



جامعة ابن خلدون - تيارت -

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية، وعلوم التسيير

قسم: العلوم الاقتصادية



مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: إقتصاد نقدي وبنكي

أهمية البنوك التجارية في تمويل القروض السكنية

-دراسة ميدانية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- لوكالة تيارت-

الأستاذة المشرفة:

د. معسكري سمرة

إعداد الطلبة:

- قداري فاضل

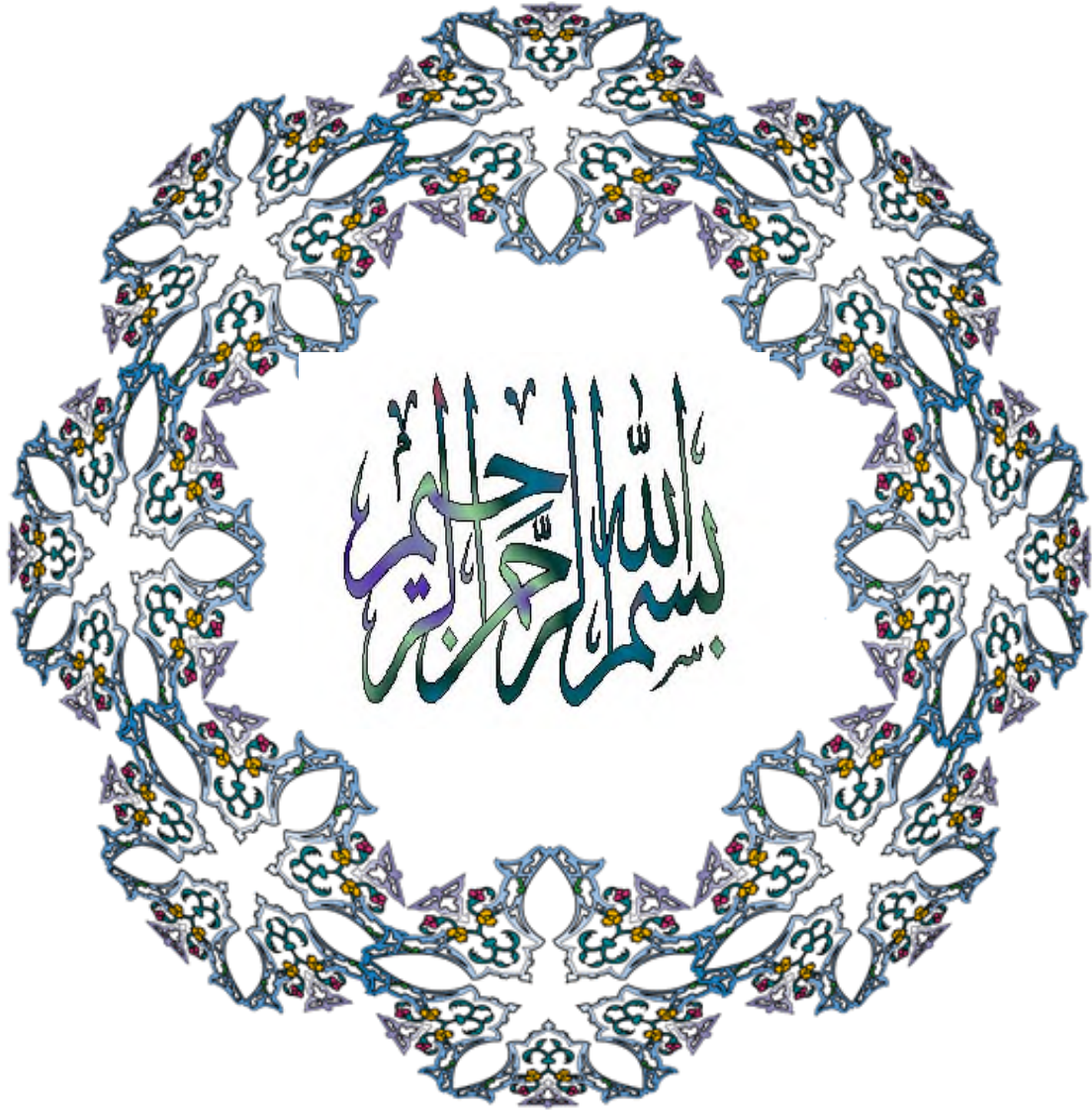
- زوبيدة ميمونة

لجنة المناقشة:

الصفة	الدرجة العلمية	اسم ولقب الأستاذ
رئيسا	أستاذ محاضر أ	حواس أمين
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر أ	معسكري سمرة
مناقشا	أستاذ محاضر أ	ساجي فاطمة
مناقشا	أستاذ محاضر ب	سحنون خالد

نوقشت وأجيزت علنا بتاريخ: 2022/06/22

السنة الجامعية : 2022/2021



كلمة شكر وتقدير

الحمد لله الذي تواضع كل شيء لعظمته
الحمد لله الذي استسلم كل شيء
لقدرته الحمد لله الذي خضع كل شيء لملكه
اللهم صل وسلم على سيدنا محمد
نتقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى الاستاذة المشرفة "معسكري سميرة" على قبول الإشراف على هذا العمل
وعلى مجهوداتها وتوجيهاتها لنا
كما نتقدم بالشكر والامتنان لأعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة البحث.
كما نشكر عمال الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك
خاصة السيد بلحاج نصرالدين ويزيد بلعماري وأحمد ونوجه لهم الشكر والاحترام
كما نشكر كل الأساتذة الكرام طوال مشوارنا الدراسي في الجامعة وكل زملائنا الأعزاء الذين رافقونا "شعبة
اقتصاد نقدي وبنكي دفعة 2022"
إلى كل هؤلاء وكل من ساعدنا ولو بكلمة طيبة
شكرا

إهداء

إلى التي كلماتها ليست كغيرها من الكلمات
في حروفها سكينه تذهب ما في القلب من حسرات
وتسكن الروح بعد الحيرة والضياع في العثرات
وتظهر بصدقها على الافعال والحركات
وتبدي بنورها عن الفكر سائر الظلمات "إلى أمي الحبيبة"

إلى أرواح اوجعني فراقها
إلى أرواح حنت روحي لقبورها
إلى أرواح لهف قلبي للقاءها
إلى أبي وأختي العزيزتين
إلى من شاركني مشوار حياتي
إلى من استنار بنوره ضحكاتنا
إلى من دفعني إلى النجاح فتسابقت آمنياتنا
إلى "صديقي وزوجي الغالي"
إلى زهرتي وابنتي ومهجتنا عيني "أميرة وإيمان"
إلى من هم سندي وحبهم يسري في دمي إلى فخري وشغفي إخوتي وأخي الأعمام إلى أزواجهم وزوجاتهم وأولادهم
إلى من شاركني هذا العمل أخي فاضل قداري
أهدي هذا العمل

زوبيدة ميمونة

إهداء

أهدي ثمرة جهدي المتواضع إلى أمي وأبي أطال الله في عمرهما
فلولاهما ما تعلمت الصمود مهما كانت الصعاب

إلى عائلتي الكريمة وأخص بالذكر أخوتي الذين ساندوني طيلة مشواري لإنجاز هذا العمل.
إلى كل أصدقاء الدرب الذين لم يبخلوا علي بالدعاء أو مد يد العون لاتمام هذا العمل المتواضع
إلى زملائي في العمل على مستوى بلدية مدريسة وأخص بالذكر السيد رئيس المجلس الشعبي
البلدي الذي لم يبخل علينا بالمساعدة والتسهيل لنا من أجل اتمام دراستنا
وإلى السيد الأمين العام الذي كان سندنا لنا
إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل.

قدراي فاضل

فهرس الموضو عات

شكر وعرهان

إهداء

فهرس الموضوعات

قائمة الجداول البيانية

قائمة الأشكال البيانية

أ-هـ مقدمة

الفصل الأول: عموميات حول البنوك التجارية والقروض السكنية

08 المبحث الأول: نظرة عامة حول البنوك التجارية

09 المطلب الأول: نشأة وتطور البنوك التجارية

10 المطلب الثاني: مفهوم البنوك التجارية

13 المطلب الثالث: وظائف وأنواع البنوك التجارية

19 المبحث الثاني: القروض العقارية

19 المطلب الأول: مفهوم القروض العقارية وأنواعها

21 المطلب الثاني: مخاطر وضمائنات القروض السكنية

24 المطلب الثالث: شروط وإجراءات منح القرض العقاري

الفصل الثاني: واقع قطاع السكن في الجزائر

29 المبحث الأول: ماهية قطاع السكن

29 المطلب الأول: مفهوم السكن وأهميته

33 المطلب الثاني: أزمة السكن في الجزائر

35 المطلب الثالث: أنواع السكنات الممولة في الجزائر

39 المبحث الثاني: أساليب تمويل السكن في الجزائر

39 المطلب الأول: المؤسسات المتخصصة في تمويل السوق العقاري في الجزائر

46 المطلب الثاني: نموذج تمويل السكن في الجزائر

53 المطلب الثالث: دور الدولة في تنظيم وتمويل السكن

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

64 المبحث الأول: لمحة عامة حول البنك ومراحل تطوره

65	المطلب الأول: التعريف بالبنك و دراسة الهيكل التنظيمي للبنك
68	المطلب الثاني: مهام وأهداف البنك في تمويل قطاع السكن
70	المطلب الثالث: القروض التي يمنحها البنك ومساهمته في تمويل قطاع السكن
80	المبحث الثاني: دراسة حالة تطبيقية
80	المطلب الأول: تحضير ملف طلب قرض عقاري
81	المطلب الثاني: معالجة ودراسة الملف
84	المطلب الثالث: الحالة التطبيقية
92	خاتمة
96	قائمة المصادر والمراجع
101	الملاحق
	الملخص

قائمة الجداول والأشكال البيانية

قائمة الجداول والأشكال البيانية

قائمة الجداول البيانية

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
42	المساعدات المقدمة من طرف الصندوق لوطني للسكن حسب دخل العائلات	1-2

قائمة الأشكال البيانية

الصفحة	عنوان الشكل	رقم
16	وضائف البنوك التجارية	1-1
21	أنواع القروض العقارية	2-1
56	منحنى تأثير تحديد سقف الفائدة في حالة مرونة العرض	1-2
57	منحنى تأثير سقف معدلات الفائدة في حالة مرونة العرض	2-2
59	منحنى تأثير تدخل الدولة كوسيط مالي في مجال تمويل السكن	3-2
60	منحنى تأثير الاعفاءات الضريبية على عملية تمويل السكن	4-2
67	الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- وكالة تيارت	1-3

مقدمة

يعرف موضوع أزمة السكن اهتماما متزايدا في الساحة الوطنية بما له من تأثير على الصعيدين الاجتماعي والاقتصادي، حيث أن إنعاش سوق السكن يجذب وراءه الأسواق الأخرى، سواء بشكل مباشر من خلال ما يتم تخصيصه من النفقات العمومية لهذا السوق أو بشكل غير مباشر من خلال الأثر الذي تحدثه هذه النفقات على النشاطات الاقتصادية الأخرى من زيادة في النمو الاقتصادي والتخفيض في معدل البطالة والارتفاع في مستوى الدخل الفردي.

لقد التزمت الجزائر منذ الاستقلال إلى غاية منتصف التسعينات بنظام التمويل، الذي يهدف إلى تغطية احتياجات سوق السكن بالاعتماد على جزء من موارد الخزينة مضافا إليها المدخرات المجمعة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

إلا أن هذا النظام قد أثبت فشله نتيجة لعدم قدرته على تغطية الطلبات المتزايدة على السكن. وأمام هذا العجز اضطرت الجزائر ممثلة في وزارة السكن والعمران ووزارة المالية إلى البحث عن طرق أخرى ومصادر جديدة لتمويل السكن وتغطية حاجيات هذا السوق دون الاعتماد كثيرا على موارد الدولة، هاته الطرق والمصادر التي تؤمنها المؤسسات المالية ممثلة أساسا في البنوك التجارية، حيث أنه من المفروض أن تتدخل لتمارس دورها كوسيط مالي يضمن توفير الموارد المالية اللازمة.

وبتكاليف مناسبة واستخدامها في منح وإدارة القروض السكنية وعلى هذا الأساس يمكن القول بأن القروض السكنية قد تصبح من أهم المنتجات التي تعرضها البنوك التجارية على اعتبار أنه الاستخدام الذي يعبر عن مساهمتها في تمويل سوق السكن سواء بالنسبة للعرض أي تقديم القروض العقارية أو بالنسبة للطلب أي القروض السكنية الموجهة للأفراد والعائلات هذا من جهة ومن جهة أخرى تضمن عملية التمويل للبنوك الزيادة في مردوديتها وإيجاد منفذ للسيولة المتوفرة لديها باستثمار في استخدام جديد، يضمن تحسين مؤشرات أدائها بشكل عام وبناء على ما سبق تبرز لنا أهمية طرح التساؤلات الآتية:

ما هي أهمية البنوك التجارية في تمويل القروض العقارية؟

أولا: إشكالية الدراسة:

على ضوء ما سبق: يمكن بلورة إشكالية الدراسة في التساؤل الرئيسي التالي:

● فيما تكمن أهمية البنوك التجارية في تمويل القروض السكنية؟

ولمحاولة الإجابة عن هذه الإشكالية قمنا بطرح عدد من التساؤلات الفرعية وهي:

- ماهي مخاطر و ضمانات القروض العقارية؟

- ما هو دور الدولة في تمويل قطاع السكن؟

- ما هي أهم القروض العقارية التي يمنحها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك بوكالة تيارت؟
ثانيا: فرضيات الدراسة:

للإجابة عن التساؤلات السابقة تم صياغة الفرضيات التالية:

- تتعرض القروض العقارية لمخاطر ائتمانية لذلك تشترط تقديم مجموعة من الضمانات لضمان التزام المدين اتجاه البنك من جهة وللتقليل من خطر عدم السداد من جهة أخرى.
- تعمل الدولة جاهدة للقضاء على أزمة السكن وذلك بمجموعة من الأساليب والآليات من بينها القروض العقارية لتمويل قطاع السكن.
- يوفر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تمويلات لمواجهة أزمة السكن.

ثالثا: أهداف الدراسة:

تسعى هذه الدراسة إلى تحقيق جملة من الأهداف نذكر منها:

- إبراز مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن.
- إعطاء المفاهيم والتعريفات الخاصة بالقروض العقارية.
- إبراز كيفية منح القروض العقارية من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك.
- إبراز واقع السكن في الجزائر والمشاكل التي تعيق فعاليته.
- الرغبة في إثراء المكتبة بالمعلومات حول الموضوع.
- الحصول على قيمة مضافة في مواضيع التمويل بحكم تخصصنا.

رابعا: أهمية الدراسة:

- يعتبر قطاع السكن من القطاعات الهامة على الساحة الوطنية لما لها من تأثير على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي في الاستثمار فيقطاع السكن يؤدي إلى تنشيط الاستثمار فيالقطاعات الأخرى كقطاع الصحة والتعليم وغيرها.
- يشكل بناء أو شراء سكن أهم حافز للفرد من أجل الأمن والاستقرار وتسهيل المعيشة.
- تبرز أهمية هذه الدراسة في كونها ستفتح الباب لمزيد من الدراسات والأبحاث التي تتناول البنوك التجارية وقطاع السكن.
- معالجة مشكل السكن باستخدام التمويل البنكي.
- معرفة مختلف القروض العقارية التي تمنحها البنوك لتمويل قطاع السكن.

خامسا: أسباب اختيار الموضوع:

تمثل دوافع ومبررات اختيار الموضوع إلى مجموعة من الأسباب يمكن اختصارها في النقاط التالية:

الأسباب الذاتية:

- الرغبة في التعمق أكثر في هذا الموضوع.
- محاولة الوقوف على مدى التطابق بين المفاهيم النظرية والتطبيق.
- الحصول على قيمة مضافة من خلال التعرف أكثر على موضوع من مواضيع الاقتصاد البنكي.
- اهتمامنا بمواضيع الاقتصاد البنكي نظرا لكونه تخصصنا في دراسات الماجستير "02" الطور الثاني.

الأسباب الموضوعية:

- تفاقم الأزمة السكنية التي أصبحت تتزايد مع مرور الوقت.
- مدى أهمية الموضوع وتأثيراته الكبرى على المستوى الاقتصادي والاجتماعي.
- الرغبة في إيجاد حلول لمشكلة السكن في الجزائر.
- النهوض بقطاع السكن والقضاء على أزمة السكن بمختلف صيغته.

سادسا: منهجية البحث:

نظرا لبيعة الموضوع محل الدراسة فقد اتبع في تحليل الاشكالية المطروحة واثبات صحة الفرضيات المتبناة المنهج الوصفي التحليلي للإحاطة بالإطار العام للبنوك التجارية ودورها في تمويل قطاع السكن وكذا عند التطرق إلى القروض العقارية بأنواعها ومخاطرها وضماناتها مع عدم خلوه من المنهج التاريخي في مرحلة من مراحل البحث وقد تم استخدام هذين المنهجين حتى يتسنى لنا فهم الموضوع محل الدراسة واستنباط العناصر التي يمكن اسقاطها على الدراسات التطبيقية هذا من الجانب النظري أما من الجانب التطبيقي تم اتباع المنهج التحليلي الاستنتاجي لتحليل البيانات المتعلقة بالقروض الممنوحة على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك بوكالة تيارت، وكذا استخلاص النتائج كما تم استخدام المقابلة كأداة لجمع المعلومات والبيانات على الحالات المدروسة.

سابعا: صعوبات الدراسة:

لقد وجدنا مجموعة من الصعوبات نذكر منها:

- صعوبة في الموافقة على تريضنا في البنك لإنجاز الجانب التطبيقي.
- نقص المراجع والدراسات المتعلقة بتمويل قطاع السكن.
- صعوبة الحصول على الوثائق الرسمية لسرية عمل البنك.

– ثامنا: الدراسات السابقة:

تعتبر الدراسات السابقة نقطة بداية نطلق منها عند إجراء الدراسة التي نريد البحث فيها، فهي تساعدنا على اكتشاف الجوانب التي أشارت إليها والجوانب التي لا تزال في حاجة إلى المزيد من البحث والتحليل ومن بين الدراسات التي استفدنا منها واعتمدنا على معطياتها نجد:

– بوراوي عيسى، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير تخصص اقتصاد التنمية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2013-2014، وتناولت هذه مساهمة البنوك والمؤسسات المالية في تمويل القروض السكنية للحد من تفاقم أزمة السكن وإنعاش السوق العقارية.

– عرعار الياقوت التمويل العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2008-2009، تناولت هاته الدراسة ماهية التمويل العقاري من خلال تبيان مفهومه والتطرق إلى الصيغ المنتهجة في التمويل العقاري لدى البنوك التجارية.

– بوستة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة تخرج لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون الأعمال، جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة، 2016-2017، وتناولت هاته الأطروحة القواعد التي تحكم نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن بهدف إشراك المتدخلين الخواص في إنجاز المشاريع السكنية وتمويلها.

– ما يميز دراستنا عن الدراسات السابقة هو التطرق إلى أزمة السكن في الجزائر وكيفية تمويل البنوك لقطاع السكن وإبراز دور البنوك التجارية ومساهمتها في القضاء على أزمة السكن من خلال منح القروض العقارية بمختلف أنواعها والقيام بدراسة تحليلية على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لى أنه بنك عقاري متخصص في الإسكان.

تاسعا: حدود الدراسة:

حددت الدراسة في الإطارين المكاني والزمني:

الإطار المكاني: من الناحية المكانية ركزت هذه الدراسة على الجزائر، فكان على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك تيارت.

الإطار الزمني: أما الجانب الزمني لهذه الدراسة بالنسبة للجانب النظري على واقع السكن في الجزائر، أما بالنسبة للجانب التطبيقي والذي سوف يقع على مستوى بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

.CNEP

عاشرا: هيكل البحث:

من أجل التعمق في الموضوع وحوصلته اردنا انتهاج الخطة التالية، وهذا من خلال تقسيمها إلى الفصول التالية:

الفصل الأول: تم التطرق فيه إلى الأسس النظرية للبنوك والقروض العقارية حيث تناولنا عموميات حول البنوك التجارية والقروض العقارية.

الفصل الثاني: تم التطرق فيه إلى واقع السكن في الجزائر ودور الدولة في تنظيم وتمويل هذا القطاع وأهم المؤسسات المتخصصة في تمويل السوق العقاري في الجزائر.

الفصل الثالث: شمل هذا الفصل دراسة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، كدراسة تطبيقية وتم من خلاله إبراز دور ومساهمة البنك في تمويل قطاع السكن ومختلف أنواع القروض العقارية التي يمنحها البنك.

الفصل الأول

عموميات حول البنوك
التجارية والقروض العقارية

تمهيد:

تبرز أهمية البنوك من خلال الدعامة التي تقدمها في مجال المشاريع لاسيما العقارية، ويبرز هذا الدور من خلال مساهمة البنوك في تمويل القروض البنكية وجعلها أكثر حيوية وأكثر فاعلية، ومن هذا المنطلق فإن دور البنوك في مجال تمويل القروض السكنية يعد أساسيا بالنسبة لقطاع السكن واستراتيجيا وتعتبر أهم المؤسسات المالية من خلال الموقع الذي تحتله كوسيط مالي أي تعبئة المدخرات من الأفراد السكنية بمختلف صيغها نظرا لضخامة الأموال المقرضة من جهة وإقراضها على المدى البعيد من جهة أخرى كل ذلك من أجل تغطية احتياجات قطاع السكن وذلك بالاعتماد على المدخرات المجمعة من طرف البنوك مضاف إليها جزء من موارد الخزينة العمومية وعلى هذا الأساس يمكن القول بأن القروض السكنية قد تصبح من أهم المنتجات التي تعرضها البنوك التجارية على اعتبار أنه الاستخدام الذي يعبر عن مساهمتها في تمويل قطاع السكن.

المبحث الأول: نظرة عامة حول البنوك التجارية

احتلت البنوك التجارية منذ فترة طويلة أهمية بالغة في مختلف المنظومات التي تطرأ على اقتصاديات الدول خاصة أنها تقوم بتزويد المشاريع والقطاعات المختلفة بالتمويل اللازم لمواكبة التطور السريع الذي يميز العصر. كما أنها تعتبر المحرك الرئيسي للنشاط الاقتصادي، بحيث تساعدهم في تنمية الاقتصاد عن طريق تقسيم رؤوس الأموال على شكل قروض للهيئات والمؤسسات مقابل الحصول على فائدة، ومن هذه القروض تطرقنا للقروض العقارية الممنوحة من أجل الحد من مشكل السكن وحاولنا إظهار أهم المخاطر التي يتعرض لها البنك من خلال منح هذه القروض وأهم الضمانات التي تعد من الوسائل الوقائية ضد المخاطر طويلة الأجل لذلك سنتطرق في هذا المبحث إلى نبذة عن البنوك التجارية بما فيها نشأتها، أنواعها، وظائفها، والهيكلة التنظيمي لها وميزانيتها.

المطلب الأول: نشأة وتطور البنوك التجارية

أصل كلمة مصرف في اللغة العربية مأخوذة من الصرف بمعنى بيع النقد، ويقصد بها المكان الذي يتم فيه الصرف ويقابلها كلمة بنك ذات الأصل الأوروبي والمشتقة من الإيطالية banco التي تعني الطاولة أو المنضدة¹.

نشأت البنوك التجارية كمحصلة لظروف ومتطلبات اقتضتها التطورات الاقتصادية على مر السنين وترجع نشأة البنوك التجارية إلى الفترة الأخيرة من القرون الوسطى عندما بدأت طبقة التجار والصناع بتحقيق فوائض نقدية ضخمة من عملياتها التجارية المختلفة الأمر الذي دفعها إلى التفكير والبحث عن طريق تحافظ فيه على ثرواتها من النصب والسلب والضياع، وقد وجدت تلك الطبقة ضالتها في الصاغة والسيارفة فكانت طبقة التجار والصناع تودع لديهم فوائضها في المقابل يحصل المودعون على شهادات تثبت وتضمن حقوقهم وتتضمن تعهد برد الوديعة عند طلبها في الحال كما ونوعاً²، بمعنى أن البنوك التجارية ورثت عن الصاغة والسيارفة وظيفة أو هي عملية قبول الودائع لتصبح فيما بعد شهادات الإيداع تنتقل بين يدي الناس وكذا ملكية الأموال المودعة على حاملي شهادات الإيداع، وبهذا ورثت البنوك التجارية أيضاً وظيفة ثابتة هي وظيفة استخدام شيكات السحب على الودائع وتدريباً لاحظ هؤلاء الصيارفة أن أصحاب الودائع لا يقومون بسحب ودائعهم دفعة واحدة بل بنسبة معينة أما باقي الودائع

¹ - خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية المحاسبية الحديثة، الطبعة الأولى، دار النشر، عمان، 1998، ص 16.

² - حسين بن هاني، اقتصاديات النقود والبنوك الأسس والمبادئ، الطبعة الأولى، دار الكتب للنشر والتوزيع، الأردن، 2003، ص 203.

فتبقى مجمدة لديهم ففكروا من الاستفادة منها وتقديمها إلى الأفراد مقابل حصولهم على فائدة وهكذا ورثت البنوك التجارية وظيفة ثالثة هي عملية تقديم القروض مقابل سعر الفائدة¹.

والغرض من عملية الإيداع هو حفظ المادة الثمينة من الضياع والسرقة أصبح المودع يرغب في الحصول على الفائدة لذلك تطور نشاط البنك في مجال تلقي الودائع مقابل فائدة وتقديم قروض لقاء فائدة كذلك².

إن أول بنك تأسس هو بنك البندقية عام 1157م، وبعد ذلك بنك أمستردام عام 1609م ثم بنك إنجلترا عام 1694م، ثم بنك فرنسا عام 1800م، وبعد ذلك بدأت البنوك التجارية في مختلف أنحاء العالم³.

المطلب الثاني: مفهوم البنوك التجارية.

وردت عدت تعريفات للبنك منها الكلاسيكية ومنها الحديثة فمن وجهة النظر الكلاسيكية يمكن القول أن البنك هو مؤسسة تعمل كوسيط مالي بين مجموعتين رئيسيتين من العملاء، المجموعة الأولى لديها فائض من الأموال وتحتاج إلى الحفاظ عليه وتنميته والمجموعة الثانية هي مجموعة من العملاء تحتاج إلى الأموال لأغراض أهمها الاستثمار والتشغيل أو كلاهما⁴.

أما من الزاوية الحديثة فيمكن النظر إلى البنك على أنه "مجموعة من الوسطاء الماليين الذين يقومون بقبول ودائع تدفع عند الطلب أبولاً بل محددة وتزاول عمليات التمويل الداخلي والخارجي وخدمته بما يحقق أهداف خطة التنمية وسياسة الدولة ودعم الاقتصاد القومي وتباشر عمليات الادخار والاستثمار المالي في الداخل والخارج بما في ذلك المساهمة في إنشاء المشروعات وما يتطلب من عمليات مصرفية وتجارية ومالية وفق الأوضاع التي يقرها البنك المركزي⁵.

¹ - ضياء مجيد، الاقتصاد النقدي، بدون طبعة، مؤسسات شباب الجامعة، الإسكندرية، 2008، ص 273.

² - عبد الحق بوعتروس، الوجيز في البنوك التجارية (عمليات، تقنيات، وتطبيقات)، بدون طبعة، جامعة منتوري، قسنطينة، 2000، ص 05.

³ - زياد سليم رمضان ومحفوظ محمد جودة، إدارة البنوك، الطبعة الثانية، دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان، 1669، ص 11.

⁴ - محمد الصيرفي، إدارة المصارف، الطبعة الأولى، دار الوفاء لدنيا للطباعة والنشر، الإسكندرية، 2007، ص 07.

⁵ - محمد الصيرفي، نفس المرجع، ص 07.

تعريف البنوك التجارية:

تمثل البنوك التجارية الدرجة الثابتة في التسلسل الرئاسي للجهاز المصرفي بعد البنك المركزي، للبنوك التجارية تعريفات مختلفة باختلاف وجهات النظر بالنسبة للباحثين والدارسين لها، ومهما تعددت هذه التعريفات فإن معظمها تخلص إلى أن:

● **التعريف الأول:** " وفقا للمفهوم الحديث البنوك التجارية لم يعد يقتصر الأمر على قيامها بعمليات الائتمان قصيرة الأجل، كتلقي الودائع الجارية من الأفراد والمشروعات وخصم الأوراق التجارية أو تقديم القروض قصيرة الأجل إلى قطاع التجارة والصناعة ولكن تطورت وظائفها وقامت بعمليات الائتمان طويلة الأجل عن طريق تمويل المشروعات الحكومية وغير الحكومية والمشاركة في كثير من الأحيان في المشروعات الصناعية"¹.

● **التعريف الثاني:** "البنوك التجارية نوع من الوساطة المالية التي تتمثل مهمتها الأساسية في تلقي الودائع الجارية للعائلات والمؤسسات والسلطات، وتتيح لها بذلك القدرة على إنشاء نوع خاص من النقود هي نقود الودائع، إن وصف هذه المؤسسات المالية بالنقدية لا يعني أنها الوحيدة المؤهلة لإنشاء نقود الودائع، وتسمى المؤسسات الحالية النقدية أيضا بالبنوك التجارية أو بنوك الودائع"².

● **التعريف الثالث:** "البنوك التجارية تقوم بقبول الودائع وتوظيف النقود بأنواعها لمدة قصيرة لا تزيد في غالب الأحيان عن السنة، ومن أهم أعمالها خصم الأوراق التجارية والتسليف بضمان أوراق مالية أو بضائع فتح الاعتمادات"³.

● **التعريف الرابع:** "البنك التجاري هو ذلك البنك الذي يقبل الودائع ويلتزم بدفعها عند الطلب أو خلال آجال يتفق عليها، ويمنح القروض القصيرة بالزيادة والنقصان بحسب توسعها أو تقليصها كحجم الائتمان الذي يقوم بمنعه أو تقبله"⁴.

ومما سبق يمكن تعريف البنك التجاري بأنه مؤسسة مالية تنصب عملياتها الرئيسية على تجميع الموارد والأموال عن حاجات أصحابها، أفراد، مؤسسات دولة، وإعادة إقراضها وفق أسس معينة أو استثمارها في مجالات أخرى.

¹ - سوزي عدلي ناشد، مقدمة في الاقتصاد النقدي والمصرفي، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2005، ص 201.

² - الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة السابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص 12.

³ - محمد عبد الفتاح الصيرفي، إدارة البنوك، دار النشر، عمان، الطبعة الأولى، 2006، ص 30.

⁴ - مجدي محمد شهاب، الاقتصاد النقدي والمصرفي، إدارة الجامعية، الإسكندرية، 1990، ص 191.

أولاً: الخصائص

تتفرد البنوك التجارية بمجموعة من الخصائص نورد منها ما يلي:

- 1- تتأثر البنوك التجارية لرقابة البنك المركزي ولا تؤثر عليه إذ يمارس البنك المركزي رقابته على المصارف من خلال جهاز مكلف بذلك في حين أن البنوك التجارية مجتمعة لا يمكن أن تمارس أي رقابة أو تأثير على البنك المركزي.
 - 2- تتعدد البنوك التجارية وتتنوع لحاجت السوق الائتمانية في الوطن، غير أن البنك المركزي يبقى واحد، غير أن تعدد البنوك التجارية في الاقتصاديات الرأسمالية المعاصرة لا يمنع من ملاحظة الاتجاه العام غير التركيز وتحقيق نوع من التفاهم والتحالفات الإستراتيجية، هذا التركيز من شأنه خلق وحدات مصرفية ضخمة قادرة على التمويل الواسع والسيطرة شبه الاحتكارية على أسواق النقد والمال، غير أن هذا التركيز لم يصل بعد إلى مرحلة تتصور فيها وجود بنك تجاري واحد في بلد ما.
 - 3- تختلف النقود المصرفية التي تصدرها البنوك التجارية عن النقود القانونية التي يصدرها البنك المركزي، فالأولى إيرادية وغير نهائية والثانية إيرادية نهائية بقوة التشريع وتتماثل النقود القانونية في قيمتها المطلقة بصرف النظر عن اختلاف الزمان والمكان والنقود القانونية تخاطب كافة القطاعات في حين أن النقود المصرفية تخاطب القطاع الاقتصادي.
 - 4- تعتبر البنوك التجارية مشاريع رأس مالية هدفها الأساسي تحقيق أكبر ربح بأقل تكلفة ممكنة وهي غالباً ما تكون مملوكة من الأفراد أو الشركات هذا الهدف مختلف تماماً عن أهداف البنك المركزي والتي تتمثل في الإشراف والرقابة والتوجيه وإصدار النقود وتنفيذ السياسة المالية العليا.¹
- ثانياً: أهمية البنوك التجارية:

تظهر أهمية البنوك التجارية في العصر الحديث بإدارتها أرصدة ضخمة من الودائع الصغيرة على مستوى الموفورات المحققة من الحجم الكبير وذلك كما يلي:²

بدون وساطة البنوك التجارية يتعين على صاحب المال ان يجد المستثمر المطلوب والعكس صحيح بالشروط والمدة الملائمة لهما عليهما وعندئذ سنجد تعقيدا في التبادل كنظام قريب من نظام المقايضة إذا

¹ - سليمان أبو دياب: اقتصاديات النقود والبنوك، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، لبنان، 1996، ص 110.

² - فلاح محمد عداي الحسيني ومؤيد عبد الرحمن هبد الله الدوري، إدارة البنوك مدخل كمي واستراتيجي معاصر، دار وائل للنشر، الأردن، 2000، ص 33-34.

قررت بتوسيط النقود في علاقات الاستثمار والإنتاج، ووساطة البنوك تقوم بها نيابة عن أصحاب الأموال ونجربة ودراية بأحوال السوق.

بدون البنوك تكون المخاطر أكبر: لاقتصار المشاركة على مشروع واحد، أما البنوك فتتنوع مشاريعها مما يقلل من المخاطرة، فضلا على أن تكاليف الإدارة والتعاقد تتوزع على حجم كبير من الأموال فتقل الكلفة.

نظرا لتنوع استثمارات البنوك فإنها توزع المخاطر مما يجعل في الإمكان الدخول في مشاريع طويلة الأجل فالمستثمر الفردي يضطر إلى بيع أصول مالية إذا احتاج السيولة، لكن لا يبيع إلا إذا زادت المسحوبات على الإيداعات.

إن الوساطة المالية من شأنها توفير وتقوية السيولة للاقتصاد وذلك بتقديم أصول قابلة للتحويل إلى نقود تدر عائدا مما يقل الطلب على النقود، وذلك بإيجاد وسائل الدفع التي تعوضها وتزيد سرعة تداولها داخل الاقتصاد.

تقدم البنوك الأصول المالية المتنوعة بمخاطر مختلفة وبعوائد وشروط مختلفة للمستثمرين، لذا فإنها تستوعب جميع الرغبات وتستجيب لها.

تشجع السوق الأولية التي تستثمر وتصدر الأصول المالية التي لا يقبل عنها الأفراد، خوفا من المخاطرة، وهذا يشجع على الدخول في أكبر قدر ممكن من الاستثمارات.

المطلب الثالث: وظائف وأنواع البنوك التجارية

يمكن تقسيم الوظائف إلى نوعين هما:¹

أولا: وظائف تقليدية:

1- قبول الودائع وتنمية الادخار: تقوم البنوك بقبول ودائع الأفراد والهيئات التي تدفع عند الطلب أو بناء على أخطار سابق أو بعد انتهاء أجل محدد.

ويمكن تقسيم أنواع الإيداعات التي يقدمها المودعون للبنوك التجارية إلى أربعة أنواع وهي:

- حسابات جارية وهي تلك الودائع التي يستطيع أصحابها سحبها دون سابق إنذار.
- حسابات التوفير وهي ودائع تودع لدى البنك ويحصل أصحابها على دفاتر تقييد فيها دفعات الإيداع والسحب، وتقرض البنوك حد أقصى لمبلغ الوديعة وتدفع عنها أسعار فائدة محددة.

¹ - محمد فتحي البديوي، إدارة البنوك، المكتبة الأكاديمية، القاهرة، 2012، ص 21.

- حسابات ودائع الإخطار وفي يخطر المودع بنكه بالتاريخ الذي يرغب فيه سحب وديعته، أو يخطر بنكه برغبته في السحب بعد مدة زمنية متفق عليها.
- حسابات الودائع لأجل وهي تلك الودائع التي لا يستطيع أصحابها السحب منها إلا بعد انقضاء المدة الزمنية المتفق عليها مسبقا بين البنك والمودع.
- 2- مزاولة عملية التمويل الداخلي والخارجي:** تعمل البنوك التجارية على تنمية الادخار وقبول الودائع لكي تستخدم هذه الودائع في عمليات التمويل الداخلي والخارجي بما يحقق أهداف التنمية، ويلاحظ عند اختيار البنك لطريقة استثمار أموال المودعين فإنه لا بد أن يوازن بين ثلاث عوامل رئيسية عند إقرار سياسة الاستثمار وهي: الربحية، الضمان، السيولة¹.
- ومن أهم أشكال الاستثمار والتشغيل ما يلي:²
 - منح القروض المختلفة وفتح الحسابات الجارية المدينة.
 - تحصيل الأوراق التجارية وخصمها والتسليف بضماتها.
 - التعامل بالأوراق المالية من أسهم وسندات بيعا وشراء لحفظتها أو مصلحة عملائها.
 - تمويل التجارة الخارجية من خلال فتح الاعتمادات المستندية.
 - تقديم الكفالات وخطابات الضمان للعملاء.
 - التعامل بالعملات الأجنبية بيعا وشراء، والشيكات السياحية، والحوالات الداخلية منها والخارجية.
 - المساهمة في إصدار أسهم وسندات الشركات المساهمة.
 - تأجير البنك خزائن صغيرة لعملائه يحتفظون بها بمنقولاتهم الثمينة من مجوهرات وأوراق مالية هامة ونقود.

3- خلق الودائع "خلق النقود": إن أهم ما يميز البنوك التجارية ولا تقوم به البنوك الأخرى هو التأثير على وسائل الدفع من خلال زيادة أو تخفيض النقود المصرفية، وبشكل محدد فإن أهم ما يميز البنوك التجارية عن غيرها من المؤسسات المالية والمصرفية هو قدرة البنوك على خلق النقود سواء كان البنك منفردا أو البنوك مجتمعة، وتعني بوظيفة خلق النقود أن البنك التجاري يستطيع أن يقدم تسهيلات ائتمانية للعملاء -نقود، ودائع مشتقة- بدون أن يكون هناك ودائع مخصصة مقابلة لها موجودة بالفعل لديه،

¹ - محمد فتحي البديري، مرجع سابق، ص 23-25.

² - خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية الطرق المحاسبية الحديثة، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، 1998، ص 36.

الفصل الأول : عموميات حول البنوك التجارية والقروض العقارية

وبالتالي قدرة البنك التجاري على التأثير على عرض النقود والطلب عليها في المجتمع وكذلك تفاعلها مع السياسات النقدية تأثراً وتأثيراً فيها¹.

ثانياً: وظائف حديثة:

أما عن الوظائف الحديثة فمن أمثلتها ما يلي:

- القروض الاستهلاكية.
- خدمات الإرشاد والنصح المالي.
- الإدارة النقدية للمشروعات.
- التأجير التمويلي.
- المساهمة في تمويل المشروعات المخاطرة.
- بيع الخدمات التأمينية.
- تقديم الخدمات الاستثمارية للمضاربة في الأسهم.
- تقديم صناديق الاستثمار وصناديق العوائد السنوية الدورية.
- تقديم خدمات لبنوك الاستثمار والبنوك المتخصصة.
- تقديم خدمات الثقة لضمان تسويق الأوراق المالية".
- تمويل مشروعات الامتياز.

ثالثاً: وظائف أخرى: بالإضافة إلى ما ذكرناه توجد وظائف أخرى للبنوك التجارية في المجتمعات التي تأخذ بمبدأ التخطيط المركزي للاقتصاد "الاقتصاد الموجه" تتمثل فيما يلي:

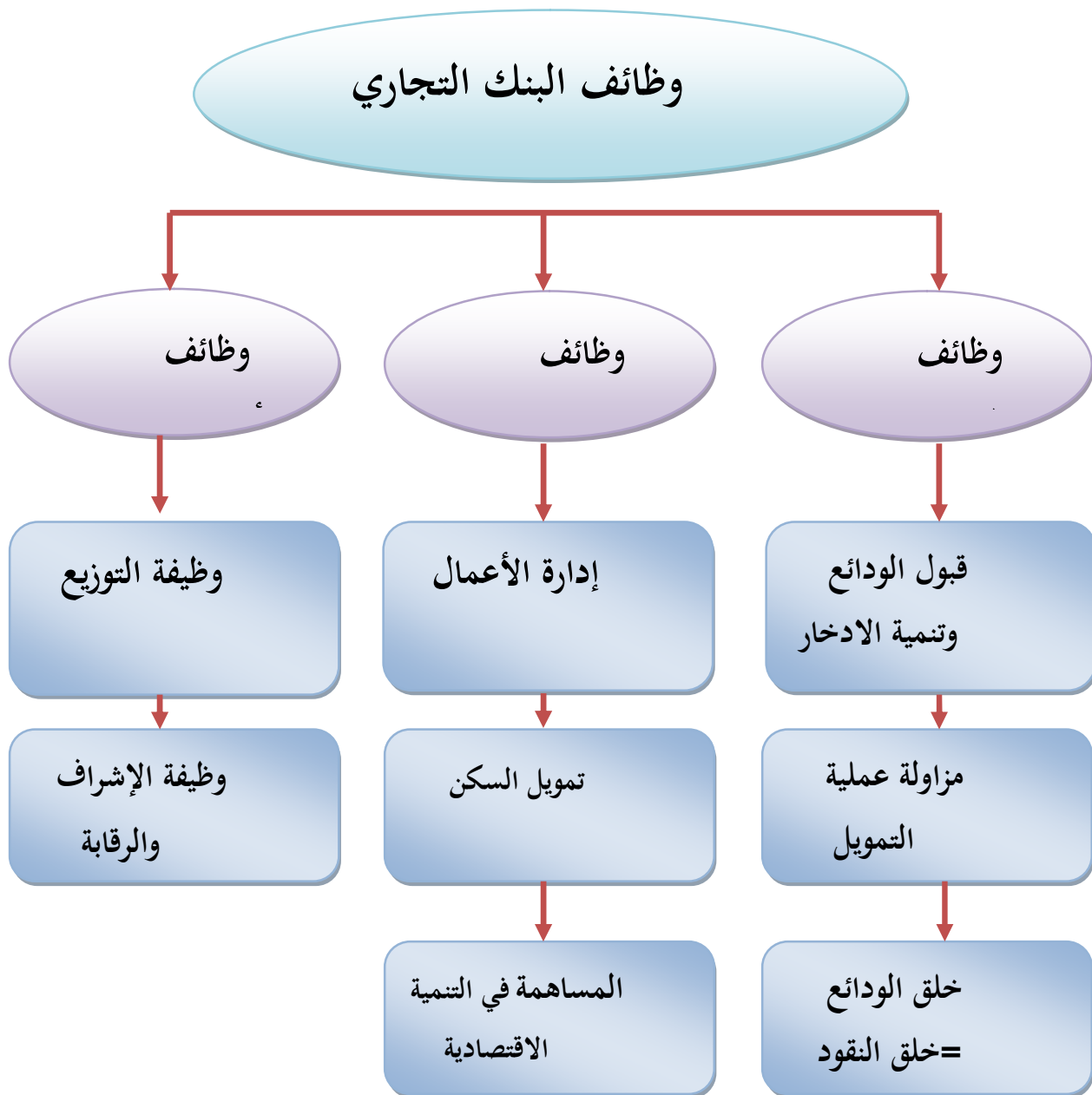
1- **وظيفة التوزيع:** يتم توزيع كافة الأموال لازمة للإنتاج أو إعادة الإنتاج والمتولدة عن مصادر خارجية عن المشروع نفسه عن طريق البنك، ويتم ذلك عادة بالطرق الائتمانية ولا توجد أي مؤسسة تزاوّل هذا النشاط في ظل ذلك النظام.

2- **وظيفة الإشراف والرقابة:** تتولى البنوك في المجتمعات ذات التخطيط المركزي عملية توجيه الأموال للتأكد من أنها تستخدم ف بما رصدت له من أغراض، والتأكد من مدى ما حققه استخدامها من أهداف محددة مسبقاً.

والشكل التالي يبين وظائف البنك التجاري:

¹ - متولي عبد القادر، اقتصاديات النقود والبنوك، بدون طبعة، دار الفكر ناشرون وموزعون، عمانا، 2009، ص 59.

الشكل رقم (1-1): وظائف البنوك التجارية



المصدر: من إعداد الطلبة بناء على ما سبق

أنواع البنوك التجارية:

تنقسم البنوك التجارية إلى أنواع متعددة طبقاً للزاوية التي يتم من خلالها النظر إلى البنوك وذلك على النحو التالي:

أولاً: من حيث نشاطها ومدى تغطية الحدود الجغرافية:

1. البنوك التجارية المحلية: ويقصد بها تلك البنوك التي يقتصر نشاطها على منطقة جغرافية محدودة نسبياً مثل محافظة محددة أو مدينة أو ولاية أو إقليم محدد، ويقع المركز الرئيسي للبنك والفروع في هذه المنطقة وتتميز هذه البنوك بصغر حجمها كذلك فهي ترتبط بالبيئة المحيطة بها وينعكس كذلك على مجموعة الخدمات المصرفية التي تقوم بتقديمها.

2. البنوك التجارية العامة: ويقصد بها تلك البنوك التي يقع مركزها الرئيسي في العاصمة أو إحدى المدن الكبرى وتباشر نشاطها من خلال فروع على مستوى الدولة أو خارجها وتقوم هذه البنوك بكافة الأعمال التقليدية للبنوك التجارية وتمنح الاعتماد قصير الأجل ومتوسط الأجل وكذلك تباشر كافة مجالات الصرف الأجنبي وتمويل التجارة الخارجية.

ثانياً: من حيث حجم النشاط:

1. بنوك الجملة: ويقصد بها تلك البنوك التي تتعامل مع كبار العملاء والمنشآت الكبرى.

2. بنوك التجزئة: ويقصد بها تلك البنوك التي تتعامل مع صغار العملاء والمنشآت الصغرى، لكنها تسعر لاجتذاب أكبر عدد ممكن، وتتعامل بأصغر الوحدات المالية قيمة من خلال خلق المنافع الزمنية والمكانة ومنفعة التملك والتعامل للأفراد ولذلك فإن لتجزئة تسعى إلى توسيع خدمات البنك من خلال المستهلك النهائي.

ثالثاً: من حيث الفروع:

1. البنوك التجارية ذات فروع: وهي تلك البنوك التي تتخذ في الغالب شكل شركات المساهمة شكلاً قانونياً، لها فروع متعددة تغطي أغلب أنحاء الدولة ولاسيما الأماكن الهامة وتتبع اللامركزية في تسيير أمورها، حيث يترك للفرع تدبير شؤونه فلا يرجع للمركز الرئيسي للبنك إلا في ما يتعلق بالأمور الهامة التي ينص عليها في لائحة البنك، وبطبيعة الأمور فإن البنك الرئيسي يضع السياسة العامة التي تهدف إليها الفروع، ويتميز هذا النوع من البنوك بأنه يعمل على النطاق الوطني ويخضع للقوانين العامة للدولة وليس لقوانين

المحافظات التي يقع عليها البنك في نطاقها الجغرافي، كما تقوم بكافة الأعمال التقليدية للبنوك التجارية وتقديم قروض قصيرة الأجل كما تتعامل في مجالات الصرف الأجنبي¹.

2. بنوك السلاسل: نشأت بنوك السلاسل مع نمو حجم كبير لحجم البنوك التجارية ونمو حجم الأعمال التي يقدمها من أجل تقديم خدماتها إلى مختلف فئات المجتمع، فهذه البنوك تعد نشاطها من خلال فتح سلسلة متكاملة من الفروع وهي عبارة عن عدة بنوك منفصلة عن بعضها إداريا ولكن يشرف عليها مركز رئيسي واحد يتولى رسم السياسات العامة التي تلتزم بها كافة وحدات السلسلة كما ينسق الأعمال والنشاط بين الوحدات بعضها ببعض ولا يوجد هذا النوع من البنوك التجارية إلا في الولايات المتحدة الأمريكية².

3. بنوك المجموعات: وهي أشبه بالشركات القابضة، والتي تتولى إنشاء عدة بنوك وشركات مالية فتتملك معظم رأسمالها وتشرف على سياستها وتقوم بتوجيهها، ولهذا البنوك طابع احتكاري وأصبحت سمة من سمات العصر، وقد انتشرت مثل هذه البنوك في الولايات المتحدة الأمريكية ودول غرب أوروبا.

¹ - هلال كهينة، إجراءات منح القروض من طرف البنوك التجارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، فرع نقود مالية وبنوك، جامعة بسكرة، 2008-2009، ص 12.

² - محمد السعيدو أنور، إدارة البنوك، الدار الجامعية الجديدة، القاهرة، الإسكندرية، 2005، ص 17.

المبحث الثاني: القروض العقارية

يعتبر القرض العقاري أبجح وسيلة استعملتها الدولة للنهوض بقطاع السكن لأن هذا الأخير يحتاج إلى موارد مالية ضخمة ليصل إلى قمة التطور من جهة وضمان توزيع وحدات سكنية على الأفراد والعائلات من جهة أخرى ومن خلال أهمية القرض العقاري وحادثة العمل به في الوسط المصرفي الجزائري تطرقنا إلى ضرورة الإلمام بجميع جوانبه.

المطلب الأول: مفهوم القروض العقارية وأنواعها

تشكل القروض العقارية الوظيفة الرئيسية ضمن إستراتيجية الدولة التي تقوم على تشجيع ودعوة رؤوس الأموال المساهمة في التخفيف من الأزمات العقارية.

أولاً: تعريف القرض العقاري: يمكن القول أن القرض العقاري عقد يلتزم بموجبه البنك أو المؤسسة بتقديم مبلغ نقدي للمقترض أو يعد بتقديم ذلك المبلغ للمقترض بغرض تمويل تملك أو استغلال أو إنشاء عقار، على أن يلتزم المقترض برد المبلغ النقدي عند انقضاء المدة المتفق عليها مقابل فائدة¹.

كما تعرف القروض العقارية أيضا بأنها تلك القروض التي تستخدم تمويل مباني قائمة بالفعل أو في تمويل إنشاء مباني جديدة وقد يمتد استحقاقها إلى 40 سنة يسدد خلالها القرض على أقساط، أو يمدد دفعة واحدة عندما يجل أجله².

كما يعرف القرض العقاري أيضا بأنه قرض موجه لتمويل عملية بناء شراء أو صيانة وتحسين أو ترميم سكن أو عقار حيث تفوق مدة القرض 40 سنة، ويسدد على دفعات متساوية شهريا مع اخذ ضمانات³.

¹ - بوسنة إيمان الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة تخرج لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة، 2016-2017، ص 242.

² - عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة من اجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2008-2009، ص 42.

³ - قوال زواوية إيمان، القروض العقارية في الجزائر، مجلة الدراسة المالية والمحاسبية والإدارية، العدد السابع، جوان 2017، ص 667-668.

ثانيا: أنواع القروض العقارية:

سبق وأن عرفنا أن القرض العقاري هو قرض طويل الأجل موجه للأفراد لتغطية بعض احتياجاتهم التي يشكل شراءها مشكل للمواطن البسيط، وتأخذ القروض العقارية أنواع عديدة تتمثل في:¹

أ- قروض الحصول على الملكية: وتأخذ عدة أشكال

1- قرض لشراء مسكن ترقوي لدى المرقي العقاري: حيث انه:

- لشراء مسكن لدى المرقي يستوجب توفير قرار منح مسكن مدون من طرف المرقي يحدد فيه سعر السكن، سعته والعنوان.

- لشراء مسكن لدى مرقين آخرين يستوجب توفير قرار استفادة مدون من طرف الموثق، والذي يجب الإشارة فيه إلى سعر المسكن، سعته والعنوان وشهادة تسليم مفاتيح المسكن بالإشارة لتاريخ التسليم والسعر النهائي للمسكن.

2- قرض لشراء مسكن لدى الأفراد الخواص: يقوم البنك بتقديم هذا القرض للأشخاص الراغبين في شراء مسكن من أفراد خواص سواء كانت مساكن قديمة أي سبق استعمالها أو بناية فردية ولم يكمل إنجازها بعد.

3- قرض لشراء مسكن بيع بناء على التصاميم: هذا يعني أن الزبون يقتني مسكن على قيد الإنجاز، أي لم يتم ولكن موجود على التصاميم للمقاول في حالة تقديم القرض.

ب- قرض من أجل البناء: ويأخذ عدة أشكال:

1- قرض موجه لبناء مسكن في إطار البناء الذاتي أو التعاونية العقارية: في هذا النوع يقدم البنك قرض للزبون للقيام بعملية البناء فقط حيث ان مبلغ الأرض لا يعني للبنك شيء، ويتمثل القرض في نسبة مئوية من المبلغ الإجمالي.

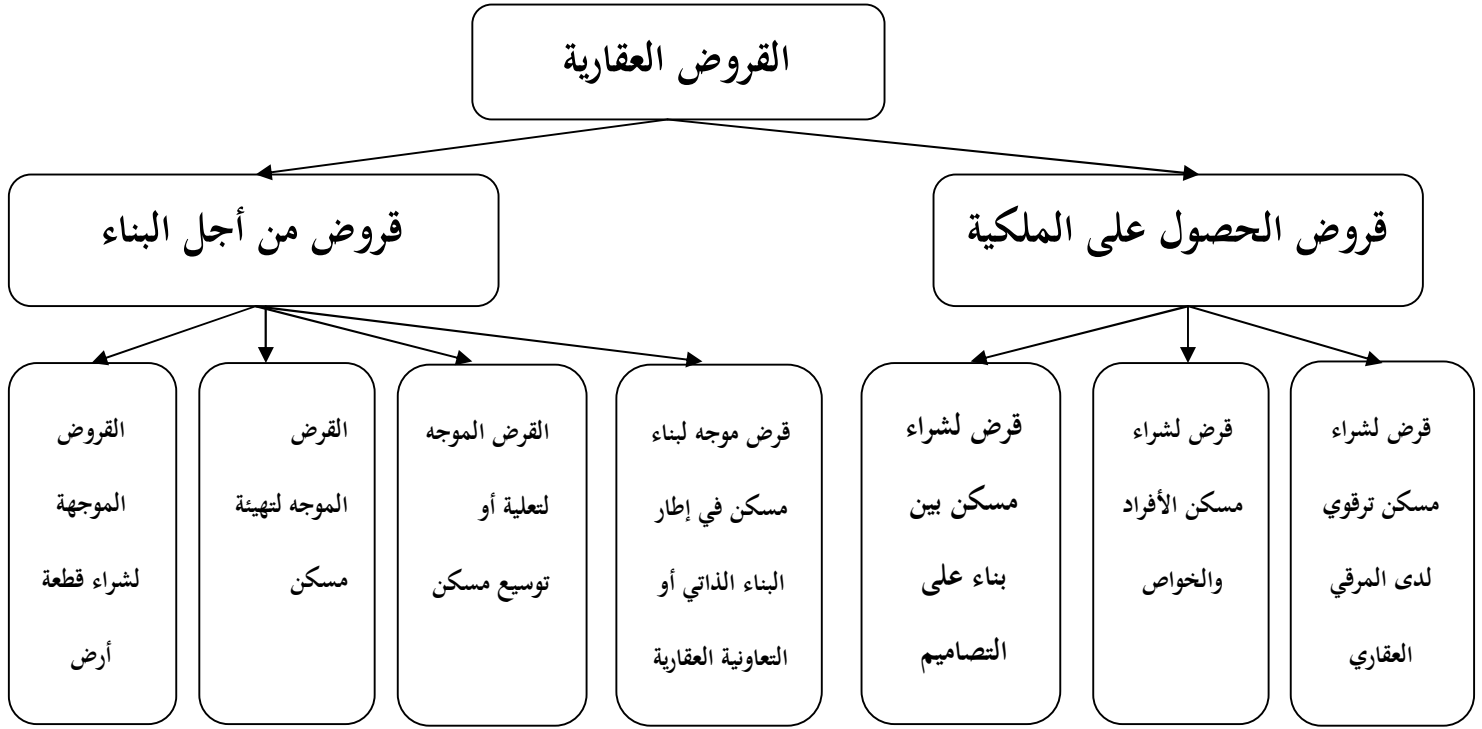
2- القرض الموجه لتعليق أو توسيع سكن: يمنح هذا النوع من القروض للأشخاص الذين يرغبون في توسيع مساكنهم، إما عن طريق زيادة البناية أو توسيع خارجي أفقيا أو علويا داخل البناية وما شابه ذلك.

3- القرض الموجه لتهيئة مسكن: وهذا النوع من القروض يكون موجه للأشخاص الذين يريدون تهيئة مساكنهم أو إعادة بلاط بيوتهم أو إعادة صباغة جدرانهم أو أي تغيير على المستوى الداخلي للبيت.

¹ - ياقوت عرعار، التمويل العقاري، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2009، ص 44.

الفصل الأول : عموميات حول البنوك التجارية والقروض العقارية

4- القروض الموجهة لشراء قطعة أرض: وهو نوع من أنواع القروض العقارية حيث يمكن شراء قطعة أرض لدى وكالة عقارية أو عند الخواص لبناء مسكن عن طريق القروض.
الشكل رقم (1-2): أنواع القروض العقارية.



المصدر: من إعداد الطلبة بناء على ما سبق

المطلب الثاني: مخاطر وضمانات القروض السكنية:

المخاطرة وهي الحالة التي تكون فيها إمكانية حدوث انحراف معاكس عن النتيجة المرغوبة أو المتوقعة، حيث يمكن تصنيف مخاطر القروض السكنية إلى:¹

1- المخاطر المتعلقة بالمقترض: وهو الخطر الأكثر انتشارا وتكرارا والأصعب التحكم فيه، نظرا لأسبابه المتعددة والكثيرة، والتي تؤدي إلى عدم السداد ويمكن تقسيمها إلى الخطر المالي المتعلق بقدرة الأشخاص على الوفاء بتسديد ديونهم في الآجال المتفق عليها، ومخاطر الإدارة المرتبطة بتوعية الإدارة، ويقصد بها خبرة

¹ - صابرينة بولحية ونعيمة زليش، إدارة مخاطر القروض في البنوك التجارية، دراسة حالة لبنك الفلاحة والتنمية الريفية، جيجل، مذكرة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة جيجل، الجزائر، 2013، ص 23-24.

وكفاءة مسيري المؤسسة، فغياب الخبرة يؤدي إلى عدم الاستغلال الكفء للأموال المقترضة، بالإضافة إلى الخطر القانوني المتعلق بالوضعية القانونية للأشخاص ونوع النشاط الذي يمارسونه.

2- المخاطر الخاصة بالنشاط الذي يزاوله المقترض: تختلف طبيعتها وأسبابها بسبب الأنشطة الاقتصادية والإدارية التي تتفاوت في ظروفها الاقتصادية والإدارية.

3- المخاطر المرتبطة بالظروف العامة: يمثل هذا الخطر انعكاسا للأوضاع العامة للمتعامل ومحيطه الاقتصادي، الاجتماعي والسياسي، فهو مرتبط بالأزمات مهما كانت طبيعتها وشكلها، حيث ينتج عن ذلك صعوبات يواجهها المتعامل مع البنك الأمر الذي يفقده القدرة على الوفاء بالتزاماته عند حلول الآجال.

4- المخاطر التقنية: هذه المخاطر متعلقة بعدم احترام المقاييس القانونية كالمدة، معدلات الفائدة، المبلغ المقطوع شهريا، لذلك يجب تعيين قواعد وأنظمة قانونية يفرض توفير حماية للزبائن، وهذا لتوضيح خصائص القروض ومجالات التسديد¹.

5- المخاطر الإدارية: هي المخاطر المتعلقة بالتجاوزات والأخطار الإدارية المرتبطة بتكوين ملف القرض وكيفية معالجتها وتسييره إداريا.

6- المخاطر القانونية: يقصد بها الوضعية القانونية للمقترض، أي يجب التأكد من النشاط الذي يمارسه والتأكد من صحة الوثائق التي يقدمها، حيث لا يتعرض البنك لمسائلة قانونية فيما يعطي أو يدخل في مشاكل كبيرة بسبب هذا الزبون الغير مؤهل وتميز بين:

أ- مخاطر متعلقة بتحرير القروض: فتح القرض العقاري كيفية القروض يستلزم صياغة اتفاقية قرض، وتحرير العقد يجب أن يدرس خصوصيته بدقة، لتوضيح مسؤولية كل طرف في العقد، (الزبون-البنك) ويجب أن يحتوي أيضا على المعلومات المتعلقة بعملية القرض، ودراسة مخاطر متعلقة بالرهن، إذ يجب على البنك أن يكون متأكدا من قابلية الملك للرهن، وأن لا يكون مرهونا من قبل، ويجب أن يكون العقد ممضيا من طرف موثق العقود الذي عليه مراجعة صحة وسلامة العملية.

ب- مخاطر متعلقة بقيمة الرهن العقاري: على البنك التأكد من أن العقار ليس له قيمة ثانية: بالنقصان أو الزيادة، وهي مرتبطة بالتأثير الاقتصادي عليه، إذ يجب التمسك بقيمة البيع، وقت إبرام العقد وهذا التقييم المحسن لقيمة الملك المرهون.

¹ - بوراي عيسى، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، تخصص اقتصاد التنمية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2013-2014، ص 119.

7- مخاطر معدلات سعر الفائدة: سعر الفائدة هو السعر الذي من خلاله يحصل البنك على ودائع أو ذلك على أساسه يمنح البنك القروض ويحدث هذا الخطر عندما تكون تكلفة الموارد أكبر من عائد الاستخدامات وعند الاحتفاظ بالديون بمعدل فائدة ثابت ، ويصعب التحكم في هذا الخطر عند منح القروض بمعدل ثابت لصعوبة التنبؤ بتطور المعدلات في مدة طويلة (10-20 سنة)، وتتأثر أرباح البنك بطريقة سلبية عن طريق تغيرات في معدلات الفائدة لم يتم التنبؤ بها¹.

-الضمانات المكروسة لحماية القروض السكنية:

ترتكز سياسة منح القروض من قبل البنوك على عاملين أساسيين وهما تقييم الأخطار وتحديدتها، ثم متابعة القروض الممنوحة والإشراف عليها، ولكن رغم هذا يبقى الخطر في منح الثقة التامة للزبون قائمة وذلك خوفا من عدم تسديد المستحقات في التواريخ المحددة، ولتفادي والتقليل من خطر عدم تسديد المستحقات فإن البنك يشترط تقديم ضمانات تدرس بهدف عدم الوقوع في أخطار أخرى لها علاقة بالمصرف.

أ- الضمانات الشخصية: يعرف الضمان الشخصي عادة بأنه التزام شخص أو أكثر بالوفاء بالتزامات المدين تجاه الدائن "البنك"، أي أنه تعهد يقوم به طرف ثالث غير المدين والدائن، قد يكون هذا الطرف شخصا أو مجموعة أشخاص، طبيعيا كان أم معنويا، بأن يقوم بأداء التزامات المدين تجاه الدائن في حالة عجز الأول عن الوفاء بدينه في تاريخ الاستحقاق، والضمان الشخصي يرتبط بالصيغة الشخصية للضامن كالسمعة الحسنة والملاءة في التسديد، ويمكن التمييز بين نوعين من الضمانات الشخصية².

1. الكفالة: هي نوع من الضمانات الشخصية التي يلتزم بموجبها شخص معين بتنفيذ التزامات المدين اتجاه البنك إذا لم يستطع الوفاء بهذه الالتزامات عند حلول آجال الاستحقاق، كما أنه لا يجوز إصدار الكفالات بدون تحديد مدتها³.

2. الضمان الاحتياطي: وهو التزام مكتوب من طرف شخص معين يتعهد بموجبه على تسديد مبلغ القرض أو جزء منه في حالة عدم قدرة أحد الموقعين عليها على التسديد.

1 - قوال زواوية إيمان، القروض العقارية في الجزائر، مجلة الدراسة المالية والمحاسبية والإدارية، العدد السابع، جوان 2017، ص.

2 - سليمان ناصر، التقنيات البنكية وعمليات الائتمان، ديوان المطبوعات الجامعي، الجزائر، 2012، ص 89.

3 - خالد وهيب الراوي، العمليات المصرفية الخارجية، الطبعة الثانية، دار المناهج للنشر والتوزيع، الأردن، 2000، ص 121.

ب- الضمانات الحقيقية: تتركز هذه الضمانات على موضوع الشيء المقدم للضمان وتتضمن هذه الضمانات على سبيل المثال لا الحصر العقار ويعطى هذا العقار على سبيل الرهن وليس على سبيل تحويل الملكية.

المطلب الثالث: شروط وإجراءات منح القرض العقاري:

أولاً: إجراءات منح قرض عقاري: وتمثل فيما يلي:¹

1. تقديم العميل طلب الحصول على القرض: يتم تقديم العميل طلب الحصول على التسهيلات الائتمانية على أن يحدد في الطلب أنواع هذه التسهيلات ومبالغها والغرض منها وكيفية ومدة سدادها والضمانات التي يمكن تقديمها.

2. فحص طلب القرض: يقوم البنك بدراسة طلب العميل لتحديد مدى الموافقة المبدئية وفقاً لسياسة الإقراض في البنك خاصة عرض القرض وآجال الاستحقاق وأسلوب السداد وكذلك من حيث عدم وجود تحفظات على التعامل مع العميل، وكذلك تمويل نوعية النشاط ومدى توافق الطلب مع السياسة الائتمانية للبنك ومدى استكمال متطلبات الدراسة الائتمانية وتتم هذه المرحلة المقابلة الشخصية والزيارة الميدانية لمقدم الطلب وذلك بهدف التعرف على شخصيته وخبرته في مجال النشاط، وطبيعة النشاط، وموقع المشروع، والآلات والمعدات والتكنولوجيا المستخدمة وكذا خطوات العملية الإنتاجية.

3. معلومات أولية حول الزبون: يقوم الزبون بتقديم طلب قرض من الوكالة من أجل الحصول على قرض، وذلك بمساعدة الموظف المختص حيث يطلب منه مجموعة من المعلومات من شأنها مساعدة مصلحة القروض في اتخاذ القرار المناسب والإجراءات اللازمة المتعلقة بالقرض كما يجب أن تكون هذه المعلومات دقيقة وواضحة وتتكون هذه المعلومات من:

- معلومات شخصية عن المستفيد من القرض: الاسم، اللقب، مكان وتاريخ الميلاد، العنوان... إلخ.
- معلومات حول الوظيفة: نوع الوظيفة، الرتبة، الاختصاص، نوع العقد المبرم مع رب العمل.
- معلومات حول الدخل: الدخل الشهري مضاف إليه كل المداحيل المتعلقة بالتعويضات، الفوائد... إلخ.
- معلومات حول السكن: ثمن الشراء، أو تكلفة البناء أو التصليح أو الترميم، نوعية السكن، موقع السكن، محيط الذي يحيط بالسكن، المرافق العمومية، الإنارة، الغاز والكهرباء... إلخ.

¹ - دنيا بوقديرة، سياسة منح القروض البنكية في ظل المخاطر ودورها في تقييم المشاريع الاستثمارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص مالية وبنوك، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة أن البواقي، 2013-2014، ص 4-6.

4. اتخاذ قرار منح القرض: بعد دراسة الملف المقدم من طرف الزبون يقوم البنك باتخاذ قرار منح القرض مع تحديد ما يلي:

- **الحصة القابلة للتمويل:** يمكن أن تحدد مساهمة شخصية في حالة إذا كانت قدرة الزبون على السداد ضعيفة نوعا ما مقارنة بالمعايير الخاصة بالقروض السكنية الموضوعة من قبل البنك، ويحدد قيمة القرض على أساس قدرة التسديد الشهرية للمستفيد.

- **مدة القرض:** يمكن أن تصل المدة القصوى لتسديد القرض 40 سنة وتحدد هذه المدة حسب القدرة على التسديد مع مراعاة سن المقترض الذي يشترط فيه أن لا يتجاوز 70 سنة.

- **نسبة الفائدة:** تحدد هذه النسبة على أساس الشروط العامة الصادرة عن البنك والسارية المفحول حاليا.

- **الأتعاب البنكية:** تدفع أتعاب التسيير من طرف الزبون في تاريخ تقديم القرض.

- **تسديد القرض:** يتم تسديد القرض شهريا بخصم نسبة المبلغ طبقا لجدول القرض مما يمكن أن يستفيد المقترض من فترة تأجيل ابتداء من تاريخ الاستعمال الأول للقرض على النحو التالي:

● 06 أشهر لشراء سكن ترقوي أو لأشغال التهيئة والترميم.

● 36 شهرا في حالة البناء الذاتي.

- كما يمكن للمقترض أن يسدد دينه مسبقا أي قبل مدة الاستحقاق، حيث أن مبالغ الفترة المتبقية تحسب دون فوائد.

- **الضمانات:** يقوم البنك بإلزام المقترض على تقديمكم ضمانات بهدف الاحتياط من خطر عدم السداد وتتمثل هذه الضمانات في الرهن العقاري من الدرجة الأولى على السكن المرغوب شراؤه وكذلك الحال بالنسبة للأرض والسكن في حالة البناء أو التوسيع والتهيئة، وكذا التأمين على العقار الممول من الأخطار لصالح البنك لدى شركات ضمان القرض العقاري وثالثا وأخيرا الكفالة التضامنية لأحد الأقارب "الزوج، الزوجة، الوالدين، الأبناء الراشدين، الإخوة والأخوات".

ثانيا: شروط منح قرض سكني: تشمل شروط منح قرض سكني فيما يلي:

من الشروط الأساسية التي تهتم بها البنوك في منح القروض هي طريقة التحديد الدقيق للشروط ونوع المعايير التي يجب أن تتوفر في طالب القرض، والتي تؤهله لاكتساب ثقة البنك في منح القرض، فهي تؤكد على

ضرورة التحري المسبق والتحليل الدقيق لطالب القرض ومستقبل عمله لأنه في ذلك ضمان للبنوك أولا وأخيرا، ومن الشروط التي يجب أن تتوفر في المستفيد من القرض العقاري:¹

أ- الجنسية الجزائرية: يجب أن يكون طالب القرض حاملا للجنسية الجزائرية ولا يشترط أن يكون مقيما بالجزائر ولكن العقار الممول يجب أن يكون داخل الجزائر.

ب- السن: يجب أن يكون طالب القرض قد بلغ السن القانوني للحصول على رخصة التمويل وهو في سن 19 سنة، وأن لا يتجاوز سن 75 سنة كحد أقصى.

ت- الدخل: يجب أن يكون يتقاضى طالب القرض دخلا شهريا ثابتا على الأقل مرتين الأجر الوطني الأدنى المضمون، حتى لا يقع في مشكل عدم القدرة على الدفع.

ث- عقد ملكية العقار: يجب أن يملك طالب القرض عقد ملكية المراد تمويله، أو أي عقد ملكية مملك عقاري آخر تكون قيمته إضافة إلى القرض المطلوب تكفي كضمان لاسترجاع مستحقات البنك وذلك من أجل رهنه من الدرجة الأولى.

ج- نسبة الفائدة: تختلف نسبة الفائدة من فرد لآخر ومن قرض لآخر حسب الامتيازات الممنوحة لكل فرد وحسب طبيعة القرض:

1- قرض لشراء عقار من الخواص: تكون نسبة الفائدة للمدخرين 5.75% ونسبة لغير المدخرين 6% أما نسبة الفائدة للعاملين في القطاع العسكري وذوي حقوقهم وشبه العسكري 4.5%.

2- قرض كراء عقار: تبلغ نسبة الفائدة 7%.

3- قرض لشراء سكن ترقوي: تبلغ نسبة الفائدة 1%.

ح- عدم الاقتراض من بنك آخر: يجب أن لا يكون طالب القرض مستفيدا من قرض من بنك آخر في نفس الوقت.

خ- التأمين: يجب على المستفيد من القرض بموجب المرسوم رقم 03-12 الصادر بتاريخ 2003/08/26 المتعلق بضرورة التأمين ضد الكوارث الطبيعية مع تنازل لفائدة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك الذي يجعل محله في التفويض وضمان استمرارته وصلاحيته حتى استيفاء الدين.

¹ - هامش البنك، كتيب اقتناء قرض من البنك، تيارت، 2021.

خلاصة:

تصنف البنوك التجارية على أنها نوع من أنواع المؤسسات المالية التي تقدم خدمات بنكية للجمهور دون تمييز، حيث تتيح للمدخرين فرص متنوعة لاستثمار مدخراتهم وتمنح فرص عديدة للحصول على القروض سواء قصيرة، متوسطة أو طويلة الأجل ومنها ما يمكن القول أن الدور الرئيسي للبنك هو الوساطة بين أصحاب الفائض وأصحاب العجز.

ومارس البنك دورا بارزا في الحياة الاقتصادية والاجتماعية، وذلك عن طريق التمويل البنكي الذي أصبح يدعم عدة قطاعات من بينها قطاع السكن، حيث أصبح الاهتمام بالسكن بصفة عامة، وبالسياسة السكنية بصفة خاصة ضروري بالنسبة لأي دولة، والاهتمام بمشروع تنظيم عملية الاقراض المضمون بالرهن العقاري من المعول عليها في العالم لمعالجة أزمة السكن.

لذلك ومن خلال دراستنا لهذا الفصل نستنتج أن القروض السكنية أصبحت تلعب دورا هاما في التنمية الاقتصادية لاسيما قطاع السكن، وأن عملية منح القروض السكنية عرفت تطورا كبيرا في السنوات الأخيرة وذلك نتيجة الإصلاحات التي قامت بها الدولة، وكذا تشجيع العائلات والأفراد للحصول على قروض عقارية خاصة لذوي الدخل المتوسط والضعيف، لذلك اعتمدت البنوك التجارية على القروض السكنية من أجل تلبية جميع اللطبات المتعلقة بالسكن والتي تتوفر فيهم شروط المنح والاقتراض وهي من أهم الأهداف التي تسعى لها البنوك من أجل الاستحواذ على السوق العقارية في الجزائر بما يحقق لهم أرباح ضخمة.

الفصل الثاني

واقع قطاع السكن في الجزائر

تمهيد:

عرف قطاع السكن اهتماما كبيرا نظرا للتغيرات العميقة والجذرية التي عرفها عبر مراحل عديدة وذلك نتيجة للحاجة والأهمية التي يكتسبها الأمر الذي دفع العديد من المفكرين وعلى اختلاف تخصصاتهم الاقتصادية يولون الأهمية القصوى لمعرفة أهم الأسباب والمشاكل التي تعرقل تطور قطاع السكن والعمل على إيجاد حلول وإدخال إصلاحات جديدة على مستوى نظام تمويل السكن والسماح للبنوك بالمساهمة في تمويل القطاع وإنشاء مؤسسات مالية متخصصة تحفز البنوك على المساهمة أكثر في تمويل السكن.

المبحث الأول: ماهية قطاع السكن

يتميز السكن بعدة خصائص اقتصادية واجتماعية إذ يعتبر البذرة الأساسية لادخار العائلات ذات الدخل المرتفع والمتوسط على حد سواء، حيث يسمح لهم بحجز مبالغ معتبرة وتخصيصها للاستثمار في مجال السكن سواء الفردي أو الجماعي، فالسكن يعتبر من المجالات الواسعة للاستثمار لأنه يدر دخلا منتظما كما يعتبر أداة للتنمية الاقتصادية باعتباره مكملا لجميع القطاعات الأخرى.

المطلب الأول: مفهوم السكن وأهميته:

أولاً: مفهوم السكن.

إن المفهوم البسيط للسكن والذي يتألف عادة من الجدران والسقف يبقى بعيد كل البعد عن المفهوم الحقيقي والشامل له، ويبرز مفهوم السكن في الذي يتمناه كل إنسان حتى يعيش حياة مستقرة أي هو المجال الذي يستجد من خلال الخدمات والرفاهية في كل المجالات. فالسكن هو بالطبع المنزل ولكنه المستع الذي ينظمه المجتمع ليعيش فيه ويمارس النشاطات الضرورية لتلبية جميع الحاجات المادية والروحية.¹

وفي هذا الصدد يرى المفكر "نيفيت آدم" Nevitt Adam² في كافة المشكل الاقتصادي للسكن على أن السكن إحدى أحد شروط المعيشة شأنه شأن الغذاء وجمع متطلبات الحياة. بينما يرى أنيزون Anizon أنه سند عدة سنوات تتداول مصطلح السكن للدلالة على كونه حال استهلاكي لا يستحق إنتاجه اهتماما خاصا حيث تعلق الأمر وعبرات في الطبيعة.³

¹ -J.E. Havel. Habitat et logement press univercitaire de france, france, 1968, p10.

² - nevvit adam, the econonice problem of housding –ed : london england , 2011, p189.

³ - جيلالي بن عمران، أزمة السكن آفاق التنمية الاشتراكي في الجزائر، ترجمة عبيد الغني بن منصور، دار النور، 2000، ص 251.

المعاني المتعددة للسكن:

للسكن عدة معاني متعددة وواسعة أهمها:¹

1- **المأوى:** وهو أبرز المفاهيم القديمة المستحدثة لتحديد مفهوم السكن فالمأوى معنى تقليدي يرتبط مفهومه مع المفهوم الضيق للسكن أي المكان أو الحيز الذي يحقق فيه الفرد حاجياته كحفظ ممتلكاته وإقامة علاقاته الأسرية.

2- **الحماية:** أي يعتبر السكن أهم مصادر الأمن الذاتي وشعور الفرد بالاستقرار والرضا والانتماء للمجتمع.

3- **المرافق والخدمات:** هو المفهوم الذي يقيم علاقة متشابكة ومتكاملة بين قطاع السكن والقطاعات الأخرى، فمن الضروري والأصح أن تتوفر في السكن مرافق وخدمات تكفل العيش الجيد والمريح للفرد لاستمراره في الحياة.

سلعة استهلاكية دائمة un lien de consommation durable

ثانيا: أهمية السكن

إن للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد باعتباره حاجة ضرورية لا يمكن أن يستغني عنها، غير أننا يمكن أن نحصر هذه الأهمية في ثلاث جوانب أساسية أو رئيسية الجانب الاقتصادي، الجانب الاجتماعي والجانب السياسي وهذا ما سنتعرض إليه بالتفصيل.

1- الأهمية الاقتصادية للسكن:

يعد مشكل السكن من أهم المشال التي تواجهها المجتمعات عامة المجتمعات الحضرية، فعلى الصعيد الاقتصادي يمثل السكن في المتوسط نسبة تتراوح بين 60 إلى 70 % من مجموع النشاط الصناعي العمراني ويستعمل في المتوسط عمالة تتراوح ما بين 50000 إلى 170000 عامل (أي تتراوح ما بين 17 إلى 09 % من الفئة النشطة) كما يمثل الاستثمار السنوي في إنجاز السكنات نسبة تتراوح من 06 إلى 08 % من الناتج الوطني الخام وبين 25 إلى 33 % من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة.

إن الدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية وبالخصوص صندوق النقد الدولي من خلال مناقشته لموضوع إنجاز السكنات في إطار الاقتصاد الكلي، أدركت العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبته للاقتصاد الوطني من جهة والقطاعات الأخرى من جهة أخرى.

¹ - حواشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر، مقارنتي بحالة المغرب وتونس، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراة، قسم علوم التسيير، تخصص نقود ومالية، جامعة الجزائر، 2011-2012، ص 06.

حيث أن التكامل الذي تحدده مدة التفاعلات فيما بينها من شأنه أن يوفر العمالة لليد العاملة البسيطة بالخصوص وفي مجالات واسعة فهو لهذا المنظور لا يعتبر خزاناً لامتنعاص هذا النوع من اليد العاملة فحسب بل مجالاً لتطويرها وترقيتها.

2- الأهمية الاجتماعية للسكن:

يعتبر السكن من أهم وأكثر الضروريات لحياة الفرد، فحرمانه منه يؤدي إلى الإحباط النفسي والاجتماعي ويجعله يسلك سلوك غير سوي لا ترضاه القيم الإنسانية ولا الأخلاق الكريمة. وللإشارة فإن تمكين الأفراد من الحصول على السكن يكون عبر شكلين هما:

- **الحصول على سكن بصفة الملكية:** فهنا وجب على الفرد تحمل أن يتحمل تكلفة عالية نسبياً أي يتحمل ثمن السكن أن ملكية السكن تعطي له جملة من الإيجابيات من جهة تعد كأداة استقرار اجتماعية له لأنها توفر له المأوى الدائم والمؤمن، كما أنها تحمي أمواله المدخرة أي استثمارها في شراء المسكن فمن ظاهرة الوهم النقدي من جهة أخرى "Erosion monétaire"

- **الحصول على سكن بصفة الكراء:** تعد طريقة بالنسبة للأشخاص الذين ليس لهم موارد مالية كافية من أجل الحصول على ملكية السكن، وتسمح لهم بحرية تغيير مكان إقامتهم بسهولة أكبر. غير أن هذه الحالة رغم أنها تحل مشكل السكن لبعض الأفراد ذوي الدخل الضعيف إلا أنها تبقى كحل مؤقت، والفرد هنا قادر أن يفقد سكنه في أي وقت.

وعلى الرغم من وجود هاتين الطريقتين إلا أن المشكل لا يزال قائماً خاصة الطبقات ذات الدخل الضعيف، التي لا تستطيع تسديد أعباء الكراء.

وعليه فإن عدم الحصول على سكن لائق يجعل أفراد المجتمع وخاصة الطبقات الضعيفة تعيش حياة البؤس ويجعلها أكثر عرضة للمخاطر وسبباً وجيهاً لدخولها مجال الآفات الاجتماعية.

وبالتالي يعد السكن الخطوة الأولى لتحقيق البناء الأسري أولاً ثم سلامة المجتمع واستقراره بدرجة ثانية، لأنه لا يمكن تصور الأمن والاستقرار الاجتماعي إذا لم يكن هناك علاقة ودية ومبنية على أساس الاحترام المتبادل من أفراد المجتمع، ولا يتحقق ذلك إلا إذا توفرت العدالة الاجتماعية في مجال توزيع السكنات لإرضاء الشريحة الأكبر من المجتمع التي تتطلع لمثل هذه الخدمات الاجتماعية.¹

¹ - قاسمي عائشة، دور البنوك في تمويل قطاع السكن الاجتماعي، مذكرة لنيل شهادة ماستر، جامعة ورقلة، 2012-2013، ص 08.

3- الأهمية السياسية للسكن:

إن ظهور بؤادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة، وتمثل في الأحزاب السياسية التي تبنت وبقوة مشكل السكن في برامجها التنموية.

وإذا كان هذا الأمر قد أضحى من العناصر الأساسية لأي تنمية وطنية، فإنه وبالمقابل يأتي في إطار كسب أصوات الناخبين لأي تجمع سياسي للوصول إلى السلطة وعليه يعتبر الاهتمام بالأوضاع السكنية من الهيئات السياسية أحد مظاهر الديمقراطية السكنية.

ومن الأمور التي أصبحت تثير الانتباه الاعتقاد السائد بين أفراد المجتمع على أن مشكل السكن في الوقت الحاضر قد أصبح من أهم المشاكل العاصية التي يصعب حلها، حتى أن الكثير من المسؤولين وأصحاب السلطة أدركوا حقيقة واحدة وهي حينما يكون البناء والسكن بخير فإن القطاعات الأخرى تكون كذلك.

إن قطاع السكن بهذا المفهوم أصبح مقياسا للتطور الحضاري والاجتماعي على حد سواء، لأنه يعكس المستويات المعيشية والحياتية التي وصلت إليها الشعوب. فالأوضاع السكنية المتدهورة قد أخذت نصيبها من الاهتمام الدولي، باعتباره أصبح مشكلا يقف جنبا إلى جنب في المشاكل الاقتصادية الأخرى كالبطالة والتضخم... وغيرها، فالسكن لم يعد ينظر إليه مجرد خدمة تستنزف خيرات مادية ومالية للمجتمع فقط، لكن ينبغي أن ينظر إليه على أنه محرك للتنمية الاقتصادية وذلك عن طريق خلق فرص عمل مع إمكانية تدريسيها وبصفة دورية وكذلك دافع لرفع من إنتاجية العمل لتساهم بدورها في تنمية الصناعات المحلية في مختلف حاجيات مواد البناء، وعليه فإن إنجاز السكنات تكمن في مدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة بنوعيتها المتخصصة والبسيطة، والتي تساهم في امتصاص البطالة بالنسبة للكثير من الدول النامية وحتى المتطورة منها، وعلى سبيل المثال بلغت نسبة البطالة في المناطق الريفية في الجزائر أكثر من 40% بينما تتواجد بنسبة أكثر في المدن لأن فرص العمل متواجدة باعتبار أن قطاع السكن ينشط بكثرة في السكنات الحضرية.

كما نجد أن تنظيم برامج السكن المكثفة من شأنها أن تستخدم أكبر قدر ممكن من الموارد المحلية، ويكون في الوقت ذاته وسيلة ومجالا لخلق استثمارات متنوعة وفتح مناصب شغل جديدة وبهذا نجد أن خامرة مواد البناء تعتبر أداة مهمة في خلق مجالات العمل.¹

¹ - قاسمي عائشة، مرجع سبق ذكره، ص 09.

فقد خصص قطاع البناء والأشغال العمومية في الجزائر أكثر من 50% من نشاطه للسكن، كما أن نسبة 32% من القوة العاملة كانوا يشتغلون بقطاع البناء والأشغال العمومية، غير أن وبعد مرور السنين تراجعت النسبة إلى ما دون النصف وذلك بسبب ضعف الإنجاز ولعدة أسباب اقتصادية.

المطلب الثاني: أزمة السكن في الجزائر.

يعد مشكل السكن من أهم المشاكل التي تعانى منها المجتمعات المعاصرة خاصة الدول المتخلفة والسائرة كبطريق النمو منها الجزائر، وبالرغم من أن هذا القطاع حظي باهتمام من طرف الدولة الجزائرية، غير أن أزمة السكن كانت ومازالت الشغل الشاغل الذي يلازم ملايين المواطنين نتيجة التغيرات التي طرأت على المجتمع من عدة نواحي وعليه عرف قطاع السكن مشاكل كثيرة زادت الأزمة تعقيدا وجعلت المواطن يتخبط فيها، ونذكر من بينها:

أولاً: أسباب سياسية.

لقد ساهمت السياسة المتبعة من طرف الدولة على المستوى الاقتصادي ككل وأيضاً في مجال السكن في تفاقم أزمة السكن، ويمكن إبراز ذلك في جملة من العناصر.¹

1. إن إستراتيجية الصناعات التي تبنتها الجزائر كأسلوب لتحقيق التنمية الاقتصادية التي ركزت على استحواد الصناعة على أكبر نسبة من الاستثمارات خلال فترة التخطيط المركزي والإهمال النسبي لقطاع الزراعة، كل ذلك ساهم في تهميش سكن الأرياف وزيادة معدل الهجرة من الأرياف إلى المدن في القطاع الصناعي والاستقرار بعد ذلك إما من خلال الحصول على مساكن اجتماعية من الدولة أو بناء مساكن بطرق غير شرعية على أطراف المدن الكبرى، وهي ظاهرة البيوت القصدية المنتشرة في أغلب مدن العاصمة، وهران.

2. غياب رقابة فعالة على الأراضي الصالحة للبناء في المناطق الحضرية، حيث تم الاستيلاء عليها من طرف الخواص، بحيث تم استغلالها لإقامة فيلات ومساكن فردية بطريقة قانونية.

3. ضعف السوق العقاري الإيجاري في الجزائر نتيجة السياسات المتبعة، في إن نسبة السكن الموجه للإيجار في الجزائر ضعيف نسبياً، فحسب بعض الإحصائيات فإن 72% من المساكن المسكونة على سبيل الملكية أو الملكية المشتركة بنسبة لا تتعدى 15% فقط مؤجرة والسبب راجع إلى المساكن التي أنجزتها الدولة في إطار السكن الاجتماعي وبأسعار منخفضة.

¹ - جمال جعيل، نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في التسيير شعبة تسيير المؤسسات، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص ص 157-158.

4. تم التنازل عن المساكن الوظيفية مما جعل معظم المؤسسات العمومية محرومة من ممتلكات إيجارية تسمح لها بإسكان موظفيها.

5. احتكار الدولة لقطاع السكن والترقية العقارية التي تلت الاستقلال، إن القطاع الخاص لم يلقى الدعم والتحفيز اللازم إلا مع الثمانينات أي بداية عام 1987 مع العلم أنه كان بالإمكان تخفيف أعباء مالية كبيرة على الخزينة العمومية على غرار ما هو سائد في بعض الدول العربية مثل تونس، المغرب، الأردن ومصر وغيرها.

ثانيا: أسباب اجتماعية.

هناك جملة من العوامل الاجتماعية ساهمت في تفاقم أزمة السكن ومن أهمها:¹

1. ارتفاع معدل النمو الديمغرافي: إن الارتفاع المستمر لمعدل النمو الديمغرافي في الجزائر لا يطرح مشكلة في مجال الإسكان فقط بل في مجالات أخرى كالتعليم والصحة وغيرها مما يحتم على الدولة تخصيص موارد مالية معتبرة لتوفير الخدمات العمومية الضرورية حيث اتجه الانخفاض باستمرار ليصل عام 2006 إلى 1.72% حيث يبقى النمو الديمغرافي عاملا ضاغطا لزيادة الطلب على السكن.

2. الهجرة من الأرياف إلى المدن: ليست ظاهرة خاصة بالجزائر فقط بل في معظم الدول يهاجر السكان من الأرياف إلى المدن، حيث تتوفر فرص العمل أكثر وإمكانية الحصول على خدمات أقرب. ثالثا: الأسباب الاقتصادية.

تتمثل هذه الأسباب في انخفاض معدل الإنتاجية في مؤسسات الإنجاز الاقتصادي العمومي الجزائري ومؤسسات البناء بشكل خاص أحد العوامل الأساسية في ارتفاع تكاليف الإنجاز وتأخر برامج السكن وحسب دراسة قامت بها وزارة السكن في الجزائر أظهرت أن نسبة الإنتاجية في العمل منخفضة مقارنة مع نسبة إنتاجية المؤسسات العمومية العاملة في قطاع السكن مما أدت إلى سوء التسيير وانخفاض مستوى الإنتاجية.²

رابعا: الإستراتيجية المتبعة لحل أزمة السكن

إن التعجيل في حل مشكلة السكن وتوفير سكن لائق لجميع المواطنين، يتطلب اعتماد إستراتيجية واضحة الأهداف والأولويات تأخذ بعين الاعتبار أهمية دور الدولة وتمكين القطاع الخاص من الاستثمار في

¹ - قسمة مفيدة، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، مذكرة مقيدة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماستر في تخصص مالية ونقود، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011-2012، ص 62.

² - قسمة مفيدة، مرجع سبق ذكره، ص 62.

- القطاع السكني، ضمن العملية التنموية وإعادة الإعمار، إن وضوح الأهداف التي تتبناها أي إستراتيجية أمر مهم، يمكن حصر أهداف إستراتيجية القطاع السكني كالآتي:¹
- إقامة سكن لائق لذوي الدخل المنخفضة.
 - تحسين البيئة العمرانية والسكنية للمدن، وذلك برفع مستوى أداء البنى التحتية والخدمات.
 - إن تحقيق هذه الأهداف لا بد من القطاع العام أن يؤدي دورا أساسيا في تمكين القطاع الخاص في المشاركة في تمويل قطاع السكن وذلك عن طريق:
 - تشريع القوانين واللوائح اللازمة التي تتضمن الدعم وثقل المخاطر التي يتعرض لها القطاع الخاص.
 - دعم الأنشطة السائدة لعملية التشييد والإعمار.
 - تفعيل دور أجهزة الرقابة والمتابعة على نسب الإنجاز وضمن السقف للأهداف الموضوعة ونسب الإنفاق ضمن مراحل التنفيذ.
 - تتمحور الاستراتيجيات المقترحة في إقامة مدن جديدة مستقلة ذاتيا أو إقامة مجمعات سكنية داخل المدن المقامة.
 - مدى فعالية الدولة من تقديم الإعانات للمواطن لمساعدته للحصول على سكن لائق وتمكينه من البقاء في السكن الذي يشغله.
 - منح تسهيلات مناسبة للمقاولين لتوفير عمالة البناء على الأقل حتى يتم تجاوز الأزمة.
 - منح تسهيلات هامة لمنتجي مواد ومستلزمات البناء كمصانع الاسمنت والبلاط.... وغيرها وتسهيل استيرادها.

المطلب الثالث: أنواع السكنات الممولة في الجزائر.

تصنيف السكنات حسب طبيعته

أولا: السكن الترقوي:

- يقصد بالسكن الترقوي مجموعة السكنات الجماعية أو نصف جماعية المخصصة للبيع والإيجار وتكون ملكية السكن لشخص أو مجموعة أشخاص يطلق عليهم الحائزين على الملكية ومن خصائصه:
- يجب أن تدعم عمليات الترقية العقارية للسكن من النوع الجماعي أو النصف الجماعي خاصة في المناطق الحضرية وتعتبر العمليات الترقوية عمليات تجارية مثل السكنات التي تقوم بإنجازها الترقية العقارية.

¹ - قسيمة مفيدة، مرجع سبق ذكره، ص ص 64-65.

1. السكنات الجماعية: هي السكنات المجمعة على عدة مستويات ومبنية على أراضي مشتركة.
 2. السكنات النصف جماعية: سكنات مجمعة على أرض واحدة بمراحل معينة.
 3. السكنات من النوع الاقتصادي: هي سكنات جماعية أو نصف جماعية وتكلفة الواحدة منها أكبر من النوع الاقتصادي باعتبارها تحتوي على وسائل فاخرة.
 4. السكنات ذات النوع الموحد: هي سكنات لا تتجاوز المساحات المحددة بالنسبة للنمط المحسن وتستعمل وسائل فاخرة في البناء كاستعمال تجهيزات غالية الثمن وصحية في المطبخ والحمام...إلخ.
- ثانيا: السكن التساهمي.

هو سكن يتم إنجازه عن طريق إعانة تمنحها الدولة وتسمى إعانة الحصول على الملكية وذلك طبقا للمرسوم التنفيذي 308-94 المؤرخ في أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن (CNL) في ميدان الدعم المالي للأسر.¹

ويستهدف عرض السكن المدعم أساسا طلبات السكن التي تتقدم لها الطبقات ذات الدخل المتوسط التي يمكنها الحصول على ملكية السكن دون الإعانة من الدولة ومن خصائصه:²

- يجب أن تبلغ المساحة المادية للسكنات المدعومة أو التساهمية حوالي 70 م²، ويمكن إنجازه أو الحصول عليه في إطار برنامج سكن مشترك، نصف مشترك أو فردي، ويجب أن تتجاوز تكلفة السكن مبلغ 1600.000 دج، ويستفيد المستفيد من تخفيض يصل إلى 80% من سعر أرضية العقار لأمالك الدول وهو ما ينعكس في نهاية الأمر على التكلفة مباشرة، كما يستفيد أيضا من إعانة مباشرة من طرف الدولة وعبر الصندوق الوطني للسكن تتراوح من 400.000 إلى 500.000 دينار جزائري حسب دخل الطالب.

الإعانة الممنوحة من طرف الدولة في مجال السكن التساهمي:

يمثل الدعم المادي للأسر فيما يخص الحصول على الملكية في إطار بناء أو شراء سكن عائلي في إعانة مالية غير قابلة للتسديد تقدمها الدولة إما مباشرة للمستفيد أو من خلال مؤسسة مالية، وفي كل الأحوال فعلى المستفيدين أن يقدموا مسبقا ما يثبت توفرهم على الشروط التي ترشدتهم للحصول على الإعانة لدى الصندوق الوطني للسكن.

¹ - www.mhv.gov.dz 21:10 الساعة على 2022/05/12 أطلع عليه يوم

² - عيسى بوراوي، مرجع سبق ذكره، ص 07-08.

ثالثا: السكن الاجتماعي.

السكن الاجتماعي هو كل سكن ممول كلياً من أموال الخزينة العمومية ومن ميزانية الدولة، كما هو السكن الذي يمنح لفئة الدخل المتوسط ويمكن تعريف السكن الاجتماعي على أنه:

- السكن الاجتماعي هو مجموعة السكنات الموضوعة تحت تصرف العائلات من طرف السلطات العمومية على شكل إعانات يمكن أن يأخذ عدة أشكال كإعانة الاستثمار التي تسمح بزيادة العرض وتخفيض الإيجار في القطاع كما تسمح بتخفيض دفعات السداد للحائزين، وكذلك الإعانات، كما يهدف السكن الاجتماعي إلى:

- القدرة على توفير السكن الاجتماعي للجميع، ونجد هذا النظام الخاص في معظم دول المجموعة الاقتصادية الأوروبية.

- كما يمكن أن يكون هذا القطاع موجها لتلبية احتياجات العائلات ذات الدخل الضعيف في هذا المجال ومن خصائصه:

- يوجه السكن الاجتماعي إلى الطبقات الاجتماعية التي تعيش في ظروف جد عسيرة والتي لا تسمح لهم مواردهم المالية من دفع الإيجار المرتفع، أو إنشاء سكن، ويخضع السكن الاجتماعي إلى نمطية معينة فيما يخص المساحة المكونة (60م²)

- الإعانات الممنوحة من طرف الدولة في مجال السكن الاجتماعي (ميدان أراضي البناء).

- لقد تم إعداد إعانة خاصة بالأراضي والبناء والتي نذكرها فيما يلي:

- تخفيض أسعار أراضي البناء أو الوعاء الخاص بالسكن الاجتماعي.

- في ميدان إنعاش القطاع تأخذ الدولة على عاتقها علنا أشغال التهيئة والتحصير للسكن الاجتماعي، وهذا التدخل يأخذ أشكال إعانة غير مباشرة من ميزانية الدولة.

- في ميدان الإيجارات تظهر إعانة الدولة من خلال مساهمتها المباشرة في تمويل كل عمليات السكن الاجتماعي من الحيأة على الأراضي حتى الحيأة على السكن، حيث تستعمل النظام الخاص بالإيجار.

رابعا: السكن البيع بالإيجار.

يمثل لهذا النوع من السكن جزء جديد من عرض السكنات الذي تم تأسيسه عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 1-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، كمحدد لشروط وكيفيات الشراء في إطار بيع السكنات المنجزة من الأموال العمومية عن طريق تأجيرها.

وتعتبر عملية البيع بالإيجار طريقة للحصول على سكن مع اختيار مسبق لأملاكه عند انقضاء مدة الإيجار في إطار عقد مكتوب، كما يستهدف هذا النوع السكن الطبقات المتوسطة من المواطنين الذين لا يتعدى مستوى دخولهم خمسة مرات الأجر الوطني أدنى المضمون كالإطارات المتوسطة الذين لا يمكنهم الحصول على سكن اجتماعي المخصص أصلا للمعوزين ولا على السكن الترقوي لارتفاع أسعاره. كما عرفت صيغة البيع بالإيجار إقبالا كبيرا خاصة لدى الفئات ذات الدخل المتوسط وتمتاز هاته الصيغة بما يلي:

- يتم شراء السكن بالتقسيط لمدة تصل إلى 20 سنة.
- تقدر المساهمة الشخصية بـ 25%.
- يدفع الباقي على شكل مبالغ شهرية لمدة أقصاها 20 سنة.
- ثم نقل الملكية بعد التسديد الكامل للقيمة الحالية للسكن.

ومن خصائصه:

- يتكون كل برنامج من البيع بالإيجار على 50% من المشقق المتكونة من 03 غرف.
- و 50% الشقق تتكون من 04 غرف.
- يتم تمديد مساحة الشقة بـ 70 م² فيما يخص الشقق ذات 03 غرف و 85 م² فيما يخص الشقق ذات 04 غرف.¹

¹ - قاسمي عائشة، مرجع سبق ذكره، ص 08.

المبحث الثاني: أساليب تمويل السكن في الجزائر

تعتبر الجزائر من أبرز الدول التي تعاني من أزمة السكن، لذا حاول المشرع الجزائري القيام بإصلاحات وإجراءات اقتصادية لتمويل القطاع العقاري، وقامت الدولة بنشاء هيئات ومؤسسات مالية مهمتها الأساسية مساعدة المواطن في الحصول على سكن وتفعيل الاستثمار العقاري.

المطلب الأول: المؤسسات المتخصصة في تمويل السوق العقارية في الجزائر

يعتبر قطاع السكن في الجزائر من بين أهم القطاعات التي تشكو عجزا كبيرا في التمويل إذا يعد من الانشغالات الكبرى في برنامج الحكومة فكان لا بد من وضع نظام ملائم من شأنه أن يسيطر على أزمة السكن فكان إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك CNAP في 10 أوت 1964، وهو عبارة عن مؤسسة مالية متخصصة في تمويل السكن وتكمن مهمته في جمع مدخرات المواطنين وتوجيهها إلى تمويل السكن الاجتماعي.

ولقد كان هدف الدولة من إنشاء هذه المؤسسة هو حل أزمة السكن، إلا أن سياسة الدولة بالنسبة لهذا القطاع لم تكن واضحة تماما وعلى إثر قيام الحكومة بإعادة هيكلة الاقتصاد الوطني حول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، إلى بنك الإسكان في سنة 1997، مهمته تمويل قطاع السكن بصفة خاصة، وكذا القطاع العقاري عموما، وفي نفس السنة من اشتداد أزمة السكن تقرر بمشاركة صندوق الضمان والكفالة التعاضدية للرقية العقارية SRH, FGCMPI مؤسسة التمويل الرهني، والصندوق الوطني للسكن CNL، وبمقتضى قانون النقد والقرض في سنة 1990، تم إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وإعطاء دور فعال للقروض العقارية الممنوحة وخاصة لتمكين العائلات ذوي الدخل الضعيف والمتوسط من الحصول على سكنات لائقة.

أولا: التمويل عن طريق الصندوق الوطني للسكن *CNL:

جاء المخطط التنظيمي في القرار الوزاري الصادر في 15 نوفمبر 2000 بضبط طرق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994، والذي يحدد قواعد الحصول على ملكية المسكن (Laide D'accession a la propriété A A P) في مادته الثانية المساعدات المالية للعائلات بما يخص الحصول على الملكية في إطار إنجاز أو شراء سكن عائلي يتمثل في المساعدات المالية الغير مسترجعة والممنوحة من الدولة إما مباشرة للمستفيد أو عن طريق واسطة هيئة مالية للقروض.

* -CNL : caisse nationale du logement.

1- تعريف الصندوق الوطني للسكن CNL:

هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالإستقلالية المالية، أسست عام 1991 تحت وصاية وزارة السكن والعمران بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144/91، 145/91، المؤرخين في 12 ماي 1991.¹

2- كيفية الحصول على المساعدة المالية:

في إطار هذا العقد المبرم بين الصندوق الوطني للسكن وبعض البنوك يعرض تقديم مساعدات مالية لشراء السكن، وهذا لطلب المساعدات والمستندات التي يجب تقديمها عند تعبئة الاستمارة الخاصة بالمساعدات التالية:²

- إثبات مصادقة عليه من طرف الجهات الرسمية، بعدم امتلاك سكن خاص.
 - شهادة إقامة، شهادة ميلاد، إثبات خاص بالدخل لا يتعدى 06 أشهر.
 - طلب مساعدة يكون على وثيقة خاصة مصادق عليها
- أ) بغرض شراء سكن:

العقد ووثائق أخرى مقدمة من طرف متعهد البناء (عقد البيع) عقد بيع على التصاميم... إلخ، كل هذه الوثائق يجب أن تحمل قيمة التكلفة وخصائص السكن.

ب) من أجل الإنجاز الذاتي:

- نسخة طبق الأصل مصادق عليها لعقد ملكية الأرض.
- نسخة طبق الأصل لرخصة البناء.
- سعر التنازل في البناء في حالة شراء السكن، وسعر التكلفة من أجل السكنات في غطار الإنجاز الذاتي، ويجب أن لا يتعدى أربع مرات من القيمة الكبرى للمساعدة المالية.

1/1 طريقة تدخل الصندوق:

من أجل تمكين المواطن (الزبون) من الحصول على السكن العائلي تستفيد العائلات ذات الدخل المحدود والمتوسط من الامتيازات التالية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن من:

¹ - بوغديري فواز، التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، شهادة ماستر تخصص بنوك ومالية، 2011-2012، جامعة ورقلة، ص 33-32.

² - بدرومي عبد النور، دحام عبد الرزاق، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن عن طريق القروض العقارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الليسانس، جامعة المدية، 2005-2006، ص 90.

- إعانة مالية، تحديد فترة تسديد الدين (القرض).
 - طبيعة وقيمة الامتيازات المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن، لها علاقة مباشرة مع نسبة دخل العائلة والشروط المتواجدة حاليا.
 - نعي بالدخل العائلي دخل رب العائلة مضافا إليه دخل الزوجة.
- جدول (2-1): المساعدات المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب دخل العائلات.

الفئات	قيمة الدخل	قيمة المساعدة
01	الدخل > 2.5 د.و.م.أ	400.000 دج
02	$2.5 \leq$ د.و.م.أ ≤ 4 د.و.م.أ	350.000 دج
03	$4 \leq$ د.و.م.أ \leq الدخل ≤ 5 د.و.م.أ	300.000 دج

المصدر: SRH د.و.م.أ الدخل الوطني الأدنى المضمون يساوي 8000 دج
 ملاحظة: قد عرفت هذه المساعدة ارتفاعا بقيمة 10.000 دج للمستويات الثلاث وأصبحت
 400.000 دج، 450.000 دج، 500.000 دج .
 الفئة الأولى: الدخل أكبر من 2.5 مرة من الدخل الوطني الأدنى المضمون الدخل أكبر من
 20.000 دج.
 الفئة الثانية: 2.5 (د.و.م.أ) الدخل $>$ أربع مرات (د.و.م.أ) 20.000 دج \geq الدخل \geq 32000 دج.
 الفئة الثالثة: 4 مرات (د.و.م.أ) \geq الدخل \geq 5 مرات (د.و.م.أ) 32000 دج \geq الدخل \geq
 40.000 دج

2/1 طرق تقديم المساعدات المالية:

إن قرار منح المساعدة الدولية للحصول على الملكية، يؤخذ على مستوى مديرية الصندوق الوطني للسكن،
 CNL للناحية المعنية ويبين حقوق المستفيد أو بالمقابل مطابقته للنظام وتمثل طرق بتقديم هذه
 المساعدات في:

أ- في حالة بيع على التصاميم: دفع مساعدات المتعهدين بالبناء يكون على ثلاث مراحل حسب الشكل
 التالي:

- 30 % عند انتهاء مجمل أسس المشروع، أو معدل تقدم الأشغال يصل إلى 10%.
- 40 % عند انتهاء الأشغال الكبرى للمشروع ومعدل تقدم الأشغال يصل إلى 06%.
- 20 % عند انتهاء الأشغال الثانوية ومعدل تقدم الأشغال يصل إلى 100%.

- 10% عند توقيع محضر ضبط تسليم الملكية.
- ب- في حالة شراء سكن جاهز: الدفع يكون مرة واحدة وهذا بعد امضاء عقد البيع في حضرة الموثق.
- الامتيازات الممنوحة للمستفيدين: المساعدة المالية التي يمكن ان تكون في أن تكون في أشكال عدة وهذا حسب الامتيازات الممنوحة للمستفيدين وضمن الأطر التالية:
- في إطار برامج مساعدات السكن LSP والمقسمة سنويا بين الولاية والبلديات.
- في إطار شراء سكن من المتعهدين بالبناء العقاريين، حيث يكون المشروع مقبول من طرف وزارة السكن والعمران أو الولاية.
- في إطار التعاونية العقارية أو مؤسسة قرض عقاري SGCI والمتحصلة على قسط من المساعدات الممنوحة من وزارة السكن والعمران أو الولاية.

1. مساعدة للحصول على الملكية الممنوحة في إطار برنامج سكن المساعدة LSP.

قناة: الولاية _____ البلدية

في هذا الإطار المخطط المتدخلين هم:

- وزارة السكن والعمران: تقدم مساعدة للولاية.
- الولاية: تسلك منهج للتوزيع (الكلي أو الجزئي)، الأقساط بين مختلف الجهات أو تختار لكل واحدة متعهد بالبناء العقاري.
- المتعهد بالبناء المنتقي من الولاية: يسلك منهج اختيار المشتري الجدد على أساس القائمة المقدمة من طرف البلدية.
- قبل انطلاق الأشغال يوقع المستفيدين على عقد البيع على التصاميم إلزاما بحضور الموثق.
- الصندوق الوطني للسكن: يقدم مساعدات الدولة وتكون بأقساط وهذا نظرا لتقدم الأشغال.
- كيفية توزيع المبلغ بين البلدية والولاية:

ويكون التوزيع محدد في قرار وزاري رقم 38 الصادر بسبتمبر 1998 وهو نشاط موكل للجنة المختصة من الولاية المكلفة بتوزيع برامج السكن والمساعدات العمومية على مستوى كل بلدية.

2. مساعدة للحصول على الملكية الممنوحة في إطار قرض عقاري:

قناة: المساعدة للحصول على الملكية A.A.P _____ البنك.

العبور من هذه القناة يتطلب أن يكون المستفيد متحصل على قرض عقارين بغرض شراء أو إنجاز سكن ذاتي أو مسكن جديد، وهذه القناة الجديدة وجدت للاستفادة من المساعدة للحصول على

الملكية، ونشأت في سنة 1999 بعد النهوض بالقرض العقاري وهذا بغرض جعل الزبائن قادرين على تمديد ديونهم للبنك بما أنهم يستفيدون من مساعدات الدولة.

3. **ميكانيزم تمويل السكن الترقوي:** حسب الطريقة الحديثة المنتهجة في تمويل السكن نجد البنوك التجارية تلعب دور الوسيط فقط بين الزبون وشركة إعادة التمويل الرهني SRH حيث نجد البنوك تمنح القروض العقارية للزبون ثم تقوم ببيعها كمحفظة عقارية في السوق الثانوية لشركة إعادة التمويل الرهني وبذلك تصبح مسيرة للقروض فقط، وكل هذا بضمان من شركة ضمان القروض العقارية SGCI. كما تستطيع العائلات ذات الدخل المتوسط أن تستفيد من المساعدات الممنوحة من طرف الدولة بواسطة الصندوق الوطني للسكن CNL الذي يمول كليا عن طريق الخزينة العمومية. أما شركة إعادة التمويل الرهني فقد استفادت بجزء من مساعدات الخزينة لتكون رأس مالها الابتدائي فقط.

ثانيا: التمويل عن طريق صندوق الضمان والكفالة التعاونية FGCMPI:

جاء المرسوم رقم 03/93 المؤرخ في 10 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري لخلق إعارات جديدة من أجل المتعهدين بالبناء العقاري والتسهيل لهم بممارسة هذا النشاط خصوصا بالسماح لهم بإجراء عملية البيع على التصاميم VSP، حيث أعطى لهم هذا النوع حق التحصيل على التسيقات من قبل الملاك المستقلين وتوجب عليهم ضمنا هذه التسيقات.

أ- تنظيم السوق:

الصندوق منظم في شكل تعاضدية الذي يهدف إلى الربح وهو مزود بتمويل ذاتي وإدارة كما أنه تحت وصاية وزارة السكن.

وأخيرا في الوقت الراهن أصبح مستقلا شيئا فشيئا عن الدولة، ويتعاون مجمل المنظمين والمشاركة الفعلية والمباشرة للمتدخلين الرئيسيين، والممثلين في المتعهدين في البناء والمشاركين في تسيير الصندوق بواسطة الأجهزة المحددة قانونيا.

والصندوق يدار عن طريق مجلس يحتوي على مجلس عام يتكون من المتعهدين بالبناء وهم المنظمين له وهو مسير عن طريق مدير عام معين من طرف وزارة السكن.

كما يجب تسجيل بأن التأمين أصبح ضروريا لكل بيع على التصاميم، ويتم طلبه من FGCMPI على وثيقة خاصة من الصندوق مرفقا بملف متضمن لوثيقة طلب الضمان، وهذا الطلب يتم معاينته من طرف لجنة الضمان النشأة لهذا الغرض، ويهدف الصندوق إلى تأمين الدفعات المقدمة من طرف المشترين، وتعطية الطلب الذي يتحصل عليه المتعهد بالبناء نتيجة العقد على المشروع المحتوي على

سكنات مباعه وفق البيع على التصاميم ت كون موارد ه عن طريق نشاطه ويؤمن الصندوق استمراريته على المواد التالية:

- حقوق الانضمام، المشاركة السنوية، حقوق مدفوعة في إطار الضمان.
- مفهوم البيع على التصاميم VSP : البيع على التصاميم عبارة عن طريقة بيع صدرت ضمن المرسوم التشريعي 58/94 المؤرخ في 07 مارس 1994 المتعلق بالنشاط العقاري وهو محدد في مادته 09.
- المادة 09: في إطار التحفظ في تقديم الضمانات التقنية والمالية الكافية كما تحددها المادة 10-11-07 المتعهد بالبناء العقاري يستطيع التنازل إلى المشتري بمبنى او جزء من المبنى قبل إتمام البناء، في هذه الحالة التحويل يتم بواسطة عقد بيع على التصاميم يدار من طرف الهيئات المحددة لهذا الفعل، فنقول عنه دفع يكتسي ميزة التنسيق على الطلبية.
- الضمانات الممنوحة من قبل الصناديق: الضمان الممنوح من قبل الصندوق عبارة عن تأمين إجباري يقوم به المتعهد بالبناء لتغطية التسيقات المدفوعة من طرف المشتري في حالة عجز (المتعهد بالبناء) أي أن الصندوق يقوم بالتسديد للمشتري التسيقات التي دفعها وهذا حسيب الحالات التالية:
 - لما يكون المتعهد بالبناء عبارة عن شخص طبيعي:
 - وفاء المتعهد بالبناء وعدم مواصلة المشروع من طرف ورشته.
 - عدم تطبيق الشروط من طرف المتعهد بالبناء، وتم إثبات هذا الخلل من طرف السلطات القانونية أو الإدارية تكون ذات كفاءة في هذا المجال.
 - النصب والاحتياال المثبت من طرف السلطات القانونية.
 - لما يكون المتعهد بالبناء عبارة عن شخص معنوي:
 - إفلاس المؤسسة أو إغلاقها لأسباب مختلفة منها قانونية.
 - نصب واحتياال المؤسسة المثبت من طرف السلطات القانونية.
- شهادة الضمان: هي تأمين إلزامي على المتعهد بالبناء ظهرت في المادة 11 من المرسوم المتعلق بنشاط الترقية العقارية الذي حدد في نصها: "من أجل عمليات البيع على التصاميم، المتعهد بالبناء مطالب بتغطية تعهدات بواسطة تأمين إلزامي مأخوذ من صندوق الضمان والكفالة التعاضدية للترقية العقارية الذي يحدد في المادة 10 (المتعلق بعقد البيع على التصاميم) هذا التأمين يضمن استرجاع الدفعات بالنسبة للمشتري التي قدمها المتعهد بالبناء في حالة عجز هذه الأخيرة.

ب- كيفية تدخل الصندوق:

عند عجز اللمتعهد بالبناء يجب أن يثبت ذلك بطريقة قانونية ويجب علما لمشتري أن يملك وثيقة رسمية من المحكمة تثبت:

- موت المتعهد بالبناء (شخص طبيعي).
- الاخفاء الفعلي.
- إفلاس أو إغلاق الشركة.

في هذه الحالة التسيبقات المقدمة من المشتري إلى المتعهد بالبناء العاجز سيسترجعها من عند الصندوق وهذا ضمن ملف يتضمن:

- رسالة تشرح سبب طلب الاسترداد.
- وثيقة تثبت عجز المتعهد بالبناء.
- وثيقة قانونية لعقد البيع على التصاميم وشهادة تأمين بعد مراقبة الوثائق.

ثالثا: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

هو مؤسسة مالية متخصصة في تمويل السكنات نشأ في 10 أوت 1964 بموجب القانون رقم 64/277 وقد حدد القانون دور ونشاط الصندوق المتمثل في:

- جمع الادخار من المواطنين واستغلاله في خدمة التنمية الاقتصادية والاجتماعية.
- تمويل السكن الاجتماعي.
- تمويل البناء التطوري.
- تقديم القروض للخواص.

1. تمويل السكن الاجتماعي: إن تمويل السكن الاجتماعي هو المسيطر على نشاط الصندوق ذلك لاستعمال جزء كبير جدا من المدخرات المواطنين في تمويل هذا النمط ونذكر من بين الصفات الرئيسية التي طغت على تمويل هذا النوع من السكنات ان أغلبها تابعة للوزارة كانت تمول من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري OPGI والتي كانت تمول كما يلي:

- من الموارد المالية التي تدفع من طرف الخزينة العمومية، تسترد بعد بعد 40 عاما 75% بمعدل فائدة 1%.

- لمدة 20 سنة بمعدل فائدة 4.75% تدفع من طرف 25% CNEP.

2. تمويل البناءات التطورية:

يقوم بتمويل مختلف البناءات التطورية عن طريق القروض المقدمة للمؤسسات التالية:

- CNEP الفرع الخاص بالبناء.
- EPLF مؤسسة ترقية السكنات العائلية.
- OPGI ديوان الترقية والتسيير العقاري.
- APC مؤسسات الترقية العقارية للبلديات.

3. القروض المقدمة للخواص:

تتمثل القروض المقدمة للخواص في البناءات الذاتية الفردية التي يتم إنجازها في إطار CNEP الجمعيات حيث تمنح هذه القروض وفق شروط معينة يتم تحديدها من طرف الصندوق بعد دراسة الطلب عليها وتقييم القدرة المالية للتسديد وكذا فترة استهلاك القرض.¹

المطلب الثاني: نموذج تمويل السكن في الجزائر

انحصر نموذج تمويل السكن في الجزائر ولغاية التسعينات على البرامج الاجتماعية في إطار تغطية الكلب المتزايد على السكن الذي لا يتوافق مع ديناميكية العرض المحتكرة من طرف الدولة حيث اعتبرت هذه الأخيرة ولفترة طويلة الممول الوحيد للسوق السكني عن طريق موارد الميزانية بالإضافة إلى المدخرات المجمعة من طرف CNEP إلا أن الأمر تغير بعد ذلك، بحيث تخلت الدولة عن احتكارها لهذا المجال لصالح أطراف أخرى، تمثلت أساساً في مجموع البنوك التجارية مضافاً إليها بعض الهيئات والمؤسسات المالية. وعليه سنحاول في هذا المبحث التعرف أولاً على مختلف المراحل التي مر بها نموذج تمويل السكن في الجزائر، لنقدم بعدها شرحاً مفصلاً للمرحلة الأخيرة باعتبار أنها تمثل نظام التمويل الحديث المعمول به حالياً، حيث سنتعرف على مختلف المؤسسات التي تتعامل في سوق السكن، سواء بشكل مباشر مثل البنوك التجارية أو بشكل غير مباشر من خلال الهيئات التي تقوم على دعم نشاطات المؤسسات الممولة للسوق السكني (البنوك التجارية).

1- مراحل تطور نموذج تمويل السكن في الجزائر:

لقد مر نموذج تمويل السكن في الجزائر بعدة مراحل، في استجابة التغيرات التي تعرفها الأوضاع الاجتماعية، من زيادة في عدد السكان نتيجة النمو الديمغرافي الكبير الذي عرفته الجزائر وأدى إلى حدوث

¹ - وثائق من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك، وكالة تيارت.

اختلال بين العرض والطلب على السكن، وكذلك نتيجة للتغيرات التي يعرفها النظام الاقتصادي الذي تحول من الاقتصاد المخطط إلى اقتصاد السوق، ولقد اعتمدنا في تمييزنا لهذه المراحل عن بعضها البعض على أساس صدور بعض القوانين التنظيمية لتمويل السوق السكني، وفيما يلي عرض لهذه المراحل:

1-1 المرحلة ما قبل 1986:¹

تميزت هذه المرحلة بالاعتماد على بشكل أساسي على موارد الدولة في تمويل سوق السكن، عن طريق دواوين التسيير والترقية العقارية* OPGI ومؤسسات ترقية السكن العقاري، حيث كانت جميع البرامج الموجهة لتمويل السكن ذات طابع اجتماعي أين كانت المساكن تؤجر بمبالغ تعكس التكلفة الحقيقية لها، بحيث قدرت مساهمة الدولة في تمويل السكن بما مقداره 75% من قيمة التمويلات الإجمالية، مضافا إليها 20% تمثل مساهمة CNEP-Banque، الذي أنشأ بهدف تعبئة المدخرات الموجهة لتمويل هذا المجال، دور CNEP-Banque يظهر من خلال قيامه بالوظائف الآتية:

- تعبئة مدخرات المواطنين واستغلالها في خدمة التنمية الاجتماعية.
- تمويل السكن الاجتماعي.
- تمويل الترقية العقارية.

لقد انطلق نشاط CNEP-Banque في تعبئة الإدخار من المواطنين في الفترة الممتدة ما بين 1964-1970، ليتم بعد ذلك إنشاء نظام الادخار المخصص للسكن سنة 1971²، وحينها أسندت إليه مهمة تمويل السكن الاجتماعي باستخدام المبالغ المالية المدخرة أو المال العام، وبدأت أول عملية منح المساكن للمدخرين في سنة 1975، بشرط أن يكون للميتفدين دفتر للإدخار لا تقل مدته عن سنتين، وأن تكون قيمة الفوائد المتحصل عليها لا تقل عن 500 دج، لتتكفل الخزينة العمومية بعد ذلك بالتمويل الشبه الكلي للسكن الاجتماعي كنتيجة لاسناد بعض المهام الإضافية للصندوق، والمتثلة أساسا في منح القروض للخواص بغرض بناء مساكن ذاتية فردية، أو في إطار جمعيات بالنسبة للمدخرين وغير المدخرين، مع الأخذ بعين الاعتبار فرق معدل الفائدة بالنسبة لغير المدخرين، كما أصبح يمول مشاريع الترقية العقارية

¹ -CNEP-Banque. Analyse comparé des systèmes de financement du logement au maghreb et en France, 2003 , p3.

* -OPGI : l'office de promotion et de gestion immobilière.-

² - إذا كان معدل الفائدة على الادخار في الفترة يقدر بـ 3.5% سنويا.

بالنسبة للمدخرين فقط، وذلك لتحفيز المواطنين على وضع مدخراتهم في الصندوق ليتمكن من الحصول على الموارد المالية اللازمة لتمويل نشاطه.

1-2 الفترة الممتدة ما بين 1986-1993:

بدأت هذه المرحلة بصدر القانون رقم 07-86 الخاص بالترقية العقارية والمؤرخ في 04 مارس 1986، الذي يمكن تلخيص أهدافه فيما يلي:¹

- تشجيع المتعهدين العقاريين العموميين والخواص على تطوير بناء المساكن الترقية بهدف تغطية الطلبات المتزايدة، وتخفيف العبء عن كاهل الدولة.
- اسهام المواطنين في تمويل النشاطات السكنية، من خلال استغلال مدخراتهم.
- إدماج السكن في إطار التمويلات البنكية للاقتصاد (التمويل المباشر CNEP-Banque).
- لقد نجح هذا النظام في تقديم مفهوم السكن الترقوي، كما أنه سمح للمتعهدين العقاريين الخواص أيضا بالعمل إلى جانب المتعهدين العموميين والاستفادة من التمويلات البنكية، لكنه لم ينجح في إبراز متعهدين عقاريين أكفاء كما أنه لم يضع الأسس السليمة التي تؤدي إلى إنعاش السوق السكني حيث:
- يعتبر القانون المتعهد العقاري بمثابة مكتب فقط (خاع للقانون المدني).
- تتطلب عملية الحصول على الأراضي المخصصة كمواقع للبناء المرور الاجباري على المجالس الشعبية البلدية (APC).
- يعتمد هذا القانون على طرق التمويل إجبارية بحيث تحدد قيمة القرض بما يعادل 50% من تكلفة المشروع، والتي لا يجب أن تتجاوز 50 مليون دج على مدى 5 سنوات.
- منع المتعهدين العقاريين من استغلال أموال الحجز، والمقدرة بـ20% من السعر المقدر للسكن إلا بعد انتهاء عمليات الإنجاز.
- ضخامة المشاريع بالنظر إلى الإمكانيات المحدودة (تقنية ومالية).
- سوء التسيير الذي أدى إلى عدم المقدرة على التحكم في التكاليف وتحقيق المشاريع في المواعيد المحددة لها.

¹ -Kennouche D, le cadre juridique de la promotion immobilière, CNEP news-numéro spéciale, 2003, p8 et Rakem M, la réglementation de la promotion immobilière, PME Magazine d'algérie, 24 novembre 2004, p14.

بهدف تجاوز بعض هذه الصعوبات أصدرت التعليمات رقم 98-89 المؤرخة في 20 جوان 1989، نصت على توزيع دفعات الإيجار الخاصة بالمساكن لصالح وكالات التسيير والترقية العقارية، بهدف تحقيق توازنها المالي، هذا الإجراء الذي لم يدخل حيز التطبيق نتيجة لغياب النصوص الضرورية لتطبيقها. كما أنه نظرا للصعوبات التي عرفت ميزانية الدولة سنة 1990 قامت هذه الأخيرة بإيكال مهمة تمويل السوق السكني لـ CNEP Banque، ليتم بعد ذلك إنشاء الصندوق الوطني للسكن CNL¹ سنة 1991 ليكون ممثلا للدولة في هذا المجال، بحيث يعمل تحت وصاية وزارة السكن والتهيئة العمرانية.

وفي إطار إتمام الإصلاحات التي عرفها قطاع السكن الذي بقي دائما من أزمة ارتفاع الطلب عن العرض، وهو يعني فشلا للقانون 07-86 بالإضافة إلى مجموع الإجراءات التي تبعتها في تحقيق النتائج المتوقعة منه، قامت السلطات العمومية بإصدار قانون جديد، يلغيه، ليكون بمثابة الانطلاقة للفترة الموالية.

1-3 الفترة من 1993-1996:

انطلقت هذه الفترة بصدور القانون (03-93) المؤرخ في 1 مارس 1993² ويعتمد على ضبط وتحديد بعض المفاهيم، نذكر منها:

- الترقية العقارية: يضم هذا النشاط مجموع العمليات المتلاقية بهدف إنجاز أو إصلاح (تجديد) المنتجات العقارية³ الموجهة للبيع أو التأجير أو الاستغلال الشخصي.
- المتعهد العقاري: أي شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاط الترقية العقارية كما تم تعريفها سابقا، يأخذ صفة المتعهد العقاري، كما أنه يعتبر تاجر باستثناء المتعهد العقاري الذي يمارس هذا النشاط لحسابه الخاص أو لحساب المساهمين في العملية العقارية.
- القروض الموجهة لتمويل الترقية العقارية: قروض مالية تمنحها البنوك لتمويل إنجاز عملية مجموعة من العمليات في إطار النشاطات المشار إليها سابقا.

من أهم ما نص عليه هذا القانون:

¹ - CNL :Caisse Nationale du Logement

² -Rakem M, OP.CIT.,P14. Et CNL et FGCMPI avec la participation de BNA, BDL, SGCI, CNEP-Banque, EPLF Annaba, Recueil de textes relatifs à la promotion immobilière, 2002 P03.

³ - تأخذ المنتجات العقارية عدة أشكال: محلات لممارسة نشاطات مهنية، محلات تجارية أو صناعية...إلخ.

- بدلا من ان يكون النشاط العقاري خاضعا للقانون المدني، كما كان في المراحل السابقة فقد أصبح بموجب هذا القانون نشاط اقتصادي يخضع للقانون التجاري.
 - فتح المجال أمام أي شخص طبيعي أو معنوي له صفة التاجر ممارسة هذا النشاط مع اقتضاء جميع التدخلين في إطار قانوني متعارض مع الطبيعة التجارية للنشاط العقاري (الإدارات العمومية والمجالس الشعبية البلدية... إلخ).
 - السماح للمتعهدين العقاريين باستعمال التسيقات (أموال الحجز) في تمويل المشاريع العقارية مع إلغاء صيغة البيع على الحجز واستبدالها بصيغة عقد البيع على المخطط.
 - إلغاء الحد الأقصى على تكلفة العملية العقارية.
 - إمكانية الاستفادة من إعانات الدولة في إطار إنجاز المساكن الاجتماعية الموجهة للبيع أو التأجير.¹
- بالرغم من المفاهيم الجديدة التي أتت بها هذا القانون بهدف تحرير نشاطات الترقية العقارية، وحل مختلف المشاكل التي كان المتعهدون العقاريون يواجهونها للحصول على الأموال الضرورية، فهذه الفترة والفترتين اللتين سبقتهما انصب فيهما الاهتمام على جانب العرض فقط، أي كيفية توفير الموارد المالية لمتعهدي البناء، وهذا يتناسب مع طبيعة النظام الذي كان مطبقا في الجزائر، حيث كانت أغلب المساكن ذات طابع اجتماعي تؤجر للمستفيدين بمبالغ رمزية.
- مما جعل جانب الطلب مهملا لأن العائلات تطلب المساكن بغض النظر عن أسعارها التي لا تهمها في شيء بما أنها تقوم بشرائها، لكن ومع الاستقلالية المالية للبنوك وبداية ظهور متعهدي البناء الخواص، أصبح لجانب الطلب أهمية وضرورة يجب أخذها بعين الاعتبار عن دتقديم القروض والإنتاج، وهو في الحقيقة يتميز بضعف الملاءة أي عدم القدرة على التسديد، هذه الوضعية لا تشجع المتعهدين العقاريين الخواص على الإسهام بشكل فال في هذا المجال، كما تميزت هذه المرحلة بتكفل كل من الدولة و-CNEP Banque بالتمويل السكني، إلا ان هاتين المؤسستين أصبحتا عاجزتين عن تغطية الطلبات المتزايدة على السكن، هذه الوضعية التي استدعت إصدار قانون يقضي بتدخل الجهاز المالي، وبالخصوص النظام البنكي في هذا المجال وهذا ما تم فعلا سنة 1971.

¹ - Séminaire sur la promotion immobilière. La vente sur plans et le logement sociale participatif, 2002, p2.

4-1 الفترة من سنة 1997 إلى يومنا هذا:

تميزت هذه المرحلة بمجموعة من الإصلاحات ارتكزت على إعادة الإطار المؤسساتي لتمويل السكن، بالإضافة إلى إدماج مفهوم الطلب إلى جانب العرض.

إذ نستطيع القول أن CNEP-Banque بقي إلى غاية سنة 1997 المؤسسة المالية الوحيدة المختصة لتمويل السكن بالنسبة لقطاع العائلات، وعلى ضوء الأزمة التي عرفت الجزائر في النصف الثاني من التسعينات، خصوصا ما تعلق منها بتوفير الأموال اللازمة لتمويل المساكن الاجتماعية وعدم قدرة CNEP-Banque على تلبية الطلبات المتزايدة، غد وصل العجز حسب إحصائيات سنة 1998 إلى حوالي 01 مليون وحدة سكنية.

إضافة إلى الصعوبات التي تواجهها العائلات ذات الدخل المحدود والضعيف للحصول على قروض بالمقارنة مع الأسعار المرتفعة* للمساكن المعروضة للبيع أدت إلى التفكير في وضع سياسة جديدة منسجمة مبنية على الدراسة والتحليل، نتج عنها إعادة هيكلة نظام تمويل السوق السكني في الجزائر ابتداء من سنة 1997، حيث ترتب عن ذلك:¹

- تحول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك تجاري يأخذ شل شركة مساهمة، تطبق عليها القواعد الاحترازية مثلها مثل باقي البنوك التجارية، وأصبح يعرف بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك CNEP-Banque، يقوم بتمويل مختلف النشاطات الاقتصادية بما فيها التمويلات السكنية الخاصة بمختلف العمليات سواء الإنجاز أو الشراء، وحتى يستجيب إلى صيغته الجديدة فقد تمت إعادة هيكلته بما يتماشى مع متطلبات اقتصاد السوق، بحيث تمت إعادة النظر في المنتجات التي كانت تقدم في السابق، بالإضافة إلى العمل على تصفية وتطهير الحسابات القديمة، والشروع في تطبيق سياسة للقروض تعتمد على الضمانات العقارية والاهتمام بالجوانب الاقتصادية (المردودية) أكثر منها بالجوانب الاجتماعية.

- السماح للبنوك التجارية الخاصة والعمومية بتمويل سوق السكن، بتقديم قروض متوسطة وطويلة الأجل إلى العائلات التي ترغب في الحصول على سكن، سواء بغرض إنجاز سكن ذاتي أو شراء سكن جاهز، هذه المؤسسات البنكية التي كانت متحفظة نوعا ما على تقديم القروض على المدى الطويل وبالتحديد القروض السكنية.

* - إذ وصل سعر المتر المربع إلى 15500 دج سنة 2002.

¹ - CNEP-Banque. Analyse comparé des systèmes de financement du logement au maghreb et en France, OP.CIT , p4.

وبالفعل هذا ما تم تحقيقه على مستوى الجهاز البنكي الجزائري حيث أنه ابتداء من سنة 1999 وفي إطار التنظيم الجديد، سمح للقرض الشعبي الجزائري بتمويل السكن بصفة مباشرة، عن طريق تطوير صيغتين للقرض البنكية السكنية، هما:

1-4-1 قروض الترقية العقارية:¹ قروض متوسطة الأجل موجهة لتمويل متعهدي البناء، فهي تهتم أساساً بجانب العرض أي إنتاج المساكن، تتغير شروط منحها بتغير صيغة العملية العقارية الممولة.

1/ العمليات العقارية العادية: (بيع المساكن بعد اتمام إنجاز الأشغال بها): تحدد CPA نسبة التمويل الذاتي للمتعهد العقاري بـ 40% من تكلفة المشروع، تدخل في إطارها تكلفة الأراضي، الدراسة لئتم تمويل 60% المتبقية في شكل قرض بنكي، حسب نوع السكن من تكلفة المشروع.

2/ العمليات العقارية في إطار صيغة البيع على مخطط: تحدد CPA نسبة التمويل الذاتي بما يعادل 20% متكلفة المشروع، بما فيها تكلفة شراء الأراضي، الدراسة، كما أنها تطالب المتعهد العقاري بقائمة حجز تغطي على الأقل 50% من قيمة المساكن التي هي في طور الإنجاز، ليساهم كل مستفيد بـ 20% من تكلفة سكنه، وفي هذا الإطار يحصل المتعهد العقاري على قرض يغطي 70% من تكلفة العملية.

1-4-2 القروض الموجهة للعائلات: قروض طويلة الأجل موجهة لتمويل الطلب، المتمثل في العائلات أي المالكين المستقبليين، وتتخصص بالتحديد في تمويل المساكن الجديدة التي تم غلنها الأشغال بها، أو في إطار عمليات البناء الذاتي.

1/ تمويل المسكن الجديدة: قروض طويلة الأجل تصل إلى 15 سنة تعطي 80% من تكلفة الحصول على السكن.

2/ تمويل البناء الذاتي: قروض طويلة الأجل تصل إلى 15 سنة موجهة لتمويل عمليات البناء أو توسيع المساكن الفردية، تغطي حوالي: 70% من تكلفة العملية.

لإليه بنك التنمية المحلية BDL، الذي قام بتوسيع حصته السوقية من خلال كرح قروض لتمويل شراء المساكن الجديدة، إنجاز مساكن فردية، توسيع وتهيئة المساكن، ههذ الإصلاحات الي مست مجموعة أخرى من البنوك نذكر منها البنك الوطني الجزائري BNA ابتداء من سنة 2000، بالإضافة إلى البنك الخارجي الجزائري BEA وبنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR، اللذان هما بصدد تحضير الشروط التقنية والتنظيمية في هذا المجال.

¹ - CPA.Document Interne (lettre communes), 2002.p26.

حيث قررت مساهمة البنوك التجارية في مجال التمويل السكني بتاريخ 200/12/31 بـ 267 مليار دج، بحيث وجهت حوالي 222 مليار دج لتمويل العرض (تغطي مساهمة CNEP-Banque 84% من القيمة الإجمالية الخاصة بالعرض)، و45 مليار دج لتمويل الطلب (تغطي مساهمة CNEP-Banque 98% من القيمة الإجمالية للتمويلات الخاصة بالطلب)، بالإضافة إلى التمويل البنكي للمساكن الاجتماعية في إطار اتفاقية مع CNL بقيمة 22.4 مليار دج.¹

كما أنه في إطار تطوير وتفعيل هذه العملية، تم إنشاء مجموعة من المؤسسات المالية لتدعيم نشاط البنوك التجارية في مجال التمويل السكني، من خلال توفير السيولة وتأمين خطر عدم الملاءة للمقترضين سواء كانوا متعهدين أو عائلات.

المطلب الثالث: دور الدولة في تنظيم وتمويل السكن

يمكن للدولة أن تمارس دورين أساسيين لتنمية وتطوير سوق السكن، وذلك بالتدخل على مستويين

وهما:

1) الجانب التطبيقي:

كحصول وتنظيم النظم المالية المتخصصة في تمويل السكن تتوقف على جملة من العوامل أهمها:

1-1 السياسة الاقتصادية والمالية بصفة خاصة:

ترتكز على مجموعة أساسية لتفعيلها وتتحلى في مدى تفاعلها مع الاقتصاد العالمي مع أي سياسة متبعة بخصوص نظام الصرف الأجنبي ومعدل الفائدة وكذا مستوى الأسعار الداخلية المتعلقة بالسياسة المتبعة.

1-2 الهيكلية المالية:

وتتحلى في أربعة عوامل رئيسية هي:

- نجاعة القوانين المتعامل بها وإمكانية تطبيقها.
- نظام المحاسبة المتبع.
- التوجيهات والمتابعة في الميدان.
- مدى فعالية نظم الدفع.

¹ - Kennouche D, les banque et le financement de l'immobilier, CNEP News,N° spécial, 2004, OP.CIT, P 11.

1-3 الهيكلة العقارية: تتوقف على العوامل الثابتة:

- التسهيلات المتعلقة لحقوق الملكية.
- تخطيط عمراني فعال.
- تدعيم المساحات المخصصة للتهيئة العمرانية بقوانين صارمة.
- وانطلاقا من العوامل المذكورة سابقا نسيج ما يلي:
- ضرورة وضع نظام معلوماتي خاص بالسكن يساعد على فهم وتقييم النظام المتبع في التمويل.
- إن المتابعة من وضع نظام فعال لتمويل السكن يختلف من دولة إلى أخرى.

2- الجانب الإجرائي:

تكمن في تدخل الدولة من خلال قواعد التطبيق الميداني للضمانات المحددة سابقا وهذا عن طريق إرساء تقوية وتعزيز الجهاز القضائي ووضع قوانين تنظم السوق من خلال حماية العقود المتفق عليها وتطبيقها ميدانيا.

فقد أثبتت التجارب الحديثة أن أغلب الدول التي نجحت في إرساء التمويل الوطني الحديث، كان لديها كان لديها نظام قانوني متطور ومتحكم يحمي حق الملكية الخاصة ومدى تنفيذ الإجراءات التي تنص عليها، العقود المبرمة في ميدان الرهن العقاري، كما يمكن للدولة أن تتدخل على مستوى السوق المالي العقاريين طريق اتخاذ مجموعة من الإجراءات التي تهدف إلى نظم تداول هذه الموارد من بينها.

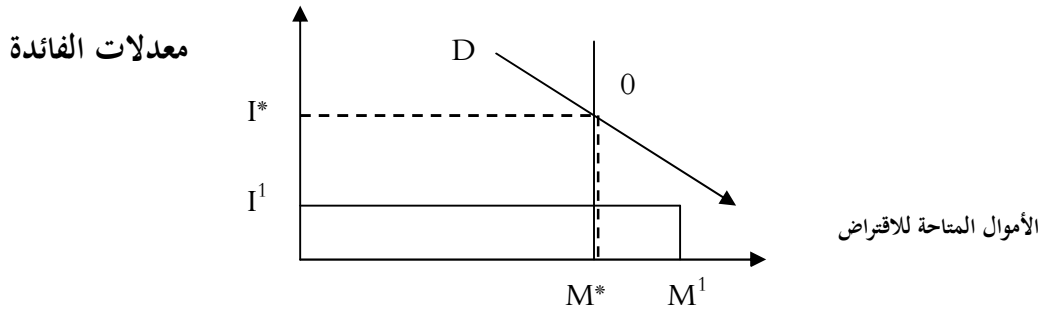
2-1 تحديد سقف معدلات الفائدة على القرض:

وذلك عن طريق تحديد مستوى معين من معدلات الفائدة على الأموال المقترضة بغرض تخفيض تكاليف الأقرض خاصة لأحساب الدخل الضعيف التي تسعى للحصول على قرض لتمويل عملية السكن.

فهذا الإجراء له تأثير مع مستويات العرض والطلب على القروض السكنية كما بوضحه الشكل

الآتي:

الشكل: (1-2): منحنى تأثير تحديد سقف الفائدة في حالة مرونة العرض:



المصدر: عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، د.ن، د.ت.ن، الجزائر، ص 93.

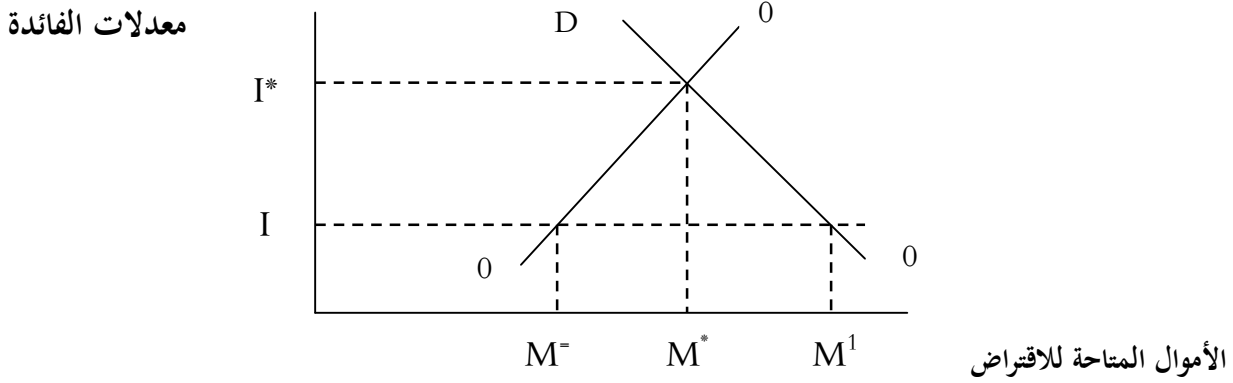
M الأموال المتاحة للاقتراض، I معدلات الفائدة

عندما يكون معدل الفائدة المطبق على السوق أقل من معدل الفائدة المرجعي، أو المحدد إدارياً ($I^* > 1$) فإن الدخل لن يكون له أي تأثير على وفرة الأموال في السوق، لأن البيع والشراء للأموال يتم وفق معدل الفائدة في السوق، لكن الآخر يختلف في حالة ما إذا كان معدل الفائدة أقل من معدل الفائدة في السوق أي ($I^* > 1$) الأمر الذي يؤثر على كمية الأموال في السوق.

فالأثر المبدئي سيكون على وفرة الأموال بحيث يصبح منحنى العرض (00) غير مرن تماماً فعندما يكون معدل الفائدة يساوي I^* فإن عرض الأموال سيكون في حدود M^* ، لينتج عن ذلك زيادة الطلب على الإقراض بقدر M^*M .

هذه الزيادة التي تمثل فائض في الطلب على الأموال حسب انخفاض معدلات الفائدة تؤدي بالمولدين إلى دفع شريط لا تتوفر في كل الذين أبدوا رغبتهم في الإقتراض، لذلك نجد أن عرض الأموال للاقتراض مرتفع، عندما يكون معدل الفائدة يساوي معدل الفائدة المطبق في السوق.

الشكل: (2-2): منحنى تأثير سقف معدلات الفائدة في حالة مرونة العرض



المصدر: عبد القادر بلطاس، مرجع سبق ذكره، ص 95.

وينفتح من خلال الشكل أنه عندما يكون معدل الفائدة I فإن الممولين سيقومون بعرض أموال تساوي M^- وليس M^+ ، هي مبالغ أقل من M^* التي يقابلها معدل الفائدة في السوق I^* نتيجة وجود فرص استثمارية أخرى، أي أن الفارق $M^+ - M^-$ يتم استغلاله في استخدامات ذات عوائد أعلى. وفي الأخير يمكن القول أن تحديد معدل الفائدة بطرق قانونية أو إدارية له تأثير سلبي على وفرة الأموال في السوق، لأن ذلك يؤدي حتما إلى خلق نوع من نقص الفعالية في تحديد معدلات الفائدة في السوق حسب آلية العرض والطلب.

فكلما كانت معدلات الفائدة محددة مركزيا، كلما كانت الأموال المتاحة للاقتراض أقل من المستوى المطلوب مما يخلق ديناميكية أقل في تداول الاموال على مستوى السوق المالي، بالإضافة إلى أنه كلما كانت معدلات الفائدة منخفضة كلما كانت شروط الاقتراض مرتفعة مما يجعلها تقلص من طلبات على القروض، ونذكر منها الارتفاع في تكلفة دراسة الطلب، زيادة في نسبة قيمة الضمان إلى القرض... إلخ.

2-2 ضمانات الدولة:

لتحقيق الشروط التي قد يلجأ لها الممول في حالة تحديد معدلات الفائدة إداريا بإمكان الدولة أن تدخل لأعضاء ضمانات الممولين بهدف تغطية المخاطر التي تنتج عن القروض الممنوحة للعميل، وخاصة ذات الدخل الضعيف أو المتوسط، في هذه الحالة يمكن اعتبار مخاطر عدم الاسترداد من قبل المقترضين تقريبا معدومة.

لكن المشكل الأساسي الذي يطرح فيما بعد هو من سيتحمل هذه المخاطر والتكاليف المتعلقة بها، بالمقترضين معرضون لحالة عدم الاسترداد لسبب أو لآخر لذا فإن هذا النوع من التعامل قد أدى إلى تقليل

المخاطر من المقترضين إلى الدولة، وإلى المواطنين ككل وذلك باجبارهم على دفع ضرائب إضافية لتسديد العجز.

2-3 دعم معدلات الفائدة للمقرضين:

الطريقة الثالثة التي يمكن للدولة أن تتدخل بها للتخفيف من أعباء الفوائد هو تقديم الدعم لمعدلات الفائدة المطبقة على القروض الموجهة للسكن، لنفرض مثلا أن معدل الفائدة الاسمي في السوق يساوي 10% سنويا، فإذا كان الدعم المقدم من طرف الدولة يساوي 05% فإن معدل الفائدة الحقيقي الذي سيدفعه المقرض هو 05%.

هذا النوع من التدخل قد يكون فعال إذا كان الهدف منه هو إيجاد ديناميكية جديدة في سوق السكن ولكن يكون عديم الجدوى والفعالية إذا كان الهدف منه هو تمكين الفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود من الحصول على السكن، لأنها أساسا قد لا تستوفي الشروط الخاصة للحصول على سكن ترقوي. وبصفة عامة فإن المبالغ التي تستعمل في الدعم من طرف الحكومة ستعوض بشكل أو بآخر عن طريق فرض ضرائب جديدة أو استعمال المبالغ الموجودة لذلك فإن أحسن وسيلة لتمكين الفئات ذات الدخل الضعيف والمتوسط من الحصول على سكن هو الاستفادة من الدعم المباشر والموجه للحصول على سكن.

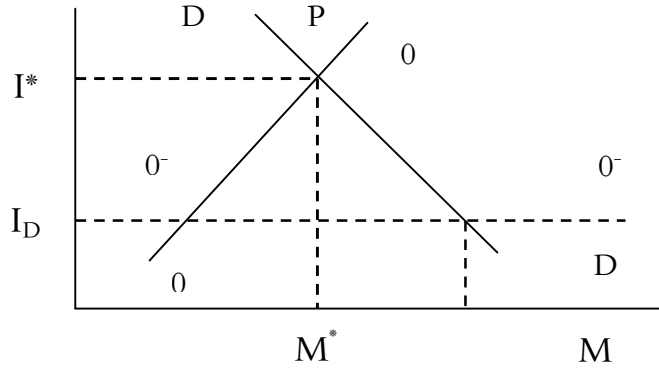
2-4 تدخل الدولة كوسيط مالي:

بإمكان الدولة أن تدخل كوسيط مالي في السوق بإنشاء مؤسسات تقوم بالتمويل سواء عن طريق الاقتراض أو الاقتراض من السوق المالي، ثم استعمال المبالغ المحصل عليها وإعادة إقراضها بشروط تفضيلية إلى المؤسسات المالية المتخصصة في تمويل السكن سيكون معدل الفائدة المقترح في هذه الحالة أقل من معدل الفائدة المطبق في السوق.

وفي كل الحالات فإن الدولة بواسطة مؤسساتها تمثل الوسيط المالي الذي يقوم بتوجيه الأموال المحصل عليها، في مجال تمويل المشاريع السكنية ذات الطابع الاجتماعي دون تركيز ذلك السوق وحده.

الشكل: (2-3): منحني تأثير تدخل الدولة كوسيط عالي في مجال تمويل السكن.

معدلات الفائدة



الأموال المتاحة للاقتراض

قبل أن تقوم الدولة بدور الوسيط المالي فإن تقاطع منحني العرض ومنحني الطلب يكون في المنطقة p بسعر الفائدة I^* ومبلغ الأموال الجاهزة للإقراض M^* ، لكن وبعد تدخل الدولة كوسيط، فإن منحني العرض يتحول إلى خط أفقي 00 ، وذلك مهما كان المبلغ المقترض كما أنه بإمكان الدولة وضع سقف للمبلغ المقرض، غير ان الشيء المؤكد هو أن معدل الفائدة الذي سيدفعه المقترض سيكون أقل من معدل الفائدة في السوق.

الأثر الذي قد يحدثه تدخل الدولة كوسيط مالي هو الاخلال بالتوازن في السوق المالي، وذلك لأن تدخل الدولة كمقترض في السوق المالي، وتقديمها ضمانات لمعدلات فائدة منخفضة مقارنة مع باقي المتعاملين الاقتصاديين (المؤسسات المالية الخاصة وأفراد)، لتقوم بعد ذلك بإعادة توزيعها على فئة اجتماعية معينة بشروط تفضيلية عن تلك التي يفرضها السوق، وهذا ما يؤدي إلى اخلال في آلية العرض والطلب وخاصة لهذا الأخير.

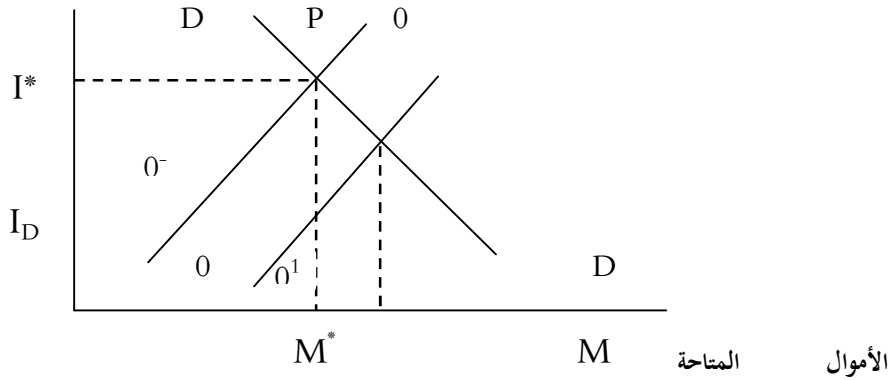
2-5 إقرار إعفاءات ضريبية خاصة:

الطريقة الأخيرة التي يمكن للدولة أن تتدخل بها لتشجيع الاستثمار في مجال تمويل السوق السكنية، هو إقرار إعفاءات ضريبية معينة على المؤسسات الممولة، تكون نتيجتها حصول المقرض على امتيازات مختلفة لمعدلات الفائدة (تكون معدلات الفائدة أقل مما يجب أن تكون عليه في السوق)

يمكن توضيح تأثيري هذا الإجراء بالمنحنى البياني التالي:

الشكل: (2-4): منحني تأثير الإعفاءات الضريبية على عملية تمويل السكن.

معدلات سعر الفائدة



المصدر: عبد القادر بلطاس، مرجع سبق ذكره، ص 102.

في حالة عدم وجود إعفاءات ضريبية فإن منحني العرض والطلب يلتقيان في النقطة f مقابل معدل الفائدة I^* ومبلغ متاح للاقراض M^* ، ولكن وجود إمكانية الإعفاءات الضريبية تؤدي إلى انتقال منحني العرض 00 ، ولديه فإن المبالغ المتاحة للاقراض ستكون متساوية للقيمة M^- لمعدل فائدة I_0 بحيث يكون لمدة العملية نفس تأثيرات الإجراء السابق (دعم معدلات الفائدة).

من خلال ما سبق نستطيع القول بأن تدخل الدول بشكل غير مباشر في مجال تمويل السكن، من خلال تأثيرها على عناصر معينة (خفض الضرائب، تقديم دعم لمعدلات الفائدة في السوق، تقديم ضمانات)، أو بشكل مباشر من خلال تقديم دعم لفئة اجتماعية معينة له مزايا وعيوبه.

فمن المزايا التي يحققها تدخل الدولة هو إعادة توزيع بعض الموارد بصورة عادلة بين مختلف الفئات الاجتماعية، أما العيوب التي تنتج عن هذا التدخل هو إحداث خلل في توازن السوق، خصوصا عندما تكون هذه الأخيرة تعمل في مستوى متوازي، مما يؤدي إلى تفضيل فئة أو نشاط معين مع حساب فئة أو نشاط آخر، لكن برغم ذلك يجب على الدولة التكفل بالفئات الاجتماعية ذات الدخل الضعيفة التي لا تتيح الحصول على قروض سكنية وهذا في إطار برامج السكن الاجتماعي، كما هو معمول به في جميع بلدان العالم.

من خلال دراستنا لمختلف أنظمة التمويل السكن، نستخلص أن الأنظمة المالية مطبقة على أغلب الدول تتسم بخاصيتين أساسيتين، إما تحتوي على نظام تمويل السكن قوي وفعال، بحيث يدعم النمو الاقتصادي بالإضافة على قدرته على توفير التمويل السكن عبر تجنيد الادخار واشباع حاجات التنمية في هذا المجال.

الأمر الذي ينتج عنه تدخلات إدارية وسياسية تؤدي كلها إلى إجبار السلطات العمومية على إقرار سياسات اجنبية على مزيد من الإعانات التي تكون مصادرها الخزينة العمومية، مما يزيد من تفكك النظام المالي ككل، كما أنه يمكن أن تنتج من خلال دراسة المقارنة المجرأة على نموذجي تمويل السكن في كل من أوروبا، والو.م.أ، وأن لكل منها خصوصياته تجعله يختلف عن الآخر، إلا أنه يمكن اعتبارهما بمثابة نموذجين الأكثر تطورا واستقرارا في مجال تمويل السكن لهما من تأثير على الخيار الذي يجب التوقف عنده لإنشاء وتطوير نظام فعال لتمويل السكن في البلدان التي لجأت إلى نظام السوق من بينها الجزائر التي استخلصنا أن السياسة التي تبنتها في مجال التمويل السكني منذ سنة 1997، ترتبط بشكل أساسي بمستوى تطور الجهاز المصرفي الجزائري الذي يتميز بنقص خبرته وضعف إمكانياته، إضافة إلى حداثة إنشاء المؤسسات الداعمة لنشاطه.

كما أنه من الجدير بالذكر لأنه لا يمكن الاستغناء عن دور الدولة في مجال نظم وتمويل السكن الذي يختلف من دولة إلى أخرى، مهما كانت ضعيفة ومستوى تطور النظام المالي المتبع. وفي الأخير نستطيع القول انه رغم هذه الاختلافات بين المناهج المدروسة، فهي تشترك في نقطة واحدة، ألا وهي اقتران عملية تمويل السكن بمجموعة من المخاطر الائتمانية المتعلقة بمحافظ القروض السكنية، والتي تحاول البنوك والمؤسسات المالية السيطرة عليها والنزول بها إلى أدنى مستوى ممكن وذلك باستعمال مجموعة من الوسائل والإجراءات التنظيمية.

خلاصة:

يعد السكن أمرا أساسيا للفرد نظرا للأهمية التي يكتسبها فبالإضافة لكونه حاجة اجتماعية لا غنى عنها، إلا أن أهميته تفوق ذلك لتمس الجانب الاقتصادي والسياسي وذلك الاهتمام الواسع الذي تتوليه الدولة لقطاع السكن من خلال رسم سياسة سكنية لتغطية حاجيات أفراد المجتمع، من خلال وضع أساليب تمويل لمختلف أنواع وصيغ السكنات المعتمدة لديها وإعداد نماذج تمويل محكمة خلال مراحل تطورها ومواكبة العصرنة.

ورغم الدور الكبير الذي تلعبه الدولة في تنظيم وتمويل سوق السكن إلا أنها تبقى معرضة لمجموعة من المشاكل تعيق مسارها وتحول دون تحقيق أهدافها، الأمر الذي دفعها إلى اللجوء إلى البنوك التجارية وهذا ما سنتطرق إليه في فصلنا التالي.

الفصل الثالث

دراسة حالة الصندوق الوطني
للتوفير والاحتياط - بنك -
وكالة تيارت

تمهيد:

بعدما تطرقنا إلى كل ما يتعلق بالبنوك التجارية والقروض العقارية الممنوحة من أجل تمويل قطاع السكن من الناحية النظرية كان لا بد من اتباع ذلك بدراسة حالة حتى نتمكن من معرفة مدى تطابق الواقع من جهة مع الجانب النظري وقد اخترنا من أجل ذلك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط "بنك" نظرا إلى خبرته وأقدميته في هذا المجال ولكونه بنك متخصص في تمويل قطاع السكن من خلال القروض السكنية التي ساهمت بشكل كبير في مساعدة الحكومة على حل أزمة السكن من خلال ولوجه في هذا المجال منذ نشأته كصندوق خاص بالسكن وبالرغم من المخاطر التي واجهته عند منحه لهذا النوع من القروض إلا أنه حقق نتائج جد معتبرة في جلب العديد من الزبائن حيث يعد هذا الصندوق بنك من البنوك العمومية التي تخصصت وبشكل أساسي في تمويل التنمية .

- الأول إعطاء لمحة عامة حول البنك ومساهمته في تمويل قطاع السكن.
- الثاني سيتم فيه دراسة حالة تطبيقية.

المبحث الأول: لمحة عامة حول البنك ومراحل تطوره.

قبل التطرق للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لوكالة تيارت لابد من إعطاء لمحة عامة حول الصندوق ومراحل تطوره.

بداية نجد أن النظام المصرفي يتحكم في كل البنوك المتواجدة في التراب الوطني بالمقابل كل البنوك تتشكل من هيكل تنظيمي خاص بها، بحيث نجد أن كل بنك يكون من العديد من الوكالات التي تخضع لإدارة المديرية العامة. لقد قطع الصندوق أشواط كبيرة منذ نشأته إلى غاية يومنا هذا وهذا ما يتجسد في المراحل التي سوف نقوم بذكرها فيما يلي:

1- جمع التوفير في الدفتر (1964-1970) خلال هذه الفترة كان يتمثل نشاط الصندوق فقط في جمع التوفير مع منح قروض اجتماعية رهينة، كان الصندوق يشمل وكالتين مفتوحتين فقط للمواطنين في 1967.

2- تشجيع تمويل السكن 1971-1979

أصدرت تعليمة في أفريل 1971 لتمويل برامج انجاز سكنات تكلف بها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ولصالح مالكي دفاتر التوفير وباستعمال موارد الخزينة العمومية والتي فيها بيع أول السكنات في نهاية 1975، وكان للصندوق 46 وكالة عمومية في عام 1979.

3- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في خدمة الترقية العقارية لعشرية الثمانينات .

خصصت للصندوق مهام أخرى ويتعلق الأمر بالقروض العقارية الموجهة للخواص وذلك من أجل بناء سكنات وتمويل السكن الترقوي وذلك لصالح المودعين وفي 21 ديسمبر 1988 تم بيع 11590 مسكن في إطار بلوغ الملكية كما اعتمد الصندوق سياسة تنوع القروض الممنوحة، لاسيما لصالح المهن الحرة، عمال قطاع الصحة وتعاونيات الخدمات والنقل، كما توسعت شبكة الصندوق حيث بلغ عدد وكالاته 120 و 47 وكالة ولائية و 73 وكالة ثانوية.

4- وضع قانون النقد والعرض: يعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الرائد في جميع المدخرات بالجزائر وذلك نظرا لأهمية مبالغ موارد التوفير التي جمعها بالنسبة ل 1359 وكالة و 2652 مكتب بريد متواجد وذلك إلى غاية 1990/12/31 بمجموع 82 مليار دج (من بينها 34 مليار دينار على دفاتر توفير العملة الصعبة) قيمة القروض الممنوحة للخواص على نفس التاريخ قدرت ب 12 مليار دج مجموع 80 ألف قرض.

5- تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك أفريل 1997.

في 6 أفريل 1997 أصبح بإمكان الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط القيام بكل العمليات البنكية ما عدا عمليات التجارة الخارجية وهذا من خلال معاملاته مع المؤسسات والأفراد في تمويل احتياجاته.

6- تمويل الاستثمارات في قطاع العقار 13 ماي 2005.

قررت الجمعية الغير عادية (1) في 31 ماي 2005 بإعطاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك إمكانية التركيز على تمويل البنية التحتية والنشاطات المرتبطة بالبناء لإنجاز أملاك العقارية ذات الطابع المهني والبنية التحتية الفندقية، الصحة، الرياضة، الثقافة.

7- إعادة التمركز الاستراتيجي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط: بإعادة تمركز استقرار البنك السماح لما يتعلق بالقروض العقارية للخواص والقروض الرهينة المقررة، النصوص القانونية السارية المفعول لدى البنك وكذلك القروض الاستهلاكية كما تم قرار منح القروض بصفة أولوية وأساسية للموفرين وتصنف ثانوية لغير المودعين بما يتعلق بالترقية العقارية فتم اقتناء أراضي للبناء السكني ولإنجاز الموقع السكني.

المطلب الأول: التعريف بالبنك و دراسة الهيكل التنظيمي للبنك.

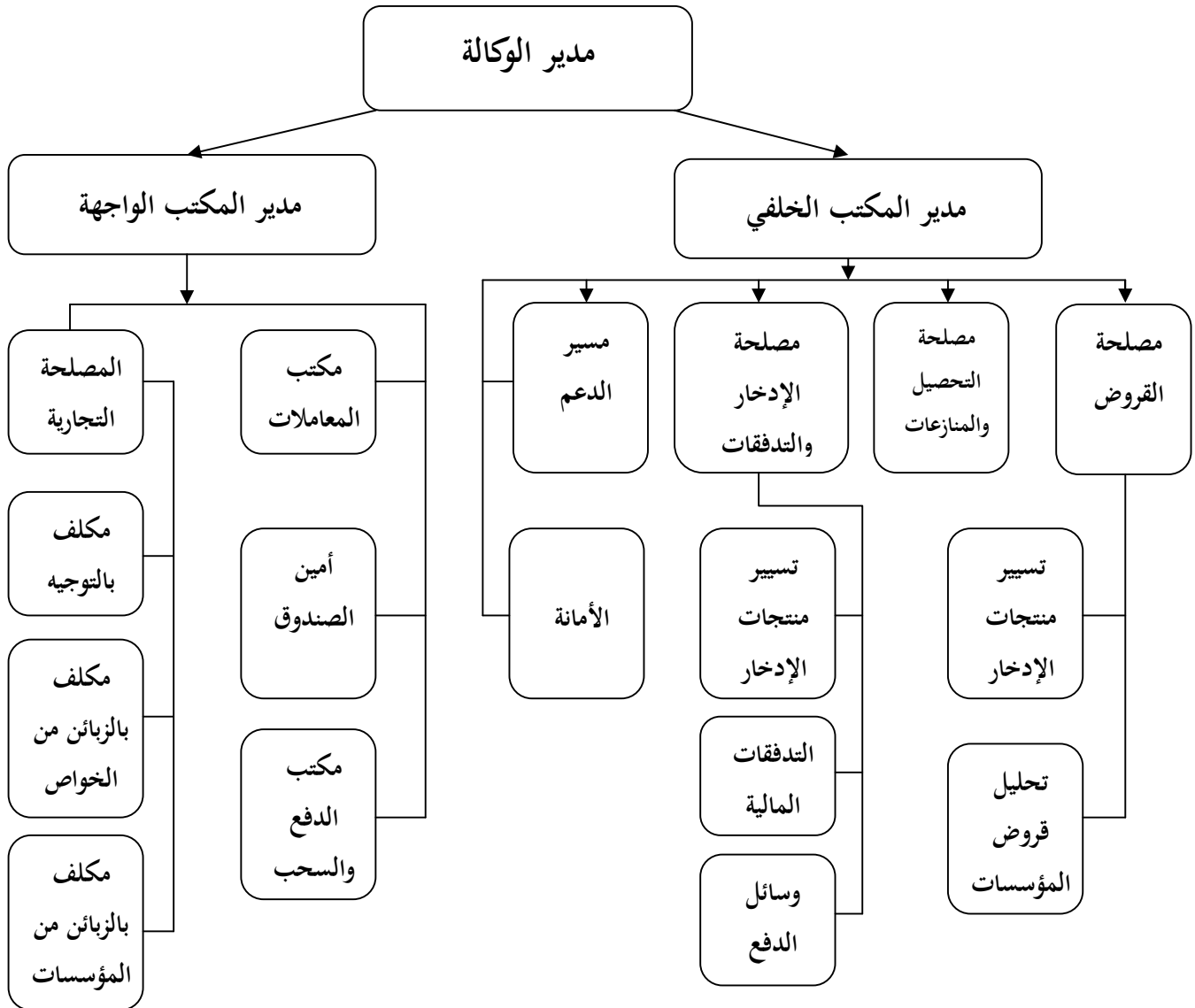
1- التعريف بالبنك: يضم الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط "بنك" عدة وكالات موزعة عبر ولايات الوطن ومن بينها وكالة تيارت التي تحمل رقم 504 وهي من أقدم الوكالات التابعة للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط التي أنشئت في 15/03/1975 والتي تضم عمال مؤهلين تحت إشراف مدير الوكالة وهي تابعة لإدارتها الإقليمية لولاية شلف، يبلغ عدد موظفين الوكالة حوالي 26 موظف موزعين على مختلف مكاتب ومصالح البنك، ومعظمهم بنكين وآخرين شبه بنكين¹ يسهرون على تسييرها.

2- الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وبنك وكالة تيارت:

يتكون الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك وكالة تيارت من مجموعة من المصالح موضحة في الشكل التالي:

تاريخ الاطلاع www.cnepanque.dz.2022/04/06-¹

الشكل رقم (3-1): الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - وكالة تيارت.



المصدر: وثائق مقدمة من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - وكالة تيارت.

1- مدير الوكالة: هو الموظف الأعلى درجة في الوكالة والمسؤول العام للتنشيط التجاري، وتمثل مهامه الأساسية فيما يلي:

- تنفيذ استراتيجية عمل البنك على المستوى المحلي للتنشيط.
 - مسؤول عن الفرق الرقابية التي توفر وسائل لتمكينهم من تحقيق أهدافهم.
 - تنفيذ الإجراءات اللازمة لضمان الربحية الدائمة للوكالة.
- 2- مدير مكتب الواجهة: تتمثل مهامه الرئيسية فيما يلي:
- تنشيط فريق المبيعات مع مدير الوكالة وضمان التنمية التجارية للوكالة في الأسواق المختلفة.

- المساعدة على تعزيز علاقات صناعية ودية وتبادل مثمر مع اشتراك خارج البنك ويتفرع عن هذا الأخير عدة مكاتب هي كالتالي:

أ- مكتب المعاملات: وتتمثل مهمته في الإشراف وإدارة موظفي خدمة المعاملات ويضم عدة خدمات منها ما يلي:

ب- أمين الصندوق: الاستقبال والدفع في الوكالة.

ت- شبك الدفع والسحب: أداء العمليات النقدية.

ث- مكتب المصلحة التجارية: مسؤول عن التنشيط التجاري، ومن مهامه الإشراف وإدارة الموظفين المسؤولين عن عمليات مكتب الواجبة، وتضم هذه المصلحة بدورها، عدة مكلفين هم:

1- مكلف بالتوجيه: توجيه العملاء وفقا لطلباتهم.

2- مكلف بالزبائن من الخواص: بيع المنتجات والخدمات لعملاء البنك.

3- مكلف بالزبائن من المؤسسات: تطوير محفظة الوكالة والامتثال للقواعد الاحترازية.

ج- مدير المكتب الخلفي: هو المسؤول عن المكتب الخلفي، وينقسم إلى المكاتب التالية:

1- مصلحة القروض: تختص بتقديم القروض للأفراد والمؤسسات وتضم عدة محللين:

- تحليل قروض الخواص: مراجعة الملفات الخاصة بالأفراد.

- تحليل قروض المؤسسات: مراجعة ملفات تمويل الخاصة بالمؤسسات .

د- مصلحة التحصيل والمنازعات: إدارة أحداث التحصيل التي يمكن أن تدخل في عملية حساب أو في سياق الائتمان.

ج- مصلحة الاحتياط والتدفقات المالية: تهتم بضمان تحقيق الأهداف التشغيلية، وتضم هذه المصلحة عدة مكاتب منها:

تسيير منتجات الاحتياط: ويهتم هذا المكتب بإدارة مختلف الأحداث المتصلة بنشاط الائتمان (أعمال الادخار).

التدفقات المالية: يهتم هذا المكتب بتنفيذ جميع عمليات النتاج المصرفية.

وسائل الدفع: يهتم هذا المكتب بإدارة وسائل الدفع ومخزون التدفقات.

مصلحة الدعم: تهتم بضمان أحسن تسيير إداري ومحامي للوكالة.

المطلب الثاني: مهام وأهداف البنك في تمويل قطاع السكن

1- مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-

يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- بعدة مهام وتمثل في جمع وتحصيل المدخرات "توفير واستخدامها في التنمية الاقتصادية وفقا لمهام وأهداف مسطرة.

أولا: التوفير والاحتياط: ويتمثل في عدة عناصر

1- دفتر توفير السكن: هو دفتر يمكن فتحه على مستوى وكالة الصندوق ويستفيد منه شخص طبيعي أو معنوي بالغ أو قاصر تكون دفعته الأولية على الأقل 5000 دج وتكون نسبة فائدة التوفير 2% من السكنات في السنة¹.

2- دفتر توفير شعبي: يفتح لصالح أشخاص طبيعيين أو معنويين تكون قيمة الدفعة الأولية على الأقل 10.000 دج وتكون قيمة الفائدة 2.5 % في السنة.

3- حساب لإيداع لأجل سكن: هو حساب إيداع لأجل مكتسب موجه للأشخاص المعنويين والطبيعيين ومكتسب متغير ومتزايد.

ثانيا: النشاطات البنكية: سيتم ذكر بعض النشاطات التي يقوم بها الصندوق فيما يلي:

1- حساب صك: هو حساب إيداع تحت الطلب بدون فائدة موجه للأشخاص، يتم دفع على الأقل 1000 دج ويمكن تزويد الحساب بالإيداع نقدا أو بالتحويل.

2- حساب جاري تجاري: هو حساب إيداع تحت الطلب موجه للأشخاص المعنوية والطبيعية وذلك بتبرير النشاط التجاري ويكون الدفع على الأقل 10.000 دج عند فتح الحساب².

3- البطاقة البنكية: هي بطاقة سهلة الاستعمال تسمح بإجراء عمليات السحب 7 أيام، 24 سا على 24 سا، وتستعمل لدفع المستحقات وتضمن البطاقة البنكية حماية أكثر وكذا ربح في وقت معتبر كونها بطاقة.

ثالثا: تمويل المقاولين: يقوم البنك بعدة تمويلات موجهة لتحقيق نشاط حيث يمول الصندوق بمجمل نشاطات الترقية العقارية الموجهة للبيع أو الإيجار ويمكن أن تكون الأملاك العقارية ذات طابع سكني أو محلات موجهة لنشاطات مهنية تجارية أو صناعية.

¹ ، تاريخ الاطلاع 2022/04/06 على الساعة 20:56 www.cnep-banque.dz

² ، تاريخ الاطلاع 2022/04/06 على الساعة 21:16 www.cnep-banque.dz

4- تمويل المؤسسات: تمول المؤسسات بقرض استثمار يكون متوسط أو طويل المدى موجه لتمويل المشاريع المبتكرة والجديدة كافتتاح وتدعيم وسائل الإنجاز في القطاعات منها قطاع الطاقة.

5- القروض العقارية: وهي كالاتي:

1- القروض العقارية للخواص.

2- القرض لشراء مسكن لدى الخاص.

3- قرض لشراء مسكن ترقوي.

4- قرض اجتماعي تساهمي.

5- بيع مسكن فوق مخطط.

6- بناء مسكن.

7- قرض لتهيئة مسكن.

8- قرض لتوسيع مسكن.

9- بناء سكن ريفي.

أهداف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-

- يعتبر الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط -بنك- بنك العقار الأول في الجزائر و قد اكتسب الصندوق منذ نشأته إلى يومنا هذا تجربة تجعله يخوض غمار التأقلم مع المحيط الاقتصادي و الذي يعرف تطورات كبيرة و هامة لاسيما في مجال التمويل العقاري ومن بين هذه الأهداف التي سطرها الصندوق قصد نيل ثقة واحترام المقترضين والأفراد على حد سواء نجد:

- ترقية السوق العقارية وتطويرها.

- تنفيذ البرامج والمخططات المعدة لتحقيق الأهداف المتعلقة بالهياكل والنشاطات الخاصة بمهام هذا البنك.

- كسب ثقة واحترام الزبائن وهذا بتحسين نوعية الخدمات.

- العمل على توظيف الأموال المودعة والمساهمة في إطلاق عدد هائل من القروض العقارية انعاش السوق العقاري.

- تنويع الصندوق لتشكيلة القروض وتكييفها مع قرارات وحاجيات الزبائن.

- تشجيع العائلات على الادخار من جهة والحصول على القروض العقارية بمختلف الصيغ من جهة أخرى.

- السيطرة على السوق العقارية والحصول على أكبر عائد بأقل مخاطرة.

المطلب الثالث: القروض التي يمنحها البنك ومساهمتها في تمويل قطاع السكن

يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تيارت يعرض عدة صيغ للتمويل ذات طبيعة مختلفة لتمويل قطاع السكن¹ وتكون وفقا لشروط معينة هي:

أولاً: قرض الترقية العقارية للخواص:

يمكن للمقاولين العقاريين والمؤسسات المتخصصة في تهيئة الأراضي للحصول على تمويل من أجل اقتناء قطعة أرض متخصصة لإنجاز مشروع عقاري أو مشروع ترقية عقارية وكذلك إنجاز أشغال التهيئة المرفقة للأراضي التي يملكونها.

أ- مقدار التمويل: يصل تمويل الصندوق في حدود 80% من القيمة الإجمالية للمشروع إلا أنه يمكن للجنة القرض المركزي أن تقرر التمويل في حدود 90% من قيمة المشروع.

ب- نسبة فائدة منخفضة: نسبة الفائدة الملزم بها المقاول العقاري 4% .

ت- دفعة المقاول: تشمل دفعة المقاول الأرض التي تأخذ قيمتها بقيمة الاقتناء مصارفي الأشغال الإضافية الملتمزم بها.

ث- ملف القرض:

1- الملف الإداري:

- طلب تمويل حسب وثيقة الصندوق.
- نسخة مطابق عليها السجل التجاري.
- وثيقة تقدم المقاول بما فيها التبريرات التقنية وتجربته في قطاع البناء والرقية العقارية.
- مبرر وضعية المقاول إزاء الإدارة الجنائية وشبه جنائية.
- تصريح بالاستثمار لمركزية المخاطر وغير مؤداة لبنك الجزائر.
- السيرة الذاتية من المروج وما يرتبط بها.

2- الملف التقني:

- رخصة بناء سارية المفعول.
- نسخة مصادق عليها لعقد ملكية الأرض باسم البائع أو تبيان الدفع.

¹ - وثائق مقدمة من المكلف بالدراسات بالوكالة.

- عقد ملكية الأرض مسجل ومشهور.

- شهادة سلبية لرهن الأرض.

- شهادة العمران لا تتعدى سنة.

- تقرير تقييمي لسعر البيع يعده خبير معتمد لدى الحاكم.

3- الملف المالي:

- الدراسة التقنية للمشروع.

- الحالات المالية حصيلة وحساب النتائج للسنوات الثلاثة المنصرمة.

ثانيا: قرض لبناء مسكن:

يقوم الصندوق الوطني لمنح القرض اللازم لإنجاز مسكن للذين يملكون الأرض ويريدون بناءها وذلك وفقا للشروط التالية¹:

أ- قيمة القرض: قيمة القرض يمكن أن تصل 20 % من مبلغ الكشف التقديري للأشغال.

ب- مدة القرض: لا تتعدى مدة القرض 30 سنة والسن الأقصى 75 سنة.

ت- فترة التأجيل: فترة التأجيل تقدر بـ 36 شهر.

ث- الموقرون: يمكنهم دفع قيمة الفوائد بضم فوائد الزوج والزوجة والوالدين، الأبناء، الإخوة، الأخوات نظريا قيمة القرض المعطى نسبة الفائدة الموفرة تساوي 30 مرة قسمة الفوائد المتراكمة والغير المستعملة.

ج- الدعم والتدوين المشترك: يمكنكم الدفع من قيمة القرض بالدعم أو التدوين المشترك للأقارب، الزوج، الزوجة، الوالدين، الأبناء، الإخوة، الأخوات أو بإدخال مدخول شخص مادي.

ح- كيفية السداد: تسدد المستحقات شهريا.

خ- ملف القرض: يتكون ملف القرض من الوثائق الخاصة والإدارية التالية²:

1- الوثائق الخاصة:

- نسخة طبق الأصل مصادق عليها من عقد الملكية للأرض مسجل ومشهور.

- نسخة سلبية لرهن جديدة.

- الكشف التقديري للأشغال.

¹ - وثائق مقدمة من المكلف بالدراسات بالوكالة.

² - مقابلة مع رئيس قسم القرض.

- نسخة من رخصة البناء سارية المفعول.

- تقرير تقييمي يعده مهندس معماري معتمد لدى الصندوق.

2- الوثائق الإدارية:

- طلب قرض وثيقة الصندوق ممضاة من طرف طالب القرض.

- شهادة ميلاد رقم 12.

- شهادة الحالة العائلية للمتزوجين.

- شهادة إقامة.

- صورة طبق الأصل مصادق عليها لبطاقة التعريف أو رخصة السياقة.

- تصحيح إقتطاع المستحقات الشهرية للتسديد.

3- الموفرون:

- شهادة الفوائد بالنسبة للمدخرين في دفتر السكن أو دفتر توفير شعبي.

- شهادة التنازل عن فوائد من طرف "الزوج، الزوجة، الوالدين، الأبناء، الإخوة، الأخوات".

4- كشف الرواتب:

● بالنسبة لموظفي القطاع العام:

- كشف الراتب "حسب وثيقة الصندوق".

- شهادة عمل.

● بالنسبة لموظفي القطاع الخاص:

- كشف الراتب "حسب وثيقة الصندوق".

- صورة طبق الأصل مصادق عليها للسجل التجاري.

ثالثا: قرض لشراء مسكن لدى الخاص:

لشراء مسكن جديد أو قديم لدى الخواص، الصندوق الوطني يمنح القرض وقد يصل إلى 80 % من

قيمة البيع ويشترط أن تساهم على الأقل بمبلغ يعادل 10% من المبلغ الإجمالي للسكن، يمكن التعرف

على المراحل التالية:

أ- حساب القرض:

يحدد القرض بناء على المدخول الصافي والفوائد المتحصل عليها المدخرين.

ب- مدة القرض:

يمكن تسديد القرض في غضون 30 سنة والسن الأقصى 75 سنة.

ج- الفوائد:

- الموفرون الفوائد تعطي إمكانية الحصول على قرض بنسب تفضيلية بالنسبة لدفتر التوفير للسكن وامتيازاته بالنسبة لدفتر التوفير الشعبي.
 - نظرا لأن قيمة القرض تساوي 30 مرة قيمة الفوائد المتراكمة يمكنكم أيضا رفع قسمة الفوائد بضم فوائد الزوج، الزوجة والوالدين.
 - يمكنكم استعمال فوائد حساب الاحتياط لأجل محدد والمدرجة من طرف المؤسسة الموظفة بالصندوق.
 - تسدد المستحقات شهريا وذلك باختيار تسديد القرض كل ثلاثة أشهر وكل ستة أشهر أو كل سنة ويمكن أيضا تقليص مدة تسديد القرض مسبقا بدفع 12 دفعة على الأقل.
- د- الإجراءات:

لشراء مسكن قديم لدى الخاص:

- وعد بالبيع موثق أو استمارة استعلامية خاصة بالبنك.
- عقد ملكية مسجل ومشهر.
- تقرير المعاينة وتقييم الملكية.
- شهادة سلبية لرهن جديدة.

لشراء بناية فردة جاهزة:

- عقد ملكية الأرض مسجل ومشهر.
- تقرير تقييم الملكية.
- شهادة سلبية للرهن جديدة.
- شهادة تطابقية للأشغال المنجزة.

لشراء بناية في طور الإنجاز:

- عقد ملكية الأرض مسجل ومشهر.
- رخصة البناء.

- وعد البيع موثق أو استثمار استعلامية خاصة بالبنك.
- شهادة تثبت وجد الملكية يتم استخراجها من البلدية.
- تقرير المعاينة والتقييم الملكية.

رابعاً: قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي:

يمنح الصندوق التمويل اللازم لشراء سكن اجتماعي تساهمي بيع فوق مخطط أو جاهز وفق المراحل التالية¹:

أ- شروط الاستفادة: عدم الاستفادة من السكن

- 1- دفعة أولية: دفعة أولية يدفعها المستفيد تساوي على الأقل 10% من سعر المسكن.
- 2- قيمة المسكن الاجتماعي التساهمي: قيمة المسكن 2800000.00 دج باستثناء الولايات التالية: الجزائر، البلدية، بومرداس، وهران، قسنطينة، تيزي وزو، عنابة والتي تصل قيمة السكن الاجتماعي التساهمي 32000000 دج.

ب- مدة القرض: تحدد مدة القرض "حسب سن المستفيد" لا تتعدى 30 سنة و 75 سنة كحد أقصى.

ت- الفوائد: نظرياً قيمة القرض تساوي 30 مرة من قيمة الفوائد المتراكمة والغير المستعملة.

ث- قيمة القرض: القرض الممنوح للمستفيد يحدد حسب قدرتك المالية للتسديد أو حسب سن المستفيد وسعر مسكنه.

ج- ملف القرض: يتكون من:

1- الوثائق الخاصة:

- الاستفادة من مسكن جاهز وذلك يتم وعد بالبيع أو عقد بيع مدون من طرف الموثق.
- الاستفادة من مسكن بيع فوق مخطط.
- عقد بيع مدون من طرف الموثق.
- شهادة ضمان المشروع "وثيقة تأمين" مدونة من طرف المقاول.
- قرار الاستفادة من مسكن مقدم من طرف المقاول يتضمن سعر المسكن.

2- الوثائق الإدارية:

- طلب قرض وثيقة الصندوق ممضاة من طرف طالب القرض.

¹ - مقابلة مع الملف بالمراسلة بالدراسات بالوكالة.

- شهادة ميلاد المستفيد.
- شهادة الحالة العائلية للمتزوجين.
- كشف الرواتب.
- صورة طبق الصل مصادق عليها لبطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة.
- تصريح اقتطاع المستحقات الشهرية.

خامسا: قرض لشراء مسكن بيع فوق المخطط:

هناك أربعة محاور تحدد قيمة القرض:

أ- الراتب:

- قاعدة حساب القرض تحدد حسب دخلك الصافي.
- قيمة تسديد مستحقات القرض تتراوح ما بين 30% و 60% من قيمة الدخل الإجمالي.
- يمكن دفع قدرة المستفيد المالية على التسديد بواسطة دعم أحد الأقارب والدعم المشترك لشخص مادي.

ب- السن: مدة تسديد القرض إذ لا يمكن تعدي 30 سنة والسن الأقصى 70 سنة.

ت- سعر السكن: قيمة القرض لا تتعدى 90% من سعر السكن، مسكن المستفيد المستقبلي يعد ضمان وسيتم رهنه لصالح الصندوق.

ث- الفوائد: للموفرين: الفوائد تعطى لهم حتى الحصول على قرض بنسب فوائد تفضيلية بالنسبة لدفتر التوفير للسكن امتيازاته يمكن لأحد الأقارب التنازل بجزء من الفوائد اللازمة لذلك.

ج- كيفية التسديد: تسدد المستحقات شهريا ويمكن اختيار المستفيد طريقة تسديد القرض ويمكن أيضا تقليص مدة القرض مسبقا بدفع 12 دفعة على الأقل.

ح- الملف:

- يجب أن يكون هناك دخل منتظم.
- أن يكون لديكم دفعة أولية تساوي الفرق بين القرض وقيمة السكن.
- الشروط: يستوجب على المعني توفير عقد البيع فوق مخطط توثيقي مع تبيان شروط الدفع.
- شهادة ضمان من المقاول مسجلة لدى مركز ضمان ودعم التعاضدية للمقاول العقاري أو الضمان.
- قرار الاستفادة من مسكن تقدم من طرف المقاول يتضمن سعر وسعة والعنوان.

سادسا: قرض لشراء مسكن ترقوي: يتضمن أربعة محاور لتحديد قيمة القرض¹:

- أ- الراتب: قاعدة حساب القرض تحدد حسب دخلك الصافي.
- قيمة تسديد مستحقات القرض تتراوح ما بين 30% و60% من قيمة الدخل الإجمالي.
- يمكن دفع قدرة المستفيد المالية على تسديد بواسطة دعم أحد الأقارب.
- الدعم المشترك الدخل القريب أو صديق.
- ب- السن: يحدد السن مدة تسديد القرض إذ لا يمكن أن يتعدى 30 سنة والسن الأقصى 75 سنة.
- ت- سعر السكن:

- قيمة القرض لا تتعدى 90% من سعر المسكن.
- مسكن المستفيد المستقبلي يعد ضمان وسيتم رهنه لصالح الصندوق.
- ث- الفوائد: للموفرين الفوائد تعطي لهم حق الحصول على قرض بنسب فوائد تفضيلية بالنسبة لدفتر التوفير للسكن وامتيازاته بالنسبة لدفتر التوفير الشعبي.
- نظريا قيمة القرض تساوي 30 مرة قيمة الفوائد الإجمالية.
- للحصول على قرض بنسب فوائد امتيازاته يمكن للأقارب أن يتنازل لك بجزء من الفوائد اللازمة لذلك.
- يمكنكم استعمال فوائد حساب الاحتياط لأجل أو وضع المدرجة من طرف المؤسسة الموظفة بصندوق.

- ج- كيفية التسديد: تسدد المستحقات شهريا ويمكن اختيار المستفيد طريقة تسديد القرض وذلك: كل ثلاثة أشهر أو ستة أشهر أو كل سنة ويمكن أيضا تقليص مدة التسديد مسبقا تدفع 12 دفعة على الأقل.
- ح- الملف: لشراء مسكن لدى مقاول محول لدى الصندوق يستوجب توفير قرار منح سكن مدون من طرف المقاول هذه الوثيقة يحدد فيها سعر المسكن، سعته، العنوان.

- شهادة تسليم مفاتيح السكن بالإشارة إلى تاريخ التسليم والسعر النهائي للسكن.
- خ- الشروط: يشترط أن يكون لديكم دخل منتظم ودائم.
- تقديم دفعة أولية تمثل الفرق بين قيمة القرض وبين قيمة المسكن.
- هذه الدفعة لا يمكن أن تكون دون 10% من القيمة الإجمالية.

¹ - مقابلة مع المكلف بالدراسات بالوكالة.

مسكنكم المستقبلي يمثل ضمانا وسيتم رهنه لصالح الصندوق في غياب عقد ملكية المسكن الممول ويمكن رهن ملكية أخرى.

سابعاً: **قرض عقاري للشباب**: يمكن للصندوق أن يمنح قرض عقاري للشباب فقد يصل إلى 10% من سعر البيع أو من قيمة الكشف التقريري للأشغال لبناء مسكن حسب قدرة التسديد وتكون الإجراءات على النحو التالي:

أ- اختيار القروض الممنوحة:

- شراء مسكن لدى الخاص.

- شراء مسكن ترقوي.

- شراء مسكن بيع فوق المخطط.

ب- **مدة القرض**: يمكن تسديد القرض في غضون 40 سنة والسن الأقصى 75 سنة.

ت- **الحصول على قرض عقاري**: شباب يجب أن يكون سن الاستفادة 40 سنة على الأكثر من تاريخ إيداع الطلب، دخل دائم.

ث- **نسب الفوائد المطبقة للقرض العقاري شباب**:

- دفتر توفير سكن 5%.

- دفتر توفير شعبي 6%.

ج- **الدعم والتداين المشترك**: الرفع من قيمة القرض بالدعم لأحد الأقارب أو بالتداين المشترك بإدماج مدخول شخصي مادي آخر يجب أن يكون سن المقترض الثانوي 35 سنة على الأقل من تاريخ إيداع الطلب وفترة التأجيل كما يمكن الاستفادة من فترة التأجيل على التسديد:

- 6 أشهر بالنسبة لشراء مسكن قديم لدى خاص.

- 6 أشهر بالنسبة لشراء مسكن جديد لدى مقاول.

- 36 شهر بالنسبة لبناء مسكن.

ح- **الضمان**: المسكن يعد ضمانا وسيشكل رهنا من الدرجة الأولى لصالح الصندوق.

ثامنا: قرض محل تجاري: يمنح القرض لأصحاب المهن الحرة والتجار ويتم تكوين ملف عبر المراحل التالية:

أ- شراء محل لدى مقاول عقاري:

- قرار منح محل تجاري مدون من طرف مقاول.
- شهادة سلبية للرهن جديدة.
- معاينة تقني وتقييمي للمحل مدون من طرف مكتب الدراسات والهندسة.

ب- كشف الرواتب:

- للموظفين كشف الرواتب السنوي.
- للتجار والمهن الحرة الإنذار الجبائي للسنة المنصرمة.

ت- بناء المحل:

- عقد ملكية قطعة أرض المخصصة لبناء المحل مشهر ومسجل.
- شهادة سلبية للرهن جديدة خاصة بقطعة الأرض.
- تصريح بناء مدة صلاحية لا تتعدى 3 سنوات يسمح ببناء المحل التجاري.

ث- تهيئة المحل:

- عقد ملكية مشهر ومسجل.
- شهادة سلبية للرهن جديدة.
- رخصة لرمي القاذورات مسلمة من طرف البلدية.
- تقرير تقييمي ووضع للأنشطة المنجزة.
- تقرير معاينة وتقييم مدون من طرف مكتب الدراسات والهندسة.

ج- فوائد الموفرين:

- المالكين لدفتر توفير السكن 6%.
- المالكين لدفتر توفير السكن الشعبي 7%.
- غير الموفرين 7.5%.

ح- التسديد: في حالة شراء المحل يشرع المقترض في تسديد الشهر الذي يلي تسليم الصك على مستوى وكالة البنك.

- في حالة بناء محل تجاري يبدأ المقترض في التسديد بعد 12 شهرا من تاريخ الحصول على القرض.

- أما في حالة تهيئة محل تجاري يشرع المقترض في تسديد ثلاثة أشهر بعد تسليم الصك من طرف الوكالة.

- خ- نسب التمويل:
- شراء محل 80% .
 - بناء محل 60% .
 - تهيئة محل 50% .
 - مساهمة المستفيد 20% .
 - مساهمة المستفيد 40% .
 - مساهمة المستفيد 50% .

المبحث الثاني: دراسة حالة تطبيقية

المطلب الأول: تحضير ملف طلب قرض عقاري:

يعتمد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك - تيارت - على مجموعة من الإجراءات المتسلسلة في منح القروض السكنية لشخص معين وتمثل هذه الإجراءات فيما يلي¹:

إن تقدم ملف قرض يبدأ بحضور الزبون إلى البنك وتقديم نفسه أمام رئيس المصلحة العلاقات مع الزبائن، حيث يقوم هذا الأخير بإجراء مقابلة خاصة مع الزبون من أجل معرفة الدافع الأساسي الذي جعله يطلب هذا القرض والفرص منه من جهة ومن جهة أخرى يطلب منه مجموعة من المعلومات وهذه المعلومات تكون دقيقة وواضحة وتمثل هذه المعلومات فيما يلي:

1- معلومات أولية حول الزبون: وتشمل الاسم، اللقب، مكان وتاريخ الازدياد، العنوان، نوع الوظيفة، الرتبة، الدخل الحقيقي للزبون، الحساب الجاري أو البنكي، حساب الادخار، الممتلكات التي يكسبها، الديون التي في ذمته، ثمن شراء مسكن أو تكلفة البناء أو التعليم أو التوسعة... إلخ.

2- معلومات أولية حول العقار: وتشمل موقع العقار، مساحته، محيطه، نوعية العقار، القيمة السوقية... إلخ.

بعد ذلك يطلب منه تحضير ملف طلب القرض العقاري تبعا للنموذج الذي يعده البنك، ويشمل عدة بيانات للتعرف على الزبون أكثر وهي²:

أ- الوثائق الإدارية والقانونية:

- طلب خطي من طرف الزبون يوضح فيه مبلغ القرض وطبيعة القرض المراد الحصول عليه.
- نسخة طبق الأصل من السجل التجاري إن كان غير أجيروا و نموذج كشف الراتب إن كان أجيروا.

¹ - معلومات مقدمة من طرف المكلف بالقروض.

² - وثائق مقدمة من طرف المكلف بالدراسات بوكالة تيارت.

- عقد ملكية العقار أو عقد الإيجار.
- رخصة البناء في حالة قرض بناء.
- ب- الوثائق المالية والتقنية: تطلب هذه الوثائق من المرقيين العقاريين:
 - دراسة تقنو-اقتصادية للمشروع وتكون منفصلة.
 - مخطط التمويل.
 - برنامج إنجاز المشروع.
 - الميزانية المحاسبية التقديرية وجداول حسابات النتائج لخمس سنوات مقبلة.

المطلب الثاني: معالجة ودراسة الملف:

بعد تقديم ملف القرض من العميل، تقوم الوكالة البنكية، بمجموعة من المراجعات والتدقيقات الأولية ذات الطابع القانوني المحاسبي، حيث يقوم المكلف بدراسة بمراجعة كل الوثائق التي تم تقديمها كالتأكد من عنوان الزبون وعقد الملكية، والإيجار، ونشاط الزبون وما شابه ذلك، وإن كانت هذه المراجعات قدمت في ظروف عادية وتضمنت كل الإجراءات الواجب القيام بها وأسفرت عن نتائج مرضية، بعد ذلك يتم دراسة ملف القرض وتحليل المعلومات المقدمة من طرف العميل على مستوى الوكالة المحلية أو المديرية الجهوية أو المديرية العامة، بناء على مبلغ القرض المراد الحصول عليه.

1- الدراسة الأولية للقرض: إذا كان المبلغ القرض المراد الحصول عليه 300000000 دج أو أقل، ثم دراسة على مستوى الوكالة المحلية 400000000 دج حتى 8000000 دج تتم الدراسة على مستوى المديرية الجهوية.

- أكثر من 8000000 دج تتم الدراسة على مستوى الوكالة العامة، ثم إرجاع الملف إلى الوكالة المحلية.
- 2- دراسة الضمانات: إن أساس كل عملية من عمليات توظيف أعمال البنوك هو الثقة، بأن الأموال التي يقرضها سوف تعود إليه في الأجل المتفق عليه مع الفوائد، لذا يتوقف إقدام البنك على منح القرض للعميل على الثقة، أولاً ثم الضمان المادي الذي يكون على استعداد لتقديمه تأميناً للوفاء بتلك التعهدات

فكل أشكال القرض مرتبطة بضمان التسديد بشكل أو بآخر حيث يسعى البنك إلى تحقيق أكبر ربح مع قلة المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها أمواله ويمكن أن نميز نوعين من الضمانات هي:

أ- **الضمانات الشخصية:** تعرف على أنها عقد يضمن بموجبه شخص ما بتنفيذ الالتزام ويتطلب أن يكون مكتوباً وواضحاً يتضمن موضوع الضمان، مدة الضمان، الشخص المدين أو المقترض، أهمية وحدود الالتزام.

ب- **الضمانات الحقيقية:** تعني وجود تقديم أشياء مادية تتضمن تسديد الدين في الآجال فهي توضع تحت تصرف الدائن (البنك)، ففي حالة عجز المدين عن الوفاء في الميعاد يستطيع الدائن أن يستوفي دينه منها وتعتبر هذه العملية رهناً عقارياً يمثل واحدة من أفضل الصيغ التي تتضمن القروض العقارية نظراً لما يقدمه من ضمانات فعليّة وما يمثله من قيمة في حد ذاته.

3- التأمين: يلعب التأمين دوراً هاماً في تنشيط القروض على المستوى الفردي والجماعي ضماناً لتسديد مبلغ الدين وملحقاته طوال مدته، حيث يجب على المقترض قبل استلام القرض:

أ. إبرام عقد تأمين على الوفاة لدى شركة CARDIF.

ب. التأمين على الكوارث الطبيعية لدى أي شركة تأمين في حالة قرض لشراء سكن مبنٍ أو ترميم سكن ما عدا بناء أو شراء أرض.

4- اتخاذ قرار منح القرض أو رفضه:

بعد دراسة وتحليل ملف القرض نصل إلى مرحلة اتخاذ قرار منح القرض أو رفضه والذي يتم عبر ثلاث مستويات:¹

¹ - معلومات مقدمة من طرف المكلف بالقروض.

أ. على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - وكالة تيارت:

بعد الانتهاء من دراسة ملف القرض وإعداد التقارير الخاصة به من طرف المصالح المختصة، تجتمع لجنة القروض بالوكالة وتتم مناقشة الملف من طرف اللجنة المذكورة سابقا لتعطي رأيها حول إمكانية تقديم القرض أو رفضه.

ب. على مستوى المديرية الجهوية شلف: تقوم وكالة تيارت بإرسال نسخة من الملف إلى المديرية الجهوية بشلف في حالة تجاوز القرض المطلوب الحدود القصوى لاتخاذ القرار من طرفها، ويتم فحص الملف من طرفها من الناحية القانونية ثم تقوم بدراستها ومن خلالها يتم إعداد تقرير توضيح فيه رأيها في الملف، وبعد اتخاذها القرار النهائي يتم إرساله إلى الوكالة المحلية بتيارت.

ت. على مستوى المديرية العامة بالعاصمة: في حالة تجاوز قيمة القرض الحدود القصوى للمديرية الجهوية، تتدخل المديرية العامة بالعاصمة في اتخاذ قرار منح القرض حيث تصدر قرارها النهائي بعد الدراسة والتحليل من طرف المدير العام للبنك إما بالرفض أو القبول وهنا يتم إرساله إلى الوكالة وهنا نجد حالتين:

1. حالة رفض طلب القرض: في هذه الحالة يتم إرجاع الملف إلى الوكالة مع رسالة تبين الرفض فيقوم البنك بإرجاع الملف إلى الزبون وإعلامه، وللزبون الحق في الطعن في هذا القرار بتبرير السبب الذي أدى إلى رفض طلبه.

2. حالة قبول طلب القرض: تبعث المديرية العامة أو المديرية الجهوية وثيقة إلى الوكالة بتيارت، تسمى رخصة القرض وتحتوي على بعض المعلومات والشروط الواجب مراعاتها، مثل قيمة القرض ومدته وتحديد الضمانات وغيرها، عندئذ يقوم البنك باستدعاء طالب القرض وإعلامه شفويا بالقرار وبالضمانات الواجب احضارها حتى يتمكن من الحصول على القرض.

ث. إعداد اتفاقية القرض وصرف قيمته: بعد الموافقة على منح القرض يتم الاتفاق مع الزبون على كل المعلومات المتعلقة بالقرض والمتمثلة في نسبة الفائدة، جدول استهلاك القرض، والتزامات كل من البنك والزبون.

كما يتخذ البنك كل الاجراءات القانونية المتعلقة بالضمانات المقدمة والتي تتناسب قيمتها مع قيمة القرض، وذلك من أجل ضمان استرجاع قيمة القرض وفوائده، ثم يتم تسجيل اتفاقية القرض بعد توفر كل الشروط، ثم يقوم البنك بوضع القرض تحت تصرف الزبون عن طريق إصدار شيك للمقترض أو في حسابه المفتوح لدى البنك، إن لم يكن لديه حساب فيتم إنشاء حساب له في البنك، ويتم تحديد مواعيد الاستحقاق في جدول الاهتلاكات مع إصدار سلسلة من أوراق الدفع أو الكمبيالات الموافقة لهذه الآجال، مع العلم أنه تعطى للمقترض مدة يعفى فيها من الدفع تختلف حسب طبيعة القرض والشخص المقترض.¹

المطلب الثالث: الحالة التطبيقية.

أ) طلب القرض ودراسته:

تقدم زبون للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - وكالة تيارت بطلب قرض متمثل في قرض بناء سكن وكانت المعلومات التي قدمها الزبون ما يلي:

- الدخل الشهري الصافي 50000 دج
- العمر: 25 سنة.
- المهنة: موظف.
- العنوان: 10 س حي المنظر الجميل عمارة B.
- الحالة العائلية: أعزب.
- علما أن لهذا الزبون دفتر ادخار للسكن لدى الوكالة.

¹ - معلومات مقدمة من طرف الرئيس المكلف بالدراسات.

أ. معلومات عن طبيعة القرض المرغوب فيه:

القرض من القرض: قرض لبناء سكن قيمته 4000000.00 دج، حسب المعلومات الشابقة يقوم المكلف بالدراسة على مستوى مصلحة القرض، بإداد تقرير أولي يسمح بتحديد قيمة القرض الممنوح، الأقساط الشهرية المستحقة للتسديد، مدة القرض، وذلك لإعلام الزبون بها، وحسب الحالة قيد الدراسة كانت المعلومات المقدمة للزبون كما يلي:

- قيمة القرض الممنوح 90% من قيمة السكن 3600000.00 دج.
- مدة القرض: 40 سنة.
- القسط الشهري للتسديد: 20000 دج.
- معدل الفائدة السنوي 6%.

يقوم الزبون باتخاذ قرار قبول أو رفض هذه الشروط وفي حالتنا قبل الزبون بهذه الشروط، وعلى هذا الأساس يقوم المكلف بالدراسة بإعلام الزبون بالملف المطلوب والشروط العامة لمنح القرض.

1- دراسة الملف:

في هذه المرحلة يقوم الزبون بتقديم الوثائق المطلوبة ليقوم بعد ذلك المكلف بالدراسات على مستوى مصلحة القرض بالتأكد من صحة الوثائق المقدمة، وفي حالة اعتبارها مقبولة يحول الملف إلى المكلف بالقروض من أجل القرار النهائي في منح القرض، وفي حالتنا تم قبول كل الملفات.

2- اتخاذ القرار النهائي: تقوم اللجنة الموجودة على مستوى الوكالة باتخاذ قرار نهائي حول قبول أو رفض منح القرض بناء على المعلومات المقدمة من طرف المكلف بالقروض، وفي حالتنا هذه قررت لجنة القرض وهذا يفتح حساب مخصص بدفع الأقساط من دفع تكاليف دراسة الملف والمقدرة بـ 12000 دج ثم تقوم الوكالة وباسم الموثق بتقديم قيمة القرض والمحددة سابقا، عن طريق شيك بنكي يقدم للزبون.

3- الضمانات: بعد قبول البنك منح القرض للزبون، ولضمان تحصيل هذا القرض يطلب البنك من زبونه الضمانات التالية:

- عدم الرهن من المحافظة العقارية بتيارت.
- دفع مبلغ 10800 دج سنويا خاص بالتأمين أو 900 دج شهريا حسب رغبة الزبون ففي حالة الوفاة تقوم شركة التأمين بتسديد الأقساط وإرجاع الملكية للورثة.
- 4- تسديد قيمة القرض: اختار الزبون تسديد مبلغ القرض بدفعات ثابتة شهرية، قيمة كل دفعة 11226.01 دج وبمعدل فائدة ثابت يقدر بـ 06% سنويا، لمدة 40 سنة (480 دفعة)، حيث تحتوي قيمة كل دفعة على القسط الشهري مضافا إليه الفوائد المحسوبة على الجزء من رأس المال المتبقي للتسديد.

مثال 01:

قرض لبناء مسكن ريفي.

- الدخل الشهري: 28000.00 دج.

- السن: 42 سنة.

- التقييم الوصفي والكمي: 1900000.00 دج

- قيمة العقار: 2000000.00 دج

- القرض المطلوب: 1600000.00 دج.

1- حساب القدرة على التسديد:

القدرة على التسديد = الدخل الشهري × معامل القدرة على التسديد

معامل القدرة على التسديد هو 30%

فإن القدرة على التسديد = 28000.00 × 30%.

القدرة على التسديد = 8400.00 دج.

2- حساب مبلغ القرض:

مبلغ القرض = القدرة على التسديد / القيمة الجدولية.

$$\text{القيمة الجدولة} = 0.003523092$$

مدة القرض: 30 سنة.

مهلة التسديد: 36 شهرا.

مدة التسديد: 27 سنة.

$$\text{مبلغ القرض} = 8400.00 \times 0.003523092$$

$$\text{مبلغ القرض} = 2384269.27$$

إذن مبلغ القرض الممنوح 1600000.00 دج

3- حساب القسط الشهري:

مبلغ القرض \times القيمة الجدولية = 5636.94 + مبلغ التأمين الشهري

حساب مبلغ التأمين = مبلغ القرض \times نسبة القسط

$$= 0.00052 \times 1600000$$

$$= 832 \text{ دج}$$

$$\text{القسط الشهري} = 5636.94 + 832$$

$$\text{القسط الشهري} = 6468.94$$

مثال 02: قرض شراء مسكن لدى الخاص الدعم.

1- المدين الأساسي: السن 42 سنة.

الدخل: 42000.00 دج

2- المدين الثانوي: السن 28 سنة.

الدخل: 42000.00 دج

3- قيمة العقار: 8000000.00 دج

مبلغ العملية: 7800.000.00 دج

1. حساب القدرة على التسديد:

$$33400.00 = \left\{ \begin{array}{l} 20800.00 = 40\% \times 52000.00 \text{ دج} \\ 12600 = 30\% \times 42000.00 \text{ دج} \\ 31200.00 = 60\% \times 52000 \text{ دج} \end{array} \right.$$

يشترط أن لا يتجاوز القسط الشهري 60% من دخل المقترض الأساسي.

2. مبلغ القرض: القدرة على التسديد / القيمة الجدولية.

مدة التسديد: 30 سنة.

مهلة التسديد: 06 أشهر.

نسبة الفائدة 65 %.

$$\text{ومنه مبلغ القرض} = 0.006355624 / 31200.00 =$$

$$\text{مبلغ القرض} = 4909038.04$$

حساب القسط الشهري:

$$= \text{مبلغ القرض} \times \text{القيمة الجدولية} = 31199.99 + \text{مبلغ التأمين}$$

ملاحظة: تقوم بتخفيض مبلغ القرض حتى يتناسب مع القسط الشهري كي لا يتجاوز هذا الأخير سقف

المبلغ المحدد بـ 31200 دج

- حساب مبلغ التأمين:

$$\text{بالنسبة للمدين الأساسي: (الزوج)} = 0.00052 \times 4200000 = 2184.00 \text{ دج}$$

$$\text{بالنسبة للمدين الثانوي (الزوجة)} = 0.00029 \times 4200000 = 1218.00 \text{ دج}$$

$$\text{مبلغ التأمين} = 3402.00 \text{ دج}$$

$$\text{القسط الشهري} = 30095.62$$

مثال 03: قرض تهيئة سكن

الدخل: 53000.00 دج

السن: 38 سنة.

$$\text{التقييم الوضعي والكمي} = 2500000.00 \text{ دج}$$

قيمة العقار: 400.000.00 دج

القرض المطلوب: 2200000.00 دج

1- حساب القدرة على التسديد:

معامل القدرة على التسديد 40 %

حياب القدرة على التسديد = الدخل الشهري \times معامل القدرة

$$0.4 \times 53000.00 =$$

$$= 21200.00 \text{ دج}$$

مدة القرض 25 سنة

نسبة الفائدة 6.5 %

حساب مبلغ القرض = $0.006807359 / 21200.00$

$$= 3114276.77 \text{ دج}$$

مبلغ القرض الممنوح = 2000000 دج

القسط الشهري:

$$0.068073590 \times 2000000 = 13614.71 \text{ دج}$$

حساب مبلغ التأمين = 0.00052×200000

$$= 1040.00 \text{ دج}$$

القسط الشهري = $1040.00 + 13614.71$

$$= 14654.71 \text{ دج}$$

خلاصة

لقد تطرقنا في هذا الفصل إلى لمحة تاريخية عن إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- ومختلف الخدمات التي يقدمها وخصصنا بذلك حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك بتيارت ثم تطرقنا إلى مختلف القروض العقارية التي يمنحها الصندوق ومختلف الاجراءات المتبعة في منح تلك القروض. يمكن القول أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- لولاية تيارت لعب ولا يزال يلعب دورا هاما في مجال الترقية العقارية سواء في تمويل الترقية العقارية الخاصة "يقوم بما المرقون العقاريون" أو عن طريق القيام بالترقية العقارية المباشرة من خلال إنجاز سكنات لمدخره في شكل سكنات جاهزة أو بيع بصيغة الإيجار كما أنه ومن خلال تقييم مساهمة هذا الصندوق في تمويل القروض السكنية يمكن القول أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- قادر على تغطية الطلبات على القروض السكنية من خلال وجود مدخرات كبيرة تبحث عن استقطاب مختلف المقترضين كما أننا نجد أن حجم وعدد القروض المقدمة يختلف باختلاف إستراتيجية الصندوق والتسهيلات المقدمة من طرفه والأوضاع الاجتماعية والاقتصادية السائدة من جهة والحجم المتزايد على السكن من جهة أخرى، كما أن للصندوق عدة أهداف أهمها السيطرة على السوق العقارية والحصول على أكبر عائد بأقل المخاطر.

خاتمة

حاولنا من خلال هذه المذكرة التطرق إلى واقع تمويل السكن في الجزائر والمشاكل التي يتخبط فيها، وذلك من خلال إبراز مراحل السياسة السكنية التي انتهجتها منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، حيث تناولت الدراسات شقيه النظري والتطبيقي موضوع البنوك التجارية وقطاع السكن، وعلاقة الأول بالأخير حيث تلعب البنوك دورا أساسيا وهاما في تمويل قطاع السكن وهذا الأخير يحتل مكانة معتبرة ضمن استراتيجية التنمية الاجتماعية والاقتصادية للدول، حيث تشكل العنصر الأساسي والفعال لتحقيق الاستقرار في شتى المجالات، وهو ما جعل السلطات العمومية تولي لهذا القطاع اهتماما كبيرا.

ولقد تبنت الجزائر سياسة سكنية منذ الاستقلال وإلى غاية التسعينات، تعتمد في مجملها على الدولة كفاعل أساسي في إنجاز السكنات، إلا أنه وبسبب تفاقم أزمة السكن التي تزداد تعقيدا يوما بعد يوم إضافة إلى اتبع سياسة جديدة قائمة على القروض العقارية التي تمنحها مختلف البنوك التجارية عمومية كانت أو خاصة، بغرض تمويل المتعهدين العقاريين لإنجاز الحصص الكافية من السكنات لسد حاجيات العائلات والأفراد، وهو ما حاولت الجزائر تطبيقه منذ 1997.

أولا: نتائج الدراسة:

- يعتبر قطاع السكن قطاع مرتبط ارتباطا وثيقا بالقطاع البنكي في الجزائر خاصة في السنوات الأخيرة.
- على الرغم من زيادة مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن إلا أنها تعتبر غير كافية مقارنة بموارد الدولة المخصصة في هذا المجال.
- عدم مقدرة الدولة على مواجهة الطلب المتزايد على السكنات والممولة من طرف الخزينة العامة، على الرغم من العدد الهائل للسكنات المنجزة والمسلمة من خلال مخططات المليونية التي تبنتها الدولة في السنوات الأخيرة.
- يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك من أهم المؤسسات المالية التي ساهمت بقسط كبير في التكفل بشمولية السكن في الجزائر إلى جانب الدولة.

ثانيا: اختبار الفرضيات:

- تعتبر الفرضية الأولى والتي مفادها أن البنوك التجارية تشترط من المقترضين تقديم مجموعة من الضمانات للتقليل من خطر عدم السداد صحيحة نظرا لأن لقروض العقارية تتميز بطول أجل استحقاقها مما يزيد من مخاطرة عدم التسديد من طرف المقترض، مما أدى بالبنوك إلى وضع شروط وإجراءات لمنح القروض العقارية يستمثل في رهن رسمي للعقار نفسه.

- أما الفرضية الثانية والتي تعتبر أن قطاع السكن في الجزائر يتميز بالتعقيد فهي صحيحة حيث مرت أزمة السكن في الجزائر بمرحلة احتكار الدولة لتمويل قطاع السكن والتي أثبتت فشلها مع نهاية الثمانينات وزادت من أزمة السكن تعقيدا.

- وبالنسبة للفرضية الثالثة والتي مفادها أن الدولة تعمل جاهدة للقضاء على أزمة السكن بانتهاج سياسة جديدة وهي القروض العقارية تعتبر أيضا صحيحة، حيث لجأت الدولة إلى التعاون مع البنوك التجارية لتمويل قطاع السكن والحد من أزمته من خلال تقديم أنواع من القروض العقارية بمميزات مختلفة تناسب مختلف شرائح الدخل.

- أما الفرضية الرابعة والأخيرة والتي تدور حول مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في التقليل من لأزمة السكن يمنح قروض عقارية بمختلف الصيغ أيضا صحيحة، حيث عرفت القروض العقارية التي يمنحها الصندوق تزييدا مستمرا في السنوات الأخيرة وهذا نتيجة تنوع الصندوق لتشكيلة القروض وتكيفها مع قدرات وحاجيات الزبائن وزيادة الضمانات ضد المخاطر وتوفر الصندوق على سيولة عالية.

ثالثا: الحلول المقترحة والتوصيات:

من خلال النتائج المتوصل إليها اقترحنا مجموعة من الحلول والتوصيات المناسبة للحد من أزمة السكن نذكرها على سبيل المثال لا الحصر:

- على الدولة مراعاة النسب العالية في المجتمع التي تمثل الفئات ذات الدخل الضعيف وبالتالي منح سكنات اجتماعية لهذه الفئات بدل رمي لعبء على كاهل البنوك.

- تكوين متعهدين عقاريين ذوي الخبرة والكفاءة العالية عن طريق الاستعانة بالخبرات الأجنبية مع إيجاد جو عمل متكامل مع المتعهدين العموميين والخواص المحليين.

- إدخال اصلاحات جذرية على النظام بما يتماشى مع متطلبات السوق هذه الإصلاحات يجب أن تؤدي إلى إنشاء نظام مالي موحد لتمويل قطاع السكن.

- تشجيع الخواص على الدخول في قطاع السكن بغرض التوسع العمراني.

- اتباع إستراتيجية محكمة في منح القروض العقارية من دراسة دقيقة للملفات طلب القروض ومراعاة عدة معالجة هذه الملفات.

- إنشاء شركة ضمان القرض العقاري تساهم في إقناع واطمئنان كل من البنك والزبون في التعامل.

- ضرورة تبسيط إجراءات تسجيل ملكية العقار والاهتمام بتوفير السكن لذوي الدخل المحدود.

- تعبئة مصادر التمويل المصرفية والغير مصرفية لتمويل المساكن وضرورة تطوير السوق العقارية.

- ضرورة منح نظام التمويل العقاري لطالب التمويل أطول فترة سداد مما يؤدي إلى ظهور قدرة شرائية لك تكن متاحة من قبل.

- آفاق البحث:

من خلال نتائج البحث المتوصل إليها لهذه الدراسة يمكن القول أن هنا كالعديد من الأسئلة التي لازالت عالقة والتي تعتبر انطلاقة لدراسات وأبحاث أخرى مستقبلية، يمكن أن نسوق بعضها منها فيما يلي:

- التمويل الإسلامي للقروض العقارية كآلية للحد من أزمة السكن.
- مساهمة البنوك والمؤسسات على تحسين إعانات السكن الموجهة للفئات المحدودة.
- آليات تطوير مصادر لتمويل السكن في الجزائر.
- تطوير النظام المالي والبنكي في الجزائر.

قائمة المصادر والمرجع

I- باللغة العربية:

أولاً: الكتب:

1. جيلالي بن عمران، أزمة السكن آفاق التنمية الاشتراكي في الجزائر، ترجمة عبد الغني بن منصور، دار النور، 2000.
2. حسين بن هاني، اقتصاديات النقود والبنوك الأسس والمبادئ، الطبعة الأولى، دار الكتب للنشر والتوزيع، الأردن، 2003.
3. خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية الطرق المحاسبية الحديثة، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، 1998.
4. خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية المحاسبية الحديثة، الطبعة الأولى، دار النشر، عمان، .
5. خالد وهيب الراوي، العمليات المصرفية الخارجية، الطبعة الثانية، دار المناهج للنشر والتوزيع، الأردن، 2000.
6. الدكتور محمد عبد الفتاح الصيرفي، إدارة البنوك، دار النشر، عمان، الطبعة الأولى، 2006.
7. زياد سليم رمضان ومحفوظ محمد جودة، إدارة البنوك، الطبعة الثانية، دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان، 1669.
8. سليمان أبو دياب: اقتصاديات النقود والبنوك، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، لبنان، 1996.
9. سليمان أبو دياب، اقتصاديات النقود والبنوك، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، لبنان، 1996.
10. سليمان ناصر، التقنيات البنكية وعمليات الائتمان، ديوان المطبوعات الجامعي، الجزائر، 2012.
11. سوزي عدلي ناشد، مقدمة في الاقتصاد النقدي والمصرفي، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2005.
12. ضياء مجيد، الاقتصاد النقدي، بدون طبعة، مؤسسات شباب الجامعة، الإسكندرية، 2008.
13. الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة السابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.
14. عبد الحق بوعتروس، الوجيز في البنوك التجارية (عمليات، تقنيات، وتطبيقات)، بدون طبعة، جامعة منتوري، قسنطينة، 2000.

قائمة المصادر والمراجع

15. فلاح محمد عداي الحسيني ومؤيد عبد الرحمن عبد الله الدوري، إدارة البنوك مدخل كمي واستراتيجي معاصر، دار وائل للنشر، الأردن، 2000.
16. فلاح محمد عداي الحسيني ومؤيد عبد الرحمن عبد الله الدوري، إدارة البنوك مدخل كمي واستراتيجي معاصر، دار وائل للنشر، الأردن، 2000.
17. متولي عبد القادر، اقتصاديات النقود والبنوك، بدون طبعة، دار الفكر ناشرون وموزعون، عمان، 2009.
18. مجدي محمد شهاب، الاقتصاد النقدي والمصرفي، إدارة الجامعة، الإسكندرية، 1990.
19. محمد السعيدو أنور، إدارة البنوك، الدار الجامعية الجديدة، القاهرة، الإسكندرية، 2005.
20. محمد الصيرفي، إدارة المصارف، الطبعة الأولى، دار الوفاء لدنيا للطباعة والنشر، الإسكندرية، 2007.
21. محمد فتحي البديوي، إدارة البنوك، المكتبة الأكاديمية، القاهرة، 2012.
22. هامش البنك، دليل اقتناء قرض من البنك، تيارت، 2021.
- ثانيا: أطروحات الدكتوراه والرسائل الجامعية:
23. بدرومي عبد النور، دحام عبد الرزاق، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن عن طريق القروض العقارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الليسانس، جامعة المدية، 2005-2006.
24. بوراي عيسى، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، تخصص اقتصاد التنمية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2013-2014.
25. بوسنة إيمان الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة تخرج لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة، 2016-2017.
26. بوغديري فواز، التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، شهادة ماستر تخصص بنوك ومالية، 2011-2012، جامعة ورقلة،
- ثالثا: المقالات العلمية:
27. جمال جعيل، نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في التسيير شعبة تسيير المؤسسات، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.

28. حواشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر، مقارنة بحالة المغرب وتونس، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراة، قسم علوم التسيير، تخصص نقود ومالية، جامعة الجزائر، 2011-2012
29. دنيا بوقديرة، سياسة منح القروض البنكية في ظل المخاطر ودورها في تقييم المشاريع الاستثمارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص مالية وبنوك، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة أن البواقي، 2013-2014.
30. صابرينة بولحية ونعيمة زليش، إدارة مخاطر القروض في البنوك التجارية، دراسة حالة لبنك الفلاحة والتنمية الريفية، جيجل، مذكرة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة جيجل، الجزائر، 2013.
31. عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة من اجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2008-2009.
32. قاسمي عائشة، دور البنوك في تمويل قطاع السكن الاجتماعي، مذكرة لنيل شهادة ماستر، جامعة ورقلة، 2012-2013
33. قسمية مفيدة، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، مذكرة مقيدة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماستر في تخصص مالية ونقود، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011-2012.
34. قسمية مفيدة، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، مذكرة مقيدة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماستر في تخصص مالية ونقود، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011-2012
35. قوال زواوية إيمان، القروض العقارية في الجزائر، مجلة الدراسة المالية والمحاسبية والإدارية، العدد السابع، جوان 2017.
36. هلال كهينة، إجراءات منح القروض من طرف البنوك التجارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، فرع نقود مالية وبنوك، جامعة بسكرة، 2008-2009.

رابعاً: المقابلات:

37. وثائق مقدمة من المكلف بالدراسات بالوكالة.
38. مقابلة مع رئيس قسم القرض.
39. مقابلة مع المكلف بالمراسلة بالدراسات بالوكالة.
40. مقابلة مع المكلف بالدراسات بالوكالة.
41. معلومات مقدمة من طرف المكلف بالقروض.
42. وثائق مقدمة من طرف المكلف بالدراسات بوكالة تيارت.
43. معلومات مقدمة من طرف المكلف بالقروض.
44. معلومات مقدمة من طرف الرئيس المكلف بالدراسات.

II – باللغة الأجنبية:

45. CNEP-Banque. *Analyse compoaré des systèmes de financement du logment au maghreb et en France*, 2003 .
46. Kennouche D, *le cadre juridique de la promotion immobilière*, CNEP news-numéro spéciale, 2003, et Rakem M, *la réglementation de la promotion immobilière*, PME Magazine d'algérie, 24 novembre 2004.
47. CNL :Caisse Nationale du Logement
48. Rakem M, *OP.CIT. Et CNL et FGCMPI avec la participation de BNA, BDL, SGCI, CNEP-Banque, EPLF Annaba, Recueil de textes relatifs à la promotion immobilière*, 2002.
49. *Séminaire sur la promotion immobilière. La vente sur plans et le logement sociale participatif*, 2002.
50. CNEP-Banque. *Analyse compoaré des systèmes de financement du logment au maghreb et en France*, OP.CIT .
51. CPA.Document Interne (lettre communes), 2002.
52. Kennouche D, *les banque et le financement de l'immobilier*, CNEP News,N° spécial, 2004, OP.CIT.

III – مواقع الانترنت

53. www.cnepbanque.dz
54. www.mhv.gov.dz

الملاحق

1- استمارة طلب القرض

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك
Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance-Banque



DEMANDE DE CREDIT
IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

Nom : Prénom : Nom de jeune fille : sexe : F M
Né (e) le : à Wilaya :
Fils / fille de
Situation familiale : Célibataire Marié (e) Veuf (ve)
Adresse du domicile :
Tél fixe : Tél mobile : E-mail :
Pièce d'identité : CM PC N° : Délivré (e) le : Wilaya :
Numéro d'identification national :
Titulaire d'un : CÉL CSP C.RASMALI CPT N° : Code agence : Réseau :
Compte chèque CNEP-Banque N° :

Profession : N° Sécurité Sociale :
Employeur : Secteur public Secteur privé : Date de recrutement : poste occupé :
Adresse de l'employeur :
Commune : Délivré : Wilaya :

PROFESSIONS LIBÉRALES / COMMERCE

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 :

Revenu mensuel net du postulant : DA Revenu mensuel net du conjoint : DA
Revenu mensuel net des enfants : DA Nombre d'enfants à charge :
Autre revenus : Pension Retraite Revenu mensuel locatif Montant : DA

Type de crédit : Nom de la Promotion Immobilière :
Adresse du bien, objet du crédit :
Montant du crédit sollicité (en chiffres) : DA - Durée du crédit sollicité : Ans
Valeur du bien/Montant devis (construction/aménagement /extension) : DA

CRÉDIT EN COURS À D'AUTRES BANQUES

CNEP-Banque	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéancier/mois	Remboursement à jour
Crédit 1				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 2				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

Autres Banques et Equivalents Banquiers

Autres Banques	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéancier/mois	Remboursement à jour
Crédit 1				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 2				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

J'autorise la CNEP-Banque à consulter la centrale des risques Entreprises et Ménages (CREM) de la Banque d'Algérie.
J'atteste l'exactitude des informations portées ci-dessus et m'engage à fournir à la CNEP-Banque tous les renseignements, justificatifs, complémentaires et autres informations nécessaires qu'elle juge utiles de me demander et l'autorise de procéder à leur vérification.

Fait à le / 30.....

Signature



CO-EMPRUNTEUR

IDENTIFICATION

- الجزء الثاني من استمارة طلب القرض حالة وجود (كفيل أو مشترك في القرض)

Nom : Prénom : Nom de jeune fille : sexe : F M
 Né(e) le : à Wilaya :
 Fils / fille de et de
 Situation familiale : Célibataire Marié (e) Veuf (ve)
 Adresse du domicile : E-mail :
 Tél fixe : Tél mobile :
 Pièce d'identité : CEI PC N° : Délivré (e) le : / / Centre de
 Numéro d'identification national :
 Titulaire d'un : CEL CEP CRASMALI CPT N° : Code agence : Réseau :
 Compte chèque CNEP-Banque N° :

Profession : N° Sécurité Sociale :
 Employeur : Secteur public Secteur privé ; Date de recrutement : poste occupé :
 Adresse de l'employeur : Wilaya :

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

Revenu mensuel net : DA
 Autre revenus : Pension Retraite Revenu mensuel locatif Montant mensuel : DA

A remplir si Co-emprunteur
 Type de crédit : DA
 Montant du crédit sollicité : DA
 Valeur du bien / Montant du devis des travaux :
 Adresse du bien objet du crédit :

CNEP-Banque	Nature de crédit	Agence domiciliataire	Montant échéance/mois	Remboursement à jour
Credit 1				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Credit 2				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

Autres Banques	Nature de crédit	Agence domiciliataire	Montant échéance/mois	Remboursement à jour
Credit 1				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Credit 2				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

J'autorise la CNEP-Banque à consulter la centrale des risques Entreprises et Ménages (CREM) de la Banque d'Algérie.
 J'atteste l'exactitude des informations portées ci-dessus et m'engage à fournir à la CNEP-Banque tous les renseignements, justificatifs complémentaires et autres informations nécessaires qu'elle juge utiles de me demander et l'autorise de procéder à leur vérification.

Fait à le / / 20.....

Signature



المستودع الوطني للتوفير والإحتياط بنك
Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance-Banque

Questionnaire Médical

ADE/CNEP Totale Prévoyance

إستمارة طبية

تأمين المقترض / كتاب الإحتياط التام



Réseau : <input type="checkbox"/> Assurance des Emprunteurs (ADE) Assuré : <input type="checkbox"/> Emprunteur Type de couverture : <input type="checkbox"/> Offre classique (Décès) Montant du crédit simulé (Dés) : Durée du crédit (ans) :	الشبكية Agency : التأمين المقترض المؤمن : <input type="checkbox"/> Co-emprunteur / Caution نوع التغطية المستلقة : <input type="checkbox"/> Offre enrichie (Décès+ IAD) مبلغ القرض المقترض (دج) : مدة القرض (سنة) :	رقم القاموس كتاب الإحتياط التام CNEP Totale Prévoyance Formule Décès - IAD Toutes Casse Montant du capital assuré(DA) : مبلغ رأس المال المؤمن (دج) :
--	---	---

M, Mme Mlle Nom et Prénoms :
 Nom de jeune fille :
 Date et lieu de naissance :
 Adresse :
 Tél :
 Profession :

كل ما من الإجابة على جميع الأسئلة يتم أو لا: ملء الخانة بالجواب المناسب.
 لكل جواب يتم، على الطبي والكامل التوضيح بالظروف الخاصة.

1	الوزن كغ	الوزن لغم	الوزن كغ
2	Y a-t-il dans votre famille un antécédent de maladie cardiaque, vasculaire, neurologique, psychiatrique, de cancer ou de diabète ? هل لقد من عائلتكم سابقا مرضية قلبية وريوية عصبية، عينية أو سوطية أو داء السكري؟	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>
3	Souffrez-vous ou avez-vous été atteint d'une maladie de l'appareil digestif, cardio-vasculaire, respiratoire, du système nerveux, de l'appareil génito-urinaire, d'une maladie endocrinienne ou métabolique, neuropsychique, des os et des articulations ou de toute autre maladie non citée ci-dessus ? هل تعاني أو عانيت من مرض في الجهاز الهضمي، القلبي، التنفسي، العصبي، البولي التناسلي أو مرض داخلي أي مرضي أو عصبية عظمي أو العظام أو العظام أو غير ذلك؟	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	Suivez-vous actuellement un traitement ? هل تتناولون في الوقت الحالي؟	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	Êtes-vous fumeur ? هل تدخنون؟	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	Avez-vous été victime d'accident (d'automobile ou autre) ? هل سبق و إن كنتم ضحية حادث مرور بدموية أو أخرى؟	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	-Êtes-vous titulaire d'une pension d'invalidité ? -Sinon, une procédure de mise en invalidité est-elle ou va-t-elle être engagée ? هل كنتم تتلقون إعانات المعسرين على صفة معاقين أو في طريق الإجراء؟	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	-Êtes-vous actuellement en arrêt de travail pour des raisons de santé ? -Durant les 5 dernières années avez-vous dû interrompre votre travail pendant plus de 3 semaines consécutives pour des raisons de santé ? هل كنتم في مرحلة توقف عن العمل لأسباب صحية؟	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	AU COURS DES 10 DERNIÈRES ANNÉES -Avez-vous fait des séjours en milieu hospitalier ou subi un traitement spécial tel que rayons, chimiothérapie, immunothérapie ou cobaltothérapie... ? -Avez-vous subi des transfusions de sang, de dérivés sanguins, des examens médicaux (analyse de sang, d'urine, électrocardiogramme, radiographie) ? هل كنتم أولم في مستشفى إستشفائية أو عيانتهم علاج خاص بالأشعة أو بالأدوية الكيميائية أو علاج جزيئي المناعة أو علاج بالكربونات؟ هل كنتم تتلقى نقل الدم أو مشتقاته، أو تحليلات طبية (دم، بول، الأشعة أو تحليل تشخيصي)؟	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

DEMANDE D'ADHESION A L'ASSURANCE DES EMPRUNTEURS

Co-Emprunteur
 Caution



Veillez remplir

Nom : _____ / Nom de jeune fille : _____
 Prénom : _____ / Sexe : F M / Date de naissance : _____
 Poids : _____Kgs / Taille : _____Cms / Montant du crédit sollicité : _____DA / Code agence : _____

Vous bénéficiez de la même garantie d'assurance que celle de l'emprunteur.

DECLARATION D'ETAT DE SANTE

Pour chaque question veuillez cocher Oui ou Non

		OUI	NON
1	Êtes-vous actuellement ou avez-vous été au cours des 3 dernières années en arrêt de travail pendant plus de 3 semaines consécutives pour raison de santé (hormis les arrêts de travail liés à la maternité) ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	Suivez-vous ou avez-vous suivi au cours des 12 derniers mois un traitement médical de plus de 30 jours consécutifs (en dehors de la médecine du travail, du suivi des grossesses, des affections saisonnières) ou de bilan d'une maladie ou de suivi médical ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	Avez-vous au cours des 5 dernières années : - Séjourné dans un établissement hospitalier pour un bilan ou traitement médical ? - Subi une intervention chirurgicale (autre qu'une intervention chirurgicale pour les causes suivantes : appendicite, hémorroïdes, amygdalites, végétations, déviation de la cloison nasale, oscarienne, vésicule biliaire, varices veineuses, dents de sagesse) ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	Êtes-vous ou avez-vous été atteint(e) d'un handicap ou d'une malformation congénitale ou reconnu en invalidité par votre régime de sécurité sociale obligatoire ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	Êtes-vous ou avez-vous été atteint durant les 5 dernières années d'une affection chronique ou récidivante grave nécessitant une surveillance médicale ou un traitement médical régulier (prise en charge à 100% par votre régime de sécurité sociale obligatoire) ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Si vous avez coché au moins un « Oui » sur la déclaration d'état de santé, votre chargé de clientèle vous fournira un questionnaire médical que vous devrez compléter.



- Je certifie exacts les renseignements donnés ci-dessus et m'engage à fournir à la CNEP-Banque tous les renseignements, justificatifs complémentaires qu'elle juge utiles de me demander et l'autorise à procéder à leur vérification.
- Exigez la notice d'information de votre chargé de clientèle. Conformément à l'ordonnance n° 95-07 modifiée et complétée, toute fausse déclaration intentionnelle entraîne la nullité de l'adhésion à l'assurance.
- Nous attirons votre attention sur le fait que tout changement de votre état de santé entre la date de signature de la demande d'adhésion à l'assurance et la date de mobilisation du prêt doit être signalé à l'assureur pour éviter un rejet de la garantie au moment du sinistre.

Signature du Co-emprunteur ou Caution

Lu et approuvé

Fait à _____ le : _____

DAI DA JDE CO CA CNEP Banque Sept 2014

طلب الإنخراط في تأمين اقتراضين

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك
Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance-Banque

المشترك في الاقتراض
الكفيل

اسمارة الحالة الصحية للزبون وطالبة بمرض مزمن -

الرجاء الإجابة

اللقب:
الاسم:
الوزن: كغ الغامة: مبلغ القرض المطلوب: دج رمز الوكالة:

تستفيدون من نفس التغطية المختارة من طرف المقرض

تصريح بالحالة الصحية

نعم	لا	الرجاء الإجابة على الأسئلة اثناء بـ "نعم" أو "لا"
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	هل أقم في الوقت حاضر في حالة التوقف عن العمل أو كنت خلال الثلاث 3 سنوات الماضية في حالة التوقف عن العمل لأكثر من 30% 3 أسابيع متتالية لمجرد سبب (إفحص النظر عن التوقف عن العمل المرتبطة بالأزمة)؟
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	هل تعاني من أو تأخرت أو تأخرت حاداً طويلاً خلال مدة 12 شهراً الأخيرة لأكثر من 30 يوماً متتالية (إخراج عن طب العمل - كسب العمل، إصابات العمل) أو إصابة مرض أو متاعبة طبية؟
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	هل خلال السنوات الخمس الماضية: - أقيمت بمرض استشفائية من أجل عملية أو علاج طبي؟ - خضعت لعملية جراحية (إخراج عن العمليات الجراحية للأشياء الكبيرة: فزاعة للربو، فزاعة للوزن، تليبات، معرف ونقرة الألف-عملية الفصرية، الحرارة، التوفي الوريدي، أمراض العقل)؟
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	هل أنت مصاب أو كنت مصاب بمرض أو سوء التركيب الخلقي أو أن نظام الضمان الاجتماعي الإجباري الخاص بك اعترف بذلك في حالة جبر؟
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	هل أنت مصاب أو كنت مصاب خلال الخمس 5 سنوات الأخيرة بداء مزمن أو معوق خطير يتطلب مراقبة طبية أو علاج طبي منتظم (تكاليف 100% من طرف نظام الضمان الاجتماعي الإجباري الخاص بك)؟

إذا أجبت بـ "نعم" على إحدى الأسئلة، تشكركم على تزويد بالمعلومات استمارة الأسئلة الطبية مسلمة من طرف المكلف بالزيائن الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك

- أشهد على صحة المعلومات الواردة أعلاه وأتعهد بتزويد الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك بجميع المعلومات و الوثائق التكميلية وغيرها من المعلومات الضرورية التي يرى من المفيد طلبها مني . كما أتأكد الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك بتنفيذ كل التحقيقات اللازمة.
- أطلبوا من المكلف بالزيائن الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك المذكرة الإستهلامية، ولها لمرسوم رقم 07-95 بصيغته المعدلة والمكملة، أي تعريف مفصود بسبب إعلان الإنخراط في التأمين.
- ثقت بتيارهم أن أي تغيير لحالتكم الصحية ما بين تاريخ التوقيع على طلب الإنخراط و تاريخ تعبئة القرض يجب التبليغ عليه لشركة التأمين كرفيق الجزائر و ذلك لتجنب رفض الضمان عند حلول الحادث.

توقيع المستر في لاكراتن الشليل

قرأه ووافق عليه

هذا بتاريخ / / في

البريد الإلكتروني: info@cnep-banque.com - هاتف: 1.000.000.000

المقر الاجتماعي: 57 شارع جوي أرزقي حيصة 16035 الجزائر المدينة بالسجل التجاري تحت رقم 06 ب- 0973017



بنك العقار
La Banque de l'immobilier



DEMANDE DE CARTE INTERBANCAIRE (CIB)

AGENCE : _____

CODE : _____

INFORMATIONS PERSONNELLES DU CLIENT

Il a communiqué ses informations relatives à sa vie personnelle de client

Nom :

Nom de jeune fille :

Prénoms :

Titre : Mme ; Melle ; Mr

Date et lieu de naissance :

Nom de la mère :

Adresse du domicile :

Code postal :

Ville :

Tél. :

Statut : Célibataire ; Marié(e) ; Divorcé(e) ; Veuf(ve)

Fonction :

Employeur :

Revenu mensuel net :

N° de Compte (RIB) : | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Signatures

Le Directeur d'Agence	Le Client

تأمين LIFE الجزائر

TAAMINE LIFE ALGERIE-TALA ASSURANCES

EPE-SPA au capital de 1.000.000.000 DA

Siège Social : 07, Avezki Homani - ALGER

Tél : + 213 (0) 21.63.49.71 et 91

Fax : +213 (0) 21.63.50.20

**TEMPORAIRE AU DÉCÈS POUR LA COUVERTURE D'UN CRÉDIT
ASSURANCE DÉCÈS ET INVALIDITÉ ABSOLUE DÉFINITIVE (IAD)**

BULLETIN INDIVIDUEL D'ADHÉSION

Assureur : TALA ASSURANCES

Bénéficiaire en cas de décès (Banque):.....

Assuré (bénéficiaire du crédit) :

Nom : Prénom.....

Adresse :

Tél :

Date de naissance :

Montant du crédit (en chiffre) :

Montant du crédit (en lettres) :

Durée de remboursement du crédit :

Date du 1^{er} remboursement :

Par la présente, l'assuré soussigné désigne l'organisme prêteur comme bénéficiaire de son assurance dans la limite de sa créance.

Fait à :, le ... / ... /20....

Le Bénéficiaire (La banque)

Assuré (bénéficiaire du crédit)

ملخص:

تعتبر البنوك التجارية من أهم المؤسسات التي لها دور فعال في تمويل قطاع السكن، ومن خلال أزمة السكن التي عرفتها الدول عمدت هذه الأخيرة إلى إنشاء نظام لإعادة التمويل وهو الرهن ويرتكز على البنوك التجارية في تمويل قيطاع السكن ومن بين هذه الدول الجزائر التي قامت بعده بإصلاحات مالية خاصة في النشاط العقاري، مما يسمح للبنوك التجارية العامة والخاصة بالدخول في مجال تمويل السكن، ومن بين هذه البنوك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP الذي يعد أول مؤسسة قائمة على تمويل السكن الاجتماعي والترقية العقارية، وذلك بجمع المدخرات في البداية ثم تطور إلى منح قروض للخواص. هذه الإصلاحات ساهمت في تطور البنوك التجارية في المجال العقاري خاصة من خلال التمويل بالقروض العقارية وتطبيق عدة صيغ عقارية وذلك من أجل الحد من أزمة السكن وتقليل العبء على الدولة. الكلمات المفتاحية: البنوك التجارية، القروض العقارية، قطاع السكن.

Sammary :

Commercial banks are considered one of the most important institutions that have an active role in financing the housing sector, and during the housing crisis that the countries have known, the latter has established a system for refinancing, which is the mortgage and is based on commercial banks in financing the housing sector. Especially in real estate activity, which allows public and private commercial banks to enter the field of housing financing, and among these banks is the National Fund for Savings and Reserve (CNEP), which is the first institution based on financing social housing and real estate promotion, by collecting savings at the beginning and then developing into granting loans to private.

These reforms contributed to the development of commercial banks in the real estate field, especially through mortgage financing and the application of several real estate formulas in order to reduce the housing crisis and reduce the burden on the state.

Keywords: commercial banks, real estate loans, housing sector.