

الإصلاحات المستحدثة على الصندوق الوطني للسكن *Reforms to the national housing fund*

تاريخ القبول: 2024/01/09

تاريخ الإرسال: 2023/09/09

التوجهات المستحدثة وانسجاما مع التطورات في القطاعات الأخرى، شهد الصندوق سلسلة من التعديلات والإصلاحات الهادفة لرفع مستوى أدائه، لكنها لم تبلغ الغاية المرجوة. وانتهت هذه التعديلات بتحويله إلى بنك متخصص يسعى لتوسيع نطاق خدماته، وتعزيز فعالية تمويل وإدارة مشاريع السكن، غير أن تحقيق هذه الأهداف ما يزال مرهوناً بانطلاق العمل الفعلي لهذا البنك بشكل كامل، وليس جزئي كما هو الحال الآن.

الكلمات المفتاحية: الصندوق الوطني للسكن؛ البنك الوطني للإسكان؛ الدعم المالي؛ قطاع السكن؛ مركزية الصندوق.

ناصر ديه*
Nacer DEBBA
جامعة باتنة 1
University of Batna 1
مخبر الحوكمة والقانون الاقتصادي
nacer.debba@univ-batna.dz

ملخص:

تواجه العديد من دول العالم ومن بينها الجزائر، أزمة في قطاع السكن، وهو ما دفع بالحكومة إلى بذل قصارى جهدها لدعم هذا القطاع الحيوي مستعينة في ذلك بالبنوك والمؤسسات المالية ذات الصلة. وتُعد المؤسسة الأبرز في هذا السياق، الصندوق الوطني للسكن، الذي تم إنشاؤه لتقديم مجموعة من الخدمات، أهمها التمويل وإدارة الدعم المالي للأفراد، لا سيما ذوي الدخل المحدود ممن يسعون للحصول على مسكن.

ونظراً لوجود بعض الثغرات القانونية في آليات عمل هذا الصندوق، وتماشياً مع

*- المؤلف المراسل

Abstract:

Many countries, including Algeria, are facing a housing crisis. This has pushed the Algerian government to make great efforts to support this vital sector, relying on banks and related financial institutions. The most prominent institution in this context is the National Housing Fund, which was established to provide a range of services, most importantly financing and managing financial support for individuals, especially those with limited income seeking housing.

Due to some legal loopholes in the functioning mechanisms of this Fund, and in line with modern trends and developments in other sectors, the Fund has undergone a series of reforms and amendments to improve its performance. However,

these did not meet the expected level. Ultimately, these reforms led to the conversion of the Fund into a specialized bank, with the aim of expanding the scope of services provided and enhancing the effectiveness of housing project financing and management. However, the achievement of these objectives still depends on the actual start of the full-fledged, not relative, operations of this bank

Keywords:

housing sector; centralization of the fund; Financial aid; Housing Bank Algéria. National Housing Fund.

Keywords:

housing sector; centralization of the fund; Financial aid; Housing Bank Algeria. National Housing Fund.

مقدمة:

سعت الجزائر على غرار العديد من دول العالم إلى مواجهة أزمة السكن التي تعتبر واحدة من أهم التحديات، وذلك من خلال العمل على توفير سكن لائق لمواطنيها، خصوصا ذوي الدخل الضعيف والمتوسط، بدءا بسن القوانين والتشريعات واحتكار عملية البناء والتمويل وانتهاء إلى توفير السكن، إلا أن الظروف السياسية والاقتصادية التي عاشتها الجزائر حالت في كثير من المرات دون تحقيق هذا الهدف، خاصة وأن الدولة الجزائرية مرتبطة بمداخل المحروقات، وهو ما دفعها للقيام بإصلاحات في قطاع السكن وإنشاء جهات ممولة وداعمة للمشاريع السكنية كالبنوك والصناديق والمؤسسات المالية، أو إشراك الخواص في



عملية الإنجاز والتشييد.

ويعتبر إنشاء الصندوق الوطني للسكن أحد هذه الحلول التي لجأت إليها الدولة من أجل التخفيف من أزمة السكن وتسيير المشاريع السكنية ودعمها، حيث أنشأ هذا الصندوق بداية التسعينات من أجل التكفل بتقديم الإعانات المالية للأفراد من أجل الحصول على سكن لائق في إطار السكنات الاجتماعية ذات الصيغ المتنوعة. وفي سياق الجهود المبذولة في تحسين تمويل قطاع السكن ومواجهة التحديات بما في ذلك تحسين أداء الصندوق الوطني للسكن، تم إجراء بعض التعديلات في قانونه الأساسي وفقا للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 310/18⁽¹⁾.

حيث أوضحت المادة الخامسة منه على أن الصندوق الوطني للسكن أداة رئيسية للدولة في مجال الدراسات والأبحاث وأعمال التنشيط، وبشكل خاص في قطاعات البناء والأشغال العمومية والري، وبذلك يضل واحد من أهم المؤسسات المالية في مجال الدعم والتسيير. كل هذه الجهود الحثيثة التي بذلتها الدولة لوضع إطار تشريعي وتمويلي ينظم قطاع السكن، من خلال الصندوق الوطني للسكن بمختلف البرامج والصيغ التي لم تحقق النتائج المرجوة، خاصة صيغة السكن الترقوي المدعم، التي شهدت العديد من التعديلات⁽²⁾، ويعزى ذلك جزئيا إلى استغلال بعض المرقين العقاريين للحاجة الماسة للمواطنين في الحصول على سكن، مستفيدين من الثغرات التشريعية والتمويلية، إلا أن التعديلات الأخيرة التي أحدثت تحولا إيجابيا من خلال تقييد صلاحيات المرقين العقاريين في الجانب المالي والتمويلي.

فالصيغة الجديدة⁽³⁾ للسكن الترقوي المدعم التي بدأ العمل بها مطلع عام 2018، والتي كانت محل نقد الكثير من المختصين بسبب الثغرات القانونية التي طالتها⁽⁴⁾، كانت أحد الدوافع التي أدت إلى تغيير الدور التقليدي للصندوق الوطني

للسكن من ممول وداعم لمشاريع السكن الترقوي المدعم إلى جهة تسير وتصب، وتتركز فيها كل الأموال والإعانات التي تخص المشروع في حساب بنكي خاص، وبهذا الشكل تم قطع الطريق أمام المرقين العقاريين الذين كانوا يتلقون الأقساط المالية بشكل مباشر من طرف المقتنين، وأصبح لا بديل لهم سوى المرور عبر قناة واحدة وهي الصندوق الوطني للسكن، هذا الأخير الذي أصبح له دور مركزي في جمع مجمل الموارد المالية لمشاريع السكن الترقوي المدعم؛ بما في ذلك الإعانات المقدمة من طرفه، إضافة إلى مساهمات المقتنين وقروض مالية محتملة أو موارد مالية أخرى.

ولكي يضطلع الصندوق الوطني للسكن بمهام أكبر في مجال الإسكان وبدور أوسع في مجال الدعم المالي، فقد تم تحويله إلى مؤسسة بنكية ذات طابع خاص بموجب المرسوم التنفيذي⁽⁵⁾ رقم 357/22، المؤرخ في 23 أكتوبر 2022، وتم الترخيص له بالعمل بموجب المقرر⁽⁶⁾ رقم 02-22 الذي تم إصداره في 2 نوفمبر 2022 من قبل مجلس النقد والقرض، ولعل الهدف الأساسي، علاوة على ما سبق ذكره، هو استقطاب الموارد المالية الجديدة وتلك الناتجة أساساً من التوفير، بهدف منح القروض وتمويل البرامج السكنية العمومية من مختلف الصيغ.

هذا التطور الذي شهده الصندوق الوطني للسكن منذ تأسيسه وحتى يومنا هذا قد تم خلال ثلاث مراحل، بدءاً من مرحلة الدعم والتمويل، ثم مرحلة التمويل والتجميع والإدارة، ووصولاً إلى مرحلة التحول إلى بنك. هذا التحول والتعديلات العديدة التي أجريت على الصندوق دفعتنا إلى طرح الإشكالية التالية: **هل أفضت الإصلاحات التي أجريت على الصندوق إلى تحقيق النتائج المأمولة منها؟** ولمناقشة هذه الإشكالية، سنستعين ببعض الأسئلة الفرعية التي ستساعدنا على تحليل المقال بشكل أفضل وهي كالاتي:

- هل هذه الإصلاحات كانت نتيجة عدم نجاح الصندوق في تحقيق الأهداف التي أنشأ من أجلها، أم أن سياسة الدولة المتبعة في قطاع السكن كانت في مجملها السبب في هذه الإصلاحات، أم أن عدم استقلالية الصندوق وتبعيته للدولة أثرت سلباً على أدائه؟

- هل تحويل الصندوق إلى مؤسسة مصرفية مستقلة سيساهم في تحقيق النتائج التي عجز عن تحقيقها في السابق؟

ولمناقشة هذا الموضوع ارتأينا دراسته من خلال الاعتماد على المنهج الوصفي والتحليلي، وتقسيه إلى ثلاث محاور رئيسية؛ هي كالتالي:

المحور الأول: الصندوق الوطني للسكن مؤسسة دعم مالي.

المحور الثاني: الصندوق الوطني للسكن مؤسسة تجميع الموارد المالية وتسييرها.

المحور الثالث: الصندوق الوطني للسكن مؤسسة بنكية.

المحور الأول: الصندوق الوطني للسكن مؤسسة دعم مالي

يعد الصندوق الوطني للسكن أحد الأجهزة والمؤسسات المالية التي تأسست بهدف دعم وتمويل وإدارة قطاع السكن في الجزائر، فهو عبارة عن مؤسسة عمومية صناعية تجارية تأسست نتيجة لأزمة السكن التي عانت منها الجزائر، واستمرت في تأريق الحكومات المتعاقبة التي فشلت في التصدي لها وتخفيف آثارها، فكان إنشاء الصندوق أحد الحلول في التسيير المالي لمشاريع السكن.

أولاً- تعريف الصندوق الوطني للسكن

تم تأسيس الصندوق الوطني للسكن بعد إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي⁽⁷⁾ رقم 144/91، حيث نصت على أنه: "ينشأ صندوق وطني للسكن وباختصار (ص.و.س) يدعى في صلب النص الصندوق في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري طبقاً للتشريع المعمول به. يحدد القانون الأساسي للصندوق بموجب

مرسوم تنفيذي".

تم تحديد جزء من حصة ونشاط ووسائل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط للصندوق الوطني للسكن بموجب المادة الثانية من نفس المرسوم، وتم تحديد قانونه الأساسي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 145/91، حيث نصت الأولى على "يحدد هذا المرسوم القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن الذي يسمى في صلب النص الصندوق"، كما نصت الفقرة الثانية من نفس المادة على أن "الصندوق يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي" وأضافت المادة الرابعة منه على أنه تاجر في علاقاته مع الغير، ويخضع في ممارسة مهامه لوصاية لوزارة المالية⁽⁸⁾، إلا أنه وبعد تعديل هذا المرسوم بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي⁽⁹⁾ رقم 111/94 أصبح يمارس مهامه تحت وصاية وزارة السكن والعمران.

تم تنظيم الصندوق الوطني للسكن بموجب العديد من المراسيم والقرارات الوزارية المشتركة، التي عرفت الكثير من التعديلات، وفي هذا الإطار أوكلت له العديد من المهام؛ انحصرت جلها في تنفيذ سياسة الدولة في مجال الإسكان وتمويل البرامج والمشاريع السكنية، ولعل أبرز مهمة أوكلت للصندوق في هذا المجال هي الإبقاء على تقديم الدعم المالي للمشاريع السكنية المتعلقة بالأشخاص ذوي الدخل الضعيف والمتوسط، ويتم تقديم هذا الدعم إما عبر مساعدات مالية مباشرة أو تخفيض في نسب الفوائد أو تمديد مدة تسديد القرض⁽¹⁰⁾، إلا أن الدعم المقدم من طرف الصندوق ظل عمليا منحصرا في مجال المساعدات المالية المباشرة فقط. ويعتبر هذا أحد الأسباب الرئيسية التي أدت إلى تحويله إلى بنك.

ثانيا: صلاحيات الصندوق الوطني للسكن

تغيرت وتنوعت أهداف وصلاحيات الصندوق الوطني للسكن بعدد

التعديلات والإصلاحات التي خضع لها، فعندما أنشأ الصندوق تم تحديد صلاحياته ومهامه بموجب أحكام المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 145/91، والتي تمحورت أغلبها حول إدارة وتمويل قطاع السكن.

بعد مرور ما يقارب ثلاث سنوات من إصدار هذا المرسوم، تم إجراء تقييم دقيق من الجهات المعنية لأداء الصندوق وتحليل الهدف وراء إنشائه، ودوره المتوقع في دعم وإدارة المشاريع السكنية، فظهر أن النتائج التي تم تحقيقها من خلال تنفيذ أهداف الصندوق لم تكن كافية لتحقيق المستوى المطلوب، وتبين أن الصلاحيات المخولة له لم تكن تُعَيِّن بالشكل الأمثل لتحقيق تلك الأهداف، فعلى الرغم من الجهود المبذولة، إلا أن دوره كان محدوداً لإتباعه القواعد القانونية التي تنظم عمله والتزامه بالمسؤوليات والمهام التي كانت موكلة إليه، وهذا من شأنه أن يؤثر على قدرته على اتخاذ القرارات وتحقيق الأهداف والنتائج المرجوة.

ومن هنا جاءت الحاجة الماسة لإجراء تعديلات جوهرية على نطاق صلاحياته ووظائفه، وهو ما تم تنفيذه من خلال المرسوم التنفيذي رقم 111/94، حيث تم تعديل صلاحيات الصندوق الوطني للسكن بموجب أحكام المادة الثالثة منه التي نصت على: تتمثل صلاحيات ومهام الصندوق فيما يلي:

- تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية، وإعادة تأهيل الإطار المبني وصيانه، وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي.

- ترقية كل أشكال تمويل الإسكان، لا سيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية وتعبئتها.

وبهذه الصفة يكلف الصندوق، لا سيما بما يأتي:

- يشارك في تحديد سياسة تمويل السكن، لا سيما السكن ذي الطابع

الاجتماعي.



- يستلم الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما ويسيرها.
- يُنشئ كل الفروع ويأخذ جميع المساهمات ويسيرها، لاسيما في المؤسسات المالية أو التجمعات أو المؤسسات ذات الصلة بحقل نشاطه.
- يقترح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الإسكان، ولاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.
- يُنجز كل الدراسات والخبرات والتحقيقات والأبحاث المرتبطة بالسكن، ويقدم خبرته التقنية والمالية للمؤسسات العمومية والهيئات المعنية، ويشجع الأعمال الإعلامية وتبادل التجارب واللقاءات من أجل ترقية السكن وتطويره.
- رغم التعديلات التي أُجريت على صلاحيات الصندوق بموجب المرسوم السابق، والتي أسهمت في دعم العديد من الأسر من أجل الحصول على سكن، لا زالت بعض النقائص التي تشكّل عائقاً أمام السير الحسن والأداء الأمثل للصندوق، وتُتيح الفرصة لبعض المرقين العقارين المتحايِلين والأفراد الانتهازيين الذين يسعون للاستفادة منها بطرق غير مشروعة دون أن يستطيع التصدي لهم، بسبب قيود الأحكام القانونية وعدم القدرة على اتخاذ القرارات المستقلة نتيجة تبعيته للدولة، هذا لا يعني بالضرورة فشل الصندوق في أداء مهامه، ولكن يشير إلى أنه قد يكون هناك تحديات هيكلية تحول دون تحقيق الأهداف بشكل أكثر فعالية.

لهذه الأسباب قرر المشرع تحويل الصندوق إلى هيئة مركزية تستوعب كل الإعانات والموارد المالية، وذلك بموجب أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2018، والتعليمية الوزارية المشتركة المؤرخة في 6 فيفري 2018 المُشار إليهما سابقاً، ونتيجة لهذا التحول، أصبح أنه من الضروري إجراء بعض

التعديلات التي تخص صلاحيات ومهام الصندوق بالشكل الذي يتوافق مع الدور الجديد الذي كُلف به، خاصة بعد حل المركز الوطني للدراسات وتنشيط مؤسسة البناء والأشغال العمومية والري، وتحويل أملاكه وحقوقه وواجباته ومستخدميه إلى الصندوق الوطني للسكن⁽¹¹⁾، وقد تم تأكيدها من خلال المرسوم التنفيذي رقم 310/18 الذي نصت المادة الأولى منه على:

يتم هذا المرسوم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 145/91 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن.

المادة 2: تدرج، ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 145/191 المؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق 12 مايو سنة 1991، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، مادة 5 مكرر تحرر كما يأتي:

"المادة 5 مكرر: الصندوق أداة رئيسية للدولة في مجال الدراسات والأبحاث وأعمال التنشيط قصد رفع نوعية خدمات المؤسسات العاملة في قطاعات البناء والأشغال العمومية والري، وتخفيض التكاليف الخاصة بها. ويكلف بهذه الصفة بما يأتي:

- جمع مختلف عناصر المعلومة اللازمة المتعلقة بنشاط مؤسسات قطاع البناء والأشغال العمومية والري وقدراتها، ووضعها تحت تصرف السلطات العمومية.
- إعداد الإحصائيات العامة في مجال البناء والأشغال العمومية والري، لاسيما تلك المتعلقة باليد العاملة والتأطير والمواد، وكذا الوسائل المادية الخاصة بالمؤسسات، وذلك قصد اقتراح التدابير اللازمة التي من شأنها ضمان قدرة الإنجاز ذات الصلة بحجم برامج البناء والأشغال العمومية والري.
- القيام بكل الدراسات والتحقيقات، ومعالجة كل الطلبات الخاصة بالمعلومات الاقتصادية ذات الصلة بموضوع الصندوق.
- القيام، بناءً على طلب السلطة الوصية، بدراسة احتياجات المؤسسات من

المواد والعتاد والتأطير الضرورية لإتمام البرامج المختارة، وتقديم الاقتراحات المرتبطة بها.

- إعداد علامات الإنتاج، على أساس تحقيقات ميدانية لدى عينات من المؤسسات الممثلة لمختلف الأنشطة، واقتراح كل مسعى يهدف إلى التحكم في الأسعار وأجال الإنجاز.

- تحليل مؤشرات أسعار المواد واليد العاملة في قطاعات البناء والأشغال العمومية والري، وإعدادها كل ثلاثة (3) أشهر.

- جمع عناصر المعلومات المفيدة للتحكم في تطور النشاط، ووضعها تحت تصرف مؤسسات قطاع البناء والأشغال العمومية والري، ولا سيما منها:

* جمع ومعالجة ونشر الوثائق المتعلقة بتقنيات في وطرق البناء والعتاد والمواد والتجهيزات المستعملة قطاع البناء، وكذا كل المعلومات المفيدة المتعلقة بتنظيم أشغال البناء والأشغال العمومية والري وتسييرها وتنسيقها،

* تجميع مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية، وكذا التعليمات والقرارات التي تهم المؤسسات ونشرها،

* القيام، بناءً على طلب من المؤسسات بجميع الدراسات الخاصة بالأسعار والمردودية ورفع الإنتاج.

- ضمان تكوين المستخدمين المتخصصين في المجال التقني وتحسين مستواهم وتجديد معارفهم، لاسيما في تسيير وتقييم مشاريع البناء والأشغال العمومية والري.

- إعداد ووضع بنك للمعلومات ذات الصلة بمجال نشاطات الصندوق.

- ضمان نشر المجلات المتخصصة ذات الصلة بموضوع الصندوق.

المادة 3: تُدرج ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 45/91 المؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق 12 مايو سنة 1991، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه،

مادة 5 مكرر 1. تحرر كما يأتي:

- "المادة 5 مكرر 1: يؤهل الصندوق، من أجل تحقيق الأهداف الموكلة إليه، طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها، لما يأتي:
- عقد كل العقود وإبرام كل الاتفاقيات المتصلة بمجال نشاطه مع كل المؤسسات الوطنية منها والأجنبية.
 - القيام بكل العمليات المالية والتجارية والصناعية والمنقولة والعقارية التي من شأنها تشجيع توسعه.
 - تطوير المبادلات مع الهيئات والمؤسسات الأجنبية المماثلة التي تعمل في مجال نشاطه.

- المشاركة في الندوات الوطنية والأجنبية المتصلة بمجال نشاطاته".

من خلال هذه التعديلات الجديدة التي عرفها الصندوق الوطني للسكن، نلاحظ أن المشرع سعى إلى تعزيز دوره في دعم وإدارة المشاريع السكنية بشكل أفضل وعلى نطاق أوسع، حيث يظهر جلياً التحول الإيجابي الذي شهده، بعدما تم تعزيز صلاحياته وتطوير أهدافه وأصبح يتمتع بقدرات أكبر على المساهمة في تنمية القطاع السكني بطرق أكثر فعالية، خاصة بعد ما تم تعزيز دوره المركزي في صيغة السكن الترقوي المدعم، وأصبح هيئة لتجميع كل الإعانات والموارد المالية في حساب بنكي خاص.

ثالثاً: تدخل الصندوق الوطني للسكن في دعم المشاريع السكنية عبر

المساعدات المالية

عمل الصندوق الوطني للسكن على دعم المشاريع السكنية ذات الصيغ المختلفة؛ سواء تلك المدعمة كلياً مثل السكن العمومي الإيجاري⁽¹²⁾، أو الصيغ السكنية المدعمة جزئياً مثل السكن الترقوي المدعم، البيع بالإيجار والسكن الريفي. حيث تراوحت قيمة المساعدة المالية حسب الشروط المنصوص عليها في المراسيم

والقرارات الوزارية بين 400.000 دج و 700.000 دج.

في هذا الإطار صدرت العديد من المراسيم والقرارات الوزارية المشتركة التي تنظم كيفية تدخل الصندوق الوطني للسكن في دعم المشاريع السكنية السالفة الذكر، ويعتبر المرسوم التنفيذي رقم 146/91 المؤرخ في 12/05/1991⁽¹³⁾، أول مرسوم يتضمن تدخل الصندوق في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن، الذي تم إلغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 04/10/1994، المحدد لقواعد تدخل الصندوق في مجال الدعم المالي للأسر.

لم يتم العمل الفعلي بهذا المرسوم إلا بعد صدور القرار الوزاري المشترك⁽¹⁴⁾ المؤرخ في 15/03/1998 الذي حدد كيفية تطبيقه والعمل به، حيث نصت المادة الثانية منه على " تتمثل المساعدة المالية من أجل الحصول على ملكية السكن في مساعدة مباشرة تمنح إما في شكل مساهمة نهائية، وإما في شكل قسط غير مسترد يقترضه المستفيد من هيئة مالية في إطار تملك مسكنه أو بناؤه". تم إلغاء هذا القرار بموجب قرار وزاري مشترك⁽¹⁵⁾ مؤرخ في 15/11/2000، حيث اعتبر البداية الحقيقية في تحديد كيفية تطبيق المرسوم التنفيذي 308/94 وتحديد معنى المساعدة المالية، حيث نصت المادة الثانية منه على "تتمثل الدعم المالي من أجل الحصول على الملكية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي في مساعدة مالية غير مستحقة السداد تمنحها الدولة إما للمستفيد مباشرة، وإما عن طريق هيئة إقراض مالية".

توالت صدور القرارات الوزارية المشتركة التي تحدد تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94، إلى أن صدر القرار الوزاري المشترك⁽¹⁶⁾ المؤرخ في 13/09/2008 الذي ألغى العمل بجميع الأحكام السابقة؛ بما في ذلك الأحكام المتعلقة بالقرار الوزاري المشترك لسنة 2000، ما عدا برامج السكنات

الاجتماعية التساهمية والريفية التي تم الانطلاق فيها قبل أول أفريل سنة 2008، التي تخضع لأحكام القرار الوزاري المشترك لسنة 2000⁽¹⁷⁾.

بعد هذا القرار صدر مرسوم تنفيذي⁽¹⁸⁾ آخر رقم 235/10 مؤرخ في 2010/10/05؛ تضمن تحديد مستويات مختلفة للدعم المالي المقدم من قبل الصندوق الوطني للسكن، حيث جاء في نص المادة الأولى منه "تطبيقاً لأحكام المادة 110 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي، أو سكن فردي مُنجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات، وكذا كيفيات منح هذه المساعدة"⁽¹⁹⁾.

هذا المرسوم أيضاً تم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي⁽²⁰⁾ رقم 06/18 المؤرخ في 2018/01/20، حيث عدل شروط الاستفادة من الإعانة المالية المقدرة بـ 700.000 دج⁽²¹⁾، بمنحها لكل الطالبين الذين تقل مداخيلهم أربع مرات عن الأجر الوطني الأدنى المضمون دون تحديد الحد الأدنى، وهو ما يفهم منه أن حتى الطالبين الذين ليس لديهم مداخيل أو تساوي الدخل الوطني الأدنى المضمون يمكنهم من الترشح للاستفادة من سكن ترقوي مدعم.

المحور الثاني: الصندوق الوطني للسكن مؤسسة تجميع الموارد المالية وتسييرها

بعدما كان دور الصندوق الوطني للسكن مقتصرًا في المراحل الأولى من إنشائه على الدعم المالي المباشر أو غير المباشر للمشاريع السكنية فقط، انتقل إلى مرحلة أخرى تمثلت في التسيير والدعم والتجميع، أو ما يمكن تسميته بمركزية الصندوق الوطني للسكن؛ أي العمل على تجميع الأموال والإعانات المخصصة لتمويل المشاريع السكنية لدى الصندوق وتسييرها، إلا أن الخصوصية في هذا الدور الجديد انحصرت في صيغة السكن الترقوي المدعم، ويشمل هذا الدور تنفيذ

أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2018، الذي يهدف إلى تحديد الشروط والكيفيات المالية، وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم، وكذا التعلية الوزارية المشتركة المؤرخة في 6 فيفري 2018، المتعلقة بكيفيات تجسيد برامج السكنات الترقية المدعمة⁽²²⁾.

أولاً- مركزية الصندوق بالنسبة لمشاريع السكن الترقوي المدعم

تم تجسيد فكرة مركزية الصندوق الوطني للسكن بموجب أحكام المادة الثالثة من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مارس 2018، التي نصت على أنه "يُكلف الصندوق الوطني للسكن بجمع على مستواه، زيادة على إعانات الدولة، مجمل الموارد المالية لمشاريع إنجاز السكن الترقوي المدعم، المكونة من مساهمات المستفيدين وقروض عقارية محتملة أو موارد مالية أخرى". وتأكيداً لهذا الدور المحوري للصندوق الوطني للسكن، نصت الفقرة الثالثة من التعلية الوزارية المشتركة المؤرخة في 6 فيفري 2018، على ضرورة تركيز التمويل لدى الصندوق الوطني للسكن.

بعد إصدار القرار الوزاري المشترك والتعلية الوزارية المشتركة المشار إليهما سابقاً، وبعد تغيير دور الصندوق الوطني للسكن من كونه مجرد داعم وممول لمشاريع السكن الترقوي المدعم، إلى الدور المزدوج كداعم ومجمع، تحول هذا الصندوق إلى مؤسسة مركزية تستقبل جميع الموارد المالية المتعلقة بمشروعات السكن الترقوي المدعم، فمثلاً الدعم المالي الذي كان يُخصصه الصندوق سابقاً للمكتتبين، والذي كان ينتقل مباشرة إلى المرقى العقاري، أصبح يُحوّل إلى الصندوق في حساب خاص منفصل، ويستعمل فقط للغاية التي خُصص من أجلها⁽²³⁾، بالإضافة إلى ذلك، يتم نقل الأقساط التي كان يدفعها المكتتبون للمرقى العقاري إلى هذا الحساب أيضاً. وهذا ينطبق على جميع الموارد المالية الأخرى، بما

في ذلك القروض البنكية التي يلجأ إليها المكتتبون في ظروف محددة، وبهذا الشكل أصبح الصندوق الوطني للسكن الجهة الوحيدة المخولة باستقبال كل الموارد المالية المخصصة لمشاريع السكن الترقوي المدعم، والتي تُودع لفائدة المرقى العقاري على أساس أوامر بالدفع⁽²⁴⁾.

ثانياً- التسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم

لتفعيل الفكرة التي جاءت ضمن أحكام القرار الوزاري المشترك والتعليمات الوزارية المشتركة، والمتمثلة في تحديد كفاءات تجسيد برامج السكن الترقوي المدعم، فإن الصندوق الوطني للسكن أصبح يشكل أحد العناصر الفاعلة والمهمة في هذه العملية، إضافة إلى الدور الذي أسند إليه في تجميع الموارد المالية، تم تكليفه بمهمة أخرى تمثلت في التسيير المالي لمشاريع السكن الترقوي المدعم، مقابل ذلك يتقاضى مكافأة بنسبة 1.5 % من سعر التنازل عن السكن⁽²⁵⁾ لتغطية مصاريف التسيير، فيقوم بإعداد اتفاقية مع الجهات المسؤولة عن تسيير وإنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم، وإبرام اتفاقيات مع البنوك المدعمة للمشاريع السكنية، وعند الانطلاق في إنجاز المشروع، يعمل على متابعته ويقوم بتسديد المبالغ المستحقة للمرقى العقاري حسب تقدم الأشغال، ووفقاً لآجال الاستحقاق المحددة في الاتفاقية المذكورة في المادة 8 من القرار الوزاري السالف الذكر⁽²⁶⁾.

1- إعداد اتفاقية تضم الجهات المسؤولة عن التسيير والتمويل والانجاز:

استناداً إلى نص المادة الثامنة من القرار الوزاري السالف الذكر، فإن الصندوق الوطني للسكن مكلف بإعداد اتفاقية تتضمن مجموعة من الشروط التي تحدد كفاءات تمويل، ومتابعة إنجاز مشروع السكن الترقوي المدعم، حيث يتم المصادقة على هذه الاتفاقية من قبل مدير الولاية المكلف بالسكن والمرقى العقاري المكلف بإنجاز المشروع، ويجب أن تتضمن على عناصر تقنية ومالية مستمدة من البطاقة التقنية للمشروع المصادق عليه قانوناً من قبل أطراف هذه الاتفاقية⁽²⁷⁾، إضافة

إلى ذلك، فإن إعداد هذه الاتفاقية يتم بناءً على ملف متكامل يتضمن مجموعة من الوثائق تتمثل في⁽²⁸⁾:

- نسخة من عقد ملكية العقار.
- قوائم المكتتبين المؤهلين للاستفادة من السكن الترقوي المدعم.
- نسخة من رخصة البناء أو شهادة التعمير.
- البطاقة التقنية للمشروع مصادق عليها قانوناً من طرف مدير الولاية المكلف بالسكن.
- نسخة من اعتماد المرقى العقاري، وشهادة انتسابه للجدول الوطني للمرقين العقاريين.
- نسخة من السجل التجاري.

إن دمج العناصر التقنية والمالية في مثل هذا النوع من الاتفاقيات يمثل ضمناً لجودة التنفيذ وفعالية الاستثمارات في قطاع السكن، وفي إطار تسيير واستكمال الإجراءات الإدارية والقانونية للمشروع، فإن قائمة طالبي السكن الترقوي المدعم المصادق عليها من قبل الوالي أو ممثله، يجب أن تُرسل إلى الصندوق الوطني للسكن والمرقي العقاري⁽²⁹⁾.

2- إبرام اتفاقيات مع المؤسسات الداعمة للمشروع: إضافة إلى الاتفاقية الثلاثية التي يعدها الصندوق الوطني للسكن، وتتم بينه وبين مدير الولاية المكلف بالسكن والمرقي العقاري، جاء في القرار الوزاري المشترك السابق ذكره في المادة الخامسة⁽³⁰⁾ منه؛ أن الأساليب المتبعة لرصد القروض العقارية يتم تحديدها بناءً على اتفاق يتم بين الصندوق الوطني للسكن والبنوك، واستناداً إلى نص هذه المادة، فقد عمل الصندوق على تنفيذ هذا الأمر من خلال الاتفاقيات التي أبرمها

مع بعض البنوك والمؤسسات الداعمة لمشاريع السكن، باعتبار أنه أصبح جهة ذات طابع مركزي تعمل على استقبال الموارد المالية الخاصة بمشاريع السكن الترقوي. وفي إطار التعاون والتنسيق لتسهيل عملية تعبئة القروض العقارية لمقتني السكنات ضمن برامج السكن الترقوي المدعم، أبرم الصندوق الوطني للسكن العديد من الاتفاقيات؛ نذكر منها على سبيل المثال، الاتفاقية الموقعة مع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتاريخ 21 ماي 2018، الاتفاقية الموقعة مع البنك الوطني الجزائري بتاريخ 2021/09/05، الاتفاقية الموقعة مع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بتاريخ 31 ماي 2021، والاتفاقية الموقعة مع القرض الشعبي الوطني 05 سبتمبر 2021.

كل هذه البنوك، إضافة إلى صندوق معادلة الخدمات الاجتماعية، التزمت بتقديم قروض عقارية لمكتتي السكنات التي تدخل في إطار برامج السكن الترقوي المدعم، شريطة أن يستوفوا شروط القبول المعتمدة داخل البنك، ومنذ ذلك الحين استفاد العديد من المكتتبين من قروض عقارية ساعدتهم في الحصول على سكنات.

المحور الثالث: الصندوق الوطني للسكن مؤسسة بنكية

على الرغم من التعديلات والإصلاحات التي تم إدخالها على الصندوق الوطني للسكن، فإنه كمؤسسة مالية تابعة للدولة، لا يزال ملزماً بتنفيذ القرارات والتعليمات الصادرة عن الجهات المختصة. هذا الواقع قد يؤدي إلى تباين بين السياسات التي تتبناها الدولة في إدارة قطاع السكن، وبين الأهداف التي تم وضعها للصندوق، ومن ثم قد ينشأ تداخل أو تعارض بين مختلف الأهداف، مما يؤثر على كفاءة عمل الصندوق بشكل عام.

ولهذا، ظل قطاع السكن بحاجة إلى دعم أكبر، الأمر الذي دفع الحكومة إلى البحث عن سبل أخرى تساهم في النهوض بهذا القطاع في ظل أزمة السكن



المتواصلة، خاصة أن الاستثمار في العقار عموما والسكن خصوصا على المستوى العالمي، أصبح يشكل أحد العوامل الرئيسية في تنمية اقتصادات الدول وتطويرها، ويُحرك العديد من القطاعات الأخرى، فكان من الضروري تنظيم هذا القطاع بخلق ديناميكية اقتصادية مرافقة له، عبر إنشاء مؤسسة مالية تقوم بدور متكامل، وتساهم بشكل أكبر في تمويل كل المشاريع بما في ذلك المشاريع السكنية، ومن ثم جاءت فكرة تحويل الصندوق الوطني للسكن إلى مؤسسة مصرفية مستقلة، تقوم بدور ثلاثي إن صح التعبير؛ تقديم الإعانات المالية، ومركز تجميع لكل الموارد المالية والإعانات، ومنح القروض. وبهذا يؤدي البنك دور الصندوق والبنك في آن واحد، ويكون له كامل الحرية في اتخاذ القرارات وتنفيذ استراتيجيات مالية أكثر مرونة خاصة في مجال منح القروض، وبهذا الشكل يكون له تأثير إيجابي في قطاع السكن.

تم تجسيد هذه الفكرة عبر تحويل الصندوق الوطني للسكن إلى مؤسسة بنكية تقوم بمهام الصندوق والبنك في آن واحد، وبذلك تم تعديل دوره وتغيير طبيعته القانونية.

أولا- تعريف البنك الوطني للإسكان

البنك الوطني للإسكان مؤسسة مالية تم تأسيسها بموجب المادة الأولى⁽³¹⁾ من المرسوم التنفيذي رقم 357/22 الصادر في 20 أكتوبر 2022؛ المتضمن تحويل الصندوق الوطني للسكن إلى هيئة مصرفية.

حيث بعد تقديم طلب الاعتماد بتاريخ 6 ديسمبر 2022 من قبل الصندوق الوطني للسكن، وصدر المقرر رقم 02-22 المؤرخ في 2 نوفمبر 2022 المتضمن الترخيص بتأسيس بنك من طرف مجلس النقد والقرض⁽³²⁾، صدر اعتماد البنك الوطني للإسكان موقع من قبل محافظ بنك الجزائر، بموجب المادة الأولى⁽³³⁾ من

المقرر⁽³⁴⁾ رقم 03/22 المؤرخ في 29 ديسمبر 2022. وعملا بنص المادتين 70 و92 من المرسوم رقم 11-03 الصادر بتاريخ 26 أوت 2003، المتعلق بقانون القرض والنقد، تم إنشاء البنك تحت اسم "البنك الوطني للإسكان" كشركة مساهمة برأسمال اجتماعي يعادل 80 مليار دينار، ويقع مقره بجي الأعمال، باب الزوار، الجزائر. وعليه، تلغى كل الأحكام المخالفة لهذا المرسوم، لاسيما منها أحكام المرسوم التنفيذي رقم 145/91 المؤرخ في 1991؛ والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن المعدل والمتم⁽³⁵⁾.

ثانيا- الطبيعة القانونية للبنك الوطني للإسكان

حددت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 357/22 الطبيعة القانونية للبنك الوطني للإسكان بشكل دقيق، حيث نصت على أنه: "تطبيقا لإحكام المادة 47 من القانون 01/88 المؤرخ في 12 يناير 88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، يهدف هذا المرسوم إلى تحويل الصندوق الوطني للسكن من مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري إلى مؤسسة عمومية اقتصادية، دون إنشاء شخصية معنوية جديدة، وتدعى في صلب النص المؤسسة العمومية الاقتصادية".

يتضح من خلال أحكام هذه المادة أن الصندوق الوطني للسكن، الذي كان في السابق مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، قد خضع لتحويل جوهري. فقبل هذا التحويل، كان يُشار إليه في النص بالصندوق، إلا أن هدفه الأسمى تغير أيضًا، فقد تحول من مؤسسة عمومية ذات طابع غير ربحي، يهدف في جوهره إلى تقديم الدعم المالي للأفراد لتحقيق الحصول على سكن، إلى مؤسسة عمومية اقتصادية، تُعرف في النص باسم "المؤسسة العمومية الاقتصادية"، وترتكز أهدافها الآن بشكل أساسي على تحقيق الأرباح، تشابهًا مع باقي المؤسسات المالية الأخرى. والجدير بالذكر أنها تخضع لإشراف البنك المركزي في جميع معاملاتها،

وهذا يعني بالتأكيد أنها تلتزم بقواعد الخيطة والحذر التي تلتزم بها المؤسسات المصرفية الأخرى.

ثالثا- صلاحيات البنك الوطني للإسكان

تحول الصندوق إلى بنك، نتج عنه التوسع في مجالات عمله وصلاحياته بشكل كبير، مما يعزز دوره في دعم قطاع السكن في الجزائر، فسيعمل كبنك على تمويل المشاريع السكنية وتقديم القروض، وهذا التوجه الجديد حسب الأهداف التي سطرت له سيساهم بشكل كبير في تطوير القطاع السكني في البلاد، وسيكون لهذا التحول تأثير إيجابي على النمو الإقتصادي.

استنادا إلى نص المادة الثالثة من مقرر الاعتماد الصادر عن بنك الجزائر، فإن البنك الوطني للإسكان يقوم بكل العمليات المعترف بها لدى باقي البنوك، وبفعل هذا، تتنوع مهامه وصلاحياته بشكل لا يقتصر نشاطه المصرفي على تمويل المشاريع السكنية كما كان في السابق، وبذلك أصبح مؤسسة مالية شاملة متخصصة في تمويل كافة المشاريع، مع إنشاء وكالات جهوية وولائية بصفة تدريجية عبر كافة التراب الوطني. كما بدأ العمل بتكوين الموظفين وتدريبهم على العمليات المصرفية في بعض الولايات مثل بسكرة، قسنطينة والجزائر العاصمة، بالإضافة إلى بشار، وهران وبومرداس، استعدادا للبدء النموذجي كبنك بداية من شهر نوفمبر.

ومن أجل ضمان استمرارية العمل في الصندوق الوطني للسكن، أوضح المرسوم التنفيذي⁽³⁶⁾ من خلال المادة الثانية منه أنه؛ يتعين على هذه المؤسسة العمومية الاقتصادية، ابتداءً من تاريخ نشر المرسوم، ضمان مهام ونشاطات المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري إلى غاية إعداد قوانينها الأساسية وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

ونص نفس المرسوم في المادة الثالثة⁽³⁷⁾ أن أملاك المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري وحقوقها ووسائلها مهما كانت طبيعتها تصبح ملكاً للمؤسسة العمومية الاقتصادية، كما تتحمل واجباته، موضحاً استمرار سريان مفعول الوثائق التعاقدية الموقعة من طرف المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري قبل نشر هذا المرسوم، والتي تكون ملزمة للمؤسسة العمومية الاقتصادية.

وتبقى حسب النص، حقوق المستخدمين وواجباتهم خاضعة للأحكام القانونية أو القانونية الأساسية أو التعاقدية التي كانت مطبقة عليهم عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية⁽³⁸⁾ إلى حين صدور مراسيم تنظيمية. وتحدد كفاءات تنفيذ مهام الخدمة العمومية الموكلة إلى المؤسسة العمومية الاقتصادية، ودفع المستحقات المترتبة عليها بموجب دفتر أعباء، يوضح نص المرسوم⁽³⁹⁾.

وبحسب الإعلان الذي تم نشره على موقع البنك الوطني للإسكان، من المتوقع أن يقوم البنك الجديد بتوسيع مجموعة منتجاته بهدف المنافسة مع بقية البنوك الوطنية والأجنبية، بما في ذلك التمويل والتأجير والحسابات المصرفية، حيث سيقدم هذا البنك التمويل لأنشطة متعددة، مُشابهة للأنشطة الصناعية⁽⁴⁰⁾، عبر منح التمويلات لأولئك الذين يهتمون بشراء معدات لتجديد المقاولات في مجال البناء، أو حتى للمستثمرين الذين يرغبون في تأجير أو شراء مصانع، وبذلك سيُسهم هذا التحول في تحقيق توسيع أفق قطاع السكن بشكل شامل، من خلال توفير تمويل لبرامج السكن المختلفة، سواء كانت بصيغها الاجتماعية أو غيرها.

والجدير بالذكر أن هذا البنك سيعزز أيضاً صيرورة تنفيذ وبدء المشاريع، مما سيساهم في تحسين العمليات وتسريع وتيرة تقديم الخدمات، إلا أنه في الوقت

الحالي وحتى الآن، لم يبدأ البنك الجديد نشاطه بشكل رسمي، في انتظار صدور مراسيم منظمة لنشاطه، وتكوين موظفيه وأعوانه.

خاتمة:

يعتبر التحول الذي عرفه الصندوق الوطني للسكن عبر مراحل ثلاث انعكاس مباشر لسياسة الدولة في تمويل وإدارة قطاع السكن، إذ أن الهدف من الإصلاحات والتعديلات التي أجريت على الصندوق كان لعدة أسباب؛ أهمها الثغرات القانونية، وعدم تحقيقه للأهداف المرجوة ومسايرة التطورات والتحولت الاقتصادية، فعمل المشرع في كل مرة على تعديل النصوص القانونية المنظمة لقانونه الأساسي والصلاحيات والمهام التي يقوم بها، وكيفية تدخله في مجال الدعم المالي للأسر وإدارتها، بل وجعل منه هيئة مركزية ومنسقة يتم فيها تجميع كل الإعانات والموارد المالية، وكل ذلك بهدف تحسين أدائه في إدارة ودعم المشاريع السكنية، وضمان منع أي محاولات للتحايل من قبل الأفراد والمقرين، ومع ذلك لم يتغير وضع الصندوق مقارنة بكثرة الإصلاحات، خاصة في ظل بعض الثغرات القانونية التي تظهر في كل تعديل. ولهذا بقي التساؤل مثار حول فعالية هذه التعديلات.

الملاحظ أن الإصلاحات التي طالت الصندوق جاءت بشكل تدريجي إلى أن لجأ المشرع في آخر تعديل له إلى حل جذري، يتمثل في استقلالية الصندوق عبر تحويله إلى بنك، وبذلك يتحمل المسؤولية الكاملة في دعم وإدارة المشاريع السكنية، خاصة في مجال منح القروض واتخاذ القرارات الخاصة به. وبهذا التغيير الجذري الذي يعتبر جزء من مسار التطور للصندوق يتطلع المشرع إلى تحقيق نتائج إيجابية تخدم قطاع السكن بشكل عام.

بناءً على ما تم استعراضه سابقاً، توصلنا إلى بعض النتائج، التي يمكن تلخيصها

على النحو التالي:

- واقع الدعم المقدم من الصندوق انحصر بشكل عملي على المساعدات المالية المباشرة فقط، وهو أحد الأسباب التي أدت إلى تحويل الصندوق إلى بنك.
- تحويل الصندوق الوطني للسكن إلى بنك كان استجابةً للتغيرات الحاصلة على المستوى الاقتصادي، وفشله في تحقيق أهدافه.
- سياسة الدولة في مجال الإسكان أدت إلى تقييد أداء الصندوق .
- كان لتبعية الصندوق الوطني للسكن للدولة، وعدم استقلاليتها في اتخاذ القرارات دورًا رئيسيًا في فشله في تحقيق أهدافه.
- أن تحوله إلى بنك لا يعني نجاحه في أداء مهمته، خاصة في مجال التمويل والإدارة، لأن الاستقلالية لوحدها لا تكفي لتحقيق النتائج، وهذا يتضح من خلال تجربة بعض البنوك المتخصصة في قطاع الإسكان، مثل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي يقوم بدور مشابه، ومع ذلك ما تزال مشكلة الإسكان تشكل قلقًا مستمرًا للدولة.

ولهذا، من بين المقترحات التي يمكن أن تقدمها في هذا الموضوع، ما يلي:

- تفادي السياسات المنتهجة في ظل مرحلة الصندوق، والتي أثرت سلباً على أدائه.
- تشجيع الاستثمار في قطاع السكن من خلال تقديم أسعار فائدة مخفضة، أو حوافز مالية للمقترضين إذا لم يتم العمل بالصيرفة الإسلامية.
- تنفيذ ممارسات قوية لإدارة المخاطر للتقليل إلى أدنى حد من خسائر القروض والاستثمارات، لأجل المواصلة في دعم الفئات المعوزة، وقطع الطريق أمام المتحايلين.
- توسيع نطاق المنتجات والخدمات التي يقدمها البنك لتلبية الاحتياجات المتنوعة للعملاء، خاصة ذوي الدخل الضعيف الذين يسعون للحصول على



سكن.

- تعديل النصوص القانونية المنظمة للصندوق الوطني للسكن ضروري لضمان تكيفه مع دوره الجديد كبنك.

الهوامش والمراجع:

- (1)- المرسوم التنفيذي رقم 310/18 المؤرخ في 10 ديسمبر 2018، الذي يتم المرسوم التنفيذي رقم 145/91 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن. ج. ر، ع 74 مؤرخة في 12 ديسمبر 2018.
- (2)- هذه الصيغة عرفت عدة تسميات وتعديلات، بدأت بصيغة السكن التطوري سنة 1995 في إطار المرسوم التشريعي 03/93، ونظرا لفشلها تم التخلي عنها واستبدالها بصيغة السكن الاجتماعي التساهمي بموجب التعليم الوزارية رقم 278 أ ع و/ 1999 الصادرة في 7 أوت 1999 الخاصة بتطوير السكن الترقوي ذو الطابع الاجتماعي الموجه للتخليك، ثم تم التخلي عنها واستبدالها بصيغة الترقوي المدعم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 235/10 وتم تعديلها بموجب التعليم الوزارية المشتركة رقم 01 مؤرخة في 06 فيفري 2018.
- (3)- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 مارس 2018. يحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم. الغي جميع الأحكام المخالفة له. ج. ر. ع 23، مؤرخة في 22 افريل 2018.
- (4)- مثل الحالة الخاصة بعدم تجديد الملفات المتعلقة بالحصول على الإعانة المالية.
- (5)- المرسوم التنفيذي رقم 357/22 المؤرخ في 20 أكتوبر 2022، المتضمن تحويل الصندوق الوطني للسكن من مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري إلى مؤسسة عمومية اقتصادية. ج. ر. ع 70، مؤرخة في 23 أكتوبر 2022.
- (6)- مقرر رقم 03/22 مؤرخ في 29 ديسمبر 2022، المتضمن اعتماد قرار اعتماد البنك الوطني للإسكان، ج. ر. ع 90 مؤرخة في 31 ديسمبر 2022.
- (7)- المرسوم التنفيذي رقم 91/ 144 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للاحتياط وأيلولة أمواله، وإنشاء الصندوق الوطني للسكن. ج. ر، ع 25 مؤرخة في 29 ماي 1991. ج. ر، ع 25 مؤرخة في 12 ماي 1991.
- (8)- انظر: المادة رقم 04 من المرسوم التنفيذي رقم 145/91.
- (9)- انظر: المادة رقم 01 من المرسوم التنفيذي رقم 111/94، المؤرخ في 18 ماي 1994، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج. ر، ع 32 مؤرخة في 25 ماي 1994.
- (10)- انظر: المادة رقم 01 من المرسوم التنفيذي رقم 308/94، المؤرخ في 04 أكتوبر 1994، المتضمن تحديد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ج. ر. ع 66، مؤرخة في 16 أكتوبر 1994.
- (11)- انظر: المادة رقم 01 من المرسوم التنفيذي رقم 309/18 المؤرخ في 10 ديسمبر 2018، الذي يتم المرسوم التنفيذي رقم 145/91 حل المركز الوطني للدراسات وتنشيط مؤسسة البناء والأشغال العمومية والري، وتحويل أملاكه وحقوقه وواجباته ومستخدميه إلى الصندوق الوطني للسكن. ج. ر، ع 74 مؤرخة في 12 ديسمبر 2018.

- (12)- السكن العمومي الإيجاري هو الذي السكن يتم إنجازه على أساس ميزانية خاصة من قبل مقاولين يتم تكليفهم من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، وهو موجه فقط لفائدة الأشخاص أصحاب الدخل الذين يتم تصنيفهم في خانة الطبقة الاجتماعية الأكثر حرماناً. أو الذين يقطنون في ظروف هشة أو غير صحية. انظر: المرسوم التنفيذي رقم 142-08 المؤرخ في 11 ماي 2008 المحدد لشروط لتواعد الحصول على السكن العمومي الإيجاري.
- (13)- المرسوم التنفيذي رقم 146/91 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن يتضمن كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية سكن. ج.ر.ع 25 مؤرخة في 1991/05/29.
- (14)- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 مارس 1998، ج.ر.ع 41 مؤرخة في 10 جوان 1998.
- (15)- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 نوفمبر 2000، ج.ر.ع 16 مؤرخة في 11 مارس 2001.
- (16)- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 13 سبتمبر 2008، ج.ر.ع 57 مؤرخة في 05 أكتوبر 2008.
- (17)- انظر: المادة رقم 13 من القرار الوزاري المشترك السالف الذكر.
- (18)- المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 05/10/2010. المتضمن تحديد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات، وكذا منح هذه المساعدة. ج.ر.ع 58 مؤرخة في 07/10/2010.
- (19)- حيث تم تحديد المساعدة المالية المباشرة الممنوحة من طرف الدولة وفقاً لنص المادة 3 منه حسب دخل الطالب.
- 700.000 إذا كان الدخل يتجاوز مرة واحدة الدخل الوطني الأدنى المضمون وأقل من أربع مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.
- 400.000 إذا كان الدخل يتجاوز أربع مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون ولأقل من ست مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.
- (20)- المرسوم التنفيذي رقم 06/18 المؤرخ في 20 جانفي 2018، الذي يعدل ويقيم المرسوم التنفيذي رقم 235/10. ج.ر.ع رقم 02 مؤرخة في 21 جانفي 2018.
- (21)- انظر: المادة رقم 03 من المرسوم السابق الذكر.
- (22)- تعليمة وزارية مشتركة رقم 01 مؤرخة في 06 فيفري 2018، متعلقة بكفاءات تجسيد برامج السكنات الترقية المدعمة، التي ألغت أحكام التعليمة رقم 01 المؤرخة في 30 ماي 2011 المتعلقة بكفاءات تجسيد برامج السكن الترقوي المدعم.
- (23)- انظر: الفقرة الثانية من المادة الرابعة من القرار الوزاري المؤرخ في 14 مارس 2018.
- (24)- انظر: الفقرة الأولى من المادة الرابعة من القرار الوزاري السالف الذكر.
- (25)- انظر: المادة رقم 15 من القرار الوزاري السالف الذكر.
- (26)- انظر: المادة رقم 14 من القرار الوزاري السالف الذكر.
- (27)- انظر: المادة رقم 08 من القرار الوزاري السالف الذكر.
- (28)- انظر: المادة رقم 09 من القرار الوزاري السالف الذكر.
- (29)- انظر: المادة رقم 10 من القرار الوزاري السالف الذكر.

- (30) - انظر: المادة رقم 05 من القرار الوزاري السالف الذكر.
- (31) - انظر: المادة رقم 01 من المرسوم تنفيذي رقم 357/22.
- (32) - <https://news.radioalgerie.dz> 12 :13 س 2023/01/17
- (33) - انظر: المادة رقم 01 من المقرر رقم 03/22.
- (34) - مقرر رقم 03/22 مؤرخ في 29 ديسمبر 2022 المتضمن اعتماد قرار اعتماد البنك الوطني للإسكان، ج.ر.ع 90 مؤرخة في 31 ديسمبر 2022.
- (35) - انظر: المادة رقم 06 من المرسوم تنفيذي رقم 145/91 السالف الذكر.
- (36) - انظر: المادة رقم 02 من المرسوم تنفيذي رقم 357/22.
- (37) - انظر: المادة رقم 03 من نفس المرسوم.
- (38) - انظر: المادة رقم 04 من نفس المرسوم.
- (39) - انظر: المادة رقم 05 من نفس المرسوم.
- (40) - <https://www.housingbankdz.com/index.php/fr/> 21:35 س 2023/08/20