

تمهيد:

لإسقاط الجانب النظري على التطبيقي، و باعتبار الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط / بنك هو بنك الإسكان أو العقار في الجزائر و من أهم نشاطاته الادخار و تقديم القرض لذا إرتأينا إلى دراسة القرض العقاري و أهم أنواعه و الخطوات الواجب اتباعها لمنح هذا القرض و سلطنا الضوء على قرض البيع على التصاميم أو فوق المخطط (التساهمي VSP).

المبحث الأول : التعريف بالصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط /بنك

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط /بنك من أهم المؤسسات المالية العاملة على تمويل السكن في الجزائر منذ نشأته، و لهذا اخترنا هذا البنك من أجل دراسته.

المطلب الأول : الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط قبل التحول

أنشأ الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط بموجب المرسوم رقم 227/64 المؤرخ في 1964/08/10 كصندوق لتمويل السكن، و ظل الصندوق محتفظا بصفته كصندوق على مدى 34 سنة، أي منذ نشأته و ألى غاية 1997 حيث تم تحويله إلى بنك، فأوكلت إليه جميع مهام البنوك التجارية مع المحافظة على وظيفته السابقة كصندوق، و قد اشتهر كغيره من المنشآت في تنمية الاقتصاد الوطني، و كذا ترقية و تطوير السكن. و لقد ساهم الصندوق مساهمة كبيرة في جلب ادخار الافراد و المؤسسات و لازال يقود دورا رياديا في هذا المجال رغم المنافسة و الإنفتاح الذي عرفه قطاع الادخار. كما له دورا كبير في تمويل المشاريع السكنية الكبرى التي باشرتها الجزائر في العقود السابقة، و في ميدان الترقية العقارية.

مهام الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط : إن المهام التي أوكلت إلى الصندوق الوطني لتوفير و الإحتياط هي :

1/ جمع الإدخار: يقوم الصندوق بجمع المدخرات من الأفراد و المؤسسات مقابل فوائد يمنحها للمدخرين.

2/ تمويل السكن: يقوم الصندوق بمنح القروض الموجهة لأفراد

- البناء الذاتي الفردي أو الجماعي (التعاونيات).
- بناء للأفراد (الترقية العقارية) .
- الحصول على مساكن جديدة .
- الحصول على مساكن في إطار البيع ما بيع الخواص .

3/الترقية العقارية : يضمن الصندوق التحكم في المنشآت هذا بفضل شركة تابعة له تسمى شركة الترقية العقارية للموفين .

نشاطات الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط

أ- الإِدخار: إن الإِدخار من أهم نشاطات الصندوق لأنه وسيلة فعالة لتنمية موارده من خلال الفوائد التي يفرضها على المقترضين و تأخذ المدخرات احد الأشكال التالية :

1- الإِدخار تحت الطلب :

وهو يشمل الانواع الثلاثة التالية :

1-1- دفتر الإِدخار للسكن : هو دفتر موجه للمدخرين العاديين قصد استفادتهم مستقبلا من قرض لبناء مسكن أو حصولهم على سكن من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط مقابل فائدة سنوية تتغير حسب الأوضاع الإقتصادية و المالية و في ماي 2003 بلغت 4,5% و حاليا (في 2012) 02% .

1-2- دفتر الإِدخار الشعبي : هذا دفتر موجه للتجار و المقاولين حتى يتمكنوا من الحصول على قروض لتمويل مشاريعهم، و المعدل السنوي لهذا الدفتر متغير ووصل في ماي 2003 إلى 3,5% و حاليا (في 2012) 02.5% .

1-3- دفتر الإِدخار بالعملة الصعبة الخاص بالجزائريين المغتربين : وهو يقوم بتحويل اموالهم المودعة من العملة الصعبة إلى الدينار .

2- الإِدخار لأجل : استعمل الصندوق أذون الإِدخار عند تجميد المبلغ المدخر من 3 سنوات إلى 5 سنوات بمعدل فائدة 6% لمدة 3 سنوات و 6,5% لمدة 5 سنوات و إبتداءا من 1990 عوض بالشكلين التاليين :

2-1- حساب التوظيف لأجل: موجه للأشخاص الطبيعيين وفق الشروط من بينها ان تكون القيمة الدنيا للوديعة تقدر بـ _____ : 10.000,00 دج لمدة تتراوح من سنة إلى 10 سنوات بمعدل فائدة من 12.5% إلى 19% .

2-2- ودائع لأجل : هذا الصنف من الإدخار الموجه للأشخاص المعنويين بشرط أن تكون القيمة الدنيا للوديعة تقدر بـ 50.000.00 دج و تتراوح مدة الإيداع من سنة على 10 سنوات و بمعدل 12,5% إلى 20% .

ب- القروض : يقوم الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط بمنح القروض متوسطة و طويلة الأجل و هي كالتالي :

1- القروض متوسطة الأجل : وهي القروض التي تتراوح مدتها من سنة إلى 5 سنوات و هي كما يلي

1-1- القروض الإستهلاكية : و هي القروض موجهة للأفراد من أجل شراء اثاث منزلي أو آلات كهربومنزلية... إلخ .

وقد تم البدء في منح هذا النوع من القروض في سنة 2000، أما بالنسبة للفائدة فهي متغيرة حسب المبلغ و المدة.

1-2- قروض السيارات : تم الشروع في منح هذا النوع من القروض اوت 2001، وهذا بإقتناء السيارات السياحية، و مدة القرض لا تتجاوز 4 سنوات و يتم التسديد بأقساط متساوية، أما بالنسبة لمعدل الفائدة فهو يختلف حسب المدخرين وهو يتراوح بين 6.5% و 7.75% .

1-3- قروض التجهيز : وهي قروض موجهة للمؤسسات المتوسطة و الصغيرة من أجل التجهيز و معدل الفائدة متغير و الآن يمثل نسبة 6.5% .

2- القروض طويلة الأجل : وهذا النوع من القروض موجه للتمويل السكن، وسوف نتطرق إليه بالتفصيل في مطلب آخر .

3- اهم المتعاملين مع الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط : يتعامل الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط مع شرائح مختلفة نذكر من بينها :

3-1- المواطنين : تتعامل المؤسسة مع الأشخاص الطبيعيين وذلك في إيداع أموالهم قصد حصولهم على قروض أو حصولهم على فوائد معينة .

3-2 - الشركات و الإدارات : و تتمثل علاقة المؤسسة بمختلف الإدارات و المؤسسات مثل :

- ديوان الترقية و التسيير العقاري ، و شركة التسيير العقاري للموفرين ، مؤسسة ترقية السكن .
- السلطات المحلية.

- شركات التأمين مثل SAA

- الضرائب

- صندوق الضمان الإجتماعي CNASAT

3-3 - البنك المركزي و البنوك التجارية الاخرى

3-4 - البورصة : أوكلت هذه المهمة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط /بنك بعد تحوله حيث أصبح يقوم بعمليات بيع و شراء أسهم و سندات الأشخاص الراغبين في ذلك وهو يعتبر بمثابة وسيط بين بورصة الجزائر و المنشآت الصناعية و الإقتصادية و التجارية مثل رياض سطيف، و شركة صيدال التي تعرض أسهمها و سنداتهما في بورصة الجزائر.

المطلب الثاني : الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط بعد التحول

الصندوق هو مؤسسة مالية ذات أسهم تقدر بـ 140.000.000,00 دج، تحول إلى بنك بمقتضى نص الإعتماد من مجلس النقد و القرض طبقا للعقد المحرر بتاريخ 1997/07/27 بطلب من مدير التحليل المالي بالمديرية لخزينة الدول " السيد لوامي السعيد " فأصبح الصندوق مؤهل قانونيا للتحول وفقا لقرار 1997/07/20 و حمل التسمية الإجتماعية الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط / بنك . و من القانون الاساسي أستخلص ما يلي :

- في الشكل : تنظم هذه الشركة حسب احكام قانون التجاري و خاصة قانون 10/90 و الأمر رقم 25/95 المؤرخ في 1995/09/25 المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية للدولة و قرار إعتمادها رقم: 01/94 الصادر <عن بنك الجزائر .

الفصل الثالث ————— دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط/بنك(وكالة المسيلة)

- الموضوع الإجتماعي : تتصرف هذه الشركة كبنك وفقا للقوانين المسيرة للبنوك و يتمثل موضوعها الإجتماعي في تنفيذ كل العمليات البنكية لحسابها و للأطراف الأخرى و يمكنها ان :

- * تستقبل وتسير الإيداعات مهما كانت المدة المتفق عليها .
- * تصدر قروضا بالمدى القريب و البعيد بأي شكل كانت .
- * تبرم عقود قروض المشاركات في كل القروض و كل التعهدات .
- * تمنح قروضا بكل الأشكال منها المتعلقة بتمويل المشاريع السكنية .
- * تعطي كل الموافقات، الكفالات، التخفيضات، الضمانات بكل الاشكال .
- * تقوم بكل العمليات التي تتعلق بالقيم المنقولة بالشروط القانونية و التنظيمية .

المساهمات :

تتكون المساهمات التي شاركت في تأسيس هذه الشركة :

* بالعدد بمبلغ 14 مليار دينار المتمثلة في القيمة الاسمية " 14 سهم بقيمة 10.000,00 دج لكل واحد.

* كل الأصول الإستغلالية و العقارية المكونة للخدمة المالية للصندوق بواسطة الإلزامية و التكفل من طرف الشركة.

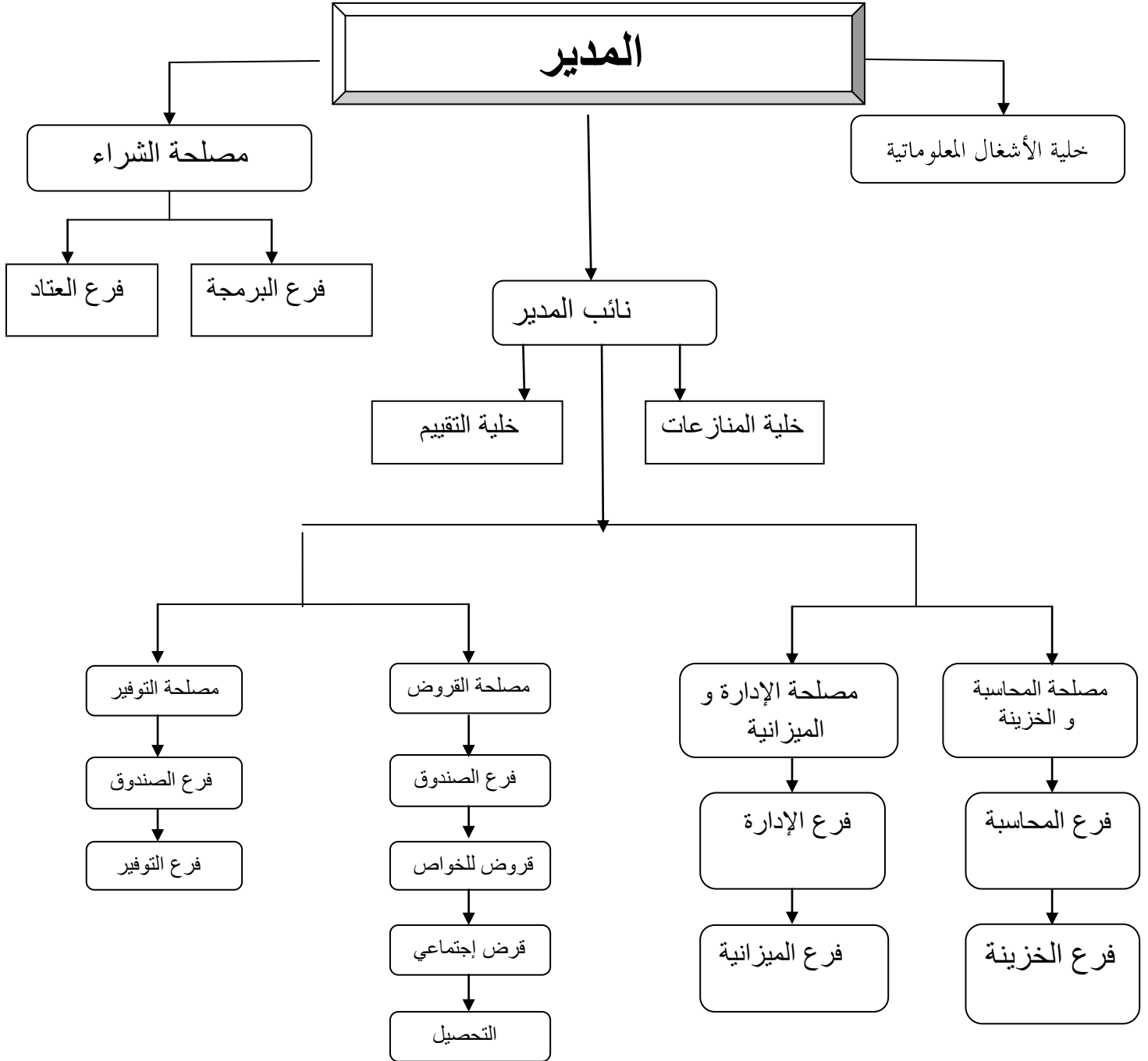
- الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط/ بنك في مكان الصندوق، و يتحمل و يسدد كل الديون هذه المؤسسة المالية.

- منح التحويل الفوري للملكية .

- المكافأة العينية لهذه المؤسسة تخصص بقرار صادر من طرف الجمعية إذا انعقدت .

المطلب الثالث : الهيكل التنظيمي لصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط

الشكل (05) : الهيكل التنظيمي لصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط / بنك



المصدر : الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط وكالة المسيلة

المبحث الثاني : دور La CNEP في تمويل قرض بيع فوق المخطط (تساهمي vsp)

المطلب الأول : القروض المدعمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط/ بنك

يقوم الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط/ بنك بتمويل ثلاثة أنواع من السكنات هي :

- تمويل السكن الإجتماعي.

- تمويل السكن الترقوي.

- تمويل الافراد قصد شراء أو بناء مسكن

وكل هذا يكون عن طريق القروض الآتية :

1- قرض لشراء قطعة أرض : يمكن ان يصل إلى 90% من سعر البيع و تحدد قيمة القرض على

:

* إمكانيات طالب القرض للتسديد.

* السن.

* قيمة سعر البيع و الفوائد المتحصل عليها من طرف المدخرين.

2- شراء مسكن إجتماعي تساهمي : و يتضمن الإستفادة من مسكن جاهز ويكون وعد للبيع

موثق او الإستفادة من مسكن بيع فوق مخطط وهو عقد بيع مدون من طرف الموثق .

و تكون قيمة المسكن التساهمي 200.000 باستثناء الولايات الآتية الجزائر ،البيدة ،بومرداس ،

وهران ، قسنطينة ، تيزي وزو ، عنابة التي تصل قيمة المسكن التساهمي بها إلى 250.000 .

3- قرض لشراء مسكن ترقوي : يمكن ان يصل إلى 90% من سعر المسكن .

4- شراء مسكن ترقوي مدعم : يمنح الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط / بنك التمويل قد

يصل إلى 90% من سعر البيع ، و توجد صيغتين لشراء مسكن ترقوي مدعم :

* بناية جاهزة.

* بيع فوق مخطط (في طور الإنجاز، بيع على التصاميم) .

5- شراء سكن لدى الخاص : الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط / بنك يقترح حلا آخر وهو التمويل اللازم لشراء سكن قديم او بناية فردية لدى الخاص ، يمنح قرض قد يصل على 90 % من سعر المسكن أي في حدود 80 % من قيمته .

6- قرض لتهيئة مسكن : يمنح الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط / بنك التمويل اللازم لإنجاز أشغال تهيئة في المساكن قيمة القرض يمكن ان تصل إلى 90 % من قيمة الكشف التقديري للأشغال دون ان تتعدى 50 % من قيمة الملك العقاري .

7- قرض لبناء مسكن : قيمة القرض يمكن ان تصل 90 % من مبلغ الكشف التقديري للأشغال.

8- قرض إيجابي للشباب : يمكن للشباب الحصول على تمويل قد يصل إلى 100% و لمدة تسديد 40 سنة لشراء / توسيع أو بناء مسكن .

شروط الإستفادة من هذه القروض :

- دخل ثابت و دائم .

- تقديم دفعة أولية : تمثل الفرق بين قيمة القرض و سعر البيع و تكون 10% على الاقل .

الدعم و التداين المشترك : يمكن الرفع من قيمة القرض بالدعم لاحد الاقارب، الزوج، الزوجة، الوالدين، الأبناء، الإخوة و الأخوات أو بالتداين المشترك بإمداج مدخول شخص مادي آخر.

- يجب ان يكون مدخول المقترضين ثابت .

مساعدة الدولة :

للحصول على مساعدة الدولة يجب ملئ شروط الإستفادة .

ونستعرض :

نسب الفوائد الحالية لمنح القروض :

الجدول (03) : يوضح نسب الفوائد الحالية لمنح القروض

الزبائن	نسبة الفائدة	مدة القرض	دعم الخزينة العمومية
الزبائن الموفرين	5.75 %	30 سنة	/
الزبائن الغير الموفرين	6.5 %	30 سنة	/
الشباب	6 %	40 سنة	/
كراء مسكن	7.5 %	30 سنة	/
تساهمي، ترقوي ، بناء الريفي	1 %	30 سنة	5.59 %

المصدر: الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط

ملاحظة : دعم الخزينة العمومية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 87/10 الصادر بتاريخ 03 / 10 / 2010 .

- كما تقدر نسبة الفائدة الحالية في دفتر توفير السكن (الدفتر الأحمر)
بـ _____ 2 % .

- و نسبة الفائدة الحالية في دفتر التوفير الشعبي (الدفتر الأخضر) بـ _____
2.5 % .

المطلب الثاني : إتفاقية منح قرض فوق المخطط (تساهمي VSP)

أولا : لمحة تاريخية عن وكالة المسيلة

أنشأت وكالة المسيلة في 02 / 05 / 1977 كوكالة ولائية تعتمد على جمع مدخرات الافراد و من ثمة المؤسسات، و تقديم القروض لزبائنها حيث كان آنذاك تسير القروض مركزيا، أي من اختصاص المديرية المركزية بخلاف ما هو جاري به العمل الآن، حيث اصبح للوكالة كامل الصلاحيات في منح القروض و تسييرها، و هي الآن تمارس كل الوظائف التي تطرقنا إليها سابقا حيث تسير إلى اليوم اكثر من 50.000 حساب بين حسابات التوفير و حسابات جارية (شيكات)، و يوميا تجرى على الاقل 150 عملية بنكية .

ثانيا : دراسة قرض بيع على التصاميم

من بين القروض التي تمنحها la CNEP، ارتأينا لدراسة قرض البيع على التصاميم نظرا ل_____ :

- موجه لفئة الموظفين الذين لهم دخل 24.000,00 دج .
- الميزة من هذا القرض الإستفادة من دعم أي نسبة فائدة 01 %.
- يمس تقريبا جميع أفراد المجتمع الجزائري بإعتبارهم يتقاضون دخل متوسط .
- يعتبر قرض إيجابي للشباب خاصة الفئة العازبة (نسبة تمويل القرض تصل إلى 100 %).
- يوجه هذا القرض عموما لسكان المدينة .

يتم الإستفادة من مسكن فوق المخطط بناء على إتفاقية مبرمة بين ثلاثة أطراف و هم :

* المرقي العقاري : ديوان الترقية و التسيير العقاري OPG، حيث يجب على المرقي تقديم ملف إلى الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط يبين فيه (عقد ملكية قطعة الأرض ، المساحة ، الموقع ، رخصة البيع ، رخصة البناء، استبيان شهادة الضمان) .

* ممول المشروع : الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط (la CNEP) .

* الزبون (طالب القرض) .

ملاحظة : في حالة الزبون لا يريد طلب قرض أي التسديد مباشرة (على الاقساط أو كلياً) تكون العلاقة بين طرفين فقط (المرقي العقاري و الزبون) .

و فيما يلي نقوم بشرح الخطوات العملية لمنح قرض خاص بشراء مسكن عن طريق بيع بناء على التصاميم (VSP) :

1- يوضع الملف الأولي لدى المرقي العقاري للإستفادة من السكن تساهمي .

2- بعدها يوضع لدى الصندوق الوطني للسكن CNL للإستفادة من الدعم المقدر بـ : 700.000,00 دج، تمنح للمستفيد .

3- يدفع المستفيد مبلغ المساهمة في حساب المرقي المفتوح بالوكالة البنكية .

4- المبلغ المتبقي من مبلغ السكن يستفيد به عن طريق قرض بنكي .

5- يمنح المرقي العقاري شهادة الإستفادة من السكن التساهمي في إطار بيع بناء على التصاميم .

6- يتصل الزبون بالبنك لمعرفة شروط الإستفادة من القرض ، لتحضير الملف .

7- بعد استكمال الملف يودع لدى مصلحة القرض لدراسة .

8- يتم دراسة ملف القرض من طرف لجنة القرض للوكالة و التي تتكون من :

* مدير الوكالة (رئيس اللجنة) .

* رئيس مصلحة التحصيل (عضو) .

* مسؤول مصلحة القرض (أمانة اللجنة) .

9- يعطي كل عضو رأيه بالقبول او الرفض .

10- بعد قبول الملف يقوم المسؤول عن القرض بتحرير :

* مقرررة منح القرض .

* إشعار بمنح القرض .

* تحرير إتفاقية القرض .

11- يتم استدعاء الزبون لإمضاء الإتفاقية و تسليمه : مقرررة منح القرض و إشعار منح القرض .

كذلك إمضاء عقد الإمضاء لدى كارديف CARDIF للتأمينات (أول ضمان للقرض) .

12- الزبون يفتح حساب بنكي لدفع :

* مصاريف ملف القرض .

* مبلغ الإشتراك السنوي للتأمين .

* تسيير القرض و التحصيلات الشهرية .

13- يتم تسجيل إتفاقية القرض لدى مصلحة الطابع و التسجيل التابعة لمديرية الضرائب .

14- يتم إرجاع نسختين من الإتفاقية إلى مصلحة القرض للحجز داخل الجهاز .

15- نسخة ترسل إلى الموثق لتحرير عقد بيع بناء على التصاميم بحضور الزبون و المرقي العقاري و

طبقا لهذه الإتفاقية يحرر عقد رهن قانوني لصالح البنك .

16- بعد إشهار عقد بيع بناء على التصاميم و عقد الرهن القانوني، تسلم نسخ أصلية إلى مصلحة

القرض .

17- يقوم مسؤول القرض بتعبئة القرض و تحويل مبلغ القرض على حساب المرقي العقاري، يخضع

المبلغ المحول إلى نسبة الإنجاز للسكن من طرف المرقي .

18- هناك حالتين لتسديد القرض من طرف الزبون :

* في حالة تحويل جزء من القرض يدفع الزبون الفوائد الإضافية (خلال فترة الإرجاء حسب إتفاقية

القرض) .

* في حالة تحويل كل المبلغ إلى حساب المرقى يقوم الزبون بتحرير طلب يطلب فيه من البنك تسديد القرض ، و عن طريق النظام الآلي للبنك يحرر جدول إستهلاك.

19- طبقا لإتفاقية القرض هناك طريقتين لتسديد القرض :

* تحويل أو توظيف الراتب الشهري بالوكالة البنكية .

* إمضاء ترخيص بالإقتطاع الآلي من الحساب البريدي للزبون شهريا (تسديد القسط الشهري) .

20- ثم متابعة التحصيل من طرف مصلحة التحصيل إلى غاية نهاية تسديد القرض أو تسديد القرض كليا .

21- عند الإخلال بالإلتزام التعاقدى من طرف الزبون أي عدم تسديد قسط أو أكثر، توجه للزبون رسالة تذكير لتسديد القسط الشهري المتأخر.

عند عدم الإتصال بمصلحة التحصيل يحول الملف إلى مصلحة المنازعات فتقوم بإتخاذ الإجراءات القانونية الآتية :

* إعدار الزبون برسالة مضمونة الوصول .

* إرسال إخطار أول عن طريق المحضر ، تمنح لزبون مدة 20 يوما لتسديد القرض عند عدم الإستجابة .

* يتم إرسال إخطار ثان عن طريق المحضر لمدة 30 يوما .

22- عند عدم الإستجابة نهائيا يتم تشكيل ملف كامل (نسخ من الإعذارات ، نسخة من إتفاقية القرض) ، لإيداع طلب لدى رئيس المحكمة المختصة لإصدار أمر ببيع العقار المرهون طبقا للمادة 124 من قانون النقد و القرض .

23- يسلم الأمر للمحضر القضائي لتنفيذ الأمر وهو بيع العقار المرهون عن طريق المزاد العلني .

24- هناك طرق أخرى لإرغام الزبون لتسوية الوضعية منها :

* حجز ما للمدين لدى الغير لدى حساب الزبون المفتوح لدى البنوك الأخرى أو الحسابات اليريدية طبقا للمادة 121 من قانون القرض و النقد رقم 03 / 11 .

المطلب الثالث : تحليل نموذج لمستفيد من قرض VSP

السيد X مواطن شاب يبلغ من العمر 31 سنة ، موظف لديه دخل ثابت ، يقطن بحي المويالحة بلدية المسيلة ، استفاد من مسكن اجتماعي تساهمي (بيع على المخطط VSP) طبقا لقرار الاعانة المالية الممنوح من طرف الصندوق الوطني للسكن الصادر بتاريخ 2010/10/07 تحت رقم : 28031979000603

نط السكن : F4

المساحة : 80.35 م²

العمارة : B1

رقم الباب : 39

الطابق : ثاني يمين أول مقابل الدرج

المبلغ الإجمالي للسكن : 2.800.000.00

و يستفيد من إعانة CNL : 700.000.00

و دفع خمس المبلغ الإجمالي للسكن الذي يبلغ بـ : 560.000.00 دج .

و المبلغ المتبقي لدفع : و هو الفرق بين المبلغ الإجمالي للسكن و مجموع مبلغ الإعانة و المبلغ المدفوع

أي 2.800.000.00 - (560.000.00 + 700.000.00) = 1.540.000.00 دج

في حين لا يمكن للمستفيد استلام المفاتيح و استغلال مسكنه إلا بعد تسديد مبلغه كاملا و الحصول على محضر الاستلام المنجز من طرف الموثق .

و في حالة التنازل عن هذه الاستفادة يجب الموافقة بالاعتراف بالتنازل منجز و مصادق عليه من طرف الموثق .

خلاصة :

إن الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط / بنك دائما في تطور مستمر و له دور في السوق الوطنية في مجال السكن، لذا يسمى بنك الإسكان و آفاقه المستقبلية هي أن يصبح رائدا في هذا المجال للقضاء على مشكلة السكن .

إلا أن أكبر ما يواجهه البنك من صعوبات هو تحصيل القروض بعد منحها وكذلك مواجهة صعوبة فرض موقعه في السوق لذا عليه طرح منتجات بنكية تنافسية لتعزيز هذه المكانة.