطيات برنامج Spss 19

لدينا المعادلة التالية: أي: $y=1.611+0.511X$

X:التمويل المصرفي

Y:قطاع السكن

استخدمنا تحليل الانحدار البسيط لاختبار فرضية البحث الرئيسية الرابعة وقد تبين من خلال نتائج هذا التحليل الوارد في الجدول وجود علاقة ذات دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة (0.05) بين المتغير المستقل المتمثل في قطاع السكن والمتغير التابع المتمثل في التمويل المصرفي لقطاع السكن إذا بلغ ($t=3.772$) بمستوى دلالة (0.001)، وتشير قيمة معامل الارتباط (R) إلى أن قوة العلاقة بين المتغيرين السابقين هي (0.587)، حيث فسر متغير الحوافز (32.1%) من التباين في مستوى تميز التمويل السكني بالاعتماد على قيمة معامل التحديد (R^2)، وبالتالي نرفض الفرضية العدمية ونقبل الفرضية البديلة H_1 التي تنص على أنه "يوجد أثر ذو دلالة إحصائية لتمييز التمويل السكني لدى المصارف وذلك عند مستوى دلالة (0.05)".

خلاصة الفصل الثالث:

من خلال نتائج الدراسة الميدانية وبعد تحليل آراء الفاعلين في قطاع السكن بعد استجوابهم وتحليل المعطيات المحصل عليها باستخدام برنامج spss تبيننا لنا أن التمويل السكني ضرورة حتمية لتطوير قطاع السكن ويحتاج له الجميع سواء المؤسسات المكلفة بإنجاز السكنات أو الأشخاص الراغبين في الاستفادة من سكن ، ويبقى مشكل تمويل السكن مطروح بقوة ، وقوة الدراسة التطبيقية تبقى متواضعة خاصة وأم حجم العينة التي أجريت عليها الدراسة قدرت بـ 90 مفردة فكلما كانت العينة كبيرة كلما كانت نتائج الدراسة أكثر دقة.

خاتمة

خاتمة :

يعتبر السكن واحدا من الضروريات الأساسية لحياة الانسان مهما كان جنسه وانتمائه كما يعتبر في نفس الوقت مشكل يواجه بلدان العالم قاطبة ويؤرق المسؤولين وهذا راجع إلى الطلب المتزايد عليه وحتمية عدم الاستغناء عليه بالإضافة إلى التوسع السكاني الذي يتطلب مزيدا من الاستثمارات في هذا القطاع ولضمان سياسة سكنية متوازنة يجب حل العديد من المشاكل التي يعاني منها هذا القطاع في اي بلد ويتعلق الامر بندرة الجيوب العقارية من جهة ووفرة المبالغ المالية التي تخصص لهذا القطاع ومن ضمن المشاكل التي تعترض هذا القطاع نجد مشكلة التمويل المصرفي التي لا تتماشى في بعض الاحيان مع قدرات المؤسسات المكلفة بعملية انجاز السكن من جهة ولا تتماشى مع مداخل الافراد الراغبين في تملك مساكن من جهة أخرى.

أولا : نتائج اختبار الفرضيات: تمكنا من خلال الدراسة إلى التوصل إلى الاجابة على الفرضيات المطروحة في بداية الدراسة على النحو التالي :

بالنسبة للفرضية الاولى والقائلة : البنوك الجزائرية لا تعامل الناشطين في قطاع السكن معاملة مالية خاصة بحكم غياب منتجات خاصة بقطاع السكن أثبتت الدراسة التطبيقية أن البنوك تعامل الناشطين في قطاع السكن سواء أفراد أو مؤسسات نفس معاملتها للمتعاملين الاخرين رغم أهمية هذا القطاع بالإضافة إلى هذا لا توجد منتجات مالية خاصة بقطاع السكن باستثناء التسيقات على الصفقات العمومية التي يمكن أن تمنح للمؤسسات المكلفة بالإنجاز والتي حازت على صفقة عمومية .

بالنسبة للفرضية الثانية والتي تنص : كلما كانت الموارد المالية متاحة ومتوفرة سواء لطالب السكن أو للمؤسسة المكلفة بإنجاز السكن كلما زادت فرص تطوير صناعة السكن . الفرضية صحيحة لكن بصيغة نسبية نوعا ما وللنظر في ذلك التجربة الاماراتية كنموذج و التي تعتبر رائدة في العقار بمختلف انواعه وهذا نظرا للوافرات

المالية لهذا البلد والذي استغلها في تطور هياكله ومنشئاته ، لكن إذا كان هناك فساد فستعم المشاكل رغم المبالغ المالية الكثيرة والجزائر نموذج للملاحظة ارسدة مالية ضخمة ضخت لقطاع السكن لكن عملية التضخيم والفساد الكبير حال دون تحقيق الاهداف المرجوة.

بالنسبة للفرضية الثالثة والقائلة : السياسة السكنية من بين اهم الركائز الاساسية لتطوير قطاع السكن ، تتميز هذه السياسة بعدم الاستقرار والثبات وعدم تجانس الصيغ السكنية المطروحة . أثبتت الدراسة صحت هذه الفرضية بالنظر لكون أن التخطيط عامل أساسي لنجاح أي مشروع كما أن الانتقال بين الصيغ والسياسات سبب تضارب وعدم الاستقرار فمن الضروري الحرص على استقرار الغطاء التشريعي وتوحيد السياسات حتى يكون استقرار في السياسة السكنية المنتهجة العامل الذي يؤثر بشكل ايجابي على قطاع السكن.

ثانيا : نتائج الدراسة : من جملة النتائج التي توصلت لها الدراسة نجد:

- رغم الجهود المبذولة من قبل الدولة لمعالجة أزمة السكن إلا أن هذه المعضلة لا تزال أمر واقع في حياة المواطن الجزائري من خلال انتشار الاحياء القصديرية وكثرة الاحتجاجات والمشاكل التي يقوم بها المواطنون خاصة المتضررون تجاه هذه الازمة في الجزائر.

- رغم الاستراتيجيات المتبناة من قبل الحكومات المتعاقبة تجاهها هذا القطاع إلا أن الواقع يقر بفشل أغلبية هذه المخططات خاصة مع اعتماد الفرد الجزائري على تمويل الدولة نتيجة ارتفاع سعر العقار السكني خاصة في المدن .

- لا يزال قطاع البناء والتعمير يعاني سواء تعلق الامر بالمؤسسات المكلفة بالإنجاز حيث نلاحظ تأخر في تسليم المشاريع عن مواعيدها المحددة أو في تضارب وعدم ملائمة النصوص القانونية المسيرة له في بعض الاحيان فعلى سبيل المثال في السكن

الاجتماعي موظف يتقاضى 25000 دج لا يحق له الاستفادة من هذه الصيغة في حين تاجر تكون مدخيله أضعاف مضاعفة يمكن أن يستفيد .

- ضعف أغلبية المؤسسات المالية الفاعلة في قطاع السكن وغياب شركات كبرى في الانجاز حيث نلاحظ أغلبية المشاريع الكبرى تم اسنادها لشركات أجنبية خاصة المؤسسات الصينية والتركية.

- وجود مضاربة كبيرة في السوق العقارية الجزائرية حيث شراء عقار في الجزائر لموظف بسيط يعتبر مستحيل ان صح القول.

- تدهور الحضيرة الوطنية للسكن نتيجة عدم صيانتها .

- ضعف أداء القطاع الخاص في صناعة السكن.

- ضعف التمويل المصرفي تجاه قطاع السكن وغياب منتجات مالية خاصة بالإسكان.

- تتمثل المنتجات المالية الرئيسية للمؤسسات الناشطة في قطاع السكن في التسبيقات على الصفقات العمومية .

- غياب منتجات مالية خاصة بقطاع السكن للفئات ذات الدخل المحدود.

- ضعف أداء البنوك الخاصة في تمويل قطاع السكن باستثناء البنوك العمومية التي تعتبر مجبرة في إطار تنفيذ استراتيجية الحكومة لتطوير هذا القطاع .

ثالثا : التوصيات و الاقتراحات: من خلال نتائج الدراسة يمكن طرح مجموعة من الاقتراحات ومن ضمنها:

- ضرورة انشاء بنوك متخصصة في قطاع السكن.

- العمل على طرح منتجات مالية خاصة بقطاع السكن تتناسب مع طبيعة دخول الافراد من جهة وعلى طلبات المؤسسات من جهة أخرى.

- العمل على تفعيل صيغ المصرفية الاسلامية في تمويل قطاع السكن خاصة صيغة الإجارة المنتهية بالتملك.

- عصرنة أدوات تسيير قطاع السكن ومحاربة كل أشكال الفساد لتفادي سكنات مغشوشة تكون عرضة للسقوط مع زلازل شدتها ضعيفة.
 - تشجيع السكن الريفي ومعالجة كل طلباته وزيادة حجم حصته المالية سيسمح بمعالجة مشكلة السكن خاصة في المناطق الداخلية والتي يحوز ساكنتها على جيوب عقارية.
 - ضرورة توفير مواد البناء وتجنب المضاربة فيها لتشجيع المؤسسات الناشطة في القطاع على سبيل المثال مادة الاسمنت التي شهدت في السنوات الماضية مضاربة قياسية.
 - ضرورة مراجعة طريقة توزيع السكن حسب فئات دخول المواطنين حتى يساهم الجميع بقدراته الخاصة.
 - العمل على انشاء مؤسسات وطنية لتطوير صناعة السكن ومن ورائها خلق مقاولات شبانية عن طريق المناولة.
 - صياغة اطار قانوني جيد يضبط حدود تدخل كل ادارة والصرامة في تطبيق القانون.
 - ضرورة ادماج الفوائض المالية لمؤسسات تتمتع بملائة مالية عالية قصد تفعيل الاستثمار في هذا القطاع من جهة والحفاظ على أموال تلك المؤسسات من جهة أخرى كصناديق الضمان الاجتماعي وشركات التأمين.
- رابعا : آفاق البحث : على اعتبار ان نهاية البحث ماهي الا بداية لبحوث أخرى فإنه من المواضيع الجدير بالاهتمام نجد :
- متطلبات إنشاء مصارف خاصة بقطاع السكن.
 - آليات ادماج الصيرفة الاسلامية في تمويل قطاع السكن بالجزائر.

قائمة المراجع

قائمة المراجع :

قائمة المراجع :

أولا : الكتب

1- بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية، دار الهدى للطبع

والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011 .

2- خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية وطرق المحاسبة الحديثة، دار وائل للنشر،

الأردن، 1998 .

3- عبد اللطيف بن أشنهو ، الهجرة الريفية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ،

الجزائر ، 1986 .

4- عز حسين عبد الفتاح، مقدمة في الإحصاء الوصفي ولاستدلالي، خوارزمية العلمية

للنشر والتوزيع، جدة السعودية، 2007.

5- محمد رشيد شحي، الوجيز في الاقتصاد النقدي والمصرفي والبورصات ، دار

الجامعة الحديثة، مصر، 1998.

ثانيا : المذكرات والرسائل الجامعية :

6- ابتسام طوبال ، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن - دراسة حالة

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم

الاقتصادية ، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ، جامعة منتوري - قسنطينة ،

الجزائر ، 2005 .

- 7- أولعربي أسماء ، بن أحمد صابرينة ، دور القروض العقارية في توفير السكن - دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة مغنية ، مذكرة ماستر في العلوم الاقتصادية ، تخصص : اقتصاد نقدي ومالي ، الملحقة الجامعية مغنية ، جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان ، السنة الجامعية : 2016/2015..
- 8- آيت ساجد كاهنة ، الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع قانون الأعمال ، جامعة تيزي وزو 2004 .
- 9- بن يحي محمد ، واقع السكن في الجزائر واستراتيجيات تمويله ، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية ، تخصص : تسيير ، كلية العلوم الاقتصادية ، التجارية وعلوم التسيير ، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان ، السنة الجامعية : 2012/2011 .
- 10- حنان بهدنة ، التوريق كأداة حديثة لمواجهة مخاطر السيولة في البنوك التجارية ، مذكرة ماستر في المحاسبة ومالية ، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ، جامعة العربي بن مهيدي ، أم البواقي ، 2013
- 11- شوقي قاسمي ، معوقات المشاركة الشعبية في برامج امتصاص السكن الهش ، أطروحة دكتوراه في العلوم الاجتماعية ، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية ، جامعة بسكرة ، 2002.
- 12- علي حمزة ، دور المقاولات الصغيرة والمتوسطة في إنجاز مشروع المليون سكن في الجزائر خلال الفترة 2004-2009 ، دراسة حالة ولاية سطيف ، مذكرة

مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية ، جامعة

فرحات عباس ، سطيف ، 2010-2011

13- عواطف العمري ، التمويل الإسلامي لقطاع السكن في الجزائر ، مذكرة لنيل

شهادة الماستر في علوم التسيير ، تخصص مالية تأمينات وتسيير المخاطر ، كلية

العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير ، جامعة العربي بن مهيدي - أم

لبواقي - الجزائر ، 2013 .

14- فاطمة دحدوح ، النمو الحضري وأزمة السكن ، دراسة ميدانية ، مذكرة لنيل

شهادة ماجستير ، معهد تسيير التقنيات الحضرية ، تخصص تسيير المدن والتنمية

المستدامة ، جامعة العربي بن مهيدي ، أم لبواقي ، 2011.

ثالثا : المجالات والمنشورات:

15- مرتا أنسويرت ، السياسة السكانية ، خبرة البلدان ، مجلة التمويل و التنمية ،

منشورات صندوق النقد الدولي، رقم 3 ، سبتمبر 1984 .

16- وزارة السكن والعمران ، يجب إصلاح عملية البناء " حوار مع وزير السكن

والعمران ، مجلة السكن ، العدد 01 ، جوان 2008 .

رابعا : القوانين والتشريعات:

17- القانون رقم 86- 07 الصادر بـ 04 مارس 1986 المتضمن الاطار القانوني

المنظم للسكنات الترقية.

18- المرسوم التنفيذي رقم 93 - 03 الصادر في 1 مارس 1993 المتضمن نظام السكن الترقوي.

19- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23-04-2001 الجريدة الرسمية العدد 25 الصادرة بتاريخ 29-04-2001.

20- المرسوم التنفيذي رقم 98-42 الصادر في 01/02/1998 ، المتعلق بشروط و كيفية الحصول على السكن الاجتماعي التأجير.

خامسا : المواقع الالكترونية :

21- الموقع الالكتروني لبنك التنمية المحلية : www.bdl.dz ، تاريخ الاطلاع : يوم: 25 جويلية 2020 .

سادسا : المراجع باللغة الاجنبية

22- Jean peythieu , **Le financement de la construction de logement**, édition sirey, Paris ,France,1991.

23- Ministère de l'habitat « **LOGEMENT PUBLIC LOCATIF**, De nouvelles Règles d'attribution », **La Revue de l'Habitat**, N°:01, Juin 2008.