

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

ميدان: العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

فرع: العلوم التجارية

تخصص: مالية وتجارة دولية



كلية: العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

قسم: علوم التجارية

رقم:

عنوان الموضوع:

آلية تسيير القروض العقارية

دراسة حالة البنك التنمية المحلية وكالة المسيلة 364.

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في المالية وتجارة دولية

إشراف الدكتور:

عبد الرحمان القرني

إعداد الطالبة:

- فيروز مطرفي

أعضاء اللجنة

اللقب والاسم	الرتبة العلمية	الجامعة	الصفة
		جامعة المسيلة	رئيسا
عبد الرحمان القرني	أستاذ محاضر - أ.	جامعة المسيلة	مشرفا ومقررا
		جامعة المسيلة	مناقشا

السنة الجامعية 2017-2018

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

اللهم إني أسألك إيمانا دائما، وقلبا خاشعا، وعلما نافعا و يقينا صادقا
ودينا قيما، وأسألك دوام العافية وأسألك تمام العافية، وأسألك الشكر
على العافية، وأسألك الغنى عن الناس يا رب العالمين
نشكره ونحمده حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه للذي خلقنا وشق سمعنا وبصرنا
وصلى الله وسلم وبارك على سيدنا محمد وعلى آله واصحابه أجمعين.
"من لم يشكر الناس لم يشكر الله"

نتوجه بالثناء العطر والشكر الجزيل والعرفان بالجميل الى الاستاذ المحترم
الدكتور: عبد الرحمان القرني على كل ما قدمه من توجيهات قيمة وملاحظات من أجل إثراء هذا العمل.
كما نتقدم بالشكر و الامتنان للأساتذة الكرام اعضاء لجنة المناقشة الموقرة.



إهداء

إلهي لا يطيب الليل إلا بشرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك ولا تطيب
اللحظات إلا بذكرك ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك ولا تطيب الجنة إلا
برؤيتك.

إلى من أدى الأمانة وجاء حاملا السلم والأمان إلى الرحمة المهداة خاتم
الأنبياء محمد صلى الله عليه وسلم.

إلى من جاءت في حقهم الآيات "وَقَضَى رَبُّكَ أَلَّا تَعْبُدُوا إِلَّا إِيَّاهُ وَبِالْوَالِدَيْنِ
إِحْسَانًا إِمَّا يَبُلُغَنَّ عِنْدَكَ الْكِبَرَ أَحَدُهُمَا أَوْ كِلَاهُمَا فَلَا تَقُلْ لَهُمَا أَفٌّ وَلَا
تَنْهَرُهُمَا وَقُلْ لَهُمَا قَوْلًا كَرِيمًا "

إلى والدا يا أطل الله في أعمارهما

إلى زوجي إخوتي وأخواتي إلى كل عائلاتي كل باسمه

إلى من رافقني في هذا المشوار الدراسي إلى كل الأساتذة الكرام

إلى كل الزملاء والزميلات إلى من سقطوا سهوا من أقلامنا وما زالوا في

مذكرتنا

إلى طاقم قسم العلوم التجارية.

فيروز

مقدمة

العامّة

إن توفير السكن اللائق والملائم يعتبر هاجسا يشغل بال المواطن في مختلف الدول حيث توليه الحكومات أهمية بالغة و ذلك لما له من أهمية في توفير الأمن والاستقرار للمواطن و تحقيق السلم الاجتماعي وانعكاسات ذلك على الإنتاجية بصورة عامة ، بالرغم مما حققته الجزائر من إنجازات في هذا المجال خاصة في السنوات الأخيرة إلا أنه ما زال هناك العديد مما ينبغي انجازه و خاصة أن بلادنا التزمت كغيرها من البلدان بتوفير مأوى لائق للمواطن كحق أساسي وبالتالي لابد من البحث في مختلف السبل والوسائل التي توصل إلى تحقيق الأهداف المرجوة ، خاصة و أن قطاع السكن يحتاج إلى حل ملائم و ناجع يترتب على اعتبارها قضية وطنية تستدعي التوعية ولأهميتها تجند جميع الفعاليات الإدارية و المالية لوضع إستراتيجية شاملة تأخذ بعين الاعتبار الأوضاع الحالية للبلاد و تأتي بحلول عملية على المدى القريب والمتوسط و نظرا لهذه الأهمية يزداد الطلب و بإلحاح مشكلا أثرا سلبا على التوازن الاقتصادي و الاجتماعي و هو ما يترجم أزمة السكن التي ما تكاد تنتهي حتى تزداد انتشارا نظرا لزيادة السكان دون زيادة تقابلها في عدد السكنات المنجزة

عرفت الجزائر في السنوات الأخيرة تشجيع للتطور الاقتصادي الذي يأخذ مكانة هامة في برامج الحكومة لهذا أعدت مخططات وطنية شملت كل القطاعات خاصة القطاع الاجتماعي، وباعتبار أن السكن مؤشر هام للدولة استحوذ على اهتماماتها.

وهذا إن دل على شيء، فإنها يدل على أهمية السكن في حياة الأفراد، حيث توفيره يشبع حاجات المواطن وينشط الاقتصاد من جهة أخرى.

إلا أن الاهتمام بالسكن شكل عبئا ثقيلا أرهق كاهل الدولة التي لم تستطيع تحمله بسبب سوء البحث على سياسة جديدة لتمويل السكن الذي يتطلب أموال ضخمة وكفاءة مهنية، بالإضافة إلى التوزيع المحكم للأموال.

وعليه ظهر ما يسمى بالقرض العقاري الذي يمنح من طرف البنوك لفئات مختلفة، ومن هنا نطرح الإشكالية التالية:

1) إشكالية الدراسة:

❖ ما هي الآلية المتبعة في منح القروض العقارية؟

• من هذه الإشكالية تتبادر علينا عدة أسئلة:

- ما هي الإجراءات التي اتخذتها الدول لتمويل قطاع السكن ؟
- ما هي أهم المخاطر التي قد تنجم من جراء عملية القروض العقارية ؟
- كيف تتم عملية القروض العقارية و ما هي الشروط اللازمة لذلك ؟

فرضيات الدراسة:

من أجل الإجابة عن تساؤلات الإشكالية و ضعنا الفرضيات التالية :

أنه من أجل الحد من أزمة السكن وتفاقمها كان لا بد من إجراء تعديلات وإصلاحات بإعادة النظر في البرامج المسطرة سابقا و التي لم تجدي نفعاً وإعادة تنظيمها وضبطها في إطار سياسة التعمير والتهيئة العمرانية، وكذا وضع إستراتيجية خاصة بتصنيف السكنات حسب طبيعتها وبذلك توضيح المفهوم الصحيح لقطاع السكن ومدى مساهمته في التنمية ولنجاح ذلك كان على الدولة إيجاد سياسة تمويل معتمدة من طرف مؤسسات مالية كالصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (CNEP) إلا أنه تعرض لأزمات هددته بالفشل ولذلك كان لا بد من إيجاد طرق أخرى للتمويل، كالصندوق الوطني للسكن (CNL) وشركة ضمان الكفالة التعاونية (F.G.C.M.P.I) ونظرا لأهمية قطاع السكن وضرورة تمويله من طرف المؤسسات المالية كان لا بد من إيجاد نظم تمويل حديثة كالبنوك التجارية و الأسواق العقارية هذا ما سوف يؤدي إلى إيجاد شركات ضمان القروض العقارية كما لا بد لهذه الأخيرة أن تكون

مضمونة برهانات عقارية كشركة إعادة التمويل الرهن (SRH)، وبمنح البنك لهذه القروض يمكنه التعرض لمخاطر كعدم القدرة على السداد وبالتالي لابد من إيجاد طرق وسبل لتسيير هذه المخاطر.

المنهج المتبع في الدراسة :

اعتمدنا لإعداد هذا البحث على كل من المنهج الوصفي، نقوم بوصف الظاهرة المدروسة وتحليلها من حيث الأسباب والأهداف المرجوة مستقبلا ... الخ.

أسباب اختيار الموضوع :

الدوافع التي جعلتنا نتطرق لهذا الموضوع هي كالاتي:

- يعتبر القرض العقاري منتج جديد، فأردنا التعريف به وبمختلف أنواعه.

- شعورنا بمدى أهمية القرض العقاري.

- إمكانية البحث لأن موضوع القرض العقاري قابل للبحث والدراسة نظرا لإمكانية الوصول إلى المعلومات المتعلقة بالموضوع.

أهمية البحث:

يكتسي القرض العقاري أهمية خاصة ليس بوصفه مجرد منتج بالنسبة للمؤسسة المصرفية، وإنما بوصفه لتوطيد بين الزبائن والبنوك، وتقوية الثقة المتبادلة بينهم.

وبالإضافة على الدور الفعال الذي يلعبه القرض العقاري، فإنه يساهم في التنمية الاجتماعية والاقتصادية.

الهدف من البحث:

- إبراز مختلف المخاطر والضمانات المتعلقة بالقرض العقاري.

- إثراء المراجع في هذا المجال من البحوث.

- مساعدة طالب القرض على القيام بمشروعه.

خطة البحث:

قمنا بتقسيم بحثنا هذا إلى فصلين (02) كما يلي:

- الفصل الأول : فصل تمهيدي تعرفنا وركزنا في هذا الفصل على اربعة مباحث تتناول البنوك و القروض العقارية ، الأسواق العقارية و أنظمة تمويل السكن الحديثة تمويل السكنات في الجزائر و مخاطر القروض العقارية.
 - الفصل الثاني : دراسة حالة في بنك التنمية المحلية BDL و قد شمل الفصل على ثلاثة مباحث يدور موضوعها حول التعريف بالبنك و كذا المنهجية المتبعة للحصول على القروض العقارية أما المبحث الثالث و الأخير ، خصصناه لدراسة حالة واقعية لطالب قرض عقاري ، موضحين فيه أهم الإجراءات الواجب اتخاذها الضمانات المطلوبة و كذا طرق تسديد القرض في حالة قبوله و أهم الوثائق المطلوبة لذلك.
 - ولكن رغم كل ما قدم لنا ،صادفني بعض المتاعب التي حالت دون إتمام مذكرتي على الوجه الذي رسمته فلم الم بكل الجوانب الموجودة في الواقع وتتجلى هذه المتاعب في:
 - قلة المراجع الأمر الذي أدى على استهلاك وقت طويل
 - صعوبة تقسيم الوقت بين مزاولة الدراسة وإنجاز المذكرة و العمل.
- نرجوا أن نكون قد وفقنا بتزويد طلبة المستقبل بما أنجزناه و لو بالقليل.

-الحمد لله على هذا-

و شكرا

الفصل الأول

آلية تسيير القروض العقارية

تمهيد

المبحث الأول البنوك العقارية الحديثة

المطلب الأول تعريف البنوك العقارية وأنواعها

المطلب الثاني: أنظمة البنوك العقارية ومداخلها

المطلب الثالث: مفهوم القرض العقاري

المطلب الرابع: القروض العقارية من الناحية القانونية

المبحث الثاني : الأسواق العقارية وأنظمة تمويل السكن الحديثة

المطلب الأول الأسواق العقارية الابتدائية

المطلب الثاني : الأسواق العقارية الثانوية

المطلب الثالث : شركة ضمان القروض العقارية

المطلب الرابع : شركة إعادة التمويل الرهني

المبحث الثالث: تمويل السكنات في الجزائر

المطلب الأول: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

المطلب الثاني: الصندوق الوطني للسكن

المطلب الثالث: شركة الضمان وكفالة التعاونية الترقية

المبحث الرابع: مختلف مخاطر القروض العقارية

المطلب الأول: المخاطر القانونية

المطلب الثاني: خطر السوق العقارية الأولية

المطلب الثالث: خطر السوق العقارية الثانوية

خلاصة الفصل

تمهيد:

تعتبر البنوك العقارية الحديثة " تلك التي تقوم بمنح وبيع وإدارة القروض العقارية التي تكون مضمونة عادة برهانات عقارية في شكل بناءات سكنية أو تجارية .

هذه البنوك تهتم بتقديم السلف اللازم لشراء العقارات في شكل أراضي وعقارات مبنية وتعتمد في تمويل نشاطها على رؤوس أموالها عقود القروض الطويلة الأجل ولا يقتصر دور هذه البنوك على مجرد الاقتراض وإنما يتعدى إلى الرقابة الكاملة على الإنفاق وربطه بعمليات الإنجاز كما يأخذ البنك العقاري على عاتقه أيضا الإدارة الاقتصادية للمشروع والقيام بخدمة أجهزة التعمير والإسكان وإعطائها المشورة الفنية اللازمة بخصوص العمليات العقارية المختلفة وتتعاون المصارف العقارية مع الهيئة العاملة لتعاونيات الإسكان فضلا عن تشجيعها لمشروعات الإسكان الفردي وبالتالي فهي تتخصص في تقديم الائتمان طويل الأجل. وتقوم بهذا الدور عدة مؤسسات مالية منها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وبعض البنوك التجارية التي انطلقت في النشاط مثل بنك التنمية المحلية وأيضا وزارة السكن والعمران.

فالعلاقات التي تقوم بها البنوك العقارية ليست سهلة وإنما هي عمليات دقيقة تحتاج إلى تنظيم جيد وخبرة عالية في التسيير .

لذلك ارتأينا في هذا الفصل للإجابة على الأسئلة الآتية

- ما هي البنوك القروض العقارية وبنوكها الحديثة ؟
- ما هي أنظمة تمويل السكن الحديثة والأسواق العقارية ؟
- كيف يتم تمويل السكنات في الجزائر؟
- ما هي المخاطر المتعلقة بالقروض؟

المبحث الأول: البنوك العقارية الحديثة**المطلب الأول: تعريف البنوك العقارية وأنواعها****(أ) - تعريف البنوك العقارية: ¹**

تعرف البنوك العقارية الحديثة على أنها مؤسسة مالية وسيطية وذلك عن طريق منح قروض للمواطنين الذين هم في حاجة إلى إمتلاك سكن والقيام بإعادة تمويل هذه القروض عن طريق مؤسسات مالية متخصصة، إذا فالبنوك العقارية تلعب دور الوسيط بين كل من المستهلك والمستثمر بتقديم قروض طويلة الأجل من أجل إمتلاك السكن والتي تكون مضمونة عادة برهانات عقارية في شكل بناءات سكنية أو تجارية.

(ب) - أنواع البنوك العقارية:

تطورت البنوك العقارية في السنوات الأخيرة نظرا لأهميتها البالغة حيث تم تقسيمها إلى ثلاثة أقسام رئيسية وهي:

1- البنوك المانحة للقروض:

وهي التي تقوم بإصدار الإستثمارات الخاصة بالقرض في المرحلة الأولى ثم تقوم بتعبئة هذه الإستثمارات في المرحلة الثانية وبعدها تأتي مرحلة تحليل ودراسة المعلومات التي تكون معبأة على هذه الإستثمارات وبعدها تحول هذه الملفات إلى المستثمر أو الممول الذي يقوم بعملية منح القروض السكنية مقابل تحصيله على عمولة. تتميز هذه البنوك برأس مال صغير نسبيا وبخبرة في تحضير القروض العقارية وبيعها للمؤسسة المالية من جهة أخرى

2- البنوك المسيرة للقروض:

تقوم هذه البنوك بإدارة القروض الممنوحة إلى حين إستحقاقها النهائي مقابل عمولة، تحدد بموجب إتفاق بينها وبين المستثمرين. يتميز هذا النوع من النشاط

¹ شاكر قزوين محاضرات في اقتصاد البنوك ديوان المطبوعات الجامعية سنة 1992 ص 90

بالتعاون بالجملة، بمعنى شراء القروض العقارية من البنوك المانحة لها وإعادة بيعها لمؤسسات مالية متخصصة في إعادة تمويل القروض العقارية مع إستمرارها في إدارة القروض إلى حين إستحقاقها كليا .

3- البنوك المانحة والمسيرة للقروض معا:

هذا النوع من البنوك يقوم بدراسة وتقييم القروض ومنحها للزبائن، وكذا بيع هذه القروض للمؤسسات المالية المتخصصة في شكل محافظ عقارية إلى حين إسترجاعها مقابل عمولة متفق عليها.

المطلب الثاني : أنظمة البنوك العقارية ومداخلها

الفرع الأول : أنظمة البنوك العقارية

تم إنشاء نظام البنوك العقارية في أواخر القرن 17 وبالتحديد في أوروبا. في هذا النظام تقوم عدة بنوك متخصصة في منح وإدارة حافظة القروض العقارية ثم تلجأ إلى السوق المالية بإعادة تمويل هذه القروض عن طريق إصدار سندات أو أوراق مالية تقوم بشرائها عادة المؤسسات المالية كشركة التأمين التي تستمر على المدى الطويل" كما هو موضح في الشكل رقم (1)

الشكل رقم (1) : نظام البنوك العقارية



المصدر: عبد القادر بلطاس"، فف الاقآصاء المالي المصرفف؁ دفران المطبوعات الجامعية؁ 2001.

الفرع الثاني: مداخل البنوك العقارية

آآكون مء اآآل البنوك العقارية من أربعة عناصر أساسآة هامة هآ :

(1) - الآقآم :

آقوم البنك بآلب عمولة من أجل دراسة الملف المقدم من طرف الزبون، هذة العمولة الآآ تقوم بآغطآة آكالآف آعبئة اسآمارة القرض وآقصى بعض الآقائق الموجودة فآ هذة الاسآمارة.

(2) - الفرق فآ أسعار الفائدة :

آآمآل هذآ الفرق فآ المدة الزمنية الآآ آسآغرقها عملية منح القروض للمواطن وآآعه إلى المسآآم، وهذآ عند ما آقوم البنك بمنح القروض للمواطن آكون قد اسآلف هذة الأموال سواء كان ذلك عن طريق قرض قصآر المدى أوفآ شكل آسهآلات مالية مقدمة لفترة زمنية محددة، فسعر الفائدة على هذآ القرض آآآلف عادة عن سعر الفائدة الآآ آقوم البنك باسآلامه عن طريق البآع، أما الفرق بآن سعر الشراء وسعر البآع فآشكل بالنسبة للبنك آآل .

(3) - بآع القروض فآ السواق المالية الآنوية :

هآ آلك الآآ آمكن بواسآطها بآع وشراء المحافظ المالية الآآ آآآوي على قروض عقارية والآآ سبق منحها إلى المواطن من طرف البنوك العقارية الإبتدائية، آآآ نجد البنك آآآصل فآ هذة المرحلة على آآل وهذآ عن طريق الآسآآر المحكم لمحافظ القروض العقارية آلال مدة طويلة أآ طآلة مدة الاسآآاق.

(4) - آآمات القروض:

آآمآز هذة الآآمة بطول أجلها ومقابل هذآ آآصل البنك على عمولة آآفعها المسآآم والآآ آآد نسبآها ما بآن 0.5 % و 2 % من قآمة القرض وآآم عملية بآع المحافظ العقارية فآ السواق الآنوية آآآ آكلف المسآآم بالآآام بالآآمة

المتعلقة بالقرض مثل : استلام الأقساط الشهرية من المستفيدين من القروض واستلام المستحقات المتعلقة بقسيمات التأمين، إلخ.

المطلب الثالث القروض العقارية:

البنك جهاز فعال في المجتمع يقوم بعمليتين رئيسيتين هما قبول المال من بعض الودائع وإعادة إقراضه للآخرين لائتمان.

الفرع الأول: تعريف القرض:

إن الكلمة المقابلة للائتمان في اللغات الأوربية هي **crédit** وأصلها هو اللاتينية

créditum المشتقة من الفعل اللاتيني **crédere** الذي يعني (يعتقد¹)

وينبغي أن لا ننسى أن كلمة **Crédit** تقابلها عدة معاني في العمل المصرفي (كل حسب مناسبه) وهي ائتمان اعتماد تسليف قرض هذا إضافة إلى أنها تعني في المحاسبة الجانب الدائن له.²

أما بلغة الاقتصاد الائتمان يعني تسليف المال لاستثماره في الإنتاج والاستهلاك وهو يقوم على عنصرين أساسيين هما الثقة والمدة.

القرض هو عقد حقيقي يتفق بمقتضاه بتسليف الأموال إلى المستفيد الذي يتعهد بان يدفع له الفائدة المتفق عليها وأن يعيد بالشروط المتفق عليها بالعقد الأموال التي تم اقتراضها سواء بدفعة واحدة أو بدفعات شهرية أوكل ثلاثة أشهر أوكل ستة أشهر³

القرض هو انتقال مؤقت للحق على أساس الثقة الوفاء المدة الفائدة.

¹ le petit robert, Dictionnaire (ed 1968), art, crédit

² شاكر قزوين محاضرات في اقتصاد البنوك ، المرجع السابق، ص 95

³ فريد الصالح وموريس نصر المصرف والأعمال المصرفية ص 127

الفرع الثاني: تعريف القرض العقاري

يمكن تعريف القرض العقاري بأنه سلفه منقفة موجهة لتمويل السكنات ممنوحة من طرف البنك مضمونة بضمان الصنف الأول على السكن الممول عادة مسددة على المدى الطويل

القروض العقارية هي قروض تقدم للأفراد ومشاريع تمويل الأراضي والمباني والعقارات بمختلف أنواعها وتكون عادة مدة هذا النوع من القروض طويلة الأجل قد تصل إلى 25 سنة وتكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو إنشاءه.

المطلب الرابع : القروض العقارية من الناحية القانونية(1) - قانون "Screvner" المؤرخ في 13-07-1979 :

هوقانون متعلق بالقروض العقارية وهو موجه لضمان المعلومات الأولية للمقترض حيث يقوم البنك بإعطاء لطالب القرض كفالة (ضمان) مسبق لمدة 30 يوم، حيث يمكنه من خلا لها التفكير وإعطاء الموافقة في نفس المدة، ويمكن إلغاء هذه الإتفاقية في مدة أقصاها 07 أيام بعد تاريخ القبول .

(2) - قانون "Neirtz" المؤرخ في 03-12-1989 :¹

إن قانون Usure لسنة 1966 جاء للإعلام الجيد لطالب القرض، بشروط القرض والفوائد، حيث أعيدت صياغته عن طريق قانون (Neirtz) الذي يوضح الإجراءات الجزئية المطبقة على القرض من طرف البنك الذي يمنحه القرض بمعدل فائدة إجمالي (TEG) أكبر من معدل الفائدة (L'usure)، ويضم الإحتياط والتأمين الناجمين عن حالة عدم السداد، هذه الأخيرة عند حدوثها يوجه الملف للقاضي الذي يحكم بين المقترض والقارض، ويصدر القرار الذي يجب تطبيقه مباشرة، في حالة رفض القرار يرسل الملف إلى قاضي التنفيذ من أجل إعلان عن الحجز وهو قرار غير قابل للطعن.

¹ فريد الصالح وموريس نصر المرجع السابق، ص 130.

(3) - قانون "Besson" المؤرخ فى 19 - 12 - 1990:

آاء هذا القانون لآماآة طالبى القرض الذى لآآؤون إلى مقاولى المساكن الفردآة، وعلىه لآآزم هذا القانون بـ:

- آآب أن تكون هذه العملية على أرض تابعة للمقاول الذى بآوزته وثائق الملكية لآى آآم البآع.¹

- لا لآمكن للمقاول أن لآوم ببناء مساكن لآفس صاحب القرض.

- آآب على المقاول البناء آسب التصامآم التى لآآرحها الزبون.

- على الزبون آآآار المقاول الذى لآرد التعامل معه عن طرىق عقد صفقة العمل.

¹ فرآد الصالآ ومورىس نصر ، المرجع السابق، ص 140.

المبحث الثاني : الأسواق العقارية وأنظمة تمويل السكن الحديثة

المطلب الأول : السوق العقارية الأولية (الابتدائية) ⁽¹⁾

الفرع الأول : نشأة السوق العقارية الأولية

1- نشأة السوق العقارية الأولية:

إن السبب الرئيسي لنشآت السوق العقارية الأولية راجع للوضع السلبية لحضيرة السكن الناجمة عن ضعف إنتاج السكن بالإضافة إلى ارتفاع معدل النمو السكاني [ارتفاع الطلب] حيث يقدر سنويا بـ 100 ألف طلب، فالعرض لا يتوافق كليا مع الطلب رغم الإصلاحات والتعديلات المبرمجة وبالتالي نجد إهمال النوعية على حساب الكمية، وهذا يعني غياب سياسة إسكان، أما عند تحليل تطورات السوق العقارية فنجدها تعبر عن غياب الإستراتيجية، فالسوق العقارية الأولية تمثل في مجملها البنوك التجارية التي تقوم بتقويم قروض عقارية طويلة الأجل عن طريق اقتراضها من السوق المالية وجمع هذه القروض وبيعها في السوق الثانوية على شكل محفظة للقروض.

الفرع الثاني : أهم برامج منح القروض العقارية

1- برنامج قروض بأسعار فائدة قابلة للتعديل (ARM) :

يتميز هذا البرنامج بتكوين العقد المحرر بين طرفين [البنك والذبون] يقوم على أساس أن سعر الفائدة يحدد دوريا وفق مؤشرات يتفق عليها في العقد، كمقياس أداء بنشمارك (BENCHMARK)، تكون هذه المؤشرات في أغلب الأحيان معبرة عن أسعار فائدة قصيرة أو متوسطة الأجل، عند تطبيق أسعار فائدة قصيرة الأجل تكون المؤسسة المالية التي تتعامل مع القروض العقارية القادرة على إدخال

¹بوخالفة جويده " تمويل عملية الترقية العقارية، دراسة مختلف الطرق المطبقة في الجزائر "، مذكرة تخرج 2002

محسنتات على التوافق بين الفائدة التي تحصل عليها من الزبائن والتكلفة التي تدفعها للودائع أو السلفيات القصيرة الأجل.

ففي حالة وجود معدل تضخم مرتفع ومتغير قد يكون ذلك في صالح المقترض عند تطبيق (ARM) على أساس أنه سوف يؤدي إلى انخفاض المؤشر الذي استعمل ك: "بنشمارك"، حيث أصبح في السنوات الأخيرة معدل الفائدة يساوي مؤشر بنشمارك يضاف إليه نسبة تحد د بموافقة الطرفين[البنك والزيون] وقد تتراوح بين 1 % و 2%.
 ◀ يتم تحرير العقود الخاصة بمنح القروض العقارية في إستعمال نوعين من المؤشرات هما :

- تكلفة الموارد بالنسبة لمؤسسات التوفير:

والتي تعتمد على المعدل الترجيحي لتكلفة الموارد بالنسبة لمؤسسات الإيدار والتوفير، وعادة ما تكون هذه الموارد في شكل مدخرات قصيرة ومتوسطة وطويلة الأجل إلى الودائع التي تحسب عليها الفوائد.

- مؤشرات تركز على معدلات الفائدة في السوق: (1)

وهي المتمثلة في مؤشرات الفوائد على سندات الخزينة العمومية لسنة أشهر أوسنة أومس سنوات.

◀ كما يتم تحد يد الهامش حسب (ARM) وفق عوامل معروفة لدى البنك كدراسة الملف والمخاطرة وهامش الربح حيث يحدد الهامش عادة بين 1.5% و 2.75%

◀ أما فيما يخص تحديد سقف الفائدة المسددة شهريا فيمكن تحديد 14% كحد أقصى

لمعدل الفائدة، يحسب على القروض طيلة مدة الإستحقاق مع إضافة 1% كحد أقصى في السنة كتعد يل على سعر الفائدة في السوق.

¹بوخالفة جويده " تمويل عملية الترقية العقارية، المرجع السابق، ص 35 .

(2) - برنامج قروض تأخذ بعين الإعتبار تطور معدلات التضخم (PALM)

يتشابه هذا البرنامج مع برنامج المراهنات العقارية في كونه يستعمل تقريبا نفس المنهجية ما عدا التسديدات الشهرية التي تكون مقومة بحسب القوة الشرائية خلافا للقيمة الاسمية بحيث يحتسب معدل الفائدة فيها على أساس المعدل الحقيقي بدلا من المعدل الاسمي، بحيث يعرف معدل الفائدة بأنه المعدل الذي يكون خاليا من التضخم أي أن معدل الفائدة الاسمي منقوصا منه التضخم المتوقع يساوي معدل الفائدة الحقيقي، كما تحسب التسديدات المستحقة عن كل سنة، بضرب قيمة التسديدات الحقيقية عن كل سنة بمعدل التضخم أو بمعدل التصحيح (المؤشر) المساوي لمعدل المؤشر للسنة السابقة، وبنفس الطريقة يتم حساب وتصحيح الأرصدة المتبقية عن كل سنة.

(3) - برنامج القروض التي تتم بإزدواجية الفوائد (PRM) :

يتقارب نسبيا برنامج القروض ذوالفوائد المزدوجة مع برنامج (PALM) لأن الإثنين يأخذان بعين الإعتبار معدل التضخم وآثاره على قيمة القروض العقارية فالتسديدات الشهرية تبدأ ضعيفة ثم تزداد إرتفاعا حسب تطور معدلات التضخم وذلك بالإبقاء على مستوى معين من حيث القدرة الشرائية.

كما أن لبرنامج (PRM) عدة ميزات نذكر منها:

- إمكانية الحصول على موارد مالية أقل تكلفة من السوق النقدي أو المالي
- تحصل الدائنين على فوائد قصيرة الأجل، فبإمكانهم تمويل القروض العقارية بإستعمال الودائع قصيرة الأجل دون خرق مبدأ التماثل في إستغلال الموارد المالية .
- التقليل من المخاطر بدون الزيادة في التكاليف الكلية لأسعار الفائدة .⁽¹⁾
- إن الفوائد المستحقة على المدين في أي سنة تحسب على أساس الرصيد الأصلي للقرض المتبقى في أول مدة مضرورية في سعر الفائدة الفعلي وليس مبلغ ثابت، وعادة

¹بوخالفة جويده " تمويل عملية الترقية العقارية، المرجع السابق، ص 45 .

ما يحسب سعر الفائدة الفعلي على أساس معدل فائدة للسندات الحكومية يقدر بـ 1 % و 2 % على الأكثر.

المطلب الثاني : السوق العقارية الثانوية

الفرع الأول : تعريف وأهمية السوق العقارية الثانوية

1- تعريف السوق العقارية الثانوية⁽¹⁾

هي السوق التي تلتقي فيها البنوك العقارية بالمستثمرين لبيع وشراء القروض العقارية الموجودة في السوق، حيث تعرف السوق العقارية الثانوية بأنها غير رسميه كما أن لها وظيفة توفير السيولة التي توظف في منح القروض العقارية، فهي تساهم في تدفق الأموال من الجهات التي لها فائض (المستثمرين) إلى الجهات التي هي في حالة عجز تمويلي (المستهلكين) ومنه فهي تعمل على التقليل من مشكلة التقلبات في معدلات الفائدة والسماح بالتنوع في المحافظ العقارية خصوصا في البلدان التي تتوفر على أسواق مالية متطورة.

2- أهمية السوق العقارية الثانوية :

تكمّن أهمية السوق العقارية الثانوية في إمكانية استرجاع المقرض (البنك) الأموال التي منحها للمواطن بهدف شراء مسكن عن طريق بيع هذه القروض في شكل محفظة عقارية، ولهذه العملية مزايا بالنسبة للبنك المقرض منها:

- عدم اللجوء إلى ائتمان رأس مال مرتفع لأن الحد الأدنى لرأس المال يكون كافيا
- توفير السيولة

- الحصول على هامش ربح ثابت

- تجنب مخاطر التقلبات في أسعار الفائدة في السوق.

يمكن اللجوء إلى ثلاثة إجراءات لعملية البيع في السوق الثانوية هي :

¹عبد القادر بلطاس . مرجع سابق . ص 198

- بيع كل القروض الممنوحة للمواطن وهي العملية الأسهل لإسترجاع كل الأموال المقترضة بعد تقديم ضمانات إلى المستثمر.
 - المشاركة في بيع القروض والتي تسمح بإدخال طرف ثان، بحيث يقوم هذا الأخير بالمشاركة في جزء أو نسبة من المبلغ المقترض ويكون مالكا للرصيد المتبقى.
 - بيع القروض المضمونة بالرهانات العقارية من الدرجة الأولى، في هذه الحالة يقوم البنك بجمع كل القروض في حزمة تسمى "Pool" بحيث تكون مدعمة بأوراق مالية عقارية
- وعندما يلجأ البنك العقاري أو البنك التجاري إلى البيع في المحفظة العقارية يكون لديه إختياران :

• **الإختيار (1) : التعهد الخياري بالبيع**

في هذه الحالة يكون للبنك الحق في ولكن ليس الإلزام في بيع المحفظة العقارية بمعنى أن للبنك خيار في البيع بما يراه مناسباً له من حيث القيمة الكلية ومعدّل الفائدة والتاريخ الذي تم فيه البيع، حيث يتحمل المستثمر مخاطر أسعار الفائدة في حين يقوم البنك بدفع عمولة مقابل المخاطرة المتوقعة، فالمستثمر يتعهد بشراء المحفظة العقارية بسعر فائدة معين عند توقيع التعهد بالشراء.

• **الإختيار (2) : التعهد الإلزامي بالبيع (1)**

يقوم البنك العقاري في هذه الحالة بطلب سعر مرتفع لبيع المحفظة العقارية لكونه يتحمل جزءاً كبيراً من المخاطرة، حيث أن التعهد الإلزامي يتطلب تسليم جملة من القروض في مدة محددة مسبقاً بقيمة معينة وسعر فائدة وتاريخ الاستحقاق متفق عليها. وفي حالة عدم تمكن البنك من جمع العدد المتفق عليه من القروض، فسوف يجد نفسه ملزماً باللجوء إلى السوق الثانوية لشراء العدد المتبقي وبسعر الفائدة

¹ عبد القادر بلطاس . مرجع سابق . ص 200

المتواجد في السوق والذي يؤدي في بعض الأحيان إلى خسارة لهذا يجب الارتكاز في التعامل مع السوق الثانوية.

الفرع الثاني: إدارة المحفظة العقارية

تبدأ عملية إدارة القروض الممنوحة في شكل محفظة أو ما يسمى بـ Back office عند إنتهاء إجراء منح القروض العقارية عن طريق المصلحة المختصة في البنك وذلك بتكوين محفظة عقارية وبيعها في السوق الثانوية، ونظرا لأهميتها خاصة على المدى الطويل لابد من إبراز أهم المحاور المرتكز عليها في هذه العملية، ونذكر منها:

1- الأهداف المنتظرة من العملية:

لهذه العملية أربعة أهداف أساسية هي:

• تعظيم الدخل :

يجب التأكد من أن المستحقات الشهرية قد سددت في وقتها ثم استغلال التدفقات النقدية قبل تحويلها إلى أصحابها وكذلك تحصيل المبالغ المتعلقة بالضرائب والتأمين ... إلخ.

تخفيض المخاطر: (1)

من أهم الإجراءات التي تتخذ من أجل تحقيق هذا الهدف هي اللجوء إلى تقييم واقعي لملكية موضوع الرهن وكذا تحليل دقيق للدخل المدين والوقوف على نقاط قوة وضعف التصريحات المقدمة.

¹عبد القادر بلطاس . مرجع سابق . ص 206

تخفيض التكاليف وخلق شهرة تجارية :

إن تحقيق هذه الطريقة متوقف على مدى فعالية التنظيم والتسيير وضبط الإجراءات المتعلقة بالمتابعة واستعمال التقنيات الحديثة المتطورة في تسيير المحفظة العقارية .

(2) - الهيكل التنظيمي الخاص بإدارة القرض:

غالبًا ما توجد عوامل داخلية وخارجية تؤثر على هيكل القرض العقاري، الأمر الذي يتطلب تكييف الهيكل الجديدة حسب متطلبات المحيط والنظام الاجتماعي والاقتصادي المعمول به في البلد فالهدف منه هو تحقيق الأهداف من خلال تحسين الخدمات المقدمة للزبائن بأقل تكلفة ممكنة وذلك بتحديد عدد القروض التي يجب معالجتها والمتعلقة بالقرض الواحد ومردودية الاستثمار ودرجة اتساع حاجة الزبون كل هذا يعبر عن مدى فعالية الهيكل التنظيمي المستعمل.

(3) - الدخل المتعلق بإدارة القرض العقاري : (1)

هناك عدة مصادر للدخل المتعلق بإدارة القرض العقارية وأهمها عمولة الإدارة أو التسيير الخاص بالقرض وتتراوح هذه العمولة بين 0.50% و 2%، كما يوجد فوائد يتحصل عليها البنك من الدخل وذلك عن طريق توظيف المبلغ المرهون والذي سوف يدفع في المستقبل إلى شركة التأمين والضرائب وهناك مصدر آخر للدخل يأتي بطبيعة الحال بفوائد لصالح البنك عن طريق توظيف المستحقات المسددة من طرف الزبون .

إن المدة التي يسدد فيها الزبون مستحقاته والمدة التي يحول فيها البنك هذه المستحقات إلى مالك القرض العقاري الفعلي، يمكنه من خلالها أن يوظف هذه الأموال في السوق النقدي على المدى القصير خلال هذه الفترة.

¹ AIT AMMAR K , le financement de la construction de logements en Algérie, Mémoire pour l'obtention du master en Management de l'immobilier 2001/2002 , p 45.

4- التأمين على القروض العقارية :

يوجد نوعان من التأمينات على القروض العقارية هي :

• النوع الأول :

وهي المتعلقة بالقروض التي تتجاوز قيمتها 90 % من قيمة السكن المراد شراءه، حيث كلما كانت هذه النسبة مرتفعة كلما كانت بوليصة التأمين مرتفعة والعكس صحيح هذا النوع من التأمين يشترطه المقرض ويدفعه المقرض لشركة التأمين .

• النوع الثاني :

يتعلق بتأمين المقرض على الحياة ويمكن للمعني بالأمر الحصول على هذا التأمين من شركة التأمين على الحياة الذي يسمح له من الاستفادة حتى بعد الوفاة. تعتبر هذه التأمينات ضرورية حتى يحصل المقرض على مصداقية أكبر عند تقديمه للطلب من أجل حصوله على قرض عقاري.

المطلب الثالث شركة ضمان القرض العقاري " SGCI " (1)

هي مؤسسة اقتصادية وعامة ذات أسهم أنشئت في 5 أكتوبر 1997 برأس مال قدره 1 مليار دج، بدأت نشاطها فعليا في 1 جويلية 1998 ولها نوعان من المساهمين:

- المساهمون البنكيون :

والمتمثلون في: البنك الوطني الجزائري، القرض الشعبي الجزائري، بنك الفلاحة والتنمية الريفية، الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، البنك الجزائري الخارجي.

¹ AIT AMMAR K , le financement de la construction de logements en Algérie, Mémoire pour l'obtention du master en Management de l'immobilier 2001/2002 , p 37,38.

- المساهمون المؤمنون :

يتمثلون في الشركة الوطنية للتأمينات، الشركة الجزائرية للتأمينات، الشركة المركزية لإعادة التأمين والشركة الجزائرية لتأمينات النقل.

(1) - نشاط وحقل حركة شركة ضمان القرض العقاري :

النشاط الرئيسي للشركة يتمثل في إعطاء ضمانها لمؤسسات بنكية ومالية تمنح بدورها قروضا موجهة إما للترقية والعقارية أو للحصول أو للتجديد أو البناء الذاتي من طرف خواص لأملاك عقارية للسماح للبنوك وللمؤسسات المالية المتدخلة في التمويل العقاري بحماية نفسها من المخاطر المتعلقة بالتسديد من طرف المقترض تمنح شركة ضمان القرض العقاري ضمانها للبنوك.

(2) - تدخلات شركة ضمان القرض العقاري :

هناك نوعان من المنتجات الممنوحة من طرف الشركة:

(أ) - الضمان البسيط :

هذا النوع يغطي البنك ضد خطر عدم القابلية النهائية للتسديد من طرف المقترض للقرض المضمون.

(ب) - الضمان الكلي :

بالنسبة لهذا النوع من الضمان يشمل إضافة إلى الضمان البسيط أغطية للتأخرات الزمنية في تسديد الأقساط من طرف المقترض، ويشمل أيضا التغطية ضد أخطار الوفاة وأخطار احتراق السكنات موضوع القرض المرهون.

المطلب الرابع : شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)⁽¹⁾

تدعيما لعصره النشاط المالي الوطني بصفة عامة والميدان التمويلي بصفة خاصة، أنشئت شركة إعادة التمويل الرهني SRH بالقرار المؤرخ في 29 نوفمبر 1997 .

¹المصدر : دليل شركة إعادة التمويل الرهني ص.19.

الفرع الأول : نشأة ومهام الشركة(1) - نشأة الشركة :

شركة إعادة التمويل الرهني هي شركة ذات أسهم تخضع للقانون الخاص وقانون النقد والقروض.

المساهمون الرئيسيون هم : الخزينة العمومية والبنوك وشركات التأمين.

ولقد تم اعتماد شركة إعادة التمويل الرهني كمؤسسة مالية من طرف بنك الجزائر في السداسي الأول من سنة 1998 وأعطيت لها صلاحية إعادة تمويل حافظات القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك التجارية .

(2) - مهام شركة إعادة التمويل الرهني :⁽¹⁾

تتمثل مهامها في :

- تشجيع منح القروض السكنية عن طريق اعتماد المساهمة في تنمية السوق المالي مع تمكن البنوك والمؤسسات المالية المعتمدة قانونيا بهدف تسهيل مهامها عن طريق توفير الظروف الملائمة، كتواجد الضمانات القرضية والسيولة المالية .
- تخفيف العبء المالي على ميزانية الدولة عن طريق منح قروض سكنية .
- إصدار سندات وقيم عقارية بغرض إعادة تمويلها في إطار قدرتها على إعادة التمويل للسكن بصفة مستقلة ومستمرة قصد ضمان موارد مالية في السواق المالية والخارجية.
- توفير التحفيزات الكافية من أجل تمكين الوسطاء المعتمدين من منح القروض السكنية في ظل نظام إعادة التمويل بنسب فوائد معقولة ومقبولة وشروط السوق . وهذا من شأنه أن يسمح للبنوك والمؤسسات المالية بالقيام بنشاطها في منح القروض السكنية للمواطنين في ظروف مالية ملائمة تتميز بالمنافسة الحرة .

(3) - مبادئ عملية إعادة التمويل :

ترتكز عملية إعادة التمويل على المبادئ التالية:

- إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل ضمانات للشرائح الإجتماعية المحرومة من طرف الوسطاء المعتمدين الملزمين بتقديم قائمة اسمية بالديون المعاد

¹المصدر : دليل شركة إعادة التمويل الرهني .ص.30.

تمويلها لشركة إعادة التمويل الرهني. تشكيل صندوق عقاري من الدرجة الأولى، ضمانا لعملية إعادة التمويل المنجزة من قبل شركة إعادة التمويل الرهني أثناء الإمتلاك أو التعويض المسبق للقروض الأصلية.

-يلتزم الوسيط المعتمد المستفيد من عملية إعادة التمويل الرهني بضمان الدفع

المنتظم للفوائد والأصول حتى في حالة توقف المقرض عن الدفع المؤقت .

-الاحتفاظ بحق الملكية للديون غير العقارية التي هي في حوزة الحصيلة المالية للوسطاء المعتمدين برهون من الدرجة الأولى.

الفرع الثاني : الشروط العامة لعملية منح القروض

1-1 شروط خاصة بقيمة القرض :

• يجب أن لا تتعدى قيمة القرض 90 % من قيمة الرهن.

• يجب أن يكون القرض مضمونا

1-2 شروط خاصة بإجراءات الدفع :⁽¹⁾

• تحدد شروط الدفع بالاشتراك مع الوسيط المعتمد .

• تتم عملية الدفع في مدة زمنية لا تتعدى الشهرين من تاريخ إمضاء العقد بين شركة إعادة التمويل الرهني والوسيط المعتمد.

• يتم الدفع مقابل الاعتراف بالدين (السند لأمر)

1-3 شروط خاصة بنسبة الفائدة :⁽²⁾

• تحدد نسبة الفوائد على أساس سعر متوسط لموارد شركة إعادة التمويل آخذا بعين الاعتبار السندات الأكثر تمثيلا في السوق بالإضافة إلى هامش الربح

(يتفق عليه أثناء العقد)

قبل تحرير عقد إعادة التمويل يلتزم الطرفان بالإتفاق على :

- كيفية التعويض وتحميل عقوبات التأخير .

¹المصدر : دليل شركة إعادة التمويل الرهني .ص69.

²مرسوم تنفيذي رقم 93 / 03 الصادر في 01 مارس 1993 .

- قيمة تكاليف التسيير .
- تحديد الخطر المحتمل من القرض .
- نسبة عمولات الالتزام .

2- الشروط العامة لتعبئة القروض :

قصد الاستفادة من إعادة تمويل القروض السكنية يجب على الوسيط المعتمد أن تتوفر فيه الشروط التالية:

- أن يكون مصرفاً أو مؤسسة مالية معتمد طبقاً للنظم والقوانين سارية المفعول
- أن يخضع لنظام تسيير محفظة القروض العقارية متبنى وقابل للمراقبة من طرف شركة إعادة التمويل الرهني من خلال الوثائق أو التواجد في عين المكان
- قيمة قرض إعادة التمويل يجب أن لا تتعدى 90% من قيمة الضمانات المقدمة
- لا تقل مدة القروض المضمونة والمقدمة إلى شركة إعادة التمويل الرهني عن 15 سنة

- تتمثل أغراض الاستفادة من القروض الممنوحة من الوسيط المعتمد بين في :

- شراء مسكن أو إقامة جديدة
- إعادة ترميم السكن
- بناء سكن عائلي فردي.

الفرع الثالث : الضمانات الممنوحة

في إطار عمليات القروض تتجسد الضمانات في رهون عقارية قانونية من الدرجة الأولى، تقدّمها هيئات ومؤسسات أو مقترض بسيط مقابل الاستفادة من قروض إعادة التمويل.

يلزم الوسيط المعتمد بالقيام بعملية التحويل لفائدة شركة إعادة التمويل الرهني بضمانات إضافية في نهاية كل ثلاثي :

- سندات قيم الخزينة

- شهادات إصدار

بهذه الصفة يقوم الوسيط المعتمد بتحرير عقد أصلي يسمح له بتحويل حقوق الرهن من الدرجة الأولى لفائدة شركة إعادة التمويل الرهني بغرض الاحتياط في الحالات الآتية :

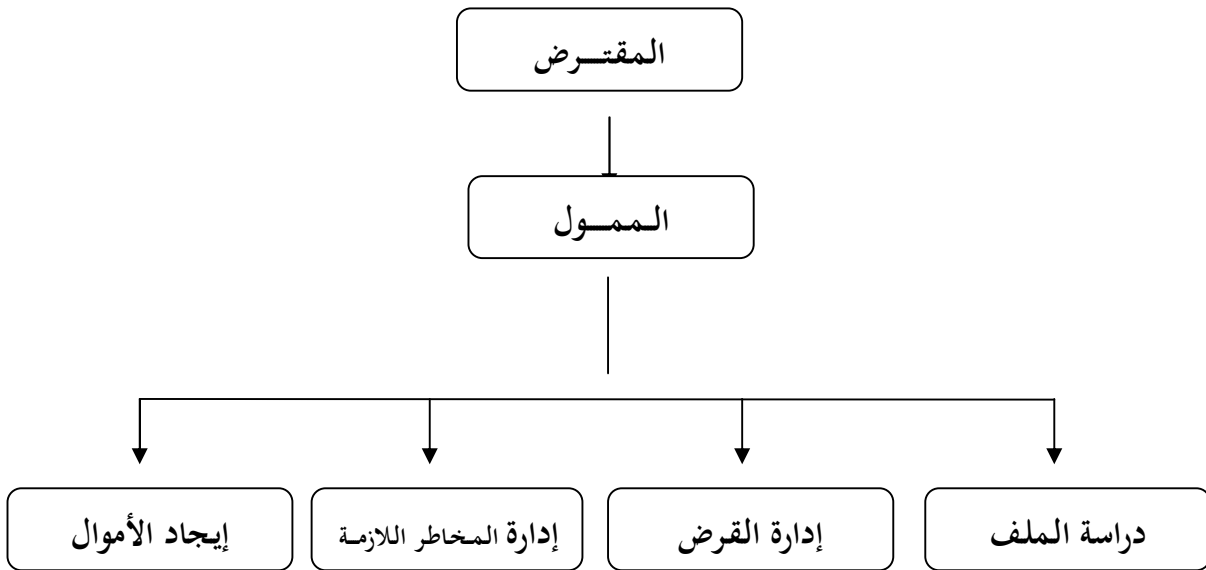
- التخفيض في القرض الأصلي بسبب التسديد العادي

- عدم القدرة على الدفع من جانب المدين

- تخفيض قيمة الضمانات المقدمة بسبب عدم استقرار أسعار الفائدة.

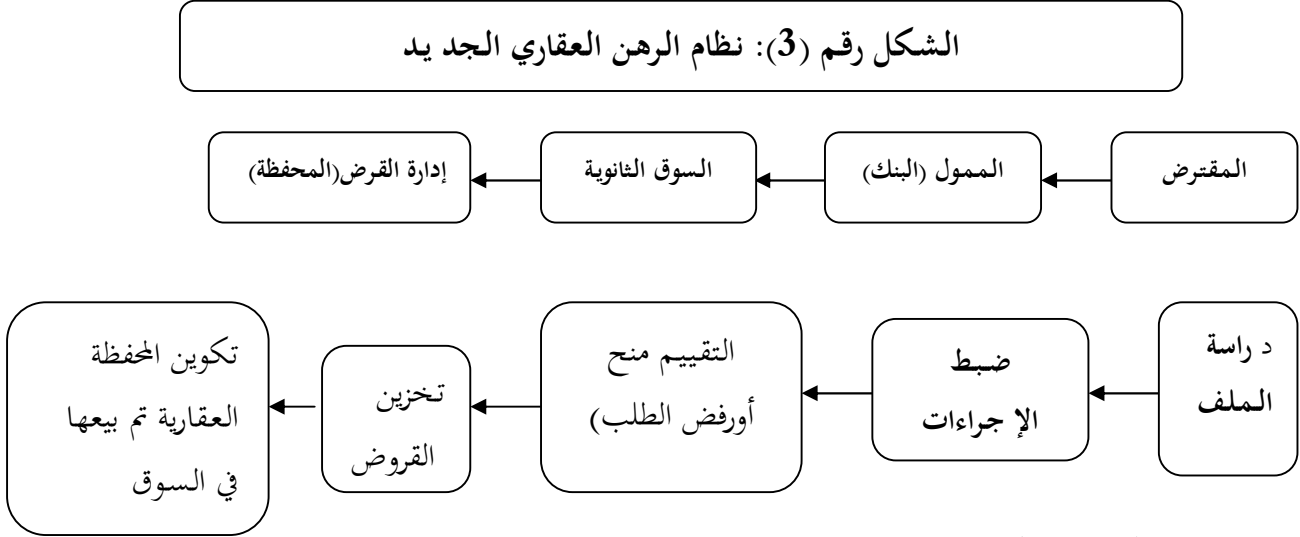
والشكل رقم (2) يوضح النظام القديم للرهن العقاري، إن البنك المانح للقرض يكون مدعم برهانات عقارية من الدرجة الأولى ويتحمل جميع المخاطر بعد دراسة الملف والتقييم لملكية موضوع الرهن ثم إدارة القرض وكذا القيام بجميع الإجراءات لتحليل مخاطر التغيير في أسعار الفوائد وتقديمها في شكل قروض إلى المواطن.

الشكل رقم (2): نظام الرهن العقاري القديم



المصدر: عبد القادر بطاس مرجع سابق ص 195.

أما الشكل رقم (3) : فهو عبارة عن نظام جديد للرهن العقاري الذي يقوم بالتفريق بين مختلف الوظائف، بحيث قد تشترك عدة مؤسسات متخصصة في عملية التقييم والبعض الآخر في عملية البيع في السوق الثانوية والبقية في إدارة المحفظة العقارية وهذا لم يكن في النظام القديم.



المصدر عبد القادر بطاس مرجع سابق ص : 195

المبحث الثالث : تمويل السكنات في الجزائر

نظرا لأهمية قطاع السكن في التنمية الاقتصادية والاجتماعية نجد الجزائر ومنذ الاستقلال تسعى لإيجاد مؤسسات مالية متخصصة تتبنى تمويل هذا القطاع وهو ما سوف نتطرق إليه من خلال هذا المبحث بدراسة تفصيلية لأهم الهيئات المالية المدعمة لتمويل قطاع السكن وكذا شركة ضمان وكفالة التعاونية الترقية (F.G.C.M.P.I)

المطلب الأول : الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP)

الفرع الأول : نشأة وتطور الصندوق

(أ) - نشأة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط :

ظهرت بعد الاستقلال مباشرة لضرورة الحاجة إلى تكوين مؤسسات مالية مختصة في تمويل السكنات الاجتماعية والتي تحققت بإنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

(CNEP) وذلك في 10 من شهر أوت 1964 بموجب قانون رقم 227 - 64 محدد دور ونشاطاته المتعددة والمتمثلة في :

- جمع مدخرات المواطنين وتشغيلها في خدمة التنمية الاقتصادية والاجتماعية.
- تمويل السكنات الاجتماعية والسكنات الترقية.

(ب) - تطور مهام الصندوق عبر السنوات : (1)

في بدايته اتجه الصندوق مباشرة إلى جمع الادخار على أساس دفتر التوفير من جهة وبواسطة شبكات البريد من جهة أخرى وكان ذلك من سنة 1969 إلى غاية سنة 1970 معتمدا في هذه المرحلة على جمع الإدخارات على الدفتر والذي شهد تزايدا ضعيفا وكذا في منح القروض لفائدة الجماعات المحلية وحسب المخطط الرباعي الأول لسنة 1970 تم تعليق كل القروض التي منحت للإفراد وهذا من أجل تطبيق سياسة توفير خاصة بالسكن وفي 17 ماي 1971 منح حق آخر للصندوق وهو حساب توفير جديد بالعملة الصعبة والذي يخص الزبائن المقيمين بالخارج. بعد هذه التطورات أقدمت عشرية الثمانينات بدناميكية جديدة للصندوق وذلك بتوجهه نحو مهام جديدة والذي جعله في خدمة الأفراد والمتعهدين في معلمين رئيسيين هما :

¹مرسوم تنفيذي رقم 93 / 03 الصادر في 01 مارس 1993 .

تشجيع المبادرة الفردية في بناء السكنات .

إنشاء متعهد ين عموميين للسكنات أين يمول إنجازها بواسطة موارد الادخار لفائدة المدخرين.

وفي سنة 1988 اختار الصندوق منح القروض خارج مجال السكن حتى ظهور قانون النقد والقروض

لسنة 1990 والذي جاء بإصلاحات على مستوى القطاع البنكي الذي أصبح منافسا للصندوق في مجال القروض العقارية ومنذ هذه السنة أخذ الصندوق على عاتقه تمويل مباشر للسكن وهذا دون دعم من الخزينة العمومية وذلك بنسبة 100 %.

وهكذا ومن خلال تطور الصندوق عبر السنوات جاء المنظوم رقم 97/ 01 لمجلس النقد والقروض لسنة 1997 يقوم باعتماد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك وبما أنه كان محتكرا لتمويل قطاع السكن إلا أنه لم يتمكن من تغطية جميع الطلبات على القروض ونجد ذلك في سنة 1999 حيث بلغ 5 % من مجموع الطلب المغطى المعبر عنه من طرف المواطنين.

الفرع الثاني: دور الصندوق (CNEP) في تمويل قطاع السكن

(أ) - عملية الادخار: (1)

أول نشاط قام به الصندوق هو جمع الادخار من المواطنين وذلك في الفترة ما بين 1964 و 1970 ثم بعد ذلك خلق نظام جديد متخصص في السكن لسنة 1971، ولقد بدأت عملية منح السكنات للمدخرين وهذا سنة 1975 وهذا بشرط أن يكون للمستفيد د فتر توفير لدى الصندوق ولا تقل مدته عن سنتين ولا تقل الفوائد عليها عن 5000 دج حيث كانت نسبتها آنذاك 3.5 % سنويا.

وكانت الدولة قبل 1980 تتكفل بالقسط الأكبر من برنامج السكن أما بعد هذه السنة فقد جاء إجراء جديد يقضي بتخفيض نفقات الدولة وهذا لتشجيع العائلات على الادخار بهدف تسهيل الحياة على الملكية والترقية العقارية الخاصة وجعل المواطن يساهم في البناء .

وفي نفس الفترة فتح الصندوق الوطني للتوفير عدة إمكانيات منها :

¹مرسوم تنفيذي رقم 93 / 03 الصادر في 01 مارس 1993 .

- حساب الادخار (C.P.T) : وهو موجه للأشخاص الطبيعيين الذي يكون بإمكانهم إيداع مبلغ لا يقل عن 50.0000 دج مع تجميد ها لمدة سنة أو أكثر .
- الودائع الآجلة (DAT): هو موجه للأشخاص المعنويين فقط بحيث لا تقل الوديعة عن 500.000 دج مع تجميد ها لأكثر من 10 سنوات .
- شهادة الادخار (CEL): هو موجه للأشخاص الطبيعيين ولا تقل ودائعها عن 10.000 دج في شكل سندات غير قابلة للتفاوض.
- دفتر الادخار الشعبي (LEP) : يفتح لدى الصندوق تحت الطلب (à Vue) ويستفيد صاحبه من معدل فائدة مرتفع حيث لا يكون له الحق في الشروط التفضيلية المسموح بها في الأخرى (ELL).
- حسابات التوفير تحت الطلب (ELL) : وهو مرتبط بعدة امتيازات من بينها الحصول على قرض لشراء بشروط تفصيلية كدفع معدل فائدة على القرض أقل من الموجود في السوق ويعتبر من أهم موارد الصندوق حيث يشكل 88% من مجموع الموارد المحصل عليها .

(ب) أشكال التمويلات الممنوحة من طرف الصندوق :

1) تمويل السكن الاجتماعي : (1)

تتحمل الخزينة العمومية تمويل السكن الاجتماعي بصفة مباشرة أو غير مباشرة مما يؤدي بإدارة الخزينة إلى إنجاز حظيرة عقارية محلية لصالح العائلات ذات الدخل الضعيف مما أدى بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى المساهمة هو الآخر في تمويل هذا النوع من السكنات وذلك في : 01 ماي 1971 بتعليمة مشتركة بين وزارة المالية والتخطيط وحسب المرسوم التنفيذي رقم : 84/93 الصادر في: 23 مارس 1993 والذي يقضي بخلق طريقة جديدة من أجل التقليل من حدة مشكلة السكن الاجتماعي، والذي يمكن تمويله عن طريق مساعدات مؤقتة بمعنى أن تعهدات السنوات السابقة وأن الدولة لا تستطيع تحقيق السكن إلا بمقدار قدرتها على الاستدانة التي تسمح بها.

¹مرسوم تنفيذي رقم 93 / 03 الصادر في 01 مارس 1993 .

1-1-1 طرق المساعدات الممنوحة:

لقد تدخلت السلطات العمومية لتمويل السكن الاجتماعي عن طريق مساعدات مباشرة وغير مباشرة كما سنوضحه فيما يلي:

1-1-1 المساعدات المباشرة:

مساعدات للأشخاص : هذا النوع من المساعدات تمنح حسب حالة العائلة ومداخيل الشخص الراغب في الملكية أو الكراء حيث تتميز بطبيعتها العادلة كما تأخذ بعين الاعتبار تخفيض معدل الفائدة، الذي يمثل مساعدات مالية مقدمة من طرف الدولة إلى التنظيم التمويلي.

2-1-1 مساعدات إلى المستثمرين:

وهي مساعدات تمنح طرف الدولة بغاية تشجيع النهوض بمنتوج السكن حيث تمنح دون الأخذ بعين الاعتبار الحالة الشخصية للمستفيد.

2-1-2 المساعدات الغير مباشرة: (1)

هي مساعدات ذات طابع جبائي فقط حيث تطبق الدولة هذا النوع من المساعدات عن طريق آليات خصم مختلفة أو إعفاءات جبائية تختلف من دولة إلى أخرى ولكن تأخذ دوما شرط تخفيض الفوائد على القروض وفي الجزائر وحسب قانون المالية لسنة 1979، تم خلق مساعدات للأشخاص ذوي الدخل الضعيف وذلك بتغطية الفرق الموجود بين النفقة الواجب دفعها عند الامتلاك و/ أو الكراء والعبء الذي تتحمله محتويات مصادره. وبالنسبة للعائلات ذات الدخل المتوسط يكون تخفيض الفوائد مصحوبا بمساعدات تصل إلى 20% من التكاليف المتوقعة للسكن كما توجد أيضا حصة من المساعدات مخصصة للمستأجرين الذين هم في حاجة تستدعي مساعدة من طرف الدولة.

¹مرسوم تنفيذي رقم 93 / 03 الصادر في 01 مارس 1993 .

تمويل السكن الترقوي :

طبقا للقانون رقم 86-7 الذي ينص على أن الترقية العقارية التي تختص ببناء العمارات ذات الطابع السكني والمحلات ذات الطابع التجاري على الأراضي الخاصة أو المكتسبة مهياً كانت أم غير مهياً، كما يشترط أيضا أن تعطي الأولوية للعمليات الخاصة بالسكنات الجماعية وخاصة تلك المتواجدة في المناطق الحضرية. كما حد د القرار التنظيمي

رقم 88 /4 الصادر في 25 جوان 1988 وكذا التعلية رقم 20/88 الصادرة في 29 سبتمبر 1988⁽¹⁾ على طرق تمويل الترقية العقارية من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط حيث يتم تمويل صندوق الترقية العقارية العمومية والخاصة كما يلي :

1-2- تمويل الترقية العقارية العمومية:

تقوم الترقية العقارية العمومية بتمويل الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الذين لهم الحق في تحقيق البرامج المستفاد منها عن طريق مساهمة الصندوق (La CNEP)

1-1-2 تمويل برنامج مؤسسة ترقية السكن العائلي (EPLF) وديوان

الترقية والتسيير العقاري (OPGI) :

بعد فشل الديوان الوطني للسكن العائلي (ONLF) تم تقرر ير غلق هذا

الديوان وكان

ذلك في جويلية 1984 وتعويضه بمؤسسة ترقية السكن العائلي (EPLF) على مستوى الولايات وبعده جاء قانون 86 /7 الصادر في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية الذي يسمح بالتوقيع بواسطة المتعهد ين بالبناء الخواص على عمليات الترقية العقارية الموجهة استثناءا للبيع مع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لمنح القرض ويتم تسديده هذه القروض الممنوحة في إطار تمويل برامج (EPLF) و (OPGI) حيث تكون مؤمنة من طرف المسيرين للسكنات المحققة طبقا لنظام تحويل المديونيات المحجوزة على المتعهدين الراغبين في الملكية حيث لا يجب أن تتعدى القروض 90 % من التكاليف النهائية.

¹مرسوم تنفيذي رقم 93 / 03 الصادر في 01 مارس 1993 .

2-1-2 تمويل البرامج العقارية المعتمدة من طرف الجماعات المحلية (APC):

سمح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط منذ 1979 بتمويل البرامج التي تشرف على إنجازها الجماعات المحلية الموجهة للبيع لصالح المواطنين الذين تتوفر فيهم شروط الادخار السكني حيث أن الجماعات المحلية لا تتوفر سوى على 50 % من حجم التكاليف الإجمالية للعملية كما أنها تكون المالك المستقبلي الذي يتحمل النصف المتبقى من الأعباء هذه الأخيرة تكون مقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير على شكل قروض بمعدل فائدة سنوي يقدر بـ 6% كما تخفض الخزينة العامة معدل الفائدة إلى 2.5 % ويكون التسديد لمدة 25 سنة.

حيث أن الجماعات المحلية مؤهلة لتحقيق أهداف عملية الترقية العقارية المتعلقة بإعادة النهوض بقطاع السكن كما نجد القروض الخاصة بالمتعهدين بالبناء كانت مرتبطة بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وذلك بفائدة سنوية تقدر بـ 6 % إلى غاية سنة 1987 حيث ارتفع إلى 12 % في سنة 1992 و 22 % في سنة 1995 هذا ما جعل العمليات التجارية لا تستفيد منها.⁽¹⁾

2-1-3 - صندوق البرامج الاجتماعية (FOS) :

إن برامج السكن الممنوحة من قبل المؤسسات العمومية وتمويل الجزء المتبقي من طرف الصندوق الوطني للتوفير بواسطة قرض المتعهدين بالبناء مرفوق بمخطط التمويل الذي يضبط مستوى المساهمات الشخصية للعمال المستفيدين وأيضا مساهمة صندوق البرامج الاجتماعية .

في هذا النوع من التمويل يشارك المستفيدون بحوالي 20 % كحد أدنى من التكاليف المتوقعة للسكن كما تساهم (CNEP) في تسبيقات توضع على شكل بطاقة ادخار أما الأرباح المحققة من طرف المساهمة الشخصية وتسبيقات الصندوق فتستعمل في تحديد مبلغ قرض الحيازة الذي يقدمه بغرض امتلاك سكناتهم. حيث أن هذا النوع من العمليات يشجع المؤسسات على المشاركة في تقليص الضغوطات على السكن.

¹مرسوم تنفيذي رقم 93 / 03 الصادر في 01 مارس 1993 .

المطلب الثاني : الصندوق الوطني للسكن

حددت هياكل الصندوق الوطني للسكن عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 145 - 91 المؤرخ في 12 ماي 1991 والمعدل والمكمل عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 111 - 94 المؤرخ في 18 ماي 1994 .

(أ) - المساعدات الممكنة الحصول عليها من طرف الصندوق الوطني للإسكان⁽¹⁾

يقوم الصندوق الوطني للسكن بتقديم إعانات تستفيد منها العائلات ذات الدخل المحدود والمتوسط عن طريق :

إعانات مالية تمتد بفترة تسديد الدين (القرض) :

طبيعة وقيمة الامتيازات المقدمة من طرف الصندوق لها علاقة مباشرة مع نسب دخل العائلات والشروط المتواجدة عليها حاليا :

الدخل	قيمة المساعدة
0 < 72000	700.000 دج
أكثر من 72000 إلى 108000	400.000 دج

مع العلم أن الدخل الوطني الأدنى المضمون (د وأ م) هو 18000 دج وأن دخل العائلات يقصد

به دخل رب العائلة مضاف إليه دخل الزوجة .

للحصول على ملكية السكن تقدم إعانات اجتماعية في شكل مساعدات مباشرة مجانية (بدون استرداد) ممنوحة من طرف الدولة أو على شكل نسبة غير قابلة للتسديد يطلبها المستفيد لدى إحدى المؤسسات المالية في إطار حصوله أو بنائه لمسكن.

تخصص المساعدات للأشخاص الذين :

لا يملكون سكناً أو يسكنون في ظروف سيئة

لم يسبق لهم الاستفادة من سكنات اجتماعية

يقل دخلهم عن خمس مرات عن الدخل الوطني الأدنى المضمون.

¹ - دليل لاقتناء قرض عقاري من البنك، معطى من طرف شركة إعادة التمويل الرهنى ص 8 .

(ب) - كيفية الحصول على المساعدات :

يمكن للمواطن تقديم الطلب للحصول على المساعدات المالية في نفس البنك الذي يختاره للحصول على قرض سكني تجدر الإشارة إلى أن الاستفادة من هذه المساعدات يجب أن ترفق بموافقة مسبقة للحصول على القرض من البنك. بإمكان المقترض أن يقترب من وكالة الصندوق الوطني للإسكان لطلب المساعدات أو المستندات التي يجب تقديمها عند تعبئة الاستمارة الخاصة بالمساعدات المالية والمتمثلة في :

- إثبات مصادق عليه من طرف الجماعات المعنية بعدم امتلاك سكن
- شهادة إقامة
- شهادة ميلاد
- إثبات خاص بالدخل.

المطلب الثالث : صندوق الضمان والكفالة التعاونية " FGCM " (1)

أنشئ هذا الصندوق سنة 1997 عند صدور المرسوم التنفيذي رقم 406 - 97 بتاريخ 3 نوفمبر 1997.

الفرع الأول : تنظيم الصندوق وأهدافه

(1) - تنظيم الصندوق :

الصندوق منظم في شكل تعاونيه ليس له هدف ربحي وهو مزود بتمويل ذاتي وإدارة ويتميز بكونه تحت وصيانة وزارة السكن. يسعى الصندوق إلى الاستقلال شيئاً فشيئاً عن الدولة، ويتعاون مجمل المنظمين والمشاركة الفعلية والمباشرة للمتدخلين الرئيسيين المتمثلين في المتعهدين بالبناء المشاركين في تسيير الصندوق بواسطة الأجهزة المحددة قانونياً. يدار الصندوق عن طريق مجلس بحيث يحتوي على مجلس عام متكون من المتعهدين بالبناء المنظمين له، وهو مسير من طرف مدير عام معين من طرف وزارة السكن.

ويجب التسجيل على أن التأمين أصبح ضروريا لكل بيع على التصاميم ويتم طلبه من ويكون على وثيقة خاصة بالصندوق مرافقا لملف متضمن لوثيقة طلب الضمان. تتم معاينة الطلب من طرف لجنة الضمان للمنشأة لهذا الغرض طبقا للمادة 11 من المرسوم التشريعي الصادر في 01 مارس 1993 وهي المسؤول الوحيد على :

منح ضمان الصندوق بعد دراسة ملف الطلب

تأمين حسب الشروط والمعايير المتفق عليها من طرف الصندوق

إيقاف الشروط وطرق تحقيق الضمانات المغطاة من طرف الصندوق

(2) - هدف الصندوق:

يقوم الصندوق بتأمين الد فعات المقدمة من طرف المشتريين وتغطية الطلب التي يتحصل عليها المتعهد بالبناء نتيجة لعقد بيع البناء على التصاميم وفي هذا الإطار، يقوم المتعهد بالبناء بالتوقيع مع هذا الصندوق تأمين على المشروع المحتوي على السكنات المباعة وفق البيع على التصاميم. (1)

الفرع الثاني : البيع على التصاميم

(1) مفهوم البيع على التصاميم :

البيع على التصاميم VSP عبارة عن طريقة صدرت ضمن المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1 مارس 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، وهو محدد في مادته 09 التي تنص على مايلي :

" في إطار التحفظ في تقد يم الضمانات التقنية والمالية الكافية، المتعهد بالبناء العقاري يتنازل بمبنى أو جزء من مبنى قبل إتمام البناء، في هذه الحالة التحويل يتم بواسطة عقد بيع على التصاميم يدار من طرف الهيئات المحددة" البيع على التصاميم يسمح للمتعهد ين بالبناء ببيع منتجهم قبل إنهاءه أي أثناء عملية الإنجاز.

عقد البيع على التصاميم، هو عقد بيع بحد ذاته حيث يملك مكان فعلي لتوقيع عقد البيع ويحدد مكان لدفع المبالغ التي يطالب بها المتعاهد بالبناء المشتري

هذه المبالغ لا تمثل تسبيقات بل دفعات فنقول أنه عبارة عن " دفع يكتسي ميزة تسبيق على الطلابة"

1.1 (فائدة المتعاقد بين بالبناء من البيع على التصاميم :

البيع على التصاميم يؤمن للمتعهد بالبناء العقاري العديد من الامتيازات في: التأمين الذي سيحققه المنتج بجلب المشتريين إمكانية استعمال أموال المشتريين من أجل تحقيق المنتج ذاته، مما يقلل من اللجوء إلى القروض البنكية وبالتالي تخفيض سعر البيع.

1.2 (فائدة المشتري من البيع على التصاميم :

- يمنح البيع على التصاميم للمشتري إمكانية:
- تحد يد المنتج الراغب في شرائه وامتلاكه بعد تاريخ محدد.
 - جمع جزء بجزء المبلغ المطلوب .
 - شراء مسكن بمبلغ معقول
 - ملكية التأمين الذي يضمن له الدفعات الفعلية التي قد مها للمتعهد بالبناء

الفرع الثالث : مختلف مهام الصندوق⁽¹⁾

1- موارد الصندوق :

يؤمن الصندوق إستمراريته عن طريق الموارد التالية:

- حقوق الإنضمام
- المشاركات السنوية
- حقوق مدفوعة في إطار الضمان
- إستردادات مالية نتيجة الاحتياطات الفعلية للمنظمين المفلسين.

2- الضمان الممنوح من طرف الصندوق :

الضمان الممنوح من طرف الصندوق عبارة عن تأمين إجباري يقوم به المتعهد بالبناء لتغطية التسبيقات المدفوعة من طرف المشتري في حالة عجز المتعهد بالبناء. إذ يقوم الصندوق بتسديد التسبيقات المدفوعة للمشتري وهذا حسب الحالات التالية:

¹ - دليل لاقتناء قرض عقاري من البنك، معطى من طرف شركة إعادة التمويل الرهنى ص 12 .

(أ) - لما يكون المتعهد بالبناء عبارة عن شخص طبيعي :

- وفاة المتعهد بالبناء ، وعدم مواصلة المشروع من طرف ورثته .
- عدم تطبيق الشروط من طرف المتعهد بالبناء ، وتم إثبات هذا الخلل بواسطة سلطات قانونية أو إدارية لها الكفاءة في هذا المجال .
- النصب والاحتيايل المثبت من طرف السلطات القانونية.

(ب) - لما يكون المتعهد بالبناء عبارة عن شخص معنوي:

- إفلاس المؤسسة.
- إغلاق المؤسسة لأسباب مختلفة منها القانونية.
- الإفلاس رغم قدرة المؤسسة على الغش.
- نصب واحتيايل المؤسسة والمثبت بواسطة سلطات قانونية.

2- كيفية تدخل الصندوق :

عند عجز المتعهد بالبناء يجب أن يثبت بطر يقة قانونية، ويجب على المشتري أن يملك وثيقة رسمية يؤتى بها من المحكمة تثبت :
موت المتعهد بالبناء إذا كان شخص طبيعي

- الاختفاء الفعلي

- إفلاس أو إغلاق المؤسسة

في هذه الحالة التسبيقات المقدمة من المشتري للمتعهد بالبناء عاجز سيسترجعها من عند الصندوق ضمن ملف يتضمن :

- رسالة تشرح سبب طلب الاسترداد ووثيقة تثبت عجز المتعهد بالبناء .

المبحث الرابع : مختلف مخاطر القروض العقارية

المطلب الأول : المخاطر القانونية

هناك ثلاثة أنواع من المخاطر القانونية هي :

(1) - مخاطر متعلقة بالعقود :¹

يجب أن ترفق كل عملية اقتراض بعقد مترجم في " اتفاقية أقرض والذي يجب أن يدرس بدقة من أجل معرفة وتوضيح مسؤولية كل طرف في العقد (ألبنك المواطن)،

¹ شاكر قزوين محاضرات في اقتصاد البنوك ، المرجع السابق ، ص 99

كما يجب أن يتضمن العقد كل المعلومات المتعلقة بعملية القرض (الرهن، الضمان في حالة تحقيق القرض).

(2) - مخاطر متعلقة بالرهن :

يجب على القرض أن يحمل تحذير لأن البنك يجب أن يكون مطمئن من ناحية أن يكون المالك قابل للرهن وأن لا يكون مرهون من قبل، كما يجب أن يوقع كل طرف (البنك، المواطن) في العقد وأن يتم توثيقه عند الموثق الذي يقوم بمراجعة صحة وسلامة العملية

(3) - مخاطر متعلقة بقيمة الرهن :

يجب على البنك التأكد من أن العقار ليس له قيمة ثابتة، بل يجب أن تكون قيمته متغيرة بالزيادة أو بالنقصان، وهي مرتبطة بالتأثير الاقتصادي عليه إذن مسك فقط قيمة البيع وهذا التقييم الحسن لقيمة الملك المرهون .

المطلب الثاني : خطر السوق العقارية الأولية

الفرع الأول : خطر عدم التسديد

يعتبر من الأخطار الكبيرة لأنه يعبر عن عجز نهائي كلي أو جزئي للمواطن (المقترض)

وهلاك كلي للبنك (المقرض) ويعود هذا لعدة أسباب متعلقة بالمؤسسة المقترضة أو محيطها، منها :

(1) - إعسار من محيط المؤسسة : (1)

هذا الإعسار تسببه عوامل داخلية أو خارجية عن المؤسسة كالعوامل السياسية والاقتصادية والاجتماعية والتي تسمى بالخطر العام أو الإعسار وكذلك الخطر المهني المتعلق بظروف قطاع النشاط وكذا السوق كالسياسة النقدية والجبائية وسياسة الاستثمار والتشغيل والتجارة الخارجية وإمكانيات التمويل الخارجي .

(2) - إعسار مرتبط بالمؤسسة المقرضة :

ترجع أسباب الأخطار المرتبطة بالمؤسسة المقترضة لعدم سلامته المالية ومن عوامل أخرى خاصة بالمؤسسة نفسها والمتمثلة في :

1- عبد القادر بلطاس . مرجع سابق ص (199)

2-1 - خطر مرتبط بالمدين :

وهو الخطر المرتبط بالعناصر التي لا تتعدى إطار المشروع فهوتابع للحالة المالية أو التجارية للمؤسسة وكذا كفاءة المديريين ونوعية الزبائن الطالبة للقرض .

2-2 - الخطر التقني :

وهو الخطر المرتبط بالإمكانات المادية والمعنوية للمؤسسة والذي ينتج من جرائه خطر يتمثل في نقص الكفاءات ومهارات المنتجين وذلك رغم الوسائل التي يستعملونها.

2-3 - الخطر الاقتصادي:

وهو الخطر الذي يكون عادة كبير كخطر كفاية عرض المواد اللازمة لصنع المنتج المخطط له وذلك لدرجة أن تكلفة صنع المنتج تفوق ما قدر له وفي بعض الأحيان تؤدي إلى عدم صنع المنتج .

2-4 - الخطر المالي :

يجب على البنك أن يدرس الوضعية المالية لطالب القرض هذا من خلال الوثائق المحاسبية (الميزانية المالية لثلاث سنوات الأخيرة) وأن يقدّر المخاطر مسبقاً ويضع تشخيص اقتصادي ومالي للمؤسسة لكي يلازم تمويل احتياجاتها مع قدراتها المالية والاقتصادية (هذا في حالة ما إذا كان طالب القرض مؤسسة).

الفرع الثاني : خطر عدم السيولة⁽¹⁾

إن الخطر الذي يمكن أن يلحق بالبنك هو عدم قدرته على مواجهة المسحوبات المستمدة من قبل المودعين باعتبار أن القروض التي منحت للغير لم تسدد في ميعادها أي في مدة استحقاقها القانونية، فتصبح تلك الودائع مجمدة، هذا ما سوف يؤدي بالبنك إلى اللجوء إلى السوق الثانوية من أجل إعادة خصم الأوراق التجارية وبالتالي يتحمل معدل مرتفع وفي حالة ما إذا لم يتمكن من إعادة خصم الأوراق التجارية في السوق الثانوية فإن البنك يلجأ لطلب قرض مما ينجم عليه تطبيق معدل فائدة أكبر من معدل الفائدة على القروض التي سوف يمنحها للمواطن،

1- عبد القادر بلطاس . مرجع سابق ص (200)

آفآ آفآآآ آآر السفولة بعآر البنك عن آصم آآفظة أوراقه المالية على مسآوى السوق النقدي .

الفرع الثالث : خطر معدل الفائدة

هذا الخطر ناتج عن الاحتفاظ السلبي بالحقوق وألديون بمعدلات فائدة ثابتة مع العلم أن هناك تغير في هذه المعدلات، وهذا النوع من الخطر يكون عموماً مرتبطاً بقروض طويلة ومتوسطة الأجل ونذكر منها :

(1) - خطر تدهور معدل الفائدة :

إذا ارتفع معدل الفائدة في وقت معين قبل غلق ملف البيع القرض أي عند التوقيع على العقد ويكون سعر الفائدة المتفق عليه مبدئياً منخفضاً، هنا يكون البائع في حالة حرجة، إما أن يقوم باستكمال الإجراءات بسعر فائدة منخفض أو يقوم بإلغاء عملية البيع كلياً.

ونفس الشيء بالنسبة للإجراءات التي تحدث بين الزبون والبنك في حالة عدم التزام الزبون باستلام القرض الباقي وهذا بسبب انخفاض سعر الفائدة في السوق .

(2) - خطر عدم الوفاء باستلام القرض :

هذا النوع من المخاطر قد يكون سبب الوعود المقدمة من طرف البنك بدون وجود أي التزام كتابي يجبر الزبون على استكمال إجراءات القرض وفي حالة الوصول إلى اتفاق مبدئي بخصوص القرض في الحالات التالية :

- إذا كان التغيير في معدلات الفائدة سالباً فبإمكان أحد الطرفين عدم الالتزام في حين يجب الالتزام بتنفيذ العقد في الحالات الأخرى .
- أما إذا كان التغيير في أسعار الفائدة موجباً، فلا بد من تنفيذ الإجراءات الباقية والالتزام بالاتفاق المبدئي الذي تم إبرامه من الطرفين.

(3) - خطر تخزين القروض العقارية : (1)

هذا النوع من المخاطر لا يتضمن مخاطرة عدم الوفاء بالعهد إلا أنه يحتوي على مخاطرة التقلب في أسعار الفائدة، فإذا كانت القروض العقارية مضمونة بسندات فإن هذه السندات سوف تباع بسعر أقل من سعر الشراء وفي هذه الحالة يمكن للبنك منح قروض عقارية ثم يخزنها لمدة معينة ثم يبيعها في السوق الثانوي ويتحمل مخاطر التقلب في السعر ومخاطر التخزين.

1- عبد القادر بلطاس . مرجع سابق ص (205)

الفرع الرابع: خطر متعلق بإدارة القرض

هناك عدة مخاطر متعلقة بإدارة القرض تخضع لشروط معدلات الفائدة في السوق، حيث نجد التدفقات المستقبلية تساوي الأرصدة المتوقعة لمبالغ الاستحقاق المتوقعة على القرض العقاري مضروبة في نسبة عمولة الإدارة مطروحا من ذلك التكاليف المتوقعة أي أن:

$$\text{التدفقات النقدية (السيولة)} = \text{الأرصدة المتبقية في نهاية المدة} \times \text{عمولة الإدارة} - \text{التكاليف المتوقعة لإدارة القرض}$$

ومنه نقول أن ارتفاع تكلفة الخدمات المقدمة بسبب الارتفاع في معدلات التضخم وانخفاض في قيمة العملات بسبب الإهتلاكات، والذي يؤدي حتما إلى انخفاض في قيمة التضخم، أما انخفاض قيمة العملات بسبب الإستهلاكات سوف يؤدي إلى انخفاض في الربح الناتجة عن الإدارة الخاصة بالقروض العقارية .

المطلب الثالث : خطر السوق العقارية الثانوية⁽¹⁾

الفرع الأول : خطر المنتج

هذا النوع من المخاطر يحدث عادة عند ما لا يوجد سوق لنوع معين من القروض التي منحت لسبب أو لآخر في دفتر البنك المقرض حيث يمكن تجنب هذا النوع من المخاطر بمعرفة نوعية الشروط التي يتطلبها المستثمرون في السوق المالية الثانوية.

الفرع الثاني : خطر الائتمان

وهو الخطر الذي ينتج عن التغيير المفاجئ الذي يطرأ على حالة الاقتصاد في البلاد، هذا الأمر الذي يجعل المستثمر يغير رأيه بخصوص شراء المحفظة العقارية الثانوية، ولتجنب هذا النوع من المخاطر يستحسن أن يكون البنك على دراية بالظروف الاقتصادية وما يتطلبه المستثمر في السوق الثانوية .

1- عبد القادر بلطاس . مرجع سابق ص (207)

الفرع الثالث: خطر الفوائد

هذه الأخطار تأتي عادة بسبب تقلبات أسعار الفائدة في السوق بين المدة التي يقدم فيها الطلب من الزبون للاستفادة من القرض واليوم الذي يتم فيه منح القروض وكذا التاريخ الذي يتم فيه عملية البيع في السوق الثانوية حيث إذا ارتفعت معدلات الفائدة في هذه الفترة، يكون البنك المانح للقروض في وضعية غير مربحة ولتجنب هذا النوع من المخاطر تلجأ البنوك إلى ما يسمى بالتغطية والتي يمكن من خلالها تثبيت معدلات الفائدة للفترة المتفق عليها.

الفرع الرابع: خطر عدم الوفاء

ويعني عدم تسليم القروض من طرف الزبون لأسباب توصف بكونها مثلاً: عدم استيفاء الضمان المقدم للعقار بالشروط المطلوبة وعدم تمكن الزبون من بيع السكن القديم أو موجودات قائمة تمكنه من استكمال إجراءات الشراء، اتخاذ القرار باللجوء إلى مقرض آخر نظراً لوجود شروط تفصيلية ... الخ .

الفرع الخامس: الأخطار القاعدية

وهو الخطر الناتج عن تحرك أسعار القروض العقارية ونوع التغطية المستعملة في تجنب المخاطرة يكون هذا الخطر حقيقي في حالة عدم التوافق ما بين التغطية والتغيرات التي تطرأ على معدلات الفائدة¹

¹ شاكر قزوين محاضرات في اقتصاد البنوك، المرجع السابق، ص 91

خلاصة:

نستنتج من هذا الفصل أن الدولة بانتهاجها سياسة جديدة للتمويل عن طريق البنوك التجارية، مكنت المقاولين على إنجاز عدد كاف من السكنات الاجتماعية والترقوية وكذا تمكين العائلات ذات الدخل المتوسط والضعيف من الحصول على سكن لائق وهذا بمنحهم القروض اللازمة، كما أن تطور الأسواق الثانوية للعقار أدى إلى خلق تدفقات مالية نوعية مرتفعة وثابتة بالنسبة للمستثمرين في القروض العقارية مثل شركات التأمين ... الخ، وهذا خاصة بعد إنشاء شركات الضمان للقروض العقارية التي شجعت استمرارية البنوك في دعمهم لهذا القطاع وكذا الأنظمة الجديدة كشركة إعادة التمويل الرهني ونظام الأوراق المالية المدعومة بالرهانات العقارية والقابلة للتحويل الفوري، لأن هذه الأنظمة الجديدة تعتبر ثقافة حديثة بالنسبة للبنوك وبدونها لا يمكن له تحسين خدماته المصرفية والمعاملات المالية التي يقدمها ومن ثم عدم قدرته على الدخول في جو المنافسة مع البنوك الأجنبية في ميدان الخدمات المالية.

الفصل الثاني

دراسة حالة في بنك التنمية المحلية (BDL)

تمهيد:

المبحث الأول : عموميات حول بنك التنمية المحلية.

المطلب الأول لمحطة حول بنك التنمية المحلية

المطلب الثاني : المديرية العامة للقرض العقاري والقرض الخاص

المبحث الثاني : أهم الخطوات المتبعة للحصول على قرض عقاري.

المطلب الأول : حيز تنفيذ القرض.

المطلب الثاني : الإجراءات الخاصة بتطبيق القرض العقاري.

المطلب الثالث : الشروط الخاصة بالقرض

المطلب الرابع الضمانات العقارية الواجبة

المطلب الخامس دراسة حالة واقعية

خلاصة.

تمهيد:

بنك التنمية المحلية أو البنك الرائد هكذا يقال عنه، وذلك نظرا لأهميته البالغة والتي شملت جميع القطاعات الموجودة في البلاد من أجل المساعدة في التنمية الإقتصادية وبلوغ مستقبل أفضل حيث عمل على تحسين وتطوير مختلف نشاطاته، ومن هذا المنطلق أبقى إلا أن تكون مساعداته ذات دور فعال في تخليص الجزائر من أزمة طالما عانى أفرادها منها ألا وهي " أزمة السكن "، فقامت بخوض تجربة جديدة وهي " القروض العقارية "، رغم الضغوطات والمخاطر التي واجهته إلا أنه أحرز نتائج جد مرضية جعلت تدفق الزبائن على هذا البنك يزداد يوما بعد يوم.

ومن خلال تربصنا في هذا البنك سوف نوضح في هذا الفصل مختلف أنشطة ومهام هذا البنك وذلك بالتطرق إلى ثلاث مباحث هامة متحدثين في المبحث الأول عن عموميات حول بنك التنمية المحلية وتوضيح أهم خطوات الحصول على القرض العقاري في هذا البنك ودراسة حالة واقعية.

المبحث الأول : تقديم بنك التنمية المحلية

إن بنك التنمية المحلية بإعتباره بنكا حكوميا، له من الخصائص والمميزات ما يجعله يتميز عن باقي البنوك الأخرى المتواجدة في الجزائر، عمومية كانت أم خاصة غير أن هذه الخصائص ما لبثت أن تبرز أكثر فأكثر بمرور الوقت ودخول الجزائر مرحلة إقتصاد السوق

وما تتطلبه من تكييف ومسايرة البنوك لها من خلال إحداث آليات جديدة ووظائف خاصة تواكب بها هذا التغيير.

المطلب الأول: نبذة عن بنك التنمية المحلية

أولا : نشأة بنك التنمية المحلية :

تأسس بنك التنمية المحلية بموجب المر سوم رقم 85-89 المؤرخ في 10 شعبان 1405 الموافق لـ 30 /04 /1985 يتضمن إنشاء بنك للتنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي . أنشأ هذا البنك في إطار إعادة تنظيم شبكة المؤسسات النقدية والمصرفية التي تستجيب لحاجيات التجهيز الجهوي والمحلي. وهو آخر بنك يتم تأسيسه قبل الدخول في مرحلة الإصلاحات، وذلك تبعا للإعادة هيكلة القرض الشعبي الجزائري برأس مال قدره نصف مليار دينار جزائري 500.000.000 د ج يكون المقر المركزي للبنك في سطاوالي (ولاية تيبازة) ويمكن نقله الى اى مكان من التراب الوطني بمرسوم .

ويفتح فروعه ووكالاته أو مكاتبه وشبائيكه في إطار تنظيم لا مركزي طبقا لأهداف

المرسومة له في مجال القرض ولتنمية، ولسياسة الحكومة، باشر عمله في جويلية 1985.

ثانيا: تعريف بنك التنمية المحلية

مؤسسة مالية عمومية ملك للدولة خاضع للقانون التجاري ويتولى كل العمليات التقليدية لبنوك الودائع.

يتمتع البنك بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ويعد تاجرا في علاقاته مع الغير وخاضعا لما يلي :

الفصل الثاني دراسة حالة في بنك التنمية المحلية (BDL)

- القواعد العامة المتعلقة بنظام البنوك والقرض ؛
- الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها المطبقة على عقود وأهدافه ووسائله وهيكله وإعماله؛
- استقل عن القرض الشعبي الجزائري في 20 فيفري 1989 في ظل قانون 04-89 المتعلق باستقلالية المؤسسات
- كانت عدد اسهمه عند إنشائه 500 سهم ثم تقرر رفعها الى 720 سهم بقيمة اسمية مليون دينار للسهم الواحد ليبلغ رأس ماله حاليا 36800.000.000 دج
- يحمل بنك التنمية المحلية شعار BDL ويقصد به:

Banque de Développement Local

B : بنك

D: التنمية

L : المحلية

المطلب الثاني: مهام البنك وأهدافه:

أولا : مهام بنك التنمية المحلية :

بالإضافة التي الدور الذي تلعبه البنوك التجارية في جمع الودائع ومنح القروض فالبنك التنمية المحلية مهام اخرى تتمثل في تمويل :

- المؤسسات والمقاولات العمومية ذات الطابع الاقتصادي الموضوعية تحت تصرف الهيئات المحلية (الولاية، البلدية)

- العمليات الاستثمارية المنتجة المخططة التي تبادر بها الجماعات المحلية .

- العمليات التي لها صلة بالقروض على الرهن (الرهن الحيازي)

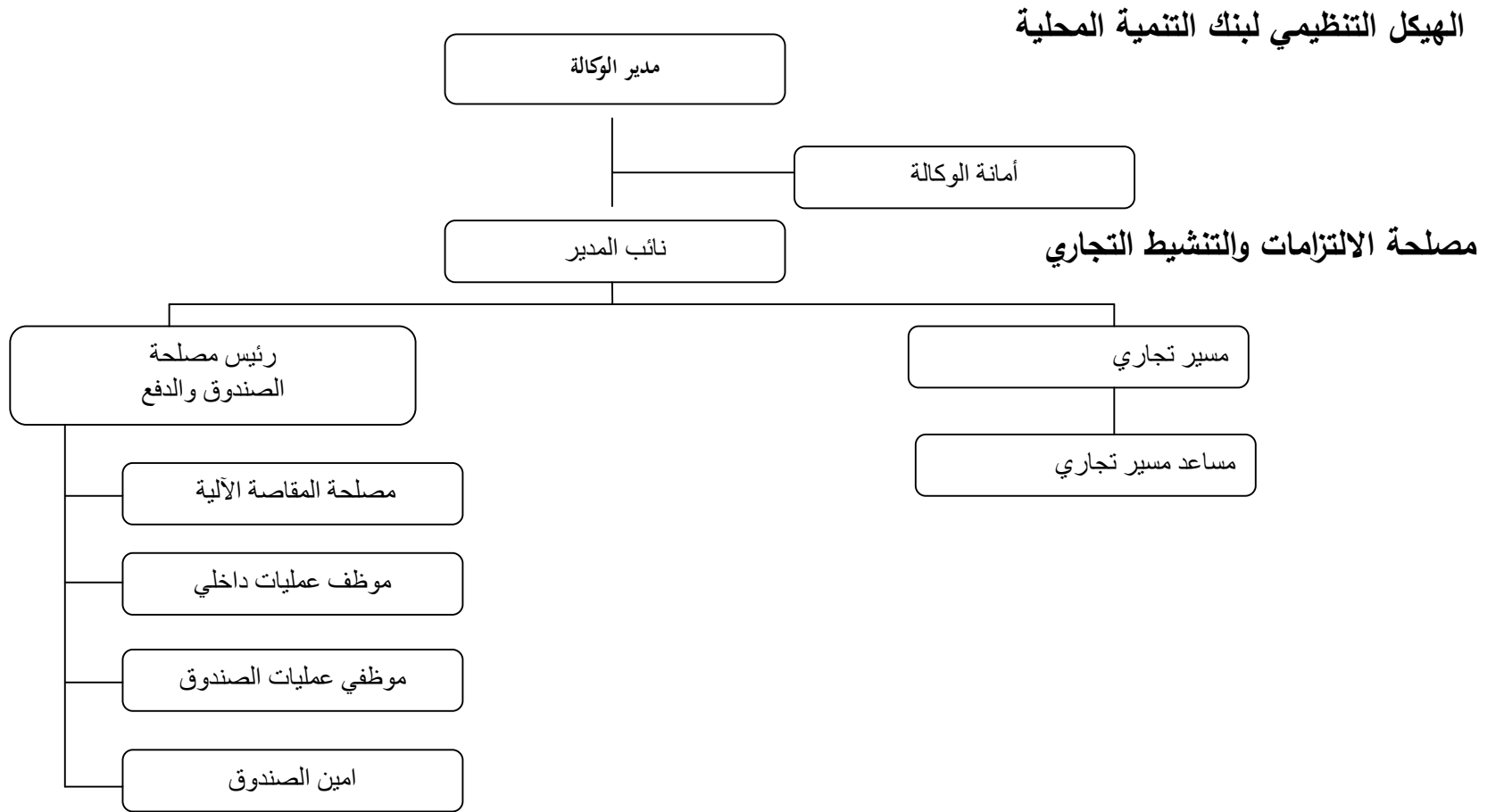
- الأشخاص المعنويون أو الطبيعيون حسب الشروط والأشكال المعمول بها .

- عمليات التجارة الداخلية الجهوية والمحلية

- المخططات والبرامج التنموية الوطنية
- تسبيقات والسلفيات على سندات عمومية تصدرها الدولة والجماعات المحلية
- جميع العمليات البنكية: القرض، الصرف والخزينة التي لها علاقة بأعمال تسيير مجوداتها المالية.
- وعليه فبنك التنمية المحلية هو بنك الودائع كالتوفير، الإقراض، الضمانات والخدمات المتنوعة لكنه يخدم بالدرجة الأولى الهيئات العامة والمحلية، فيمنحها قروض قصيرة وطويلة الأجل لتمويل عملياتها الاقتصادية (استيراد وتصدير) إضافة إلى خدماته الموجهة للقطاع الخاص في شكل قروض قصيرة الأجل .

ثانيا: اهداف بنك التنمية المحلية

- يكف البنك طبقا لأحكام القوانين والتنظيمات الجاري بها العمل، كأداة تخطيط مالية في ما يأتي :
- تحقيق الربحية .
 - اكتساب عدد كبير من الزبائن (مؤسسات، أفراد عاديين، طلبة، مهن حرة إلخ) من أجل الحصول على عمولات أكبر المرتبطة بالخدمات البنكية المقدمة.
 - تحقيق توازن اقتصادي ونقدي، قصد تفادي ارتفاع معدلات التضخم عن طريق الإصدارات الجديدة .
 - تنفيذ المخططات والبرامج المقررة لإنجاز الأهداف المرسومة للهيكل والأعمال المذكورة
 - احترام القواعد المطبقة على الهياكل والأعمال المذكورة في مجال التسيير والانضباط المحاسبي .
 - تفريد الحركة المالية للهيكل والأعمال المذكورة في حسابات متميزة مطابقة لنوع العمليات والمخططات أو البرامج التي تهما .



الشكل (04) : الهيكل التنظيمي لبنك التنمية المحلية

المدير الوكالة : له دور التنسيق بين المصالح البنكية وكذلك اخذ القرارات التي تخص العمل البنكي، فيها يخص منح القروض واستقطاب زبائن جدد للبنك .

نائب المدير : يقوم بالإشراف على تنسيق العمليات البنكية مع رؤساء المصالح المختلفة مع السهر على حسن سير أداء العمل وفقا للتعليمات التي يتلقاها من مدير البنك حيث يبلغه بكل ما يحصل في الوكالة في شكل تقارير ولو شفوية عن سير العمليات البنكية .

امانة الوكالة : تقوم بتسجيل وتنظيم كل البريد الوارد والصادر الى البنك والقيام بكامل انواع السيكرتارية بصفة عامة .

مصلحة الالتزامات والتنشيط التجاري: تنفرع الى قسمين مسير تجاري ومساعدته مهمتها دراسة كل ملفات القروض مع المتابعة والمراقبة، والتنشيط التجاري للوكالة عن طريق جلب الزبائن.

مصلحة الصندوق والدفع : وتحتوي على أمين الصندوق وموظفي عمليات الصندوق وتقوم بكل العمليات المصرفية فيما يخص الدفع والسحب وهي خاصة بكل الفئات سواء تعلق الأمر بالخواص أو القطاعات التابعة للدولة .

مصلحة المقاصة الآلية: تحوي علي موظف عمليات داخلي وتقوم هذه المصلحة باستقبال كل الشيكات التي يستلمها العملاء من قبل بعضهم البعض .

المطلب الثاني: المديرية العامة للقرض العقاري والقرض الخاص

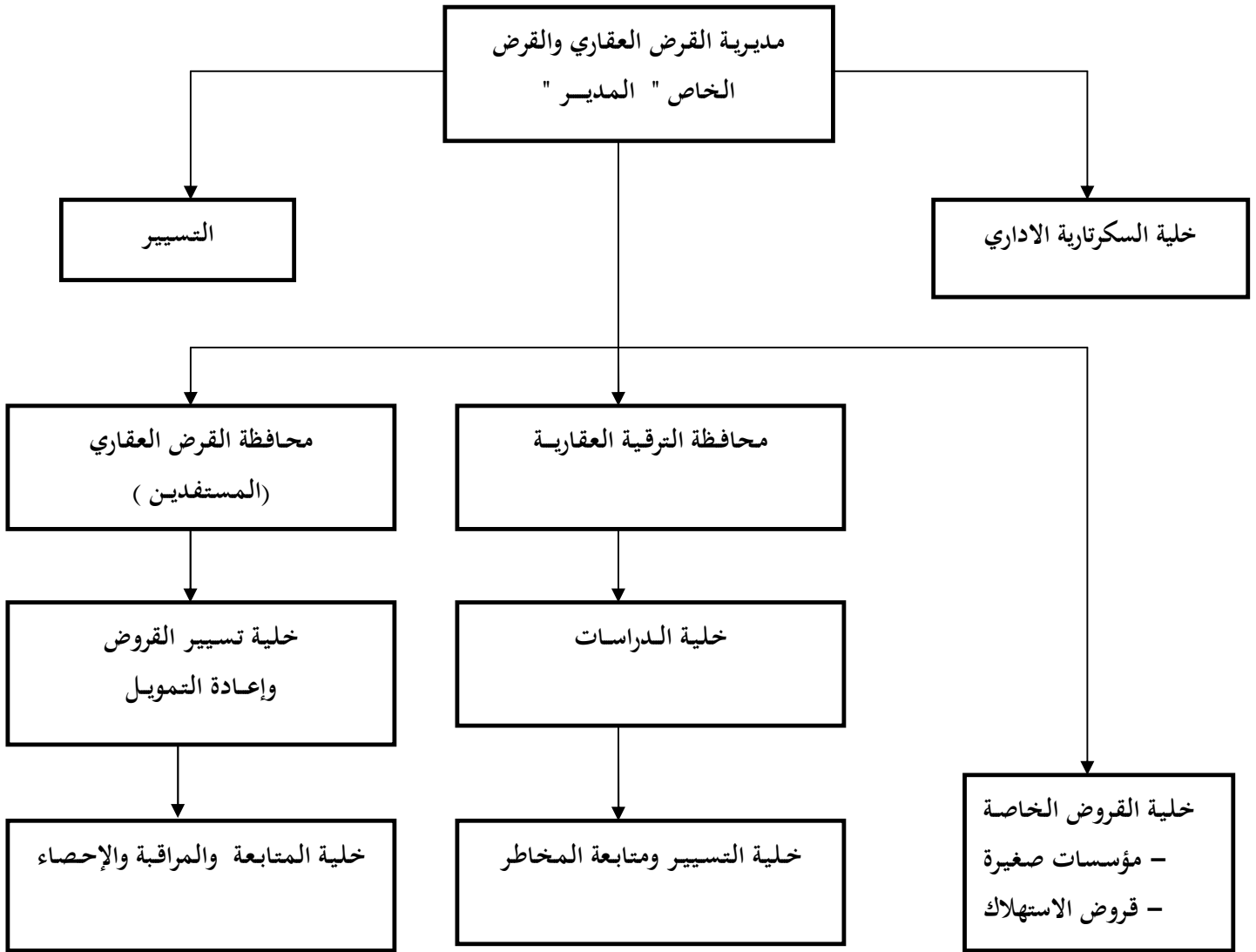
تتكون المديرية العامة للقرض العقاري والقرض الخاص من محافظات وخلايا تتعامل فيما بينها وفق نظام محكم التسيير والتنظيم وذلك برئاسة مدير يعمل على التنسيق الجيد وتليه السكرتارية التي تهتم بحفظ الملفات المختلفة وتسجيل المواعيد بدقة واستقبال المكالمات وتنظيم اللقاءات، حيث نجد محافظة القرض العقاري تحتوي على خليتين، تهتم الأولى بتسيير القروض وإعادة التمويل بينما تهتم الثانية بمتابعة الضمانات والمراقبة وكل عمليات الإحصاء وآخر المستجدات الإحصائية ونجد محافظة الترقية العقارية تتكون من خليتين، واحدة للدراسات والأخرى لمتابعة

وتسيير المخاطر، بالإضافة إلى ذلك نجد خلية القروض الخاصة التي تهتم بتقديم القروض الخاصة بإنشاء المؤسسات الصغيرة والقروض الاستهلاكية الموجهة لشراء لوازم منزلية مثلا.

نلخص مختلف الفروع التابعة لمديرية القرض العقاري والقرض الخاص في مخطط

تنظيمي خاص به وهو كمايلي :

الشكل رقم (05) : مخطط تنظيمي لمديرية القرض العقاري والقروض الخاصة



المصدر : بنك التنمية المحلية (BDL)

المبحث الثاني: أهم الخطوات المتبعة للحصول على القرض العقاري

يسعى بنك التنمية المحلية إلى تحقيق جملة من أهدافه المسطرة وذلك قصد نيل ثقة زبائنه وإحترامهم وتحسين نوع الخدمة المقدمة ضمن إطار منح القروض ونخص بالذكر منح القروض العقارية قصد تمويل عملية شراء أو بناء أو ترميم السكنات ومن أهم الخطوات التي إنتهجها البنك وهو ماسوف نوضحه فيمايلي :

المطلب الأول: حيز تنفيذ القرض

1- موضوع القرض :

توجه القروض العقارية من قبل البنك إلى تمويل مايلي :

- شراء سكن جديد لدى مقاول عقاري (سكن جماعي، نصف جماعي، فردي)
- شراء سكن قديم لدى الخواص.
- بناء ذاتي أو ريفي
- توسيع السكن
- إعادة ترميم أو تهيئة سكن

2- معايير التأهيل:

يمكن لكل شخص جزائري الحصول على قرض عقاري وذلك بتوفر الشروط

التالية:

- أن يحمل الجنسية الجزائرية
- أن يكون قد بلغ سن الرشد (19 سنة)
- أن لا يتجاوز 70 سنة
- أن يكون مقيما إقامة مستقرة بالجزائر أو بالخارج
- أن يكون دخله ثابتا ومنتظما على شكل أجر يساوي أو يفوق ضعف الأجر الوطني القاعدي(18000.00 بالجزائر) (2000 أو روبالخارج).

المطلب الثاني: الإجراءات الخاصة بالقرض العقاري:

الفرع الأول: إجراءات منح قرض عقاري - شراء سكن لدى الخواص -

لمعرفة هذه الإجراءات قمنا بإجراء مقابلة¹ من أجل معرفة كل الجوانب المتعلقة بموضوعنا حيث قمنا بطرح مجموعة من الأسئلة كانت كالتالي :

سؤال 1 : من هو المستفيد ؟

جواب 1 : المستفيد هو عبارة عن شخص طبيعي.

سؤال 2: متى قام بطلب القرض وما طبيعته ؟

جواب 2 : تاريخ الطلب هو 2014.10.16 وهو عبارة عن قرض عقاري بالتحديد قرض لشراء مسكن لدى الخواص .

سؤال 3 : من هو مانح القرض؟

جواب 3 : مانح القرض هو بنك التنمية المحلية.

سؤال 4 : ماذا يتضمن الملف الذي يقدمه للبنك ؟

جواب 4 : لحصول الزبون على قرض يتقدم الى بنك التنمية المحلية بملف يتضمن الوثائق كما هي موضحة في (هذه الحالة الوثائق هي نسختين) من :

- استمارة طلب القرض .

- طلب خطي ممضي من طرف طالب القرض مذكور فيه (المبلغ ومدة القرض)

- شهادة ميلاد طالب القرض.

- شهادة إقامة اقل من 06 اشهر

- شهادة عائلية

- شهادة عمل.

- كشف الراتب - 03 اشهر الأخيرة.

- صورة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية .

¹ - مقابلة يوم 2018.05.02 على مستوى وكالة المسيلة bdl مع المكلف بالقروض.

- كشف الضرائب.

- وعد بالبيع

- عقد ملكية موثق أو عقد بيع (مسجل ومشهر)

- تقرير خبرة للسكن المراد شرائه من طرف مقوم معتمد لدى البنك.

شهادة السلبية

سؤال 5 : ما هي الضمانات التي ستقدم ؟

الجواب 5: الضمانات المقدمة هي رهن عقاري للمسكن المراد شراءه.

سؤال 6 : ما هي الخطوات التي يتبناها ملف القرض ؟

جواب 6 : بعد تقديم الزبون لملف القرض إلى مصلحة القروض فإن هذه الأخيرة ستحوله مباشرة إلى إدارة الوكالة اين تقدم لجنة القروض، وهذا بعد إجراء جميع التحليلات والدراسات اللازمة والتي تتمثل في :

1- تحويل ملف القرض إلى مستوى اعلى في الهيكل التنظيمي للبنك المتمثل في المديرية الجهوية

2- تقوم المديرية الجهوية بدورها بتحويل الملف إلى المديرية العامة التي تقوم بإتخاذ القرار النهائي .

3- تتم المصادقة على مستوى الخلية القانونية بالمديرية الجهوية ويوضع مبلغ تحت تصرف الزبون على شكل شيك محرر لصالح الزبون.

4- بعد الموافقة على القرض يتم تبليغ الزبون عن طريق رسالة تبليغ الموافقة⁽¹⁾ وعليه أن يقوم بما يلي :

- دفع العمولات عمولة التبليغ وعمولة التسيير 5000.00 دج و 15000 دج على الترتيب
- دفع المساهمة الشخصية 10 % من مبلغ السكن.
- تقديم وثيقة التأمين على الوفاة.

¹ - الملحق 01.

- تقديم وثيقة التأمين ضد الكوارث الطبيعية للسكن .
 - تقديم الرهن العقاري للسكن ويكون من طرف موثق.
- بعد فتح الحساب الخاص بالقرض يقوم الزبون بدفع مبالغ العمولات والمساهمة الشخصية ودفع القسط السنوي للعام الأول للقرض يقوم البنك بـ:
- * إنجاز اتفاقية القرض بين البنك وطالب القرض هذه الاتفاقية عبارة عن مواد وشروط
 - * يصدر البنك رخصة القرض والتي تحتوي على رقم وتاريخ.
 - * إعداد جدول استحقاق القرض يوضح كيفية إهلاك القرض شهريا.
- بعد تسديد مبلغ القرض كليا يقوم المستفيد من القرض بطلب رفع اليد عن الرهن العقاري يحرر من طرف اي موثق ويقدم للبنك المعني
- ملاحظة هامة : لا يمكن للزبون ان يسدد مسبقا مبلغ القرض الا بعد انقضاء عامين من الاستفادة من القرض وذلك حسب العلاقة التالية :

رأسمال + 1% = قيمة المبلغ المسبق

أ- تكوين ملف القرض العقاري¹ .

على كل شخص يريد الحصول على قرض عقاري من البنك أن يقدم ملفا يتضمن الوثائق التالية:

• الوثائق المشتركة لجميع ملفات القروض العقارية : (02 نسخ)

- استمارة طلب القرض² .
- طلب خطي ممضي من طرف طالب القرض مذكور فيه (المبلغ ومدة القرض)
- شهادة ميلاد طالب القرض.
- شهادة إقامة اقل من 06 اشهر
- شهادة عائلية
- شهادة عمل.

1- ملحق 02.

2- ملحق 03.

- كشف الراتب - 03 اشهر الأخيرة.

- صورة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية .

- كشف الضرائب.

1 - الوثائق المخصصة لبناء أو التوسيع :

- عقد ملكية موثق أو عقد بيع (مسجل ومشهر)

- رخصة بناء سارية المفعول تحمل إسم طالب القرض .

- نسخة عن مخطط البناء .

- تقرير خبرة للسكن من طرف مقوم معتمد لدى البنك .

- كشف تقويم كمي ونوعي للسكن

شهادة السلبية.

2- الوثائق المخصصة لشراء مسكن في إطار السكن الاجتماعي التساهمي :

- قرار الاستفادة من السكن الاجتماعي التساهمي

- قرار الاستفادة من إعانة الصندوق الوطني للسكن

- وصل دفع المساهمة الشخصية

- شهادة السلبية

3- الوثائق المخصصة لشراء مسكن جديد لدى الخاص :

- وعد بالبيع¹

- عقد ملكية موثق أو عقد بيع (مسجل ومشهر)

- تقرير خبرة للسكن المراد شرائه من طرف مقوم معتمد لدى البنك.

- شهادة السلبية .

4- الوثائق المخصصة لتهيئة أو إعادة التأهيل :

- عقد ملكية موثق أو عقد بيع (مسجل ومشهر)

- كشف تقويم السكن من طرف مقوم معتمد لدى البنك
- شهادة السلبية.

معالجة الملف وإتخاذ القرار النهائي:

1- دراسة ملف القرض : اي يقصد بها عملية القرض التي تتركز اساسا على الملف الذي يقدمه الزبون والذي يحوي على مختلف الوثائق المطلوبة من طرف الزبون، وبعدها تقوم المصلحة بدراسة مفصلة بهذا الملف وبعد ان يقبل الملف يرفع إلى لجنة القروض التي تقرر منحه أو عدمه.

2- تحديد نوعية القرض العقاري: على أساس طلب الزبون وملفه تقوم المصلحة بتحديد نوعية القرض الذي سيمنح من بين الأنواع المتعددة التي تقدمها الوكالة (قرض عقاري شراء مسكن لدى الخاص أو للبناء أو التوسيع.....)

ملاحظة : اذا كان مبلغ القرض اقل من 3.000.000,00 دج فإن ملف القرض يدرس على مستوى الوكالة اما اذا فاق مبلغ القرض 3.000.000,00 دج فإنه يحول إلى المديرية الجهوية

المطلب الثالث : الشروط الخاصة بالقرض:

1/ الحصة القابلة للتمويل :

- يجب أن لا يتجاوز مبلغ القرض 90 % من تكلفة السكن المرغوب شراؤه، أو بناؤه.
- يحدد مبلغ القرض حسب قدرة التسديد الشهري للمستفيد دون أن يتجاوز 30% إلى 40 % من صافي الراتب حتى وإن أخذنا بعين الاعتبار راتب الزوج أو الزوجة.
- سينبغي في الشرط القيام بالتزام تضامني وإدماج عائد كل من الزوج والزوجة.

2 / مدة القرض :

يمكن أن تصل المدة القصوى لتسديد القرض إلى 35 سنة، حيث تحدد هذه المدة حسب قدرة التسديد مع مراعاة سن الزبون الذي يشترط فيه عدم تجاوز 70 سنة.

3/ نسبة الفائدة:

تحدد نسبة الفائدة على أساس الشروط العامة الصادرة عن البنك والسارية المفعول حاليا بالإضافة إلى ذلك فإن نسبة الفائدة ثابتة لمدة "05" سنوات بعد هذه الفترة يمكن أن تتغير حسب الشروط المصرفية العامة الحالية فإن معدل الفائدة المطبق في هذه السنة هو : 6.25 %

4/ الأتعاب البنكية :

تدفع عمولة التسيير من طرف الزبون بعد الموافقة على القرض ومبلغها يساوي 15.000,00 دج
وتدفع عمولة التبليغ أيضا من طرف الزبون التبليغ وقدرها 5.000,00 دج.

5/ تسديد القرض:

يتم تسديد القرض شهريا بخصم قيمة المبلغ من حساب الزبون وذلك كما يلي:

- تكون الإقتطاعات الشهرية ثابتة أي تشمل أصل القرض والفوائد طبقا لجدول التسديد.
- يجب ان لا تتجاوز المقتطعات الشهرية 30% من المبلغ الإجمالي لصافي المداخيل الشهرية المصرح بها من قبل المستفيد، بما في ذلك دخل الزوج بصفته كفيلا تضامنيا .
- يمكن أن يبلغ الاقتطاع الشهري 40% من المبلغ الإجمالي لصافي الدخل الشهري
- يستفيد المقترض من فترة تأجيلية للتسديد ابتداء من تاريخ الاستعمال الأول للقرض وذلك كما يلي :

• 06 أشهر لشراء السكن الجديد

• 12 للبناء الذاتي

• 06 أشهر لأشغال التهيئة والترميم

- يمكن للمقترض تسديد الدين مسبقا (الدين الباقي بدون فوائد)
- يلزم البنك المقترض تقديم الضمانات وذلك قصد الإحتياط لعدم القبض أو التسديد.

المطلب الرابع : الضمانات العقارية الواجبة:

تعتبر مرحلة اتخاذ القرار بقبول أو رفض طلب القرض الرهني العقاري من أهم المراحل التي تستدعي إلى مراجعة جميع المعلومات المتعلقة بقدرة المقترض على السداد حسب المدة الزمنية المحددة ولهذا يجب التدقيق على التفاصيل المتعلقة بقدرة المقترض على السداد حسب المدة الزمنية المحددة ولهذا يجب التدقيق على التفاصيل المتعلقة بالضمانات المقدمة في شكل عقار ومن هنا نذكر:

1/ الضمانات الواجبة في إطار السكن محل التمويل :

- رهن عقاري من الدرجة الأولى على السكن المرغوب شراؤه وكذلك بالنسبة للأراضي والمسكن في حالة بناء أو توسيع أو تهيئة
- التأمين على العقار من الأخطار لصالح البنك لدى المؤسسة الخاصة بضمان القرض العقاري "SGCI"

2/ الضمانات الأخرى :

من أهمها الكفالة التضامنية للزوج إذا كان المستفيد متزوج.

المطلب الخامس: دراسة حالة واقعية

نص الموضوع:

- أراد السيد " A " شراء سكن امتلاكي من السيد "B"، يقدر سعره بـ: 6.500.000,00 دج، ولتسد يد هذا المبلغ قام السيد "A" بالتوجه إلى بنك التنمية المحلية بغرض إقتراض مبلغ مالي قدره 5.850.000,00 دج فطلب البنك المعلومات التالية من السيد " A " (1)
- سن السيد " A " : 38 سنة

- يتقاضى السيد " A " أجرة شهرية تقدر ب: 101.827,69 دج

أما معطيات البنك المتمثلة في شروط قبول القرض كانت كمايلي :

- قرض يسأوي 6.500.000,00 دج بمعدل فائدة : 6.25%

- دفعة شهرية من 30 % إلى 40 % (حسب الأجرة الشهرية للزبون)

- مدة تسديد القرض على الأكثر : 30 سنة أي 360 شهر

- سن الزبون لا يتجاوز : 70 سنة

- يمكن للزبون أن يتحصل على إعفاء من التسديد لمدة 06 أشهر في حالة شراء

سكن جديد

- العملية الحسابية التي سوف يقوم بها البنك لمعرفة المبلغ الذي يمكن إعطاؤه

للزبون " A " ، والتي سوف تتم حسب المراحل التالية:

المرحلة الأولى : دراسة مدى توفر شروط قبول القرض للسيد " A " :

يقوم موظف البنك بإدخال المعلومات (سن واجر الزبون ومدة القرض) في برنامج⁽¹⁾

متخصص ضمن جميع فروع ووكالات بنك التنمية المحلية والذي يزودنا بالنتائج التالية :

* مبلغ الدفعة الشهرية

*مبلغ القرض

*مدة القرض

*مدة الإعفاء

*مبلغ المساهمة الشخصية

*مبلغ التأمين (SGCI)

1) يستطيع البنك تمويل 90 % فقط من سعر المسكن أي :

$$5.850.000,00 \text{ دج} = 6.500.000,00 \text{ دج} \times 0.09$$

(2) مدة تسديد القرض :

- بالسنوات : 70 سنة - 38 سنة = 32 سنة مقبول

- بالأشهر : 32 سنة X 12 شهر = 384 شهر

(3) معدل الإقراض المستعمل :

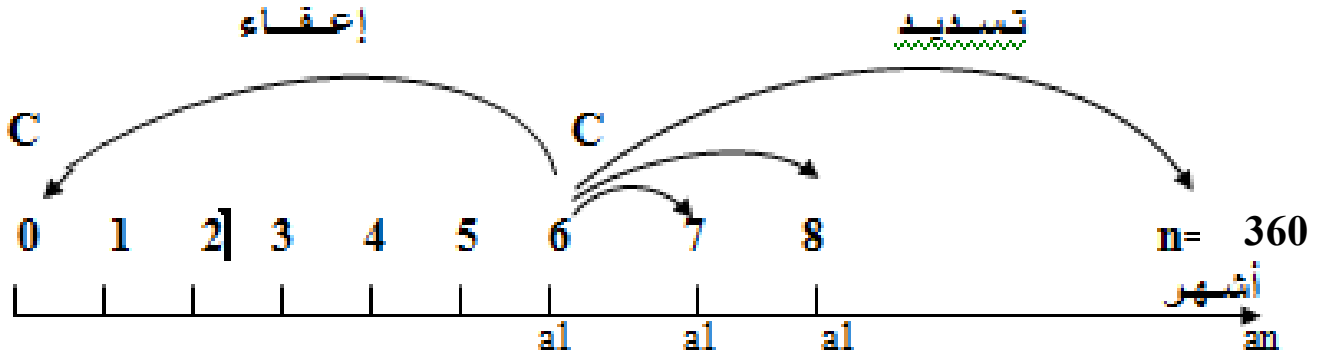
المعدل الواجب إستعماله والمطابق لشرط القرض : 6.25%

(4) الدفعة الشهرية حسب أجرة السيد " A " الشهرية الثابتة:

$$a = 37.378,00 \text{ دج}$$

نعلم أن البنك يمنح في حالة شراء سكن جديد إعفاء من التسديد لمدة 06 أشهر

أ - رسم بياني لتوضيح عملية الإعفاء حسب حالة السيد " A " :



جدول إهلاك القروض شهريا بالتكاليف المالية :

بعد 06 اشهر من الإعفاء يكون جدول الإهلاك كالتالي :

- Tableau d'Amortissements avec Frais Financiers -
_ جدول إهلاك القرض شهريا بالتكاليف المالية -

Taux	%6.25	معدل الفائدة
TVA	%0	الرسم

Salaire	101.827,69 دج	الأجرة
Montant Crédit	5.850.000,00 دج	القرض
Durée (mois)	360mois	المدة الشهرية
Différé (mois)	6 mois	الإعفاء الشهري

جدول إهلاك القرض شهريا بالتكاليف المالية					
الأشهر	رأسمال بدون سداد	الإهلاك	الفائدة	الرسم	الدفعة الشهرية
Mois	Capital restant	Principal	Intérêt	TAXE	Mens/TTC
1/28.02.2016	5850.000,00	5760,00	31.618,00	0	37.378.00
2/30.03.2016	584.4240,00	5790,00	31.588,00	0	37.378.00
3/30.04.2016	583.8541,00	5820,00	31.558,00	0	37.378.00
..	..	..	..	0	..
..	..	..	..	0	..
..	..	..	..	0	..
..	..	..	..	0	..
..	..	..	..	0	..
..
-
..
..
30.06.2045	71.895,00	15241	35854	..	37.378,00
30.07.2045	36.041,00	188	36041	0	36.228,00
30.08.2045	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0

خلاصة:

خلال تريضنا في بنك التنمية المحلية وكالة المسيلة استخلصنا من خلاله أن عملية منح القروض ليست بالعملية السهلة حيث أن هذا المنتج المصرفي هو عبارة عن أداة لتمويل عملية (ال شراء أو البناء أو الترميم) الخاصة بالسكنات، التي تخدم المقترض بالدرجة الأولى ومن ثم لتخليصه من شبح أزمة السكن وذلك بتجنيد كل وسائله لضمان سير هذه العملية بطريقة منتظمة ومحكمة، بدأ من طلب القرض إلى آخر مرحلة في أخذ القرار النهائي بقبول القرض أو رفضه.

ففي حالة قبول القرض نجد البنك يقوم بجدول إهلاك القرض الخاص بالزبون مع تمكينه من الاستفادة من تأجيل السداد والتي تتراوح مدته ما بين 6 و12 شهر بعدها يتم حساب الدفعات الثابتة التي يقوم بتسديدها وفقا لمدة الإستحقاق المتفق عليها في العقد، وهكذا نجد البنك يقوم بمتابعة عملية القروض العقارية من كل جوانبها الصغيرة منها والكبيرة دون استثناء، هذا ما جعل زبائنه في تزايد مستمر.

الختمة

العامّة

الخاتمة العامة:

إن ظهور أزمة السكن في الجزائر شكل مشكلة للمواطن البسيط وللدولة على حد سواء.

عند الربط بين الطلب على السكن وإمكانية الحصول عليه عملت البنوك التي لها الأولوية لدعم المتعاملين الاقتصاديين والأفراد بالقروض، إذ أنها تركز عملياتها على تجميع الموارد وتوزيعها على شكل تمويلات و إتمادات.

فالبنك إذن بمثابة الوسيط بين أصحاب المال ومستخدميه، أما القروض فهي بمثابة عقد قانوني يربط بين الأفراد والمؤسسات المستفيدة من القرض وبين البنك وتشمل الاتفاقية مبلغ القرض، نسبة الفائدة، مدة القرض، كيفية التسديد، آجال الاستحقاق مجال الدفع ، وهو قائم خاصة على الثقة.

كما أصبح منح القرض قرار صعب نظرا لتعدد المخاطر التي تتجم عنه حتى ولو يقوم البنك بوضع الضمانات التي يمكن أن تكون غير كافية مهما كانت قيمتها.

ولهذا الغرض قبل منح البنك للقروض يقوم بدراسة تفصيلية شاملة لهذا الملف وكل ما يتعلق بالزبون.

من خلال ما درسناه يتضح لنا أن قطاع السكن مرتبط بعدة قطاعات أخرى عمومية أو خاصة ، فهو يحتل مكانة معتبرة ضمن إستراتيجية التنمية الاجتماعية و الاقتصادية ، إذ أصبح الشغل الشاغل للسلطة العمومية التي تحاول تقليص نسبة العجز المتزايد ، بوضعها برامج إستعجالية مثل : البيع بالإيجار و طلب القروض ، إلخ ، كذا الأخذ بعين الاعتبار سياسة التمويل التي اتبعتها الدولة سواء كان ذلك

يتعلق بالسكن الاجتماعي او السكن الترقوي ، فضلا عن ذلك عدم وجود نظام مالي قوي خاصة وأن نظام التمويل في الجزائر يتميز عن غيره من الدول المتقدمة بالبساطة هذا ما جعل الدولة تسعى إلى تطويره في إطار إنعاش الحضيرة السكنية .

و على مستوى المؤسسات و الهيئات المالية التي من شأنها جعل قطاع السكن أكثر نجاعة و تكيف مع متطلبات اقتصاد السوق ، فهو ينص على المشروع الفعلي لبورصة القيم و رضوخ المؤسسات المالية و البنكية للقواعد التجارية الواجب تحقيق لأهدافها و الشروع فيها داخل نظام تمويل السكن و هذا على أساس تنوع موارده.

و بما أن التمويل عنصر حساس فهو لا يؤثر فقط في الطلب بل يتحكم أيضا في درجة عرض السكنات ، إن اعتماد الدولة سياسة تشجيع مساهمة البنوك في تمويل العقار ساعد على نزع عبئ كبير على الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، الذي عمل على تمويل السكنات بمفرده ، وبإعطاء البنوك الحرية في منح القروض العقارية كان لها اثر إيجابي خاصة لذوي الدخل المتوسط حيث أصبح لهم إمكانية الحصول على سكن لائق و ذلك باقتطاع نسبة معينة من دخله الفردي مقدر بـ 30 % إلى 40 % في معظم البنوك ، مع ظهور مخاطر في منح القروض العقارية أنشأت شركات ضمان القروض كشركة ضمان القروض العقارية (S.G.C.I) و شركة إعادة التمويل بالرهن (SRH) كما سعت و اجتهدت البنوك في تسيير هذه المخاطر مما يساعدها على الاستمرار في منح القروض للأفراد.

و من هنا يمكن استخلاص بعض النتائج منها :

إعانات الدولة المتواصلة خاصة للفئات ذات الدخل المتوسط

إنشاء نظام تمويلي جديد لتسهيل عملية إقراض للأفراد

التعامل في السوق بين المدة التي يقدم فيها الطلب من الزبون و اليوم الذي يتم فيه البيع في السوق الثانوية .

الضمانات المطلوبة من البنك ليست في متناول جميع الأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف .

منه يمكن أن نضع بعض الاقتراحات خاصة مما درسناها في تريبنا في بنك التنمية المحلية منها :

يتوقف بناء اقتصاد وطني حقيقي إلى حد كبير على سلامة وفعالية جهازه المصرفي وقيام هذا الأخير بدور الوساطة المالية على أحسن وجه ولن يتسنى له ذلك إلا بوضع سياسة رشيدة يستعين بها متخذوا القرارات في هذا الجهاز .

اعتماد الجزائر منهج جديد في حل مشكل السكن عن طريق المؤسسات المالية التمويلية المساهمة بها في دعم منح القروض العقارية .

على البنك قبل شروعه في دراسة أي طلب ائتمان أن يتأكد من صحة ودقة ما تتضمنه الوثائق من معلومات كأن يشترط تدقيق هذه الأخيرة من طرف مدقق حسابات معتمد .

إدخال الإصلاحات بما يتماشى مع متطلبات و حاجيات اقتصاد السوق في النظام المالي .

إتباع إستراتيجية محكمة في منح القروض العقارية

تخفيض في معدلات الفائدة المطبقة على القروض العقارية

تمديد فترة القرض ، ففي بنك التنمية المحلية يصل إلى 35 سنة

وهنا يمكن القول بأنه بتطبيق بنك التنمية المحلية لمثل هذه الاقتراحات التي نتمنى أن يطبقها بقية البنوك مستقبلا، جعله يتغلب على العراقيل التي واجهته كما يمكن القول أن مجهودات الدولة المبذولة لتدعيم قطاع السكن أعطت ثمارها و هذا ما نلاحظه من خلال انتعاش الحظيرة السكنية الحالية و بالتالي الحد من أزمة السكن المهدد لاستقرار الفرد و من ثم

المجتمع

*يهدف تدعيم البحث بنقاط مهمة لأي دارس في هذا المجال وبغية إثراء هذه الدراسة من أوجه

شتى، يمكن أن نعطي التوصيات التالية:

الاستفادة من البحوث المقدمة في الجامعة.

زيادة التعاملات مع الدول المتقدمة في مجال اكتساب المعلومات بطريقة مباشرة أو غير مباشرة.

الاحتكاك بالمتعاملين الاقتصاديين ذوي الخبرات في الميدان سواء كانوا وطنيين أو اجانب. تنظيم

ندوات وملتقيات خاصة بالقروض البنكية. وفي الأخير نأمل أن نكون قد وفقنا إلى حد ما في هذا

العمل تاركين الأبواب مفتوحة على مصارعها لإتباعه وتحسينه في دراسات أخرى.

قائمة

المراجع

1. شاكر قزوين محاضرات في اقتصاد البنوك ديوان المطبوعات الجامعية سنة 1992.
2. فريد الصالح وموريس نصر المصرف والأعمال المصرفية.
3. le petit robert, Dictionnaire (ed 1968), art, crédit
4. بوخالفة جويده " تمويل عملية الترقية العقارية،دراسة مختلف الطرق المطبقة في الجزائر "، مذكرة تخرج 2002 .
5. AIT AMMAR K , le financement de la construction de logements en Algérie, Mémoire pour l'obtention du master en Management de l'immobilier 2001/2002 .
6. المصدر : دليل شركة إعادة التمويل الرهنوي.
7. مرسوم تنفيذي رقم 03 / 93 الصادر في 01 مارس 1993 .
8. دليل لاقتناء قرض عقاري من البنك، معطى من طرف شركة إعادة التمويل الرهنوي.
9. موقع بنك التنمية المحلية <http://www.BDL.COM>
10. الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط <https://ebank.cnepanque.dz>

الصفحة	فهرس المحتويات
	شكر وعرافان
	الإهداء
	الفهارس
أ-هـ	مقدمة
الفصل الأول	
آلية تسيير القروض العقارية	
7	تمهيد
8	<u>المبحث الأول البنوك العقارية الحديثة</u>
<u>8</u>	المطلب الأول تعريف البنوك العقارية و أنواعها
9	المطلب الثاني أنظمة البنوك العقارية و مداخلها
11	المطلب الثالث مفهوم القرض العقاري
12	المطلب الرابع القروض العقارية من الناحية القانونية
14	<u>المبحث الثاني: الأسواق العقارية وأنظمة تمويل السكن الحديثة</u>
<u>14</u>	المطلب الأول الأسواق العقارية الابتدائية
17	المطلب الثاني: الأسواق العقارية الثانوية
<u>21</u>	المطلب الثالث: شركة ضمان القروض العقارية
22	المطلب الرابع : شركة إعادة التمويل الرهني
28	<u>المبحث الثالث: تمويل السكنات في الجزائر</u>
28	المطلب الأول: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
34	المطلب الثاني: الصندوق الوطني للسكن

35	المطلب الثالث شركة الضمان وكفالة التعاونية الترقوية
38	<u>المبحث الرابع مختلف مخاطر القروض العقارية</u>
38	المطلب الأول المخاطر القانونية
39	المطلب الثاني خطر السوق العقارية الأولية
42	المطلب الثالث خطر السوق العقارية الثانوية
44	خلاصة الفصل
الفصل الثاني دراسة حالة في بنك التنمية المحلية (BDL)	
46	تمهيد:
47	المبحث الأول : عموميات حول بنك التنمية المحلية.
47	المطلب الأول لمحة حول بنك التنمية المحلية
51	المطلب الثاني: المديرية العامة للقروض العقاري و القرض الخاص
53	المبحث الثاني: أهم الخطوات المتبعة للحصول على قرض عقاري.
53	المطلب الأول حيز تنفيذ القرض.
54	المطلب الثاني : الإجراءات الخاصة بتطبيق القرض العقاري.
58	المطلب الثالث: الشروط الخاصة بالقرض
60	المطلب الرابع الضمانات العقارية الواجبة
60	المطلب الخامس: دراسة حالة واقعية
64	خلاصة.
67	خاتمة عامة
72	قائمة المصادر والمراجع
	الملاحق

قائمة الأشكال والجدول

قائمة الأشكال

الصفحة	العنوان	الشكل
	نظام البنوك العقارية	رقم (1)
	نظام الرهن العقاري القديم	رقم (2):
	نظام الرهن العقاري الجديد	رقم (3):
	الهيكل التنظيمي لبنك التنمية المحلية	رقم (04) :
	مخطط تنظيمي لمديرية القرض العقاري والقروض الخاصة	رقم (05) :

قائمة الجداول

الصفحة	اسم الجدول	رقم الجدول
	جدول إهلاك القرض شهريا بالتكاليف المالية	01