



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان-

الملحقة الجامعية-مغنية-

قسم العلوم الاقتصادية

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في قسم العلوم الاقتصادية تخصص إقتصاد نقدي و مالي

تحت عنوان :

دور القروض العقارية في توفير السكن

دراسة حالة -الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط- وكالة مغنية

من إعداد الطالبتين:

أولعربي أسماء

بن احمد صبرينة

إشراف الأستاذ:

د.بن عزة محمد

اللجنة المناقشة

أ . بن لباد محمد	أ.مساعد - أ-	ملحقة مغنية- تلمسان	رئيسا
د.بن عزة محمد	أ.محاضر	ملحقة مغنية- تلمسان	مشرفا
أ . بن شعيب فاطمة الزهراء	أ.مساعدة - ب-	ملحقة مغنية- تلمسان	ممتحنة

السنة الجامعية : 2016/2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

كلمة شكر

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا النهار إلا بطاعتك ... ولا تطيب

اللحظات إلا بشكرك ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك .

وبعد ... أتقدم بشكري الخالص وامتناني إلى أستاذي " بن عزة محمد "

على قبول الإخراص على هذا العمل وعلى الصانع والتوجيهات القيمة

والآراء السديدة التي يقدمها باستمرار ..

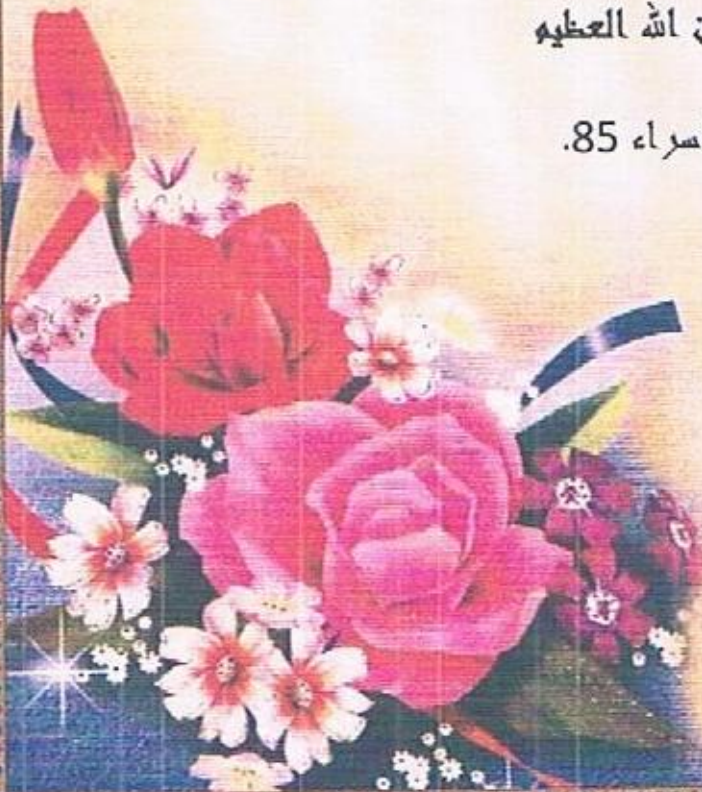
كما أشكر كل من ساعدني على إنجاز هذا العمل

المتواضع من قريب أو من بعيد

قال تعالى : " وما أوتيتم من العلم إلا قليلا "

صدق الله العظيم

الأسراء 85.



اهداء

إلى من غمرتني بحبها فأصبحت بحبها أحب كل الناس.

إلى من احترقت كي تضئء دربي وكان نورها قنديلا ينير طريقي.

إلى من تسهر الليالي لأجلي وتحلم لحلمي وتسبق دموع فرحها فرحي.

أمي الحنونة

إلى من شد أزري ورفع قدري وأزال الهم عني.

إلى الذي كان لي قوة وعونا وصاحب فضل ورعاية.

إلى أغلى ما أمك في الوجود.

أبي الغالي

كما أهديه إلى كل أفراد عائلتي و أخص بالذكر : أخي منير و زوجته و اولاده امين و رتاج ،

أختي امينة و اولادها الياس و انفال ، و أخي بن اعمر والجدة....

– الى صديقتي و من قاسمتني عناء المذكرة اسماء

الى صديقاتي العزيزات سهام اسماء صبرينة وفاء جهان جميلة

صبرينة

بسم الله الرحمن الرحيم

(قل إعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون)

إلى من كلله الله بالهبة والوقار .. إلى من علمني العطاء بدون انتظار .. إلى من أحمل أسمه بكل
افتخار .. أرجو من الله أن يمد في عمرك لترى ثماراً قد حان قطافها بعد طول انتظار وستبقى كلماتك
نجوم أهتدي بها اليوم وفي الغد وإلى الأبد..

(والدي العزيز)

إلى ملاكي في الحياة .. إلى معنى الحب وإلى معنى الحنان والتفاني .. إلى بسمه الحياة وسر الوجود

إلى من كان دعائها سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي إلى أغلى الحبايب

أمي الحبيبة

إلى زوجي عبد القادر

إلى اخواي محمد و عبد القادر

إلى من قاسمتني أتعاب المدكرة...صبرينة

إلى صديقاتي ايمان كريمة اسماء فاطمة نادية صبرينة وفاء...

إلى كل من اعانني من قريب أو بعيد

إلى كل من وسعهم قلبي و لم يسعهم قلبي

اسماء

التشكرات

الإهداءات

I فهرس الجداول

II فهرس الأشكال

III فهرس الملاحق

أ..... المقدمة العامة

الفصل الأول : القروض العقارية .

02 تمهيد الفصل

03..... - المبحث الأول : مفاهيم عامة حول القروض العقارية.....

03 المطلب الأول : مفهوم القروض المصرفية.....

08 المطلب الثاني: تعريف القروض العقارية، خصائصها و أهميتها.....

11..... المطلب الثالث : أنواع القروض العقارية وميادين تطبيقه.....

14..... - المبحث الثاني : مخاطر و ضمانات القروض العقارية.....

14..... المطلب الأول: مخاطر القروض العقارية.....

18..... المطلب الثاني : ضمانات القروض العقارية.....

22..... المطلب الثالث: الإجراءات المعتمدة لتفادي مخاطر القروض.....

24..... - المبحث الثالث : التقنيات المتبعة في تسيير القروض العقارية.....

24..... المطلب الأول : شروط منح القروض العقارية.....

25..... المطلب الثاني : الإجراءات اللازمة لمنح القروض العقارية.....

26 المطلب الثالث : إدارة القروض العقارية

30..... خاتمة الفصل

الفصل الثاني: قطاع السكن وتمويله في الجزائر .

- تمهيد الفصل 32
- المبحث الأول: مدخل نظري للسكن..... 33
- المطلب الأول : مفهوم السكن وأهميته..... 33
- المطلب الثاني: التمويل السكني..... 38
- المطلب الثالث : السياسة السكنية 45
- المبحث الثاني : وضعية قطاع السكن 47
- المطلب الأول : السياسات السكنية خلال فترة الإصلاحات... 47
- المطلب الثاني : تطور قطاع السكن في الجزائر 53
- المطلب الثالث : تقييم السياسة السكنية في الجزائر..... 57
- المبحث الثالث : نظام التمويل السكني في الجزائر 59
- المطلب الأول :التشريعات المنظمة لتمويل السكن..... 59
- المطلب الثاني : المؤسسات المصرفية..... 63
- المطلب الثالث المؤسسات المالية..... 68
- خاتمة الفصل..... 73

الفصل الثالث : مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في توفير السكن

- تمهيد الفصل..... 76
- المبحث الأول: ماهية الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط..... 77
- المطلب الأول: نشأة و تطور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (بنك)..... 77
- المطلب الثاني: نبذة تاريخية عن الوكالة -*وكالة مغنية*..... 79
- المطلب الثالث : الهيكل التنظيمي للبنك CNEP "وكالة مغنية" 80
- المطلب الرابع : خدمات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط..... 83
- المبحث الثاني : تقييم مساهمة الوكالة في تمويل السكن 85
- المطلب الأول :صيغ التمويل المعروضة من طرف الوكالة..... 85

المطلب الثاني :تطور منح القروض السكنية من طرف-وكالة مغنية- خلال 2006-

2015.....95.

المطلب الثالث : إجراءات منح القروض السكنية من طرف البنك- وكالة مغنية-.....98

المطلب الرابع : دراسة حالة ملف قرض سكني.....99.

105..... خاتمة الفصل

خاتمة عامة

قائمة المراجع

خلاصة

قائمة الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
27	الهيكل التنظيمي الخاص بإدارة القرض	(1.1)
80	الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط-بنك "وكالة مغنية"سابقا	(2.1)
82	الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط-بنك "وكالة مغنية"الجديد	(3.1)

قائمة الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
48	برامج السكنات الحضرية و الريفية المنجزة خلال الفترة (1994-1990)	(1-2)
49	توزيع الموارد المالية من الصندوق الوطني للسكن لدعم السكنات الاجتماعية لفترة (1995-2000)	(1-3)
50	برامج السكن الحضري و اليفي المنجزة خلال الفترة (1995 - 2000)	(2-3)
51	المساكن الموزعة خلال الفترة من (2004-2000)	(3-3)
52	المساكن الموزعة خلال الفترة من (2009-2005)	(4-3)
54	المساكن الموزعة خلال الفترة من (2012- 2005)	(5-3)
95	جدول تطور منح القروض السكنية من طرف الوكالة خلال الفترة (2015-2006)	(6-3)

قائمة الملاحق

الصفحة	العنوان	الرقم
88	قرض لبناء سكن لدى الخواص	1
90	قرض لشراء مسكن فوق مخططات	2
92	قرض ايجابي للشباب	3
93	قرض لشراء محل تجاري أو مهني	4
	القيمة الجدولية (cneq banque)	5
	Détermination de la capacité de remboursement pour les crédits hypothécaires aux particuliers	6
	صيغ التامين	7

معلمة علمة

يعد قطاع السكن من الدراسات الحديثة التي أعطت دفعا قويا للإمام لمشاكل الدول أثناء تطبيق مختلف برامجها التنموية فالإتمام الكبير، بقطاع السكن هو الدافع الذي يشغل بال المواطن، وذلك لما يوفر له من أمن و استقرار و رفاهية اجتماعية وإذا تحدثنا عن تجربة الجزائر في هذا الميدان، سنجد أنها متواضعة نظرا للأزمات التي عاشتها ومازالت تعاني من أثرها أين أصبحت الجزائر تعاني من عجز في جميع اجهزتها المالية مما أثر سلبا على خدمات الدولة الاجتماعية كتمويلها للمشاريع السكنية، وهذا كان سببا في تفاقم أزمة السكن.

وبالموازاة كان من الصعب شراء الأفراد أو بنائهم لسكنات ذاتية نظرا للظروف الاقتصادية و الاجتماعية المتدهورة.

أما البنوك التي كان يمكن أن تساهم في التخفيف من حدة أزمة السكن باعتبارها مؤسسة مالية كانت بعيدة كل البعد عن مثل هذه المشاريع باعتبارها مشاريع غير مضمونة وقليلة الربحية وتستغرق وقتا طويلا وتغطيها لها تعد بمثابة مخاطرة كبيرة أكبر سيولتها كانت تتكون من ودائع قصيرة الأجل، كل هذه التخوفات جعلتها تتردد في منح قروض موجهة للتمويل العقاري، ومع مرور السنين تحسنت الوضعية الاقتصادية للدولة بشكل كبير وهي تحاول مجددا النهوض بقطاع السكن و الاهتمام به باعتباره احد العوامل الرئيسية للاستقرار الاقتصادي و الاجتماعي.

محاولة منها تقليص الفجوة الموجودة بين العجز في السكنات و الأفراد التي يحتاجون إليها اي بين العرض و الطلب.

إلا أن كل الجهود التي بذلتها الدولة في المراحل التي مرت بها الجزائر لم ترق إلى المستوى المطلوب، لهذا أصبح تدخل البنوك للحد من هذا الوضع ألا وهو التخفيض من مشكلة السكن ضروري خاصة و إن الدولة انشأت مؤسسات و شركات تساهم في التقليل من مخاطر القروض البنكية الموجهة لهذا العرض، وترفع من نسبة منح البنوك لهذه القروض كل هذه العوامل وأخرى كانت سببا في خلق منتج بنكي جديد و المتمثل في القروض العقارية، من خلال هذا نتضح لنا اشكالية البحث التالية:

- " ما مدى مساهمة القروض العقارية في توفير السكن؟"

و قصد الإحاطة بجوانب الموضوع، قمنا بتجزئة هذه الإشكالية إلى أسئلة فرعية تتمثل في:

• الأسئلة الفرعية:

- ✓ ما المقصود بالقروض العقارية؟ و ماهي التقنيات المتبعة في تسييرها وإدارتها؟.
- ✓ ما المقصود بتمويل السكن و السياسات السكنية؟ وماهي أهم المؤسسات المالية و المصرفية الممولة لقطاع السكن في الجزائر؟
- ✓ ماهي أنواع التمويل السكني التي يعتمد عليها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بمغنية

فرضيات الدراسة:

- القروض العقارية تمنح للأشخاص بغرض تمويلها في شراء مسكن، بنائه، تهيئته أو توسيعه، تكون لمدة طويلة الأجل...
- تعمل الدولة جاهدة للقضاء على أزمة السكن و ذلك بمجموعة من الأساليب و الاليات من بينها القروض العقارية.
- يعتبر الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك بمثابة بنك العقار في الجزائر وله مساهمة كبيرة في تمويل قطاع السكن في الجزائر.

أسباب اختيار الموضوع:

- مدى أهمية الموضوع وتأثيراته الكبرى على المستوى الاقتصادي والاجتماعي.
- تقادم أزمة السكن التي أخذت تتزايد يوما بعد يوم.
- إثراء المجال الدراسي بمعلومات جديدة للموضوع لقللة الكتب التي تعالج أزمة السكن.

أهمية الدراسة:

- يعتبر قطاع السكن من المواضيع القاهرة للاستقرار الاقتصادي و الاجتماعي للدولة في حالة عدم الاهتمام به فالاستثمار في قطاع السكن يؤدي الى تنشيط الاستثمار في القطاعات الأخرى المرتبطة به كمواد البناء و غيرها.
- يشكل بناء أو شراء سكن أهم حافز للفرد من اجل كسب الراحة و الأمن وتسهيل المعيشة.

أهداف الدراسة:

يهدف من خلال دراستنا هذه إلى:

- اعطاء بعض المفاهيم و التعريفات الخاصة بالقروض العقارية
- ابراز واقع السكن في الجزائر و المشاكل التي تعيق فعاليته
- ابراز كيفية تمويل السكن من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.

المنهج المتبع:

اعتمدنا في دراستنا على المنهج التحليلي الوصفي: ففي الدراسة النظرية استخدمنا الوصف و التحليل للتطرق إلى القروض العقارية بأنواعها، مخاطرها و ضماناتها و كذا التقنيات المتبعة في تسييرها.

أما في الدراسة التطبيقية اعتمدنا على المنهج التحليلي، الاستنتاجي، باعتباره منهج علمي و موضوعي لمعرفة الحقائق من خلال البيانات المعطاة من طرف البنك.

صعوبات الدراسة:

- صعوبات في الموافقة على تربصنا في البنك لانجاز الجانب التطبيقي.
- صعوبة الحصول على وثائق رسمية من البنك .

الدراسات السابقة:

من أجل اثراء الحقل المعرفي، قمنا بالإطلاع على مجموعة من الدراسات من خلال الاعتماد على ما وصلت إليه الدراسات من نتائج ونذكر بعض الدراسات فيما يلي:

1- مذكرة ماجستير قدمت في جامعة قسنطينة من طرف ابتسام طوبال عام

2004 بعنوان "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن".

"دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط".

وقد حاولت الدراسة معالجة إشكالية مامدى مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن ؟

و توصلت إلى بعض النتائج و هي:

- افتقار في المواد الخاصة بتمويل السكن.
- ضعف خبرة و كفاءة المسؤولين المنصبين في تمويل السكن.

- الاعتماد على مواد الدولة مع المشاركة الضئيلة للقطاع الخاص.
- 2- مذكرة تخرج ماجستير معدة من طرف الطالبان العربي بن حورة معتز، براجي و داد عام 2009 تحت عنوان "تمويل السكن في الجزائر" و تمثلت إشكالية البحث فيما يلي : " ماهي آليات تمويل السكن في الجزائر". وتوصلت الى النتائج التالية:
- التكاليف المرتفعة للسكن مقارنة مع مداخيل البنوك.
- الضمانات المطلوبة من البنك ليست بمتناول جميع الأفراد ذوي الدخل الضعيف.
- فوائد القروض العقارية مرتفعة وبذلك تقلص عدد الطالبين لهذا القرض.
- 3- أطروحة دكتوراه قدمت في جامعة باتنة من طرف جعيل جمال عام 2010 بعنوان "نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر". دراسته تحليلية. وقد حاولت الدراسة معالجة الاشكالية التالية:
- لماذا فشلت السياسات المتبعة في معالجة أزمة السكن؟وتوصلت الدراسة الى بعض النتائج وهي:
- مواصلة سياسة السكن الاجتماعي الإيجاري.
- تبني سياسة تنويع عرض السكن في سوق السكن من خلال منحه حوافز ضريبية.
- ضعف نظام التمويل العقاري في الجزائر.
- 4- مذكرة تخرج ماجستير معدة من طرف الطالبين بودرومي عبد الحق، دحام عبد الرزاق عام 2006 تحت عنوان "دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن من طرف القروض العقارية" وتمثلت الإشكالية في :
- "بعد أن حررت الدولة قطاع السكن فهل بمقدور البنوك تحمل مسؤولية تمويله و بالتالي التقليل من أزمة السكن؟" وتوصلت إلى النتائج التالية:
- تمويل قطاع السكن يتطلب نظام مالي،فعال يتماشى مع التحولات الاقتصادية الجديدة .
- تخوف البنوك من المشاركة في هذا القطاع سيؤدي حتما الى تزايد أزمة السكن.
- الدولة لها دور ملموس و فعال من خلال منحها اعانات للصندوق الوطني للسكن للفئات ذات الدخل المتوسط.

محتوى الدراسة:

من أجل الإحاطة بالموضوع و الوصول الى النتائج النهائية للدراسة تمنا بتقسيم البحث إلى ثلاثة فصول جاءت كالآتي:

• **في الفصل الاول :** تناول العناصر النظرية للقروض العقارية وهو يشمل 3 مباحث.

***المبحث الاول:** قمنا بإعداد مفاهيم حول القروض العقارية ووضحنا خصائصها وأنواعها.

***المبحث الثاني:** تناولنا العناصر النظرية لمخاطر و ضمانات القروض العقارية.

* **المبحث الثالث :** تحدثنا عن التقنيات المتبعة في تسيير القروض العقارية.

• **في الفصل الثاني :** يحتوي على نظرة عامة حول قطاع السكن و تمويله في الجزائر، وهو بدوره مقسم الى 3 مباحث.

***المبحث الاول :** عرفنا من خلاله السكن و تمويله بالإضافة الى السياسة السكنية.

***المبحث الثاني :** تطرقنا الى وضعية قطاع السكن من خلال دراستنا للأزمة.

* **المبحث الثالث :** وضحنا فيه نظام التمويل السكن في الجزائر.

• **في الفصل الثالث :** هو الجزء التطبيقي الخاص بالصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط(بمغنية)ويحتوي على مبحثين هما:

* **المبحث الأول :** قمنا بالتطرق للتقديم العام للوكالة و عرض أهم خدماتها.

* **المبحث الثاني :** عرضنا فيه أهم صيغ التمويل و الاجراءات المتبعة في منح القروض

السكنية،وكيفية دراسة ملف قرض سكني

الفصل الأول

تمهيد الفصل :

عرف تمويل السكن في الجزائر تعزيزا ملحوظا و تطورا فائقا في السنوات الأخيرة مع أن الأنظمة المتبعة تميزت بالتنوع و التعقيد.

إن الأزمة الاقتصادية و الاجتماعية التي عاشتها الجزائر في التسعينيات أثبتت هشاشة السياسة المتبعة من طرف الدولة باعتبارها المحتضر الوحيد لهذا القطاع سواء في الانجاز أو التسيير رغم المبالغ التي أنفقتها عليها، مما أدى إلى وجوب إدخال إصلاحات جديدة على مستوى نظام تمويل السكن عن طريق القروض العقارية التي تهدف إلى توفير الأموال ووضعتها تحت تصرف الشرائح الاجتماعية ذات الإمكانيات المحدودة للسماح لها بالحصول على السكن بشروط مقبولة، و خاصة مع الإصلاحات الحالية التي ترجمت عن طريق تخفيض نسبة الفوائد.

و هذا ما سوف نتطرق إليه في هذا الفصل الذي قسمناه إلى :

- ✓ المبحث الأول : مفاهيم عامة حول القروض العقارية.
- ✓ المبحث الثاني : مخاطر و ضمانات القروض العقارية.
- ✓ المبحث الثالث : التقنيات المتبعة في تسيير القروض العقارية.

- المبحث الأول : مفاهيم عامة حول القروض العقارية.

يعتبر القرض العقاري كوسيلة لتمويل مختلف الأعمال التي تزد على السكن بمختلف أصنافه من أجل الحد من أزمة السكن و مالها من تأثير كبير في تطور الدولة، و من هذا المنطلق سوف نحاول تعريف بالقروض المصرفية على العموم و بالقرض العقاري على الخصوص مع التأكيد على أهمية هذه الأخيرة.

المطلب الأول : مفهوم القروض المصرفية.

أولاً: تعريف القرض.

إن الكلمة المقابلة للائتمان في اللغات الأوروبية هي crédit وأصلها هو اللاتينية *créditum* المشتقة من الفعل اللاتيني *credere* الذي يعني (يعتقد *croire*) . و ينبغي أن لا ننسى أن كلمة *Crédit* تقابلها عدة معاني في العمل المصرفي (كل حسب مناسباته)، وهي ائتمان اعتماد تسليف قرض هذا إضافة إلى أنها تعني في المحاسبة الجانب الدائن له¹ . أما بلغة الاقتصاد الائتمان يعني تسليف المال لتسليف المال لاستثماره في الإنتاج و الاستهلاك وهو يقوم على عنصرين أساسيين هما الثقة و المدة. القرض هو عقد حقيقي يتفق بمقتضاه بتسليف الأموال إلى المستفيد الذي يتعهد بان يدفع له الفائدة المتفق عليها و أن يعيد بالشروط المتفق عليها بالعقد الأموال التي تم اقتراضها سواء بدفعة واحدة أو بدفعات شهرية أو كل ثلاثة أشهر أو كل ستة أشهر² . القرض هو انتقال مؤقت للحق على أساس الثقة الوفاء المدة الفائدة.

ثانياً : أنواع القروض المصرفية.

مثلما تعددت المصارف في الجهاز المصرفي فان القروض تعد كذلك، ففي أي مصرف نجد هناك أنواع من القروض .

و تنقسم القروض إلى قروض الاستغلال و القروض الموجهة لنشاط الاستثمار :

¹ شاكر قزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 1992، ص 90.

² فريد الصالح و موريس، نص المصرف والأعمال المصرفية، ص 127 .

1 - قروض الاستغلال :

إن قروض الاستغلال تهدف لتغطية الاحتياجات الناجمة عن عمليات الاستغلال أو لتغطية النقص الظرفي أو المؤقت في رأسمال العامل، و هذا النوع من القروض لا تتعدى مدتها سنتين على الأكثر و تنقسم إلى :¹

أ- القروض العامة : Crédit globaux .

هي قروض لبس موجهة لتمويل الأصول المتداولة و تأخذ على العموم الأشكال التالية :

✓ تسهيلات الصندوق : facilités de caisse .

يهدف هذا النوع إلى تغطية صندوق الزبون و تلبية احتياجاته الأنية بالسيولة من المصرف مقابل الوعد بالتسديد مع الفائدة.

تسهيلات الصندوق مدتها الزمنية قصيرة الأجل تمتد لبضعة أيام و يمكن تجديدها خلال نهاية كل شهر بشرط أن لا يفوق هذا الاعتماد رقم الأعمال الشهري الذي تحققه المؤسسة يسمح هذا القرض للزبون بتسديد مجمل ديونه (أجور العمال.....). رغم الفراغ المؤقت الموجود في الخزينة على أن يلتزم بتسديد هذا القرض عندما يحصل على موارده.

✓ السحب على المكشوف : Découvert bancaire .

هو المبلغ الذي يسمح به المصرف لعميله بسحبه بما يزيد عن رصيد حسابه الجاري و ذلك لفترة من الزمن (أسابيع، شهور) و فيه يقوم المصرف بفرض فائدة على العميل خلال الفترة التي يسحب فيها (الذي يفوق رصيده الدائن)، و يطلق على هذه الفترة بمدة المكشوف المدة التي يتحول فيها حسابه الجاري من مدين إلى دائن، و قد تصل هذه الفترة إلى سنة واحدة.

و هناك ثلاث حالات يطلب فيها هذا النوع من القرض و هي :

- عندما تريد المؤسسة رفع طاقتها الإنتاجية بسبب ارتفاع الطلب.
- عند التدهور المستمر لرقم أعمال المؤسسة.
- عندما تريد المؤسسة شراء كميات من المواد الأولية بأسعار تنافسية.

¹ فاطمة الزهراء بن سالم، معالجة القروض المصرفية، مذكرة لنيل شهادة ليسانس تخصص محاسبة، المركز الجامعي يحيى فارس المدينة 2001 ، ص43.

✓ القرض الموسمي : Crédit de compagne .

يسمح هذا النوع من القروض العامة إلى القطاعات ذات النشاطات الموسمية و التي تواجه اختلال بين فترة التمويل و فترة البيع، و يتم هذا النوع من القروض عن طريق اكتتاب سند لأمر من طرف المستفيد، بحيث يمكن أن يخصم من مصرفه و هو مسموح لمدة سنة كأقصى حد، و نظرا لكون تسديد هذا النوع من الاعتماد يرتبط بمبيعات الزبون فانه على المصرفي عند منحه هذا الاعتماد يجب معرفة السوق الذي يعمل فيه الزبون، حصة الزبون في السوق و قدرته التنافسية.

✓ القروض المتتالية : Crédit de relais .

يمنح هذا النوع من القروض للمؤسسات التي تنوي القيام بمشروع و لها حظوظ كثيرة في النجاح و التي تتطلب وقتا طويلا لاسترجاع الموارد .

ب- القروض الخاصة :

و هي القروض الموجهة لتمويل الأصول المشتركة و تنقسم إلى ¹:

✓ التسبيقات على السلع : L'avance sur marchandise .

هذا النوع من الاعتمادات هو عبارة عن شكل تقليدي للاقتراض الذي يدخل في تمويل المخزون و في مقابل هذا التمويل توضع بضائع كرهن حيازي للمصرف، و ما يلاحظ أن الأخطار الناجمة عن هذا القرض قليلة، إذ في حالة عدم التسديد في تاريخ الاستحقاق يلجا المصرف إلى إزالة الحيازة للمدين، و هذا ببيع البضائع التي قدمت للرهن الحيازي لتحصيل أمواله.

✓ تسبيقات على الأسواق العمومية : Les avance sur marches puplique .

هذه التسبيقات تقدم نتيجة إبرام الصفقات العمومية و مجموعة من المقاولين أو الممولين، و تمول هذه الصفقات قصد انجاز الأعمال بإرسال التموينات و التوريدات المختلفة أو أداء الخدمات.

إن انجاز هذه الأسواق يتطلب من المقاول تمويل هام على المدى الطويل و على العموم تقوم الإدارة بتسديد ما عليها من ديون لكن هذا التسديد يكون متأخرا عن ميعاد الاستحقاق، لذا فعلى المقاول اللجوء إلى المصرف لمواجهة نفقات المشروع.

¹ فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص46.

ج- القروض بالالتزام.

القرض بالالتزام لا يتجسد في قيام البنك بإعطاء أموال للزبون فحسب و إنما يتمثل في الضمان الذي يقدمه هذا الزبون للبنك حتى يمكنه من الحصول على أمواله من جهة أخرى، أي أن البنك هنا يعطي ثقة و ليس نقودا، و هذا النوع من القروض يعتبر بديلا للكشوف، حيث أن البنك يقوم بتقديم خدمة للزبون ليس بإعطائه مالا و لكنه يمنحه توقيعه و ضماناته تجاه الغير، و عادة ما تمنح هذه الأنواع من القروض عندما يتعلق الأمر بعمليات ضخمة تقوم بها مؤسسات كبيرة.¹

2- القروض الموجهة لتمويل نشاط الاستثمار .

إن تمويل نشاط الاستثمار له مكانة خاصة على المستويين الودودي و الكلي، و نظرا لكون المؤسسة غير قادرة على ضمان تمويل استثماراتها ذاتيا، فهي تلجأ في الغالب إلى البحث عن مصادر تمويل خارجية لاستكمال نشاطها و التي تتمثل في طلب القروض من البنوك، هذه الأخيرة يأخذ تمويلها للاستثمارات أشكالاً مختلفة، الشيء الذي يجعل المصرفي يتدخل في تقديم العون و النصح إلى زبونه، بحثا عن الصيغة الأكثر ملائمة مع مشروع الزبون و قدراته المالية و الاقتصادية.

أ- القروض الكلاسيكية.

تمول القروض الكلاسيكية الجزء الأعلى من الميزانية، حيث تعتبر الوسيلة الأساسية في تمويل استثمارات المؤسسة و توسيعها، إذ لا يمكن تحقيق هذه الاستثمارات عن طريق التمويل ذاتي فقط، و إنما باللجوء إلى هذا النوع من القروض ، و تصنف القروض الكلاسيكية إلى ما يلي :

✓ القروض متوسطة الأجل²:

يمنح هذا النوع من القروض من طرف البنوك التجارية، حيث تتراوح مدته من سنة إلى سبع سنوات، و تتمثل أهميته الاقتصادية في تلبية و تغطية احتياجات التجهيزات. حيث ترتبط مدة القرض

¹ بن قرطبي سليم، مرسلني احمد، دراسة المخاطر المرتبطة بالقروض المصرفية و طرق تدنياتها، مذكر تليل شهادة ليسانس، تخصص مالية، المركز الجامعي بالمدينة 2002، ص66.

² ساكر قويني، مرجع سابق، ص106.

بمدة حياة التجهيزات، و تتراوح مدتها من سنتين إلى خمس سنوات (وأحيانا سبع سنوات)،و موضوعه في الغالب تمويل مشتريات و معدات(أي التمويل الاستثماري لا التشغيلي).

إن الائتمان متوسط الأجل كان مقتصرًا على بنوك متخصصة تعتمد على ما لديها من ودائع طويلة الأجل،و ما تفرضه بأجل طويل، و لم تكون البنوك التجارية التي تعتمد على ودائعها ذات الأجل القصير مستعدة لإقراض طويل حرصًا منها على ضمان السيولة الضرورية، و هناك معايير اقتصادية لمنح القروض تتعلق مثلًا بالنتائج المرجوة من التمويل كتحسين الإنتاجية أو خلق فرص عمل،كما توجد معايير مالية تتعلق بالنسب المالية للائتمان الممنوح و المستفيد منه و مقدار الخصم (مثلًا، يجب أن لا تزيد مدة القرض عن مدة الامتلاك يقوم بمنح هذا النوع من القروض مؤسسات متخصصة، و تتجاوز مدته 7 سنوات، و هدفه الرئيسي هو وضع الأموال اللازمة في متناول المؤسسة لتغطية احتياجات المشاريع الإستراتيجية الكبيرة،و تمويل التجهيزات التي تزيد مدة اهتلاكها عن 7 سنوات مثل:تجهيزات البناء،و وضع هياكل المصانع، و التجهيزات الثقيلة... ، و ميزة هذه القروض أنها تسدد على فترة طويلة حتى لا يتم الإخلال بتوازن المؤسسة.

ب-القرض الايجاري :

يعتبر القرض الايجاري فكرة حديثة للتجديد في طرق التمويل، وان كانت هذه الطريقة لا تزال تحتفظ بفكرة القرض فإنها قد أدخلت تغييرًا جوهريًا في طبيعة العلاقة التمويلية بين المؤسسة المقرضة و المؤسسة المقترضة، و رغم حداثة هذه الطريقة فإنها تسجل توسعًا سريعًا في الاستعمال لإقدام المستثمرين عليها بالنظر إلى المزايا العديدة التي تقدمها لها.

المطلب الثاني: تعريف القروض العقارية، خصائصها و أهميتها.

أولا : تعريف القروض العقارية .

هناك عدة تعارف للقروض العقارية و هي :

التعريف الأول :

هي نوع من القروض تستخدم في تمويل شراء مباني قائمة بالفعل، أو في تمويل إنشاء مباني جديدة، و هنا يطلق عليه اصطلاح ¹. Real estate loans

التعريف الثاني :

تقدم القروض العقارية للأفراد و المشروعات لتمويل شراء أرض أو مبنى و تكون مدة هذا النوع من القروض عادة لفترة طويلة قد تصل إلى أكثر من سنة، و يقول J raulett في هذا المجال بأنه عادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو بناؤه ² .

التعريف الثالث :

تستخدم القروض العقارية real estate loans ، في تمويل شراء مباني قائمة بالفعل أو في تمويل إنشاء مباني جديدة نو قد يمتد تاريخ استحقاقها إلى ثلاثين سنة، يسدد خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يحل أجله، و عادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو إقامته و نظرا لضخامة حجم هذه القروض و طول الفترة التي يستحق بعدها القرض، فإنها عادة ما تكون من نصيب البنوك الكبيرة. ³

¹ أحمد صلاح عطية، محاسبة الاستثمار و التمويل في البنوك التجارية، الدار الجامعية، 2003/2002، ص186.

² عبد المعطي رضا رشيد، محفوظ أحمد جودة، إدارة الائتمان، دار وائل النشر، 1999، ص ص106، 107 .

³ منير إبراهيم هندي، إدارة البنوك التجارية مدخل اتحاد القرارات، مثر الإسكندرية، المكتب العربي الجديد، ص214.

من خلال التعاريف السابقة يمكن تعريف القروض العقارية بأنها تلك القروض التي تقدم للأفراد بغرض تمويلهم قصد شراء مباني، شراء أرض، بناء سكن جديد أو إعادة ترميم و توسيع السكن، تكون لمدة طويلة قد تصل إلى 30 سنة و تكون هذه القروض عادة مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو تشييده.

ثانياً: خصائص القروض العقارية .

تخصص القروض العقارية للأفراد فقط، و تمويلهم للقيام بأي مشاريع سكنية تتمثل في :¹

- شراء مساكن جديدة و تامة البناء.
- تحقيق عدد اكبر من السكنات الفردية (بناء ذاتي توسيع جديد للبناء...).
- إعادة الاعتبار في تنظيم السكنات الاجتماعية.

و تتسم القروض العقارية بخاصيتين أساسيتين هي :²

- ✓ طول أجل استحقاقها حيث قد تمتد أجالها لفترة تربو على ثلاثين عاما، يسدد خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يحل أجله.
- ✓ عادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو تشييده.

ثالثاً : أهمية القروض العقارية .

للقرض العقارية أهمية كبيرة في دفع عجلة التقدم الذي من شأنه أن يعود على الدولة بالرفي من جميع النواحي باعتبار القرض عملية مالية تتضمن تميل مختلف الأعمال التي ترد على العقار بشروط تحدد وفق صنفه .

1- الأهمية الاقتصادية : من المتعارف أن المال هو العنصر الحيوي الذي لا يمكن الاستغناء عنه في دفع عجلة الاقتصاد الأمر الذي يجعل القرض العقاري من بين الوسائل التي من شأنها توفير الدعم المالي لمختلف الأعمال العقارية بما في ذلك الترقية الاستثمارات في جميع المجالات، ونكتفي

¹بودرومي عبد النور، دحام عبد الرزاق، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، مذكرة الليسانس، المركز الجامعي يحيى فارس بالمدينة، 2006/2005 ، ص42.

²أحمد صلاح عطية، مرجع سابق، ص186.

بالإشارة أن إنعاش قطاع السكن يجلب وراءه كل القطاعات الأخرى ومن ثم الزيادة في النمو الاقتصادي والتخفيض من البطالة وارتفاع الدخل القومي... الخ¹.

2- الأهمية الاجتماعية : تتجلى انعكاسات أزمة السكن في الرفاهية الاجتماعية والاختلال في سلوك الفرد اليومي مما يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها في ذلك ضعف المردودية الذي يقوم به².

3- الأهمية المالية : تتمثل في ضمان استقرار رؤوس الأموال والتحكم فيها واستثمارها داخل حدود الدولة الجغرافية لأن القرض كميكانيزم مالي يحصر العمليات بين الدول عن طريق مؤسساتها المالية من جهة والجمهور من جهة أخرى فالنفقات المخصصة للسكن تعود بفوائد مالية كبيرة على النشاطات الاقتصادية الأخرى³ و بالتالي ضمان مداخيل إضافية لخزينة الدولة.

4- الأهمية السياسية : من المتعارف أن قوة الدولة تقاس بقوة اقتصادها فإذا كانت قوية اقتصاديا فإنها قوية سياسيا و باعتبار القرض العقاري وسيلة لتمويل مختلف المشاريع العقارية سواء تعلق الأمر بالمحلات السكنية أو الصناعية أو الحرفية أو الأشغال الفلاحية، و مما لا شك فيه أن تتمتع الدولة بقوة السياسة يكسبها الكثير من الامتيازات على المستوى الدولي⁴.

و يمكن تلخيص أهمية القروض العقارية في النقاط التالية :

- تحقيق الاستقرار الاجتماعي الذي هو شرط أساسي لكل استقرار اقتصادي و سياسي، و من ثمة تحقيق النمو الاقتصادي لأي مجتمع.
- ترقية و تطوير مستوى المعيشة للمواطن من خلال المساهمة في توفير السكن اللائق.
- إنعاش قطاع السكن و العمل على التقليل من حدة أزمة السكن و ذلك من خلال تقديم قروض عقارية ضمن شروط مقبولة تتماشى و المتوسط التمويلي للزبائن.
- تحقيق الرفاهية الاجتماعية للمواطن من جهة و رفاهية اقتصادية ستعود بالنفع على مردودية البنوك من جهة أخرى.

¹ عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر 2007، ص 27 .

² عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، 2001، ص 19.

³ عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص 33.

⁴ حمدود سهيلة، دور القروض العقارية في ترقية العقار السكني دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري CPA، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس في العلوم التجارية تخصص مالية، جامعة سعد دحلب البليدة، 2009-2010، ص 5.

المطلب الثالث : أنواع القروض العقارية وميادين تطبيقه.

أولا : أنواع القروض العقارية.

تنقسم القروض العقارية إلى قسمين و هي كالتالي ¹ :

✓ قرض البناء و هو موجه لتمويل بناء ذاتي، توسيع أو تحسين بناء موجود، تهيئة سكن أو بناء في ظل تعاونية عقارية.

✓ قرض الحيابة و هو موجه لتمويل شراء سكن قديم أو بناء في طور الانجاز أو قيد التنفيذ من طرف شخص طبيعي أو معنوي.

أما بالنسبة للجزائر فان القروض العقارية تنقسم إلى أربعة و هي كالتالي ² :

1- القروض المخصصة للمقاولين العقاريين .

يمنح القرض من أجل البناء للمقاولين العقاريين العموميين أو الخواص الدين يريدون تمويل بناء الاقامات السكنية، و يتم فيه تسريح الأموال حسب نسبة الأعمال المنجزة من طرف المرقى العقاري، و يجب أن تكون هذه الأعمال محل فحث من طرف المصلحة التقنية للبنك و كذلك حسب التقرير الثلاثي الفعلي حول حالة تقدم الأشغال و الانجازات الفعلية(المادية) و المالية للمشروع و المؤشرة من مكتب الدراسات لتخيير في البناء التعمير(خبير العقاري).

2- القروض الموجهة للخواص .

¹ زروقي نادية، زرزي نعيمة، تسيير القروض العقارية، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الليسانس في العلوم التجارية و المالية، المدرسة العليا للتجارة، 2008، ص24.

² نفس المرجع، ص24.

و يتضمن هذا القرض ما يلي :

- ✓ قرض بيع على المخطط .
- ✓ قروض البناء الذاتي.
- ✓ قروض لمسكن جديد.
- ✓ قرض عقاري من خاص إلى خاص.

قرض البيع على المخطط هو عبارة عن قرض تملكه يمنح للأشخاص الذين يشترون مسكن لدى مرقي عقاري أو لدى تعاونية عقارية.

3- القروض الممنوحة في إطار البناء الذاتي، التهيئة والتوسع في البناء .

إن هذا النوع من القروض العقارية يمنح للأشخاص الذين يشترون أرضا و يبنون عليها وحدة سكنية أو عدة وحدات للإقامة و السكن بدون توسط أو تدخل للمرقي العقاري، أو الذين يقومون بتجديد إصلاح ترميم أو توسيع في البناء، و يمنح بنك التنمية المحلية 80 % من حجم الأعمال في هذا الإطار منذ سنة 2000 و يتم فيه تسرح الأموال بالأقساط.

4- القروض العقارية من خاص إلى خاص .

هي قروض للتملك تمنح للشخص الذي يريد أن يشتري مسكنا من شخص خاص، و هو منتج مصرفي يمثل 03 % من محفظة القرض العقاري على مستوى البنك، و يتم تسريح الأموال فيه عن طريق قسط واحد مسدد للموثق أثناء إمضاء العقد.¹

ثانيا : ميادين تطبيق القرض العقاري .

إن ميادين تطبيق القرض العقاري عديدة فهي تتسع عبر المكان و الزمان لشم كل العمليات المختلفة إذا تلبى العديد من الاحتياجات الاقتصادية و المالية المتعلقة بإنشاء المركبات الضخمة أو الحياة على المنقولات الموجهة للاستثمار أو بناء العمارات السكنية...الخ.

تبرز أهمية هذه القروض الموجهة للاستثمار باختلاف و تعدد الحاجيات من حيث الطبيعة و المدة و بما أن القروض العقارية عبارة عن قروض طويلة الأجل فإننا نكتفي بتصنيف القروض حسب مدة استحقاقها.

¹ زروقي نادية، زرزوي نعيمة، مرجع سابق، ص25.

1- قروض قصيرة الأجل.

قروض قصيرة الأجل قصيرة الأجل هي قروض لا تتعدى مدة استحقاقها سنة واحدة و قد تصل بعض الأحيان إلى سنتين وهذه القروض موجهة لتمويل دور الاستغلال لكشراء المواد الأولية و دفع الأجور و غير ذلك من النشاطات التي تحتاج إلى سيولة كبيرة في الدفع كما تستخدم هذه القروض لتعبئة الأموال في الصندوق¹.

2- قروض متوسطة الأجل .

القروض المتوسطة الأجل هي تلك القروض التي تتراوح مدتها من سنتين إلى سبع سنوات و تخصص لشراء العتاد و الآلات الخفيفة أي التي لا تتعدى مدة إهلاكها مدة الاستثمار. هذه القروض تدرس دائما بعناية من المكلف بدراسة الملف و لا تمنح إلا بضمانات حقيقية تغطي كل قيمة القرض.

إن القروض متوسطة الأجل تمول الجزء الأعلى للميزانية أي الاستثمارات و تتجه هذه القروض إلى تمويل التجهيزات الصناعية و التجارية منها القروض العادية التي تمنح للزبائن لفترة مدتها سنتين و نصف إلا أن الطلب على هذه القروض قد يفوق إمكانية البنك فيلجأ هذا الأخير إلى البنك المركزي من أجل التمويل.

3- قروض طويلة الأجل .

هي القروض التي تتجاوز مدتها سبع سنوات و هي مخصصة لتمويل التجهيزات التي تكون مدة استعمالها أكثر من سبع سنوات مثل البناء و وضع هياكل المصانع....إلخ. و أن أدنى مدة لهذه القروض هي أكثر من سبع سنوات و أقصى مدة لها لا تتجاوز 20 سنة. و الهدف الرئيسي من هذه القروض وضع رؤوس أموال في متناول المؤسسات لتمويل المشاريع على المدى الطويل و ذلك حتى لا يتم الإخلال بتوازن المؤسسة .

يأخذ هذا النوع من القروض شكلين أساسيين:

¹ بخراز بعدل فريدة، تقنيات و سياسة التسيير المصرفي ديوان المطبوعات الجامعية، 2000 ، ص 109.

- قروض لأجل محدد من طرف البنوك التجارية و شركات التأمين و التي تتحصل عليها المؤسسات بشكل مباشر و مدة استحقاقها أكثر من سبع سنوات و أقل من 15 سنة.
- قروض مباشرة من مصادر خاصة تستحق لمدة أكثر من خمسة عشر سنة و يتكون جزء كبير منها من سندات طويلة الأجل. المبحث الثاني : مخاطر و ضمانات القرض العقاري .

- المبحث الثاني : مخاطر و ضمانات القروض العقارية .

إن العلاقة التي تربط البنك مع المؤسسة أو المستثمر الذي يطلب القرض تخلق عدة مخاطر من حيث الأموال المودعة بالبنك التي يتصرف بها ليست له، و هو ما يحتم على الشخص تقديم ضمانات تأميناً للوفاء بتعهداته اتجاه البنك، منها ما هي شخصية عينية و منها ما هو مرتبط بالتأمين و الرهن العقاري.

المطلب الأول: مخاطر القروض العقارية.

أولاً : خطر الإقراض .

تتمثل المخاطر العامة للقروض فيما يلي :

1- مخطر عدم التسديد .

يقصد بمخطر عدم التسديد بعدم قدرة الزبون على الوفاء بالدين، أو ما يعرف بعجز المقترض عن تسديد القرض، و الذي يعود لعدة عوامل منها داخلية خاصة بظروف الزبون و أخرى خارجية خارجة عن نطاقه .

و يعتبر هذا المخطر من أسوء المخاطر، و الذي على البنك أن يحترس منها بشتى الطرق، لأنه الأكثر حدوثاً مقارنة بالمخاطر الأخرى .

أ- المخاطر الخاصة :

و يمكن تصنيفها كما يلي :

• المخطر المالي :

المخطر المالي مرتبط بنشاط العميل ، أي يجب على البنك أن يتأكد من قدرة الزبون على التسديد، وذلك من خلال معرفة وضعيته المالية أي تحليل مختلف الوثائق المالية و المحاسبية حتى يكون البنك المقرض في الصورة و بشكل مستمر .

• المخطر الخاص بعملية القرض :

المخطر في هذه الحالة متعلقة بطبيعة القرض، فالقروض العقارية معروف عنها أنها ذات عوائد قليلة للبنك بالمقارنة مع أنواع القروض الأخرى، صف إلى ذلك طول مدتها أو أجلها الذي يصل إلى 30 سنة و التي قد تحدث فيها متغيرات عديدة و قد تكون خطيرة بالنسبة لربحية البنك .

• المخطر القانوني :

المخطر القانوني يقصد به الوضعية القانونية للمقرض، أي يجب التأكد من النشاط الذي يمارسه، و التأكد من صحة الوثائق التي يقدمها حتى لا يتعرض البنك لمساءلة قانونية فيما بعد أو يدخل في مشاكل عسيرة بسبب هذا الزبون غير المؤهل .

ب- المخاطر الخارجية :

يقصد بالمخاطر الخارجية ، المخاطر التي لا يمكن التنبؤ لها بشكل واضح أو التحكم فيها لأنها مخاطر خارج نطاق البنك أي مخاطر متعلقة بالمحيط و الناجمة عن عوامل سياسية ، اقتصادية ، اجتماعية للبلد أو قد تكون مخاطر مهنية متعلقة بقطاع النشاط الذي يعمل فيه الزبون المقرض ، و يمكن أن نقسم المخاطر الخارجية إلى قسمين و هما :

• المخطر العام :

المخطر العام هو المخطر الذي يصعب تقديره في دراسة ملف القرض لارتباطه بعوامل اجتماعية ، سياسية و اقتصادية كحدوث مثلا انخفاض في القدرة الشرائية أو ما يسمى بالتضخم و بالتالي فقدان القرض لقيمه الفعلية، أو بسبب كوارث طبيعية لا يمكن تجنبها كالفيضانات و الزلازل .

• المخطر المهني

يتمثل المخطر المهني في المخاطر التي قد تهدد القطاع أو النشاط الذي ينتمي إليه الزبون ، و التي تنعكس مباشرة على إمكانياته المادية كسياسة تسريح العمال في بعض المؤسسات،

مما يضعف من قدرة الزبون على التسديد أو عدم التسديد كلية .

2- مخطر عدم السيولة¹:

هو إمكانية تحويل الأصول إلى نقود سائلة في الحال ودون خسارة, علما أن النقود هي السيولة الكاملة في حد ذاتها. ومخطر السيولة هو خطر الاقتصاد (الشح) في الموارد المالية لدى البنك بحيث يمكن في بعض الأحيان أن يقع البنك في أزمة سيولة تترتب عليه عدم قدرته على الوفاء بالتزاماته المستحقة في عدم توافق زمني بين آجال استحقاق القروض الممنوحة, وآجال استحقاق الودائع لدى البنك؛ أو توظيف أمواله في أصول ثابتة تتطلب فترة زمنية طويلة لكي تتحول إلى سيولة فضلا عن عدم تمكنه من تدبير الأموال الكافية في عند الحاجة.

3 – المخطر الإداري و المحاسبي :

المخطر الإداري هذا المخطر يمكن في الواقع أن تتجنبها البنوك إذا ما وضعت الرجل المناسب في المكان المناسب ، لأن المخطر الإداري أصله ضعف التأهيل المهني لموظفي البنوك و عدم رسكلتهم من حين لآخر ، و بالتالي ضعف تحكمهم في عملهم مما يؤدي إلى ارتكاب أخطاء إدارية و تقييم خاطئ لطلبات القروض ، مما قد يوقع البنك في خطر أو تضيق فرص عليه و هو يشكل مخطرا أيضا .

و قد ينجم المخطر الإداري و المحاسبي أيضا على عدم نزاهة موظفي البنك الذين قد يقومون بمنح قروض للزبائن المشكوك فيهم، صف على ذلك غياب إجراءات رقابية فعالة تحد من مثل هذه الأمور يشكل خطرا حقيقيا على البنك .

4- مخطر سعر الفائدة :

إن هذا الخطر مرتبط بتقلبات سعر الفائدة في الأسواق المالية, هناك حالات أين يتعاقد البنك على القبول بمعدلات فائدة حالية ثابتة تفوق معدلات فائدة على التوصيات المالية مستقبلا وذلك بارتباط وتقلبات أسعار الفائدة التي تتحدد في السوق المالي بناء على تفاعل قوى العرض والطلب وهذا ما يكلف البنك خسائر تفوق طاقته المالية (أي تغيير سلبي في معدلات الفائدة) .

¹حنفي عبد الغفار، الأسواق والمؤسسات المالية البنوك وشركات التأمين والبورصات وصناديق الاستثمار، طبعة 1999، ص133.

ثانيا : مخاطر القروض العقارية .

للقروض العقارية عدة مخاطر يجب أخذها بغض الاعتبار من بينها :

أخطار الفوائد، أخطار المنتج، أخطار الائتمان.

أ- أخطار الفوائد :

هذه التقلبات تأتي عادة من تقلبات أسعار القائدة في السوق بين المدة التي يقدم فيها الطلب من الزبون للاستفادة من القروض و اليوم الذي يتم فيه عملية القروض و كذا التاريخ الذي تتم فيه عملية البيع في السوق، و التغطية المسبقة هي إحدى الوسائل التي تلجأ إليها أغلب البنوك لتجنب هذا النوع من المخاطر، حيث تثبت معدلات الفائدة للفترة المتفق عليها.¹

ب- أخطار المنتج :

هذه المخاطر تحدث عادة عندما يوجد سوق لنوع معين من القروض، بحيث تبقى في دفتر البنك المقرض، و يمكن تجنب هذا النوع من الأخطار بمعرفة نوعية القروض و نوعية النشاط التي يكلها المستثمرون في السوق المالي العقاري.²

ج- أخطار الائتمان :

هذه الأخطار تنتج عن التغير المفاجئ الذي قد يطرأ على الحالة الاقتصادية للبلاد، الأمر الذي يجعل المستثمر يغير رأيه بخصوص شراء المحفظة العقارية، و أبرز مثال على ذلك أزمة الرهن العقاري لسنة 2008 حيث بدأت تلمس مشكلات و الصعوبات نتيجة ما نشأ جراء تخلف سداد القروض العقارية الممنوحة برهونات غير كافية، بالإضافة إلى كون كثيرا من القروض الإسكانية منحت للمقترضين من دون تاريخ الاعتماد و بالتالي غير مؤهلين للحصول على أسعار الفائدة الأقل السائد في سوق القروض العقارية برهونات من الدرجة الأولى.³

¹ طرفاوي حضرية، راوية صبور، آلية تسيير تمويل القروض العقارية في البنوك التجارية، مذكرة لنيل شهادة الليسانس نقود مالية و بنوك، جامعة الدكتور يحيى فارس، دفعة جوان 2010، ص46.

² طرفاوي حضرية، راوية صبور، نفس المرجع، ص47.

³ نفس المرجع، ص47.

المطلب الثاني : ضمانات القروض العقارية .

إن دراسة المخاطر غير كافية لاتخاذ القرار بل يجب دراسة الضمانات كذلك. ويعد قرار منح القروض من العناصر الهامة، لذلك يقوم البنك بدراسة وتحليل القرض متخذة بعين الاعتبار عدة نقاط تكون محل أو موضع الاهتمام. كتشخيص العميل سمعته، كذلك مبلغ القرض، ومدته، وكذلك الضمانات المقدمة لقاء الحصول على القروض، وعلى هذا يكون الضمان آخر نقطة يتم أخذها بعين الاعتبار، ولهذا سنتطرق إلى معنى الضمان وأنواعه .

أولا : تعريف الضمان .

عبارة عن تأمين يستعمل عند الضرورة لتغطية الأخطار المقدرة أو غير المرتبة بعد تقديم القرض وكما يعرف أنه وسيلة وقائية وحمائية يتخذها البنك بغرض تغطية خطر مستقبلي.

ثانيا : أنواع الضمانات .

بعد قيام البنك بعملية التقييم المالي، يطلب من زبونه ضمانات وهذه الأخيرة تقبل نوعين وهما:
✓ الضمانات الشخصية.

✓ الضمانات الحقيقية.

1- الضمانات الشخصية: sûretés personnelles.

تتركز هذه الضمانات على الدعم الذي يقوم به الأشخاص، سواء معنويين أو طبيعيين، حيث يعتمدون بموجبه بتسديد المدين في حالة عدم قدرته على الوفاء بالتزاماته في تاريخ الاستحقاق وعلى هذا الأساس فالضمان الشخصي لا يمكن أن يقوم به المدين شخصيا وفي إطار الممارسة يمكن أن نميز نوعين من الضمانات الشخصية:

✓ الكفالة.

✓ الضمان الاحتياطي.

✓ رسائل النية .

أ- الكفالة: Le cautionnement .

هي عبارة عن عقد يتعهد فيه شخص الكفيل (الدائن) بالدفع قانونيا، وبتنفيذ التزامات المدين اتجاه البنك إذا لم يستطيع الوفاء بهذه الالتزامات عند حلول آجال الاستحقاق وتعتبر الكفالة فعل حالي هدفه هو الاحتياط ضد الاحتمالات السيئة في المستقبل والممثلة في عدم تمكن المدين على الوفاء بالتزاماته تجاه البنك، وفي هذه الحالة لا يمكن الكافل بالتدخل بشكل فعلي.

حسب المادة 644 من القانون المدني: " الكفالة هو عقد يقوم على إثره شخص يسمى الكفيل بالتعهد قانونيا للدائن بالدفع، إذ تبين أن المدين عاجز عن ذلك في تاريخ الاستحقاق أي أن الكفالة تكون بين الدائن والشخص الثالث الذي يتعهد لصالح المدين " ¹.

نظرا لأهمية الكفالة كضمان شخصي، ينبغي أن تعطي لها الاهتمام أكثر، ويتطلب أن يكون ذلك مكتوبا، ومتضمنا طبيعة الالتزام بدقة ووضوح ويجب أن يمس هذا الوضوح كل الجوانب الأساسية للالتزام، والمتمثلة على وجه الخصوص هذه العناصر:

➤ مدة الضمان.

➤ موضوع الضمان .

¹ المادة 644، من القانون المدني الجزائري.

➤ الشخص المدين (الشخص المكفول).

➤ الشخص الكافل.

➤ أهمية وحدود الالتزام.

ب- الضمان الاحتياطي: l'aval.

يعتبر الضمان الاحتياطي التزام شخص بدفع جزء أو كل مبلغ الالتزام أي الدين مقابل ورقة تجارية¹. وهو شكل من أشكال الكفالة لكن يطبق فقط في حالة الديون المتعلقة بالأوراق التجارية لكون الالتزام مكتوب من طرف شخص مدين يتعهد بموجبه على تسديد مبلغ ورقة تجارية أو جزء منه في حالة عدم قدرة أحد الموقعين عليها على التسديد.

والأوراق التجارية التي يسري عليها هذا النوع من الضمانات هي السند لأمر، السفتجة (الكمبيالة) والشيكات. والهدف من هذه العملية هو ضمان تحصيل الورقة في تاريخ الاستحقاق².

ج- رسائل النية: Lettres d'intention .

هي ضمان حديث نسبيا يعتبر دعما قانونيا وماليا يتمثل في تحرير وثيقة في شكل رسائل بها تعهد شرفي أو معنوي بحدوث التزام قانوني، تقدم هذه الرسائل من طرف الشركات الأم لفائدة أحد فروعها التي تطلب الاقتراض.

2- الضمانات الحقيقية: Sûretés Réelles .

على خلاف الضمانات الشخصية، تركز الضمانات الحقيقية على موضوع الشيء المقدم للضمان، وتتمثل هذه الضمانات في قائمة واسعة من السلع والتجهيزات والعقارات يصعب تحديدها حيث تعطى هذه الأشياء على سبيل الرهن وليس على سبيل تحويل الملكية، وذلك من أجل ضمان استرداد القرض، ويستطيع البنك التصرف وبيع هذه الأشياء عند التأكد من استحالة استرداد القرض، ويمكن أن يأخذ الضمان أحد الشكلين التاليين وهما:

✓ الرهن الحيازي.

✓ الرهن العقاري.

¹ مصطفى رشدي شيخة، الوجيز في الاقتصاد النقدي والمصرفي والبورصات، دار الجامعة للنشر، مصر ، 1998ص244 .
² الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، O.P.U، الطبعة الثانية 2003 ص167 .

أ- الرهن الحيازي nantissement .

ينقسم بدوره إلى :

✓ الرهن الحيازي للأدوات والمعدات الخاصة بالتجهيز:

يسري هذا النوع على الأدوات كالأثاث ومعدات التجهيز والبضائع ويجب على البنك قبل قيامه بإجراءات القانونية الضرورية أن يتأكد من سلامة هذه الأشياء كمل ينبغي عليه التأكد من لأن البضائع مرهونة غير قابلة للتلف وألا تكون قيمتها معرضة للتغير بفعل تغيرات الأسعار¹.

✓ الرهن الحيازي للمحل التجاري: nantissement des fonds de commerce :

يتكون المحل التجاري من عناصر ذكرت في المادة 119 من القانون التجاري الجزائري من بينها:

عنوان المحل والاسم التجاري وشهرة المحل التجاري والأثاث التجاري والمعدات والآلات وإبداعات الاختراع والرخص والعلاقات التجارية.

كما أن المادة 117 من قانون النقد والقرض تنص في نفس الوقت على أنه يمكن رهن المؤسسة التجارية لصالح البنوك المؤسسات المالية يترتب عقد مسجل حسب الأصول، ويمكن تسجيل الرهن وفقا للأحكام القانونية السارية.

ب- L'Apothèque: الرهن العقاري .

هو عقد يكتسب بموجبه الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه ويمكن له بمقتضاه أن يستوفي دينه من ثمن ذلك العقار الدين يتم الرهن على عقار صالح التعامل فيه وقابل للبيع في المزاد العلني كما يجب أن يكون معيناً بدقة على حسب طبيعة موقعه وذلك في عقد الرهن أو عقد رسمي لاحق وما لم تحقق هذه الشروط يكون الرهن باطلا²

ومنه فالرهن العقاري أفضل الصيغ التي يضمن القروض البنكية نظرا لما قدمته من ضمانات فعلية وما يمثله من قيمة في ذاته ولا يمكن إنشاء الرهن العقاري إلا بثلاث طرق وهي:
* الرهن الناشئ بعقد رسمي أو الرهن الاتفاق:

¹ الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص 169.
² المادة 886، القانون التجاري.

ويأتي تبعا التعاقد ما بين الأطراف المعنية والتي تملك القدرة والحق في التصرف في هذه العقارات.

* الرهن الناشئ بمقتضى القانون :

وهو ينشأ تبعا للأحكام القانونية فقط (جاء تعريفه في المادة 179 من قانون النقد والقروض-90-10).

* الرهن الناشئ بحكم قضائي :

إذا حل أجل استحقاق الدين ولم يتم المدين بالتسديد فإنه يمكن للدائن وبعد تنبيه المدين بضرورة الوفاء بالديون المستحقة عليه، هو الذي ينشأ تبعا لأمر من القاضي (جاء تعريفه في المادة 937 من القانون المدني).

ملاحظة: إذا كان المصرفي هو الذي يقدم الضمان لمصرف آخر تصبح هذه الضمانات قروضا بالتوقيع كالضمان الاحتياطي والكفالة.

3- الجانب المالي :

وهو الجانب الأساسي لاتخاذ القرارات إذ يمكن البنك من معرفة توازن المؤسسة ماليا، ومعرفة الأموال التي تتعامل بها، وذلك عن طريق التحليل المالي للمؤسسة .

المطلب الثالث: الإجراءات المعتمدة لتفادي مخاطر القروض.

إن أخطر ما يواجه البنوك هو عجز الزبائن عند التسديد , حيث لا يمكن تجنب هذا الخطر كونه مرتبط بمهنة المصرف , إن هذا الأمر يؤدي إلى حدوث خسائر التي تعرف بالأخطار ولتجنبها يجب اتخاذ الإجراءات التالية¹:

- المطالب بملفات قرض كاملة ومتجانسة.
- متابعة صارمة للأخطار القرض .
- نظام إعلامي دقيق وشامل .

¹للوشي محمد، الأخطار المصرفية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في إدارة الأعمال، جامعة الجزائر 2002، ص 150.

- نظام معلوماتي فعال .
- نظام محامي موثوق ومرن .
- توزيع صارم للأدوار الأساسية للبنك .
- الاعتماد على وظيفة فعالة لتسيير النزاعات .
- إن هذه الإجراءات هي مجرد إجراءات إدارية قد تكون ذات أهمية لكنها غير كافية لذا هناك إجراءات أخرى يجب أن يتبعها البنك ويلزم في أدائها وأهمها :
- احترام أسقف الالتزامات : على الوكالات أن تحترم أسقف الالتزامات التي تحددها الإدارة العليا .
- تحديد النسب : على الهيئات البنك احترام فئة النسب المعمول بها على المستوى البنكي والمرتبطة مباشرة بمنح القرض كسب الفائدة المطبقة والفوائد المنتتاتية من الودائع للأجل .
- مراقبة العمليات البنكية : تتم مراقبة العمليات البنكية على مستويين الأول على مستوى المديرية الجهوية والثاني على مستوى المفتشية العامة, أما المراقبة العامة فهي من اللجنة البنكية التابعة لبنك الجزائر.
- رغم هذه الإجراءات يجد البنك أحيانا نفسه في مرحلة عدم إيفاء الزبون بدينه , ولكي يستعيد المبالغ التي منحها له بعد نهاية آجال استحقاقها يتبع مجموعة من الخطوات والإجراءات الرامية لتحقيق ذلك الهدف.

من بين الخطوات والإجراءات الرامية لتحقيق هذا الهدف هي :

1- مرحلة التحصيل الودي :

وتكون بقيام مدير الوكالة بفتح مبادرات خاصة لتسهيل حادث عدم الدفع خاصة فيما يخص الشيكات والسندات التجارية المخصومة وكذا السندات التي حصلت على تعهد البنك، حيث تعود مسؤولية تسيير هذا الحساب إلى الوكالة غير أنها يجب أن تقوم بإعلام المديرية للحصول على تعليمات للحفاظ على مصالح البنك في هذا المجال. لا يجب أن يكون فتح هذا الحساب نهاية للإجراءات الواجب أن يتخذها البنك بل عليه مطالبة الزبون عن طريق تجديد مواعيد الدفع، أي إعادة جدولة طريقة السداد حيث يقوم بها البنك إذا رأى أن الزبون له نية في إعادة حقوقه لكن ظروفه لا تسمح له بذلك كونه يمر بوضع طارئ.

2- مرحلة التحصيل القضائي "المنازعات" :

تكون هذه المرحلة بين حلول آجال دفع القرض وتحويل الملف إلى مصلحة المنازعات القضائية، تتكلف بهذه المهمة الوكالة والمديرية الجهوية بمساعدة المحضر القضائي، وعلى المدين أن يسدد ما عليه من ديون خلال اجل أقصاه ستون يوما من تاريخ حلول الدفع وإلا استعملت جميع الطرق القانونية للاسترجاع حقوق البنك وفسخ علاقة القروض التي تربطه به¹.

¹ موترفي أمال، تسيير القروض البنكية قصيرة الأجل، رسالة ماجستير العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر 2001، ص 167.

- المبحث الثالث : التقنيات المتبعة في تسيير القروض العقارية .

تمنح البنوك التجارية القروض العقارية وفق إجراءات و تقنيات معينة تختلف هذه الشروط و الإجراءات من بنك إلى آخر، و لا يقتصر دور البنوك على منح القروض العقارية بل يتعدى الأمر إلى إدارتها كتحويل المستحقات ... الخ.

المطلب الأول : شروط منح القروض العقارية .

تنقسم شروط منح القروض العقارية إلى شروط عامة و خاصة :

1- الشروط العامة للقروض العقارية :

و تتمثل فيما يلي :¹

- ✓ تصرف القروض الممنوحة لغايات البناء أو إكمال أو توسيع بناء على دفعات متناسبة مع تقدم في انجاز المشروع السكني الحد الأقصى للدفعة الأولى 5 % من قيمة القرض.
- ✓ تصرف القروض لغايات شراء المساكن الجاهزة دفعة واحدة على أن لا يكون قد مضى على الترخيص للبناء أكثر من خمسة سنوات و أن لا يكون مملوكا لأحد أصول أو فروع أو زوج طالب القروض.
- ✓ يقوم المقترض بالتأمين على العقار المقدم كضمان للقروض.
- ✓ على المقترض أن يرهن العقار المراد شراؤه و تنفيذ المشروع السكني.
- ✓ لا يمنح القرض للفرد إلا إذا كان مالكا للأرض أو سطح أو هيكل البناء المراد بتنفيذ المشروع السكني.
- ✓ لا يجوز استعمال القروض الممنوحة لتسديد أي التزامات سابقة على المقترض.

2- الشروط الخاصة للقروض العقارية :

- ✓ أن يكون العميل يحمل الجنسية الجزائرية.
- ✓ أن يكون بالغاً للسن القانوني عند تاريخ الموافقة.
- ✓ أن يكون سنه أقل من 70 سنة.
- ✓ أن يكون مقر سكنه بالجزائر و إثبات ذلك قانونا.

¹ عبد القادر بلطاس، اقتصاد المالي والمصرفي، مرجع سابق، ص58.

المطلب الثاني : الإجراءات اللازمة لمنح القروض العقارية.

تقدم القروض العقارية من أجل :

- ✓ بناء سكن جديد .
- ✓ شراء سكن جديد.
- ✓ تهيئة مسكن .
- ✓ شراء مسكن بيع فوق مخطط.
- ✓ شراء مسكن ترقوي لدى الخواص.
- ✓ شراء قطعة أرض لبناء مسكن.
- ✓ لكرأء سكن.
- ✓ شراء سكن اجتماعي تساهمي.
- ✓ شراء سكن ترقوي مدعم.
- ✓ قرض ايجابي للشباب.

1- **قيمة القرض** : لا يمكن أن تتجاوز 90 % من قيمة العقار المراد شراؤه أو تشييده.

2- **مدة القرض** : تبلغ المدة القصوى للقرض 30 سنة.

3- **نسب الفائدة** : تكون متفاوتة حسب شروط البنك المتعامل بها.

4- **الضمانات** : إن المسكن المستقبلي أو الأرض يعتبران كضمان لدى البنك.

5- **تسديد القرض** : تسدد المستحقات شهريا، كما يمكن تسديد القرض كل ثلاثة أشهر، ستة

أشهر، سنة. كما يستفيد المقرض عند طلبه من فترة تأجيل تختلف هذه الفترة من بنك لآخر.

6- **تكوين الملف**: يجب على كل طالب قرض عقاري تقديم ملف كامل يشمل الوثائق التالية :

- ✓ شهادة عمل حديثة للأجراء.
- ✓ شهادة ضريبية تثبت وجود النشاط لغير الأجراء (تجار، مهن حرة).
- ✓ تصريح ضريبي خاص بالدخل لغير الأجراء.
- ✓ كشف الراتب لثلاث أشهر الأخيرة.
- ✓ شهادة إقامة.
- ✓ شهادة ميلاد.

- ✓ مستخرج ضريبي لطالب القرض.
- ✓ نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.

المطلب الثالث : إدارة القروض العقارية .

تشمل إدارة القرض العقاري على مجموعة من الوظائف نذكر منها : جمع المستحقات الشهرية (فوائد و أقساط الأصل) و تحويلها إلى مالك المحفظة العقارية، إرسال إشعار إلى الزبائن في حالة التأخر عن الدفع، الخ.

أولا : الأهداف المنتظرة من تسيير المحفظة العقارية¹:

تهدف عملية تسيير المحفظة العقارية إلى تحقيق أربعة أهداف أساسية هي : تعظيم الدخل، تحقيق المخاطرة، تقليص التكاليف و خلق شهرة تجارية (good will)، لتعظيم الربح لابد من التأكد بأن المستحقات الشهرية قد سددت في وقتها ثم القيام باستغلال التدفقات النقدية قبل تحويلها إلى أصحابها، و كذلك تحصيل المبالغ المتعلقة بالضرائب، التأمينات... الخ، تعتبر تحقيق المخاطرة من أهم البنود التي يجب إعطاؤها العناية الكافية لكونها تحدد مصير نشاط الرهن العقاري، من أهم الإجراءات التي تتخذ لتحقيق هذا الهدف هي اللجوء إلى تقييم واقعي لملكية موضوع الرهن و كذلك إجراء تحليل دقيق فيما يخص دخل المدين و الوقوف على أهم نقاط الضعف و نقاط القوة لمصادقية التصريحات المقدمة أما عملية تخفيض التكاليف و خلق شهرة تجارية فان تحقيقها يتوقف على مدي الفعالية في التنظيم و التسيير و ضبط الإجراءات المتعلقة بالمتابعة و استعمال التقنيات الحديثة المتطورة في تسيير المحفظة العقارية.

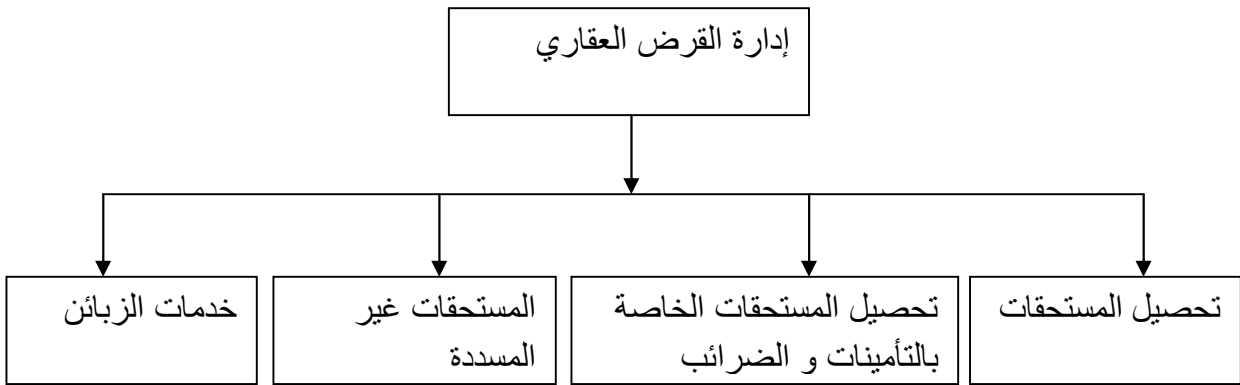
ثانيا : الهيكل التنظيمي الخاص بإدارة القرض العقاري.

لقد تعددت الهياكل التنظيمية بإدارة القرض العقاري لكن سنحاول على التركيز على هيكل واحد يعتبر الأهم و الأحسن، بغرض تقديم أحسن الخدمات للزبائن و بأقل تكلفة ممكنة، و الشكل التالي يبين ذلك.

¹ عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص ص 212-213 .

الهيكل التنظيمي الخاص بإدارة القرض العقاري :

الشكل رقم (1-1) : الهيكل التنظيمي الخاص بإدارة القرض.



المصدر : عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص314.

يمكن أن يشمل الهيكل التنظيمي بالنسبة لإدارة القرض على عدة أقسام مثل:ـ

- ✓ قسم تحصيل المستحقات الشهرية.
- ✓ قسم المستحقات المتعلقة بالتأمينات و الضرائب.
- ✓ قسم المستحقات غير المسددة .
- ✓ قسم خدمات الزبائن 1.

ثالثا : التكوين .

إن إدارة القروض العقارية الممنوحة تتطلب تكويننا متخصصا، لأنها تعتمد أساسا على اليد العاملة الماهرة لان التجارب في هذا المجال أثبتت أن أكثر من النكاليف تعود إلى اليد العاملة ولذلك فان الاستثمار في الموارد البشرية يعتبر 50 % ضروريا بنجاح عملية إدارة القرض العقاري، ويشتمل تكوين جميع الوظائف التي تتعلق بالتحصيل و التقييم، المتابعة القضائية، التأمين.... الخ.

¹ عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص 314

رابعاً : الدخل المتعلق بإدارة القرض العقاري .

توجد عدة مصادر للدخل المتعلق بإدارة القرض العقاري من طرف البنك ومن أهم هذه المصادر:

✓ المصدر الأول : عمولة الإدارة أو التسيير الخاصة بالقرض، وتحسب هذا العمولة على أساس نسبة ثابتة من الرصيد المتبقي كل شهر، بالنتيجة فان قيمة العمولة تنخفض مع استهلاك القرض ، عادة ما تحدد هذه العمولة ما بين 6000 دج ، 8000 دج ، 12000 دج ، حسب مــــدة القرض .

✓ المصدر الثاني : للدخل فيأتي من الفوائد التي يتحصل عليها البنك وذلك من جراء توظيف المبالغ المرهونة والتي ستدفع في المستقبل إلى شركات التأمين و الضرائب... الخ لان مستحقات هذه المؤسسات تدفع عادة على فترات منتظمة بينما يتحصل البنك على هذه المبالغ من الزبائن على أساس شهري، ويتوقف على مدى قيمة الفوائد المحصل عليها، بحيث تكون شروط أسعار الفائدة قصيرة الأجل في السوق النقدية.¹

✓ المصدر الثالث : للدخل يأتي من الفوائد المحصلة عن طريق توظيف مستحقات مسددة من طرف الزبون، لأنه يوجد هناك فرق بين تاريخ الذي يسدد فيه الزبون مستحقاته و التاريخ الذي يحول فيه البنك هذه المستحقات إلى مالك القرض العقاري الفعلي ، خلال هذه الفترة يمكن للبنك أن يوظف هذه الأموال في السوق النقدية على المدى القصير .

✓ المصدر الرابع : فيأتي عادة من العمولات التي تحسب على المستحقات المؤخرة فمثلاً إذا كان التاريخ الذي تسدد فيه المستحقات قد حدد في أول الشهر، وان التحويلات التي يقوم بها البنك إلى المؤسسة المالكة للقرض هي (21) الواحد و العشرين من كل شهر ، ففي هذه الحالة يمكن للبنك أن يفرض عمولة على الزبون خلال هذه الفترة في حالة وجود تسديدات متأخرة وهذه العمولات يحددها البنك .

¹ عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص 315

خامسا : التكاليف المتعلقة بإدارة القرض .

تتمثل التكاليف المتعلقة بإدارة القرض العقاري، في العمالة وتشغيل نظام الإعلام الآلي المستعمل¹

سادسا : المخاطرة المتعلقة بإدارة القرض.

توجد هناك عدة مخاطر متعلقة بإدارة القرض العقاري لمدة زمنية طويلة و ذلك لسبب التغير في أسعار الفائدة، الزيادة أو التغيرات في معدلات التضخم.²

سابعا :

لتأمين على القروض العقارية .

يوجد هناك نوعين من التأمينات المتعلقة بالقروض العقارية :

- ✓ النوع الأول : يتعلق بالقروض التي تتجاوز قيمتها 80 % من قيمة السكن المراد امتلاكه، بحيث كلما كانت هذه النسبة مرتفعة كلما كانت قيمة التأمين مرتفعة.
- ✓ النوع الثاني : فيتعلق بتأمين المقترض على الحياة و يمكن للمعني بالأمر الحصول على هذا التأمين من شركة التأمينات على الحياة.

¹ عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص 316

² نفس المرجع ص 317

خاتمة الفصل :

حاولنا إعطاء مفاهيم واضحة حول القروض العقارية و الذي تطرقنا من خلالها إلى التعريف بالقروض العقارية، و خصائصها التي خصت هذه الأخيرة للأفراد فقط لتمويلهم و قيامهم بمشاريع سكنية، و أنواع القروض الممنوحة، و حاولنا بقدر الإمكان توضيح المخاطر العامة المتعلقة بالقروض المصرفية و الخاصة المرتبطة بالقروض العقارية، و كذا ضماناتها، ثم تطرقنا إلى شروط و كيفية تطبيق القرض العقاري و الهيكل التنظيمي للإدارة المكلفة بإدارة القروض العقارية.

وستتطرق في الفصل الثاني إلى السكن وطرق تمويله .

الفصل الثاني

تمهيد الفصل :

يكتسي السكن طابعا خاصا من خلال طبيعة ونوعية الحياة التي تعيشها الأمم خلال تطورها العمراني والحضري . ففي الكثير ما نقلل من دور وأهمية قطاع السكن في مختلف النشاطات الاقتصادية، غير انه في الواقع العملي يعتبر بحق من القطاعات الحساسة التي تستدعي الاهتمام والعناية وذلك لكونه المحرك الرئيسي للاقتصاد الوطني، انه يمثل الدعامة الأساسية للسير الحسن لجميع القطاعات الأخرى ولو بطريقة غير مباشرة، كقطاع الصناعة، الزراعة، التشغيل ... فهو بهذا المنظور، يعتبر مقياسا لتطور و تقدم الأمم في مجالات مختلفة حيث بمقتضاه تسير باقي القطاعات في نسق منتظم وهادف . ويعتبر قطاع السكن ذلك القطاع المستمر الحيوية، والذي يعتبر أمل كل نشاط وبذلك لا يمكن وضع أي برنامج لقطاع معين دون أخذه بعين الاعتبار، فهو يعتبر جد هام في الميدان الاجتماعي والاقتصادي، وهو يتوافق مع محيط المجتمع ليرجم بذلك الطلب في هياكله من حيث الطبيعة و المقاييس التقنية اللازمة . هذا ما جعل الدولة تسعى للنهوض بهذا القطاع ويظهر ذلك في المخططات الوطنية، كما كان دعم الدولة لهذا القطاع عن طريق الإعانات التي تقدمها بالنظر إلى دخل الفرد وحالته الاجتماعية وخلقها لهيئات مالية متخصصة في تعبئة الادخار، وتوجيه أمواله لخدمة هذا القطاع كالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والصندوق الوطني للسكن وخزينة الدولة وهيئات مالية أخرى، كالصندوق الوطني للسكن (CNL) ، وكذا شركة الضمان والكفالة التعاونية العقارية (FGCMPS).

- المبحث الأول : مدخل نظري السكن.

للسكن أهمية كبيرة تتجلى من خلال مفهومه الواسع و من خلال دوره الكبير سواء على الصعيد الاقتصادي أو الاجتماعي و حتى السياسي، وهذا ما سوف نتطرق إليه فيما يلي :

المطلب الأول : مفهوم السكن وأهميته .

أولاً : مفهوم السكن.

هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد، باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة¹. و في هذا الصدد، يرى المفكر " نفيث آدم Nevitt Adam " من خلال كتابه " المشكل الاقتصادي للسكن " على أن السكن عبارة عن " حق و إحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء و جميع متطلبات الحياة " ². و مما تجدر الإشارة إليه، أن للسكن خاصية مزدوجة، حيث أنه يمثل " استثمار مكلف investissement coûteux " و في نفس الوقت " سلعة استهلاكية دائمة un bien de consommation durable"³.

- السكن استثمار مكلف:

يعد أو يعتبر السكن كاستثمار مكلف، و تعطى له هذه الخاصية لعدة أسباب أو اعتبارات نذكر منها:

- ارتفاع تكاليف إنجازه:

باعتبار أن الطلب على السكن في تزايد مستمر بسبب ازدياد عدد السكان و كذا هجرتهم المتواصلة نحو المدن من جهة، و من جهة أخرى ندرة أو نقص مواد البناء و عدم كفايتها جعلت الطلب عليها يزداد مما أدى إلى ارتفاع تكلفتها.

- السكن سلعة استهلاكية دائمة:

¹ J.E. HAVEL, habitat et logement, presse universitaires de France, France, 1968 P 10 .

² Nevitt Adam Adela, The economic problem of housing, Ed Land, Me camillion, England 1975, P 189.

³ Jean peythieu, Le financement de la construction de logement, édition sirey, Paris ,France,1991, P3,P4.

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

ثانيا: أهمية السكن

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

1- الأهمية الاقتصادية للسكن:

يعد مشكل السكن من أهم المشاكل التي تواجهها المجتمعات، خاصة المجتمعات الحضرية- فعلى الصعيد الاقتصادي، يمثل السكن في المتوسط نسبة تتراوح بين 60 إلى 70 % من مجموع النشاط الصناعي العمراني، و يشغل في المتوسط عمالة تتراوح ما بين 150000 إلى 170000 عامل (أي يتراوح بين 7 إلى 9 % من الفئة النشطة)، كما يمثل الاستثمار السنوي في إنجاز السكنات نسبة تتراوح بين 6 إلى 8 % من الناتج الوطني الخام و بين 25 إلى 33 % من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة¹.

- إن الدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية و بالخصوص صندوق النقد الدولي من خلال مناقشته لموضوع إنجاز السكنات في إطار الاقتصادي الكلي، أدركت العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبته للاقتصاد الوطني من جهة، و القطاعات الأخرى من جهة أخرى².

- فالسكن لم يعد ينظر إليه كمجرد خدمة تستنزف خيرات مادية و مالية للمجتمع و فقط، لكن ينبغي أن ينظر إليه على أنه محرك للتنمية الاقتصادية، وذلك عن طريق خلق فرص عمل مع إمكانية

¹Jean Peythieu, OP Cit, P1.

²مرتا أنسويرت ، مقالة حول السياسة السكانية، خبرة البلدان، مجلة التموين و التنمية، رقم 3، سبتمبر 1984، ص 18 .

تدريبها و بصفة دورية، و كذلك دافع لرفع من إنتاجية العمل لتساهم بدورها في تنمية الصناعات المحلية في مختلف حاجيات مواد البناء¹.

- وعليه فإن إنجاز السكنات تكمن في مدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة بنوعيتها المتخصصة والبسيطة والتي تساهم في امتصاص البطالة بالنسبة لكثير من الدول النامية كانت أم متطورة.

- فإن أهمية إنجاز السكنات تكمن في مدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة بنوعيتها المتخصصة و البسيطة و التي تساهم في امتصاص البطالة بالنسبة لكثير من الدول النامية كانت أم متطورة و على سبيل المثال بلغت نسبة البطالة في المناطق الريفية في الجزائر أكثر من 40 % سنة ، بينما تتواجد بنسبة أقل في المدن لأن فرص العمل متواجدة نسبة أقل في المدن و قطاع السكن ينشط بكثرة في جانب السكنات الحضرية².

و تجدر الإشارة أنه لا يمكن حصر الأهمية الاقتصادية للسكن في توفير مناصب الشغل و امتصاص اليد العاملة و من ثمة القضاء على البطالة، بل نلتمس هذه الأهمية في جوانب أخرى، مثلا: تنمية السكن الريفي و ترفيته من شأنه أن يستخدم كأداة هامة لخدمة التنمية الشاملة و بالتحديد لخدمة الزراعة و الصناعة و في الوقت ذاته على تحقيق التوازن الجهوي الذي تنشده أي تنمية اقتصادية شاملة، فتوفير السكن الريفي من شأنه أن يجعل حد للهجرة الريفية نحو المدن و يربط الفلاح بالمناطق الزراعية لاستغلالها و هو بهذا يساهم في تحقيق التوازن الجهوي و يحد من عملية النزوح الريفي نحو المدن حيث مستوى المعيشة أعلى و فرص العمل متوفرة.

2- الأهمية الاجتماعية للسكن:

يعتبر السكن من أهم و أكثر الضروريات لحياة الفرد، فحرمانه منه يؤدي به إلى الإحباط النفسي و الإجتماعي و يجعله يسلك سلوكا غير سوي قد لا ترضاه لا الفضيلة، و لا القيم الإنسانية ولا الخلق الكريمة.

و للإشارة فقط، بغض النظر على حصول الفرد على سكن بصفة مجانية أو بأسعار رمزية لا

¹ Jean Peythieu , Ibid , p 3.

² عبد اللطيف بن أثنهو ، الهجرة الريفية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1986 ، ص 60 .

تضاهي تكلفة إنجازه من طرف السلطات (كالسكن الإجتماعي في الجزائر، فإن الحصول على سكن يأخذ شكلين: إما الحصول على سكن بصفة الملكية، أو الحصول على سكن بصفة الكراء)¹ .

* فيما يخص الحصول على سكن بصفة الملكية :

فهنا نجد الفرد يتحمل تكلفة عالية نسبيا أي يتحمل ثمن المسكن الذي يريد أن يحصل عليه، و تدفع هذه التكلفة عادة عند شرائه لهذه المسكن (أي ثمن الشراء، غير أن ملكية السكن تعطي له جملة من الايجابيات، فمن جهة تعد كأداة استقرار اجتماعي له لأنها توفر له المؤوى الدائم و المؤمن، كما أنها تحمي أمواله المدخرة و التي استثمرها في شراء المسكن من ظاهرة الوهم النقدي *érosion monétaire* ، من جهة أخرى.

* فيما يخص صفة الحصول على سكن بصفة الكراء:

فهذه الطريقة تعد كحل الذين ليس لهم موارد مالية كافية من أجل الحصول على ملكية سكن، و تسمح لهم بحرية تغيير مكان إقامتهم بسهولة أكبر من الحالة الأولى - السكن عن طريق الملكية - غير أن هذه الحالة رغم أنها تحل مشكل السكن لبعض الأفراد ذوي الدخل الضعيف، إلا أنها تبقى كحل مؤقت و لفترة زمنية معينة و الفرد قادر أن يفقد سكنه في أي وقت.

و على الرغم من وجود هاتين الطريقتين للحصول على سكن ما زال قائما، خاصة للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف التي لا تستطيع اتخاذ هاتين الوسيلتين كحل للحصول على سكن.

- إن عدم الحصول على مسكن لائق يجعل الفرد يقضي معظم وقته في الشارع لأنه لا يجد السكنية في مأواه البائس، بالإضافة إلى ذلك تعرضه لعدة انحرافات و دخوله مجال الآفات الإجتماعية.

- و من هنا نجد أن مشكل السكن يعد من أهم المشاكل التي يواجهها المجتمع، نظرا لكونه حاجة أساسية للفرد من جهة، و من جهة أخرى تتمخض فيه كل العوامل التي تؤدي إلى تطوير المجتمع: العمل، الإنتاج، التعليم، الصحة، و التجهيزات الجماعية... الخ².

وعليه فالمسكن هو الخطوة الأولى لتحقيق البناء الأسري أولاً، ثم سلامة المجتمع و إستقراره ثانية، لأنه لا يمكن تصور الأمن و الإستقرار الإجتماعي إذا لم تكن هناك علاقة ودية و مبينة على أساس

¹ Jean Peythieu , OP Cit , p5.

² M.C BENARBIA, M.Atmani et autres, La question du logement à Alger, OPU, Algérie, 1976, p 13.

الإحترام المتبادل بين أفراد المجتمع، و لن يتحقق ذلك إلا إذا توفرت عدالة إجتماعية حقيقية في مجال توزيع السكنات بالخصوص لإرضاء الشريحة العريضة من المجتمع، و التي تتطلع لمثل هذه الخدمات الاجتماعية.

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

و من الأمور التي أصبحت تثير الإنتباه، الإعتقاد السائد بين أفراد المجتمع على أن مشكل السكن في الوقت الحاضر قد أصبح في عداد المشاكل العالمية التي يصعب حلها، حتى أن الكثير من المسؤولين الذين تعاقبوا على السلطة أدركوا حقيقة واحدة و هي " حينما يكون قطاع البناء و السكن بخير، فإن كل القطاعات الأخرى تكون كذلك " ¹.

إن قطاع السكن بهذا المفهوم إذن، أصبح مقياسا للتطور الاقتصادي و الإجتماعي على السواء لأنه يعكس بحق المستويات المعيشية و الحياتية التي وصلت إليها هذه الأمة.

و مما تجدر الإشارة إليه أن الأوضاع السكنية المتدهورة اليوم قد أخذت نصيبها من الإهتمام الدولي، خاصة و أن مشكل السكن يقف جنبا إلى جنب المشكلات الاقتصادية الأخرى كالبطالة، التضخم، ونقص الغذاء... الخ.

¹ عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي، مرجع سابق، ص 19.

المطلب الثاني: التمويل السكني.

إن قطاع السكن، كغيره من القطاعات الإقتصادية و الإجتماعية الأخرى إلى المبالغ المالية التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرق تمويل مختلفة عن باقي الإستثمارات الأخرى و هذا راجع للطبيعة الإقتصادية و الإجتماعية للسكن، و عليه سنتعرض إلى مفهوم التمويل السكني و كذا مختلف الطرق المتبعة أو المصادر التمويلية التي يعتمد عليها لتمويل مشاريع إنجاز السكنات.

أولاً : مفهوم التمويل السكني

يمكن أن نعرف التمويل السكني على أنه عبارة عن إستثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة، و تكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الإحتياجات للمساكن من جهة، و الإرتفاع المستثمر في تكلفة البناء من جهة أخرى.

ثانياً : أنواع التمويل السكني (مصادر التمويل السكني) .

عرفت المؤسسات التمويلية أشكالاً و أصنافاً عديدة من أشكال القروض، كما أنها و في الوقت نفسه قد شهدت اختلافات واسعة تتعلق بشروط الاقتراض، إلا أنها تتطلع إلى توفير الموارد المالية اللازمة لقطاع السكن من جهة، و المحافظة على ما يتواجد لديها من أصول مالية سائلة و العمل على تنميتها بكل الوسائل المتاحة لها من جهة أخرى.

- إن معرفة التمويل السكني يتطلب معرفة المعايير التي تستخدم لهذا الغرض، و بهذا يمكن تصنيفه كما يلي:_____:

1- التمويل حسب مدة القرض:

تعتبر الفترة الزمنية للقرض من المؤشرات المستخدمة لإيجاد أصناف القروض التي ترتبط بالنشاط السكني، فهي غالباً ما تصنف إلى قروض قصيرة الأجل و قروض طويلة الأجل.

أ- القروض القصيرة الأجل:

نقصد بالقرض القصيرة الأجل أنها القروض التي لا تزيد مدتها عن السنة، و تتجدد في الغالب عند تاريخ استحقاقها بشكل دوري و تسمى في هذه الحالة بـ Roll-over crédits، و عادة تقوم بتقديمها البنوك التجارية و بنوك الادخار، و من المعروف أن البنوك التجارية تعتبر من مكونات النظام المصرفي، كما أنها متخصصة و منذ القدم في تقديم الائتمان لفترات زمنية قصيرة و لأغراض تجارية بحتة¹.

إن تمويل استيراد مواد البناء من الخارج، و تنفيذ بعض المشاريع الإنجازية السكنية، عادة ما يستدعي تمويلاً عن طريق قروض قصيرة الأجل و التي تتكفل بها بنوك متخصصة كما هو الحال بالنسبة لصندوق التوفير و الاحتياط " CNEP " في الجزائر و الذي أصبح يعرف في الآونة الأخيرة بنك الإسكان تطوراً تمويلياً للعديد من المشاريع السكنية في الجزائر.

ب- القروض الطويلة الأجل:

نقصد بالقرض الطويلة الأجل أنها عبارة عن تلك الاقتراضات التي تفوق مدتها في الغالب السبع (7) سنوات، و يمكن أن تمتد أحياناً إلى غاية العشرين (20) سنة، و توجه تمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل الحصول على عقارات (أراضي، مباني بمختلف استعمالاتها المهنية... إلخ)².

و عادة يقوم بتقديم هذا النوع من القروض، البنوك للسكنية أو البنوك العقارية أو المشابهة لما شركات التأمين، حيث تدعم هذه الأنواع من المصاريف قطاع السكن و التعمير من خلال تقديم القروض لإقامة العقارات ضماناً للقرض الممنوحة، و طبيعة عمل مصاريف كهذه يختلف عن بقية المصارف التجارية الأخرى حيث تركز هذه الأخيرة على ظاهرة القروض القصيرة الأجل لذا فإن المصارف العقارية و بحكم عملها تعتمد أيضاً على المصادر ذات التمويل الطويل الأجل³.

و تعتبر بنوك الإسكان كما هو الشأن بالنسبة لبنك الإسكان في الجزائر (الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط)، من البنوك التي تتولى تقديم الائتمان

¹ محمد سويلم، إدارة المصارف التقليدية و المصارف الإسلامية، دار الطباعة الحديثة، القاهرة، مصر، 1987، ص 280.

² الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة الأولى، ص 75.

³ خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية و الطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل لنشر، الأردن، 1998، ص 137.

السكني الطويل الأجل للأفراد الذين يرغبون في شراء المساكن و إقامتها أو ترميمها. لقد إنتشرت بكثرة مثل هذه البنوك بغرض تقديم الإئتمان السكني و ذلك لوجود الرغبة القوية من قبل الأفراد في إمتلاك المساكن التي تتزايد تكلفة بنائها سنة بعد سنة. كما تعتبر شركات التأمين من الهيئات التمويلية الوسيطة التي لا تتخذ من الأعمال المصرفية نشاطا أساسيا لها، بل تقوم بدور الوسيط لها يتوفر لديها من الأموال المتراكمة، و لقد إنتشرت الإقتراضات الطويلة الأجل ذات الطابع التأميني في معظم دول العالم الثالث كمصر، الأردن، الجزائر، و تونس .

و تجدر الإشارة هنا أنه لا يجب أن تقتصر وظيفة البنوك العقارية على التمويل بل يجب أن يمتد نشاطها إلى مجالات الدراسات الفنية و الإقتصادية، و تكوين الشركات العقارية للإسكان، و تقسيم الأراضي و بيعها بعد مئها بالمرافق، و تمويل مشروعات إنشاء المساكن الجاهزة، كما يمكن أن تساهم في تكوين إتحادات تعاونية للجمعيات الإسكان، و على هذا فإن هيكل هذه المؤسسات يجب أن يتمتع بالهيكل العام أو التعاوني مع إبتعاده عن البيروقراطية أو إتباعه أسلوب اللامركزية و الانتشار من الناحية المكانية. كما يجب عليه إتباع أسلوب تمييزي في منح القروض من حيث الأولوية أو أسعار الفائدة أو تقصير مدة الإجراءات¹.

2- التمويل تبعا للمصدر :

لقد ظهر هذا النمط التمويلي تبعا للمصدر الجغرافي حديثا، على إثر نمو الجهود المشتركة على النطاق الدولي بعد نهاية الحرب العالمية الثانية، كما أن قصور موارد التمويل المحلية كثيرا ما أظهرت الحاجة إلى مثل هذه الأنماط التمويلية و يمكن أن تقسمها إلى مصادر داخلية و مصادر خارجية للتمويل².

أ- المصادر الداخلية للتمويل:

يعتبر المصدر الأساسي من حيث المبالغ التي يمكن أن تقوم بتقديمها لمختلف المقرضين، بإعتبار وجودها على مقربة منهم، كما أنها تتميز بسهولة الإجراءات المتخذة من أجل الحصول على أي قرض، ذلك لأن ظهورها منذ القدم ساعد على إعطائها مثل هذه الأهمية التي يمكن أن يتصف بها التمويل المحلي.

¹ مصطفى رشدي شبيحة، مرجع سابق، ص 301.
² نفس المرجع، ص 301.

و إن كان دور البنوك التجارية الذي يعتبر بنك الإسكان أحد مكوناتها يظهر و من جديد كأحد المصادر التمويلية المحلية، إلا أنها تختلف من حيث إمتلاكها من قبل الحكومة أو كونها من المؤسسات الخاصة أو المشتركة، و تعود نسبة الإمتلاك من قبل الحكومة لمثل هذه البنوك في الجزائر تفوق 98 % .

- لقد عرفت الدول العربية تقريبا وجود بنوك الإسكان، إلا أنها وجدت مسميات أخرى قد لا يدل الإسم عليها، و هي في العادة تمارس الصلاحيات نفسها التي تزاولها المصارف المتخصصة و في هذا المجال و من أمثلها الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط في الجزائر، و صندوق التنمية العقارية في السعودية.

ب- المصادر الخارجية للتمويل:

مع تزايد الإعتقاد بأهمية التعاون الدولي في حل مشكل السكن، ظهر هذا النوع من المصادر الخارجية للتمويل، و لم يكن الإئتمان المشترك من جانب الحكومات و المنظمات الدولية و الإقليمية ينحصر في القطاعات الإقتصادية البحتة، بل ظهر في العديد من الأنشطة الإجتماعية كالسكن، التربية، التعليم و الصحة العمومية و ذلك في سبيل قيام التوازن في عملية التنمية الشاملة.

يظهر الإئتمان الدولي للسكن من خلال المؤسسات المالية العربية و الدولية على السواء، أما فيما يتعلق بالمؤسسات المالية الدولية فنجد:

- البنك الدولي لإنشاء و التعمير:

يعتبر من أشهر الهيئات ذات الأطراف المتعددة التي تعمل على تقديم المساعدات و ذلك بتمويلها للعشرات من المشروعات السكنية في أنحاء متفرقة من دول العالم، علما بأن المملكة المغربية و لقد بلغ أكثر الدول العربية حصولا على الأموال من هذا المصرف لإنشاء 40000 وحدة سكنية و لقد بلغ مجموع المبالغ المقترضة منه 170 مليون دولار و بفائدة قدرها 9% و لمدة 17 عاما و بضمان من وزارة المالية للدولة .

كما حصلت الجزائر على قرض في 25 جوان 1998 قرض قدر ب 150 مليون دولار من أجل تمويل مشروع إنجاز سكنات موجهة للطبقات ذات الدخل الضعيف.

- الصندوق المركزي للتعاون الإقتصادي :

يهدف الصندوق المركزي للتعاون الإقتصادي أساسا إلى تقديم القروض السكنية لمجموع الأقطار الإفريقية الناطقة باللغة الفرنسية، حيث قدم نحو ثلثي قروضه إلى مؤسسات الإسكان في البلدان التي تقع جنوب منطقة الصحراء الإفريقية¹.

و تعد الولايات المتحدة الأمريكية من أنشط الدول العالم في مجال الإئتمان السكني، حيث كثيرا ما نجد بعض مؤسساتها المالية مثل "التتمية للدول الأمريكية" أو "الوكالة الأمريكية للتتمية" التي تنشط في هذا المجال.

بالإضافة إلى المنظمات و الهيئات الدولية، نجد منظمات عربية لتمويل الإسكان حيث يتم التمويل على الصعيد التعاون العربي من الأجهزة العربية العاملة في حقل الإئتمان الإقليمي، نذكر منها² :

- الصندوق العراقي للتتمية الخارجية :

حيث قدم الصندوق العراقي للاردن 6 ملايين دولار بفائدة قدرها 2.5 % لمدة 20 عاما.

- المؤسسات الليبية العاملة في حقل الإئتمان:

قدمت قروضه ببلغ 45 مليون دولار إلى المغرب في سنة 1977 بسعر فائدة قدره 20 % سنويا وذلك لإعادة بناء الأحياء القديمة .

- المؤسسات المالية الكويتية :

قدمت قروضه مختلفة في مجال الإنجاز و البناء و التعمير في الدول العربية و من بينها الجزائر . كما نجد مؤسسات و هيئات مالية دولية تعمل على إقراض غيرها من البلدان سواء من خلال الجهود الجماعية أو الثنائية، و من أمثلتها: مركز الأمم المتحدة للإسكان و البناء و التخطيط، المجلس الإقتصادي و الإجتماعي التابع للأمم المتحدة، و مؤسسة تنمية الكومونولث. و مما تجدر الإشارة و إليه هو أن القروض الدولية الخارجية حتى و إن ساهمت في حل بعض المشاكل السكنية إلا أن دورها لا زال ضئيلا إتجاه الدول النامية.

3- التمويل تبعا لملكية الأموال المستثمرة :

¹ سس كلاس ريغلبينغ، نهج تمويل جديدة في استراتيجية الدين، مجلة التمويل والتتمية، رقم 1 مارس 88، ص 8.
² كلاس ريغلبينغ، مرجع سابق، ص 9.

إن ملكية الأموال التي يتم استثمارها في النشاط السكني، تعتبر أحد المقاييس المتبعة لمعرفة بعض الأنماط التمويلية، و من هنا يمكن تصنيف هذه الأخيرة إلى تمويل عام، تمويل خاص و تمويل تعاوني.

أ- التمويل العام : وهو ذلك التمويل الذي يعتمد على مقدار ما تخصصه الدولة من الإعتمادات المالية للأجهزة الإدارية المسؤولة عن قطاع الإنجاز و البناء، و إذا كان نشاط السكن يمثل في المتوسط 40 % من قطاع السكن و الأشغال العمومية، فإن ما يتم إعداده من الأموال الأزمة من الميزانية العامة للدولة عادة لا يزيد عن 6 %.¹

غير أن إرتفاع التكاليف السكنية يتطلب من الدول أن يزيد ما تعتمد من جملة المبالغ التي يجب استثمارها في الأنشطة السكنية المختلفة، بالإضافة إلى زيادة الإحتياجات السنوية من المساكن نظرا لزيادة عدد السكان.

إن حجم الإلتزامات المالية للدولة، يعتمد على مقدار تدخل هذه الأخيرة في الحياة الإقتصادية و الإجتماعية، فهي في تزايد مستمر بالنسبة للدول النامية خاصة لتي تتخذ الأسلوب الإشتراكي منها إقتصاديا لها، فالجزائر سابقا عند إتباعها للنظام الإشتراكي وصلت حجم الإلتزامات المالية إلى أكثر من 6 % من الميزانية العامة للدولة . ليتكفل القطاع الخاص بالأدوات المعدة الباقية من خلال توفيره الأموال التي تحتاج إليها عمليات البناء و الإنجاز. و عليه فإننا نستنتج في الأخير، أنه لا توجد قاعدة عامة، يمكن أن تحكم مقدار المشاركة المالية للسلطات العامة في تمويل السكن، حيث يختلف ذلك من دولة لأخرى بحكم سياستها المتبعة.

ب- التمويل الخاص : و هو ذلك التمويل الذي يتم من خلال مساهمة الأفراد و الشركات ذات الشخصية الاعتبارية المتخصصة من أموال لبناء أو إنجاز السكنات، و يعتمد القطاع الخاص في أمواله على ما يتم توفيره من الإدخارات الشخصية، كما أنه غالبا ما يلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل و التي تتمثل في الأجهزة المالية للنظام المصرفي².

¹ إسماعيل إبراهيم الشيخ ذرة، اقتصاديات الإسكان، مطبعة الرسالة، الكويت، 1974، ص 32.

² إسماعيل إبراهيم الشيخ ذرة، مرجع سابق، ص 36.

و الملاحظ أن هذا النوع من التمويل يقل في الدول النامية التي تميل الحكومة عادة إلى التدخل المباشر في قطاع السكن و الأشغال العمومية. و مما تجدر الإشارة إليه، أن هناك أسباب عديدة جعلت الحصة النسبية للتمويل الخاص كبيرة في بعض الحالات، خاصة في الآونة الأخيرة، و مع تحرير الأسعار و إقرار الدولة بضرورة قيام الأفراد بالأدوار الملقاة عليهم و تشجيعهم بقدر الإمكان على ذلك من خلال التشجيعات و الحوافز القانونية، إلا أن هذه الجهود غالبا ما تكون بعيدة عن الحالات التي تعتبرها الحكومات من خلال أجهزتها المتخصصة من مهامها الأساسية مثل:

- تمويل التصاميم الهندسية و المعمارية.
- تمويل عمليات تنفيذ المشاريع السكنية.
- تمويل إستيراد مواد البناء و عتاد الأشغال العمومية.
- دفع الأجور العمالية... الخ.

ج- التمويل التعاوني : يتمثل التمويل التعاوني في الإعتمادات المالية التي توفرها الجمعيات السكنية بقصد إنجاز نمط من السكنات، يطلق عليها اسم " السكنات التعاونية". غير أنه، على الرغم من أهمية هذا النوع من التعاون السكني في الحياة الإقتصادية و الإجتماعية بصفة عامة فإنه بالنظر إلى قطاع السكن، يعتبر حديثا عابرا لدى بعض دول العالم الثالث نظرا لعدم الوعي بأهمية هذا النوع من التمويل، فعلى سبيل المثال، عرفت الجزائر هذا النوع من التمويل على إثر تشكيل تعاونيات عقارية بفضل المرسوم رقم 76 - 92 الصادرة في 23 أكتوبر 1976¹.

د- التمويل بالاستئجار : من أهم أنواع التمويل بالاستئجار : البيع ثم الاستئجار والتأجير التشغيلي والتأجير الرفعي والتأجير التمويلي.

- البيع ثم الاستئجار : حيث في هذا النوع تقوم الشركة التي تملك أرضا، مباني أو معدات، ببيع إحدى هذه الأصول إلى مؤسسة مالية وفي نفس الوقت تقوم بتوقيع اتفاقية مع هذه المؤسسة لاستئجار هذا الأصل وإبقائه عند الشركة لفترة معينة من الزمن وتحت شروط معينة.

- التأجير التشغيلي : يتضمن استئجار الخدمة بشكل عام، المعدات وخدمات صيانتها ومن أهم هذه المعدات :الكمبيوتر، ماكينات النسخ، السيارات، الشاحنات ويقوم هذا النوع من الاستئجار

¹ Chekir Samia, Les Coopératives Immobilières, Une Formule Pour Accéder Au Logement,Cnep News, Spécial Salon Immobilier 2003, p20.

كما يلي:

➤ تقوم الشركة المؤجرة بصيانة وخدمة المعدات المستأجرة، وتضاف هذه التكاليف إلى أقساط

الإيجار أو تحصلها من الشركة المستأجرة باتفاق منفصل عن عقد الإيجار.

➤ عادة ما تعطى عقود استئجار الخدمة الحق للشركة المستأجرة بإلغاء العقد أو إرجاع الأصل

إلى المؤجر قبل نهاية مدة العقد الأساسية.

وللإشارة، نعتبر هذه الميزة مهمة جدا للشركة المستأجرة لأنه يمكنها من إعادة الأصل إلى

المؤجر خاصة في حالة ظهور أصل آخر له ميزة تكنولوجية أكثر تقدما، أو عندما لم تعد تحتاج

إلى الأصل.

- التأجير الرفعي : إن التأجير الرفعي يرتبط بالأصول التي ترتفع قيمتها، وهو على عكس

الأنواع الأخرى من التأجير من حيث عدد الأفراد، فله ثلاثة أطراف وليس طرفين متمثلة في:

المستأجر والمؤجر والطرف الثالث هو المقرض.

وهنا يختلف وضع المؤجر في نقطة هامة، هي أن شراء الأصل يمول جزئيا من حقوق الملكية

والباقي من أموال مقترضة، وعادة ما يوضع الأصل كرهن بقيمة القرض، وللمزيد من الضمان يوقع

كل من المؤجر والمستأجر على عقد القرض، غير أن هذا لا يغير حقيقة أن المؤجر هو المقترض،

أما المستأجر الذي بحوزته الأصل فيوقع بوصفه ضامنا للسداد.

- التأجير التمويلي : هو عبارة عن الاستئجار الذي لا يتضمن خدمات الصيانة، ولا يمكن إلغاؤه من

قبل المستأجر، كما انه يستهلك قيمة المعدات المستأجرة بكاملها (أي أن الأقساط التي يدفعها المستأجر

تساوي مجمل قيمة المعدات المستأجرة) .

ويقدر البعض أن 90% من شركات المقاولات العالمية تعمل بنظام التأجير التمويلي ويقدر حجم

معاملاتها في هذا، نحو 360 مليار دولار سنة 1995 وهو ما يمثل نحو 15% من الحجم الإجمالي

لصناعة المقاولات في تلك السنة، وللتأجير التمويلي عدة مزايا نذكر منها:

➤ توفير ثمن شراء الأصل .

➤ عدم وجود مخاطر الملكية أو مخاطر الإفلاس .

➤ المرونة .

➤ معالجة مشكلة الوصول إلى الطاقة القصوى للاقتراض.

ومن أهم مميزاته عدم وجود فائدة تدفع عليه، ولذلك يمكن اعتبارها بديلا في البلدان الإسلامية¹

المطلب الثالث : السياسة السكنية .

- تعتبر السياسة السكنية من إحدى العوامل الأساسية و الهامة في تقييم النتائج المحققة من طرف قطاع

السكن وذلك الدور الذي تلعبه في التوجيه و التخطيط و الدراسات فكثيرا ما نسمع عبارة

" نجاح السياسة السكنية لبلد معين " أو عبارة " فشل السياسة السكنية لبلد ما " .

أولا : تعريف السياسة السكنية: تعرف على أنها عبارة عن مجموعة منظمة من المقاييس المتبناة و الموضوعة من طرف الدولة و الهدف الرئيسي منها يتجلى في وضع الوسائل و اليات التدخل في السوق السكني و ضمان التوازن العام بين العرض و الطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر و الكمية المحددة²

ثانيا : خصائص السياسة السكنية

- تعمل السياسة السكنية على التوجيه الرشيد للحد من سوء التوزيع لموارد الدولة
- تعمل على الحد من الاستغلال اللاعقلاني للأراضي و سوء استغلال مواد البناء بالإضافة إلى سوء استغلال الموارد المالية
- تعمل السياسة السكنية على محاربة الفروقات الاجتماعية
- للسياسة السكنية طابع هام و استراتيجي لنمو و تنظيم قطاع السكن الذي تقوم به الدولة

ثالثا : أدوات أو آليات السياسة السكنية .

إن دعم و اعتماد أي سياسة سكنية في أي دولة يتطلب جملة من الأدوات و تختلف من دولة إلى أخرى وذلك يرجع إلى عدة أسباب منها (نظام الدولة ، المستوى الاقتصادي، معدلات النمو الديمغرافي... الخ) ويمكن أن نميز بين ثلاثة آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية.

أ- الضرائب و الإعانات المفروضة و المقدمة من الدولة

¹ العربي بن حورية معتز و براجي و داد ، تمويل السكن في الجزائر لنيل شهادة ليسانس في نفود،بنوك و مالية ، جامعة المدية سنة 2008-2009 ، ص 16.

² Ait Ammar Karim : le financement de la construction de logement en algerie, memoire fin d'etude, école national d'administration 2001. P14.

1- الضرائب تعمل الدولة على تحقيق نسبة الضرائب على العقار أو كل ما يتعلق بالعقار أو كل مثل مواد البناء و التي من شأنها أن تقلل من تكلفة انجاز السكن و بطريقة غير مباشرة يؤدي ذلك إلى زيادة عرض السكنات و من ثم تساهم هذه السياسة في الحد من أزمة السكن.

2- الإعانات: تعمل الدولة على تقديم إعانات ومساعدات للأفراد من أجل الاستفادة من السكنات، وتعد هذه الإعانات من إحدى الطرق والوسائل المعتمدة في السياسة السكنية للتدخل في السوق السكني وتأخذ هذه الإعانات بشكلين هما:

- **إعانات مالية مباشرة:** هي عبارة عن إعانات تقدمها الدولة مباشرة للفرد على أساس مبلغ مالي لغرض شراء أو حيازة مسكن، وتمثل هذه الإعانة مساهمة فقط والباقي يكمله الفرد طالب السكن.
- **إعانة مالية غير مباشرة:** يقصد بها أن الإعانة ليست موجهة بصيغة مباشرة للفرد مثل الحالة الأولى، بل هي إعانة موجهة للأفراد ذوي الدخل الضعيف بهدف رفع قدراتهم الشرائية، وبطريقة غير مباشرة يخصصوا هذه الإعانة لشراء أو كراء مسكن (قروض سكنية).

ب- القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن :

تسن الدولة القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن وتعتبر هذه القوانين كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية، على سبيل المثال القوانين المتعلقة ب (التوزيع، التمويل، الحيازة، الملكية...الخ) ولذلك تساهم هذه التشريعات في انجاز السكنات من جهة والقضاء على أزمة السكن من جهة أخرى.

2 - خلق مؤسسات مختصة ذات طابع اجتماعي :

يقصد بها إنشاء وتشجيع الدولة المؤسسات التي تتكفل وتعمل على إيجار السكنات والتوزيع والبيع والتمويل مثل: الدواوين العقارية، الوكالات السكنية، مؤسسات البناء، وهي تهدف إلى تخفيف العبء على الدولة وتنظيم سوق السكن.¹

¹ صلاح الدين عمراوي، السياسة السكنية في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية والإسلامية، قسم علم الاجتماع والديموغرافيا، جامعة باتنة، 2009 ص16.

- **المبحث الثاني : وضعية قطاع السكن .**

بعد خروج الاستعمار الفرنسي و استقلال الجزائر، كان على السلطات الجزائرية أن تأخذ بزمام أمورها و تعيد بناء كيائها و النهوض باقتصادها من جديد، فأخذت على عاتقها القطاعات الحساسة و الإستراتيجية كقطاع الصناعة و الزراعة حتى تتمكن من تلبية حاجيات مواطنيها، أما قطاع السكن فلم يحضى بالاهتمام الكبير نظرا لبقاء عدد من السكنات الشاغرة التي تركها المعمرون للجزائريين و اكتفت السلطات فيما بعد بإتمام المشاريع قيد التنفيذ التي تركتها السلطات الفرنسية و هذا ما سنتعرض إليه بشيء من التفصيل.

المطلب الأول : السياسات السكنية خلال فترة الإصلاحات.

عرفت هذه المرحلة بظروف خاصة عاشتها الجزائر خلال أزمة سياسية خطيرة نجم عنها تفاقم المديونية الخارجية ومن ثم خدمة الدين مما أدى إلى انتهاج سياسة تقليل الدعم القومي للسلع والخدمات وإعادة جدولة الديون الخارجية.

أولا: مرحلة (1990-1994):

على مستوى قطاع السكن، الأزمة تفاقمت بسبب هجرة سكان الأرياف لانعدام الأمن، وبناء على هذه المعطيات، توجهت الجزائر إلى أساليب جديدة في مجال المكن، من خلال فتح مجال الترقية العقارية أمام القطاع الخاص وأيضا إشراك الأسر في التمويل.

وهذا ما يوضحه الجدول التالي:

الجدول رقم (1): برامج السكنات الحضرية والريفية المنجزة خلال الفترة: (1990-1994)

السنوات	السكن الإجتماعي	%	السكن الترقوي	%	السكن الريفي	%
1990	18955	48.3	6293	16.4	12230	31.17
1991	11893	48	5666	26.5	5530	22.3
1992	23015	46.3	12212	24.3	13738	27.4
1993	15761	37	16845	39	8516	29

45	43999	21.2	17397	21.2	17268	1994
35.3	84013	24	59313	36.5	86982	المجموع

مصدر: وزارة السكن والعمران 2013 <http://www.mhuv.gov.dz>

نلاحظ في الجدول أعلاه أن نسبة إنجاز السكنات الحضرية والريفية، عرفت تزايدا من سنة إلى أخرى وهذا على حسب ما برمج وما أنجز، علما أنه يتم تقدير حجم السكنات الاجتماعية المبرمجة على حسب حجم طلبات الأفراد أو العائلات على هذا النوع من السكن، وبالموازاة تقوم السلطات المعنية بإنجاز دواوين الترقية والتسيير العقاري بالقدر الذي يلبي هذا الطلب، حيث تضاعف السكن الترقوي ثلاث مرات تقريبا خلال خمس سنوات، في حين تم إنجاز 43999 مسكن ريفي خلال سنة 1994 وحدها، وهذا يرجع إلى تزايد الاهتمام بالسكن الريفي، وتشجيع سكان الأرياف في الاستقرار وتحسين الوضع الأمني والاجتماعي بها.

ثانيا: مرحلة (1995-2000):

تميزت هذه الفترة باهتمام جديد هو التغيير مرة أخرى في مجال تمويل السكنات الاجتماعية وهذا ابتداء من سنة 1996 حيث أصبح تمويل السكنات الاجتماعية يقع على عاتق الخزينة العمومية، لوحدها دون تدخل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وهذا ما أدى إلى ظهور صيغة جديدة تمثلت في السكن التطوري، والتي تعتبر أحد الحلول الممكنة التي تهدف إلى زيادة عرض السكن، عبر إشراك الأسر منخفضة الدخل في تمويل مساكنها بعدما تحمل الصندوق مسؤولية تمويل هذا النمط السكني، على مدار خمس سنوات السابقة، ويرجع سبب عجز الصندوق، عن مواصلة عملية التمويل إلى حجم القروض التي تم منحها في إطار تمويل السكنات التطورية، مما جعل موارد الصندوق بما فيها المبالغ المحصلة من بيع سندات الخزينة تبلغ قيمتها 23مليار دج في مارس 1995، وهذا ما جعل عبء تمويل السكنات الاجتماعية يقع على الخزينة العمومية.

ومن هنا أخذت الدولة على عاتقها عدة إجراءات من بينها، تكفل الصندوق الوطني للسكن (CNL) بتمويل هذا النوع من السكنات، وتسطير برنامج خاص من أجل الحد من المشاكل التمويلية، عن طريق تخصيص دعم مالي حسب ما هو موضح في الجدول التالي:

الجدول رقم 02: توزيع الموارد المالية من طرف الصندوق الوطني للسكن لدعم السكنات الاجتماعية لفترة (1995-2000)

المجموع	1999	1998	1997	1996	1995	السنوات
236	46	38	51	59.8	41.2	حجم الإعانات المقدمة

Source : mémoire de l'habitat, plans d'action (2000,2004) Cip p16

ومن الجدول السابق نلاحظ أن حجم الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن لدعم عملية تمويل السكنات الاجتماعية قد ارتفع من سنة لأخرى، وهذا دليل على عزم الصندوق الوطني للسكن تخطي عجز تمويل هذا النمط السكني.

ويمكن تقديم ما تم انجازه خلال الفترة من (1995-2000) من برامج سكنية في الجدول التالي:

الجدول رقم(2): برامج المكن الحضري والريفي المنجزة خلال الفترة (1995-2000)

السنوات	السكن الاجتماعي	%	السكن الاجتماعي لتساهمي	%	السكن الترقوي	%	السكن الريفي	%
1995	42208	32	9060	6	26271	19	48087	36
1996	39819	35	21092	18	15724	14	32523	28
1997	46513	41	18482	16	15959	14	26751	23
1998	51588	42	22366	18	9299	7	33946	27
1999	41984	33	32445	26	7389	5	39209	31
2000	60484	46	23535	18	9561	7	34493	26
المجموع	282596	38	127180	17	84203	11	215009	29

المصدر: وزارة السكن والعمران 2013 <http://www.mhuv.gov.dz>

يلاحظ من الجدول السابق أن السكن الحضري الاجتماعي قد نال الحصة الأكبر مقارنة بباقي الصيغ حيث قدرت نسبة الانجاز ب 38%، مقارنة بالسكن الترقوي 11%، والريفي 29%، وهذا للميزة التي يتميز بها هذا النوع من السكن، والذي يتم تمويله بمساهمة الأسر المستفيدة إضافة إلى إعانة الصندوق الوطني للسكن، والباقي يتم تمويله من خلال حصول المستفيد على قرض من إحدى البنوك، و تسدد على دفعات شهرية، وكذلك فترة الانجاز لا تستغرق وقت طويل، بينما عرفت نسبة السكنات الترقوية تقيها، حيث انخفضت نسبتها من الإجمالي إلى ما دون النصف مقارنة بسنة 1995.

ثالثا: مرحلة (2000-2004)

لقد عرفت هذه المرحلة عدة تحولات مست قطاع السكن بصفة عامة ظهر خلالها صيغة السكن الاجتماعي ذات الطابع الغير القابل للتنازل عن ملكيتها من قبل الدولة والبيع بالإيجار) تغيير ابتداء من سنة 2003 بصدور المرسوم 269 المؤرخ في 7 أوت 2003 والمتعلق بشروط الحصول على ملكية عقارية تابعة للدولة أو لدواوين الترقية والتسيير العقاري القابلة للاستغلال¹.

حيث شرع في انجاز أول برنامج في سنة 2000 تكفل بإنجازه وتسييره الوكالة الوطنية لتطوير السكن (ADEL) وقد شرع في انجاز البرنامج الأول متضمن 20000 وحدة سكنية في العام 2000، والبرنامج الثاني ثم إسناد انجازه إلى مؤسسات أجنبية (الصين، كوبا، تركيا، مصر) وكذا مؤسسات وطنية، يقضي ببناء 35000 وحدة سكنية وهذا عام 2002.

وواصلت الدولة انجاز برامجها السكنية الأخرى مع زيادة مبالغ الإعانات للأسر تماشيا مع ارتفاع التكاليف.

وهذا ما يوضحه الجدول التالي لإنجازات الفترة (2000-2004) :

الجدول 4: المساكن الموزعة خلال الفترة من (2000-2004)

¹ الجريدة الرسمية، رقم 48 الصادرة في 13 أوت 2003، ص. 15.

2004	2003	2002	2001	2000	السنوات البرامج
24668	37208	54310	48941	62483	اجتماعي ايجاري
17285	150000	19048	17099	23535	مساكن مدعمة
9292	8705	8634	5989	9561	سكن ترقوي
5885	-	-	-	-	البيع بالإيجار
24045	13068	22283	29933	34493	السكن الريفي
81175	74071	104745	101962	130072	المجموع
35293	37141	29551	30000	32000	البناء الذاتي
116468	111212	133826	131962	162072	المجموع

المصدر: وزارة السكن والعمران 2013 <http://www.mhuv.gov.dz>

نلاحظ من خلال الجدول أعلاه أن عدد السكنات المسلمة هو في انخفاض من سنة إلى أخرى، فنجد أن عدد السكنات المسلمة في 2000 قدرت ب: 162072 و في سنة 2001 انخفضت إلى 131961 وحدة سكنية و في سنة 2003 قدرت ب؛ 111212 وحدة سكنية.

وهكذا واصل الانخفاض إلى غاية سنة 2004 ليصل إلى 1116468 وحدة سكنية. ويعود ذلك إلى تأخر انجاز المشاريع المكنية وخاصة في السنتين 2004/2003، وهذا ما يعكس عدم تحكم الدولة في تسيير و تخطيط البرامج المكنية.

رابعا: مرحلة المخطط الخماسي الأول (2005-2009)

عرفت هذه الفترة ببرنامج الإنعاش الاقتصادي حيث حظي قطاع السكن باهتمام السلطات العمومية فقد اعتمدت السلطات برنامجا رئاسيا ضمن مخطط دعم النمو الاقتصادي، يتضمن بناء مليون وحدة سكنية على مدى خمس سنوات حيث سيتم تنفيذ البرنامج الخماسي الأول في الفترة (2005-2009) (وتضمن البرنامج أيضا ما يقارب ب 344 ألف وحدة سكنية في طور الانجاز، أضيف إليها برنامج تكميلي يقدر ب 65 ألف وحدة لمناطق الجنوب و 93 ألف وحدة للهضاب العليا، و 194 ألف

وحدة تخصص لامتصاص البناءات الهشة، ليصل مجموع البرامج المسطرة في قطاع السكن إلى 1398

مليون وحدة سكنية، ويضم البرنامج سكنات صيغة البيع بالإيجار ب55 ألف وحدة، و65 ألف وحدة بذات الصيغة يقوم بإنجازها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وذلك بتخصيص مبلغ 5.55 مليار دينار يشمل كل أنواع برامج السكن¹.

كما بادرت الدولة بتشجيع نشاطات الترقية العقارية، بمنح إعانات مباشرة و أخرى غير مباشرة، يتعلق الأمر بإعانة مالية غير قابلة للتسديد، بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 308_94 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994، المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن (CNL)، أما الإعانات الغير المباشرة تمثلت في شكل مزايا لصالح المكننين للسكن ويتعلق الأمر ب:

- تخفيض 80 % من قيمة أراضي الدولة التي تعد لإنجاز برامج سكن اجتماعي تساهمي.
- إعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي IRG، وعلى أرباح الشركات (IBS) بموجب قرار وزاري مشترك مؤرخ في 08 أبريل 2006.
- إعفاء من الضريبة على دفع حقوق التسجيل ورسم الشهر.

وحسب إحصائيات وزارة السكن والعمران فان برنامج السكن الخماسي الأول للفترة (2005-2009) يمكن تلخيصه في الجدول التالي: المساكن الموزعة كما يلي:

الجدول رقم 5: المساكن الموزعة خلال الفترة (2005-2009)

السنوات	2005	2006	2007	2008	2009
البرامج الاجتماعية ايجاري	25834	43527	44079	57657	55550
اجتماعي	15787	23769	19325	37123	37924
السكن الريفي	42907	76287	88336	104968	91492
البيع بالإيجار	12350	7128	8491	1827	9043
السكن الترقوي	8027	8435	5028	4070	5644
المجموع	104905	159146	165259	205645	19965.3
البناء الذاتي	27574	18630	14617	15276	18142
المجموع	132479	177776	179930	220821	217795

المصدر: وزارة السكن والعمران 2013 <http://www.mhuv.gov.dz>

¹ وزارة السكن والعمران، الانجازات نتكلم، مجلة اقتصادية، العدد العاشر، أبريل 2009 ص42-43.

نلاحظ من الجدول أعلاه أن البرنامج الخماسي السكني الأول عرف ديناميكية مسارعة منذ 2005 حيث تم تسجيل مستوى انجاز معتبر وصلت سنة 2009 إلى 217795 وحدة سكنية مقارنة ب 132479 وحدة سكنية سنة 2005، كما يلاحظ تراجع عدد سكنات البناء الذاتي خلال السنوات الأخيرة، حيث انخفض عددها بحوالي 35 % و بين سنتي (2005-2009) ويمكن إرجاع هذا الانخفاض إلى إقبال الأسر على السكن الاجتماعي التساهمي والبيع بالإيجار.

في حين تعد سنة 2008 في مجال الانجاز و التسليم من أعلى المستويات على الإطلاق سواء من استقرائنا للجدول أعلاه، أو استنادا إلى تقديرات وزارة السكن وال عمران حيث تم تسليم إلى غاية نهاية سبتمبر 2008 حوالي 635 ألف مسكن، لتنتقل إلى 875 ألف نهاية ديسمبر 2008.¹

ويلاحظ أيضا انه من 2005 إلى نهاية 2008 بلغ عدد الوحدات المنجزة 750 ألف وحدة سكنية، أي ما يعادل 75 % من مجموع البرنامج مليون مسكن.

أما على مستوى الاستهلاك المالي، بلغ الغلاف المالي المستهلك في عام 2008 ما يعادل 134.5 مليار دينار أي ما يعادل 45 % خصصت لبرامج السكنات الاجتماعية الإيجارية، و 42.8 % مليار دينار أي ما يعادل 32 % خصصت للسكنات الريفية، بالإضافة إلى 124 مليار دينار التي تم تخصيصها من قبل الدولة في 2006 و 2007 لعمليات تحسين المحيط وترقية المجمعات الحضرية والأحياء السكنية، والتي تداومت سنة 2008 بما يعادل 320 مليار دينار إضافية.

المطلب الثاني : تطور قطاع السكن في الجزائر.

أولا خطة الخماسي (2010-2014):

تعتبر هذه المرحلة كمقاربة متجددة للسكن حيث سيبقى بناء المساكن والتجهيزات العمومية يشكل محور لعمل السلطات العمومية خلال الفترة (2010-2014) حيث تم انتهاج مسعى منسجم ومتكامل من طرف الحكومة في هذا الميدان، هذا المسعى شكل الأساس الذي اعتمد عليه في إعداد مشروع مخطط العمل لقطاع السكن والتعمير للفترة (2010-2014) هذا الأخير انبثق عن التوقعات القطاعية المعدة في إطار مقاربة متجددة للسكن وكذا عن نتائج المجلس الوزاري المشترك، ويرتكز المسعى الجديد المحدد من طرف السلطات العمومية على أربع مبادئ توجيهية²:

- يهدف المبدأ الأول إلى الرفع بصفة معتبرة من إنتاج المساكن والتجهيزات العمومية.

¹ الانجازات تتكلم المجلة الاقتصادية مرجع سابق ص 43.

² الانجازات تتكلم المجلة الاقتصادية مرجع سابق ص 43.

- أما المبدأ الثاني فيرمي للتنوع في عرض المساكن عن طريق تشجيع الترقية العقارية.¹
- أما المبدأ الثالث فيتعلق بالتكفل بمسألة النوعية، وهذا ما تطلب تحديد المنظومة التشريعية والتنظيمية المؤطرة لعملية البناء، وذلك وفقا للقانون الأخير رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ويمكن تحديد أهم أهداف المرحلة من (2010-2014) في الجدول التالي:

الجدول رقم 6: المساكن الموزعة خلال الفترة (2005-2012)

Année	LPL	LSP	LOC Vente	Promo- tionnel	Auto- const	s-total rural	rural	Total
2005	25834	15787	12350	8027	18630	89572	42907	132479
2006	43527	23769	7128	8435	14671	101489	76287	177776
2007	44079	19325	8491	5028	15176	91594	83360	179938
2008	57657	37123	1827	4070	18142	115853	104968	220821
2009	55550	37924	9043	5644	11761	126303	91492	217795
2010	61316	28889	7777	4891	30836	114634	76239	190873
2011	74317	28114	6816	6061	14750	146144	66521	212665
2012	660259	24732	2422	5454	14750	113617	85562	199179
Total	428539	215663	55854	47610	151540	899206	632312	1531518

المصدر: موقع وزارة السكن والعمران سنة 2013 <http://www.mhuv.gov.dz>

من خلال قراءة الجدول أعلاه تتضح لنا بصورة واضحة، أن الدولة الجزائرية عازمة على القضاء والحد من أزمة السكن، وهذا ما نؤكد الأرقام في مباشرة تنفيذ برنامج رئيس الجمهورية، الذي سجل فيه قطاع السكن محور ذو أولوية في عمل الحكومة، فلقد تم خلال العشرية الأخيرة بتسليم أكثر من 1.5 مليون سكن، ويتوقع أيضا إنجاز أكثر من مليون مسكن جديد، خلال مخطط العمل للفترة (2010-2014)، موزعة كما هو موضح في الجدول على أنواع البرامج السكنية، وهكذا فإن النسبة الخام لشغل المنازل ينتظر أن تنزل إلى 4.86 في نهاية البرنامج الخماسي 2014، مقارنة ب 5.11 في نهاية 2008، وهو ما يعني توفر مسكن لكل عائلة تتكون من زوجين و ثلاثة أطفال.

أزمة السكن تعريفها، أسبابها

¹ وزارة السكن والعمران مجلة السكن العدد 4 سبتمبر 2009 ص73.

أولاً- تعريف أزمة السكن: تختلف تعريف أزمة السكن باختلاف الأولوية التي تعطى لبعض عناصرها أو أبعادها ، فقد ينظر إليها على أنها عبارة على حالة أو موقفا تسيطر عليه ظاهرة ندرة المسكن المتاح والملائم نتيجة لأزمة نقص الإنشاءات السكنية الجديدة، نظرا للتوجيه والتشبيب لأغراض أخرى غير سكنية كذلك نتيجة للتوقف الكلي عن عمليات البناء، سبب ارتفاع تكاليف العمالة، ومواد البناء اللازمة¹.

ومن ناحية أخرى تعرف على أنها تجسيد واقعي لارتفاع القيمة الإيجارية للسكن على نمو يفوق القدرة الشرائية للأفراد ذوي الدخل المنخفض.

أما لغة تعني ظهور اختلاف مادي أو معنوي في تطور الأشياء.²

التعريف اصطلاحاً: يصفها الكاتب سيد بوبكر في كتابه السكن في الجزائر "بكونها ظاهرة معقدة" فهي كما يقول "معقدة أولاً في مظاهرها التي تتجلى في ضعف الحظيرة العقارية الموجودة، عدم كفاية العرض بالنسبة للمساكن وكذا ندرة في مواد البناء"

إن أزمة السكن ليست بالجديدة أو وليدة مرحلة من المراحل أو ظرف من الظروف بل هي حالة عاشتها الجزائر كغيرها من الدول حيث عرف قطاع السكن في العشرية الأخيرة مشاكل كبيرة زادت من حدة الأزمة، حيث أصبحت تحتل المرتبة الثانية بعد مشكل البطالة.

في ترتيب البرامج التنموية للحكومة، وهذا ما أدى بها إلى انتهاج سياسات ومخططات والاستفادة من التجارب الأجنبية سعياً منها للتخصيص والقضاء على هذه الأزمة³.

ثانياً: أسباب تفاقم أزمة السكن في الجزائر: عرف قطاع المكن في العشرية المنصرمة مشاكل كبيرة زادت من الأزمة تعقيدا وجعلت المواطن الجزائري يتخبط فيها فعلى الرغم من جهود الدولة خاصة بعد قيامها بإصلاحات على مختلف قطاعاتها منذ التسعينات، وبالأخص على قطاع السكن الذي عرف اتجاهات أخرى اختلفت عن سابقتها في مرحلة المخططات التنموية، وهذا بظهور صيغ سكنية جديدة، فتح المجال أمام الترقية العقارية، دعم المواطن بإعلانات مالية للحصول على ملكية سكن وغيرها، إلا أن الوضع مازال يعاني منه المجتمع.

¹ وزارة السكن والعمران مجلة السكن، مرجع سابق، ص71-73.

² خيدات أحمد، السبع الجديدة لعرض السكن في الجزائر، رسالة ماجستير كلية ع الإقتصادية جامعة الجزائر 2009.

³ Géant Peythieu –Le Financement de la construction de logement –Ed Sirey Paris France1991. p.21

ويمكن تلخيص أسباب أزمة السكن في الجزائر في النقاط التالية:

- الهجرة الريفية أي النزوح الريفي والتخلي التام عن كل نشاط زراعي وهجرة العمال وبالتالي تغيير المحيط من ريفي إلى محيط حضري.
- ينظر إلى أزمة السكن على أنها تجسيد واقعي لارتفاع القيمة الإيجارية وتكاليف بناء المسكن على نحو قد يفوق القدرة الشرائية.
- وجود طلب نسبي بناء على عدم رضي غالبية السكان على ظروف سكنهم الحالية.
- غياب أو قلة ديناميكية العرض للوحدات السكنية.
- مشكل الأجور ومستويات المعيشة حيث نجد نسبة كبيرة من المجتمع تتدرج تحت فئة الدخل المنخفض لا تستطيع تغطية نفقات المعيشة ومع ارتفاع تكاليف البناء والإيجار والتي تعجز عن مواجهة القيمة الإيجارية وتسديد الأقساط.
- وجود طلب مطلق على السكن بناء على التضخم للوحدات السكنية الموجودة ونمو الأشكال السكنية المسماة المؤقتة.
- سوء التوزيع في الوحدات السكنية.
- عدم توفر معلومات دقيقة عن عدد المساكن الحالية سواء من ناحية النوعية أو الكمية.¹
- المستويات السكنية إذ ترجع مشكلة المستوى وأهميتها إلى أنها مسألة تتضمن العديد من المشاكل المرتبطة بالصحة والأمن والأخلاقيات.²
- النمو الديمغرافي والتطور السكاني
- لازال التخطيط السكاني في الدول السائرة في طريق النمو بعيدا عن الأساليب العلمية المتعارف عليها، لذلك لم تحقق جميع الأهداف المرجوة منه، خاصة و أنه في جميع الأحوال، كان يخضع إلى إجراءات عفوية أسفر عن نتائج متواضعة أسفرت عنها تجارب التخطيط في كثير من دول العالم الثالث.

ومن هذا المنطلق فإن التساؤل حول حقيقة الإخفاق في هذا المجال يتطلب منا الوقوف أمام الأسباب الحقيقية التي زادت من حدة أزمة السكن وجعلت جهود السلطات لاتصل إلى الأهداف المسطرة وهذا ما سنحاول عرضه.

¹ حاوشين ابتسام: السياسة السكنية في الجزائر، الواقع والافاق، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير جامعة الجزائر 2003.
² نور الدين منصري، سياسة السكن في الجزائر دار الهدى الجزائر ص7.

المطلب الثالث : تقييم السياسة السكنية في الجزائر.

على الرغم من التحولات و الإجراءات التي عرفها قطاع السكن و التي سبق الإلمام بها خلال فترة ما بعد الإصلاحات، إلا أن الواقع حال دون وصول السياسة السكنية في كل مرحلة إلى أهدافها المسطرة ، فمشكل السكن مازال الهاجس الذي لطالما عان و مازال يعاني منه المواطن الجزائري و لم يتخط عقبته . و من هذا المنطلق حاولنا أن نشخص الوضعية الحالية لقطاع السكن في الجزائر معرجين على أهم الأسباب التي وقفت كعائق أمام مسار السياسة السكنية

أولاً : مشكل السكن مازال قائماً .

إن مشكلة السكن التي يعاني منها تقريباً معظم الجزائريين مما جعلت الكثير منهم يملكون سكنات أقل ما يقال عنها أنها بيوت مزرية لم تكن مصادفة ، فجزورها تمتد إلى عهد الاستعمار فمع زيادة النمو الديمغرافي، أدى إلى زيادة الاحتياجات في مجال السكن مما جعل الهوة بين الطلب على السكنات و عرضها يتسع سلبي خاصة مع بداية السبعينات إلى يومنا هذا، وهذا رغم المحاولات التي أقدمت عليها السلطات و ذلك من خلال تبني سياسات سكنية جديدة للحد من هذه الأزمة ، غير أن مشكل السكن لا يزال قائماً إلى يومنا، وتتخذ هذه مشكلة في الجزائر عدة مظاهر نذكر من بينها :

1- المساكن القديمة و المفتقرة إلى الصيانة .

من أهم المشاكل التي يعاني منها قطاع السكن في الجزائر ، وجود نسبة كبيرة من المساكن القديمة و الأيلة للسقوط و هو ما ينبغي اتخاذها بعين الاعتبار عند تقدير الطلب على السكن .

و إذ اعتبرنا أن العمر الإنتاجي للسكن يقدر بـ 75 سنة ، فإن البنايات القديمة التي أنجزت قبل 1962 أصبح من الضروري استبدالها بأخرى حديثة ، و تحديدنا لنسبة المساكن القديمة من شأنه أن يكون عاملاً مساعداً في تحديد عدد الوحدات السكنية التي ينبغي بنائها في المستقبل .

و تبرز مشكلة المساكن القديمة في الجزائر في كل المدن العريقة خاصة بعض السكنات التي تؤول جذورها إلى عهد الأتراك كحي القصبة في الجزائر العاصمة و معظم الأحياء العريقة في الجسور المعلقة " قسنطينة " و غيرها .

إلا أننا و في الكثير من الأحيان ما نلاحظ مباني ليست قديمة إلا أنها بدأت تتآكل بسرعة شديدة لعدم متابعة جيدة من قبل الهيئة المختصة للمراقبة من جهة و قلة الصيانة الدورية للمحافظة على العمر الإنتاجي لهذه العمارات.

2- ارتفاع درجة التزاحم أو الاكتظاظ .

من مظاهر مشكلة السكن في الجزائر هو التزاحم في الوحدات السكنية، حيث نجد في كثير من الأحيان ، أن المسكن الواحد تتواجد فيه عائلتان أو أكثر في الغالب .
و لعل ما زاد من حدة هذا المشكل ، هو التزايد المستمر في عدد السكنات بوتيرة أكبر من تطور الحظيرة السكنية .

- المبحث الثالث : نظام التمويل السكني في الجزائر .

نظرا لأهمية قطاع السكن في التنمية الاقتصادية و الإجتماعية نجد الجزائر و منذ الإستقلال تسعى لإيجاد مؤسسات مالية متخصصة تتبنى تمويل هذا القطاع و هو ما سوف نتطرق إليه من خلال هذا المبحث بدراسة تفصيلية لأهم الهيئات المالية والمصرفية المدعومة لتمويل قطاع السكن و كذا شركة ضمان و كفالة التعاونية الترقية (F.G.C.M.P.I) ودعم الدولة بناء على المرسوم التنفيذي رقم 10-78 المؤرخ في 10 مارس 2010.

المطلب الأول : التشريعات المنظمة لتمويل السكن.

بعد الإطلاع على مجموعة من القرارات والمواد التنظيمية السابقة صدر في 18 نوفمبر 2014 القرار التنظيمي التالي:

المادة 01: الموضوع

القرار التنظيمي الحالي يهدف إلى تحديد الشروط الجديدة لتمويل الخواص من أجل شراء قطعة أرض مخصصة للبناء.

المادة 02: شروط التمويل

1.2 مساحة القطعة الممولة:

المساحة الكلية للأرطن الممولة لا يجب أن يتعدى 1000 متر مربع سواء كانت مباحة من طرف وكالة عقارية أو شخص خاص.

2.2 نسبة التمويل

نسبة التمويل المخصصة لشراء أرطن مهياة للبناء متوقفة في أقصى حد إلى:

أ/ 90% من سعر شراء الأرض لدى وكالة عقارية

ب/ 90 % من القيمة الأدنى في إطار شراء الأرض من الخواص بين سعر المعاملة المصرح به وتقييم الضمان الذي قام به مكتب الدراسة اختاره صندوق التوفير و الاحتياط بنك.

3.2 مدة القرض

المدة القصوى لقرض مخصص لشراء أرض مهياة للبناء محددة في 30 سنة في سن 75 سنة.

4.2 تأجيل الاسترداد

يؤجل الاسترداد ب 12 شهرا سواء كان الزبون من المدخرين للصندوق أو لا.

5.2 نسبة فوائد المدين

نسبة فوائد المدين المطبقة على قرض شراء قطعة أرض مخصصة للبناء هي كالاتي:

نسبة فوائد المدين	صفة طالب القرض
النسبة المعمول بها	مدخر دفتر التوفير السكني
النسبة المعمول بها	مدخر دفتر التوفير والإحتياط
النسبة المعمول بها	شخص غير مدخر

المادة 03: الأحكام الملغاة

تلغى كل أحكام القرار التنظيمي رقم 2009/1225 المؤرخ في 11 أكتوبر 2009 المذكورة أعلاه

المادة 04: التنفيذ

الأمين العام، المدراء الفرعيين العاميين، والمدراء المركزيين ومدراء الفروع و الوكالات مكلفين بتنفيذ القرار الحالي كل في إطار اختصاصه.

المادة 05: دخول حيز التنفيذ

القرار الحالي يصبح ساري المفعول ابتداء من تاريخ توقيعه.¹

في 29 مارس 2015: قرار تنظيمي خاص بتحديد الشروط الجديدة للحصول على قروض الرهن العقاري للشباب.

المادة 02: التعريف

نعني بكلمة *شباب* كل شخص طبيعي عمره 40 سنة في تاريخ توقيع طلب القرض.

المادة 03: الأهلية

يكون مؤهلا لقرض رهن (الشباب) كل شخص طبيعي معرفا في المادة 02 له مدخول دائم

المادة 04: مجال التنفيذ

القرض الرهن (الشباب) يمنح فقط في إطار بناء ، توسيع أو تعليية أو شراء مسكن جديد أو قديم

المادة 05: حصة التمويل

في أقصى حد بنسبة 100% وذلك حسب قدرة استرداد العارض

يبقى من المعلوم أن نسبة التمويل 100% تطبق على:

- سعر البيع في إطار شراء مسكن جديد

¹ وثائق رسمية من الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط وكالة مغنية

- كشف تقديري في إطار أشغال بناء لتوسع أو تعليية مسكن
- على أي قيمة في إطار التنازل على الأملاك بين الخواص ما بين سعر المعاملة المصرح به وتقييم الضمان المحرر من طرف خبير معتمد لدى المحاكم.

المادة 06: مبلغ القرض

يحدد مبلغ القرض تماشيا مع قدرة استرداد العارض

المادة 07: مدة القرض

المدة القصوى للقرض هي 40 سنة في حدود سن لا يتعدى 75 سنة

المادة 08: الفوائد

نسبة فوائد المدين المطبقة مع قرض رهن (الشاب) هي:

- لشخص يحمل دفتر التوفير (د ت س) أو (د ت إ)..... 5 % سنويا
- شخص غير مدخر..... 6 % سنويا
- هذه النسب قابلة للمراجعة طبقا لتطورات شروط البنك

المادة 09: الأحكام الطغاة

أحكام القرار التنظيمي رقم 1262 / 2011 الصادرة في 24/02/2011 المذكورة أعلاه ملغاة.

المادة 10: التنفيذ

الأمين العام و المدراء الفرعيين العاملين و المدراء المركزيين و مدراء الفروع و الوكالات مكلفين بتنفيذ القرار الحالي كل في إطار اختصاصه.

المادة 11: دخول حيز التنفيذ

القرار الحالي يصبح ساري المفعول ابتداء من تاريخ توقيعه¹

¹ وثائق رسمية من الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط وكالة مغنية

المطلب الثاني : المؤسسات المصرفية .

سوف نتطرق في هذا المطلب إلى المؤسسات المصرفية الممولة لقطاع السكن في الجزائر.

أولاً: الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط CNEP .

وظهر بعد الإستقلال مباشرة، لضرورة الحاجة إلى تكوين مؤسسات مالية مختصة في تمويل السكنات الإجتماعية و التي تحققت بإنشاء الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط (CNEP) و ذلك في 10 من شهر أوت 1964 بموجب قانون رقم 227 - 64 محدد دور و نشاطاته المتعددة و المتمثلة في:

- ✓ جمع مدخرات المواطنين و تشغيلها في خدمة التنمية الإقتصادية و الإجتماعية.
- ✓ تمويل السكنات الإجتماعية و السكنات الترقية.
- ✓ يقوم الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط بمنح القروض من أجل :¹
 - ✓ بناء سكن جديد .
 - ✓ شراء سكن جدد .

¹ وثائق رسمية من الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط / بنك.

- ✓ تهيئة مسكن .
- ✓ توسيع مسكن .
- ✓ شراء مسكن بيع فوق المخططات .
- ✓ شراء مسكن ترقوي لدى الخواص .
- ✓ شراء قطعة أرض لبناء مسكن.
- ✓ لكرام مسكن.

ثانيا : القرض الشعبي الجزائري cpa .¹

تم تأسيس القرض الشعبي الجزائري، بموجب المرسوم التنفيذي المؤرخ رقم 366/66 في 29 ديسمبر 1966 ، وهو ثاني بنك تجاري تم تأسيسه في الجزائر، وذلك على أنقاض " القرض الشعبي للجزائر " و"الصندوق المركزي الجزائري للقرض الشعبي"، ثم أدمجت فيه بعد ذلك ثلاث بنوك أجنبية (شركة مرسيليا للقرض، المؤسسة الفرنسية للقرض، والبنك المختلط للجزائر مصر)، برأسمال قدره 15.000.000 دج.

يقوم بمنح القروض العقارية وذلك من أجل :

- ✓ شراء مسكن جديد .
- ✓ شراء مسكن من عند الخواص.
- ✓ بناء مسكن.
- ✓ تهيئة مسكن.

ثالثا : بنك التنمية المحلية BDL .²

تأسس بنك التنمية المحلية بموجب المرسوم رقم 85-89 المؤرخ في 30 /04 /1985 منبثقا عن القرض الشعبي الجزائري (CPA)، بطلب من الحكومة و ذلك قصد تمويل عمليات البنى التحتية العقارية و كذا تمويل المناطق النائية في البلاد و كذلك كونه لم تلقى نصيبها من التمويل خصوصا و أن البنوك الجزائرية الأخرى كان لها أهداف محددة بتنمية القطاعات الاقتصادية و بذلك فرضت هذه التطورات قيام بنوك من هذا النوع و هو نفسه الأمر الذي يفسر تأخر تأسيس بنك التنمية المحلية مدة 20 سنة بعد الإستقلال تقريبا حيث أخذ نحو " 35 " فرعا من فروع القرض الشعبي الجزائري (CPA) منتشرة في المناطق و الولايات و جمعها تحت إسم هذا البنك الرائد

¹ <http://www.cpa-bank.dz> 2011

² <http://www.bdl.dz/promotion.html> . 2011

وهو مؤسسة مالية عمومية، خاضعة للقانون التجاري، يتولى كل العمليات التقليدية لبنوك الودائع، ذو رأس مال قدره 13.390.000 دج.

استقل عن القرض الشعبي الجزائري في 20 فيفري 1989 بموجب القانون 04/89 المتعلق باستقلالية المؤسسات.

يمنح القروض العقارية من أجل :

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

رابعاً : البنك الوطني الجزائري BNA .

تم إنشاء هذا البنك، بعد تأميم النظام البنكي الجزائري في 13 جوان 1966، ويعتبر أول البنوك التجارية التي تم تأسيسها في الجزائر المستقلة. وهو عبارة عن شركة ذات أسهم، وباعتباره بنكا تجاريا فإنه يقوم بجمع الودائع ومنح القروض قصيرة الأجل .¹

يقوم بمنح القروض العقارية من أجل :

- ✓ شراء مسكن جديد .
- ✓ شراء مسكن يباع على التصاميم .
- ✓ شراء مسكن من عند الخواص .
- ✓ البناء الذاتي .
- ✓ توسيع مسكن .
- ✓ تهيئة أو تطوير مسكن.

¹ <http://www.bna.dz/presentation.html>. 2011

خامسا : بنك البركة الجزائري .

أسس بنك البركة الجزائري في مايو 1991 كمصرف إسلامي وذلك وفقا للترخيص الممنوح له من قبل بنك الجزائر. وتتمثل الأنشطة الرئيسية للبنك في تقديم خدمات الصيرفة بالتجزئة والصيرفة التجارية. ويمتلك البنك 11 فرع.

ويعتبر بنك البركة الجزائري البنك التجاري الوحيد في الجزائر الذي يعمل وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية وقد واكب نمو البنك منذ تأسيسه عام 1991 تطور الاقتصاد الجزائري خلال هذه الفترة.¹

يقوم بمنح القروض العقارية من أجل :²

- ✓ تهيئة مسكن.
- ✓ توسيع مسكن.
- ✓ شراء مسكن.
- ✓ شراء مسكن جديد.
- ✓ بناء مسكن.

سادسا : بنك الخارجي الجزائري .

تقوم بمنح القروض العقارية من أجل :³

- ✓ شراء مسكن لدى الخواص.
- ✓ شراء مسكن جديد.
- ✓ تهيئة مسكن.
- ✓ توسيع مسكن.
- ✓ بناء مسكن..

سابعا : societè general .

¹ <http://www.barakaonline.com/ar/default.asp?action=article&ID=142>

² www.albaraka-bank.com 2011

³ <http://www.bea.dz> 2011

تأسست سوسيتيه جنرال الجزائر في عام 1999 برأس مال قدره 500 مليون دينار، وهي شركة تابعة لمجموعة سوسيتيه جنرال، وهو من البنوك الرائدة الفرنسية للاستثمار في السوق الجزائرية. تقوم بمنح القروض العقارية من أجل :¹

- ✓ اقتناء و بناء مسكن.
- ✓ شراء سكن ترقوي.
- ✓ تهيئة سكن.

ثامنا : BNP paribas d'lagerie .

يقوم بمنح القروض العقارية من أجل :²

- ✓ شراء أرض.
- ✓ شراء سكن جديد، أو على مخطط.
- ✓ بناء سكن.
- ✓ تهيئة و توسيع سكن.

تاسعا : بنك الخليج الجزائري .

بنك الخليج الجزائر، برأسمال 10000000000 دينار جزائري بدأت نشاطها مارس 2004 وتعيين والمهمة الرئيسية للمساهمة في التنمية الاقتصادية والمالية للجزائر، في الشركات التي تقدم والمهنيين والأفراد على نطاق واسع ومستمر تطور المنتجات والخدمات المالية. أيضا لتلبية توقعات العملاء ، ويقدم بنك الخليج الجزائر والمنتجات المصرفية التقليدية منها وفقا لتعاليم الشريعة الإسلامية.

بنك الخليج الجزائر لديها الآن شبكة من 21 الوكالات التنفيذية، والتي سيتم توسيعها ل30 فرعا خلال عام 2010 لتكون أقرب إلى أفضل عملائها في جميع أنحاء البلاد.

¹ http://www.societegenerale.dz/gamme_marhaba.html. 2011

² http://sfdi.bnpparibas.net/algerie/?centre/nso_pi.html 2011

يقوم بمنح القروض العقارية من أجل :¹

- ✓ شراء مسكن جديد أو من عند الخواص.
- ✓ شراء سكن بيع على مخطط.
- ✓ تهيئة سكن.

المطلب الثالث : المؤسسات المالية .

سوف نتطرق في هذا المطلب إلى المؤسسات المالية التي تدعم قطاع السكن و تمويله في الجزائر.

أولاً : شركة ضمان القرض العقاري SGCI².

هي مؤسسة إقتصادية وعمامة ذات أسهم أنشئت في 5 أكتوبر 1997 برأس مال قدره 1 مليار دج، بدأت نشاطها فعليا في 1 جويلية 1998 و لها نوعان من المساهمين :

¹ <http://www.ag-bank.com> 2011

² 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.

1- المساهمين البنكين :

و المتمثلون في: البنك الوطني الجزائري، القرض الشعبي الجزائري ، بنك الفلاحة و التنمية الريفية، الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ، البنك الجزائري الخارجي.

2- المساهمين المؤمّنين :

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

يتمثل نشاطها الرئيسي في إعطاء ضمانها لمؤسسات بنكية و مالية تمنح بدورها قروضا موجهة إما للترقية العقارية، أو للحصول، أو للتجديد أو البناء الذاتي من طرف خواص لأملاك عقارية . للسماح للبنوك و للمؤسسات المالية المتدخلة في التمويل العقاري بحماية نفسها من المخاطر المتعلقة بالتسديد من طرف المقترض .

تمنح شركة ضمان القرض العقاري ضمانها للبنوك، و المتمثلة في :

أ- ضمان القروض الممنوحة للأفراد:

يمكن أن يكون ضمان القروض التي تمنحها البنوك أو المؤسسات المالية للأفراد، ضمان كلي أو بسيط:

- الضمان البسيط :

يغطي المؤمن، ضد أي إفسار نهائي للمقترض للقرض المضمون (عدم القابلية النهائية للتسديد)، للإفسار النهائي، وتكون التغطية في هذه الحالة محدودة أو شاملة :

➤ في حالة التغطية المحدودة : استعمال الفرد للرهن، وبيعه للملك المرهون، لا يعود لمسؤولية

الضامن، " شركة ضمان القرض العقاري"، والتعويض في هذه الحالة يساوي 90% من

مجمل الأصل والفوائد المطلوبة ناقص المبلغ المحصل عليه من بيع الملك المرهون.

➤ في حالة التغطية الشاملة :استعمال الرهن وبيع الملك المرهون ،من مسؤولية الضامن،

ويكون التعويض الناجم عن الضرر يساوي 60% من مجمل الأصل والفوائد المطلوبة إلى

تاريخ تنفيذ الضمان بعد إثبات الحادث، والرصيد المتبقي بعد البيع الفعلي للملك وبعد خصم

التعويض المقدر بـ 60 %، سيدفع للمؤمن 30 % الباقية.

- الضمان الكلي :

بالإضافة للضمان البسيط يضم تغطية الاستحقاقات المتأخرة الدفع من طرف المقترض، وهو ما يسمى الإعسار المؤقت.

ويصبح الإعسار مؤقت، عند عجز المقترض من البنك عن دفع:

- أربعة استحقاقات شهرية مجمعة.
- ستة استحقاقات شهرية غير مجمعة .

وتقوم الشركة في هذه الفترة، بتغطية هاتين الحالتين كحد أقصى.

ولا تكون تغطية الحادث الناتج عن التأخر في الدفع، إلا بعد سنة واحدة من تنفيذ القرض المضمون، كما لا يعلن عن الحادث الناجم عن التأخر في دفع الاستحقاقات إلا بعد تأخر شهرين، مع تقديم المبررات.

ب- ضمان القروض الممنوحة لمتعهدي البناء (المرقبين العقاريين والخواص) :

يغطي الضمان المؤمن ضد خطر الإعسار النهائي للمقترض، ويعلن عن هذا الأخير، من طرف هيئة مؤهلة تابعة للمؤمن، ويراقبه الضامن عند الاقتضاء، ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ القيمة المعوضة للقرض المضمون، التعويض المرجعي الناتج عن الإعسار وقت حدوث الضرر.

والتعويض المستحق للمؤمن يساوي % 90 من مجمل الأصل، والفوائد المطلوبة ناقص المبلغ المحصل عليه من بيع الملك المرهون، ويمنح التعويض المستحق كما يلي:

- 50 % من مجمل الأصل والفوائد المطلوبة إلى تاريخ استعمال الضمان.
- الرصيد المتبقي بعد البيع الفعلي للملك بعد خصم التعويض المقدر بـ 40 % المدفوع مسبقا من الضامن.

➤ بعد البيع المذكور أنفا في حدود 50 % الباقية.

ج- ضمان تمويل الترقية العقارية:

يقوم الصندوق باستثمار أمواله في إطار الترقية، في المشاريع الترقية التي تقوم بها المؤسسات المالية المساهمة فيها، وفق شروط، وحسب فترات محدودة أثناء تقدير المشروع، واستنادا لقوانين وشروط السوق بواسطة اخذ ضمانات عينية.

ثانيا : شركة إعادة التمويل الرهنى SRH .

هي شركة ذات أسهم، يقدر رأسمالها بـ 3 290 000 000 دج، أنشأت في 29-11-1997، وتم اعتمادها كمؤسسة مالية من طرف بنك الجزائر "البنك المركزي"، في 01-04-1998، وهي خاضعة للقانون الخاص، وقانون النقد والقرض.

وأهم المساهمين فيها هم:

✓ الخزينة العمومية .

و كذلك البنوك العمومية التالية :

✓ CPA القرض الشعبي الجزائري.

✓ CNEP الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، (بنك)

✓ BNA البنك الوطني الجزائري.

✓ BADR بنك الفلاحة والتنمية الريفية.

✓ BEA البنك الخارجي الجزائري.

و كذلك شركات التأمين التالية :

✓ CAAR الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين

✓ CAAT الشركة الجزائرية لتأمين النقل.

✓ SAA الشركة الجزائرية للتأمينات.

تسهر هذه الشركة على :

➤ العمل على تطوير، وتحسين سوق المال في الجزائر، من خلال قيام الشركة بإصدار

سندات قروض

➤ متوسطة، وطويلة الأجل، كأداة استثمارية جديدة، من شأنها جلب مدخرات طويلة

الأجل، للمؤسسات

➤ الادخارية البنكية، وغير البنكية، لاستخدامها في استثمارات متوسطة وطويلة الأجل.

➤ العمل على تطوير السوق العقاري (سوق الإسكان)، من خلال تمكين البنوك التجارية

المرخصة،

➤ والمؤسسات المالية، من قروض إعادة التمويل (تشمل قروض قصيرة الأجل من

الخارج)، إضافة لحصيلة إصدار السندات، والقروض المدعومة برهونات عقارية،

والتي تقوم الشركة بإصدارها.

- متبوعة بعائد مالي تنافسي، وفق احتياجات السوق " تطوير سوق الرهن."
- تأمين إعادة تمويل البنوك والمعاهد التمويلية، التي تقوم بتقديم قروض عقارية .
- التدخل الايجابي في مجال تمويل السكن، وهذا لتقليص الضغط على ميزانية الدولة، الموجهة لتمويل هذا المجال.
- المساهمة في تنمية وتطوير، وإدخال ديناميكية جديدة في السوق المالي، عن طريق حصص الالتزامات المقدمة من طرف المؤسسات، والشركات المساهمة في شركة إعادة التمويل الرهني.
- تشجيع منح قروض سكنية، عن طريق الاعتماد، مع تمكن البنوك والمؤسسات المالية، المعتمدة قانونيا، بهدف تسهيل مهامها عن طريق توفير الظروف الملائمة (ضمانات قرضية، وسيولة مالية) .
- حالات تقديم الشركة لقروض إعادة التمويل :
 - ✓ شراء مسكن جديد لدى مرقي عقاري .
 - ✓ بناء مسكن خاص.
 - ✓ توسيع مسكن .
 - ✓ شراء مسكن قديم لدى الخواص .
 - ✓ إعادة ترميم، أو تهيئة مسكن.
- القواعد العامة لمنح القروض :
 - ✓ أن يكون القرض مضمون برهن عقاري من الدرجة الأولى .
 - ✓ يجب أن لا يتجاوز مبلغ إعادة التمويل المطلوب 80 % من قيمة الضمانات الممنوحة،"أي إن كان القرض يقدم بقيمة 01 مليون دج، فيقوم البنك بإعادة تمويل 800.000 دج."
 - ✓ أن لا تزيد مدة القرض عن 30 سنة.

ثالثا : الصندوق الوطني للسكن CNL¹ .

أنشأ الصندوق من طرف وزارة السكن، على اثر إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991، المعدل بموجب المرسوم

¹ عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي، مرجع سابق، ص68

التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994 ، و يعد مؤسسة عمومية ذات طابع اجتماعي صناعي وتجاري.

ويتمتع الصندوق بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وهو موضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن، كما يعد هذا الصندوق تاجر في علاقته مع الغير وذلك حسب نص المواد (01) و (02) و (03) من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994.

أوكلت للصندوق عدة صلاحيات، بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111

والمتممة للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 وهي كالتالي :

- تسير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق، وإعادة الهيكلة العمرانية، وإعادة تأهيل الإطار المبني، وصيانة وترقية السكن ذو الطابع الاجتماعي.

- ترقية كل أشكال تمويل السكن، خاصة الاجتماعي، عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية وتعبئتها.

صيغ السكنات الممولة من طرف الصندوق CNL

✓ السكن الايجاري العمومي PLS .

✓ السكن التساهمي الاجتماعي، والبيع بالإيجار.

✓ السكن الريفي والسكن التطوري .

خاتمة الفصل :

نستخلص من خلال دراستنا لهذا الفصل أن لقطاع السكن أهمية بالغة وضرورة قصوى لا يمكن الإستغناء عنها في حياة الفرد الإجتماعية والتي أثرت على النمو الإجتماعي و الإقتصادي ، هذا ما جعل الدولة تخطو خطوة كبيرة في تطوير هذا القطاع من أجل الحد من أزمة السكن هذا ما أدى إلى إنتعاش الحاضرة السكنية في السنوات الأخيرة ، دون أن ننسى دعمها لهذا القطاع منذ بداية الأزمة، و بالفعل كان ذلك بإنشاء مؤسسات و هيئات مالية متخصصة كالصندوق الوطني للتوفير والإحتياط والذي أثبتت جدارته في تمويل هذا القطاع إلى وقت طويل من الزمن ، بالإضافة إلى إنشاء هيئات أخرى كالصندوق الوطني للسكن الذي قدم برامج جديدة من نشأتها أن تخدم القطاع و كذا شركة ضمان الكفالة التعاونية الترقاوية التي أدخلت طرق جديدة لتمكين المواطن من الحصول على سكن لائق و مأمّن و بثمن معقول من طرف المتعهدين بالبناء وفق طريقة البيع على التصميم، هذه المؤسسات المالية التي ساهمة بشكل أو بآخر في دعم و إنعاش قطاع السكن.

الفصل الثالث

مقدمة:

بعدما تطرقنا بكل ما يتعلق بالقروض العقارية من الناحية النظرية و تطرقنا كذلك للسكن وطرق تمويله والمؤسسات المدعمة كان لابد من إتباع ذلك بدراسة حالة حتى نتمكن من معرفة مدى تطابق الواقع من جهة مع الجانب النظري.

وقد وقع اختيارنا على الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط (بنك) بالنظر إلى اقدميته في هذا الميدان وكونه بنك متخصص في السكن و كان هدف الدولة من انشاء هذه المؤسسة هو حل أزمة السكن على هذا الاساس سيتم تقسيم الفصل الى مبحثين و هما:

*الاول يتعلق بماهية الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط في توفير السكن

* و الثاني تقييم مساهمة الوكالة في تمويل السكن.

الفصل الثالث: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط في توفير السكن.

***المبحث الاول: ماهية الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط.**

قبل التطرق للصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط وكالة-مغنية-لا بد من إعطاء لمحة عامة حول الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط -بنك-وهو بنك جزائري متخصص في جمع أموال التوفير،منح القروض العقارية للخواص و تمويل المقاولين العموميين و الخواص بالإضافة الى مؤسسات الانجاز التي لها صلة بالبناء وتبلغ وكالته 206 وكالة ومديرياته الجهوية البالغ عددها 14 مديريةية موزعة على كامل التراب الوطني الجزائري.

المطلب الاول:نشأة و تطوير الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط.

تأسس الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط في 10أوت1964 على أساس شبكة صندوق التضامن للولايات و البلديات الجزائرية وتتمثل مهامه في جمع التوفير،وأول وكالة للصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط افتتحت أبوابها يوم 1 مارس 1967 بتلمسان في حين انه تم تسويق دفتر الصندوق منذ سنة قبل فتح الوكالة على مستوى شبكة البريد وتتمثل مراحل التطور كمايلي¹:

***جمع التوفير في الدفتر (1964-1970):**

خلال هذه الفترة كان يتمثل نشاط الصندوق فقط في جمع التوفير في الدفتر مع منح قروض اجتماعية رهنية،كان الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط يشمل وكالتين مفتوحتين فقط للمواطنين في 1967.

***تشجيع تمويل السكن(1971-1979):**

في أبريل 1971 أصدرت تعليمة تكفل بها الصندوق الوطني لتمويل برامج انجاز السكن باستعمال موارد الخزينة العمومية ، وبالتالي توفير الأسر يعرف انطلاقه و تطوير هائل نهاية 1975 ، في 1979 كان للصندوق 46 وكالة عملية.

¹page historct1 <http://www.cnepanque.dz/index-arphpP>

***الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط في خدمة الترقية العقارية لعشيرة الثمانينات:**

مهام أخرى خصصت للصندوق،و يتعلق الأمر بالقروض العقارية الموجهة للخواص و ذلك من أجل بناء سكنات و تمويل السكن الترقوي وذلك لصالح المودعين ، و في 21 ديسمبر 1988 ، تم بيع 11590 مسكن في إطار بلوغ الملكية كما اعتمد الصندوق سياسة تنويع القروض الممنوحة، لاسيما لصالح المهن الحرة، عمال قطاع الصحة و تعاونيات الخدمات و النقل، كما توسعت شبكة الصندوق حيث بلغ عدد وكالاته 120 و 47¹ وكالة ولائية و 73 وكالة ثانوية .

*** وضع قانون النقد و القرض 1990:**

يبقى الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط الرائد في جمع المدخرات بالجزائر و ذلك نظرا لأهمية مبالغ موارد التوفير التي تم جمعها بالنسبة لـ 1359 وكالة و 2652 مكتب بريد متواجد وذلك الى غاية 1920/12/31 بمجموع 82 مليار دج (من بينها 34 مليار دينار على دفاتر توفير العملة الصعبة) قيمة القروض الممنوحة للخواص على نفس التاريخ قدرت ب 12 مليار دينار جزائري لمجموع 80.000 قرض (2).

***اصبح الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط بنكا أفريل 1997:**

في 6 أفريل 1997 يمكن للصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط القيام بكل العمليات البنكية ما عدا عمليات التجارة الخارجية.

***تمويل الاستثمارات في قطاع العقار (31) ماي 2005:**

قررت الجمعية الغير عادية في 31 ماي 2005 بإعطاء الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط بنك مكانية تمركز أكثر في تمويل البنية التحتية الفندقية الصحية و التربوية.

***إعادة التمركز الإستراتيجي للصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط -بنك- 28 فيفري 2007:**

قررت الجمعية العامة العادية 28 فيفري 2007 المرتبطة بإعادة تمركز استقرار البنك السماح بما يتعلق بالقروض العقارية للخواص و القروض الرهنية المقررة، بالنصوص القانونية السارية المفعول

¹ <http://www.djazairnews.info/national142>

لدى البنك و كذلك القروض الاستهلاكية كما تم قرار منح القروض بصفة الاولوية و اساسية الموفرين و نصف ثانوية لغير المودعين، بما يتعلق بالترقية العقارية فتم اقتناء اراضي للبناء السكني و الانجاز برامج السكن.

المطلب الثاني: نبذة تاريخية من الوكالة¹.

لقد انطلق نشاط الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط(وكالة مغنية) في عملية جمع المدخرات من المواطنين في أكتوبر 1985 ليتم تسييرها في اول عملياتها في منح قروض بناء سكن في 02 ديسمبر 1985.

- في جويلية 1997 تحول الصندوق الى بنك التوفير و الاحتياط.

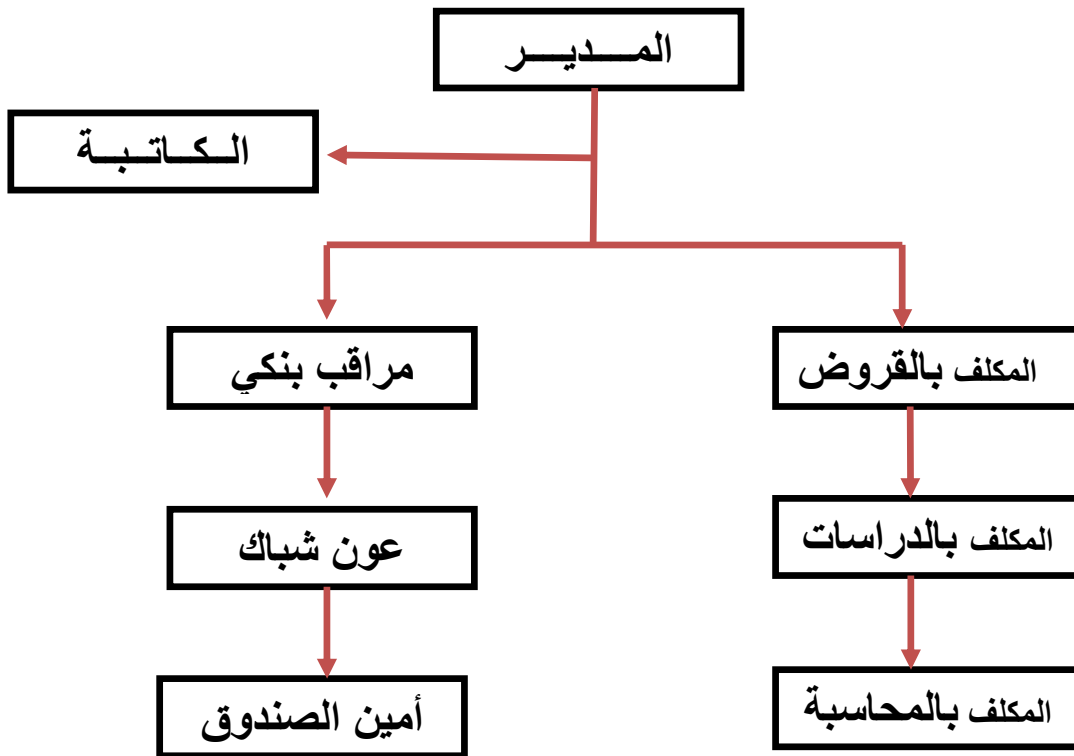
- 1998-1999 دخلت الوكالة مجال تمويل القروض الاستهلاكية و بدأت في 2004 عمليات تمويل القروض الاستهلاكية لشراء سيارات سياحية و عمليات تمويل المشاريع الترقية.

- في جويلية 2011 صدر قانون حول البنك بتمويل جميع المشاريع الاستثمارية صناعية،سياحية...ألخ. مثلا تمويل سونلغاز Algeria Air ماعدا التجارة الخارجية.

¹ مقابلة من الطالبتين مع مدير وكالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط مغنية.

المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي للوكالة.

* الشكل رقم 01 يوضح الهيكل التنظيمي للوكالة سابقا



المصدر: الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط وكالة- مغنية-

المدير: هو الذي يقوم بمهام رئيسية وهي ادارة البنك و التوزيع و الموافقة على القروض التي تخرج من البنك.

المكلف بالدراسات : وهو الذي يتكفل بدراسة الملفات الخاصة بالقروض و دراسة الوضعية المالية للزبائن.

المحاسب: وهو الذي يقوم بكل العمليات المحاسبية الخاصة بالبنك.

الفصل الثالث مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في توفير السكن

المكلف بالقروض: يقوم بتقديم جميع المعلومات اللازمة بصورة واضحة للزبائن من أجل الافتراض.

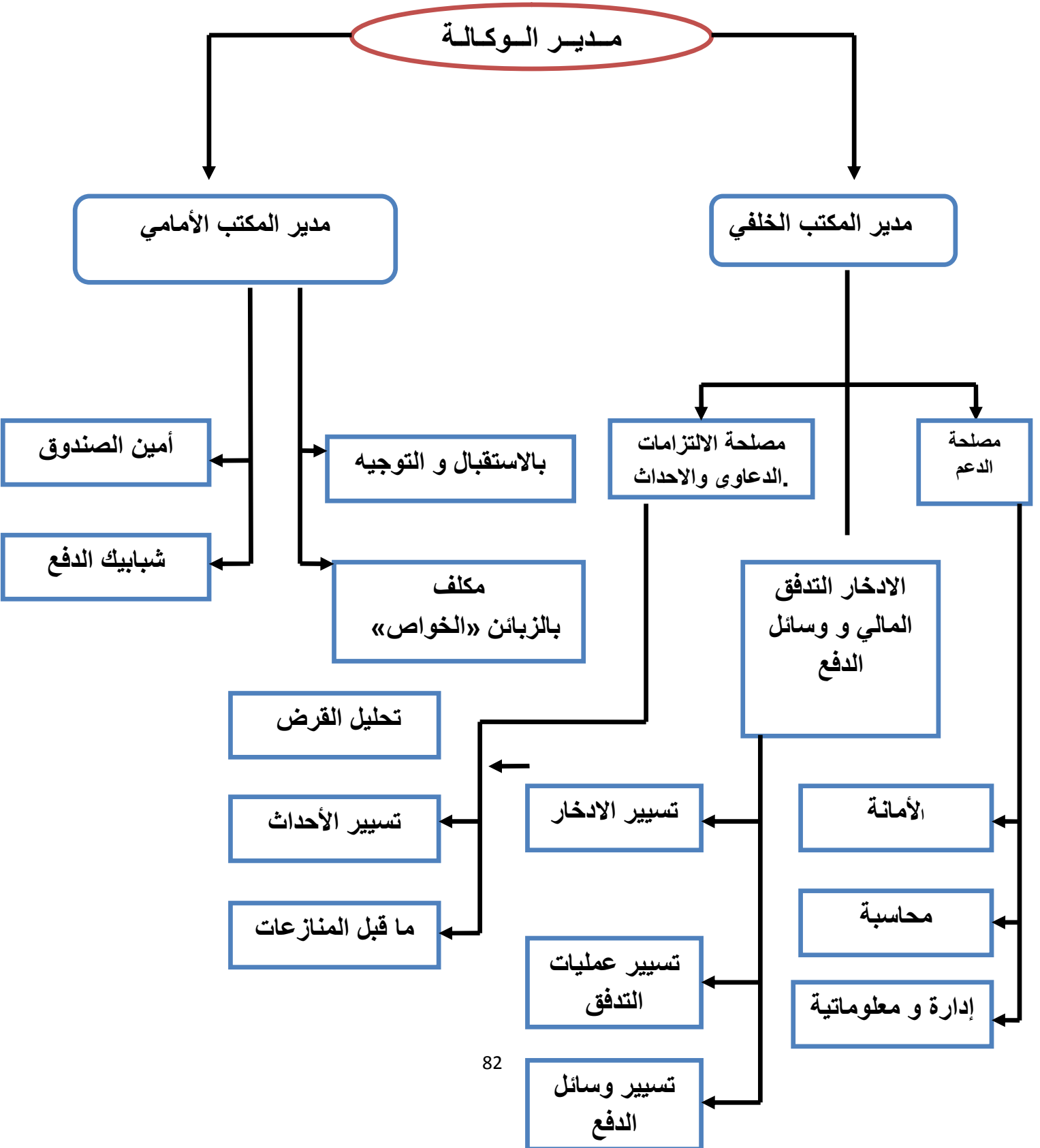
المراقب البنكي: يقوم بالإشراف على العمليات البنكية و متابعتها.

الكاتب: تقوم بتسجيل كل العمليات المتعلقة بالبنك.

عون شباك: وهو الذي يقوم باستقبال زبائن البنك الذين يقومون بالسحب و التوفير.

امين الصندوق: يقوم بعمليات السحب و الايداع المطلوبة من قبل الزبائن.

* الشكل رقم 2: الهيكل التنظيمي الجديد للوكالة.



مصدر: الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - وكالة مغنية -

المطلب الرابع:خدمات الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط

يقوم الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك بتقديم خدمات و تتمثل في:¹

المنتجات: تتمثل المنتجات في القروض العقارية، التوفير و الإحتياط و حساب ايداع لأجل سكن وكذا حساب ايداع لأجل بنك.

* قروض عقارية وهي كالتالي :

- ✓ القروض العقارية للخواص.
- ✓ قرض لشراء مسكن لذا خاص.
- ✓ قرض لشراء مسكن ترقوي.
- ✓ قرض اجتماعي تساهمي.
- ✓ بيع مسكن فوق مخطط.
- ✓ بناء مسكن.
- ✓ قرض لتهيئة مسكن.
- ✓ قرض لتوسيع مسكن و لكرام سكن.
- ✓ قرض عقاري للشباب.
- ✓ بناء سكن ريفي.

* التوفير و الإحتياط:

✓ دفتر توفير سكن¹: هو دفتر يمكن فتحه على مستوى وكالة الصندوق ويستفيد منه كل شخص طبيعي أو معنوي بالغ أو قاصر تكون دفعته الأولية على الأقل 5000 دج وتكون نسبة فائدة التوفير 2 % من السكنات في السنة.

¹ <http://www.cnepbanque.dz/index-arphpPhp>

- ✓ دفتر توفير شعبي يفتح لصالح أشخاص طبيعيين أو معنويين تكون قيمة الدفعة الاولى على الأقل 10000 وتكون قيمة الفائدة %2,5 في السنة.
- ✓ حساب لإيداع لأجل سكن: هو حساب ايداع لأجل مكسب موجه للأشخاص المعنوية و الطبيعية و مكسبه متغير و متزايد.

*** النشاطات البنكية: سيتم ذكر بعض النشاطات التي يمارسها الصندوق فيما يلي:**

- ✓ حساب صك: هو حساب ايداع تحت الطلب بدون فائدة موجهة للأشخاص يتم دفع على الأقل 1000 دج و يمكن تزويد الحساب بالإيداع نقدا أو بالتحويل.
- ✓ حساب الجاري التجاري² : هو حساب ايداع تحت الطلب موجه للأشخاص المعنوية و الطبيعية وذلك بتبرير النشاط التجاري ويكون الدفع على الأقل 10000 عند فتح الحساب.
- ✓ البطاقة البنكية: هي بطاقة سهلة الاستعمال تسمح بإجراء عمليات السحب 7 أيام 24 ساعة على 24 ساعة، و تستعمل لدفع المستحقات، وتضمن البطاقة البنكية حماية اكثر و كذا ربح في وقت معتبر كونها بطاقة.

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

*** تمويل المؤسسات: تمول المؤسسات بقرض استثمار يكون متوسط أو طويل المدى الموجه لتمويل المشاريع المبتكرة و الجديدة كافتاء و تدعيم وسائل الإنجاز في قطاعات منها قطاع الطاقة.**

¹ نفس المرجع

² <http://www.cnepanque.dz/index-arphp>

المبحث الثاني: تقييم مساهمة الوكالة في تمويل السكن.

المطلب الأول: صيغ التمويل المعروضة من طرف الوكالة.

يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة - مغنية- بعرض عدة صيغ للتمويل ذات طبيعة مختلفة بشكل أساسي لتمويل الترقية العقارية للعائلات و الأفراد بالإضافة الى تمويل بعض النشاطات المهنية الحرة¹ وتكون وفق الشروط التالية:

- أولاً قرض الترقية العقارية: يمكن للمقاولين العقاريين و المؤسسات المتخصصة في تهيئة الأراضي للحصول على تمويل من اجل اقتناء قطعة أرض متخصصة لانجاز مشروع عقاري أو مشروع ترقية عقارية و كذلك انجاز اشغال التهيئة المرفقة للأراضي التي يملكونها.

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

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

ج- دفعة المقاول : تشمل دفعة المقاول الأرض التي تأخذ قيمتها بقيمة الاقتناء، مصاريف الأشغال الإضافية الملتمزم بها.

د- ملف القرض:

1- الملف الإداري:

✓ طلب تمويل حسب وثيقة الصندوق.

¹ وثائق مقدمة من المكلف بالدراسات بالوكالة

- ✓ نسخة مطابق عليها السجل التجاري .
- ✓ وثيقة تقدم للمقاول بما فيها، التبريرات التقنية و تجربته في قطاع البناء و الترقية العقارية.
- ✓ مبرر وضعية المقاول إزاء الإدارة الجنائية و شبه الجنائية.
- ✓ تصريح بالاستثمار لمركزية المخاطر و غير مؤداة لبنك الجزائر.
- ✓ السيرة الذاتية من المروج و ما يرتبط بها.

2- الملف التقني:

- ✓ رخصة بناء سارية المفعول.
- ✓ نسخة مصادق عليها لعقد ملكية الأرض باسم البائع أو تبيان الدفع.
- ✓ عقد ملكية الأرض مسجل و مشهر.
- ✓ شهادة سلبية لرهن الأرض.
- ✓ شهادة العمران لا تتعدى سنة.
- ✓ تقرير تقيمي لسعر البيع يعده خبير معتمد لدى المحاكم.

3- الملف المالي:

- ✓ الدراسة التقنية للمشروع.
- ✓ الحالات المالية حصيلة و حساب النتائج للسنوات الثلاثة المنصرمة.
- ✓ حالات مالية موافقة لثلاث سنوات.

ثانيا: قرض لبناء مسكن: يقوم الصندوق بمنح القرض اللازم لانجاز مسكن للذين يملكون الأرض و يريدون بناءها و ذلك حسب الشروط التالية¹:

أ- **قيمة القرض:** قيمة القرض يمكن أن تصل إلى 1,20 من مبلغ الكشف التقديري للأشغال.

ب- **مدة القرض :** لا تتعدى مدة القرض 30 سنة و السن الأقصى 75 سنة

¹ . وثائق من المكلف بالدراسات بالوكالة

ج- فترة التأجيل: فترة التأجيل تقدر ب 36 شهر .

د- الموفرين: يمكنكم دفع قيمة الفوائد بضم فوائد الزوج و الزوجة والوالدين، الأبناء، الإخوة ، الأخوات ، نظريا قيمة القرض المعطى بنسبة الفائدة الموفرة تساوي 30 مرة قيمة الفوائد المتراكمة و الغير المستعملة.

هـ- الدعم و التداين المشترك: يمكنكم الدفع من قيمة القرض بالدعم أو التداين المشترك الأقارب الزوج، الزوجة، الوالدين، الأبناء، الإخوة، الأخوات أو بإدخال مدخول شخص مادي¹.

و- كيفية التسديد: تسدد المستحقات شهريا.

ي- ملف القرض: يتكون ملف القرض من الوثائق الخاصة و الإدارية التالية:

1- الوثائق الخاصة:

- ✓ نسخة من طبق الأصل المصادق عليها من عقد الملكية للأرض مسجل و مشهر.
- ✓ شهادة سلبية للرهن جديدة.
- ✓ الكشف التقديري للأشغال
- ✓ نسخة من رخصة البناء سارية المفعول.
- ✓ تقرير تقييمي يعده مهندس معماري معتمد لدى الصندوق.

2- الوثائق الإدارية:

- ✓ طلب قرض² وثيقة الصندوق ممضاة من طرف طالب القرض.
- ✓ شهادة ميلاد رقم 12.
- ✓ شهادة الحالة العائلية للمتزوجين.
- ✓ شهادة إقامة.
- ✓ صور طبق الأصل مصادق عليها لبطاقة التعريف الوطنية أو رخصة سياقه.
- ✓ تصحيح اقتطاع المستحقات الشهرية للتسديد.

¹ وثائق من المكلف بالدراسات بالوكالة
² مفاصلة مع رئيس قسم القرض.

3-الموفرين:

- ✓ شهادة الفوائد بالنسبة للمدخرين في دفتر التوفير للسكن أو دفتر توفير شعبي.
- ✓ شهادة التنازل عن فوائد من طرف (الزوج، الزوجة، الوالدين، الأبناء، الإخوة، الأخوات).

4- كشف الرواتب:

* بالنسبة لموظفي القطاع العام.

- ✓ كشف الراتب (حسب وثيقة الصندوق).
- ✓ شهادة عمل.

* بالنسبة لموظفي القطاع الخاص.

- ✓ كشف الراتب ('حسب وثيقة الصندوق).
- ✓ صورة طبق الأصل مصادق عليها للسجل التجاري.

ثالثا:قرض لشراء مسكن لدى الخاص:لشراء مسكن جديد أو قديم لدى الخواص ، الصندوق يمنح القرض وقد يصل الى 20% من قيمة البيع و يشترط أن تساهم على الأقل بمبلغ يعادل 10% من المبلغ الإجمالي للسكن يمكن التعرف على المراحل التالية¹:

أ-حساب القرض : يحدد القرض بناء على المدخول الصافي والفوائد المتحصل عليها المدخرين.

ب-مدة القرض:يمكن تسديد القرض في غضون 30 سنة و السن الأقصى 75 سنة.

ج- الفوائد:

- ✓ للموفرين الفوائد تعطى إمكانية الحصول على القرض بنسب تفضيلية بالنسبة لدفتر التوفير للسكن و امتيازاته بالنسبة لدفتر التوفير الشعبي.
- ✓ نظرا لان قيمة القرض تساوي 30 مرة قيمة الفوائد المتراكمة يمكنكم أيضا رفع قيمة الفوائد بضم فوائد الزوج، الزوجة و الوالدين.
- ✓ يمكنكم استعمال فوائد حساب الاحتياط لأجل محدد و المدرجة من طرف المؤسسة الموظفة بالصندوق.

¹ أنظر الملحق رقم 1.

✓ تسدد المستحقات شهريا و ذلك باختيار تسديد القرض كل ثلاثة اشهر و كل ستة أشهر أو كل سنة و يمكن أيضا تقليص مدة تسديد القرض مسبقا بدفع 12 دفعة على الأقل.

د- الإجراءات:

- لشراء مسكن قديم لدى الخاص:

- ❖ وعد بالبيع موثق أو استمارة استعلامية خاصة بالبنك.
- ❖ عقد ملكية مسجلة و مشهر.
- ❖ تقرير المعاينة و تقييم الملكية.
- ❖ شهادة سلبية للرهن جديدة.

- لشراء بناية فردية جاهزة:

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

- لشراء بناية في طور الإنجاز:

- ❖ عقد ملكية الأرض مسجل و مشهر.
- ❖ رخصة البناء.
- ❖ وعد بالبيع موثق أو استمارة استعلامية خاصة بالبنك.
- ❖ شهادة تثبيت وجود الملكية يتم استخراجها من البلدية.
- ❖ تقرير المعاينة و التقييم الملكية.

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

أ- شروط الاستفادة : عدم الاستفادة من السكن.

1- دفعة أولية : دفعة أولية يدفعها المستفيد تساوي على الأقل 10% من سعر المسكن .

2) قيمة المسكن الاجتماعي التساهمي :

¹ مقابلة مع المكلف بالدراسات بالوكالة

قيمة المسكن 280000.00 دج باستثناء الولايات الآتية: الجزائر، البليدة، بومرداس، وهران، قسنطينة، تيزي وزو، عنابة و التي تصل قيمة المسكن الاجتماعي التساهمي 320000.00 دج

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

ج) الفوائد: نظريا قيمة القرض تساوي 30 مرة قيمة الفوائد المتراكمة و الغير المستعملة.

د) قيمة القرض: القرض الممنوح للمستفيد يحدد حسب قدرتك المالية للتسديد أو حسب سن المستفيد و سعر مسكنه.

هـ) ملف القرض: و يتكون من:

1- الوثائق الخاصة:

- الاستفادة من مسكن جاهز و ذلك بتقديم وعد بالبيع أو عقد بيع مدون من طرف الموثق.
- الاستفادة من مسكن بيع فوق مخطط.
- عقد بيع مدون من طرف الموثق.
- شهادة ضمان المشروع (وثيقة تأمين) مدونة من طرف المقاول.
- قرار الاستفادة من مسكن مقدم من طرف المقاول يتضمن سعر و سعة المسكن.

2- الوثائق الإدارية:

- طلب قرض وثيقة الصندوق ممضاة من طرف طالب القرض.
- شهادة ميلاد المستفيد.
- شهادة الحالة العائلية للمتزوجين.
- كشف الرواتب.
- صورة طبق الأصل مصادق عليها لبطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة.
- تصريح اقتطاع المستحقات الشهرية للتسديد.

خامسا: قرض لشراء مسكن بيع فوق مخطط:

هناك أربعة محاور تحدد قيمة القرض¹:

أ) الراتب: - قاعدة حساب القرض تحدد حسب دخلك الصافي.

¹ أنظر الملحق رقم 2.

- قيمة تسديد مستحقات القرض تتراوح ما بين 30% و 60% من قيمة الدخل الإجمالي.
- يمكن رفع قدرة المستفيد المالية على تسديد بواسطة دعم أحد الأقارب و الدعم المشترك لشخص مادي.
- (ب) **السن:** مدة تسديد القرض اذ لا يمكن تعدي 30 سنة و السن الأقصى 75 سنة.
- (ج) **سعر السكن:** - قيمة القرض لا تتعدى 90% من سعر المسكن.
- مسكن المستفيد المستقبلي يعد ضمانا و سيتم رهنه لصالح الصندوق.
- (د) **الفوائد:** للموفرين : الفوائد تعطي لهم حق الحصول على قرض بنسب فوائد تفضيلية بالنسبة لدفتر التوفير للسكن امتيازاته يمكن لأحد الأقارب التنازل بجزء من الفوائد اللازمة لذلك.
- (هـ) **كيفية التسديد:** تسدد المستحقات شهريا و يمكن اختيار المستفيد طريقة تسديد القرض و يمكن أيضا تقليص مدة تسديد القرض مسبقا بدفع 12 دفعة على الأقل.
- (و) **والملف:**
 - يجب ان يكون هناك دخل دائم و منتظم.
 - أن يكون لديكم دفعة أولية تساوي الفرق بين القرض و قيمة السكن.
 - (ز) **الشروط:** يستوجب على المعني توفير عقد بيع فوق مخطط توثيقي مع تبيان شروط الدفع.
 - شهادة ضمان من المقاول مسجلة لدى مركز ضمان و دعم التعاضدية للمقاول العقاري أو الضمان.
 - قرار الاستفادة من مسكن تقدم من طرف المقاول يتضمن سعر و سعة و العنوان.
- سادسا: قرض لشراء مسكن ترقوي¹:** يتضمن أربعة محاور لتحديد قيمة القرض.
- (أ) **الراتب:** قاعدة حساب القرض تحدد حسب دخلك الصافي.
- قيمة تسديد مستحقات القرض تتراوح ما بين 30% و 60% من قيمة الدخل الإجمالي.
- يمكن دفع قدرة المستفيد المالية على تسديد بواسطة دعم أحد الأقارب.
- الدعم المشترك دخل قريب أو صديق.
- (ب) **السن:** يحدد السن مدة تسديد القرض اذ لا يمكن أن يتعدى 30 سنة و السن الأقصى 75 سنة.

¹ مقابلة مع المكلف بالدراسات بالوكالة

- (ج) **سعر السكن:** قيمة القرض لا تتعدى 90% من سعر المسكن.
- قيمة القرض لا تتعدى 90% من سعر المسكن.
 - مسكن المستفيد المستقبلي يعد ضمانا و سيتم رهنه لصالح الصندوق.
- (د) **الفوائد:** للموفرين الفوائد تعطي لهم حق الحصول على قرض بنسب فوائد تفضيلية بالنسبة لدفتر التوفير للسكن و امتيازاته بالنسبة لدفتر التوفير الشعبي.
- نظريا قيمة القرض تساوي 30 مرة قيمة الفوائد الاجمالية.
 - للحصول على قرض بنسب فوائد امتيازاته يمكن للأقارب أن يتنازل لك بجزء من الفوائد اللازمة لذلك.
 - يمكنكم استعمال فوائد حساب الاحتياط لأجل أو وضع المدرجة من طرف المؤسسة الموظفة بالصندوق.
- (هـ) **كيفية التسديد:** تسدد المستحقات شهريا و يمكن اختيار المستفيد طريقة تسديد القرض و ذلك: كل ثلاثة أشهر أو كل ستة أشهر كل سنة و يمكن أيضا تقليص مدة تسديد القرض مسبقا ندفع 12 دفعة على الأقل.
- (و) **الملف:** لشراء مسكن لدى مقاول محول لدى الصندوق يستوجب توفير قرار منح سكن مدون من طرف المقتول هذه الوثيقة يحدد فيها سعر المسكن سعته، العنوان
- شهادة تسليم مفاتيح السكن بالإشارة الى تاريخ التسليم و السعر النهائي للسكن.
- (هـ) **الشروط:** - يشترط أن يكون لديكم دخل منتظم و دائم.
- تقديم دفعة أولية تمثل الفرق بين قيمة القرض و قيمة المسكن.
 - هذه الدفعة لا يمكن أن تكون دون 10% من القيمة الاجمالية للسكن.
- مسكنكم المستقبلي يمثل ضمانا و سيتم وهنه لصالح الصندوق في غياب عقد ملكية المسكن الممول و يمكن رهن ملكية أخرى.
- سابعا: قرض عقاري للشباب:** يمكن للصندوق أن يمنح قرض عقاري للشباب فقط يصل إلى 100% من سعر البيع أو من قيمة الكشف التقريري الأشغال لبناء مسكن حسب قدرة التسديد و تكون الإجراءات على النحو التالي¹:
- (أ) **اختيار القروض الممنوحة:**
- شراء مسكن لدى الخاص

¹ أنظر الملحق رقم 3.

شراء مسكن ترقوي

شراء مسكن ببيع فوق مخطط

(ب) مدة القرض: يمكن تسديد القرض في غضون 40 سنة و السنة الأقصى 75 سنة.

(ج) للحصول على قرض عقاري: شباب يجب أن يكون سن المستفيد 40 سنة على الأكثر من تاريخ إيداع الطلب، دخل دائم.

(د) نسب الفوائد: المطبقة للقرض العقاري شباب:

- دفتر توفير سكن 5 %.

- دفتر توفير شعبي 5 %

- غير موفرين 6 %

(ح) الدعم و التداين المشترك: يمكن الرفع من قيمة القرض بالدعم لآحد الأقارب أو

بالتداين المشترك بإدماج مدخول شخص مادي آخر يجب أن يكون سن

المقترض الثانوي 35 سنة على الأقل من تاريخ إيداع الطلب و فترة التأجيل:

يمكن الاستفادة من فترة التأجيل على التسديد:

- 6 أشهر بالنسبة لشراء مسكن قديم لدى خاص.

- 6 أشهر بالنسبة لشراء مسكن جديد لدى مقاول.

- 36 شهر بالنسبة لبناء مسكن .

(ط) الضمان: المسكن يعد ضمانا و سيشكل رهنا من الدرجة الأولى لصالح الصندوق.

ثامنا: قرض محل تجاري: يمنح القرض لأصحاب المهن الحرة و التجار و يتم تكوين ملف عبر

المراحل التالية¹:

(أ) شراء محل لدى مقاول عقاري:

- قرار منح محل تجاري مدون من طرف مقاول.

- شهادة سلبية للرهن جديدة.

- معاينة تقني و تقييمي مالي للمحل مدون من طرف مكتب الدراسات و الهندسة.

¹ أنظر الملحق رقم 4.

(ب) كشف الرواتب:

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

(ج) بناء محل:

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

(د) تهيئة المحل:

- عقد ملكية مشهر و مسجل.
- شهادة سلبية للرهن جديدة.
- رخصة لرمي القاذورات مسلمة من طرف البلدية.
- تقرير تقييمي و وضعي الأشغال المنجزة.
- تقرير معاينة و تقييم مدون من طرف مكتب الدراسات و الهندسة.

(هـ) فوائد الموفرين:

- المالكين لدفتر توفير السكن 6%
- المالكين لدفتر توفير شعبي 7%
- غير موفرين 7.5%
- مدة التسديد 7 سنوات.

(و) التسديد: في حالة شراء المحل يشرع المقترض في تسديد الشهر الذي يلي تسليم الصك على مستوى وكالة البنك.

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

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

(ي) نسب التمويل:

شراء محل 80% مساهمة المستفيد 20%

بناء محل 60% مساهمة المستفيد 40%

تهيئة محل 50% مساهمة المستفيد 50%

المطلب الثاني: تطور منح القروض السكنية من طرف الوكالة خلال الفترة 2006-2015

لقد تميزت هذه الفترة بسيطرة الوكالة في الدائرة على مجال التمويل السكني و يمكن تقييمها على معطيات الجدول التالي:

الفصل الثالث مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في توفير السكن

جدول 1 الوضعية الإجمالية للقروض السكنية

وحدة: مليون دج

قرض شراء قطعة أرض لغير الموفرين		قرض شراء قطعة أرض للموفرين		قرض ترميم سكن لغير الموفرين		قرض ترميم سكن للموفرين		شراء الخواص لغير الموفرين		شراء الخواص للموفرين		تمويل بناء لغير الموفرين		تمويل بناء الموفرين		قرض السنوات
العدد	القيمة	العدد	القيمة	العدد	القيمة	العدد	القيمة	العدد	القيمة	العدد	القيمة	العدد	القيمة	العدد	القيمة	
0	0	0	0	02	0.65	00	00	03	6.1	03	6.1	19	7.890	05	2.2	2006
0	0	0	0	0	0	0	0	01	0.9	02	0.86	21	8.50	05	1.4	2007
0	0	0	0	02	1.15	01	0.8	03	3.33	0	0	09	5	0	0	2008
0	0	0	0	0	0	01	0.37	05	1.095	01	1.2	14	1.751	02	2.6	2009
0	0	0	0	04	1.8	02	1.17	12	11.425	6	8.14	63	23.14	12	6.2	المجموع

الفصل الثالث مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في توفير السكن

مصدر - وكالة مغنية - الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط

جدول 1 الوضعية الإجمالية للقروض السكنية

وحدة: مليون دج

قرض السنوات	تمويل بناء الموفرين		تمويل بناء لغير الموفرين		شراء الخواص للموفرين		شراء الخواص لغير الموفرين		قرض ترميم سكن للموفرين		قرض ترميم سكن لغير الموفرين		قرض شراء قطعة أرض لغير الموفرين	
	العدد	القيمة	العدد	القيمة	العدد	القيمة	العدد	القيمة	العدد	القيمة	العدد	القيمة	العدد	القيمة
2010	01	0.362	10	13.638	04	12.600	0	0	02	2.700	02	2.550	02	2.250
2011	02	2.725	06	5.425	0	0	04	8.860	03	3.180	06	8.810	0	0
2012	03	2.228	13	17.602	02	3.155	14	42.615	01	0.855	07	8.570	04	8.095
2013	18	23.230	18	30.590	01	1	06	12.610	01	2.813	05	5.140	01	2.700
2014	26	32.011	10	18.850	09	19.159	04	11.830	02	0.669	09	8.620	02	2.800
2015	33	32.979	14	17.510	08	20.071	06	22.200	09	4.214	09	0.823	06	12.72
المجموع	83	93.53	71	103.915	24	55.985	34	98.115	18	14.431	38	34.51	15	28.63

مصدر - وكالة مغنية الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط

من خلال الجدول نلاحظ أن نمط الوكالة في تمويل السكن يركز على عدة أشكال حيث نجد قروض من أجل البناء، قروض لتمويل شراء مسكن من الخواص و قروض ترميمية و قروض لشراء قطعة أرض.

و عملية تمويل قروض من أجل البناء هو أول ما بدأت به الوكالة و باشرت عملية التمويل من خلاله.

نلاحظ من خلال الجدول تمويل الوكالة من خلال قروض لشراء قطعة أرض انه منعدم إلى غاية 2010 اين بدأ يعرف بعض الطلب حيث تم تمويل قرضين بقيمة 2250.000دج ليصل في 2015 إلى 29 قرض للموفرين بقيمة 46882000دج حيث أن مساهمة الوكالة في تمويل البناء كبير فنجد أن الوكالة مثلا منحت 05 قروض في 2006 بقيمة 2200000دج بالنسبة للموفرين و 19 قرض بقيمة 1980000دج بالنسبة لغير الموفرين. لتبلغ في 2013 18 قرض للموفرين بقيمة 23230.000دج و 18 قرض لغير الموفرين بقيمة 30.590.000دج و تبلغ في 2015 إلى 33 قرض للموفرين بقيمة 32979.000 و 14 قرض لغير الموفرين بقيمة 17510.000دج.

و نجد الوكالة تمول كل من قروض شراء مسكن من الخواص بنسب متفاوتة حيث نجد أن عدد القروض الممنوحة لهذا الغرض بلغ في 2012 14 قرض للموفرين بقيمة 42615000دج و في 2015 بلغ عدد القروض الممنوحة لغير الموفرين 09 قروض بقيمة 823000دج و قروض الترميم عرفت هي الأخرى طلبا متزايدا في السنوات الأخيرة حيث نجد أن الوكالة منحت 09 قروض لكل من الموفرين بقيمة 4214000دج و 09 لغير الموفرين ب 823000دج.

فمن خلال تقييم مساهمة الوكالة في تمويل قروض السكن يمكن القول أن الوكالة قادرة على تغطية الطلبات على القروض و هذا راجع لوجود مدخرات كبيرة لديها حيث أنها تبحث عن استقطاب مختلف المقترضين خاصة منها المؤسسات لكن بمنطقة مغنية هذا النشاط محدود نوعا ما.

و نجد أن اختلاف عدد القروض المقدمة عبر مختلف السنوات يختلف حسب إستراتيجية الدولة و التسهيلات المقدمة من البنك في كل فترة و الأوضاع الاجتماعية و الاقتصادية السائدة.

المطلب الثالث: إجراءات منح القروض السكنية من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - وكالة مغنية -

تعتمد الوكالة في مجال القروض السكنية من لحظة طلب الحصول على قرض إلى آخر دفعة تسدد على مجموعة من الإجراءات تتمثل فيما يلي:

أولا مرحلة طلب القرض السكني: تتضمن هذه المرحلة بدورها خطوة اللقاء مع العميل من قبل البنك مع الموظف المكلف بالقروض، ليتم تحديد احتياجات العميل و الإجابة على مختلف الأسئلة المتعلقة بمبلغ القرض، قيمة الدفعات، معدل الفائدة، قسط التأمين الذي يقتطع من شهرية العميل، حيث يجب على البنك معرفة طبيعة السكن الممول ليقوم بطلب الوثائق المطلوبة في القرض كالاتي¹:

1. رخصة بناء.
2. رخصة ترميم.
3. شهادة تهيئة عمرانية.
4. نسخة مصادق عليها من عقد بيع على التصاميم.
5. شهادة اثبات التسديد.
6. عدم رهن من المحافظة العقارية - مغنية -.
7. شهادة التأمين ضد الكوارث الطبيعية.
8. تقرير معاينة مكتب الدراسات.
9. شهادة ميلاد أصلية.
10. صورة مصادق عليها من بطاقة التعريف أو رخصة السياقة.
11. شهادة عائلية أو فردية.
12. صورة (رقم الضمان الاجتماعي أو لبطاقة الشفاء مصادق عليها).
13. صك مشطوب بريدي أو بنكي.
14. شهادة عمل أو سجل تجاري.
15. شهادة الدخل السنوي نموذج cnep آخر في كشف راتب.
16. كشف حساب بريدي أو بنكي للسنة السابقة.

¹ وثائق مقدمة من المكلف بالدراسات.

17. شهادة عدم إخضاع للضريبة من مصلحة الضرائب.

18. شهادة ميلاد الزوجة.

ثانيا مرحلة دراسة ملف القرض البنكي: تتميز هذه المرحلة بدراسة ملف القرض السكني دراسة دقيقة للتقليل من حجم المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها البنك و تتطلب هذه المرحلة مجموعة من الخطوات تتمثل في¹:

1. **تحصيل الوثائق المقدمة من طرف العميل و مراجعتها:** يقوم مكلف بالقروض بتجميع

الوثائق من طرف العميل و دراستها دراسة دقيقة و شاملة و التعرف على مدى مصداقية هذه الوثائق المكونة لملف القرض أي تكون مصادق عليها من الجهات المختصة.

2. **جمع المعلومات عن المقترض:** يتم تحديد وضعية العميل المدنية أي مطالبة البنك للعميل

عن معلومات خاصة به و تشمل الاسم و اللقب، تاريخ و مكان الميلاد، العنوان، رقم الهاتف، و كذلك الوضعية العائلية للعميل تهم الحالة الشخصية للعميل الأعزب، متزوج، له أولاد و كذلك الوضعية المهنية هذا الجانب يوضح على مدى مباشرة العميل لعمله نوع الوظيفة و الرتبة التي يشغلها العميل و معرفة انتمائه للقطاع العام او الخاص.

3. **دراسة معايير التأهيل للعميل:** أي شخص يملك الأهلية القانونية أي بالغ سن الرشد في

كامل قواه العقلية و ذو مدخول (منتظم) و يتحلى بقدرة على التسديد بالإضافة إلى توفره على جميع الموضوعات من قبل الوكالة له الحق على الحصول على قرض سكني.

ثالثا مرحلة تحويل و تكوين الملفات: يقوم المكلف ب القروض بمتابعة الملفات، مصادقة الوثائق

(التقنية على مستوى الوكالة) ليتم بعد ذلك توقيعها على مستوى الشبكة المركزية أو الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط في الجزائر العاصمة و في الأخير تعرض على لجنة القرض لاتخاذ القرار النهائي على التسديد.

رابعا مرحلة منح مبلغ القرض: تتم عملية التمويل على دفعات، حسب عملية تحويل قيمة مبلغ

القرض حيث يتم التمويل حسب مراحل الانجاز تحت إشراف و مصادقة مدير الوكالة، و يقوم المكلف بالقروض بعملية مراقبة استعمال القرض.

¹ معلومات مقدمة من طرف مكلف بالقروض.

المطلب الرابع : دراسة حالة ملف قرض سكني: خلال تربصنا حاولنا القيام بدراسة تطبيقية على مستوى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط. بنك وكالة مغنية وكان موضوع الدراسة ينطوي على كيفية تمويل ومنح قرض لبناء مسكن حيث حاولنا معرفة سير هذه العملية حسب الخطوات التالية:

- اللقاء مع العميل : تقدم زبون الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط -وكالة مغنية- بطلب قرض ممتثل في قرض لبناء مسكن في 2015/04 و المعلومات التي قدمها الزبون ما يلي:

الدخل الشهري: 42500.00 دج

السنة: 26 سنة

حالة العائلية: عازب

علما أن لهذا الزبون دفتر ادخار(أخضر) لدى ص.و.ت.و معلومات عن طبيعة القرض المرغوب فيه.

الغرض من القرض: قرض لبناء مسكن قيمته 2200000.00 دج حسب المعلومات السابقة يقوم المكلف بالدراسة على مستوى مصلحة القرض بإعداد تقرير أولي يسمح بتحديد قيمة القرض الممنوح، الأقساط الشهرية المستحقة للتسديد، مدة القرض، و ذلك لإعلام الزبون بها و حسب الحالة قيد الدراسة كانت المعلومات المقدمة للزبون كما يلي:

قيمة العقار 3800000.00 دج

قيمة التقويم الوصفي و الكمي 4200000.00 دج

مدة القرض 40 سنة (شباب)

قيمة الفائدة 20000.00 دج

و في هذه الحالة توفرت في الزبون الشروط اللازمة ليحصل على كل مبلغ القرض المطلوب حيث

قيمة المقترض الممنوح يقدر 2200000.00 دج

القسط الشهري للتسديد 12939.36 دج

بحيث للزبون الموفر 600000.00 بنسبة فائدة 5%

بالنسبة لغير الموفر 1600000.00 دج بنسبة فائدة 6%

يقوم الزبون باتخاذ قرار قبول أو رفض هذه الشروط. و في حالتنا قبول الزبون بهذه الشروط. و على هذا الأساس يقوم المكلف بالدراسات بإعلام الزبون بالملف المطلوب و الشروط العامة لمنح القرض.

في هذه المرحلة يقوم الزبون بتقديم الوثائق المطلوبة انظر الملحق (رقم 11) ليقوم بعد ذلك المكلف بالدراسات على مستوى مصلحة القرض بالتأكد من صحة الوثائق المقدمة و في النهاية منح القرض، في هذه الرحلة تقوم اللجنة الموجودة على مستوى الوكالة و المكونة من مدير الوكالة، رئيس مصلحة القرض و المحاسب باتخاذ قرار نهائي حول قبول أو رفض منح القرض للزبون و المتعلق ببناء مسكن ثم تباشر الوكالة بمنح القرض و هذا بفتح حساب مخصص بدفع الأقساط.

الضمانات:

بعد قبول البنك منح القرض للزبون، و لضمان تحصيل هذا القرض يطلب البنك من زبونه الضمانات التالية:

- عدم الرهن من محافظة العقارية ب - مغنية -

التأمين: للمقترض الحرية في الاختيار بين الصيغتين التاليتين

1. **الصيغة المألوفة:** لا تغطي إلا الوفاة

2. **الصيغة المثيرة:** نعرض على المقترض حماية أفضل بتغطية الوفاة و العجز

المطلق و النهائي و كذا الضمان الإضافي في حالة الوفاة أو العجز المطلق و

النهائي بسبب وقوع حادث (دفع تعويض تكميلي يساوي 20% من التعويض

الباقي المستحق بحسابكم)

بالنسبة للحالة المدروسة فإن القرض الإجمالي الممنوح يقدر ب 220000000 دج

القسط الشهري للتسديد 12939.36 لمدة 40 سنة مضافا إليها الفوائد المحسوبة حيث

بالنسبة لمبلغ التأمين المقتطع شهريا من القسط الشهري بالنسبة للموفر 270.00 دج

و بالنسبة لغير الموفر 720.00 دج

بالنسبة للقسط المدفوع شهريا يكون:

3238.55 دج للموفر

9700.81 دج لغير الموفر

مثال 2: قرض لبناء مسكن ريفي

- الدخل الشهري: 28000.00 دج
 - السن: 42 سنة
 - التقييم الوصفي و الكمي: 1900000.00 دج
 - قيمة العقار: 2000000.00 دج
 - القرض المطلوب: 1600000.00 دج
1. حساب القدرة على التسديد:

قدرة على التسديد = الدخل الشهري x معامل القدرة على التسديد
معامل القدرة على التسديد هي 30 %
فإن القدرة على التسديد = 28000.00 x 30 %
ومنه القدرة على التسديد = 8400.00 دج

2. حساب مبلغ القرض:

مبلغ القرض = القدرة على التسديد/القيمة الجدولية (valeur tabulaire)

القيمة الجدولية = 0.003523092

مدة القرض: 30 سنة

مهلة التسديد 36 شهرا

مدة التسديد 27 سنة

مبلغ القرض = 8400.00 x 0.003523092

مبلغ القرض = 2384269.27

اذن مبلغ القرض الممنوح 1600000.00 دج

3. حساب القسط الشهري:

مبلغ القرض x قيمة الجدولية = 5636.94 + مبلغ التأمين الشهري

حساب مبلغ التأمين = مبلغ القرض x نسبة القسط

= 0.00052 x 1600000

= 832 دج

$$832+5636.94 = \text{القسط الشهري}$$

$$6468.94 = \text{القسط الشهري}$$

مثال 3 : قرض لشراء سكن لدى الخاص في 2015/01 الدعم (caution)

1- المدين الأساسي: السن: 42 سنة

الدخل: 52000.00 دج

2- المدين الثانوي: السن: 28 سنة

الدخل: 42000.00 دج

3- قيمة العقار: 8000000.00 دج

مبلغ العملية: 7800000.00 دج

1) حساب القدرة على التسديد:

$$33400.00 = \begin{cases} 20800.00 \text{ دج} = 40\% \times 52000.00 \\ 12600 \text{ دج} = 30\% \times 42000.00 \end{cases}$$

$$31200.00 \text{ دج} = 60\% \times 52000$$

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

2) مبلغ القرض: القدرة على التسديد / القيمة الجدولية

مدة التسديد: 30 سنة

مهلة التسديد 6 أشهر

نسبة الفائدة 6.5 %

و منه مبلغ القرض = $0.006355624 / 31200.00$

$$4909038.04 = \text{مبلغ القرض}$$

حساب القسط الشهري:

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

ملاحظة: نقوم بتخفيض مبلغ القرض حتى يتناسب مع القسط الشهري كي لا يتجاوز هذا الاخير

سقف المبلغ المحدد ب 31200 دج

- حساب مبلغ التأمين

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

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

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

$$\text{القسط الشهري} = 30095.62$$

مثال 4: قرض لتهيئة مسكن 2015

$$\text{الدخل} 53000.00 \text{ دج}$$

السن 38 سنة

$$\text{التقييم الوصفي و الكمي:} 2500000.00 \text{ دج}$$

$$\text{قيمة العقار:} 400000.00 \text{ دج}$$

$$\text{القرض المطلوب:} 2200000.00 \text{ دج}$$

1- حساب القدرة على التسديد:

$$\text{معامل القدرة على التسديد } 40\%$$

$$\text{حساب القدرة على التسديد: الدخل الشهري} \times \text{معامل القدرة}$$

$$= 0.4 \times 53000.00 =$$

$$= 21200.00 \text{ دج}$$

مدة القرض 25 سنة

نسبة الفائدة 6.5%

$$\text{حساب مبلغ القرض} = 21200.00 / 0.006807359 =$$

$$= 3114276.77 \text{ دج}$$

$$\text{مبلغ القرض الممنوح} = 2000000 \text{ دج}$$

القسط الشهري:

$$\text{دج } 13614.71 = 0.0068073590 \times 2000000$$

$$\text{حساب مبلغ التأمين} = 0.00052 \times 2000000$$

$$= 1040.00 \text{ دج}$$

$$\text{القسط الشهري} = 1040.00 + 13614.71$$

$$= 14654.71 \text{ دج}$$

خاتمة:

لقد تطرقنا في هذا الفصل إلى لمحة تاريخية عن إنشاء الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط و ابرزها مختلف الخدمات التي يقدمها وخصصنا بذلك دراسة حالة وكالة مغنية، ثم تطرقنا إلى مختلف القروض الممنوحة من طرف الوكالة و مختلف الإجراءات المتبعة في منح تلك القروض حيث نستنتج أن نشاط الوكالة غير محدود نظرا لتنامي نشاطها في تعبئة الإدخار من الأفراد و العائلات بهدف الوصول إلى أكبر نسب تمويلية للحصول على أكبر عائد بأقل مخاطرة.

خاتمة علمه

تعتبر القروض العقارية أداة فعالة و مهمة في تمويل قطاع السكن و عملية منح القروض العقارية تستوجب على البنك اتباع سياسة محكمة لضمان استرجاع القرض بسبب ضخامته و طول مدته.

كما تعرضنا إلى مفهوم السكن وأهميته ومساهمته في تنمية الاقتصاد و المجتمع وترطقنا إلى مختلف مصادر تمويل السكن وأخر التشريعات المنظمة له.

ومن أجل ربط موضوعنا بالجانب النظري قمنا بدراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك وكالة مغنية،فتطرقنا إلى مختلف صيغ التمويل المعروضة من طرف الوكالة ومختلف إجراءات منح القرض السكنية.

❖ اختبار صحة الفرضيات:

- بالنسبة للفرضية الأولى: المذكورة سابقا فإنها تتوافق مع ماتطرقنا إليه في دراستنا حيث ان القروض العقارية تمنح للأفراد لتمويل شراء مباني قائمة بالفعل أو انشائها،وتكون لمدة طويلة تصل إلى 30 أو 40 سنة.

- بالنسبة للفرضية الثانية:تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات و السياسات و التشريعات المنظمة وهذا ما يتوافق مع ما طرحناه سابقا في الفرضية الثانية.

- الفرضية الثالثة: تتمحور صحتها على ان الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط هو اول مؤسسة داعمة لقطاع السكن من خلال تنفيذ إجراءات محكمة تسهل عملية الاقتراض للأفراد ذوي الدخل المحدود.

ومن هنا نستخلص النتائج التالية:

- حاجة الأفراد إلى البنوك لتوفيرها القروض العقارية.
- الدور الكبير للقروض العقارية في حل ازمة السكن وترقية العقار السكني.
- الأخذ بعين الاعتبار الضمانات كأهم الشروط الواجب اتخاذها لطلب قرض بنكي،هذه الضمانات تعتبر خدمة بالنسبة للأفراد.
- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط له دور فعال في تمويل السكن خاصة بعد تحوله إلى بنك عقار في الجزائر مما خوله إلى كسب الزبائن من خلال القروض التي يمنحها،خاصة بعد دعم الدولة لمعدلات الفائدة.

- خبرة عملاء الوكالة في تمويل السكن ساعد على تسيير احسن للقروض السكنية.
- رغم الجهود المبذولة من الدولة للحد من ازمة السكن إلا أن الأزمة لا زالت قائمة.

التوصيات:

- التنسيق بين سياسات المؤسسات المصرفية و السياسات السكنية المتبعة في الجزائر.
- تكوين متعهدين عقاريين ذوي خبرة و كفاءة عالية عن طريق الاستعانة بالخبرات الأجنبية.
- تطوير صيغ الادخار السكنية و العمل بها في مختلف البنوك التجارية بهدف تكوين قاعدة مالية كبيرة.
- على الدولة أن تراعي النسبة العالية في المجتمع الجزائري من الفئات ذات الدخل الضعيف و بالتالي زيادة منح السكنات لهذه الفئات

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولاً : المراجع باللغة العربية.

أ- الكتب :

1. أحمد صلاح عطية، محاسبة الاستثمار و التمويل في البنوك التجارية، الدار الجامعية، 2002/2003.
2. إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، اقتصاديات الإسكان، مطبعة الرسالة، الكويت، 1974.
3. بخراز بعدل فريدة، تقنيات و سياسة التسيير المصرفي ديوان المطبوعات الجامعية، 2000 .
4. حنفي عبد الغفار، الأسواق والمؤسسات المالية البنوك وشركات التأمين والبورصات وصناديق الاستثمار، طبعة 1999.
5. خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية و الطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل لنشر، الأردن ، 1998.
6. شاكر قزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 1992.
7. الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجزائرية ، الطبعة الثانية 2003.
8. عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، 2001.

9. عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر 2007.

10. عبد اللطيف بن أشنهو ، الهجرة الريفية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1986.

11. عبد المعطي رضا رشيد، محفوظ أحمد جودة، إدارة الائتمان، دار وائل النشر، 1999.

12. علي عطار، التنمية الاقتصادية والبشرية، دار العلوم العربية للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، طبعة الأولى

13. نورالدين مناصري سياسة السكن في الجزائر-دار الهدى الجزائر-.

14. محمد سويلم، إدارة المصارف التقليدية و المصارف الإسلامية، دار الطباعة الحديثة، القاهرة، مصر 1987 .

15. مصطفى رشدي شيخة، الوجيز في الاقتصاد النقدي والمصرفي والبورصات، دار الجامعة للنشر، مصر 1998.

16. منير إبراهيم هندي، إدارة البنوك التجارية مدخل اتحاد القرارات، مثر الإسكندرية، المكتب العربي الجديد.

17. الطاهر لطرش تقنيات البنوك الطبعة الاولى

ب- مذكرات :

1. بن قرطبي سليم، مرسلني احمد، دراسة المخاطر المرتبطة بالقروض المصرفية و طرق تديياتها، مذكرة لنيل شهادة ليسانس، تخصص مالية، المركز الجامعي بالمدينة 2002.

2. بودرومي عبد النور، دحام عبد الرزاق، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، مذكرة الليسانس، المركز الجامعي يحيى فارس بالمدينة، 2006/2005.

3. حمدود سهيلة، دور القروض العقارية في ترقية العقار السكني دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري CPA، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس في العلوم التجارية تخصص مالية، جامعة سعد دحلب البلدية، 2010-2009.

4. زروقي نادية، زرزي نعيمة، تسيير القروض العقارية، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الليسانس في العلوم التجارية و المالية، المدرسة العليا للتجارة، 2008.

5. طرفاوي حضرية، راوية صبور، آلية تسيير تمويل القروض العقارية في البنوك التجارية، مذكرة لنيل شهادة الليسانس نفود مالية و بنوك، جامعة الدكتور يحيى فارس، دفعة جوان 2010.

6. فاطمة الزهراء بن سالم، معالجة القروض المصرفية، مذكرة لنيل شهادة ليسانس تخصص محاسبة، المركز الجامعي يحيى فارس المدينة 2001 .

7. للوشي محمد، الأخطار المصرفية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في إدارة الأعمال، جامعة الجزائر 2002.

8. موترفي أمال، تسيير القروض البنكية قصيرة الأجل، رسالة ماجستير العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر 2001.

9. حاوشين ابتسام السيسة السكنية في الجزائر الواقع والافاق رسالة ماجستير كلية العلوم الاقتصادية والتسيير جامعة الجزائر 2003.

10. خيدات أحمد الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر رسالة ماجستير كلية العلوم الاقتصادية جامعة الجزائر 2009

ج- الجرائد والمقالات:

1. مرتا أنسويرت ، مقالة حول السياسة السكانية، خبرة البلدان، مجلة التموين و التنمية، رقم 3، سبتمبر 1984.

2. كلاوس ريغلبينغ، نهج تمويل جديدة في استراتيجية الدين، مجلة التمويل والتنمية، رقم 1 مارس 88.
3. تصريح وزير السكن، السيد الندير حميميد"، جريدة الخبر ليوم 19 / 12 / 2004.
4. الجريدة الرسمية رقم 48 الصادرة في 13 أوت 2003.
5. وزارة السكن والعمران، الانجازات تتكلم، مجلة اقتصادية، العدد العاشر، أبريل 2009

د-قوانين و مراسيم :

6. المادة 644 من القانون المدني الجزائري
7. المادة 644، من القانون المدني الجزائري.
10. وثائق رسمية من الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.

ثانيا : المراجع باللغة الفرنسية .

أ- الكتب :

1. Jean peythieu, Le financement de la construction de logement, édition sirey, Paris ,France,1991.
2. Jean Paul LACAZE, Les politique du logement, édition Flammarion, Paris, France, 1997
3. J.E. HAVEL, habitat et logement, presse universitaires de France, France, 1968 .
4. M.C BENARBIA, M.Atmani et autres, La question du logement à Alger, OPU, Algérie, 1976.
5. Nevitt Adam Adela, The economic problem of housing, Ed Land, Me camilllion, England 1975.

ب-المذكرات.

- AIT AMMAR Karim, Le financement de la construction de logement en Algérie, mémoire fin d'étude, école national d'administration, 2001.

ج- مقالات :

- Chekir Samia, Les Coopératives Immobilières, Une Formule Pour Accéder Au Logement, Cnep News, Spécial Salon Immobilier 2003, p20.

ثالثا : المواقع الالكترونية .

- <http://www.cpa-bank.dz>
- <http://www.bdl.dz/promotion.html>
- <http://www.bna.dz/presentation.html>.
- <http://www.barakaonline.com/ar/default.asp?action=article&ID=142>
- www.albaraka-bank.com
- <http://www.bea.dz>
- http://www.societegenerale.dz/gamme_marhaba.html
- http://sfdi.bnpparibas.net/algerie/?centre/nso_pi.html
- <http://www.ag-bank.com>
- <http://www.djazairnews.com/djazairnews/12552>
- www.cnepdz.com

Annexe unique

à la décision réglementaire n° 1302 / 2012 du 11/01/2012

Détermination de la capacité de remboursement pour les crédits hypothécaires aux particuliers.

Quotité de revenu mensuel net		Si le revenu mensuel net est ;
salariés	Commerçants, Artisans, Professions libérales	
30% ¹	40%	Inférieur ou égal à deux (02) fois le SNMG.
40%	45%	Supérieur à deux (02) fois, et inférieur ou égal à quatre (04) fois le SNMG.
50%	55%	Supérieur à quatre (04) fois, et inférieur ou égal à huit (08) fois le SNMG.
55%	60%	Supérieur à huit (08) fois le SNMG.

N/B : Le SNMG a été fixé par les pouvoirs publics à dix huit mille dinars (18.000,00 DA), et ce à compter de janvier 2012.

VALEUR TABULAIRE POUR 1DA

ANNEES	MOIS	1%	3%	4%	5%	5,75%	6%	6,25%	6,50%
1	12	0,083765412	0,084693889	0,085149904	0,085607482	0,085961564	0,08606643	0,086161381	0,086256417
1,5	18	0,065986408	0,066884314	0,067321404	0,067799325	0,068140729	0,068231731	0,068322733	0,068413735
2	24	0,054702688	0,0542381212	0,053624922	0,05307139	0,052420847	0,05231791	0,052214973	0,052112035
2,5	30	0,033765622	0,034640537	0,035063252	0,035529364	0,035866208	0,035978916	0,036091844	0,036204584
3	36	0,028208099	0,02908121	0,029523985	0,029970997	0,030308791	0,030421937	0,030535342	0,030648703
3,5	42	0,024238539	0,025111117	0,025554663	0,026003033	0,02634247	0,026466216	0,026590263	0,026684609
4	48	0,021261456	0,022134327	0,022579055	0,023029294	0,023370581	0,023485029	0,02359982	0,023714853
4,5	54	0,018946024	0,019819738	0,020265922	0,020718303	0,021061643	0,021178861	0,021292463	0,02140945
5	60	0,017063747	0,017908891	0,018416522	0,018871234	0,019216768	0,019328202	0,019445262	0,019566148
5,5	66	0,015578312	0,016454783	0,016904381	0,017361551	0,01770939	0,017826273	0,017943624	0,018061443
6	72	0,014315606	0,015193676	0,015645183	0,016104933	0,016455132	0,016572888	0,016691164	0,01680993
6,5	78	0,013247632	0,01412708	0,014580568	0,015042953	0,015396678	0,015514225	0,015633424	0,015753174
7	84	0,012331247	0,0132133	0,013668606	0,014133909	0,014489902	0,014608554	0,0147287	0,014849436
7,5	90	0,011537612	0,012421771	0,012879357	0,013347212	0,013704805	0,013825274	0,013946375	0,014068108
8	96	0,010643226	0,011529572	0,011989275	0,01245992	0,012820039	0,013141443	0,013263495	0,013386233
8,5	102	0,010230572	0,011119173	0,011581026	0,012054489	0,012417152	0,012539473	0,012662607	0,012786253
9	108	0,00986603	0,010757694	0,011240568	0,011712723	0,0121882496	0,012300575	0,0124219757	0,012544515
9,5	114	0,009158844	0,010092111	0,010558336	0,0110375	0,011446293	0,011529483	0,011654486	0,011780238
10	120	0,008760412	0,009656074	0,010124614	0,01060552	0,010976922	0,011102801	0,01122801	0,011354798
10,5	126	0,008363768	0,00925186	0,009732328	0,01021745	0,01059404	0,010716471	0,010843408	0,0109771212
11	132	0,0080003715	0,0088903764	0,009376672	0,009864488	0,010240028	0,010367035	0,010494948	0,010623767
11,5	138	0,007674043	0,008577075	0,009052233	0,009542949	0,009921077	0,010049022	0,010177913	0,010307745
12	144	0,007372332	0,008277067	0,008755284	0,009248904	0,009629819	0,009768602	0,009888368	0,0100019211
12,5	150	0,007094785	0,008002842	0,008482524	0,008979051	0,009362351	0,009492171	0,009623301	0,009754862
13	156	0,006838815	0,00774921	0,008231162	0,008730997	0,00911648	0,009247234	0,009379044	0,009511902
13,5	162	0,006601446	0,007514593	0,007998818	0,008501162	0,008889624	0,009021311	0,009154088	0,009287949
14	168	0,006381242	0,007296954	0,007783457	0,008288707	0,008679742	0,008812359	0,008946101	0,009080961
14,5	174	0,006176248	0,007094536	0,007583318	0,008091473	0,008486076	0,008619862	0,008753323	0,008889178
15	180	0,005984945	0,006905818	0,007396879	0,007907935	0,008304101	0,008438568	0,008574229	0,008711074
15,5	186	0,005806006	0,00672947	0,0072222814	0,007736769	0,008135488	0,008270875	0,008407489	0,00854432
16	192	0,005638272	0,006564336	0,007059962	0,00757681	0,007978075	0,008114379	0,008251941	0,008393075
16,5	198	0,005480724	0,006409395	0,006907302	0,007427038	0,00783084	0,007968057	0,008106564	0,00824636
17	204	0,005332465	0,006263747	0,006763935	0,007286553	0,007692883	0,007831003	0,007970454	0,008111211
17,5	210	0,005192697	0,006126596	0,006629063	0,007154556	0,007563405	0,007702433	0,007842814	0,007984535
18	216	0,005060713	0,005997213	0,006501977	0,007030338	0,007441695	0,007581623	0,007722934	0,007865613
18,5	222	0,004935882	0,005876026	0,006382045	0,006913268	0,007327122	0,007467944	0,007610719	0,00775381
19	228	0,00481764	0,005759411	0,006268703	0,006802778	0,007219118	0,007360883	0,007503962	0,00764856
19,5	234	0,004705479	0,005649888	0,006161441	0,00669836	0,007117175	0,007259771	0,007403836	0,007549363
20	240	0,004598943	0,005545976	0,006059903	0,006599557	0,007020835	0,007164311	0,007309282	0,007456731

PRÉ **La Banque de l'immobilier** **CAUTION**

Choix du postulant: **COUVERTURE**

Prêt: **Prêt bonifié**

Valeur du bien donné en garantie: **2 000 000,00**

Type de prêt: **Initial**

Mensualité du prêt initial: **0,00**

Durée restante du prêt initial: **0 ans**

Ne (e): **0,00**

Revenu mensuel net: **0,00**

Montant de la prime: **0,00**

POSTULANT **CODEBITEUR**

CNEP Banque **CARDIF El Djazair**

La nouvelle tarification applicable aux nouveaux clients, selon le type de prêt sollicité et ce, conformément à l'avenant N° de la convention de distribution des produits d'assurances liant la CNEP-Banque à CARDIF El Djazair, est précisé dans le tableau ci dessous :

Type de prêt	Couverture	Emprunteur principal	Taux de la prime	Co-emprunteur ou caution à moins de 40 ans.
Prêts bonifiés (1 % et 3 %)	Décès seul : 100 % du CRD	0,037 %	0,037 %	0,029 %
Prêts location vente (Programme 65 000 logements)	Décès seul : 100 % du CRD	0,037 %	0,037 %	0,029 %
Autres prêts immobiliers (y compris la location habitation)	Décès seul : 100 % du CRD	0,045 %	0,040 %	0,029 %
Offre en prime (au choix du client)				
Décès + IAD: 100 % du CRD + 20 % en cas du décès/IAD accidentel.		0,052 %	0,042 %	0,029 %

قرض

قيمة القرض :
 لشراء سكن لدى الخواص، الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بت
 منحكم قرض قد يصل إلى 80 ٪ من سعر المسكن و في حدود 80
 من قيمته.
 مدة القرض :
 يمكنكم تسديد القرض في غضون 30 سنة و السن الأقصى 70 s

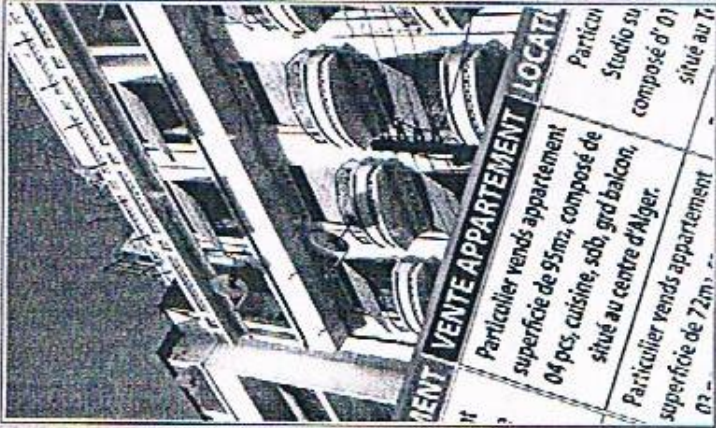
فترة التأجيل :
 فترة التأجيل تقدر بـ 06 أشهر.
 المؤثرين :
 - يمكنكم الرفع من قيمة الفوائد بضم فوائد الزوج، الزوجة، الوالد،
 الأبناء، الإخوة و الأخوات.
 - نظرا، قيمة القرض المغطى بنسبة فائدة الموفر تساوي 30 مرة ق
 الفوائد التراكمية و الغير مستعملة.
 - يمكنكم استعمال الفوائد المستحقة لحساب الإحتياط لأجل مد
 أو وضع لأجل و الدرجة من طرف المؤسسة الموظفة بالصندوق
 الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.

الدعم و التداين المشترك :
 يمكنكم الرفع من قيمة القرض بالدعم أو التداين المشترك لأحد الا
 الزوج، الزوجة، الوالدين، الأبناء، الإخوة و الأخوات.
 أو بإدماج مدخول شخص مادي آخر.
 الضمان :
 - إن مسكنكم المستقبلي يعد ضمانا و سيشكل رهن من الدرجة
 الأولى لصالح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.
 - في حالة غياب عقد الملكية للملك الممول بكمكم رهن ملكية
 عقارية أخرى تملك عقد ملكية.
 كيفية تسديد القرض :
 تسدد المستحقات شهريا.

الوثائق الخاصة :
 قرض لشراء مسكن قديم :
 - وعد بالبيع موثق أو استثمار إستعلاعية للمصلحة العقارية تس
 على مستوى وكالات الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.
 - صورة طبق الأصل مصدق عليها من عقد ملكية مسجل و مشر
 - تقرير معاينة و تقييم الملكية بعده مكتب الدراسات معتمد لدى
 الصندوق الوطني للتوفير للإحتياط-بنك.
 - شهادة سلبية للرهن جديدة.

قرض لشراء بناية فردية جاهزة :
 - وعد بالبيع موثق أو استثمار إستعلاعية خاصة بالبنك.
 - صورة طبق الأصل مصدق عليها لعقد الملكية مسجل و مشهر.
 - تقرير معاينة و تقييم الملكية بعده مكتب الدراسات معتمد لدى
 الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.

لشراء سكن لدى الخاص



لم تحصلوا على سكن جديد ؟
 الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط-بنك
 يقترح عليكم حلا آخر : التمويل اللازم
 لشراء سكن قديم أو بناية فردية لدى الخاص.

(88)

Web site : www.cnepanque.dz

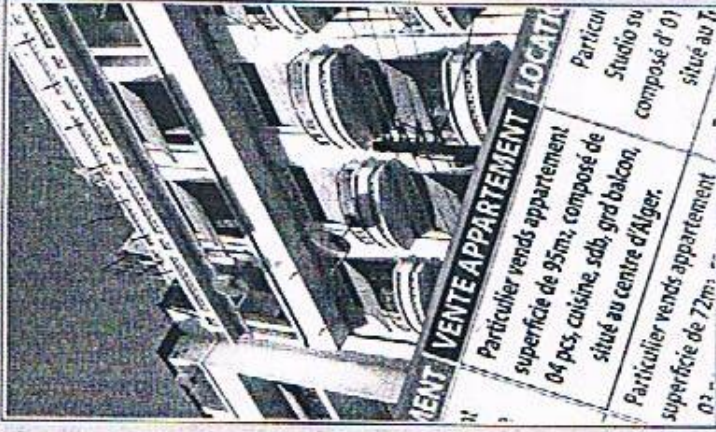


بنك السعبار
 La Banque de l'immobilier

e-mail : info@cnepanque.dz
 Web site : www.cnepanque.dz

Crédit

ACHAT D'UN LOGEMENT AUPRÈS D'UN PARTICULIER



Vous n'avez pas pu accéder à un logement neuf ?
 La CNEP-Banque vous apporte la solution :
Le financement pour l'achat d'un logement
 ancien ou d'une habitation individuelle
auprès d'un particulier.



بنك السعبار
 La Banque de l'immobilier

e-mail : info@cnepanque.dz

Montant du crédit :

La CNEP-Banque peut vous accorder un prêt pouvant aller jusqu'à 90% du prix du logement, dans la limite de 80% de sa valeur vénale.

Durée du crédit :

La durée du crédit est de 30 ans maximum.

Limite d'âge : 70 ans.

Différé de remboursement :

Une période de différé de remboursement de 06 mois vous est accordée.

Caution & Codébiton :

Vous pouvez augmenter votre crédit avec une caution solidaire d'un membre de votre famille ou par une codébiton.

Garantie :

Votre logement constitue une garantie et fera l'objet d'une hypothèque de premier rang au profit de la CNEP-Banque.

Si le bien à acquérir ne possède pas encore d'acte de propriété, vous pouvez hypothéquer un autre bien immobilier possédant un acte de propriété.

DOCUMENTS SPÉCIFIQUES :

Pour l'achat d'un logement ancien :

- Une promesse de vente notariée ou une fiche de renseignements de la transaction immobilière (Formulaire CNEP-Banque).

- Une photocopie légalisée de l'Acte de propriété du bien, publié et enregistré,

- Un certificat négatif d'hypothèque récent,

- Un rapport d'expertise établi par un bureau d'études agréé par la CNEP-Banque.

Pour l'achat d'une construction individuelle finie :

En plus des documents spécifiques ci-dessus
- Un certificat de conformité des travaux réalisés.

Pour l'achat d'une habitation en cours de construction :

En plus des documents spécifiques ci-dessus
- Le permis de construire en cours de validité,
- Un certificat d'existence du bien délivré par l'APC.

Une demande de crédit (formulaire CNEP-Banque).

- Un acte de naissance n°12.

- Un certificat de résidence.

- Une fiche familiale pour les postulants mariés.

- Une copie légalisée de la carte nationale d'identité ou du permis de conduire.

- Une autorisation de prélèvement de la mensualité (formulaire CNEP-Banque).

Justificatifs de revenus :

Salariés du secteur public

- Relevé des émoluments (selon modèle CNEP-Banque).
- Une attestation de travail.

Salariés du secteur privé

- Relevé des émoluments (selon modèle CNEP-Banque).
- Déclaration annuelle des salaires.
- Une attestation de travail.

Commerçants / fonctions libérales

- Avertissement fiscal du dernier exercice.
- Copie légalisée du registre de commerce.

Pour les épargnants

- Relevé d'intérêts du livret d'épargne logement et/ou populaire,
- ou faire-valoir des comptes Placement à Terme de l'employeur,
- ou attestation de cession des droits d'intérêts du cédant.

En cas de caution solidaire ou de codébiton, les mêmes pièces administratives doivent être fournies par le co-emprunteur.

أداة تطابقية لأشغال المنجرة .

رشيانية في طور الإيجار .

؛ طبق الأصل مصداق عليها لعقد ملكية الأرض مسجل -هـ-

ة البناء سارية المفعول .

بالبيع موقوف أو إستمارة إستعلامية خاصة بالبنك .

أداة تثبت وجود الملكية يتم إستخراجها من البلدية .

؛ العناية و تقييم الملكية بعدة مكتب دراسات معتمد من الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط-بنك .

في الإدارية :

، قرض (وثيقة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط-بنك)

أه من طرف طالب القرض .

ة ميلاد رقم 12 .

ة الحالة العائلية للمتزوجين .

ة إقامة .

؛ طبق الأصل مصداق عليها لبطاقة التعريف الوطنية خاصة السياقة .

بح إقتطاع المستحقات الشهرية للتسديد (وثيقة على

وي الوكالات) من الحساب البريدي أو الحساب الصكي

دقوق الوطني للتوفير و الإحتياط-بنك .

ب الرواتب :

جى القطاع العام

غف الراتب (حسب وثيقة الصندوق الوطني للتوفير

حسب-بنك) .

أداة عمل .

غنى القطاع الخاص

غف الراتب (حسب وثيقة الصندوق الوطني للتوفير

حسب-بنك) .

حسب-بنك .

أداة عمل .

المهجن الحرق

أر الجبائي الخاص بالسنة المنقرطة .

؛ طبق الأصل مصداق عليها لتسجيل التجاري .

عروض

أداة القوائد بالنسبة للمدخرين في دفتر التوفير للسكن أو

التوفير الشعبي .

بتفلال قوائد حساب لأجل أو وضع لأجل المدرجة من طرف

مسة الموظفة بالصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط-بنك .

هياة التنازل عن القوائد من طرف (الزوج .الزوجة .الوالدين .

ع الإخوة و الأخوات) .

حالة الدعم أو التداين المشترك . يجب على المقرض

وي تقديم نفس الوثائق الإدارية .

Quotité de financement :

La CNEP-Banque peut vous accorder un crédit pouvant aller jusqu'à 90% du prix de cession.

Durée du crédit :

Votre âge détermine la durée du crédit qui ne peut excéder 30 ans dans la limite d'âge de 75 ans

Différé de remboursement :

Une période de différé de 36 mois est accordée.

Caution & codébiton :

Vous pouvez augmenter le montant de votre crédit en faisant appel au revenu d'un second emprunteur par le biais de la caution solidaire (membre de la famille) ou par codébiton (une tierce personne)

Garantie :

Votre futur logement constitue une garantie et fera l'objet d'une hypothèque de premier rang au profit de la CNEP-Banque.

Documents spécifiques à fournir :

- Copie de l'attestation d'affectation du logement délivré par le promoteur
- Copie de l'attestation de garantie délivrée au promoteur par le FGCMPI et garantissant le logement objet du crédit.

نسبة التمويل:

يمكنكم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياطياتكم تمويل قد يصل إلى 90 ٪ من سعر البيع .

مدة القرض:

مدة القرض لا تتعدى 30 سنة و السن الأقصى 75 سنة

فترة التأجيل:

تتيح فترة تأجيل 36 شهرا للمفترض.

الدعم و التدابير المشتركة:

يمكنكم الرجوع من قيمة القرض بالدعم لأحد أفراد عائلتكم أو التدبير المشترك بإدماج مدخول شخص مادي آخر.

الضمان:

إن مسكنكم المستقبلي يعد ضمانا و سيشكل رهن من الدرجة الأولى لصالح الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط-بنك.

الوثائق الخاصة:

-قرار الاستفادة من سكن تقدم من طرف المفاوض يتضمن سعر و سعة و عنوان السكن.

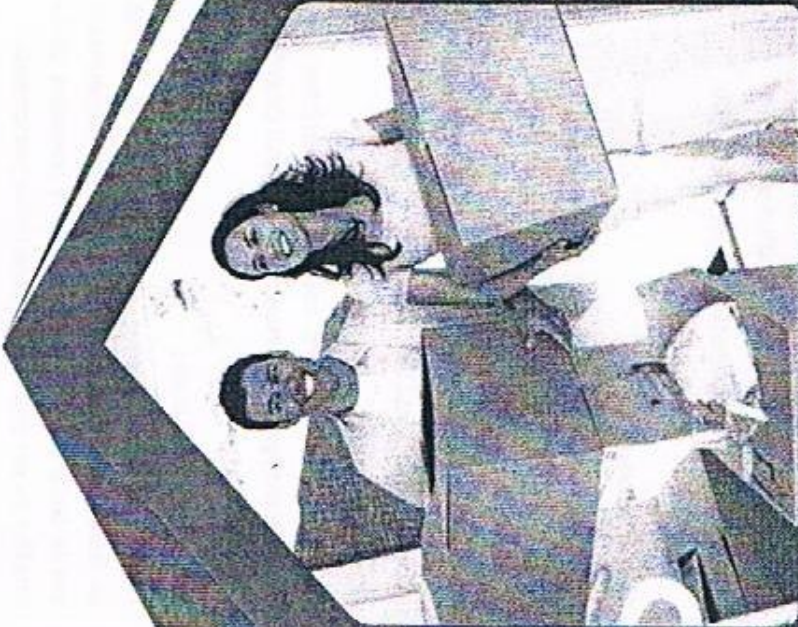
-شهادة ضمان يقدمها المفاوض مسجلة لدى صندوق الضمان و دعم التعاضدية للمقاولة العقارية و الضمان .

قرص

عقاري شباب

Crédit

IMMO JEUNE



لديكم أقل من 40 سنة و دخل منتظم !
تكنتم الحصول على تمويل لم يتجاوز الـ 100 %
من قيمة شراء أو إنشاء صفتكم.



Vous avez 40 ans au maximum et un revenu régulier.
Vous pouvez obtenir un crédit pouvant aller jusqu'à 100 %
du montant de l'achat d'un logement, la construction ou
l'extension de votre habitation.



بنك العقار

La Banque de l'immobilier

03



بنك العقار

La Banque de l'immobilier

Quotité de financement :

La CNEP-Banque peut vous accorder un crédit pouvant aller jusqu'à 100 % du prix de cession ou du devis estimatif des travaux à réaliser.

Crédits accordés avec cette formule :

- Achat d'un logement promotionnel
- Achat d'un logement promotionnel aidé
- Achat d'un logement en vente sur plan
- Achat d'un logement auprès d'un particulier
- Construction ou Extension d'une habitation

Durée du crédit :

La durée maximale du crédit est de 40 ans dans la limite d'âge de 75 ans

Taux d'intérêt applicables au Prêt Immo Jeune :

- Epargnant LEL et LEP : 5 %
- Non Epargnant : 6 %

Les taux d'intérêt sont soumis aux conditions de banque en vigueur au moment de l'octroi du crédit.

Caution & codébiton :

Vous pouvez augmenter le montant de votre crédit en faisant appel au revenu d'un second emprunteur par le biais de la caution solidaire (membre de la famille) ou par codébiton (une tierce personne).

- Chacun des co-emprunteurs doit être âgé de 40 ans au maximum à la date de dépôt de la demande de crédit.

Documents à fournir :

Consultez le dossier correspondant au crédit que vous voulez solliciter.

نسبة التمويل:

يمكن للصندوق الوطني للتوفير والاحتياطيات بنك أن يمنحكم قرض قد يصل إلى 100 % من سعر البيع أو من قيمة الكشف التقديري للأشغال.

القرض الممنوحة لصيغة قرض عقاري شباب:

- شراء سكن لدى الخاص
- شراء سكن ترفوي
- شراء سكن ترفوي مدعم
- شراء سكن بيع فوق مخطط
- بناء أو توسيع مسكن

السن:

مدة القرض الأقصى 40 سنة و السن الأقصى 75 سنة

نسبة الفائدة:

- دفتر توفير سكن 5 %
- دفتر توفير شعبي 5 %
- غير موفرين 6 %

الدعم و التداين المشترك:

يمكنكم الرفع من قيمة القرض بالدعم لأحد أفراد عائلتكم أو التدين المشترك

إن يكون سن كلا المقترضين 40 سنة على الأكثر تاريخ إيداع الطلب.

ملف القرض:

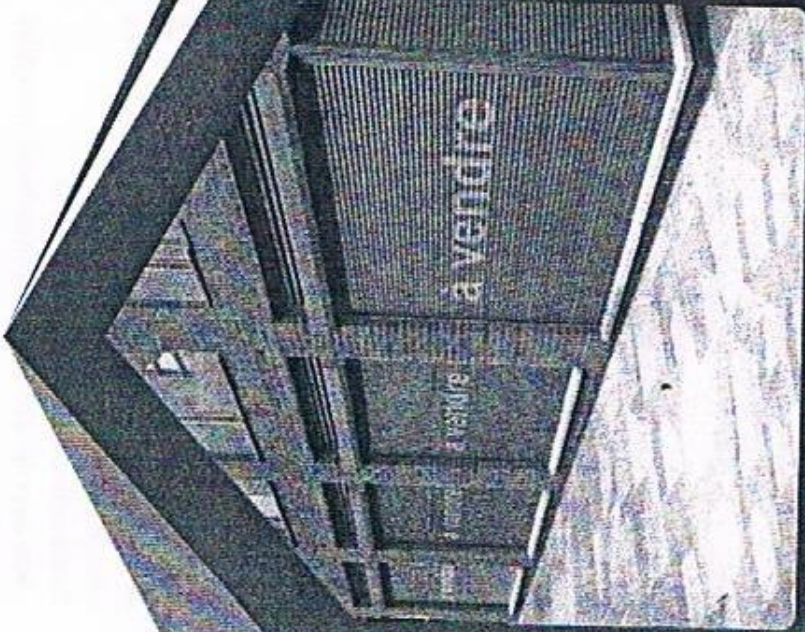
حسب القرض الذي تريدونه.

قرض

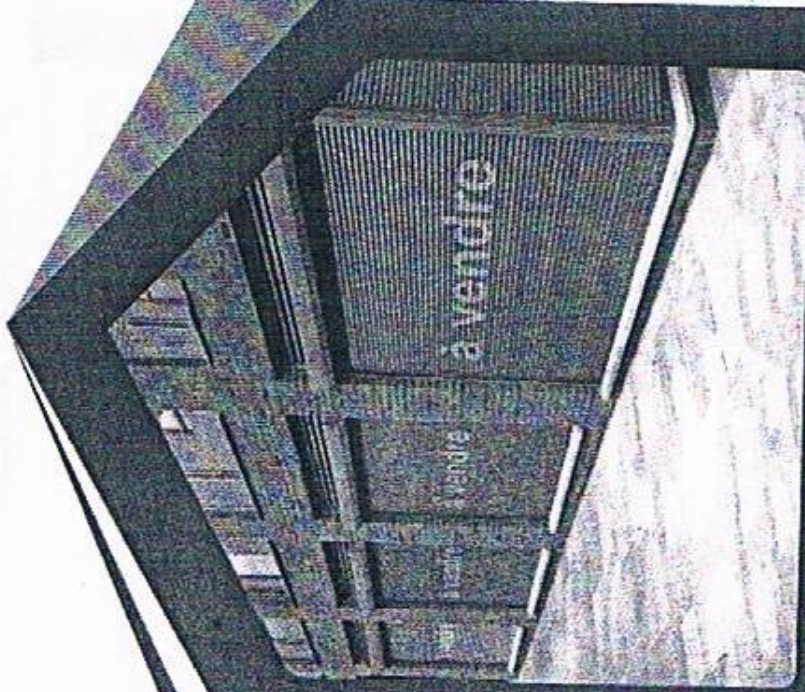
شراء محل
جاري أو مهني

Crédit

LOCAL A USAGE
COMMERCIAL



تريدون شراء بناء توسيع أو تهيئة محل تجاري أو مهني بحكم
المسؤول الوطني للتوفير و التجميع بنك
التحويل اللازم لتحقيق مشروعكم.



Vous voulez acheter, construire, procéder à l'extension ou à
l'aménagement de votre local commercial ou professionnel,
la CNEP-Banque peut vous accorder le financement nécessaire
pour réaliser votre projet.



بنك العقار

La Banque de l'immobilier

04



بنك العقار

La Banque de l'immobilier

Quotité de financement :

Un crédit pouvant aller jusqu'à 90% du prix de cession ou du devis estimatif des travaux.

Durée du crédit :

15 ans dans la limite d'âge de 75 ans

Différé de remboursement :

- Achat d'un local ancien ou neuf/ Aménagement : 03 mois

- Achat d'un local en VSP : 36 mois

- Construction d'un local : 12 mois

- Extension d'un local : 06 mois

Documents spécifiques à fournir :

Achat d'un local ancien auprès d'un particulier :

- Fiche de renseignements de la transaction (formulaire CNEP-Banque) ou promesse de vente.
- Copie de l'acte de propriété du bien à acquérir, enregistré et publié
- Copie du certificat négatif d'hypothèque récent
- Rapport d'expertise établi par un bureau d'études (liste CNEP-Banque)

Achat d'un local neuf ou en vente sur plan :

- Décision d'affectation de local délivrée par le promoteur indiquant le prix de cession, la consistance et l'adresse du local.
- Attestation de remise des clés mentionnant la date de livraison et le prix définitif du local (pour VSP)
- Contrat de vente sur plan établi par devant notaire (pour VSP).
- Copie de l'attestation de garantie délivrée au promoteur par le FGCMPI et garantissant le local objet du crédit (pour VSP).
- Construction & Extension d'un local :
- Acte de propriété du terrain ou du local, enregistré et publié
- Copie du certificat négatif d'hypothèque récent
- Permis de construire ou d'extension en cours de validité
- Devis estimatif et descriptif des travaux à réaliser
- Rapport d'évaluation établi par un bureau d'études (liste CNEP-Banque)

نسبة التمويل:
يتمسك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك ببول قد يصل إلى 90 ٪ من سعر البيع أو من قيمة الكشف التقديري للأشغال.

مدة القرض:

مدة تسديد القرض 15 سنة و السن الأقصى 75 سنة.

فترة التأجيل:

-شراء محل قديم أو جديد / تهيئة : 03 أشهر

-شراء محل بصيغة بيع فوق مخطط : 36 شهرا.

-البناء : 12 شهرا.

-للتوسيع : 06 أشهر.

الوثائق الخاصة:

لشراء محل تجاري لدى الخاص:

-استمارة معلومات للصيغة العقارية (ورقة الصندوق -الوطني

للتوفير والاحتياط-بنك) أو وعد بالبيع.

-نسخة من عقد ملكية اكل مسجل و مشهور.

-شهادة سلبية للرهن جديدة.

-تقرير معاينة للمحل بعده مكتب دراسات و الهندسة معتمد

لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك.

لشراء محل تجاري جديد أو بيع فوق مخطط:

-قرار استفادة من محل بدون من طرف المفاوض يحدد فيه سعر

البيع ، المساحة و العنوان.

-شهادة ضمان يقدمها المفاوض مسجلة لدى صندوق -الضمان

ووع التعاضدية للمقابلة العقارية أو الضمان سارية المفعول

(لصيغة بيع فوق مخطط).

-عقد البيع فوق مخطط موثق (لصيغة بيع فوق مخطط).

-شهادة تسليم مفاتيح اكل مشار فيها تاريخ التسليم و السعر

النهائي للمحل . (لصيغة البيع فوق مخطط).

لبناء ، توسيع أو تهيئة محل:

-نسخة من عقد ملكية محل مسجل و مشهور.

-شهادة سلبية للرهن جديدة.

-الكشف التقديري للأشغال.

-نسخة من رخصة البناء سارية المفعول (بالنسبة للبناء و

التوسيع)

-تقرير معاينة للمحل بعده مكتب دراسات و الهندسة معتمد

لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك.

خلاصة

تطرقنا في هذه الدراسة إلى القروض العقارية وهي نوع من القروض التي تقدمها المؤسسات المصرفية لتمويل قطاع السكن في الجزائر الذي يمثل دعامة أساسية للسير الحسن لجميع القطاعات الأخرى قمنا بدراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط _مغنية_ وخلصت دراستنا إلى *ارتباط قطاع السكن ارتباطا قويا بالنظام البنكي * الدور الكبير للقروض العقارية في حل أزمة السكن * رغم الجهود المبذولة للحد من أزمة السكن إلا أنها لا زالت قائمة

الكلمات المفتاحية قروض عقارية - التمويل - السكن - الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط

resumé

Dans cette étude nous avons parlé de prêt hypothécaires qui sont un type de prêt accorder par les banques pour financer le secteur du logement en Algérie ce qui représente un pilier pour tous les autres secteurs et pour renforcer notre position nous avons étudié le cas de CNEP maghnia

Nous avons conclu notre étude : une corrélation solide entre le secteur du logement et les systèmes bancaires * le rôle important des prêt immobiliers à résoudre la crise du logement * malgré tt les efforts pour limiter la crise du logement mais elle existe encore

Mot clés crédit immobiliers – financement – logement – Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance

Abstract

in this study ,we talked about real estate loans wich are a type of loans provided by banks to finance the housing sector in algeria wich represent a pillar for all other sectors

we studied the case of the national fund of saving and provident of M aghnia

we concluded our study : * a strong correlation between housing sector and banking system

*the significant role of loans in resolving the housing crisis * despite the efforts to limit the housing crisis but it still exist

key word real estate loans – finance- housing - the national fund of saving and provident