



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف ميلية  
معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

المرجع : .....

: علوم إقتصادية

الميدان : علوم اقتصادية والتسيير وعلوم تجارية

الشعبة: علوم إقتصادية

التخصص : بنوك

مذكرة بعنوان:

## القروض العقارية بين الأخطار والضمانات

دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بنك وكالة القرارم قوقة

مذكرة مكملة لنيل شهادة الليسانس في علوم التسيير (ل.م.د) تخصص " بنوك "

إشراف الأستاذ(ة):

- زموري كمال

إعداد الطلبة:

- العايب فوزية.

- بن عامر فوزية.

- زرطي خولة.

السنة الجامعية: 2015/2014



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# دعاء

## الله الرحمان الرحيم

"يرفع الله الذين آمنوا منكم و الذين أوتوا العلم درجات"

"صدق الله العظيم"

اللهم علمنا أن نحب الناس كلهم كما نحب أنفسنا، وعلمنا أن نحاسب أنفسنا كما نحاسب الناس، وعلمنا أن التسامح هو أكبر مراتب القوة أن الانتقام هو أول مظاهر الظلم

اللهم لا تجعلنا نصاب بالغرور إذا نجحنا ولا باليأس إذا أخفقنا دائما أن الإخفاق هو التجربة التي تسبق النجاح.

اللهم إذا أعطيتنا نجاحا فلا تأخذ اعتزازنا بكرامتنا و إذا أسأنا إلى الناس فامنحنا شجاعة الاعتذار و إذا أساء إلينا الناس فامنحنا شجاعة العفو.

"يا رب"



شكر وعرفان

# شكر و عرفان

نتوجه بالشكر والإمتنان إلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد في إنجاز هذا العمل ونخص بالذكر الأستاذ المشرف "زموري كمال" الذي كان لنا عوناً في إتمام هذا العمل كما نشكر مدير الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك وكالة القرارم قوقة "مغزيلي سامي" على قبوله لنا طيلة فترة التربص ولا يفوتنا أن نشكر كل موظفي البنك  
فاتح، خلود، مريم، نوال ."

# الأهداء

علاء هدا

## إهداء

الحمد لله الذي أعزنا بالإسلام ديننا وجعل القرآن نور أبصارنا و ربيع قلوبنا و أكرمنا بنعمة العلم و الشكر له على توفيقى و أشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له و أشهد أن سيدنا محمدا عبده ورسوله .

أهدي عملي لربي وخالقي وسيدي فلولا لما اهتدينا و تصدقنا و لا صمنا و لا صلينا ثم أهديه لرسولنا الكريم خير إنسان حلیم و للأنبياء و الصحابة و الصالحين، و أهديه لنفسي و روحي و عقلي ثم أهديه إلى أعم ما أملك في الوجود إلى الوالدين الكريمين

إلى أعلى شيء لي في الدنيا وإلى أول اسم تلفظت به شفطاي التي ربت و تعبت و سهرت من أجل تعليمي لتزاني أصل إلى الأصول و هي خير قدوة لي و رمز للصلاح و التقوى

والد العزيزة نصيرة

إلى الرجل الطيب الذي رباني على المبادئ و الأخلاق الحميدة و الذي ضحى من أجلي بالكثير في سبيل سعادتى و سعادة العائلة متعه الله بالصحة و العافية

والدي الغالي محي الدين

إلى إخوتي الكرام سارة و خطيبها العزيز يونس أسماء شبيبة آمال و زوجها أحسن و أمينة و زوجها عصام و أحمد و إلى حياة و الكتكوتين الصغيرين صابر و وسيم و والدهما مسعود الذي أكن له كل التقدير و الاحترام و الحب و كل من يحمل لقب العايب و بورويصة إلى أخواتي الفضلات الرائعات النبيلات فوزية و نسرين و خولة و أحلام و سلاف و راضية و رانيا و سلمى و أحلام و مسعد و محسن و إيمان و فاطمة و أميرة و رندة و صفية و كل أساتذة المركز الجامعي ميلة خاصة الأستاذ "لطيف وليد" و "بنون خير الدين"

و كل من افكرهم قلبي و نسا هم قلمي

اللهم تقبل مني هذا العمل و اجعله خالصا لوجهك الكريم و أجرنا يا رحيم و أسأل من قرأه فاستفاد ألا ينسانا من صال دعائه و صادق رجائه.

فوزية العايب

# إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

الفضل والشكر لله، أحمدده حمدا يليق بعظيم جاهه وسلطانه فلولا توفيقه لما وصلت إلى ما أنا فيه.

**قال الله تعالى:** "وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا".

أهدي ثمرة جهدي المتواضع هذا إلى من احببتها بعد حب الله ورسوله صلى الله عليه وسلم.

إلى منبع الحنان والقوة، إلى ملاكي في الحياة، إلى سمة الحياة وسر الوجود، إلى معنى الحب والحنان والنقاني، إلى من كان دعائها سر نجاحي، إلى أعلى ما في الوجود أمي الغالية "زهية".

إلى سندي في الحياة إلى من علمني النجاح والصبر إلى من أفنى حياته لتعليمي إلى من علمني فأحسن تربيتي وتعليمي إلى من أنا مدينة له بالكثير أبي الغالي "محمد".

إلى إخوتي وأخواتي "سارة، هشام، حمزة، عادل، وأخيرا المشاغب خالد.

إلى أظهر روح، روح جدي العزيز "رحمه الله وأسكنه فسيح جنانه وتغمده برحمته الواسعة.

إلى جدي "عياش" وجدتي "بديعة والزهرة" أطال الله في عمرهما.

إلى أخوالي "نبيل، فريد،" وزوجاتهم "راضية، عزيزة" وخالي "مصباح" وأولادهم "عبد الله، ملاك، والكنكوتة " سندس".

إلى خالاتي "سميرة جميلة، نضيرة،" وأزواجهم "سلمان، كمال، عبد العزيز" وأولادهم "إيمان، يوسف، إسلام،

سلمى، والكتاكيث الصغار "رائد" "ثيماء"

إلى بنات عمي وعمتي "ريمه" و"أمينة".

إلى الصديقة الغالية "أسماء" رحمها الله وأسكنها فسيح جنانه.

إلى من قاسماني هذا البحث الصديقة الغالية "فوزية" و"خولة".

إلى الأصدقاء والصديقات "أحلام، سلاف، وسام، نسرین، رندة، أميرة، حسام، أميرة زينب، شافية، إيمان،

فاطمة صافية، سلمى، أحلام، هدى بسمه، نهاد، صبرينة، خديجة، منال، أمينة.

وشكر خاص إلى الأستاذ المشرف "زموري" على كل النصائح التي قدمها لنا لإتمام هذا العمل.

إلى كل أساتذة المركز الجامعي لميلة معهد العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير "لطيف وليد،

قطاف عقبة، هبول محمد، داودي حمزة"

إلى كل من نسيهم (قلمي لم ينساهم قلبي).

فوزية

## الثناء

بسم الله الرحمن الرحيم

لابد لنا و نحن نخطو خطواتنا الأخيرة في الحياة الجامعية من وقفة نعود بها الى أعوام رحاب الجامعة وقبل إن امضي أتقدم باسمي آيات الشكر و الامتتان الى من حملوا أقدم رسالة في الحياة إلى من علمني النجاح و الصبر إلى من . الله بالهيبة و الوقار الى من افتقده منذ الصغر ولم تمهله الدنيا لأرتوي من حنانه أبي العزيز رحمه الله «إبراهيم» و اسكنه فسيح جنانه الى من تتسابق الكلمات لتخرج معبرة عن مكنون ذاتها إلى من كان دعائها سر نجاحي و دعائها بلسم جروحي إلى اغلي الحبايب أمي الغالية " الى من به اكبر و عليه اعتمد الى من أرى التفاؤل بعينه و السعادة في أخي قرة عيني مختار الى أخواتي فوزية و رشيدة اللتان كانتا لي سندا في الحياة و الى برعم فؤادي و نور حياتي اولادهن وجدان، نرجس، سندس، عصوميبي و البرعم الجديد أنيس إلى أطراف عائلتي اخص بالذكر عمي محمد الصالح شفاه الله وعمتي الحبيبة عتيقة و الى عائلة مباركي خاصة اقرب الناس الي ابن خالي فوزي و الى اخواتي و صديقاتي و زميلاتي أية حسناء، سمية، سهير، مروة، نجاة رجاء خولة، مريومة، مروة الى من ا هذا العمل وسام و فوزية المن قدموا لي العون و المساعدة في هذا العمل موظفات المركز الجامعي حسينة بشرى و شهرة الى من نسا هم قلبي ولم ينساهم قلبي وبعد هذا اطلب من الله دوام النجاح و التألق لجميع الطلبة انشاء الله.

خولة

# قائمة الأشكال

## قائمة الأشكال

26	مخطط نظام الرهن العقاري القديم	1-1
27	مخطط نظام الرهن العقاري الجديد	2-1
55	المالية	1-2
55	التسهيلات المالية	2-2
56	مخطط نظام السوق العقارية الثانية	3-2
83	تأثير تحديد سوق الفائدة في حالة عدم مرونة العرض	1-3
84	تأثير تحديد سوق معدلات الفائدة في حالة مرونة العرض	2-3
86	تأثير تدخل الدولة كوسيط مالي في مجال تمويل السكن	3-3
88	تأثير الضريبة على عملية تمويل السكن	4-3
90	التنظيم التجاري الجديد للوكالة	5-3
112	منحنى بياني لتطور عدد القروض 2014-2012	6-3

# قائمة الحروف

الحرف

## قائمة الجداول

<b>30</b>	قيمة المساعدات التي يمنحها CNL	1-1
<b>74</b>	1969-1967	1-3
<b>75</b>	برنامج السكنات الريفية 1969-1967	2-3
<b>76</b>	البرامج السكنية(الحضرية و الريفية)1973-1970	3-3
<b>78</b>	تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرباعي الثاني	4-3
<b>101</b>		5-3
<b>111</b>	2014-2012	6-3

# قائمة الملاحق

قائمة الملاحق

<u>الصفحة</u>	<u>الملاحق</u>	<u>الرقم</u>
128	Décision d'octroi de credit	01
129	Autorisation de Prélèvement	02

# فهرس المحتويات

## فهرس المحتويات

الصفحة	العناوين
I	البسمة
II	الدعاء
III	الشكر و الاهداءات
X	قائمة الأشكال
XII	قائمة الجداول
XIV	قائمة الملاحق
أ - د	المقدمة
35-2	<u>الفصل الأول: مفاهيم عامة حول قطاع السكن و العمليات العقارية</u>
2	<u>تمهيد الفصل الأول</u>
3	<u>المبحث الأول: مفاهيم عامة حول قطاع السكن</u>
3	<u>المطلب الأول: مفهوم السكن, واهميته</u>
3	<u>الفرع الأول: هوم السكن</u>
4	<u>الفرع الثاني: خصائص السكن</u>
5	<u>الفرع الثالث: اهمية السكن</u>
7	<u>المطلب الثاني: أنواع السكن و عوامل انجازه</u>
7	<u>الفرع الأول: أنواع السكن</u>
8	<u>الفرع الثاني: عوامل انجاز السكن</u>
10	<u>المطلب الثالث: مشاكل و معوقات انجاز السكنات</u>
12	<u>المبحث الثاني: التمويل العقاري</u>
12	<u>المطلب الأول: مفهوم و خصائص التمويل العقاري</u>
12	<u>الفرع الأول: مفهوم التمويل العقاري</u>
12	<u>الفرع الثاني: خصائص التمويل العقاري</u>
14	<u>المطلب الثاني: أطراف التمويل العقاري</u>
14	<u>الفرع الأول: أطراف التمويل العقاري و أنواع</u>
15	<u>الفرع الثاني: أنواع التمويل العقاري (السكني)</u>

17	<u>المطلب الثاني: أنواع الأسواق العقارية</u>
17	<u>الفرع الأول: السوق العقارية الابتدائية</u>
21	<u>الفرع الثاني: السوق العقارية الثانوية</u>
23	<u>المبحث الثالث: النظام الجديد لتمويل السكن</u>
23	<u>المطلب الأول: تطوير نظام تمويل السكن</u>
23	<u>الفرع الأول: شركة إعادة التمويل (SRH)</u>
28	<u>الفرع الثاني: الصندوق الوطني للسكن (CNL)</u>
31	<u>الفرع الثالث: شركة ضمان القروض العقارية (SGCI)</u>
33	<u>الفرع الرابع: شركة الضمان والكفالة المتبادلة (FGCM)</u>
35	<u>خلاصة الفصل الأول</u>
70-37	<u>الفصل الثاني: تسيير القرض العقارية و مخاطرها</u>
37	<u>تمهيد الفصل الثاني</u>
38	<u>المبحث الأول: ماهية البنوك التجارية</u>
38	<u>المطلب الأول: مفهوم البنوك التجارية و خصائصها</u>
38	<u>الفرع الأول: مفهوم البنوك التجارية</u>
39	<u>الفرع الثاني: خصائص البنوك التجارية</u>
40	<u>المطلب الثاني: وظائف البنوك التجارية</u>
43	<u>المطلب الثالث: أنواع البنوك التجارية</u>
46	<u>المبحث الثاني: الإطار المفاهيمي للقروض العقارية</u>
47	<u>المطلب الأول: ماهية القروض</u>
47	<u>الفرع الأول: تعريف القروض</u>
47	<u>الفرع الثاني: أنواع القروض</u>
49	<u>الفرع الثالث: أهمية القرض</u>
50	<u>المطلب الثاني: ماهية القروض العقارية</u>
50	<u>الفرع الأول: تعريف القروض العقارية</u>
50	<u>الفرع الثاني: أهمية القروض العقارية</u>
50	<u>الفرع الثالث: شروط منح القروض العقارية</u>
54	<u>المطلب الثالث: أنظمة تمويل القروض العقارية</u>

54	الفرع الأول : نظام البنوك العقارية
55	الفرع الثاني : نظام التسهيلات المالية
56	الفرع الثالث: نظام السوق العقارية الثانوية
57	المبحث الثالث :إدارة و تسيير القروض العقارية
57	المطلب الأول: الإجراءات المتبعة في منح القروض
57	الفرع الأول: متطلبات تحضير ملف القرض
58	الفرع الثاني: دراسة طلب القرض السكني
60	المطلب الثاني: ضمان القروض العقارية
61	الفرع الأول: تعريف الضمانات و خصائصها
62	الفرع الثاني: أنواع ضمانات القروض العقارية
64	المطلب الثالث :اخطار القروض العقارية وطرق الوقاية منها
70	خلاصة الفصل الثاني
114-71	الفصل الثالث :دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط-بنك- في تمويل قطاع السكن
72	تمهيد الفصل الثالث
73	المبحث الأول: السياسة السكنية في الجزائر
73	المطلب الأول: مراحل تطور نموذج تمويل السكن في الجزائر
81	المطلب الثاني: دور الدولة في تنظيم و تمويل السكن
81	الفرع الأول: الجانب التنظيمي
82	الفرع الثاني: الجانب الاجرائي
89	المبحث الثاني: لمحة عن للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط-بنك-وكالة القرارم قوقة
89	المطلب الأول: التعريف بالوكالة محل الدراسة وهيكلها التنظيمي
94	المطلب الثاني: موارد الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط وصيغ التمويل المعروضة من طرفه
94	الفرع الأول: موارد الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط
94	الفرع الثاني: صيغ التمويل المعروضة من طرفه
96	المطلب الثالث: تسيير مخاطر القروض الممنوحة
96	الفرع الأول: التأكد من عدم مديونية العميل

96	<u>الفرع الثاني: التأمينات</u>
96	<u>الفرع الثالث: الضمانات</u>
97	<u>المبحث الثالث: الدور الاستراتيجي للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط-بنك- في تمويل قطاع السكن بميلة</u>
97	<u>المطلب الأول: مراحل تسيير قرض سكني مع دراسة حالة تمويل بناء سكن خاص</u>
97	<u>الفرع الأول: التعرف على العميل</u>
98	<u>الفرع الثاني: تسليم الملف لدى البنك</u>
98	<u>الفرع الثالث: عرض و مراجعة الوثائق المقدمة من طرف العميل</u>
98	<u>الفرع الرابع: جمع المعلومات عن المقترض</u>
104	<u>المطلب الثاني: الاجراءات المتبعة في حالة عدم التسديد</u>
104	<u>الفرع الأول: متابعة و تسيير عمليات التأخير عن الدفع</u>
108	<u>الفرع الثاني: المعالجة الودية في إطار تنظيمات التسديد</u>
110	<u>الفرع الثالث: اجراءات الحصول على القروض المكتملة</u>
111	<u>المطلب الثالث: تمويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط-بنك- لقطاع السكن احصائيات (2012-2014)</u>
114	<u>خلاصة الفصل الثالث</u>
116	
129-128	<u>الملاحق</u>

مقدمة

## مقدمة:

تعتبر البنوك مؤسسة من المؤسسات المالية التي تلعب دورا هاما في دفع عجلة تنمية أي اقتصاد من اقتصاديات الدول، وفي تنفيذ أهداف ومكونات السياسة المالية للدولة بعناصرها الائتمانية والنقدية ونظرا للأهمية التي تحتلها البنوك في كونها الممول الرئيسي للمشاريع الاقتصادية تحتل البنوك أهمية الاقتصاد الوطني بحيث تعتبر الضرورة الاستراتيجية لتحقيق التنمية الشاملة وكذا العمود الفقري لأي نهضة اقتصادية، والمشاركة الفعالة للجهاز المصرفي في تحقيق انتعاش اقتصادي تطلب منه تعبئة المدخرات من مختلف قطاعات الاقتصاد الوطني وتقديمها في صورة قروض مصرفية تكون في خدمة المجتمع والاقتصاد .

كما أنها تعتبر أساس النشاط البنكي والوسيلة المناسبة لتحويل رأس المال، فرغم الأهمية التي تكتسي البنوك فإنها تتعرض لمخاطر كثيرة عند منحها للقروض مما يؤدي إلى عدم تحقيق الأهداف المرجوة وإعاقة التنمية الاقتصادية، لا يمكن إيجاد قرض دون احتمال حدوث مخاطر ولو كانت ضئيلة، هذا ما جعل إلزاما على البنوك إيجاد أو وضع سياسات في منح القروض تكون ذات درجة عالية من الدراسة من أجل تقادي أو التقليل من هذه المخاطر علما أن القروض بصفة عامة والقروض العقارية بصفة خاصة التي تمنح لإنجاز السكنات تحتوي على درجة كبيرة من المخاطر نظرا لكونها تعتبر من القروض الطويلة الأجل. على الرغم من الدراسات التي أجريت في هذا الميدان إلا أنه لازال هذا المجال يتطلب اجتهادات وتجديد الدراسات وهذا ما سنحاول التطرق إليه في موضوعنا بعنوان القروض العقارية بين الأخطار والضمانات.

### 1- إشكالية الدراسة:

للإحاطة بالموضوع إحاطة شاملة واقعية وللوصول إلى الغاية المستهدفة قمنا بطرح الإشكالية الجوهرية التالية:

ماهي الإجراءات التي تتبعها البنوك عند منحه قروض لإنجاز السكنات؟ وماهي الضمانات التي تمكنها من التقليل من مخاطر القروض العقارية؟

للإجابة على هذه الإشكالية المطروحة قمنا بطرح الأسئلة الفرعية التالية:

- ا المقصود بالسكن والتمويل العقاري
- أنواع القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك العقارية

- 
- ماهي المخاطر التي تحتويها هذه القروض والإجراءات التي تتبعها البنوك العقارية في استرداد هذه القروض؟
  - فيما تتمثل السياسة السكنية في الجزائر؟
  - ما مدى نجاعة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك- وكالة القرارم قوقة في التخفيف من أزمة السكن؟

## 2- الفرضيات :

- تعمل المؤسسات البنكية على منح قروض عقارية لمواجهة احتياجات الأفراد الراغبين في الحصول على سكنات.
- تتمثل السياسة السكنية في الجزائر في مجموعة منتظمة من الاجراءات المتبناة والموضوعة من طرف الدولة للحد من أزمة السكن.
- يعتمد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- وكالة القرارم قوقة على منح القروض على المدى الطويل من أجل تمويل إنجاز السكنات.

## 3-أسباب الدراسة:

- توجد عدة أسباب دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع دون غيره :
- أهمية الموضوع في ظل التحولات الاقتصادية والتي تتطلب ضرورة الاهتمام بالسكن وتمويله من الدولة من أجل الحد من أزمة السكن.
  - ميلنا للبحث والتحليل في موضوع قطاع السكن من طرف البنوك وخاصة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك-.
  - تفاقم الأزمة السكنية التي أخذت تتزايد يوما بعد يوم.
  - تبني الدولة سياسة جديدة مثل سياسة البيع بالإيجار.

## 4-أهمية الدراسة:

تكمن أهمية الدراسة لموضوع بحثنا في توضيح الدور الهام للبنوك في تزويد قطاع السكن بالموارد المالية الكافية، وكذا الأسلوب التمويلي المعتمد من طرف البنوك إضافة إلى الأهمية البالغة له في حياة الفرد في جميع أنحاء العالم دون استثناء، وكذلك بنقص المذكرات في هذا الموضوع وخصوصا على مستوى مكتبة المركز الجامعي لميلة

---

## 5- أهداف الدراسة:

- التعرف على واقع السكن والسياسات التي تطبقها الدولة للنهوض بهذا القطاع ومدى نجاحها في الحد من أزمة السكن.
- معرفة الأطراف المتدخلة في الإقراض العقاري في البنوك بنوعيتها وكذا مختلف الهيئات.
- إزالة الغموض حول طريقة منح البنك للقرض والمعايير والأسس التي يعمل بها.

## 6- حدود الدراسة:

- الحدود المكانية: تتجلى حدود الدراسة في قدرة البنك على تمويل قطاع السكن عن طريق القروض العقارية وقد اقتصر مجال دراستنا على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة- القرارم قوقة- .
- الحدود الزمانية: تتجلى الحدود الزمانية للدراسة في الفترة من 05 مارس إلى 05 أفريل.

## 7- منهج الدراسة:

للإجابة على التساؤلات المطروحة، واختبار الفرضيات سيتم اعتماد مجموعة من مناهج البحث لمعالجة الموضوع بشيء من الموضوعية وتتمثل في المنهج الوصفي التحليلي والمنهج التاريخي وأيضا المنهج دراسة الحالة.

منهج وصفي تحليلي: سيتبين لنا من خلال توضيحنا للمفاهيم وخصائص والأنواع الخاصة بقطاع السكن والقروض العقارية.

منهج تاريخي: من خلال عرض مراحل تطور نموذج تمويل السكن في الجزائر.

منهج دراسة الحالة: الذي سنعتمده في الجانب التطبيقي، ونستخدم فيه تقنيات للحصول على المعلومات نذكر منها: المقابلة السجلات، والوثائق الداخلية الخاصة بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك- وكالة القرارم قوقة.

## 8- الدراسات السابقة:

إن البحث العلمي مهما كان التخصص الذي يندرج فيه يفرض على الباحث عندما يفكر في القيام بأية دراسة الاقتناع بأن عمله هذا ما هو إلا حلقة متصلة بمحاولات كثيرة سابقة ومختلفة كما نشير إلى أن الدراسات التي تناولت موضوع السكن وعالجته من ناحية اقتصادية قليلة ولكن يمكن تقديم بعضها التي تمت في السنوات الأخيرة:

---

• دراسة بن شريو قزيب (2012/ 2013) "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر" مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في علوم التسيير تخصص مالية، حاولت هذه الدراسة معالجة إشكالية تمويل السكن عن طريق تقييمها لدور البنوك التجارية، ولقد أوضحت في الأخير مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- في مجال تمويل السكن الاجتماعي التساهمي خلال الفترة 2013/2008.

• دراسة يلس مباركة ( 2011-2012) "الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك - والترقية العقارية في مجال السكن، عبارة عن مذكرة مقدمة من أجل نيل شهادة الماجستير في القانون، ناقشت الدراسة مشكلة انتهاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - سياسة مزدوجة في سياسة التمويل والقيام بالترقية العقارية في نفس الوقت، وفي الأخير توصلت إلى فشل السياسة المزدوجة المتمثلة في كونه ممول ومتعامل عقاري في نفس الوقت يعود لاقتحامه تخصص بعيد عن تخصصه.

#### 9- هيكل الدراسة:

لمعالجة الموضوع بشكل متكامل جاءت الخطة لتشمل جانبين أحدهما نظري ممثل بفصلين والآخر تطبيقي ممثل بفصل واحد كما يلي:

الفصل الأول: نتطرق إلى مفاهيم عامة حول قطاع السكن والعمليات العقارية.

الفصل الثاني: نتطرق إلى إدارة القروض العقارية ومخاطرها.

الفصل الثالث: الدراسة الميدانية لواقع مساهمة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - وكالة القرارم قوقة تمويل قطاع السكن.

#### 10- صعوبات الدراسة:

- نقص الكتب المتعلقة بالقروض العقارية وقطاع السكن على مستوى مكتبة المركز الجامعي لميلة.
- النقص الملحوظ للمذكرات والأبحاث التي تناولت قطاع السكن بصفة عامة.

# الفصل الأول:

## قطاع السكن والعمليات العقارية

## تمهيد الفصل الأول:

تعتبر العقارات ذات أهمية بالغة في حياة المجتمع وخاصة السكنية منها، وقد عرفت العمليات العقارية في الآونة الأخيرة بجميع مراحلها وأنواعها تطورات مصاحبة لتطورات الحياة المعيشية . ويقصد بالتطورات الشكل والمهمة التي أنشأت من أجلها والتي ستنتج من خلالها.

بالإضافة إلى الأسلوب المعتمد في تمويلها خاصة بعد أن أصبحت الأنظمة القديمة عاجزة أمام الطلب المتزايد على السكن نتيجة النمو الديموغرافي وعوامل اجتماعية واقتصادية أخرى لهذا ارتأينا أن نقسم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: مفاهيم عامة حول قطاع السكن.

المبحث الثاني: التمويل العقاري.

المبحث الثالث: النظام الجديد الممول للعمليات العقارية.

## المبحث الأول: مفاهيم عامة حول قطاع السكن.

### المطلب الأول: مفهوم السكن، خصائصه وأهميته

إن الأزمة التي يعاني منها السكن تجعل هذا الأخير يكتسي أهمية بالغة في حياة كل فرد في المجتمع، اعتبار أن السكن حاجة ضرورية لا يمكن الاستغناء عنها سنتطرق في هذا المطلب إلى مفهوم السكن خصائصه وأهميته.

### الفرع الأول: مفهوم السكن:

هناك عدة تعاريف للسكن سنذكر البعض منها:

إن المفهوم البسيط للسكن والذي يتألف عادة من الجدران والسقف يبقى بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي والشامل له. إن مفهوم السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة واستقرار هو ذلك الحيز المكاني التي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد بعبارة كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية جميع مجالات الحياة.

**التعريف الأول:** هو المحيط الذي تتوفر فيه شروط الحياة بصفة عامة أو هو نوع من تجمع المؤسسات الإنسانية في المجال الحضري عن طريق النسيج العمراني الذي يشكل الوظيفة العامة للمدينة، سواء كان يرتبط أو لا يرتبط بالوظائف الأخرى<sup>1</sup>.

**التعريف الثاني:** يعرف السكن على أنه إسقاط مرآة للمجتمع في القضاء فهو يعتبر مكان تبادل للمنتوجات، الأفكار والأحاسيس<sup>2</sup>.

**التعريف الثالث:** هذا الصدد يرى المفكر "نفيت أدم" من خلال كتابه "الم الاقتصادي للسكن" أن السكن عبارة عن "حق وإحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة" ومما تجدر الإشارة إليه أن للسكن خاصية مزدوجة، حيث أنه يمثل استثمار مكلف وفي نفس الوقت استهلاكية دائمة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> مخلوفي منال وآخرون، "إفهام القروض العقارية في الجزائر"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الليسانس، معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي لميلة، 2013/2014 ص: 14.

<sup>2</sup> - صغيري جمال وآخرون "السكن الترقوي"، مذكرة ماجستير معهد العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة محمد بوضياف،

2006/2005 ص: 5.

<sup>3</sup> Nevitt Adam Adela "the economique problem of housing", Ed land, Me Ca million England, 1975, p189.

## الفرع الثاني: خصائص السكن:

1:

1. السكن استثمار مكلف: يعد أو يعتبر السكن كاستثمار مكلف وتعطى له هذه الخاصية لعدة أسباب

نذكر :

- ارتفاع تكاليف إنجازه: عتبار أن الطلب على السكن في تزايد مستمر بسبب ازدياد عدد السكان، وكذلك هجرتهم المتواصلة نحو المدن من جهة، ومن جهة أخرى ندرة أو نقص مواد البناء وعدم كفايتها جعلت الطلب عليها يزداد مما أدى إلى ارتفاع تكلفتها.
- أهمية الاستثمار في إنجاز السكنات: وتظهر هذه الأهمية من خلال الدور الكبير الذي يكتسبه السكن سواء على الصعيد الاقتصادي والاجتماعي أو حتى السياسي، فن من الضروري إنجاز سكنات خاصة مع تزايد عدد الأفراد ومن ثم زيادة الطلب عليها بما أن النشاط الصناعي المعماري يستقطب نسبة عالية وكبيرة نوعا ما من اليد العاملة والتي تتراوح بين (40% إلى 50%) وهذه الأخيرة تتطلب تكلفة تحسب ضمن تكلفة إنجاز السكنات، مما يؤدي إلى ارتفاع

- يعد دور المهندسين المعماريين في إعداد التصميمات الهندسية للسكنات دورا عنه، غير أن القيام بمثل هذا العمل من طرفهم يتطلب الدقة والتركيز والجهد وهذا من شأنه أن يرفع من كلفة هذه التصميمات التي تدخل ضمن تكلفة إنجاز السكنات.
- تعد نسبة المخاطرة التي تواجهها مؤسسات إنجاز مواد البناء والمقاولين مرتفعة نسبيا مقارنة ، النشاطات الاقتصادية.
- يهتك السكن على فترة زمنية طويلة نوعا ما إذا قورنت بباقي المعدات والآلات التي تهتك فترة زمنية قصيرة مما يتطلب أموال كبيرة من أجل تمويله بالإضافة إلى القروض طويلة الأجل التي تدخل في تمويله.

2. السكن سلعة استهلاكية دائمة: يعتبر السكن كسلعة استهلاكية دائمة غير أنها ليست كباقي السلع الاستهلاكية الأخرى، حيث أنها لا تخضع لنفس المعايير ولا لنفس المقاييس (وذلك من حيث الشكل، كيفية الاستعمال، مدة الاستهلاك، التكلفة) حيث يعد السكن كسلعة -إن صح القول- ضرورية للفرد ولا يمكن أن يستغنى عنها رغم تكلفتها المرتفعة نوعا ما، والملاحظ أنها سلعة دائمة كون أن الفرد وفي غالب الأحيان بمجرد حصوله على السكن عن طريق الملكية، لا يعاود استبداله أو التخلي عنه، خاصة إذا ما توفرت فيه الشروط الملائمة لمتطلبات الحياة، وهذا على عكس السلع الاستهلاكية الأخرى.

<sup>1</sup>-مخلوفي منال وآخرون، مرجع سبق ذكره، ص:15.

### الفرع الثالث: أهمية السكن

إن للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد بعبارة حاجة ضرورية لا يمكن أن يستغنى عنها، غير أننا يمكن أن نحصر هذه الأهمية في ثلاث جوانب أساسية وهي: الجانب الاقتصادي، الجانب الاجتماعي، وأخيرا الجانب السياسي.

#### 1. الأهمية الاقتصادية للسكن:

إن الدراسات الا لية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية وا خصوصا صندوق النقد الدولي ومن خلال مناقشاته لموضوع إنجاز سكنات في إطار الاقتصاد الكلي، أدركت العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبته لقتصاد الوطني من جهة والقطاعات الأخرى من جهة أخرى، حيث أن التكامل الذي تحدثه هذه الأخيرة في من شأنه أن يوفر العمالة لليد العاملة وبالخصوص في المجالات الواسعة، فهو بهذا المنظور لا يعتبر خزاناً متصاص هذا النوع من اليد العاملة فحسب، بل مجالاً لتطويرها وترقيتها.

لذا يجب أن ينظر للسكن على أنه مجرد خدمة تستنزف خيرات مادية ومالية للمجتمع فقط، ينبغي أن ينظر إليه على أنه محرك للتنمية الاقتصادية، وذلك عن طريق خلق فرص عمل مع إمكانية تدريبه وبصفة دورية، وعليه فإن أهمية إنجاز السكنات تكمن في مدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة بنوعها المتخصصة والبسيطة والتي تساهم في امتصاص البطالة بالنسبة لكثير من الدول النامية كما نجد أن تنظيم برامج السكن المكثفة من شأنها أن تستخدم أكبر قدر ممكن من الموارد المحلية ويكون في الوقت ذاته وسيلة ومجالاً يخلق استثمارات متنوعة وفتح مناصب شغل جديدة .

كما تجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن حصر الأهمية الاقتصادية للسكن ا توفير مناصب شغل وامتصاص اليد العاملة ومن ثم القضاء على البطالة بل نلتمس هذه الأهمية من جوانب أخرى، مثلاً تنمية السكن الريفي وترقيته من شأنه أن يستخدم كأداة هامة لخدمة التنمية الشاملة وبالتحديد لخدمة الزراعة والصناعة وفي الوقت ذاته تحقيق التوازن الجهوي الذي تنشده أي تنمية اقتصادية شاملة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - مخلوفي منال وآخرون، مرجع سبق ذكره، ص: 16.

## 2. الأهمية الاجتماعية:

يعتبر السكن من أهم أكبر الضروريات لحياة الفرد فحصول هذا الأخير على سكن يتطلب تشكيلين<sup>1</sup>:

-الحصول على سكن بصفة الملكية

-الحصول على سكن بصفة الكراء

• فيما يخص الحصول على سكن بصفة الملكية: هنا نجد الفرد يتحمل تكلفة عالية نسبيا أي يتحمل ثمن المسكن الذي يريد أن يحصل عليه وتدفع هذه التكلفة عادة عند شراءه لهذا المسكن غير أن ملكية السكن تعطي له جملة من الإيجابيات.

فمن جهة تعد كأداة استقرار اجتماعي له لأنها توفر له المأوى الدائم والمؤمن كما أنها تحمي أمواله المخدرة والتي استثمرتها في شراء مسكن.

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

## 3. الأهمية السياسية للسكن:

إن ظهور بوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة وتتمثل في الأحزاب السياسية التي تبنت بقوة مشكل السكن في برامجها التنموية، وإذا كان الأمر قد أضحى من العناصر الأساسية لأي تنمية وطنية فإنه وبمقابل يأتي في إطار كسب أصوات الناخبين لأي تجمع سياسي للوصول للسلطة، إذ يعد الاهتمام بالأوضاع السكنية من الهيئات السياسية أحد مظاهر "الديمقراطية السكنية" وعليه أ، الاعتقاد السائد بين أفراد المجتمع هو أن مشكل السكن في الوقت الحاضر أصبح يعد من المشاكل العالمية التي يصعب حلها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - شريطوي وفاء وهريمي بسمة، "اليات تقديم القروض السكنية في البنوك التجارية"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الليسانس معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي ميلة، 2013/2012، ص:29.

<sup>2</sup> - بلطاس عبد القادر "الاقتصاد المالي والمصرفي: السياسات الحديثة في تمويل السكن" ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002/2001، ص:19.

## المطلب الثاني: أنواع السكن وعوامل إنجازها.

سنتناول من خلال هذا المطلب أنواع السكن وعوامل إنجازها:

### الفرع الأول: أنواع السكن:

تنقسم أنواع السكنات وطرق الاستفادة منها حسب الطبقات الاجتماعية ومستوى دخل كل مستفيد ويمكن إجمالها في:

1. السكن الإلزامي: مخصص للفئات الدنيا، وهو سكن ممول من طرف الدول أو الجماعات المحلية وموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب دخلهم الشهري وهو ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تمتلك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة تتعدم فيها شروط النظافة والصحة<sup>1</sup>.

2. السكن التساهمي: هو سكن يتم إنجازها أو اقتنائه عن طريق مساهمة مالية تمنحها الدولة وتسمى الإعانة للحصول على الملكية ويستهدف عرض المسكن المدعوم، طلبات السكن التي تتقدم بها الطبقات ذات الدخل المتوسط التي لا يمكنها الحصول على ملكية المسكن دون هذه الإعانة المقدمة من طرف الدولة.

وإعانة يتكفل بها صندوق عمومي تم تأسيسه خصيصاً لهذا الغرض يسمى الصندوق الوطني للسكن ويشارك في كل عمليات التدعيم المالي للسكن، ويمكن الإشارة إلى أن الإعانة تغطي دون تفويض، إذ هي هبات مالية تساهم بها الدولة بغرض القضاء على أزمة السكن. ويستفيد من خدمات هذا الصندوق وإعاناته ذوي الدخل المحدود وينقسمون إلى ثلاث فئات<sup>2</sup>:

الفئة الأولى: تستفيد من إعانة مالية تقدر ب 4000000 دج وهو ما يعادل 6500 دولار وتقتصر على من يفوق دخلهم الشهري أكثر من 5,2 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمن.

الفئة الثانية: تستفيد من إعانة مالية تقدر ب 3500000 دج بما يعادل 5600 دولار تقدم لمن يفوق دخلهم أكثر من 4 مرات الأجر الوطني المضمن.

الفئة الثالثة: تستفيد من إعانات تقدر ب 300000 دج بما يقابل 4900 دولار تقدم لمن يفوق دخلهم أكثر من 5 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمن.

<sup>1</sup> - بن شريوة زينب، "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر" مذكرة مقدمة لنيل شهادة ما ستر، في علوم التسيير معهد العلوم الاقتصادية وتجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي ميلة 2013/2012 ص: 71.

<sup>2</sup> - جوفوسالهام وآخرون، "دور البنوك في تمويل قطاع السكن"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الليسانس، في العلوم الاقتصادية معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي لـ 2013 / 2014 ص 38-39.

3. السكن عن طريق الإيجار: طريقة يتم من خلالها احتساب ثمن كراء السكن كثمن بيع بالتقسيط حيث عند بلوغ المستأجر للقيمة المالية للسكن التي سددتها لمدة سنوات يتم التنازل له من قبل الدولة وفق دفتر شروط موقع بين الدولة صاحبة السكن والمواطن المستأجر، تلقى هذه الصيغة إقبالا كثيرا في الجزائر نظرا لسهولة التسديد على المدى الطويل والتي يفوق 25 وهو إغراء المواطنين ذوي الدخل الضعيف على اعتبار أنه يتماشى وظروفهم الاقتصادية والمعيشية<sup>1</sup>.

4. السكن الريفي: يشمل فئة الفلاحين الذين يقطنون خارج النسيج العمراني قصد تثبيتهم بالقرب من أراضيهم ومزارعهم، ويأتي مشروع السكن الريفي بعد عملية النزوح الريفي التي شهدتها البلاد جراء الأزمة الأمنية إذ أدى غياب الأمن وشعور آلاف العائلات بأنها مهددة في أرواحها إلى خلق وضع من الفوضى تتمثل في ظهور بناءات الصفيح على مشارف المدن وبروز تجمعات سكنية انعدمت فيها ادني ضروريات الحياة. وقد أدى ذلك كله إلى خلق وضع اجتماعي مزري ترتب عنه متاعب اجتماعية وصحية للسكان، وفي بعض الأحيان تسبب في تداعيات أمنية حيث خلقت هذه التجمعات السكنية الفوضوية وضعيات استحالة التحكم فيها أمنيا، وقد عجلت هذه الأوضاع إلى دفع السلطات العمومية بالتفكير جليا في خلق مشروع السكن الريفي. هذا البرنامج السكني ازدواجي التسيير، إذ تشرف عليه وزارتا الفلاحة والسكن والعمران اللتان تعملان على إعطاء الأولوية لسكان الأرياف لوضع حد لظاهرة النزوح الريفي أين توفر لهم كل ضروريات الحياة خاصة التغطية الصحية والصرف الصحي والماء والكهرباء إضافة إلى المرافق الاجتماعية الترفيهية المتنوعة فضلا عن ذلك يوفر لهم الأمن بمنح حصة لأفراد القوات النظامية المختلفة ممن يرغبون في السكن بالريف والمنحدرين عادة من أوساط ريفية<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: عوامل إنجاز السكن

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 الانجاز، غير أننا يمكن أن نصنف هذه العوامل إلى عوامل أساسية لإنجاز السكنات والتي لا يمكن الاستغناء عنها، وأخرى مكملة لإنجاز السكنات حيث تكون درجة أهميتها أقل من الأولى .

1. العوامل الأساسية لإنجاز السكنات: تتركز العوامل الأساسية لإنجاز السكنات على<sup>3</sup>:

<sup>1</sup> - بن شريوة زينب مرجع سبق ذكره، ص: 71.

<sup>2</sup> - شريطوي و فاعو آخرون مرجع سبق ذكره، ص ص: 31- 32.

<sup>3</sup> - بن شريوة زينب مرجع سبق ذكره، ص ص 71-72.

- **توفير الأراضي السكنية:** تعتبر الأراضي من عناصر الإنتاج التي تقوم عليها مواقع ورشات إنجاز السكنات وعليه أن يتوفر في هذه الأخيرة المعايير التي تحتاج إليها عملية الإنجاز على اختلاف أنواعها، ومن هنا يظهر دور مجالس البلديات في تحضير الأراضي المطلوبة لعمليات الإنجاز، ومن الملاحظ أن الدولة في كثير من الأحيان، ونظرا لعدة اعتبارات سياسية بالدرجة الأولى، فقد وافقت على استعمال الأراضي المخصصة للبناء بطريقة غير منظمة وغير معقولة، فأصدرت أراضي شاسعة فلاحيا في الوقت الذي لم تشغل الأراضي التي تصلح فعلا للبناء وعليه فقد تضاعلت الأراضي المخصصة للبناء مما أدى إلى ازدياد قيمتها الاقتصادية مع مرور الزمن.
- **تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن:** يعتبر تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن من الجوانب الهامة في عملية توفير الأراضي السكنية إن عملية التنظيم تتوقف على طبيعة نظام الملكية السائد في الدولة، فمن البديهي إذا أن يتم انتقال الأراضي إلى الآخرين بواسطة عمليات البيع والشراء كأى سلعة أخرى وتتدخل الدولة غالبا بإيجاد الأجهزة الإدارية التي تتولى إثبات انتقال الملكية من البائع إلى المشتري وفقا لما يتم إصداره من النظم والقواعد من أجل المحافظة على حقوق الملكية وتسهيل عمليات تحويلها، 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 التحويل.
- **إعداد التصاميم الهندسية:** إن إعداد التصاميم الهندسية والمعمارية يعتبر من الركائز الأساسية التي تساعد في توجيه وزيادة الإنتاج في مجال السكن، وهي من المجالات الحيوية التي يتولاها رجال الهندسة والتعمير على اختلاف تخصصاتهم ومن خلال مكاتب الدراسات المتعددة في المجالات المدنية التطبيقية لحاجات الأفراد المقررة لإقامة المشروعات السكنية لهم.
- **توفير مواد البناء:** يعتبر توفير مواد البناء بالنسبة لقطاع السكن من أهم العوامل الأساسية لإنجاز السكنات، يعتبر من المهام التي تركز عليها أي سياسة حكومية في عملية الإنجاز والبناء التي تعرفها مختلف ورشات البناء.

وبناء على ذلك، فإن دور هذه الجهات المشرفة على عملية الإنجاز يظهر من خلال إنجاز السكنات المقررة، وإذا كانت هناك أسباب عديدة تؤدي إلى ندرة المواد الأولية، إلا أن تزايد الطلب الكلي وبمقادير كبيرة من أشدها تأثيرا، وفي هذا الصدد أجمعت الدراسات الاقتصادية على أن تحقيق الوفرة الاقتصادية لهذه المواد، يتطلب وجود سوق كبيرة نسبيا، كما أن إزالة مظاهر نقص هذه المواد لا يمكن أن يتم إلا من خلال اقتصاد السوق، فنتحدد الأسعار ثم تأخذ مجراها نحو الثبات وربما نحو الانخفاض، وهو مشاريع الانجاز تأخذ نفسا آخر من حيث تكلفة المشروع.

- **تنفيذ مشاريع البناء:** يتضمن نشاط إنجاز مشاريع البناء، مجموع المؤسسات التي تتكفل بالإنجاز سواء كانت عمومية أو خاصة، وهذا بعد الموافقة على جميع المواد التي تدخل في عملية الإنجاز ومطابقتها للمعطيات التقنية والهندسية في فترات زمنية محددة.
- **القوى العاملة:** إن مختلف الدراسات الاقتصادية الحديثة اعتبرت الموارد البشرية عنصر أساسي ومهم في الاقتصاد الوطني، حيث تعتبر بمثابة رأس المال الحقيقي الذي يتجدد من فترة زمنية لأخرى، خاصة حينما يتعلق الأمر بأصحاب الكفاءات بالأعداد والنوعية المطلوبة غير أن القوى العاملة في قطاع البناء والإنجاز تتميز بمجموعة من الخصائص والمؤشرات يمكن إنجازها فيما

:

باعتبارها خزان للعمالة فإن قطاع البناء يمتص ما بين 20% إلى 25% من اليد العاملة الإجمالية وبهذا تعتبر المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني من خلال تنشيط أو تحريك العمليات الإنتاجية التي لها علاقة بقطاع البناء بصفة مباشرة أو غير مباشرة.

- **التمويل:** تاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية إلى المبالغ التي يمكن أن تستخدم في تمويل العملية السكنية والتي تزداد من نسبة إلى أخرى مع زيادة الاحتياجات السكنية والارتفاع في تكلفة المباني.

**2. العوامل المكتملة لإنجاز السكنات:** تعتبر المرافق العامة من قنوات صرف المياه الصالحة للشرب والمياه القدرة وكذلك الأمر بالنسبة لوسائل النقل والمواصلات من عوامل الإنتاج المكتملة التي تدخل في العمليات الإنجازية للمساكن، ذلك لما لها من آثار على مقومات السكنات، لا بل وتدخل عليها تحسينات ضرورية فكيف لنا أن نقوم بإعداد سكنات دون هذه المرافق الضرورية للحياة والتي لا يمكن الاستغناء

1.

### المطلب الثالث: مشاكل ومعوقات إنجاز السكنات.

بالنظر إلى المدينة على أنها درجة متقدمة من الثقافة، تكون فيها العلوم متطورة إلى حد ملموس كما ترتفع فيها درجات الفن وتترقى مظاهر الحياة السياسية والدبلوماسية، ومع النمو الحضري يمتد العمران ويزداد عدد السكان بشكل ملحوظ وتزداد الكثافة السكانية وتنمو الصناعة ومجالاتها ويزداد معها استخدام مصادر الطاقة المختلفة وبذلك يزداد معدل التلوث ويؤثر التوازن الطبيعي للعناصر الطبيعية بصفة عامة، ويتركز هذا التزايد في المناطق الحضرية والصناعية يوما بعد يوم، والإنسان بطبيعته يميل إلى التحضر والاستمتاع بالأساليب الحديثة والوسائل العصرية في معيشتة، فقد

<sup>1</sup>-إسماعيل الشيخ درة، "اقتصاديات الإسكان"، مطبعة الرسالة، الكويت، 1974، ص:23.

أكدت هذه الحقيقة دراسة "وأنستي وشترن" حيث ذكر أن 21% من سكان العالم يعيشون في مدن أو تجمعات تصل إلى أكثر من ألفين ساكن وبذلك ظهرت عدة مشاكل في الوسط الحضري من أهمها مشكلات الإسكان. ومن أهم المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية نجد<sup>1</sup>:

● **مشكلة الاحتياطات العقارية:** تواجه مجمل أو مختلف المؤسسات أو الهيئات المشرفة على انجاز السكنات مشكل الاحتياطات العقارية، حيث أنها تجد نفسها أمام جملة من العوائق من بينها:

- النزاع القائم والمنافسة حول المحيط المخصص العمرانية بين وزارة السكن ومختلف الوزارات الأخرى كوزارة الفلاحة.

- عائق تحديد قواعد نزع الملكية من حيث عدم اتضاح قواعد التعويض للملاك من جهة وإجراءات التحكيم من جهة أخرى مشكلة ندرة الأراضي أو قلة الأراضي يطرح نفسه بحددة في مختلف المناطق خاصة الحضرية منها، ومع تزايد عدد السكان والهجرة وتمركزهم في المناطق الصناعية الكبرى يزيد من الأمر تعقيدا.

● **التمويل:** إن تحليل عملية تمويل السكنات تخضع لجملة من المبادئ والمعايير نظرا للأهمية الكبيرة والدور الفعال الذي تلعبه في انجاز السكنات، غير أن عملية التمويل تطرح نفسها كمشكل يعيق مسار السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها.

● **مشكل الإجراءات الإدارية:** إن مشكل السكن، مشكل حساس ويختلف في حد ذاته كيفية تدخل الدولة أو السلطات العمومية، ضمن جهة الحاجة وزيادة الطلب عليه يستلزم الحاجة إلى البناء وإنجاز السكنات بكثرة ولهذا يجب تفادي العراقيل الإدارية وتسهيل الإجراءات الضرورية، كإجراءات تحصيل الأراضي الصالحة لذلك، كتوفير الموارد المالية الضرورية ومن جهة أخرى يجب وضع مراقبة صارمة (لتفادي المضاربة) على المقاولين أو المتعاملين العقاريين، لأن عمليات انجاز السكنات عملية صعبة وتخضع للمضاربة وعليه يجب على الدولة سن قوانين من شأنها تجنب مثل هذه التجاوزات. غير أن مراقبة البناء وضمان سلامة هذه الإجراءات أمر صعب للغاية وذلك يرجع حجم المشاريع ومن الصعب مراقبة الهيئات المشرفة على ذلك.

<sup>1</sup>-بوالفوس إلهام وآخرون، مرجع سبق ذكره، ص: 53.

## المبحث الثاني: التمويل العقاري

بما أن مشكلة السكن تعتبر ذات أهمية بالغة فإن تمويل المشاريع السكنية لها أهمية في القطاع المصرفي والمالي، ويقوم البنك بتمويل قطاع السكن عن طريق تقديم قروض مختلفة الآجال، والتي تمنح وفقا لمقاييس ومعايير يحدد بعضها البنك المقرض، والبعض الآخر تحدده القوانين المعمول بها.

### المطلب الأول: مفهوم وخصائص التمويل العقاري

اتفاق التمويل العقاري من قبل البنوك الأداة القانونية التي تنظم العلاقة بين طالب التمويل وبين المؤسسة المالية التي تتولى عملية التمويل وبين أطراف أخرى تتدخل في هذه العملية (العقار التمويل).

### الفرع الأول: مفهوم التمويل المصرفي العقاري

يعرف التمويل المصرفي العقاري بأنه: "النشاط الذي تباشره المؤسسات المالية والمرخص لها من الجهات المختصة بهدف منح الائتمان إنشاء أو تملك أو تجهيز أو صيانة أو إصلاح المساكن، أو القيام بأعمال البناء والعقارات مخصصة لتملكها من قبل الأفراد، أو منح قروض للشركات العاملة في مجال المساكن ذات الإيجارات المعتدلة"<sup>1</sup>.

أو هو: "عبارة عن قروض طويلا الأجل يمنح مقابل رهن العقار، حيث يحتفظ البنك بصك حيازة العقار حتى يقوم العميل بسداد كامل القرض العقاري ومن ثم يتم نقل الملكية للعميل"<sup>2</sup>.

ومن خلال هذه التعريفات يمكننا في الأخير استخلاص تعريف شامل للتمويل المصرفي العقاري على أنه: "نشاط تمويلي يهدف إلى الاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو تحسين أو إصلاح المساكن عن طريق منح قروض عقارية"<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: خصائص التمويل العقاري

ينفرد التمويل العقاري بمجموعة من الخصائص<sup>4</sup>:

<sup>1</sup>- ثروت عبد المجيد "اتفاق التمويل العقاري" دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2002، ص:10.  
<sup>2</sup>- علي محمد شلهوب، "شؤون النقود وأعمال البنوك"، شعاع للنشر والعلوم، دمشق سوريا، 2007، ص:312.  
<sup>3</sup>- بن شريعة زينب مرجع سبق ذكره، ص: 18.  
<sup>4</sup>- بلس مباركة "الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-والترقية العقارية في مجال السكن" مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011/2012 ص ص 12-13.

● التمويل المصرفي العقاري عقد مالي:

فهو في حقيقته عملية مالية من حيث الفكر والموضوع، أيضا في حقيقته التطبيقية انتمان نقدي، في غالب الأحوال حيث يمنح في صورة نقدية سواء مباشرة، بأن يوضع بين أيدي المشتري ليسدد منه ثمن العقار أو نفقات ترميمه أو تحسينه، أو بطريقة غير مباشرة بأن يسلم للبائع وفاء لدين الثمن.

● التمويل المصرفي العقاري من العقود ذات التنفيذ المتتابع:

باعتبار أن عقود المدة هي طائفة العقود التي يعتبر عنصرا جوهريا فيها، كعقد الإيجار مثلا، إذ على أساسه تتحدد التزامات الأطراف الناشئة عن العقد، كما لا يمكن تصور وجود العقد دون أن تحدد له مدة، إذ تعتبر ركنا أساسيا من أركان إبرامه فإنه إذا تبادر إلى ذهننا أن الزمن يعد عاملا جوهريا في عقد التمويل المصرفي فإن الواقع يثبت أنه عامل خارج منه، إذ يمكن تصور الاتفاق دون مدة، بحيث أن الزمن لا يتدخل في تحديد التزامات الأطراف فمقدار الالتزامات لكل طرف لا تتغير بحسب المدة التي تستغرقها فترة السداد، وإذا كانت تؤثر على قيمة الأقساط وعلى كل يمكن تطبيق اتفاق التمويل العقاري ضمن طائفة العقود ذات التنفيذ المتتابع، ذلك إن الزمن أو المدة ولو لم يكن ركنا جوهريا في هذا العقد إلا أنه ولا شك يلعب دورا مهما في تحديد مقدار الأقساط التي يلتزم بها الممول أي المصرف، فكلما زادت المدة قل مقدار القسط، على العكس كلما قلت المدة زاد مقدار القسط دون تغيير في القرض أو التزامات المقرض.

● التمويل المصرفي العقاري من عقود الإذعان:

على اعتبار اتفاق التمويل العقاري من قبيل عقود الإذعان نشأت نتائج مهمة:

- يجب أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحددة على نحو يكفل معرفة طالب القرض بجميع حقوقه والتزاماته، كما يجب بديهيا أن يكون القرض المقدم لطالب التمويل مكتوبا وتكتب البيانات الرئيسية بخط ظاهر.

- وعلى كل فالمؤسسات المالية قد تعتمد في سبيل إغراء طالبي التمويل العقاري وجذبهم، إلى تحرير العرض وإصداره بطريقة فيها الكثير من الإبهام والغموض بحيث لا يستطيع الموجه إليه العرض أن يحدد بصفة واضحة مقدار حقوقه والتزاماته، وهكذا فإن تفسير الشرط الغامض الوارد في اتفاق التمويل العقاري يجب أن يتم مصلحة واضحة أو مستعملة، كنوع من الجزاء، إذ هو الذي يتولى صياغة العقد، فكان عليه أن يأتي ذلك في عبارة واضحة وطالما لم يفعل ذلك، فإن مبدأ حسن النية الذي يسود العقود يقضي بأن يتحمل المخاطر المترتبة على سلوكه، وهو نوع من الردع، يؤدي أثر واقعي لا شك فيه.

## المطلب الثاني: أطراف التمويل العقاري وأنواع

### الفرع الأول: أطراف التمويل العقاري

هناك طرفان رئيسيان في اتفاق التمويل العقاري وهو الممول الذي يتمثل في البنك والمقترض:

#### 1. البنوك:

من المعلوم أن تمويل القروض السكنية كان محتكرا في الجزائر تماما من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى غاية 1999، وذلك طبقا لمبدأ التخصص المصرفي الذي كان سائدا آنذاك وعلى الرغم من أن المؤسسات المتواجدة في الساحة المالية(البنك) كان مسموح لها في بداية التسعينات المشاركة في تمويل السكن الترقوي، إلا أن هذه الأخيرة فضلت الابتعاد عن هذا النشاط ماعدا البعض منها شارك في تمويل مؤسسات البناء مثل القرض الشعبي الجزائري CPA ومن ثم بقي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط المحتكر الوحيد لعمليات تمويل السكن بجميع أشكاله.

وهكذا خرجا على مبدأ التخصص البنكي، فإن استعمال التمويل العقاري لم يقتصر على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، فأصبحت بنوك أخرى تمارس هذا النشاط مثل بنك التنمية المحلية BDL القرض الشعبي الجزائري CPA<sup>1</sup>.

#### 2. المقترض:

هو من حصل على التمويل، وقد يكون المشتري في حالة استخدام التمويل في شراء عقار مبني، كمنزل سكني، أو لمزاولة عملية البناء والترميم، أو تحسين بناء قائم قد تدخل أطراف أخرى في اتفاق التمويل العقاري بمناسبة إبرامه أو بمناسبة تنفيذه، فيلقى الاتفاق على عاتقهم بالتزامات أو يقرر لهم حقوقا في مواجهة الأطراف الأخرى.

فإذا كان التمويل لغرض آخر غير شراء عقار قائم، كاستثمار في بناء عقار على أرض يملكها المقترض أو لغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه أو غير ذلك من المجالات تعين أن يكون بموجب اتفاق بين المقترض وبين الممول(البنك) وبين أي طرف يكون له شأنه في هذا الاتفاق كالمقول الذي يتولى أعمال البناء أو الصيانة، مع العلم أن هذا التدخل للطرف الثالث ليس أو أمرا مفروضا، بل خاضع لاتفاق الأطراف<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - بلطاس عبد القادر "استراتيجية التمويل السكني" ط2، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، 2007، ص: 101.

<sup>2</sup> - ثروت عبد المجيد، مرجع سبق ذكره، ص: 66.

## الفرع الثاني: أنواع التمويل العقاري (السكني)

لمعرفة التمويل السكني يتطلب معرفة تصنيفاته ومصادره الرسمية التي هي على النحو التالي:

### 1. التمويل حسب المدة (مدة القرض): وهنا نجد نوعين رئيسيين:

#### أ. قروض قصيرة الأجل:

والتي لا تزيد مدتها عن السنة، ونجد في الغالب تاريخ استحقاقها دوري، وتسمى في هذه الحالة بـ Crédits Roll Over، وعادة تقوم بتقديمها البنوك التجارية وبنوك الادخار.

#### ب. قروض طويلة الأجل:

وهي التي تفوق مدتها في الغالب سبع سنوات ويمكن أن تمتد أحيانا إلى غاية العشرين سنة وتوجه لتمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل الحصول على عقارات وعادة يقوم بتقديم هذا النوع من القروض البنوك السكنية أو البنوك العقارية أو المشابهة لها من شركات التأمين.

### 2. التمويل حسب الجهة الممولة (أي المصدر):

وهنا أيضا نجد نوعين من المصادر:

#### ● المصادر الداخلية:

وتعتبر المصدر الأساسي باعتبار وجودها على مقربة من المستفيد، وتتميز بالسهولة في إجراءات التعامل معها وأهم المصادر الداخلية نجد البنوك التجارية.

#### ● المصادر الخارجية:

مع تزايد الشعور بأهمية التعاون الخارجي، ظهر هذا النوع من المصادر التمويلية، فلم يقتصر الائتمان المشترك من جانب الحكومات والمنظمات الدولية والإقليمية ينحصر في القطاعات الاقتصادية البحتة، بل ظهر في العديد من الأنشطة الاجتماعية كالسكن، التربية والتعليم الصحة العمومية، وذلك في سبيل قيام التوازن في عملية التنمية وأهم هذه المصادر نجد البنك الدولي للإنشاء والتعمير الذي مول عشرات المشروعات السكنية في أنحاء متفرقة من دول العالم، ومنها الجزائر التي تحصلت على قرض 25 جوان 1998 قدر بـ 15 مليون دولار من أجل تمويل مشروع انجاز مساكن موجهة لطبقات الدخل الضعيف وكذلك الصندوق المركزي للتعاون الاقتصادي الذي أساسا إلى تقديم القروض السكنية لمجموع الأقطار الإفريقية الناطقة باللغة الفرنسية، حيث قدم نحو ثلثي قروضه إلى مؤسسات الإسكان

في البلدان التي تقع جنوب منطقة الصحراء الإفريقية وعلى المستوى الإقليمي نجد مثلا المؤسسات المالية الكويتية التي قدمت قروضا مختلفة في مجال الإنجاز والبناء إلى الدول العربية ومن بينها الجزائر<sup>1</sup>.

### 3. التمويل حسب ملكية الأموال المستثمرة:

تعتبر ملكية الأموال التي يتم استثمارها في النشاط السكني أحد المقاييس المتبعة لمعرفة بعض الأنماط التمويلية، وفي هذا الجانب نجد ثلاثة أنواع من أنماط التمويل:

#### ● التمويل العام:

والذي يعتمد أساسا على مقدار ما تخصصه الدولة من الاعتمادات المالية للأجهزة الإدارية المسؤولة عن قطاع الإنجاز والبناء.

#### ● التمويل الخاص:

يتم من خلال الأفراد والشركات ذات الشخصية الاعتيادية فمن الصعب تحديد نسبة عامة له، حيث أن المقادير النسبية قد تبلغ مستويات عالية لدى الدول التي تشجع مساهمة القطاع الخاص من خلال الحوافز التشجيعية والقانونية وقد تنخفض كثيرا أو تتلاشى في البلدان التي تعتمد اعتمادا كليا الحكومة أو في البلدان التي يحجم القطاع الخاص فيها عن الاستثمار في مجال الإسكان لعدم توفر الضمانات والحوافز التشجيعية الأربعة<sup>2</sup>.

#### ● التمويل التعاوني:

ويتمثل في الاعتمادات المالية التي توفرها الجمعيات السكنية بقصد إنجاز نمط من المساكن يطلق عليها المساكن التعاونية وعلى الرغم من أهمية هذا النوع من التمويل السكني إلا أن نطاق وجوده في الدول النامية يبقى ضيقا جيدا ومنها الجزائر التي ظهر فيها منذ صدور المرسوم رقم 92/76 الصادر في 23 أكتوبر 1976<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- بن شريوة زينب، مرجع سبق ذكره، ص: 21.

<sup>2</sup>- كرام عبد العزيز وآخرون، "التمويل الإسكاني والحاجة السكنية في العراق مع الإشارة إلى بعض التجارب العربية"، مجلة التخطيط والتنمية، العدد.

<sup>3</sup>- بن ريو زينب، مرجع سبق ذكره، ص: 21.

#### 4. التمويل حسب طبيعة النشاط العقاري:

ويمكن تحديد ذلك حسب طبيعة النشاط العقاري<sup>1</sup>:

- تمويل توفير الأراضي
- تمويل المنافع والخدمات العامة
- تمويل التصاميم الهندسية والمعمارية
- تمويل إنتاج المواد الإنشائية واستيرادها
- تمويل تنفيذ مقاولات المشاريع الإسكانية
- دفع الأجور العمالية

#### المطلب الثالث: أنواع الأسواق العقارية

بغرض الإسهام في تمويل قطاع السكن و النهوض به يتبين أنه لابد من إنشاء أسواق لهذا الغرض لما لها من أهمية و في هذا الصدد سوف نتطرق إلى أنواع الأسواق العقارية.

#### الفرع الأول: السوق العقارية الابتدائية

إن السبب الرئيسي لنشأة السوق العقارية الأولية راجع للوضعية السلبية لحظيرة السكن الناجمة عن ضعف إنتاج السكن بالإضافة إلى ارتفاع معدل النمو السكاني (ارتفاع الطلب) رغم الإصلاحات و التعديلات المبرمجة و بالتالي نجد إهمال النوعية على حساب الكمية و هذا يعني غياب سياسة إسكان إما عند تحليل تطورات السوق العقارية فنجدها تعبر عن غياب الإستراتيجية . فالسوق العقارية الأولية تمثل في مجملها البنوك التجارية التي تقوم بتقديم قروض عقارية طويلة الأجل عن طريق إقراضها من السوق المالية و جمع هذه القروض و بيعها في السوق الثانوية على شكل محفظة للقروض.

<sup>1</sup>-إكرام عبد العزيز وآخرون، مرجع سبق ذكره،ص:25.

أولاً: تعريف السوق العقارية الابتدائية

هو السوق الذي يتم فيه ا ضمان و تسوية و خدمة قروض الرهن العقاري بواسطة مؤسسات التمويل العقاري و التي تقدم التمويل اللازم لتسوية العلاقة بين مشتري و بائع العقار بواسطة مجموعات عقارية معاونة<sup>1</sup>.

البنوك العقارية :

تعتبر البنوك العقارية من أهم الأسواق العقارية الابتدائية لذلك لابد من معرفة مختلف أنواعها و النشاطات التي تمارسها و أهم الخصائص التي تمتاز بها :

**1- تعريف البنوك العقارية :** تعرف بأنها هي البنوك التي تهتم بتقديم القروض اللازمة لشراء العقارات في شكل أراضي و عقارات مبنية ، تعتمد هذه المصارف في تمويل نشاطاتها على رؤوس أموالها و عقد القروض طويلة الأجل و لا يقتصر دور هذه البنوك على مجرد الإقراض و إنما الرقابة المصرفية الكاملة على الإنفاق و ربطه بعمليات الإنجاز يأخذ المصرف العقاري على عاتقه أيضا الإدارة الاقتصادية للمشروع و القيام بخدمة أجهزة التعمير و الإسكان و إعطائها المشورة الفنية اللازمة بخصوص العمليات المختلفة و تتعاون المصارف العقارية مع هيئة التعاونيات للإسكان فضلا عن تشجيع مشروعات الإسكان الفردي .

كما تم تعريفها على أنها تلك المؤسسات المالية في سوق رأس المال والمتخصصة في تقديم التمويل الطويل الأجل للعقارات وبضمان هذه العقارات وتقوم بإقراضها لعملائها فهي تشبه البنوك التجارية في صفة الوسيط في سوق الائتمان إلا أنها تختلف عنها في تخصصها وفي الإجراءات التي تتبع تنفيذها<sup>2</sup>.

إن فالبنوك العقارية هي بنوك تنتمي إلى المؤسسات المالية التي تلعب دور الوسيط المالي،وتقديم قروض طويلة الأجل إلى الخواص الذين هم في حاجة إلى هذه الأموال بغرض امتلاك سكن.

<sup>1</sup> - جمعة حسين الرهن و التمويل العقاري منشأة المعارف عمان الأردن 2009 ص : 54 .

<sup>2</sup> - علاء نعيم و آخرون " مفاهيم حديثة في إدارة البنوك "، دار البداية للنشر و التوزيع عمان الأردن 2012، ص : 3 .

## 2- أنواع البنوك العقارية :

لقد تطورت فكرة البنوك العقارية في السنوات الأخيرة بحيث أصبحت تنقسم إلى ثلاث أقسام<sup>1</sup>:

### أ- البنوك المانحة للقروض :

تقوم هذه البنوك عادة بتقديم خدمات في شكل حلقات متتالية كالتالي :

إصدار الاستثمارات الخاصة بالقروض ← تعبئة هذه الاستثمارات ← تحليل المعلومات المعبأة على هذه الاستثمارات .

عند الإنتهاء من عملية التحليل و الدراسة تبدأ عملية تحويل الملفات إلى المستثمر أو الممول الذي يقوم بمنح القروض السكنية إلى الزبون مقابل عمولات يتفق عليها مسبقا .

### ب- البنوك المسيرة للقروض :

تقوم بإدارة القروض الممنوحة إلى حين الاستحقاق النهائي مقابل عمولات تحدد بالاتفاق وبين المستثمر يتميز هذا النوع من النشاط عادة بشراء القروض العقارية من البنوك المتعددة ثم يقوم ببيعها إلى المؤسسات المالية المتخصصة في إعادة تمويل القروض العقارية ثم تحتفظ لنفسها في إدارة هذه القروض إلى حين استحقاقها بالكامل .

### ج- البنوك المانحة و مسيرة للقروض :

تقوم هذه البنوك بدراسة و تقييم القروض و منحها للزبائن كما تقوم أيضا ببيع هذه القروض لمؤسسات مالية متخصصة و تقوم هي بتسيير القروض في شكل محفظة عقارية إلى حين استردادها بالكامل مقابل عمولات تحدد مسبقا بالإتفاق مع المستثمر في السوق الثانوية.

<sup>1</sup> - بطاس عبد القادر " استراتيجية التمويل السكني "، مرجع سبق ذكره ص : 197.

### 3- نشاطات و خصائص القروض العقارية :

تتعامل البنوك العقارية الحديثة بكافة النشاطات المصرفية و ذلك لأن عملاء اليوم يبحثوا عن خدمات مصرفية متكاملة و بالتالي تسعى البنوك العقارية لتكون خدماتها المصرفية متكاملة و يمكن ذكر أهم هذه الخدمات التي تقدمها البنوك العقارية :

- تقديم القروض للأفراد و الهيئات و الشركات و جمعيات الإسكان و المقاولون و المجالس المحلية بغرض تمويل عمليات إنشاء أبنية و بضمان رهونات عقارية بامتيازات عقارية ؛
- تقديم القروض بقصد التنمية الزراعية ؛
- تقديم خدمات مصرفية تتعلق بالعقارات ؛
- القيام بالاستثمارات و خاصة العقارية منها لصالح البنك و لصالح عملائه<sup>1</sup>.

هذا و تمتاز البنوك العقارية عن غيرها من البنوك الأخرى بخصائص محددة كاعتمادها بالدرجة الأولى على رؤوس أموالها و احتياطياتها و إصدار السندات و الاقتراض من المؤسسات المالية الأخرى و من البنك المركزي كمصادر تمويل دون الاعتماد على الودائع كما في البنوك التجارية<sup>2</sup>.

#### أ- مداخل البنوك العقارية :

تتكون مداخل البنوك العقارية من أربع عناصر هامة هي<sup>3</sup>:

#### - التقييم :

بطلب عمولة من أجل دراسة الملف المقدم من طرف الزبون لهذه العمولة التي تقوم بتغطية تكاليف تعبئة استمارة القرض بعض الحقائق الموجودة في هذه الإستمارة .

#### - الفرق في أسعار الفائدة :

يتمثل هذا الفرق في المدة الزمنية التي تستغرقها عملية منح القروض للمواطن و بيعه إلى المستثمر وهذا عندما يقدم البنك القروض للمواطن يكون قد استلّف هذه الأموال سواء كان ذلك عن طريق قرض قصير المدى أو في شكل تسهيلات مالية مقدمة لفترة زمنية محددة فسعر الفائدة على هذا القرض يختلف عادة عن سعر الفائدة الذي يقوم البنك باستلامه عن طريق البيع أمام الفرق بين سعر الشراء و سعر البيع فيشكل بالنسبة للبنك دخل .

<sup>1</sup>- اللوزي سليمان أحمد مهدي حسن زويلف وآخرون إدارة البنوك دار الفكر للطباعة و النشر و التوزيع، عمان 1997، ص : 47.

<sup>2</sup>- علاء نعيم و آخرون مرجع سبق ذكره ص : 17 .

<sup>3</sup>- بطاس عبد القادر الإقتصاد المالي و المصرفي مرجع سبق ذكره : ص : 156 .

- بيع القروض في السوق المالية الثانوية :

يمكن بواسطتها بيع و شراء المحفظة المالية التي تحتوي على قروض عقارية و التي سبق منحها إلى المواطن من طرف البنوك العقارية الإبتدائية حيث نجد البنك يتحصل في هذه المرحلة على دخل و هذا عن طريق تسيير محافظ القروض العقارية خلال مدة طويلة أي طيلة مدة الإستحقاق .

- خدمات القروض :

تتميز هذه الخدمة بطول أجلها و مقابل هذا يحصل البنك على عمولة يدفعها المستثمر و التي تحدد نسبتها ما بين 0.5 % و 2 % من قيمة القروض و تتم عملية بيع المحافظ العقارية في الأسواق الثانوية حيث يكلف المستثمر بالقيام بالخدمة المتعلقة بالقرض مثل : استلام الأقساط الشهرية من المستفيدين من القروض و استلام المستحقات المتعلقة بتقسيمات التأمين .

الفرع الثاني: السوق العقارية الثانوية :

بالموازاة مع السوق الأولية توجد السوق الثانوية :

أولاً: تعريف السوق العقارية الثانوية :

هي السوق التي يتم فيها تداول ( بيعا و شراء ) الرهون العقارية و الأوراق المالية المضمونة بالرهون العقارية عندما يقوم المشترون في سوق رأس المال الثانوي بشراء تلك الأصول من مؤسسات التمويل العقاري المختلفة .

و تنقسم أهم مؤسسات الرهن العقاري في السوق الثانوي إلى<sup>1</sup> :

1- وسطاء استثمار عقاري ؛

2- مستثمرين عقاريين ؛

: أسباب خلق و تطوير السوق الثانوية العقارية :

هناك عدة أسباب ساهمت في ظهور هذه السوق منها<sup>2</sup> :

<sup>1</sup> - أحمد ابراهيم قانون التمويل العقاري المكتب الجامعي مصر 2005 ص ص : 87 - 88 .

<sup>2</sup> - بطاس عبد القادر الإقتصاد المالي و المصرفي مرجع سبق ذكره ص : 189 .

- حصول البنوك على أموال طويلة الأجل من السوق المالية بهدف توظيفها في منح القروض العقارية و بنفس المدة مما يؤدي إلى تسيير أفضل المخاطرة و بالتالي تحسين وضعية هذه البنوك .
- خلق تدفقات مالية ذات نوعية مرتفعة و ا بالنسبة للمستثمرين في القروض العقارية مثل :
- شركات التأمين .
- إمكانية تمويل أصول البنك من ناحية السيولة و عدم الاحتفاظ برأس مال أكبر .

### : أهمية السوق الثانوية :

تكمن أهمية هذه السوق في كونها تسمح للبنك المقرض باسترجاع أمواله التي منحها كقروض لربائنه وذلك من خلال بيع هذه القروض في شكل محفظة عقارية في السوق الثانوية.

هناك ثلاث إجراءات عملية للبيع في السوق الثانوية يمكن للبنك اللجوء إليها :

- القروض الممنوحة للمواطن : و تعتبر هذه العملية أسهل طريقة من خلالها يمكن للبنك أن يسترجع أمواله المقرضة و هذا بعد تقديم ضمانات من الدرجة الأولى للمستثمر .
- المشاركة في بيع القروض : حيث تسمح هذه الطريقة بإدماج سوق ثاني يقوم بالمشاركة في مبلغ القرض بجزء أو نس بحيث يبقى البنك مالكا للرصيد المتبقي .
- بيع القروض المضمونة برهونات عقارية من الدرجة الأولى .
- يقوم البنك في هذه الحالة بجمع كل القروض المتجانسة التي قام بمنحها في خزينة يطلق عليها إسم المجمع و تكون مدعمة بأوراق مالية عقارية و يمكن التفريق بين حالتين من المعاملات الأسواق الثانوية و هما :

- **الحالة الأولى :** ويتم فيها البيع مع تحمل المخاطرة من طرف البنك كإفلاس المدين مثلا و في هذه الحالة يتم تخصيص عمولة لتغطية هذا النوع من المخاطرة .
- **الحالة الثانية :** و في هذه الحالة يتم البيع دون أن يتحمل البنك المخاطرة عدم تحمله مخاطر إفلاس العميل مثلا و إنما من يقوم بذلك هو المشتري المستثمر وهذا لا يتم تخصيص عمولة المخاطرة للبنك ( البائع ) إلا في حالة توليه عملية التسيير<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - بلطاس عبد القادر الإقتصاد المالي و المصرفي مرجع سبق ذكره ص : 197 .

## المبحث الثالث : النظام الجديد لتمويل السكن

لقد بادرت الحكومة إلى تجسيد ما سمي بالإصلاح المؤسسي للبنوك و محيطها و الذي يهدف إلى تسهيل تدخل هذه الأخيرة في التمويل السكني .

شهدت هذه الإصلاحات ميلاد مؤسستين الأولى لإعادة التمويل الرهني و الثانية لضمان القروض العقارية إضافة إلى آلية التأمين التعاضدي و منظمة لتسيير مساعدة الدولة في مادة السكن و تحويل أخرى إلى بنك للسكن .

### المطلب الأول : تطوير نظام تمويل السكن

نظرا لعجز الطريقة القديمة الممولة لعمليات السكن في توفير طلبات المجتمع كان لابد من ظهور مؤسسات و شركات أو أسلوب جديد يعمل على عرض و تحسين الخدمات المقدمة في هذا المجال و فعلا ظهرت في الآونة الأخيرة مثل هذه المؤسسات و الشركات على الساحة الوطنية التي ستعمل على سردها .

### الفرع الأول: شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)

أولا: تعريفها: شركة إعادة التمويل الرهني هي مؤسسة مالية تتدخل على مستوى السوق الثانوية تم إعتماها من قبل مجلس النقد و القرض بالقرار رقم 98-01 المؤرخ في 1998/04/06<sup>1</sup> .

و هي شركة ذات أسهم تخضع للقانون الخاص و لقانون النقد و القرض المساهمون الرئيسيون هم : الخزينة العمومية البنوك و شركات التأمين . و أعطيت لها صلاحية إعادة تمويل محافظ القروض العقارية المقدمة من البنوك أو المؤسسات المالية التي يشار إليها بالوسيط المعتمد في إطار تمويل السكن العائلي مقابل ضمانات كافية<sup>2</sup> .

<sup>1</sup>- بوحفص جلاب نعناعة الابتكارات المالية و تفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر. مجلة المفكر العدد5 كلية الحقوق و العلوم

السياسية جامعة سعد دحلب -البليدة فيفري 2013 ص:356 .

<sup>2</sup>- [http://www.univ-chlef.dz/ratsn/RATSH.AR/Article-Revue\\_Academique\\_N062011/article\\_15.pdf](http://www.univ-chlef.dz/ratsn/RATSH.AR/Article-Revue_Academique_N062011/article_15.pdf) 10 /03/2015. 10 :13 am.

صلاحيات شركة إعادة التمويل الرهنى :

- تبنى إستراتيجية الحكومة الرامية إلى تنمية التدعيم المالي عن طريق منح قروض سكنية و تخفيف العبء المالي كل ميزانية الدولة فيما يخص عملية تمويل السكن<sup>1</sup>.
- المشاركة في تطوير سوق الرهن العقاري و إعطاء فرص أكبر للمؤسسات المالية و المصرفية الوطنية و حتى الأجنبية المقيمة في الجزائر لتقديم القروض إلى المواطنين الذين يرغبون في اقتناء سكن مع تشجيع المنافسة في ساحة النشاط العقاري.
- تدعيم الإستراتيجية المتعلقة بتطوير الوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن و ذلك بهدف تخفيف الضغط على ميزانية الدولة .
- جلب رؤوس الأموال من السوق المالية بواسطة إصدار أوراق مالية مضمونة برهن عقاري من الدرجة الأولى .
- تنمية التحفيزات الكافية التي تهدف إلى تشجيع الوساطة المالية في مجال القرض الرهنى<sup>2</sup>.

الأهداف الرئيسية<sup>3</sup> :

- ✓ ترقية نظام تمويل السكن على المدى المتوسط و الطويل ؛
  - ✓ تشجيع المنافسة بين البنوك و المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية ؛
  - ✓ تمديد الاستحقاقات المتعلقة باسترداد الفوائد و المبالغ الأصلية للقروض الممنوحة ؛
- و عليه تقوم شركة إعادة التمويل الرهنى بإعادة تمويل القروض السكنية الممنوحة للمواطنين من طرف البنوك و المؤسسات المالية ( 100 % ) من أجل شراء سكن أو إعادة ترميم سكن قديم أو بناء مسكن ذاتي أو توسيع السكنات القائمة ؛

رابعاً: طرق إعادة التمويل الرهنى :

تعرض شركة إعادة التمويل على البنوك و المؤسسات المالية التي تقدم طلبات إعادة تمويل محافظ القروض الرهنية في هذا الشأن طريقتين :

<sup>1</sup> - MAHIOU SAMIRA , Les conditions de refinancement du crédit hypothécaire et modalité de suivi , Bir Mourad rais – Alger BP 376 Gare ;2003,PP: 4-5 .

<sup>2</sup> - <http://www.google.dz/ur/?sa=t&rcr=j&a=&erc=-bv.87920726,d.c2E.10/03/2015,10:22>.

<sup>3</sup>-حمودي أرسلان وأحمد ناصر زهير " القروض العقارية في الجزائر " مذكرة مكملة لنيل شهادة الليسانس في العلوم الاقتصادية كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير جامعة بومرداس 2010 /2011 ص : 18 .

أ- إعادة التمويل مع حق الرجوع :

تبعاً لهذه الطريقة فإنه بإمكان الوسيط المعتمد الحصول على مبالغ لإعادة تمويل القروض التي قدمها في إطار تمويل السكن في حدود 80 % من الضمانات المقدمة لذلك إلا أن القروض تبقى ضمن موجودات الوسيط المعتمد و يتحمل هذا الأخير جميع الأخطار المتعلقة بالقروض الممنوحة في إطار تمويل السكن كما تبقى جميع الرهونات العقارية و التأمينات مسجلة باسم الوسيط المعتمد . لذلك يجب حسن تسيير القروض للوسيط المعتمد<sup>1</sup>.

ب- إعادة التمويل الرهني بدون حق الرجوع :

يتم الحصول على الأموال المطلوبة في إطار هذه العملية بعد تمام تحويل جميع الرهونات و الضمانات باسم شركة إعادة التمويل الرهني فتتحمل هذه الأخيرة جميع الأخطار العالقة بالديون التي تمت إعادة تمويلها تطبيقاً للقاعدة العامة الواردة في نص المادة 243 القانون المدني الـ " بأن حوالة الحق تشمل ضمانته كالكفالة و الامتياز و الرهن كما تعتبر شاملة لما حل من فوائد و أقساط " <sup>2</sup>.

: الشروط العامة لعملية منح القرض :

أ- شروط خاصة بقيمة القرض<sup>3</sup>:

- ✓ يجب أن لا تتعدى قيمة القرض 80 % من قيمة القرض .
- ✓ لا يمكن تحقيق عملية إعادة التمويل إلا على القروض المضمونة فعلياً.

ب- شروط خاصة بإجراءات الدفع :

- ✓ تحديد شروط الدفع بالإشتراك مع الوسيط المعتمد .
- ✓ يتم الدفع مقابل الإقرار بالدين ( السند لأمر).
- ✓ تتم عملية الدفع في مدة زمنية لا تتعدى الشهرين من تاريخ إمضاء العقد بين شركة إعادة التمويل الرهني و الوسيط المعتمد .

<sup>1</sup> - بن شريوة زينب مرجع سبق ذكره ص : 80 .

<sup>2</sup> - بوحفص جلاب نعاة مرجع سبق ذكره ص: 360 .

<sup>3</sup> - MAHIOU SAMIRA,op-Cit ,p : 8 .

**ج- شروط خاصة بنسبة الفائدة :**

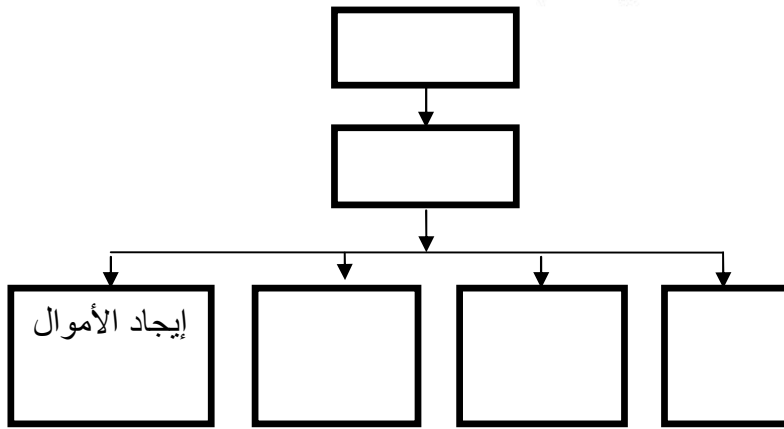
بالنسبة لسعر الفائدة يتم تحديده وفقا للمعدل المتوسط لتكلفة الموارد التي تحصل عليها شركة إعادة التمويل من السوق المالية الثانوية بأكبر نسبة بعد إضافة هامش<sup>1</sup> .

**د- الشروط العامة لتعبئة القروض :**

قصد الإستفادة من إعادة تمويل القروض السكنية يجب على الوسيط المعتمد أن تتوفر فيه الشروط التالية<sup>2</sup> :

- ✓ أن يكون مصرف أو مؤسسة مالية معتمدة طبقا للنظم و القوانين سارية المفعول ؛
- ✓ قيمة قرض إعادة التمويل يجب أن لا تتعدى 80 % من قيمة الضمانات المقدمة ؛
- ✓ لا تقل مدة القروض المضمونة و المقدمة إلى شركة إعادة التمويل الرهني عن 15
- ✓ أن يخضع لنظام تسيير محفظة القروض العقارية متبنى و قابل للمراقبة من طرف شركة إعادة التمويل الرهني من خلال الوثائق أو التواجد في عين المكان ؛

**الشكل رقم (1-1) : نظام الرهن العقاري القديم**



**المصدر :** بلطاس عبد القادر : " الإقتصاد المالي و المصرفي - السياسات و التقنيات الحديثة في تمويل السكن " ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2001 ص : 195 .

الشكل أعلاه يوضح النظام القديم للرهن العقاري أن البنك المانح للقرض يكون مدعم برهانات عقارية من الدرجة الأولى و يتحمل جميع المخاطر بعد دراسة الملف و التقييم لملكية موضوع الرهن

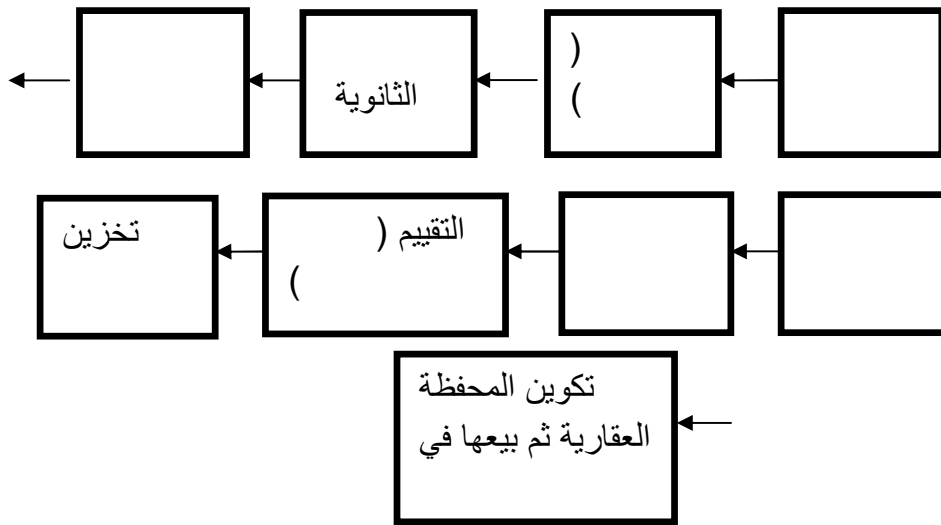
<sup>1</sup>- بوحفص جلاب نعاة مرجع سبق ذكره ص : 359.

<sup>2</sup>- بوطكوك عمار " دور التوريق في نشاط البنك حالة بنك التنمية " مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير جامعة منتوري قسنطينة 2007-2008 ص ص : 102 - 103.

ثم إدارة القرض و كذا القيام بجميع الإجراءات لتحليل مخاطر التغيير في أسعار الفوائد و تقديمها في شكل قروض إلى المواطن.

و بالنسبة للشكل الموالي فهو عبارة عن نظام جديد للرهن العقاري الذي يقوم بالتفريق بين تالف الوظائف بحيث قد تشترك عدة مؤسسات متخصصة في عملية التقييم و البعض الآخر في عملية البيع في السوق الثانوية و البقية في إدارة المحفظة العقارية وهذا لم يكن في النظام القديم.

**الشكل رقم (1- 2) : نظام الرهن العقاري الجديد**



**المصدر:** بلطاس عبد القادر "الاقتصاد المالي المصرفي السياسات و التقنيات الحديثة في تمويل السكن" ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2001 ص: 195 .

**و- مزايا الاقتراض من شركة إعادة التمويل الرهنى<sup>1</sup>:**

- ✓ توفير السيولة للبنوك و المؤسسات المالية من خلال إعادة تمويل قروض سبق و أن قامت هذه الأخيرة بمنحها التمويل من أجل : بناء السكن شراء سكن جديد أو تحسين مساكن قديمة .
- ✓ تخفيض تكلفة التشغيل .
- ✓ تمكين البنوك من إدارة موجوداتها و متطلباتها بكفاءة أعلى .
- ✓ يتم معاملة قرض الشركة معاملة القروض فيما بين البنوك و بالتالي لا يخضع لمتطلبات الإحتياطي النقدي الإلزامي لدى البنك المركزي مما يؤدي إلى زيادة نسبة السيولة القانونية لدى البنوك حيث لا يعتبر قرض الشركة من ضمن المبالغ المقترحة الواردة في نسبة السيولة.

<sup>1</sup>- طوبال إبتسام "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن -دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط -" مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير جامعة منتوري فسنطينة 2004-2005 ص : 112.

**ه- آفاق عملية إعادة التمويل الرهني في الجزائر :**

إن عمليات إعادة التمويل الرهني تتم حاليا مع بنك واحد فقط هو بنك التنمية المحلية هذه الوضعية يمكن أن تفسر بالظروف الغالبة على مستوى البنوك و التي تتميز باليسر المالي المتنامي . هذه الأخيرة لجأت إلى إستعمال مواردها الخاصة عوض أن تلجأ إلى إعادة التمويل لدى شركة إعادة التمويل الرهني فضلا عن ذلك فإن صعوبات التوظيف وضعف معدلات المردودية المقترحة على سندات الدولة بالمقارنة مع آجال الإستحقاق التي تحملها منعت من توظيف فائض الخزينة . أضف إلى ذلك غياب آلية قانونية تتماشى مع التحولات التي تعرفها السوق و الإصلاحات التي أدخلت على القطاع المالي . و هذه الآلية تتمثل في توريق القروض الرهينة .

كن و بعد المصادقة على قانون التوريق في 2006/01/17 يمكن أن تعرف السوق الرهينة الثانوية إنطلاقة جدية حيث أنه حسب تصريحات المسؤول الأول : (SRH) فإن العديد من البنوك أبدت إستعدادا و إهتماما للجوء إلى إعادة التمويل الرهني نذكر من بينها بنك البركة الجزائر و البنك الأجنبي و بنوك أخرى<sup>1</sup> .

**الفرع الثاني: الصندوق الوطني للسكن (CNL):**

لقد تم تأسيس الصندوق الوطني للسكن بمرسوم تنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 1991/05/12 هذا من أجل تحقيق مهمة رئيسية "تسيير مساهمات و مساعدات الدولة لصالح السكن خاصة في مجال الإيجار و امتصاص السكن الغير لائق و إعادة هيكلة السكن الحضري، التأهيل و الصيانة في الإطار العمراني و ترقية السكن الاجتماعي .

**أولاً: مهام الصندوق الوطني للسكن :**

لقد أسندت للصندوق الوطني للسكن المهام الرئيسية التالية<sup>2</sup> :

- تمديد مدة إعادة تسديد القرض ؛
- تخفيض نسبة الفائدة ؛
- تنوع طبيعة و مبلغ المزايا الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب مداخل العائلات و مبلغ القرض ؛

<sup>1</sup>- طالب عمر و آخرون "إعادة التمويل الرهني و أثره على المنظومة المالية و المصرفية في الجزائر - دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني"، مجلة الأكاديمية العربية المفتوح في الدانمارك العدد الثاني 2007 ص : 11 .

<sup>2</sup>- بوحفص جلاب نعناعة " القروض العقارية و أثرها في تفعيل الترقية العقارية في الجزائر" مجلة الحقوق و الحريات كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة سعد دحلب - البلديدة ص : 129 .

- تسيير إعانات و مساهمات الدولة في مجال المساكن ذات الطابع الاجتماعي و السكن الإيجاري و امتصاص السكن القصديري ؛
  - إعادة هيكلة العمرانية و ترميم و صيانة البناء ؛
  - ترقية كل أشكال التمويل المتعلقة بالسكن خاصة ذات الطابع الاجتماعي و ذلك بتدبير و تجهيز موارد مالية غير مرتبطة بالميزانية ؛
- 1994 نظمت المادة الخاصة بالمهام الجديد للصندوق الوطني للسكن و هي على

النحو التالي<sup>1</sup> :

- المساهمة في تحديد نسبة تمويل السكن ؛
- النهوض بتمويل السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد للتمويل غير مرتبطة بالميزانية و تجنيدها ؛

هذه المهام جعلت من الصندوق أكثر تخصصا في ميدان السكن ؛

### شروط الاستفادة من المساعدة المالية<sup>2</sup> :

- أن لا يتجاوز الدخل الشهري العائلي ستة مرات (06) الأجر الوطني الأدنى المضمون.
- أن لا تتجاوز تكلفة السكن أربع مرات (04) مبلغ المساعدة أي قيمة 2.800.000 دج، سواء إطار بناء مسكن جديد أو إعادة تهيئة أو توسيع بناية موجودة.
- لا يملكون مسكنا أو يسكنون في ظروف سيئة .
- لم يسبق لهم الإستفادة من السندات الاجتماعية .

و للحصول على المساعدة المالية يقوم المواطن بطلب ذلك اما من المصرف الذي اختاره للإقتراض منه و تجدر الإشارة هنا إلى أن قبول المساعدة في هذه الحالة مرهون بموافقة البنك بتقديم القرض و إما بطلب المساعدة مباشرة من إحدى وكالات الصندوق الوطني للسكن .

المستندات التي يجب تقديمها عند تعبئة الإستمارة الخاصة بالمساعدة المالية هي<sup>3</sup> :

- إثبات مصادق عليه من طرف الجهات الرسمية بعدم امتلاك سكن خالص ؛
- شهادة إق
- شهادة الميلاد

<sup>1</sup>- عمران محمد مرجع سبق ذكره ص : 8 .

<sup>2</sup>- نفس المرجع السابق ص : 9 .

<sup>3</sup>- NACER DJEMAA , Séminaire sur le crédit immobilier et les hypothèque , Alger , 2003 , P P : 3-4 .

- إثبات خاص بالدخل ؛

### المساعدات الممكن الحصول عليها من طرف الصندوق الوطني للإسكان:

الهدف من هذا هو توضيح طرق تدخل الصندوق الوطني للإسكان فيما يخص الدعم المالي الدخل المحدود و المتوسط على امتيازات من طرف هذا الصندوق و المتمثلة في <sup>1</sup> :

- إعانات مالية ؛
- تمديد فترة تسديد الدين ؛
- طبيعة و الامتيازات المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن لها علاقة مباشرة مع نسب
- دخل العائلات و الشروط المتواجد عليها حاليا.

### جدول رقم(1-1): قيمة المساعدات التي يمنحها CNL حسب الفئات

الفئات	مستوى الدخل	قيمة الإعانة(دج)
1	R < 4 SNMG	700000
2	4 SNMG < R < 6 SNMG	40000
3	R > 6 SNMG	0

المصدر: بن شريوة زينب، "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن بالجزائر - دراسة CNEP - بنك وكالة القرارم قوّة" مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر معهد العلوم الإقتصادية والتجارية و علوم التسيير، المركز الجامعي ميله، 2013/2012، ص:76.

مع العلم أن الدخل الوطني الأدنى المضمون (SNGM) هو : 18000 دج.

### رابعاً: الشركاء أو العملاء :

يتعامل الصندوق الوطني للسكن في إطار نشاطاته مع العديد من الأطراف <sup>2</sup> :

<sup>1</sup> - نفس المرجع السابق ص: 8.

<sup>2</sup> - طوبال ابتسام مرجع سبق ذكره ص ص : 103 - 104 .

- أصحاب المشاريع العمومية : الولايات ممثلة في مديريات السكن و التجهيز العمومي و مديريات العمران و البناء .
- المجالس الشعبية البلدية .
- المتعهدين العقاريين العموميين: الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره دواوين الترقية و التسيير العقاري OPGI مؤسسات ترقية السكن العائلي EPLF و الوكالات العقارية ....
- المتعهدين العقاريين الخواص و الشركات المدينة العقارية و التعاونيات العقارية.
- البنوك التجارية المتدخلة بالقروض العقارية (BNA,BDL, CPA, CNEP-Banque).
- المؤسسات المالية مثل : صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية شركة إعادة التمويل الرهنوي و شركة ضمان القروض العقارية ...
- صناديق و مؤسسات التعاون و التمويل الأجنبي .
- المواطنون المستفيدون بصفة فردية من إعانة الدولة في مجال السكن .

#### الفرع الثالث: شركة ضمان القروض العقارية : (SGCI)

شركة ضمان القرض العقاري هي مؤسسة اقتصادية عامة ذات أسهم أنشأت في 1997/10/05 برأس مال قدره 1 مليار دج بدأت نشاطها فعليا في 1998/07/01<sup>1</sup> .

أولاً: المساهمون: تتكون من مساهمين هم :

أ- المساهمون البنكيون : هم :

بنك الفلاحة و التنمية الريفية BADR و البنك الخارجي الجزائري BEA الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط CNEP البنك الوطني الجزائري BNA القرض الشعبي الجزائري CPA<sup>2</sup>.

ب- المساهمون المؤتمنون : وهم :

الشركة الجزائرية للتأمينات SAA الشركة المركزية لإعادة التأمين CAAR الشركة الجزائرية لتأمينات النقل<sup>3</sup> CAAT.

<sup>1</sup>- حمودي أرسلان وأحمد ناصر زهير مرجع سبق ذكره ص : 26.

<sup>2</sup>- فراوي شهيرة و عمورة دليلة " تقنيات منح القروض العقارية " مذكرة مكملة لنيل شهادة الليسانس علوم اقتصادية كلية العلوم الاقتصادية والتجارية و علوم التسيير جامعة الجزائر 2004 ص : 106 .

<sup>3</sup>- بوطكوك عمار مرجع سبق ذكره ص ص : 92- 93 .

: أهدافها<sup>1</sup>:

- تقديم الضمانات للسلفيات الموافق عليها من قبل المؤسسات المقترضة من أجل إنشاء المنافع العقارية لاستعمالها في السكن .
- خلق بصفة مستقلة أموال الضمانة مؤسس لمساهمات التنظيمات المالية .
- معالجة كل عمليات المتعهد العقاري و بشكل أعم كل العمليات المالية العقارية و المقبولة التي يمكن أن ترتبط مباشرة مع موضوعه أو يمكنها تسهيل التنمية والإنشاء.

: تدخلاتها:

إن المنتجات الممنوحة من طرف المؤسسة على نوعين<sup>2</sup> :

**أ- الضمان البسيط :**

هو الذي يغطي البنك ضد خطر عدم القابلية النهائية للتسديد من طرف المقترض للقرض المضمون .

**ب- الضمان الكلي :**

هو الذي يشمل إضافة إلى الضمان أغطية للتأخيرات الزمنية في تسديد الأقساط من طرف المقترض، أيضا يشمل التغطية ضد أخطار الوفاة و كذلك أخطار احتراق السكنات موضوع القرض المرهون.

**ج- الترقية العقارية :**

بالإضافة إلى ضمان القروض العقارية فإن الشركة تقوم بإستثمار أموالها الخاصة في إطار الترقية العقارية و المشاريع التي تقوم بها المؤسسات المالية و البنوك بما فيها الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك - و هذا وفقا لشروط محددة و حسب فترات محدودة أثناء تقرير المشروع و هذا يأخذ ضمانات عينية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - فراوي شهيرة مرجع سبق ذكره ص : 106 .

<sup>2</sup> - بن شريوة زينب مرجع سبق ذكره ص ص : 77 - 78 .

<sup>3</sup> - بلس مباركة المولودة كباب مرجع سبق ذكره ص ص : 12 - 13 .

**الفرع الرابع: شركة الضمان و الكفالة المتبادلة (FGCM):**

شركة الضمان و الكفالة المتبادلة هي من بين إنشاءات الدولة لعام 1997 و تتميز بأنها ذات طابع تشاركي و ليس ربحي منظمة في شكل تعاونية لها إدارة تدار عن طريق المجلس و هو يحتوي على مجلس عام يتكون من المتعهدين بالبناء المنظمين له و هو مسير من طرف مدير عام معين من طرف وزارة السكن باعتبار أن شركة الضمان و الكفالة المتبادلة تحت وصايتها بالإضافة إلى أنها تعتمد على أسلوب التمويل الذاتي<sup>1</sup>.

دور هذه الشركة أو الصندوق الرئيسي يكمن في توزيع ضمانات من أجل تغطية التسبيقات التي يدفعها المشترون إلى المتعهدين في حالة إعسار هؤلاء المتعهدين. نتيجة للحالات التالية<sup>2</sup>:

- إثبات اختفاء أو انسحاب المتعهد العقاري .
- وفاة المتعهد العقاري قبل إتمام العمليات العقارية .
- إثبات اختلاس المتعهد العقاري لأموال المستفيدين من المساكن .
- إفلاس مؤسسة الترقية العقارية .
- تصفية المؤسسة بصفة مسبقة.

**أولاً: أهداف شركة الضمان و الكفالة المتبادلة :**

- ❖ الشركة مدعوة إلى تأمين الدفعات المقدمة من طرف المشتريين و تغطية الطلب التي يتحصل عليها المتعهد بالبناء نتيجة لعقد البيع على التصاميم (VSP) و في هذا الإطار المتعهد بالبناء ملزم بالتوقيع مع هذه الشركة التأمين على المشروع المحتوى على السكنات المباعة وفق البيع على التصاميم (VSP) .
- ❖ ضمان حقوق الانضمام و الاشتراكات المدفوعة من طرف المتعهدين .
- ❖ الإستردادات المالية الناتجة عن تحقيق أمانات حقيقية للمنظمين غير الصالحين .
- ❖ أرباح الصرف على الدفعات المؤجلة .
- ❖ الهيآت و التنازلات .
- ❖ ضمان كل الموارد المتوقعة الأخرى .

<sup>1</sup>- حمودي أرسلان و أحمد ناصر زهير مرجع سبق ذكره ص : 24 .

<sup>2</sup>- طوبال ابتسام مرجع سبق ذكره ص : 107 .

ة البيع على المخطط ( التصاميم ) : (VSP)

هي تقنية تجارية مدعمة بضمانات تقنية و مالية تسمح للمتعهد العقاري بالتنازل عن منتج عقاري مخصص للإقامة أو ذو طابع تجاري أو صناعي ( محلات ...) قبل إتمام إنجاز الأشغال به مع دفع مبلغ مالي في شكل تسبيق تحت الطلب مقدم من طرف المستفيد (المشتري) .

عقد البيع على المخطط :

هو وثيقة يتم توقيعها على يد موثق بحيث يجب أن يكون مطابقا للتصميم المحدد سابقا ( البيع على المخطط) تخضع هذه الصيغة للإجراءات الرسمية الخاصة بالتسجيل و الإشهار كما أنها تطلب وصف دقيق و مفصل للسكن الذي هو في طور الإنجاز كما أن إبرام عقد ( VSP ) يلزم المستفيد بدفع قيمة السكن مرحلة بمرحلة تتابعا مع التقدم في عملية الإنجاز ليصبح هذا الأخير مالكا للأرضية و البناء الذي تم إنجازه<sup>1</sup>.

رابعاً: المزايا التي توفرها شركة الضمان و الكفالة المتبادلة :

توفر شركة الضمان و الكفالة المتبادلة عدة مزايا بالنسبة<sup>2</sup> :

- للعميل ضمان قيمة الدفعات المحولة إلى حساب المتعهد العقاري .
- أما للمتعهد العقاري الحصول على كفالة مقدمة من قبل الصندوق بالإضافة إلى الإستعمال القانوني للتسيقات ( القروض + المساهمات الشخصية للعملاء ) في إطار نشاط الترقية العقارية .
- و بالنسبة للبنك منح قروض سكنية في إطار تنظيم مؤمن من طرف الصندوق يسمح بتقليص حجم الأخطار المترتبة عن منح هذه القروض.

<sup>1</sup>- بن شريوة زينب مرجع سبق ذكره ص ص : 78 - 79 .

<sup>2</sup>- بلس مباركة مرجع سبق ذكره ص : 53 .

### خلاصة الفصل الأول:

بعدما تعرفنا على أهم مكونات العمليات العقارية من مفهوم وأنواع و خصائص و الأسلوب الممارس في تمويل مثل هذه العمليات و قطاع السكن من خلال المبحث الأول و الثاني استطعنا أن نلتمس في المبحث الثالث الأهمية أو الدور الكبير الذي لعبته أو الذي ستلعبه أنظمة التمويل الحديثة في الميدان العقاري أين أصبحت تدخل كمساعدة أو كمعين مالي لأصحاب الدخول المنخفضة تارة و كضمان للمشتري و المتعهدين بالبناء أو للوسطاء المعتمدين تارة أخرى و تعرفنا على دور السوق الثانوية في تنشيط عمل البنوك العقارية من خلال تمويل المحافظ العقارية محققة بذلك التوازن الاجتماعي و الاقتصادي في آن واحد و الذي ينعكس مباشرة على استقرار و سعادة المجتمع من خلال الحد أو التخفيض من مشكلة السكن .

بالإضافة إلى أن هذه المؤسسات ساهمت في تخفيف العبء و تقليل المخاطر التي تعاني منها البنوك في تمويل مثل هذا النوع من القروض ( القروض العقارية ) و الذي سنتطرق إليه في الفصل القادم .

## الفصل الثاني:

# تفسير القروض العقارية ومخاطرها

### تمهيد الفصل الثاني:

إن مشكل السكن يعتبر ذا أهمية بالغة لذلك فإن تمويل المشاريع السكنية لها أهميتها في القطاع المصرفي والمالي فيقوم البنك بتمويل قطاع السكن عن طريق تقديم قروض مختلفة الأجل والتي تمنح وفقا لمقاييس ومعايير يحدد بعضها البنك المقرض، والبعض الآخر تحددها القوانين المعمول بها، وبسبب المخاطر التي قد تنتج عن منح القروض يجب على المقرض أن يقدم الضمانات الكافية التي يستطيع بواسطتها البنك استرجاع أمواله بالكامل.

وبغرض التخفيف من حدة أزمة السكن التي عرفها القطاع وفي نفس الوقت تحقيق حلم الكثير من العائلات بامتلاك مسكن لائق، تم إدراج منتج بنكي جديد في مصارفنا ويتمثل ذلك المنتج في القروض العقارية والتي تعتبر قروض موجهة لتمويل العمليات العقارية مثل شراء مسكن، بناء سكن ذاتي.

ولهذا الغرض تم تخصيص هذا الفصل للحديث على ما يعرف بتسيير القروض العقارية ومخاطرها من خلال ثلاث مباحث:

#### المبحث الأول: ماهية البنوك التجارية.

#### المبحث الثاني: الإطار المفاهيمي للقروض العقارية.

#### المبحث الثالث: إدارة وتسيير القروض العقارية.

## المبحث الأول: ماهية البنوك التجارية

تعتبر البنوك التجارية مؤسسات مالية تتعامل بالائتمان، وتتلخص وظيفتها في تلقي الودائع بكل أنواع (تحت الطلب والجارية) والعمل على توظيف جزء كبير منها في شكل قروض تمنحها للأفراد والمؤسسات بكل أنواعها، إضافة إلى أدوار حديثة تتمثل في الاستثمار في المشاريع الاقتصادية.

### المطلب الأول مفهوم البنوك التجارية وخصائصها

#### الفرع الأول: مفهوم البنوك التجارية

يعود أصل كلمة بنك إلى اللغة الإيطالية وهي كلمة "BANCO"، التي تعني المصطبة التي يجلس عليها الصرافون لتحويل العملة، تطور معناها ليعبر عن المنضدة التي يتم فوقها عد وتداول العملات ثم أصبحت أخيراً تعبر عن المكان الذي توجد به المنضدة وتجري فيه المتاجرة بالنقود<sup>1</sup>.

ونظراً لتعدد الأفكار الاقتصادية، واختلاف الأنظمة البنكية فإنه كان من الصعب إيجاد تعريف موحد للبنوك التجارية ويرجع ذلك إلى نشاط البنوك التجارية الذي يتأثر بالقوانين والتشريعات التي تعمل بها الدولة المتواجدة بها البنك.

**التعريف الأول:** "مكان التقاء عرض الأموال بالطلب عليها أي أن البنوك تعمل كأوعية تتجمع فيها المدخرات ثم تتولى عملية ضخ هذه الأموال إلى الأفراد على شكل قروض واستثمارات أي أنها حلقة وصل بين المدخرين والمستثمرين"<sup>2</sup>.

**التعريف الثاني:** "مؤسسات مالية وسيطة تقوم بتجميع مدخرات الأفراد والوحدات الاقتصادية التي تحقق فائضاً وتستخدمها في إقراض الأفراد والمشروعات ذات العجز"<sup>3</sup>.

**التعريف الثالث:** "منشأة مالية موضوع نشاطها النقود ولها غرض رئيسي وهو العمل كوسيط بين رؤوس الأموال التي تسعى للبحث عن مجالات للاستثمار التي تسعى للبحث عن رؤوس الأموال"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - شاكرا القزويني "محاضرات في اقتصاد البنوك"، الطبعة الثانية، نيوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1992، ص:4.

<sup>2</sup> - مؤيد عبد الرحمان الدوري، "إدارة البنوك"، دار وائل للنشر والتوزيع عمان، الأردن، 2008، ص ص : 43-44.

<sup>3</sup> - حسين محمد سمحان و إسماعيل بونس يامن، "اقتصاديات النقود والمصارف"، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2011، ص:

145.

<sup>4</sup> - متولي عبد القادر "اقتصاديات النقود والبنوك" عمان الأردن، 2010، ص ص: 48-49.

ومن خلال هذه التعاريف نلاحظ أن البنوك التجارية هي الوسيط الذي يقوم بالجمع بين أصحاب الفائض المالي وأصحاب العجز المالي مقابل حصولها على فوائد فهي مؤسسات تسعى إلى تحقيق الأرباح.

### الفرع الثاني: خصائص البنوك التجارية

تتميز البنوك التجارية بمجموعة من الخصائص ويمكن ذكرها في النقاط التالية:

1. يتأثر برقابة المصرف المركزي ولا تؤثر عليه: مارس البنك المركزي رقابة على المصارف من خلال جهاز مكلف بذلك، في حين أن المصارف التجارية مجتمعة ولا يمكنها أن تمارس أية رقابة أو تأثير على البنك المركزي، ولا يكتفي البنك المركزي بممارسة رقابة توجيهية على المصارف، بل يحق له كذلك أن يفرض عليها أحكامه واجبة التنفيذ تحت طائلة العقوبات المدنية والجنائية، وكذا التحقق من مدى تقييد كل مصرف بالقواعد المالية وبالقوانين والتعليمات التي تصدرها السلطات النقدية<sup>1</sup>.

2. تتعدد البنوك التجارية والبنك المركزي واحد: حيث تتعدد البنوك التجارية وتتنوع تبعاً لحاجات السوق الائتمانية في الوطن عن طريق الاندماج والتكامل ما بين البنوك التجارية وهذا ما نسميه بظاهرة التركيز وهو ما يسمح لهذه المؤسسات بزيادة قدرتها على التمويل<sup>2</sup>.

3 تختلف النقود المصرفية عن النقود القانونية: تختلف النقود المصرفية التي تصدرها المصارف التجارية عن النقود القانونية، التي يصدرها البنك المركزي، فالأولى ابتدائية وغير نهائية والثانية ابرائية نهائية بقوة القانون، وتتماثل النقود القانونية في قيمتها المطلقة بغض النظر عن اختلاف الزمان والمكان، بعكس نقود الودائع التي تكون عادة متباينة ومتغيرة تخضع لأسعار فائدة تختلف باختلاف الزمان والمكان، والنقود القانونية تخاطب كافة القطاعات في حين أن النقود المصرفية تخاطب عادة القطاعات الاقتصادية<sup>3</sup>.

4. تسعى البنوك التجارية إلى الربح عكس البنوك المركزية: فالبنوك التجارية مشاريع رأسمالية هدفها الأساسي تحقيق أكبر قدر ممكن من الربح بأقل تكلفة ممكنة في حين أن البنك المركزي يشرف ويراقب تنفيذ السياسة المالية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - ولد الشيخ موسى "البنوك التجارية ودورها في التنمية الاقتصادية، دراسة حالة موريتانيا" مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2003، صص: 2-3.

<sup>2</sup> - حسين بني هارون "اقتصاديات النقود والبنوك أسس ومبادئ"، دار الكندي، عمان، الأردن، 2003، ص: 24.

<sup>3</sup> - ولد الشيخ موسى مرجع سبق ذكره، صص: 2-3.

<sup>4</sup> - رشدي شبيحة مصطفى "اقتصاديات النقود والمصارف والمال"، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، 1985، ص: 191.

## المطلب الثاني: وظائف البنوك التجارية

قوم البنوك التجارية بوظائف نقدية متعددة ويمكن تقسيمها إلى وظائف قديمة كلاسيكية وأخرى حديثة ظهرت بتطور البنوك التجارية وسوف نتطرق فيما يلي إلى أهم الوظائف التي تقدمها البنوك التجارية.

### أولاً: الوظائف التقليدية للبنوك التجارية:

1. قبول الودائع: هذه الوظيفة الأصلية وهي تعتبر من أهم وظائف البنوك التجارية، حيث يقوم البنك التجاري بقبول الودائع من العملاء لديه سواء كان ذلك بالعملة المحلية أو بالعملة الأجنبية، والوديعة تمثل التزاماً على البنك بصفته المودع لديه لصالح المودع صاحب الحق في أن يطلب مبلغ في حدود مبلغ الوديعة وفي أي وقت وتوجد أنواع عديدة للودائع أهمها<sup>1</sup>:

أ. الودائع الجارية: تمثل الحسابات الجارية التي يفتحها العملاء في البنوك التجارية ويحق لصاحب هذه الودائع أن يسحبها في أي وقت وبدون إخطار البنك بذلك ولا يقضى عليها أي فوائد.

ب. الودائع غير الجارية: لها عدة صور نذكر :

• الودائع الآجلة: وهي تكون لفترة معينة ولا يستطيع صاحب الوديعة السحب منها إلا بعد مرور هذه الفترة ويحصل على فائدة من البنك مقابل ذلك، وكلما زادت فترة أو مدة الوديعة كلما زادت الفائدة التي يحصل عليها صاحب الوديعة.

• الودائع بائخطار: وهي نوع من الودائع لا يمكن لصاحبها أن يسحب منها قبل تاريخ استحقاقها إلا بعد أن يتم إخطار البنك بذلك.

2. تقديم القروض: تعتبر الوظيفة المشتقة الأولى للبنوك التجارية بحيث تعمل البنوك التجارية على توظيف مواردها المالية في شكل استثمارات أو قروض متنوعة بمراعاة مبدئي السيولة والربحية ويعرف القرض بأنه "تسليف المال لاستثماره في الإنتاج وهو يقوم على عنصرين أساسيين هما: الثقة والمدة"<sup>2</sup>.

ويمكن التمييز بين عدة أنواع من القروض وهذا تبعاً لمعايير التصنيف، سواء من حيث المدة، الضمان، والنشاط الممول أو العميل.

<sup>1</sup> - حسن أحمد عبد الرحيم "اقتصاديات النقود والبنوك"، دار طيبة للنشر والتوزيع، مصر، 2008، ص ص: 72-73.

<sup>2</sup> - شاكر القزويني، مرجع سبق ذكره، ص 106.

أ- القروض وفقا لأجل القرض: أي حسب مدته أو أجل قضاؤها لتتجزأ القروض التي تتخصص البنوك التجارية في منحه حسب المدة إلى:

- قروض قصيرة الأجل: هذا النوع من القروض مدته سنة واحدة ولا تتجاوز سنتين وتكون هذه القروض موجهة عادة لتمويل الجانب الاستغلالي في المؤسسة.

- قروض متوسطة الأجل: تتراوح مدتها بين سنتين إلى خمس سنوات وأحيانا سبع سنوات وهي تلعب دورا مهما في تمويل الاستثمارات التي تنص على كسب معدات وماكينات أي التمويل الاستثماري الاستغلالي، الاستثمار الاحلالي وهذا النوع من القروض كان نطاقه ضيق لكن الآن معظم البنوك تقدم هذا النوع من القروض.

- قروض طويلة الأجل: مدته تزيد عن خمس سنوات وأحيانا تزيد عن سبع سنوات، وتمنحه في الغالب مؤسسات متخصصة لقاء ضمانات تكافلية وعادة تلقاء رهن رسمي (عقاري).

ب. قروض وفقا لوجود الضمان:<sup>1</sup>

- قروض بضمانات مختلفة: أي قروض بضمانات البضائع، المحاصيل الزراعية، المنقولات، الأوراق المالية وغيرها.

- قروض بدون ضمانات: حيث يكون الضمان شخصي ويستند على السمعة الائتمانية للأشخاص.

ت. القروض وفقا للجهة المستفيدة من القرض:<sup>2</sup> من أهمها:

- قروض شخصية: هي قروض مصغرة للأشخاص والحرفيين لتسديد نقص في احتياجاتهم إلى الأموال.

- قروض عقارية: وهي تلك القروض المقدمة لتمويل الأنشطة المتعلقة بالعقارات.

- قروض صناعية: هدفها تمويل مختلف النشاطات المتاحة من إنتاج، تسويق، إنشاء وتجهيز.

- قروض زراعية: تخصص لتمويل الأنشطة الفلاحية.

: الوظائف الحديثة للبنوك التجارية:

من أهم وظائف البنوك التجارية الحديثة ما يلي:

<sup>1</sup> - العاني ايمان، "البنوك التجارية وتحديات التجارة الإلكترونية"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2007/2006، ص: 6.

<sup>2</sup> - شاكر القرويني، مرجع سبق ذكره، ص: 106.

### 1. تقديم خدمات استشارية للمتعاملين:

أصبحت البنوك تشترك في إعداد الدراسات المالية المطلوبة للمتعاملين معها لإنشاء مشاريعهم، ويتم على أساس هذه الدراسات تحديد الحجم الأمثل للتمويل وكذا طريقة السداد وتواريخها، وقد اكتسبت هذه الخدمة سمة الحداثة من التطورات المستمرة التي شهدتها أساليب وطرق دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع<sup>1</sup>.

### 2. تمويل عمليات التجارة الخارجية:

دور البنوك في مجال المبادلات الدولية، ليس فقط باعتباره، ولكن أيضا وسيطا ماليا ما بين الدائن المدين، وكونه وسيطا ما بين متعاملين في بلدان مختلفة على مسافات بعيدة لا يعرف أحدهم الآخر، ويتعاملون بعملات مختلفة وبلغات مختة .

فالبنوك تلعب دورا محوريا في ترقية التجارة الخارجية فهي تتدخل من خلال<sup>2</sup>:

- تمويل العملية: قروض الصادرات(قرض المورد و قرض المشتري)، التمويل الإيجاري، التحصيل المستندي، الاعتماد المستندي.

- ضمان الزبون اتجاه المستفيد( الضمانات الدولية، مثل خطابات الضمان).

- تحويل الأموال المستحقة.

### 3. خصم الأوراق التجارية:

يقوم البنك التجاري بخصم الأوراق التجارية ( : الكمبيالات والسندات الأذنية) من المستفيد من هذه الأوراق قبل ميعاد استحقاقها، حيث يقوم الأخير بتظهيرها لمصلحة البنك ليصبح هو المستفيد، وفي مقابل ذلك يحصل حامل الورقة التجارية من البنك على قيمة الورقة التجارية بعد استقطاع عمولة البنك والفائدة التي يستحقها البنك مقابل تخليه عن أمواله التي أعطاهما لحامل الورقة وهو ما يسمى بسعر الخصم<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - علاء نعيم عبد القادر وآخرون "مفاهيم حديثة في إدارة البنوك"، دار البداية للنشر والتوزيع، الأردن، 2009، ص: 87.

<sup>2</sup> - حسين رحيم، " الاقتصاد المصرفي- مفاهيم- تحاليل، تقنيات"، دار بهاء للنشر والتوزيع، قسنطينة، الجزائر، 2008، ص ص: 244-245.

<sup>3</sup> - حسن أحمد عبد الرحيم، مرجع سبق ذكره، ص: 74.

#### 4. تحصيل الشيكات:

البنوك على تحصيل الشيكات الواردة إليها من عملائها عن طريقة عملية التحويل الداخلي أو التحويل من خلال غرفة المقاصة حيث يعتبر الشيك وسيلة لتحريك نقود الودائع، أي الحساب الجاري لدى البنوك التجارية سواء بالزيادة أو بالنقصان.

#### 5. إدارة محافظ الاستثمار:

تعمل البنوك التجارية على شراء وبيع الأوراق المالية لحسابها ولحساب وكذلك متابعة الأسهم والسندات من خلال تطور الأسعار.

#### 6. التعامل بالعملات الأجنبية:

تتم عمليات شراء وبيع العملات الأجنبية عاجلاً أم أجلاً وذلك بالأسعار المحددة من قبل البنك المركزي أو حسب التنظيم الساري العمل به في مجال سوق الصرف، وقد تخص عملية تمويل الـ بسيطة، إذ تقوم البنوك بتحويل مبالغ بحجم محدود ولأغراض معينة، كالدراسة والعلاج.

#### 7. منح البطاقات الائتمانية:

من أشهر الخدمات البنكية الحديثة التي استحدثتها المصارف التجارية في الولايات المتحدة في الستينات من هذا القرن، وتتلخص هذه الخدمة في منح الأفراد بطاقات من البلاستيك تحتوي على معلومات عن اسم المتعامل ورقم حسابه وبموجب هذه البطاقة يستطيع المتعامل أن يتمتع بخدمات العديد من المحلات التجارية المتفقة مع المصرف على قبول منح الائتمان لحامل البطاقة على أن يقوم بسداد قيمة هذه الخدمات إلى المصرف خلال 25 يوماً من تاريخ استلامه الفاتورة بمختلف المشتريات التي قام بها خلال الشهر المنصرم<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث: أنواع البنوك التجارية

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

**أولاً: من حيث حجم النشاط:** تنقسم البنوك التجارية إلى بنوك الجملة وبنوك التجزئة<sup>2</sup>:

#### 1. بنوك الجملة:

<sup>1</sup>- محمود حسين الوادي، أحمد عارف العساف " \_\_\_\_\_"، دار المسيرة للنشر والتوزيع، الأردن، 2009 : 255.  
<sup>2</sup>- عبد النعيم مبارك وآخرون، " \_\_\_\_\_" دار الجامعة، الإسكندرية، مصر، 1997 : 133.

ويقصد بها تلك البنوك التي تتعامل مع كبار العملاء والمنشآت الكبرى.

## 2. بنوك التجزئة:

وهي عكس النوع السابق حيث تتعامل مع صغار العملاء والمنشآت الصغرى لكنها تسعى لجذب أكبر عدد منهم، وتتميز هذه البنوك بما تتميز به بنوك متاجرة التجزئة فهي منتشرة جغرافيا وتتعامل بأصغر الوحدات المالية قيمة من خلال المنافع الزمنية والمكانية ومنفعة التملك والتعامل مع الأفراد بذلك فإن التجزئة تسعى إلى توزيع خدمات البنك من خلال المستهلك النهائي.

: من حيث تغطيتها لنطاق جغرافي: يقصد بالنطاق الجغرافي الموقع الذي تحتله البنوك داخل الوطن أو خارجه<sup>1</sup>.

## 1. بنوك وطنية:

وهي البنوك التي تتمتع بجنسية الدولة التي تمارس أعمالها فيها ويقع مركزها الرئيسي فيها، أي أن ملكيتها تعود إلى أشخاص تابعين للدولة التي تقوم هذه البنوك على أراضيها سواء كانوا أشخاص اعتباريين أو طبيعيين.

## 2. بنوك أجنبية:

وهي التي تتمتع بجنسية أجنبية غير جنسية الدولة التي تمارس أعمالها فيها، ويقع مركزها الرئيسي في دولة أجنبية تكون رؤوس أموالها مملوكة بشكل رئيسي من قبل مؤسسات أو أفراد أجنب.

: من حيث عدد الفروع: تنقسم بدورها إلى نوعين:

## 1. بنوك ذات الفروع:

وهي تلك التي تشمل فعاليتها عدة مناطق بالدولة، وتكون لها فروع في أكثر المراكز التجارية والصناعية الهامة، وتلعب هذه البنوك في الواقع دورا اقتصاديا هاما أو تتلقى القسط الأكبر من الودائع وتقوم بتقديم القسط الأكبر من الاعتمادات والتسهيلات<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>- بطرس سامر جلدة "التقود والبنوك"، دار البداية، عمان، الأردن، 2009، ص:80.

<sup>2</sup>- بطرس سامر جلدة "البنوك التجارية والتسويق المصرفي"، دار أسامة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2008، ص:69.

## 2. بنوك تجارية ذات وحدة واحدة:

تتم الخدمات المصرفية في مثل هذه البنوك من خلال بنك موجود في مكان واحد، ويعتبر هذا النوع شائعاً في الولايات المتحدة الأمريكية بسبب العرف والقانون والقدرة على مقابلة حاجات العملاء<sup>1</sup>.

رابعاً: حسب تكوينها: هناك ثلاثة أنواع<sup>2</sup>:

### 1. بنوك خاصة:

وهي التي يديرها الأفراد أو الشركات الخاصة والذي يقوم بتقديم رأس المال دون أن يكون أي تدخل للدولة.

### 2. بنوك عامة:

وهي التي تنشئها الدولة أو تقوم بإدارتها وقد تتخذ شكل شركة مساهمة.

### 3. بنوك مختلطة:

وهي التي تشترك في تأسيسها وإدارتها كل من الدولة والأفراد أو المؤسسات الخاصة.

\_\_\_\_\_ : حسب طبيعة عملها: نقسم البنوك حسب تخصصها وطبيعة عملها إلى:

### 1. البنوك الزراعية:

هي البنوك التي تقوم بتقديم الخدمات المصرفية والتسهيلات الائتمانية للقطاع الزراعي سواء للأفراد أو المؤسسات.

### 2. البنوك العقارية:

تقدم هذه البنوك خدماتها المصرفية وتسهيلات الائتمانية إلى الأفراد أو المؤسسات أو الجمعيات وذلك لغياب الإسكان والمشاريع العمرانية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - محمود حسين الوادي، مرجع سبق ذكره، ص: 107.

<sup>2</sup> - الصيرفي محمد عبد الفتاح "إدارة البنوك" دار المناهج للنشر والتوزيع، عمان الأردن، 2006، ص: 33.

<sup>3</sup> - طرس سامر جلدة، "النقود والبنوك"، مرجع سبق ذكره، ص: 70.

### 3. البنوك الصناعية:

وهي التي تخصص بتقديم الاعتمادات والمساعدات للمشاريع الصناعية والمحافظة على استقرارها من خلال الإقراض قصير الأجل<sup>1</sup>.

### 4. بنوك التوفير والاحتياط:

هي مؤسسات مالية تختص بجمع مدخرات الأفراد والمؤسسات التي تستحق عند الطلب وتأخذ شكل دفتر ادخار، وقد تكون لأجل فتأخذ شكل سندات أو أدونات بحيث تعترضها على فترات مختلفة وفق استحقاق كل المدخرات، فهذه البنوك تعتمد على أموال المدخرين بالدرجة الأولى في تمويل الغير عن طريق القروض<sup>2</sup>.

### 5. بنوك السلاسل:

نشأت بنوك السلاسل مع نمو حجم البنوك التجارية وتضخم حجم أعمالها، وهذه البنوك تستمد نشاطاتها من خلال فتح سلسلة متكاملة من الفروع، وهي عبارة عن بنوك منفصلة عن بعضها إدارياً ولكن يشرف عليها مركز رئيسي يتولى رسم السياسات العامة وينسق العمل بينها<sup>3</sup>.

### 6. بنوك المجموعة:

شتمل بنوك المجموعة على عدد من المصارف المملوكة من قبل شركة قابضة (Holding company) وقد تكون هذه المصارف فردية أو ذات فروع، ويحتفظ كل مصرف برغم وجود الشركة القابضة، بمجلس إدارته ومديره العام<sup>4</sup>.

## المبحث الثاني: الإطار الـ للقروض العقارية

إن اعتبار القرض العقاري كأداة أو نمط لتمويل ضمن إستراتيجية وطنية تقوم على تشجيع ودعوة رؤوس الأموال-البنوك والأفراد- للمساهمة في التخفيف من حدة أزمة السكن والتصدي لها.

<sup>1</sup> - طرس سامر جلدة، "البنوك التجارية والتسويق المصرفي" مرجع سبق ذكره، ص: 60.

<sup>2</sup> - متولي عبد القادر مرجع سبق ذكره، ص: 69.

<sup>3</sup> - اسماعيل علي العباس وآخرون "محاسبة البنوك"، مكتبة الفلاح للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2011، ص: 24.

<sup>4</sup> - حربي محمد عريقات و سعيد جمعة عقل، "إدارة المصارف الإسلامية" الطبعة الأولى، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان الأردن، عمان، 2010، ص: 57.

## المطلب الأول: ماهية القروض

لقد ظهر القرض في البداية في شكل قرض سلعي، أو عيني في روما القديمة ثم تطورت وتعددت أشكاله التي تعرفها المجتمعات العربية، والتي أصبحت لها أهمية كبرى في الحياة اليومية للمواطنين.

### الفرع الأول: تعريف القرض

التعريف الأول: عرف القرض على أنه: "تسليم المال لاستثماره في الإنتاج والاستهلاك، وهو يقوم على عنصرين أساسيين هما: الثقة والمدة"<sup>1</sup>.

التعريف الثاني: القرض هو الثقة التي يوليها البنك لعميله، بحيث يضع تحت تصرفه مبلغا من المال لاستخدامه في غرض محدد خلال فترة محددة مقابل حصول البنك على عائد مالي متفق عليه مع تقديم العميل عن السداد<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: أنواع القروض

تختلف القروض حسب أجالها واستخداماتها، وتبعا للضمانات المقدمة إلى عدة أنواع أهمها:

#### أولا: حسب الأجل:

وتنقسم وفقا لهذا المعيار إلى<sup>3</sup>:

1. قروض قصيرة الأجل: مدتها لا تزيد عن سنة واحدة، تستخدم أساسا في تمويل النشاط الجاري للمنشآت.
2. قروض متوسطة الأجل: تمتد أجالها إلى خمس سنوات بغرض تمويل بعض العمليات الرأسمالية للمشروعات، مثل شراء آلات جديدة للتوسع بوحدة جديدة.
3. قروض طويلة الأجل: تزيد مدتها عن خمس سنوات بغرض تمويل المشروعات الإسكان واستصلاح الأراضي الزراعية وبناء المصانع.

<sup>1</sup> - شاكر القزويني، مرجع سبق ذكره، ص: 90.

<sup>2</sup> - محمود محمد عبد ربه محمد "محاسبة التكاليف"، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2000، ص: 4.

<sup>3</sup> - عبد المطلب عبد الحميد "البنوك الشاملة عملياتها وإدارتها" الدار الجامعية، الإسكندرية، 2000، ص: 113.

: حسب الغرض:

وتنقسم وفق هذا المعيار إلى:

1. قروض إ: وهي القروض التي يحصل عليه الأفراد بهدف تمويل نفقاتهم الاستهلاكية مثل شراء السيارات وغيرها من السلع الأخرى أو لدفع مصاريف مفاجئة، فهو قرض شخصي في العادة يقدم في الأغلب للأفراد من موظفي الدولة والشركات الأخرى، وهذا النوع من القروض يمكن الحصول عليه بسهولة<sup>1</sup>.

2. روض إنتاجية: منح بهدف تحويل تكوين الأصول الثابتة للمشروع كما تستخدم في تدعيم الطاقات الإنتاجية عن طريق تمويل شراء الآلات والمواد الخام الأزممة، ومن هذه القروض ما يستخدم في تمويل تكوين مشروعات التنمية الاقتصادية في المجتمع.

3. قروض تجارية: لك القروض الممنوحة لأجل قصيرة إلى المزارعين والمنتجين، والتجار لتمويل عملياتهم الإنتاجية والتجارية وطابعها الموسمي، وتختلف البنوك في اهتمامها بهذا النوع من القروض لتلائم طبيعتها وطبيعة البنوك لأنها تمثل ودائع البنوك وتعتبر ودائع تحت الطلب.

4. قروض استثمار: منح القروض الاستثمارية لبنوك الاستثمار وشركات الاستثمار لتمويل اكتتابها في شكل سندات وأسهم جديدة (السوق الأولى) وتمنح القروض الاستثمارية في شكل قروض مستحقة عند الطلب أو لأجل سماسرة الأوراق المالية وتمنح أيضا للأفراد لتمويل جزء من مشترياتهم للأوراق المالية<sup>2</sup>.

: حسب الضمان:

تنقسم إلى<sup>3</sup>:

1. قروض مضمونة: وهي التي تقدم مقابلها ضمانات عينية أو شخصية وتنقسم بدورها إلى: قروض بضمان شخصي: وتمنح نون ضمان عيني، بل يعتمد البنك على مكانة المركز المالي للشخص العميل.

<sup>1</sup> - حمزة محمود الزبيدي، "إدارة الائتمان المصرفي والتحليل المالي" مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2002 ص: 95.

<sup>2</sup> - عيساوي سهام وأمال مريوت "آليات منح القروض الاستثمارية في البنوك التجارية" مذكرة مكملة لنيل شهادة الليسانس، معهد العلوم الاقتصادية و التجارية، وعلوم التسيير، المركز الجامعي لميلة، 2013/2012 ص: 26-27.

<sup>3</sup> - عبد المطلب عبد الحميد، مرجع سبق ذكره، ص ص : 116-117.

قروض بضمان عيني: قد تكون قروض بضمان بضائع، نوع لدى البنك كتأمين للقرض أو قروض بضمان الأوراق المالية، نوع لدى البنك أسهم وسندات يشترط فيها أن تكون جيدة وسهلة التداول، أو قروض بضمان كمبيالات.

2. قروض غير مضمونة: كتفي فيها العميل بتقديم وعود يدفع قيمة المبلغ المقترض، ويمنح بعد التحقق من المركز الائتماني للعميل ومن مقدرته على الوفاء في الوقت المحدد، وتحليل قوائم التشغيل والقوائم المالية.

### الفرع الثالث: أهمية القروض

يعتبر القرض كوسيلة للسياسة الاقتصادية إلى جانب دوره في خلق النقود، وله دور حاسم في الازدهار الاقتصادي حيث يستعمله بنك الجزائر في مراقبة الكتل النقدية الموجودة في السوق، وذلك بالتأثير على معدل الفائدة.

وتظهر أهميته أيضا في تسهيل المعاملات التي أصبحت تقوم على أساس العقود والوعود بالتسديد فبواسطته يتم تحويل المال من شخص لآخر أي كواسطة للتبادل و واسطة لاستغلال الأموال في الإنتاج ويمكن تلخيص أهمية القروض في العناصر التالية<sup>1</sup>:

- 1- زيادة الكفاءات.
- 2- زيادة حجم الإنتاج في المجتمع ومنه زيادة مردودية المنتجين الذي يؤدي إلى زيادة الدخل القومي الوطني.
- 3- القضاء على البطالة.
- 4- تحقيق التنمية الاقتصادية خاصة فيما يخص القروض الخارجية، وهذا لتغطية الحاجات للعمليات الأجنبية.
- 5- محاربة التضخم.

<sup>1</sup> - سيكو سلمى وآخرون، "إدارة القروض المصرفية المتعثرة" مذكرة مكملة لنيل شهادة الليسانس، معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي لميلة، 2012/2013، ص: 113.

## المطلب الثاني: ماهية القروض العقارية

يعتبر القرض العقاري الوسيلة المثلى لحل إشكالية السكن.

### الفرع الأول: تعريف القروض العقارية

يمكن تعريف القروض العقارية على أنها:

**التعريف الأول:** "هي القروض المقدمة إلى الأفراد والمشروعات لتمويل شراء المباني وإقامة المنشآت، وهذه القروض زادت نسبتها في البلدان الصناعية المتقدمة وخاصة في الولايات المتحدة الأمريكية، وتتميز بارتفاع أسعار الفائدة ولكنها لم تتطور بنفس الدرجة في البلدان النامية حيث توجد مؤسسات عامة أو حكومية"<sup>1</sup>.

**التعريف الثاني:** "هي قروض تستخدم في تمويل شراء مباني جديدة وقد يمتد تاريخ استحقاقها إلى 30 سنة، يسدد 20% من قيمة الأصل فوراً، والباقي يسدد عن طريق أقساط غالباً ما تكون شهرية وتكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه وإقامته"<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: أهمية القروض العقارية

يمكن تلخيص أهمية القروض العقارية في النقاط التالية:

- الزيادة في النمو الاقتصادي والتخفيض من مشكلة البطالة.
- تحقيق الاستقرار الاجتماعي الذي هو شرط أساسي لكل استقرار اقتصادي وسياسي ومن ثمة تحقيق النمو الاقتصادي لأي مجتمع.
- ترقية وتطوير مستوى المعيشة للمواطن من خلال المساهمة في توفير السكن اللائق.
- إنعاش قطاع السكن والعمل على التقليل من حدة أزمة السكن، وذلك من خلال تقديم قروض عقارية ضمن شروط مقبولة تتماشى والتوسط التمويلي للزبائن.
- تحقيق الرفاهية الاجتماعية للمواطن من جهة ورفاهية اقتصادية ستعود بالنفع على مردودية البنوك من جهة أخرى.

### الفرع الثالث: شروط منح القروض العقارية

#### أولاً: شروط نجاح عملية تحضير القرض العقاري

هناك مجموعة شروط يجب أن تتوفر في المكلفين بتحضير القروض العقارية وهي بالشكل التالي:

<sup>1</sup> - شبيحة مصطفى رشدي النقود والمصارف والإئتمان، الدار الجامعية الجديدة للنشر، الاسكندرية، مصر، 1999، ص: 116.

<sup>2</sup> - منير ابراهيم هندي، "إدارة البنوك مدخل اتخاذ القرارات" الطبعة الثالثة. الاسكندرية، مصر، 1996، ص: 116.

- باعتبار أن الزبون يعتمد بشكل كبير على الأشخاص المكلفين بالقرض وتحضير ملف القرض، فإنه يستوجب عليهم أن يتوفروا على قدر كبير من النزاهة وبالشخصية المتزنة حتى يتمكنوا من تزويد الزبون بكافة المعلومات والشروط اللازمة، وكذا تقدير المبالغ التي يجب دفعها، كما يجب أن يطلعوه على أدق التفاصيل لأن الزبون مقدم على استثمار مهم وهذا طيلة حياته.
- أن يكونوا ملمين بكافة القوانين والتشريعات المتعلقة بالعقار، إضافة إلى القدرة على إيصال المعلومات اللازمة بالتدرج والدقة والموضوعية إلى الزبون.
- التمتع بالقدرة على اقناع الزبون بشراء مسكن حتى يكون هذا الأخير على اطلاع بجميع المعطيات وكذا المساعدات التي يمكن أن يستفيد منها.

#### الصفات التي يجب توفرها بالموظف المؤهل :

من الصفات الأساسية التي يجب على الموظف المؤهل التحلي بها القدرة على إيصال المعلومة وكذا أسلوب إقناع الزبون على الاقتراض من البنك في مدة قصيرة ودون أن يؤدي ذلك إلى مصاريف إضافية.

ثمة جملة من الصفات الأخرى يتعين توفرها في الموظف المكلف بملف القرض العقاري وهي:

-النزاهة.

-التكريس في العمل.

- الاحترافية في البيع.

#### ● النزاهة:

تعتبر هذه الصفة من أهم العوامل الأساسية التي يجب أن يتحلى بها الموظف المختص، ويتجلى ذلك في الكيفية التي يتعامل بها مع الزبون الذي يرغب في الحصول على قرض عقاري. ويمكن قياس النزاهة بالعوامل التالية:

-توفير تقديرات واقعية لتكلفة السكن المرغوب شراؤه.

-تخصيص وقت كافي لإنهاء الإجراءات الإدارية.

-احترام القوانين والإجراءات المرتبطة بدراسة طلب القرض.

هذه الصفات من شأنها أن تخلق جوا من الثقة والتفاهم بين الطرفين فالثقة ضرورية كون الزبون سيقوم باستثمار طويل المدى وبالنسبة للعائلة فهو استثمار باهض.

ومن بين عوامل الثقة أيضا إن يتصف الموظف بالأمانة في دراسته لأن المعلومات التي بحوزته سرية خاصة بالزبون، كما ان عليه ان يكون وفيا للبنك فيحدد المخاطر الناجمة عن هذا القرض في حالة إقرار التعامل مع الزبون.

• **التكريس في العمل:**

التكريس، الاتقان، والإخلاص كلها صفات يجب أن يتصف بها المكلف بالقروض لأنها ستترك في نفسية الزبون انطباعات حسنة وتزيد من ثقته بالموظف.

• **الاحترافية في البيع:**

وتتمثل في فن ومهارة الموظف في جلب اهتمام الزبون حول الموضوع محل الدراسة وتبرز الاحترافية في مدى مهارة وقدرة هذا الموظف في تقديم وإيصال المعلومات الى الزبون، كما تتجلى أيضا في مدى المامه بكل ما يتعلق بالقروض العقاري الذي لن يحدث إلا بواسطة تكوين مهني متواصل في الميدان، كما على الموظف أن يكون على دراية واسعة بالسياسات التي تخص القروض العقارية وكذا الضمانات اللازمة والتشريعات العقارية، إضافة إلى الإجراءات المتعلقة بتقديم العقار، السياسات النقدية والمالية والمساعدات التي توفرها الدولة في مجال السكن....

\_\_\_: **البرامج المخصصة للقروض العقارية**

يجب أن يتوفر على مستوى البنك برامج خاصة بالقروض العقارية تكون كبداية يضعها أمام الزبون كي يقتني منها ما يناسبه حيث أن للأغلب هذه البرامج المتاحة خصائص تميز فيما بينها:

- برامج بأسعار فائدة ثابتة.
- برامج بأسعار فائدة متغيرة.
- برنامج تسدد فيه القروض على مرحلتين.
- برنامج تسدد فيه القروض تدريجيا.
- برنامج يأخذ بعين الاعتبار معدلات التضخم.
- برنامج يتم بازواجية الفوائد.

تمثل كل هذه البرامج بدائل بالنسبة للزبون، بشرط أن تكون قابلة للتطبيق من طرف البنك وحتى يتمكن الزبون من اختيار البرنامج الأنسب له يجب أن يكون أمام موظف قادر على شرح كل هذه البرامج مع إبراز خصائص كل واحدة منها.

**رابعاً: دراسة السوق**

عندما يرغب البنك في وضع إستراتيجية خاصة بالقروض العقارية فإنه يسند هذه المهمة إلى موظف مختص يكلف بدراسة وافية وتحاليل تفصيلية برز فيها أهم العوامل التي قد تؤثر على تطبيق هذه الإستراتيجية .

هناك أربعة عوامل رئيسية تستدعي الاهتمام من طرف الموظف المختص وهي:

\*العامل الجغرافي.

\* ل المحيط.

\*عامل النمو الديمغرافي.

\*عامل المنافسة في السوق.

يجب دراسة كل عامل من هذه العوامل لتبيان مدى تأثيرها على القيمة السوقية للسكن.

- **العامل الجغرافي:** يساهم في معرفة موقع السكن وأهميته ومدى استقرار مكانه. عامل المحيط يساعد في معرفة نوع البيئة التي يتواجد بها المسكن، ونوع السكنات المتواجدة حوله، وكذا الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية الموجودة.
- **عامل النمو الديموغرافي:** معرفة معدل السن، معدل الدخل، مستوى التعليم في تلك المنطقة والبرنامج العام للتنمية المحلية.
- **المنافسة:**

من خلال إجراء دراسة تقييمية للسوق يمكن معرفة ما إذا كان البنك المعني بالقرض العقاري يتعرض لمنافسة شديدة في تلك المنطقة أو لا.

\_\_\_\_\_ : **مسؤوليات الموظف المختص**

تتمثل مسؤوليات الموظف المختص في قيامه بمقابلة مع الزبون ومحاورته حول إمكانية الحصول على قرض من البنك، ومن خلال المقابلة يتبين ما إذا كان الزبون قادراً على شراء السكن من عدمه. ولأجل ذلك يقوم هذا الموظف بتحديد النسب التالية لحساب قدرة الزبون على تسديد مستحقاته الشهرية:

- نسبة قيمة القرض إلى قيمة السكن (LTV).
- نسبة التسديدات الشهرية إلى الدخل (PTI).

#### ● **نسبة قيمة القرض إلى قيمة السكن (LTV):**

عادة ما تتعدى هذه النسبة 80% ويمكن أن تصل إلى 90% بمعنى أن المبلغ المقترض لا يجب أن يتجاوز هذه النسبة من قيمة السكن المرغوب حيازته، فالفرق بين قيمة القرض وقيمة السكن يشكل قيمة المبلغ الذي يدفعه الزبون ويسمى بالمساهمة الشخصية.

فكلما كانت هذه النسبة ضعيفة كلما كانت هناك ضمانات أكبر بالنسبة للبنك خصوصاً حالة عدم تسديد الزبون ما عليه، حيث يلجأ البنك إلى أخذ السكن وبيعه في السوق العقارية وإما إذا كانت النسبة (LTV) مرتفعة فهذا يشكل مخاطرة كبيرة تستدعي على الزبون تقديم ضمانات أخرى إضافية أو تطبيق معدل فائدة مرتفع نسبياً.

#### ● **نسبة التسديدات الشهرية إلى الدخل (PTI):**

تعتبر هذه النسبة عن قيمة الاستحقاقات الشهرية إلى الدخل الشهري، والهدف من حسابها هو تحديد قدرة المقترض على دفعه لمستحقاته، فكلما كانت ضئيلة فهذا يزيد من احتمال قدرة الزبون على الدفع

ومن الأحسن أن لا يتجاوز نسبة التسديدات الشهرية 33% من الدخل الإجمالي وهي نسبة متعارف بها دوليا ماعدا ذوي الدخل المرتفعة قد ترتفع النسبة لتصل 40% وذلك طبعا بموافقة الزبون.

### سادسا: مكونات الملف

يكلف المكلف بالقرض أثناء تحضيره لملف القرض العقاري الى مجموعة وثائق ومعلومات لأخذ فكرة حول قيمة موضوع الدراسة والتي تشمل:

- نسخة من عقد العمل.
- نسخة من موجودات عينة ذات قيمة مالية.
- عناوين تخص السكنات التي استعملت في السنوات السابقة.
- أسماء وعناوين أرباب العمل الحاليين والسابقين.
- نسخة من الراتب الشهري.
- نسخة من دفاتر أو حسابات التوفير ان وجدت.
- معلومات متعلقة بكل الديون الحالية والمستحقة.
- التقديرات المتعلقة بقيمة ونوع السكن المراد شراؤه<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث: أنظمة تمويل القروض العقارية

إن تمويل السكن من خلال اللجوء إلى السوق المالية في السنوات الأخيرة أصبح بالنسبة لبعض الدول من أهم موارد التمويل، ولكن الحصول على هذه الموارد يتطلب خلق وتطوير بعض الميكانيزمات التي تلعب فيها الدولة دورا أساسيا.

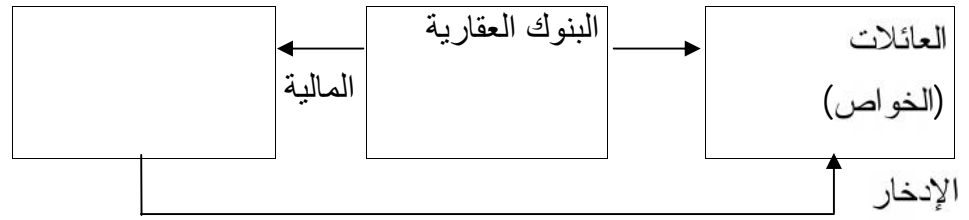
### الفرع الأول: نظام البنوك العقارية:

قد تم إنشاء هذا النظام وتطويره في القرن 17 م وبالتحديد في أوروبا، وفي هذا النظام تقوم عدة بنوك متخصصة في منح وإدارة حافظة القروض العقارية، ثم تلجأ إلى السوق المالية بهدف إعادة تمويل هذه القروض عن ريق إصدار سندات أو أوراق مالية أخرى، يقوم بشراء هذه القروض عادة المؤسسات المالية (شركات التأمين) التي تستثمر على المدى الطويل<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - عبد القادر بلطاس، مرجع سبق ذكره، ص ص 135-140.

<sup>2</sup> - عبد القادر بلطاس، مرجع سبق ذكره، ص: 67.

الشكل رقم (2-1): مخطط نظام الأوراق المالية

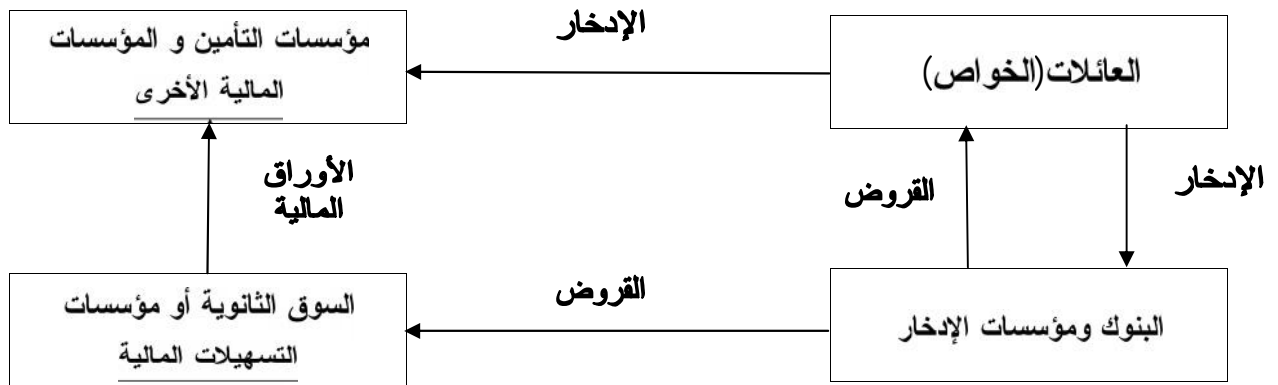


المصدر: عبد القادر بلطاس الإقتصاد المالي و المصرفي مرجع سبق ذكره ص: 67 .

### الفرع الثاني: نظام التسهيلات المالية:

وم هذا النظام على أساس توفير الأموال اللازمة ووضعها تحت تصرف السوق العقارية الإبتدائية عن طريق خلق مؤسسات مالية متخصصة، إذ تقوم هذه المؤسسات بإصدار سندات في السوق المالية وإس المبالغ المحصل عليها في إعادة تمويل الحافظات المالية المقدمة من البنوك العقارية أو البنوك التجارية، وبذلك أمكن التفرقة بين الممول الرئيسي للقروض (البنك) والممول الثانوي للحافظات المالية (المؤسسات المالية المتخصصة)<sup>1</sup>.

الشكل رقم (2-2): مخطط التسهيلات المالية



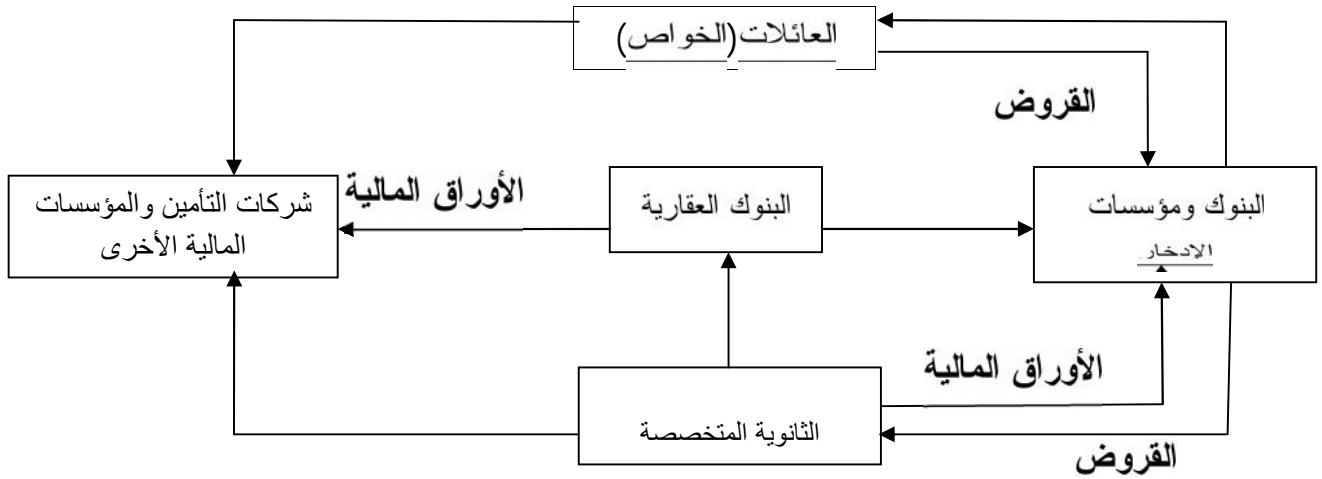
المصدر: مر طالب وآخرون، "إعادة التمويل الرهني على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر": دراسة حالة إعادة التمويل الرهني، المجلة الأكاديمية العربية المفتوحة في الدنمارك، العدد الثاني، 2007، ص: 11.

<sup>1</sup> عمر طالب وآخرون، "إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية المصرفية في الجزائر: دراسة حالة إعادة التمويل الرهني" المجلة الأكاديمية العربية المفتوحة في الدنمارك، العدد الثاني، 2007، ص: 11.

الفرع الثالث: نظام السوق العقارية الثانوية:

يتطلب نظام السوق العقارية الثانوية التعامل مع مجموعة من القروض العقارية المتجانسة المكونة في شكل محافظ مالية، فالبنوك أو المؤسسات المالية التي تتعامل مع القروض العقارية تقوم بجمع عدد كبير من القروض التي منحت للمواطن في شكل محفظة ، ثم تقوم ببيعها في السوق الثانوي، و بذلك يمكن تحويل جزء من المخاطرة من البنوك العقارية إلى المؤسسات المالية التي تشتري هذه القروض، ثم تقوم هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية مدعومة بقروض عقارية في السوق الثانوية (MBS) وهناك عدة دول أنشأت السوق الثانوية العقارية و أصبح التداول فيها ممكنا بين هذه الدول: الولايات المتحدة، بريطانيا،فرنسا<sup>1</sup>.

الشكل رقم (2- 3): مخطط نظام السوق العقاري الثانوي



المصدر: عمر طالب وآخرون، مرجع سبق ذكره، ص: 12.

### المبحث الثالث: إدارة و تسيير القروض العقارية:

تعتبر القروض أوجه استثمار الموارد المالية للبنك إذ تمثل الجانب الأكبر من الأصول العائد المترتب عنها الأكبر من الإيرادات لذا يصبح من المنطقي أن يولي المسئولون في البنك عناية خاصة لهذا النوع من الأصول بوضع الإجراءات التي يجب أن يمر بها القرض و كذا المعايير التي على أساسها يتم منح هذا القرض و ذلك لضمان سداد أصل القرض و فوائده في مواعيد استحقاقها و حتى يتسنى اكتشاف المخاطر المحتملة و العمل على تجنبها قبل وقوعها فعليا .

#### المطلب الأول: الإجراءات المتبعة في منح القروض العقارية:

تسعى البنوك إلى تحقيق جملة من أهدافها المسطرة و ذلك قصد نيل زبائنها و احترامهم و تحسين نوع الخدمة المقدمة ضمن إطار القروض و نخص الذكر منح القروض العقارية قصد تمويل عملية شراء أو ترميم السكنات من أهم الخطوات التي انتهجها البنك بالضبط على مستوى مديرية القرض العقاري ( القروض الخاصة ) و هو ما سوف نوضحه فيما يلي :

#### الفرع الأول: متطلبات تحضير ملف القرض:

يتطلب تحضيره توفر العناصر التالية<sup>1</sup>:

أولاً: الشروط الخاصة بالموظفين: لا بد أن تتوفر في المكلفين بتحضير ملف القرض السكني الشروط التالية:

- درجة عالية من النزاهة و المهارة التي تتجلى في قدرة الموظف المختص بتقديم المعلومات و إيصالها إلى العميل بصورة تدريجية و دقيقة و بكل موضوعية، و هذا لا يتحقق إلا عن طريق تكوين مهني و متواصل في الميدان ؛
- أن يكون لهؤلاء الموظفين دراية واسعة بالسياسات المتعلقة بقرض السكن بالإضافة إلى الإلمام الواسع بالقوانين و التشريعات المتعلقة بالعقار ؛
- الخبرة و القدرة على إقناع العميل و تقديم جميع المعلومات و المساعدات التي قد يحتاج إليها اتخاذ القرار النهائي ؛

: دراسة السوق: عندما يقوم البنك بوضع إستراتيجية خاصة بقروض السكن تسند تلك العملية لموظف مختص بحيث يكلف بإعداد دراسة تفصيلية يبرز من خلالها أهم العوامل التي قد تؤثر على

<sup>1</sup> - بلطاس عبد القادر الاقتصاد المالي و المصرفي مرجع سبق ذكره ص ص : 132-134 .

تطبيق هذه الإستراتيجية في المستقبل . توجد عوامل رئيسية تستدعي الاهتمام من طرف الموظف المختص ( العامل الجغرافي عامل المحيط عامل النمو الديموغرافي عامل المنافسة في السوق العامل المالي ) حيث لا بد من دراسة كل العوامل للوقوف على مدى تأثير كل منها على القيمة السوقية للسكن .

- **العامل الجغرافي:** يساعد على معرفة موقع السكن و أهميته و مدى استقرار السكان في هذه المنطقة.
- **عامل المحيط:** يساعد على معرفة نوع البيئة التي يوجد فيها السكن، و نوع المساكن المتواجدة حوله ، كذلك الأنشطة الاقتصادية و الاجتماعية الموجودة .
- **عامل النمو الديموغرافي :** هو عامل يعكس معدل السن معدل الدخل مستوى التعليم في المنطقة نوع البرامج المحلية و التوجه العامل لسياسة التنمية المحلية .
- **العامل المالي:** يتعلق بتغيرات مستويات الدخل، معدلات الفائدة و معدلات التضخم... الخ في السنوات المقبلة .
- أما العامل الأخير فيتعلق ، أي إجراء دراسة تقييمية لتحديد إذا ما كان البنك يتعرض لمنافسة شديدة في المنطقة موضوع الدراسة بخصوص هذا النشاط أم لا .

**تكوين الملف :** 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<sup>1</sup>:

- 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؛
- معلومات متعلقة بكل الديون المالية المستحقة ؛
- التقديرات المتعلقة بقيمة و نوع السكن المراد شراؤه ؛

### الفرع الثاني: دراسة طلب القرض السكني:

تم 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

<sup>1</sup> - بن شريوة زينب مرجع سبق ذكره ص : 60 .

على مجموع وسائل التسيير القبلية التي يتوقف استغلالها على الإمكانيات المادية و البشرية للبنك .  
و هي تتضمن بدورها تنسيق و تحليل المعلومات الآتية<sup>1</sup> :

### أولاً: 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 و هي تتكون مما يلي :

- معلومات شخصية عن المستفيد من القرض ( الاسم اللقب تاريخ الازدياد العنوان ) بحيث يجب أن تكون دقيقة و واضحة ؛
- معلومات عن الوظيفة الممارسة ( نوع الوظيفة الرتبة الاختصاص نوع العقد المبرم مع المؤسسة أو رب العمل )
- معلومات حول الدخل مضاف إليه المداخل الإضافية المترتبة عن فوائد الادخار أو الاستثمار مخصوصا 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 .

### رابعاً: مرحلة اتخاذ القرار النهائي:

يقوم البنك المستلم للملف بدراسته و التأكد من صحة جميع الوثائق و الأوراق المقدمة من طرف الزبون ( المستفيد ) حيث يجب التأكد من وجود مؤشرات حقيقية تبين مدى قدرة الزبون على السداد سواء كان ذلك عن طريق معالجة نسبة التسديدات الشهرية على الدخل PTI أو نسبة قيمة القرض إلى القيمة العقارية LTV و بطبيعة الحال فإن أي قرار يتخذ بمنح القرض يجب أن يكون مدعماً بتقييم

<sup>1</sup> - بوزيدي الياس حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية جامعة تلمسان ص : 9 على موقع الأنترنت،

<http://www.bouziyes@hotmail.fr> تاريخ التصفح : 9 مارس 2015.

خاص للمخاطر التي تنتج عن هذا القرار، فهناك عدة خيارات أمام المصلحة المختصة عند استكمال جميع الإجراءات المتعلقة بملف القرض نذكر منها<sup>1</sup>:

- **الخيار الأول:** يتمثل في الحفاظ على قيمة القرض في دفاتر البنك بعد تسليم القرض إلى الزبون هذه الحالة تقوم المصلحة المختصة بالبنك بوظيفة المقرض إذ تتحمل المخاطر الناتجة عن منح القرض.

- **الخيار الثاني:** المتمثل في بيع القرض في السوق الثانوية حيث يجب الحصول على وعد شراء القرض العقاري من مستثمر معين كشركة التأمين التي نضع كشرط سعر فائدة معين يتم تحديده بموجب عقد يبرم ما بين الطرفين بحيث يجب أن يعكس معدل الفائدة ما يلي :

- حالات عدم التأكد بخصوص التدفقات المالية المستقبلية الناتجة عن السند المدعم بالقروض العقارية و المخاطر المتعلقة بذلك ؛
- التكاليف المتعلقة بضمان القرض العقاري ؛
- معدل الفائدة على رأس المال ؛

- **الخيار الثالث:** المتمثل في تخزين القيمة العقارية للقرض إلى جمع عدد كبير من القروض ثم تكوين محفظة عقارية و بيعها في السوق الثانوية و هذا يتطلب إجراءات و شروط يجب أخذها بعين الاعتبار عند دراسة و تحليل ملف القرض لأن المخاطرة في هذه الحالة تتحملها المؤسسة التي تقبل بشراء المحفظة العقارية فمهما كان النوع الذي يتوجب الوقوف عنده فهناك نوعان من المخاطر التي يجب أخذها بعين الاعتبار، و هما مخاطر ناتجة عن التغيير في سعر الفائدة مثل استكمال الإجراءات و مخاطر تخزين القروض العقارية .

### المطلب الثاني: ضمان القروض العقارية:

باعتبار القرض عنصرا ملازما للقرض لا يمكن إلغاؤه بصفة نهائية فتلجأ البنوك إلى طلب الضمانات ، هذا ما سوف نحاول التفصيل فيه حيث نستعرض في هذا المطلب تعريف الضمانات و خصائصها و كذا أنواع .

<sup>1</sup> - بن شريوه زينب مرجع سبق ذكره ص ص : 61-62 .

الفرع الأول: تعريف الضمانات و خصائصها:

**أولاً: تعريف الضمانات:** الضمان هو تعهد من البنوك بأن يسدد المستفيد عند أول مطالبة بالمبالغ بشرط أن تتم المطالبة خلال مدة سريان الضمان في حدود المبلغ المصدر به و في نفس الغرض المصدر من أجله و الإسقاط حتى المستفيد في الرجوع على البنك بالمبلغ المطالب<sup>1</sup>.

الضمان في مفهومه القانوني هو وجود أفضلية أو أولوية للدائن على حق عيني أو نقدي لتسديد الدين، و رهن الضمان لصالح الدائن يعطي له امتيازاً خاصاً على باقي الدائنين في تصفية الحق موضوع الضمان<sup>2</sup>.

تعتبر الضمانات نوع من الحماية أو التأمين للبنك من مخاطر التوقف عن السداد و لا ينبغي اعتبار الضمانات المصدر الرئيسي للاطمئنان و درء مخاطر الائتمان فهي تعتبر ضمانات تكميلية استكمالاً لعناصر الثقة المتوفرة أصلاً إلا أنه يمكن اعتبارها المصدر الرئيسي و درء مخاطر الائتمان فقط في حالة كونها ودائع مقيدة لتغطية قرض معين<sup>3</sup>.

وهي التحقيق المادي لوعده بالتسديد من طرف المدين للدائن أو طرف ثالث على شكل التزام يعود عليه بالربح حسب إجراءات مختلفة إما بتفضيل حق سلع أو رهن أثاث أو بنايات يملكها الملتزم بالوعد<sup>4</sup>.

: خصائص الضمانات :

- **التقدير:** يقوم مسؤول التسهيلات أو المسؤول الأول أو الثاني في الفرع بتقديم قيمة الضمان كما يمكن تكليف خبير يعتمد لإجراء هذا التقدير؛
- **التسويق:** يؤخذ في الحسبان عند تقييم الضمانة إمكانية تسويقها و بيعها بسهولة لتحويلها على سيولة نقدية عند الحاجة دون الوقوع في الخسارة ؛
- **استقرار القيمة:** حيث أنه من الضرورة أن يكون قيمة الضمان مستقرة خلال فترة سريان مفعول التسهيل الائتماني، و أن لا تكون معرضة لانخفاض قيمتها بصورة كبيرة أو تعرضها للتلف بمرور الوقت عليها<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - أحمد نورة المحاسبة في المنشآت المالية دار النهضة العربية و النشر بيروت 1984 ص: 151 .

<sup>2</sup> - عبد المعطي رضا رشيد محفوظ جودة أحمد إدارة الائتمان دار وائل للنشر الطبعة الأولى 1999 ص: 64 .

<sup>3</sup> - سعدون سميرة و آخرون **القروض البنكية مخاطرها و طرق تسييرها** مذكرة مكملة لنيل شهادة ليسانس في العلوم الاقتصادية كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير جامعة يحي فارس المدية 2007-2008 ص:

<sup>4</sup> - أمينة عزاري حنان بلعقون **نشاط البنوك التجارية وفق معايير لجنة بازل** مذكرة مكملة لنيل شهادة ليسانس في العلوم الاقتصادية

العلوم الاقتصادية و علوم التسيير جامعة يحي فارس المدية 2007 ص: 30 .

<sup>5</sup> - عبد المعطي رضا رشيد مرجع سبق ذكره ص : 33 .

- سهولة التصرف بالضمان من قبل البنك عند تخلف العميل عن السداد ؛
- انخفاض مصاريف الاحتفاظ بالضمان ؛
- سهولة التنازل عن الضمان لصالح البنك<sup>1</sup>

#### الفرع الثاني: أنواع ضمانات القروض العقارية:

تشمل الضمانات المتعلقة بالقروض السكنية نوعين هما:

**أولاً: الضمانات الشخصية:** تعرف الضمانات على أنها كل تعهد من طرف شخص طبيعي أو معنوي بأن يحل محل المدين إذا لم يفي هذا الأخير بالتزاماته اتجاه دائنه في مجال القروض السكنية يتم الاعتماد بشكل أساسي على الكف .

- **الكفالة:** هو عقد يتضمن بمقتضاه شخص بتنفيذ الالتزام بأن يتعهد للدائن بالوفاء بهذا الالتزام إذا لم يفي به المدين نفسه<sup>2</sup>.

- أو هي إحدى الضمان المصرفي ضم ذمة البنك الكفيل إلى ذمة عميله في ضمان الوفاء بالالتزام المكفول و ذلك لأن البنك بقدرته المالية التي تفوق قدرة الأفراد يتدخل ليكفل أحد عملائه في مواجهة دائنه .

- بمعنى آخر أنها العقد الذي يتم بموجبه التزام شخص معين يسمى الكفيل ، ذ التزامات المدين اتجاه دائنه في حالة عجز هذا الأخير عن تسديدها بنفسه و الكفالة لا تضمن إلا المبلغ الأصلي أما الفوائد فلا يتم ضمانها إلا بموجب اتفاق كتابي يتحدد فيه معدل الفائدة<sup>3</sup>.

- **الضمان الاحتياطي:** هو عبارة عن تعهد شخصي بدفع مبلغ الدين نيابة عن المدين في حالة عدم السداد و بالتالي فهو من أشكال الكفالة إلا أنه يتعلق بالأوراق التجارية كما أن الضمان الأصلي يعد عملاً تجارياً حتى و إن تم تقديمه من طرف مدني بعكس الكفالة التي تعتبر عملاً مدنياً<sup>4</sup>.

- **خطاب الضمان:** هو تعهد كتابي يصدر من المصرف بناء على طلب العميل بدفع مبلغ نقدي محدد لطرف ثالث هو المستفيد خلال مدة محددة (يجوز تمديدتها)<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - الزبيدي حمزة محمود مرجع سبق ذكره ص ص: 201 .

<sup>2</sup> - المادة 614 من القانون المدني الجزائري .

<sup>3</sup> - الكيلاني محمود الموسوعة التجارية و المصرفية عمليات البنوك المجلد الرابع عمان الأردن بدون سنة النشر ص: 232 .

<sup>4</sup> - حسين رحيم، مرجع سبق ذكره ص: 265.

<sup>5</sup> - محمود حسين رضوان، أساسيات العمل المصرفي و الإسلامي، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 2008، ص: 205.

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

- **حق المتابعة**: يحق للمدين بيع الأصل المرهون قبل تسديد قيمة القرض لأن هذا الأصل يمثل ضمانا للقرض السكني<sup>1</sup>.

و يمكننا أن نميز بين<sup>2</sup>:

أ- **الرهن الرسمي**: هو رهن منصوص عليه بموجب قانون و كمثال على ذلك نذكر إشراف وصي على مصالح قاصر.

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

ج- **الرهن الإتفاقي**: وهو النوع المستعمل في مجال القروض السكنية ينتج عن عقد اتفاقي تضم موافقة الطرفين هما المقرض و المقترض نذكر على سبيل المثال عقد قرض سكني يضم رهنا للسكن الممول

د- **الرهن الحيازي**: عقد يدفع بمقتضاه صاحب العين المنقول إلى دائن إلى شخص معين هذه القيمة تأمينا على دين عليه فيكون للدائن الحق في حيازة العين المنقول إلى أن يستوفي دينه .

و- **الرهن النقدي**: يعرض بعض المقترضين أن يقوم البنك بالرهن النقدي على رصيده أو رصيد كفيل لدى البنك نفسه كضمان للقرض المطلوب و يوقع صاحب الرصيد تفويض البنك برهن مبلغ عادة ما يساوي 105% - 110% من قيمة الالتزامات المطلوبة و يقوم البنك في هذه الحالة بتحويل القيمة المرهونة من حساب العميل إلى حساب تأمينات نقدية لقاء التسهيلات و تعتبر هذه التسهيلات في الحقيقة وهمية باعتبارها تؤدي إلى تضخم جانبي الموجودات و المطلوبات لدى البنك كما أنها أحيانا

<sup>1</sup> - تركي كارين **خطر القرض** مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في الاقتصاد كلية العلوم الاقتصادية و التسيير جامعة قسنطينة، ص: 88

<sup>2</sup> - شرطيوي وفاء مرجع سبق ذكره ص: 72 .

تستعمل كوسيلة للتهرب الضريبي إذ يلجأ المقرض إلى مفاوضة البنك كتطبيق هامش الكلفة من الفوائد و العمولات على التسهيل المطلوب عن هامش الفائدة المستحقة على الوديعة<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث: أخطار القروض العقارية و طرق الوقاية منها:

**أولاً: تعريف الخطر:**تعرف بأنها احتمال عدم قيام طرف مقابل المصرف بالوفاء بالتزاماته في حدود الشروط المتفق عليها<sup>2</sup>.

تعرف بأنها احتمال عدم التزام المقرض بتسديد مبلغ القرض في تاريخ استحقاقه و احتمال تحقيق الخسارة جراء ذلك و بالتالي تخفيض الخسارة الناجمة عنها يمكن أن يتحقق إذا كانت علاقة المصرف بالمقرض علاقة مستمرة<sup>3</sup>.

هي احتمالية تحقيق مردود فعلي أقل من المردود المتوقع أو هل دالة تقلب العوائد المتوقعة من جراء توظيف موارد مالية في محفظة استثمارية متنوعة<sup>4</sup>.

### : أنواع أخطار القروض العقارية:

ترتبط عملية منح القروض السكنية بمجموعة من الأخطار المتعلقة بالنشاط السكني و تعرف الأخطار البنكية على أنها مجموع الحوادث غير المتوقعة و التي يمكن أن تؤدي إلى خسائر مالية تؤثر سلباً على مسار العملية الائتمانية في البنوك التجارية يمكن تلخيصها :

**أ- الأخطار التقنية:**هي الأخطار المتعلقة بعدم احترام القواعد التنظيمية الخاصة بمنح القروض السكنية بخصوص المدة المبلغ شروط التسديد و معدلات الفائدة التي يجري تحديدها و ضبطها بشكل دقيق من أجل ضمان حقوق البنك و العميل و التي يمكن أن ينتج عنها إخلال بحقوق أحد الطرفين أو

<sup>1</sup>- الفولي محمد أسامة و آخرون مبادئ النقود و البنوك دار الجامعة الجديدة للنشر و التوزيع الإسكندرية مصر الطبعة الثانية 1999 ص:ص: 191-192 .

<sup>2</sup>- حسن السبسي صلاح الدين إدارة أموال و خدمات المصارف لخدمة أهداف التنمية الاقتصادية دار الوسام للطباعة و النشر لبنان 1998 ص: 140 .

<sup>3</sup>- بن فارس إيمان و آخرون محاولة تحليل مخاطر القروض مذكرة مكملة لنيل شهادة ليسانس تخصص نقود بنوك و مالا المركز الجامعي يحي فارس المدينة 2005-2006 ص: 46 .

<sup>4</sup>- حسين الحسيني فلاح عبد الرحمن الدوري مؤيد إدارة البنوك (مدخل كمي استراتيجي معاصر) دار وائل للنشر الأردن عمان 2000 ص: 166 .

ب- الأخطار الإدارية: هي الأخطار المتعلقة بالتجاوزات والأخطار الإدارية المرتبطة بتكوين ملف القرض و كيفية معالجته و تسييره إداريا، و لضمان التسيير الإداري الجيد تجاوز هذه الأخطار يجب الالتزام ب:

- اختيار الموظفين ذوي الكفاءة و الخبرة العالية في مجال تسيير القروض السكنية؛
- توفير وسائل الإعلام الآلي في مجال التسيير و الإدارة؛
- التحديد الدقيق للوظائف و المسؤوليات المتعلقة بكل مصلحة قانونية و تنظيم شبكة علاقات جيدة بينها<sup>1</sup>.

ت- الأخطار التجارية: هي الأخطار المتعلقة بالجانب التسويقي للمنتجات البنكية بصفة عامة و للقروض السكنية بصفة خاصة حيث أن هذه الأخيرة تخضع لإستراتيجية تسويقية تركز على :

- ✓ **تحديد السوق المستهدف:** بمعنى تجزئة السوق إلى عدة قطاعات تضم مجموعة من العملاء الذين لهم نفس الخصائص و يملكون نفس السلوك من أجل إشباع حاجة معينة و يتوقف اختيار قطاع سوقي معين على قدرة الدخول إليه و حجمه بما يسمح للبنك بالاستفادة منه عند وضع المزيج التسويقي .
- ✓ **تصميم المزيج التسويقي للقروض السكنية:** يشمل المزيج التسويقي في المنتج : السعر الترويج و التوزيع أو ما يعرف في كتب التسويق (les 4P) و عند وضعها ينبغي مراعاة القطاع السوقي المستهدف فمثلا يكون عرض القروض السكنية على مستوى الوكالات التي تكون قريبة من المناطق السكنية التي يزيد فيه الطلب على هذا النوع من القروض أو فرض معدلات فائدة تشجيعية<sup>2</sup>.

ث- الأخطار القانونية: تتعرض المصارف لأشكال مختلفة من المخاطر القانونية التي يمكن أن تخفض قيمة موجوداتها أو تزيد من التزاماتها مما هو موقع و ذلك بسبب عدم توفر المعلومات و النصائح القانونية في المصرف كذلك قد تتعرض المصارف لتلك المخاطر بسبب الدخول في صفقات معينة و التي لا يوجد لها قانون ينظم تعامل الطرف المقابل فيها حيث يمكننا التمييز بين :

- ✓ **الأخطار المتعلقة بعملية تحرير العقد:** عملية تكوين ملف قرض تتطلب وضع اتفاقية تتضمن دراسة خاصة لتحديد مسؤولية الأطراف المشاركة في العقد بحيث يجب أن يتضمن هذا

<sup>1</sup> - société interbancaire de formation, étude at. **Analyse des risques du crédit bancaire**, janvier 2001, p : 1 .

<sup>2</sup> - عوض بدير الحداد، **تسويق الخدمات المصرفية** البيان للطباعة و النشر مصر 1999 ص: 103 .

الأخير جميع المعلومات الخاصة بعملية الإقراض (شروط تحقيق العملية وطبيعة الضمانات و كيفية تسييرها...).

✓ **الأخطار المتعلقة بعملية الرهن العقاري:** تتطلب عملية منح القروض السكنية للحصول 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 ؛

**ج- الأخطار المالية:** هي المرتبطة بالتغيرات في معدلات التضخم و معدلات الفائدة و ظروف العرض و الطلب على القروض السكنية و مستوى الدخل بشكل عام إضافة إلى ظروف المقترض بصفة خاصة بمعنى قدرته أو عدم قدرته على التسديد في مواعيد استحقاق الدفعات وهي تتمثل فيما يلي :

✓ **أخطار السيولة:** و تتمثل هذه المخاطر في عدم قدرة البنك على سداد الالتزامات المالية عند استحقاقها و البنك الذي لا يستطيع الوفاء بالتزاماته قصير الأجل تكون البداية لحدوث ظاهرة العسر المالي الذي إذا استمر يمكن أن يؤدي إلى إفلاسه و قد تكون مخاطر السيولة كبيرة خاصة في البنوك المتخصصة في نشاطات الأموال الإلكترونية إذا لم تستطع التأكد من كفاية الأرصدة لتغطية التسديد في أي وقت محدد إضافة إلى ذلك قد يؤدي إلى مخاطر السمعة و التأثير على الربحية<sup>1</sup>.

✓ **أخطار العجز عن السداد:** هي احتمالية حدوث عجز عن السداد و حدث العجز عن السداد يجب أن يعرف ثم يتم استعراض البدائل الممكن استخدامها لتقدير احتماليتها<sup>2</sup>.

✓ **خطر سعر الصرف:** إن خطر سعر الصرف ناجم عن الخسارة الممكن حدوثها من جراء التغيرات لسعر صرف العملات بالنسبة إلى العملة الأجنبية حيث أن البنك لا حقوق له و عليه ديون محددة بهذه العملات و يؤثر تقلب و تدهور قيمتها سلبا على القيمة الحقيقية للقروض عند حلول آجاله<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- محمود صباح بهية مصباح **العوامل المؤثرة على دور البنوك التجارية العاملة في فلسطين** مذكرة لنيل شهادة الماجستير في إدارة الأعمال الجامعة الإسلامية غزة 2008 ص: 76 .

<sup>2</sup>- عبد العال طارق حماد **إدارة المخاطر** الدار الجامعية الإسكندرية 2007 ص: 197 .

<sup>3</sup>- أبو عتروس عبد الحق **الوجيز في البنوك التجارية** ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2000 ص: 54 .

- ✓ **خطر المقابل:** هو ذلك الخطر الذي ينتج عن عدم ملاءة المقترض أي عدم قدرته على التسديد الكلي أو الجزئي للمبلغ المقترض بسبب مشاكل أدت به إلى ذلك كمرض أو حادث تقاعد قبل الوصول إلى السن القانوني و الظروف الاقتصادية كتسريح من العمل و غلق المؤسسات .
- ✓ **خطر معدل الفائدة:** هو الخطر المتعلق بمدى حساسية موارد و استخدامات البنك ذات معدلات الفائدة الثابتة لتغيير معدلات الفائدة مما يؤدي في أغلب الأحيان إلى التأثير السلبي على هامش ربحية البنك خصوصا في حالة منح القروض السكنية ذات معدلات فائدة ثابتة ممولة عن طريق موارد قصيرة الأجل ذات معدلات فائدة متغيرة<sup>1</sup>.
- وتشير مخاطر معدل الفائدة إلى التغيير الأساسي في صافي دخل فائدة البنك و القيمة السوقية لحقوق الملكية بالتغيرات التي تحدث في معدلات الفائدة السوقية<sup>2</sup>.
- ✓ **خطر تجميد القروض:** يقصد به عدم قدرة الزبون على تسديد الأموال المقروضة له في الوقت المحدد و يكون هذا الخطر عندما يكون البنك غير قادر على مواجهة المسحوبات المستمرة من طرف المودعين<sup>3</sup>.

**ج- مخاطر الاسترداد المسبقة:** إن الإستردادات في حالة العجز عن السداد لا يمكن التنبؤ بها و هي تتوقف على نوعية العجز عن السداد و عوامل عديدة مثل الضمانات المستلمة من المقترض نوعية مثل هذه الضمانات التي يمكن أن تكون ضمان أو ضمانات طرف ثالث<sup>4</sup>.

**ح- خطر عدم الملاءة:** هو خطر مرتبط بالبنك في حد ذاته كنتيجة لتحقيق الأخطار السابقة الذكر حيث يصبح البنك غير قادر على تلبية التزاماته.

**د- خطر انخفاض قيمة الضمان العقاري:** يتمثل أساسا في انخفاض قيمة الأصل الممول المعروض كضمان لصالح البنك نتيجة لظروف العرض و الطلب في السوق العقاري يمكن تسيير هذا النوع من الأخطار عن طريق الاستعانة بمجموعة من الخبراء العقاريين أو اللجوء مثلا إلى تخفيض قيمة الأصل المرهون بنسبة 20 % من قيمته على حسب مدة و طبيعة التمويل<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - لكل أمينة و آخرون : تسيير القروض السكنية على مستوى البنوك التجارية في الاقتصاد مذكرة مكملة لنيل شهادة ليسانس كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير جامعة منتوري قسنطينة 2010-2011 ص: 17 .

<sup>2</sup> - عبد العال طارق حماد تقييم أداء البنوك التجارية الدار الجامعية الإسكندرية 2001 ص: 72 .

<sup>3</sup> - يلس مباركة مرجع سبق ذكره ص: 63 .

<sup>4</sup> - نفس المرجع السابق ص: 247 .

<sup>5</sup> - طوبال ابتسام مرجع سبق ذكره ص: 129 .

طرق الوقاية من الأخطار:

بالرغم من المجهودات التي يبذلها البنك في مقاومة الأخطار إلا أن هذه الأخيرة تبقى ملازمة للقروض لهذا يلجأ البنك إلى إتخاذ الإجراءات الوقائية و الاحتياطات اللازمة للتحكم فيها و يسعى جاهدا للحد منها و تقسيمها و كذا متابعة القروض التي يمنحها للزبائن مع أخذ الضمانات على استرداد مبلغ القرض عند عجز الزبون في تاريخ الاستحقاق .

أ- **تقسيم و تحديد الأخطار:** إن طريقة تقسيم الأخطار هي طريقة فرضت نفسها في جميع الأوقات إذ يعتبر من الخطر على البنك أن يمنح قرضه لقطاع واحد أو عدد قليل من القطاعات الاقتصادية لذا فإن البنوك عموما تفضل تقسيم قروضها على نشاطات مختلفة اجتنابا للنتائج السيئة أو الالتزامات التي تصيب مهنة أو مهن أو قطاع من قطاعات فتسبب صعوبات كبيرة على مستوى الإستغلال بالنسبة للبنك نفسه كما تتسبب في زعزعة استقراره<sup>1</sup>.

إن تنويع النشاطات أو القطاعات التي يتعامل معها البنك تسمح له بالتحكم في الأخطار عند نسب معقولة كما أن متابعة القروض الممنوحة لكل قطاع يسمح للبنك بمعرفة القطاعات أو الزبائن التي تشكل أكبر خطرا من غيرها<sup>2</sup>.

أما فيما يخص تحديد الخطر فإنه ينفذ بطريقتين:

إما أن يجبر البنك نفسه على تثبيت ووضع حد أقصى لمجموع الأصول ذات الخطر مقارنة مع مجموع الميزانية، و هذا ما يستلزم إتباع طريقة متشابهة لحساب نسبة الأسعار أو الملاءة المالية ( COOKE ) .

أما الطريقة الثانية و فيها يقوم البنك بوضع حدود قصوى للقروض الممنوحة لمقترض واحد أو مجموعة من المقترضين في قطاع أو نشاط اقتصادي... الخ .

ووضع البنك لحد أقصى للالتزاماته هو حتى لا يتعد إمكانيات خاصة المتعلقة منها بالخزينة و الخطر العام. و عليه فمن الخطر على البنك أن يسعى لزيادة التزاماته، و ذلك بغرض زيادة الأرباح أو لمسألة الشهرة أو التظاهر بالنفوذ.

<sup>1</sup> - منير إبراهيم هندي إدارة البنوك التجارية مركز الدلتا للطباعة الطبعة الثانية 1996 ص: 132 .

<sup>2</sup> - قطوش فاطمة نجر اوي فاطمة الزهراء تسيير القروض المصرفية مذكرة مكملة لنيل شهادة ليسانس في العلوم التجارية المركز

الجامعي يحي فارس المدية 2003-2004 ص: 48 .

مما سبق يمكن القول بأنه على المصرفي أن يأخذ حذره اتجاه زبائنه خاصة الجدد منهم، وأن لا يفرط في منح القدامى منهم قروضا لا تتناسب و قدرات المؤسسة ووضعيتها المالية.

**ب- متابعة القروض:** إن الوسيلة الفعالة التي يملكها البنك للحد من الأخطار هي متابعة القروض الممنوحة للمؤسسات و التي تقوم على مجموعة من العوامل و المعطيات الخاصة لكل زبون منها :

- معرفة شخصية الزبون ؛
- دراسة الوضعية المالية للزبون عن طريق الميزانيات المتقدمة حسابات الاستغلال العامة و كذا حسابات الأرباح و الخسائر للسنوات السابقة<sup>1</sup> لقد وضعت البنوك و بمساعدة الإعلام الآلي مجموعة من الميكانيزمات التي تسمح لها بمتابعة القروض و مراقبة تجاوز الحد الأقصى المسموح به الذي يحدد عموما كل سنة و بالنسبة لكل نوع من القروض وضعت أوراق عمل تخص للحسابات تخبرنا بالتجاوزات الحاصلة و تسمح بمراقبة الزبون<sup>2</sup>.

إن هذه التقنيات ضرورية و فعالة في متابعة القروض و مراقبتها خاصة المتعلقة بالخصم.

**ج- أخذ الضمانات:** يتحمل البنك عدة مخاطر عند منحه قروضا لزبائنه لهذا يعتبر البنك قدرة زبونه غير كافية للتقليل من المخاطر . و لهذا يقوم بفرض ضمانات موضوعية لصالحه من أجل تفادي الأخطار المتوقعة و هو ما أشرنا له في المطلب الثاني .

<sup>1</sup> - شادي رشيدة بوعيش خدوجة تسيير مخاطر القروض في البنك التجاري و آثاره على التنمية الاقتصادية مذكرة مكملة لنيل شهادة ليسانس في العلوم الاقتصادية معهد علوم الاقتصاد المركز الجامعي يحي فارس المدينة 2005-2006 ص: 38 .

<sup>2</sup> - هندي منير إبراهيم مرجع سبق ذكره ص: 244 .

خلاصة الفصل الثاني:

إن الائتمان المصرفي حتى و لو منح وفق أسس سليمة فإنه ينطوي على نوع من المشاكل لأنه هناك احتمال أن الأموال التي يقرضها البنك للعملاء قد لا يسدد لأسباب مختلفة.

إلا أنها تكون مسحوبة ابتداء عند منح القرض، و لذا يقال أن مشاكل القروض مألوفة في العمل المصرفي.

و عند دراستنا لهذا الفصل تم إبراز مختلف هذه المخاطر أحياناً بعين الاعتبار الضمانات التي تعتبر من الوسائل الحمائية فهي جد مهمة و فعالة توفر الأمان و الطمأنينة للبنك عند قيامه بعمليات الإقراض و إضافة إلى هذا تطرقنا إلى كيفية إدارة و تسيير هذه المخاطر .

## الفصل الثالث:

دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك

-وكالة القرارم قوّة-

: دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك -

### تمهيد الفصل الثالث:

بعد الدراسة النظرية التي قمنا بها تبين لنا من خلالها الدور الكبير الذي يلعبه البنك في تمويل قطاع السكن، لذا سناحاول في هذا الفصل التطرق بشكل مفصل وذلك باختيارنا واحدة من أهم البنوك التجارية في الجزائر وهذا من خلال التربص الذي قمنا به في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة - القرارم قوق - وذلك بغرض الإجابة على الإشكالية المطروحة في البحث حيث سننترق في هذا الفصل إلى المباحث التالية:

المبحث الأول: السياسة السكنية في الجزائر.

المبحث الثاني: عن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP بنك (وكالة القرارم قوقة).

المبحث الثالث: تسيير القرض العقاري من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP - بنك - وكالة القرارم قوقة - .

## المبحث الأول: السياسة السكنية في الجزائر

عند الحديث على تطور قطاع السكن في الجزائر نتقلنا الذاكرة إلى الظروف السكنية البائسة التي كان يعيشها جل أبناء الجزائر في المدن والأرياف والجبال والصحاري إلا أن تلك الصورة لا تظل راسخة في الأذهان أمام الانجازات الكبرى من البرامج السكنية التي حققتها الجزائر والآفاق الواعدة خلال السنوات الماضية.

### المطلب الأول: مراحل تطور نموذج تمويل السكن في الجزائر

لقد مر نموذج تمويل السكن في الجزائر بعدة مراحل، في استجابة للتغيرات التي تعرفها الأوضاع الاجتماعية، من زيادة عدد السكان نتيجة للنمو الديموغرافي الكبير الذي عرفته الجزائر وأدى إلى حدوث اختلال بين العرض والطلب على السكن وكذلك نتيجة للتغيرات التي يعرفها النظام الاقتصادي الذي تحول من الاقتصاد المخطط إلى اقتصاد السوق، ولقد اعتمدنا في تمييزنا لهذه المراحل عن بعضها البعض على أساس صدور بعض القوانين التنظيمية لتمويل السوق السكني، وفيما يلي عرض لهذه المراحل:

#### 1- مرحلة 1967-1969<sup>1</sup>:

أعطى المخطط الثلاثي انطلاقة جديدة لبعض الاستثمارات الصغيرة وذلك في سبيل خلق مؤسسات عمومية تنشط في مجالات متعددة غير أنه أعطيت الأولوية للنشاطات الصناعية بصفة خاصة حيث خصص ما يقارب 45% من الاستثمارات للنشاط الصناعي أما فيما يخص مجال السكن فأعطى المخطط الثلاثي أهمية له وعالج سياسته من خلال:

- إنهاء انجاز السكنات في طور الانجاز وهي إما سكنات من نوع ذات كراء متوسط أو هياكل السكنات وقدر عدد السكنات ب38000 سكن؛

- تسطير برنامج سكني قدرت تكلفته ب100 مليون دج ينجز على مدى 3 سنوات (أي على عمر المخطط) ويخص انجاز 10500 سكن

<sup>1</sup> - عمراوي صلاح الدين، السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماجستير في الديموغرافيا، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2008، ص: 32.

## دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك -

- كما تم تخصيص برنامج سكني خاص (لفترة المخطط) يخص إنجاز من 500 إلى 1500 سكن للمجاهدين وذوي الحقوق، ومما تجدر الإشارة إليه أن الانطلاقة في إنجاز السكنات أو بعبارة أدق تبني سياسة سكنية جديدة من خلال المخطط الثلاثي على أساس تحقيق متطلبات الريف والمدن وجدت وائق كثيرة خاصة في المرحلة الأولى

وأمام هذه الوضعية الحرجة، تم تأسيس لجنة وزارية يترأسها وزير مكلف بالإنجاز والبناء إلى جانب رؤساء مختلف الوزارات وقامت بدراسة وضعية الاقتصاد وخاصة قطاع البناء ودراسة مختلف الحلول والإجراءات الواجب اتخاذها في هذا المجال، فانطلقت في إنجاز 16686 سكن ما بين فترة 1966-1968 من بينها برامج السكنات من نوع سكنات ذات الإيجار المتوسط.

أ- برنامج السكن الحضري: لقد شمل المخطط الثلاثي انطلاقة برنامج إنجاز سكنات حضرية بغلاف مالي قدره 160 مليون دج، وهذا من أجل إنجاز 9548 سكن وإيضاح صور هذا البرنامج، فيما يلي عرض لأهم الانجازات المسجلة لبرنامج السكن الحضري للفترة 1967-1969:

الجدول رقم (3-1): الانجازات المسجلة لبرامج السكن الحضري 1967-1969.

السكنات المنجزة		السكنات في طور الانجاز			
1967	1968	1969	مجموع	في طور الانجاز	لم ينطلق في انجازه
2,292	2,201	5,055	9,548	10,608	13,943

المصدر: الحصيلة الاقتصادية والاجتماعية للسنوات 1967-1978 وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية، الجزائر، 1980، ص: 42.

نلاحظ من الجدول أعلاه أن مند بداية سنة 1967 تم إنجاز 9548 سكن حضري، وما يقارب 10608 سكن في طور الانجاز و 13943 سكن لم ينطلق بعد في انجازه وهذا ما يعكس أن السلطات الجزائرية لم تستطع أن تتجز ما سطر من خلال المخطط وتبقى نسبة إنجاز السكنات مقارنة بالسكنات في طور الإنجاز الغير منجزة ضعيفة.

ب- برنامج السكن الريفي: أما فيما يخص برنامج السكنات الريفية فعلى الرغم من الأهمية التي أولتها السلطات لمثل هذا النوع من السكن، والملاحظ أن شروط السكن أو مواصفات السكن لم تتوفر في هذه

## : دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك -

السكنات مما جعل العديد منها بقي شاغرا، وفي ظل هذه الظروف السيئة لإنجاز السكنات، سطر المخطط الثلاثي أهداف أخرى و في اتمام عملية انجاز 7400سكن، وفيما يلي عرض لبرنامج السكنات الريفية للفترة الممتدة من 1967-1969.

### الجدول رقم(3-2): برنامج السكنات الريفية من 1967-1969.

السكنات في طور الانجاز		السكنات المنجزة			
لم ينطلق في انجازه	في طور الانجاز	مجموع	1969	1968	1967
4810	5273	12112	4846	4141	3,125

المصدر: الحصيلة الاقتصادية والاجتماعية للسنوات 1967-1969، وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية، الجزائر، 1980، ص:44.

من هذه النتائج المحققة يمكن أن نستخلص أن ظروف انجاز السكنات عرفت تحسنا في هذه المرحلة مقارنة مع الفترات السابقة.

### 2- مرحلة 1970-1973:

قامت الجزائر بإنجاز مشاريعها السكنية المتمثلة في إنجاز سكنات حضرية وريفية ومن هذه الفترة بدأت تظهر المخططات سواء كانت هذه المخططات ثلاثية رباعية أو خماسية (وذلك حسب مدة استغراق المشروع) فالمخطط الثلاثي للفترة 1970-1973 أنجزت خلالها سكنات بغلاف مالي قدره 160 مليون دينار جزائري وهذا من أجل إنجاز 9548 سكن وكانت تتحمل عبئ تمويل هذه السكنات الخزينة العمومية بنسبة 100% وهذا من أجل تحقيق البرامج الطموحة والتي أعطت الأولوية إلى:

- تلبية الحاجات الاجتماعية لشرائح المجتمع الأكثر تضررا من أجل الرفع من مستواه المعيشي.
- القيام بإنجاز التجهيزات الاجتماعية للحياة (إنجاز قنوات المياه الصالحة للشرب).
- إعطاء الأولوية للاستثمارات التي تسمح بخلق وتطوير مجالات التنمية المحلية لإنجاز الأسلاك الكهربائية الريفية.

## : دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك -

وفي إطار برنامج الاستثمارات للمخطط الرباعي الأول، خطى قطاع السكن بنسبة 5,5% مقارنة بإجمالي الاستثمارات الأخرى، ولقد شمل المخطط الرباعي الأول انطلاق برنامج متوازي حضري وريفي يتم عرضه فيما يلي:

أ- برنامج السكن الحضري<sup>1</sup>: تم تسطير برنامج إنجاز السكنات حسب المخطط الرباعي الأول قدر ب 45000 سكن حضري، خاصة وأن جل المدن الجزائرية آنذاك عرفت تمركز صناعي مما جعل الفئات الاجتماعية تتمركز حولها وبالتالي خلفت ظاهرة النزوح الريفي غير أنه وفي حقيقة الأمر لم ينجز سوى 18000 سكن، كما سجل زيادة الطلبات على السكن خاصة في المدن.

ب- برنامج السكن الريفي<sup>2</sup>: تم إنجاز خلال الفترة (1970-1973) 24000 سكن ريفي من أصل 40000 سكن ريفي برمج إنجاز، فيما يلي عرض لأهم البرامج السكنية (الحضرية والريفية) المقدره والمنجزة خلال الفترة الممتدة من 1970-1973.

الجدول رقم (3-3): البرامج السكنية (الحضرية والريفية) لفترة 1970-1973.

الانجاز	عدد السكنات			البرامج السكنية
	الفرق	المنجزة	المقدرة	
الانجاز				
%40	27000	18000	45000	السكنات الحضرية
%60	16000	24000	40000	السكنات الريفية

المصدر: وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني، ماي 1974، ص: 40.

فيما يخص جانب توزيع السكنات، فلقد حققت النتائج لهذه الفترة وتيرة توزيع السكنات قدر ب 3,2 مرة مقارنة بوتيرة التوزيع في المرحلة السابقة، غير أنه رغم الجهود الكبيرة التي قامت بها الدولة في هذه المرحلة إلا أنها بقيت غير كافية لتلبية الحاجات المتزايدة للسكان من سنة لأخرى.

<sup>1</sup> - عمراوي صلاح الدين، مرجع سبق ذكره، ص: 36.

<sup>2</sup> - بوالفوس إلهام وآخرون، مرجع سبق ذكره، ص: 87.

3- مرحلة 1974-1977:

تعتبر هذه المرحلة من المراحل التي أعطت دفعا قويا للاقتصاد الوطني حيث أعطت مجالات واسعة للاستثمار خاصة الثقيلة منها.

فيما يخص قطاع السكن، فقد عرف بدوره ارتفاعا في مجال الاستثمار خلال برنامج المخطط الرباعي الثاني، حيث أولت السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام أكثر بهذا الجانب، نظرا للنمو الديموغرافي الذي عرفته البلاد وزيادة الطلب على السكنات<sup>1</sup>، حيث خصصت موارد مالية جديدة لتمويل السكنات وكذلك تدعيم المؤسسات التي تشارك في دعم إنجاز هذه السكنات من خلال تمويلها حيث أصبحت الخزينة العمومية 75% لمدة 40 سنة وبمعدل 1% والباقي يتحمله الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنفس المدة ومعدل الفائدة السابقين<sup>2</sup>.

أ- برنامج السكن الاجتماعي (الحضري)<sup>3</sup>: ومن أجل الوصول إلى إنجاز 1000,000 سكن مع بداية الثمانينات حددت السلطات العمومية برنامجا للسكن الاجتماعي من خلال المخطط الرباعي الثاني على النحو التالي:

- الانطلاق في إنجاز 100,000 سكن بما فيها السكنات قيد التنفيذ.
- توزيع 90000 سكن خلال هذه المرحلة كحد أدنى مع مراعاة تكلفة إنجاز هذه السكنات يكون مبلغ الكراء الذي يدفعه المستفيد من السكن يراعي قدرته الشرائية.
- ب- برنامج السكن الريفي: بالرغم من النقائص الموجودة في قطاع إنجاز السكنات الريفية إلا أن الريف الجزائري من خلال هذا المخطط عرف نشاطا يتمثل في البرامج الخاصة بالبناء الذاتي، وإتمام 1000 قرية فلاحية خلال هذه المرحلة، بالإضافة إلى البرامج الطموحة التي سبق الإشارة إليها من خلال هذا المخطط، تمت العمليات التالية:
- إنجاز 20000 سكن ريفي في إطار تحديث وتوسيع القرى المتواجدة.
- إتمام عمليات البناء الذاتي في حدود 40000 سكن.

<sup>1</sup>-Rachid hamidou , le logement un défi, Alger,1988, P:41.

<sup>2</sup>- عمراوي صلاح الدين، مرجع سبق ذكره، ص: 39.

<sup>3</sup>- بوالفوس إلهام وآخرون، مرجع سبق ذكره، ص: 88.

## دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك -

وبهذا تكون الأهداف المسطرة لكل من السكن الاجتماعي والسكن الريفي قد حققت طموحات جديدة في التنمية الشاملة إذا ما قورنت بالإنجازات السابقة في المخطط الرباعي الأول.

والجدول التالي يعطي لنا حوصلة عن أهم النتائج التي حققها المخطط الرباعي الثاني في ميدان إنجاز السكنات الاجتماعية والريفية.

### الجدول رقم (3-4): تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرباعي الثاني

نسبة الانجاز	الفرق بينهما	عدد السكنات		البرامج السكنية
		المنجزة	المقدرة	
75%	55000	45000	100000	السكن الاجتماعي
45%	25000	75000	100000	السكن الريفي

Source: Rachid hamidou ,opcit, p: 42.

إن تطور إنجاز السكنات خلال المخطط الرباعي الثاني حيث يظهر بوضوح من خلال الجدول أعلاه والنسب المحسوبة دليل على ذلك لاسيما السكنات الريفية.

#### 4- مرحلة 1980 - 1989:

إن البرامج السكنية التي برمجت ضمن المخططات لم تتحقق نظرا لظروف معينة، جاء المخطط الأول والثاني ليعطي دفعا قويا ويتجلى ذلك من خلال تمويل السكن حول ثلاث محاور<sup>1</sup>:

- تنظيم المدن القديمة وتطويرها؛
- تطوير الحياة السكنية في الريف؛
- بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا والصحراء؛

<sup>1</sup> - محمد بلقاسم حسن بهلوم "سياسة تخطيط التنمية وإعادة مسارها في الجزائر" الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1999، ص: 60.

## : دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك -

خلال هذه الفترة أعطت الدولة نفسا قويا من خلال تحرير المبادرة الفردية الذي فتح الأبواب للقطاع الخاص لمواجهة الطلب المتزايد على السكن مما أسفر عن ازدهار عقاري مفاجئ وعليه ظهر نمط سكني جديد عرف بالسكن الترقوي حيث مول من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من خلال موارده حيث يتكفل بإنشاء هذه السكنات عدة أطراف مثل مؤسسات ترقية السكن العائلي، ديوان الترقية والتسيير العقاري... إلخ<sup>1</sup>.

- أما سنة 1990: نظرا لعدم تحمل السلطات عبئ تمويل السكنات الاجتماعية أسندت إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وذلك باستعمال المدخرات والودائع التي تم جمعها من المواطنين بعد أخذ الضمانات اللازمة من الخزينة العمومية.

### 5- مرحلة 1993-1996<sup>2</sup>:

انطلقت هذه الفترة بصدور القانون (93-03) المؤرخ في 1 مارس 1993 ويعتمد هذا القانون على ضبط وتحديد بعض المفاهيم نذكر :

- الترقية العقارية: يضم هذا النشاط مجموع العمليات المتلاقية بهدف إنجاز أو إصلاح (تجديد) المنتجات العقارية الموجهة للبيع أو التأجير أو الاستغلال الشخصي؛

- المتعهد العقاري: أي شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاط الترقية العقارية كما تم تعريفها سابقا بأخذ صفة المتعهد العقاري، كما أنه يعتبر تاجرا باستثناء المتعهد العقاري الذي يمارس هذا النشاط لحسابه الخاص أو لحساب المساهمين في العملية العقارية؛

- القروض الموجهة لتمويل الترقية العقارية: قروض مالية تمنحها البنوك لتمويل إنجاز عملية أو مجموعة من العمليات في إطار النشاطات المشار إليها

- بدلا من أن يكون النشاط العقاري خاضعا للقانون المدني، كما كان في المراحل السابقة فقد أصبح بموجب هذا القانون نشاط اقتصادي يخضع للقانون التجاري؛

- فتح المجال أمام أي شخص طبيعي أو معنوي له صفة التاجر ممارسة هذا النشاط مع اقتضاء جميع المتدخلين في إطار قانوني متعارض مع الطبيعة التجارية للنشاط العقاري؛

<sup>1</sup> - بن شريوة زينب مرجع سبق ذكره، ص: 69.

<sup>2</sup> - طوبال ابتسام مرجع سبق ذكره، ص ص : 42-43.

## : دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك -

- إلغاء الحد الأقصى على تكلفة العملية العقارية؛

- إمكانية الاستفادة من إعانات الدولة في إطار إنجاز المساكن الاجتماعية الموجهة للبيع أو التأجير؛

وبالرغم من المفاهيم الجديدة التي أتى بها هذا القانون بهدف تحرير نشاط الترقية العقارية وحل مختلف المشاكل التي كان المتعهدون العقاريون يواجهونها للحصول على الأموال الضرورية، فهذه الفترة والفترتين السابقتين أنصب فيها الاهتمام على جانب العرض فقط، حيث كانت أغلب المساكن ذات طابع اجتماعي تُوَجَّر للمستفيدين بمبالغ رمزية.

### 6- مرحلة من سنة 1997 إلى يومنا هذا:

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

إذا نستطيع القول أن Cnep- banque بقي إلى غاية سنة 1997 المؤسسة المالية الوحيدة المحتكرة لتمويل السكن بالنسبة لقطاع العائلات وعلى ضوء الأزمة التي عرفت الجزائر في النصف الثاني من التسعينات، خصوصا ما تعلق منه بتوفير الأموال اللازمة لتمويل المساكن الاجتماعية وعدم قدرة Cnep- banque على تلبية الطلبات المتزايدة، إذا وصل العجز حسب إحصائيات 1998 إلى حوالي 1 مليون وحدة سكنية إضافة إلى الصعوبات المرتفعة للمساكن المعروضة للبيع كل هذه الصعوبات أدت إلى التفكير في وضع سياسة جديدة مبنية على الدراسة والتحليل، نتج عنها إعادة هيكلة نظام تمويل السوق السكني في الجزائر ابتداء من سنة 1997، حيث ترتب عن ذلك:

- حول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك تجاري بأخذ شكل شركة مساهمة تطبق عليها القواعد الاحترازية مثل باقي البنوك التجارية.

- السماح للبنوك التجارية الخاصة والعمومية بتمويل سوق السكن بتقديم قروض متوسطة وطويلة الأجل إلى العائلات التي ترغب في الحصول على سكن، سواء بغرض إنجاز سكن ذاتي أو شراء سكن جاهز.

وبالفعل هذا ما تم تحقيقه على مستوى الجهاز البنكي الجزائري ابتداء من سنة 1999 وفي إطار التنظيم الجديد، سمح للقرض الشعبي الجزائري بتمويل السكن بصفة مباشرة.

## المطلب الثاني: دور الدولة في تنظيم وتمويل سوق السكن

يمكن للدولة أن تمارس دورين أساسيين لتنمية وتطوير سوق السكن وذلك بالتدخل على مستويين: الجانب التنظيمي والجانب الإجرائي.

### الفرع الأول: الجانب التنظيمي

هيكلية تنظيم وفعالية النظم المالية المتخصصة في تمويل السكن تتوقف على جملة من العوامل المعقدة نوعا ما، ولكن مع ذلك يجب أخذها بعين الاعتبار عند دراسة نظام مالي معين تكون توجهاته في تمويل السكن، هذه الجملة من العوامل يمكن تحديده<sup>1</sup>:

#### 1- السياسات الاقتصادية والمالية بصفة عامة:

ترتكز على مبادئ أساسية لتفعيلها، حيث تتجلى معظمها في معنى تكاملها مع الاقتصاد العالمي فيما يخص السياسات المتبعة بخصوص نظام الصرف الأجنبي وسياسة معدلات الفائدة وأنظمة القروض المطبقة وكذلك مستوى الأسعار الداخلية المتعلقة بهذه السياسات.

#### 2- الهيكلية المالية:

ممكن تلخيصها في أربعة عوامل رئيسية، وهي نجاعة القوانين المتعامل بها وإمكانية تطبيقها ونظام المحاسبة المتبع والتوجيهات التابعة في الميدان بالإضافة إلى مدى فعالية نظم الدفع.

#### 3- القوانين العقارية ومدى فعاليتها:

تتوقف بدورها على العوامل الآتية:

- التسهيلات المتعلقة بحقوق الملكية؛

- تخطيط عمراني فعال؛

- تنمية المساحات المخصصة للتهيئة العمرانية وتدعيمها بقوانين صارمة؛

<sup>1</sup> - أسامة محمد الفولي وزينب عوض الله "أساسيات الاقتصاد النقدي والمصرفي" منشورات حلب الحقوقية، حلب، سوريا، 1999، ص:

## : دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك -

-

- مدى فعالية النظام الجبائي وتشجيعه للنظام الخاص المؤدي إلى التوسع العمراني؛

انطلاقا من العوامل المذكورة سابقا، يمكن استنتاج بعض الملاحظات:

- ضرورة وضع نظام معلوماتي خاص بالسكن والذي من شأنه أن يساعد على فهم وتقييم النظام المتبع في التمويل؛

- إصلاح نظام تمويل السكن قد لا يعطي ثماره إلا بعد سنوات؛

- إن الإجراءات التي تتبع بالإضافة إلى الأولويات في وضع نظام فعال في تمويل السكن تختلف من بلد إلى آخر

### الفرع الثاني: الجانب الإجرائي:

يمكن للدولة أن تتدخل في هذا الجانب من خلال إرساء قواعد للتطبيق الميداني للتنظيمات المحددة سابقا وهذا لا يتم إلا من خلال تقوية وتعزيز الجهاز القضائي ووضع تطبيق القوانين اللازمة بتنظيم السوق، من خلال حماية العقود المتفق عليها وتطبيقها ميدانيا.

فقد أثبتت التجارب الحديثة أن أغلب الدول التي نجحت في إرساء قواعد للتمويل الرهني الحديث كان لديها نظام قانوني متطور ومحكم يحمي فعلا حق الملكية الخاصة، وتنفيذ الإجراءات التي تنص عليها العقود المبرمة في ميدان الرهن العقاري، ومن جهة أخرى يمكن للدولة أن تتدخل على مستوى السوق المالي العقاري باتخاذ مجموعة من الإجراءات تهدف إلى تنظيم تداول هذه الموارد للجوء إلى عدة أساليب:

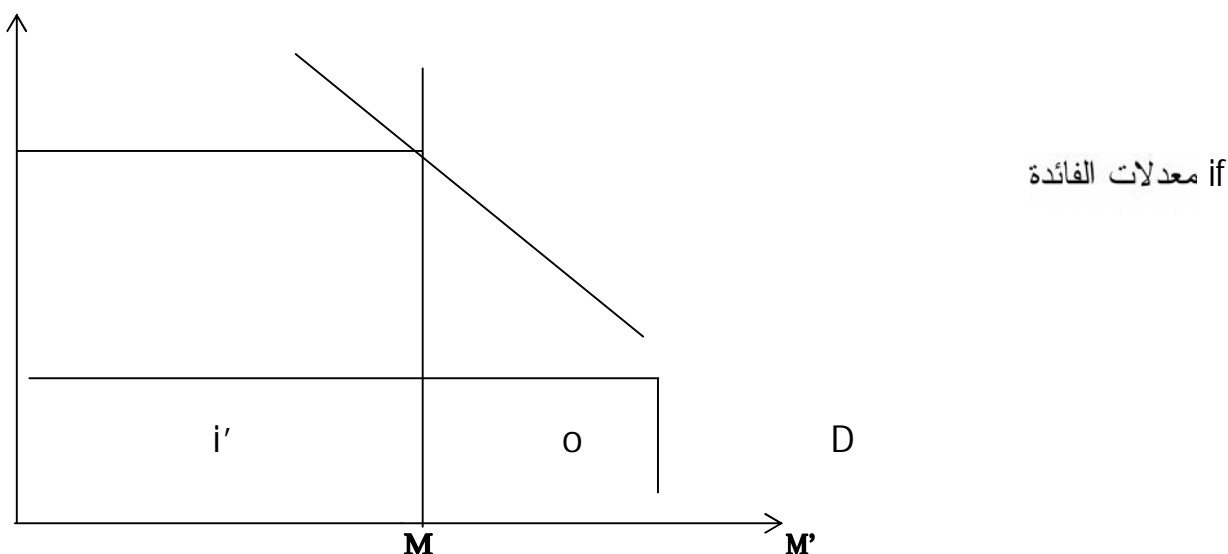
#### 1- تحديد سقف لمعدلات الفائدة على القروض<sup>1</sup>:

حيث يتم تحديد مستوى معين من معدلات الفائدة على الأموال المقترضة، بغرض تخفيض تكاليف الاقتراض خصوصا بالنسبة للعائلات ذات الدخل الضعيف والتي تسعى للحصول على قرض لتمويل عملية سكنية ومثل هذا الإجراء أي تحديد سقف لمعدلات الفائدة ويكون لها تأثير على مستويات العرض والطلب على القروض السكنية، كما يوضحه الشكل التالي:

<sup>1</sup> - طوبال ابتسام مرجع سبق ذكره، ص: 116.

دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك -

الشكل رقم (3-1): تأثير تحديد سقف الفائدة في حالة عدم مرونة العرض



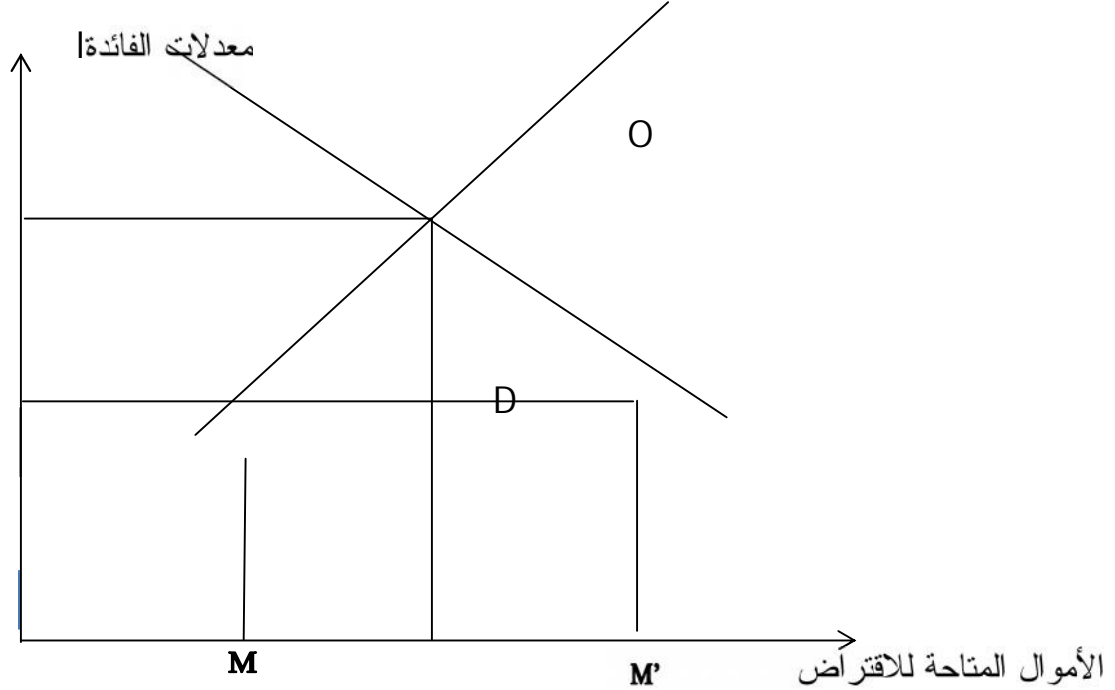
المصدر: عبد القادر بلطاس، مرجع سبق ذكره، ص: 93.

عندما يكون معدل الفائدة المطبق في السوق أقل من معدل الفائدة المرجعي أو المحدد إدارياً ( $i < i'$ ) فإن ذلك لن يكون له تأثير على وفرة الأموال في السوق، لأن بيع وشراء الأموال يتم وفق معدل الفائدة في السوق لكن الأمر يختلف في حالة ما إذا كان معدل الفائدة المقنن أقل من معدل الفائدة في السوق أي ( $i' < i$ ) وسيكون هناك أثر على كمية الأموال في السوق فالأثر المبدئي، سيكون على وفرة الأموال، بحيث يصبح منحنى العرض (00) غير مرن تماماً، فعندما يكون معدل الفائدة يساوي  $i$  فإن عرض الأموال سيكون في حدود  $M$  بينما عندما يكون معدل الفائدة يساوي  $i'$  يكون في حدود  $M'$  لينتج عن ذلك زيادة في الطلب على الاقتراض يقدر بـ  $M' - M$ .

هذه الزيادة التي تمثل فائض في الطلب على الأموال بسبب انخفاض معدلات الفائدة تؤدي بالمولين إلى وضع شروط لا تتوفر في كل اللذين أبدوا رغبتهم في الاقتراض ولذلك نجد أن عرض الأموال للاقتراض مرتفع عندما يكون معدل الفائدة المطبق في السوق .

دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك -

الشكل رقم (2-3): تأثير تحديد سقف معدلات الفائدة في حالة مرونة العرض.



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

يتضح من خلال الشكل أنه عندما يكون معدل الفائدة  $i'$  فإن الممولين سيقومون بعرض أموال تساوي  $M^*$  وليس  $M'$  وهي مبالغ أقل من  $M^*$  التي يقابلها معدل فائدة في السوق نتيجة لوجود فرص استثمارية أخرى، أي أن الفارق  $M' - M^*$  التي يقابلها معدل الفائدة في السوق نتيجة لوجود فرص استثمارية أخرى، أي أن الفارق  $M' - M^*$  يتم استغلاله في استخدامات ذات عوائد أعلى.

وفي الأخير يمكن القول أن تحديد معدل الفائدة بطرق قانونية أو إدارية له تأثير سلبي على وفرة الأموال في السوق، لأن ذلك سيؤدي حتما إلى خلق نوع من نقص الفعالية في تحديد معدلات الفائدة في الأسواق حسب آلية العرض والطلب.

فكلما كانت معدلات الفائدة محددة مركزيا، كلما كانت الأموال المتاحة للاقتراض أقل من المستوى المطلوب، مما يخلق ديناميكية أقل من تداول الأموال على مستوى السوق المالي بالإضافة إلى أنه كلما كانت معدلات الفائدة منخفضة، كلما كانت شروط الاقتراض مرتفعة مما يجعلها تقلص

## : دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك -

من الطلبات على القروض نذكر منها الارتفاع في تكلفة دراسة الطلب، الزيادة في نسبة قيمة الضمان إلى القرض.

### 2- ضمانات الدولة:

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

لكن المشكل الأساسي الذي يطرح بعد هو من يستحمل هذه المخاطر والتكاليف المتعلقة بها، فالمقرضون معرضون لحالات عدم السداد لسبب أو لآخر، لذا فإن هذا النوع من التعامل قد أدى إلى تحويل المخاطرة من المقترضين إلى الدولة، وإلى المواطنين ككل وذلك بإجبارهم على دفع ضرائب إضافية لتسديد العجز<sup>1</sup>.

### 3- دعم معدلات الفائدة للمقترضين:

الطريقة الثالثة التي يمكن للدولة أن تتدخل بها للتخفيف من أعباء الفوائد هو تقديم دعم لمعدلات الفائدة والمطبقة على القروض الموجهة للسكن، لنفرض مثلا أن معدل الفائدة الإسمي في السوق يساوي 10% سنويا فإذا كان الدعم المقدم من طرف الدولة يساوي 5%، فإن معدل الفائدة الحقيقي الذي سيدفعه المقترض هو 5%.

هذا النوع من التدخل قد يكون فعلا إذا كان الهدف منه هو إيجاد ديناميكية جديدة في سوق السكن، ولكن يكون عديم الجدوى والفعالية إذا كان الهدف منه هو تمكين الفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود من الحصول على سكن، لأنها أساسا قد لا تستوفي الشروط الخاصة للحصول على قرض

2

وبصف عامة فإن المبالغ التي تستعمل في الدعم من طرف الحكومة، ستعوض بشكل أو بآخر عن طريق فرض ضرائب جديدة أو استعمال المبالغ الموجودة، لذلك فإن أحسن وسيلة لتمكين الفئات

<sup>1</sup> - بوالفوس إلهام وآخرون، مرجع سبق ذكره، ص: 95.

<sup>2</sup> - أسامة محمد الفولي وزينب عوض، مرجع سبق ذكره، ص: 182.

## دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك -

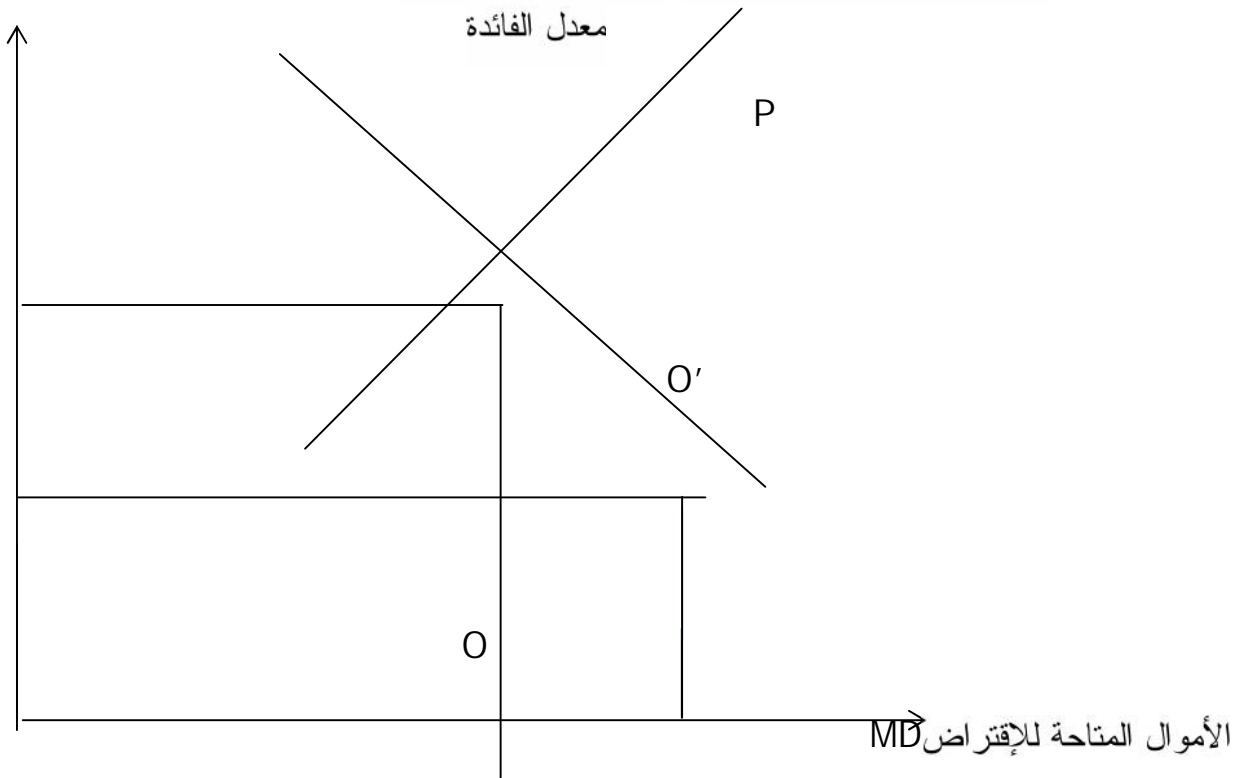
ذات الدخل الضعيف والمتوسط من الحصول على سكن هو الاستفادة من الدعم المباشر والموجه للحصول على سكن.

### 4- تدخل الدولة كوسيط مالي:

بإمكان الدولة أن تتدخل كوسيط مالي في السوق بإنشاء مؤسسات تقوم بالتمويل سواء الاقتراض أو الاقتراض من السوق المالي، ثم استعمال المبالغ المحصل عليها وإعادة اقراضها بشروط تفضيلية إلى المؤسسات المالية المخصصة بتمويل السكن، ليكون معدل الفائدة المقترح في هذه الحالة أقل من معدل الفائدة المطبق في السوق<sup>1</sup>.

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

### الشكل رقم (3-3): تأثير تدخل الدولة كوسيط مالي في مجال تمويل السكن



المصدر: عبد القادر بلطاس، مرجع سبق ذكره، ص: 100.

<sup>1</sup> - طوبال ابتسام مرجع سبق ذكره، ص: 116.

## : دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك -

قبل أن تقوم الدولة بدور الوسيط المالي فإن تقاطع منحى العرض ومنحنى الطلب يكون في النقطة P بسعر فائدة أو مبلغ الأموال الجاهزة للاقتراض M لكن بعد تدخل الدولة كوسيط فإن منحى العرض يتحول إلى خط أفقي O'O' فذلك مهما كان المبلغ المقترض كما أنه بإمكان الدولة وضع سقف للمبلغ المقترض غير أن الشكل المؤكد هو أن معدل الفائدة الذي سيدفعه المقترض سيكون أقل من معدل الفائدة في السوق.

الأثر الذي قد يحدثه تدخل الدولة كوسيط مالي هو الإخلال بالتوازن في السوق المالي، وذلك ن تدخل الدولة كمقترض في السوق المالي، سيجعلها وذلك بفضل الضمانات التي تقدمها تدفع معدلات فائدة منخفضة مقارنة مع باقي المتعاملين الاقتصاديين (مؤسسات مالية خاصة وأفراد) لتقوم بعد ذلك بإعادة توزيعها على فئة اجتماعية معينة بشروط تفضيلية عن تلك التي يعرضها السوق، وهذا ما يؤدي إلى إحداث خلل في آلية العرض والطلب بهذا الأخير.

### 5 - إقرار إعفاءات ضريبية خاصة:

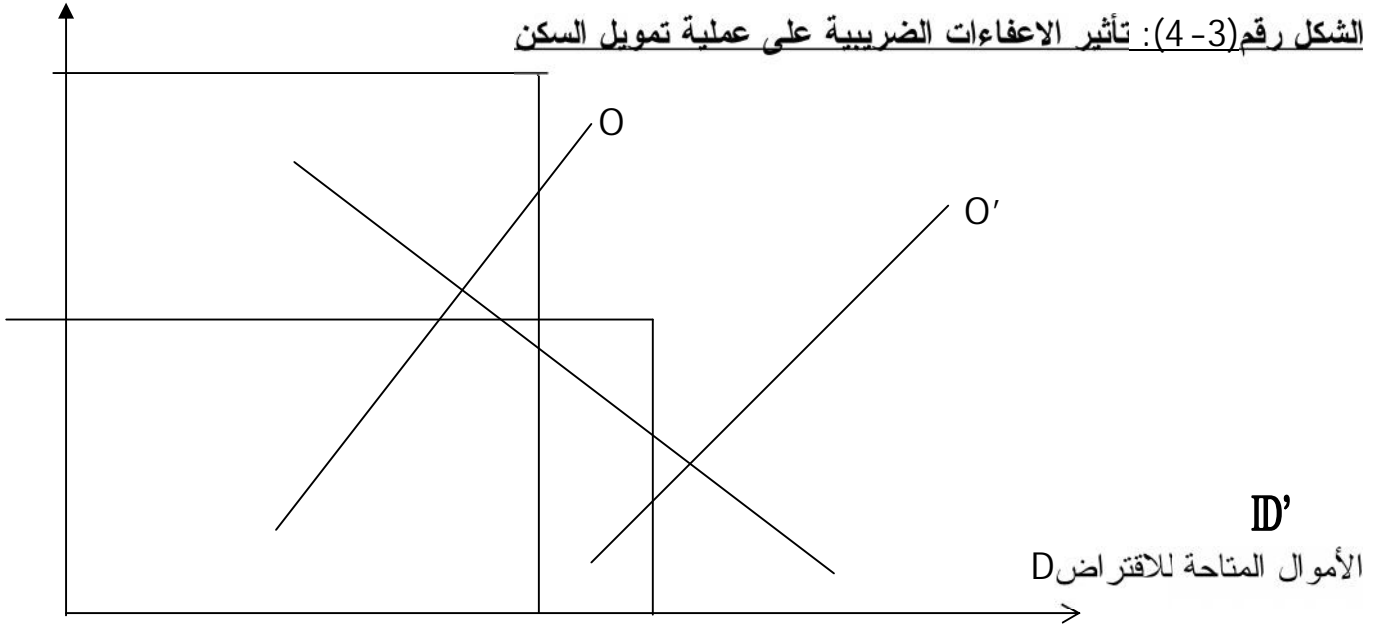
الطريقة الأخيرة التي يمكن للدولة أن تتدخل بها لتشجيع الاستثمار في مجال تمويل السوق السكني، هو إقرار إعفاءات ضريبية معينة على المؤسسات الممولة، تكون نتيجتها حصول المقترض على امتيازات متعلقة بمعدلات الفائدة (تكون معدلات الفائدة أقل مما يجب أن تكون عليه في السوق)<sup>1</sup>.

ويمكن توضيح تأثير هذا الإجراء بالمنحنى التالى :

<sup>1</sup> - بو الفوسالهام وآخرون مرجع سبق ذكره، ص: 97.

: دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك -

الشكل رقم (3-4): تأثير الإعفاءات الضريبية على عملية تمويل السكن



المصدر: عبد القادر بلطاس مرجع سبق ذكره، ص: 121.

في حالة عدم وجود إعفاءات ضريبية فإن منحنى العرض والطلب يلتقيان في النقطة F معدل الفائدة  $I$  ومبلغ متاح للاقتراض  $M$ ، ولكن وجود إمكانية إعفاءات ضريبية تؤدي إلى انتقال منحنى القرض  $O'O'$ ، وعليه فإن المبالغ المتاحة للاقتراض ستكون مساوية للقيمة  $M^*$  بمعدل فائدة  $ID'$ ، بحيث يكون لهذه العملية نفس التأثيرات للإجراء السابق (دعم معدلات الفائدة).

من خلال ما سبق نستطيع القول أن تدخل الدولة بشكل غير مباشر في مجال تمويل السكن من خلال تأثيرها على عناصر م (خفض الضرائب، تقديم دعم لمعدلات الفائدة في السوق، تقديم ضمانات)، وبشكل مباشر من خلال تقديم دعم لفئة اجتماعية معينة له مزاياه وعيوبه فمن المزايا التي يحققها تدخل الدولة في إعادة توزيع بعض الموارد بصورة عادلة بين مختلف الفئات الاجتماعية، أما العيوب التي تنتج عن هذا التدخل هو إحداث خلل في توازن السوق، خصوصا عندما تكون هذه الأخيرة تعمل في مستوى متوازن، مما يؤدي إلى تفضيل فئة أو نشاط معين على حساب فئة أو نشاط آخر ولكن بالرغم من ذلك يجب على الدولة التكفل بالفئات الاجتماعية ذات الدخل الضعيفة التي لا تستطيع الحصول على القروض السكنية وهذا في إطار برامج السكن الاجتماعي، كما هو معمول به في جميع بلدان العالم.

: دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك -

## المبحث الثاني: لمحة حول للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك

### وكالة القرارم قوقة

بعتبر الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط أول مؤسسة مالية إهتمت بتوفير وتشجيع الإدخارات بغرض إنجاز مساكن سنجاول التطرق في هذا المبحث لدراسة حول الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك - وكالة القرارم قوقة.

### المطلب الأول: التعريف بالوكالة محل الدراسة وهيكلها التنظيمي

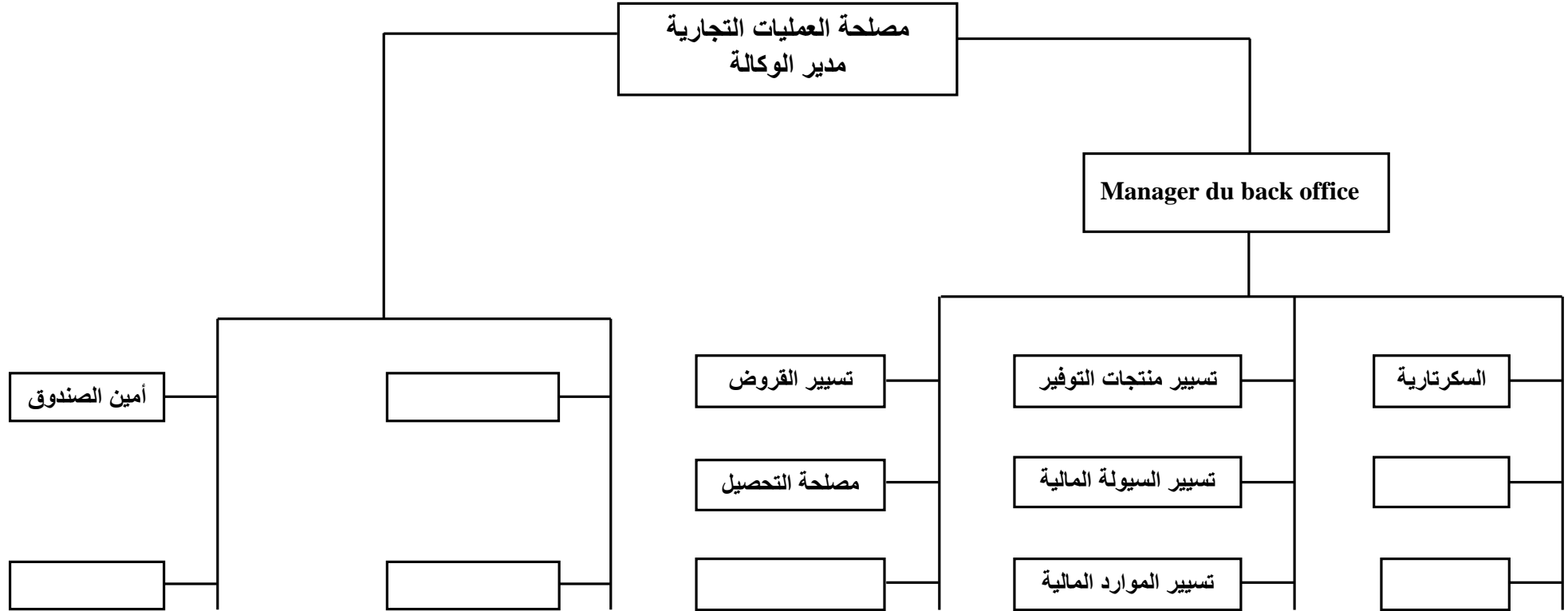
يعرّف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك على أنه مؤسسة مالية تهتم بتوفير وتشجيع الادخار بغرض تمويل قطاع السكن ومتخصص في جمع أموال التوفير، منح القروض العقارية للخواص، تمويل المقاولين العموميين و الخواص، و يوفر الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط -بنك مجموعة متنوعة من الخدمات و المنتجات البنكية أبرزها،

- القروض العقارية للخواص
  - التوفير و الإيداعات
  - تمويل المقاولين و المؤسسات
  - تمويل مؤسسات إنتاج عتاد البناء، و مؤسسات الإنتاج التي لها صلة بالبناء
- تم تأسيسها بقرار رقم: 2007/06/13 بتاريخ 2007/12/05 ودخل حيز التنفيذ يوم 2008/01/27.

- دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك -

الفرع الثاني: الهيكل التنظيمي للوكالة: يتكون التنظيم التجاري الجديد للوكالة التي يبينها الشكل التالي :

الشكل رقم (3-5): التنظيم التجاري الجديد للوكالة



المصدر: وثائق داخلية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك وكالة القرارم قوطة.

## دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك -

يمكن توضيح مهام كل المصلحة كما يلي :

**أولاً: مصلحة العمليات التجارية:** والمسؤول عنها مدير الوكالة وتتمثل مهامه في:

- تسيير المؤسسة.
- تسيير الموارد البشرية.
- مراقبة مختلف العمليات البنكية اليومية.
- تسيير المخاطر البنكية المتعلقة بالقروض.
- السهر على أمن وسلامة الموظفين داخل الوكالة.
- جلب عدد أكبر من العملاء والمركبين العقاريين وإقناعهم لفتح حسابات لدى الوكالة قصد الاستفادة من مشاريع السكن التي بحوزتهم قصد تمويل المستفيدين.

**السكرتارية:** من مهامها:

- الرد على مختلف المكالمات وتحويلها للمدير وباقي الموظفين.
  - التكفل بالبريد الوارد والصادر.
  - كتابة وترتيب وحفظ واستعمال الملفات باستخدام جهاز الكمبيوتر.
  - استقبال الزبائن وتوجيههم لمختلف مصالح البنك خاصة مكتب المدير .
  - تذكير المدير بمختلف ارتباطاته الداخلية والخارجية.
  - الاهتمام بتجهيزات البنك.
- الصندوق:** على أمين الصندوق القيام بـ:
- مسك مسودة الصندوق.
  - مسك سجل دفع واستلام رؤوس الأموال.
  - التأشير والإمضاء اليومي على المحاضر الكتابية الخاصة بالصندوق وكذا سجل الصندوق.
  - وضع ختم الصندوق على الوثائق التوثيقية لمختلف عمليات الصندوق.
  - التأكد من هوية الزبون أو الوكيل قبل تسليمه الأموال.
  - التأكد من حساب المبالغ المالية أمام الزبون.
  - التدقيق في صحة الأوراق المالية.

**رابعاً: التوفير والاحتياط:** تتلخص المهام في:

- فتح الحسابات البنكية ودفع وسحب الودائع.

## دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك -

-

- مراجعة ملفات الوفاة والضياح.
- تحويل الحسابات من وكالة إلى أخرى.
- إنجاز بطاقات الائتمان للعملاء.
- استقبال بطاقات الائتمان من الشبكة الجهوية وتقديمها للعملاء.

\_\_\_\_\_ : **القروض**: يتفرع إلى قسمين:

### 1/ استقبال الزبائن:

- منح العملاء كل المعلومات والتسهيلات المتعلقة بكيفية منح القروض ( الوثائق الخاصة بالملف، الشروط، أنواع القروض الممنوحة من قبل البنك.
- تحديد المبلغ المناسب مع قدرة العميل على التسديد ( الدخل الشهري).
- استقبال ملفات الزبائن.
- مراقبة الوثائق.

### 2/ **دراسة وتحليل القرض الممنوح**: يتم تحويل الملف المقترض إلى المكلف بدراسة القروض على مستوى الوكالة:

- يقوم هذا الأخير بعد التحليل والدراسة ( الحالة المدنية والعائلية والوضعية المالية) يقوم بتسيير مخاطر هذا القرض.
- تحديد المبلغ المستحق للقرض وذلك وفق قدرة المقترض على التسديد الشهري.
- تحويل الملف إلى اللجنة المختصة لمنح القروض يترأسها مدير الوكالة لإصدار قرار القرض من عدمه.

\_\_\_\_\_ : **سادسا**: من مهامه:

- متابعة تحصيل القروض القديمة للعملاء في حالة عدم التسديد.
  - مراجعة العملاء لاستيفاء حقوق البنك.
  - متابعة وتسيير عمليات التأخير عن الدفع.
- \_\_\_\_\_ : **المحاسبة**: من مهامه:
- مراقبة رصيد الصندوق.
  - إغلاق اليومية.
  - إعداد ميزانية.
  - تحويل الأرصدة من حساب بنكي إلى حساب بنكي آخر ( تحويل داخلي أو خارجي).

## دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك -

-

- القيام بعمليات المقاصة.
- القيام بمختلف العمليات الخاصة بالأجور ( الأمن).
- تسديد مختلف الفاتورات الخاصة بالتسيير والتجهيز.
- \_\_\_ : **الأمن**: تابع لشركة أمثال المختصة بنقل الأموال وأمن البنوك من مهامه:
  - حماية المؤسسة والأشخاص العاملين بها.
  - التأكد من سلامة الأجهزة الكهربائية ( الإنارة والتدفئة...).
  - مراقبة كل من يدخل ويخرج إلى البنك.
  - يتم نقل الأموال إلى الوكالة بمرافقة شركة أمثال المسؤولة على تأمين الأموال وإحصائها على غير الموجودة.

\_\_\_ : **موظفو البنك**: يتسم موظفو البنك بالصفات التالية :

- حسن المعاملة والاستقبال
  - السرعة في انجاز مختلف المعاملات للعميل
  - الأمانة والسرية لطبيعة العمل البنكي
  - الحرص والانتباه والدقة في إجراء مختلف العمليات البنكية
  - التنسيق بين مختلف وظائف البنك
- عاشرا: تجهيزات البنك**: تتوفر البنك على التجهيزات التالية:

1/ أجهزة الإعلام الآلي: مبرمجة بنظام خاص يختص بمختلف عمليات البنك (نظام DANSYS ونظام CAP-GIP خاص بعملية المقاصة).

2/ أجهزة مراقبة: كمرات متطورة خاصة مع شاشة مراقبة لتسهيل عمل عون الأمن

3/ على مستوى الصندوق:

- أجهزة لعد نقود متطورة وكاشفة للأوراق المزورة
- إن عملية بناء صندوق أمين المال وفق المعايير الدولية للامان
- تتوفر الوكالة على نظام إنذار داخلي بهدف حماية الموظفين من جهة وتأمين الأموال المدخرة للزبائن من جهة أخرى.

## المطلب الثاني: موارد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - وصيغ التمويل

### المعروضة من طرفه

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك و وكالة القرارم قوقة موارد عديدة يستعملها في تمويل القروض الرهنية .

الفرع الأول: موارد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- وكالة القرارم قوقة:

أولاً: قبول الودائع: الودائع هي مبالغ مالية يضعها الزبون في حسابه البنكي وتصنف إلى:

1/ الودائع الادخارية: هي ودائع تودع بالبنك مقابل فائدة وتنقسم إلى :

أ- دفتر التوفير الشعبي: يحتوي على المعلومات الشخصية للزبون ورقم حسابه ومختلف

العمليات الخاصة بالبنك من سحب وإيداع وتقدر الفائدة ب 2.5 % سنويا .

ب- دفتر التوفير السكني :يشبه دفتر التوفير الشعبي إلا أن معدل الفائدة 2 % سنويا

ج - بطاقة الادخار: هي بطاقة مغناطيسية تحتوي على اسم صاحبها يمكن استعمالها للسحب والإيداع ويكون معدل الفائدة 2 % او 2.5 %.

2/ الودائع الجارية: وهي الودائع التي سحبها أصحابها متى أرادوا لكنها خالية من الفوائد أو سعر الخصم وتنقسم إلى:

أ- الحساب الجاري التجاري: خاص بالتجار الذين يملكون سجل تجاري.

ب- الحساب الجاري: خاص بالحرفيين والمهنيين.

للجوء إلى البنك المركزي: في حالة عدم وجود السيولة الكافية لتلبية حاجيات وطلبات العملاء

من الأموال تقوم الوكالة بطلب سد هذه الحاجيات من البنك المركزي الموجود بالولاية وذلك في اجل لا يتعدى 48 .

الفرع الثاني: صيغ التمويل المعروضة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - وكالة القرارم قوقة:

يختص الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- بتمويل القروض الرهنية وهي عديدة ومتنوعة:

أولاً: الهدف المرجو من القروض: إن القروض الرهنية هي قروض لأجل :

1/ القروض الخاصة بالبناء : وتكون بهدف تمويل إنهاء مشروع سكني لحساب الزبون او لحساب الزوجة أو حد الأقارب :

أ- لبناء مسكن فردي

ب- لتوسعه أو لتعليق مسكن موجود

## دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك -

### ج - تهيئة مسكن

2/ القروض الخاصة بالشراء : يقوم البنك بعملية التمويل :

- شراء مسكن جديد لدى مقاول عقاري (سكن اجتماعي تساهمي).
- شراء منزل في طور الانجاز لدى شخص طبيعي أو معنوي.
- شراء قطعة ارض للبناء.

\_\_\_\_: **شروط القبول:** تمنح القروض الرهنية لكل شخص لديه :

- القوة القانونية لإمضاء اتفاقية القرض ( راشد )
  - القدرة على الوفاء أي يحوز على قوة مالية كافية للتسديد
  - العقار الممول يكون داخل التراب الوطني
  - إن الزبائن الحائزون على امتياز مدخر يستفيدون من امتيازات خاصة وذلك بمعدل فائدة منخفض.
- ❖ كل زبون يعتبر مدخر يحوز على الشروط التالية :

<u>الامتيازات</u>	<u>الشروط الخاصة بصفة المدخر</u>
1/ التنازل عن صفة مدخر لفائدة الزوج	1/ يكون حائز على دفتر الادخار السكني
2/ التنازل عن الفوائد لفائدة الزوج او احد الأقارب.	2/ يكون مستفيد من صفة مدخر ممنوحة من طرف الزوج <u>الأولاد</u> .

\_\_\_\_: **تحديد مبلغ القروض:** يحدد مبلغ القروض الممنوح للزبون بالشروط التالية:

- مبلغ الفوائد المجمعة لدفتر الادخار السكني
- الدخل الصافي للزبون وقدرته على الوفاء
- مدة القرض وتحدد على حسب قيمة العقار
- ان دخل الزبون هو عنصر للدراسة اذ انه على حسب دخل هذا الأخير نقوم بتحديد قيمة القرض ولهذا الدراسة الجيدة للوضعية المالية للمقترض تضمن السير الحسن وهذا فيما يخص تسديد الدين.

1/ **تكلفة العملية الإقراضية:** إن مبلغ القرض الممنوح لا ينبغي أن يتجاوز النسب التالية:

- 90% من قيمة الكشف الكلي والتقديري فيما يخص تعليية توسيع وبناء مسكن.
- 90% من قيمة الكشف الكلي والتقديري الخاص بتهيئة مسكن بشرط ان لا تتجاوز 50% من قيمة المسكن الضامن للدين.

## دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك -

2/ مدة القرض: إن المدة القصوى للديون الرهنية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- وكالة القرارم قوقة وهذا حسب صفة المدخر وغير المدخر للزبون تصل الى سن 75 سنة كأقصى تقدير حيث تتراوح من 25 إلى 30 .  
إذا كان الزبون اقل من 35 سنة يمكنه الاستفادة من قرض شباب على مدة 40 سنة بنسبة فوائد منخفضة تقدر ب 6% .

### المطلب الثالث: تسيير مخاطر القروض الممنوحة

على المكلف بدراسة القروض تحديد مخاطر القروض الممنوحة من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- ويكون ذلك . :

#### الفرع الأول : التأكد من عدم مديونية العميل:

يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك- عند طرح الزبون لملف استفادة من قرض بمراجعة حساب العميل لدى الملف الوطني للقروض " للتأكد من قدرة الزبون على الوفاء " .

#### الفرع الثاني:التأمينات:

تكون لصالح الزبون قبل البنك.

أولاً:التأمين على الوفاة: في حالة موت الزبون تتكفل مؤسسة التأمين بدفع الأقساط المتبقية من القرض.

\_\_\_\_: التأمين على عدم القدرة على الوفاء : في حالة خفض راتب العميل أو تعرضه لحادث تقوم

شركة التأمين بدراسة وضعية الزبون وتقوم بتعويضه.

\_\_\_\_: التأمين ضد الكوارث الطبيعية : يخص السكن التساهمي وبناء في طور الانجاز في حالة حدوث

اي كارثة طبيعية للتعويض عن الأضرار الناجمة.

#### الفرع الثالث: الضمانات:

إن كل قرض يمنح من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- ينبغي ان يحصل على

ضمان ضد أخطار عدم التسديد او عدم الوفاء لجزء من القرض او كامل القرض:

1/ عدم قدرة المقترض على تسديد الدين.

2/ وفاة المقترض.

❖ الضمانات اللازمة للتحويل هي كالتالي:

➤ رهن من الدرجة الأولى: هي موضوع القرض أو أي عقار آخر مقترح من قبل المقترض

والذي تكون قيمته كافية لتغطية القرض.

دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك -

➤ الضمان إن كان ضروري:

- الشراكة في الدين: من قبل الزوج أو الأولاد أو الزوجة أو احد الأقارب.
- الكفالة : يلتزم بموجبها شخص معين بتنفيذ التزامات المدين اتجاه البنك إذا لم يستطع الوفاء بالتزاماته عند حلول تاريخ الاستحقاق.

**المبحث الثالث: تسيير القرض العقاري من طرف الصندوق الوطني**

**للتوفير و الإحتياط - بنك - وكالة القرارم قوقة**

يعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في مجال القروض السكنية من لحظة طلب الحصول على قرض إلى آخر دفعة تسدد على مجموعة من القواعد، تتضمن مراحل تسيير ومعالجة ملف طلب قرض سكني .

**المطلب الأول: مراحل تسيير ملف طلب قرض سكني من أجل تمويل بناء مسكن خاص**

تحتاج عملية تركيب وتحليل ملف طلب قرض سكني المرور بمجموعة من المراحل المتتابعة يمكن تلخيصها فيما يلي :

**الفرع الأول: التعرف على العميل**

تتضمن هذه الخطوة استقبال العميل من طرف البنك ممثل بموظف الاستقبال المختص في هذا النوع من العمليات بهدف تحديد احتياجات العميل وتقديم مختلف الشروحات اللازمة والإجابة عن مختلف الأسئلة المطروحة من قبل العميل التي فد تتمحور حول مبلغ القرض قيمة الدفعات الشهرية معدلات الفائدة والعمولات المترتبة عن تسيير العملية مع ضرورة معرفة إذا كان مدخر أو حيث يجب أن يكون البنك على دراية كافية بطبيعة السكن الممول .

وبعدها يتم إعطاء العميل الملف الخاص بنوعية القرض الذي سيمنح مع الاستمارة الخاصة بطلب القرض .

### الفرع الثاني: تسليم الملف لدى البنك

يتم تسليم الملف من قبل العميل مع ملاً استمارة طلب القرض مبينا فيها قيمة القرض مع وجوب حضور المقترض لغرض إمضاء بطاقة معلومات عن بناء عقار من طرف البلدية .

### الفرع الثالث: عرض ومراجعة الوثائق المقدمة من طرف العميل

يقوم المكلف بالقرض بمراقبة ودراسة كل الملف دراسة معمقة والتأكد من صحة ومطابقة الأوراق الخاصة والكشوفات السنوية والشهرية بحيث تكون هذه الأخيرة مصادق عليها ومعتمدة من طرف الجهات المختصة ثم يعطى للعميل وصل استلام للملف نسخة منها للعميل ونسخة تبقى للبنك .

### الفرع الرابع: جمع معلومات عن المقترض: ويتم تحديد وضعيته من خلال دراسة

أولاً: الوضعية المدنية: يطلب معلومات عن العميل تخص الاسم واللقب تاريخ ومكان الإزدياد وهذه المعلومات رغم بساطتها إلا أنها حتمية في تحديد مدة القرض الممنوح العنوان ورقم الهاتف في ما إذا وجد جديد فيما يخص القرض .

: الوضعية العائلية: تهتم بالجانب العائلي للعميل أعزب متزوج له أولاد أم لا سنهم وذلك من خلال طلب وثيقة الحالة العائلية أو الشخصية للعميل وهي معلومة قد تبين الإمكانية المادية كما تظهر المصاريف التي قد تحتاج إليها .

: الوضعية المهنية: أي التعرف على مدى استقرار العميل في المهنة التي يمارسها من خلال دراسة .

- نوعية الوظيفة والرتبة التي يشغلها وإلى أي قطاع ينتمي... الخ .
- مدى استقرار المداخيل التي يحصل عليها بحيث يطلب البنك كشوفات الراتب أو المداخيل الخاصة بالعميل والتي تحدد مبلغ القرض وأيضا الدفعة الشهرية .

رابعا: الوضعية المالية: أي التأكد أكثر من وضعية العميل المالية حيث يقوم بتحديد ذمته المالية بطلب :

الحسابات البنكية المفتوحة لدى بنوك أخرى ؛

## دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك -

-

- التعاملات مع شركات التأمين ؛
- الأصول المنقولة وغير المنقولة التي يملكها العميل ؛
- المعاملات الخاصة بالإرث ؛
- معلومات حول العميل فيما يخص الرهن والكفالة .
- له القدرة على الوفاء ( أكثر من 18,000-ج )

### دراسة الشروط القانونية المتعلقة بالعميل: أي شخص يملك الأهلية القانونية للحصول

على القرض يمتلك مداخل مستقرة ومنتظمة تعكس مقدرته على التسديد بالإضافة على توفره على جميع الشروط الموضوعية من قبل الصندوق يمكنه الإستفادة من قرض سكني .

تتوفر لدى الوكالة مدة أقصاها 3 أيام لدراسة وتحليل القرض قبل طرحه على اللجنة الخاصة بالقروض .

### ملف طلب قرض بناء مسكن خاص : يتكون من وثائق إدارية وأخرى خاصة بكل نوع

#### ❖ الملف الإداري:

- طلب القرض (نوع القرض البطاقة التقنية للقرض من طرف الصندوق بتقدير قيمة العقار وقيمة الضمان ومدى القدرة على الوفاء اتفاقية مع TALA للتأمين في حالة وفاة العميل .
- ملف خاص بالعميل ( يتضمن معلومات حول العميل شهادة ميلاد أصلي بطاقة الإقامة شهادة عائلية للمتزوجين نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة مصادق عليها كشف الراتب شهادة العمل...)

حيث يجب أن تتوفر فيه صفة مدخر أي :

الشروط الخاصة بصفة مدخر	امتيازات الحيازة لصفة مدخر
1/ يتوفر لدى الزبون دفتر ادخار للسكن .	1/ يستطيع صاحب الإمتياز أن يتنازل عن صفة مدخر لزوج .
2/ حيازة صفة مدخر من طرف :	2/ أن يتنازل بصفة جزئية أو كاملة عن فوائده لزوجه الأقارب المباشرين أو إخوته وأخواته .
- الزوج .	
- الزوجة .	

## دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك -

-

- تسريح الإقتطاع من الحساب الصكي إلى الحساب الجاري البريدي أو الحساب الصكي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - وكالة القرارم قوقة .

**في حالة الدعم والتداين المشترك :** يمكن للعميل الرفع من قيمة القرض بالدعم والتداين المشترك لأحد الأقارب : الزوج الزوجة الوالدين الأبناء الإخوة والأخوات . أو بإدماج مدخول شخص معنوي آخر .

### ❖ الملف التقني:

- عقد ملكية لقطعة أرض مسجل ومشهر عقد إداري عقد بيع من قبل أملاك الدولة عقد ملكية معد من قبل موثق ؛
- شهادة سلبية للرهن ؛
- تقرير خبرة معد من قبل خبير عقاري متعاقد مع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - وكالة القرارم قوقة .
- رخصة البناء (تسريح من طرف البلدية) صالحة لمدة 3 سنوات ؛
- كشف الخبرة ( معد من طرف خبير عقاري وذلك بتقديم تقرير الخبرة ومنه البنك يقوم بإعداد كشف كمي وتقديري للأشغال <شهادة فتح المشروع>

### ❖ الملف المالي:

- محضر لجنة القرض كل وكالة : في كل وكالة هناك لجنة تتكون من ثلاث أعضاء يترأسها مدير الوكالة هذه اللجنة هي التي تقرر منح القرض أو عدم منحه وذلك بموجب محضر موقع من طرف الأعضاء الثلاثة .

➤ تحديد اللجان الخاصة بالقروض: يتم تقسيم عمل اللجان الخاصة بالقروض حسب قيمة القرض المطلوبة وهذا حسب الجدول التالي :

: دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك -

**الجدول رقم (3-5) : اللجان الخاصة بالقروض .**

المبلغ	لجنة القرض
إلى غاية 3,000,000,00 دج	لجنة القرض على مستوى الوكالة CCA
إلى غاية 8,000,000 دج	لجنة القرض على مستوى المديرية الجهوية CRC
أكثر من 8,000,000 دج	لجنة القرض على المستوى المركزي CCC

تقسيم المهام:

- إمضاء قرار الإستفادة من القرض وقرار المنح . - إمضاء الاتفاقيات الخاصة بالقروض .	مدير الوكالة
- إمضاء قرار الإستفادة من القرض وقرار المنح . - إمضاء اتفاقيات القروض .	المدير الجهوي
- إمضاء قرارات المنح والاستفادة .	المدير المركزي

**المصدر:** من إعداد الطلبة بمساعدة نائب المدير وكالة القرارم قوقة .

فإذا كان المبلغ يفوق حدود الوكالة مثلا وكالة القرارم قوقة فإن ملف القرض يرسل إلى لجنة القرض لشبكة قسنطينة ليتم دراسته بعد دراسته يتم إعادة الملف إلى الوكالة بقرار الإيجاب بمنح القرض .

أ- قرار منح القرض الممضي من طرف رئيس دائرة القرض ومدير شبكة قسنطينة يحتوي هذا القرار على التعريف بالزبون ومبلغ القرض ثم المدة ونسبة الفائدة للقرض. تبليغ بقبول القرض الممضي من طرف مدير الوكالة (قرار الاستفادة) .

ب- **الشروط العامة:**

✓ شروط تخص القرض ؛

✓ شروط عامة أخرى؛

ت- الشروط الخاصة: ( الملحق رقم 09 )

- ✓ تخص قرض البناء ؛
- ✓ موضوع القرض ؛
- ✓ عمولة الإلتزام ؛
- ✓ الفائدة ؛

❖ ملف الضمانات:

- ✓ عقد الملكية ؛
- ✓ جدول قيد رسمي ؛
- ✓ مجموعة وثائق حول شركة التأمين التي تعتبر كضمان ؛

سادسا: مراحل التمويل:

بعد استلام الملف الكامل تتطلق الوكالة في دراسة الملفات على مستوى لجنة القروض .

أولا: فحص الوثائق المشكلة لملف القرض:

- ✓ يلتزم المكلف بالقروض بفحص الوثائق الإدارية المقدمة من طرف المقترض فحصا جيدا .
- ✓ مدى المصدقية في شهادة الراتب بالتدقيق بحذر في عناصر بيانات الراتب .
- ✓ عقد الملكية طبيعة العقد (موثق عقد إداري الجدول العقاري)
- ✓ رخصة البناء هوية المالك طبيعة الأشغال ومدة الرخصة ؛

: مراقبة ملفات الزبائن: إن مراقبة ملفات الزبائن ضرورية ق إنهاء القرض يتم فيه معرفة :

- ✓ إذا كان الزبون استفاد من قرض من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أو لا؛
- ✓ إذا كان الزبون في حالة عدم التسديد أو

:إنهاء ملف القرض وكذا جدول الرهن :

عند إعداد قرار منح القرض وقبل تحرير اتفاقية تقوم الوكالة ببعث رسالة تعلمه فيها بالشروط

الخاصة لقبول أو رفض ملف القرض :

## دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بنك -

تكون للمقترض مهلة قصوى 15 يوما لإثبات قبوله أو رفضه للقرض بعد الموافقة على القرض يقوم المكلف بالقرض بإعداد اتفاقية القرض على أساس قرار المنح وتقديمها إلى مدير الوكالة بغرض الإمضاء بعد إمضاء الزبون .

### تهئية القرض:

بعد اتخاذ القرار ترسل إلى المقترض رسالة القبول أو رفض ملف القرض مع التوضيح للمقترض سبب الرفض في حالة الرفض وفي حالة القبول على المقترض الحضور إلى البنك لمواصلة الإجراءات المتعلقة بالقرض .

### عمولة الدراسة والتسيير: دفع الضرائب الخاصة بملف القرض وتكون حسب مبلغ القرض

مبلغ القرض	عمولة
< 500000 دج	8000 دج
500001 < القرض < 5000000 دج	15000 دج
500001 < القرض < 8000000 دج	25000 دج
القرض < 8000000 دج	30000 دج

المصدر: إعداد الطلبة إعتامادا على وثائق داخلية للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك - وكالة القرارم قوقة .

### عمولة الإلتزام:ضريبة محددة ب 1 بالآلف تمثل عمولة تعبئة الأموال بعد إمضاء عقد

القرض بمدة شهرين .

### عاشرا:تعبئة أموال الشروط النسبية المدة :

❖ **تعبئة الأموال:** يتعلق الأمر بتعبئة القرض بالمعلومات الخاصة بالمقترض من حيث الإسم واللقب رقم الحساب مبلغ القرض مدة القرض وعدد الأقساط الموقعة من قبل المقترض و مسؤول القرض و المدير . ( الملحق رقم 1)

## دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك -

- ❖ **الشروط:** رهن العقار التأمين على مدى الحياة أو الوفاة الضمانات .
- ❖ **نسبة الفائدة :** موقعة في العقد و موجودة في الرهن العقاري تحسب على أساس المبلغ المتبقي من القرض تحدد في سوق تدفق الأموال ب : 4% 5.75% 6.5% 6% .
- ❖ **المدة :** تحدد وفق السن الذي لا يتعدى 76 .

### المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة في حالة عدم التسديد

يعمل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط -بنك- وكالة القرارم قوقة بالاستعانة بمجموع الدراسات السابقة على ضمان السير الحسن للعملية الائتمانية بالإضافة إلى تقليص حجم الأخطار البنكية إلى أقصى ما يمكن خصوصا حالات التأخر عن الدفع و لهذا دعم مجموع الوسائل السابقة الذكر بمجموعة من القوانين لتنظيم و معالجة هذه الحالات في حالة وقوعها بتحصيل مستحقاتها دون أي خسائر بالإضافة إلى إعطاء فرصة للمقترض لتسوية وضعيته .

### الفرع الأول: متابعة وتسيير عمليات التأخير عن الدفع

يقوم المكلف بالتحصيل على مستوى الوكالة في حالة عدم تسديد العميل الأقساط الشهرية بإتباع مجموعة من الإجراءات هي :

#### أولاً: رسالة التذكير:

هي رسالة محررة باللغة الوطنية يرسلها مدير الوكالة لأي زبون يسجل دفعة غير مسجلة عن طريق البريد الموصى مقابل وصل استلام يذكرهم فيها عبر عبارة بسيطة معاينة عدم التسديد في 48 ساعة التي تلي وقوع ذلك و يدعو فيها لتسوية وضعيته في ظرف قدره 8 أيام .

عندما يكون العمل موجه لمركبي عقاري أو مؤسسة متوسطة أو صغيرة فإن رسالة التذكير تنتج عن مرحلتين :

## دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك -

### المرحلة الأولى :

قبل معاينة عدم التسديد ( لشهر واحد من القرض ) في شكل مراسلة تذكير التاريخ الذي يجب أن يتم فيه تسديد الدفع بدون لزوم تبيان الإجراءات العقابية التي سيتم اللجوء إليها في حالة عدم احترام تاريخ التسديد .

### المرحلة الثانية:

بعد معاينة عدم التسديد 48 لى حد أقصى تستعمل هذه المرة عبارات أكثر تأكيدا و تلزم بالتسوية في ظرف 8 أيام حيث يجب أن ترسل نسخة من رسالة التذكير للكفيل أو للكافلين و عبر نفس طرق الإرسال .

### : رسالة الإعدار :

مرسلة من طرف مدير الوكالة للزبون المقصر (جميع فئات القرض) عن طريق تبليغ منفذ عبر وثيقة محضر قضائي و بدون اللجوء للمحامين و يجب أن يجري ذلك مباشرة بعد انقضاء الأجل الممنوح للزبون طبقا لرسالة التذكير . و الأجل الممنوح ضمن رسالة الإعدار قدره عشرون يوما يجب إرسال نسخة من رسالة الإعدار للكفيل أو للكافلين و عبر نفس طرق الإرسال .

### : حجز الدين على الحسابات :

في حالة عدم التسوية من طرف الزبون المقصر (جميع فئات القرض) لمستحقته عند انقضاء الأجل المحدد في رسالة الإعدار يجب على مدير الوكالة أن يبلغ في الحين و عبر الشبكة التي تنتمي لها وكالته المصالح المركزية المكلفة بتسيير الشق المتعلق بحجز الدين و ذلك من أجل الطلب بتوزيع (للمواقع المركزية للبنوك الناشطة و كذا مصفي البنوك المتوقعة عن النشاط) حجز دين ( حدود الدين) على أي حساب مفتوح من طرف الزبون المدين أو من طرف الكفيل إن وجد .

في حالة حيازة مدير الوكالة على معلومات عن حساب بنكي مفتوح باسم الزبون المقصر لدى وكالته أو أماكن أخرى يجب عليه أن يودع لدى رئيس المحكمة المختصة و عن طريق رئيس مصلحة المنازعات للشبكة عريضة مفادها الحصول على أمر بحجز الحساب عليه يجب إعلام المصالح المركزية المكلفة " على مستوى البنك " ق المتعلق بحجز الدين عن تجسيد هذا الإجراء .

## : دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك -

في كل الأحوال فإن حجز الدين يتم في حدود المبلغ الغير مسدد المعين مضافا إليه جميع المصاريف و المبالغ الملحقة و ذلك إلى غاية يوم تحريره و يجب أن يحمل عبارة صريحة التي تبين جليا الصفة المؤقتة للتقدير و الذي يجب أن يحدث حين إجراءات المصادقة .

يجب أيضا على رئيس مصلحة المنازعات على مستوى الوكالة أن يحضر قبل ذلك الملف الكامل الذي يجب تقديمه للقاضي الذي سيبث في ما سيجري في إجراء حجز الدين .

### رابعاً: الأمر بالدفع:

في حين حجز الدين يجب على مدير الوكالة و عبر رئيس مصلحة المنازعات الذي يتبع له الايداع لدى رئيس المحكمة المختصة و بدون اللجوء للمحامين عريضة محررة في اللغة الوطنية و في نسختين الهدف منها الحصول على أمر بالدفع الذي يلزم الزبون و كذا كفيله (في حالة وجوده) بدفع المبالغ ا .

### : الحجز التحفظي:

في حالة الإجراءات المذكورة أعلاه غير مجدية من أجل إلزام الزبون و / أو كفيله (إن وجد) بدفع المبالغ المستحقة و عندما يقوم القرض غير مرفق بأي ضمان يجب على مدير الوكالة و قبل إحالة الزبون و / أو الكفيل أمام القاضي أن يستعمل كل الوسائل القانونية (طلب معلومات من المركز الوطني للسجل التجاري العنوان الدقيق للزبون) من أجل التعريف الجهوي ( الولايات التي تغطيها الشبكة التي تنتمي لها الوكالة) لأي أملاك منقولة أو عقارية و ذلك من أجل تفعيل في الشهر الموالي للأمر بالدفع إجراء الحجز التحفظي الرامي عند انتهاء إجراءات المصادقة أمام القاضي الدين عبر القيم التي تمثلها الأملاك المحجوزة .

عندما يتم التعرف في أجل لا يجب أن يتعدى شهرين بعد بدء الإجراءات يقوم مدير الوكالة بتعيين محامي من بين المتعاقدين من الوكالة من أجل التكفل بجميع الإجراءات الرامية للحصول على أمر بالحجز التحفظي المصادقة عليه و تنفيذه . يجب تسليم ملف كامل للمحامي المعين رسالة

## : دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك -

التكوين ستعد جميع الوثائق المسلمة و تبين صفتها (أصل مصادقة). في حالة عدم التعرف على ملك قابل للحجز في الآجال المحددة أعلاه يتم تقييد الملف .

### سادسا: الإخطار:

إن الأعمال المقام بها من أجل حجز الدين على الحسابات و الأمر بالدفع ترفق عندما يكون القرض الممنوح من طرف البنك مرفقا بضمان بالقيام بالإجراءات المطبقة على الإخطارات و التي يشترط قبل سيرها تنفيذ الضمان الذي حصل عليه .

في حالة كون الضمان المحصل عليه عبارة عن رهن عقاري رهن حيازة أو رهن دين يجب على مدير الوكالة و عن طريق رئيس مصلحة المنازعات أن يبلغ عبر وثيقة محضر قضائي و بدون اللجوء لمحامين رسالة إخطار للزبون المقصر و لأي كفيل إن وجد ( أنواع القرض) .

على سبيل التذكير فإن الأجل المحدد من أجل تسوية المبلغ غير المسدد بعد الإخطار مقدر ب 20 يوما عندما يتعلق الأمر بتنفيذ رهون عقارية رهون حيازة أو رهون دين .

عندما يكون الضمان عبارة عن رهن عقاري قانوني إن إجراء الإخطار يتم على مرحلتين:

- الإخطار الأول (الأجل المحدد للزبون هو 30 يوم)

- الإخطار الثاني (الأجل المحدد للزبون هو 15 يوم)

في حالة بقاء وضعية عدم التسديد على حالها يجب أن يحال الملف المرفق بمحضر التقصير (تجلب هذه الوثيقة في أقرب الآجال) في مجمله لأحد المحامين المتعاقدين مع الوكالة الوطنية، من أجل تنفيذ الضمان .

يجب أن يتم التسليم على أساس رسالة تكوين التي تبين كل وثيقة مسلمة و حالتها (أصلية مصادقة).. (الملحق رقم 2)

## دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك -

-

كما يجب على المحامي المعين أن يقوم بجميع الإجراءات اللازمة في هذا الشأن و التصرف على إنه حامل لتوكيل عام . تكون إجراءات التنفيذ على عاتق المحامي الذي سلم له الملف .

### فسخ اتفاقية القرض:

عند معاينة سوء نية الزبون المقصر و خاصة عبر الرفض عن التجاوب مع طلبات مدير الوكالة الموجودة في رسالة التذكير و في الإعدار يصبح وقتها فسخ اتفاقية القرض " عن طريق رسالة موجهة للزبون و كذا كفيله إن وجد " و توسيع صفة الإستحقاق للدين على الجزء الذي لم يبلغ أجله شرط أن يحتوي الملف على أحد أو عدة من الخصائص التالية :

- معاينة ما بقي تعبئته من تعهد البنك (يتعلق الأمر بالقروض التي تحرر بدفعات مهما كانت (
- الجزء من القرض الذي لم يبلغ أجله و الذي يكون أقل من ثلث المخطط المبين في جدول التسديد ؛
- وضعية عدم التسديد مضافا إليها معاينة عدم أخذ الضمانات و/ أو عدم تجديد مختلف التأمينات رغم إعلام الزبون المقصر بها ( جميع فئات القرض) و بعبارة أخرى، فإن فسخ اتفاقية القرض لا يتم إلا في الحالتين التاليتين :
- عندما يمكن للبنك من التحرر من التزامات لم يوفيتها بعد .
- عندما يسجل كدعوى مسبقة رامية للحفاظ على مصالح لم تعنى بعد بمعاينة عدم التحصيل (الجزء من القرض الذي لم يبلغ أجله) .

ملاحظة: إن اتفاقيات القرض التي بلغت أجلها غير معينة بالزام الفسخ .

### الفرع الثاني: المعالجة الودية في إطار تنظيمات التسديد :

الإجراءات الخاصة بالمعالجة الودية هي التنظيمات التي يضعها الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط -بنك- وكالة القرارم فوقة بهدف تحسين و تطوير العلاقة مع العملاء حيث تتكفل بوضع سلسلة من القواعد ترمي إلى تغطية الدفعات التي لم يتم تسديدها في آجالها المحددة سبب إفسار العميل بأقل التكاليف .

## : دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك -

-

يقوم مدير الوكالة بدراسة الأسباب التي يقدمها العميل ليقوم بعد ذلك بتقديم اقتراحات لتسوية الوضعية بهدف مساعدة العميل على تسديد مستحقاته المتأخرة باستعمال طرق تسديد تسمح باختصار الإجراءات التي تكون عادة طويلة و مكلفة .

التي تقدم العميل لتسوية مستحقاته المتأخرة و بعد القيام بتحليل وضعيته المالية و أسباب التأخر عن الدفع يواجه البنك ثلاثة حالات :

### الحالة الأولى :

مقدرة العميل على تسديد مستحقاته المالية المتأخرة و في هذه الحالة يكتفي البنك بتحديد المبلغ المالي (القسط الأصلي+الفوائد+غرامة التأخير (2 %)) بالإضافة إلى التوقيع على خطاب الإلتزام .

### الحالة الثانية:

عدم مقدرة العميل على تسديد المستحقات في هذه الحالة يقترح البنك على العميل التسديد على أقساط بالشكل التالي :

- دفع ما يعادل 50 % على الأقل من المبالغ المستحقة في المرحلة الأولى من عملية التسوية ؛
- تقسيط 50 % المتبقية على فترة لا تتعدى 12 شهر .

في حالة عدم مقدرة العميل على تخزين الأقساط المتأخرة يقوم البنك بتجميعها و إضافتها إلى الأقساط الموالية كل شهر .

### الحالة الثالثة:

في حالة ما إذا كانت إمكانيات العميل تسمح يقوم الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط -بنك- وكالة القرارم قوقة بإنشاء جدول استهلاك جديد لا تتجاوز مدته الفترة المتبقية على الجدول السابق و في هذه الحالة يتم إضافة قيمة الدفعات الجديدة إلى قيمة الدفعة الأصلية (الناجمة عن استهلاك القرض الأصلي) يلتزم العميل بتسديدها إلى غاية تغطية جميع الدفعات المتأخرة . أما إذا كانت إمكانيات العميل لا تسمح يقوم البنك بتمديد أجل التسديد إلى 5 سنوات إضافية على الأكثر . يتحمل المقترض في بعض الأحيان تكاليف إضافية ناتجة عن ارتفاع أسعار البناء خصوصا في حالتها تمويل البناء إذا التوسيع و إعادة التهيئة مما يضطره إلى اللجوء للقروض المكملة .

### الفرع الثالث: إجراءات الحصول على القروض المكملة:

تتطلب عملية الحصول على قرض إضافي توفر مجموعة من الشروط الآتية :

- التزام العميل بتسديد الدفعات المستحقة في الأجل المحددة ؛
- تقرير معاينة يحدد وضعية التقدم في الأشغال من طرف مصلحة تقنية مختصة أو مهندس معماري تابع للصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط -بنك- وكالة القرارم قوفة ؛
- مقارنة معدل التقدم في الأشغال المثبت في تقرير المعاينة مع شهادة اتمام الأشغال الكبرى في اطار القرض الأصلي بهدف تحويل آخر دف . ليتم بعد ذلك تحديد مبلغ القرض المكمل حسب إمكانيات العميل و مقدرته الجديدة على التسديد و احتياجاته .

يمكن تبسيط الشرح السابق عن طريق تقديم مثال عددي كما يلي :

**مثال عددي:** يتوفر لدى المكلف بالقرض المعطيات التالية :

- الإسم واللقب : بلخلفة الياس
  - تاريخ الإزدياد : 1977/01/23 .
  - المهنة : موظف لدى الأمن .
  - الراتب : 48677,68 دج .
  - قيمة الكشف الكمي و التقديري للأشغال / 410000000 دج .
  - قيمة ضمان قطعة القرض : 895000000 دج .
  - قيمة القرض : 2700000 دج .
  - نوع القرض : طلب قرض لبناء مسكن ذاتي .
- نعلم أن عدة عوامل تتدخل في تحديد مبلغ القرض .

- الدخل : 48677,68 دج
- السن : 38 يستطيع الحصول على قرض مدته 28 .
- معدل الفائدة : معدل الفائدة على القرض الممنوح هو 4% .

ومنه نسبة المقدرة على التسديد هي :  $4867768 * 0.04 = 1947107$  دج

**: دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بنك -**

هذا المبلغ يعتبر الحد الأقصى الشهري للـ

- القسط الشهري :
- الإستحقاق الشهري = مبلغ القرض \* القيمة الجدولية .
- مبلغ القرض المطلوب هو : 2700000 دج .

N=280 شهر وفترة السماح هي 12 شهر و منه الإستحقاق الشهري يساوي : 1944504 دج

و هذا ما يجعلنا نلاحظ أن قدرة العميل على السداد جيدة .

**المطلب الثالث: تمويل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك - وكالة القرارم قوقة لقطاع السكن إحصائيات (2012 - 2014) :**

يقوم الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك - وكالة القرارم قوقة بعرض تشكيلة متنوعة من القروض السكنية من أجل تلبية متطلبات زبائنها كما يوضحه الجدول التالي :

**الجدول رقم (3-6): تطور القروض الممنوحة خلال الفترة 2012 - 2014 بوكالة القرارم قوقة :**

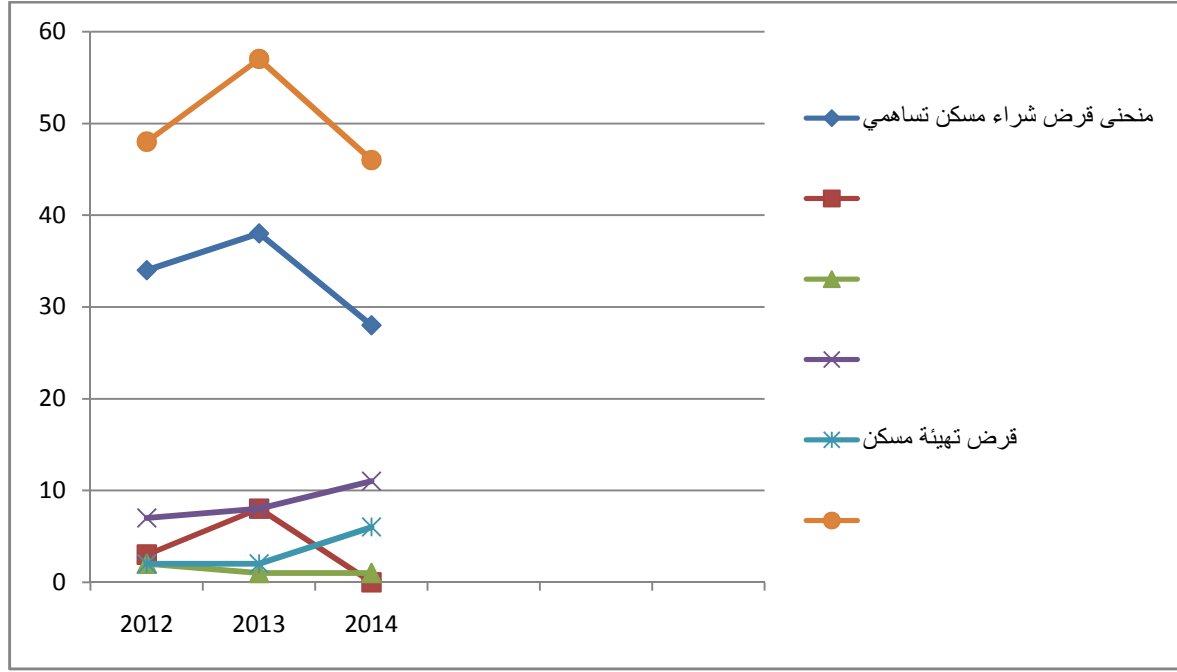
2014	2013	2012	السنوات	القروض
28	38	34		قرض شراء مسكن تساهمي
00	08	03		قرض شراء مسكن لدى الخاص
01	01	02		قرض شراء قطعة أرض
11	08	07		قرض بناء مسكن
06	02	02		قرض تهيئة مسكن
46	57	48		إجمالي القروض

**المصدر:** إعداد الطلبة اعتمادا على وثائق داخلية للصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك - وكالة القرارم قوقة .

## دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بنك -

و يمكن توضيح معطيات الجدول السابق في المنحنى البياني التالي :

الشكل رقم (3-6) : تطور عدد القروض للفترة 2012 - 2014 .



المصدر: إعداد الطلبة اعتمادا على بيانات الجدول رقم (3-6) .

يوضح لنا المنحنى البياني تطور عدد القروض خلال الفترة ( 2012 - 2014 ) بأن القروض الممنوحة من قبل الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك - وكالة القرارم قوقة شهدت عدم الإستقرار و تخضع لتغيرات نسبية .

1/ نلاحظ أن قروض شراء مسكن تساهمي تمثل أكبر عدد من إجمالي القروض على الرغم من التغير الكبير الطارئ عليها إذ شهدت ارتفاع نسبي ما بين 2012 - 2013 من 34 إلى 38 لكن في سنة 2014 انخفضت بشكل كبير لتصبح 28 قرض فقط .

2/ كما نلاحظ أن قروض شراء مسكن لدى الخاص ارتفع عددها بين 2012/2013 غير أنه في سنة 2014 انعدمت .

: دراسة ميدانية لواقع مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك -

---

3/ أما قروض شراء قطعة أرض فتمثل أضعف عدد من إجمالي القروض رغم أنها تشهد بعض الإستقرار .

4/ أما قروض بناء مسكن شهدت ارتفاع خلال الفترة من 07 قروض إلى 11 قرض في سنة 2014

5/ و كذلك بالنسبة لقروض تهيئة مسكن فهي أيضا شهدت ارتفاع سنة 2014 بعدما كانت مستقرة في السنتين السابقتين ب 02 قرض فقط .

### خلاصة الفصل:

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط -بنك- وكالة القرارم قوقة من أهم المؤسسات البنكية التي تكفلت بتمويل السكن في ولاية ميلة إلى جانب الدولة و هذا بتجميع مواردها عن طريق عرض تشكيلة من الودائع ذات طابع إيدخاري تستخدم في منح مجموعة متنوعة من القروض . بالإعتماد على مجموعة من القواعد و التنظيمات الداخلية تركز على الشروط التي يجب توفرها في العميل . بالإضافة إلى مختلف الضمانات و المؤونات لتغطية الخسائر المتوقعة من هذا النوع من العمليات الإئتمانية و القواعد المفروضة عليه من طرف بنك الجزائر .

خاتمة

قروض العقارية مكانة كبيرة في أسواق العقار، فهي تعبر عن مستوى نمو قطاع السكن، وتبرز أهميتها أيضا في إقبال العديد من البنوك الأجنبية على تقديم القروض العقارية والمنافسة فيها وهو دليل على الطلب المتزايد على هذا النوع من قروض الاستثمار.

كما لا ننسى أن الدولة تشجع على الاقراض العقاري خاصة لذوي الدخل المتوسط بتقديم حصص المساعدة المختلفة الصيغ عن طريق الهيئات المختصة، ومن خلال دراستنا لموضوع القروض العقارية بين الأخطار والضمانات توصلنا إلى أن البنك قبل منحه لأي قرض يقوم بدراسة ملف القرض دراسة دقيقة وشاملة من أجل تفادي خطر عدم التسديد لكون القروض العقارية من أكثر القروض مخاطرة لأنها قابلة لأن تكون متغيرة، إلا أن الخطر يتلاشى مفعوله بتطبيق الضمان المتمثل في الرهن العقاري الذي يعتمد عليه البنك لضمان قرضه فالرهن يجعل المستفيد ملزما بتسديد القرض قصد حصوله على ممتلكاته.

تمثل القروض العقارية الجانب الأكبر من أصول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- وكالة القرارم قوقة كما يمثل العائد المتولد عنها الجانب الأكبر من الإيرادات.

### اختبار الفرضيات:

من خلال دراستنا النظرية والميدانية توصلنا إلى جملة من النتائج الخاصة بالفرضيات وبالتالي تأكدنا من صدق الفرضيات المنطلق منها في الدراسة، حيث نجد أن المؤسسات البنكية تقوم بقبول الودائع وتقديم القروض، وأن للبنوك دورا هاما في تحسين نوعية خدمة القرض السكني، ويعتمد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك- وكالة القرارم قوقة على منح القروض السكنية وذلك بعد الدراسة الدقيقة والشاملة لملف القرض.

### النتائج:

- ✓ القروض العقارية ذو أهمية اقتصادية واجتماعية بالغة إذا أحسن استغلالها.
- ✓ تعدد مصادر البنك في جمع المعلومات يعبر عن رغبته الفعلية في التأكد من صحة وحقيقة العميل طالب القرض.
- ✓ لا يمكن لأي قرض عقاري أن يخلو من المخاطر مهما احتاط البنك والضمانات التي يطلبها البنك من العميل ليست الهدف وإنما الوسيلة التي يلجأ إليها كآخر حل في حالة وجود المخاطر المتوقعة لاسترداد الأموال المقترضة.

---

✓ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- وكالة القرارم قوقة يقوم بتجميع الموارد ذات الطابع الادخاري المرتبط بالسكن لتستخدم بشكل أساسي في تمويل الخواص والمؤسسات عن طريق تشكيلة متنوعة من القروض وفق شروط معينة تتماشى مع مبادئ البنك.

### الاقتراحات والتوصيات:

- ✓ تطوير السوق الثانوية من أجل تحريك السوق العقارية وتشجيع البنوك على منح القروض العقارية بضمان استرجاع أموالهم المقترضة في السوق المالية.
- ✓ الاستفادة من الخبرات الأجنبية في مجال البنوك العقارية والسوق الثانوية.
- ✓ تخفيض معدلات الفائدة الخاصة بالقروض لاستقطاب عملاء جدد مع الأخذ بعين الاعتبار عدم إلحاق الضرر بالبنك.

# قائمة المراجع

## قائمة المراجع:

### الكتب باللغة العربية:

- (1)- بلطاس عبد القادر الإقتصاد المالي و المصرفي، السياسات الحديثة في تمويل السكن ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2002/2001 .
- (2)- درة اسماعيل الشيخ اقتصاديات الإسكان مطبعة الرسالة الكويت 1974 .
- (3)- ثروت عبد المجيد اتفاق التمويل العقاري دار الجامعة الجديدة الإسكندرية مصر 2002 .
- (4)- شلهوب علي محمد شؤون النقود و أعمال البنوك شعاع للنشر و العلوم سوريا 2007 .
- (5)- بلطاس عبد القادر استراتيجية التمويل السكني الطبعة الثانية ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2007 .
- (6)- حسين جمعة الرهن و التمويل العقاري منشأة المعارف عمان الأردن 2009 .
- (7)- علاء نعيم و آخرون مفاهيم حديثة في ادارة البنوك دار البداية للنشر و التوزيع عمان الأردن 2012 .
- (8)- اللوزي سليمان أحمد و آخرون ادارة البنوك دار الفكر للطباعة و النشر و التوزيع عمان الأردن 1997 .
- (9)- إبراهيم السيد أحمد قانون التمويل العقاري المكتب الجامعي مصر 2005 .
- (10)- القزويني شاكِر محاضرات في اقتصاد البنوك الطبعة الثانية ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 1992 .
- (11)- الدوري مؤيد عبد الرحمان إدارة البنوك دار وائل للنشر و التوزيع عمان الأردن 2008 .
- (12)- سمحان حسين محمد و إسماعيل يونس يامن اقتصاديات النقود و المصارف دار صفاء للنشر و التوزيع عمان الأردن 2011 .

- (13)- متولي عبد القادر اقتصاديات النقود والبنوك عمان الأردن 2010 .
- (14)- بني هارون حسين اقتصاديات النقود والبنوك أسس ومبادئ دار الكندي عمان الأردن 2003 .
- (15)- مصطفى رشدي اقتصاديات النقود والمصارف والمال الدار الجامعية بيروت لبنان 1985 .
- (16)- رحيم حسين الإقتصاد المصرفي - مفاهيم- تقنيات دار بهاء للنشر والتوزيع قسنطينة الجزائر 2008 .
- (17)- حسن أحمد عبد الرحيم اقتصاديات النقود والبنوك دار طيبة للنشر والتوزيع مصر 2008 .
- (18)- الوادي محمود حسين وأحمد عارف العساف الإقتصاد الكلي دار المسيرة للنشر والتوزيع عمان الأردن 2009 .
- (19)- جلدة بطرس سامر النقود والبنوك دار البداية عمان الأردن 2009 .
- (20)- جلدة بطرس سامر البنوك التجارية والتسويق المصرفي دار اسامة للنشر والتوزيع عمان الأردن 2008 .
- (21)- عبد الفتاح الصيرفي محمد ادارة البنوك دار المناهج للنشر والتوزيع عمان الأردن 2006
- (22)- اسماعيل علي العباس وآخرون محاسبة البنوك مكتبة الفلاح للنشر والتوزيع عمان الأردن 2011 .
- (23)- حربي محمد عريقات و سعيد جمعة عقل ادارة المصارف الإسلامية الطبعة الأولى دار وائل للنشر والتوزيع عمان الأردن 2010 .
- (24)- محمود محمد عبد ربه محمد محاسبة التكاليف الدار الجامعية الإسكندرية مصر 2000
- (25)- عبد المطلب عبد الحميد البنوك الشاملة عملياتها و ادارتها الدار الجامعية الإسكندرية مصر 2000 .

- (26)- الزبيدي حمزة محمود ادارة الائتمان المصرفي و التحليل المالي مؤسسة الوراق للنشر و التوزيع عمان الأردن 2002 .
- (27)- أحمد نورة المحاسبة في المنشآت المالية دار النهضة العربية و النشر بيروت لبنان 1984 .
- (28)- عبد المعطي رضا رشيد و محفوظ جودة أحمد ادارة الائتمان الطبعة الثانية دار وائل للنشر عمان الأردن 1999 .
- (29)- الكيلاني محمود الموسوعة التجارية و المصرفية عمليات البنوك المجلد الرابع عمان الأردن نون سنة نشر .
- (30)- محمود حسين رضوان أساسيات العمل المصرفي و الإسلامي دار وائل للنشر عمان الأردن 2008 .
- (31)- الفولي أسامة محمد و آخرون مبادئ النقود و البنوك الطبعة الثانية دار الجامعة الجديدة للنشر و التوزيع الإسكندرية مصر 1999 .
- (32)- حسن السيسي صلاح الدين ادارة أموال و خدمات المصارف لخدمة أهداف التنمية الإقتصادية دار الوسام للطباعة و النشر لبنان 1998 .
- (33)- عوض بدير الحداد تسويق الخدمات المصرفية البيان للطباعة و النشر مصر 1999 .
- (34)- طارق عبد العال حماد ادارة المخاطر الدار الجامعية الإسكندرية مصر 2007 .
- (35)- بوعتروس عبد الحق الوجيز في البنوك التجارية ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2000 .
- (36)- طارق عبد العال حماد تقييم أداء البنوك التجارية الدار الجامعية الإسكندرية مصر 2001 .
- (37)- هنيدي منير ابراهيم ادارة البنوك التجارية الطبعة الثانية مركز الدلتا للطباعة مصر 1996 .

(38)- محمد بلقاسم حسن بهلوم سياسة تخطيط التنمية و اعادة مسارها في الجزائر الجزء الثاني ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 1999 .

(39)- الفولي أسامة محمد و زينب عوض الله أساسيات الإقتصاد النقدي و المصرفي منشورات حلب الحقوقية حلب سوريا 1999 .

### المجلات العلمية:

(40)- عبد العزيز اكرام و آخرون التمويل الإسكاني و الحاجة السكنية في العراق مع الإشارة إلى بعض التجارب العربية مجلة التخطيط و التنمية العدد 19 2008 .

(41)- بوحفص جلاب نعاة الإبتكارات المالية و تفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر المفكر العدد 05 كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة سعد دحلب البلدية فيفري 2013 .

(42)- طالب عمر و آخرون اعادة التمويل الرهنى و أثره على المنظومة المصرفية فيالجزائر الأكاديمية العربية المفتوحة في الدانمارك العدد 02 2007 .

(43)- بوحفص جلاب نعاة القروض العقارية و أثرها في تفعيل الترقية العقارية في الجزائر مجلة الحقوق و الحريات كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة سعد دحلب البلدية .

### الرسائل الجامعية:

(44)- مخلوفي منال و آخرون واقع القروض العقارية في الجزائر مذكرة مكملة لنيل شهادة الليسانس في علوم التسيير معهد العلوم إقتصادية و التجارية و علوم التسيير المركز الجامعي - - 2014/2013 .

(45)- صغيري جمال و آخرون السكن الترقوي مذكرة ماجستير كلية العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير جامعة محمد بوضياف المسيلة 2006 / 2005 .

- (46)- شريطوي وفاء و هريمي بسمة آليات تقديم القروض السكنية في البنوك التجارية مذكرة مكملة لنيل شهادة الليسانس في العلوم الإقتصادية معهد العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير المركز الجامعي - - . 2013 / 2012 .
- (47)- بن شريوة زينب تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في علوم التسيير معهد العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير المركز الجامعي - - . 2013 / 2012 .
- (48)- بولفوس إلهام و آخرون دور البنوك في تمويل قطاع السكن مذكرة مكملة لنيل شهادة الليسانس في العلوم الإقتصادية معهد العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير المركز الجامعي - - . 2014 / 2013 .
- (49)- بلس مباركة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك - و الترقية العقارية في مجال السكن مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون كلية الحقوق جامعة الجزائر 2011 / 2012 .
- (50)- حمودي أرسلان و أحمد ناصر زهير القروض العقارية في الجزائر مذكرة مكملة لنيل شهادة الليسانس في العلوم الإقتصادية كلية العلوم الإقتصادية و علوم التسيير جامعة بومرداس 2010 / 2011 .
- (51)- بوطكوك عمار دور التوريق في نشاط بنك التنمية مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في العلوم الإقتصادية كلية العلوم الإقتصادية و علوم التسيير جامعة منتوري قسنطينة 2007 / 2008 .
- (52)- طوبال ابتسام تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الإقتصادية كلية العلوم الإقتصادية و علوم التسيير جامعة منتوري قسنطينة . 2005 / 2004 .

- (53)- فراوي شهيرة و عمورة دليلة تقنيات منح القروض العقارية مذكرة مكملة لنيل شهادة الليسانس في العلوم الاقتصادية كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير جامعة الجزائر 2004 / 2005 .
- (45) ولد الشيخ موسى البنوك التجارية و دورها في التنمية الاقتصادية مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير جامعة الجزائر 2003
- (55)- العاني إيمان البنوك التجارية و تحديات التجارة الإلكترونية مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير جامعة منتوري قسنطينة 2006 / 2007 .
- (56)- عيساوي سهام و أمال مريوت آليات منح القروض الإستثمارية في البنوك التجارية مذكرة مكملة لنيل شهادة الليسانس في العلوم الاقتصادية معهد العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير المركز الجامعي - - 2012 / 2013 .
- (57)- سيكو سلمى و آخرون إدارة القروض المصرفية المتعثرة مذكرة مكملة لنيل شهادة الليسانس في العلوم الاقتصادية معهد العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير المركز الجامعي - - 2012 / 2013 .
- (58)- سعدون سميرة و آخرون القروض البنكية مخاطرها و طرق تسييرها مذكرة مكملة لنيل شهادة الليسانس في العلوم الاقتصادية كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير جامعة يحي فارس المدية 2007 / 2008 .
- (59)- عزاري أمينة و حنان بلعقون نشاط البنوك التجارية وفق معايير لجنة بازل مذكرة مكملة لنيل شهادة الليسانس في العلوم الاقتصادية كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير جامعة يحي فارس المدية 2007 .
- (60)- تركي كارين خطر القرض مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في الاقتصاد كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير جامعة قسنطينة 2004 / 2005 .

- (61)- بن فارس إيمان و آخرون محاولة تحليل مخاطر القروض مذكرة مكملة لنيل شهادة الليسانس تخصص نفود كلية العلوم الإقتصادية و علوم التسيير جامعة يحي فارس المدية 2005 / 2006 .
- (62)- محمود صباح بهية مصباح العوامل المؤثرة على دور البنوك التجارية العاملة في فلسطين مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في إدارة الأعمال الجامعة الإسلامية غزة 2008 .
- (63)- لكحل أمينة و آخرون تسيير القروض السكنية على مستوى البنوك التجارية في الإقتصاد مذكرة مكملة لنيل شهادة الليسانس في العلوم الإقتصادية كلية العلوم الإقتصادية و علوم التسيير منتوري قسنطينة 2010 / 2011 .
- (64)- فطوش فاطمة و نجاوي فاطمة الزهراء تسيير القروض المصرفية مذكرة مكملة لنيل شهادة الليسانس في العلوم المالية كلية العلوم الإقتصادية و علوم التسيير جامعة يحي فارس المدية 2003 / 2004 .
- (65)- شاري رشيدة و خدوجة بوعيش تسيير مخاطر القروض في البنك التجاري و آثاره على التنمية الإقتصادية مذكرة مكملة لنيل شهادة الليسانس في العلوم الإقتصادية معهد العلوم الإقتصادية و علوم التسيير جامعة يحي فارس المدية 2005 / 2006 .
- (66)- عمراوي صلاح الدين السياسة السكنية في الجزائر مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في الديموغرافيا كلية العلوم الإنسانية و الإجتماعية جامعة الحاج لخضر 2008 / 2009 .

### تقارير و وثائق أخرى:

- (67)- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المادة 614 من القانون المدني الجزائري .

## المواقع الإلكترونية :

68)-[http://www.google . dz /Ur / ? sa=t&rct = j&a = &earc = bv . 87920726 ,d .c2E.](http://www.google.dz/Ur/?sa=t&rct=j&a=&earc=bv.87920726,d.c2E)

69)-<http://www.Univ - chlef . dz/ ratsn/ RATSH. AR/ Article - Revue Academique N06 2011 / article 15 . pdf .>

70)- <http://www. Bouziyes @hotmail . fr>

بوزيدي الياس حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية جامعة تلمسان على الموقع الإلكتروني.

## المراجع باللغة الأجنبية :

### 1- Livres :

71)- Nevitt Adam Adel , the economique probleme of housinq , Ed land , Me ca million , englland , 1975 .

72)-Rachid hamidou , le logement un défi , Alger , 1989 .

73)-MAHIOU SAMIRA , les conditions de refinancement du crèdithypothécaire et modalité de suivi , Bir Mourad Rais , BP 376 Alger ,Gare , 2003 .

### 2- Revues :

74)-Socièté interbancaire de Formation ,étude et ,Analyse des risques du crédit bancaire , Janvier ,2011

الملاحق

01/2000

AUTORISATION DE PRELEVEMENT

Par le débit de mon compte bancaire n° ..... ouvert auprès de  
l'agence CNEP de .....  
je vous autorise à prélever les montants des mensualités de remboursements  
relatives au (x) crédits (s) que j'ai contracté auprès de la CNEP

Je m'engage à maintenir , sur mon compte , une provision suffisante pour  
permettre le prélèvement .

Au cas où mon compte serait insuffisamment provisionné , je m'engage à  
m'acquitter des pénalités de retard par le débit de mon compte .

Monsieur .....

Fait à ..... le .....

Signature Légalisée

## CAISSE NATIONALE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE

Réseau : .....

à : A ....., le .....

## DECISION D'OCTROI DE CREDIT

Vu la décision réglementaire n° du ..... portant régissant l'activité crédit aux Particuliers  
 Vu la décision n° ..... du ...../...../..... portant nomination de M ..... en  
 qualité de Directeur de Réseau CNEP de : .....  
 Vu la demande formulée par M.....  
 Le Comité de Crédit Réseau réuni le / / , et sur procès verbal N° en date du / /

## DECIDE,

- Article 1 Il est consenti à M .....  
 né le : ..... à : .....  
 un prêt à : ..... d'un montant de : ..... DA  
 soit en Lettres : .....  
 pour une durée de ..... ; dont ..... mois de différé ,  
 le taux d'intérêt annuel applicable au présent prêt est de : ..... % l'an .
- Article 2 Le présent prêt ne pourra être mobilisé qu'après accomplissement des formalités  
 Contractuelles et le recueil des garanties : .....
- Article 3 Le Directeur d'agence de ..... est chargé de la mise en oeuvre de la  
 présente décision .

Le Directeur du Réseau