



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
المركز الجامعي لمييلة
معهد العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

المرجع :/2013

قسم : العلوم الإقتصادية والتجارية
ميدان : علوم اقتصادية، التجارة و علوم التسيير
الشعبة : علوم اقتصادية
التخصص : بنوك

مذكرة بعنوان :

أليات تقديم القروض السكنية في البنوك التجارية

دراسة حالة : القرض الشعبي الجزائري CPA

- وكالة مييلة 333-

مذكرة مكملة لنيل شهادة الليسانس في العلوم الاقتصادية (ل.م.د)
تخصص " بنوك "

إشراف الأستاذ:

بولعراس سفيان

إعداد الطلبة :

- شريطوي وفاء

- هريمي بسمة

السنة الجامعية: 2012/2013

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

"وقل اعملوا فيسرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون"

صدق الله العظيم.

أهدي ثمرة نجاحي إلى:

أخلى ما في الوجود، إلى التي ظلت دعواتها ترافقني طيلة مشواري الدراسي، إلى من تشوقته لرؤيتي
إلى ما أنا عليه اليوم

إلى الغالية: أمي ثم أمي ثم أمي. أطال الله عمرك وحسن عملك وأدخلك جنته.

إلى الذي تحمل مشقة وعناء الحياة لأجلنا، وسهر الليالي لتوفير راحتنا، إلى مثلي في الحياة الحبيب الغالي
" أبي الغالي" فلن أنسى فضله إلى يوم الدين. أطال الله في عمره وحفظه.

إلى إخوتي وأخواتي: سفيان، بلال، نرجس، شيما.....

إلى زوجة أخي سميرة.

إلى صديقتي وشريكتي في هذا العمل: " وفاء شريطوي "

إلى صديقاتي: لمياء، مريم ، أشواق، ريان.

وكل الأصدقاء و إلى جميع طلبة العلوم الاقتصادية تخصص بنوك الفوج الأول.

إلى كل من ساعدني في هذا العمل المتواضع من بعيد أو قريب ولو كانت بكلمة أو بسمه رفعت من
معنوياتي.



الإهداء

الحمد لله اللهم لا سهل إلا ما جهلته سهلا و أنت تجعل الحزن إذا شئت سهلا .

الجميل في هذا الوجود أن يجد الإنسان نفسه على عتبة التخرج بعد 3 سنوات من العمل و الدراسة و الجهد ، و الأجل هو أن يجد هذا الشعور محاط بمن قاسموه طريق النجاح .

إلى من وطنت النفس على التعب دون شكوى و جعلت من عمرها عربون أمومتي – أمي الغالية – حفظها الله

إلى من نقش الحب و الأمان بقوة الصبر و حكمة الكلام فعبد الطريق لراحتي – أبي الغالي و أستاذي - حفظه الله

إلى من اشتقت لها ، إلى من يعجز لساني عن الكلام عندما أتذكر اسمها إلى روح عمتي الطاهرة رحمها الله

إلى من ترعرعت معهم في هذه الدنيا و الذين ساعدوني بكل إخلاص – مروة و صفاء –

إلى الورود التي تؤنسني في حقل حياتي و تقاسمني أحزاني و أفراحي ((جدي و جدتي ، و عمالتي ليلي ، رونق ، نجاة ، سارة)).

إلى أعمامي و زوجاتهم و خالاتي و خوالي كل بأسمائهم و كل عائلاتهم.

إلى الكتاكيت الصغار مصعب ، بجاد ، لجين ، مودة ، غفران ، عبد الباري .

إلى أعز الناس

إلى كل الأصدقاء سارة ، سهام ، جوجو ، نجوم ، سمية ، و داد ، مريم ، كنزة ، بسمة ، أشواق ، مريم ، سماح ، أسماء ، فوزية .

إلى كل طلاب السنة الثالثة علوم إقتصادية تخصص بنوك بالأخص الفوج الأول

و أخص جزءا من إهدائي إلى أعز أساتذتي ((الأستاذ قطاف عقبة ، الأستاذ برني ميلود ، الأستاذ مشري فريد ، الأستاذ داودي حمزة الأستاذ بوريجان فاروق)).

دون أن أنسى **أمال حديد** بالرغم من بعدها كانت جد قريية بمساعداتها و نصائحها .

أما إهدائي الخاص اهديه إلى أعز الناس **فاطمة و بيدرو** .

WÄFACHERTIØμ

FØUFA.T.BØØM

شكرو وتقدير

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم و المعرفة و أعاننا على أداء هذا الواجب و وفقنا إلى انجاز هذا العمل .

نتوجه بجزيل الشكر و الامتتان إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد على انجاز هذا العمل و في تذليل ما واجهناه من صعوبات و نخص بالذكر الأستاذ المشرف "بولعراس سفيان " الذي كان لنا عوناً في إتمام هذا البحث .

كما نوجه جزيل الشكر إلى كل من ساعدنا من أساتذة المركز الجامعي ميلة خصوصا الأستاذ قطاف و الأستاذ ابو الريحان

ولا يفوتنا أن نشكر كل موظفي القرض الشعبي الجزائري بالأخص **خديجة ديب** و نوجه لها كل الشكر و الاحترام و التقدير .

كما نوجه الشكر و التقدير لمدير بنك القرض الشعبي الجزائري على قبوله لنا طيلة فترة التريص

كما نتقدم بالشكر إلى عمال المكتبة خاصة سعيدة.

قائمة الجداول

الصفحة	إسم الجدول	الرقم
09	العوامل المؤثرة على نسبة الرصيد النقدي	1-1
87	عدد الملفات المودوعة المقبولة و غير المقبولة لدى وكالة « CPA 333 » بميلة	1-4
89	دراسة تقريبية لحالة شراء مسكن	2-4
92	دراسة تقريبية لحالة بناء مسكن	3-4
95	دراسة تقريبية لحالة ترميم مسكن	4-4

قائمة الأشكال

الصفحة	العنوان	الرقم
79	الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري	1-4
82	الهيكل التنظيمي لوكالة ميلة 333- القرض الشعبي الجزائري (CPA) -	2-4

فهرس المحتويات

أ.....	المقدمة
02.....	الفصل الأول : نظرة عامة حول البنوك التجارية
03	المبحث الأول : مفهوم البنوك التجارية
03.....	المطلب الأول : نشأة و تطور البنوك التجارية
03.....	المطلب الثاني : تعريف البنوك التجارية
04.....	المطلب الثالث : أهمية البنوك التجارية
04.....	المبحث الثاني : خصائص وأهداف البنوك التجارية
04.....	المطلب الأول : خصائص البنوك التجارية
05.....	المطلب الثاني : أهداف البنوك التجارية
09.....	المبحث الثالث : وظائف و أشكال البنوك التجارية
09.....	المطلب الأول : وظائف البنوك التجارية
11.....	المطلب الثاني : أشكال البنوك التجارية
12.....	المبحث الرابع : النظام البنكي الجزائري
12.....	المطلب الأول : نشأة النظام البنكي الجزائري
16.....	المطلب الثاني : مكونات النظام البنكي الجزائري
25.....	الفصل الثاني : نظرة عامة حول القرض السكني
26.....	المبحث الأول : مفهوم السكن
26.....	المطلب الأول : تعريف السكن
27.....	المطلب الثاني : أهمية السكن

29.....	المبحث الثاني : أنواع السكن و عوامل إنجازه
29.....	المطلب الأول : أهمية السكن
30.....	المطلب الثاني: عوامل إنجازه
32.....	المبحث الثالث : ماهية القروض البنكية
32.....	المطلب الأول : تعريف القروض البنكية
33.....	المطلب الثاني : خصائص القروض البنكية
34.....	المطلب الثالث : أنواع القروض البنكية
40.....	المبحث الرابع : مفهوم القرض السكني و أنواعه
40.....	المطلب الأول : مفهوم القرض السكني
42.....	المطلب الثاني : أنواع القرض السكني
50.....	الفصل الثالث : سياسة تقديم القروض السكنية
51.....	المبحث الأول : مراحل تقديم القرض السكني و البرامج المتخصصة في منحه
51.....	المطلب الأول : مراحل تقديم القرض السكني
54.....	المطلب الثاني : البرامج المتخصصة في منح القروض السكنية
58.....	المبحث الثاني : المخاطر المرتبطة بالقرض السكني و طرق متابعتها
58.....	المطلب الأول : المخاطر المرتبطة بقروض السكن
63.....	المطلب الثاني : الطرق المتبعة في تسيير أخطار القروض السكنية
71.....	المبحث الثالث : الضمانات و التأمين على القروض السكنية
71.....	المطلب الأول : الضمانات على القروض السكنية
72.....	المطلب الثاني : التأمين على القروض السكنية

76.....	الفصل الرابع : دراسة حالة طلب قرض سكني من القرض الشعبي الجزائري وكالة ميلة 333
77.....	المبحث الأول : تقديم القرض الشعبي الجزائري
77.....	المطلب الأول : تعريف و نشأة القرض الشعبي الجزائري
78.....	المطلب الثاني : الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري
80.....	المطلب الثالث : نشاطات القرض الشعبي الجزائري
80.....	المبحث الثاني : وكالة القرض الشعبي الجزائري بميلة
80.....	المطلب الأول : الهيكل التنظيمي لوكالة القرض الشعبي الجزائري بميلة
83.....	المطلب الثاني :تقديم مصلحة القروض
85.....	المبحث الثالث : تسيير : تسيير القرض العقاري من طرف وكالة CPA بميلة
85.....	المطلب الأول : كيفية استعمال القرض العقاري والضمانات المطلوبة فيه
88.....	المطلب الثاني: دراسة حالة كل شكل من القروض المقدمة
97.....	المطلب الثالث: القانون الجديد لسنة 2010 المتعلق بالقروض العقارية
101.....	الخاتمة
.....	الملاحق:
.....	قائمة الجداول و الأشكال
.....	قائمة المراجع
.....	الفهرس

يعتبر السكن عنصر أساسي لحياة الفرد وهذا لأنه وسيلة من وسائل التنمية الاقتصادية، حيث أن كل إنجاز سكني يعطي للإقتصاد إلتعاش وتقدم أكثر لأنه يحرك العمالة والمصانع وكذلك يحقق الإستقرار الإجتماعي والإقتصادي وبالتالي الإستقرار السياسي.

ولقد أدت مشكلة السكن في الجزائر وخاصة في العشرية الأخيرة إلى إعادة نظر الدولة في هذا القطاع، خاصة عند مقارنة الدخل مع القدرة الشرائية للمواطن. رغم أن هذا القطاع قد أرهق كاهل الدولة لأنه يعتمد عليها في الإنجاز، التمويل والتوزيع.

و مع تفاقم الأزمة التي أخذت تزداد بإستمرار لما لها من وزن على الصعيدين الإقتصادي و الإجتماعي . فمن الناحية الإجتماعية تتجلى انعكاسات أزمة السكن في نقص الرفاهية و إختلال سلوك الفرد اليومي مما يؤثر سلبا على مردوديته ، كما سبب تفاقم هذه الأزمة إلى مشكلة النزوح الريفي و الكوارث الطبيعية لذلك فإن الدولة تبنت سياسات جديدة مثل بيع الإيجار و القروض العقارية الخ . أما من الناحية الإقتصادية فنكتفي بالإشارة إلى أن إنعاش قطاع السكن يجذب وراءه كل القطاعات الأخرى ، سواء بشكل مباشر من خلال ما يتم تخصيصه من النفقات العمومية لهذا القطاع ، أو بشكل غير مباشر من خلال الأثر الذي تحدثه هذه النفقات على النشاطات الإقتصادية الأخرى ، من زيادة في النمو الإقتصادي ، التخفيض من البطالة و الإرتفاع في مستوى الدخل الفردي .

لهذا فإن الجهود قائمة للبحث عن نظام لتمويل قطاع السكن باستطاعته تحصيل الأموال الضرورية ، هذا النظام يجب أن تؤمنه مجموعة من المؤسسات المالية ، متمثلة أساسا في البنوك التجارية ، حيث أنه من المفروض أن تتدخل لتمارس دورها كوسيط مالي فعال يضمن توفير الموارد المالية اللازمة بتكاليف مناسبة ، و استخدامها في منح و إدارة القروض السكنية . و على هذا الأساس يمكن القول بأن القروض السكنية يمكن أن تصبح من أهم الوظائف التي تمارسها البنوك التجارية ، نظرا للأهمية البالغة و المزايا التي يمكن أن يحققها هذا النوع من القروض على إعتباره الإستخدام الذي يعبر عن مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن ، أي تمويل العائلات و الأفراد بهدف الحصول على المساكن . و عليه يمكن بلورة الإشكالية التالية :

- ماهي الأليات المنتهجة من قبل البنك التجاري في منح قروض السكن ؟
- هذه الأخيرة تدرج تحتها جملة تساؤلات تتمثل في :
- ماهي مهام البنك التجاري و ما مجال نشاطه ؟
- ما المقصود بالقروض السكنية ؟
- ماهي المؤسسات المتكفلة بعملية تمويل القروض السكنية ؟ و ماهي الأخطار التي تواجهها المؤسسات المتكفلة بعملية التمويل ؟
- ماهي مختلف الأخطار المتعلقة بالقروض السكنية ؟ و ما مختلف الضمانات المطلوبة لمنح قرض سكني ؟
- كيف تسيير القروض السكنية في القرض الشعبي الجزائري ؟ و ما الدور الذي يؤديه في تمويل قطاع السكن ؟

فرضيات الدراسة :

- الإستثمار في قطاع السكن لا يزال في بداية مشواره لأن البنوك لا تريد تحمل المخاطر الناجمة عنه، إلا أن بعض البنوك والوكالات إقتحمت هذا القطاع.
- القرض السكني هو قرض موجه لتمويل عمليات بناء ، شراء ، صيانة ، أو تحسين مسكن .

- يلعب البنك دورا هاما في تحسين نوعية خدمة القرض السكني.
- على البنوك التجارية أن تتوقع المخاطر الناجمة عن الإستثمار في مجال تمويل قطاع السكن.

مبررات إختيار الموضوع :

- لقد جاء إختيارنا لهذا الموضوع لعدة أسباب نوجزها فيما يلي :
- مساهمة القروض السكنية في التخفيف من حدة أزمة السكن .
- عدم تعرض البحوث السابقة لمثل هذا النوع من المواضيع و بالتالي المساهمة في إثراء مكتبتنا به و إفادة من أراد البحث و التوسع فيه .

أهداف الدراسة :

تهدف هذه الدراسة إلى التعريف بالقروض السكنية التي تعتبر أحد الأدوات المستخدمة في تمويل قطاع السكن من طرف البنوك التجارية ، و من خلالها نتمكن من تقييم مساهمة هذه الأخيرة في تمويل هذا القطاع ، و من ثمة تقديم مرجع جديد فيما يخص هذا الموضوع الذي يعرف تغيرات متسارعة خاصة من الناحية العملية .

منهج الدراسة :

إعتمدنا في دراستنا على المنهج الوصفي التحليلي ، هذا الأخير سمح لنا بإعطاء بعض التصورات و الأحكام التي تمكنا من الإجابة على إشكالية الدراسة . حيث يظهر المنهج الوصفي من خلال توضيحنا للمفاهيم و تقسيماتها المختلفة و الخصائص المرتبطة بها ، أما المنهج التحليلي فيتضح بالخصوص من خلال الدراسة الميدانية التي قمنا بها في القرض الشعبي الجزائري بإعتباره من بين البنوك التجارية التي تساهم في منح هذا النوع من القروض .

هيكل البحث :

لدراسة موضوع البحث و تحقيق الأهداف المسطرة قمنا بتقسيم بحثنا إلى أربعة فصول ، الفصل الأول تناولنا فيه عموميات حول النظام البنكي و البنوك التجارية بإعتبارها المؤسسة المانحة للقروض السكنية ، حيث أشرنا إلى تعريفها ، أهميتها ، خصائصها و كذا أهم وظائفها سواء الحديثة أو التقليدية ، كما تحدثنا كذلك عن النظام البنكي الجزائري و أهم مكوناته . أما الفصل الثاني فخصصناه كنظرة عامة حول السكن و القروض و خاصة القروض السكنية ، حيث تضمن مختلف جوانب السكن من تعريف لهذا الأخير ، أهميته ، أنواعه ، و عوامل إنجازها ، إضافة إلى ذلك أشرنا لمفهوم القروض و أهميتها و أنواعها و كذلك أشرنا لمفهوم قروض السكن و التي أدرجنا ضمنها المؤسسات المانحة و القائمة بتمويل هذه الأخيرة ، ثم تحدثنا عن أنواع القروض السكنية .

هذا الفصل إتبع بفصل ثالث يتحدث عن السياسة التي يتبعها البنك التجاري في منحه لقروض السكن و التي تتضمن مراحل تقديم هذه الأخيرة ، المخاطر المترتبة عن تقديمها و كذا الضمانات المطلوبة لمنحها . و هذا ما سنحاول الإلمام به من الناحية العملية في الفصل الرابع وذلك بدراستنا للقرض الشعبي الجزائري (CPA)، كونه من المؤسسات المالية القائمة على تمويل القروض السكنية المحلية وبالضبط في مديرية القروض العقارية والقروض الخاصة حيث وقفنا على كل الخطوات المتبعة في عملية منح قرض سكني .

ويلي هذا التقسيم خاتمة عامة كحوصلة واستنتاج لما سلف ذكره في الفصول السابقة مع اقتراح التوصيات التي رأيناها مناسبة.

تمهيد:

تعتبر البنوك التجارية المكان الذي يلتقي فيه عرض الأموال بالطلب عليها، إذ أنها توفر نظاما ذا كفاية يقوم بتعبئة ودائع و مدخرات الأفراد و المنشآت، كما أن على عاتقها تسوية كافة المعاملات المالية التي بين منشأة الأعمال و الأفراد. واستنادا لما سبق وبغية إعطاء صورة واضحة و مبسطة حول البنوك التجارية إرتأينا تقسيم هذا الفصل إلى أربعة مباحث ، حيث تضمن المبحث الأول ثلاث مطالب من مفهوم و نشأة و تطور و أهمية ، أما المبحث الثاني فقد تطرقنا فيه لخصائص و أهداف البنوك التجارية ثم يليه مبحث ثالث و الذي تعرضنا فيه لأهم وظائف البنوك التجارية و مختلف أشكالها و أخيرا عرجنا في المبحث الرابع إلى النظام البنكي الجزائري و أهم مكوناته.

و منه يمكن تقسيم هذا الفصل تحت المباحث التالية:

- المبحث الأول: مفهوم البنوك التجارية.

- المبحث الثاني: خصائص و أهداف البنوك التجارية.

- المبحث الثالث: وظائف و أشكال البنوك التجارية.

- المبحث الرابع : النظام البنكي الجزائري.

المبحث الأول: مفهوم البنوك التجارية

تلعب البنوك التجارية دورا هاما في تنمية وتطوير مختلف القطاعات الاقتصادية، التي تتولى تمويلها من خلال عمليات الإقراض، إلى مؤسسات تهدف أولا وقبل كل شيء إلى تقديم خدمات متميزة لضمان النمو و الإستقرار و تحقيق الربح و تعزيز المراكز التنافسية لها. و لتوضيح ذلك قسمنا هذا المبحث إلى ثلاث مطالب ، تناولنا بالمطلب الأول نشأة و تطور البنوك التجارية ، المطلب الثاني خصصناه لتعريف هذه الأخيرة .

المطلب الأول: نشأة و تطور البنوك التجارية

نشأت المصارف التجارية كمحصلة لظروف و متطلبات اقتضتها التطورات الاقتصادية على مر السنين⁽¹⁾. حيث يشير التطور التاريخي للبنوك التجارية إلى أن الأفراد في الماضي كانوا يودعون أموالهم لدى الصاغة ، و لقاء حصول الصاغة على هذه الأموال كانوا يصدرن شهادات إيداع لإثبات حقوق المودعين ، في المقابل يحصلون على عمولة لقاء الإحتفاظ بالأموال المودعة لديهم و المحافظة عليها ، أي أن البنوك التجارية ورثت عن الصاغة و الصيارفة وظيفة قبول الودائع ، لتصبح فيما بعد شهادات الإيداع تنتقل بين أيدي الناس ، و كذا ملكية الأموال المودوعة إلى حاملي شهادات الإيداع، و بهذا ورثت البنوك التجارية عن الصاغة و الصيارفة وظيفة ثانية هي عملية إستخدام الشيكات للسحب على الودائع. و قد لاحظ الصيارفة أن نسبة صغيرة فقط من أموال المودعين على شكل سائل عاطل ، ففكروا في الإستفادة منها و تقديمها إلى الأفراد مقابل حصولهم على فائدة ، أي أن البنوك ورثت عن الصاغة وظيفة ثالثة هي عملية تقديم القروض مقابل سعر الفائدة.

وإنطلاقا مما سبق نشأت البنوك التجارية ، فظهر أول بنك سنة 1517 بالبندقية ، ثم بنك امستردام عام 1609 و بعدها بدأت تنتشر البنوك في مختلف أنحاء العالم.

المطلب الثاني: تعريف البنوك التجارية

إستمدت البنوك التجارية تسميتها من عملية قيامها بتقديم القروض قصيرة الأجل للتجار ، وهي القروض التي تقل فترة سدادها عن سنة واحدة ، حتى تمكنهم من تسديد قيمة مشترياتهم و الإستمرار في تنفيذ أعمالهم التجارية .

ورغم إتفاق معظم الباحثين في جوهر البنوك التجارية إلا أنهم اختلفوا في صياغة تعريف دقيق لها كل حسب وجهة نظره فهناك من يعرفها على أساس لغوي و هناك من يعرفه حسب أنشطته ، و من أهم التعاريف نذكر :

1- التعريف اللغوي: يقال بالعربية ، صرف الدنانير أي بدلها بالدرهم أو دنانير سواها. والصراف أو الصيرفي-

وجمعها صيارفة - وهو بيع النقود بنقود غيرها. والصرافة أو الصيرفة هي حرفة الصراف والمصرف (وهي كلمة محدثة) وجمعها مصارف تعني المؤسسة المالية التي تتعاطى الإقتراض والإقراض.⁽¹⁾

وكلمة بنك أصلها الكلمة الإيطالية Banco وتعني مصطبة، وكان يقصد بها في البدء المصطبة التي يجلس عليها الصرافون لتحويل العملة، ثم تطور المعنى ليقصد بالكلمة المنضدة التي يتم فوقها تداول العملات ثم أصبحت في النهاية تعني المكان الذي توجد فيه تلك المنضدة وتجري فيه المتاجرة بالنقود .

2- تعريف البنك حسب أنشطته: البنوك التجارية هي "نوع من الوساطة المالية التي تتمثل مهمتها الأساسية في

تلقي الودائع الجارية للعائلات ، المؤسسات، السلطات العمومية ، و يتيح لها القدرة على إنشاء نوع خاص من النقود و هي نقود الودائع".⁽²⁾

و تعرف البنوك التجارية أيضا على أنها : " البنوك التي تعتمد على الأعمال التجارية من تلقي الودائع و خصم الكمبيالات ، شراء و بيع العملات الأجنبية ، إصدار خطابات الضمان فتح الإعتمادات و تقديم القروض و التسهيلات الإئتمانية لفترات قصيرة الأجل بحيث يسهل تسيلها دون أي خسارة ".⁽³⁾

إن البنوك التجارية هي : " هي تلك التي رخص لها بتعاطي الأعمال المصرفية و التي تشمل تقديم الخدمات المصرفية لاسيما قبول الودائع بأنواعها المختلفة (تحت الطلب ، توفير ، لأجل و خاضعة لإشعار) و إستعمالها مع الموارد الأخرى للبنك في الإستثمار كليا أو جزئيا بالإقراض أو بأية طريقة أخرى يسمح بها القانون ".⁽⁴⁾

و تعرف البنوك التجارية على أنها أيضا : "مؤسسات إئتمانية غير متخصصة، تقوم بتلقي ودائع الأفراد القابلة للسحب لدى الطلب، أو بعد أجل قصير والتعامل بصفة أساسية في الإئتمان قصير الأجل" .

و إنطلاقا مما سبق قدمنا تعريف أكثر شمولاً و هو الذي يعرف البنوك التجارية على أنها: " البنوك التي تقوم بقبول ودائع تدفع عند الطلب لأجل محددة ، و تزاوّل عمليات التمويل الداخلي و الخارجي و خدمته بما يحقق أهداف خطة التنمية ، و دعم الإقتصاد القومي وتباشر عمليات التمويل الداخلي و الخارجي وخدمته بما يحقق أهداف خطة التنمية ، ودعم الإقتصاد القومي ، و تباشر عمليات تنمية الإدخار و الإستثمار المالي في الداخل و الخارج بما في ذلك المساهمة في إنشاء المشروعات ، وما ستلزمه من عمليات مصرفية و تجارية ومالية وفقا للأوضاع التي يقررها البنك المركزي " .

(1) : شاكور القزويني ، محاضرات في إقتصاد البنوك ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، ص 24 .
(2) : فائق شقير و آخرون، محاسبة البنوك ، الطبعة الثانية، دار ميسرة للنشر و التوزيع و الطباعة، الأردن، 2002، ص 23 .
(3) : خالد أمين عبد الله ، العمليات المصرفية الطرق المحاسبية الحديثة ، الطبعة الخامسة ، دار وائل للنشر ، الأردن، 2004 ، ص 35 .
(4) : خالد أمين عبد الله ، العمليات المصرفية الطرق المحاسبية الحديثة ، الطبعة الخامسة ، دار وائل للنشر ، الأردن، 2004 ، ص 35 .

المطلب الثالث: أهمية البنوك التجارية

تبرز أهمية البنوك التجارية من خلال الدور الذي تلعبه في تهيئة الأموال و ضخها في مجالات إستثمارية متعددة ، تساهم بشكل أو بآخر في تنمية و تطوير مختلف القطاعات الإقتصادية ، التي تتولى تمويلها من خلال عمليات الإقراض إلى مؤسسات تهدف أولاً و قبل كل شيء إلى تقديم خدمات متميزة لتضمن البقاء، النمو، الإستمرار ، تحقيق الأرباح وتعزيز المراكز التنافسية لها ، ووسيلتها إلى تأدية هذه الخدمة هي محاولة إغراء المتعاملين بشتى الوسائل على ولوج أبوابها بإعتبار أن إجتذاب زبون جديد يعتبر ربحاً في ذاته ،⁽¹⁾ وإضافة إلى الدور الذي تلعبه في تسيير المعاملات في الإقتصاد ، و في التأثير على عرض النقود ، فهي تقبل ودائع الأفراد فقط لتقوم بدور الوسيط المالي في نقلها فوائض القطاعات الإقتصادية التي تحتاجها ، فيما يعرف بالوساطة المالية بين وحدات الفائض ووحدات العجز (الوظيفة التمويلية) ، و لكن تقوم هذه النوعية من البنوك بخلق قدر من السيولة في الإقتصاد بتكوينها ودائع وهمية عن طريق خلق إلتزامات جديدة عليها تساهم في تكوين جانب هام من السيولة النقدية في الإقتصاد فيما يعرف بالنقود المصرفية ، و ذلك في إطار الوظيفة النقدية لهذه النوعية من البنوك التي تنفرد بالقيام بها على باقي وحدات الجهاز المصرفي في معناه الواسع الذي يشتمل على البنوك التجارية ، بنوك الأعمال ، الإستثمار ، البنوك المتخصصة.⁽²⁾

المبحث الثاني: خصائص و أهداف البنوك التجارية

إن الأهمية البالغة التي تكتسبها البنوك التجارية ، تتطلب ضرورة سعي هذه الأخيرة لتحقيق أهدافها المسطرة التي تضمن إمكانية المساهمة في الرفع في التنمية الإقتصادية . و استناداً لذلك حاولنا في هذا المبحث أن نعالج خصائص البنوك التجارية في المطلب الأول و أهداف البنوك التجارية كمطلب ثاني.

المطلب الأول: خصائص البنوك التجارية

من أهم الخصائص التي تتميز بها البنوك التجارية الحديثة أنها:⁽³⁾

1- مؤسسات مالية تقوم على الائتمان: أي قبول الودائع ، و هي إقتراض من الأفراد المودعين ، و منح القروض

بمعنى إئتمان المقرضين على أموال البنك . حيث تحصل البنوك على فرق الفائدة ما بين الإقراض والإقتراض .

(1): فلاح حسن عداي الحسيني و مؤيد عبد الرحمن عبد الله الدوري ، إدارة البنوك مدخل كمي و إستراتيجي معاصر ، الطبعة الثانية ، دار وائل للنشر ، الأردن ، 2003 ، ص. ص 33 ، 34 .

(2): محمد عزت غزلان ، إقتصاديات النقود و المصارف ، الطبعة الأولى ، دار النهضة العربية ، لبنان ، 2002 ، ص 110 .

(3): عبد الله الطاهر و موفق علي الخليل ، النقود و البنوك و المؤسسات المالية ، الطبعة الثانية ، مركز يزيد للنشر ، الاردن ، 2006 ، ص ص 209 ، 210 .

2- مؤسسات مالية تتعامل بالنقود: أي أن جميع عمليات البنوك تقوم على أساس استخدام النقود ، فالقروض

أحد و عطاء والفوائد كلها نقدية.

3- ظاهرة تركيز البنوك: أي تركيز أعمال البنوك في عدد قليل ، واطمحلال عدد البنوك الصغيرة في معظم الدول ،

أو بسبب الإندماج أو خروج البنوك الصغيرة من خلال المنافسة ، و على سبيل المثال: يسيطر على الجهاز المصرفي في كندا ثلاثة بنوك تمتلك 70 % من أصول النظام المصرفي .

و من الأسباب التي دعت إلى هذه الظاهرة إرتفاع الكفاءة الإقتصادية التي تتمتع بها البنوك الكبيرة ذات الفروع العديدة. إضافة إلى توزيع المخاطر بين العمليات المتنوعة بطريقة تزيد من درجة الأمان .زيادة قدرة البنوك الكبيرة الحجم على إستخدام الأساليب الفنية المتقدمة ، والمهارات العالية ، والقيام بالدراسات والبحوث لتطوير أداءها ، وتقديم المشورة لعملائها .إلا أن ظاهرة تركيز البنوك قد ينتج عنها قوة احتكارية للبنوك يترتب عنها قوة تأثير البنوك على إتخاذ القرارات الهامة في المجتمع .

4- تخصص البنوك: يلاحظ أن البنوك تتخصص في مجال ما تقدمه من أنواع الإئتمان. ويعود ذلك إلى عوامل

اقتصادية مستمدة من طبيعة النشاط الإقتصادي . ومن أهم تلك العوامل هي : مرحلة النمو و التطور الإقتصادي في المجتمع . بالإضافة إلى مدى تطور و نمو الأسواق المالية في الإقتصاد و هناك عوامل تتعلق بتنظيم الإئتمان في الإقتصاد ، و يرتبط ذلك بنوع الودائع التي تحتفظ بها البنوك .

المطلب الثاني: أهداف البنوك التجارية

يعمل البنك التجاري على توظيف الأموال التي يحصل عليها من المصادر المختلفة من أجل تقديم أفضل الخدمات، و زيادة ثروة المالكين عن طريق توفير معدل العائد اللازم و الملائم و ذلك من أجل تحقيق ثلاثة أهداف رئيسية نلخصها فيما يلي:

1- الربحية: ⁽¹⁾ يسعى البنك لتحقيق هدف أساسي هو زيادة ثروة مالكيه عن طريق تحقيق أرباح ملائمة لا تقل

عن تلك التي تحققها المشاريع الأخرى و التي قد تتعرض لنفس درجة المخاطرة و المحاولة للحفاظ على معدل توزيع للأرباح ملائم و بطبيعة الحال يعتمد البنك إلى توظيف مختلف الأموال المجمعة بأفضل السبل من جهة و تخفيض النفقات من جهة أخرى ،لأن الأرباح المحققة تمثل الفرق بين الإيرادات الإجمالية و النفقات الكلية من حيث تضم الإيرادات نتائج عمليات الإقراض و الأرباح الرأسمالية الناتجة عن إرتفاع القيمة السوقية لبعض الأصول في حين تضم النفقات إجمالي المصروفات الإدارية (التشغيلية و الفوائد المدفوعة على الودائع) بالإضافة إلى الخسائر الرأسمالية التي تنشأ عن إنخفاض القيمة السوقية لبعض الأصول و كذا القروض التي قد يعجز البنك عن استرجاعها ،فيسعى البنك عند إتمامه أي عملية إلى تعظيم العائد و مع ذلك فتقديره لهذا العائد قد يقدر على المدى الطويل فقد يلجأ مثلا إلى تقديم بعض التسهيلات التي لا تدر أي عائد أملا لتحقيق أرباح مستقبلية .

(1): سامر جلدة ، البنوك التجارية و التسويق المصرفي ، دار أسامة للنشر و التوزيع ، عمان - الاردن ، ص . 19 ، 20.

الفصل الأول: نظرة عامة حول البنوك التجارية

ليس للبنك مطلق الحرية في تحديد حجم أرباحه فقد تقوم السلطة النقدية للدولة و المتمثلة في البنك المركزي بوضع كافة شروط الإئتمان (سعر الفائدة الدائنة و المدينة) و عادة ما تستخدم هذه الشروط كأدوات للسياسة النقدية خاصة في الدول النامية .

عند التمعن في معطيات البنك التجاري تبين أن الجانب الأكبر لمصرفاته تمثل تكاليف ثابتة (الفوائد المدفوعة لأصحاب الودائع) ووفقا لفكرة الرفع المالي تتأثر أرباحه بالدرجة الأولى بالتغير في إيراداته مقارنة مع المؤسسات الإقتصادية الأخرى . و لذلك يقر المالىين أن البنك التجاري أكثر المؤسسات تعرضا لأثر الرفع المالي **highly leverged firm** بمعنى انه إذا زادت إيرادات البنك بنسبة X فإن الزيادة في الأرباح تكون بنسبة أكبر ، وعليه أي إنخفاض في نسبة الزيادة في الإيرادات تؤدي إلى خسائر هائلة . و لتعليل ربحية البنك نلجأ إلى حساب حافة أو هامش صافي الفوائد **interest margin net** و الذي يمثل أساسا الفارق بين الأرباح المتولدة عن استثمار الودائع و بين الفوائد المدفوعة عليها ، يسمى هذا الهامش أيضا بعائد الرفع المالي أو عائد المتاجرة بالملكية أي العائد الناجم عن الإعتماد على أموال الغير في تمويل الإستثمارات.

2- السيولة: ⁽¹⁾ تعتمد البنوك التجارية إعتمادا كبيرا على مصادر الأموال -قصيرة الأجل- التي يقدمها المودعون،

كما أن جزءا كبيرا من هذه الإيداعات يكون من حق المودعين سحبها عند الطلب، أو بعد فترة قد تكون قصيرة من تاريخ إخطار البنك برغبة المودعين في سحب هذه الأموال. معنى ذلك أن البنك قد يتعرض إلى مواجهة طلبات سحب كبيرة في وقت واحد مما يجتم على البنوك التجارية أن تحتفظ بمعدل للسيولة يتناسب مع إجمالي إلتزامات الديون -قصيرة الأجل-. ولا يقصد بالاحتفاظ بمعدل سيولة معين أن يحتفظ البنك بأمواله في صورة مبالغ نقدية سائلة حيث أنه إذا فعل ذلك فإنه لن يتمكن من تحقيق أرباح و إنما يقصد بالسيولة في هذا المجال القدرة على تحويل بنود الإستثمار إلى نقدية سائلة بسرعة و دون التعرض للخسائر.

كما تمثل السيولة الجانب الأكبر لموارد البنك التجاري من ودائع تستحق الدفع عند الطلب و التي ينبغي على البنك دفعها في أي لحظة لأن أي خلل في ذلك قد يؤدي إلى الإفلاس. إن مقدار سيولة أي مال يتوقف على سهولة تحويله إلى نقود وهذا ما يسمى بمبدأ السيولة العامة و الذي يقوم على:

- درجة ثبات الودائع و قدرة البنك على الإحتفاظ عند المستوى الذي يتناسب و سياسته الإئتمانية، و نقصد بذلك حركة الودائع و نمط هذه الحركة و سرعتها خاصة حجم عمليات السحب، معدل مكوث الوديعة؛

- سيولة كل عملية من عمليات الإقراض أو ما يسمى بسيولة العملية الإئتمانية أي سرعة و سهولة تحويل هذه العملية إلى نقود و هي تتضمن الفترة الزمنية التي تستثمر قبل إستحقاق القروض و هي ما يقابل ثبات الوديعة أن تتوقف السرعة على طول أو قصر أجل إنتهاء العملية ، أما سهولة تحويلها إلى نقود فتعود إلى قدرة المتعامل على الوفاء بإلتزاماته في الموعد المحدد دون

(1): محمد عبد الفتاح الصيرفي ، إدارة البنوك ، دار المناهج للنشر و التوزيع ، عمان - الأردن ، ص 24

الفصل الأول: نظرة عامة حول البنوك التجارية

الحاجة إلى موارد غير عادية . هذا بالإضافة إلى السيولة الذاتية للعملية الائتمانية أي حجم التدفقات النقدية التي تولدها العملية التي طلب القرض من أجلها .

وبذلك كلما إعتنى البنك بالعلاقة بين القرض و الدخل المؤكد الذي يتوقف عليه سداد البنك كلما ضم هذا القرض في طياته عناصر سيولة ذاتية. في الواقع سيولة أي أصل لا تتوقف على إمكانية تحويله إلى نقد فحسب، بل وبدون خسائر ، فهي بذلك تتوقف على وجود سوق تبايع فيها هذه الأصول ،قابلية الأصل للبيع بدون خسائر، و مدى إستخدام الأصل كضمان للحصول على إئتمان من البنك المركزي و إعادة خصمه لديه. و بإعتبار أن سيولة المصارف أمر نسبي يصعب التحكم بهو التكهن برغبات الجمهور، يبقى أمام المسيرين ترتيب أصولهم بالشكل الذي يضمن المحافظة على السيولة و تحقيق أكبر ربح ممكن.

- حساب مستويات السيولة: عند هذا المستوى لا بد من التفرقة بين ثلاث درجات للسيولة.

• **المستوى الأول:** نسبة الإحتياطي النقدي القانوني = رصيد البنك التجاري المودع لدى البنك المركزي / الودائع

+الإلتزامات الأخرى

• **المستوى الثاني:** نسبة الرصيد النقدي = رصيد البنك التجاري لدى البنك المركزي + السيولة لدى البنك

التجاري/الودائع + إلتزامات أخرى.

وهذا المستوى يبين مدى جاهزية المصرف لمواجهة طلبات السحب لأنها تمثل مجموع السيولة الموجودة لدى البنك

التجاري و البنك المركزي . فنتيجة لعمليات المصارف تتعرض هذه الأخيرة إلى إيداعات و سحبوات تؤثر على حجم الرصيد

النقدي مباشرة ، و مع ذلك فالأهم بالنسبة للمحللين هو التغير في نسبة الرصيد النقدي و ليس التغير بحجم الرصيد ذاته و يمكن

تلخيص العوامل المؤثرة على هذه النسبة بالجدول التالي:

الفصل الأول: نظرة عامة حول البنوك التجارية

الجدول رقم 1-1: العوامل المؤثرة على نسبة الرصيد النقدي .

العوامل التي ترفع الرصيد	العوامل التي تخفض نسبة الرصيد	العوامل المؤثرة على فاعلية الرصيد
<ul style="list-style-type: none"> - زيادة الإيداع النقدي من قبل المتعاملين. - زيادة الإقتراض من البنك المركزي . - تحقق رصيد دائن للبنك عند البنوك الأخرى نتيجة عملية المقاصة. - سداد قروض منحت في وقت سابق . - زيادة رأس المال. 	<ul style="list-style-type: none"> - زيادة سحب أصحاب الودائع. - تسديد القروض التي إقترضها من البنك المركزي. - تحقق رصيد مدين على البنك التجاري لصالح البنوك الأخرى نتيجة المقاصة. - زيادة المسحوبات النقدية نتيجة منح الإئتمان. 	<ul style="list-style-type: none"> - تحويل العملاء لجزء من ودائعهم الجارية إلى ودائع لأجل. - تخفيض النسبة القانونية للإحتياطي النقدي و بذلك تحرير جزء من الإحتياطي الذي يحتفظ به البنك التجاري لدى البنك المركزي.

المصدر: محمد عبد الفتاح الصيرفي ، إدارة البنك .

• المستوى الثالث: نسبة السيولة = رصيد البنك التجاري لدى البنك المركزي + نقود بحزينة البنك التجاري +

الأصول شديدة السيولة/ الودائع + إلتزامات أخرى.

نقصد بالأصول شديدة السيولة بالأصول التي يمكن تحويلها بسرعة و التي يمكن بيعها دون أن يكون ذلك على حساب سعرها و هذا المستوى أكثر شمولا(أذونات الخزينة ،أوراق تجارية مضمومة، أوراق مالية و إستثمارات).

3- الأمان: إن أساس كل عملية من عمليات التوظيف لأموال المصرف بغض النظر عن مصادرها هو الثقة بأن

الأموال التي يقرضها المصرف سوف تعود إليه في الأجل المتفق عليه. لذا يتوقف إقدام المصرف على منح القروض لمتعامل ما على مدى الثقة التي يوحىها هذا المتعامل إلى المصرف من حيث متانة مركزه المالي و مدى إحترامه لتعهداته و كيفية قيامه بالوفاء بها ثم مدى الضمانات التي يكون على إستعداد لتقديمها تأمينا للوفاء بتلك التعهدات، وهذا يعني أن المصرف يسعى إلى التأكد من أنه يوظف أمواله في نواحي مضمونة من حيث الربح و قلة المخاطر التي تتعرض لها هذه الأموال. و يتوقف أمن العملية الإئتمانية على عنصرين هما: الأجل و التأمينات التي تصاحب العملية.

الفصل الأول: نظرة عامة حول البنوك التجارية

بالإضافة إلى هذه الأهداف الرئيسية هناك جملة من الأهداف الأخرى: (1)

يتمثل الهدف الأساسي للبنك التجاري في تحقيق التوازن وعدم التعارض بين مستوى ربحية البنك ومستوى السيولة المطلوبة وذلك كما يلي :

- لو أحتفظ البنك بموارد مالية كثيرة دون استثمار في صوة نقدية بزيادة مستوى السيولة المطلوبة لسداد الإلتزامات المستحقة عليه من الودائع لنخفض مستوى الربحية حيث لا يتولد عن النقدية أي عائد ؛

- لو وجه البنك موارده المالية بكثرة في إستثمارات تدر عائدا مرتفع فإن تلك الإستثمارات عادة ما يصاحبها مخاطر كبيرة قد ينجم عنها خسائر رأسمالية لا يتحملها البنك هذا بالإضافة لإنخفاض مستوى السيولة النقدية المطلوبة لسداد الإلتزامات الخاصة بالمدودعين في أي وقت مما قد يؤدي إلى إختيار سمعة وحياة البنك بكاملها .

المبحث الثالث: وظائف و أشكال البنوك التجارية

إن التطورات الإقتصادية التي تشهدها اليوم تتطلب إنتقال البنوك التجارية من الوظائف التي كانت تؤديها سابقا إلى وظائف حديثة بمهدف مواكبة مجريات التغيرات الحاصلة في بيئتها المحيطة . و عليه عمدنا في هذا المبحث إلى التطرق إلى أهم وظائف البنوك التجارية كمطلب أول ثم المرور إلى أشكال هذه الأخيرة في المطلب الثاني .

المطلب الأول: وظائف البنوك التجارية

تتلخص الوظيفة الأساسية للبنوك التجارية في خلق النقود وتعرف هذه النقود بالنقود الكتابية، كذلك من وظائف البنوك التجارية الهامة ما يلي:

- خلق نقود الودائع؛
- قبول الودائع؛
- منح الإئتمان؛
- خصم الأوراق التجارية؛
- بعض الوظائف الأخرى.

1- خلق نقود الودائع: يعتبر خلق النقود الكتابية أوسع أنواع النقود إنتشارا في المجتمعات الحديثة الفكرة الأساسية

في خلق البنوك للنقود تأتي من اعتياد الأفراد في المجتمعات الحديثة من تسوية دفعاتهم عن طريق الشيكات التي يسحبونها على ودائعهم في البنوك التجارية.

(1) : زياد رمضان محفوظ ، جودة الاتجاهات المعاصرة في ادارة البنوك ، الطبعة الثالثة ، دار وائل للنشر ، عمان - الاردن ، ص 106 .

2- قبول الودائع: يعتبر قبول الودائع من أهم الأعمال التي تقوم بها البنوك التجارية، حيث عن طريق هذه الودائع

يتم خلق نقود وهي الوظيفة الأساسية للبنوك التجارية، ويلاحظ أن الودائع على أنواع مختلفة وهي كما يلي: الودائع الجارية - الودائع تحت الطلب - ودايع الإدخار- الودائع لأجل.

3- منح الإئتمان: تقوم البنوك التجارية بالإقراض ويعتبر هذا الأخير من المهام التقليدية التي تقوم بها البنوك التجارية

لرجال الأعمال والمشروعات على إختلاف أنواعها حيث أنه تستطيع البنوك عن طريق منح الإئتمان أي إقراض رجال الأعمال إئتمان قصير الأجل مما يعطيهم وسيلة دفع حاضرة كالأوراق النقدية والودائع تحت الطلب، مما يمكن من استخدامها في تمويل العمليات التجارية أو الإنتاجية وفي مقابل هذه الخدمة التي تؤديها البنوك التجارية والتي يترتب عليها تخليها عن بعض أموالها مدة معينة هي مدة القرض، فإنها تحصل على مبلغ من القرض يمثل نسبة معينة من مبلغ القرض ويسمى هذا المبلغ بالفائدة وتحصل على هذه النسبة على أساس سنوي.

4- خصم الأوراق التجارية: يعتبر هذا الإجراء من أهم وظائف البنوك التجارية في العصر الحديث وتزداد أهميته

بازدياد ظاهرة المعاملات الآجلة بين الأفراد في المجتمع، فالتاجر يبيع بأجل ويحصل على كمبيالات مستحقة الدفع في فترات مستقبلية مقابل مبيعاته لا يستطيع الاستمرار في نشاطه التجاري بينما تتراكم في يده الكمبيالات ، فهو يلجأ للبنك ليخصمها له أي يدفع قيمتها قبل أن يجل أجلها، فيكون البنك بهذه العملية قدم قرضاً قصير الأجل للتاجر مدته تاريخ إستحقاق الكمبيالة ومبلغ الفائدة يعادل الفرق بين القيمة الإسمية والقيمة الحالية ونسبة الفائدة إلى القيمة الإسمية للكمبيالة هو ما يسمى بسعر الخصم.

5- بعض الوظائف الأخرى: (1)

- فتح الإعتماد المستندي: تشمل الإعتمادات المستندية* على إعتمادات للإستيراد وأخرى للتصدير، ويحقق البنك التجاري أرباحه بصفة أصلية بمقدار الفرق بين الفوائد التي يدفعها للمودعين وتلك التي يتحملها المقترضون والعمولات والأجور التي يحصلها مقابل تقديم الخدمات لعملائه؛

- قيام البنك بتحصيل مستحقات عملائه من مصادرها المختلفة سواء كانت هذه المستحقات شيكات أو كمبيالات أو سندات أذنية مستحقة لصالحها أو بأسهم، وكذلك بدفع ديونهم لمستحقيها؛

- قيام البنك بتجميع مدخرات العملاء في شكل ودايع إدخار أو صندوق توفير وإعطاءهم فوائد عنها ثم استثمار هذه المدخرات في شراء سندات؛

(1): خالد أمين عبد الله و إسماعيل إبراهيم الطراد ، إدارة العمليات المصرفية المحلية و الدولية ، دار وائل للنشر ، الأردن ، 2006 ، ص 40 .
* الإعتماد المستندي يمثل تعهد كتابي صادر من البنك بناء على طلب مستورد بضائع لصالح المصدر يتعهد فيه البنك بدفع أو قبول كمبيالات مسحوبة عليه عند تقديمه مستوفاة الشروط الواردة في الإعتماد.

الفصل الأول: نظرة عامة حول البنوك التجارية

- قيام البنك بالتعامل في الأوراق المالية على إختلاف أنواعها سواءا لمصلحة عملائه أو لمصلحته الشخصية؛
- استبدال البنك العملات الأجنبية بالعملة الوطنية والعكس لصالح عملائه؛
- تأجير البنك خزائن صغيرة لعملائه يحتفظون فيها بمقتولاتهم الغالية من مجوهرات وأوراق مالية ونقود وغيرها.

المطلب الثاني: أشكال البنوك التجارية

يمكن تقسيم البنوك التجارية إلى خمسة (05) أشكال وفقا لحجم نشاطها و تعظيمها الإداري و ملكيتها إلى: ⁽¹⁾

1- البنوك ذات الفرع: هي منشآت تتخذ غالبا شكل شركات المساهمة ولها فروع في كافة الأنحاء الهامة من البلاد ، و تتبع اللامركزية في إدارتها حيث يترك للفرع تدبير شؤونه فلا يرجع للمركز الرئيسي للبنك إلا فيما يتعلق برسم السياسات و المسائل الإدارية المركزية.

و يتصف هذا النوع من البنوك ، بأنه يعمل على النطاق الأهلي ، و يخضع للقانون العام للدولة و ليس لقانون المحافظات أو الولايات التي تقام فيها الفروع .

2- بنوك السلاسل: نشأت بنوك السلاسل مع نمو حجم البنوك التجارية ، و نمو حجم الأعمال التي تمولها من أجل تقديم خدماتها إلى مختلف فئات المجتمع . و هذه البنوك تعد نشاطها من خلال فتح سلسلة متكاملة من الفروع ، و هي عبارة عن عدة بنوك منفصلة عن بعضها إداريا ، و لكن يشرف عليها مركز رئيسي واحد يتولى رسم السياسات العامة التي تلتزم بها كافة وحدات السلسلة ، كما ينسق الأعمال و النشاط بين الوحدات بعضها البعض ، و لا يوجد هذا النوع من البنوك إلا في الولايات المتحدة الأمريكية .

3- بنوك المجموعات: و هي أشبه بالشركات القابضة التي تتولى إنشاء عدة بنوك أو شركات مالية فتمتلك معظم رأسمالها و تشرف على سياستها و تقوم بتوجيهها ، و لهذا النوع من البنوك طابع إحتكاري ، و أصبحت سمة من سمات العصر ، و قد انتشرت مثل هذه البنوك في الولايات المتحدة الأمريكية و دول غرب أوروبا .

4- البنوك الفردية: و هي منشآت صغيرة يملكها أفراد أو شركات أشخاص ، و يقتصر عملها في الغالب على منطقة صغيرة أو تتميز عن باقي أنواع البنوك بأنها تقصر توظيف مواردها على أصول بالغة السيولة مثل الأوراق المالية و الأوراق التجارية المخصوصة ، و غير ذلك من الأصول القابلة للتحويل إلى نقود في وقت قصير و بدون خسائر . و يرجع السبب في ذلك إلى أنها لا تستطيع تحمل مخاطر توظيف أموالها في قروض متوسطة أو طويلة الأجل لصغر حجم مواردها و تعتمد هذه البنوك في

(1) : محمد سعيد أنور سلطان ، ادرة البنوك ، دار الجامعة الجديدة ، مصر ، 2005 ، ص ص 17، 18 .

الفصل الأول: نظرة عامة حول البنوك التجارية

نشاطها على ما يتمتع به أصحابها أو مديروها من خبرات مصرفية ما يجوزونه من ثقة المتعاملين . و هي لا توجد إلا في الدول الرأسمالية وحدها .

5- البنوك ذات الوحدة الواحدة (البنوك المحلية):

في مكان واحد . و يعتبر هذا النوع شائع في الولايات المتحدة الأمريكية بسبب العرف و القانون و القدرة على مقابلة حاجات العملاء .

المبحث الرابع: النظام البنكي الجزائري

يعد الجهاز المصرفي الممول الرئيسي في إقتصاديات المديونية اين تكون الإحتياجات المالية كبيرة جدا بالنظر إلى الأموال الخاصة ، و هذا لعدم كفاءة الأسواق المالية أو غيابها و قد عرف هذا القطاع إصلاحات عديدة منذ الإستقلال و عليه قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين المطلب الأول نشأة النظام البنكي الجزائري و المطلب الثاني مكوناته .

المطلب الأول: نشأة النظام البنكي الجزائري

من الصعب جدا معرفة الدور الأساسي للنظام البنكي الجزائري دون التطرق للتطور السياسي والإقتصادي الذي مرت بها الجزائر، وعموما يمكننا تقسيم التطور التاريخي للنظام البنكي إلى ثلاثة مراحل.

1- المرحلة الأولى [1962،1967]:⁽¹⁾ تميزت هذه المرحلة بإنشاء الجهاز المصرفي ونقدي الجزائري. فأنشأ

البنك المركزي الجزائري للتحكم في مجالات القرض النقدي والصراف كما تم إنشاء كل من الصندوق الوطني للتنمية المكلف بتمويل المشاريع التنموية وكذلك الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط لتعبئة الإدخار. وفي مرحلة ثانية، تم إنشاء ثلاثة بنوك أولية وذلك عقب تأميم الجهاز المصرفي الجزائري عام 1966.

2- المرحلة الثانية [1968،1986]: في ظل التخطيط الإقتصادي:

تم خلال هذه المرحلة إنتهاج التخطيط كطريقة لتسيير الإقتصاد فتطلب الأمر تخصيص البنوك حسب القطاعات وإجبار المؤسسات على توطين عملياتها الإستغلالية على مستوى بنك واحد تحدده الدولة حسب إختصاص البنوك في القطاع.⁽²⁾ ورغم هذا بقي دور البنوك في تمويل الإقتصاد ضعيفا مما سمح للخبزينة العمومية أن تقوم بدور الوسيط المالي الحقيقي. كما أنه تم إنشاء بنكين أوليين جديدين (BADR ,BDL).

(1):Bruno Rossinol, Système bancaire de l'Algérie, Milan 1974, p104.

(2):AmmourBenhalima, Le système bancaire Algérien, Edition Dahleb, Algérie 1996, p19.

3- المرحلة الثالثة: ما بعد 1986 : في ظل الإصلاحات: بدأ في هذه المرحلة إعادة هيكلة النظام المصرفي

فصدرت عدة قوانين لإصلاح النظام النقدي

أ- قانون 86-12:⁽¹⁾ لقد شرع في بلورة النظام المصرفي في الجزائر بموجب هذا القانون المؤرخ في 19 أوت 1986 والمتعلق بنظام البنوك و القرض الذي أحدث تغيرات هيكلية في النظام المصرفي. فكانت روح هذا القانون تسير في إتجاه إرساء المبادئ العامة والقواعد الكلاسيكية للنشاط البنكي. أما من الناحية العملية جاء ليوحد الإطار القانوني الذي يسير النشاط الإقتصادي الخاص بكل المؤسسات المالية مهما كانت طبيعتها القانونية ومن أهم ما جاء به:

- استعادة البنك المركزي صلاحياته كبنك البنوك، وكذا إعداد وتسيير أدوات السياسة النقدية بما فيها تحديد سقف إعادة الخصم؛

- وضع نظام بنكي على مستويين؛

- استعادة مؤسسات التمويل دورها من خلال تعبئة الإيداع وتوزيع القروض وفقا للمخطط الوطني للقرض، كما استعادت حق متابعة استخدام القرض واسترجاعه؛

- إعادة النظر في العلاقات التي تربط الخزينة العمومية بالبنك المركزي حيث أصبحت القروض الممنوحة للخزينة تنحصر في حدود يقرها المخطط الوطني للقرض وبالتالي تراجع دور الخزينة في نظام التمويل.

لكن بالرغم من كل هذا بقي إعتبار البنوك في خدمة الإقتصاد الموجه.⁽²⁾

ب- قانون 88-06: جاء قانون 88-06 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المعدل و المتمم للقانون السابق

لإعطاء الاستقلالية للبنوك في التنظيم الجديد للإقتصاد والمؤسسات فجاء ب:

- إعتبار البنك شخصية معنوية تجارية تخضع لمبدأ المالية والتوازن المحاسبي أي أصبح نشاط البنك يخضع لمبدأ الربحية والمردودية؛

- السماح للهيئات المالية اللجوء للقروض في السوق الداخلية والخارجية؛

- التأكيد على دور البنك المركزي في ميدان السياسة النقدية.

⁽¹⁾: أنظر المواد 17، 18، 19 و 37 من قانون 86-12 الصادر في 86/08/19، هذه الاستقلالية جاءت بموجب قانون 88-01 الصادر في 88/01/12.

⁽²⁾: Algérie, guide économique, 1992, BEA p33.

الفصل الأول: نظرة عامة حول البنوك التجارية

كما أصبحت كل البنوك الجزائرية باستثناء B.C.A و B.A.D مؤسسات عمومية إقتصادية.⁽¹⁾

ج- قانون 90-10: قانون النقد والقروض: جاء قانون 90-10 المؤرخ في 19 أبريل 1990 كخاتمة لبقية

القوانين وقد جاء بتغييرات جوهرية فينا يخص تنظيم النشاط البنكي، وإحداث القطيعة مع ما كان سائدا من قبل ومن بين أهدافه:

- محاربة التضخم؛

- مكافأة عوامل الإنتاج؛

- عدم التمييز ما بين المتعاملين في ميدان منح القروض، وإزالة العراقيل أمام الاستثمار الأجنبي؛

- وضع نظام بنكي متطور وفعال.

وكان يقوم على مبادئ أهمها:

- الفصل بين الدائرة الحقيقية والدائرة النقدية: في ظل النظام السابق الذي كان يتبنى التخطيط المركزي وإتخاذ

القرارات النقدية تبعا للقرارات الحقيقية، فلم تكن هناك أهداف نقدية حقيقية بل سياسة تمثلت في تعبئة الموارد اللازمة لتمويل البرامج والمخططات. فجاء قانون 90-10 للفصل بين الدائرتين فأصبحت القرارات النقدية لا تتخذ على أساس كمي من طرف هيئة التخطيط بل على أساس الأهداف النقدية المحددة من طرف السلطة النقدية وبناء على الأوضاع النقدية السائدة ما سمح بتحقيق:

- استعادة البنك المركزي لدوره في قمة النظام النقدي؛

- استعادة الدينار لوظائفه التقليدية؛

- تفعيل السوق النقدية، وتنشيط السياسة النقدية؛

- إيجاد مرونة نسبية في تحديد سعر الفائدة.

- الفصل بين الدائرة النقدية ودائرة ميزانية الدولة: كانت الخزينة في النظام السابق تلجأ مباشرة للموارد المتأتية

عن طريق الإصدار النقدي الجديد فخلقت تداخلا بين صلاحيات السلطة النقدية وصلاحيات الخزينة، فجاء هذا القانون ليضع حدا لهذا التداخل فلم تعد الخزينة حرة في اللجوء لعملية القرض لتمويل عجزها تلقائيا وهذا ما نصت عليه المادة 78 من هذا القانون: "يمكن للبنك المركزي أن يمنح الخزينة مكشوفات أو تسبيقات الحساب الجاري لمدة أقصاها 240 يوم متتالية أو غير

⁽¹⁾: Algérie, guide économique, LBID, p35.

الفصل الأول: نظرة عامة حول البنوك التجارية

متتالية خلال سنة واحدة على أن يتم ذلك على أساس تعاقدى في حد أقصاه 10% من الإيرادات العادية باستثناء الجباية البترولية المثبتة خلال السنة المالية السابقة، يجب تسديد هذه التسيقات قبل نهاية كل سنة. " وسمح هذا المبدأ بتحقيق:

- استقلال البنك المركزي عن الدور المتعاضم للخرزينة؛

- تقليص ديون الخزينة تجاه البنك المركزي وتسديد ديونها السابقة؛

- تهيئة الظروف الملائمة كي تلعب السياسة النقدية دورها بشكل فعال.

- الفصل بين دائرة ميزانية الدولة ودائرة القرض: لقد كانت الخزينة العمومية في النظام السابق تلعب دور

أساسي في تمويل استثمار المؤسسات العمومية حيث همش النظام البنكي الذي اقتصر دوره على تسهيل عبور الأموال من دائرة الخزينة إلى المؤسسات. فجاء قانون النقد والقرض ليضع حدا لدور الخزينة العمومية في منح القروض للإقتصاد ليبقى دورها يقتصر على تمويل الاستثمارات الإستراتيجية المخططة من طرف الدولة، وأصبح النظام البنكي المسؤول عن منح القروض وسمح الفصل بين هاتين الدائرتين على تحقيق:

- استعادة البنوك التجارية لوظائفها التقليدية و المتمثلة في منح القروض.

- أصبح توزيع القروض لا يخضع لقواعد إدارية وإنما يتركز على الجدوى الإقتصادية للمشاريع.

- إنشاء سلطة نقدية وحيدة: في السابق كانت وزارة المالية تتحرك على أساس أنها السلطة النقدية، كما كانت

الخرزينة العمومية تتصرف كما لو كانت هي السلطة النقدية حيث تلجأ للبنك لتمويل العجز بصفة تلقائية، وكان البنك المركزي يمثل سلطة نقدية لإحتكاره إمتياز إصدار النقود. فجاء هذا القانون ليلغي هذا التعدد وإنشاء سلطة نقدية وحيدة ومستقلة هي مجلس النقد والقرض ومن بين صلاحياته حسب المادة 02-60 من الأمر رقم 03-11 لسنة 2003:

- تنظيم إصدار النقود؛

- تحديد شروط تنفيذ عمليات البنك خاصة الخصم؛

- مراقبة الصرف وتنظيم سوقه؛

- وضع شروط البنوك وشروط إقامة شبكات لفروعها؛

- وضع شروط فتح مكاتب التنفيذ للبنوك والمؤسسات الأجنبية.

المطلب الثاني: مكونات النظام البنكي الجزائري

الفصل الأول: نظرة عامة حول البنوك التجارية

إن استرجاع السيادة الوطنية (السياسية) لا تكتمل إلا باسترجاع السيادة النقدية والمتمثلة في إنشاء مؤسسة للإصدار وخلق عملة وطنية. وفي الوقت الراهن يتكون الجهاز البنكي الجزائري من:

1- البنك المركزي الجزائري: تأسس هذا البنك بمقتضى المرسوم رقم 62-144 والمؤرخ في 13 ديسمبر

1962. وقد حل محل بنك الجزائر ابتداء من 02 جانفي 1963، فتم خلق عملة نقدية وطنية بتاريخ 10 أبريل 1964 وسحب الفرنك الفرنسي ليحل محله الدينار الجزائري. وهو عبارة عن مؤسسة عامة وطنية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية من الناحية القانونية، ويعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير ويتكون رأس ماله من تخصيص تكتبه الدولة كلية، ويوجد مقره بالجزائر العاصمة وهو تحت وصاية الحكومة. وهو مكلف بـ:

- شراء وبيع العملات الأجنبية والإحتفاظ بها؛

- توزيع الإئتمان، تطوير شروطه ومراقبته؛

- المسؤول عن تطبيق السياسة النقدية بما يتفق والمصالح الإقتصادية الوطنية؛

- المسؤول عن تحديد نسب الفائدة؛

- الإحتفاظ برصيد إجباري (الإحتياطي القانوني) من رصيد البنوك التجارية للحفاظ على حقوق المودعين؛

- مراقبة البنوك التجارية، وتزويدها بالسيولة.

2- البنك الجزائري للتنمية "BAD": تأسس هذا البنك بمقتضى المرسوم رقم 63-165 والمؤرخ في 07

ماي 1963 على شكل مؤسسة عمومية ذات الشخصية المعنوية و الاستقلالية المالية تحت تسمي الصندوق الوطني للتنمية "C.A.D" ثم أصبح يسمى فيما بعد بالبنك الجزائري للتنمية "B.A.D" سنة 1972 حسب الإصلاحات التي تضمنها قانون المالية لسنة 1970/1971. وقد ورث هيكلها عند تأسيسه فعاليات أربع مؤسسات للإئتمان قصير ومتوسط الأجل ومؤسسة واحدة للإئتمان طويل الأجل كانت كلها تعمل أثناء الحقبة الإستعمارية. ووضع هذا البنك مباشرة تحت وصاية وزارة المالية وكانت مهامه تتمثل في:

- تعبئة الإدخار متوسط وطويل الأجل؛

- منح القروض متوسطة وطويلة الأجل؛

وإزدادت هذه الأهمية بصفة خاصة بعد الشروع في تنفيذ المخططات التنموية، ومن هنا يمكن إعتباره بنك أعمال. وفي واقع الأمر لم يستطع البنك بتعبئة الإدخار متوسط وطويل الأجل، فكانت الموارد التي ظل يستعملها في التمويل تقدم له من طرف

الفصل الأول: نظرة عامة حول البنوك التجارية

الخزينة العمومية. ويهتم البنك حاليا في تسيير بعض القروض الخارجية لحساب الدولة، ويساهم أيضا في التطهير المالي للمؤسسات العمومية.

3- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط "CNEP": تم إنشائه بموجب قانون رقم 64-227 المؤرخ في

10 أوت 1964 وهو مؤسسة مالية ذات نشاط إداري وتمثلت مهامه في:⁽¹⁾

- جمع الإيداع من المواطنين، وإستغلاله في خدمة التنمية الإقتصادية والإجتماعية؛

- منح القروض لتمويل البناء؛

- تمويل السكن الإجتماعي؛

- منح القروض لتمويل بعض العمليات ذات المنفعة الوطنية؛

- تمويل الجماعات المحلية؛

- الترقية العقارية؛

وإبتداء من سنة 1971 وبقرار من وزارة المالية أصبح الصندوق عبارة عن بنك السكن وأجبر على المساهمة في تمويل مختلف برامج السكن الإجتماعي.

4- البنوك العمومية الأولية: و تشمل:

أ- البنك الوطني الجزائري "BNA": تأسس هذا البنك بمقتضى المرسوم رقم 66-178 المؤرخ في 13

جوان 1966، وهو أول البنوك الجزائرية بعد الإستقلال وحل محل البنوك الأجنبية برأس مال قدره 20 مليون دينار جزائري معطى من طرف الدول،⁽²⁾ ومن أهم وظائفه:

- قبول الودائع من الجمهور والقيام بالعمليات المصرفية الكلاسيكية؛

- منح قروض قصيرة الأجل لتمويل نشاطات وطنية وكذا المؤسسات الخاصة؛

- مراقبة مؤسسات القطاع المسير ذاتيا؛

(1): عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي "السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن"، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 33.
(2): Bruno Rossinol, OP.CIT., p125.

الفصل الأول: نظرة عامة حول البنوك التجارية

كما يعتبر هذا البنك أداة للتخطيط المالي فيما يخص تنفيذ سياسة الحكومة في مجال منح القروض المتوسطة والطويلة الأجل، كما يتكفل بمنح القروض لمؤسسات القطاع الاشتراكي والتجمعات المالية للاستيراد. وياشر تمويل القطاع الفلاحي بدلا من البنك المركزي ابتداء من سنة 1967.

ب- القرض الشعبي الجزائري "CPA": تأسس هذا البنك بموجب المرسوم رقم 66-366 والمؤرخ في

29 ديسمبر 1966 والذي حل محل البنوك الشعبية الأجنبية، وتم تدعيمه فيما بعد بضم البنك الجزائري المصري في جوان 1968، الشركة المرسلية للبنوك في 30 جوان 1968 وكذا الشركة الفرنسية للتسديد والبنك سنة 1971 ليبلغ رأس ماله 15 مليون دينار جزائري. ومن أهم وظائفه:

- قبول الودائع من الجمهور والقيام بالعمليات المصرفية الكلاسيكية؛

- تمويل القطاع العام (السياحة، الأشغال العمومية، البناء، الري....)؛

- تدعيم الصناعات المحلية؛

- تسيير حسابات القطاع الحرفي والصناعي؛

- مراقبة مؤسسات القطاع المسير ذاتيا؛

- المقرض الرئيسي للولايات والبلديات.⁽¹⁾

ج - البنك الخارجي الجزائري "BEA": تأسس بموجب المرسوم رقم 67-204 والمؤرخ في 01 مارس

1967 برأس مال قدره 20 مليون دينار جزائري ومن مهامه:⁽²⁾

- قبول الودائع من الجمهور والقيام بالعمليات المصرفية الكلاسيكية؛

- تنمية العلاقات المالية مع الخارج؛

- منح إعتمادات الاستيراد للمصدرين؛

- القيام بالاتفاقيات على القروض مع المتعاملين الأجانب؛

- ترقية المعاملات التجارية بتقديم ضمانات؛

⁽¹⁾: Bruno Rossinol, OP.CIT. , p 128.

⁽²⁾: Bruno Rossinol, OP.CIT., p 131.

الفصل الأول: نظرة عامة حول البنوك التجارية

- وضع نظام تأمين قروض التصدير (والملاحظ أن هذا المشروع لم ير النور بعد).

د- بنك الفلاحة والتنمية الريفية "BADR": تأسس بموجب المرسوم رقم 82-106 والمؤرخ في 13

مارس 1982 إنطلاقاً من هياكل البنك الوطني الجزائري ويقوم ب: ⁽¹⁾

- قبول الودائع من الجمهور والقيام بالعمليات المصرفية الكلاسيكية؛

- تقديم قروض متوسطة وطويلة الأجل للقطاع الفلاحي بهدف تكوين رأس مال ثابت؛

- تقديم قروض للأنشطة المتعلقة بالقطاع الفلاحي؛

- تمويل الصناعات التقليدية والحرف الريفية.

هـ- بنك التنمية المحلية "BDL": تأسس بموجب المرسوم رقم 85-85 والمؤرخ في 30 أبريل 1985

وهو آخر بنك يتم تأسيسه قبل الدخول في مرحلة الإصلاحات، وذلك تبعاً لإعادة هيكلة القرض الشعبي الجزائري وتمثل مهامه في:

- قبول الودائع من الجمهور والقيام بالعمليات المصرفية الكلاسيكية؛

- تمويل الإستثمارات المخططة لصالح الوحدات الجهوية والمحلية؛

- منح القروض للمؤسسات العامة ذات الطابع الإقتصادي؛

5- الهيئات البنكية المختلطة والخاصة: وتمثل في مايلي:

أ- الهيئات المختلطة: وتشمل

- البنك الخارجي المختلط: تأسس هذا البنك في 18 جوان 1988 وتم إنشائه بمشاركة كل من:

- البنك الوطني الجزائري؛

- البنك الشعبي الجزائري؛

- القرض الشعبي الجزائري؛

⁽¹⁾: Ammour Benhalima, OP.CIT., p54-55.

الفصل الأول: نظرة عامة حول البنوك التجارية

- بنك الفلاحة والتنمية الريفية؛

- البنك الخارجي الجزائري والذي يساهم بنسبة 50% من رأس مال البنك المختلط.

وكان نشاطه يتمثل في:

- ترقية الإستثمارات وتطوير التجارة في المغرب العربي؛

- تحقيق كل العمليات البنكية، المالية والتجارية بالعملة الصعبة والمحولة بالعملة الوطنية.

- بنك البركة الإسلامي: تم إنشائه بتاريخ 06 ديسمبر 1990 بمساهمة بنك البركة الدولي الموجود مقره الرئيسي

بالسعودية بنسبة 49% من رأس مال هذا البنك، والباقي بمساهمة بنك الفلاحة والتنمية الريفية.

ويعد هذا البنك بنكا إسلاميا، فيسعى لإتباع القواعد الإسلامية في التعامل بينه وبين عملائه تفاديا لأسعار الفائدة

الربوية أحذا وعطاء بوصفه تعاملًا محرما شرعا.

- بنك الأعمال الخاص: تأسس هذا البنك بتاريخ 07 ماي 1995 برأس مال مكون بمساهمة رؤوس أموال

أجنبية ووطنية تتمثل مهامه في:

- تمويل التجارة الخارجية؛

- المساهمة في الأعمال المنحزة أو تلك التي توجد في طور الإنجاز؛

- تجميع مدخرات الأفراد.⁽¹⁾

ب- الهيئات الخاصة: وتشمل مايلي:

- سيتي بنك: تأسس هذا البنك سنة 1992 ويعتبر من أكبر البنوك العالمية في ميدان تسيير أسواق الصرف، فتح

فرعه بالجزائر سنة 1997 حتى يسمح بالإستجابة للمشاكل التي طرحها إرتفاع حجم الإستثمار في القطاع المالي وقطاع

المحروقات.

- آل خليفة بنك: تأسس بمرسوم 98-04 المؤرخ في 27 جويلية 1998 برأس مال قدره 500 مليون دينار

جزائري وهو من أحدث البنوك الخاصة في الجزائر، لكنه قام بعمليات مشبوهة (تبييض وتحويل الأموال) فتمت تصفيته سنة

⁽¹⁾: Bruno Rossinol, OP.CIT., p105.

الفصل الأول: نظرة عامة حول البنوك التجارية

2002. كما أنه هناك بنوك خاصة أخرى كالريان بنك، منى بنك "Mouna Bank"، عرب بنك (ABC)، يونين بنك "Union Bank" (سحب منه الاعتماد في مارس 2005 وهو محل تصفية)، BNP Paris، Société Générale، Bas.

خاتمة الفصل:

تطرقنا في هذا الفصل إلى أهم النقاط الخاصة بالجهاز المصرفي باعتباره يلعب دور محوري في الحياة الاقتصادية لأي دولة وأنه وصل إلى درجة كبيرة من التطور نتيجة لتطور المعاملات المالية، حيث حظي باهتمام كبير لكبر الدور الذي يؤديه فعلا في عملية التنمية ، ورغم تعدد البنوك وتخصصها إلا أنها تؤدي وظائف متكاملة ولا تحمل أي قطاع من القطاعات الاقتصادية، حيث كانت البداية بإعطاء لمحة عن البنوك التجارية باعتبارها وسيط اقتصادي يتولى مهمة تجميع الموارد المالية، تطرقنا من خلالها إلى ماهية البنوك التجارية ، من تعريف و نشأة ، بالإضافة إلى أهمية البنوك التجارية حيث تظهر من خلال دورها الفعال و مكانتها المعترية في سوق رأس المال و تنميته ، وكذلك إلى خصائص البنوك من معاملات مالية و عمليات إئتمان بالإضافة إلى اهداف البنوك الثلاث الربحية ، الأمان و كذا السيولة ، ثم الخدمات التي تقوم بها المصارف منها جمع الودائع وتسيير وسائل الدفع، لأنها تعتمد في تمويلها على الودائع لدرجة كبيرة وإعادة استعمالها في منح القروض بالإضافة إلى أشكال البنوك التي تتشكل وفقا لحجم نشاطها و تعظيمها الإداري و ملكيتها و أخيرا حاولنا إعطاء نظرة عامة حول النظام البنكي الجزائري الذي يعد الجهاز المصرفي الممول لإقتصاديات المديونية في حالة الإحتياجات المالية الكبير جدا ، لهذا يلعب البنك التجاري دورا أساسيا في التوجيه الاقتصادي و زيادة حجم الاستثمارات .

تمهيد:

إن مرحلة التنمية التي تعيشها معظم الدول ، تجعل قضية السكن تستقطب الإهتمام البالغ نظرا للأزمة المسجلة في هذا الميدان و التي تتفاقم يوما بعد يوم ، إذ تم الإشارة إليها في وسائل الإعلام لكي تتم الإحاطة بمشكل السكن على مستوى الدول ، و لإلقاء النظر على الجهود المبذولة في هذا الميدان ، و أمام هذا الوضع رأى الدول ضرورة معالجة المشكلة ، ووضع الإمكانيات المتوفرة لديها للتخفيف من حدة الأزمة ، فظهرت عملية منح القروض السكنية و التي تعد من أهم التوظيفات الأساسية للأموال الموضوعة تحت تصرف البنوك و المؤسسات المالية و هذا ضمن سياسات التمويل و التحفيز الاستثمارية. لذلك سنتطرق في هذا الفصل إلى أربعة مباحث حيث نتناول في المبحث الأول السكن و أهميته ، و كمبحث ثاني درسنا فيه مختلف أنواع السكن من : إجتماعي و تساهمي ، ترقوي الخ ، مع الإشارة إلى عوامل إنجاز هذه السكنات ، أما المبحث الثالث فقد قمنا بدراسة القروض بكل أنواعها ، و أخيرا نختتم الفصل بمبحث أخير يتضمن القرض السكني من حيث التعريف ، الأهمية المرتبطة به و كذا المؤسسات التي تعمل على تمويله لنخلص إلى تحديد جل أنواع القرض السكني .

و منه تقسيم هذا الفصل تحت المباحث التالية

- المبحث الأول : مفهوم السكن .
- المبحث الثاني : أنواع السكن و عوامل إنجازها.
- المبحث الثالث : ماهية القروض البنكية .
- المبحث الرابع : مفهوم القرض السكني وأنواعه.

المبحث الأول: مفهوم السكن

إن الأزمة التي يعاني منها السكن تجعل هذا الأخير يكتسي أهمية بالغة في حياة كل فرد من المجتمع ، على اعتبار أن السكن حاجة ضرورية لا يمكن الإستغناء عنها .

و لهذا قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين ، تناولنا في الأول تعريف السكن ، وفي المطلب الثاني أبرزنا أهمية السكن سواء الإقتصادية، الإجتماعية أو السياسية .

المطلب الأول: تعريف السكن

إن المفهوم البسيط للسكن و الذي يتألف عادة من الجدران و السقف، يقي بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي و الشامل له، إن مفهوم السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة و استقرار، هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد، بإعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة.⁽¹⁾

و في هذا الصدد، يرى المفكر " نفيت آدم " Nevitt Adam من خلال كتابه " المشكل الإقتصادي للسكن " على أن السكن عبارة عن " حق و إحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء و جميع متطلبات الحياة "⁽²⁾ و مما تجدر الإشارة إليه، أن للسكن خاصية مزدوجة، حيث أنه يمثل " إستثمار مكلفو في نفس الوقت سلعة إستهلاكية دائمة.

1- السكن إستثمار مكلف: يعد أو يعتبر السكن كإستثمار مكلف، و تعطى له هذه الخاصية لعدة أسباب أو إعتبرات نذكر منها:⁽³⁾

أ- إرتفاع تكاليف إنجازة: بإعتبار أن الطلب على السكن في تزايد مستمر بسبب إزدياد عدد السكان و كذا هجرتهم المتواصلة نحو المدن من جهة، و من جهة أخرى ندرة أو نقص مواد البناء و عدم كفايتها جعلت الطلب عليها يزداد مما أدى إلى إرتفاع تكلفتها.

ب- أهمية الإستثمار في إنجاز السكنات: و تظهر هذه الأهمية من خلال الدور الكبير الذي يكتسبه السكن سواء على الصعيد الإقتصادي أو الإجتماعي أو حتى السياسي ، و عليه فإن من الضروري إنجاز السكنات خاصة مع تزايد عدد الأفراد و من ثمة زيادة الطلب عليها.

(1) : J .H habitat et ligement , presse universitaires de France , 1968 , p. 10 .

(2) : nevittsamadela , the economic problem of housing , edition land , me camillion , England, 1975,p.189.

(3) : jean peythien , les financement de construction de logement , édition sirey , frence , 1991, p-p . 3 - 4.

الفصل الثاني : نظرة عامة حول السكن و القروض السكنية

- بما أن النشاط الصناعي المعماري يستقطب نسبة عالية و كبيرة نوعا ما من اليد العاملة (و التي تتراوح بين 40 إلى 50 %) و هذه الأخيرة تتطلب تكلفة تحسب ضمن تكلفة إنجاز السكنات، مما يؤدي إلى إرتفاع تكلفتها؛

- يعد دور المهندسين المعماريين في إعداد التصميمات الهندسية للسكنات، دور لا يستغني عنه، غير أن القيام بمثل هذا العمل من طرفهم يتطلب دقة و تركيز و جهد.....إلخ، من شأنه أن يرفع من كلفة هذه التصميمات التي تدخل ضمن تكلفة إنجاز السكنات؛

- تعد نسبة المخاطرة التي تواجهها مؤسسات إنجاز مواد البناء و المقاولين مرتفعة نسبيا مقارنة بباقي النشاطات الاقتصادية؛

- يهتلك السكن على فترة زمنية طويلة نوعا ما إذا قورنت بباقي المعدات أو الآلات التي تمتلك مما يتطلب أموال كبيرة من أجل تمويله بالإضافة إلى القروض الطويلة الأجل التي تدخل في تمويله.

2- السكن سلعة إستهلاكية دائمة: يعتبر السكن كسلعة إستهلاكية دائمة غير أنها ليست كباقي السلع الإستهلاكية الأخرى، حيث أنها لا تخضع لنفس المعايير و لا لنفس المقاييس (و ذلك من حيث الشكل، كيفية الإستعمال، مدة الإستهلاك، التكلفة... إلخ)، حيث يعد السكن كسلعة - إن صح القول - ضرورية للفرد و لا يمكن أن يستغني عنها رغم تكلفتها المرتفعة نوعا ما، و الملاحظ أنها سلعة دائمة كون أن الفرد و في غالب الأحيان بمجرد حصوله على مسكن عن طريق الملكية، لا يعاود إستبداله أو التخلي عنه، خاصة إذا ما توفرت فيه الشروط الملائمة لمتطلبات الحياة، و لهذا على عكس السلع الاستهلاكية الأخرى.

المطلب الثاني: أهمية السكن

إن للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد بإعتباره حاجة ضرورية لا يمكن أن يستغني عنها، غير أننا يمكن أن نحصر هذه الأهمية في ثلاث جوانب أساسية أو رئيسية و هي: الجانب الإقتصادي، الجانب الإجتماعي و أخيرا الجانب السياسي.

1- الأهمية الإقتصادية للسكن: الدراسات الإقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية و بالخصوص صندوق النقد الدولي و من خلال مناقشته لموضوع إنجاز السكنات في الإطار الإقتصادي الكلي ، أدركت العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبته للإقتصاد الوطني من جهة ، و القطاعات الأخرى من جهة أخرى ، حيث أن

الفصل الثاني : نظرة عامة حول السكن و القروض السكنية

التكامل الذي تحدثه هذه الأخيرة فيما بينها من شأنه أن يوفر العمالة لليد العاملة و بالخصوص و في مجالات واسعة ، فهو بهذا المنظور لا يعتبر خزاناً لإمتصاص هذا النوع من اليد العاملة فحسب ، بل مجالاً لتطويرها و ترقيتها.⁽¹⁾

لذا لا يجب أن ينظر للسكن على أنه مجرد خدمة تستنزف خيرات مادية و مالية للمجتمع و فقط ، لكن ينبغي أن ينظر إليه على أنه محرك للتنمية الإقتصادية ، و ذلك عن طريق خلق فرص عمل مع إمكانية تدريبه و بصفة دورية.⁽²⁾ و عليه فإن أهمية إنجاز السكنات تكمن في مدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة بنوعها المتخصصة و البسيطة و التي تساهم في إمتصاص البطالة بالنسبة لكثير من الدول النامية كانت أم متطورة .

كما نجد أن تنظيم برامج السكن المكثفة من شأنها أن تستخدم أكبر قدر ممكن من الموارد المحلية ويكون في الوقت ذاته وسيلة و مجالاً يخلق إستثمارات متنوعة وفتح مناصب شغل جديدة .

كما تجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن حصر الأهمية الإقتصادية للسكن و توفير مناصب شغل و إمتصاص اليد العاملة و من تم القضاء على البطالة ، بل نلتمس هذه الأهمية من جوانب أخرى ، مثلاً تنمية السكن الريفي و ترقيته من شأنه أن يستخدم كأداة هامة لخدمة التنمية الشاملة و بالتحديد لخدمة الزراعة و الصناعة و في الوقت ذاته تحقيق التوازن الجهوي الذي تنشده أي تنمية إقتصادية شاملة .

2- الأهمية الإجتماعية للسكن: يعتبر السكن من أهم و أكثر الضروريات لحياة الفرد فحصول هذا الأخير

على سكن يتطلب شكلين:⁽³⁾

- إما الحصول على سكن بصفة الملكية ؛

- إما الحصول على سكن بصفة الكراء .

أ- فيما يخص الحصول على سكن بصفة الملكية: هنا نجد الفرد يتحمل تكلفة عالية نسبياً أي يتحمل ثمن

المسكن الذي يريد أن يحصل عليه و تدفع هذه التكلفة عادة عند شراء لهذا المسكن غير أن ملكية السكن تعطي له جملة من الإيجابيات .

فمن جهة تعد كأداة استقرار إجتماعي له لأنها توفر له المأوى الدائم و المؤمن كما أنها تحمي أمواله المدخرة و التي استثمرتها في شراء مسكن .

(1) : ميرتا انسويريت ، السياسة السكنية ، مجلة التموين و التنمية ، العدد 03 ، 1984 ، ص 18.

(2) : jean peythien ,OP.Cit. , p . 3 .

(3) : Ibid. , P.5.

الفصل الثاني : نظرة عامة حول السكن و القروض السكنية

ب- أما فيما يخص الحصول على سكن بصفة الكراء: فهذه الطريقة تعد كحل للذين ليس لهم موارد مالية كافية من أجل الحصول على ملكية السكن ، و تسمح لهم بجرية تغيير مكان إقامتهم بسهولة أكبر من الحالة الأولى - السكن عن طريق الملكية - غير أن هذه الحالة و على الرغم من أنها تحل مشكلة السكن لبعض الأفراد ذوي الدخل الضعيفة ، إلا أنها تبقى كحل مؤقت و لفترة زمنية معينة و الفرد قادر على أن يفقد سكنه في أي وقت .

3- الأهمية السياسية للسكن: إن ظهور بوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة و تتمثل في الأحزاب السياسية التي تبنت بقوة مشكل السكن في برامجها التنموية ، و إذا كان الأمر قد أضحى من العناصر الأساسية لأي تنمية وطنية فإنه و بالمقابل يأتي في إطار كسب أصوات الناخبين لأي تجمع سياسي للوصول للسلطة ، إذ يعد هذا الإهتمام بالأوضاع السكنية من الهيئات السياسية أحد مظاهر " الديمقراطية السكنية " .

و عليه أصبح الإعتقاد السائد بين أفراد المجتمع هو أن مشكل السكن في الوقت الحاضر أصبح يعد من المشاكل العالمية التي يصعب حلها ، حتى أن الكثير من المسؤولين الذين تعاقبوا على السلطة أدركوا حقيقة واحدة هي >> حينما يكون قطاع السكن و البناء بخير فإن كل القطاعات الأخرى تكون كذلك ⁽¹⁾ << .

المبحث الثاني: أنواع السكن و عوامل إنجازته

إن عملية إنجاز السكنات تتطلب ضرورة توفر جملة عوامل تترايط فيما بينها حتى تساهم في السير الحسن لإنجاز هذه الأخيرة .ولذلك حاولنا في هذا المبحث أن نبرز أنواع السكن في المطلب الأول ثم نتطرق إلى عوامل إنجاز السكنات في المطلب الثاني .

المطلب الأول: أنواع السكن

1- البيع بالإيجار: بموجب المرسوم رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2007 و التي تحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار صيغة البيع بالإيجار و كيفية ذلك ، و حسب المادة الثانية فإن البيع بالإيجار : " صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شراؤه بملكية تامة بعد إنقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب " .⁽²⁾

2- السكن الاجتماعي: يعرف السكن الاجتماعي على أنه : " مجموعة من السكنات الموضوعة تحت تصرف العائلات من طرف السلطات العمومية على شكل إعانات يمكن أن تأخذ عدة أشكال :

(1) : عبد القادر بلقاس ، الاقتصاد المالي و المصرفي السياسات الحديثة في تمويل السكن ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2001 ، ص 19 .

(2) : المرسوم رقم 01-105 ، المؤرخ في 23 افريل 2007 ، المتعلق بالبيع و الايجار .

الفصل الثاني : نظرة عامة حول السكن و القروض السكنية

الإعانات الإستثمارية التي تسمح بزيادة العرض ، تخفيض الإيجار في القطاع ، كما تسمح بتخفيض دفعات السداد للحائزين ، وكذلك إعانات الأشخاص الممنوحة تحت شروط الدخل و التي تسمح بالحيازة على سكن بمراعاة مجهودات الأشخاص في مجال الإدخار".⁽¹⁾

3- السكن الترقوي: يقصد بالسكن الترقوي : " مجموعة السكنات الجماعية المخصصة للبيع و الإيجار بإستعمال وسائل مبنية على أساس مستوى المرفي العقاري الذي يقوم بإنجاز السكنات الموجهة للحيازة على الملكية من طرف شخص أو عدة أشخاص يطلق عليهم الحائزين على الملكية".⁽²⁾

4- السكن الريفي: تساهم الدولة في تمويل قطاع السكن القروي من خلال برنامج مسجل من وزارة السكن ، حيث يندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية ، و يهدف لتنمية المناطق الريفية و تثبيت الساكنة المحلية . و يتمثل في تشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي . تتمثل مشاركة المستفيد في هذه الحالة ، في توفير قطعة أرض تكون ملكه ، و مشاركته في تنفيذ و إنجاز العمل .

تعن وزارة السكن إدارة السكن و التجهيزات العامة بتقديم مساعدات لكل ولاية و بالتالي فإن إدارة السكن و التجهيزات العامة مكلفة بتوزيع عدد مساهمات في كل البلديات ، في حين التجمع الشعبي البلدي مكلف بدروه بإجراءات إختيار المستفيدين حيث يصادق رئيس الدائرة على قائمة هؤلاء.⁽³⁾

5- السكن التساهمي: لأن أزمة السكن تخص الأشخاص ذوي الدخل الضعيفة ، قامت الدولة بسن قوانين جديدة من أجل المساعدة في حل هذه الأزمة ، تتمثل هذه المساعدة في السكن التساهمي ، الذي يتضمن الشروط التالية:⁽⁴⁾

- مستوى المداخيل لا يتجاوز ثلاث مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون ؛

- لا يملك المقترض قطعة أرض للبناء ؛

- لم يسبق أن تلقى مساعدة من طرف الدولة ؛

-مدة تسديد القرض محددة بـ 15 سنة ؛

-عمر المستفيد لا يتجاوز 65 سنة .

المطلب الثاني : عوامل إنجاز السكنات

(1) : patriselanco , le financement de l'habitat social , revue française de finance publiques , 1993 , P . 38.

(2) : Ibid., P . 39.

(3) : معلومات داخلية من بنك الفلاحة و التنمية الريفية (الخاص بالسكن الريفي)
(4) : معلومات داخلية مقدمة من شركة الترقية العقارية (الخاصة بالسكن التساهمي)

عملية إنجاز السكنات ليست بالأمر السهل بل تحتاج إلى جملة من العوامل التي من شأنها أن تلعب دورا هاما ، فغياب أي عامل من شأنه أن يعيق مسار عمليات الإنجاز ، غير أننا يمكن أن نصنف هذه العوامل إلى عوامل أساسية لإنجاز السكنات و التي لا يمكن الإستغناء عنها ، و عوامل مكتملة لإنجاز السكنات حيث تكون درجة أهميتها أقل من الأولى.

1- العوامل الأساسية لإنجاز السكنات: تتركز العوامل الأساسية لإنجاز السكنات على:⁽¹⁾

أ- توفير الأراضي السكنية: تعتبر الأراضي من عناصر الإنتاج التي قوم عليها مواقع ورشات إنجاز السكنات ، و عليه أن يتوفر في هذه الأخيرة المعايير التي تحتاج إليها عملية إنجاز السكنات على إختلاف أنواعها ، ومن هنا يظهر دور مجالس البلديات في تحضير الأراضي المطلوبة لعمليات الإنجاز، ومن الملاحظ أن الدولة في كثير من الأحيان ، و نظرا لعدة إعتبرات سياسية بالدرجة الأولى ، قد وافقت على إستعمال الأراضي المخصصة للبناء بطريقة غير منطقية و غير معقولة ، فأصدرت أراضي شاسعة فلاحية في الوقت الذي لم تشغل الأراضي التي تصلح فعلا للبناء، و عليه فقد تضاءلت الأراضي المخصصة للبناء مما أدى إلى إزدياد قيمتها الإقتصادية مع مرور الزمن.

ب- تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن: يعتبر تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن من الجوانب

الهامة في عملية توفير الأراضي السكنية إن تتوقف عملية التنظيم على طبيعة نظام الملكية السائد في الدولة ، فمن البديهي إذا أن يتم إنتقال الأراضي إلى الآخرين بواسطة عمليات البيع و الشراء كأى سلعة أخرى، و تتدخل الدولة غالبا بإيجاد الأجهزة الإدارية التي تتولى إثبات إنتقال الملكية من البائع إلى المشتري وفقا لما يتم إصداره من النظم و القواعد من أجل المحافظة على حقوق الملكية و تسهيل عمليات تحويلها ، غير أن الواقع العملي قد أثبت أن تعقيد هذه الإجراءات قد يؤثر في سوق الأراضي الصالحة للسكن خاصة حينما تعلق الأمر بدفع المستحقات للهيئات المشرفة على عملية التحويل ، غير أن الواقع العملي قد أثبت أن تعقيد هذه الإجراءات قد يؤثر في سوق الأراضي الصالحة للسكن خاصة حينما يتعلق الأمر بدفع المستحقات للهيئات المشرفة على عملية التحويل.

ج- إعداد التصاميم الهندسية: إن إعداد التصاميم الهندسية و المعمارية يعتبر من الركائز الأساسية التي

تساعد في توجيه و زيادة الإنتاج في مجال السكن، و هي من المجالات الحيوية التي يتولاها رجال الهندسة و التعمير على إختلاف تخصصاتهم و من خلال مكاتب الدراسات المتعددة في المجالات المدنية التطبيقية لحاجات الأفراد المقررة لإقامة المشروعات السكنية لهم.

د- توفير مواد البناء: يعتبر توفير مواد البناء بالنسبة لقطاع السكن من أهم العوامل الأساسية لإنجاز السكنات،

غير أن إيجاد هذه المواد و بالمقادير المطلوبة و بالأسعار المناسبة، يعتبر من المهام التي تتركز عليها أي سياسة حكومية في عملية الإنجاز و البناء التي تعرفها مختلف ورشات البناء.

⁽¹⁾hervéautin et philipeauverny – bemetot , acheter et financier son logement , édition de veneuil , France , 2000 , p-p . 36-38.

الفصل الثاني : نظرة عامة حول السكن و القروض السكنية

و بناء عليه، فإن دور هذه الجهات المشرفة على عملية الإنجاز يظهر من خلال إنجاز السكنات المقررة، و إذا كانت هناك أسباب عديدة تؤدي إلى ندرة المواد الأولية ، إلا أن تزايد الطلب الكلي و بمقادير كبيرة قد يكون من أشدها تأثيراً، و في هذا الصدد أجمعت الدراسات الإقتصادية على أن تحقيق الوفرة الإقتصادية لهذه المواد، يتطلب وجود سوق كبيرة نسبياً، كما أن إزالة مظاهر نقص هذه المواد لا يمكن أن يتم إلا من خلال إقتصاد السوق، فتتحدد الأسعار ثم تأخذ مجراها نحو الثبات و لا ربما نحو الإنخفاض، و هو ما يجعل مشاريع الإنجاز تأخذ نفساً آخر من حيث تكلفة المشروع.

هـ- تنفيذ مشاريع البناء: يتضمن نشاط إنجاز مشاريع البناء، مجموع المؤسسات التي تتكفل بالإنجاز سواء كانت عمومية أو خاصة، و هذا بعد الموافقة على جميع المواد التي تدخل في عملية الإنجاز و مطابقتها للمعطيات التقنية و الهندسية في فترات زمنية محددة .

و- القوى العاملة: إن مختلف الدراسات الإقتصادية الحديثة إعتبرت الموارد البشرية العنصر أساسي و مهم في الإقتصاد الوطني، حيث تعتبر بمثابة الرأس المال الحقيقي الذي يتجدد من فترة زمنية لأخرى، خاصة حينما يتعلق الأمر بأصحاب الكفاءات بالأعداد و النوعية المطلوبة.

غير أن القوى العاملة هي قطاع البناء و الإنجاز تتميز بمجموعة من الخصائص و المؤشرات يمكن إنجازها فيما يلي: بإعتبارها خزان للعمالة، فإن قطاع البناء يمتص ما بين 20% إلى 25% من اليد العاملة الإجمالية و بهذا تعتبر المحرك الرئيسي للإقتصاد الوطني من خلال تنشيط و تحريك العمليات الإنتاجية التي لها علاقة بقطاع البناء بصفة مباشرة أو غير مباشرة.

ي- التمويل: يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الإقتصادية و الإجتماعية إلى المبالغ التي يمكن أن تستخدم في تمويل العملية السكنية و التي تزداد من نسبة إلى أخرى مع زيادة الإحتياجات السكنية و الإرتفاع في تكلفة المباني.

2- العوامل المكتملة لإنجاز السكنات:⁽¹⁾ تعتبر المرافق العامة من قنوات صرف المياه الصالحة للشرب و المياه القدرة و كذلك الأمر بالنسبة لوسائل النقل و المواصلات ، و معالجة الفضلات و المهملات ... الخ ، من عوامل الإنتاج المكتملة التي تدخل في العمليات الإنجازية للمساكن ، ذلك لما لها من أثار على مقومات السكنات ، لا بل وتدخل عليها تحسينات ضرورية فكيف لنا أن نقوم بإعداد سكنات دون هذه المرافق الضرورية للحياة و التي لا يمكن الإستغناء عنها؟؟؟.

المبحث الثالث: ماهية القروض البنكية

(1): إسماعيل الشيخ درة ، اقتصاديات الإسكان ، مطبعة الرسالة ، الكويت ، 1974 ، ص 23 .

تتخذ القروض البنكية التي تمنحها البنوك أشكالاً كثيرة ففي فرنسا مثلاً هناك من 150 صورة للقروض و يمكن تقسيمها بحسب مدة الإئتمان ، أو بحسب الغرض من الحصول عليها أو بحسب الجهات المستفيدة منه أو تبعاً للضمانات المطلوبة من الزبون المستفيد مقابل الحصول عليها و عليه قسمنا هذا المبحث إلى ثلاث مطالب فكان المطلب الأول عبارة عن تعريف للقروض بشكل عام ، و كمطلب ثاني تطرقنا فيه إلى خصائص القروض البنكية أما المطلب الثالث فتضمن أنواع القروض البنكية بحسب مدة الإئتمان .

المطلب الأول: تعريف القروض البنكية⁽¹⁾

1- القرض: هو علاقة إقتصادية وقانونية ذات شكل نقدي تحدث عند إنتقال القيمة (مبلغ مالي) من أشخاص أو مشروعات أو دول معينة إلى آخرين وذلك لإستخدامها مؤقتاً لقاء تعهد بتسديد قيمتها في وقت لاحق ودفع فائدة نظير ذلك، كما يعبر القرض عن أحد أنواع الإئتمان إلى جانب الإعتماد.

2- الإئتمان: تسليم المال لإستثماره في الإنتاج والإستهلاك ويقوم على عنصرين هامين هما: الثقة والمدة.

فالقرض هو إجراء تمويل أساسه الثقة يقوم من خلالها البنك بتقديم رأس المال المطلوب وذلك بعد دراسة الخطر الذي يواجه المشروع الممول وكذا الضمانات الكافية وبالتالي فهذا النوع من التمويل يسمح للمستفيد تمويل مشاريعه من خلال تعويض إحتياجه في رأس المال ويتعلق القرض بعنصرين:

- الزمن - المبلغ النقدي.

المطلب الثاني: خصائص القروض البنكية

تتميز القروض البنكية بمجموعة من الخصائص من حيث:

1- أشكال القروض: القرض الممنوح من طرف البنك لا يختلف من حيث المبدأ عن ذلك الممنوح من طرف شخص عادي، إذ يمنح القرض بعد إمضاء وثيقة يتعهد فيها المدين بالسداد بعد فترة زمنية معينة بشكل جملة أو أقساط.

2- حجم العملاء: البنوك تقدم قروض للمؤسسات على إختلاف أحجامها والحصة الكبرى من القروض التجارية ممنوحة عادة للمؤسسات الكبرى وحصة أقل للمؤسسات الصغرى.

(1) : زهير بوالننش ، ألية او كيفية منح القروض البنكية في البنوك التجارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة قسنطينة ، الجزائر ، 2005. ص ص 6 ، 7

الفصل الثاني : نظرة عامة حول السكن و القروض السكنية

3- أجل القرض: البنوك التجارية تركز على منح القروض القصيرة حيث تشكل 2/3 من مجموع القروض البنكية والباقي أي الثلث 1/3 في شكل قروض تزيد مدتها عن سنة.

4- القروض المكفولة بضمان: إذا كانت الإحتياجات المالية للمؤسسة تفوق المبلغ الذي من الممكن أن يقدمه البنك دون ضمان فإن البنك يفرض وجود بعض الضمانات وهذا الضمان إما أن يكون شخص آخر أو أصل معين كالحسابات المدنية.

5- الرصيد المعوض: يطلب البنك من المقترض أن يحتفظ في حسابه الجاري بنسب مئوية معينة تتراوح بين 10% و 20% من قيمة الإعتماد مثال: إذا إحتاجت المؤسسة إلى ثمانين ألف دينارا جزائريا للوفاء بالتزام معين فإنه يجب أن يحتفظ البنك بـ 10% من المبلغ كرصيد معوض، فإن على المؤسسة أن تقترض مئة ألف دينارا جزائريا حتى تستفيد بـ ثمانين ألف دينار جزائريا وإذا كانت الفائدة 5% فإن التكلفة الحقيقية تكون خمسة آلاف دينارا جزائريا أي على أساس مئة ألف دينار جزائريا وليس ثمانين ألف دينار جزائريا.

6- تسديد القروض البنكية: إن معظم الودائع البنكية معرضة للسحب عند الطلب، فإن البنك منع المؤسسات من استعمال القروض البنكية القصيرة المدى في التمويل الطويل المدى وفي سبيل ذلك فإنه يوجب على العميل تسديد قرضه مرة واحدة على الأقل كل سنة.

7- تكلفة قروض البنوك التجارية: تفرض على القروض المقدمة من البنوك التجارية أسعار فائدة معينة، ويعتمد في فرضها على خصائص المؤسسة من جهة، وعلى المستوى العام لأسعار الفائدة وعلى مستوى الإقتصاد ككل، والفائدة إما أن تكون منتظمة كأن يقدم البنك قرض بمبلغ عشرين ألف دينار جزائريا لمدة سنة بمعدل 10% فالفائدة هنا عبارة عن: $20000 \times 10\% = 2000$ دج كفائدة.

المطلب الثالث: أنواع القروض البنكية

تصنف القروض الممنوحة من طرف البنك التجاري وفق معايير ومقاييس عدة سواء من حيث المدة، الغرض، الضمان، النشاط الممول.⁽¹⁾

1- من حيث نشاط الممول: تنقسم إلى:

⁽¹⁾: زهير بوالنش ، الية او كيفية منح القروض البنكية في البنوك التجارية، مرجع سابق ، ص 8.

الفصل الثاني : نظرة عامة حول السكن و القروض السكنية

أ- قروض إنتاجية: وهي تلك القروض التي تقدمها الدولة والمؤسسات المالية والمصرفية، ويكون هدفها تمويل النشاط الإستثماري والإنتاجي.

ب- قروض إستهلاكية: وهي تلك القروض التي هدفها تشجيع الإستهلاك خاصة البيع بالتقسيط.

2- من حيث الغرض: تصنف إلى ما يلي:

أ- قروض تجارية: هدفها تمويل جميع أوجه النشاط التجاري.

ب- قروض صناعية: هدفها تمويل مختلف الأنشطة الصناعية (إنتاج، إستهلاك، تجهيز...إلخ).

ج- قروض زراعية: هدفها تمويل الأنشطة الفلاحية وما يرتبط بها.

د- قروض عقارية: هدفها تمويل الأنشطة التي لها علاقة بالعقارات من مباني وأراضي وإقامة المنشآت الكبرى.

هـ- قروض شخصية: وهي تلك المقدمة للأشخاص لسد النقص في إحتياجاتهم المختلفة وكذلك تلك المقدمة لأصحاب الحرف البسيطة.

3- من حيث المدة أو الدورة: حسب هذا المعيار يمكن أن نميز بين نوعين أساسيين للقروض وهما:

أ- قروض الإستغلال أو قروض قصيرة الأجل: وهي تلك القروض الموجهة لتمويل نشاطات الإستغلال* في المؤسسة و من مميزات هذه النشاطات أنها تتكرر باستمرار أثناء عملية الإنتاج ومن أمثلتها: التخزين، التموين، الإنتاج، التوزيع، جني المحصول...إلخ.

و تأخذ هذه النشاطات الجزء الأكبر من العمليات التمويلية للبنوك خاصة التجارية منها و ذلك يرجع إلى طبيعة هذه البنوك بإعتبارها مؤسسة وظيفتها تحويل إيداعات جارية في أغلبها إلى قروض، ويمكننا بصفة إجمالية أن نصنف هذه القروض إلى صنفين رئيسيين هما: القروض العامة، والقروض الخاصة.

- القروض العامة: وسميت كذلك لكونها موجهة لتمويل الأصول المتداولة بصفة إجمالية، وليس موجهة لتمويل أصل بعينه و تسمى أيضا بالقروض عن طريق الصندوق أو قروض الخزينة وتلجأ المؤسسات عادة إلى مثل هذه القروض لمواجهة صعوبات مالية مؤقتة و يمكن إجمال هذه القروض فيما يلي:

*نشاطات الاستغلال هي كل النشاطات أو العمليات التي تقوم بها المؤسسات في الفترة القصيرة والتي لا يتجاوز مدتها في الغالب 12 شهرا.

• **تسهيلات الصندوق:** هي عبارة عن قروض معطاة لتخفيف صعوبات السيولة المؤقتة أو القصيرة جدا التي يواجهها الزبون، والناجمة عن تأخر الإيرادات عن النفقات أو المدفوعات، فهي إذا ترمي إلى تغطية الرصيد المدين إلى حين أقرب تتم فيها عملية تحصيل لصالح الزبون حيث يقتطع مبلغ القرض. ويتم اللجوء إلى مثل هذه القروض في فترات معينة كنهاية الشهر مثلا حيث تكثر نفقات الزبون نتيجة لقيامه بدفع رواتب العمال، أو تسديده لفواتير حان أجلها بالخزينة من سيولة لتغطية كل هذه النفقات، وينبغي على البنك أن يتابع عن قرب استعمال هذا القرض (التسهيل) من طرف الزبون لأن الإستعمال المتكرر الذي يتجاوز الفترة لمثل هذا التسهيل يمكن أن يحوله إلى مكشوف ويزيد ذلك من احتمالات ظهور الأخطار المرتبطة بتجميد أموال البنك.

• **المكشوف:** هو عبارة عن قرض بنكي لفائدة الزبون الذي يسجل نقصا في الخزينة ناجم عن عدم كفاية رأس المال العامل. ويتجسد ماليا في إمكانية ترك حساب الزبون لكي يكون مدينا في حدود مبلغ معين ولفترة أطول نسبيا قد تصل إلى سنة كاملة، وعلى الرغم من التشابه الموجود بين تسهيل الصندوق و المكشوف فإن هناك إختلافات جوهرية بينهما تتمثل خاصة في مدة القرض وطبيعة التمويل. إذا فتسهيل الصندوق هو مجرد قرض بنكي يمنح لعدة أيام من أجل مواجهة عدم التوافق في الخزينة أما المكشوف فهو عبارة عن تمويل حقيقي لنشاطات يقوم بها الزبون. ونظرا لمبلغ القرض ومدته وكذلك النشاطات التي يمولها، فهناك خطر حقيقي يمكن أن يتعرض له البنك يتمثل في تجميد أمواله لفترة معينة وهو ما يؤثر على سيولته وقدرته على القيام بعمليات قرض جديدة. وهنا يجد البنك نفسه مضطرا إلى القيام بدراسة جديدة عندما يقدم على منح القرض.⁽¹⁾

• **قرض الموسم:** القروض الموسمية هي نوع خاص من القروض البنكية وتنشأ عندما يقوم البنك بتمويل نشاط موسمي لأحد زبائنه. فالكثير من المؤسسات نشاطها غير منتظمة وغير ممتدة على طول دورة الإستغلال.

فالمؤسسة تقوم بإجراء النفقات خلال فترة معينة يحصل أثناءها الإنتاج، وتقوم ببيع هذا الإنتاج في فترة خاصة. والقروض التي يمنحها البنك للزبون لتمويل تكاليف المواد الأولية والمصارف الأخرى المرتبطة بعمليات الإنتاج تسمى القروض الموسمية. وبما أن النشاط الموسمي لا يمكن أن يتجاوز دورة إستغلال واحدة فإن هذا النوع من القروض يمكن أن يمنح لمدة تمتد عادة على 9 أشهر ولكن قبل الإقدام على منح هذا النوع من القروض فإن الزبون مطالب بأن يقدم إلى البنك مخطط للتمويل يبين زمنيا نفقات النشاطات وعائداته، وعلى هذا الأساس يقوم البنك بتقديم القرض.

• **قروض الربط:** هي عبارة عن قروض تمنح للزبون لمواجهة الحاجة إلى السيولة المطلوبة لتمويل عملية مالية في الغالب، تحققها شبه مؤكد، ولكنه مؤجل فقط لأسباب خارجية.

(1) الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص. 58-60

الفصل الثاني : نظرة عامة حول السكن و القروض السكنية

- **القروض الخاصة:** هذه القروض غير موجهة لتمويل الأصول المتداولة بصفة عامة، وإنما توجه لتمويل أصل معين من بين هذه الأصول وينقسم هذا النوع من القروض إلى ثلاثة أنواع وهي:

• **تسيبقات على البضائع:** وهي عبارة عن قرض يقدم إلى الزبون لتحويل مخزون معين والحصول مقابل ذلك على بضائع كضمان للمقرض. وينبغي على البنك أثناء هذه العملية التأكد من وجود البضاعة وطبيعتها ومواصفاتها ومبلغها إلى غير ذلك من الخصائص المرتبطة بها.

• **تسيبقات على الصفقات العمومية:** الصفقات العمومية هي عبارة عن إتفاقات بالشراء أو تنفيذ أشغال لفائدة السلطات العمومية تقام بين هذه الأخيرة ممثلة في الإدارة المركزية (الوزارات...) أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري من جهة والمقاولين أو الموردين من جهة أخرى. ويمكن للبنوك أن تمنح نوعين من القروض لتمويل الصفقات العمومية.

• **منح الكفالات لصالح المقاولين:** تمنح هذه الكفالات من طرف البنك للمكاتبين وذلك بضمانهم أمام السلطات العمومية (صاحبة المشروع). وتمنح عادة هذه الكفالات لمواجهة 04 حالات ممكنة:⁽¹⁾

- كفالة الدخول إلى المناقصة؛

- كفالة حسن التنفيذ؛

- كفالة إقطاع الضمان؛

- كفالة التسيب؛

- منح قروض فعلية.

توجد 03 أنواع من القروض التي تمنحها البنوك لتمويل الصفقات العمومية: قرض التمويل المسبق، تسيبقات على الديون الناشئة وغير المسجلة وتسيبقات على الديون الناشئة والمسجلة.

• **الخصم التجاري:** وهي تتمثل في تلك العملية التي يتم بموجبها دفع مبلغ الورقة التجارية لحاملها بعد خصم عمولة. أو بمعنى آخر عملية الخصم تتمثل في قيام البنك بشراء الورقة التجارية من حاملها قبل موعد إستحقاقها، لقاء خصم جزء من قيمتها، وبعد ذلك يقوم البنك بتحصيل قيمتها من المدين في التاريخ المحدد.

(1): الطاهر لطرش، تقنيات بنكية، مرجع سابق، ص.ص 60-66.

الفصل الثاني : نظرة عامة حول السكن و القروض السكنية

ويستفيد البنك مقابل هذه العملية على ثمن يسمى سعر الخصم ويطبق هذا الأخير (المعدل) على مدة القرض والتي هي عبارة عن الفترة التي تفصل بين تاريخ تقديم الورقة للخصم وتاريخ الإستحقاق ويتحدد معدل الخصم بناء على ثلاث عناصر أساسية:

- سعر الفائدة بين تاريخ الخصم وتاريخ الإستحقاق وهو ثمن القرض؛

- عمولة التحصيل: وهي مقابل الجهد المبذول عند تحصيل الورقة من طرف البنك في معيادها؛

- عمولة الخصم: هي أجرة البنك لقيامه بتحويل قيمة آجلة بقيمة عاجلة.

مثال: قدم عميل إلى بنكه ورقة تجارية للخصم قيمتها الاسمية 4040 دج في أول جوان 2000 فإذا كان تاريخ استحقاقها هو بعد شهرين من هذا التاريخ ومعدل الخصم المطبق هو 6% .

المطلوب: حساب مبلغ الخصم وصافي الذي يحصل عليه العميل.

$$\text{مبلغ الخصم} = \frac{\text{القيمة الاسمية للورقة} \times \text{معدل الخصم} \times \text{عدد الأيام}}{360 \times 100}$$

$$40,4 = \frac{60 \times 6 \times 4040}{360 \times 100}$$

$$360 \times 100$$

صافي المبلغ الذي يحصل عليه العميل = القيمة الإسمية للورقة - الخصم

$$= 4040 - 40,4 = 3999,6 \text{ دج.}$$

- القرض بالإلتزام: إن هذا النوع من القروض لا يتجسد في إعطاء أموال حقيقية من طرف البنك إلى العميل

(الزبون)، بل يتمثل في الضمان الذي يقدمه له لتمكينه من الحصول على الأموال من جهة أخرى.

أي البنك يعطي ثقته فقط في ويكون هذا الأخير مضطرا إلى رد الدين وذلك إذا كان الزبون عاجزا عن ذلك ويمكن

التمييز بين ثلاث أشكال رئيسية وهي:

• الضمان الإحتياطي: وهو عبارة عن إلتزام يمنحه البنك يضمن بموجبه تنفيذ الإلتزامات التي قبل بها أحد مديني الأوراق التجارية. إذن فهو عبارة عن تعاهد لضمان القروض الناجمة عن خصم الأوراق التجارية.⁽¹⁾

• الكفالة: هي عبارة عن إلتزام مكتوب من قبل البنك يتعهد بموجبه تسديد الدين الموجود على عاتق المدين في حالة إعساره عن الدفع، ويحدد في هذا الإلتزام الكفالة ومبلغها.⁽²⁾

• القبول: وفيه يلتزم البنك بتسديد الدائن وليس الزبون وله عدة أسباب:- القبول الممنوح لضمان ملائمة الزبون الأمر الذي يعفيه من تقديم ضمانات. القبول المقدم بهدف تعبئة الورقة التجارية... الخ.

- القروض الخاصة: وهي قروض ذات طابع شخصي هدفها تمويل نفقات الإستهلاك الخاصة بالأفراد ومن بين هذه القروض بطاقات القرض والتي تستعمل في تسديد المشتريات الشخصية دون إستعمال النقود وتحدد الإشارة إلى أن هذا النوع من القروض لا يزال في بدايته في الجزائر.

4- قروض الإستثمار أو القروض طويلة الأجل: تختلف عمليات الإستثمار جوهريا عن عمليات الإستغلال من حيث طبيعتها ومدتها وموضوعها. ولذلك فإن هذه العمليات تتطلب أشكال وطرق أخرى للتمويل تتلاءم وهذه المميزات العامة والمقصود بعملية تمويل الإستثمارات أن البنك مقبل على تجميد أمواله لمدة طويلة يمكن أن تمتد من سنتين فما فوق حسب طبيعة الإستثمار فإذا تعلق الأمر بتمويل الحصول على آلات ومعدات مثلا فالأمر يتعلق بالتمويل متوسط الأجل، أما إذا تعلق الأمر بتمويل عقارات فإننا نكون بصدد تمويل طويل الأجل.

أ- القروض متوسطة الأجل: وتتراوح مدتها من سنتين 02 إلى 05 سنوات (وأحيانا 07) وموضوعها هو في الغالب تمويل مشتريات ومعدات ومكننة، أي التمويل الإستثماري لا التشغيلي والربحية المنتظرة من وراء هذا التمويل تعين على وفاء القرض. يمكننا في الواقع التمييز بين نوعين من القروض متوسطة الأجل ويتعلق الأمر بالقروض القابلة للتعبئة لدى مؤسسات مالية أخرى أو لدى معهد الإصدار، والقروض الغير القابلة للتعبئة.

ب- قروض طويلة الأجل: تلجأ المؤسسات الي تقوم بإستثمارات طويلة إلى البنوك لتقتض مضاعفاتها على إنجاز مشاريعها الضخمة ، التي تتطلب مبالغ كبيرة لا تستطيع تعبئتها لوحدها ، و قد تتراوح مدة هذا النوع من القروض من سبعة إلى خمسة و عشرين سنة و ذلك حسب الإستثمارات كالحصول على عقارات (مباني ، أراضي ... الخ) و نظرا لتميز هذا النوع من القروض من حيث المبلغ و المدة تخصصت منشأة مالية في تقديمها ، و في الجزائر هناك جهتان متخصصتان هما البنك الجزائري للتنمية و بنك الجزائر ، أما بقية البنوك الأخرى فتقوم بدور الوسيط الأكثر و ذلك بتكوينها

(1)(2) الطاهر لطرش: مرجع سابق، ص68.

الفصل الثاني : نظرة عامة حول السكن و القروض السكنية

للملف الخاص بالقرض ، و تسليمه أو تمويله من الجهة المختصة و تستند القروض الطويلة الأجل إلى الودائع لأجل و السندات التي يجب أن تكون ثابتة لمدة معينة و هي موجهة إلى تمويل الإستثمارات بصفة عامة و المؤسسات الصناعية و التجارية التي تهدف إلى بناء محلات الإستعمال الصناعي و التجاري و تمويل برامج تطوير الآلات و المعدات إذ يتم تسديدها بناء على الأرباح المحققة في السنوات المقبلة ، غير أن طبيعة هذه القروض قد تجعلها تنطوي على مخاطر عالية مما يؤدي بالمؤسسات المتخصصة في البحث على الطرق الناجحة لتخفيف درجة المخاطرة ، و من بين هذه الوسائل إشتراك عدة مؤسسات في تمويل واحد أو تقديم الضمانات الحقيقية قبل إنجاز المشروع و الذي يتطلب عملية التمويل هذه عموما هناك عدة أشكال نذكر منها ما يلي :

1- قروض المقاولات: يهدف هذا القرض إلى تمويل المؤسسات التي تكون ذات رأسمال ثابت ، و عليه فمصادرها ثابتة لمدة معينة بحيث تساهم في تمويل المؤسسات بصفة نشطة و تحرك فعاليتها و ذلك خلال فترة المشروع .

2- قروض الأعمال الحرة: يمنح للمحامين ، الصيادلة ، الأطباء... الخ بحيث نسبة القروض تقدر بـ 80 % من تكلفة المشروع ، و ذلك لشراء المعدات ، أدوات و حتى تمويل المخزونات بإعتبار هذه الفئة المثقفة تمتاز بمنح الثقة .

3- القروض السكنية ((العقارية)): و يعتبر من أهم القروض الطويلة المدى ، و قد يصل إلى 25 سنة بفائدة معينة بوجه خصيصا لإقتناء مسكن و ذلك إما لشراؤه أو ترميمه أو حتى بناءه ، و يتخصص في منحه البنك الوطني للتوفير و الإحتياط بصفة خاصة بشرط أن يكون للشخص حساب إيداري فيه بحيث يصل مبلغ القرض إلى 80 % كحد أقصى ، و 20 % يدفعها المقترض حالا ، و يكون بدفعة واحدة أو عدة دفعات ، في الوقت الحالي توسعت العملية لتشمل عدة بنوك خاصة القرض الشعبي الجزائري الذي أخذ هذا المنتج البنكي الجديد تحت إسم البناء التساهمي .

المبحث الرابع: مفهوم القرض السكني و أنواعه

إن إستفحال أزمة السكن دفع بالدول إلى التفكير في ضرورة إيجاد سبل كفيفة بالتقليص و لو بجزء بسيط من إنتشار هذه الظاهرة، و ذلك من خلال مساهمة البنوك التجارية بمنحها للقروض السكنية .

و حتى تتمكن من توضيح ذلك قسمنا هذا المبحث الى مطلبين ، المطلب الأول تحدثنا فيه عن مفهوم السكن مع الإشارة إلى المؤسسات التي تعمل على تمويل السكن ، أما المطلب الثاني فقد خصصناه لتقديم أنواع القروض السكنية .

المطلب الأول: مفهوم القرض السكني

من أجل القضاء على أزمة السكن و بإعتبارها من أبرز توجيهات و إهتمامات الدولة و من القضايا المعاصرة التي تؤثر بشكل ملموس في المجال الإقتصادي ، و الإجتماعي للبلاد . جاء المرسوم الرئاسي والذي منح البنوك التجارية الصلاحية

الفصل الثاني : نظرة عامة حول السكن و القروض السكنية

بوضع هذه العملية حيز التنفيذ ، لذلك وضعت تقنيات خاصة بهذه العملية و التي تعتبر جديدة في الميدان المصرفي ، و إعطائها جميع الوسائل المادية و البشرية ، مع إنشاء مؤسسات تعمل على تمويل السكن وتغطية مختلف المخاطر المتعلقة بعدم التسديد من طرف المستفيدين مثل الصندوق الوطني للسكن ، شركة إعادة التمويل الرهني ، شركة ضمان القرض العقاري ، شركة الضمان و الكفالة المتبادلة ، الوكالة الوطنية لتحسين و تطوير السكن ، و هذا ما سيتم التطرق إليه لاحقا .

و إنطلاقا مما سبق يعرف القرض السكني على أنه : " قرض موجه لتمويل عمليات بناء ، شراء مسكن ، أو للصيانة أو تحسين مسكن ، مدة القرض تصل في المتوسط إلى 25 سنة ، المبلغ لا يتعدى 80 % من قيمة المشروع ، يعوض على أساس دفعات ثابتة متساوية شهريا ، فالزبون يقدم ضمانات و يرهن المشروع " .⁽¹⁾

و عليه يمكن أن نرجع أهمية القرض السكني بالنسبة للفرد ، البنك أو المؤسسة المالية المانحة للقرض و كذلك للإقتصاد إلى ما يلي:⁽²⁾

1- أهمية القرض السكني بالنسبة للفرد: تتمثل فيما يلي :

- تسهيل المهمة للفرد لإنجاز مشروعه (بناء مسكن ، توسيع مسكن... الخ)؛
- القضاء على أزمة السكن و الإسكان ؛
- تحقيق الرفاهية الإجتماعية .

2- بالنسبة للبنك أو المؤسسة المالية المانحة للقرض: و يمكن ذكرها فيما يلي :

- توظيف الأموال العاطلة و الحصول على فوائد ؛
- منح الثقة ؛

- تسهيل عملية شراء أو توسيع أو تهيئة الأملاك العقارية .

أ- بالنسبة للإقتصاد: يمكن تلخيصها كما يلي :

- تدعيم التهيئة العمرانية للمناطق السكنية ؛
- خلق مراقبة الأموال ؛

(1). منير ابراهيم الهندي، إدارة البنوك التجارية، مدخل اتخاذ القرارات، الطبعة الثالثة، دار وائل للنشر و التوزيع ، الأردن ، 1996، ص 72.

(2). عبد المعطي رضا، زينب محفوظ، أحمد جودة، إدارة الائتمان، دار وائل للنشر، الأردن ، 1999، ص.ص 106، 107.

الفصل الثاني : نظرة عامة حول السكن و القروض السكنية

- توفير السيولة ؛

- رفع مستوى الإقتصاد و تحسين مستوى المعيشة ؛

- توسيع المشاريع الإستثمارية.

المطلب الثاني : أنواع القرض السكني

هناك عدة أنواع من القرض السكني ، تختلف في تمويلها من طرف البنك من نوع إلى آخر نذكر منها ما يلي :⁽¹⁾

1- قروض بناء مسكن: هو قرض موجه لبناء مسكن يتعهد القارض بتمويل 90% على الأكثر من الكشف

التقديري للأشغال.

أ- قيمة القرض: هناك ثلاث محاور تحدد هذا النوع من القروض هي :

- الراتب:

- تحدد قاعدة حساب القرض حسب الراتب الصافي ؛

- قيمة مستحقات تسديد القرض تتراوح بين 33% و 55% حسب الراتب ؛

- يمكن رفع القدرة المالية بضم راتب الزوج ، راتب الأولياء ، راتب الأبناء ، الأخوة و الأخوات .

- مدة القرض:

- تتحدد مدة تسديد القرض حسب السن بحيث لا يمكن أن تتجاوز 30 سنة ؛

- السن الأقصى 70 سنة .

- الفوائد:

- بالنسبة للمدخرين فالفوائد تمنح لهم الحق في الحصول على قرض بنسبة تفضيلية لمالكي دفتر السكن ، وإمتميزيه

لمالكي دفتر توفير شعبي ؛

- نظريا قيمة القرض تساوي 20 مرة قيمة الفوائد المتراكمة ، و يمكن رفع قيمة الفوائد بضم فوائد الزوج ، الوالدين

، الأبناء ، الإخوة .

⁽¹⁾:revue <<Cnep news>> . une solution de financement adaptée a tous vs projets immobiliers 2012.

ب- كيفية التسديد: إن مستحقات تسديد القرض تقطع ابتداءً من الشهر 25 الذي يلي فترة صرف المال ، حيث تسدد المستحقات شهريا كما يمكن للمقترض إختيار تسديد القرض كل : ثلاثة أشهر ، أو ستة أشهر ، أو سنة .

الوثائق المطلوبة لتمويل بناء مسكن:

- عقد ملكية لقطعة أرض موثقة و منشورة ؛
- شهادة الرهن العقاري ؛
- رخصة البناء منجزة بإسم الطالب للقرض ؛
- الكشف التقييمي للبناءية ؛
- مخطط التمويل و المخطط التقديري للمشروع .

ج- شروط منح القروض:

- لا بد أن يكون للمقترض راتب دائم و منتظم ؛
- لا بد أن يكون للمقترض حصة من المال تعادل الفرق الموجود بين قيمة القرض و الكشف التقديري للأشغال؛
- لا يمكن له أن يكون أدنى من 30 % من القيمة الإجمالية للبناء .

2- قرض ترميم مسكن: ⁽¹⁾ هذا القرض يستعمل في حالة وجود مسكن ، لكنه يحتاج لبعض الترميم ، فيقوم

الدائن - الزبون - باللجوء إلى المدين - البنك - هذا الأخير يقرضه 70% من الفاتورة الأولية للأشغال قيد الإنجاز دون تجاوز 30% من قيمة السكن .

أ- قيمة القرض: تتحدد قيمة القرض على أساس :

ب- الراتب:

- تحدد قيمة القرض على أساس الراتب الصافي منقوص منه العلاوات ذات الطابع الإستثنائي؛
- يمكن رفع القدرة المالية بضم راتب الزوج ، راتب الأولياء ، راتب الأبناء ، الإخوة و الأخوات ؛
- تختلف قيمة مستحقات القرض حسب الراتب من 30% إلى 50%.

(1): الدليل لترميم مسكن " معلومات مقدمة من الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط " .

ج- مدة القرض:

- لا يمكن أن تتعدى مدة التسديد 10 سنوات ؛
- السن الأقصى هو 70 سنة .

د- الفوائد:

- بالنسبة للمدخرين فالفوائد تمنح لهم الحق في الحصول على قرض بنسب تفضيلية لمالكي دفتر السكن ، و إمتيازيه لمالكي دفتر توفير شعبي ؛
- يمكن رفع قيمة الفوائد بضم فوائد الزوج ، الوالدين ، الأبناء... الخ .

هـ- الوثائق المطلوبة لتمويل لترميم سكن: هي كالآتي :

- عقد ملكية للعقار موثق و منشور ؛
 - شهادة الرهن العقاري؛
 - رخصة البناء منجزة باسم طالب القرض ؛
 - الكشف التقييمي الكمي لأشغال الترميم ؛
 - مخطط التمويل و المخطط التقديري للمشروع .
- د- كيفية التسديد: تسدد المستحقات شهريا ، و يمكن إختيار تسديد القرض : كل ثلاثة أشهر ، كل ستة أشهر أوكل سنة، كما يمكن تقليص مدة القرض مسبقا بدفع 12 دفعة على الأقل .

و- شروط منح القرض:

- لا بد أن يكون للمقترض راتب دائم و منظم ؛
- على المقترض أن يقدم دفعة أولية تمثل الفرق بين قيمة القرض و قيمة الفاتورة الأولية؛
- يستوجب رهن المسكن لصالح الجهة المقترضة؛
- نسب الفوائد متفاوتة حسب شروط البنك المتعامل بها.

الفصل الثاني : نظرة عامة حول السكن و القروض السكنية

3- قرض توسيع وتعليه مسكن: ⁽¹⁾ هو قرض خاص بالعقارات التي تحتاج إلى توسيع أو تعليه يمنحه البنك

بمقدار 80 % من الكشف التقديري الخاص بتوسيع و تعليه مسكن .

أ- قيمة القرض: تتحدد على أساس :

- الراتب:

- تتحدد قيمة القرض حسب المداخيل الشهرية للمقترض .

- مدة القرض:

- لا يمكن أن تتعدى مدة التسديد 30 سنة ؛

- السن الأقصى هو 70 سنة .

ب- الفوائد:

- بالنسبة للمدخرين فالفوائد تمنح لهم الحق في الحصول على قرض بنسب تفضيلية للمالكي دفتر للسكن ، وإمتهيازيه

لمالكي دفتر توفير شعبي ؛

- قيمة القرض عادل 20 مرة قيمة الفوائد المسجلة .

ج- كيفية التسديد: يتم التسديد شهريا وتتراوح قيمة مستحقات تسديد الدين ما بين 30 % و 55 %

حسب المداخيل الصافية و يمكن تقليص مدة تسديد القرض مسبقا بدفع قيمة مالية تعادل 12 شهرا .

د- شروط منح القرض:

- يستوجب رهن المسكن كأمان لصالح البنك المقرض ؛.

- لا بد أن يكون للمقترض دخل دائم ومنتظم و مبلغ تساهمي يمثل الفرق الموجود بين القرض و الكشف التقديري

للأشغال وهو لا يقل عن 40 % من السعر الإجمالي لتوسيع السكن .

4- قرض شراء مسكن أو قطعة أرض لدى الخواص: يقوم البنك في هذا النوع من القرض بتمويل ما

قيمته 90% من تقرير الخبير المتعاقد مع البنك المقرض .

⁽¹⁾: معلومات داخلية مقدمة من الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط .

أ- قيمة القرض: تتحدد على أساس :

- الراتب: تتحدد قيمة القرض حسب الراتب الصافي .

- مدة القرض:

- يسدد القرض في غضون 30 سنة بالنسبة للمسكن و 10 سنوات بالنسبة لقطعة الأرض ؛

- السن الأقصى للمقترض هو 70 سنة.

- الفوائد: تمنح الفوائد بنسبة إميزاياه بالنسبة للمالكي دفتر توفير شعبي ، و تفضيلية للمالكي دفتر توفير للسكن .

- قيمة القرض تعادل 20 مرة قيمة الفوائد المتراكمة ؛

- يمكن رفع قيمة الفوائد بضم فوائد الزوج ، الوالدين الخ .

ب- الوثائق المطلوبة للتمويل للحصول على سكن جديد:

- الوثائق المبررة للدفع للمساهمة الشخصية التي أجزيت لصالح المؤسس ؛

- الوثائق الثبوتية لوجود المساهمة الشخصية لدي الحساب البنكي .

ج- كيفية التسديد: تسدد المستحقات شهريا و يمكن اختيار تسديد القرض : كل ثلاث اشهر ، ستة أشهر ،

أو سنة و يمكن أيضا تقليص مدة تسديد القرض مسبقا بدفع 12 دفعة على الأقل .

د- شروط منح القرض:

- رهن المسكن لصالح البنك المقرض ؛

- لا بد أن يكون للمقترض دخل منتظم و دائم ؛

- يجب توفير دفعة أولية لدي المقترض لا تقل عن 10% من سعر السكن .

5- قرض شراء مسكن - بيع فوق مخطط - ⁽¹⁾ أدرج هذا النوع من القروض بموجب المرسوم القانوني

رقم 93- 03 الصادر بتاريخ 01- 03- 1993 ، الخاص بالنشاط العقاري ، المرسوم المطبق 94 - 58 الصادر بتاريخ

07- 03- 1994 و هذه القنية تسمح للمقاول العقاري بالتنازل للمشتري على المنتج العقاري لغرض السكن أو

⁽¹⁾: دليل لاقتناء مسكن او قطعة ارض " معلومات داخلية من الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط " .

الفصل الثاني : نظرة عامة حول السكن و القروض السكنية

التجارة أو الصناعة في طور الإنتاج قبل الإنتهاء من الأشغال عن طريق تسديد في شكل تسبيق عند الطلب حيث يمول بنسبة 90 % من سعر المسكن .

أ- قيمة القرض: تحدد حسب الأسس التالية :

- الراتب:

- تتحدد قيمة القرض حسب الدخل الصافي ؛

- قيمة مستحقات القرض تتراوح ما بين 30 % و 55 % من قيمة الدخل الإجمالي؛

- مداخيل الزوج ، الوالدين ، الإخوة ، يمكن أن تساعد في رفع القدرة المالية للمقترض .

- مدة القرض:

-يسدد القرض خلال 30 سنة؛

-السن الأقصى للمقترض هو 70 سنة .

- الفوائد:

- تمنح الفوائد بنسبة إمتيازيه بالنسبة لمالكي دفتر وفير شعبي ، و تفضيلية بالنسبة لمالكي دفتر توفير سكني ؛

- قيمة القرض تعادل 20 مرة قيمة العوائد الإجمالية .

ب- كيفية التسديد: تسدد المستحقات شهريا و يمكن إختيار تسديد القرض : كل ثلاثة أشهر ، ستة أشهر ،

أو سنة ؛ يمكن أيضا تقليص مدة تسديد القرض بدفع 12 دفعة على الأقل أو الحصول على أجل قد يصل إلى 24 شهر .

ج- شروط منح القرض:

- ضرورة وجود دخل دائم و منتظم ؛

- دفعة أولية تمثل الفرق بين قيمة القرض و قيمة السكن ، على أن لا تقل عن 20 % من قيمة السكن .

خاتمة الفصل:

بعد دراستنا لهذا الفصل بالشرح و التحليل خلصنا إلى أن أزمة السكن تعد من القضايا المعاصرة و التي تؤثر بشكل ملموس في المجال الإقتصادي ، الإجتماعي و السياسي للدول لهذا فإن إنجاح هذه الأخيرة لأسلوب القرض السكني سيساعد لحد ما على التخفيف من حدة المشكل ، و ذلك من خلال : تسهيل مهمة الفرد لإنجاز مشروعه (بناء مسكن ، توسيعه ..) تحقيق الرفاهية الإجتماعية ، تدعيم التهيئة العمرانية للمناطق السكنية ، تسهيل عملية بناء مسكن أو توسيعه ، أو تهيئته ... و عليه فإن وجود المؤسسات التي تعمل على تمويل قطاع السكن مثل الصندوق الوطني للسكن ، شركة إعادة التمويل الرهني ، و الوكالة الوطنية لتحسين و تطوير السكن الخ ، من شأنها أن تسهل عملية منح القرض السكني و أن تغطي مختلف المخاطر المتعلقة بعدم التسديد من طرف المستفيدين ، و هنا تجدر الإشارة إلى أن وظيفة الإقراض السكني و بطبيعتها تكون مقرونة بمخاطر عديدة قد تعود على البنك التجاري ، ما لم تتخذ الإحتياطات اللازمة و الضمانات الكافية قبل تقديم أي قرض و هذا ما سنحاول الإلمام به في فصلنا المقبل .

تمهيد:

تعتبر القروض السكنية أكثر المنتجات البنكية تعرضا للأخطار الائتمانية نظرا لطول أجل استحقاقها، وعليه سنحاول أن نخصص المبحث الأول للتعرف على أهم البرامج و المراحل المستخدمة من طرف البنوك التجارية في منح القروض السكنية، حيث سنقسمها إلى برامج تقليدية و برامج حديثة، و عرض و شرح كيفية تشكيل و دراسة ملف قرض سكني لنتقل للمبحث الثاني للتعرف على الوسائل والطرق التي تستعملها البنوك التجارية للتحكم في الأخطار بمختلف أنواعها قبل اتخاذ قرار منح القرض السكني (وسائل التسيير القبليّة) وبعده الموافقة على منحه (وسائل التسيير البعدية).

بعدها نشرح عنصرا مهما يرتبط بتغطية أخطار القروض السكنية ألا وهو تقنية التوريق لكن قبل أن نتعرض إليها سنحاول التطرق إلى مفهوم السوق الثانوي الذي تعرض فيه الأوراق المالية الناتجة عن هذه التقنية. أما المبحث الثالث فسنركز على الضمانات و التأمين على القروض السكنية.

ومنه هذا الفصل سنقسمه إلى ثلاث مباحث رئيسية هي:

- **المبحث الأول:** مراحل تقديم القرض السكني و البرامج المختصة في منحه.

- **المبحث الثاني:** المخاطر المرتبطة بالقرض السكني وطرق متابعته.

- **المبحث الثالث:** الضمانات والتأمين على القروض السكنية.

المبحث الأول: مراحل تقديم القرض السكني و البرامج المختصة في منحه

توجد عدة برامج تستعمل في دراسة و تقييم الطلبات المقدمة للاستفادة من القروض السكنية بمعدلات فائدة ثابتة يشار إليها بالبرامج التقليدية، أما البرامج الحديثة فهي تركز على التطورات الزمنية في معدلات الفائدة و معدلات التضخم ، ولهذا سنقوم في مرحلة أولى بإيضاح كيفية تحضير ودراسة ملفات طلبات القرض السكني ،لنتقل في المرحلة الثانية بتقدم و شرح ميكانيزمات كل من البرامج التقليدية و الحديثة في مجال منح القروض السكنية .

المطلب الأول: مراحل تقديم القرض السكني

1- تحضير ودراسة ملفات الطلبات على القروض السكنية: يتطلب تحضير ملف القرض السكني عدة

إجراءات أولية، تتضمن في مجملها تهيئة الوسائل والإمكانيات التي تتطلبها عملية دراسة القرض مثل المستندات، الشروط المتعلقة بمنح القرض... الخ.

كما أن عملية تحضير ودراسة ملف القرض السكني تختلف من نظام إلى آخر حسب تطور نظام القروض ومدى تهيئة المحيط وتطور النظام المالي والبنكي، كما يتوقف كذلك على المكلفين بتحضير الملف وعلى مدى قدرتهم وخبرتهم في الميدان حيث أن العامل البشري يعتبر العامل الأساسي في نجاح عملية منح القروض السكنية.

أ- متطلبات تحضير ملف القرض السكني: (1)

الآتية:

- الشروط الخاصة بالموظفين: لا بد أن تتوفر في المكلفين بتحضير ملف القرض السكني الشروط التالية: درجة عالية من النزاهة والمهارة التي تتجلى في قدرة الموظف المختص تقديم المعلومات، وإيصالها إلى العميل بصورة تدريجية ودقيقة وبكل موضوعية، وهذا لا يتحقق إلا عن طريق تكوين مهني ومتواصل في الميدان:

- أن يكون لهؤلاء الموظفين دراية واسعة بالسياسات المتعلقة بقروض السكن بالإضافة إلى الإلمام الواسع بالقوانين والتشريعات المتعلقة بالعقار.

- الخبرة والقدرة على إقناع العميل وتقديم جميع المعلومات والمساعدات التي قد يحتاج إليها قبل اتخاذ القرار النهائي.

- دراسة السوق: عندما يقوم البنك بوضع استراتيجية خاصة بقروض السكن، يسند تلك العملية إلى موظف مختص بحيث يكلف بإعداد دراسة تفصيلية، يبرز من خلالها أهم لعوامل التي قد تؤثر على تطبيق هذه الاستراتيجية في المستقبل.

(1): عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص. 132-134.

الفصل الثالث: سياسة تقديم القروض السكنية

توجد عوامل رئيسية تستدعي الاهتمام من طرف الموظف المختص (العامل الجغرافي، عامل المحيط، عامل النمو الديمغرافي، عامل المنافسة في السوق العامل المالي)، حيث أن لا بد من دراسة كل من العوامل للوقوف على مدى تأثير كل منها على القيمة السوقية للسكن:

- فالعامل الجغرافي: يساعد على معرفة موقع السكن وأهميته ومدى استقرار السكان في هذه المنطقة؛
- عامل المحيط: يساعد على معرفة نوع البيئة التي يوجد فيها السكن ونوع المساكن المتواجدة حوله، وكذلك الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية الموجودة؛
- عامل النمو الديمغرافي: هو عامل يعكس معدل السن، معدل الدخل، مستوى التعليم في المنطقة، نوع البرامج المحلية والتوجه العام لسياسة التنمية المحلية؛
- العامل المالي: يتعلق بتغيرات مستويات الدخل، معدلات الفائدة ومعدلات التضخم... الخ
- في السنوات المقبلة؛
- أما العامل الأخير فيتعلق بالمنافسة أي إجراء دراسة تقييميه لتحديد إذا ما كان البنك يتعرض، لمنافسة شديدة في المنطقة موضوع الدراسة بخصوص هذا النشاط.

- تكوين الملف: (1)

يتم تحضير ملف القرض السكني عن طريق جمع جملة من الوثائق والمعلومات، للتمكن من أخذ فكرة جيدة عن قيمة القرض موضوع الدراسة.

هذه الوثائق تشمل ما يلي:

- نسخة من عقد العمل؛
- نسخة من موجودات عينية ذات قيمة مالية؛
- عناوين تخص المساكن التي استعملت في السنوات الأخيرة؛
- نسخة من الراتب الشهري؛
- نسخة من دفاتر أو حسابات التوفير إن وجدت؛

(1) : عبد القادر بلطاس ، المرجع السابق، ص. 139- 143 .

الفصل الثالث: سياسة تقديم القروض السكنية

- معلومات متعلقة بكل الديون الحالية والمستحقة؛

- التقديرات المتعلقة بقيمة ونوع السكن المراد شراؤه.

بعد استكمال الإجراءات الخاصة بتكوين الملف ينتقل موظف البنك إلى المرحلة الموالية والمتمثلة في:

ب- دراسة طلب القرض السكني: تتم دراسة طلب القرض السكني وفق إجراءات معينة يتم تحديدها بناء على المعطيات المتعلقة بالمرحلة السابقة حيث تعتبر هذه المرحلة من أهم المراحل التي يقوم بها الموظف المختص، بالاعتماد على مجموع وسائل التسيير القبلية التي يتوقف استغلالها على الإمكانيات المادية والبشرية للبنك وهي تتضمن بدورها تنسيق وتحليل المعلومات الآتية:

- معلومات أولية عن العميل: يقوم العميل بتعبئة استمارة خاصة بالقرض تقدم له من طرف البنك بمساعدة الموظف المختص، تتضمن هذه الاستمارة مجموعة من المعلومات من شأنها أن تساعد مصلحة البنك المختصة اتخاذ الإجراءات اللازمة المتعلقة بالقرض وهي تتكون مما يلي:

- معلومات شخصية عن المستفيد من القرض (الاسم، اللقب، تاريخ الازدياد، العنوان) بحيث يجب أن تكون دقيقة وواضحة؛

- معلومات عن الوظيفة الممارسة (نوع الوظيفة، الرتبة، الاختصاص، نوع العقد المبرم مع المؤسسة أو رب العمل)؛

- معلومات حول الدخل مضافا إليه المداخيل الإضافية المترتبة عن فوائد الادخار أو الاستثمار مخصصا منه كل التسديدات المالية الأخرى مثل الضرائب، ديون أخرى.

- معلومات حول السكن المراد امتلاكه: هذه المعلومات تخص ثمن الشراء، نوعية السكن، المساحة، عدد الغرف، تكلفة الإصلاحات المراد إدخالها.

- معلومات أولية حول الملكية: تعتبر وثيقة الملكية المقدمة كضمان للاستفادة من القرض السكني من أهم الوثائق التي يتضمنها ملف القرض، فالهدف من تحليل المعلومات المتعلقة بالملكية هو مساعدة الموظف المختص في تحضير تقرير عن الخطر الذي قد يتضمنه قرار منح القرض، حيث أن قيمة الملكية منسوبة إلى القرض المطلوب تعطي فكرة واضحة عن مدى صلاحية الرهن المقدم كضمان في حالة عدم تسديد الدفعات الشهرية من طرف العميل.

عادة ما توكل عملية التقييم الخاصة بالقيمة السوقية إلى مكتب خبرة مختص حيث يقوم هذا الأخير بالإجراءات التالية:

الفصل الثالث: سياسة تقديم القروض السكنية

- وصف للملكية على أساس الموقع الجغرافي الذي توجد فيه. تحليل للمحيط الذي توجد فيه الملكية عن طريق إجراء تحليل للمرافق العامة (طرق، إنارة، قنوات صرف المياه.... الخ)؛
- تحديد الموقع المرتبط بصفة مباشرة بالقيمة السوقية للملكية؛
- التكلفة والتي يتم تحديدها على أساس مجموعة من المعلومات حول السكن؛
- تحديد القيمة السوقية بالاعتماد على المعلومات السابقة بالإضافة إلى القيام بإجراء التحليل للظروف الاقتصادية الموجودة؛

و بعد القيام بالدراسة الدقيقة لملف القرض ينتقل البنك إلى المرحلة النهائية.

2- مرحلة اتخاذ القرار النهائي: تعتبر مرحلة اتخاذ القرار بقبول أو رفض طلب قرض السكن من أهم المراحل التي تستدعي جمع ومراجعة جميع المعلومات المتعلقة بقدرة المقترض على تسديد القرض حسب المدة الزمنية المحددة، وكذا الوقوف بدقة على التفاصيل المتعلقة بالضمانات المقدمة في شكل عقار.

كما أن عملية التقييم تتوقف بشكل أساسي على كفاءة المصلحة المعنية بمنح القروض، لأن أدنى شك في المعلومات والتحليل المقدمة قد يؤدي إما إلى تأخير عملية منح القرض أو إلى إلغائها بالكامل، كما أن أي قرار يتخذ بمنح القرض يجب أن يكون مدعماً بتقييم ومتابعة خاصة للأخطار التي قد تنتج عن ذلك.

المطلب الثاني: البرامج المختصة في منح القروض السكنية

1- البرامج التقليدية: ⁽¹⁾ بدأ استخدام هذا البرنامج سنة 1930 ، ومنذ ذلك الحين أدخلت عليه عدة تعديلات تخص كيفية وطريقة معالجة ملفات القروض السكنية المدعمة برهانات عقارية من الدرجة الأولى و يعتمد هذا البرنامج على منهجية القروض السكنية المستهلكة بالكامل خلال مدة الاستحقاق بسعر فائدة ثابت، حيث تتم التسديدات على فترات زمنية متساوية (أغلبها شهرية).

أ- كيفية حساب الأقساط الشهرية: يمكننا الاعتماد على طريقتين:

- **طريقة القسط الأصلي الثابت:** يتم حسابها كما يلي:

- تسديد الفائدة المترتبة عن أصل القرض بالعلاقة التالية:

$$\text{معدل الفائدة السنوي} / 12 \times (\text{قيمة القرض المتبقية مع بداية كل شهر}) \dots \dots \dots (1)$$

⁽¹⁾: عبد القادر بلطاس، المرجع السابق ص. 155 - 161 .

الفصل الثالث: سياسة تقديم القروض السكنية

- تسديد أقساط متساوية من أصل القرض حيث تحسب بالعلاقة التالية:

$$\text{قيمة القرض} / \text{مدة الاستحقاق} \dots\dots\dots (2)$$

فالتسديدات الشهرية للقروض السكنية صممت على أساس أنه في نهاية الاستحقاق يكون المتبقي من قيمة العرض و الفوائد يساوي صفرا 'أي أن يكون العرض قد أستهلك بالكامل.

- طريقة الدفعة الثابتة: لحساب المستحقات الشهرية لا بد من تطبيق المنهج الرياضي المتعلق بالقيمة الحالية

للتسديدات السنوية كما يلي:

$$PV = C \times \frac{1 - (1+t)^{-n}}{t}$$

حيث: PV = القيمة الحالية للتسديدات السنوية.

C = التسديدات السنوية.

N = عدد السنوات.

T = معدل الفائدة السنوي.

حيث يمكن تكيف هذه المعادلة لحساب الاستحقاقات الشهرية كما يلي :

$$K_o = M \times \left[\frac{1 - (1+t)^{-n}}{t} \right]$$

بحيث: k = رصيد مبلغ القرض السكني.

M = الأقساط الشهرية.

N = عدد الأشهر.

$\frac{t}{12}$ = معدل الفائدة الشهري (12/1).

من أجل الحصول على القسط الشهري نعيد ترتيب المعادلة بالشكل التالي:

$$M = k0 \left[\frac{\left(\frac{t}{12}\left(1+\frac{t}{12}\right)\right)n}{\left(1+\frac{t}{12}\right)-1} \right]$$

$$M = \frac{K0}{1 - \left(1 + \frac{t}{12}\right)^{-n}} = 1$$

$$\frac{t}{12}$$

ب- العملات المتعلقة بإدارة القرض: يمكن كذلك حساب التدفقات الشهرية بالنسبة للبنك إذا أضفنا نسبة معينة تعود إلى إدارة القرض، هذه النسبة تعبر عن التكلفة التي تتطلبها إنجاز العمليات المتعلقة بالقرض مثل جمع المستحقات الشهرية من العملاء، متابعة العملاء للذين لم يسددوا مستحقاتهم... الخ.

في هذه الحالة يمكن تقسيم المستحقات الشهرية إلى ثلاثة عناصر:

- عمولة خاصة بالإدارة والتسيير؛
- الفوائد المترتبة عن القرض؛
- الأقساط المتعلقة بالقرض الأصلي.

2- البرامج الحديثة: ⁽¹⁾ أصبحت منهجية برنامج القروض السكنية التقليدية تعاني من عدة نقائص نذكر

منها مشكلة التباين بين استحقاق الموارد و الاستخدامات و مشكلة الانخفاض في قيمة الموارد.

أ- مشكلة التباين بين استحقاق الموارد و الاستخدامات: تتجلى مشكلة التباين في استحقاق الموارد

والاستخدامات بوضوح في نظام القروض السكنية، حيث أن مصدر الموارد المستعملة في منح قروض طويلة الأجل هو في الواقع موارد قصيرة الأجل، مما ينتج عنه مشاكل متعلقة بمستويات معدلات الفائدة التي تكون عادة ثابتة لفترة زمنية طويلة بالنسبة لهذا النوع من القروض على عكس الفوائد الممنوحة على الودائع قصيرة الأجل خصوصاً في حالة عدم وجود استقرار في مؤشرات السوق النقدي، في هذه الحالة تكون المؤسسات التي تقوم بمنح هذا النوع من القروض، عن طريق توظيف ودائع قصيرة الأجل معرضة للخطر، لأن الفرق في معدلات الفائدة الطويلة والقصيرة الأجل تكون غير متكافئة لإحداث التوازن أو حتى في بعض الأحيان لتغطية الديون المستحقة على البنك.

و من بين الحلول التي اقترحت لتفادي هذه المشكلة، ابتكار طريقة جديدة تمكن من إحداث التوافق بين معدلات الفائدة الخاصة بالموارد القصيرة الأجل والقروض الممنوحة على المدى الطويل، و المتمثلة في نظام الفوائد على القروض السكنية

(1): عبد القادر بلطاس، مرجع مرجع سبق ذكره، ص. 170-185.

الفصل الثالث: سياسة تقديم القروض السكنية

القابلة للتعديل⁽¹⁾ بحيث يتميز هذا النظام بكون العقد المحرر بين الطرفين (البنك والعميل)، يقوم على أساس أن معدل الفائدة يحدد دوريا وفق مؤشرات تكون في أغلب الأحيان معبرة عن أسعار الفائدة القصيرة والمتوسطة الأجل.

و يوجد نوعان من المؤشرات التي تستعمل عادة كأساس في حساب الفائدة عند اللجوء إلى هذا النظام، يتمثل الأول في تكلفة الموارد بالنسبة للبنوك أي على أساس المعدل الترجيحي لتكلفة المدخرات القصيرة و المتوسطة والطويلة الأجل بالإضافة إلى الودائع التي تحسب عليها فوائد، أما الثاني فيتمثل في معدل الفائدة في السوق النقدي، وبالتحديد الفوائد على سندات الخزينة العمومية.

بعد تحديد المعدل الخاص بالمؤشر نضيف إليه تكلفة الهامش المتمثلة في (تكلفة دراسة الملف، الأخطار و هامش الريح)، و بهذا يتحدد معدل الفائدة النهائي الخاص بالقرض السكني الممنوح، أما فيما يخص التعديلات على معدلات الفائدة فهي تتم حسب جدول زمني محدد مسبقا في العقد، يأخذ بعين الاعتبار مجمل التغييرات التي أدخلت على المؤشر المستعمل و تكون المدة الزمنية لمراجعة مستوى الفائدة كل سنة أو نصف سنة.

ب- مشكلة الانخفاض في قيمة الموارد: الهدف الرئيسي من تصميم برامج القروض السكنية التقليدية هو

تعريف المدين منذ البداية بقيمة المستحقات التي هي عليه لصالح الدائن (معدل الفائدة، المدة الزمنية، قيمة وعدد الأقساط الشهرية)، هذا النوع من التعامل عادة ما يكون في صالح المدين طالما أن معدلات التضخم ضعيفة نسبيا، في هذه الحالة يكون معدل الفائدة الاسمي المتعامل به هو معدل الفائدة الحقيقي أو قريبا منه، بينما عندما تكون معدلات التضخم مرتفعة فإن الاستمرار في تطبيق معدل الفائدة الاسمي يؤدي إلى انخفاض في القيمة الشرائية للمبلغ الأصلي كما قد يكون معدل الفائدة الحقيقي سالباً. ولتفادي هذا الإشكال، تم اقتراح طريقة جديدة لمعالجة معدلات الفائدة تعرف بـ:

- برنامج القروض السكنية الذي يأخذ بعين الاعتبار معدلات التضخم: يتشابه هذا البرنامج مع

برنامج القروض السكنية التقليدية، في كونه يستعمل تقريبا نفس المنهجية، ما عدا التسديدات الشهرية التي تكون مقومة بحسب القوة الشرائية، خلافا للقيمة الاسمية، بحيث تحسب معدلات الفائدة على أساس المعدل الحقيقي بدلا من المعدل الاسمي حيث يعرف معدل الفائدة الحقيقي على أنه المعدل الخالي من التضخم.

- برنامج القروض الذي يتصف بازدواجية الفوائد: يتقارب نسبيا مع البرنامج الذي يأخذ بعين الاعتبار

معدلات التضخم، لأن الاثنان يأخذان بعين الاعتبار تطور معدلات التضخم وأثرها على قيم القروض السكنية، فالتسديدات الشهرية تبدأ عادة ضعيفة في هذا البرنامج ثم تزداد ارتفاعا حسب تطور معدلات التضخم، وذلك بالإبقاء على مستوى معين من القدرة الشرائية، وفي نهاية مدة الاستحقاق تكون قيمة القرض قد استهلكت بالكامل.

(1) : تعتمد البنوك التجارية الجزائرية في مجال القروض السكنية على نظام الفوائد القابل للتعديل في حدود معينة، بالاعتماد على تغيرات التي تحدث في معدل الخصم المحدد من قبل البنك المركزي.

الفصل الثالث: سياسة تقديم القروض السكنية

و يختلف نظام ازدواجية الفوائد عن النظام الذي يأخذ بعين الاعتبار معدل التضخم في كون أن الأول يحتسب التدفقات الشهرية على أساس معدلات الفائدة قصيرة الأجل بينما يستعمل الثاني معدلات التضخم، و اختيار أسلوب ازدواجية الفوائد له عدة مزايا نذكر منها:

- القيمة السوقية للتدفقات الشهرية لا تتعرض لخطر التغير في معدلات الفائدة، ولكنها غير محمية من خطر عدم الاسترداد؛

- يمكن في هذه الحالة استعمال الودائع قصيرة الأجل في التمويل؛

بالإضافة إلى البرنامجين الحديثين السابقين و هما الأكثر استخداما، فإنه توجد برامج حديثة غير شائعة الاستعمال.⁽¹⁾

- برنامج تسدد فيه القروض على مرحلتين: هذا النوع من البرامج يتضمن جزءا هاما يتم دفعه باستعمال سعر فائدة ثابت خلال فترة متفق عليها والجزء الآخر من القرض يتم دفعه باستعمال سعر فائدة متغير، وفي هذه الحالة يجب تحديد الفترة والمؤشرات المالية التي تستعمل في تحديد معدل الفائدة.

- برنامج تسدد فيه القروض تدريجيا: هذا النوع من البرامج يلاءم الأشخاص الذين يرغبون في تسديد دفعاتهم بمعدل أكبر في المستقبل، بمعنى أن معدل التسديدات يكون ضعيفا في السنوات الأولى، ويبدأ تدريجيا في الارتفاع إلى حين تسديد القرض بالكامل. وغالبا ما تحتسب الزيادة في التسديد الشهري وفقا للزيادة في دخل العميل في المستقبل.

يطبق على هذا النوع من القروض نفس شروط الخاصة بالقروض ذات معدلات الفائدة الثابتة، غير أن التسديد في هذه الحالة يكون تصاعديا، وفق شروط تحدد مسبقا بين المقرض أي البنك والعميل من خلال ما سبق نستطيع أن نستنتج أن التعديلات التي تم إدخالها على البرامج التقليدية التي تستخدمها البنوك التجارية لمتابعة عمليات التسديد الخاصة بالقروض هي تعديلات سطحية لا تأخذ بعين الاعتبار سوى متغير واحد مع إهمال باقي المتغيرات مما يؤدي إلى تعرضها لمجموعة من الأخطار المتعلقة بالظروف والتقلبات الاقتصادية على مستوى سوق القروض السكني، ولهذا يجب إيجاد الحلول اللازمة لتغطية جميع التغيرات التي من شأنها التأثير على فعالية عملية التسديد طول فترة القرض من جهة وعلى سيولة وربحية البنك التجاري الممول من جهة أخرى، من خلال إنشاء برنامج شامل يأخذ بعين الاعتبار جميع المتغيرات الاقتصادية.

المبحث الثاني: المخاطر المرتبطة بالقرض السكني و طرق متابعتها

المطلب الأول: المخاطر المرتبطة بقروض السكن

⁽¹⁾: عبد القادر بلطاس، مرجع سبق ذكره، ص 132.

الفصل الثالث: سياسة تقديم القروض السكنية

ترتبط عملية منح القروض السكنية بمجموعة من الأخطار المتعلقة بالنشاط البنكي، وتعرف الأخطار البنكية على أنها " مجموع الحوادث الغير المتوقعة، والتي يمكن أن تؤدي إلى خسائر مالية تؤثر سلب على مسار العملية الائتمانية ⁽¹⁾ في البنوك التجارية" يمكن تلخيصها فيما يلي:

1- الأخطار التقنية: ⁽²⁾ هي الأخطار المتعلقة بعدم احترام القواعد التنظيمية الخاصة بمنح القروض السكنية بخصوص المدة، المبلغ، شروط التسديد و معدلات الفائدة، التي يجري تحديدها وضبطها بشكل دقيق من أجل ضمان حقوق البنك والعميل، والتي يمكن أن ينتج عنها إخلال بحقوق أحد الطرفين أو كلاهما.

2- الأخطار الإدارية: ⁽³⁾ هي الأخطار المتعلقة بالتجاوزات و الأخطاء الإدارية المرتبطة بتكوين ملف القرض وكيفية معالجته وتسييره إداريا. و لضمان التسيير الإداري الجيد و تجاوز هذه الأخطاء يجب الالتزام ب:

- اختيار الموظفين الأكفاء ذوي الخبرة العالية والكفاءة في مجال تسيير القروض السكنية؛
- توفير وسائل الإعلام الآلي في مجال التسيير والإدارة؛
- التحديد الدقيق للوظائف والمسؤوليات المتعلقة بكل مصلحة (قانونية، محاسبية.. الخ)؛
- وتنظيم شبكة علاقات جيدة بينها.

3- الأخطار التجارية: ⁽⁴⁾ هي الأخطار المتعلقة بالجانب التسويقي للمنتجات البنكية بصفة عامة، وللقروض السكنية بصفة خاصة، حيث أن هذه الأخيرة تخضع لإستراتيجية تسويقية تركز على: ⁽⁵⁾

أ- تحديد السوق المستهدف: بمعنى تجزئة السوق إلى عدة قطاعات تضم مجموعة من العملاء الذين لهم نفس الخصائص ويسلكون نفس السلوك من أجل إشباع حاجة معينة، و يتوقف اختيار قطاع سوقي معين على مدى قدرة الدخول إليه و حجمه بما يسمح للبنك بالاستفادة منه عند وضع المزيج التسويقي. و كمثل على ذلك هو اختيار البنك التعامل مع العملاء الذين لا يقل دخلهم الشهري عن 20000 دج و يكون لديهم حسابا بنكيا لديه حتى يحصلوا على قروض سكنية.

ب- تصميم المزيج التسويقي للقروض السكنية: تمثل المزيج التسويقي في المنتج، السعر، الترويج و التوزيع أو ما يعرف في كتب التسويق ب (Les 4 p) وعند وضعها ينبغي مراعاة القطاع السوقي المستهدف، فمثلا يكون عرض القروض السكنية على مستوى الوكالات التي تكون قريبة من المناطق السكنية التي يزيد فيها الطلب على هذا النوع من القروض، أو فرض معدلات فائدة تشجيعية لمن لديهم ودائع لديه و للأشخاص الذين تكون دخولهم محدودة.

⁽¹⁾: Société interbancaire de formation, étude at. Analyse des risques du crédit bancaire, janvier 2001, p1

⁽²⁾: Gaudin M, le crédit au particulier, Ed sefi, paris, 1990, p 137.

⁽³⁾: Ibid., 137.

⁽⁴⁾: Gaudin M, OP, CIT., P139-140.

⁽⁵⁾: عوض بدير الحداد، تسويق الخدمات المصرفية، البيان للطباعة و النشر، مصر، 1999، ص 103.

الفصل الثالث: سياسة تقديم القروض السكنية

4- الأخطار القانونية: هي الأخطار المتعلقة بعدم احترام الجوانب القانونية والتنظيمية الخاصة بمنح القروض

السكنية، حيث يمكننا التمييز بين:

أ- الأخطار المتعلقة بعملية تحرير العقد: عملية تكوين ملف قرض تتطلب وضع اتفاقية تتضمن دراسة خاصة لتحديد مسؤولية الأطراف المشاركة في العقد (المؤسسة المقرضة و المقترض)، بحيث يجب أن يتضمن هذا الأخير جميع المعلومات الخاصة بعملية الإقراض (شروط تحقيق العملية و طبيعة الضمانات و كيفية تسييرها....).

ب- الأخطار المتعلقة بعملية الرهن العقاري: تتطلب عملية منح القروض السكنية الحصول على مجموعة من الضمانات قد تكون عينية أو شخصية أو كلاهما معا بهدف تغطية هذه العملية، لكن في غالب الأحيان نجد أن الضمانات هي عبارة عن رهن عقاري من الدرجة الأولى للأصل الممول، حيث يجب أن يكون:

- الأصل الممول قابل للرهن؛

- غير خاضع لعملية رهن من طرف جهة أو تنظيم آخر؛

- أن تتم عملية التحويل الرهني على يد موثق للعقود يشرف على سلامة وثائق الملكية.

5- الأخطار المالية: هي المرتبطة بالتغيرات في معدلات التضخم و معدلات الفائدة و ظروف العرض والطلب

على القروض السكنية و مستوى الدخول بشكل عام، إضافة إلى ظروف المقترض بصفة خاصة بمعنى قدرته أو عدم قدرته على التسديد في مواعيد استحقاق الدفعات .وهي تتمثل فيما يلي:

أ- **الخطر بالمقابل (le risque de contrepartie):** ⁽¹⁾ هذا النوع هو أقدم أنواع الأخطار البنكية

وأكثرها أهمية ويعرف على أنه ذلك الخطر الذي ينتج عن عدم ملاءة المقترض، أي عدم قدرته على التسديد الكلي أو الجزئي لمبلغ القرض بسبب مشاكل أدت به إلى ذلك كمرض أو حادث أو تقاعد قبل الوصول إلى السن القانوني أو ظروف اقتصادية كتسريح العمال وإغلاق المؤسسات، ونظرا لأهمية هذا النوع من الأخطار في مجال القروض السكنية ألزمت السلطات النقدية ⁽²⁾ (مثلة في البنك المركزي) البنوك التجارية على تطبيق معامل توزيع الأخطار (la division des risques) من خلال القيدتين التاليتين:

- تغطية الأموال الخاصة ل 100 % من مجموع الأخطار التي يتعرض لها البنك نتيجة منحه مجموعة من القروض لعميل واحد؛

- تغطية الأموال الخاصة ل 100% من مجموع الأخطار التي يتعرض لها البنك نتيجة منحه مجموعة من القروض لعدة عملاء، يحصل كل واحد منهم على مجموعة من القروض تفوق نسبة 15% من قيمة الأموال الخاصة للبنك؛

(1) : De Coussercergues S, Gestion de la banque, Dunod, Paris, 1996, P98. et Gaudin M, Op. Cit., p160

(2) : في إطار تغطية الأخطار التي يمكن أن تتعرض لها البنوك التجارية، قامت مجموعة من الدول المصنعة Groupe De Sept بوضع اتفاقية مشتركة عن طريق بنك التسويات الدولية تتضمن مجموعة من العلاقات و النسب تعرف بالقواعد الاحترازية حددت حجم رأس المال بمعامل الملائمة في مرحلة الأولى سنة 1988 لتتوسع سنة 1996 م، و تشمل باقي الأخطار ونذكر منها معامل السيولة ومعامل التحويل.

الفصل الثالث: سياسة تقديم القروض السكنية

- إن الهدف من وراء تحديد هذين القيدتين هو توزيع الأخطار على مجموعة كبيرة من العملاء بالشكل الذي يضمن عدم إفلاس البنك التجاري نتيجة لإخلال عميل أو مجموعة من العملاء بالتزاماته.

و يمكن أن نقسم هذا النوع من الأخطار إلى قسمين رئيسيين:

- **خطر عدم التسديد:** يكون في حالة العجز التام والنهائي للمقترض عن عملية تسديد المبلغ الكلي أو الجزئي للقرض، مما يؤدي إلى إلحاق أزمة السيولة بالبنك.

- **خطر تجميد القرض:** يكون في حالة عجز المقترض عن تسديد القرض في المواعيد المستحقة مما يؤدي إلى إلحاق أزمة سيولة بالبنك. فالفرق بين الخطرين أن الأول هو عجز نهائي إذ لا يمكن للبنك تحصيل قيمة القرض، أما الثاني فهو عجز مؤقت لكن كليهما يمكن أن يوقعا البنك في خطر السيولة.

ب- خطر السيولة⁽¹⁾ تعرف السيولة بمقدرة البنك على تسديد استحقاقاته الفورية عن طريق السيولة الحاضرة في خزائنه، إذن يمكن تعريف خطر السيولة بأنه عدم مقدرة البنك على تسديد طلبات السحب اليومية للعملاء عن طريق تسيير استخداماتها، كما يمكن تعريفه على أنه الخطر الناتج عن تباين تواريخ استحقاق الاستخدامات والموارد الممولة لها بحيث يكون استحقاق الموارد قبل الاستخدامات، وتميز بين نوعين من خطر السيولة:

- **خطر السيولة المباشر (الفورية)⁽²⁾** يتحقق في حالة عدم مقدرة البنك على تغطية طلبات السحب الكبيرة وغير المتوقعة من طرف المودعين، ولتجنب هذا النوع من الأخطار يجب الالتزام بتطبيق القواعد الاحترازية، الخاصة بنسبة معينة للسيولة يجب العمل وفقها:

$$\text{معامل السيولة} = \frac{\text{الأصول السائلة المرجحة بمعامل الأخطار}}{\text{الإستحقاقات المرجحة بمعامل الأخطار}} \leq 100\%$$

حيث تمثل الأصول السائلة المرجحة⁽³⁾ مجموع الاستخدامات أي القروض الممنوحة للعملاء، السندات الحكومية... الخ التي يمكن تحويلها إلى سيولة خلال شهر، بالإضافة إلى النقدية الجاهزة. أما الاستحقاقات المرجحة هي مجموع الموارد أي الودائع بجميع أنواعها التي قرب تاريخ استحقاقها، بالإضافة إلى بعض العناصر خارج الميزانية، حيث يجب أن تكون هذه النسبة مساوية لـ 100% على الأقل حتى تغطي سيولة البنك على الأقل احتياجاته من السيولة.

(1) : Gaudin M, op, cit. p147.

(2) : Ibid. op .Cit, p148 et S, De coussergues. Op. cit. p98.

(3) : Maacha, L, encadré par tizirine les perspectives de développement des crédits immobiliers, Ecole supérieure des banques, Algérie, 2003, p44.

- خطر التحويل:⁽¹⁾ يتحقق في حالة تمويل استخدامات طويلة الأجل باستعمال موارد قصيرة الأجل، كما هو الحال بالنسبة للقروض السكنية. هذا النوع من الأخطار يمكن التحكم فيه بتطبيق القاعدة الاحترازية الآتية:

$$\leq 60\% \frac{\text{قيمة الأموال الخاصة + مجموع الموارد الأكبر من 5 سنوات}}{\text{قيمة الأصول الثابتة + مجموع الاستخدامات الأكبر من 5 سنوات}}$$

ج- خطر معدلات الفائدة:⁽²⁾ هو الخطر المتعلق بمدى حساسية موارد واستخدامات البنك ذات معدلات الفائدة الثابتة لتغيرات معدلات الفائدة، مما يؤدي في غالب الأحيان إلى التأثير السلبي على هامش ربحية البنك، خصوصا في حالة منح قروض سكنية ذات معدلات فائدة ثابتة ممولة عن طريق موارد قصيرة الأجل ذات معدلات فائدة متغيرة. حيث يمكننا التمييز بين:

- خطر ارتفاع معدلات الفائدة: ينتج عن حالتين هما:

- ارتفاع تكلفة الموارد ذات المعدلات الفائدة المتغيرة نتيجة للتكلفة الإضافية التي يتحملها البنك للقيام بتعويضه؛
- انخفاض مرد ودية الاستخدامات الطويلة الأجل (القروض السكنية) لتحقيقها هامش فائدة أقل مقارنة بباقي الاستخدامات ذات معدلات الفائدة المتغيرة.

- خطر انخفاض معدلات الفائدة: ينتج خطر انخفاض معدلات الفائدة عن حالتين هما:

- انخفاض ربحية الأصول ذات معدلات الفائدة المتغيرة؛
- ارتفاع تكلفة موارد البنك ذات معدلات الفائدة الثابتة بالمقارنة مع تكلفة الموارد المتاحة في السوق ويتوقف هذا التأثير على مدى حساسية موارد واستخدامات البنك للتغيرات معدلات الفائدة و كذا مدى توازن محفظة البنك الخاصة لموارده واستخداماته الحساسة لمعدلات الفائدة.

يتم تسيير هذا النوع من الأخطار عن طريق:

- محاولة خلق التوازن بين الاستخدامات والموارد الممولة لها من حيث المدة، المبلغ ومعدل الفائدة؛
- مراقبة و تتبع التغيرات التي تحدث على معدلات الفائدة؛
- الاستعانة بالوسائل المالية المستخدمة في الأسواق المشتقة؛
- تشجيع عملية منح القروض ذات المعدلات الفائدة المتغيرة لأنها تسهل عملية إيجاد التوازن في البنك.

(1) : Gaudin M, OP. Cit. p99

(2) : Ibid. op .Cit. , p99

الفصل الثالث: سياسة تقديم القروض السكنية

6- خطر عدم الملاءة:⁽¹⁾ هو خطر مرتبط بالبنك في حد ذاته كنتيجة لتحقق الأخطار السابقة الذكر حيث

يصبح البنك غير قادر على تغطية التزاماته، وعلى هذا الأساس تقوم السلطات النقدية بفرض نسبة معينة للأموال الخاصة* لتغطية هذا الخطر:

$$\text{معامل الملاءة} = \frac{\text{الأموال الخاصة}}{\text{الأصول المرجحة بالأخطار}} \leq 8\%$$

و المادة 3 من التعلية 74/94 الخاصة ببنك الجزائر، تفرض على البنوك و المؤسسات المالية الالتزام بمعامل الملاءة الذي يمثل بالعلاقة بين الموال الخاصة الصافية و مجموع القروض المرجحة بالأخطار، هذه النسبة التي يجب أن تكون على الأقل مساوية ل 8%.

7- خطر انخفاض قيمة الضمان العقاري: يتمثل أساسا في انخفاض قيمة الأصل الممول المعروض كضمان

لصالح البنك، نتيجة لظروف العرض والطلب في السوق العقاري، يمكن تسيير هذا النوع من الأخطار عن طريق مجموعة من الخبراء العقاريين أو اللجوء مثلا إلى تخفيض قيمة الأصل المرهون بنسبة 20% من قيمته على حسب مدة و طبيعة التمويل.

8- خطر الاسترداد المسبقة:⁽²⁾ يتحقق هذا الخطر عندما يقوم المقترض بتسديد أقساط القرض قبل

تواريخ الاستحقاقات المتفق عليها، عند حصوله على قرض سكني بمعدلات فائدة ثابتة، ويتبعها بعد فترة انخفاض في معدلات الفائدة في السوق نتيجة لظروف اقتصادية كالكساد أو ظروف مالية (تغيير في معدلات الفائدة)، مما يدفع المقترض إلى تسديد الأقساط المتبقية من القرض ويستطيع البنك أن يتجنب هذا النوع من الأخطار بفرض غرامات مالية على عمليات التسديد المسبق.

بعد تعرضنا لمختلف أخطار القروض التي تتعرض لها البنوك التجارية نتيجة منحها القروض السكنية، و لأن البنوك التجارية تحاول تجنب هذه الأخطار عن طريق تسييرها و التحكم فيها فقد ظهرت عدة طرق و وسائل لهذا الغرض، سنحاول أن نتعرف عليها في المطلب الثاني.

المطلب الثاني: الطرق المتبعة في تسيير أخطار القروض السكنية

(1) : Ibid. op. Cit., P 101.

* : للإطلاع على تركيبة الأموال الخاصة و الأصول المرجحة بالأخطار انظر التنظيم 94/4 المؤرخ في 20/04/1995 الخاص ببنك الجزائر.

(2) : Dridi h, Encadré par : mahiou S. Gestion crédits immobiliers, Ecole supérieur de banque, septembre 2002, p25

يحاول البنك قدر المستطاع التحكم في مجموع الأخطار التي يتعرض لها عند منحه للقروض السكنية الاستعانة بمجموعة من وسائل تسيير الأخطار، سواء على مستوى دراسة ملفات القروض السكنية (وسائل التسيير القبلية)، أو عند القيام بمراقبة ومتابعة الوضعية المالية للمقترض بالإضافة إلى تقييم الضمانات عن طريق ما يعرف بوسائل التسيير البعدية.

1- وسائل التسيير القبلية لخطر القرض السكني: تتمثل في مختلف الطرق التي يستعملها البنك من أجل

دراسة ملف القرض السكني للتعرف على المركز المالي للعميل و مبلغ القرض و مدة القرض و معدل الفائدة و مختلف الضمانات المعروضة من طرفه (أي العميل) لاتخاذ قرار قبول أو رفض منح القرض، وهي تتمثل أساسا في:

أ- نظام التفويض (الوكالة):⁽¹⁾ هو الفعل الإرادي والشكلي (بموجب عقد تفويض) يستطيع من خلاله البنك أو مسير مالي مخول له باتخاذ القرارات الخاصة بنشاطات الإقراض، منح وكالة لصالح تنظيم معين قد تكون لجنة قرض أو مساعد مختص في البنك القيام بدراسة ملف القرض واتخاذ القرارات الخاصة به. حيث يهدف نظام التفويض إلى تحقيق مجموعة من الأهداف يمكن تلخيصها فيما يلي:

- تحسين نوعية الخدمة (السرعة في الأداء، مستويات اتخاذ القرار)؛
 - التحكم في الأخطار المتعلقة بالقروض السكنية من حيث المبلغ و المدة و نوعية الضمانات؛
 - الالتزام بالقواعد والتنظيمات الخاصة بالبنك (القانون الداخلي للبنك) .
- كما يركز نظام التفويض على ثلاثة عناصر أساسية، وهي:
- مجال استخدام التفويض:** يركز نظام التفويض الخاص بدراسة ملف القرض على مبلغ القرض المفوض

لكل عملية، تواريخ استحقاقات القروض و طبيعة القروض بحيث أن هذه الأخيرة تتقاطع مع قيمة المبالغ الممنوحة لتحديد الشروط الخاصة بعملية الإقراض، مأخوذ على سبيل المثال الشروط التالية:

- مبلغ القرض المطلوب $X >$ ؛
- تواريخ استحقاقات القروض $Y >$ ؛
- مجموع القروض السكنية $Z >$.

- شروط ممارسة التفويض: يقوم بهذه الوظيفة موظف أو مجموعة من الموظفين تابعين للجنة المختصة في دراسة ملفات القروض، حيث تأخذ العملية شكل عقد كتابي يسمح بتحديد الهدف من هذا التفويض ومسؤوليات كل طرف فيه بالإضافة إلى تسهيل عمليات المراقبة من طرف المؤسسات المقرضة. كما أن حسن تسيير هذه العملية مرتبط بشكل أساسي بكفاءة وخبرة الموظفين المكونين للجنة القرض.

(1) : Mathieu M, L'exploitation et le risque crédit, revue banqué éditeur, paris, 1995, P160.

الفصل الثالث: سياسة تقديم القروض السكنية

- متابعة ومراقبة عملية التفويض: تدخل هذه العملية في إطار تسيير أخطار القروض السكنية، واحترام الإجراءات الداخلية المتابعة من قبل البنك، لذلك فهي تخضع دائما إلى عمليات مراقبة ومتابعة فيما يخص احترام مبالغ القروض المفوض بها، مواصفات الإشراف...

ب- طريقة التنقيط (قرض العلامة (Scoring)): لقد ظهرت هذه الطريقة لأول مرة في الولايات المتحدة الأمريكية سنة 1950⁽¹⁾، وهي اليوم شائعة الاستعمال في كثير من المؤسسات المالية، وفيما يلي مفهوم عام حولها متبوعا ببعض خصائصها.

- مفهوم (Score): هي طريقة إحصائية تمكننا من التوقع عن طريق علامة رقمية تسمى (Score)، الخطر الذي يمثله المقرض بالنسبة للبنك⁽²⁾ حيث تقوم هذه الطريقة في تقييم ملاءة المقرضين (مجال القروض السكنية)، على نموذج يعتمد على تحديد عينة كافية للتمثيل.

خصائص طريقة التنقيط:

سنحاول أن نحصرها في بعض المزايا والعيوب المرتبطة بها، والتي قد تكون دافعا لاستخدامها من عدمه.

• المزايا: الطريقة التنقيط عدة مزايا، أهمها البساطة والسرعة، التجانس والتماثل.

- البساطة والسرعة: تتم معالجة الملفات وفق هذه الطريقة دون أخذ الكثير من الوقت مما ينتج عنه امتيازين، يتمثل الأول في الامتياز التجاري حيث أن العميل يتلقى الرد خلال دقائق مما يعزز ثقة العميل في البنك، والثاني امتياز داخلي يتمثل في تسهيل و تسريع صيرورة العمليات الإدارية على مستوى التسيير الداخلي للبنك، وهي بذلك تعتبر كعنصر إيجابي وتنافسي بالنسبة للبنك مما يسمح بتحقيق مرد ودية أحسن وتحكم أكبر في الخطر.

- التجانس(التماثل): معالجة الملفات عن طريق نظام التنقيط يسمح بتحقيق العدالة في معالجة الملفات، حيث أن هذه الأخيرة تعالج بنفس الطريقة مهما كان التفويض أو تاريخ الطلب، مما يجعل البنك يعتمد على دراسة موضوعية لملفات القروض(قروض سكنية)، من أجل إتباع سياسة إقراض دائمة وثابتة.

• العيوب: تتأثر طريقة التنقيط بتغيرات وتطورات المحيط الاقتصادي (التضخم، تغيرات معدلات الفائدة... الخ)،

هذا التطور يجعل استعمال نتائج تعتمد على معطيات سابقة قابل للنقد، وفي هذه الحالة نستطيع القول بأن النتائج لا تكون دائما ذات مصداقية خصوصا فيما يتعلق بالقروض الطويلة الأجل (القروض السكنية) كما أن طريقة التنقيط قد تفشل نتيجة:

- التغير في سلوكيات العملاء الجيدين وغير الجيدين، مما يؤدي إلى التأثير على تركيبة الفئات المميزة؛
- التغيرات التي يمكن أن تجرى على ملفات القرض (تغيير تشكيلة الوثائق المكونة لملف القرض)، مما يؤثر على النتيجة ويجعلها عشوائية.

(1) : Ibid., OP. Cit., P165.

(2) : De coussergues S, OP. Cit., P175.

و لذلك فإن طريقة التقييط تتطلب مراقبة دورية ومنتظمة لملاءة نتائجها للتغيرات الخاصة بالحيط .وفي الأخير نستخلص أن هذه الطريقة من بين الوسائل التي يعتمد عليها في اتخاذ القرارات دون الاستغناء عن عمليات تحليل وتركيب الملفات.

ج- طريقة الميزانية النموذجية (le budget type)⁽¹⁾:

- مفهوم: هي طريقة يتم الاعتماد عليها بشكل كبير في مجال تسيير أخطار القروض السكنية، تركز على تحديد مجموع المداحيل والنفقات(التكاليف غير المغطوة)، بما فيها القروض الممنوحة في فترات سابقة لعائلة نموذجية، بهدف تشكيل ميزانيتها واستخراج الرصيد أي الفرق بين المداحيل والتكاليف، والذي يمثل من جهة القدرة على الادخار ومن جهة أخرى المقدرة أو عدم المقدرة على تسديد القرض المطلوب، مع العلم أنه لا يجب الاعتماد فقط على ميزانية العائلة التي يتم تشكيلها انطلاقا من معطيات مصرح بها كالراتب مثلا... الخ، وإنما على المنطق الحسابي الذي يعتمد على معطيات خاصة بالفئة الاجتماعية للمقترض و نفقاته المثالية محصل عليها من دراسات خاصة بالاستهلاك.

في الواقع نستطيع أن نعتبر أن هذه الطريقة بمثابة تكييف للعائلات (الفئة المقترضة)، على الممارسات التقليدية الخاصة بتحليل ودراسة ملفات القروض الخاصة بالمؤسسات بالاعتماد على حسابات النتائج والميزانية المالية.

- مميزات هذه الطريقة: تمتاز هذه الطريقة بما يلي:

- طريقة إجمالية تعالج مقدرة العائلة على الادخار بصفة إجمالية؛
- يأخذ بعين الاعتبار كل المداحيل والأعباء دون استثناء؛
- استخراج قدرة العائلات والأفراد على الادخار؛
- تعالج جميع المجتمعات فهي لا تفقد صلاحيتها إذا تم تغيير المجتمع؛
- تسهل عملية التسيير إذا ما أراد البنك (المقترض) تكثيف الشروط الخاصة بملفات القروض. من خلال تخفيض معدل مقدرة العائلات⁽²⁾ للحصول على السكن؛
- تمكن البنك من معرفة الوضعية المالية للعميل بشكل دقيق مما يمكننا من منحه قرض.

يتوافق مع احتياجاته وقدرته على التسديد، بالإضافة إلى تقديم أسباب موضوعية ومؤسسة في حالة الرفض.

د- تحديد الرصيد الصافي الخاص بالعائلة: هي طريقة يستعملها البنك بشكل فردي، أو يستعين بها

لتدعيم نتائج الطريقة السابقة (الميزانية النموذجية). تركز هذه الطريقة على حساب الفارق بين مجموع الدخول والتكاليف مع الأخذ بعين الاعتبار عدد أفراد العائلة بهدف تحديد المبلغ المالي الذي يضع المقترض في وضعية عدم الملاءة .وهذا الرصيد يتم حسابه بالطريقة الآتية:

⁽¹⁾ : Smadni A, Encadré par metref, le crédit immobilier aux particuliers, mémoire de fin d'étude, Ecole supérieur des banques, Algérie, PP 57-60.

⁽²⁾: معدل المقدرة يعرف على أنه العلاقة التي تربط مختلف التكاليف سواء كانت تأجيرية أو مالية بالمدخل المتوفرة.

(مجموع الدخل - مجموع التكاليف)

عدد أفراد العائلة

* ملاحظة: تحدد قيمة الدخل على أساس استراتيجيات الإقراض الخاصة بالبنك، وكيفية تسييره

للأخطار الخاصة بالقروض السكنية.

هـ - طريقة الخبراء: تعتبر هذه الطريقة من بين الطرق المستخدمة في اتخاذ القرارات بمختلف مستوياته،

وسنحاول أن نبين كيفية استخدامها لنقدم فيما بعد بعض خصائصها.

- مفهوم:⁽¹⁾ وهي طريقة تساعد البنك على اتخاذ قرار منح أو رفض منح القرض السكني بالاستعانة بخبرة وطريقة تفكير شخص متخصص في هذا المجال، حيث ترسل إليه الملفات أو المعطيات الخاصة بطلبات القروض السكنية في شكل استبيان ليقوم بتشخيصها ودراستها ويقدم تقريرا للبنك في شكل اقتراح يتم على أساسه اتخاذ القرار.

* ملاحظة: لقد تم تطبيق طريقة الخبراء في مجال القروض السكنية في فرنسا بالاعتماد على 500 قاعدة معطيات، تكونت نتيجة المعرفة المجمعة والمتراكمة حول القروض السكنية على مدى عدة سنوات.

- مميزات هذه الطريقة: تتميز بما يلي:

- تخفيض تكلفة الدراسة بحيث تحدد على قدر الحالات المعقدة المدروسة، والتي من أجلها يكون مقدار القروض

معتبرا؛

- تحسين نوعية الدراسة و ذلك باستعمال وسائل التشخيص المالي؛

- تمكين الخبير في حد ذاته من مطابقة النظرة الذاتية للملف مع النظرة الموضوعية المستخلصة من الطريقة؛

- من أجل استخدام نظام الخبراء يجب أن تتوفر قاعدة معطيات تتضمن مجموعة من القوانين والوقائع؛

- قاعدة القوانين الموضوعية من طرف الخبير أثناء القيام بتحليل خطر القرض؛

- قاعدة الوقائع تمثل مختلف المعطيات الكمية والنوعية.

من خلال عرضنا لمختلف الطرق السابقة، نجد أن البحث عن المعطيات بما يسمح باتخاذ قرارات سليمة وتقليص

هامش الخطر هو ذو أهمية بالغة، إذ لا بد من استخدام معطيات موضوعية، صحيحة، حديثة، ومن مصادر موثوق بها، هذه

المصادر قد تكون من داخل البنك نتاجا لنشاطه أوخبرة موظفيه، أو من مصادر خارجية سنبينها فيما يلي:

و- مصادر المعطيات الخارجية: تعتبر المعلومة عنصرا هاما في فعالية أي سياسة للتحكم في الأخطار،

فبالإضافة إلى اعتماد البنك على الملفات الداخلية الخاصة به والتي تتضمن معلومات حول حركة حسابات العميل، سلوكاته

(1) : Revue de financier, systèmes experts et analgse, dossier spécial, N 914, 1998, PP 4-6.

الفصل الثالث: سياسة تقديم القروض السكنية

وتطور مداخله، فهو يحاول دائما اللجوء إلى مصادر خارجية للتحقق من الوضعية الحقيقية للعميل، ومن ضمن المصادر الخارجية نذكر ما يلي:

- محافظة الرهونات: تزود البنك بقائمة ووضعية المباني والممتلكات الخاصة بتغطية عميله، وكذلك مختلف العمليات المطبقة عليها سواء بيع أو رهن خصوصا إذا تعلق الأمر بالرهن القضائي محقق لصالح دائنين آخرين يمكنهم التأثير على وضعية البنك.

- البنوك المركزية: نأخذ على سبيل المثال بنك الجزائر الذي يقدم المعلومات لباقي البنوك التجارية عن طريق مصالحه نذكر منها مركزية الأخطار⁽¹⁾ ومركزية عوارض الدفع.

بعد التطرق إلى مختلف الوسائل التي تستعملها البنوك التجارية لتحديد المبدئي لملاءة العملاء المقترضين، سنحاول في النقطة الموالية التطرق إلى مختلف الضمانات والتأمينات التي تطلبها البنوك التجارية بهدف تغطية أخطار القروض السكنية.

2- وسائل التسيير البعدية (مراقبة ومتابعة الخطر): لا يتوقف دور البنك التجاري على تقدير الخطر المتعلق بالقروض السكنية والموافقة على بالاستعانة بمجموعة من الوسائل والضمانات التي سبق ذكرها، وإنما يتعداه إلى متابعة وتقييم مستمرين، سواء تعلق الأمر بعملية تقييم مختلف الضمانات التي يقدمها المقترض، إضافة إلى تحديد مؤونات تماشى ومستوى الأخطار المتوقعة، أو متابعة الوضعية المالية للمقترض، لهذا سنحاول دراسة مختلف الوسائل والطرق التي يستعملها البنك التجاري من أجل ضمان السير الحسن لعملية منح القروض السكنية. حيث يمكننا التمييز بين:

أ- عملية تقييم الضمانات: قد تمول البنوك حوالي 85% من القيمة الإجمالية للسكن LTV أي مبلغ القرض الممنوح نسبة إلى قيمته، حيث يمثل الفارق الذي بينهما هامش الضمان بالنسبة للبنك، و هو يعبر عن مساهمة المقترض في تمويل السكن، كما أنه في حالة إعادة البيع الإجبارية (تحقيق عملية بيع الأصل المرهون)، يصبح هذا الهامش بمثابة تغطية لانخفاض القيمة السوقية للسكن.

ولهذا فإن البنك يقوم بتركيز اهتمامه بشكل كبير على قيمة السكن قبل اتخاذ قرار التمويل، كما أنه يتابع مراحل تطور معامل LTV على مراحل زمنية منتظمة، وفي بعض الأحيان قد يجد البنك صعوبة في تحديد القيمة السوقية للسكن، ولهذا يقوم بالاستعانة بمكاتب خبرة خاصة بهذا المجال أو بمقيمين عقاريين يستخدمون عدة طرق نذكر منها المقارنة المباشرة و سعر التكلفة و التقييم عن طريق المداخيل.

- تقييم الأصل العقاري عن طريق المقارنة المباشرة: حسب هذه الطريقة يقوم المقيم بالبحث عن حالات لبيع منتجات سكنية ذات خصائص متقاربة مع السكن المراد تحديد قيمته، لكن من الملاحظ أنه من الصعب إيجاد حالات بيع في فترات زمنية متقاربة لمنتجات مشابهة للسكن المراد تحديد قيمته، يتم تطبيق هذه الطريقة بالاعتماد على وحدة قياس مشتركة، ومن أجل ذلك يمكن استعمال عدة طرق:⁽²⁾

⁽¹⁾:التعليمة رقم 01/92 المؤرخة في 22 مارس 1990 تتضمن تنظيم طريقة عمل مركزية الأخطار

⁽²⁾ : Samadhi A, op.cit. PP 73-78 et chou let In op. Cit. , p211.

الفصل الثالث: سياسة تقديم القروض السكنية

• **التصغيرات البسيطة على حسب وحدة المساحة الإجمالية الخام:** حسب هذه الطريقة يتم رد قيمة السكن إلى قيمة وحدة المساحة (المتر المربع) بهدف إجراء مقارنة بين سكينين متجانسين،⁽¹⁾ إلا أن هذه الطريقة تصبح عديمة الفعالية إذا ما تمت عملية التقييم باستخدام السعر المتوسط للمتر المربع على مساكن غير متجانسة من حيث المساحة و الموقع، هل هو على الواجهة أم في الخلف...؟ أو في أي الطابق هل هو في الطابق السفلي أو العلوي...؟ مما يجعل عملية المقارنة غير ممكنة.

• **التصغيرات البسيطة على حسب وحدة المساحة المرجحة بالقيمة السوقية:** حسب هذه الطريقة يتم تقييم السكن على أساس مقارنة سعره تقوم على أساس وحدة المساحة المرجحة بالقيمة السوقية، لأن الأجزاء المكونة للسكن لا يتم استعمالها والانتفاع بها على نفس المستوى وبالتالي لا يتم تقييمها بشكل متماثل من طرف المالكين المحتملين . عملية الترجيح لا تكون بصفة موحدة لجميع والتي تحدد بدورها على أساس (كيفية الاستعمال و مستوى الطلب). أجزاء السكن وإنما بالاعتماد على القيمة السوقية فعلى سبيل المثال يتم ترجيح المساحة المسكونة بالمعامل الواحد على اعتبار أنها أكثر الأجزاء استعمالاً، أما باقي الأجزاء فيتم ترجيحها بمعاملات أقل من الواحد . وتكمن محدودية هذه الطريقة في تحديد قواعد الترجيح المستعملة والمطبقة في كل الحالات.

• نوع آخر للتصغيرات البسيطة:

حسب هذه الطريقة يتم الاعتماد على مجموعة كبيرة من المعطيات الإحصائية، لتقييم السكن إما عن طريق حساب السعر المتوسط للمتر المكعب (M 3)، أو بالاعتماد على السعر المتوسط للمساكن على حسب الغرف، (مع العلم أنه يتم اعتبار المطبخ كنوع من أنواع الغرف).

• الارتباط المتعدد (La régression Multiple) :

يمكن اعتبار هذه الطريقة كنوع من أنواع طرق المقارنة المباشرة تقوم على أساس تحديد قيمة السكن بالاعتماد على مختلف العوامل التالية:

- المساحة الداخلية للسكن؛
- المساحة الخاصة بقطعة الأراضي؛
- بعد الحي الذي يتواجد فيه السكن عن وسط المدينة؛
- عمر السكن؛
- نوعية المواد المستعملة في عملية البناء؛
- درجة الرفاهية المحددة على أساس معدل التطور لمستوى التشغيل في المنطقة؛
- وجود مستودعات خاصة بالسيارات في المنطقة.

(1) : يقصد بمصطلح التجانس التقارب في تركيبة الأراضي مع العلم بأنها لا يمكن ان تكون متجانسة بنسبة 100%.

الفصل الثالث: سياسة تقديم القروض السكنية

وبالتالي فإن المعالجة الاقتصادية القياسية (Econometrique) لعدد كبير من عمليات البيع الخاصة بالمساكن تتطلب معطيات رقمية خاصة بالعوامل المعبرة عن القيم، والتي تسمح بتحديد معاملات الارتباط بين كل من المتغيرات المستقلة (لسابقة الذكر) والمتغير التابع (سعر البيع). ويمكن تطبيق هذه الطريقة على عمليات البيع بعد إيجاد العلاقة المناسبة بين المتغيرات المستقلة والمتغير التابع. وتمثل محدودية هذه الطريقة في كونها مرتبطة بمجموعة كبيرة من العوامل المستقلة، التي لا يمكن إحصائها بصفة كلية وتامة، مع إمكانية وجود متغيرات مستقلة كيفية يصعب تكميمها مما يجعل النموذج المتوصل إليه غير قادر عن التعبير عن قيمة السكن.

وفي الأخير نستطيع القول أن تطبيق طرق المقارنة يتطلب وجود سوق واسع ونشط ينطوي على عدة خصائص، نذكر منها: المنافسة و مرونة العرض والطلب و تجانس المنتجات و تحرير أسعار و بيع وشراء المنتجات العقارية و صحة ودقة المعلومات على مستوى السوق العقاري.

- طريقة التقييم عن طريق سعر التكلفة:⁽¹⁾ حسب هذه الطريقة يتم تقييم السكن على أساس تحليل منفصل لمكونات السكن (الأرضية والبناء) ، بالاعتماد على سعر التكلفة، فهذه الطريقة قد تصلح أكثر في المساكن المنشأة حديثا إلا أن عملية التقييم تصبح أكثر تعقيدا إذا كانت العملية تخص سكن قديم أو تكوين نادر.

- التقييم عن طريق المداحيل:⁽²⁾ تعتمد هذه الطريقة في تقييم الأصل العقاري (السكن) بمقدرته على توفير مداخيل تأجيرية في المستقبل، حيث تركز عملية التقييم على المفهوم المالي للقيمة، بالإضافة إلى القيم الحالية للمداحيل المستقبلية الناتجة عن الأصل العقاري، لزيادة عنصر الأمان في النشاط البنكي، نجد أن البنك لا يكتفي فقط بعمليات الرهن وتقييم الضمانات بشكل مستمر، وإنما يقوم بتخصيص مؤونات لمواجهة الانخفاض في قيمة الرهن، نتيجة لمتغيرات لم تؤخذ بعين الاعتبار عند عملية التقييم.

ب- المؤونات: تعبر المؤونات أو كما تعرف بالمخصصات عن جزء من الأرباح غير الموزعة المحققة من النشاط البنكي والموجهة لتغطية الخسائر المتوقعة من العمليات البنكية بصفة عامة، ومن منح القروض السكنية بصفة خاصة. يمكن حساب قيمة المؤونات وفق طريقتين مختلفتين:

- الدراسة الشاملة للملفات: تختص هذه الطريقة بدراسة جميع الملفات الخاصة بقروض السكن بالاعتماد على معطيات تخص ذمة العميل و المبلغ المستحق عليه أي قيمة القرض المقدم أو القيمة المتبقية من القرض بعد دفع بعض الأقساط، وتقييم الضمانات التي تعتبر أهم عنصر يتم من خلال تحديد قيمة المؤونة.

- الطريقة الإحصائية: تركز هذه الطريقة على إحصاء القيم المتوقع عدم تسديدها، حيث يتم تقييم المبالغ المتوقع استرجاعها اعتمادا على قاعدة إحصائية سليمة، مما يجعل مخزون المؤونة يمثل بشكل دقيق مجموع الخسائر المتوقعة في المستقبل.

(1) : Ibid., p212.

(2) : Gaudin M.OP. Cit., P166.

حيث أنه من أجل جيل معين من قروض السكن، نلاحظ أنه في الزمن t تكون الخسائر المتوقعة مساوية لقيمة مخزون المؤونات، ترتفع نتيجة تراكم الخسائر التي تم تسجيلها على مستوى هذه الملفات، والتي تمكننا من تحديد المبلغ الإجمالي للحصول على النسبة الإجمالية للعجز المحتمل.

المبحث الثالث: الضمانات و التأمين على القروض السكنية

بالرغم من فعالية ونجاعة وسائل التسيير السابقة الذكر، إلا أنها لا تلغي خطر عجز المقترض عن التسديد، خصوصا وأن البنوك التجارية تتعامل بأموال الغير (الودائع بمختلف أنواعها)، لتمويل استخداماتها الطويلة الأجل (القروض السكنية)، مما يلزمها تدعيم وضعيتها كمؤسسة دائنة بالاستعانة بمجموعة من الضمانات والتأمينات في هذا المجال.

المطلب الأول: الضمانات على القروض السكنية

تشمل الضمانات المتعلقة بالقروض السكنية نوعين هما:

1- الضمانات الشخصية: تعرف الضمانات الشخصية على أنها كل تعهد من طرف شخص طبيعي أو معنوي، بأن يحل محل المدين إذا لم يفي هذا الأخير بالتزاماته اتجاه دائنة. في مجال القروض السكنية يتم الاعتماد بشكل أساسي على الكفالة وهي العقد الذي يتم بموجبه التزام شخص معين يسمى الكفيل بتنفيذ التزامات المدين اتجاه دائنة في حالة عجز هذا الأخير عن تسديدها بنفسه، والكفالة لا تضمن إلا المبلغ الأصلي، أما الفوائد فلا يتم ضمانها إلا بموجب اتفاق كتابي يتحدد فيه معدل الفائدة حيث يمكننا التمييز بين الكفالة البسيطة، الكفالة التضامنية.

أ- الكفالة البسيطة: بموجبها يحق للكفيل أن يطلب من البنك قبل استعماله الكفالة رفع دعوة قضائية أولا على المدين، وهذا ما يعرف بحق التجريد. إذا طلب الكفيل التجريد وجب عليه أن يقوم على نفقته بإرشاد الدائن إلى أموال المدين التي تفي بالدين كله. أما في حالة تعدد الكفلاء فإن كل واحد منهم ملزم بحصته من هذه الكفالة وهذا ما يعرف بحق التقسيم.

ب- الكفالة التضامنية: في حالة تضامن الكفلاء فيما بينهم لصالح الدائن يكون كل واحد منهم مسئول عن تسديد الدين كله، وفي هذه الحالة يسقط عنهم حق التجريد والتقسيم إلا إذا اتفق على غير ذلك.

2- الضمانات العينية: تتمثل الضمانات العينية في كل الأصول التي يضعها المدين (المقترض) أو غيره تحت الاعتماد على الرهن العقاري وهو عقد يكسب الدائن حق التصرف في العقار الممول مع القيام بعملية تصرف البنك التجاري ضمانا لسداد ديونه في حالة عجزه عن تسديدها، في مجال القروض السكنية يتم الإشهار العقاري كما أنه من حق المدين الاحتفاظ بحق الملكية. يمكن لمجموعة من الدائنين الاستفادة من رهن عقاري على نفس الأصل، إلا أن تسجيل تاريخ الرهن هو الذي يحدد مرتبة الرهن⁽¹⁾ أي درجة أولوية الدائنين في استعمال هذا الضمان و الرهن يعطي للدائن:

- حق التفضيل: في حالة عدم دفع المدين لقيمة القرض، يحق للدائن بيع الأصل المرهون في المزاد العمومي (العلمي)؛

(1): تريكي كارين تحت إشراف الدكتور شرابي عبد العزيز: خطر القرض، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الاقتصاد، جامعة قسنطينة، 2002، ص. 86-88.

الفصل الثالث: سياسة تقديم القروض السكنية

- حق المتابعة: لا يحق للمدين بيع الأصل المرهون قبل تسديد قيمة القرض، لأن هذا الأصل يمثل ضمانا للقرض السكني.

و يمكننا أن نميز بين:⁽¹⁾

أ- الرهن الرسمي: وهو رهن منصوص عليه بموجب قانون و كمثل على ذلك نذكر إشراف وصي على مصالح قاصر.

ب- الرهن القانوني: ويكون نتيجة حكم قضائي بحيث يرغب الدائن في الحصول على قيمة دينه من مدين (معسر عن التسديد).

ج- الرهن الاتفاقي: وهو النوع المستعمل في مجال القروض السكنية ينتج عن عقد اتفاقية تضم موافقة الطرفين هما المقرض والمقترض، نذكر على سبيل المثال عقد قرض سكني يضم رهنا للسكن الممول. و للزيادة من فعالية الضمانات يقوم البنك التجاري بالتأمين ضد الأخطار سواء كانت خاصة بالعميل أو السكن الممول، عن طرق اكتتاب مجموعة من عقود التأمين، سنتناولها بالتفصيل فيما يلي.

المطلب الثاني: التأمين على القروض السكنية:⁽²⁾

الهدف الرئيسي من عملية التأمين بصفة عامة، وفي مجال القروض السكنية بصفة خاصة هو حماية المقترض من جهة و ضمان حقوق الجهة المقرضة من جهة أخرى.

توجد عدة أنواع للتأمينات في مجال القروض السكنية تهدف إلى تغطية الأخطار المتعلقة بالوفاة، العجز، عدم القدرة على العمل أو فقدان منصب العمل.

1- التأمينات (الوفاة، العجز، عدم القدرة على العمل): يعتبر هذا النوع أكثر الأنواع شيوعا واستعمالا

في مجال القروض السكنية حيث تلزم بموجبه شركة التأمين بتسديد أقساط القرض في حالة وفاة أو عجز المقترض، وذلك عن طريق تحويل حق الاستفادة من عقد التأمين المكتتب من طرف المقترض لصالح البنك، بهدف تفادي التعامل مع الورثة في حالة وفاته و بالمقابل يقوم المقترض بتسديد أقساط التأمين. كما يغطي هذا النوع من التأمينات الأخطار المتعلقة بعدم قدرة المقترض على العمل نتيجة مرض أو حادث. وسنقوم فيما يلي بشرح كل نوع على حدا:

أ- التأمينات المتعلقة بخطر الوفاة: في حالة وفاة المقترض يلتزم المؤمن (شركة التأمين) بتعويض القيمة المتبقية

من القرض بكاملها، إذا كان المقترض المتوفى قد أمن القرض بنسبة 100% أو جزء من قيمة القرض إذا كانت عملية التأمين بنسبة معينة (50% على سبيل المثال).

(1) : Ibid., P 131.

(2) : Ibid., p133.

ب- التأمينات المتعلقة بخطر العجز الكلي والنهائي: في حالة تعرض المقترض لعجز كلي نتيجة مرض أو حادث، تلتزم شركة التأمين بتعويض الجهة المقرضة بإتباع نفس القواعد الخاصة بالنوع السابق.

ج - التأمينات المتعلقة بعدم القدرة على العمل: في حالة تعرض المقترض لحادث أو مرض اضطره للتوقف عن العمل، تلتزم شركة التأمين بدفع أقساط القرض بصفة كلية أو جزئية حسب نوعية التأمين، و لا تلتزم هذه الأخيرة بعملية الدفع إلا بعد مرور ثلاثة أشهر من التصريح وهذا بهدف التأكد من عدم مقدرة المقترض الرجوع إلى وظيفته السابقة.

ملاحظة: لا يستفيد من هذا النوع من التأمينات إلا المقترضون الذين يمارسون نشاطاتهم المهنية بصفة منتظمة.

2- التأمينات الخاصة بفقدان منصب العمل:⁽¹⁾ في حالة تعرض المقترض لفقدان منصب عمله نتيجة لظروف اقتصادية، تلتزم شركة التأمين بدفع أقساط القرض بصفة كلية أو جزئية، وهي تخضع لنفس الشروط الخاصة بالنوع السابق (عدم القدرة على العمل). حيث يمكننا التمييز بين حالتين:

- التزام المؤمن بدفع أقساط القرض بصفة كلية عند نهاية مدة القرض بما فيها الفوائد؛
- التزام المؤمن بدفع أقساط القرض بصفة كلية أو جزئية في فترة زمنية محددة.

* ملاحظات عامة:

- لا تمنح أنواع التأمينات السابقة الذكر، إلا بعد ملئ استمارة صحية يخضع صاحبها لكشف طبي؛
- يمكن لشركة التأمين أن تقوم برفض أو طلب قسط تأمين إضافي على بعض المقترضين الذين تكون حالتهم الصحية متدهورة؛
- لا تمنح شركة التأمين أي نوع من التأمينات السابقة الذكر للأشخاص الذين تتجاوز أعمارهم سن معينة (لا تتجاوز 65 سنة على سبيل المثال)؛
- أما فيما يخص تكلفة التأمين فهي تتحدد على أساس: قيمة المبلغ الكلي للقرض أو قيمة المبلغ المتبقي والذي لم يتم تسديده بعد.

(1): عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص. 203, 204 .

خاتمة الفصل:

أن دراسة مختلفة الجوانب المتعلقة بالبرامج المستعملة في منح القروض السكنية تمكننا من أن نستنتج أنها برامج تركز على مؤشرات مالية تتغير باستمرار (معدلات الفائدة في السوق النقدي ومعدلات التضخم و مستويات الدخل و المتوسط العام للأسعار)، يتوقف نجاحها على عدد المتغيرات المأخوذة بعين الاعتبار بالإضافة إلى مدى توفر المعطيات الخاصة بهذه المؤشرات وسرعة وسهولة الحصول عليها.

وبهذا نكون قد عالجتنا آخر نقطة متعلقة بالجانب النظري لموضوع مذكرتنا، الذي سندعمه بدراسة ميدانية مطبقة على مستوى بنك تجاري متخصص في تمويل السكن، يسمح لنا بإسقاط المفاهيم النظرية على الجانب العملي و هو القرض الشعبي الجزائري، بنك لذا ارتأينا تخصيص الفصل الأخير من هذه المذكرة لدراسة وتقييم مساهمته في تمويل السكن.

تمهيد:

بعدا لدراسة النظرية التي قمنا بها تبين لنا من خلالها الدور الكبير الذي يلعبه البنك في تمويل القروض العقارية، لذا سنحاول في هذا الفصل دراسة الحالة بشكل مفصل باختيار واحدة من أهم البنوك التجارية في الجزائر وهذا من خلال التبرص الذي قمنا به في وكالة القرض الشعبي الجزائري بميلة وذلك بغية الإجابة على الإشكالية المطروحة في البحث، حيث سنتطرق إلى العموميات المتعلقة بالبنك وذلك من خلال تعريف ونشأة البنك الشعبي الجزائري، الذي يعتبر بنك ودائع يهتم بإعطاء كل أشكال القروض لمختلف القطاعات، وقد ورث النشاطات المصرفية التي كانت تديرها البنوك الشعبية والمتمثلة في خمسة بنوك، حيث يلعب بنك القرض الشعبي الجزائري دورا هاما في النشاط الاقتصادي. كما تطرقنا إلى الهيكل التنظيمي لوكالة ميلة من خلال تقديم مصلحة القروض، وإلى أنواع القروض الممنوحة وكيفية تسييرها من طرف الوكالة، من خلال كيفية استعمال القرض والضمانات المطلوبة فيه، ودراسة حالة كل شكل من القروض المقدمة. وأخيرا تناولنا الحدث الذي ميز سنة 2010 وهو ظهور قانون جديد المتعلق بالقروض العقارية، ومدى تأثيره على عملية الإقراض للبنوك.

حيث تناولنا في هذا الفصل ما يلي:

- **المبحث الأول:** تقديم القرض الشعبي الجزائري.

- **المبحث الثاني:** وكالة القرض الشعبي الجزائري بميلة.

- **المبحث الثالث:** تسيير القرض العقاري من طرف الوكالة CPA ميلة.

المبحث الأول: تقديم القرض الشعبي الجزائري

يمكن تقديم القرض الشعبي الجزائري CPA والذي يعتبر واحد من أهم البنوك التجارية في الجزائر بسبب تنوع الخدمات المصرفية التي يقدمها، وسوف نتطرق إلى نشأته وبعض العموميات المتعلقة به ومختلف النشاطات التي يقوم بها.

المطلب الأول: تعريف ونشأة القرض الشعبي الجزائري

انتهجت الدولة الجزائرية المستقلة سياسة تأميم مست القطاع البنكي ثم تأميم البنوك والمؤسسات المالية الأجنبية العاملة في الجزائر، وتم تأسيس مقابلها ثلاثة بنوك جزائرية وهي: البنك الوطني الجزائري، البنك الخارجي الجزائري، والقرض الشعبي الجزائري.

1- تعريف بنك القرض الشعبي الجزائري: يعتبر القرض الشعبي الجزائري CPA بنك ودائع يهتم بإعطاء

كل أشكال القروض لمختلف القطاعات.

إن القرض الشعبي الجزائري يخضع للتشريع البنكي والتجاري، ويعتبر بنكا عاما وشاملا مع الغير، ويتخذ مقر له في 2 نيج عميروش بالجزائر العاصمة، وله فروع ووكالات ومكاتب تحقق نشاطاته المختلفة.

يضم القرض الشعبي الجزائري 121 وكالة تشرف عليها 15 مجموعة استغلال، ويبلغ عدد الموظفين 4515 فردا من بينهم 1259 حاصلين على شهادات جامعية ومن مدارس كبرى، وقد تطور رأس ماله 21631 مليار دينار جزائري سنة 2000.

2- نشأة القرض الشعبي الجزائري: أنشأ بمرسوم رقم 366/66 الصادر بتاريخ 26-11-1966

برأس مال بلغ 15 مليون دج، حيث ورث النشاطات المصرفية التي كانت تديرها البنوك الشعبية والمتمثلة في:

- البنك الشعبي التجاري والصناعي للجزائر (BPCIA) ؛

- البنك الشعبي التجاري والصناعي لعنابة (BPCIAN) ؛

- البنك الشعبي التجاري والصناعي لوهران (BPCIO) ؛

- البنك الشعبي التجاري والصناعي لقسنطينة (BPCIC) ؛

- البنك الجهوي للقرض الشعبي الجزائري.

ثم اندمجت فيه بعد ذلك ثلاثة بنوك أجنبية وهي:

- الوكالة الفرنسية للقرض والبنك (CFCB) سنة 1997؛

- البنك المختلط الجزائر - مصر (BMAV - MCSR) سنة 1967.

الفصل الرابع: دراسة ميدانية في بنك القرض الشعبي الجزائري (وكالة ميلة "CPA333")

وفي سنة 1985 انبثقت عن القرض الشعبي الجزائري بنك التنمية المحلية (BDL) حيث تم التنازل لفائدته عن 40 وكالة بنكية وتحويل 550 موظف وإطار، وكذلك 89000 حساب تجاري للزبائن.

وبعد إصدار القانون المتعلق باستقلالية المؤسسات سنة 1988 أصبح القرض الشعبي الجزائري مؤسسة عمومية اقتصادية ذات أسهم تملكها الدولة كلياً. وطبقاً لأحكام هذا القانون فإن مهمة القرض الشعبي الجزائري تكمن في المساهمة في ترقية قطاع البناء والأشغال العمومية، قطاع الصحة وصناعة الأدوية. وبمقتضى المرسوم القانوني الخاص بإدارة الأموال التجارية للدولة وضعت المصارف العمومية تحت سلطة وزارة المالية وبعدها أوفى البنك بكل الشروط المؤهلة المنصوص عليها في أحكام قانون النقد والقرض رقم 10/90 الصادر في 14-04-1990 تحصل البنك على موافقة مجلس النقد والقرض وأصبح ثاني بنك معتمد في الجزائر.

المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري

سوف نعرض في هذا المطلب الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري والمتمثلة في:

1- رئاسة المديرية العامة: هي العضو المركزي في المديرية، بحيث تقوم بعدة أدوار تتمثل في القيادة، التنسيق، الرقابة، وفي هذا الإطار فإنها تعمل على تطبيق إستراتيجية المؤسسة وكذا مخططات العمل. إن رئاسة المديرية تتضمن لجنة المساهمة ورئاسة الفرقة إلى جانب المفتشية العامة، وكذا تحتوي على خمسة مديريات مساعدة تتمثل في:

- المديرية العامة المساعدة للإدارة والوسائل؛
- المديرية العامة المساعدة للتنمية؛
- المديرية العامة المساعدة للاستغلال؛
- المديرية العامة المساعدة للأعمال؛
- المديرية العامة المساعدة للالتزامات.

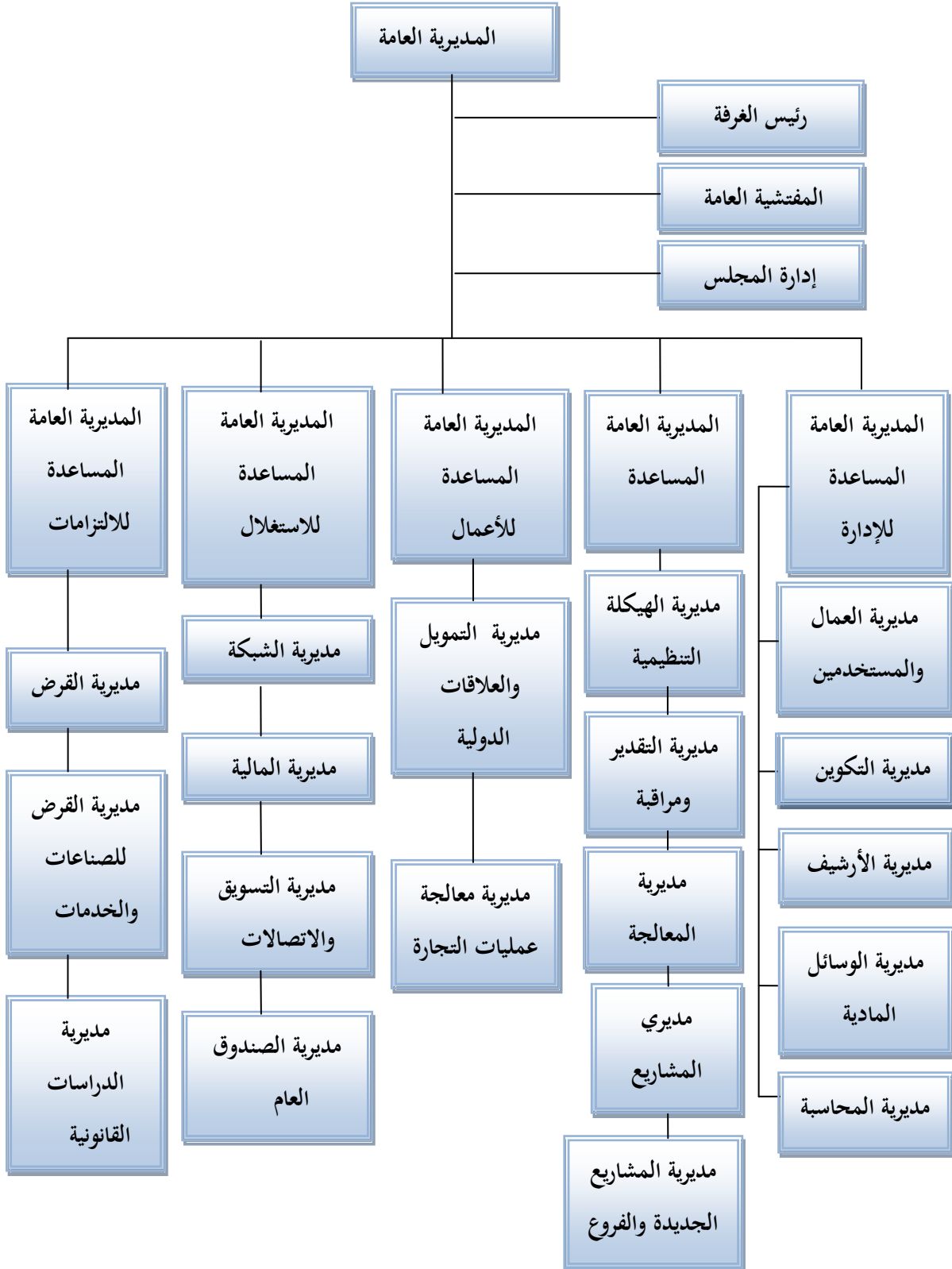
2- رئاسة الفرقة: هي عبارة عن هيئة استثمارية تعمل لدى رئيس المديرية العامة.

3- المفتشية العامة: تعمل على المراقبة الداخلية اتجاه هياكل البنك، ولمراعاة احترام الإجراءات والأوامر، وتقوم بتقديم مختلف عمليات المراقبة الهرمية والوظيفية المعمولة من طرف مختلف مراكز المسؤولية.

4- خلية المجلس (إدارة المجلس): تقوم خلية المجلس بتطوير طرق قياس درجة الفعالية وأمن الدوائر ومعالجة المعلومات والعمليات والقرارات.

وفيما يلي الهيكل التنظيمي لبنك القرض الشعبي الجزائري.

الشكل رقم 4-1: الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري



المصدر: وثائق داخلية لبنك القرض الشعبي الجزائري.

المطلب الثالث: نشاطات القرض الشعبي الجزائري

- يلعب القرض الشعبي الجزائري دورا هاما وكبيرا في النشاط الاقتصادي فهو يعمل على:
- تقديم القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة مثل قطاع السياحة والصيد البحري؛
 - القيام بعملية البناء والتشييد من خلال قروض متوسطة وطويلة الأجل؛
 - تقديم القروض للأفراد؛
 - جمع الودائع؛
 - تحويل العملات؛
 - تسهيل المعاملات بين المستورد والمورد في عملية التجارة الخارجية؛
 - تقديم قروض وسلفات لقاء سندات عامة إلى الإدارات المحلية، وتمويل مشتريات الدولة والولاية والبلدية والشركات الوطنية.

المبحث الثاني: وكالة القرض الشعبي الجزائري بميلة

بعد تطرقنا إلى القرض الشعبي الجزائري بصفة عامة سنتطرق في هذا المبحث إلى دراسة إحدى وكالاته المنتشرة عبر ولايات الوطن ألا وهي وكالة القرض الشعبي الجزائري بميلة.

المطلب الأول: الهيكل التنظيمي لوكالة القرض الشعبي الجزائري بميلة

تعتبر وكالة ميلة وكالة رئيسية تقوم بمختلف العمليات البنكية، ويتمثل هيكلها التنظيمي على النحو التالي:

- 1- المدير:** يعتبر المشرف العام على كل المصالح الموجودة في الوكالة.
- 2- نائب المدير:** وهو المشرف على كل مصالح الوكالة، وكذا الأمانة العامة، ويقوم بمساعدة المدير في أعماله وأخذ مكانه في حالة غيابه.
- 3- الأمانة العامة (سكرتارية):** وهي تتكفل باستقبال كل بريد صادر ووارد من وإلى الوكالة، والتكفل بكل مواعيد المدير.

4- مصلحة الإدارة: تتكفل بإدارة شؤون العمال والحفاظ وصيانة المؤسسة بضمان استمرار عملها بطريقة

منتظمة.

5- مصلحة المراقبة: وهي المصلحة التي تشرف على مراقبة مدى اتباع باقي المصالح للعمليات المصرفية عن

طريق القروض العقارية ومدى مطابقتها أعمالها وفقا للنظم القانونية المعمول بها.

6- مصلحة الصندوق: وتتكون من خليتين:

أ- الخلية الأولى: من مهامها:

- استقبال الزبائن؛

- القيام بعملية التزويد والسحب؛

- تسليم دفاتر الشيكات.

ب- الخلية الثانية: من مهامها:

- تحويل الأموال من حساب إلى حساب؛

- تحويل الأموال عن طريق المقاصة.

7- مصلحة القروض: وتنقسم هذه المصلحة إلى خليتين أساسيتين هما:

أ- الخلية الأولى: وهي خلية الدراسة والتحليل.

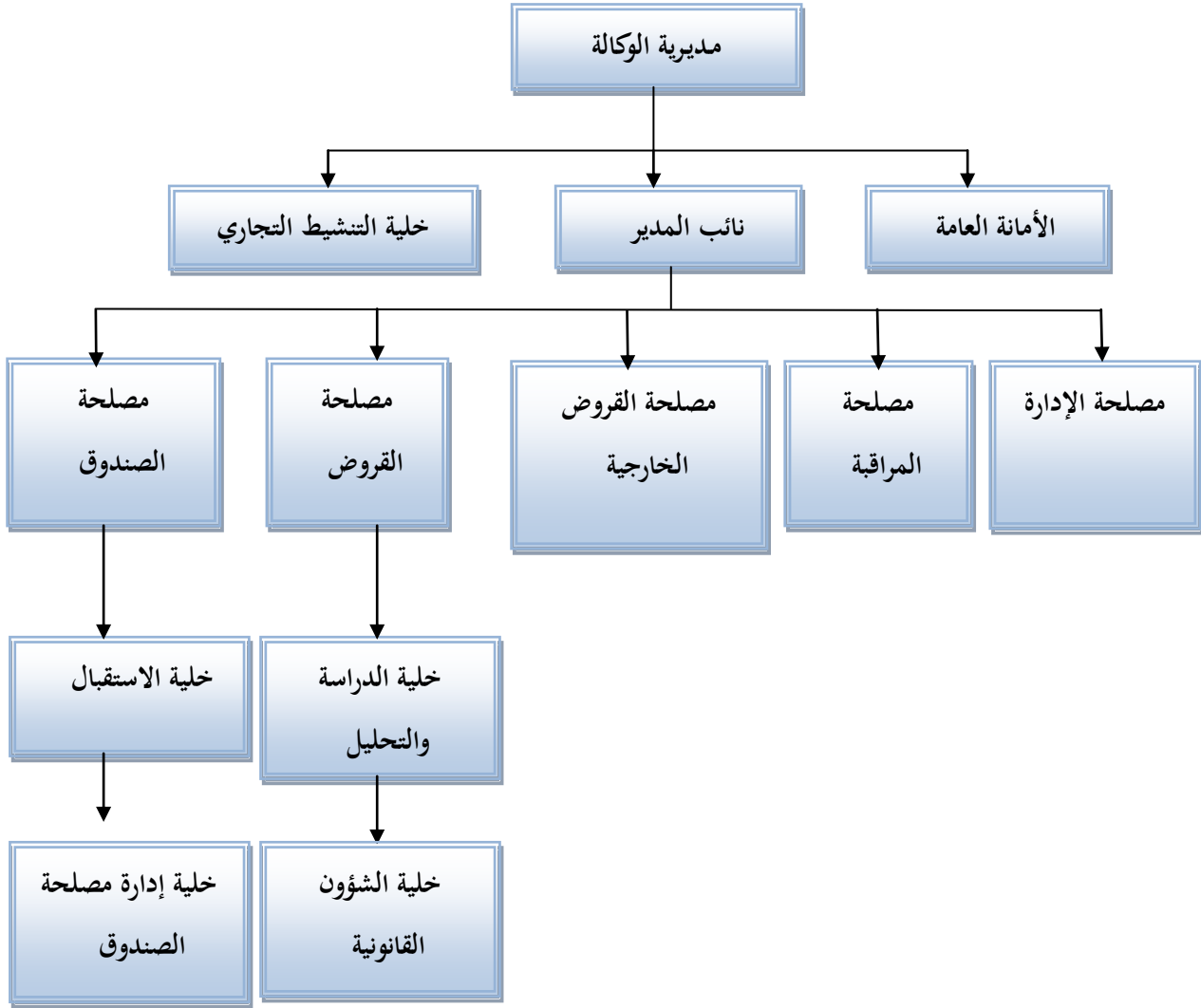
ب- الخلية الثانية: وهي خلية المتابعة الإدارية والشؤون القانونية للقرض، وسوف نتطرق إليها فيما بعد.

8- مصلحة القروض الخارجية: تسهر على إتمام عمليات المبادلات التجارية التي تتم عن طريق الاستيراد

والتصدير.

ويمكن تلخيص الهيكل التنظيمي لوكالة ميلة في الشكل الموالي :

الشكل رقم 4-2: الهيكل التنظيمي لوكالة بنك القرض الشعبي الجزائري بميلة



المصدر: وثائق داخلية لبنك القرض الشعبي الجزائري .

المطلب الثاني: تقديم مصلحة القروض

يتم إيداع ملف القروض على مستوى وكالة القرض الشعبي الجزائري في مصلحة القروض، وهي تتكون كما سبق الإشارة إليه من خليتين يشرف عليها رئيس مصلحة القروض.

1- تنظيم مصلحة القروض: كما سبق وأن ذكرنا يتم تنظيم مصلحة القرض من طرف خليتين وهما:

أ- الخلية الأولى خلية الدراسة والتحليل: يشرف على هذه الخلية أخصائيين في الاقتصاد والمحاسبة، حيث يقوم هؤلاء بدراسة تقنية وتحليلية لمدى نجاعة المشروع وصحة التقديرات الحسابية التي تم دراستها.

ب- الملف في خلية الدراسة والتحليل: يقوم موظفو مصلحة القروض بتفحص الوثائق المقدمة ومدى

جديتها وقانونيتها، وبعد ذلك يبرمج البنك خرجة ميدانية لمعاينة المشروع مرفقين بخبير عقاري معتمد من طرف البنك، حيث يقوم كل واحد منهم بمهمته الخاصة

إن مهمة أعضاء البنك هي إعداد محضر معاينة والوقوف على تقدم أو إتمام الأشغال، فمحضر المعاينة لا بد أن يكون فيه المعلومات الكافية عن المشروع، أما مهمة الخبير العقاري فتتمثل في إعداد مقرر خبرة يبين فيه القيمة المالية للعقار، بحيث من خلال هذه الخبرة يتأكد البنك من أن هذا العقار سوف يغطي حقيقة مبلغ القرض الممنوح، وهذا الخبير يكون معتمد لدى البنك.

ب- الخلية الثانية خلية المتابعة الإدارية والشؤون القانونية للقروض: وهي التي تشرف على المرحلة

الثانية من حياة ملف القرض والتي تسهر على تحصيل الضمانات ومتابعة الإجراءات القضائية ضد الأشخاص الذين لم يسددوا ديونهم.

2- شروط منح القروض العقارية من طرف المصلحة والوثائق المطلوبة لتكوين الملف: لدى

اتصال الزبون بالبنك بغية استفادته من قرض عقاري لديه جملة من الشروط تختلف حسب أنواع القروض نوجزها فيما يلي:

أ- شروط منح قروض عقارية لبناء مسكن:

- أن تكون له عقد ملكية مشهر بالمحافظة العقارية أي لديه ملكية تامة، وفي مثل هذا الحال نستبعد عقود الحيازة وعقود الشهرة؛

- أن تكون له رخصة بناء صالحة أي لا تتجاوز 3 سنوات؛

- أن يكون قد باشر أشغال البناء وأنجز منها 20%؛

- لا بد أن يكون له دخل شهري يساوي أو يفوق 15.000.00 دج؛

إذا ما توفرت هذه الشروط للبنك الانتقال مع الزبون إلى المرحلة التالية والمتعلقة بتكوين الملف والوثائق المطلوبة هي:

- عقد الملكية (رخصة البناء)؛

- المخطط البياني للبناء؛

- كشف الراتب (شهادة عمل)؛

- وثائق الحالة المدنية؛

- الخبرة التي يقوم بإعدادها خبير عقاري.

ب- شروط منح قروض عقارية لشراء مسكن: هنا توجد حالتين إما:

- قرض عقاري لشراء مسكن خاص: لا بد أن تكون لهذه الشقة السكنية:

- عقد ملكية يثبت الملكية التامة للعقار من طرف البائع؛

- شهادة سلبية للعقار التي يجب استخراجها من المحافظة العقارية التي من خلالها يتأكد البنك أنه لا يوجد عليه أي

نزاع وهو غير مرهون من أي جهة أخرى.

والوثائق المطلوبة لتكوين الملف هي:

- عقد ملكية العقار؛

- شهادة سلبية خاصة بالعقار؛

- الوعد بالبيع يتم تحريره لدى الموثق؛

- شهادة الدخل الشهري؛

- شهادة العمل. وثائق الحالة المدنية:

- خبرة عقارية.

- قرض عقاري لشراء مسكن جديد: إن ما يعرف لدى البنك والمعمول به غالباً هي ما تعرف في إطار

السكن الاجتماعي لتساهمي وتوفر فيه بعض الشروط وهي وثيقة محررة من طرف الجهة البائعة التي تثبت أن هذا الشخص قد

استفاد من تساهمية وقد سدد الجزء الأول من المبلغ، وقد استفاد من إعانة الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن، ولم

يبقى له إلا الشرط الثالث الذي يريد أن يطلبه من البنك.

ج- شروط منح قروض عقارية لترميم مسكن:

- أن يكون المقترض مالكا لذلك العقار؛

- أن يقدم كشف تقديرياً على محمل الأشغال التي يرغب في إنجازها.

3- إجراءات منح القروض: تمر عملية منح القروض بعدة مراحل معتمدة من طرف مصلحة القروض يمكن

إيجازها في الخطوات التالية:

أ- دراسة طلب القرض: يقوم البنك بدراسة طلب الشخص من حيث غرض القرض ومدته وجدول سدادته، إذ تحتوي وثيقة طلب القرض على المعلومات الأولية عن الشخص وما يصرح به لما يملكه، وتتفرع هذه المعلومات إلى معلومات شخصية، اقتصادية ومالية كتصريح بقيمة ما لديه من رأس المال، وما قيمة دخله الشهري، كما يجب أن تتوفر على معلومات تتعلق بما له من ضمانات يمكنه أن يقدمها سواء كانت شخصية أو حقيقية، حيث يجب أن تكون كل المعلومات مبررة بعقود وفواتير رسمية سليمة لتفادي التلاعبات والاختلاسات، وهذا ما يدفع البنك للقيام بزيارة ميدانية إلى مقر الشخص طالب القرض.

ب- محضر الزيارة الميدانية: بعد حصول البنك على المعلومات الشكلية من الشخص يعين لجنة مشكلة من خبير رئيس اللجنة مباشرة عملها انطلاقا من مقر الشخص، وبعد التأكد من أن الشخص باشر في الإنجاز بنسبة 20 % تقوم اللجنة بإعداد تقرير حول جميع العمليات في نفس التاريخ ويختم محضر الزيارة بتوقيع ممثل اللجنة.

ج- قرار اللجنة البنكية وقرار معدل الفائدة: بعد الاطلاع على المعلومات المصرح بها ومحضر الزيارة تأتي المرحلة الأخيرة وهي تدوين الملاحظات والتعليمات الخاصة بما تم الاتفاق عليه، وهي مرحلة المداولات والمناقشات بين أعضاء البنك حيث يتم إبداء الرأي حول إمكانية منح القرض أو عدمه، وفي حالة ما إذا كان القرار بالقبول فإنه يرسل إلى اللجنة الجهوية للنظر فيه وإبداء الرأي.

يطبق بنك القرض الشعبي الوطني معدل فائدة على القروض العقارية بنسبة 6 % وذلك حسب ما تقرره لجنة البنك المركزي حيث يتحصل البنك على 1 % فقط كعائدات بينما 5 % يستفيد منها البنك المركزي كعائد.

المبحث الثالث: تسيير القرض العقاري من طرف وكالة CPA بميلة

سنتطرق في هذا المبحث إلى كيفية تسيير القرض العقاري من طرف وكالة القرض الشعبي الجزائري، وكذلك إلى الضمانات التي تضمن حقه إذا لم يستطع المقترض إرجاع القرض، وإلى عدد الملفات المودعة المرفوضة والمقبولة خلال السنة وذلك من خلال الإحصائيات المقدمة لنا، بالإضافة إلى القانون الصادر سنة 2010 المتعلق بالفائدة عن القروض العقارية وما جاء به.

المطلب الأول: كيفية استعمال القرض العقاري والضمانات المطلوبة فيه

بعد الموافقة على ملف القرض تأتي مرحلة كيفية استعمال هذا القرض والضمانات المطلوبة في القرض العقاري.

1- كيفية استعمال القرض العقاري: يتم استعماله كما يلي:

أ- قرض شراء مسكن جديد أو قديم: يتم استعمال القرض عن طريق تسليم شيك بنكي لصالح الموثق الذي سوف يقوم بإبرام عقد نقل الملكية.

ب- بناء مسكن أو ترميم مسكن: في هذه الحالة يتم استعمال القرض على الطريقة التالية:

- إذا كان القرض لا يتجاوز 100 مليون سنتيم في هذه الحالة يتم استعمال القرض دفعة واحدة، يتم تحويله لحساب البنكي المفتوح لدينا؛

- أما إذا كان يتجاوز القرض 100 مليون سنتيم يتم استعمال القرض عن طريق دفعات، بحيث لا تسلم الدفعة الأولى ما لم يتم البنك بإجراء معاينة لتقدم الأشغال، وهل حقيقة أن المقترض قد استعمل مبلغ الدفعة الأولى للبناء وليس لغرض آخر.

2- الضمانات المطلوبة في القرض العقاري: وهي ثلاث ضمانات:

أ- الرهن العقاري: وهو أن يرهن المقترض العقار الذي يريد بناؤه أو شراؤه لصالح البنك، بحيث يمكن للبنك أن يقوم بأخذ العقار في حالة ما إذا لم يستطع أو لم يتم المقترض بتسديد القرض.

ب- التأمين على الحياة: حيث يلزم على المقترض أن يقوم بالتأمين على حياته لدى شركة تأمين، بحيث يمكن للبنك أن يحصل على تعويض من شركة التأمين لاسترجاع مبلغ القرض وذلك في حالة وفاة المقترض أو في حالة العجز الدائم.

ج- التأمين ضد الكوارث الطبيعية: بحيث يقوم المقترض بإبرام عقد التأمين مع شركة تأمين على أن ينص فيه أن البنك هو المستفيد من التعويضات التي تدفعها شركة التأمين في حالة تعرض العقار الممول للهلاك.

3- إحصائيات حول القروض الممنوحة من طرف وكالة القرض الشعبي الجزائري بميلة:

سنحاول في هذا الجزء إعطاء دراسة تحليلية حول القروض العقارية المقبولة والمرفوضة من طرف وكالة ميلة.

جدول رقم 4-1: عدد الملفات المودعة المقبولة وغير المقبولة لدى وكالة CPA ميلة

سنة 2013			سنة 2012			طبيعة القرض
المرفوضة	المقبولة	الإجمالي	المرفوضة	المقبولة	الإجمالي	
02	10	12	-	05	05	قرض عقاري لبناء أو ترميم مسكن
10	40	50	-	30	30	قرض عقاري لشراء مسكن جديد
-	02	02	02	04	06	قرض عقاري لشراء مسكن قديم
12	52	64	02	39	41	المجموع

المصدر: وثائق داخلية لبنك القرض الشعبي الجزائري.

من خلال الإحصائيات الموضحة في الجدول يتبين لنا أن البنك يقبل أغلبية الملفات المقدمة إليه وذلك بشكل طردي مع الوقت، حيث أن عدد الملفات المقبولة تشكل نسبة عالية من إجمالي الملفات المعروضة وهذا راجع للريغبة المتبادلة بين الطرفين، حيث أن الأشخاص يرغبون في الاقتراض من هذا البنك لتنفيذ مشاريعهم السكنية والبنك له نية حسنة في تشجيعهم وهذا من خلال التسهيلات المقدمة والتي أدرجت مؤخرًا.

ونلاحظ كذلك أن عدد الملفات المودعة لدى الوكالة لطلب قرض عقاري سنة 2012 بلغ 41 ملف إجمالاً، المقبول منها بلغ 39 ملف ورفض 2 منها، ويكون الرفض إما من طرف صاحب القرض أو أن المقترض قدم رخصة بناء منتهية الصلاحية ولم يتم بتجديدها في البلدية والذي يجب تجديدها كل 03 أشهر.

أما في سنة 2013 بلغ العدد 64 ملفاً، المقبولة منها 52 ملف و12 المتبقية رفضت، ويعود الارتفاع المسجل في الملفات المقبولة إلى إستراتيجية البنك العازمة على تقديم القروض للأشخاص.

الفصل الرابع: دراسة ميدانية في بنك القرض الشعبي الجزائري (وكالة ميلة "CPA333")

ويلاحظ أن عدد الملفات المرفوضة سنة 2013 أكبر من عدد الملفات المرفوضة سنة 2012، وأن الحالات التي ترفض فيها الوكالة الملف إذا كانت أقوال الشخص المقترض غير مطابقة مع البيانات التي قدمها في الملف. فمثلا أنه صرح بأن راتبه الشهري أقل من ذلك أي 12.000.00 دج فقط، أو في حالة تصريحه بأنه باشر أشغال البناء وانجز منها 20 % وعند خروج الخبير المعين من البنك للتعين لم يجد ذلك صحيح.

المطلب الثاني: دراسة حالة كل شكل من القروض المقدمة

تقوم وكالة القرض الشعبي الجزائري بميلة بتقديم ثلاثة أنواع من القروض وهي:

- قرض لشراء سكن؛

- قرض لترميم سكن؛

- قرض لبناء سكن.

1- قرض لشراء سكن: تقدم شخص إلى وكالة البنك القرض الشعبي الجزائري CPA لطلب قرض تمويل

شراء سكن من شخص آخر ليقوم البنك بالدراسة الأولية في الشكل التالي:

الفصل الرابع: دراسة ميدانية في بنك القرض الشعبي الجزائري (وكالة ميلة "CPA333")

جدول رقم 4-2: دراسة تقريبية لحالة شراء سكن

البنك	القرض الشعبي الجزائري CPA
رقم الوكالة	333 ميلة
رقم الملف	10/2041
اللقب	A
الاسم	B
تاريخ الازدياد	1982/10/2
الجنس	ذكر
الحالة المدنية	متزوج
عدد الأطفال	4
الجنسية	جزائرية
العنوان	
المهنة	أستاذ
مقر العمل	
الحالة المهنية	دائم
دخل المقترض	40.000.00 دج
دخل الشريك	0
اسم و لقب الشريك	D.C
مستفيد من حساب في CPA	لا

الفصل الرابع: دراسة ميدانية في بنك القرض الشعبي الجزائري (وكالة ميلة "CPA333")

نوع القروض	الشراء من شخص اخر
ولاية	ميلة
مبلغ السكن	480.000.00 دج
مبلغ المساهمة الشخصية	800.000.00 دج
نسبة المساهمة الشخصية	40%
مبلغ التامين	200.000.00 دج
مساهمة CNL	0
نسبة SRH (اعادة التمويل الرهنى)	-
اتعاب التسيير (0.50 %)	40.000.00 دج
المبلغ المراد تمويل من قبل البنك	4.200.000.00 دج
نسبة الفائدة	6%
مدة القرض	19 سنة
تسبة القسط المقدم شهريا	40%
القسط الشهري	31.516.73 دج
القرض المقدم من طرف البنك	4.200.000.00 دج
نتيجة	طلب مقبول

المصدر: وثائق داخلية لبنك القرض الشعبي الجزائري

يقوم بإرسال الدراسة إلى المدير العام للإمضاء في الشكل التالي:

أ- معلومات عامة:

- السيد:.....تقدم إلى مكاتبنا للاستفادة من قرض عقاري لشراء سكن من شخص آخر؛
- هذا المقترض يحتل منصب أستاذ بثانوية ديدوش مراد ميلة و يقبض دخل يقدر ب: 40.000.00 دج انطلاقا من كشوفات الراتب الشهرية؛
- السكن يقع في ميلة ، حي 213مسكن ، رقم 02 باب 01 الطابق الأول، بمساحة 60 م³ ، تحتوي على غرفتين و غرفة استقبال و مطبخ و رواق و حمام، هذا السكن يباع من طرف
- مبلغ 4.800.000.00 دج مرفق بشهادة وعد بالبيع موثقة من طرف الموثق المعتمد:.....
- مبلغ السكن المقيم من طرف الخبير المالي المعتمد من طرف الوكالة ب: 4.800.000.00 دج؛
- هذه العلاقة تهدف لشراء هذا السكن بمساهمة تقدر ب: 800.000.00 دج من 600.000.00 دج قدمت كتسبيق للبائع (ميرر من طرف الموثق).

- ب- هدف القرض : القرض الممنوح سيوجه إلى تمويل شراء سكن عقاري من شخص آخر عن طريق شهادة وعد بالبيع موثقة.

ج- دراسة القرض:

- السيد:.....يتمنى شراء منزل F3 ، يقع في العنوان المشار إليه، يطلب من وكالتنا قرض عقاري؛
- الوعد بالبيع كان موقع من طرف الموثق، الذي بدوره يقوم بالإشراف على عملية تحويل القرض، نأخذ بعين الاعتبار مبلغ المساهمة الشخصية تكون مدفوعة إلى البائع و هذا لتحديد مبلغ القرض المقدم إلى المشتري.

- د- تقديم القرض: مبلغ القرض يكون محدد من طرف البرنامج و المقدم في الدراسة الأولية هو 4.200.000.00 دج مع تحمل تكلفة التأمين المقدر ب: 200.000.00 دج هذا المبلغ مقدر على أساس المعطيات التالية:

- مبلغ السكن = 4.800.000.00 دج ؛

- مساهمة شخصية = 800.000.00 دج؛

- القرض المراد = 4.200.000.00 دج.

الفصل الرابع: دراسة ميدانية في بنك القرض الشعبي الجزائري (وكالة ميلة "CPA333")

من طرفنا نقتراح قرض طويل الأجل ب: 4.200.000.00 دج و يسدد على 19 سنة بأقساط تقدر ب: 31.516.73.

– هذا القرض مضمون ب: 1- رهن العقار؛ 2- تأمين القرض.

2- قرض لبناء مسكن: تقدم شخص إلى وكالة CPA من اجل طلب قرض لتمويل شراء سكن على المخطط أقيمت له دراسة تقريبية كما يلي:

الجدول رقم 4-3: دراسة تقريبية لحالة بناء سكن

البنك	القرض الشعبي الجزائري CPA
رقم الوكالة	333 ميلة
رقم الملف	2010/109
اللقب	M
الاسم	N
تاريخ الازدياد	1981/03/01
الجنس	ذكر
الحالة المدنية	متزوج
عدد الأطفال	0
الجنسية	جزائرية
العنوان	بلدية ، دائرة ، ولاية
المهنة	موظف
مقر العمل	سونلغاز بميلة
الحالة المهنية	دائم
دخل المقترض	55.036.00 دج
دخل الشريك	22.44600
اسم و لقب الشريك	S. L
مستفيد من حساب في CPA	لا
نوع القروض	لبناء سكن

الفصل الرابع: دراسة ميدانية في بنك القرض الشعبي الجزائري (وكالة ميلة "CPA333")

ولاية	ميلة
مبلغ السكن	6.228.000.00 دج
مبلغ المساهمة الشخصية	1.228.000.00 دج
نسبة المساهمة الشخصية	19.7174 %
مبلغ التأمين	175.000.00 دج
مساهمة CNL	0 دج
نسبة SRH (إعادة التمويل الرهنى)	-
أتعاب التسير (0.50 %)	25.000.00 دج
المبلغ المراد تمويل من قبل البنك	5.000.000.00 دج
نسبة الفائدة	6 %
مدة القرض	30 سنة
نسبة القسط المقدم شهريا	40 %
القسط الشهري	30.785.86 دج
القرض المقدم من طرف البنك	5.000.000.00 دج
نتيجة	طلب مقبول

المصدر: وثائق داخلية لبنك القرض الشعبي الجزائري

أ- المعلومات العامة:

- السيد:.....تقدم إلى مكاتبنا للاستفادة من قرض عقاري لبناء مسكن؛

- هذا السيد يعمل كموظف في شركة سونلغاز بميلة و يتحصل على دخل يقدر ب: 55.445.50 دج

انطلاقا من كشوفات الراتب الشهري له؛

- زوجته ستكون الشريك في القرض السيدة:..... تحتل منصب طبيبة في مستشفى ميلة وتتحصل على

دخل 22.446.00 دج؛

- التصريح بالبناء مقدم من طرف مقر بلدية ميلة في 29/06/2010 لبناء سكن.

الفصل الرابع: دراسة ميدانية في بنك القرض الشعبي الجزائري (وكالة ميلة "CPA333")

هدف القرض: بالقرض المقدم يوجه لتمويل بناء منزل

ب- دراسة القرض:

- السيد:.....يتمنى إنهاء بناء مسكنه لذلك تطلب من وكالتنا قرض عقاري؛
- الأعمال المحققة تم تقييمها من طرف خبير معتمد السيد ب: 750.000.00 دج تخص الأعمال الكبيرة في المنزل هذه الأخيرة تعتبر كمساهمة شخصية؛
- الأعمال المتبقية للانجاز من اجلها السيد:.....يطلب قرض مقدر ب: 54.780.000.00 دج.

ج- منح القرض:

مبلغ القرض الممنوح يكون محدد من طرف البرنامج قدر ب: 5.000.000.00 دج هذا المبلغ تم حسابه على أساس المعطيات التالية:

- مبلغ البناء = 6.228.000.00 دج ؛
- مساهمة شخصية = 1.228.000.00 دج؛
- الأعمال المنجزة = 750.000.00 دج؛
- المبلغ = 478.000.00 دج؛
- القرض الممنوح = 5.000.000.00 دج.
- من ناحيتنا نقتح قرض طويل الأجل ب: 5.000.000.00 دج و يسدد على 30 سنة بأقساط تقدر ب: 30.785.86 دج شهرياً.

- هذا القرض مضمون ب: 1- رهن العقار؛ 2- تأمين القرض؛ 3- كفالة الشريك.

3- قرض لترميم مسكن: تقدمت سيدة إلى وكالة القرض الشعبي الجزائري لطلب قرض للترميم، وقام البنك بالدراسة أولية في الشكل التالي:

الجدول رقم 4-4: دراسة تقريبية لحالة ترميم مسكن

البنك	القرض الشعبي الجزائري CPA
رقم الوكالة	333 ميلة
رقم الملف	2010/04
اللقب	M
الاسم	N
تاريخ الازدياد	1943-01-10
الجنس	أنثى
الحالة المدنية	-
عدد الأطفال	-
الجنسية	جزائرية
العنوان	ميلة
المهنة	متقاعدة
مقر العمل	ميلة
الحالة المهنية	دائمة
دخل المقترض	20.639.00 دج
دخل الشريك	-
اسم و لقب الشريك	-
مستفيد من حساب في CPA	لا

الفصل الرابع: دراسة ميدانية في بنك القرض الشعبي الجزائري (وكالة ميلة "CPA333")

نوع القروض	لترميم مسكن
ولاية	ميلة
مبلغ السكن	2.900.000.00 دج
مبلغ المساهمة الشخصية	200.000.00 دج
نسبة المساهمة الشخصية	50.00 %
مبلغ التأمين	8.600.00 دج
مساهمة CNL	0 دج
نسبة SRH (إعادة التمويل الرهنّي)	5%
أتعاب التسيير (0.50 %)	1.000.00 دج
المبلغ المراد تمويل من قبل البنك	200.000.00 دج
نسبة الفائدة	6.25 %
مدة القرض	04 سنوات
نسبة القسط المقدم شهريا	30 %
القسط الشهري	4.719.96 دج
القرض المقدم من طرف البنك	200.000.00 دج
نتيجة	طلب مقبول

المصدر: وثائق داخلية لبنك القرض الشعبي الجزائري

أ - المعلومات العامة:

- السيدة:.....تقدمت إلى مكاتبنا من اجل طلب تمويل لتهيئة منزل؛

الفصل الرابع: دراسة ميدانية في بنك القرض الشعبي الجزائري (وكالة ميلة "CPA333")

- هذه السيدة متقاعدة تتقاضى منحة تقدر بـ: 20.630.28 دج على أساس شهادة عائد الدخل.

ب - هدف القرض: القرض ممنوح لترميم منزل

ج - دراسة القرض:

- السيدة:.....تتمنى ترميم منزلها لذلك تطلب من وكالتنا قرض عقاري؛

- الأعمال المنجزة معينة من طرف خبير معتمد السيد قدرت بـ: 200.000.00 دج تخص الأعمال الكبيرة في المنزل تعتبر كمساهمة شخصية للأعمال المتبقية لتهيئة من اجلها تطلب السيدة:..... قرض مقدر بـ: 200.000.00 دج

د - منح القرض: مبلغ القرض الممنوح يكون محدد من طرف البرنامج قدر بـ: 200.000.00 دج هذا المبلغ تم حسابه على أساس المعطيات التالية:

- مبلغ التهيئة = 400.000.00 دج؛

- مساهمة شخصية = 200.000.00 دج؛

- الأعمال المنجزة = 200.000.00 دج؛

- القرض المراد = 200.000.00 دج.

من جهتنا نقترح قرض طويل الأجل بـ: 200.000.00 دج و يسدد خلال 04 سنوات بأقساط شهرية تقدر بـ: 4.719.99 دج شهرياً

- هذا القرض مضمون بـ: 1- رهن العقار؛ 2- تامين القرض.

* **ملاحظة:** تقدم هذه الدراسة إلى المدير العام مع مجموعة من الوثائق التي تشكل الملف الكلي للقرض، و بعد دراسة الملف من طرف المدير و إمضائه عليه يتم منح القرض إلى العميل إما في دفعة أو في دفعتين

المطلب الثالث: القانون الجديد لسنة 2010 المتعلق بالقروض العقارية

تساءلنا عن القانون الجديد للقروض العقارية والمتعلق بالفائدة فكان الجواب كما يلي:

الفصل الرابع: دراسة ميدانية في بنك القرض الشعبي الجزائري (وكالة ميلة "CPA333")

إن مشروع قانون القروض العقارية الذي جاء به قانون المالية التكميلي لسنة 2009 لا يعتبر كما يفهمه بعض الناس تخفيضا في الفائدة وإنما هو تدعيم للفائدة، لأن تخفيض الفائدة يكون بقرار من البنك المركزي.

إن الحالة التي تكلم عليها القانون التكميلي الجديد لسنة 2010 تمثل في أن الخزينة العمومية سوف تدعم قسما من الفائدة على أن يبقى المواطن ملزم بتسديد واحد بالمئة، وإذا قلنا أن الفائدة الحالية هي 6% فإن الخزينة العمومية قد التزمت حسب القانون الجديد بتسديد 5% على أن يسدد المواطن 1% المتبقية. كما أن القانون قد جاء هذا القانون أيضا لكي يدعم السكنات الريفية والسكنات الترقية.

إن التدابير الخاصة بدعم السكن التي أقرتها الحكومة في قانون المالية التكميلي لعام 2009 تخص حصرا مستخدمي الوظيف العمومي، ويتم تسيير القرض الممنوح مباشرة من الخزينة العمومية التي تقتطعها بانتظام من أجور المستخدمين، حيث أن تدابير قانون المالية لعام 2010 التي تصب في المساعدة على الحصول على سكنات موجهة لكل الجزائريين مسترسلين في شرح المعايير التي سيتم اعتمادها في منح هذه القروض والتسهيلات المالية، وأيضا فيما يتعلق بالامتيازات المقدمة للمواطنين الراغبين في امتلاك سكن ترقوي في إطار البرامج الخاصة أو برامج السكن الاجتماعي الترقوي.

وبالتالي المواطنون الذين تتراوح مداخيلهم الشهرية ما بين 12 ألف و 48 ألف دينار جزائري يستفيدون من مساعدة قدرها 70 مليون سنتيم، إضافة إلى تقليص فوائد القروض البنكية 1% مقابل 40 مليون سنتيم. وقرض بنسبة 1% فقط بالنسبة لذوي الدخل الذي تتراوح قيمته 5 و 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، ويحصل من تتراوح مداخيلهم ما بين 8.4 و 14.4 مليون سنتيم شهريا على قرض بفائدة نسبتها 3%.

وبخصوص السكن الريفي فإن أصحاب الدخل المتراوح ما بين 1 و 6 مرات الأجر الوطني المضمون يستفيدون من مساعدة عمومية مباشرة قدرها 7 مليون سنتيم، وخفض في تكلفة القرض البنكي على أن يتحمل المستفيد دفع فائدة نسبتها 1%، أما الذين تتراوح قيمة دخلهم ما بين 7 مرات و 12 مرة قيمة الأجر الوطني المضمون فيحصلون على قرض بنكي بنسبة فائدة 3%.

خاتمة الفصل:

تعتبر القروض العقارية باب من أبواب الحصول على الفوائد بالنسبة للبنك، وأيضاً تشجيعاً للأشخاص الراغبين في الحصول على القروض وحل مشاكلهم، فالبنوك تتحمل مسؤولية كبرى في اتخاذ قرار منح القروض ولا بد بأن يقوم بدراسة الملف دراسة تحليلية كي يحمي البنك نفسه من المخاطر، حيث تلجأ البنوك إلى طلب ضمانات كافية وهذا لتغطية المخاطر إلى أقصى حد ممكن.

ومن خلال دراستنا لاحظنا أن البنك لا يقوم برفض الملفات المعروضة إلا في حالات نادرة، حيث يكون هناك شك حول المعلومات المقدمة في الملف والمعلومات المصرح بها شخصياً.

لقد كان اهتمامنا على كيفية تسيير القروض العقارية ثم معرفة ما جاء به القانون الجديد 2010 والمتعلق بمعدل فائدة على القروض العقارية.

رأينا في الفصل الأول أن البنوك التجارية تلعب دوراً رئيسياً في الاقتصاد الوطني لأي دولة، وقد كان ظهورها بعد أن حصل فائض مالي عند جماعة من الأفراد، ووجود عجز مالي لدى الأفراد الآخرين، فكانت وظيفة البنك التدخل كوسيط مالي بين هذين الطرفين. ومن بين الوظائف الأساسية للبنوك التجارية نجد وظائف كلاسيكية تتمثل في جمع الودائع ومنح القروض للعملاء، أما الوظيفة الحديثة منها فهي إنشاء النقود المساهمة في خلق استثمارات جديدة، بالإضافة إلى ذلك تقديم خدمات للزبائن منها منح القروض بأنواعها المختلفة. والهدف من تنوع هذه القروض يعود لتلبية احتياجات السوق المختلفة، وكذا من أجل تنمية الاقتصاد واستعمالها في مختلف نشاطات الاستثمار في المجال العقاري الممول عن طريق القروض العقارية، ومن خدماته أيضاً هو تنوع قروض الاستغلال والاستثمار وقروض التجارة الخارجية.

في الفصل الثاني على ضوء ما قمنا بدراسته توصلنا إلى أن سياسة السكن و التي تعتمد مجملها على الدور الأساسي للدولة في الإنجاز و التسيير و التمويل ، بالرغم من كل هذا إلا أنها تزداد تعقيدا يوما بعد يوم نتيجة لإرتفاع معدلات نمو السكان فيها، النزوح الريفي ، سوء تسيير و توزيع المساكن ، أضف إلى ذلك نقص الموارد و الإمكانيات المالية ، علما أن الاستثمار في ميدان السكن يحتاج إلى موارد قصيرة و متوسطة و طويلة الأجل ، لا يمكن الحصول عليها إلا في إطار نظام مالي متطور يعتمد على مساهمة مجموعة من المؤسسات المالية المتخصصة في هذا المجال ، و ذلك بتمويل المتعهدين العقاريين لإنجاز الأعداد الكافية من المساكن و كذلك تمكين العائلات ذات الدخل المحدود من الحصول على مساكن .

أما الفصل الثالث كانت الدراسات حول مراحل تقديم القروض السكنية و مختلف برامجها و أهم المخاطر بأنواعها العامة منها و الخاصة ، حيث كلما كانت هناك تنمية واسعة كلما زادت المخاطر ، لذلك نجد عدة ضمانات توضع للحد من هذه المخاطر ، وذلك لاستمرار المؤسسات المالية في السوق ، و تعتبر شركة ضمان القرض العقاري في الجزائر و باقي المؤسسات الأخرى المساهمة في ضمان قرض عقاري ، كوقاية للجهاز المصرفي و الحد من هذه المخاطر ، و تبقى المخاطر أهم الأسباب التي تتعرض لها الأفراد و المؤسسات التي تؤدي إلى التدهور ، كما حدث في الأزمة العالمية " أزمة الرهن العقاري " .

الفصل الأخير تطرقنا فيه إلى دراسة تطبيقية للقرض العقاري في إحدى البنوك التجارية الهامة في الجزائر وهو بنك القرض الشعبي الجزائري ، وكالة ميلة 333 ، و الذي يقوم بعدة خدمات منها الإقراض العقاري ، بأشكاله و بينت لنا الطريقة العملية التي يقوم بها البنك و يتبعها من خلال لجنة متخصصة في منح القروض حيث تقوم هذه الأخيرة بالدراسة الأولية و التحري و أخذ الضمانات اللازمة وفق استراتيجية محددة من طرف البنك .

نتائج الفرضيات :

- للبنوك التجارية تنوع و زيادة في تقديم الخدمات و القروض المصرفية لصالح الزبائن .
- القرض السكني هو عبارة عن قرض موجه للأفراد من أجل بناء مسكن ، أو ترميم مسكن ، أو شراء مسكن ... الخ حيث يعتبر من أهم القروض المقدمة من طرف البنوك و الذي يتعرض لعدة مخاطر مما يتطلب وجود عدة ضمانات لحماية البنك منها .

- تعتبر البنوك التجارية و شركات ضمان القرض و الديوان العقاري للترقية و السكن و تهيئة العمران من بين المؤسسات التي تساهم في تمويل قطاع السكن .
- تتعرض مؤسسات التمويل السكني إلى عدة مخاطر أهمها مخاطر عدم التسديد ، مما يجعل المؤسسات الممولة لهذا القطاع تطلب ضمانات عديدة لحماية أصولها .
- تقدم القرض السكني من طرف بنك القرض الشعبي الجزائري يتطلب عدة إجراءات قانونية و أخرى إقتصادية .

النتائج العامة:

- سمحت الإصلاحات الإقتصادية لسنة 1990 و المتمثلة في قانون النقد و القرض 90-10 الصادر في 14 أفريل 1990 لباني البنوك التجارية (العامة ، الخاصة) بالدخول في مجال تقديم القروض السكنية .
 - تدعيم نشاط البنوك التجارية في مجال التمويل السكني من خلال إنشاء مجموعة من المؤسسات المالية (SRH . SGCI.CNL) تقوم على أساس ضمان ملاءة و سيولة العمليات الإئتمانية المتعلقة بالقروض السكنية . و على الرغم من هذا لم تصل القروض السكنية لتحقيق الأهداف المتبغاة لعدة أسباب نذكر منها:
 - إن إدماج البنوك التجارية في مجال التمويل السكني دون تهيئة الأراضي المناسبة ، يجعل هذه الأخيرة غير قادرة على الاستثمار في ميدان السكن ، وتحمل بعض الأعباء التي توجد في هذا القطاع ، وذلك نظرا لوجود قطاعات أخرى تعتبر أكثر ربحية و أمانا على المدى القصير ، أضف إلى ذلك أن البنوك التجارية تعودت على التعامل مع المؤسسات ، و هي بذلك ليست لها الخبرة في مجال التعامل مع الأفراد و العائلات .
 - حداثة إنشاء مجموعة المؤسسات الداعمة لنشاط البنوك التجارية ، حيث أنه من المتوقع أن يكون إيجابيا ، إذا ما إلتزمت البنوك التجارية بتطبيق الشروط المالية التي تفرضها هذه المؤسسات .
- و لهذا فإن عملية منح القروض السكنية تقتزن بمجموعة من الأخطار (الأخطار التقنية ، الأخطار الإدارية ، الأخطار التجارية) تحاول البنوك التجارية التحكم فيها ، من خلال مجموعة من وسائل التسيير عن طريق القيام بالمراقبة المستمرة سواء تعلق الأمر بالوضعية المالية للمقترض أو عملية تقديم الضمانات التي يقدمها هذا الأخير ، و قد تم تدعيم هذه الوسائل بإنشاء نظام لإعادة التمويل الرهنى .
- و عليه إذا استطاعت البنوك التجارية التحكم في أخطار القروض السكنية فإنها تتوسع في منح هذه الأخيرة التي قمنا بتوضيحها من خلال دراسة نظرية لكيفية تحضير و معالجة الطلبات على هذه القروض السكنية إذ يمكن القول أنها تتوقف على :
- مدى كفاءة و موضوعية الموظفين المختصين في عرض المعطيات و إيصالها .
 - مدى مصداقية الضمانات المقدمة و المتمثلة أساسا في الرهن العقاري من الدرجة الأولى للسكن الممول .
 - مدى دراية الموظفين المختصين بمتابعة العملية الإئتمانية ، بالسياسات المتعلقة بالقروض السكنية إضافة إلى القوانين و التشريعات التنظيمية المتعلقة بالعقار .
- و عليه يمكن أن نقدم مجموعة من الاستنتاجات المتعلقة بالدراسة النظرية كما يلي :

- زيادة الإقبال على القروض العقارية في بنك القرض الشعبي الجزائري نظرا لتفاقم حدة أزمة السكن، وكذلك التسهيلات التي تقدمها الوكالة في دراسة القرض، وميزة التعامل مع الأشخاص.
- تخصص وكالة بنك القرض الشعبي الجزائري خبير عقاري لتقسيم العقار المنجز وغير المنجز، كما يقوم الموظف المكلف بالقروض بمختلف الإجراءات القانونية مع الموثق المتعامل مع الوكالة قبل منح القرض، كل هذا يقلل من الأعمال والمشاق في دراسة القرض من طرف المدير.
- تعمل وكالة بنك القرض الشعبي الجزائري على ضمان القرض العقاري و هي مدعومة من مؤسسات في هذا المجال ، لعل من أهمها شركة ضمان القرض العقاري .

التوصيات و الإقتراحات :

- التوسع في منح القروض السكنية للقضاء على أزمة السكن .
- توفير عنصر السيولة على المدى الطويل للبنوك التجارية و المؤسسات المدعومة لنشاطها في هذا المجال ، من خلال تطوير نظام إعادة التمويل الرهني و تفعيله .
- تنسيق العمل بين البنوك التجارية و المؤسسات المدعومة لنشاطها في هذا المجال من خلال تطوير و تحسين نوعية القروض السكنية بما يتماشى و الشروط المالية المحددة من قبل المؤسسات العاملة في هذا المجال (القروض السكنية).
- تطوير وسائل تسيير القروض السكنية على مستوى دراسة الملفات و القيام بالتقييم المستمر لقيمة الأصل الممول بالإعتماد على خبير عقاري و مهندس تابع للبنك.
- دراسة مستمرة للوضعية المالية للعميل من خلال تتبع مستوى مداخيله ، لما لها من أثر على معدل مقدرته على التسديد .
- تكفل الهيئة القانونية بوضع مجموعة قوانين تسمح بتسوية الوضعية المتنازع فيها بين البنك و العميل.

أفاق البحث :

- بالرغم من الجهود المبذولة خلال السنة لإثراء الموضوع أكثر إلا أنه من الطبيعي أن لا يتم الإلمام بجميع عناصر الموضوع وهذا نظرا لاتساع جوانبه، وعليه نطرح بعض الانشغالات التي من شأنها أن تكون محل بحوث ودراسات مستقبلية وهي:
- هل يمكن للبنوك التجارية أن تصل إلى منح قروض عقارية تتماشى مع مبادئ الشريعة الإسلامية.
 - القروض العقارية في ظل الأزمة المالية.
 - مساهمة القرض العقاري في ترقية مجال السكن في الجزائر.
 - أزمة السكن في الجزائر ونظام الأجور المطبق في القطاعين العام والخاص.

قائمة المراجع

الكتب باللغة العربية :

1. إسماعيل الشيخ درة ، اقتصاديات الإسكان ، مطبعة الرسالة ، الكويت ، 1974 .
2. خالد أمين عبد الله ، العمليات المصرفية الطرق المحاسبية الحديثة ، الطبعة الخامسة ، دار وائل للنشر ، الأردن 2004
3. خالد أمين عبد الله و إسماعيل إبراهيم الطراد ، إدارة العمليات المصرفية المحلية و الدولية ، دار وائل للنشر ، الأردن .
4. زياد رمضان محفوظ ، جودة الاتجاهات المعاصرة لإدارة البنوك ، الطبعة الثالثة ، دار وائل لنشر و التوزيع ، عمان ، الأردن .
5. سامر جلدة ، البنوك التجارية و التسويق المصرفي ، دار أسامة للنشر و التوزيع ، عمان ، الأردن .
6. شاکر القزويني ، محاضرات في اقتصاد البنوك ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر .
7. الطاهر لطرش ، تقنيات البنوك ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2001 .
8. عبد القادر بلطاس ، الاقتصاد المالي و المصرفي السياسات القنية الحديثة في تمويل السكن ، ديوان المطبوعات الجامعية .
9. عبد الله الطاهر و موقف علي خليل ، النقود و البنوك و المؤسسات المالية ، الطبعة الثانية ، مركز يزيد للنشر ، الأردن 2006 .
10. عبد المعطي رضا زينب محفوظ احمد جودة ، إدارة الائتمان ، دار وائل للنشر ، الأردن ، 1999 .
11. عوض بديع الحداد ، التسويق المصرفي ، البيان للطباعة و النشر ، مصر ، 1990 .
12. فائق شقير و آخرون ، محاسبة البنوك ، الطبعة الثانية ، دار الميسرة للنشر و التوزيع و الطباعة ، الأردن .

13. فلاح عداي الحسيني و مؤيد عبد الرحمن عبد الله الدوري ، ادارة البنوك ، مدخل كمي و استراتيجي معاصر ، الطبعة الثانية ، دار وائل للنشر ، الاردن ، 2003.
14. محمد سعيد أنور سلطان ، إدارة البنوك ، دار الجامعة الجديدة ، مصر ، 2005 .
15. محمد عبد الفتاح الصيرفي ، إدارة البنوك ، دار المناهج للنشر و التوزيع ، عمان ، الأردن .
16. محمد عزت غزلان ، اقتصاديات النقود و المصارف ، دار النهضة العربية ، لبنان ، 2002 .
17. منير الطاهر الهندي ، إدارة البنوك التجارية ، مدخل اتخاذ القرارات ، الطبعة الثالثة ، المكتب العربي الحديث ، الاسكندرية ، 1996 .

الكتب باللغة الفرنسية :

1. AmmourBenhalima, Le système bancaire Algérien, Edition Dahleb, 1996 .
2. Bruno Rossinol, Système bancaire de l'Algérie, Milan 1974 .
3. De Coussercergues S, Gestion de la banque, Dunod, Paris, 1996.
4. Gaudin M, le crédit au particulier, Ed sefi, paris, 1990.
5. hervé autin et philipe auverny – bemetot , acheter et financier son logement , édition de veneuil , France , 2000.
6. J .H habitat et ligement , presse universitaires de France , 1968.
7. jean peythien , les financement de construction de logement , édition sirey , frence , 1991.
8. nevitt asam adela , the economic problem of housing , edition land , me camillion , England, 1975.
9. patrise lanco , le financement de l'habitat social , revue française de finance publiques , 1993.

المجلات باللغة العربية :

ميرتا انسواريت ، السياسة السكنية ، مجلة التموين و التنمية ، العدد 3 – 1984 .
الوثائق الادارية :

1. الدليل لترميم مسكن " معلومات مقدمة من الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط " .
2. معلومات داخلية مقدمة من الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط .
3. معلومات داخلية مقدمة من شركة الترقية العقارية (الخاصة بالسكن التساهمي)
4. معلومات داخلية من بنك الفلاحة و التنمية الريفية (الخاص بالسكن الريفي)
5. دليل لاقتناء مسكن أو قطعة ارض " معلومات داخلية من الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط " .

المجلات باللغة الفرنسية :

- 1.revue << Cnep news>> . une solution de financement adaptée a tous vs projets immobiliers 2012
- 2.Algérie, guide économique, 1992, BEA p33.
- 3.Algérie, guide économique, LBID

القوانين :

1. المرسوم رقم 01- 105 ، المؤرخ في 23 افريل 2007 ، المتعلق بالبيع و الايجار .
2. أنظر المواد 17، 18، 19 و 37 من قانون 86-12 الصادر في 86/08/19، هذه الاستقلالية جاءت بموجب قانون 88-01 الصادر في 88/01/12.
3. التعليم رقم 01/92 المؤرخة في 22 مارس 1990 تتضمن تنظيم طريقة عمل مركزية الأخطار.

4. Revue de financier, systèmes experts et analgse, dossier spécial, N°114, 1998, PP 4-6.

مذكرات باللغة العربية:

1. تريكي كارين ، خطر القرض ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة قسنطينة – الجزائر ، 2002 .
2. زهير بوالنش ، الية او كيفية منح القروض البنكية في البنوك التجارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة قسنطينة – الجزائر ، 2005 .

مذكرات باللغة الفرنسية :

1. Dridi h, Encadré par : mahiou S. Gestion crédits immobiliers, Ecole supérieur de banque, septembre2002.
2. Maacha, L, encadré par tigrine les perspectives de développement des crédits immobiliers, Ecole supérieure des banques, Algérie, 2003.
3. Smadni A, Encadré par metref, le crédit immobilier aux particuliers, mémoire de fin d'étude, Ecole supérieur des banques, Algérie.
4. société interbancaire de formation, étude at. Analyse des risques du crédit bancaire, janvier 2001.

المواقع الالكترونية :

1. www.nadaa.net. (على الخط) القرض العقاري للأفراد .
2. www.nadaa.net. (على الخط) البنوك التجارية .