

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة ابن خلدون - تيارت-
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

شعبة: العلوم الاقتصادية

تخصص: اقتصاد نقدي ومالي



ميدان: العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

قسم: العلوم الاقتصادية

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر

من إعداد الطالبة:

حياة بن ساسي

تحت عنوان:

واقع التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر

دراسة حالة بنك الفلاحة والتنمية الريفية

نوقشت علنا أمام اللجنة المكونة من:

| | | | |
|-------------------|-----------------|--------------------------|--------------|
| د. بلقربوز مصطفى | أستاذ محاضر "أ" | جامعة ابن خلدون - تيارت- | رئيس |
| د. سيف الدين بركة | أستاذ محاضر "ب" | جامعة ابن خلدون - تيارت- | مشرفا ومقررا |
| د. بوشقيفة حميد | أستاذ محاضر "ب" | جامعة ابن خلدون - تيارت- | مناقشا |

السنة الجامعية: 2024-2025

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

اهداء

"وقضى ربك أن لا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا"

أشكر الله العزيز الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله.

أهدي عملي هذا إلى من ساندني بدعواتها الغالية وسهرت من أجلي

الليالي "أمي الغالية" لي من منخني اسمه ونور حياتي وكان دائماً معي في

كل مشواري الدراسي "أبي" ولي من ساعدني على تخطي الصعاب وكان

سندي، ولي كل الصدقات والإخوة والأخوات.

كلمة شكر

أحمد الله تعالى حمدا طيبا مباركا فيه على ما أكرمني به من إتمام هذه المذكرة والتي أرجو أن تنال رضاه، ولأنه من لا يشكر الناس لا يشكر الله.

أجد نفسي أسيرة فضل كل من قدم لي يد المساعدة من قريب أو من بعيد، وأخص بالذكر
أساتذة الثانية ماستر افتصاد نقدي ومالي.

والشكر الجزيل للوالدين الكريمين ولكل أفراد عائلتي.

حمية

فہرس

قائمة الجداول

قائمة الأشكال

قائمة الملاحق

قائمة المختصرات

أ..... مقدمة

6..... الفصل الأول: التمويل البنكي وآليات دعمه لقطاع السكن

7..... تمهيد:

8..... المبحث الأول: التمويل البنكي أسسه وأهميته

8..... المطلب الأول: تعريف وأنواع التمويل البنكي

12..... المطلب الثاني: الدور الاقتصادي لتمويل قطاع السكن

14..... المطلب الثالث: القروض البنكية المتعلقة بقطاع السكن

20..... المبحث الثاني: مخاطر وضمانات التمويلات البنكية لقطاع السكن

20..... المطلب الأول: ماهية المخاطر المصرفية

21..... المطلب الثاني: أنواع المخاطر المرتبطة بتمويل القطاع السكني

22..... المطلب الثالث: الضمانات المتحصل عليها من اجل تمويل القطاع السكني

25..... المبحث الثالث: شروط وآليات تمويل ودعم قطاع السكن في الجزائر

25..... المطلب الأول: أنواع السكنات الممولة في الجزائر وشروط تمويلها

27..... المطلب الثاني: شروط تمويل قطاع السكن في الجزائر

29..... المطلب الثالث: الآليات تمويل ودعم قطاع السكن في الجزائر

32..... خلاصة:

33..... الفصل الثاني: تمويل بنك الفلاحة والتنمية الريفية لقطاع السكن

34..... تمهيد:

35..... المبحث الاول: تقديم بالوكالة البنكية

35..... المطلب الاول: التعريف بالوكالة البنكية

| | |
|--|----|
| المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي لوكالة BADR عين الذهب (553): | 38 |
| المبحث الثاني: سياسة الاقتراض بالوكالة | 41 |
| المطلب الأول: معايير منح التمويلات السكنية والضمانات المقدمة | 41 |
| المطلب الثاني: شروط تقديم التمويل السكني | 46 |
| المبحث الثالث: مساهمات التمويلات البنكية لقطاع السكن | 48 |
| المطلب الأول: مراحل منح ومرافقة التمويلات السكنية | 48 |
| خلاصة: | 50 |
| خاتمة | 51 |
| المصادر | 56 |
| ملاحق | 60 |

قائمة الجداول:

| الصفحة | التبيان | رقم الجدول |
|--------|--|------------|
| 15 | إجراءات تحويل القروض للمستفيدين منها | (01-01) |
| 36 | فروع المجمع الجهوي تيارت - تسمسيلات | (01-02) |
| 42 | أساس حساب القيمة المقرضة من قبل بنك الفلاحة والتنمية الريفية | (02-02) |
| 43 | مدة الاقتراض بحسب طبيعة الممتلكات المراد تمويلها | (03-02) |

قائمة الأشكال:

| رقم الشكل | التبيان | الصفحة |
|-----------|---|--------|
| (01-01) | علاقة سوق السكن بالأسواق الأخرى | 13 |
| (02-01) | نظام البنوك العقارية | 17 |
| (01-02) | الهيكل التنظيمي لبنك BADR (عين الذهب "553") | 38 |

قائمة الملاحق:

| الصفحة | عنوان الملحق |
|--------|---|
| 55 | Demande de prélèvement |
| 56 | Lettre d'acceptation |
| 57 | Lettre de refus |
| 58 | Lettre de refus |
| 59 | Fiche de renseignement sur transaction immobilière entre particuliers |
| 61 | Modèle de la lettre de remise de chèque de banque au notaire |
| 62 | Engagement de renouvellement de l'assurance et de l'acte de subrogation au profit de la BADR banque |
| 63 | Dossier pour financement crédit immobilier |
| 64 | Fiche de contrôle |
| 66 | Fiche technique crédit |
| 69 | Demande de crédit (emprunteur) |
| 71 | اتفاقية القرض العقاري |

قائمة المختصرات:

| المختصر | التبيان بالفرنسي | التبيان بالعربي |
|---------|---|--|
| LPA | Logement Promotionnel Aide | السكن الترقوي المدعم |
| LPP | Logement Public Promotionnel | السكن الترقوي العمومي |
| CNL | Caisse Nationale du Logement | الصندوق الوطني للسكن |
| CDI | Contrat a Durée Indéterminée | عقود لمدة غير محددة |
| SNMG | Salaire National Minimum Garanti | الحد الأدنى للأجور الوطنية المضمونة |
| SGCI | Société de Garantie de Crédit Immobilier | شركة القرض العقاري |

المقدمة

ينظر للعمليات المصرفية بصفة عامة، والتمويلات البنكية بصفة خاصة على أنها النشاطات التي تقوم بها البنوك والمؤسسات المالية من أجل تقديم خدمات مالية للأفراد والشركات، سواء كان ذلك عبر تمويل المشاريع أو تقديم القروض أو إدارة الاستثمارات، بحيث يعتمد التمويل البنكي على تبادل الأموال مصحوبا بالعديد من المخاطر بين البنوك والعملاء، ويشمل أيضًا العديد من الخدمات مثل فتح الحسابات الجارية وتقديم الخدمات الاستثمارية التي تهدف إلى تحقيق أرباح للبنوك من خلال فرض الفوائد والرسوم على الخدمات المقدمة، بينما يستفيد العملاء من الحصول على التمويل اللازم لتحقيق أهدافهم المالية.

ومن مجمل هذه النشاطات يعنى الجانب الاجتماعي أهمية كبيرة من وراء تلك التمويلات، فيأتي تمويل قطاع السكن مع أهمية كبيرة، حيث يسهم في توفير سكن لائق للأفراد والعائلات، مما يعزز الاستقرار الاجتماعي ويعمق الروابط المجتمعية، كما يعمل كجزء أساسي من السياسات الاجتماعية التي تهدف إلى تحسين جودة الحياة وتعزيز التواصل والتكامل بين أفراد المجتمع من خلال توفير القروض العقارية والتمويل الضروري لامتلاك وتحسين المساكن، فتلعب البنوك دورًا حيويًا في تلبية احتياجات السكن وتعزيز التواصل الاجتماعي، بالإضافة إلى ذلك يعزز تمويل قطاع السكن الاستثمار في العقارات ويسهم في تعزيز الروابط الاجتماعية والاقتصادية، مما يعزز الازدهار الاجتماعي ويعمق الاستقرار المالي للأفراد والمجتمع بشكل شامل.

الإشكالية:

في إطار السعي من أجل تحقيق مبادئ العيش الكريم ومن أبرزها توفير المسكن اللائق تظهر الأهمية الاجتماعية والاقتصادية لقطاع السكن داخل كل المجتمعات، كما تظهر معها الحاجة الملحة للمصادر التمويلية لمختلف الفئات المجتمعية وكذا مختلف الصيغ السكنية، ومن هنا وفي الجزائر يعول على البنوك التجارية كراعي لتطوير ودعم قطاع السكن في الجزائر.

وعليه تتبلور لدينا الإشكالية التالية:

ما مدى اسهام البنوك في تمويل قطاع السكن في الجزائر.

ولإجابة على الإشكالية المطروحة قمنا بطرح التساؤلات الموالية:

- ما هو واقع التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر؟

- ماهي آليات وشروط الموفرة من اجل تسهيل عمليات منح القروض العقارية؟
- كيف يسهم بنك الفلاحيّة والتنمية الريفيّة وكالة دائرة عين الذهب في تمويل قطاع السكن في المنطقة؟

الفرضيات:

للإجابة على التساؤلات السابقة يمكن وضع الفرضيات التالية:

- يحظى قطاع السكن بقسط وافر من العناية ضمن التمويلات البنكية في الجزائر؛
- يمنح بنك وكالة عين الذهب القروض العقارية لكل من توافرت لديه الشروط وفق إجراءات البنك؛
- يسهم بنك الوكالة في حصول الافراد على احتياجات عقارية مناسبة ولأثقة من شأنها الحد من أزمة السكن في المنطقة.

أسباب اختيار الموضوع:

يرجع اختيارنا لهذا الموضوع لعدة أسباب نذكر أهمها فيما يلي:

- معرفة الميكانيزمات التي تقوم بها البنوك لتمويل قطاع السكن؛
- استمرار أزمة السكن في الجزائر بالرغم من تضافر مختلف الجهود من اجل التخفيف منها؛
- ابراز الدور الاقتصادي والاجتماعي للبنوك الرامية الى تطوير قطاع السكن؛

أهمية وأهداف الدراسة:

- أهمية الدراسة: تبرز أهمية هذا البحث فيما يلي:
- ابراز دور البنوك في مجال تمويل وتطوير قطاع السكن ومعرفة الآليات المطبقة في تمويل قطاع السكن.
- استفادة العملاء من الخدمة البنكية وذلك لاستفادة من القروض كما يستفيد البنك هو الآخر من فوائد جراء منحه للقروض.

• اهداف الدراسة: تتجلى اهم اهداف الدراسة فيما يلي:

- التعرف على واقع السكن في الجزائر والسياسات التي انتهجتها الدولة لنهوض ذا القطاع؛
- دور القروض العقارية الممنوحة من قبل بنك الفلاحة والتنمية الريفية لصالح الأفراد من اجل تمويل السكن.

حدود الدراسة:

للإجابة على الإشكالية المطروحة سابقا، والتوصل لنتائج المطلوبة ارتبطت هذه الدراسة بحدود زمانية ومكانية كما يلي:

- **الحدود المكانية:** تم إجراء دراسة الحالة على مستوى وكالة بنك الفلاحة والتنمية الريفية لدائرة عين الذهب.
- **الحدود الزمنية:** أجريت هذه الدراسة في الفترة الممتدة ما بين جانفي الى غاية ماي 2025.

منهج الدراسة:

لتحقيق اهداف الدراسة ومن أجل الاجابة عن التساؤلات وتحقيق الفرضيات المذكورة سابقا، قمنا بتقسيم هذه الدراسة إلى قسمين، القسم الأول يهتم بالجانب النظري ويقوم على المنهج الوصفي، والقسم الثاني يقوم على منهج التحليلي للأرقام والاحصائيات المتحصل عليها من لدن الوكالة.

الدراسات السابقة:

تعتبر الدراسات السابقة نقطة بداية نتطرق من خلالها لإجراء الدراسة التي نريد البحث فيها، ومن ورائها نريد اكتشاف الزوايا التي لم يتم الاشارة إليها، والجوانب التي لا تزال في حاجة للمزيد من البحث:

- قاسمي سعاد، "دور البنوك التجارية في تمويل المؤسسات الاقتصادية في الجزائر، دراسة حالة بنك الفلاحة والتنمية الريفية -وكالة المشرية-، مذكرة ماستر تخصص إدارة بنكية، جامعة سعيدة، سنة 2020"، ومن خلال هذه الدراسة قامة الباحثة بإبراز أهمية العلاقة بين البنك والمؤسسة، فهي علاقة تمويل من الدرجة الأولى، ذلك أن المؤسسة أثناء دورتها الاستغلالية قد تقع في مشاكل السيولة واختلال خزينتها لسبب التغيرات الظرفية الطارئة أو سوء تقدير لإيراداتها أو مداخلها في فترة معينة، فهي تعجز عن تمويل نفسها بنفسها فتضطر إلى محاولة إيجاد البديل بمعنى التمويل الخارجي لسد حاجياتها.
- أحمد تي، "آليات التمويل السكنية، دراسة حالة CPA"، مذكرة ليسانس، تخصص اقتصاد نقدي وبنكي، جامعة الوادي، سنة 2018، من خلال هذه الدراسة سعى الباحث الى وضع أسباب مشكل السكن باعتبار هذا الأخير قطاع ذو أهمية قصوى في الوقت الحالي ومع الارتفاع النسبي للعقارات، مقابل انخفاض المداخيل. لهذا

السبب تطرقنا إلى التعريف بالتمويل السكني من خلال الاجراءات والاليات والشروط الموضوعية من قبل بنك القرض الشعبي الجزائري.

• بهاز عبد المالك، "دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن عن طريق القروض العقارية، دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة غرداية للفترة ما بين 2019 الى 2013"، مذكرة ماستر، تخصص مالية المؤسسة، جامعة غرداية، سنة 2014، إذ سعى الباحث الى ابراز دور البنوك في تمويل قطاع السكن عن طريق القروض العقارية في معرفة أساليب التمويل وكذا إجراءات البنك في منح القروض وصيغ هذه القروض

صعوبات البحث:

من بين الصعوبات التي صادفتنا في بداية إعداد هذا البحث هي سرية المعلومات لمستخدمي البنوك، بالإضافة الى كون الوكالة محل الدراسة صغيرة نوعا ما من حيث عدد الملفات العقارية الممولة وكذا من حيث حجم الأموال الممول بها المشاريع العقارية مما لا يعكس صورة العينة الحقيقة المراد توسيعها على بلد مثل الجزائر.

هيكل البحث:

لمعالجة الإشكالية المطروحة، ومن أجل الاختبار صحة الفرضيات استهللنا موضوعنا بمقدمة واسعة حول مجمل المحطات المتناولة في هذا البحث، وقد قسم المتن إلى فصلين، الأول منهما تناول مفهوم التمويل البنكي وآليات دعمه لقطاع السكن، فقسم الى ثلاث مباحث تضمن الأول أسس وأهمية التمويل البنكي، متبوعات بجملة المخاطر والضمانات المقدمة للبنك من اجل تسهيل عملية التمويل العقاري التي اشتملها المبحث الثاني، وأخيرا الشروط والاليات المنتهجة من اجل دعم قطاع السكن في الجزائر.

اما الفصل الثاني تطرقنا إلى الجانب الميداني من الدراسة معنون بواقع تمويل قطاع السكن في الجزائر دراسة بنك الفلاحة والتنمية الريفية وكالة عين الذهب، والذي احتوى على ثلاث مباحث الأول تقييم الوكالة البنكية والثاني حول سياسة الإقراض بالوكالة، اما الثالث الاسهامات التمويلية لقطاع السكن من قبل الوكالة محل الدراسة.

الفصل الأول:

التمويل البنكي وأليات دعمه لقطاع السكن

تمهيد:

تحتاج المنشآت الاقتصادية للتمويلات بسبب قصور مواردها المالية المتاحة عن مقابلة متطلبات نشاطها وتحقيق أهدافها، ومن هنا تعتبر القروض المصرفية مصدرا هاما لإشباع تلك الاحتياجات التمويلية؛ فالمؤسسات سواء كانت تعمل في مجال التجارة أو الصناعة أو الزراعة أو الخدمات تتوزع احتياجاتها بين احتياجات تتعلق بتمويل رأس المال الثابت واحتياجات تتعلق بتمويل رأس المال العامل.

فمن هنا يعتبر التمويل البنكي من المواضيع الهامة التي ارتقت مكانتها في الوقت الحاضر، نظرا لدوره في تأمين انتقال الأموال من وحدات الفائض إلى وحدات العجز، ولقد شهد حقل التمويل البنكي تطورا سريعا في السنوات الماضية، ففي الاقتصاد المعاصر أصبح التمويل البنكي يشكل أحد المقومات الأساسية لتطوير القوى المنتجة وتوسيعها وتدعيم رأس المال.

ومن خلال ما تقدم، تم تقسيم هذا الفصل الى ثلاث مباحث، وهي كما يلي:

المبحث الاول: التمويل البنكي أسسه وأهميته؛**المبحث الثاني: مخاطر وضامانات التمويلات البنكية لقطاع السكن؛****المبحث الثالث: شروط وأليات تمويل ودعم قطاع السكن في الجزائر.**

المبءء الأول: الءمول البنكي أسسه وأهميته

الءمول الذي يتم عن طريق الجهاز البنكي المحلي، والذي يءءبر المءدر الأساسي في ءمول الءءمية الاقءصاءية الوطنية (الحمزاوي م.، 2022، صفءة 403)، ءعمل البنوك الءجارية على ءوفير المبالغ النقءية اللازمة لءفع وءءوير مشروع بناء السءنات، إءافة إلى المؤسساء المالية الدولية والعربية، كما يلعب القءاء العام والءاص بالإءافة إلى القءاء الءعاوني ءورا هاما في هذا المجال (الزغبى، 2000، صفءة 15).

المطلب الأول: ءعريف وأنواع الءمول البنكي

يعد الءمول البنكي للقاءاء السكىة والاقاءصاءية أمراً ءيوياً لنمو الاقاءصاء واستقراره، فالنظام المءصرفي يسهم في ءوجيه الاسءءمارات نحو الققاءاء الءيوية وءمول المشاريع الصغيرة والمءوسطة، مما يعزز النمو الاقاءصاءى ويءلق فرص عمل ءءيدة، بالإءافة إلى ذلك يمكن الءمول البنكي الأفراد والشركاء من ءلبية اءءيااءهم المالية المءلفة. فلهذا يءءبر القءاء المءصرفى عمود فقري للاقاءصاء، ءىء يسهم في ءءفيز النشاط الاقاءصاءى وءءقيق الاسءقرار المالي من ءلال ءءءيم ءءماء مالية مءنوعة، وءلعب البنوك ءوراً ءيوياً في ءعم النمو الاقاءصاءى وءءقيق الءءمية المسءءامة.

أولاً: ءعريف الءمول البنكي

بصفة عامة، يُعءرف للقروض أنها من أفعال الءقة بين الأفراد، بءىء يءءسد القرض في ذلك الفعل الذي يقوم بواسطة شءص ما هو ءائن (ويءمءل هذا الشءص في ءالة القروض البنكية في البنك ءائه) يمنء الأموال (بضاعة ونقوء) إلى شءص آءر هو المءءن أو يعءه بمنءها إياه أو يلتزم بضمانه أمام الآءرين وذلك مقابل ءمن أو ءعويض وهو الفائدة (القروىنى، 2008، صفءة 91).

ومن ءلال هذا يمكن ءعريف الءمول البنكى بأنه الطريقة الءى من ءلالها ءءءم وءعرض الأموال من طرف المؤسساء البنكية (المصارف) على المؤسساء الاقاءصاءية الءى ءقوم بإنءاز مشروع معين سواء كان ءاص أو عام وذلك لغرض الءءمية، مما يؤءى إلى ءءسين الوضعية الاقاءصاءية والاجءماعية للمءءمع (مولاي عمر، 2017، صفءة 02).

كما يمكن ءعريف الءمول البنكى أيضاً على أنه ذلك الءمول الذي يتم عن طريق الجهاز المءصرفى المحلي، الذي يءءبر المءدر الأساسي لءمول المشاريع الاسءءمارية (زويش، 2014، صفءة 31).

ثانيا: أنواع التمويل البنكي

تعمل البنوك على تمويل النشاط الاقتصادي معتمدة على مواردها الخارجية من الودائع وعلى مواردها الداخلية متمثلة في احتياطاتها ومخصصاتها وأرباحها، فالمساهمة الحقيقية للبنوك كعضو حيوي في الحياة الاقتصادية للمجتمعات، هي منح الائتمان بالدرجة الأولى التي تتفق مع توفير الأمان لأموال المودعين وبما يحقق الرفاهية للمجتمع ويتفرع عن هذا الدور التمويلي خدمات أخرى. ومن هذا المنطلق يمكن تقسيم التمويل البنكي الذي تمنحه البنوك التجارية العاملة في إطار الاقتصاد القومي إلى عدة أنواع وذلك وفق المعايير التالية:

1. التمويل البنكي بحسب الغرض: بحسب هذا المعيار يمكن تقسيم التمويل إلى ما يلي (مراحي، 2017،

صفحة 35):

أ) **التمويل الاستثماري**: هو عبارة عن مجموعة الأموال التي تمنحها البنوك العاملة في إطار الاقتصاد الوطني للمؤسسات الاستثمارية بغية استثمارها في شراء الأصول الرأسمالية الثانية والتي تؤدي في مجموعتها إلى زيادة الأموال المستثمرة وتهيئة المؤسسات للحصول على فرص ربح أكبر.

ب) **التمويل البنكي الاستغلالي**: يقصد بنشاطات الاستغلال العمليات التي تقوم بها المؤسسات في المدى القصير أي اقتناء مواد أولية، دفع أجور، تأمين وتمويلها يكون بمنح قروض قصيرة عادة أقل من سنة وقد تصل إلى سنتين وتقوم به أساسا البنوك لتمويل التكاليف المرتبطة بعملية الإنتاج العادية ومتطلبات الصندوق وتستحق بعد تصريف المنتجات وتحقيق عوائد من المبيعات.

ج) **التمويل البنكي الاستهلاكي**: هو أول ما عرف من أنواع التمويل البنكي ويستخدم في الحصول على سلع الاستهلاك الشخصي، أو لدفع مصروفات مفاجئة لا يمكن للدخل الحالي للمقترض من مواجهتها، وأهم أنواعه الائتمان الذي يحصل عليه الأفراد غالبا من أجل تمويل احتياجاتهم من السلع الاستهلاكية المعمرة مثل السيارات حيث غالبا ما يتحدد هذا الائتمان بشكل البيع بالتقسيط

2. التمويل بحسب مدته: بموجب معيار المدة يمكن تقسيم التمويل إلى ما يلي (مراحي، 2017، صفحة 36):

أ) **التمويل البنكي قصير الأجل**: يقصد به تلك الأموال التي لا تزيد فترة استعمالها عن سنة واحدة كالمبالغ النقدية التي تخصص لدفع الأجور وشراء المدخرات اللازمة لإتمام العملية الانتاجية والتي يتم تسديدها من إيرادات الدورة الانتاجية.

ب) **التمويل البنكي متوسط الأجل**: يستعمل هذا التمويل البنكي في تمويل حاجة دائمة للمشروع كتغطية تمويل أصول ثابتة أو لتمويل مشروعات تحت التنفيذ والتي تستغرق عددا من السنين وتكون مدته ما بين سنة وخمس سنوات.

ج) التمويل البنكي طويل الأجل: وينشأ هذا التمويل من الطلب على الأموال اللازمة لحيازة التجهيزات الإنتاجية ذات المردودية على المدى الطويل وتوجه أيضا إلى مشاريع إنتاجية تفوق مدتها خمس سنوات. ويعتبر التمويل البنكي طويل الأجل من أهم العناصر الأساسية في تفعيل عملية التنمية الاقتصادية، لذلك تعتبر عملية الوقاية من مخاطر هذا النوع من التمويل من أهم الإجراءات الاحترازية التي يتوجب على البنك أخذها بعين الاعتبار عند تقديم هذا النوع من التمويل.

3. التمويل البنكي بحسب القطاع: وينقسم التمويل البنكي على حسب هذا المعيار إلى (مراحي، 2017، صفحة 36):

أ) التمويل البنكي الخاص: يمنح هذا التمويل للأشخاص القانون الخاص، وهم الافراد الطبيعيين والأشخاص الاعتباريين، وتعتمد قدرة أشخاص القانون الخاص الحصول على هذا التمويل على الملاءة المالية (الحالية والمستقبلية) التي يتمتع بها الأفراد والمؤسسات الخاصة لدى البنوك.

ب) التمويل البنكي العام: هو التمويل الذي يمنح لأشخاص القانون العام، (الدولة، الهيئات، المؤسسات العامة والمصالح الحكومية) وتعتمد قدرة أشخاص القانون العام في الحصول على الائتمان على الثقة في التعامل مع الدولة ومركز الدولة المالي وعلى الظروف الاقتصادية والسياسية والمالية.

4. التمويل البنكي المباشر غير المباشر: يقسم التمويل البنكي حسب هذا المعيار إلى (مراحي، 2017، الصفحات 37-38):

أ) التمويل البنكي المباشر: يعتبر هذا النوع من التمويل دعما مباشرا للمتعامل لتمويل حاجاته المختلفة، ويتضمن كلا من الحساب الجاري المدين والقروض النقدية وخصم الأوراق التجارية.

ب) التمويل البنكي غير المباشر: يقدم هذا النوع من التمويل من خلال ضمان البنك المتعامل لتنفيذ الالتزامات المادية عليه والذي يتمثل بعدم تقديم مبلغ مالي مباشر للتعامل، وإنما التيسير له في تنفيذ أعماله، ويتضمن كلا من الاعتمادات المستندية والأوراق المقبولة المكفولة وخطابات الضمان وكذلك البطاقات الائتمانية... الخ.

ثالثا: أهمية وأسس التمويل البنكي

يولي الكل أهمية كبيرة للتمويلات البنكية في تعزيز النمو الاقتصادي وتوفير الاستقرار المالي، فيعتبر التمويل البنكي عنصراً أساسياً في دعم الاقتصاد وتمكين الأفراد والشركات من تحقيق أهدافهم المالية، بفضل توفير البنوك للقروض والخدمات المالية المتنوعة، ويمكن للأفراد والشركات من تمويل مشاريعهم وتحقيق نمو مستدام والمرغوب فيه، كما يسهم التمويل البنكي في تعزيز الاستثمارات وخلق فرص عمل جديدة، ويعزز الازدهار الاقتصادي

للمجتمع، وبفضل الابتكارات المستمرة في قطاع التمويل البنكي، يمكن تلبية احتياجات العملاء بشكل أفضل وتعزيز التنمية الاقتصادية بشكل شامل.

1. أهمية التمويل البنكي

تعتبر البنوك أداة من أدوات الاستثمار تتركز استثماراته في حقوق مالية (قروض، أسهم، سندات) وبإستثماره الأموال عملائه يمول مشروعات جديدة. فهي بهذا تحتل مركزا حيويا في النظم الحديثة، من خلال الدور التمويلي الذي تؤديه في شتى مجالات النشاطات الاقتصادية، الذي كلما نما واتسع زادت معه أهمية ودور البنوك في تطور الدول وتتبع الحاجة إلى التمويل البنكي من عدم وجود توافق زمني بين الإجراءات والنفقات داخل الاقتصاد وقد أدى هذا الوضع المستمر إلى وجود وحدات لديها فائض في وقت ما، ووحدات أخرى لديها عجز، فظهرت المصارف لتلبية احتياجات ذوي العجز بتجميع أموال ذوي الفائض واقرضها لذوي العجز، وتؤدي هذه العملية إلى تأثيرات جانبية على الاقتصاد كزيادة معدلات التضخم بزيادة الكتلة النقدية نتيجة التوسع في منح الائتمان، لذلك يقوم البنك المركزي بتنظيم عمليات الائتمان باستخدام أدوات ووسائل السياسة النقدية (عجبة و آخرون، دون سنة النشر، صفحة 255).

كما أن للبنوك أهمية كبيرة في تمويل عمليات التصدير والاستيراد فتساهم في توفير احتياجات الدولة من السلع الرأسمالية والسلع الوسيطة، والزيادة في حجم الإنتاج وتحسين جودته، كما أنه عن طريق وساطتها يتم تشجيع تصدير السلع الوطنية وبذلك توفر مورد للدخل من العملات الأجنبية.

2. أسس التمويل البنكي

يلاحظ أنه عند اختيار البنك لطريقة استثمار أموال المودعين فإنه لابد أن يوازن بين عدة عوامل وأخذها بعين الاعتبار نذكر منها (مراحي، 2017، الصفحات 39-40):

(أ) **الربحية:** تسعى البنوك التجارية إلى توجيه الاستثمار إلى المصادر التي تحقق أقصى ربح ممكن بحيث يتمكن البنك من سداد الفوائد المستحقة للمودعين ومقابلة الالتزامات الأخرى ويحقق معدلات أرباح مناسبة تكفي لتكوين الاحتياطات اللازمة لتدعيم المركز المالي للبنك، وتوزيع أرباح مناسبة لأصحاب رأسمال البنك.

(ب) **الأمان (الضمان):** من المعروف أن معدلات الأرباح تكون أكثر ارتفاعا عندما تزيد درجة المخاطر التي يتعرض لها المستثمرون، ولما كانت البنوك التجارية تعتمد على حد كبير على أموال المودعين في عملية تمويل المشروعات، فإن البنوك التجارية لابد أن توازن بين الربحية ودرجة المخاطر التي تتعرض لها نتيجة عملية التمويل.

ج) السيولة: تعتمد البنوك التجارية اعتمادا كبيرا على مصادر الأموال قصيرة الأجل التي يقدمها المودعون، كما أن جزءا كبيرا من هذه الإيداعات يكون من حق المودعين سحبها عند الطلب، أو بعد فترة قد تكون قصيرة من تاريخ إخطار البنك برغبة المودعين في سحب هذه الأموال، معنى ذلك أن البنك قد يتعرض إلى مواجهة طلبات سحب كبيرة في وقت واحد مما يحتم على البنوك التجارية أن تحتفظ بمعدل للسيولة يتناسب مع إجمالي التزامات الديون قصيرة الأجل، ولا يقصد بالاحتفاظ بمعدل سيولة معين أن يحتفظ البنك بأمواله بصورة مبالغ نقدية سائلة حيث أنه إذا فعل ذلك فإنه لن يتمكن من تحقيق أرباح وإنما يقصد بالسيولة في هذا المجال القدرة على تحويل بنود الاستثمار إلى نقدية سائلة بسرعة ودون التعرض للخسارة.

د) قرارات البنك المركزي: تخضع البنوك التجارية في منح الائتمان لما يصدره البنك المركزي من قرارات مثل تلك المتعلقة بحدود الاقتراض، وكذلك نسبتي السيولة والاحتياطي النقدي الواجب الاحتفاظ بهما وغيرها من القرارات، وهذا لكونه المسؤول عن وضع ومراقبة وتنفيذ السياسة النقدية.

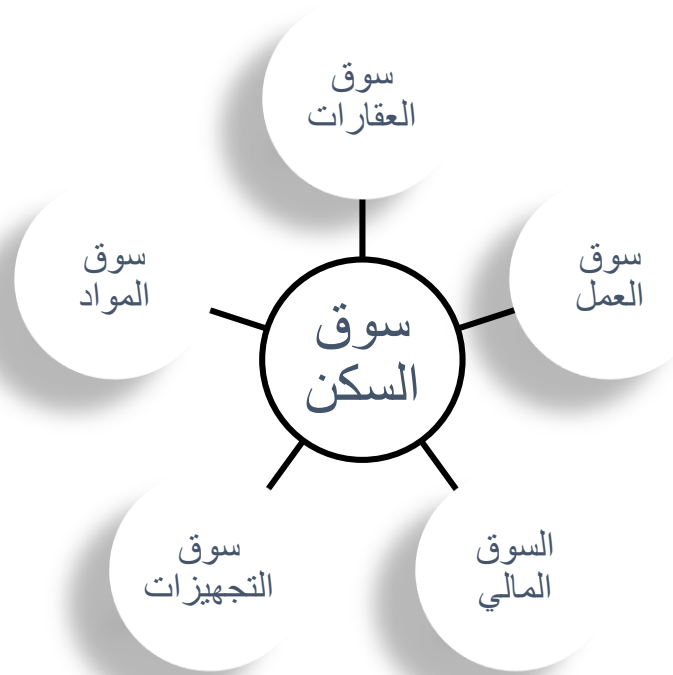
هـ) السياسة الائتمانية للبنك وطبيعة الودائع: يخضع البنك فيما يمنحه من تمويل للسياسة الائتمانية التي تضعها إدارته والتي تتمثل في المبادئ المنظمة لأسلوب منح التسهيلات الائتمانية، وأنواع الأنشطة الاقتصادية التي يمكن تمويلها وكيفية تقدير مبالغ التسهيلات وأنواعها وآجالها الزمنية وشروطها.

المطلب الثاني: الدور الاقتصادي لتمويل قطاع السكن

الدور الذي تلعبه البنوك في الاقتصادات الوطنية بصفتها وسيطا أوليا بين المدخر والمستثمر، فمدخرات الأفراد تتجمع لدى البنوك في صورة ودائع، وبالتالي يتوفر لديها رصيد قابل للإقراض مرة أخرى إلى المستثمر لتمويل عملياته الاستثمارية كما أنها قد تقوم بنفسها ببعض العمليات الاستثمارية، وفي الحالتين فإنها تحقق عائدا تعطي جزء منه للمدخرين مقابل تقديمهم هذه المدخرات للآخرين. ولأن من وظائف البنك الأساسية خلق الودائع وهذا يعكس قدرتها على التوسع في منح الائتمان ومن هنا يتضح أنه لابد من وجود سلطة عليا، يمكنها التحكم في قدرة البنوك التجارية على منح الائتمان وتوجيهها إلى اتجاه يتفق مع السياسة النقدية للبلاد وهذه السلطة تتمثل في شخص البنك المركزي (مراحي، 2017، صفحة 32).

ومن الناحية الاقتصادية يبقى سوق السكن مثل أي سوق اقتصادي آخر تتفاعل فيه قوى العرض والطلب، إلا أن سوق السكن يختلف عن الأسواق الاقتصادية الأخرى بسبب خصائص السلع المتداولة فيه، والتي تتميز بالثبوتية والبقاء والتكلفة العالية وعدم التجانس أو التخالف. والشكل البياني الموالي يوضح علاقة سوق السكن بأهم الأسواق الاقتصادية النشطة داخل المجتمعات.

الشكل رقم (01-01): علاقة سوق السكن بالأسواق الأخرى



المصدر: (ministère de l'habitat, 1996, p. 18)

قبل شرح الشكل المبين أعلاه لا بأس أن نذكر سبب التمييز بين السكن كسلعة والسكن كخدمة، وكذا التمييز بين سوق سلعة السكن وسوق خدمة السكن، يعود إلى أن بعض الأسر تبحث عن اقتناء مساكن وأسر أخرى تبحث عن الكراء فقط، والسكن كسلعة يتميز بجملة من الخصائص تميزه عن بقية السلع والمنتجات ومن بينها (جويل، 2011، صفحة 15):

- السكن سلعة معمرة، وذلك أن المباني تتميز بفترة حياة طويلة قد تصل إلى قرون وذلك حسب طبيعة المواد المستخدمة في البناء، ومدى توفر الصيانة اللازمة والدورية؛
- السكن سلعة مرتفعة الثمن، فالعديد من الأسر ذات الدخل المنخفض غير قادرة على شراء أو بناء مساكن لائقة، وهو ما يستدعي تدخل السلطات العمومية ليمنح السكن للفئات ذات الدخل الضعيف باعتبار أن ذلك عنصرا من سياستها الاجتماعية.
- السكن سلعة ثابتة، فقد تظهر زيادة في العرض في منطقة أو مدينة معينة أخرى ولا يمكن مقابلة الطلب والعرض عليه إلا في منطقة حضرية معينة.

• السكن سلعة غير متجانسة، نظرا لاختلاف المساكن من حيث الموقع والمساحات والعمر والمواد المستخدمة في البناء.

وبالإضافة إلى الخصائص سابقة الذكر، وخاصة منها ارتفاع التكلفة ووجود شرائح اجتماعية منخفضة الدخل وغير قادرة على تحمل الأعباء المالية لبناء مساكن لائقة، لكن على السلطات العمومية التدخل في هذا القطاع، باعتماد سياسات اجتماعية واقتصادية في هذا المجال تهدف إلى توفير مساكن ذات تكلفة منخفضة من جهة ومن جهة أخرى تتوفر على الحد الأدنى من شروط الإسكان الصحي.

المطلب الثالث: القروض البنكية المتعلقة بقطاع السكن

يعتبر المفكر آدم في كتابه "المشكل الاقتصادي للسكن" السكن عبارة عن حق، وأحد عناصر مستوى المعيشة، شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة (Navitt, 2001, p. 189).

كما يعد الحديث عن التمويل البنكي لا يقصد به التطرق للقروض الممنوحة من طرف البنوك فقط، وإنما يضيف له الدولة التي يحصل بداخلها المستفيدون من القروض البنكية، حيث تكون هذه المساعدات بمثابة محفز للبنوك التجارية على التوسع في منح القروض وتسهيل لمن ينشط في سوق السكن أو يرغب في الحصول على السكن، ووفقا لمعايير الجهة الممولة، ويمكن التمييز بين القروض الخاصة بالمتعهدين العقاريين، الذين يقومون بعمليات الإنتاج السكني، والقروض الخاصة بالأشخاص الطبيعيين الذين يكون طلبهم على القروض السكنية لتمويل عمليات الشراء أو البناء أو التوسيع أو الترميم.

أولاً: القروض الخاصة بتمويل متعهدي البناء

يعد هذا النوع من القروض متعلقاً بتمويل متعهدي البناء أحد الأدوات المالية الهامة التي تسهم في تعزيز قطاع البناء والتشييد، فتهدف هذه القروض إلى توفير التمويل الضروري للمقاولين والشركات العاملة في هذا القطاع، لتمكينهم من تنفيذ المشاريع الكبيرة والصغيرة على حد سواء. كما يمكن لهذه القروض أيضاً تغطية تكاليف المشاريع بما في ذلك تكاليف العمالة والمواد الخام والمعدات، وبالتالي تعزيز النمو الاقتصادي وخلق فرص عمل جديدة، بالإضافة إلى ذلك تسهم هذه القروض في تحفيز الاستثمارات في قطاع البناء، مما يعزز البنية التحتية ويدعم التنمية المستدامة في المجتمع، والجدول الموالي (الجدول رقم 01-01)) يعطينا مختصر بسيط وواضح حول الإجراءات المتخذة بغية تمكين المستفيدين من الأموال المقرضة بحسب دفعاتها وتاريخ استحقاقها.

الجدول رقم (01-01): إجراءات تحويل القروض للمستفيدين منها

| طبيعة القرض | مبلغ القرض | عدد الدفعات | فترات التحويل |
|--|--------------------------------------|--|--|
| القروض الموجهة لتمويل الترقية العقارية | 80% من تكلفة المشروع مهما كانت قيمته | دفعة واحدة | لمجرد تحضير الوثائق على يد الموثق |
| القروض السكنية الموجهة للأفراد والعائلات وتضم: | | | |
| البناء: 70% من تكلفة العملية | أقل من 200000 دج | دفعة واحدة | تقد بنسبة 50% من الاشغال الكبرى على مستوى الملف التقني |
| التوسيع: 60% من تكلفة العملية | من 200 الى 400000 دج | الدفعة الأولى: 50% الدفعة الثانية: 50% | الدفعة الأولى عند بداية المشروع الثانية عند نهاية من المشروع |
| التوسيع: 60% من تكلفة العملية | أكبر من 400000 دج | الدفعة الأولى: 40% الدفعة الثانية: 30% الدفعة الثالثة: 30% | الأولى عند بداية المشروع الثانية عند بداية الإنجاز الثالثة عند الانتهاء من المشروع |
| إعادة التهيئة: 50% من تكلفة العملية | في حدود 30% من قيمة الضمان | دفعة واحدة | شهادة تثبت البداية في الاشغال |
| شراء سكن أرض | 80% من قيمة التنازل عن الأصل العقاري | دفعة واحدة | عند تحضير الوثائق لدى الموثق |
| شراء سكن وفق صيغة البيع على المخطط | 80% من قيمة التقديرية للتنازل | عدة دفعات محددة على حسب عقد الحجز | في حساب المتعهد العقاري |

المصدر: (بهاز ، 2014، صفحة 22)

القروض الخاصة بتمويل متعهدي البناء هي قروض قصيرة الأجل تقدمها البنوك لمتعهدي البناء بهدف تغطية احتياجات الخزينة، طول فترة إنتاج العملية العقارية، وتتمثل عملية الإنتاج العقاري في بناء المساكن جديدة توجه إلى البيع وتطبيق مخططات السكن (طوبال، 2005، الصفحات 70-71).

1. **القروض الخاصة بتمويل الأراضي:** هي قروض تمنح للمتعهدين العقاريين بغرض شراء قطع أراضي تخصص لبناء المساكن، وهذا بعد قيام البنوك التجارية بدراسة برنامج العملية العقارية بالاعتماد على المعطيات الخاصة بأسعار المساكن، ووضعية ومتطلبات السوق وموقع الأرض، هذا النوع من القروض قد يكون أمراً ضرورياً في حالة إلزامية شراء الأرض قبل الحصول على الأمور اللازمة الناتجة عن مساهمة الشركاء.
2. **القروض المرافقة:** هي قروض قصيرة الأجل، تعنى بتمويل البرنامج العقاري، أي مختلف المراحل الأولية لعملية البناء، بالإضافة إلى تغطية العجز في خزينة المتعهد العقاري، فهي تسمح لهذا الأخير بالبدء في الأشغال حتى قبل الحصول على الأموال من المشاركين في العملية العقارية، ويلاحظ أن هذه القروض تأتي بعد الحصول على الأرض لهذا يمكن أن تكون قروضا مكملة لقرض تمويل الأرض.

وتحدد قيمة القرض وشروط منحه (معدلات الفائدة، مدة القرض وكيفية تسديد) على أساس دراستين عاديتين، الأولى هي الدراسة المالية من خلال التركيز على نسب الخزينة ورأس المال العامل والاحتياجات من رأس المال العامل، والثانية دراسة اقتصادية تتناول جوانب متعددة تتمثل أساساً في التوجهات التي يعرفها القطاع السكني بالإضافة إلى الجوانب التسويقية التي قد تشغل حيزاً مهماً.

3. **قروض التمويل المبدئية:** هي قروض قصيرة الأجل تمنحها البنوك لتمويل متعهدي البناء للبدء في إنجاز الأشغال المرتبطة بالبرامج العقارية الخاصة بالمساكن الإيجارية في الأوقات المحددة في انتظار مساهمة فرع المقاولين من تكلفة العملية بـ 25%، وتعتبر هذه القروض مكملة لرؤوس الأموال الخاصة التي تحددها البنوك الممولة كحد أدنى، بالإضافة إلى حد معين من عقود مسبقة لعمليات البيع تغطي ما بين 25% إلى 40% من قيمة البيع الإجمالية وتتكون رؤوس الأموال الخاصة من الأشكال التالية (طوبال، 2005، صفحة 75):

(أ) **مساهمة رأس المال المتعهد العقاري:** هي مساهمة تتغير بشكل كبير حسب طبيعة المتعهد العقاري الذي يمكن أن يكون:

- متعهداً مالياً، يتصرف في رؤوس أموال هامة، قد ينتمي إلى مجموعة مالية أو إلى مؤسسة ضخمة متخصصة في عمليات البناء، ويسهم بنسبة 20% من سعر التكلفة.
- متعهد بخدمة، لا يستطيع أن يسهم إلا بجزء قليل من سعر تكلفة العملية، بحيث تقدر هذه المساهمة بـ 2% أو 3%.

(ب) مساهمة رأس مال الشركاء : وهذا الشكل يضم:

- المؤسسات المالية التي غالبها تابعة لبنوك أو مؤسسات مالية متخصصة في التمويل العقاري. أما البنوك التي لا تدخل بصفتها مقرضة أو مشاركة في العملية العقارية، وبالتالي ستحصل على عائد يتمثل في جزء من الأرباح في حالة تحقيقها.
- الأفراد وان كان الرجوع إليهم محدودا بالنظر إلى محدودية الموارد التي يمكن أن يوفرها لتمويل العمليات العقارية التي تتطلب موارد مالية كبيرة

ثانيا: القروض الخاصة بتمويل الافراد والعائلات

تعد القروض الخاصة بتمويل الأفراد والعائلات من القروض طويلة الأجل، بحيث تختص بتمويل أي عملية عقارية، سواء كانت شراء مباني أو مساكن جديدة أو قديمة، مخصصة للإقامات الرئيسية أو الثانوية أو للنشاط التجاري وهي تأخذ ثلاثة أشكال: القروض الخاصة بالقطاع النظامي، القروض الخاصة بالنظام المساعد، والقروض الخاصة بالقطاع الحر (هندي، 1992، صفحة 140).

الشكل رقم (01-02): نظام البنوك العقارية



المصدر: (بلطاس، 2001، صفحة 125)

من خلال الشكل أعلاه يتضح ان تمويلات التي تمنح للأفراد والعائلات لتلبية احتياجاتهم المالية الشخصية، مثل شراء المنازل، تحسين المسكن، تغطية تكاليف التعليم، أو تمويل الزواج. تعتبر أداة مالية مهمة تسهم في تحقيق أهداف الأفراد وتحقيق طموحاتهم، بفضل توفير التمويل اللازم، كما تمكن الأفراد من تحقيق الاستقرار المالي وتحقيق أهدافهم الشخصية. وتسهم هذه القروض أيضا في تعزيز الاستهلاك ودفع عجلة الاقتصاد نحو النمو. بالإضافة إلى ذلك تعتبر هذه القروض وسيلة فعالة لتحفيز النشاط الاقتصادي وتعزيز الاستثمارات الشخصية، مما يسهم في تعزيز الازدهار الاقتصادي للأفراد والمجتمع بشكل عام.

1. القروض الخاصة بالقءاع النظامي

هي قروض تمنح من طرف البنوك حيث تحدد شروط المنح عن طريق قوانين ولوائح تنظيمية معينة كونها تعمل ضمن برنامج محدد، ويدخل في إطارها قروض الادخار السكني والقروض الاتفاقية وقروض الملكية الاجتماعية وقروض تأجير الوسيط.

(أ) **قروض الادخار السكني:** ينتج عن نظام الادخار السكني، هدفه منح قروض سكنية بمعدلات فائدة متميزة الفئة معينة من المتعاملين وهم المتعاملون الذين قاموا بتوظيف أموالهم في شكل ودائع إما في حساب الادخار السكني، أو في مخطط للادخار السكني.

(ب) **القروض الاتفاقية:** هي قروض تمنح من طرف البنوك بموجب اتفاقيات أبرمتها مع الدولة، حيث تمنح الدولة مساعدات للمستفيدين من هذه القروض، وهؤلاء المستفيدون هم أشخاص طبيعون يرغبون في شراء مساكن قديمة أو جديدة أو البناء أو التوسع، أو الترميم، وتكون بمثابة الإقامة العائلية لهم.

(ج) **قروض الملكية الاجتماعية:** هي قروض شبيهة بالقروض الاتفاقية، تمنح من طرف البنوك التجارية، وتتميز بمواصفات تتيح لأصحاب الدخول المحدودة التي لا يجب أن تتجاوز حدا معيناً محدد بموجب قوانين وتشريعات منظمة للحصول على السكن، وقروض الملكية الاجتماعية تمول عملية امتلاك أو توسيع أو بناء الإقامات الرئيسية فقط، أي أنها تساعد الإقامات الثانوية والإقامات الخاصة بعمليات التأجير.

(د) **قروض التأجير الوسيط:** هي قروض تختص بتمويل المساكن الموجهة للتأجير لصالح أشخاص تكون دخولهم مرتفعة، بحيث لا تسمح لهم بالاستفادة من المساكن الاجتماعية وفي نفس الوقت غير كافية للقيام بعمليات التأجير من القءاع الحر، توجه هذه القروض التمويل عمليات شراء الأراضي المخصصة للبناء، شراء سكن جديد أو قديم، إعداد وهيئة المحلات غير المخصصة للإقامة لتحويلها إلى مساكن.

2. القروض الخاصة بالقءاع المساعد:

يغطي هذا النوع من التمويلات مجموع القروض السكنية التي تستفيد من إعانات الدولة والتي تمنح لفئة اجتماعية معينة كما أنها تتيح الفرصة للبنوك التجارية من توسيع نشاطها، حيث يمكن التمييز بين نوعين هما: القروض المساعدة (المعونة) والإعانات (هندي، 1992، صفحة 141).

(أ) **القروض المساعدة:** تتمثل في القروض المقدمة لتمويل امتلاك إقامة رئيسية عن طريق القروض ذات معدلات الفائدة الصفرية وتمويل العمليات الخاصة بالتأجير عن طريق القرض التأجيري المساعد.

(ب) **القروض المقدمة من طرف الدولة:** هي إعانات تقدمها الدولة عن طريق موارد ميزانياتها بهدف تخفيض التكاليف التي يتحملها المقترض، سواء عن طريق رفع قيمة الأموال الخاصة، أو عن طريق التأثير المباشر على قيمة الدفعات المستحقة.

3. القروض الخاصة بالقطاع الحر

يضم قروض السكن التي لا تخضع إلى تنظيمات خاصة، غير تلك التي تتعلق بتسديد القروض وتحديد معدلات الفائدة بهدف حماية حقوق المقرض والمقترض، القروض الخاصة بهذا القطاع عديدة ومتنوعة، وهي القروض المسددة على أقساط والقروض المسددة على دفعة واحدة.

المبحث الثاني: مخاطر وضمانات التمويلات البنكية لقطاع السكن

لتمويل قطاع السكن من قبل البنوك دور اقتصادي كبير حيث يسهم في توفير الإسكان المناسب للأفراد والعائلات، وبالتالي تعزيز الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، يعتبر تمويل قطاع السكن جزءاً أساسياً من السياسات الاقتصادية التي تهدف إلى تحسين جودة الحياة وتعزيز التنمية المستدامة من خلال توفير القروض العقارية والتمويل اللازم لشراء المنازل وتحسينها، وهنا تلعب البنوك دوراً حيوياً في تلبية احتياجات السكن للمجتمع بالإضافة إلى ذلك، يعزز تمويل قطاع السكن الاستثمار في العقارات ويسهم في تحفيز النشاط الاقتصادي المحلي، مما يعزز الازدهار الاقتصادي ويعمق الاستقرار المالي للأفراد والمجتمع بشكل شامل، وبالرغم من كل هذه الامتيازات المتحصل عليها من وراء التمويلات البنكية بصفة عامة والتمويل البنكي لقطاع السكن بصفة خاصة إلا أن هذا الأمر لا يخلو من الكثير من المخاطر المحيطة بالبيئة الاستثمارية.

المطلب الأول: ماهية المخاطر المصرفية

أصبحت البنوك اليوم تواجه مخاطر مصرفية متنوعة تتفاوت في درجة خطورتها من بنك لآخر، وإن حسن التقييم والتحليل والدراسة يختلف أيضاً من بنك لآخر، بحيث تعتبر إدارة المخاطر المحتملة من العوامل المساعدة على نجاح البنك وضمان استمراره في السوق المصرفية بعوائد مرضية ومخاطر متدنية، مما دفع البنوك إلى تبني سياسة تقييمها للمخاطر ونظم فعالة للرقابة عليها وإدارتها، ولهذا فإنه يرى للمخاطر بأنها التقلبات في القيم السوقية في المنظمة، وفما يلي يمكن إبراز أهم التعريفات للمخاطر المصرفية:

التعريف الأول: المخاطر هي العقبات والصعوبات التي تواجه البنك أثناء ممارسة نشاطاته اليومية، فالمخاطر تمثل عدم استطاعة المقرض سداد ما عليه من ديون مما يستلزم خسارة أرس المال المقرض وتمثل هذه الخسارة بالنسبة لأي مقرض الحدث الأكثر خطورة والمبالغ غير المسترجعة، تؤثر مباشرة على الناتج لذا يجب أن تتابع لحذر مخاطر القروض (الكاملة، 2015، صفحة 33).

التعريف الثاني: مخاطر القروض هي تلك المخاطر التي تنشأ عن عدم قدرة العميل أو رغبته في الوفاء بالتزاماته تجاه البنك، ضمن فترة زمنية معينة، ومتفق عليها، أو تلك الناتجة عن ركود اقتصادي في قطاع معين أدى إلى عجز المقرضين على تسديد الديون (بوقديرة، 2014، صفحة 40).

التعريف الثالث: تعني عدم تأكد البنك من استرجاع الأموال المقترضة سواء كلياً أو جزئياً نتيجة عجز العميل عن دفعها، أي عدم قدرة العميل على الوفاء بالتزاماته اتجاه البنك عند حلول تاريخ الاستحقاق (مكي و بن عياد، 2016، صفحة 62).

المطلب الثاني: أنواع المخاطر المرتبطة بتمويل القطاع السكني

من بين أنواع المخاطر البنكية هي (تومان و مكاي، 2019، الصفحات 29-31):

أولاً: المخاطر الائتمانية:

تتعلق مخاطر الائتمانية دائماً بالسلفيات (القروض) والكشف على الحساب، أو أي تسهيلات ائتمانية تقدم للعملاء، وتنتج المخاطر عادة عندما يمنح المصرف العملاء قروضا واجبة السداد في وقت محدد في المستقبل، ويفشل العميل في الايفاء بالتزاماته بالدفع في وقت حلول القروض، أو عندما يفتح المصرف خطاب اعتماد مستندي لاسترداد بضائع نيابة عن العميل في توفير المال كافي لتغطية البضائع حين وصولها.

ثانياً: مخاطر السوق:

تنشأ مخاطر السوق للتغيرات المفاجئة في أحوال السوق حيث تتأثر المصارف بذلك التغيير. وقد تتخذ الحكومات اجراءات لرفع الدعم عن بعض السلع مثل الأرز أو الشعير أو ربما تمنع دخول بعض المنتجات حماية للإنتاج المحلي.

ثالثاً: مخاطر سعر الفائدة:

هذه المخاطر ناتجة عن تغيير أسعار الفوائد صعوداً أو هبوطاً حسب وضع كل مصرف على حدة نسبة الى السيولة المتوفرة لديه ومثالاً على ذلك احتمال أن يتعرض المصرف الى خسارة عند توفير فائض السيولة لديه في حالة هبوط سعر الفائدة، وعندما تشح لسيولة فيضطر المصرف للاقتراض من سوق المصارف فمن المحتمل ان يتعرض لخسارة في حالة ارتفاع سعر الفائدة لذلك يتوجب على المصرف أن يولي هذا الموضوع مراقبة وإدارة مستمرة تجنباً للمخاطر.

رابعاً: مخاطر المعاملات:

كثيراً ما نسمع عن تحرك أسعار الدولار الأمريكي أو الين الياباني صعوداً أو هبوطاً في الأسواق المالية مقابل المارك الألماني أو جنيه الاسترليني مثلاً. لذلك يجب أن يكون للمصرف القدرة على حماية أمواله وأموال عملائه ضد هذه التقلبات سواء كانت صعوداً أو هبوطاً.

خامسا: مخاطر السيولة:

غالبا ما تنتج هذه المخاطر بسبب عدم مقدرة المصرف على جذب ايداعات جديدة من العملاء أو بسبب ضعف المصرف في ادارة الموجودات والمطلوبات. هذا ويقوم المصرف باللجوء الى اسواق المصارف كلما أقرض عملاءه، وذلك لكي يتمكن من الايفاء بتعهداته على الوفاء بطلبات القروض من عملاء المصرف. فكلما اقتراض المصرف من الأسواق المالية، قلت قدرته على ابقاء هامش ربحي جيد على القروض التي يقدمها.

سادسا: المخاطر التشغيلية:

هذه تتعلق بالمخاطر المتصلة بالعمل اليومي للمصارف، ولأن المصارف ليست كالمصانع فان المخاطر التشغيلية فيها تتركز في عمليات السطو والمباني غير الآمنة، وتتضمن هذه المخاطر أيضا أخطاء الصرافين والقيود الخاطئة.

سابعا: المخاطر القانونية:

هي المخاطر التي قد يتعرض لها المصرف من جراء نقص أو قصور في مستنداته مما يجعلها غير مقبولة قانونيا، وقد يحدث هذا القصور سهوا عند قبول المستندات ضمانا من العملاء والتي يتضح لاحقا أنها ليست مقبولة لدى المحاكم. وقد يحدث أكثر من واحدة من المخاطر المذكورة في ان واحد، لذا فان المصارف عموما ترسم سياستها لإدارة وتحديد تلك المخاطر، وتقوم بعد بتحليلها بضبطها ضمن حدود معقولة كما تقوم بمراقبتها بصفة مستمرة من خلال قسم ينشأ خصيصا لإدارة المخاطر.

المطلب الثالث: الضمانات المتحصل عليها من اجل تمويل القطاع السكني

تعتبر الضمانات التي يطلبها البنك مقابل منحه القرض ثانوية تأمينا احتياطيا يلجأ اليه المصرف في حالة اعسار المدين، غير أن استعمال هذا الضمان يقتضي المرور بإجراءات قانونية هذا فضلا عما قد تتعرض له قيمة الضمان من التدهور لسبب أو لآخر من التقدم التكنولوجي بالنسبة للآلات والتجهيزات والتحويلات الجغرافية بالنسبة للمحل التجاري، وهو ما يجعل الضمان أقل قيمة من القرض. وعليه فان الضمان الأساسي بالنسبة للبنك هو معرفة ظروف منح القرض المختلفة من أجل الطمأنينة على الأموال التي يضعها بين أيدي المقرض. فمن الناحية القانونية يمكن التمييز ما بين ثلاثة أنواع من الضمانات وهي:

أولاً: الضمانات المعنوية:

وهي عبارة عن تعهد أو وعد من المدين (المقترض) بتنفيذ التزام أو شرط معين، وهذا النوع من الضمانات يعتبر ضماناً إضافياً تجاه الدائن (البنك) وهذه الضمانات لا تنطوي طبعاً على قيمة مالية ولذلك فهي معنوية.

ثانياً: الضمانات الشخصية:

الضمان الشخصي هو عبارة عن عقد يتعهد بموجبه شخص ثالث بتسديد مبلغ الدين عند الاستحقاق إذا لم يتم المدين بذلك. يمكن أن تأخذ الضمانات الشخصية أحد الأشكال التالية:

1. الكفالة: هي عبارة عن محرر من شخص يسمى الكفيل يتعهد بمقتضاه بالتكفل بدفع مبلغ محدد نيابة عن المدين إذا لم يوف هذا الأخير بالتزامه في الموعد المتفق عليه، ويمكن أن تكون الكفالة من شخص أو من عدة أشخاص بالتضامن. كما يمكن أن تتعلق الكفالة بكامل مبلغ القرض. أو بجزء منه فقط ويتم تغطية الجزء المتبقي بضمانات عينية. ويجب أن تكون الكفالة مكتوبة وتتضمن بوضوح اسم الكفيل والمكفول، وموضوع الكفالة (تسديد الدين).

2. الضمان الاحتياطي: هو عبارة عن تعهد شخصي بدفع مبلغ الدين نيابة عن المدين في حالة عدم سدادهم للدين، وبالتالي فهو شكل الكفالة، إلا أنه يتعلق بالأوراق التجارية. كما أن الضمان الاحتياطي يعد عملاً تجارياً حتى وإن تم تقديمه من طرف مدني، بعكس الكفالة التي تعتبر عملاً مدنياً.

3. خطاب الضمان: هو أيضاً شكل من أشكال الكفالة يقدمه بنك يضمن فيه زبونة أمام بنك آخر في حالة عدم وفائه بالتزامه المتعلق بسداد القرض.

4. تأمين القرض: ويكون عادة في المبادلات الدولية، حيث تتولى شركة تأمين ضمان الزبون على قرض في حالة عدم قيامه بالوفاء بهذا القرض في ميعاد استحقاقه.

ثالثاً: الضمانات العينية أو الحقيقية:

وهي عبارة عن أشياء عينية يقدمها الزبون، أو شخص آخر، كضمان يمكن استفتاء الحق منه في حالة عدم قيامه بالسداد ما في موعد الاستحقاق. وتكون هذه الضمانات في صورة رهن بحيث لا يمكن بيعها من طرف الزبون خلال فترة رهنها. وإذا حل أجل الاستحقاق ولم يتم الدفع، جاز للدائن خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغ المدين أو الكفيل العيني أن يشرع في البيع العلني للأشياء المرهونة.

ويمكن تقسيم الضمانات الحقيقية حسب معيارين أساسيين هما (الواعر، 2013، الصفحات 23-24):

1. المعايير الأولى: حسب طبيعة الضمان: وتنقسم الى الأنواع التالية:

- أ) قروض بضمان أصول مالية: أي تقديم أوراق مالية أو تجارية (كمبيلات وغيرها).
- ب) قروض بضمان أصول غير مالية منقولة: مثل بضائع، محاصيل زراعية، عتاد ومعدات.
- ج) قروض بضمان عقاري: أي رهن الاراضي أو المباني (الصناعية أو التجارية أو السكنية).

2. المعيار الثاني: حسب نوع الرهن: وتنقسم الى النوعين التاليين:

- أ) رهن عقاري أو اسمي: ويقع على الأشياء غير قابلة للنقل كالأراضي والمباني الصناعية أو السكنية، ويجب تحديد المرهون بدقة في عقد الرهن من حيث طبيعته وموقعه وحتى يكون هذا العقد نافذاً يجب أن يسجل لدى الجهات المختصة.
- ب) الرهن الحيازي: ينصب الرهن الحيازي على المعدات والأدوات، الآلات والتجهيزات، المحل التجاري، الأوراق المالية والتجارية والبضائع، أي كل ماله قيمة وقابل للبيع.

المبحث الثالث: شروط وأليات تمويل ودعم قطاع السكن في الجزائر

تعتبر مكونات النظام البنكي بأشكالها المختلفة أهم المنشآت المالية في تزويد قطاع الأعمال سواء كان خاصا أو عاما بالاحتياجات التمويلية المتمثلة في تمويل كل من رأس المال الثابت ورأس المال العام وذلك عن طريق قروض طويلة، ومتوسطة وقصيرة الأجل، ويمكن الإشارة إلى أن تمويل رأس المال الثابت عادة ما تقوم به البنوك المتخصصة العقارية، الزراعية، الصناعية وكذلك بنوك الاستثمار في بعض الأحيان تقوم بها البنوك التجارية وفقا للتعليمات البنكية وضوابط البنوك المركزية، وفيما يتعلق بتمويل رأس المال بها العام وذلك لمقابلة المخزون السلعي واحتياجات التشغيل النقدية والأجور... الخ فتقوم البنوك التجارية والمتخصصة (الحمزاوي م.، 2000، صفحة 403).

المطلب الأول: أنواع السكنات الممولة في الجزائر وشروط تمويلها

تعددت انواع السكنات الممولة والمدعة في الجزائر، حيث تشمل هذه السكنات العديد من الخيارات المتنوعة التي تلبي احتياجات السكن للأفراد والعائلات، وتتضمن هذه الأنواع من السكنات الممولة في الجزائر الشقق السكنية، والمنازل العائلية، والمجمعات السكنية، حيث يتم تمويل هذه السكنات عادة من خلال القروض العقارية التي توفرها البنوك والمؤسسات المالية الأخرى، مما يساهم في توفير خيارات متنوعة للأفراد لامتلاك وتحسين مساكنهم بفضل هذه التمويلات، فيمكن للأفراد الاستفادة من السكن المناسب وتحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي في المجتمع الجزائري. ويمكن تعداد صيغ السكن في الجزائر فيما يلي:

أولاً: السكن الاجتماعي

يقصد بالسكن الاجتماعي كل مسكن ممول من أموال الخزينة العمومية أو من ميزانية الدولة، يستفيد منه كل طالب للسكن دون تقديم ثمنه الحقيقي، أي مقابل سعر رمزي، فهو مخصص لفئة من الأفراد الذين لا يكفي مصدرهم المالي لامتلاك مسكن أو كرائه.

هذا النمط من السكن ممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، وهو متاح للفئات الاجتماعية المحرومة التي لا تملك سكناً، أو تقطن في سكنات تنعدم فيها شروط العيش والصحة، ويستفيد من هذه السكنات من يقل دخلهم الشهري عن مستوى معين يحدد من قبل السلطات (بن زين، 2008، صفحة 06).

لقد مرت عمليات تمويل هذا النوع من السكنات بعدة مراحل فكانت السنوات الأولى بعد الاستقلال تمول من طرف الدولة ثم جاءت مرحلة التمويل من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ابتداء من سنة 1990م إلى غاية 1995م، حيث شهدت هذه الفترة نقص في الموارد المالية للخزينة العامة للدولة، ثم تلتها مرحلة التمويل على

نفس الطريقة الأولى في الاعتماد على أموال الدولة، وهكذا تم إدراج تمويل السكن الاجتماعي من ميزانية الدولة، حيث خصص له غلاف مالي قدر بحوالي 39 مليار دج، أي ما يعادل 25% من ميزانية التجهيز للدولة لتمويل البرامج الاجتماعية في سنة 1998م، واستمرت عملية تخصيص الأغلفة المالية التي عرفت ارتفاعا متزايدا حيث قدر بحوالي 55 مليار دج سنة 2002م، و1570 مليار دج للفترة الممتدة بين 2004 و2009م.

ثانيا: السكن المدعم أو التساهمي

هو سكن تم الحصول عليه عن طريق إعانة تمنحها الدولة للحصول على ملكية، وذلك وفق القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 سبتمبر 2000، الذي يحدد كيفية تطبيق المرسوم التنفيذي 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر (الحسن، 2013)، ويهدف إلى عرض السكن المدعم، أساسا لطلقات السكن التي تتقدم بها الطبقات ذات الدخل المتوسط التي لا يمكنها الحصول على ملكية السكن دون هذه الإعانة من الدولة (بن زنين، 2008، صفحة 08).

فهذا النوع من السكن موجه لفائدة العائلات بغرض الحصول على الملكية، ويتمتع هذا النمط بكل الموصفات الأساسية للسكن، ويقوم الصندوق الوطني للسكن بالتدخل في عملية تمويله، وذلك عن طري تقديم إعانات مالية لفائدة المستفيد بحسب دخله.

1. البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال عمومية: تتعدد الصيغ التي تسمح بالحصول على مسكن بعد قرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار العقد المكتوب، وسعر السكن بصيغة البيع بالإيجار، على أساس التكلفة النهائية للبناء مع حساب قيمة الحصول على الأرض، إضافة إلى تكاليف التشغيل التقني والإداري التي يتم حسابها على أساس الفترة التي تستغرقها عملية الملكية.

المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001. الجريدة الرسمية رقم 25 الصادرة في 29 أبريل 2001. المعدل والمتمم وكذا نصوصه التطبيقية (وزارة السكن والعمران والمدينة، 2024)، بحيث يصبح للمستفيد دور هام في تمويل مسكنه، ولقد نالت هذه الصيغة إعجاب المواطنين بما أنها تسهل لهم الاستفادة من سكنات في آجال قصيرة وبمبالغ معقولة، يدفع المستفيد في هذه الصيغة وعلى ستة مراحل ما قيمته 25% من تكلفة الانجاز، أما 75% الباقية ولكونها من مساعدات الدولة بواسطة الصندوق الوطني للسكن، يقوم المستفيد بدفعها بأقساط جد مريحة خلال 20 سنة كحد أقصى.

2. السكن الريفي: يشمل فئة الفلاحين الذين يقنطون خارج المساكن العمرانية قصد تثبيتهم بالقرب من أراضيهم ومزارعهم، فبعد توقف إنجاز سكنات القرى الاشتراكية التي كانت تمويل مباشرة من الخزينة العمومية، شرعت الدولة في إطار تنمية المناطق الريفية وتحفيز السكان على الاستقرار بأماكن تواجدهم وتقديم مساعدات مالية قدرت بـ

120000 دج لإنجاز مسكن واحد ليرتفع بعد 1993 إلى 200000 دج ليصل في سنة 2008 إلى 700000 دج (بن زنين، 2008، صفحة 05).

3. السكن الترقوي: يقصد بالسكن الترقوي مجموعة السكنات الجماعية أو نصف الجماعية للبيع والإيجار، باستعمال وسائل مبنية على أساس مستويات المرقى العقاري الذي يقوم بإنجاز السكنات الموجهة للحياة على الملكية من طرف شخص أو عدة أشخاص.

ففي بداية الأمر كان هذا النوع من السكنات الذي اعتبر "ترقوي" يسمى "الترقية الخاصة الفردية"، أين كان المواطنون يقومون ببناء السكنات عن طري مواردهم الخاصة، وفي سنة 1986م تم تحديد الإطار القانوني المنظم للسكنات الترقية، عن طريق القانون رقم 86-07 الصادر في 04 مارس 1986م، المتعلق بالترقية العقارية على أن تستهدف الترقية تطور الأملاك العقارية الوطنية (نبيح، 2020، صفحة 186)، وهنا يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويل مشاريع هذا الصنف من مدخرات زبائنه ولفائدتهم، إلا أن حصة هذه الصيغة قليلة جدا لأنها مكلفة وموجهة لذوي الدخل المحترم.

وهنا نجد أن السياسة العقارية تهدف إلى تطوير الحويلة العقارية الوطنية ومتمثلة في بناء عمارات أو مجمعات عقارية للاستعمال السكت بهدف البيع بالإيجار للعائلات (قسمة، 2013، صفحة 57).

المطلب الثاني: شروط تمويل قطاع السكن في الجزائر

يتطلب من اجل القيام بالدور الفعال الذي تلعبه البنوك التجارية في مجال تمويل قطاع السكن في جزائر تمويلات معتبرة والامتثال لشروط محددة لضمان تحقيق الاستدامة والفعالية، من بين هذه الشروط يتعين على المقترضين تقديم وثائق هوية صالحة ووثائق مالية تثبت القدرة على سداد القرض، كما يتم تقييم القدرة على السداد بناء على الدخل الشهري والالتزامات المالية الأخرى بالإضافة إلى تقديم ضمانات إضافية أو دفعة أولى لتقليل المخاطر المالية، ومن خلال الالتزام بتلك الشروط، يمكن للأفراد الاستفادة من تمويلات السكن من البنوك التجارية في الجزائر بشكل موثوق وفعال وتقوم البنوك باتخاذ مجموعه من الاجراءات لتقديم القروض العقارية نستخلص اهمها فيما يلي:

- القيام بفحص أولي للقرض بحيث يقوم البنك بدراسة طلب العميل لتحديد مدى صلاحيته المبدئية وفقا لسياسة الاقراض في البنك؛
- التحليل الائتماني للقرض وتجميع المعلومات التي لا يمكن الحصول عليها من المصادر المختلفة لمعرفة امكانية العميل الائتمانية وقدرته على سداد القرض، ومدى ملائمة رأس ماله من خلال التحليل المالي؛
- التفاوض مع المقترض لتحليل المخاطر الائتمانية المحيطة بالقرض المطلوب؛
- اتخاذ القرار إما بقبول العميل التعاقد او عدم قبوله لشروط البنك؛

- صرف القرض يكون شرط بدء استخدام القرض وتوقيع المقرض اتفاقية القرض وكذلك تقديمه للضمانات المطلوبة واستيفاء التعهدات والالتزامات المنصوص عليها في القانون؛
 - متابعه القرض والمقرض من حيث السير الحسن للمؤسسة وعدم حدوث اي تغييرات في مواعيد السداد المحددة؛
 - متابعه تصرفات المقرض التي تتطلب اتخاذ الاجراءات القانونية لمواجهتها للحفاظ على حقوق البنك أو السداد أو تأجيل القرض؛
 - يقوم البنك بتحصيل مستحقات النظام المتفق عليه القيام بالإجراءات القانونية أو تأجيل السداد تجديد عملية القرض؛
 - والاستفادة من القرض العقاري لابد من توفر شروط يلتزم بها الزبون منها العامة والخاصة.
- **الشروط العامة:**

- ان تكون الغاية من القروض العقارية او اكمال او توسيع البناء متناسبة مع التقدم في انجاز المشروع؛
- يجب على المقرض ان يرهن العقار المراد شرائه وتنفيذ المشروع السكني يكون رهنا من الدرجة الاولى البنك المقرض؛
- أن يقوم المقرض بالتأمين على العقار ضد المخاطر الحرائق والزلازل ضمان للقرض العقاري؛
- لا يمنح للفرد الا إذا كان مالك الارض او سطح او هيكل البناء المراد تنفيذي المشروع السكني عليه؛
- لا يجوز استعمال القروض الممنوحة لتسديد أية التزامات سابقة على المقرض تجاه هذا بنك الاسكان او غيره.

- **الشروط الخاصة:**

- ان يكون المقرض يحمل الجنسية الجزائرية؛
- ان يكون بالغاً للسن القانونية عند تاريخ الموافقة على التمويل؛
- ان يكون سنه لا يفوق 65 سنة؛
- يتحصل على دخل ومنتظم يكون دخله يساوي على الاقل الحد الادنى المضمون وطنياً؛
- ان يكون سكناه الجزائر ويتم اثبات ذلك قانونياً؛
- ان يكون زبون لدى البنك.

المطلب الثالث: الأليات تمويل ودعم قطاع السكن في الجزائر

الجزائر مثلها مثل باقي البلدان النامية والرامية الى تطوير وتحسين حظيرتها السكنية تعتمد على التمويل البنكي بصفة كبيرة في تمويل مشاريعها التنموية، ولهذا يسمى الاقتصاد الجزائري باقتصاد المديونية. فمسار الجزائر في مجال تطوير القطاع السكني عرف نوعين من قنوات التمويل هما (بن مسعود، 2008، صفحة 110):

أولاً: تمويل عن طري الخزينة العمومية تتكفل به الدولة:

ويتم على شكل التكفل الكامل بعملية التمويل لإنجاز المشاريع السكنية أو على شكل إعانات مالية، ولقد جاء هذا المصدر من التمويل ضمن الإصلاحات الاقتصادية التي تبنتها الدولة، حيث جاءت عدة إجراءات جديدة لتمويل السكن قصد تحقيق الأهداف المنشودة بدعم دائم من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي كان إلى غاية 1997م الوحيد الذي أخذ على عاتقه تمويل السكن إلى جانب الخزينة العمومية، ثم اتخذت حلولاً أخرى تمثلت في إنشاء مؤسسات تعمل على تمويل السكن وتغطية مختلف البرامج السكنية الاجتماعية المدعمة.

ثانياً: تمويل عن طري البنوك:

ويتم ذلك عن طري منح قروض من أجل بناء أو شراء سكنات، وقد بدأ تداخل البنوك في القطاع العقاري مع أوائل السبعينات بتوكيل مهمة تمويل الترقية العقارية والسكن بصورة عامة إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، لتتسع بعدها قائمة المتدخلين في تمويل السكن لتشمل البنوك التجارية العمومية والخاصة، كما اتخذ شيئاً فشيئاً أشكال متعددة وتقنيات حديثة توازن مع المتطلبات السكنية المتزايدة باستمرار والأهمية الكبرى التي أولتها البنوك لهذا المنتج.

حتى الاعتمادات المالية عرفت اهتماماً كبيراً، فنجد مثلاً أن الاعتمادات التي منحها البنك الخارجي الجزائري على المدى الطويل والمتوسط لقطاع السكن قدر بـ 14 مليار دينار جزائري سنة 1996م و16 مليار دينار سنة 1997م، إلا أن تدخل البنوك في مجال تمويل السكن والترقية العقارية الخاصة يتخلله بعض العراقيل والمشاكل منها خوف الخواص من اللجوء إلى هذه المؤسسات المالية نتيجة الضمانات التي تطلبها، إلى جانب حرص هذه البنوك على توفير الضمانات لحماية أموالها الخاصة وتحقيق أكثر أمان ومردودية مع زبائنها.

وعلى العموم إلى أنواع الآليات المستخدمة من قبل الحكومة الجزائرية بغية تحسين وتطوير قطاع السكن يمكن تمييزها إلى جانبين أساسيين هما الجانب التنظيمي والجانب الاجرائي.

أولاً: الجانب التنظيمي

يتضمن هذا الجانب ما يلي (بلطاس، 2007، الصفحات 142-143):

1- السياسة الاقتصادية: تركز هذه السياسة بدورها على مبادئ أساسية لتفعيلها بحيث تتجلى معظمها في مدى تكاملها مع الاقتصاد العالمي والسياسات المتبعة بخصوص نظام الصرف الأجنبي وسياسة أسعار الفائدة ونظام القروض المطبق.

(أ) الهيكل المالية: وهي عبارة عن عوامل تتمثل في لصاعة القوانين المتعامل بها وإمكانية تطبيقها، والنظم المحاسبية المتبعة، والتوجيهات المتعامل بها في الديان بالإضافة إلى مدى فعالية نظم الدفع.

(ب) التشريعات المتعلقة بالمحيط العمراني ومدى فعاليتها: فهي تنحصر بدورها على العوامل التالية:

- التسهيلات المتعلقة بحقوق الملكية؛
- التخطيط العمراني الفعال؛
- تنمية المساحات المخصصة لتهيئة العمرانية وتدعيمها بقوانين صارمة؛
- مدى فعالية النظام الجبائي وتشجيع النظام الخاص المؤدي إلى التوسع العمراني.

ثانياً: الجانب الإجرائي

تتخذ الدولة في هذا الجانب لمجموعة من الإجراءات تتمثل فيما يلي (بلطاس، 2007، الصفحات 159-160):

1. تحديد سقف معدلات الفائدة على القروض: الهدف من هذا القانون هو تخفيض تكاليف الاقتراض خصوصاً بالنسبة للعائلات ذات الدخل الضعيف، ويتركز هذا الإجراء على تحديد سقف لمعدلات الفائدة والذي بدوره يؤثر على قوى العرض والطلب على القروض السكنية.

2. استخدام ضمانات الدولة: في حالة تحديد معدلات الفائدة إدارياً بإمكان الدولة أن تتدخل لإعطاء ضمانات للممولين بخصوص المخاطر التي قد تنتج عن القروض الممنوحة للمواطنين خاصة ذوي المداخل الضعيفة، وفي هذه الحالة يكن اعتبار مخاطر عدم استرجاع الأموال من قبل المقرضين تساوي الصفر. وقد أدى هذا النوع من التعامل إلى انتقال المخاطر من الأفراد المستفيدين من القروض إلى الدولة ثم إلى المواطنين ككل، وذلك بإجبارهم على دفع ضرائب إضافية لتسديد العجز الناتج.

3. دعم معدلات الفائدة للمقترضين: يكن للدولة أن تتدخل لتخفيف من أعباء الفوائد وتقديم دعم لمعدلات الفائدة المطبقة على القروض الموجهة للسكن، فقد يكون هذا التدخل عديم الجدوى إذا كان الهدف منه مساعدة الفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود من الحصول على السكن.

4. تدخل الدولة كوسيط مالي: بإمكان الدولة أن تتدخل كوسيط مالي أو باستخدام وكالات حكومية للقيام بالاقتراض في السوق المالية، ثم استعمال المبالغ المحصل عليها وإعادة اقراضها بشروط تفصيلية إلى المؤسسات المالية المتخصصة في بسويق السكن.

خلاصة:

إن البنوك التجارية تلعب دور أساسي ومهم في تمويل مختلف القطاعات الاقتصادية، لذلك حصلت على أهمية بالغة من قبل كل دول العالم تقريبا، ومنها أخذت الثقة بنفسها للقيام بالإقراض مقابل الحصول على فوائد، ومن بين هذه القروض نجد بناء وتهيئة المساكن، وتوسيع الحضيرة السكنية، إذ يهدف هذا الأخير إلى تحسين الظروف السكنية للجميع، وتوفير الخدمات الضرورية في المساكن، وإتاحة الفرص للناس لبناء مساكنهم حسب قدراتهم المالية ومساعدة الناس بكل الطرق الممكنة لتحسين ظروفهم السكنية خصوصا في بعض المساكن التي يتوفر فيها الازدحام.

وبذلك يكون هدف الإقراض هو توفير السكن بالشكل اللازم والحصول على عوائد تغطي تكاليف البناء، وتمويل مشاريع الإسكان، وتشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية في قطاع السكن، وتشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية في هذا قطاع، وتشجيع الادخار كذلك، وتمويل تعاونية الإسكان، والمشاركة في ضمان إصدار الأسهم أو السندات للقروض المتعلقة بالإسكان.

الفصل الثاني:

تمويل بنك الفلاحة والتنمية الريفية
لقطاع السكن

تمهيد:

بعدما تطرقنا في الفصلين السابقين الى الجانب النظري من الدراسة لموضوع دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، الذي تم التطرق فيه الى المفاهيم العامة حول التمويل البنكي، وأهميه التمويل البنكي، والدور الاقتصادي والاجتماعي لتمويل قطاع السكن من قبل البنوك واهتمام الحكومة في هذا المجال، انواع السكنات الممولة في الجزائر، والى شروط وآليات التمويلات الحكومية والبنكية لقطاع السكن... سنقوم في هذا الفصل بإسقاط دراستنا على الجانب الميداني، وذلك من خلال دراسة حالة تمويلات سكن من قبل بنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR) ومن خلال ما تقدم، تم تقسيم هذا الفصل الى ثلاث مباحث، وهي كما يلي:

المبحث الاول: تقديم بالوكالة البنكية؛

المبحث الثاني: سياسة الاقراض بالوكالة؛

المبحث الثالث: مساهمات التمويلات البنكية لقطاع السكن.

المبحث الاول: تقديم بالوكالة البنكية

المطلب الاول: التعريف بالوكالة البنكية

اولا: نشأة بنك الفلاحة والتنمية الريفية بشكل عام

ان إعادة الهيكلة بالنسبة للقطاع المصرفي أدت إلى ميلاد بنك جديد متخصص في الزراعة والتنمية الريفية؛ إذ يشغل مكانة هامة داخل النظام المصرفي الجزائري ويندرج ضمن دائرة البنوك التجارية. تم إنشاؤه بموجب المرسوم 106/82 المؤرخ في 13/03/1982 برأس مال قدره 2.2 مليار دينار جزائري، أما الآن فهو يعد شركة مساهمة ذات رأس مال يقدر بـ 54 مليار دينار جزائري. مقرها الرئيسي بالجزائر العاصمة وقيمة كل حصة هي مليون دج بمساهمة صناديق المساهمة التابعة للدولة ورأس مال البنك قابل للتعديل سواء بزيادة مبلغ المساهمة بدخول مساهمين جدد أو بنقصانه في حالة تحويل شركة أخرى، وقد حدد هذا فعلا بتاريخ 25 سبتمبر 1995 في بداية المشوار تكون البنك من 140 وكالة متنازل عنها من طرف البنك الوطني الجزائري (BNA)، ونظرا لكثافة الشبكة وأهمية تشكيلتها البشرية صنف البنك من طرف قاموس محاسبة البنك (BANKERS ALMANAC) طبعة 2001 في المركز الأول في ترتيب البنوك التجارية الجزائرية، ويحتل كذلك المركز 668 في الترتيب العالمي من بين 4100 بنكا مصنفا، فهو مؤسسة اقتصادية مالية وطنية لها قانون الأساسي تجسيدا للمرسوم سابق الذكر، أوكلت له مهمة التكفل بالقطاع الفلاحي ومع مرور السنوات تعددت نشاطاته بداء بتدعيم فروعه على مستوى التراب الوطني حيث حقق ما كان يصبو إليه، إذ بلغ عدد وكالاته سنة 1985 إلى 269 وكالة منها 6 رئيسية و31 فرعا، أما في يومنا هذا فقد أصبح عدد وكالاته 286 وكالة و31 مديرية جهوية تشغل حوالي 7000 عامل ما بين إطار وموظف.

ثانيا: المؤسسة الفرع وكالة عين الذهب (553)

تعتبر ولاية تيارت من أضخم الولايات الفلاحية فهي بذلك تتسم باتساع نشاطها الفلاحي الذي يضم عدد كبير من الفلاحين والمزارعين الأمر الذي دفع بالسلطات المعنية إلى إنشاء فرع لبنك الفلاحية والتنمية الريفية في هذه المنطقة، وهذا ما سوف نتطرق إليه.

1. موقع وكالة عين الذهب (553):

هي وكالة تشغيل محلية تقع وسط المدينة على وجه التحديد في شارع الأمير عبد القادر، الوكالة انشئت منذ ثلاث سنوات وهي تابعة للمجموعة جهوية تيارت -تسمسيلات (014).

الجدول رقم (02-01): فروع المجمع الجهوي تيارت - تسمسيلات

| الترتيب الوطني | فروع المجمع الجهوي |
|----------------|--------------------|
| 541 | تيارت -1- |
| 542 | الرحوية |
| 543 | فرندة |
| 544 | تيسمسيلات |
| 545 | مهدية |
| 546 | السوقر |
| 547 | قصر الشلالة |
| 548 | ثنية الحد |
| 549 | تاخمارت |
| 550 | مدرسة |
| 551 | لرجام |
| 552 | عين كرمس |

| | |
|-----|-----------|
| 553 | عين الذهب |
| 554 | تيارت ب- |

المصدر: من اعداد الطالبة بناء على المعلومات المقدمة من قبل الوكالة

2. المهام العامة لوكالة عين الذهب:

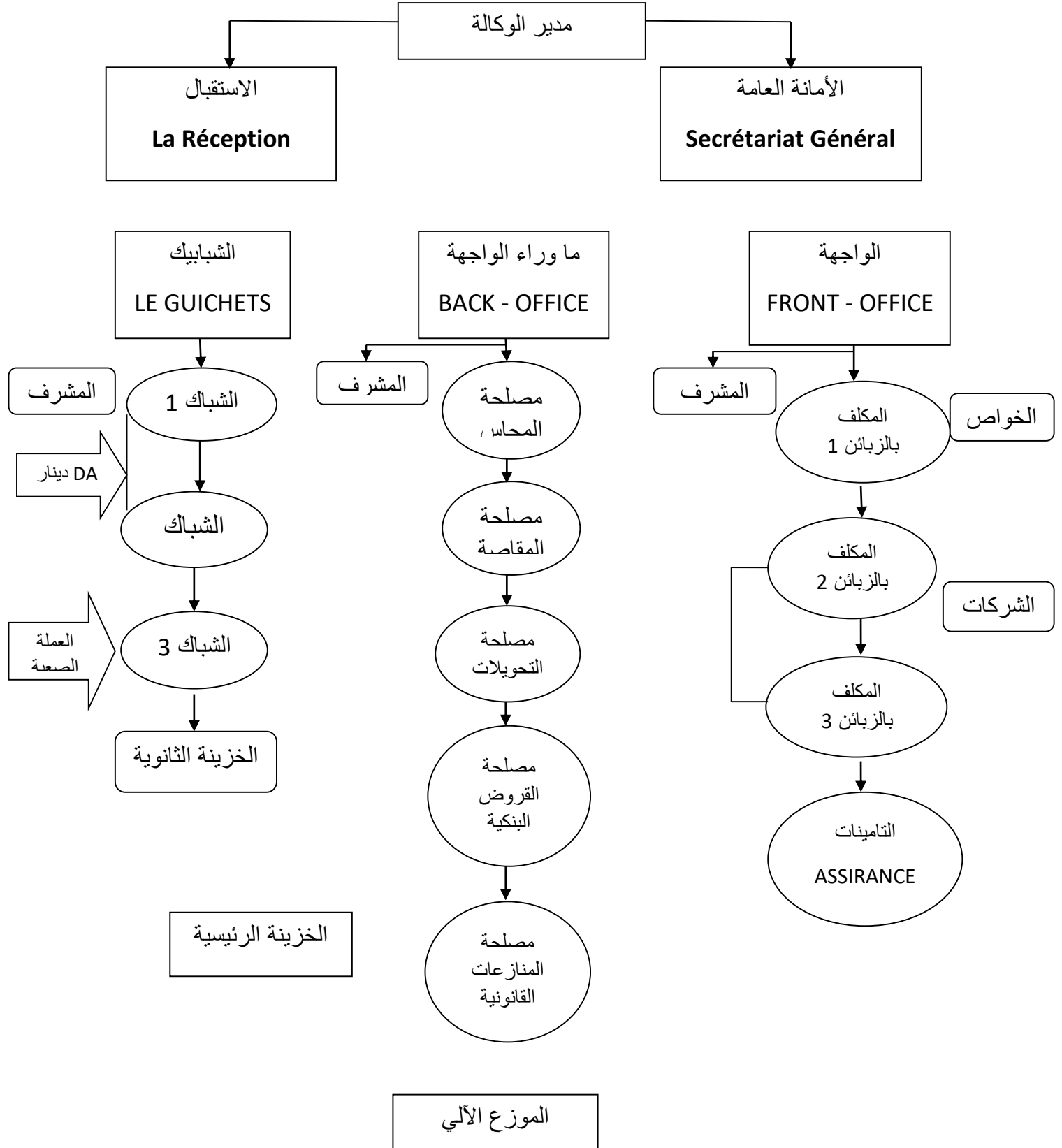
تعتبر الوكالة الوحدة المتعددة الاختصاصات الأساسية لتشغيل البنك، وعلى هذا الأساس لها المهام الرئيسية

التالية في إطار صلاحياتها وكفاءاتها:

- تكوين وتطوير قاعدة العملاء بشكل دائم على مستوى نطاق التشغيل؛
- تحديد احتياجات وتوقعات العملاء والعمل على إرضائها؛
- التواصل المباشر مع العملاء، تمثيل البنك على المستوى المحلي وشرح السياسة والخيارات التجارية؛
- إدارة كافة العروض التجارية للشركات؛
- تنظيم وتعزيز الوكالة كمكان لاستقبال العملاء؛
- اختيار وتنسيق الأنشطة الترويجية والإعلانية المحلية بالتواصل مع الإدارة التجارية؛
- المسؤولية عن حساب التشغيل والربحية؛
- تقييم وإتقان وتطبيق اللوائح السارية؛
- تحفيز وتعبئة الموارد المتاحة حول الأهداف المحددة في الخطط؛
- الحرص على تدريب الموظفين وتعدد مهاراتهم وتداول المعلومات؛
- كون الوكالة الأكثر تنافسية على المستوى المحلي، وخاصة من حيث استقبال العملاء والسرعة والأمان في عمليات البنك؛
- التعاون مع الهياكل الأخرى للبنك، لضمان جودة الإدارة.

المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي لوكالة BADR (عين الذهب "553"):

الشكل رقم (01-02): الهيكل التنظيمي لبنك BADR



المصدر: من اعداد الطالبة بناء على المعلومات المقدمة من قبل الوكالة

من خلال الشكل السابق، والمبين للهيكل التنظيمي للوكالة نستخلص أن مهام الوكالة تتمثل في تنظيم، تنشيط، مساعدة ومراقبة ومتابعة الوكالات البنكية التابعة لها ويتكون هيكلها التنظيمي من الوظائف الآتية:

1. **المدير:** ويمثل السلطة العليا للمجمع والمسؤول عن تسييرها وتسيير جميع الوكالات التابعة لها.

2. **الأمانة العامة:** تقوم الأمانة العامة بوظيفة السكرتارية من تسيير البريد الصادر والوارد، استقبال المكالمات الهاتفية، تنظيم الاجتماعات، وإدارة المواعيد الرسمية لمدير المجمع.

3. **نائب المدير:** تتمثل وظيفته في النيابة عن المدير في مختلف المجالس والاجتماعات، ويعمل على مراقبة، متابعة نشاطات الوكالات التابعة والتنسيق بينها.

4. **الواجهة الأمامية:** مكونة من:

أ) **مصلحة الزبائن:** سرعة خدمة الزبائن وتقوم بفتح الحسابات البنكية طلب الشيكات والبطاقات الالكترونية استلام ملفات نه القروض البنكية مثلا قرض التحدي؛
ب) **التأمينات:** تقوم بخدمة الزبائن لتأمين على العتاد.

5. **الواجهة الخلفية:** وتتمثل في مختلف مصالح الوكالة وتشمل:

أ) **مصلحة القروض:** توكل إليها مهمة قبول طلبات القروض ودراسة الملفات وإعطاء الشيكات لزبون وهي مصلحة مكان التبرص؛

ب) **مصلحة التحويلات:** تقوم بتحويل الأموال من حساب إلى آخر؛

ج) **مصلحة المقاصة الإلكترونية:** تتولى القيام بعمليات المقاصة الإلكترونية. وذلك بفضل السكاير

(SCANNER)؛

- (د) مصلحة المحاسبة: تتولى المصلحة تسجيل العمليات اليومية التي تقوم بها الوكالة في جميع إعداد الميزانية الختامية، تحليلها والقيام بالمراجعة الدقيقة لحسابات الوكالة، والإشراف على نفقاتها العامة؛
- (هـ) مصلحة الشؤون القانونية: تتولى المصلحة دراسة الشكاوى المقدمة للمجمع ومتابعة النزاعات المختلفة استقبال ملفات المدينين.

6. الشبابيك: تمثل شبابيك استقبال العملاء وتتضمن ما يلي:

أ) الشباك 01: ويمثل الصندوق والذي توكل إليها المهام الآتية:

- تنفيذ عمليات السحب والإيداع الخاصة بزبائن الوكالة؛
- تحديد قيمة الأموال المتواجدة في الصندوق بشكل يومي تنفيذ عمليات التحويل لحساب عملاء الوكالة؛

ب) الشباك 02: وتهدف إلى تسهيل وتقديم الخدمات للعملاء بتخصيص موظفين للعملاء لتسهيل العمليات اليومية.

ج) الشباك 03: تشمل: مراجعة الحسابات الخارجية

7. الدفع الآلي: الموزع الآلي للأوراق المالية.

المبحث الثاني: سياسة الاقتراض بالوكالة

المطلب الأول: معايير منح التمويلات السكنية والضمانات المقدمة

أولاً: معايير منح التمويلات السكنية:

حدود التمويل: يمكن أن يصل الاقتراض المطلوب إلى 90% كحد أقصى من سعر العقارات الممولة (أو تقدير العمل في حالة الإنشاءات والتوسيع والتطورات) في حد أقصى قدره 50.000.000 دج.

أساس احتساب حصة التمويل:

يتم الحصول على سعر العقار المراد تمويله مع الأخذ بعين الاعتبار صيغة التمويل التي يطلبها مقدم الطلب من المستندات المكونة للملف الموضحة في الجدول التالي:

- الاقتراض لشراء منزل جديد من أحد المستثمرين العقاريين خاص أو عام (LPA، LPP،)؛
- الاقتراض لشراء السكن من شخص خاص؛
- بناء / توسيع مسكن فردي؛
- تجهيز وإعادة تأهيل وتجديد وإصلاح المساكن؛
- شراء مباني جديدة للاستخدام التجاري أو المهني.

الجدول رقم (02-02): أساس حساب القيمة المقرضة من قبل بنك الفلاحة والتنمية الريفية

| أساس حساب السعر | نوع القرض |
|--|--|
| سعر التنازل المذكور في قرار التخصيص او التعيين. | الاقتراض لشراء المساكن الجديدة من مستثمر عقاري |
| سعر التنازل بعد خصم التمويل الذاتي والمساعدة المحتملة من CNL | الاقتراض لشراء المساكن الجديدة كجزء من الإسكان المدعوم LPA |
| القيمة الأدنى بين سعر التنازل والقيمة المقدرة للممتلكات | الاقتراض لشراء سكن من افراد |
| التكلفة التقديرية لأعمال البناء او التوسعة (المعدة من قبل خبير معتمد) | بناء او توسيع مسكن فردي |
| التكلفة التقديرية للأعمال المتبقية للإنجاز (المعدة من قبل خبير معتمد) عندما يتعلق الأمر بالقروض الإضافية للبناء او التوسعة | |
| التكلفة التقديرية المعدة من قبل خبير معتمد لأعمال التهيئة، التأهيل، تجديد وإصلاح السكن | تطوير وإعادة تأهيل وتجديد وإصلاح المساكن |
| سعر البيع المذكور في قرار البيع او القيمة الأدنى بين سعر البيع وقيمة تقييم العقار | شراء مباني جديدة للاستخدام التجاري أو المهني |

المصدر: من اعداد الطالبة بناء على المعلومات المقدمة من قبل الوكالة

في حالة أعمال إعادة التجهيز، فإن الحد الأقصى لجزء التمويل هو 90% من المبلغ التكلفة التقديرية في

حدود 50% من قيمة العقار.

المساهمة الشخصية: يجب أن يكون لدى المتقدم للحصول على القرض العقاري مساهمة شخصية بنسبة

10% على الأقل لقيمة العقار (أو من التكلفة التقديرية في حالة الإنشاءات، التوسعة أو التجهيز). هذا المعدل

يمكن ان يتغير في حالة عدم قدرة العميل على الاقتراض بنسبة 90%.

مساعادات الدولة المحتملة: تشكل المساعدة الحكومية المحتملة، التي تمنحها CNL للمشارك عنصرًا من

عناصر المساهمة الشخصية للمقترض في تمويل مشروعه.

الجدول رقم (02-03): مدة الاقتراض بحسب طبيعة الممتلكات المراد تمويلها

| الفئات حسب طبيعة الممتلكات المراد تمويلها | المدة القصوى للقرض | الحد العمري | مدة التأجيل |
|--|--------------------|-------------|-------------|
| الاقتراض لشراء المساكن الجديدة من مستثمر عقاري خاص أو عام (LPP، LSP) | 30 سنة | 75 سنة | 6 أشهر |
| الاقتراض لشراء المساكن من خواص | 30 سنة | 75 سنة | 6 أشهر |
| البناء / توسيع مسكن فردي | 30 سنة | 75 سنة | 36 شهر |
| تطوير، إعادة تأهيل، تجديد، إصلاح مسكن | 15 سنة | 75 سنة | 6 أشهر |
| شراء مباني جديدة للاستخدام التجاري أو احترافي | 15 سنة | 75 سنة | 3 أشهر |

المصدر: من اعداد الطالبة بناء على المعلومات المقدمة من قبل الوكالة

الجدول أعلاه يبين الآجال القصوى للقروض الموجهة لتطوير قطاع السكن بمختلف صيغيه ومراحله، كما

يوضع مدة التأجيل والحد العمري للمقترض، وهذه المدة القصوى للتأجيل يمكن منحها بناء على طلب العميل. كما

يمكن تحديد المواعيد القصوى، بناءً على مدة الإنجاز أو البناء أو التوسعة.

ثانيا: الضمانات المقدمة:

يمكن شرح هذه الضمانات كما يلي:

الرهن العقاري للممتلكات الممولة:

يشمل الرهن العقاري للممتلكات الموضوعة للتمويل (في حالات الشراء، البناء، التجهيز....) يتم تسجيله، قبل تحرير الاقتراض، عندما يكون المدين مالكا للممتلكات (في حالات البناء الفردي، التوسعة، الإضافة والتجهيز) في حالة عدم ملكية المدين للممتلكات بعد، يتم تحرير الائتمان قبل تسجيل الرهن العقاري. في هذه الحالة، يُسلم الشيك إلى الكاتب العدل المسؤول عن إتمام الصفقة، مع دعم اتفاقية الاقتراض وتعليمات تطلب منه:

- إعداد وثيقة تخصيص رهن عقاري من الدرجة الأولى لصالح البنك؛
- التأكد من أن تحرير الأموال يتم بالتزامن مع نقل الملكية للمشتري وإعداد وثيقة الرهن العقاري.

يجب على كاتب العدل أن يرسل إلى البدر، بعد إتمام الإجراءات الشكلية:

- سند الملكية باسم المقترض؛
- سند الرهن العقاري وتسجيل الرهن العقاري مع الصيغة التنفيذية خلال ثلاثة (03) أشهر.

تأمين الوفاة والعجز الدائم:

قبل تحرير الرصيد، يجب على المقترض الاشتراك في تأمين يغطي مخاطر الوفاة والعجز المطلق والدائم باتفاق شركة التأمين وبنك الفلاحة والتنمية الريفية، أو ربما شركة تأمين أخرى معتمدة، وفي الحالة الأخيرة يجب أن يغطي التأمين المدة الإجمالية للاقتراض.

يتم احتساب مبلغ قسط التأمين على الوفاة والعجز وفقاً للمقياس الذي تحدده شركة التأمين والتي تأخذ في

اعتبارها ما يلي:

- مبلغ الاقتراض الممنوح وعمر المقترض وحالته الصحية؛
- يتعهد المقترض بإنشاء اعتماد قبل تعبئة القرض يعادل 12 قسط شهري وان يحتفظ به في حسابه، ويتم خصم قسط التأمين شهرياً.

تأمين ضد الكوارث الطبيعية:

يجب على المستفيد من القرض لـ 'الشراء' أن يوقع بالضرورة على وثيقة تأمين ضد الكوارث الطبيعية مع تعديل للتنازل لصالح بنك الفلاحة والتنمية الريفية، وذلك بعد صرف القرض، ويجب على المستفيد من القرض للتوسعة و/أو التجهيز أن يوقع بالضرورة، قبل أي صرف، على وثيقة تأمين ضد الكوارث الطبيعية مع تعديل للتنازل لصالح بنك بدر .ويتعهد المستفيد بتجديد هذا التأمين طوال مدة القرض.

تأمين الإفلاس:

تغطي التأمين ضد العجز عن السداد عجز المؤمن عنه بشكل نهائي عن سداد قرضه العقاري، والذي قد

يحدث بعد:

- فقدان الوظيفة؛
- تدهور قدرة السداد؛
- فقدان المصدر الثاني للدخل (المقترض المشارك)؛
- انفصال الأسرة في حال كان الزوج المقترض المشارك أو الضامن؛
- الإفلاس؛

- أي حالة أخرى مبررة بشكل صحيح.

يجب على المقرض التسجيل لهذا التأمين من خلال SGCI، وهو إلزامي لجميع القروض العقارية المدعومة.

المطلب الثاني: شروط تقديم التمويل السكني

أولاً: الشروط المرتبطة بالمقرض:

يحق لأي شخص طبيعي الحصول على قرض عقاري ويجب ان يتوفر ما يلي:

- الجنسية الجزائرية (مقيم أو غير مقيم)؛
- بالغ للسن القانونية ويتمتع بالأهلية القانونية للحصول على القرض؛
- أقل من سبعين (70) سنة عند تاريخ تقديم الملف؛
- إثبات دخل ثابت ومنتظم يشهد على قدرته على تغطية المساهمة الشخصية والوفاء بمواعيد السداد؛
- إثبات سنتين (02) من الممارسة للتجار وسنة واحدة (01) للمهن الحرة؛
- متحصل على عقد دائم (CDI) وثبت في منصب العمل (للموظفين)؛
- إثبات الحد الأدنى للدخل بمرة ونصف من SNMG (30.000 دج للأفراد و40.000 دج للتجار والمهنيين).

ثانياً: الشروط المرتبطة بالعقار:

الشروط المرتبطة بخصائص العقار هي:

- أن يقع في الجزائر؛
- ألا يكون مثقلاً بأي رهن عقاري وقت إجراء المعاملة؛

- يجب أن تكون الصفقة المتعلقة بالتمويل، التي يجب تبريرها وفقًا لشكل القرض العقاري؛ مبررة بما يلي:
 - وعد بالبيع موثق أو خاص عندما يتعلق الأمر بشراء عقار ترويجي جديد تم الانتهاء منه، أو عقار قديم (من فرد لفرد) أو محل تجاري جديد؛
 - عقد ملكية (منشور ومسجل) وسجل عقاري، إذا كان موجودًا، عندما يتعلق الأمر بتمويل بناء أو ترتيب عقار.

المبحث الثالث: مساهمات التمويلات البنكية لقطاع السكن

المطلب الأول: مراحل منح ومرافقة التمويلات السكنية

يمكن تحريك القروض الممنوحة وفقا لصيغة التمويل المختارة في دفعة واحدة أو عدة دفعات، يتم تحريك القرض في شكل كلي أو جزئي من خلال حساب العميل لصالح المستفيد (البائع عن طريق كاتب العدل أو المقاول) عن طريق شيك بنكي أو تحويل بعد تقديم:

- استلام الرهن العقاري؛
- الاشتراك في التأمينات المطلوبة؛
- تقديم شهادة افتتاح موقع البناء في حالة البناء.

حالات تحرير القرض في دفعة واحدة:

- شراء مسكن قديم من شخص خاص؛
- شراء مسكن جديد من مستثمر؛
- أشغال التهيئة (يكون مبلغ القرض اقل او يساوي 1.000.000 دج).

حالات تحرير القروض في عدة دفعات:

- بناء وتوسيع مسكن؛
- التهيئة (مبلغ القرض 100.000.000 دج).

وبالنسبة للبناء يتم تحرير القروض وفقا للنسب التالية:

الدفعة الأولى: بنسبة 40% بعد تسجيل الرهن العقاري الأولي على الأراضي والمباني المراد إنشاءها واخذ التأمين المطلوب، واخذ شهادة البدا في موقع البناء.

الدفعة الثانية: بنسبة 30% بعد التأكيد من خلال تقرير زيارة أعده خبير معتمد من طرف بنك بدر (لجنة زيارة ميدانية) يثبت استخدام الدفعة الأولى بشكل فعال في بناء المسكن.

الدفعة الثالثة: بنسبة 30% بعد التأكيد من خلال تقرير زيارة آخر أعده الخبير المعتمد من طرف بنك بدر (خروج لجنة الزيارة الميدانية للمرة الثانية) يثبت استخدام الدفعتين السابقتين في بناء المسكن.

خلاصة:

نستخلص مما ورد في هذا الفصل أن بنك الفلاحة والتنمية المحلية - بدر - أدى إلى مساهمة كبيرة في قطاع السكن ، وذلك مما يقدمه من تمويل لهذا القطاع والذي أدى إلى تحسينه ورفع الغبن عن المواطن، الذي يطمح إلى المسكن الهنيء حيث أن بنك بدر احد البنوك التي لها حصة ومكانه في تمويل قطاع السكن ، إذ يعبر السكن مشكل العصر والذي لازالت الدولة إلى الآن لم تغطي طلبات الأفراد وتلبي حاجاتهم، لذا وكعادة كل بنك من ضمنهم بنك بدر يعتمد ويستند في منحه للقروض على مجموعة من الإجراءات والتدابير لمنح القروض لكي يتفادى خطر عدم السداد لمستحقاته ومواجهة خطر الإفلاس وغيرها من مخاطر البنكية، حيث يقوم البنك بتمويل نسبة معتبرة من الطلبات لأفراد ولاية تيارت بتمويلهم بالقروض السكنية، ان الطلبات متزايد للقروض من سنة لأخرى تضع مكانة البنك كنظرائه من البنوك.

الخاتمة

احتل قطاع السكن مكانة هامة ضمن مختلف استراتيجيات التنمية الاقتصادية والاجتماعية لجميع دول العالم، وذلك يرجع إلى كونه من القطاعات الاقتصادية الاستراتيجية والحساسة التي تمثل الشغل الشاغل للحكومة والمواطن، ونظرا للمشاكل الكبيرة والكثيرة التي تواجه هذا القطاع وتحد من فعاليته تسعى الحكومات المختلفة ومنها الحكومة الجزائرية إلى النهوض بهذا القطاع، باعتمادها سياسات واستراتيجيات مختلفة تمكنها من تجاوز هذه المشاكل وإضفاء فعالية أكثر لهذا القطاع الحيوي.

وبتتبعنا لمسار السياسة السكنية في الجزائر نجد أن التمويل السكني كان مقتصرًا ولفترة طويلة على المؤسسات الحكومية التي احتكرت هذا القطاع، وبعد سنة 1996 أعيد النظر في السياسة المنتهجة التي كانت بموجبها تتدخل الدولة كليًا في مجال السكن وأدخلت الدولة رؤية جديدة جعلت منها الدولة المنظم بدلًا من الدولة المتعامل والمحتكر.

وسعى من الدولة لتغطية الاحتياجات المتركمة في ميدان السكن اعتمدت عدة استراتيجيات وصيغ تمويلية شاملة لقطاع السكن وقامت بتجنيد الوسائل المادية والبشرية الضرورية للنهوض بهذا القطاع، حيث سمحت لجميع البنوك بتمويل قطاع السكن وجعلتها محور عملية تطوير هذا القطاع، كما قامت بإنشاء هيئات مالية لدعم هذا القطاع كالصندوق الوطني للسكن وشركة إعادة التمويل الرهنوي، بالإضافة إلى إنشاء شركات تأمينية لضمان القروض العقارية، وهذا لضمان ملاءة وسيولة العمليات الائتمانية المتعلقة بالقروض السكنية، كما حاولت تسهيل تدخل القطاع الخاص في سوق السكن وشجعت الاستثمار فيه، وبحثت في إيجاد سبل للشراكة الأجنبية وهذا لجلب الخبرات وتنويع مصادر التمويل، هذا إلى جانب أنها كلفت الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بكافة الأنشطة المتعلقة بهذا القطاع.

وبالرغم من هذا التطور الذي حققه نظام التمويل السكني في الجزائر، إلا أن الجزائر لم تستطع تطبيق أزمة السكن، ومواجهة الطلب المتزايد على السكن ولا زالت تواجه العديد من الصعوبات في هذا المجال، وهذا يرجع أساسًا إلى ضعف أداء المؤسسات التي تقوم بتمويل السكن والتي لم تكن لها القدرة على توفير التمويل اللازم لتلبية الحاجة السكنية لمختلف فئات المجتمع.

ولقد برهنت هذه السياسة مع مرور الوقت فشلها في تحقيق الأهداف المسطرة، إذ تحولت كل المجهودات التي بذلت في هذا الميدان إلى أزمة سكنية بفعل السياسة السكنية الخاطئة التي اتبعتها الحكومة والتي زادت تعقيدا وظل معظم الجزائريين يتخبطون في هذه الأزمة.

نتائج اختبار فرضيات البحث :بعد معالجة ودراسة عناصر البحث ومحاولة الإحاطة بمختلف جوانبه، يمكننا اختبار الفرضيات التي أدرجت على النحو التالي:

نتائج الدراسة:

ويمكننا استخلاص النتائج التالية:

- لعبت الدولة دورا رئيسيا في سوق السكن، حيث أن التمويل يقتصر في كثير من الأحيان على المساعدات الحكومية.
- أزمة السكن ارتبطت بسياسات ظرفية غير مضمونة النتائج، حيث أنها لم تراعى القدرة الشرائية للمواطن .
- إن إعادة النظر في السياسة السكنية المنتهجة بإحلال فكرة الدولة المنظم محل الدولة المتعامل والمحتكر، واعتماد سياسة دعم الإنتاج السكني بتنوع الأطراف المشاركة في الانجاز التمويل والتسيير، وعروض السكن وكذلك الإعانات ساهم بشكل واضح في زيادة عرض الوحدات السكنية.
- إن إدراج صيغ مختلفة للبرامج السكنية من خلال تبني سياسة التنوع في مجال عرض السكن، ساهم إلى حد ما في التخفيف من أزمة السكن.
- يعاني نمط التمويل السكني في الجزائر من عدة اختلالات خاصة وان شروط وآليات هذا التمويل أظهرت جليا عدم قدرتها على الاستجابة للاحتياجات المتزايدة والمتنوعة في مجال السكن، وهو ما يدل على ضعف نظام التمويل السكني وذلك في ظل غياب بنوك ومؤسسات مالية متخصصة في التمويل السكني، وإن كانت بعض البنوك تقدم على منح قروض السكن فإن نشاطها يظل محدودا ويفتقر إلى الاحترافية، وهو ما ساهم في تعقيد الأزمة السكنية.
- يرتبط تمويل قطاع السكن ارتباطا وثيقا بالقطاع البنكي، وذلك من خلال منح القروض العقارية.
- تعتبر جل صيغ السكن في الجزائر موجهة إلى الفئات المحرومة والمتوسطة، وتعتبر صيغة البيع بالإيجار أحسن صيغة متوازنة فهي تمثل تركيبة مالية مشتركة بين إعانة الدولة والمساهمة الشخصية للمستفيد بالإضافة إلى القرض البنكي، فهي بذلك تستهدف أغلبية فئات المجتمع.
- بالرغم من حداثة تجربة البيع بالإيجار في ولاية تيارت والإقبال الكبير من طرف مواطنيها، إلا أن الهيئات المعنية تعجز عن تسوية المشاكل التي تعيق سرعة وحجم الانجاز لاسيما مشكل الدراسات والعقار ونقص القدرات العملية للإنجاز، وهو ما أدى إلى تأخر ملحوظ في وتيرة الانجاز، إلا انه يمكن القول أن صيغة البيع بالإيجار

تشكل حل مستقبلي لمشكلة السكن لاسيما في ولاية تيارت، إذا ما تم الأخذ بعين الاعتبار المشاكل التي تعرقل حسن سيرها.

• الدور الرئيسي والفعال الذي يلعبه الصندوق الوطني للسكن في تفعيل صيغة البيع بالإيجار على مستوى قطاع السكن من خلال تكفله بتسيير الغلاف المالي لهذه الصيغة والقيام بمختلف الدراسات والأبحاث التي تهدف إلى ترقية هذه الصيغة وتطويرها.

التوصيات:

بناء على ما سبق يمكن إدراج التوصيات التالية:

- ينبغي العمل على إزالة الصعوبات والقيود الإدارية والفنية التي تعيق إدارة قطاع السكن لأجل رفع كفاءته الإنتاجية من جهة، ومن جهة أخرى لابد من توفير بيئة مالية وقانونية من قبل الجهات المختصة وذلك للسيطرة على السوق العقارية وإعطاء مرونة أكبر في التعامل مع المشاكل التي تواجه قطاع السكن.
- ضرورة البحث في إيجاد سبل للشراكة الأجنبية في مجال الترقية العقارية، وهذا بهدف جلب الخبرات والقدرات الفنية والاستفادة منها في مجال الانجاز وكذلك تنويع مصادر التمويل للتحكم في تكاليف وأجال الانجاز .
- يجب تشجيع القطاع الخاص أكثر لتفعيل دوره في التمويل السكني وذلك لتخفيف العبء أكثر على الدولة، وإضفاء جودة اكبر على المنتجات السكنية وضمان تسيير أفضل للمشاريع السكنية
- ضرورة تفعيل وتشديد الرقابة على القطاع السكني، وذلك من خلال إجراء عمليات التقييم الدائم والمستمر لمختلف المشاريع والبرامج السكنية لمعرفة الانعكاسات الناجمة عن السياسة السكنية المتبعة .
- لابد من إدخال إصلاحات جذرية على النظام المالي بما يتماشى ومتطلبات سوق السكن، كإنشاء بنوك عقارية متخصصة في تمويل السكن وكذلك إصلاح وتطوير مؤسسات التمويل الأخرى، حتى تتمكن من أداء مهامها بصورة أفضل وتحقيق أهدافها المرجوة .
- يجب تشجيع البنوك على التعامل وفقا للشريعة الاسلامية، وهو ما يسمح بتنويع أساليب التمويل، وذلك عن طريق إدراج الصكوك الإسلامية كآلية لتمويل السكن وذلك للارتقاء بهذا القطاع، وقبل ذلك لابد من تجهيز الأرضية لعمل هذه الصكوك وتفعيل السوق المالية الجزائرية .
- يجب الاهتمام بإيجاد الآليات المناسبة التي تساعد على توفير التمويل طويل الأجل، والعمل على خلق أدوات مالية جديدة وحديثة لتطوير سوق الرهن العقاري .

- لابد من معالجة أساليب التسيير في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، وذلك من خلال تكوين أفراد متخصصين في تسيير مشاريع السكن لتقديم المشورة للمقاولين القائمين على الانجاز ومراقبتهم بشكل فعال لتدارك التأخر في آجال الانجاز.

أفاق الدراسة:

بعد دراستنا لموضوع دور البنوك في تمويل قطاع السكن عن طريق البنوك العقارية (دراسة حالة لبنك الفلاحة والتمنية المحلية وكالة - عين الذهب -) التي هي محاولة لمعرفة واقع التمويل للبنوك ومدى الاهتمام بقطاع السكن، وذلك بمنح البنك للقرض العقاري لهذا القطاع الحساس ومعرفة لكل ما يخص هذا الموضوع من معلومات جلب الإحصائيات من البنك محل الدراسة ، تبين لنا أن هنالك جوانب وتساؤلات لا تزال عالقة والتي تحتاج إلى للمزيد من الدراسات المستقبلية ، وكذا أبحاث جديدة يمكن أن تصوغ بعضها فما يلي:

- مدى مساهمة القروض العقارية في الحد من أزمة السكن بالجزائر
- مراجعة اسعار الفائدة للقروض العقارية في البنوك التجارية
- دور الشركات الأجنبية في الحد من تفاقم أزمة السكن بالجزائر
- سياسات التمويل في البنوك -دراسة مقارنة مع بعض البنوك الأجنبية-

المراجع

1. المراجع باللغة العربية:

أولاً: الكتب:

1. شاكور القزويني. (2008). محاضرات في اقتصاد البنوك (الإصدار الطبعة الرابعة). ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
2. عبد القادر بلطاس. (2007). استراتيجية تمويل السكن في الجزائر (المجلد الثانية) دار الأسطورة، الجزائر.
3. محمد عبد العزيز عجيبة، وآخرون. (دون سنة النشر). التنمية الاقتصادية دراسات نظرية وتطبيقية. الدار القومية للنشر والطباعة. مصر.
4. محمد كمال خليل الحمزاوي. (2000). اقتصاديات الائتمان المصرفي (المجلد الثانية). منشأة المعارف. مصر.
5. محمد كمال خليل الحمزاوي. (2022). اقتصاديات الائتمان المصرفي (الإصدار الطبعة الثانية). منشأة المعارف، مصر.
6. هيثم محمد الزغبى. (2000). الإدارة والتحليل المالي. دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع. الأردن.
7. منير صالح هندي. (1992). إدارة الأسواق المالية. الاسكندرية، المكتب العربي الحديث. مصر.

ثانياً: الأطروحات والرسائل:

1. بصال جعيل. (2011). نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر. بائنة، علوم التسيير، الجزائر: جامعة الحاج لخضر، أطروحة دكتوراه.
2. ميلود بن مسعود. (2008). معايير التمويل والاستثمار في البنوك الإسلامية. بائنة، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، الجزائر: جامعة بائنة، رسالة ماجستير.
3. ابتسام طوبال. (جوان، 2005). تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن. قسنطينة، علوم اقتصادية، الجزائر: جامعة قسنطينة، رسالة ماجستير.
4. الشيخ تومان، و بوبكر مكاوي. (2019). إدارة وتسيير مخاطر القروض البنكية: دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري. سعيدة، علوم اقتصادية، الجزائر: جامعة سعيدة، مذكرة ماستر.
5. خديجة مراحي. (2017). واقع تمويل البنوك التجارية للمشاريع الاستثمارية الفلاحية في ظل التوجهات الحديثة للجزائر. أم البواقي، علوم اقتصادية، الجزائر: جامعة أم بواقي، مذكرة ماستر.

6. مليكة مولاي عمر. (2017). التمويل البنكي للمشاريع المصغرة عن طريق الوكالة الوطنية لدعم وتشغيل الشباب، دراسة حالة البنك الوطني الجزائري -وكالة تيميمون-. ادرار، علوم اقتصادية، الجزائر: جامعة ادرار، مذكرة ماستر.
7. بوزيان الكاملة. (2015). تسيير مخاطر القروض في البنوك التجارية: دراسة حالة بنك الفلاحة والتنمية الريفية. بسكرة، علوم اقتصادية، الجزائر: جامعة بسكر، مذكرة ماستر.
8. عبد المالك بهاز. (2014). دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن عن طريق القروض العقارية، دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة غرداية الفترة ما بين (2009-2013). غرداية، علوم التسيير، الجزائر: جامعة غرداية، شهادة ماستر.
9. فاطمة الزهراء زويش. (2014). النظام المصرفي ودوره في تمويل المشاريع الاستثمارية، دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري. ورقلة، مذكرة ماستر، الجزائر: جامعة ورقلة، مذكرة ماستر.
10. دنيا بوقديرة. (2014). سياسة منح القروض البنكية في ظل المخاطر ودورها في تقييم المشاريع الاستثمارية: دراسة حالة بنك الفلاحة والتنمية الريفية. ام البواقي، علوم اقتصادية، الجزائر: جامعة ام البواقي، مذكرة ماستر.
11. فاتن الواعر. (2013). دور ادارة المخاطر في تنمية القروض البنكية: دراسة ميدانية لبنك الفلاحة والتنمية الريفية. ام البواقي، علوم اقتصادية، الجزائر: جامعة ام البواقي، مذكرة ماستر.
12. مفيدة قسيمة. (2013). دور البنوك التجارية في تدويل قطاع السكن. بسكرة، جامعة محمد خيضر، الجزائر: جامعة محمد خيضر، مذكرة ماستر.

ثالثا: المجلات الدورية:

1. سفيان ذبيح. (15 جانفي، 2020). النظام القانوني للمركبي العقاري في التشريع الجزائري. مجلة الدراسات القانونية، 06(01).
2. علي مكيد، و فريدة بن عياد. (01 جوان، 2016). تقييم مخاطر القروض البنكية -محل احصائي-. (جامعة ألكلي محند أولحاج، المحرر) معارف، مجلة علمية محكمة، 11(20).

رابعا: الملتقيات:

1. النوري بن زنين. (29 أوت، 2008). السكن بالجزائر عامل لتنمية ومؤشر للسلم الاجتماعي، جامعة العربي بن مهيدي، الجزائر.

II. المراجع باللغة الأجنبية:

1. ministère de l'habitat. (1996, Mai). ministère de l'habitat (Algérie) : Proposition de stratégie nationale de l'habitat (1996–2000). Algerie.
2. Navitt, A. (2001). *The economic problem of housing*. England: Me CA million.

III. مراجع الانترنت:

1. • الحسن. (مارس, 2013). السكن الاجتماعي التساهمي. مدونة العمران في الجزائر. الجزائر، الجزائر. تاريخ الاسترداد 29 ماي, 2025، من https://digiurbs.blogspot.com/2013/03/blog-post.html#google_vignette
2. • وزارة السكن والعمران والمدينة. (29 جوان, 2024). السكن الموجه للبيع بالإيجار، لبيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى. الجزائر، الجزائر. تاريخ الاسترداد 29 ماي, 2025، من <https://www.mhuv.gov.dz/?p=4359>

الملاحق

DEMANDE DE PRELEVEMENT

Agence de :
 Indice :
 Nom du client :
 Prénom du client :
 N° dossier crédit/client :
 N° compte CCP/client :

Fait à le

Signature

CADRE RESERVE AU CCP

Demande acceptée

Motif du rejet



BANQUE DE L'AGRICULTURE ET DU DEVELOPPEMENT RURAL

LETTRE D'ACCEPTATION

- Agence domiciliaire :
- Numéro du Compte client :
- Numéro de dossier :
- Nom ou Raison sociale de l'emprunteur :
- Adresse du siège social de l'emprunteur:
- Profession :

Madame, Monsieur ;

Pour faire suite à votre demande de financement, nous avons le plaisir de vous informer que notre Établissement est disposé à vous octroyer le crédit suivant :

- Type de prêt :
- Montant :
- Taux:
- Date limite d'utilisation :
- Durée d'amortissement :
- Période de différé (éventuel) :
- Montant des intérêts intercalaires (mensuel) :
- Montant de la mensualité (principal+ intérêt + assurance):

Cependant, nous attirons votre aimable attention, sur le fait que ce crédit ne pourra connaître un début d'utilisation, que lorsque les réserves bloquantes, citées ci-dessous, auront été levées :

-
-

Dans l'attente, de vous lire, veuillez agréer, Madame / Monsieur, nos salutations distinguées.

BANQUE DE L'AGRICULTURE ET DU DEVELOPPEMENT RURAL

LETTRE DE REFUS

- Agence domiciliataire :
- Numéro du Compte client :
- Numéro de dossier :
- Nom ou Raison sociale de l'emprunteur :
- Adresse du siège social de l'emprunteur :
- Profession :

Madame, Monsieur ;

Pour faire suite à votre demande de financement, nous avons le regret de vous informer que notre Établissement n'a pas réservé une suite favorable à votre demande crédit pour les motifs ci-après :

-
-
-

Pour toute information complémentaire, nous vous prions de bien vouloir vous rapprocher de nos services.

Veuillez agréer, Madame / Monsieur, nos salutations distinguées.

BANQUE DE L'AGRICULTURE ET DU DEVELOPPEMENT RURAL

LETTRE DE REFUS

- Agence domiciliaire :
- Numéro du Compte client :
- Numéro de dossier :
- Nom ou Raison sociale de l'emprunteur :
- Adresse du siège social de l'emprunteur :
- Profession :

Madame, Monsieur ;

Pour faire suite à votre demande de financement, nous avons le regret de vous informer que notre Établissement n'a pas réservé une suite favorable à votre demande crédit pour les motifs ci-après :

-
-
-

Pour toute information complémentaire, nous vous prions de bien vouloir vous rapprocher de nos services.

Veuillez agréer, Madame / Monsieur, nos salutations distinguées.

**Annexe 11 : Modèle de fiche de renseignements sur transaction immobilière
(promesse de vente sous seing privé)**

**FICHE DE RENSEIGNEMENTS SUR TRANSACTION IMMOBILIERE ENTRE
PARTICULIERS**

| LE VENDEUR | |
|--|---------------------------------|
| Nom | |
| Prénom | Date et lieu de naissance |
| Fils (fille) de | et |
| Dé | |
| Demeurant à | |
| Pièce d'identité (*) : N° | Délivrée le |
| par | |
| C.N.I. <input type="checkbox"/> P.C. <input type="checkbox"/> | |
| Agissant (*) | |
| Pour mon compte | |
| Pour le compte de | |
| Nom | |
| Prénom | |
| Date et lieu de naissance | Fils (fille) de |
| Demeurant à | |
| Pièce d'identité (*) : N° | Délivrée le |
| par | |
| C.N.I. <input type="checkbox"/> P.C. <input type="checkbox"/> | |
| En vertu du mandat que lui est conféré par acte n° | |
| du | |
| établi par : | |
| <input type="checkbox"/> Devant Maître Notaire | |
| <input type="checkbox"/> Les services consulaires d'Algérie en | |
| (*) Cochez la case correspondante. | |
| L'ACHTEUR | |
| Nom | |
| Prénom | |
| Date et lieu de naissance | |
| Fils (fille) de | et de |
| Demeurant à | |
| Pièce d'identité (*) : N° | Délivrée le |
| par | |
| C.N.I. <input type="checkbox"/> P.C. <input type="checkbox"/> | |
| (*) Cochez la case correspondante. | |
| CO-ACHETEUR (EN CODEBITION) | |
| Nom | |
| Prénom | |
| Date et lieu de naissance | |
| Fils (fille) de | et de |
| Demeurant à | |
| Pièce d'identité (*) : N° | Délivrée le |
| par | |
| C.N.I. <input type="checkbox"/> P.C. <input type="checkbox"/> | |
| (*) Cochez la case correspondante. | |

| DESIGNATION DU BIEN IMMOBILIER OBJET DE LA TRANSACTION | |
|--|---|
| Type du bien(*) : | Appartement <input type="checkbox"/> Local <input type="checkbox"/> |
| Consistance | |
| Adresse | |
| | Commune : |
| Wilaya | |
| Superficie | m ² |
| superficie bâtie | m ² |
| autres accessoires du bien | |
| (*) Cochez la case correspondante. | |

Modèle de la lettre de remise de chèque de banque au notaire

Groupe Régionale d'Exploitation :
Agence Locale d'Exploitation

Fait à le

Maître
Notaire à

Objet : Remise de chèque et demande d'établissement d'acte d'hypothèque
Crédit immobilier :
Projet :
Emprunteur :

Cher Maître :

Nous avons l'honneur de vous transmettre sous ce pli un exemplaire original de la convention de crédit conclue le ... /... /... entre l'agence BADR-Banque de et l'emprunteur Mr./Mme. /Mlle Né (e) le ... /... /... à Fils/Fille de et de (*) et le Co emprunteur Mr./Mme. /Mlle Né (e) le à Fils/Fille de et de

ainsi que le chèque de banque établi à l'ordre de d'un montant de DA (en chiffres et en lettres),

pour accomplir la transaction immobilière de notre (nos) client (s) portant sur l'acquisition d'un logement dans le projet situé à

Contre ce chèque de règlement, nous vous demandons de bien vouloir établir, dans un délai de 03 mois, l'acte d'hypothèque de premier rang au profit de la BADR-Banque, comportant le montant de crédit porté sur ce chèque de banque, et de procéder à son inscription, et ce, simultanément avec l'établissement de l'acte de vente du logement, au nom de l'emprunteur.

Veuillez agréer cher Maître, nos salutations distinguées.

Signature

Nom
Prénom
Adresse
N° compte
Agence Locale d'Exploitation

Fait à le

Monsieur le Directeur
Agence Locale d'Exploitation :

Objet : Engagement de renouvellement de l'assurance et de l'acte de subrogation au profit de la BADR Banque

Monsieur,

Par la présente, et conformément à la convention du crédit immobilier, du portant financement de d'un montant de je m'engage par la présente à renouveler annuellement, et durant toute la durée du crédit immobilier, l'assurance CAT/NAT, auprès d'une compagnie d'assurance de premier ordre, avec subrogation au profit de la BADR Banque.

Veuillez agréer Monsieur, l'expression de ma parfaite considération.

Signature

BANQUE DE L'AGRICULTURE ET DU DEVELOPPEMENT RURAL
G.R.E TIARET & TISEMSSILT « 014 »
A.L.E AIN DHEB « 553 »

DOSSIER POUR FINANCEMENT CREDIT IMMOBILIER

« Prêt pour la construction d'une habitation individuelle pour les salariés »

- * Demande de crédit postulant.
- * Acte de naissance.
- * Fiche familiale (pour les postulants mariés).
- * Photocopie de la pièce d'identité en cours de validité portant le numéro d'identification national unique (NIN).
- * Justificatif de résidence.
- * Relevé des émoluments récent établi par l'employeur.
- * Relevé de compte bancaire ou postal abritant le salaire du postulant couvrant une période minimale de six (06) mois.
- * Attestation de travail datée de moins d'un mois précisant le caractère indéterminé du contrat de travail (CDI), la confirmation au poste et la date de recrutement.
- * Attestation d'affiliation à la CNAS.
- * Livret foncier du bien à hypothéquer ou titre de propriété du terrain d'assiette publié et enregistré, pour les zone cadastrées.
- * Permis de construire en cours de validité moins de 03 ans, pour une construction entamée dans un délai d'un an à compter de la délivrance dudit permis.
- * Devis estimatif, descriptif et quantitatif des travaux de la construction à réaliser établi par bureau d'études conventionné avec la BADR.
- * Certificat négatif d'hypothèque moins de trois mois.
- * Rapport d'évaluation établi par un bureau conventionné avec la BADR, à la charge du demandeur.
- * Procuration notariée portant mention « accord pour hypothèque au profit de la BADR », construction pour le compte d'un ascendant âgé ou du conjoint.

Banque de l'Agriculture et du Développement Rural

FICHE DE CONTRÔLE

Crédit Immobilier aux Particuliers

Catégorie de prêt : ☐ Construction/Extension d'une habitation individuelle.
☐ Aménagement, Réhabilitation, Rénovation et Réfection d'un logement.

Emprunteur :

Co emprunteur :

Montant :

Adresse de l'emprunteur :

E-mail de l'emprunteur :

N° Tél de l'emprunteur :

Documents constitutifs du dossier de prêt :

1- Documentation Commune :

- ☐ Demande de crédit de l'emprunteur et du co-emprunteur (modèle BADR).
- ☐ Acte de naissance de l'emprunteur et du co-emprunteur.
- ☐ Fiche familiale (pour les postulants mariés).
- ☐ Photocopie d'une pièce d'identité en cours de validité de l'emprunteur et du co-emprunteur.
- ☐ Attestation d'affiliation à la CNAS (pour les salariés)
- ☐ Carte de sécurité sociale, CNAS (pour les salariés du secteur privé) et / ou CASNOS
- ☐ Photocopie de la carte d'identification fiscale de l'emprunteur et du co-emprunteur (pour les commerçants et profession libérale)
- ☐ Justificatif de résidence de l'emprunteur et du co-emprunteur
- ☐ Justificatif des revenus de l'emprunteur et du co-emprunteur.
- ☐ Attestation de mise à jour CNAS et / ou CASNOS et un extrait de rôle récent datés de moins d'un (01) mois à la date de dépôt du dossier de crédit (pour les commerçants, les artisans et les professions libérales)
- ☐ Relevé des émoluments récent établi par l'employeur (pour les salariés).
- ☐ Relevé de compte bancaire ou postal abritant le salaire du postulant couvrant une période minimale de six (06) mois

Attestation de travail datée de moins d'un (01) mois précisant le caractère indéterminé du contrat de travail (CDI), la confirmation au poste et de la date de recrutement (pour les salariés)

☐ Registre de commerce ou Agrément (pour les commerçants et profession libérale)
☐ Carte Feliha (pour les agriculteurs)

☐ Carte Artisan (pour les artisans)

☐ Avertissement fiscal ou certificat d'imposition des trois derniers exercices, délivré par les services des impôts (pour les commerçants et profession libérale)

Pour les nationaux résidents à l'étranger il y a lieu de compléter par :

☐ Justificatifs des revenus visés par le consulat d'Algérie

Relevé du compte bancaire abritant les revenus d'une période minimum d'une année

☐ Copie du dernier avis d'impôts sur les revenus

☐ Une attestation de travail.

☐ Trois dernières fiches de paie.

Documentation spécifique :

2-1- Construction d'une habitation individuelle:

☐ Livret foncier du bien à hypothéquer ou titre de propriété du terrain d'assiette, publié et enregistré pour les zones cadastrées.

☐ Permis de construire en cours de validité (mois de 03 ans), pour une construction entamée dans un délai d'un (01) an à compter de la délivrance dudit permis.

☐ Devis estimatif, descriptif et quantitatif des travaux de la construction à réaliser établi par un bureau d'étude conventionné avec la BADR.

☐ Certificat négatif d'hypothèque (moins de trois mois).

☐ Procuration notariée portant mention « Accord pour hypothèque au profit de la BADR », [construction pour le compte d'un ascendant âgé ou du conjoint.

☐ Rapport d'évaluation établi par un expert conventionné avec la BADR à la charge du demandeur.

2-2- Aménagement, Réhabilitation, Rénovation et Réfection d'un logement:

☐ Livret foncier du bien à hypothéquer pour les zones cadastrées ou un acte de propriété du bien enregistré et publié.

☐ Devis estimatif, descriptif et quantitatif des travaux à réaliser établi par un bureau d'études.

☐ Certificat négatif d'hypothèque (moins de trois mois).

☐ Rapport d'évaluation établi par un bureau conventionné avec la BADR à la charge du demandeur.

Demande réceptionnée par :

Nom et prénom :

Cachet et signature :

Qualité :

Date :

FICHE TECHNIQUE CREDIT

| | |
|--|--|
| Prêt : | |
| Catégorie de prêt : | |
| Cout d'acquisition : | Valeur du bien donné en garantie : |
| Type de prêt : initial/ complémentaire | |
| Objet de prêt : | |
| Logement /constructions : | Local commercial : |
| Promoteur : | Promoteur : |
| Site : | Site : |
| Typologie : | Typologie : |
| Surface : | Surface : |
| Coût : | Coût : |
| Postulant : | |
| Nom & prénom : | Lieu de résidence : |
| Date de naissance : | Monnaie : |
| Lieu de naissance : | Revenu mensuel : |
| Qualité professionnelle : salarié, retraité ou fonction libérale | S.N.M.G : |
| Secteur d'activité : public/ privé | Cotation du jour : |
| Profession : | |
| Employeur : | |
| Capacité de remboursement : (1) | |
| Codébiteur : | |
| Lien de parenté : | Lieu de résidence : |
| Nom & prénom : | Monnaie : |
| Date de naissance : | Revenu mensuel : |

| | |
|--|--------------------|
| Lieu de naissance : | S.N.M.G : |
| Qualité professionnelle : salarié, retraité ou fonction libérale | Cotation du jour : |
| Secteur d'activité : public/ privé | |
| Profession : | |
| Employeur : | |
| Capacité de remboursement : (2) | |
| Total Capacité de remboursement : (1) + (2) | |

| Assurance | |
|-------------------------------------|---------------------|
| Postulant : | Codébiteur : |
| Formule : | Formule : |
| Crédit à octroyer : | |
| 01/ Bonifié : | |
| Taux de bonification : | |
| Montant :DA. | Durée :mois. |
| Différé :mois. | |
| Echéance :DA | Assurance :DA |
| Mensualité :DA | |
| 02/ Non bonifié : | |
| Taux : | |
| Montant :DA. | Durée :mois. |
| Différé :mois. | |
| Echéance :DA | Assurance :DA |
| Mensualité :DA | |
| Montant du crédit accordé :DA | |
| Echéance :DA | |

Assurance :DA

Mensualité (échéance+assurance) :DA

Assurance SGCI « montant de la prime » :DA Frais de Dossier HT :
.....DA

BANQUE DE L'AGRICULTURE ET DE DEVELOPPEMENT RURAL
Demande de crédit (Emprunteur)

Identification du demandeur :

Nom Prénom
 Nom de jeune fille Sexe : M ☐ F ☐
 Né (e) le : à wilaya :
 Fils/fille de : et de :
 Situation familiale : Célibataire ☐ marié(e) ☐ Veuf(ve) ☐
 Adresse du domicile :
 Tél fixe Tél
 mobile Email :
 Pièce d'identité : CNI ☐ PC ☐ N° Délivré
 (e) le : Wilaya :
 Titulaire d'un compte LEB/ DAT :
 Agence :
 Compte chèque / courant
 numéro :

SALARIES

Profession : N° sécurité sociale :
 Employeur : secteur public ☐ secteur privé ☐
 Date de recrutement : poste occupé :
 Adresse de l'Employeur :
 Commune : Daira : Wilaya :

PROFESSIONS LIBERALES/ COMMERÇANTS

Nom de l'entreprise ou du commerce :
 Secteur d'activité :
 Adresse : Wilaya :
 N° Registre de commerce : Délivré le : / /
 Wilaya :
 N° d'agrément : Délivré le : / /
 Wilaya :
 N° d'identification fiscale : N° d'identification statistique :

REVENUS

Revenu mensuel net du postulant : DA Revenu mensuel net du
 conjoint : DA
 Revenu mensuel net des enfants : DA Nombre d'enfants à
 charge :
 Autres revenus : Pension ☐ Retraite ☐ Revenu Mensuel Locatif ☐
 Montant : DA

CREDIT SOLLICITE

Type de crédit : Nom de la promotion
 immobilière :
 Adresse du bien, objet de crédit :
 Montant du crédit sollicité (en chiffre) : DA. Durée du crédit sollicité :
 ans

Valeur du bien /montant des devis (construction/ extension/ aménagement) :DA

| CREDITS EN COURS A LA BADR | | | | |
|----------------------------|------------------|-----------------------|------------------------------|---|
| BADR | Nature de crédit | Agence Domiciliataire | Montant de l'échéance / mois | Remboursement à jour |
| Crédit 01 | | | | OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> |

| CREDIT EN COURS AUTRES BANQUES | | | | |
|--------------------------------|------------------|-----------------------|------------------------------|---|
| Autres Banques | Nature de crédit | Agence Domiciliataire | Montant de l'échéance / mois | Remboursement à jour |
| Crédit 01 | | | | OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> |

* déjà bénéficié d'un crédit bonifié : Oui ☐ Non ☐

J'atteste l'exactitude des informations portées ci-dessus et je m'engage à fournir à la BADR tous les renseignements, justificatifs complémentaires et autres informations nécessaire qu'elle juge utiles de me demander et l'autorise de procéder à leur vérification.

Fait à :le/...../.....

Signature

اتفاقية القرض العقاري

بنك الفلاحة والتنمية الريفية (بدر) شركة مساهمة برأسمال قدره أربعة وخمسون مليار دينار جزائري
(54.000.000.000.00 دج) المسجلة بالمركز الوطني لسجل التجاري للجزائر العاصمة تحت رقم
0011640 ب 00، الكائن مقرها الاجتماعي بالجزائر العاصمة 17 شارع العقيد عميروش، والممثلة من
طرف السيد(ة): بصفته مدير وكالة

المعين فيما يلي: المقرض من جهة

- السيد(ة) المولود(ة) في ب:
الساكن في
الحائز(ة) على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة رقم:
الصادرة بتاريخ: في:
متصرفا لحسابه.
لحساب السيد(ة) المولود(ة) في: ب:
و: ، الساكن ب:
.....
استنادا على التوكيل الممنوح له بموجب العقد رقم: ، بتاريخ: المحرر
أمام الأستاذ موثق
المسمى أعلاه "المقرض"

- السيد(ة) المولود(ة) في: ب:
الساكن ب:
الحائز(ة) على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة رقم:
الصادرة بتاريخ: في:
المسمى أعلاه "الشريك المقرض" من جهة أخرى،

الذين اتفقوا وحددوا حسب ما يلي، الشروط العامة والخاصة للقرض.

I- الشروط الخاصة :

موضوع الاتفاقية:

بموجب أحكام هذه الاتفاقية، يوافق البنك على منح للمقترض قرض عقاري طبقاً للشروط الخاصة المحددة أدناه:

مبلغ القرض مقدر بـ دج (بالأرقام والحروف) مخصص
لـ بمساهمة شخصية تقدر بـ دج ومدعم من الدولة
بـ دج.

- مدة القرض:

يمنح القرض لمدة اجمالية بـ شهراً موزعة على النحو التالي:

- مدة الاستعمال.....
- مدة التأجيل.....
- مدة التسديد.....

- تسعيرة القرض:

يتم تطبيق عل القرض الحالي:

- نسبة فائدة بـ % مع نسبة دعم بـ %

- المصاريف:

يدفع المقترض للبنك:

- دفعة واحدة مصاريف دراسة الملف والتي تقدر بـ :
- عمولة الالتزام المحددة بـ عن المبلغ الغير المستعمل و تقتطع كل ثلاثة اشهر.

- استعمال القرض

يتم استعمال القرض الممنوح وفقاً لصيغة التمويل المعتمدة على دفعة واحدة أو على عدة دفعات حسب نمط التمويل.

- مدة صلاحية القرض:

إن مدة صلاحية موافقة التمويل والتي تجسد قرار منح القرض محددة بـ (06) سنة أشهر ابتداء من تاريخ الإخطار.

في حالة عدم استخدام القرض خلال فترة ترخيص القرض، يلغى الالتزام مع فسخ اتفاقية القرض.

- الضمانات:

كضمان سداد القرض المشار إليه أعلاه (رأس المال والفوائد) يوافق المقرض على تخصيص رهن عقاري من الدرجة الأولى على العقار موضوع التمويل وجميع الضمانات الأخرى والتأمينات المشترطة في وثيقة الموافقة على القرض.

- دورية وطريقة التسديد:

يتم تسديد القرض على أقساط شهرية حتى السداد التام للقرض.
عند حلول أجل دفع القسط، يتم خصم الدفعة الشهرية المستحقة من حساب المدين دون أي إجراء شكلي.

II- الشروط العامة للقرض :

المادة 01: موضوع الاتفاقية.

بموجب هذه الاتفاقية وطبقاً للشروط الخاصة المذكورة أعلاه، يضع البنك تحت تصرف المقرض قرض عقاري بفائدة مدعمة / غير مدعمة في حدود المبلغ الممنوح مخصص لـ.....

المادة 02: مدة صلاحية الموافقة على التمويل

في نهاية مدة الصلاحية المذكورة في الشروط الخاصة المبلغة للزبون فيما يخص الموافقة على التمويل، يتحرر البنك من التزام بالتمويل في حالة ما إذا لم يحقق المقرض شروط القرض.

المادة 03: مبلغ وخصائص القرض.

مبلغ القرض موضوع هذه الاتفاقية محدد في الشروط الخاصة لهذه الاتفاقية.

المادة 04: التعريفات.

- يدفع المقرض للبنك الفوائد وقسط التأمين وفقاً للشروط الخاصة لهذه الاتفاقية.
- الفوائد، المصاريف والعمولات المدرجة في الشروط الخاصة لهذه الاتفاقية تحدد لنسبة الفاعل الإجمالي (ت.ف.إ.)

المادة 05: المصاريف.

- يدفع المقرض للبنك المصاريف والعمولات المحددة في الشروط الخاصة لهذه الاتفاقية.

- مصاريف أخرى.

- يلتزم المقرض على أن يدفع مباشرة حقوق الطابع، التسجيل وكل رسم مماثل قد تكون الاتفاقية خاضعة له، وأن يعرض هذه المبالغ للبنك إذا كان هذا الأخير قد دفعها مسبقاً.
- يتوجب على المقرض أن يدفع مباشرة مبلغ الاتعاب والنفقات اللازمة لتحصيل الضمانات وما يضاف إليها من حقوق الطابع، التسجيل، وكل الرسوم اللازمة المترتبة على عقد الضمان وأن يعرض هذه المبالغ للبنك إذا كان هذا الأخير قد دفعها مسبقاً.

المادة 06: كيفية استعمال القرض.

- مدة الاستعمال:
- يصع البنك تحت تصرف المقرض مبلغ القرض وفق شروط الاتفاقية الحالية.
- يجب على المقرض استعمال القرض خلال فترة الاستعمال المسموح بها وكحد أقصى تاريخ نهاية الاستعمال المتفق عليه والمدون على حسابه.
- في حالة عدم استعمال القرض خلال فترة الاستعمال أو إذا لم يوفي جميع الشروط المحددة في الاتفاقية، تعتبر هذه الأخيرة ملغاة دون أي أثر.

- استعمال القرض:
- يرخص استعمال القرض حسب احتياجات التمويل الذي يثبت بتقديم الوثائق المبررة، حالة الأشغال، فاتورة تقديرية أو الى جانب كل وثيقة يطلبه البنك والتي تخضع صحتها إلى تقديره.
- يتأكد البنك أثناء كل سحب من وجود التمويل الذاتي للمقرض.

المادة 07: شروط تعليق استعمال القرض
لا يمكن استعمال القرض موضوع هذه الاتفاقية الا بعد استيفاء المقرض للشروط الآتية:

- توقيع المقرض على اتفاقية القرض.
- دفع المصاريف المقررة ضمن هذه الاتفاقية.
- تحصيل جميع الضمانات والشروط المحددة في اتفاقية القرض.
- اكتتاب التأمينات المشروطة.
- تقديم شهادة فتح موقع البناء حسب الحالة.

المادة 08: الضمانات
- لضمان الوفاء بأصل القرض، الفوائد، العمولات والرسوم المتعلقة به موضوع هذه الاتفاقية، يلتزم المقرض بتخصيص الضمانات المذكورة في الشروط الخاصة لفائدة البنك.
- يتعهد المقرض بإعلام البنك بكل المعاملات أو الإجراءات التي تلحق بالضمانات المخصصة للبنك.

المادة 09: كيفية تسديد القرض
يتم تسديد أصل القرض، الفوائد، العمولات ومصاريف التأمين حسب أجال الاستحقاق المحددة في جدول الاستحقاق المحرر وفقا للشروط الخاصة لهذه الاتفاقية. يتم خصم كل المبالغ المستحقة الوفاء في إطار هذه الاتفاقية من الرصيد المتوفر في حساب المقرض.

أي تغيير في سعر الفائدة المحددة في الشروط الخاصة يؤدي إلى إعادة تعديل جدول الاستحقاق.

- تخصص جميع التسديدات التي يقوم بها المقرض حسب الأولوية التالية:
- ✓ تسديد الفوائد التي حل استحقاقها على أقساط القرض المستحقة الوفاء وغرامة التأخير ان وجدت.
 - ✓ تسديد ما حل استحقاقه من المبلغ الأصلي للقرض ومصاريف التأمين.

المادة 10: التسديد المسبق.
للمقرض الحق في التسديد المسبق للقرض جزئيا أو كليا:

- لا يمكن للمقرض ان يسدد القرض مسبقا قبل 12 أشهر ابتداء من اخر تاريخ لاستعمال القرض.

- ان التسديد الجزئي المسبق لا يمكنه في أي حال من الأحوال، ان يكون مبلغه اقل من اثني عشر (12) قسط شهري.
- ان التسديد الكلي المسبق للقرض ينتج عنه السداد لفائدة المقرض الفوائد المترتبة على الثلاثة (03) أشهر.

المادة 11: التأمينات

- تأمين الوفاة والعجز الدائم والنهائي للمستدين:
- يصرح المقرض والشريك بالدين (أو الكفيل)، كل على حدى بخصوص القرض، الانخراط في العقد الجماعي للتأمين ضد أخطار الوفاة والعجز الدائم والنهائي المكتتب لدى شركة امانة للتأمين ASSURANCE AMANA لفائدة المقرض (بنك الفلاحة والتنمية الريفية) ويلتزم بدفع مبلغ التأمين المحسوب حسب مبلغ القرض الممنوح بمجرد تعبئة القرض مع ضمان استمرار صلاحيتها إلى غاية انقضاء الدين.
- يدخل التأمين حيز التنفيذ بمجرد تعبئة القرض، بعد أن يدفع المقرض والشريك بالدين (أو الكفيل) اثني عشرة (12) قسط تأمين شهري الذي يمثل مؤونة التي تسمح بتغطية التأخيرات الاحتمالية عند دفع أقساط القرض.
- يستعمل التعويض الذي تدفعه شركة امانة للتأمين AMANA-ASSURANCE لتسديد القرض المعبأ وكل المصاريف المستحقة للبنك ويدفع الفائض المحتمل إلى المؤمن على قيد الحياة في حالة وجود شريك بالدين أو للورثة فيما يخص المؤمن المتوفى.
- في حالة اكتتاب هذا التأمين لدى مؤسسة أخرى، يجب أن يغطي عقد التأمين المدة الكاملة للقرض.
- التأمين ضد الكوارث الطبيعية:

يجب على المقرض، بموجب المرسوم رقم 03 - 12 الصادر بتاريخ 2003/08/26 المتعلق بضرورة التأمين ضد الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا، أن يكتتب قبل تعبئة القرض عقد تأمين ضد الكوارث الطبيعية مع تنازل لفائدة بنك الفلاحة والتنمية الريفية - بدر- الذي يحل محله في التعويض مع ضمان استمرار صلاحيته حتى استيفاء الدين.

- التأمين ضد الإفلاس:

على المقرض والمقرض الشريك اكتتاب عقد تأمين ضد مخاطر الإعسار لدى شركة ضمان الائتمان العقاري "S.G.C.I." في حالة ما اذا إقتضت ذلك شروط منح القرض.

المادة 12: فسخ الاتفاقية

- يحتفظ البنك بحق فسخ الاتفاقية دون تأخير في الحالات التالية:
- عدم استعمال القرض في الأجل المحددة في الشروط الخاصة.
- عدم تسديد المقرض في التاريخ المناسب أقساط القرض
- عدم احترام المقرض لبنود هذه الاتفاقية.

المادة 13: غرامات التأخير ومصاريف التحصيل

كل تأخر من طرف المقترض عن الوفاء بالدين (أصل الدين والفوائد) يؤدي دون انذار مسبق زيادة على الفائدة المعمول بها خصم فوائد التأخير بنسبة 2%،
في حالة اضطرار البنك الى مباشرة أي إجراء قصد تحصيل مستحقاته، يتحمل المقترض كل المصاريف المترتبة عن هذا الإجراء.

المادة 14: تسوية النزاعات.
يخضع كل نزاع ناتج عن تفسير أو تنفيذ بنود هذه الاتفاقية في حالة عدم التسوية الودية الى الجهات القضائية المختصة.

المادة 15: اختيار الموطن.
لتنفيذ هذه الاتفاقية يختار الأطراف الموطن في العناوين السابقة الذكر.

المادة 16: تسجيل الاتفاقية.
تخضع هذه الاتفاقية لإجراءات التسجيل أمام إدارة الضرائب المختصة.

المادة 17: دخول حيز التنفيذ
تدخل الاتفاقية الحالية حيز التنفيذ ويبدأ سريانها بمجرد توقيعها من الأطراف.

في بتاريخ.....

عن البنك

المقترض

*يجب أن يسبق إمضاء المقترض بالعبرة " قرئ و صودق عليه ".

المخلص:

تعتبر البنوك عماد الحياة الاقتصادية والمحرك الرئيسي لمختلف الأنشطة، لما تقوم به من إنعاش لمختلف القطاعات الاقتصادية وتنميتها وذلك لما تقوم به من مختلف النشاطات من تمويل ودعم الاسواق قصد الانتفاع في مختلف الأعمال الإنتاجية والتجارية. فموضوع هذه الدراسة المتمثل في دور البنوك في تمويل قطاع السكن عن طريق القروض العقارية من حيث معرفة أساليب التمويل وإجراءات البنك في منح القروض. وهذا قمنا بالبحث في الجانب الميداني على بنك الفلاحيّة والتنمية الريفيّة وكالة عين الذهب قصد معرفة مدى مساهمة هذا البنك في دعم ورفع مستوى قطاع السكن بالمنطقة من خلال منح القروض السكنية ومن خلال تحليل نتائج الدراسة تبين أن البنك كان نشطا في هذا المجال الاستثماري الحيوي.

الكلمات المفتاحية:

التمويل العقاري، قطاع السكن، البنوك التجارية، القروض العقارية.

Summary:

Banks are considered the mainstay of economic life and the main engine of various activities, as they revive and develop various economic sectors, and that is due to the various activities they carry out, such as financing and supporting markets in order to benefit from various productive and commercial activities. The subject of this study is the role of commercial banks in financing the housing sector through real estate loans in terms of knowledge of financing methods and bank procedures for granting loans. Thus, we conducted field research on the Bank of Agriculture and Rural Development, Ain Al-Dhahab Agency, in order to find out the extent to which this bank contributed to supporting and raising the level of the housing sector in the region by granting housing loans. Through analyzing the results of the study, it became clear that the bank was active in this vital investment field.

key words:

Real estate finance, Housing sector, Ccommercials banks, Real estate loans