

توريق القروض الرهنية كإستراتيجية لتفعيل دور البنوك التجارية

في مواجهة أزمة السكن في الجزائر

• د/ معزوز مختار

•• أ/ بن بوزيد سليمان

ملخص:

تعتبر أزمة السكن من أهم المشاكل التي تعاني منها الدول العربية وذلك راجع إلى مجموعة من الأسباب يأتي في مقدمتها عدم التناسق بين النمو الديمغرافي للسكان من جهة وحجم الحظيرة السكنية من جهة أخرى، وهو ما أدى إلى نقص العرض الخاص بالسكنات في مقابل تزايد الطلب عليها من قبل العائلات، وقد سعت الجزائر كغيرها من باقي الدول إلى إيجاد حلول لهذه الأزمة، وذلك من خلال اعتمادها على مجموعة من الإجراءات والقوانين والتي يأتي في مقدمتها قانون توريق القروض الرهنية الصادر خلال سنة 2006، والذي من خلاله تم تحديد التمويل العقاري على البنوك التجارية من خلال توجيه الفوائض المالية لديها للأفراد من أجل الحصول على سكنات أو من أجل عمليات البناء والتوسعة، وكل هذا في إطار تفعيل دور البنوك التجارية لمواجهة أزمة السكن.

الكلمات المفتاحية: أزمة السكن، التمويل العقاري، توريق القروض الرهنية.

Résumé:

La crise du logement est parmi les problèmes les plus importants dans les pays arabes, a cause de l'incohérence entre la croissance démographique de la population d'une part et le volume des logements d'autre part, qui a conduit à l'absence de l'offre spécial des logements en échange de la demande croissante des familles, l'Algérie a cherché comme les autres pays arabes pour trouver des solutions à cette crise, à travers sa dépendance à l'égard d'un ensemble de procédures et de lois, qui vient dans l'avant-garde la loi de la titrisation des prêts hypothécaires qui émis au cours dans l'année 2006, qui obliger le financement de l'immobilier aux banques commerciales par orienter leurs fonds excédentaires à des particuliers pour obtenir des logements ou pour la construction et l'extension des habitats, tout dans le cadre de l'activation du rôle des banques commerciales pour affrontement à la crise du logement.

Mots clés: crise du logement, le financement hypothécaire, la titrisation des prêts hypothécaires.

• د/ معزوز مختار، دكتوراه دولة تحليل اقتصادي، جامعة المسيلة، tizirimanou@gmail.com

•• أ/ بن بوزيد سليمان، ماجستير نقود، مالية وبنوك، جامعة برج بوعريش، slimane_dal85@yahoo.fr

مقدمة:

من خلال الدراسة السوسيو اقتصادية يلاحظ أن النمو الديمغرافي لسكان الجزائر لا يتناسق مع النمو الإنتاجي والعقاري خصوصا خلال العشريتين الأخيرتين، وهو ما جعل الحكومة الجزائرية تسعى إلى إيجاد حل لما يواجهه قطاع السكن من أزمة عدم التغطية أو التناسق المتزايد بين العرض والطلب على السكنات خاصة مع بداية التسعينيات، وذلك ما جعل الحكومة الجزائرية تلجأ إلى اتخاذ مجموعة من الإجراءات القانونية لتضييق الهوة بين المتغيرين السابقين، وذلك بإلغاء القروض الاستهلاكية وفرض قانون القروض الرهنية على البنوك التجارية سنة 2006، وذلك بمطالبة هذه الأخيرة - البنوك التجارية - بتوجيه فوائضها المالية من سيولة لتمويل طلبات القطاع العقاري بشتى أنواعها التي يتقدم بها الأفراد والعائلات، سواء للحصول على سكن جديد، أو البناء والتهيئة أو التوسعة لمن يمتلك قطعة أرض أو مسكن.

وبالتالي قيام البنوك والمؤسسات المالية بتحويل محافظها المالية التي كانت موجهة إلى تشجيع القروض الاستهلاكية نحو قطاع العقار، مما يسمح بإعطاء ديناميكية جديدة لتطوير القطاع العقاري في الجزائر من طرف متدخلين جدد، متمثلين في البنوك والمؤسسات المالية وشركات التطوير العقاري، ذلك ما يمكن الحكومة من خفض الضغط على الخزينة العمومية التي تخصص سنويا ما يقارب مليار دولار لدعم السكن الاجتماعي.

ومنه فإن هذه الورقة البحثية تحاول الإجابة على الإشكالية التالية: ما هي الاستراتيجيات التي اعتمدها الحكومة الجزائرية من أجل تفعيل دور البنوك التجارية للقضاء على أزمة قطاع السكن؟ ولتسليط الضوء على أطراف هذه القضية تم تقسيم هذه الورقة إلى مجموعة من النقاط الرئيسية والتي تمثل إجابات للتساؤلات التالية:

- ما هو واقع أزمة قطاع السكن في الجزائر؟
- ما هي أهم الإجراءات التي اعتمدها الحكومة للقضاء على أزمة قطاع السكن؟
- ما هي أهم البنوك العاملة في قطاع التمويل العقاري؟
- ما هي شروط وإجراءات منح القروض العقارية؟
- ما المقصود بقانون القروض الرهنية؟ وما الدافع لإقراره من قبل الحكومة الجزائرية؟
- ما هو واقع القروض العقارية في السوق المالية والنقدية في الجزائر؟
- ما هي التحديات التي تعيق القطاع المصرفي في حل أزمة قطاع السكن؟
- ما هي أهم الاقتراحات التي يمكن تقديمها لتفعيل دور البنوك التجارية للقضاء على أزمة قطاع السكن؟

أولاً: واقع أزمة قطاع السكن في الجزائر

يعاني معظم الجزائريين من مشكلة السكن تقريبا مما جعلت الكثير منهم يملكون سكنات أقل ما يقال عنها أنها بيوت، فجدور هذه المشكلة تمتد إلى عهد الاستعمار فمع زيادة النمو الديمغرافي، أدى إلى زيادة الاحتياجات في مجال السكن، مما جعل من الصعوبة بمن كان إيجاد توازن بين العرض والطلب على السكنات، رغم المحاولات التي أقدمت عليها السلطات وذلك من خلال تبني سياسات سكنية جديدة للحد من هذه الأزمة، غير أن مشكل السكن لا يزال قائما إلى يومنا هذا، وتتخذ هذه مشكلة في الجزائر عدة مظاهر نذكر من بينها:¹

1- المساكن القديمة والمفتقرة إلى الصيانة:

من أهم المشاكل التي يعاني منها قطاع السكن في الجزائر، وجود نسبة كبيرة من المساكن القديمة والآيلة للسقوط، وهو ما ينبغي اتخاذها بعين الاعتبار عند تقدير الطلب على السكن، وتبرز مشكلة المساكن القديمة في الجزائر في كل المدن العريقة خاصة بعض السكنات التي تقول جذورها إلى عهد الأتراك كحي القصبة في الجزائر العاصمة ومعظم الأحياء العريقة في قسنطينة وغيرها، إلا أننا وفي الكثير من الأحيان ما نلاحظ مباني ليست قديمة إلا أنها بدأت تتآكل بسرعة شديدة لعدم المتابعة الجيدة من قبل الهيئات المختصة للمراقبة من جهة، وقلة الصيانة الدورية للمحافظة على العمر الإنتاجي لهذه العمارات من جهة أخرى.

2- ارتفاع درجة التزاحم أو الاكتظاظ:

من مظاهر مشكلة السكن في الجزائر هو التزاحم في الوحدات السكنية، حيث نجد في كثير من الأحيان أن المسكن الواحد تتواجد فيه عائلتين أو أكثر، ولعل ما زاد من حدة هذا المشكل هو التزايد المستمر في عدد السكان بوتيرة أكبر من تطور الحظيرة السكنية وهذا ما يوضحه الجدول التالي:

الجدول رقم 01: تطور الحظيرة السكنية مقارنة بتطور عدد السكان

السنة	الحظيرة السكنية	عدد السكان	معدل شغل السكنات
1990	3.283.000	25.321.000	7.71
1991	3.345.000	25.393.000	7.59
1992	3.437.000	26.172.000	7.61
1993	3.517.000	27.172.000	7.72
1994	3.588.000	27.756.000	7.73
1995	3.640.514	28.353.000	7.78
1996	3.662.983	28.962.000	7.90
1997	3.685.849	29.585.000	8.02
1998	3.773.278	30.221.000	8.20
1999	3.858.277	30.813.000	7.98
2000	3.953.856	31.515.000	77.9
2001	4.025.885	32.112.000	7.97
2002	4.107.877	32.731.000	8.13

المصدر: عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص 53.

3- نقص رفاهية السكنات وتزايد الأحياء والبيوت القصدية:

حتى الآن لا يوجد تصنيف واضح يحدد مواصفات للمساكن حتى تتميز بمستويات معيشية مقبولة وأخرى غير مقبولة، ومن هذا المنطلق نجد أن هذه المواصفات تتفاوت من دولة لأخرى بل وقد تختلف داخل الدولة الواحدة ومن منطقة لأخرى، بل وفي بعض الأحياء في المكان الواحد ومن مسكن لآخر، وبصفة عامة فالمساكن ذات المستويات الدنيا لمتطلبات الحياة؛ هي التي تنعدم فيها أبسط متطلبات السكن الصحي، وهي عادة ما تتمثل في البيوت القصدية أو المزرية والتي تتألف من الصفيح لتتخذ في البداية صفة المسكن المؤقت ثم تنتقل إلى صفة المسكن الرسمي، إن ظاهرة البيوت القصدية لم تكن بشكل منفرد بل عرفت توسعا وشملت العديد من المدن الجزائرية حتى شكلت في بعض الأحيان مجمعات سكنية، مما نجم عنه في غالب الأحيان اختلال على مستوى المساحات الحضرية، وعلى الرغم من المحاولات التي تقوم بها السلطات للقضاء على البيوت القصدية إلا أنها تبقى ضعيفة مقارنة بالحجم الهائل والكبير لانتشارها والجدول الموالي يبين ذلك:

الجدول رقم 02: تطور عدد السكنات التقليدية والمؤقتة لفترة: 1990 – 1998

السنة	السكنات التقليدية	السكنات المؤقتة	المجموع
1990	2442000	211000	3653000
1991	2484000	212000	2696000
1992	2537000	214000	2751000
1993	2575000	214000	2789000
1994	2724328	203664	2927992
1995	2778550	55990	2834540
1996	2818367	242857	3061224
1997	2775496	167503	2942999
1998	2785108	155450	2940558

المصدر: عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص 53.

من خلال ما سبق فإن التساؤل حول حقيقة أزمة السكن في يتطلب منا الوقوف أمام الأسباب الحقيقية التي زادت من حدة هذه الأخيرة وجعلت جهود السلطات لا تصل إلى الأهداف المسطرة، وهذه الأسباب يمكن تلخيصها فيما يلي:²

1- اختلال بنية قطاع البناء:

إن الأوضاع الاقتصادية التي عرفت البلاد منذ بداية التسعينات كتنبي نظام اقتصاد السوق جعلت العديد من المؤسسات التي تنشط في قطاع البناء تعرف مسار آخر اختلف عن سابقه، حيث أفرزت إعادة هيكلة المؤسسات العمومية كثيرا من التنظيمات، فمن بين 500 مؤسسة تم هيكلتها لم تستند لأي دراسة مسبقة للمردودية ولا حتى في كثير من الأحيان لرأسمال معتبر، وهو ما نتج عنه سوء تسيير نتيجة لتسرب العديد من الإطارات العليا التي اكتسبت تجربة في هذا القطاع، كل هذا انعكس سلبا على مردوديته مما جعله يعرف ظاهرة انخفاض الإنتاجية على مدار

السنوات ونقص تمويته بمواد البناء لصالح إنجاز السكنات الذي يعرف بدوره تراجعاً، وهذا ما عكسته الحصيلة الرقمية للسداسي الأول لسنة 2002 حيث أظهرت غياب تحسن في مستوى انطلاق عملية إنجاز المساكن بنسبة 4.68% وانخفاض حجم التسليم بـ 13.15%.

2- عدم وجود مراقبة فعلية على عملية إنجاز السكنات:

لقد كشفت الكارثة الطبيعية التي تعرضت إليها الجزائر إثر زلزال عين تيموشنت وزلزال بومرداس على وجود عيوب خطيرة على مستوى بعض البناءات خاصة تلك التي بنيت في إطار التعاونيات العقارية حيث عرف معظمها انهياراً، وكلف ذلك العديد من أرواح المواطنين، وهذا ما يؤكد على عدم وجود مراقبة ميدانية مما جعل العديد من المشاريع السكنية تنطلق بدون أي مصادقة أو رأي من المصالح المعنية، إن مسألة المراقبة التقنية والعمرائية تطرح إجمالاً بحدّة كبيرة، وقد أصبح من الضروري فرض مراقبة مستمرة وأكثر فعالية، خاصة وأن هذه الظاهرة تزيد من حدّة أزمة السكن، فهي من جهة جعلت العديد من المواطنين بعد تهم منازلهم يلجؤون إلى الخيم كمؤوى مؤقت لهم، ومن جهة أخرى جعلت السلطات تحمل على عاتقها مشكل توفير سكنات اجتماعية لإيواء العدد الهائل منهم.

3- نقص الموارد المالية:

إن إنجاز السكنات في الآجال وبالأعداد والحصص المقدرة في جميع البرامج كان دائماً يصطدم بنقص في الموارد المالية المخصصة للبناء سواء تعلق الأمر بمقاول خاص أو عمومي أو في إطار البناء الذاتي.

4- نقص الأراضي المخصصة للبناء:

كثيراً ما نسجل تعطل في إنجاز البرامج السكنية نتيجة نقص في المساحات المخصصة للبناء، خاصة في المدن أين يكون الطلب متزايداً، ويشكل ضعف تغطية مسح الأراضي أحد الأسباب الرئيسية لهذه الوضعية، على الرغم من إقدام وزارة السكن بالاشتراك مع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في عملية وطنية للتغطية الجوية وأعدت برنامج أولي لمسح الأراضي الحضرية، والملاحظ أن هذا المشكل يصادف بالخصوص إنجاز السكنات الاجتماعية والسكنات الريفية حيث تقوم بعض البلديات بتعيين بعض المستفيدين الذين لا يملكون قطع أرضية توجه لتشييد المساكن الريفية المبرمجة، والبعض الآخر يعاني من حالات الملكية الشائعة، ينتج عن ذلك عدم حصولهم على رخصة البناء لمباشرة الأشغال.

5- ارتفاع الاعتمادات المالية يقابله عجز في الإنجاز:

على الرغم من المشاكل التمويلية التي عرفتتها مختلف البرامج السكنية في إطار إنجاز السكنات، إلا أن الدولة عمدت بمختلف وسائلها على تحاشي هذا المشكل، وهذا بدعمها لقطاع السكن بقروض مالية متفاوتة القيم على مختلف السنوات وهذا من أجل الحد من أزمة السكن وتلبية حاجيات المواطنين.

6- عدم مراعاة الدولة لتكلفة السكنات بما يتماشى مع قدرة المواطن:

فبغض النظر عن السكن الاجتماعي الذي تخصصه الدولة للمواطنين ذوي الدخل الضعيف أو المنعدم بدون أي مقابل أو بتكلفة رمزية، غير أن نسبة توزيع هذه السكنات تبقى ضعيفة وبسبب التلاعبات الإدارية من جهة وظاهرة الرشوة والمحسوبية، إضافة إلى عجز الدولة عن تحقيق العرض الكافي نظراً لمشكل تمويل هذه السكنات ومشكل

نقص الأراضي وغيرها من المشاكل من جهة أخرى. وهذا ما يبرز تزايد ظاهرة الأحياء المزرية أو القصديرية وارتفاع درجة التزاحم والاكتظاظ في البيوت.

ثانيا: الإجراءات التي اعتمدها الحكومة الجزائرية للقضاء على أزمة السكن

قررت الحكومة الجزائرية منع القروض الاستهلاكية، وتركيز القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية العاملة في الجزائر على القروض العقارية فقط، في إطار سلسلة من الإجراءات الجديدة التي تهدف إلى دعم وتشجيع قطاع الإسكان، وتيسير الحصول على قروض عقارية عن طريق دعم ملاءة العائلات التي ترغب في الحصول على مسكن أو قطعة أرض صالحة للبناء أو الاقتراض لمباشرة أشغال لتوسعة مساكنها، من جهة، ودفع الشركات العالمية لصناعة السيارات إلى الاستثمار محليا، بعد عام من إقرار رسوم إضافية على السيارات الجديدة من جهة أخرى.³

كما أن الحكومة الجزائرية قامت بعد المصادقة على برنامج الحكومة لسنة 1997 من طرف المجلس الشعبي الوطني بتحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP إلى بنك إسكان باعتباره يتدخل بصفة مطلقة في تمويل جميع الأنماط السكنية التي عرفتها الجزائر، بالإضافة إلى شركة إعادة التمويل الرهني (Société de refinancement hypothécaire) وهي شركة ذات أسهم تخضع للقانون الخاص ولقانون النقد والقرض، اعتمدت كمؤسسة مالية من طرف بنك الجزائر في السادس الأول من سنة 1998 بمساهمة الخزينة العمومية، البنوك وشركات التأمين ومن أهدافها الرئيسية:⁴

- ترقية نظام تمويل السكن على المدى المتوسط والطويل؛
- تشجيع المنافسة بين البنوك والمؤسسات المالية من أجل منح القرض السكنية؛
- تمديد الاستحقاقات المتعلقة باستيراد الفوائد والمبالغ الأصلية للقروض.

ولقد أوكلت مهمة تسيير هذه الشركة إلى شركة ضمان القرض العقاري (SGCI Société de garantie de crédit immobilier) وهي شركة ذات أسهم برأس مال يقدر ب 1000000000 دج، وهي مؤسسة اقتصادية وعمومية أنشئت في 05 أكتوبر 1997 وبدأت نشاطها في 01 جويلية 1998 بموجب القرار الوزاري رقم 95 - 07 المؤرخ في 25 جانفي 1995، ومن مهامها الرئيسية:⁵

- منح ضمانات للمؤسسات المالية المقرضة؛
- تسيير شركة القرض العقاري؛
- مراقبة سير المؤسسات المقرضة بشمولية ومتابعة عملية الإقراض؛
- معالجة كل عمليات الإقراض الممنوحة للمقاولين العقاريين وبصفة عامة كل العمليات المالية العقارية؛

ومن هنا أصبح القرض العقاري الذي تمنحه البنوك التجارية أو المؤسسات المالية أحد المصادر التمويلية التي تمنح للمواطنين من أجل شراء سكن تساهمي أو سكن ترقوي وهذا في إطار دعم المواطنين ومساعدتهم من أجل الحصول على ملكية سكن ، وكمثال على ذلك نجد كل من القرض الشعبي الوطني CPA والبنك الوطني الجزائري

BNA يقدم مثل هذه القروض الطويلة الأجل وفق الشروط المعمول بها، وأصبحت شروط الحيازة على سكن تساهمي أكثر ملاءمة إذ أنها تتماشى أكثر مع القدرة الشرائية للمواطن ذو الدخل المتوسط.

ثالثا: واقع البنوك العاملة في قطاع التمويل العقاري

قال عبد الرحمن بن خالفة المفوض العام للجمعية المهنية لمؤسسات البنوك والمالية في حديث مع جريدة النهار بتاريخ 02 فيفري 2012 أن السوق البنكية العقارية في الجزائر تعتبر واعدة بالنظر إلى الإمكانيات المتوفرة، رغم التوتيرة الضعيفة التي تسير بها حاليا، لكنها تبقى في تطور مستمر كميا ونوعيا، إلا أن البنوك العمومية لا تزال تطبق قواعد صارمة نوعا ما من أجل ضمان رجوع أموالها، وأوضح بن خالفة أن دائرة البنوك العمومية والخاصة التي توجهت إلى تقديم خدمات القروض العقارية الموجهة لاقتناء السكن توسعت حاليا إلى عشرة بنوك، كما تعددت طبيعة الخدمات المقدمة في هذا المجال، فهناك قروض البناء وتوسيع السكنات والقروض الخاصة بالبيع على المخططات وقروض شراء مساكن جديدة، كما أن مدة التسديد ارتفعت من 15 إلى 30 سنة. وفي ذات السياق، قال بن خالفة أن الإجراءات التي ستتخذها الحكومة لتطوير السوق البنكية العقارية هي عبارة عن تيسير للفوائد على القروض البنكية سواء بالثلث أو بالنصف تتحمله مناصفة السلطات العمومية أي الخزينة العمومية والمؤسسات المانحة للقروض حسب طبيعة الاتفاق الذي سيتم بين الطرفين، موضحا في ذات الوقت أن هذه الإجراءات تأتي لإعطاء دفع ونقل نوعية في مجال توفير السكن بدعم العرض والطلب في نفس الوقت من طرف البنوك، أي منح قروض ميسرة الفائدة للمواطنين من جهة وكذا العمل بنفس الإجراءات مع المرقين العقاريين. وأضاف ذات المتحدث أن البنوك العمومية تتخذ في هذا المجال أدوات مراقبة جد صارمة لضمان رجوع أموالها وتشتترط دفع نسبة 35 إلى 40 بالمائة من الأجر، من طرف المستفيدين وهي حاليا تتحكم جيدا وبطريقة مسبقة في القروض الممنوحة.⁶

وتمثل مجموع البنوك التجارية العاملة في تمويل قطاع السكن حوالي العشرة بنوك، بمساهمة في مجمل الإقراض السكني بنحو 10 بالمائة من الاحتياجات الإجمالية السنوية الحقيقية والبالغة 250 ألف وحدة سكنية.⁷ وتمثل أهم البنوك العمومية المانحة للقروض العقارية:

- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك؛
- القرض الشعبي الجزائري؛
- بنك التنمية المحلية؛
- بنك الجزائر الخارجي؛
- البنك الوطني الجزائري.

أما أهم البنوك التجارية الخاصة العاملة في القطاع العقاري فهي:

- بنك البركة الجزائري؛
- بنك سوسيتي جنرال؛

- بنك بي أن بي باريا؛
- هاوسينغ بنك؛
- بنك الخليج.

رابعاً: شروط وإجراءات منح القرض العقاري:

تتمثل شروط وإجراءات منح القرض العقاري من طرف أي بنك تجاري فيما يلي:⁸

قبل أن يشرع المكلف بالدراسات لدى مصلحة منح القروض عليه أولاً أن يتأكد من وجود ومصداقية الوثائق الضرورية لفتح ملف طلب قرض عقاري والمتمثلة في:

- وثيقة طلب القرض العقاري تسلم على مستوى البنك؛ تكون مبنية لنوع العقار المراد تمويله بالقرض وكذا المبلغ على أن يكون هذا الطلب موقع من طرف العميل؛
- شهادة ميلاد رقم 12 مؤرخة بتاريخ لا يتجاوز السنة؛
- نسخة مطابقة للأصل عن بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها من قبل مصالح البلدية؛
- شهادة عائلية؛
- شهادة إقامة؛
- نسخة من ترخيص من الصندوق الوطني لضمان القروض.
- أ- الأشخاص الموظفين: لا بد من مراقبة وجود وقانونية الوثائق التالية:
 - كشوف الراتب الثلاثة الأخيرة والتي تبين المدخيل الثابتة والكافية؛
 - شهادة العمل سارية المفعول؛
 - شهادة إقامة سارية المفعول؛
 - شهادة عائلية للعملاء المتزوجين؛
- ب- الخواص الآخريين: (التجار، الأعمال الحرة، الحرفيين) لا بد من مراقبة وجود وقانونية الوثائق التالية:
 - الميزانية الجبائية؛
 - شهادة تسديد المستحقات الضريبية سارية المفعول؛
 - شهادة تسديد المستحقات شبه الضريبية؛
 - نسخة مطابقة للأصل عن بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها من قبل مصالح البلدية؛
 - شهادة ميلاد رقم 12 مؤرخة بتاريخ لا يتجاوز السنة؛
 - شهادة عائلية للعملاء المتزوجين؛
 - شهادة إقامة سارية المفعول؛

ج- من أجل عمليات الشراء ما بين الخواص: لا بد من مراقبة وجود وقانونية الوثائق التالية:

- عقد الملكية؛
- شهادة السلبية تجاه الأطراف الاقتصادية الأخرى (لا يكون العقار مرهون لدى بنك مثلا)؛
- الوعد بالبيع المؤشر من قبل موثق؛
- تقرير الخبرة المعد من قبل خبير مناجم معتمد؛
- من أجل عمليات الشراء من عند المرقيين العقاريين: لا بد من مراقبة وجود وقانونية الوثائق التالية:
 - اتفاقية البيع على المخطط المؤشرة من قبل موثق ومعلن عنها في الجرائد الوطنية؛
 - شهادة إثبات تسديد المساهمة الشخصية للعميل؛

هـ- من أجل عمليات البناء، التوسعة، التهيئة: لا بد من مراقبة وجود وقانونية الوثائق التالية:

- عقد الملكية؛
- شهادة السلبية تجاه الأطراف الاقتصادية الأخرى (لا يكون العقار مرهون لدى بنك مثلا)؛
- مخطط التمويل؛
- رخصة البناء؛
- الأعباء التقديرية.

خامسا: قانون القروض الرهنية

تنص المادة 75 من قانون المالية التكميلي الصادر في آخر عدد من الجريدة الرسمية، على أنه: "لا يرخص للبنوك بمنح القروض للأفراد، إلا في إطار القروض العقارية، وعلى أن تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة، عند الحاجة، عن طريق التنظيم". وقد اعتبر عبد القادر بلطاس، الرئيس المدير العام لشركة إعادة التمويل الرهني أن الخطوة الحكومية الجديدة جاءت متأخرة جدا، مضيفا أن لجوء الحكومة إلى هذا الخيار سيعطي دفعة قوية، لبداية التطبيق الجيد لقانون توريق القروض الرهنية الصادر في العام 2006، وتابع بلطاس، في تصريحات لموقع الرؤية الاقتصادية قائلا: "إن تمويل البنوك للقطاع العقاري، سيمكنها من استخدام السيولة الهائلة التي تحصل عليها بشكل جيد في الاقتصاد الحقيقي، مضيفا أن آليات تحويل السيولة على المدى الطويل موجودة الآن، بفضل قانون توريق القروض الرهنية". كما قال: "إن السيولة التي تجاوزت 65 مليار دولار على مستوى البنوك الجزائرية، لا يمكن أن توجه لدعم استهلاك السلع والخدمات المستوردة، وعلى الحكومة التفكير الجدي في مستقبل القطاعات الحقيقية المنتجة للثروة والقيمة المضافة، وفي القطاعات التي تحل بالفعل مشاكل الجزائريين وتعيد ترتيب أولوياتهم، وعلى رأسها الإسكان".⁹

سادسا: واقع القروض العقارية في السوق المالية والنقدية في الجزائر

بلغت مجمل القروض العقارية التي منحتها البنوك العمومية والخاصة النشطة في الجزائر 200 مليار دينار، وتشير آخر التقديرات إلى أن معدل النمو السنوي لقيمة القروض ذاتها وصل 25 بالمائة، في حين ستشهد السنة الجارية منح 50 مليار دينار للجزائريين كقروض عقارية، وكشف المفوض العام لجمعية البنوك والمؤسسات المالية عبد الرحمان بن خالفة، في تصريح لجريدة الخبر: أن محفظة القروض العقارية لدى البنوك النشطة في الجزائر بلغت مستوى 200 مليار دينار. وأكد أن هذه القيمة قد استفاد منها زبائن البنوك إلى غاية الأسابيع الأخيرة، واعتبر المتحدث أن وتيرة منح القروض العقارية في تصاعد مستمر، فمعدل نمو محفظة القروض العقارية يتراوح ما بين 20 إلى 25 بالمائة سنويا، في وقت تشير التقديرات الأولية أن مجمل البنوك ستمنح خلال السنة الجارية حوالي 50 مليار دينار، حسبما أضافه بن خالفة.¹⁰

كما اعتبر محافظ بنك الجزائر السيد محمد لكصاسي أن هناك ارتفاعا قويا للقروض المقدمة من طرف البنوك والموجهة للمؤسسات والعائلات وبلغت الأرقام تم تسجيل ارتفاع في عدد القروض الموزعة من طرف البنوك فخلال السداسي الأول من سنة 2011 فقد تم تسجيل ارتفاع في قروض القطاع الخاص بنسبة 10.21 بالمئة ورافقها ارتفاعا أكثر أهمية بالنسبة لقروض القطاع العام بنسبة 13.48 بالمئة وارتفاعا معتبرا في القروض الموجهة إلى الأسر بنسبة 3.47 بالمئة أما بالنسبة للقروض العقارية للأسر فقد انخفضت بنسبة 12.50 بالمئة وبلغت 74 بالمئة من مجموع القروض الموجهة للأسر (68 بالمئة نهاية سنة 2010). كما يرى محافظ بنك الجزائر محمد لكصاسي على ضرورة تعزيز القرض العقاري، كما كان قد أكد لكصاسي أن القطاع المصرفي في الجزائر احتفظ بمئاته خلال 2010 بفضل اعتماده على موارد مستقرة ومنتزيدة ومستوى سيولة معتبرة جدا، واعتبر لكصاسي خلال تقديم حصيلة بنك الجزائر حول الوضعية الاقتصادية والنقدية للبلاد خلال 2010 أن متانة القطاع المصرفي كانت معتبرة خلال 2010 سواء من حيث تطور نشاطاته أو مردودية أمواله الخاصة والأصول، ولدى تطرقه إلى مؤشرات هذه المتانة أشار ذات المسؤول إلى أن نسبة قابلية تسديد الدين المصرفي قدر ب 23.31 بالمئة خلال 2010 مقابل 22.11 بالمئة خلال 2009، وأضاف المسؤول أن مردودية أموال البنوك العمومية والخاصة قدرت ب 20.72 بالمئة سنة 2010 في حين قدرت مردودية الأصول ب 1.52 بالمئة مما يمثل نسبا تعادل "أفضل النتائج المحققة في البلدان الناشئة".¹¹

من وجهة النظر الرسمية، يفيد وزير المال الجزائري كريم جودي إنَّ القروض العقارية سيكون لها كبير أثر على مواطنيه لا سيما الموظفين محدودي الدخل ممن يعانون الأمرين في سبيل الظفر بشقة، ويضيف جودي أنّ هذه القروض التي نصّ عليها قانون الموازنة للعام 2010، موجهة لدعم القدرة الشرائية لعموم الجزائريين وإعانتهم على الحصول على شقق أو بناء منازل، وتقتصر السلطات بهذا الصدد معدلات فوائد منخفضة بالنسبة لمختلف الفئات الباحثة عن اقتناء أو بناء أو توسيع سكن، حيث سيتكفل المستفيد من قرض بسداد نسبة فائدة تقدر بواحد بالمائة سنويا، مع إمكانية تخفيض الخزينة لنسب فوائد القروض الممنوحة من طرف البنوك لاقتناء سكنات جماعية بالنسبة للمستفيدين الذين لا تتجاوز مداخيلهم المستويات الدنيا المنصوص عليها كشرط للإقراض.¹²

من جانبه، يبدي جمال بسعة رئيس جمعية المؤسسات المالية في الجزائر، تفاقولا بالأشواط التي ستقطعها العملية، ويدافع بسعة - يشغل أيضا منصب الرئيس المدير العام للصندوق الجزائري للتوفير والاحتياط - عن وجهة نظره، بما سيترتب عن تدخل الخزانة العامة في تسيير منح القروض العقارية بفائدة مخفضة، وهو طرح يتبناه "بدر الدين بن فلسي"، المدير العام بالنيابة لمصرف البركة الخاص، إذ يثمن فتح مجال القروض العقارية، ويدافع عليها بحكم تعبيدها الطريق أمام موظفي القطاع العام وذوي الدخل المحدود للظفر بسكنات، وتلفت "سليمة كبير" مديرة العلاقات العامة بمصرف الإسكان للتجارة والتمويل، إلى أنّ اتسام منح قروض العقار بالمرونة، سيزيل كل الأعطال الناجمة عن اشتداد أزمة السكن محلياً، وسيكفل أيضا تحجيم المشكلة بقدر كبير.¹³

كما أشار السيد عبد الرحمان بن خالفة المفوض العام لجمعية البنوك أن ارتفاع وتيرة نمو منح القروض العقارية يعود إلى تحسن وتطور السوق العقارية في الجزائر، من الناحية الكمية والنوعية. فكثير من البنوك قد عرضت شرائح متنوعة بالنسبة للقروض العقارية، وهو تنوع يفتح المجال لأكثر عدد ممكن من زبائن تلك المؤسسات المالية للاستفادة من تمويلات للحصول إما على السكن أو قطعة أرض وبناء هذه الأخيرة، أو حتى توسيع السكن وإجراء أشغال ترميمية فيه أو إيجار سكن، علاوة على قروض خاصة بالمقرنين العقاريين، وقد شدد المتحدث على أن قرض السكن الميسر الموجه لعامة الجزائريين سيساهم في تطوير سوق العقار، حتى وإن كان العرض محصورا بالسكن الترقوي الجديد والسكن الريفي فمنذ نهاية شهر ماي 2011، فإن ملفات القروض الميسرة التي تم البت في أمرها أو التي مازالت محل دراسة تجاوزت 12 ألفا، على حد قول المسؤول المالي، واعتبر المصدر ذاته أن هذا الرقم مشجع، كون عمليات منح القروض الميسرة لم تنطلق إلا نهاية شهر ماي 2011، وستعرف هذه الخدمة تطورا أكبر ما دام أنها تقرب أكثر العرض بالطلب وأوضح المتحدث أن تخفيض نسبة الفائدة سيتم لمس أثرها طوال السنة القادمة، حتى وإن كانت الخدمة المالية الجديدة محصورة في نوعين من السكن وهما السكن الترقوي الجديد والسكن الريفي.¹⁴

سابعاً: التحديات التي تعيق القطاع المصرفي في حل أزمة قطاع السكن

يشير الأستاذ الهادي كلكالي إلى أنّ القروض العقارية وحدها لا يمكن لها القضاء على أزمة السكن في الجزائر، ويعزو ذلك إلى مجموعة من الاعتبارات، يتصدرها - بحسبه - تدني الأجر القاعدي في القاعدة إلى مستوى يقل عن 150 يورو شهريا، علما أنّ آخر تقرير للتنمية البشرية أبقى الجزائر ضمن دائرة البلدان التي يتمحور فيها متوسط دخل الفرد الأدنى بحدود 1500 و 2000 دولار سنويا، أي بمعدل تسعة دولارات يوميا، هذا على الرغم من تصنيف الجزائر إلى جانب الدول النفطية كالبحرين والكويت والإمارات التي يصل معدل دخل الفرد فيها إلى حدود التسعة آلاف دولار. وعلى ضوء ما تقدم، يجزم كلكالي أنّ مسألة استفادة موظفي القطاع العام وهم يشكلون الغالبية، يُعتبر ضربا من المستحيل خصوصا مع الغلاء المتزايد لأسعار العقارات في الجزائر، وما يفرزه عامل المضاربة من فوضى ولا تنظيم، ويذهب كلكالي إلى أنّ المستفيدين المفترضين من هذه القروض، يُمثلون أقلية في المجتمع المحلي على غرار فئة الإطارات السامية في الدولة وما تُحظى به من امتيازات وتسهيلات. ويلاحظ كلكالي غياب آليات تنظيمية

من شأنها تسهيل الإقراض العقاري لعامة الجزائريين، وينتقد الشروط والإجراءات الإدارية المعقدة، ناهيك عن الفترة الزمنية الطويلة التي تستغرقها العملية، وهذا من شأنه أن يربك الخطوة.¹⁵

ويتقاطع الخبر الاقتصادي أنيس نواري مع الهادي كلكالي، في كون المشكلة مردودة إلى عجز السلطات عن ضبط وتنظيم السوق العقاري المحلي، لذلك هي مُلزِمة بتقديم تسهيلات إضافية، كضرورة مراجعتها الأجر القاعدي، وحثمية تسريع الحصول على القروض العقارية، إلى جانب أهمية مكافحة تبييض الأموال لأنه يعتبر من أهم الأسباب التي كانت وراء ارتفاع أسعار العقارات في الجزائر. ويؤيد نواري وكلكالي وضع برنامج خاص للقروض العقارية لذوي الدخل المحدود تشرف على تسييره هيئة خاصة تقتدي ببرنامج القروض المصغرة التي منحتها الدولة منذ فترة للحرفيين والعاطلين، خصوصا مع النجاح الكبير الذي حُظيت به هذه التجربة في الوسط المحلي. كما يركّز الخبر الاقتصادي أنيس بن مختار على أنّ معضلة الإسكان في الجزائر عميقة ومستعصية، ولا يمكن للقرض العقاري لوحده أن يحلّها، ويستدل بن مختار بما بذلته الدولة الجزائرية من جهود في قطاع السكن، ذهبت محض هباء بمفعول التلاعبات الإدارية، وانطباع توزيع السكنات بأبعاد سياسية، ويقترح بن مختار تبني سياسات واضحة المعالم كحل واقعي للحد من أزمة السكن، من خلال الاقتداء بتجارب دول نامية كالشيلي، ماليزيا، وتايلاند.¹⁶

ثامنا: الاقتراحات التي يمكن تقديمها لحل أزمة قطاع السكن في الجزائر:

على الرغم من الجهود التي اتبعتها الحكومة فإن مشكل تلبية الطلب على السكنات، لا يزال قائما نظرا لأسباب كثيرة ومتعددة سبق الإشارة إليها، وعليه، يمكن اقتراح بعض الحلول التي ربما هي مناسبة من أجل الحد من أزمة السكن وبالتالي جعل مسار السياسة السكنية المتبناة من طرف الحكومة يصل إلى الأهداف المسطرة ويولي طلبات المواطنين خاصة المواطن البسيط، ومن بين هذه الاقتراحات:

1- التقليل من السكنات الفوضوية والقصدية:

إن تفشي ظاهرة السكنات الفوضوية والقصدية بصورة رهيبية ومخيفة خاصة على ضفاني المدن والتجمعات السكنية الكبيرة، تتطلب من الحكومة دراسة مشاكل الفئات الاجتماعية التي اضطرتها ظروفها لأن تعيش في مثل هذه السكنات التي أنشئت على عجل لأنها كانت أصلا مؤقتة ومع الزمن لم يكن من سبيل إلى تغييرها، ومن أجل الحد من هذه الظاهرة، ضرورة تفكير السلطات المعنية بل وحتى قيامها بتخطيط مسبق للقضاء على هذا النوع من السكنات لما لها من آثار سلبية على المجتمع بالدرجة الأولى وعلى نظارة المحيط بالدرجة الثانية.¹⁷

2- فرض الضرائب التصاعدية على أساس الملكية العقارية:

إن طريقة تمويل قطاع السكن عن طريق فرض الضرائب التصاعدية على أساس الملكية العقارية تعتبر من الأهمية لما لها من فعالية على التحكم ولو بطريقة غير مباشرة في أزمة السكن، فزيادة عن فعاليتها في جانب تحصيل مبلغ الضرائب وتخصيصه كمصدر تمويل لإنتاج السكنات، فإنها تعتبر كوسيلة فعالة لإعادة التوازنات المختلفة التي نتجت عن تملك العديد من الأفراد للمساكن الفاخرة والشاغرة في بعض الحالات، وذلك في مناطق مختلفة من الوطن

لعدّة اعتبارات سياسية واقتصادية وفي غياب حصر شامل لطبيعة ونوعية هذه الممتلكات العقارية، خاصة وأن خزينه الدولة تشكوا من تمويل دائم ومنسجم يقف كحاجز أمام متطلبات التنمية الشاملة من جهة، وأمام الحفاظ على الحظيرة السكنية المتواجدة من حيث الصيانة الدورية من جهة أخرى.¹⁸

3- أخذ تجارب (نماذج) الدول في حل أزمة السكن:

لقد قدمت بعض الدول المتقدمة أو السائرة في طريق النمو مجهودات معتبرة بهدف إيجاد حلول للمشكلة السكنية من جهة، وضمان بعث النمو الاقتصادي من جهة أخرى، ولعلّ النظر في هذه التجارب يولي لنا نموذج يمكن أن تسلكه السلطات الجزائرية للحد من أزمة السكن، خاصة إذا أخذت بعين الاعتبار تجارب الدول السائرة في طريق النمو، أين يكون فيها مجال المقارنة ممكنا، وفي هذا السياق، سنقوم بعرض تجربة كل من الشيلي، ماليزيا والتي على الرغم من محدودية إمكانياتها، استطاعت أن تطوق أزمة السكن وتصل إلى نتائج جد إيجابية:¹⁹

أ- تجربة الشيلي:

تعتبر الشيلي من الدول التي أحرزت على تقدم كبير في مجال السكن، وذلك بتنظيم السكن الاجتماعي وكذا وضع نظام محكم لتمويل السكن بصفة عامة، ففي 10 السنوات أي ما بين (1982 - 1992) تمكنت من إنتاج 100000 وحدة سكنية سنوياً، هذا الرقم تعدى الاحتياج السنوي الذي قدر ب 80000 وحدة سكنية سنوياً، وبذلك أصبحت بإمكانها تجديد السكنات القديمة والتقليل من العجز في السكن، الذي قدر بمليون وحدة سكنية مع نهاية التسعينات، وتجدد الإشارة هنا إلى أن النظام المالي الشيلي المكون من 13 مصرف تجاري خاص ومصرف واحد عمومي، وحوالي 15 صندوق للتقاعد و25 شركة تأمين.

إن تمويل برامج الدعم الخاصة بالسكن في الشيلي تأتي من ميزانية الدولة وكذلك من اعتماد مالي يقدر ب 200 مليون دولار أمريكي مقدم من طرف البنك العالمي في الفترة المشار إليها أعلاه، ولكي يدعم نظام تمويل السكن وعلى الخصوص إدماج السكن الاجتماعي في السوق المالي والحصول على الأموال اللاّزمة بما في ذلك تقليل تكاليف التمويل، اتخذت الحكومة الشيلية بعض القرارات في سنة 1991 من أجل إعطاء دعم مالي للمؤسسات المالية التي تقدم قروض سكنية وكذلك خلق ضمانات خاصة لها، زيادة على وضع نظام جديد يعرف ب " القروض المدعومة سنديا " أو " Utrisation " الذي سمح لصناديق المعاشات وشركات التأمين استغلال أموالها بصفة مريحة.

ب- تجربة ماليزيا:

تعتبر هي الأخرى من الدول التي نجحت في حل مشكل السكن في العشرية الأخيرة. يتكون النظام الماليزي من بنوك تجارية خاصة (بنسبة 50%)، مؤسسات مالية (بنسبة 25%)، ومؤسسات مالية متخصصة (بنسبة 25%)، فالنظام المالي يتكون إذن في غالبيته من البنوك والمؤسسات المالية الخاصة. يمكن للمقترضين الحصول على 90% من قيمة السكن المراد امتلاكه وذلك في حدود إمكانية الدفع الشهرية المتعلقة باسترداد المبلغ المقترض والمحدد ب 33% من الدخل الإجمالي. تراوحت أسعار الفائدة في المدة الأخيرة ما بين 9.8 و 9.9 سنويا.

ولإنجاح عملية الإسكان في ماليزيا، وضعت الدولة ميكانيزمات خاصة لذلك منها:

– خلق مؤسسات إعادة التمويل الرهني: في سنة 1986 التي رسمت لها الأهداف التالية:

- إعادة تمويل البنوك والمؤسسات المالية.
- إصدار سندات في السوق المالية

وبذلك أصبحت هذه المؤسسات تمول أكثر من 25% من احتياجات المؤسسات المالية المتعلقة بالقروض السكنية، فعلى سبيل المثال نذكر أنه خلال العشرية 1986-1996 قامت مؤسسة إعادة التمويل الرهني بإعادة تمويل ما قيمته 6.4 مليار دولار أمريكي أو 27.2% من الاحتياطات الوطنية.

– تدخل البنك المركزي: في تنظيم القروض السكنية وذلك بتحديد حصص لكل بنك فيما يخص منح قروض سكنية بالإضافة إلى تحديد نسبة الفائدة وهامش الربح بالنسبة لكل متعامل في مجال الرهن العقاري، وقد تبين أن مجمل الحصص المفروضة كانت تقدر ب 100000 سكن كحصة المحفظة العقارية للبنوك بينما الذي حصل هو أن هذا الرقم تجاوز إلى 125000 سكن في السنة.

الهوامش:

- 1- مقالة بعنوان "الوضعية الحالية والآفاق المستقبلية لقطاع السكن في الجزائر"، محملة من الموقع الإلكتروني www.stars28.yoo7.com بتاريخ 03 فيفري 2012 على الساعة 20:00، ص 01.
- 2- المرجع نفسه، ص 05.
- 3- عبد الوهاب بوكروح: "الجزائر تلغي القروض الاستهلاكية لمصلحة التمويل العقاري"، مقالة محملة من الموقع الإلكتروني لمجلة الرؤية الاقتصادية www.alroya.com بتاريخ 10 فيفري 2012 على الساعة 14:45، ص 01.
- 4- مقالة بعنوان "الوضعية الحالية والآفاق المستقبلية لقطاع السكن في الجزائر"، مرجع سابق، ص 11.
- 5- المرجع نفسه، ص 12.
- 6- عبد الرحمان بن خالفة: "واقع البنوك التجارية العاملة في القطاع العقاري"، مقالة محملة من الموقع الإلكتروني لجريدة النهار: www.ennaharonline.com بتاريخ 03 فيفري 2012 على الساعة 20:30، ص 01.
- 7- عبد الوهاب بوكروح: "الجزائر تلغي القروض الاستهلاكية لمصلحة التمويل العقاري"، مرجع سابق، ص 02.
- 8- مقابلة أجريت مع نائب مدير الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP وكالة بوسعادة السيد شرقي عبد الكريم بتاريخ 11 فيفري 2012.
- 9- عبد الوهاب بوكروح: "الجزائر تلغي القروض الاستهلاكية لمصلحة التمويل العقاري"، مرجع سابق، ص 02.
- 10- عبد الرحمان بن خالفة: "واقع التمويل العقاري في الجزائر"، مقالة محملة من الموقع الإلكتروني لجريدة الأحياء www.ar.algerie360.com بتاريخ 09 فيفري 2012 على الساعة 15:00، ص 01.
- 11- لمياء حرزلاوي: "ضرورة تعزيز القرض العقاري في الجزائر"، مقالة محملة من الموقع الإلكتروني ليومية الأحياء www.eladjwaaonline.com بتاريخ 11 فيفري 2012 على الساعة 17:00، ص 01.
- 12- كامل الشيرازي: "دوامه القرض العقاري وإنهاء معضلة السكن في الجزائر"، مقالة محملة من الموقع الإلكتروني ليومية إيلاف اللندنية www.elaph.com بتاريخ 09 فيفري 2012 على الساعة 14:45، ص 01.
- 13- المرجع نفسه، ص 02.
- 14- عبد الرحمان بن خالفة: "واقع التمويل العقاري في الجزائر"، مرجع سابق، ص 02.
- 15- كامل الشيرازي: "دوامه القرض العقاري وإنهاء معضلة السكن في الجزائر"، مرجع سابق، ص 01.
- 16- المرجع نفسه، ص 02.
- 17- مقالة بعنوان "الوضعية الحالية والآفاق المستقبلية لقطاع السكن في الجزائر"، مرجع سابق، ص 15.
- 18- المرجع نفسه، ص 16.
- 19- المرجع نفسه، ص 17.