

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة 08 ماي 1945 لقالمة



قسم : علوم التسيير

كلية : العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

تخصص : مالية المؤسسات

عنوان المذكرة

# آليات تمويل القروض العقارية في البنوك الجزائرية دراسة ميدانية للبنك الخارجي الجزائري لو كالة -قالمة-

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية تخصص : مالية

المؤسسات

تحت إشراف الأستاذة :

\* - بورديمة سعيدة

من إعداد الطالبتان :

\* - رحال مروى

\* - معيزي بسمة

السنة الجامعية

2013-2012

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

"اللَّهُ لَا إِلَهَ إِلَّا هُوَ الْقَدِيمُ

الْحَيُّ الْقَيُّومُ لَا تَأْخُذُهُ سِنَةٌ وَلَا نَوْمٌ

لَهُ مَا فِي السَّمَاوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ مَنْ ذَا الَّذِي يَشْفَعُ عِنْدَهُ إِلَّا بِإِذْنِهِ يَعْلَمُ مَا بَيْنَ أَيْدِيهِمْ وَمَا خَلْفَهُمْ وَلَا يُحِيطُونَ بِشَيْءٍ

مِنْ عِلْمِهِ إِلَّا بِمَا شَاءَ وَسِعَ كُرْسِيُّهُ

السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضَ وَلَا يَئُودُهُ

حِفْظُهُمَا وَهُوَ الْعَلِيُّ الْعَظِيمُ"

صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ

## شكر وتقدير

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم

"من اصطنع إليكم معروفا فجازوه ،فان عجزتم عن مجازاته فدعوا له حتى

تعلموا أنكم قد شكرتم فان الله يحب الشاكرين "

لاسيما ونحن في هذا المقام. لا يسعنا إلا أن نتقدم بالشكر و التقدير إلى من لم يبخل علينا بنصائحه وإرشاداته لإكمال هذا البحث كما نشكر له طول صبره في

تحمل قراءته وتصحيح فصوله إلى أستاذتنا المشرفة

**"بورديمة سعيدة"**

كما لا ننسى أن نتقدم بحبل الشكر إلى أساتذة كلية العلوم الاقتصادية وكذلك نتقدم بالشكر إلى أستاذنا الخرجي الجزائري وبالأخص إلى السيد "بن سليم" الذي أمد لنا يد العون ولم يبخل علينا بمعرفته القيمة وخاصة أنه ساعدنا بطيبة قلبه وحسن ترحابه لنا وجهده وصبره معنا وشكر خاص جدا للأستاذ "بن جدي"

وفي الأخير نشكر كل من ساعدنا من قريب أو بعيد ولو بكلمة طيبة

بسمه

مروى

## إهداء:

أهدي ثمرة السنين إلى الشمعة التي أنارت دربي و نورت طريقي , إلى  
التي مهما قلت فيها لن أوفيها حقها "أمي" الغالية حفظها الله  
إلى الذي أكن له الولاء و كان رمزا للكفاح و المثابرة, إلى الذي يعطي  
دون مقابل "أبي" العزيز حفظه الله.

إلى من هواه قلبي و عشقه فؤادي أخي العزيز "الزهر".

إلى من فتحت عينايا على صورهم و كانوا سندي و أفادوني من تجاربهم  
إخوتي و أخواتي الأحباء:

نادية, كريمة, نجاة, شهرزاد, نور الدين, رضوان, رمزي.

### إلى حبيبات قلبي:

يسرى, أسامة, أسيل, إسحاق, شهد, أشواق, هديل, وسيم, محمد, يوسف, أيوب

إلى الأهل و الأقارب خاصة إلى جدتي العزيزة أطال الله في عمرها.

إلى معلمي الكبير في هذه الحياة و مثلي الأعلى فلولاها لما عرفت معنى  
الحياة : الدكتور "إبراهيم الفقي" رحمه الله.

إلى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد حتى و لو بكلمة طيبة.

إلى صديقتي الغالية التي ساندتني و رافقتني طوال مسيرتي الدراسية  
و أعطتني الأمل في الإستمرار "نونو" (نعيمة).

إلى من نشناق لهم لأن جمال أيامهم أقوى من النسيان:

سميحة, مريم, منال, ريمه, ابتسام, إلهام, نوال, سأليلة, صبري, عبد  
المجيد, فارس

إلى كل من لم يذكرهم قلبي ولكن يذكرهم قلبي, إلى كل قسم المالية.

## الخطوة

### آليات تمويل القروض العقارية في البنوك الجزائرية .

مقدمة عامة.

المطلب الأول : التمويل والقروض العقارية .

المبحث الأول : التمويل.

المطلب الأول : مفهوم التمويل وأهميته.

المطلب الثاني : أنواع اشكال التمويل (تصنيفات) .

المطلب الثالث : العوامل الملائمة والمؤثرة في قرار التمويل.

المبحث الثاني : مفاهيم عامة حول البنوك.

المطلب الأول : نشأة و تطور البنوك.

المطلب الثاني : تعريف البنك ووظائفها.

المطلب الثالث : النظام البنكي الجزائري.

المبحث الثالث : ماهية القروض العقارية.

المطلب الأول : إدارة القروض العقارية.

المطلب الثاني : إدارة القروض العقارية.

المطلب الثالث : إدارة وتسيير اخطار القروض العقارية.

المطلب الثاني : تمويل العقار السكني في الجزائر .

المبحث الأول : السوق العقاري في الجزائر .

المطلب الأول : مفهوم السوق العقاري في الجزائر وتطورها التاريخي .

المطلب الثاني : المنتجات العقارية المتداولة في السوق العقاري السكني.

المطلب الثالث : المتدخلون على مستوى سوق العقار السكني .

المبحث الثاني : أساليب وطرق تمويل السكن في الجزائر.

المطلب الأول : مفهوم التمويل لسكن وأنواعه في الجزائر.

المطلب الثاني : نظام تمويل السكن في الجزائر.

المبحث الثالث : البرامج المتخصصة في منح القروض السكنية في الجزائر.

المطلب الأول : البرنامج التقليدي.

المطلب الثاني : البرنامج الحديث .المطلب الثالث :الفروع الخاصة بالإنتاج السكني في الجزائر.

الفصل الثالث : دراسة ميدانية .

خاتمة عامة

## مقدمة عامة :

من المعلوم أن البنوك تعتبر المحرك لاقتصاد أي دولة وذلك من خلال دورها كوسيلة لتمويل المشاريع المنتجة لتحقيق الربح و المردودية لكلا الطرفين ومن ثم الاقتصاد ككل.

ولس نخير دليل على ذلك هو ان ما عمدة اليه الحكومة الجزائرية بعد الاستقلال هو اصلاح المنظومة البنكية ، إذ مرت هذه الأخيرة بالعديد من المراحل ، وأصدرت العديد من القوانين التي من شأنها ان تجعل البنوك أكثر عصرة وتطور بما يتناسب مع المعايير الدولية للارتقاء بمختلف الخدمات التي تقدمها خاصة القروض ، و التي تعتبر من أهم العمليات المصرفية وتمثل في الوقت ذاته أهم استخدام من استخدامات البنوك الموارد المالية المتاحة لديها .

ومن أهم أنواع القروض المقدمة من طرف هذه البنوك هي القروض العقارية التي لحقت إليها الدولة ، لأن توفير السكن يعتبر هاجسا يشغل بال المواطن في مختلف الدول حيث توليه الحكومات اهتمام خاصا لأن السكن عنصر أساسي لحياة الفرد وهذا لأنه وسيلة من وسائل التنمية الاقتصادية لان كل إنجاز سكني يعطي للاقتصاد انعاشا و تقدم أكثر لأنه يحرك العمالة و المصانع وكذلك يحقق الاستقرار الاجتماعي و الاقتصادي وبالتالي الاستقرار السياسي.

وبالرغم مما حققته الجزائر من إنجازات في مجال العقار السكني في السنوات الأخيرة إلا انه مازال هناك الكثير مما ينبغي إنجازها، ولهذا قامت الدولة بجملة من الجهود في إطار الإصلاحات التنموية، وخاصة في قطاع العقارات و التي تهدف الى تحقيق وتنفيذ سياسة رامية من خلال إعادة هيكلة القطاع العقاري و القطاع المالي ،وبالفعل تم انشاء هيئات مالية خاصة تعمل منذ نشأتها على تمويل السكن وذلك بجمع مدخرات المواطنين في بداية الامر ثم التحول لمنح قروض للخواص وذلك بعد اصدار قانون النقد والقروض.

ونظرا لكون القطاع العقاري من القطاعات التي تحتاج إلى توفير أموال ضخمة لتوظيفها لأجل طويلة وبأسعار فائدة مناسبة لطول مدة القرض ،وانطلاقا من أهمية وخطورة القروض العقارية خاصة الموجهة لتمويل السكن وكيفية تسييرها.

على ضوء ما سبق يمكن صياغة الإشكالية التالية:

ما مدى مساهمة البنوك في تمويل القروض العقارية ؟ وما هي آليات تمويلها خاصة في الجزائر؟

والإجابة على هذا التساؤل سيكون من خلال الإجابة على التساؤلات الفرعية التالية :

1. هل عملية الإقراض العقاري تعد عاملا أساسيا في مجال تمويل السكن ؟
2. ما هي الشروط الواجب توافرها في طالب القرض العقاري ؟

3. ماهية أهم المخاطر التي قد نشجع من جراء عملية القروض العقارية ؟
4. ماهية الطرق الممكنة إتباعها من اجل تسيير مخاطر القروض العقارية ؟

فرضيات الدراسة:

للإجابة على هذه التساؤلات يمكن صياغة الفرضيات التالية :

1. تعد القروض العقارية عاملا رئيسيا لتمويل قطاع السكن .
2. تتركز عملية منح القروض العقارية على شرطين في طالب التمويل وهما الدخل الشهري وسنه.
3. تواجه المكثفين بتسيير القروض العقارية اخطار عديدة منها خطر القرض وخطر عدم السداد وخطار التضخم وسعر الفائدة .
4. يتم تسيير القروض العقارية عن طريق وسائل الإدارة التقليدية وكذا البعدية لخطر القرض .

❖ دوافع اختيار الموضوع:

لم يكن اختيارنا لهذا الموضوع بمحض الصدفة بل ارتكز على أساس عدة مبررات ذاتية وأخرى موضوعية ومنها:

1- الدوافع الذاتية:

- أ- هناك ميول مسبق لتناول مواضيع لها علاقة بالبنوك؛
- ب- وجود ارتباط بين التخصص العلمي وطبيعة الموضوع وعنوانه.

2- الدوافع الموضوعية:

- أ- أهمية الموضوع خاصة في الظروف الراهنة؛
- ب- قلة الدراسات التي تناولته ؛
- ج- اهتمام مختلف الأطراف في تزايد مستمر بالقروض العقارية ودورها في تخفيف حدة أزمة السكن.

❖ أهمية الموضوع:

تبرز أهمية الموضوع من خلال:

1. تقديم المفاهيم الأساسية للمادفة والمتعددة حول تقييم أداء الموارد البشرية في المؤسسات المختلفة؛
2. يتضمن البحث مختلف العناصر والنقاط المرتبطة فيما بينها بشكل متكامل ومتناسق، بحيث تخدم موضوع تقييم أداء الموارد البشرية؛
3. ارتباط الجانب النظري من البحث بالجانب التطبيقي الذي يوضحه أكثر وذلك من خلال الدراسة الميدانية لواقع تقييم أداء الموارد البشرية بالمؤسسة المدروسة.



## ❖ أهداف البحث:

نسعى من خلال بحثنا هذا إلى تحقيق الأهداف التالية:

1. إثراء مكتبة كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ببحث يحمل في طياته رصيد معرفي هام لصالح الطلبة؛
2. فك الغموض حول كثير من النقاط التي تتعلق العقارية؛
3. دراسة واقع وآليات تقديم القروض العقارية في أحد البنوك الجزائرية.

## ❖ المنهج المستخدم في الدراسة :

لقد تم الاعتماد على العديد من المناهج في دراستنا لموضوعنا ،ومن أهمها المنهج الوصفي التحليلي و المنهج التاريخي ومنهج دراسة حالة كضرورة أفرزتها طبيعة الموضوع المناقش.

فقد تم استخدام المنهج الوصفي التحليلي رأنا بصدد وصف وتحليل مفاهيم عديدة والوصف من خلال التعرض إلى التمويل الذي يعد اهم وظائف البنوك و القروض العقارية وغيرها من المفاهيم والتحليلات ،أما المنهج التاريخي فقد تم اعتماده لأننا بصدد وصف التطور التاريخي في للنظام البنكي الجزائري عبر مختلف المراحل وكاننا أهدم الدورات التي عرفها السوق العقاري بالإضافة إلى السياق التاريخي لذلك عمل الدراسة أما منهج دراسة حالة فقد تم اعتماده في الدراسة التطبيقية من خلال معرفة الجانب التطبيقي لآليات منح القروض العقارية في احد بنوكنا.

## ❖ هيكل الدراسة :

من اجل معالجة لموضوعنا فقد قمنا بتقسيم خطة الدراسة إلى قسمين أساسيين أحدهما نظري والآخر تطبيقي تسبقهما مقدمة وتلهما خاتمة وقد جاءت الدراسة في ثلاثة فصول مرتبطة بطريقة منطقية ومتناسقة.

حيث تناول في الفصل الأول ماهية البنوك و التمويل والقروض العقارية، وتم تقسيمه إلى ثلاثة مباحث . المبحث الأول تناولنا فيه نشأت وتطور البنوك ،المبحث الثاني خصصناه إلى أنواع البنوك أما المبحث الثالث فعرضنا فيه على النظام البنكي الجزائري من خلال مختلف تطوراته.

أما الفصل الثاني فتناولنا فيه التمويل العقار السكني في الجزائر من خلال ثلاثة مباحث ، حيث سلطنا الضوء في المبحث الأول على مفهوم السوق العقاري في الجزائر، وفي المبحث الثاني نظرنا إلى مختلف أساليب و طرق تمويل السكن في الجزائر أما المبحث الثالث فعرضنا فيه إلى البرامج المتخصصة في منح القروض السكنية في الجزائر.

في حين أن الفصل الثالث فخصص للدراسة الميدانية للبنك الخارجي الجزائري -ولاية قلمة - تم تقسيمه إلى صحتين. في البحث الأول تناولنا فيه مدخل إلى البنك الخارجي الجزائري ،أما البحث الثاني تطرقنا إلى دراسة حالة تطبيقية لفرض عقاري في البنك.

#### ❖ صعوبات الدراسة :

لقد واجهت ان مجموعة من الصعوبات و العراقيل أهمها نقص المراجع و الكتب الخاصة بهذا الموضوع وذلك نظرا لحدائته وعدم التطرق له من طرف الكتب الخاصة وكذا الدراسات السابقة وكذا نقص الإحصائيات بالرغم من أهميتها، أما فيما يخص الجانب الميداني فقد تم الاتصال بالعديد من البنوك وتم رفضنا وبالرغم من هذه الصعوبات بذلك ما بوسعنا في إعداد هذه المذكرة وذلك بعون من الله سبحانه وتعالى.

الفصل الأول :  
التمويل والقروض  
العقارية.

المبحث الأول : التمويل

ليقوم أي مشروع بالنسبة للتطاع العام أو الخاص لا بد له من موارد مالية تتكفل بتمويل مختلف احتياجاته ، وتميز في هذه الموارد بين موارد داخلية و أخرى خارجية،وعليه سنقوم من خلال هذا المبحث باستعراض أهم مصادر التمويل مروراً بمفهومه و أهميته .

المطلب الأول : مفهوم التمويل و أهميته :

توجد عدة تعاريف للتمويل، حيث اختلفت الآراء حول تعريفه و سنتطرق إليه بالتفصيل و معرفة أهميته.

1 . مفهوم التمويل :

يرى البعض أن التمويل يعرف بوصف أعمال المدير المالي و البعض الآخر يركز على الجانب النقدي لوظيفة التمويل ويمكن ذكر التعاريف التالية :

❖ التعريف الأول: يعتبر التمويل حصر الأساس في بنية أية منشأة اقتصادية ماله من تأثير فعال و فاعل على جميع الوظائف الأخرى داخل المنشأة<sup>1</sup>.

❖ التعريف الثاني: يعتبر التمويل الأساسية التي تعتمد عليها المنشأة في توفير مستلزمات الإنتاجية و تسديد جميع مستحقاتها و نفقاتها، لذا حاول الباحثون إبراز أهمية الوظيفة التمويلية و أثرها على عمل المنشآت الاقتصادية ، إذا مجتمعون على أن التمويل يعني توفير المبالغ النقدية اللازمة لإنشاء أو تطوير مشروع خاص أو عام، وأنه باعتبار التمويل يقصد به الحصول على الأموال بغرض استخدامها لتشغيل أو تطوير المشروع كان يمثل نظرة تقليدية ، حيث تركز النظرة الحديثة للوظيفة التمويلية على تحديد أفضل مصدر للأموال عن طريق المناضلة فيما بين عدة مصادر من خلال دراسة التكلفة و العائد<sup>2</sup>.

❖ التعريف الثالث: إن الجهاز المصرفي بأكمله هو الذي قام و يقوم بتمويل قطاعات النشاط الاقتصادي بما يلزمها بصفة مؤقتة من أموال الأجل طويل أو متوسط أو قصير و سواء كانت داخل القطاع العام أو القطاع الخاص.

❖ التعريف الرابع: يعرف التمويل بأنه الإمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها و هذا التعريف يتكون من العناصر التالية:

<sup>1</sup> أحمد بوزرس، تمويل المنشآت الاقتصادية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عابدة، الجزائر، 2008، ص24.

<sup>2</sup> نواز بوسري، التمويل المصرفي للتنمية الاقتصادية، منشآت المعارف للنشر والتوزيع، الإسكندرية، 1980، ص 154.

— تحديد دقيق لوقت الحاجة له ؛

— البحث عن مصادر الأموال .

إن المخاطر التي تتعرض لأي نشاط يزاوله الإنسان، وطلب التمويل هذا ليس فقط الشركات بأنواعها بل و أيضا الأفراد والأسر والدول.<sup>1</sup>

## 2. أهميته :<sup>2</sup>

إن المؤسسات الدولية و المنظمات التابعة لها ، لما استخدمت دائم لجميع مواردها المالية فهي تلجأ عند الحاجة إلى مصادر خارجية لسد حاجاتها سواء من محز في الصندوق أو لتسديد التزاماتها و من هذا المنطلق يمكن القول بأن التمويل أهمية تستل في :

- تحرير الأموال أو الموارد المالية المجمدة سواء داخل المؤسسة أو خارجها ؛
- مساعد على الجاز المشاريع المعطلة و أخرى جديدة و التي لها يزيد الدخل الوطني ؛
- يساهم في تحقيق أهداف المؤسسة من أجل اقتناء أو استبدال المعدات؛
- يعتبر التمويل كوسيلة سريعة تستخدمها المؤسسة للخروج من حالة العجز المالي؛
- يساهم في ربط الهيئات و المؤسسات المالية و التمويل الدولي ؛
- المحافظة على سيولة المؤسسة و حمايتها من خطر الإفلاس و التصفية و يتقصد بالسيولة توفير الأموال المسائلة الكافية لمواجهة الالتزامات المترتبة عنها عند استحقاقها أو هي القدرة على تمويل بعض الموجودات إلى نقد جاهز خلال فترات قصيرة دون خسائر كبيرة.

ونظرا لأهمية التمويل فقراره يعتبر من القرارات المالية من خلال بحثهم عن مصادر التمويل اللازم و الموافقة لطبيعة المشروع الاستثماري المستهدف و اختيار أحسنها و استخدامها استخداما أمثلا بما يتناسب و تحقيق أكبر عائد بأقل تكلفة و بدون محاضر لما يساعد على بلوغ الأهداف المسطرة بعدما تعرضنا للتمويل و أهميته وحب علينا معرفة طرق و أشكال التمويل التي من خلالها يتم منح التموليلات .

المطلب الثاني: طرق و أشكال التمويل:

<sup>1</sup> طارق، الحاج، مبادئ التمويل، دار القضاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2010، ص10.

<sup>2</sup> سحنون حمزة، بؤرة شبيب، المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ومشاكل تمويلها في الجزائر، ملحق تونسي حول متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية، جامعة حسنية بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2006، ص324.

يمكن النظر إلى طرق و أشكال و تصنيفات التمويل من عدة جوانب: من حيث المدة، ومن حيث الغرض الذي يستخدم لأجله، من حيث مصدر الحصول عليه.

### 1 - من حيث المدة:

و بموجب معيار المدة تنقسم أشكال التمويل إلى:

#### 1.1 قصر الأجل:

يقصد به تلك الأموال التي لا تزيد فترة استعمالها عن سنة واحدة كالمبالغ النقدية التي تخصص لدفع أجور العمال وشراء المدخرات اللازمة لإتمام العملية الإنتاجية و التي يتم تسديدها من إيرادات نفس الدورة الإنتاجية و كذلك المنونات البعده للسحاطر و التكاليف المبررة لأقل من سنة و التي تتحول بدورها إلى مصادر تمويل في حالة عدم تحققها و الديون المالية أقل من سنة .

#### 2.1 تمويل متوسط الأجل:

يستخدم لتمويل حاجة دائمة للمشروع كتغطية تمويل أصول ثابته أو لتمويل مشروعات تحت التنفيذ و التي تستغرق عددا من السنين و تكون مدته ما بين سنة و 5 سنوات .

#### 3.1 تمويل طويل الأجل:

ينشأ من الطلب على الأموال اللازمة لحيازة الشهييزات الإنتاجية ذات المدد ودية على المدى الطويل و توجه أيضا إلى مشاريع إنتاجية تفوق مدتها 5 سنوات ، كما توجه كذلك إلى شراء أصول جديدة قصد زيادة الاستثمارات أي تكوين رأس مال ثابت .<sup>1</sup>

و يلاحظ على هذا التقسيم انه كلاسيكي إذا لم تعد هناك حدود فاصلة بين العمليات التي يمارسها المشروع مهما كان نوع النشاط، كما أن انتشار ظاهرة تحديد مواعيد استحقاق الديون قد ألغى الحدود الزمنية التي لتقبل بين الأنواع السابقة الذكر. إذ من الممكن أن يمول قسرا الأهل إذا كان من السهل إرضاء أي التزام، مثلا، بعد تحديد موعد استحقاقه إلى تمويل متوسط الأجل وهي ظاهرة أصبحت شائعة في التعاملات المالية و بالمثل يمكن أن يتحول التمويل المتوسط الأجل إلى تمويل طويل الأجل.

<sup>1</sup> رضوان وليد عمار، أساسيات في الإدارة المالية، دار المسيرة للطباعة والنشر والتوزيع، عمان، 1997، ص 195.

<sup>2</sup> مرجع نفسه، نفس الصفحة .

<sup>3</sup> راجع حنون، رقية حسبان، مؤسسة صغيرة والمتوسطة ومشكلات تمويلها، اترك للنشر و التوزيع، 2008، ص 22.

## 2 - من حيث مصدر الحصول عليه :

ينقسم التمويل تبعاً لمصادره إلى :

## 1.2 التمويل الذاتي الداخلي :

يقصد به جميع الوسائل التمويلية التي أنشأها المؤسسة بفضل نشاطها العادي أو الاستقلالي و التي تبقى تحت تصرفها بصورة دائمة أو لمدة طويلة و عليه فالتمويل الذاتي يعني مدى قدرة المؤسسة على تمويل نفسها بنفسها من خلال ما تحققه من نتيجة صافية في نهاية السنة و ذلك انطلاقاً من النشاط الذي تقوم به اعتماداً على وسائلها الخاصة دون اللجوء إلى الغير. هذا التمويل يستخدم تراكم المدخرات الآتية من الأرباح التي تحتفظها المشروع و مختلف المدخرات الأخرى و تختلف قدرة المشروعات في الاعتماد على هذا المصدر لتمويل احتياجاتها و يرجع ذلك إلى أن توسيع إمكانيات التمويل الذاتي مرتبط أساساً بقدرة المشروع على ضغط تكاليف الإنتاج من جهة و رفع أسعار منتجاته الأمر الذي يسمح بزيادة الأرباح من جهة أخرى .

2.2 التمويل الخارجي<sup>1</sup> :

إن عدم كفاية التمويل الداخلي لتغطية حاجيات المؤسسة يجعلها مضطرة للجوء إلى سياسات جديدة ، تقضي بتبليغها مما يعني البحث عن مصادر تمويل أخرى قد تكون خارجية لتمويل مشاريعها و هنا تشير إلى اللجوء لعملية إصدار الأسهم و السندات في سوق الأوراق المالية و إلى عمليات الاقتراض على مستوى البنوك ، حيث تقوم المؤسسة بإصدار الأسهم والسندات في سوق الأوراق المالية وإلى عمليات الاقتراض على مستوى البنوك. حيث تقوم المؤسسة بإصدار الأسهم والسندات في السوق المالي من أجل طلب موارد مالية لتكملة قصور دخلها و مواردها على تغطية الإنفاق الكلي و يتم ذلك عن طريق إصدار حقوق مالية على نفسها تسمى أصول مالية تعرضها على وحدات الفائض المالي و التي تشتري هذه الأصول مقابل تحويل مواردها المالية إلى وحدات مصدرة . أما لجوء المؤسسات إلى الاقتراض على مستوى البنوك و يعني هذا وجود التزام بالدفع مستقبلاً و يكون هذا الالتزام من وجهة نظر الشخص الذي يدفع له في المستقبل .

و يمكن التمييز هنا كذلك بين التمويل الخاص الذي يأتي من مدخرات القطاع الخاص ( أفراد أو مؤسسات و الذي يكون في شكل أسهم و سندات) وبين التمويل العام الذي يكون مصدره موارد الدولة و مؤسساتها (قروض بنكية و سندات الخزينة) و تختلف الأهمية النسبية لكل من هذين النوعين من بلد لآخر و حسب طبيعة النظام الاقتصادي السائد في هذا البلد .

<sup>1</sup> أحمد أبو بكر ، المذلة ، نظرية النقود والبنوك ، الأسواق المالية ، مؤسسات الشباب الجامعة الإسلامية ، بيروت ، 1998 ، ص 16

3 - حسب الغرض الذي يستخدم لأجله :<sup>1</sup>

يتمحور من هذا التصنيف ما يلي :

1.3 تمويل الاستغلال:

يتمثل في ذلك القدر من الموارد المالية التي يتم التضحية به في فترة معينة من أجل الحصول على عائد في نفس فترة الاستغلال ، و بهذا المعنى ينصرف تمويل الاستغلال إلى تلك الأموال التي ترصد لمواجهة النفقات التي تتعلق أساسا بتشغيل الطاقة الإنتاجية للمشروع قصد الاستفادة منها كنفقات شراء المواد الخام و دفع أجور العمال و ما إلى ذلك من المدخلات اللازمة لإتمام العملية الإنتاجية و التي تشكل في مجملها أوجه الإنفاق الجاري .

2.3 تمويل الاستثمار:

تتمثل في الأموال المخصصة لمواجهة النفقات التي يترتب عنها خلق طاقة إنتاجية جديدة أو توسيع الطاقة الحالية للمشروع كافتناء الآلات و التجهيزات و ما إليها من العمليات التي يترتب على القيام بها زيادة التكوين الرأسمالي للمشروع ، و من جهة نظر المخطط الجزائري أن الاستثمار هو حصيلة ثلاث نشاطات هي :

- افتناء سلعة معمره كهدف زيادة طاقة الإنتاج أو إنشاء مجموعات إنتاجية كاملة ؛
- تحديد التجهيز الموجود و المتعلق باستبدال سلعة معمره بسلعة أخرى معمرة للمحافظة على طاقة إنتاج
- نفقات الصيانة و الإصلاحات الكبيرة للعتاد المخصصة لإطالة الحياة الاقتصادية للتجهيزات الموجودة

كما تقدم يتضح أن هناك خاصيتين أساسيتين تميزان أن تمويل الاستثمار هما: أن عائد الأموال المنفقة على الاستثمار يتحقق بعد فترة زمنية طويلة نسبيا بعد حدوث الإنفاق كما أن العائد لا يتحقق دفعة واحدة و إنما يتوزع على فترات " دورات إنتاجية " .

بعد تعرضنا لطرف و أشكال التمويل التي من خلالها يمكن معرفة أو كيفية منح التمويل و هناك عوامل تؤثر على التمويل ، وهو ما سيتم تفصيله في المطلب الموالي .

<sup>1</sup> راجع حنوني، رقعة حساني، مرجع سبق ذكره، ص 100.



المطلب الثالث: العوامل الملائمة و المؤثرة في قرار التمويل<sup>1</sup>:

تختلف قرارات التمويل بأنواع الأموال و مصادرها و كيفية الحصول عليها و الموازنة بين أنواعها المختلفة في سبيل الوصول إلى هيكل رأس المال الأمثل ، و يعتبر قرار التمويل من أهم القرارات التي يتوجب على الإدارة المالية اتخاذها كي تضمن المؤسسة الاستثمارية و النجاح ، و مما لا شك فيه فإن ترشيح هذه القرارات يتوقف إلى حد كبير على طبيعة و نوعية المعلومات المقدمة و المتوفرة في هذا المجال .

1 . العوامل الملائمة لقرار التمويل :

تعرف الإدارة المالية نشاطها التمويلي بضرورة الأخذ بعين الاعتبار جملة من المتغيرات التي تعتبر أساسية و ملائمة لاتخاذ قرار تمويلي و هي :

1 — 1 بالنسبة للتمويل الخارجي:

يجب الأخذ بعين الاعتبار النقاط التالية .

- معدل الفائدة ؛
- شروط السداد؛
- القيمة الاسمية و السوقية للسند؛
- شروط الإصدار و القيود المفروضة على المؤسسة المقترضة؛
- القيمة المستقبلية للأصل المستأجر المضمونة و الغير مضمونة ؛
- مخاطر الرفع المالي .

2.1. بالنسبة للتمويل الداخلي:

يجب الأخذ بعين الاعتبار النقاط التالية:

- القيمة الأسمية للسهم العادي أو الممتاز؛
- القيمة السوقية للسهم العادي أو الممتاز ؛
- معدل الفائدة المدفوع للسهم الممتاز مقارنة بمعدل الفائدة على السندات و معدل الفائدة في السوق؛
- تكلفة الفرصة البديلة بمعنى العائد المتوقع من الاستثمار في مجالات أخرى خارج المؤسسة ؛

<sup>1</sup> رابع حوى، وفيه حساب ، رابع سيز ذكره.

• سياسة الإدارة المالية المظفة بشأن توزيع الأرباح و العوامل المؤثرة في قرار التمويل .

تسعى المؤسسة إلى المناضلة بين مصادر التمويل الداخلي و الخارجي . بهدف تخفيض التكلفة المرجحة لرأس مالها المستمر إلى الحد الأدنى و عليها الأخذ بعين الاعتبار النقاط التالية :

- تكلفة المصادر المختلفة للتمويل ؛
- عناصر الملائمة بحيث أن يكون مصدر التمويل ملائماً للمجال الذي أستخدم فيه ؛
- القيود التي يفرضها المقرض على المؤسسة المقترضة ؛
- وضع السيولة النقدية في منشأة لدى اتخاذ القرار و سياستها المتبعة في إدارة السيولة .

يلعب التمويل دور كبير في حياة المؤسسة غير أنه يتأثر بعوامل داخلية و خارجية تؤثر في اتخاذ قرار التمويل .

بعد التعرض للتمويل و الذي يعتبر من أهم الأنشطة التي تحتاجها المؤسسة في بداية نشاطها و التي وجب الحصول عليها و من بين أهم المؤسسة الناجمة له هي البنوك .

### المبحث الثاني: مفاهيم عامة حول البنوك

تعد البنوك بصفة عامة دوراً أساسياً في توفير الأموال المتطلبات التنموية الاقتصادية و الاجتماعية على اختلاف الأنماط الاقتصادية و تباين أو تماثل هذه البلدان . قد عرفنا تطوراً كبيراً ، أدت إلى تطور تخصصها ووظائفها .

### المطلب الأول : نشأة وتعريف البنوك

#### 1. نشأة وتطور البنوك :<sup>1</sup>

ينظر إلى البنوك على أنها تلك المنظمة التي تتبادل المنافع المالية مع مجموعات من العملاء بما لا يتعارض مع مصلحة المجتمع و بما يتماشى مع التغير المستمر في البيئة المصرفية .

أصل كلمة مصرف (بكسر الراء) - في اللغة العربية - مأخوذ من الصرف بمعنى " بيع النقد بانفد " و يقصد بها المكان الذي يتم فيه الصرف و يقابنها كلمة " بنك " ذات الأصل الأوروبي و المشتقة من الكلمة الإيطالية Banco التي تعني المنضدة أو الطاولة، أما سبب ارتباط هذه الكلمة بالأعمال المصرفية فلأن الصرافين

<sup>1</sup> د.حاج أمين عبد الله ، استاذ و استاذ سابق ، إدارة العمليات المصرفية المحلية والدولية، الطبعة الأولى: دار وائل للنشر، عمان، 2006، ص

المبازدين كانوا يستعملون مبادئ خشبية لممارسة أعمالهم في أسواق بيع و شراء العملات المختلفة و ذلك في أواخر القرون الوسطى ، كما أن كلمة **Bankrupt** و تعني ' مفلس ' جاءت من أصل إيطالي حيث تعني كسر المتصدرة أي متصدرة الصراف كإعلان عن إفلاس و عدم السماح له بالاستمرار في مزاوله الصرافة . و أن الأناجيل التي تتحدث عن حياة السيد المسيح — عليه السلام — تدل على انتشار هذه العادة في الشرق و على أرض فلسطين منذ القرن الأول للميلاد ، ومهما يكن من الأمر فإن الباحثين يجمعون على أن تاريخ نشأة المصارف الحديثة يبدأ من منتصف القرن الثاني عشر للميلاد حيث تأسس أول بنك و ذلك من مدينة البندقية عام 1157 تلاه بنك برشلونة عام 1404 ثم بنك رياتو

### Banco della pizza di Rilalto عام 1587 بمدينة البندقية ثم بنك أمستردام عام 1609 .

و يعتبر هذا البنك الأخير النموذج الذي استحدثته معظم البنوك الأوروبية بعد ذلك مع مراعاة ما أمنت اختلافات الظروف و الأحوال بين دولة و أخرى، مثل بنك هامبورغ بألمانيا عام 1619 و بنك إنجلترا عام 1694 و بنك فرنسا الذي أسسه نابليون عام 1800 ثم انتشرت البنوك بعد ذلك في أمريكا و غيرها من بلدان العالم .

إن من المسلم به أن العمل المصرفي من قبول للودائع في بداية الأمر ثم استثمار الجزء الفائض منها في مراحل متقدمة إنما برز و تطور تبعاً لاستعمال النقود كوسيط في المعاملات. ولقد عرف هذا النشاط المبدئيات الأولى مثل السومريين و البابليين و الإغريق و الرومان و إن اختلفت الأشكال و المظاهر . كما عرفه انعرف قبل الإسلام و في مكة بالذات المشهورة بتجارها مع الشام و اليمن. فكان النبي صلى الله عليه وسلم من قبل النبوة — مشهوراً بالأمين حيث بقيت عنده الودائع حتى قبل هجرته من مكة إلى المدينة حيث و كل بها علي — كرم الله وجهه — ليتولى ردها إلى أصحابها هذا و قد عرف التكوين لاستثمار الأموال بطريقتين الأولى :

إعطاء المال مضاربة على حصصه من الربح و الثانية الإقراض بالربا الذي كان شائعاً في الجاهلية سواء بين العرب أنفسهم أو بينهم و بين اليهود المقسمين في الجزيرة العربية آنذاك . وعندما جاء الإسلام حرم الربا و انقصر العمل المصرفي على الإبداع الأمين والمضاربة على حصصه من الربح ولكن لأسباب يختلف التي حدثت بالبلاد الإسلامية أدت إلى قطع كل صلة بما كان قائماً و معروفاً من أشكال التعامل المصرفي القديم. و خضع الشرق للغرب المستعظم من العصور الوسطى على فجره الجديد و بدت فنون الغرب في كل المجالات و كأنها تروي بلا سابق أو مثيل أو تخيل أهل الشرق أن الدنيا كانت عقيماً من قبل في هذا المجال فنقلوا النظم المصرفية الأوروبية إلى أن جاءت في النصف الثاني من القرن العشرين نظم البناء الإسلامية .

و يحمل القول أن الظهور الحقيقي — بالمفهوم الحديث — للبنوك كان على يد الصاغة و الصيارفة الذين كانوا يتولون إيداع النقود مقابل إيصالات إيداع أخذت تلقي قبولاً في تداول و فناء بالالتزامات المطلوبة من حاملها و التي تطورت فيما بعد إلى ما يسمى بالشيكات . ثم أخذ هؤلاء الصاغة و الصيارفة يتقاضون عمولة من المودعين لقاء الحفظ الأمين كما أخذوا يتصرفون بجزء من الودائع لديهم بالإقراض مقابل فائدة يتقاضونها بعد أن لاحظوا أنه لا يتم سحب الودائع كلياً . و ترتب على ذلك أن بدأت الصورة المبدئية لأعمال البنوك تبلور و تتحدد معالمها إلى أن أصبحت على ما هي عليه الآن .

## 2. تعريف البنوك:

لقد تعددت التعاريف التي تناولت البنوك غير أننا سنقتصر على واحد منها فقط. حيث يعرف البنك على أنه عبارة عن مؤسسة مدخراتها عبارة عن نقود في شكل و دائع و مخزونها في شكل قروض أي أن محور تعاملها هو النقد ، و يعتمد نشاطها الأساسي على الودائع حيث أن البنك يلعب دور الوسيط فهو من جهة يقبل الودائع من الأشخاص و الشركات فيكون مديناً و من جهة يقوم بتقديم هذه القروض على شكل ائتمان فيكون دائناً.<sup>1</sup>

إذن لقد مرت البنوك بعدة مراحل منذ نشأتها حتى وقتنا الحالي و مما انعكس على الوظائف التي تقوم بها وهو ما سنتناوله في المطلب الثاني.

## المطلب الثاني البنوك ووظائفها:

باعتبار أن البنوك تلعب دوراً هاماً في الاقتصاد فلها وظائف نذكر منها ما يلي :

### 1 — قبول الودائع :

يعتبر قبول الودائع من أهم الأعمال التي يقوم بها البنك فعن طريق الودائع يتم خلق النقود ، وهي الوظيفة الأساسية للبنوك و يلاحظ أن الودائع على أن أنواع مختلفة يمكن حصرها في ما يلي :

— ودايع تحت التمراف؛

— ودايع ادخاريه؛

— ودايع لأجل.

<sup>1</sup> د. سارك عبد صيب، النقود والبنوك، مكتبة القامد، الطبعة الأولى، القاهرة، 2000، ص 30

2 — خلق الودائع :

الفكرة الأساسية في خلق البنوك للتقود تأتي من اعتبار الأفراد في المجتمعات الحديثة على تسوية مدفوعاتهم عن طريق الشيكات و نتيجة لذلك وجدت البنوك أنه يمكنها أن تمارس نشاطها المعتاد مع احد فاتها بجزء فقط من التقود التي أودعت لديها كاحتياطي تقدي و هكذا كانت الودائع الأصلية سببا في خلق الودائع، و دفع تزايد عن كمية التقود الموضوعة تحت تصرف المجتمع و يلاحظ أن هناك قيود قانونية و اقتصادية متعددة في خلق التقود .

3 — منح الائتمان :

يشتمل قيام البنوك التجارية بالإقراض و يعتبر من المهام التقليدية التي يقوم بها البنك لرجال الأعمال و المشروعات على خلاف أنواعها ، و تتخذ القروض الأشكال التالية :

- الحسابات المفتوحة: أحيانا يوصف بالسحب على المكشوف؛
- فتح الاعتمادات : هو عبارة عن اتفاق يتعهد فيه البنك بمقتضاه لشخص المفتوح الاعتماد لصاحبه بوضع مبلغ تحت تصرفه لحده أقصى و ذلك لمدة محدودة .

4 - خصم الأوراق التجارية :

تعتبر من أهم أعمال البنوك التجارية في العصر الحديث و تزداد أهميته بازدياد ظاهرة المعاملات بين الأفراد و المجتمع ، يؤدي قيام البنوك التجارية بوظيفة خصم الأوراق التجارية خدمات كبرى النشاط الاقتصادي الوطني ، يستطيع المنتجون و تجار العملة أن يبيعوا بضائعهم و منتجاتهم بالأجل عن طريق الائتمان الذي يمنحونه للمشتري و الذي يلتزم بمقتضاه هؤلاء بدفع ثمن مشترياتهم بعد مدة محددة .

5 — الوظائف الأخرى:

- تباشر البنوك إلى جانب الوظائف ، الأربعة السابقة عددا من الوظائف ، المالية أهمها:<sup>1</sup>
- قيام البنك بتجميع مدخرات العملات في شكل ودائع ادخار أو صندوق التوفير ؛
- استبدال البنك العملات الأجنبية بالعمله الوطني و العكس ، لصالح زبائنه ؛

<sup>1</sup> د.عاشق التروبي، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 30، 31

- إصدار البنك لخطابات الضمان لمصلحة عملائه يتخذ فيها سداد مبالغ معينة ملزمين بدفعها إذا لم يقوموا بسدادها في الوقت المناسب.
- قيام البنك بالتعامل بالأوراق المالية على اختلاف أنواعها.

كما يقوم البنك بتقديم خدمات فنية لعملائه كإصدار الأسهم و السندات للشركات وغيرها من الوظائف.

من خلال تحديدنا لتعريف البنوك و الوظائف التي يشملها ، يمكننا إعطاء لمحة عن النظام البنكي الجزائري .

### المطلب الثالث : النظام البنكي الجزائري:

يعد القطاع البنكي من أهم الأسس التي ترتكز عليها أية عضة اقتصادية على اختلاف الأزمنة و يلعب هذا القطاع في الجزائر دور الممول الرئيسي للاقتصاد الوطني في ظل الغياب الشبه التام لدور السوق المالية و عدم كفاءتها و فيما يلي سنسلط الضوء على مختلف المراحل التي مر بها النظام البنكي الجزائري وصولا إلى ما هو عليه حاليا .

### 1 . المرسله الأولى : النظام البنكي الجزائري 1962 – 1970 :<sup>1</sup>

كان النظام البنكي الجزائري نظاما قائما على الاقتصاد الليبرالي لا يخدم التطلعات الجديدة المتمثلة في بناء مجتمع يسير على طريق الرفاهية و العدالة الاجتماعية ، وهذا من ناحية و من ناحية أخرى ، نتج عن خروج فرنسا من الجزائر تغيرات كبيرة في النظام أهمها :<sup>2</sup>

- تغيرات قضائية تمثلت في تغيير مقرات المصارف ؛
- تغيرات إدارية تمثلت في هجرة الإطارات المؤهلة لتسيير البنوك ؛
- تغيرات مالية تمثلت أساسا في سحب الودائع و هجرة رأس المال ؛
- تغيرات سياسية و اقتصادية تمثلت في التوجيهات الجديدة للجزائر المستقلة.

و هذا من خلال التطلع لبناء الاشتراكية و الانفتاح على العالم الخارجي و نظرا لرفض و إحجام القطاع البنكي الفرنسي تمويل المشاريع الاستثمارية التي تقوم بها المؤسسات الوطنية ، الأمر الذي دفع إلى إنشاء البنك

<sup>1</sup> د. شاذل قروبي، مرجع سبق ذكره، ص54

<sup>2</sup> مليكة زيان، سبأ أنار، مداخلة بعنوان النظام المصرفي الجزائري عبر الإصلاحات الاقتصادية تطور وتحديات،المنتدى الأول حول النظام المصرفي الجزائري، قائة، نوفمبر 2001، ص43

المركزي الجزائري بمقتضى القانون رقم 62 — 144 الصادر في 13 ديسمبر 1962 ، و أكدت له مهمة الإصدار و الرقابة في مجال القروض و النفوذ و الصرف ما شهدت هذه الفترة إنشاء اللجنة الجزائرية في 29 أوت 1962 ، وإنشاء الصندوق الجزائري للتنمية سنة 1972 ، وإنشاء عملة وطنية هي الدينار الجزائري في 10 أبريل 1964 على أساس غطاء ذهبي يعادل 0.18 غ من الذهب النقدي .

و مع تطوع الجزائر المستقلة لبناء دولة اشتراكية تقوم الملكية العامة لوسائل الإنتاج لذلك تقرر تأمين البنوك الأجنبية ابتداء من 1966 و نتج ميلاد ثلاث بنوك تجارية هي :

- البنك الوطني الجزائري المؤمم في 13 جوان 1966 ؛
- القرض الشعبي الجزائري ( CPA ) المؤمم في 14 ماي 1967 ؛
- البنك الجزائري الخارجي ( BEA ) المؤمم في 1 أكتوبر 1967 .

## 2. المرحلة الثانية : الفترة من 1970 — 1978 :

شهدت هذه الفترة مجيء الإصلاح المالي لسنة 1971 الذي حمل في طياته رؤى جديدة لعلاقات التمويل للاستثمارات العمومية المخططة و ابتداء من هذا الإصلاح غدا النظام المالي الجزائري يتميز بثلاث صفات هي :

و يتم التمويل البنكي للمؤسسات العمومية بقيام هذه الأخيرة بتوفير كل عملياتها المالية في بنك واحد من البنوك التجارية الثلاثة ؛ حتى يمكنها متابعتها و مراقبة التكاليف النقدية هذه المؤسسات . و يقوم كل مؤسسة بفتح حساب لها في البنك التي وظفت فيه عملياتها المالية حيث يخصص الحساب الأول لتمويل نشاطاتها الاستثمار في حين يخصص الحساب الثاني لتمويل نشاطات الاستغلال .

إن نتائج الإصلاح المالي لسنة 1971 متعددة من ناحية العملية حيث أدت إلى انتقال التدريجي للمنظومة المالية إلى وصاية وزارة المالية و بالتالي تقلص دور البنك المركزي الجزائري كما تخلى أيضا عن التحديد المباشر للمساهمة النقدية ؛ بحيث عرض النفوذ مخطط على أن يكيف مع احتياجات الاقتصاد .<sup>1</sup>

<sup>1</sup> عمود حيدات، مدعج لتحليل النقدي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، 2000، ص ص، 133-134.

3. المرحلة الثالثة: الفترة من 1978 — 1985<sup>1</sup>

شهدت هذه الفترة تحلي القطاع البنكي عن مهمة تمويل استثمار القطاع العمومي لصالح الخزينة العامة ، إلى جانب إلغاء القروض البنكية متوسطة الجمل لتمويل المؤسسات و الاستثمارات المخططة ، وقد أدت معه السياسة إلى اختزال دور وظيفة البنوك في إطار محاسبي على الرغم من أنها جاءت لتخفيض من الضغوط المتواجدة على خزينتها إذ أصبح نشاطها يتميز بالسلبية في توزيع القروض و تغاطم دور الخزينة في هذا المجال مما أدى إلى أضعاف أدراجها في تعبئة الادخار

بالإضافة لذلك فقد تدعم النظام البنكي الوضعي بإنشاء بنكين آخرين و هما :

أ. بنك الفلاحة و التنمية الريفية : تأسس بمرسوم رقم 106/82 المؤرخ في 13 مارس 1982 ويرأسه مال يقدر بمليار دينار جزائري و قد انشق هذا البنك عن إعادة هيكلة البنك الوطني الجزائري ، أوكلت له مهمة التكفل بالقطاع الزراعي بتنوع نشاطه ، يشمل المياكل و النشاطات المرتبطة بتطوير عالم الريف ككل.

ب. بناء التنمية المحلية : نشأ عن إعادة هيكلة القرض الشعبي الجزائري بتاريخ 30 أبريل 1985 بالمرسوم رقم 85-85 برأس مال قدره مليار دينار جزائري ، و يقوم بمختلف العمليات المألوفة في البنوك إلى جانب تمويل عمليات الاستيراد و التصدير .

4. المرحلة الرابعة: الإصلاح النقدي لسنة 1986:<sup>2</sup>

بعد الإصلاحات التي شهدتها النظام البنكي ، لم يكن أثر السياسة النقدية باديا حيث لم نعرف أي إنعاش اقتصادي في ظل الوظيفة المحدودة للبنوك التجارية ، و التي كانت عبارة عن صناديق لتحويل العمليات فقط هذا ما عجل بالتفكير في تعميق الإصلاحات البنكية ، وأصبح ذلك حتميا ، و تبارر هذا الإصلاح بصدر قانون 12/86 بتاريخ 19 أوت 1986 . المتعلق بنظام البنوك و القروض و أدخل مفهوم المخطط الوطني للقرض الذي هو عبارة عن جزء من الخطة الوطنية للتنمية و عموما يركز هذا الإصلاح على ثلاث نقاط رئيسية هي :

<sup>1</sup> الطاهر الطربوش، تقنيات البنوك، دار المنشورات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، من ص. 6-7.

<sup>2</sup> الطاهر الطربوش، مرجع سبق ذكره، ص.193.



أ. إعادة هيكلة النظام البنكي : بموجب هذا القانون أصبح النظام البنكي يتكون من البنك المركزي و البنوك التجارية و البنوك المتخصصة بالنسبة للبنك المركزي أصبح يتكفل بأداء المهام الأصلية للبنوك المركزية

ب. المخطط الوطني للقروض : بعد أداء النظام في التطورات الاقتصادية من خلال الوسائل المالية .

ت. علاقة البنك المركزي و الخزينة العمومية : جاء قانون 12/86 ليحدد من لجوء الخزينة العمومية إلى البنك المركزي خاصة بسبب تمويل الاستثمارات و ثم الاعتماد على البنوك التجارية و هو ما يعني سحب تدريجي لمسؤولية الخزينة في تمويل الاستثمارات المخططة كما تم الاعتماد على إصدار الخزينة لسندات التجهيز و المساهمة في السوق النقدي بهدف الحصول على الموارد ، و بهذا استعاد البنك المركزي وظيفته التقليدية كبنك للبنوك و أُنشئت وظيفته السابقة كصندوق للخزينة .

### 5. المرحلة الخامسة: إصلاح سنة 1988: <sup>1</sup>

قانون 06/88 المتعلق بالبنك و القرض ، قانون معدل و متمم للقانون 12/88 حيث سمح للبنوك بالانسجام كمؤسسات اقتصادية ، و بموجبه أصبحت المؤسسة المالية هي أيضا مؤسسة اقتصادية تخضع للقانون المدني و التجاري و تخضع لمبدأ الاستقلالية المالية و التوازن المحاسبي بمعنى أن البنك كمؤسسة مالية عليه أن يتوخى الحذر أثناء نشاطه و يأخذ بمبدأ الربحية و المرد ودية و أهم ما جاء بهذا القانون :

- أعطى البنك المركزي مهمة تسيير أدوات السياسة النقدية ؛
- سمح للبنوك بالحصول على قروض متوسطة و طويلة الأجل في الأسواق الداخلية و الخارجية و الداخلي عن مبدأ التوظيف البنكي ؛
- إنشاء مؤسسات مالية جديدة كالمؤسسات الاستثمارية؛
- إلغاء النظام بالرقصة العامة للاستيراد و تعويضه بميزانية العملة الصعبة .

### 6. المرحلة السادسة: بعد صدور قانون النقد و القرض: <sup>2</sup>

لقد جاء في النص التشريعي الأمر 03-11 الصادر في 26 أوت 2003 في ظرف تميز بتخدها الجهاز المصرفي في ضعف كبير في الأداء و خاصة الفضائح المتعلقة بالإفلاس بنك الخليفة و الذي بين عدم فاعلية أدوات الرقابة في الإشراف التي يديرها بنك الجزائر باعتزاز السلطة النقدية . كما جاء مدعما لأهم

<sup>1</sup> محمود حميدات، مدخل للتحليل النقدي، مرجع سبق ذكره، ص: 140-141.

<sup>2</sup> بلعروز بن علي، محاضرات في النظريات والسياسات النقدية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص: 187.

الأفكار و المبادئ التي جاء بها الأمر 01-01 ، و التي تتمثل أساسا في الفصل بين الإدارة و مجلس النقد و القرض فيما يخص الهيكل التنظيمي ، بحيث أن في الفصل الثاني من الأمر الرئاسي 03 - 11 أشارت المادة 18 بكيفية تشكيل مجلس إدارة بنك الجزائر ، كما نصت المادة 19 على مهام ووظائف مجلس الإدارة و الذي يعتبر السلطة التشريعية القائمة على إصدار النصوص و القواعد المطبقة عن بنك الجزائر .

➤ تم توسيع مهام مجلس النقد و القرض ، حيث نصت المادة 62 الفقرة (ج) بتحديد السياسة النقدية و الإشراف عليها .

➤ تمنح المادة 84 من الأمر بالحرية للبنوك لتقيام بكل العمليات و الحرية في اختيار الزبون و نوع التنظيم . وهذا في إطار التوجه الجديد لبنك الشامل إلى جانب البنوك و المؤسسات الأخرى يدخل المشرع صنف آخر هي التعاونيات Mutuality

➤ تنص المادة 74 من الأمر المعدل للمادة 8 - 16 من القانون 90-10 على أن المؤسسات المالية و البنوك يمكن أن تأخذ مساهمات و تجوزها و لا يجوز أن تتعدى هذه المساهمات بالنسبة للبنوك الحدود التي رسمها قانون القرض و النقد و لم تعطي سقفا لحد المساهمات البنكية .

➤ أزم الأمر في مادته 130 المؤسسات الجزائرية التي تنشط في المجال المنجمي و الطاقة مثل : سوناطراك بفتح حسابها بالعملة لدى بنك الجزائر و إبقائها لديه و من هنا نستطيع القول أن الأمر 03 - 11 قد حدد علاقة بنك الجزائر مع الحكومة أخيرا للاقتراض في التأثير على السياسات الاقتراضية للبنوك وفقا لما يقتضيه الوضع النقدي .

عرف النظام البنكي الجزائري عدة مراحل منذ نشأته من خلال تأمين البنوك الأجنبية بعد الاستقلال مباشرة مروراً بالإصلاحات المتعاقبة التي عرفها و التي تزامنت مع التغيرات الاقتصادية التي عرفتها الجزائر و صولا إلى وقتنا الحالي .

تقوم البنوك بعدة وظائف تشمل تقديم القروض و هي عديدة و مختلفة و من أهم أنواع هذه القروض المقدمة من طرف البنوك هي القروض العقارية و التي سوف نسلط الضوء عليها في البحث التالي.

### المبحث الثالث: القروض العقارية

نظرا لتفاقم مشكلة العقار بصفة عامة و السكن بصفة خاصة ارتقت البنوك إلى تقديم منتج مصرفي جديد ألا و هو القرض العقاري .

## المطلب الأول: مفاهيم عامة حول القروض العقارية

تعتبر القروض الفئة الرئيسية لتوظيف الأموال الموضوعة تحت تصرف البنوك و المؤسسات المالية الأخرى نظرا للدور الاقتصادي الفعال الذي تقوم به و على هذا الأساس سنتطرق إلى مفاهيم القروض.

## 1 مفهوم القرض العقاري وخصائصه :

توجد عادة تعاريف للقروض العقارية نأخذ منها :

❖ التعريف الأول:<sup>1</sup> تستخدم القروض العقارية في تمويل شراء مباني قائمة بالفعل و في تمويل إنشاء مباني جديدة و قد يمتد تاريخ استحقاقها إلى ثلاثين سنة يسدد خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يمين الأجل ، و عادة ما تكن القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو إقامته . ونظرا لحجم هذه القروض و طول الفترة التي يستحق بعدها القرض فإنها عادة ما تكون من نصيب البنوك الكبيرة.

❖ التعريف الثاني:<sup>2</sup> يعتبر قرض يقدم للإفراد و المشروعات لتمويل شراء أرض أو مبنى و تكون المدة لهذا النوع من القروض عادة لفترة طويلة قد تصل لأكثر من 15 سنة .

في هذا المجال عادة ما تكون هذا القروض مضمونة بعقار RQULET—الذي تم شراؤه أو بناؤه و بالتالي فإن القروض العقارية هي قروض طويلة الأجل لما مدته تصل في المتوسط إلى 25 سنة ، و هي موجهة في الغالب ، لتمويل شراء بناء أو ترميم مسكن و منه فالقرض العقاري موجه لتفاهيل من مشاكل السكن .

تتميز القروض العقارية بالعديد من الخصائص، و التي تتمثل في<sup>3</sup> :

● أفراد مستأجرون بدون مشروع عقاري : حيث تنوع القروض العقارية و تقدم منتجات جديدة و سهلة ، هما الوسيلاين الأنجح لجلب هذا الصنف من الزبائن و كمثل عن ذلك البيع بالإيجاز الذي بدأت تعتمده الجزائر

<sup>1</sup> سحر إبراهيم منادي، إدارة البنوك التجارية، مدخل اتحاد القرواات، الكتب العربي الجديد، الإسكندرية، مصر، الطبعة الثالثة، 1996، ص214.

<sup>2</sup> عبد المصطفى رضا، رشيد محفوظ، أحمد جردى، إدارة الائتمان، دار وائل للنشر، الأردن، 1999، ص107.

<sup>3</sup> Coulibomb .Eresue. Banque. N 540,Août- Septembre 1999

- أفراد ملاك عن طريق القرض: هم الذين يشترون العقارات في حالة ظهور فرصة لذلك باعتبار أن له فائض مالي، وهذا الصنف من الزبائن لهم رؤية جيدة للقرض العقاري الذي يوجه يتم امتلاك العقار وبالتالي الراحة و الأمان ؟
- ملاك موجودين فعلا : هذا الصنف يعتبر الحصول على عقار المسكن مشروع أساسي جوهري و قاعدي وحسب البنك هذا الصنف هو أحسن زبون له لأن مبالغهم هو قرض عقاري للحصول على مسكن ؟
- ضرورة تنوع و تسهيل القروض العقارية .

## 2: أنواع القروض العقارية:

تتمثل أنواع القروض العقارية فيما يلي :

القروض التي تخضع للقطاع العمومي (النظامي) ، قروض القطاع الحر قروض الحصول على مسكن اجتماعي.

### 1.2. القروض التي تخضع للقطاع العمومي (النظامي) :

يوزع هذا النوع من القروض عن طريق مؤسسات القرض التي تختص بمنح القروض عن طريق الامتياز و التي تضع معدل فائدة ثابتة من طرف السلطات التنظيمية.

### 2-2 قروض الحصول على مسكن اجتماعي :

يتم هذا النوع عن طريق العقد الذي من خصائصه تسهيل عملية امتلاك السكن . هذا النوع موجه للأفراد ذوي الدخل المتوسط و الضعيف .

### 3.2- قروض القطاع الحر:

هذا النوع من القروض معطى من طرف هيئات القروض حيث أن أية هيئة يمكنها تطوير تنوع و تسهيل منتجاتها ، ويمكن تقسيم القطاع الحر إلى قسمين :

<sup>1</sup> بوجدان بسون، القروض العقاري، مذكرة تخرج ليل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة البليدة، السنة 2004، ص 10.

<sup>2</sup> كرم أية عمر، تمويل المسكن في الجزائر، مذكرة تخرج ليل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص مالية وبنوك، كلية العلوم الاقتصادية، 2004، ص 57.

أ. القروض التي سدادها مختلف (متباين) : يتم تسديد رأس مال في عدة أشهر بعد الاقتراض أو لعدة سنوات بالنسبة لرأس مال المتضمن القواعد و الاختلاف في تسديد القرض يمكن أن يكون جزئي أو كلي .

ب. القروض التي سدادها سلمي : في هذا النوع يتم تسديد رأس ماله و فوائده وفق زمني محدد، أو يمكن تصنيفه مع خصائص القواعد الثابتة أو مع الفوائد المعاد النظر فيها.

أصبحت القروض العقارية تشكل نوعا أساسيا و مميزا لأنواع القروض المقدمة من قبل البنوك خاصة مع متطلبات المرحلة الراهنة اقتصاديا. وهي متعددة الأنواع و الخصائص .

المطلب الثاني : إدارة القروض العقارية :

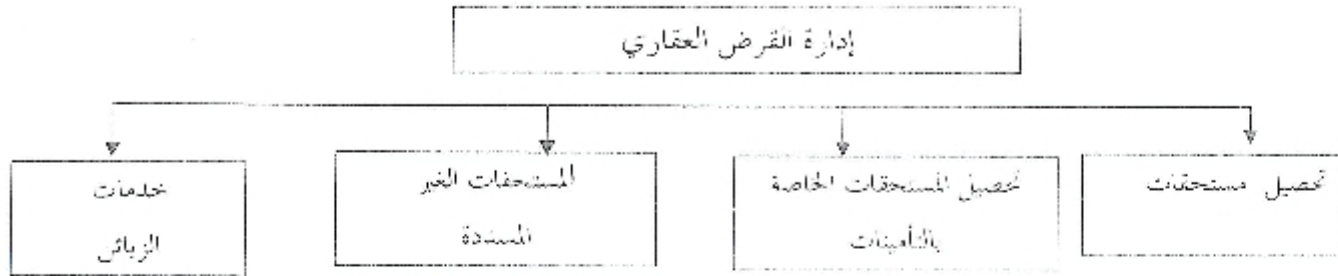
لا يوجد نموذج كامل يمكن إتباعه في إدارة القروض العقارية ، ولكن توجد مح1ات لوضع هيكله قادرة على التجاوب مع كل متطلبات القسم الخاص بآء ءارة القروض العقارية .

1 . الهيكل التنظيمي للقروض العقارية :

عابآ ما توجد عوامل داخلية و أخرى خارجية على هيكله إدارة القروض العقارية حيث يتطلب الأمر وجود هيكله جديدة تتواءم و متطلبات المحيط و النظام الاجتماعي و الاقتصادي المعمول به في البلد ، فالهدف المرجو من التنظيم الهيكلي هو تقدم أحسن الخدمات إلى الزبائن بأقل تكلفة ممكنة وذلك عن طريق تحديد عدد القروض التي يجب معالجتها من طرف الموظف الواحد ، وكذلك معرفة التكلفة المتعلقة بالقرض الواحد ، مردودية الاستثمار ، وكذا معرفة درجة إشباع الزبون ، فكل هذه المعالم تعبر عن مدى فعالية ، الهيكل التنظيمي المستعمل .

و للتوضيح أكثر نعرض الشكل التالي :

الشكل رقم (01): الهيكل التنظيمي الخاص بإدارة القرض العقاري



المصدر : عبد القادر بلطاس ، الاقتصاد المالي و المصرفي ، السياسات و التقنيات الحديثة في تمويل السكن ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2001 ، ص44.

و منه فإدارة القرض تشمل على الأقسام التالية :

- قسم تحويل المستحقات ؛
- قسم المستحقات المتعلقة بالتأمينات و الضرائب ؛
- قسم المستحقات غير المسددة ؛
- قسم خدمات الزبائن .

حيث أن كل قسم يتكفل بوظائف محددة ، فمثلا قسم المستحقات غير المسددة يوجد موظف مختص في التحصيل ، كتابة الرسائل ، التذكير بتواريخ الاستحقاق إجراء عدة مكالمات هاتفية ، وهناك موظف آخر يتفرغ لأعمال التقييم و الاتصال بالجهات القانونية و ذلك لبدء الإجراءات الخاصة باسترجاع المبالغ المستحقة و الاتصال بالشركة المزمرة و الحصول منها على معلومات متعلقة بالتعويضات .

أما فيما يخص التسديدات الخاصة بالضرائب و التأمينات ..... الخ فيمكن خلق فروع تتكفل بجمع التأمينات بالملكية موضوع الرهن .

## 2 . منح القروض العقارية :

من أجل منح القروض العقارية يجب توفر بعض الشروط بالإضافة للمستفيد بالقرض:

### 1.2. مجال التطبيق:

يسمح القرض العقاري :

- تمويل شراء مسكن جديد أو قطعة أرض ؛
- البناء الذاتي ؛
- تمويل قرض التهيئة و الترميم .

## 2.2 معايير الأهلية :

يجب أن تتوفر في المستفيد من القرض العقاري الخصائص الآتية :

- كل شخص طبيعي ذو جنسية جزائرية مقيم أو غير مقيم بالجزائر، أو مندوب في الخارج في مهمات مؤقتة ؛
- أن يكون لديه م راتب ثابت و منظم يساوي أو يفوق 18 ألف دينار جزائري (18.000.00) أي الأجر الوطني الأدنى المضمون ؛
- يبلغ السن القانوني عند الترخيص بالقرض: أن لا يتعدى 65 سنة.

## 3.2 شروط التمويل و تقديم القرض العقاري :

توفر بعض الشروط لمُنج التمويل و هي :

- أ. من حيث المستفيد: تمويل على الأقل 20% من قيمة المسكن المراد شراؤه إلى حسابه البنكي ، و كل تمويل مباشر من طرف الملتزم إلى صاحب المسكن أو المقاول يجب أن يكون مشتمل بقواتر قانونية و محضية ، دفع منح التأمين من طرف المستفيد و تكاليف الموثق و العمولة كما أن هذه التكاليف يمكن ضمها إلى مبلغ القرض.
- ب. من حيث القرض : تشمل كلاً من :
  - مبلغ القرض: قيمة القرض لا تتجاوز ثلاث ملايين دينار جزائري مهما كانت قيمة المسكن أو البناء أو تكلفة التوسيع و الترميم و تتحدد على أساس قدرة الإرجاع الشهرية .
  - كما أن الأقساط الشهرية عند الإرجاع يجب أن لا يتجاوز نسبة 30% من الدخل الشهري للأسرة إن كان هذا الدخل أقل أو يساوي 50000 دج و 40% إذا كان الدخل يفوق 50 ألف دج .
  - مدة القرض : المدة القصوى لإرجاع المبلغ المقرض تصل إلى 25 سنة و هي محددة على أساس قدرة الإرجاع و سن الزبون .
  - معدل الفائدة : بالمطابقة مع شروط إعادة التمويل من طرف شركة إعادة التمويل الرهني (SAII)
  - معدل الفائدة متغير طول مدة القرض ، كما يمكن أن يخضع للارتفاع أو الانخفاض تبعاً للسوق .
  - الرسوم : إن القروض العقارية البنكية المستوحاة للأسر مغطاة من الرسوم على القيمة المضافة .

- اللجنة : تتحصل لجنة تسيير القروض على مبلغ مالي من طرف المستفيد في بداية مدة القرض و يتغير هذا المبلغ حسب مدة القرض ما بين 6000 و 12000 دج .
- استرجاع و استعمال القرض : تعتبر مدة إلغاء القرض 03 أشهر كحد أقصى ابتداء من تاريخ الإشعار بالقرض و يمكن استرجاع القرض بسهولة عند تجاوز هذه المدة ، المستفيد ملزم بدفع عمولة 1% من القسط غير المستعمل.
- أجل تحقيق سكن شخصي عن طريق البناء الذاتي هو 36 شهرا أو 12 شهرا في حالة التهيئة أو التوسيع أو الترميم.
- المقترض يستفيد من تأجيل تسديد القرض قدره 12 شهرا في حالة البناء الذاتي و 6 أشهر في الحالات الأخرى .
- استرجاع القرض يكون بدفعات شهرية ثابتة (مبلغ القرض + الفائدة ) تحسب من حساب المستفيد .
- الكفاءة و القدرة على اتخاذ القرار : تعتبر مرحلة اتخاذ القرار بالقبول أو الرفض من أهم المراحل التي تستدعي مراجعة جميع المعلومات المتعلقة بقدرة المقترض على تسديد القرض حسب المدة الزمنية المحددة ، و كذا الوقوف بدقة على التفاصيل المتعلقة بالضمانات المقدمة .

إن القدرة على اتخاذ القرار تعود للرئيس المدير العام للبنك بالدرجة الأولى.

### 3 . تحضير ملف القرض و معالجته :

و يجب تحضير ملف القرض و معالجته من خلال :

#### 1.3 — تكوين الملف :

على طالب القرض العقاري التقدم لأقرب وكالة مرفقا بطلب خطي و نسختين لملف القرض و الذي يحتوي على الوثائق الإدارية الخاصة بالربون كشهادة الإقامة و شهادة الميلاد و شهادة العمل .... الخ ، و كذا الوثائق الخاصة بالمسكن المراد تمويله سواء كان هذا العميل يريد شراء مسكن أو تهيئة أو توسيع مسكنه للفنم أو ترميمه .

#### 2.3 — معالجة الملف :

تكون عن طريق لجنة متخصصة تقوم بمطابقة و معرفة شرعية الوثائق المقدمة من طرف العميل كالمقدرة على استرجاع القرض و تأجيل خطر القرض .



تتبع القروض العقارية دور مهم في الحياة الاقتصادية عن طريق حسن إدارتها و معرفة هيكلتها التنظيمي و شروط منح هذه القروض .

ثم تأتي مرحلة تقديم القرض في حالة الموافقة و تستعرض هذه الخطوات بالتفصيل في الفصل التطبيقي.

#### 4. الإيرادات المتعلقة بإدارة القرض العقاري :

توجد عدة مصادر للدخل بإدارة القرض العقاري من طرف البنك و من أهمها:

- عمولة الإدارة أو التسيير الخاصة بالقرض ، و تحسب هذه العمولة على أساس نسبة ثابتة من الرصيد المتبقي كل شهر ، قيمة العمولة حسب مدة القرض ؛
- الإيرادات التي تأتي من الفوائد التي يحصل عليها البنك و ذلك من إجراء توظيف المبالغ المرهونة و التي ستدفع في المستقبل لشركات التأمين و الضرائب ؛
- الإيرادات التي تأتي من الفوائد المحصنة عن طريق توظيف مستحقات مسددة من طرف الزبون ؛
- الإيرادات التي تأتي من العمولات التي تحسب على المستحقات المؤجلة .

#### 5. التكاليف المتعلقة بإدارة القرض العقاري :

هذه التكاليف تتمثل في العمالة و تشغيل نظام الإعلام الآلي المستعمل فاعناصر التي تتكون منها التكاليف الإجمالية هي التكاليف المباشرة و المؤونات الخاصة بعدم تسديد المستحقات و استهلاك تكاليف حتى إدارة القرض ، حيث تعتبر التكاليف الثابتة أهم عناصر التكلفة .

#### المطلب الثالث : إدارة و تسيير أخطار القروض العقارية :

تعتبر القروض العقارية أكثر المنتجات البنكية تعرضا للأخطار الائتمانية نظرا لطول آجال استحقاقها ، لذا سنحاول التعرف على هذه الأخطار بمختلف أنواعها ، و الوسائل و الطرق التي تتبعها البنوك التجارية للتحكم في هذه الأخطار قبل اتخاذ قرار منح القرض العقاري ( الوسائل القليلة ) ، وكذا بعد الموافقة على منح القرض ( وسائل التسيير البعيدة )

1 . الأخطار المرتبطة بالقروض العقارية :<sup>1</sup>

إن عملية منح القروض العقارية ترتبط بعدة أخطار متعلقة بالنشاط البنكي و يمكن تعريف الأخطار البنكية على أنها : " الخسائر التي يمكن أن يتحملها البنك بسبب عدم قدرة الزبون أو عدم وجود النية لديه لسداد أصل القرض و فوائده ، و يمكن تنخيصها فيما يلي :

1 . 1 الأخطار التقنية :<sup>2</sup>

تتمثل في الأخطار المتعلقة بعدم احترام القواعد التنظيمية الخاصة بمنح القروض العقارية بخصوص المدة ، المبلغ ، شروط التسديد و معدلات الفائدة التي يجري تحديدها و ضبطها بشكل دقيق من أجل ضمان حقوق البنك و العميل .

2. 1 . الأخطار الإدارية :

تتمثل في الأخطار المتعلقة بالتجاوزات و الأخطار الإدارية المرتبطة بتكوين ملف القرض و كيفية معالجته و تسييره إداريا ، و لضمان التسيير الإداري الجيد و تجاوز الأخطار يجب :

- الالتزام باختيار الموظفين الأكفاء ذوي الخبرة العالية و الكفاءة في مجال تسيير القروض العقارية ؛
- توفير وسائل الإعلام الآلي في مجال التسيير و الإدارة ؛
- التحديد الدقيق للوظائف و المسؤوليات ، المعلنلة بكل مصطلح ( قانونية ، محاسبية ... الخ ) و تنظيم شبكة علاقات جديدة بينها .

3. 1 . الأخطار التجارية :<sup>3</sup>

تتمثل الأخطار المتعلقة بعدم احترام الجوانب القانونية و التنظيمية الخاصة بمنح القروض العقارية ، حيث يمكننا التمييز بين :

أ . الأخطار المتعلقة بعملية تحرير العقد : بحيث أن يتضمن هذا الأخير جميع المعلومات الخاصة بعملية الإقراض

<sup>1</sup> حرة حور الزيات، إدارة المصرف، (استراتيجية تعرفة الودائع وتكاليف الائتمان) مؤسسة الأبحاث والدراسات، القاهرة، 2000، ص 210  
<sup>2</sup> إيسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن-دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط- مذكرة تخرج لبن شهادة الماجستير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة قسنطينة، 2005، ص 123  
<sup>3</sup> عوض بدر الخداد، تسويق الخدمات المصرفية ، بيان الطباعة والنشر مصر 1999 : ص 103.

ب. الأخطار المتعلقة بعملية الرهن العقاري : تتطلب عملية منح القروض العقارية الحصول على مجموعة من الضمانات و هي عبارة عن رهن عقاري من الدرجة الأولى للأصل الممول .

#### 1.4. الأخطار المالية :<sup>1</sup>

تتمثل في الأخطار المرتبطة بالتغيرات في معدلات التضخم و معدلات الفائدة و ظروف العرض و الطلب على القروض العقارية و مستوى الدخل بشكل عام ، إضافة إلى ظروف المقرض بصفة خاصة بمعنى قدرته أو عدم قدرته على تسديد في مواعيد استحقاق الدفعات ، وهي تتمثل فيما يلي :

- أ. الخطر بالمقابل : يعد هذا النوع هو أقدم الإخطار البنكية أو أكثرها أهمية ، ويعرف على أنه ذلك الخطر الذي ينتج عن عدم ملاءة المقرض ، أي قدرته على تسديد الكلي أو الجزئي لمبلغ القرض وله قسمين :
  - ❖ خطر عدم التسديد : يكون في حالة العجز التام و النهائي للمقرض عن عملية تسديد المبلغ الكلي أو الجزئي للقرض ، مما يؤدي إلى إلحاق أزمة السيولة بالبنك .
  - ❖ خطر تجميد القرض : يكون في حالة عجز المقرض عن تسديد القرض في المواعيد المستحقة مما يؤدي إلى إلحاق أزمة سيولة بالبنك

ب. خطر السيولة :<sup>2</sup> يعرف بأنه لاحتتمال تعرض البنك لموجة مفاجئة من قبل المدعين في نفس الوقت و غير متوقعة و غير مخطط لها ، مع عدم توفر سيولة بديلة له مما يحد من قدرة البنك على الوفاء بالتزاماته

ت. خطر معدلات الفائدة :<sup>3</sup> يتمثل هذا الخطر في الخطر المتعلق بمدى حساسية موارد و استخدامات البنك ذات معدلات الفائدة الثابتة لتغيرات معدلات الفائدة ، مما يؤدي في غالب الأحيان إلى التأثير السلبي على هامش ربحية البنك خصوصا ففي حالة منح قروض عقارية ذات معدلات فائدة ثابتة مموله عن طريق موارد قصيرة الأجل ذات معدلات فائدة متغيرة .

<sup>1</sup> رشام طويال، مرجع سبق ذكره، ص 125.

<sup>2</sup> أحلام بوعلي، خليل عبد الرزاق، تقسيم أداء البنوك التجارية الجزائرية من حيث العائد والمخاطر، ورقة بحثية مقدمة في ندوة الربح حول المنظومة المصرفية الجزائرية (واقع وأفاق)، جامعة الشنتف، أيام 14 و 15 ديسمبر 2004، ص 103.

<sup>3</sup> S. De coussergues, **Gestion de la banque: du diagnostic à la stratégie**, 3<sup>ème</sup> édition, Dunod, Paris, 2002; p 99.

5.1 - خطر عدم الملائمة :

يتمثل في الخطر المرتبط بالبنك في حد ذاته كنتيجة للأخطار السابقة الذكر حيث يصبح البنك غير قادر على تغطية التزاماته، وعلى هذا الأساس تقوم السلطات النقدية بفرض نسبة معينة للأموال الخاصة لتغطية هذا الخطر .

6.1-خطر انخفاض قيمة الضمان العقاري :

يتمثل أساسا في انخفاض قيمة الأصل الممول المعروض كضمان لصالح البنك، نتيجة لظروف العرض و الطلب في السوق العقاري.

7.1- خطر الاسترداد المسبقة :<sup>1</sup>

يتحقق هذا الخطر عندما يقوم المقرض بتسديد أقساط القرض قبل تواريخ الاستحقاقات المتفق عليها ، عند حصوله على قرض عقاري بمعدلات فائدة ثابتة ، وبتبعها بعد فترة انخفاض في معدلات الفائدة في السوق نتيجة لظروف اقتصادية أو ظروف مالية ( تغيير معدلات الفائدة ) ، مما يدفع المقرض إلى تسديد الأقساط المتبقية من القرض و يستطيع البنك أن يتجنب هذا النوع من الأخطار بفرض غرامات مالية على عمليات التسديد المسبق .

2 . الإدارة القبلية لخطر القروض العقارية :

و التي تتمثل في مختلف الطرق التي يستعملها البنك من أجل دراسة ملف القرض العقاري للتعرف على المركز المالي للعميل و مبلغ القرض و مدة القرض و معدل الفائدة و مختلف الضمانات المعروضة من طرفه (العميل) لاتخاذ قرار قبول أو رفض منح قرض و هي تتمثل أساسا :

1.2 . نظام التفويض (الوكالة):

يتمثل في الفعل الإداري و الشكلي (بموجب عقد تفويض) يستطيع من خلاله البنك أو مسير مالي مخول له اتخاذ القرارات الخاصة بنشاطات الإقراض ، منح وكالة لصالح تنظيم معين قد تكون لجنة قرض أو مساعدة

<sup>1</sup> إيشام ضويال، مرجع سبق ذكره، ص ص 129-130.

مختصة في البنك للقيام بدراسة ملف القرض و اتخاذ القرارات الخاصة به ، حيث يهدف نظام التفويض إلى تحقيق مجموعة من الأهداف يمكن تلخيصها فيما يلي :

- تحسين نوعية الخدمة (السرعة في الأداء ، مستويات اتخاذ القرار ) ؛
- تحكم في الأخطار المتعلقة بالقروض العقارية من حيث المبلغ و المدة و نوعية الضمانات ؛
- التزام بالقواعد و التنظيمات الخاصة بالبنك ( القانون الداخلي للبنك ) .

يرتكز نظام التفويض على 03 عناصر أساسية هي :

- ❖ مجال استخدام التفويض: يركز نظام التفويض الخاص بدراسة ملف ، القرض على مبلغ القرض المعروض لكل عملية ، تواريخ استحقاقات القرض ، وطبيعة القروض ؛
- ❖ شروط ممارسة التفويض : يقوم بهذه الوظيفة موظف أو مجموعة من المفوضين التابعين للجنة المختصة في دراسة ملفات القروض ، حيث تأخذ العملية شكل عقد كتابي يسمح بتحديد الهدف من هذا التفويض و مسؤوليات كل طرف فيه بالإضافة إلى تسهيل عمليات المراقبة من طرف المؤسسات المقرضة ؛

- ❖ متابعة و مراقبة عملية التفويض : تدخل هذه العملية في إطار تسيير أخطار القروض العقارية
- ❖ و احترام الإجراءات الداخلية المتبعة من قبل .

## 2\_2 طريقة التقييم ( قرص العلامة scoring ) :

لقد ظهرت هذه الطريقة لأول مرة في الولايات المتحدة الأمريكية سنة 1950، وهي اليوم شائعة الاستعمال في كثير من المؤسسات المالية. و تعرف على أنها طريقة إحصائية تمكننا من التوقع عن طريق علاقة رقمية تسمى ( SCORE ) ، الخطر الذي يمثله المقرض بالنسبة للبنك .

لطريقة التقييم عدة مزايا أهمها البساطة و السرعة و التجانس و التماثل،<sup>1</sup> أما عيوبها فهي تتأثر بتغيرات وتطورات المحيط الاقتصادي ( التضخم : تغيرات أسعار الفائدة ... الخ) ، هذا يجعل استعمال نتائج تعتمد على معطيات سابقة قابلة للتقد خصوصا فما يتعلق بالقروض الطويلة الأجل (القروض العقارية ) كما أنها تشمل نتيجة.

- التغيرات في سلوكيات العملاء الجيدين و غير الجيدين مما يؤدي إلى التأثير على تركيبة الفئات المميزة ؛

- التغييرات التي يمكن أن تجرى على ملفات القرض تغيير تشكيلة الوثائق المكونة الملف القرض مما يؤثر على النتيجة و يجعلها عشوائية .

### 3.2 - طريقة الميزانية النموذجية : le budget type<sup>1</sup>

تعتبر الطريقة التي يتم الاعتماد عليها بشكل كبير في مجال تسيير أخطار القروض العقارية ، تتركز على تحديد مجموع المداخيل و النفقات (التكاليف غير المضبوطة) بما فيها القروض الممنوحة في فترات سابقة لعائلة نموذجية بهدف تشكيل ميزانية واستخراج الرصيد أي الفرق بين المداخيل والتكاليف والذي يمثل من جهة القدرة على الادخار ، ومن جهة أخرى المقدرة أو عدم القدرة على تسديد القرض المطلوب انطلاقا من معطيات مصرح بها كالراتب مثلا .... الخ . و إنما على المنطق الحسابي الذي يعتمد على معطيات خاصة بالفئة الاجتماعية للقروض و نفقاته المثالية محصل عنها من دراسات خاصة بالاستهلاك.

### 4.2 - تحديد لرصيد الصافي الخاص بالعائلة :

يستعمل البنك هذه بشكل فردي أو يستعين بها لتدعيم نتائج الطريقة السابقة (الميزانية النموذجية) تركز هذه الطريقة على حساب الفارق بين مجموع المداخيل والتكاليف مع الأخذ بعين الاعتبار عدد أفراد العائلة بهدف تحديد المبلغ المالي ، الذي يضع المقترض في وضعية عدم الملائمة و هذا الرصيد يتم حسابه بالطريقة الآتية:

(مجموع المداخيل - مجموع التكاليف) مبلغ مالي معين

عدد أفراد العائلة

### 5.2 . طريقة الخراء :

هي طريقة تساعد البنك على اتخاذ قرار منح أو رفض منح قرض عقاري بالاستعانة بخبرة طويلة و طريقة تفكير شخص متخصص في هذا المجال ، حيث ترسل إليه الملفات أو المنعطات الخاصة بطلبات القروض العقارية في شكل اقتراح يتم على أساس اتخاذ القرار .

<sup>1</sup> إيتسام طوبال، مرجع نفسه، ص ص 133-136.

6.2. مصادر المعطيات الخارجية :

تعتبر المعلومة عنصرا هاما في فعالية أي سياسة للتحكم في الأخطاء ، فبالإضافة إلى اعتماد البنك على الملفات الداخلية الخاصة به و التي تتضمن معلومات حول حركة حسابات العميل ، سلوكياته و تطور مداخيله ، فهو يحاول دائما اللجوء إلى مصادر خارجية للتحقق من الوضعية الحقيقية للعميل ، ومن ضمن المصادر الخارجية نذكر :

أ. محافظة الرهنات : تزود البنك بقائمة ووضعية للمباني و المستلكات الخاصة بتغطية عملية : وكذلك مختلف العمليات المطابقة تعيها سواء بيع أو رهن خصوصا إذا تعلق الأمر بالرهن القضائي محقق لصالح دائنين آخرين .

ب. البنوك المركزية : على سبيل المثال بنك الجزائر الذي يقدم المعلومات لباقي البنوك التجارية عن طريق مصالحه نذكر منها مركزية الأخطار و مركزية عوارض الدفع

7.2. الضمانات و تأمين القروض العقارية :

أ. الضمانات : تشمل نوعين هما : الضمانات الشخصية ، الضمانات العينية :

❖ الضمانات الشخصية : تعرف على أنها كل تعهد من طرف شخص طبيعي أو معنوي ، بأن يحل محل المدين إذا لم يفي هذا الأخير بالتزامه اتجاه دائته ، في مجال القروض العقارية يتم بالاعتماد بشكل أساسي على الكفالة ، هي عقد يتم بموجبه التزام شخص يسمى الكفيل بتنفيذ التزامات المدين اتجاه دائته في حالة عجز هذا الأخير عن تسديدها بنفسه .

❖ الضمانات العينية : تشمل في كل الأحوال التي يضعها المدين المقترض أو غيره تحت تصرف البنك التجاري ضمانا لسداد ديونه في حالة عجزه عن تسديدها في مجال القروض العقارية .

يتم الاعتماد على الرهن العقاري و هو عقد يكسب الدائن حق التصرف في العقار الممول .

ب. التأمينات : تشمل كلا من تأمينات الوفاة ، التأمينات الخاصة بفقدان العمل، والتي سيتم تفصيلها في الآتي :

- ❖ تأمينات الوفاة ، العجز وعدم القدرة على العمل : يعتبر هذا النوع أكثر الأنواع شيوعا و استعمالا في مجال القروض العقارية : حيث تلتزم بموجبه شركة التأمين بتسديد أقساط القرض في حالة وفاة .
- ❖ التأمينات الخاصة بفقدان منصب العمل<sup>1</sup> : في حالة يقرض المقرض لفقدان منصب عمله نتيجة لظروف اقتصادية تلتزم شركة التأمين بنفع أقساط القرض بصفة كلية أو جزئية

### 3. الإدارة البعيدة لأخطار القروض العقارية :

تقدير الخطر المتعلق بالقروض العقارية و الموافقة على منحها ، يل يجب على البنوك التحازية المتابعة و التقييم للمستثمرين من أجل ضمان السير الحسن لعملية منح القروض العقارية حيث يمكننا التمييز بين :

#### 1.3. عملية تقييم الضمانات:<sup>2</sup>

قد تمول البنوك حوالي 85% من القيمة الإجمالية للعقار ، أي مبلغ اقترض الممنوح بالنسبة إلى قيمته، حيث يمثل الفارق الذي بينهما هامش الضمان بالنسبة للبنك و هو يعبر عن مساهمة المقرض في تمويل العقار ، كما أنه في حالة إعادة البيع الإسيارية (تحقيق عملية بيع الأصول المرهون) يسبب هذا الهامش بمثابة تغطية لانخفاض القيمة السوقية و تقييم الرهانات وفق الطرق التالية :

- أ. تقييم الأصول العقاري عن طريق المقارنة المباشرة :حسب، هذه الطريقة يقوم المفهم بالبحث عن حالات لبيع منتجات عقارية ذات خصائص متقاربة مع العنصر المراد تحديده قيمته ، ولكن من الملاحظ أنه من الصعب إيجاد حالات بيع في فترات زمنية متقاربة لمنتجات مشابهة بالاعتماد على وحدة قياس مشتركة .
- ب. طريقة التقييم عن طريق سعر التكلفة : حسب هذه الطريقة يتم تقييم العقار على أساس تحليل منفصل لمكونات العقار الأرضية و البناء بالاعتماد على سعر التكلفة فهذه الطريقة قد تصلح أكثر في العقارات المنشأة حديثا إلا أن عملية التقييم تصبح أكثر تعقيدا إذا كانت العملية تخص عقار قديم أو تكوين نادر
- ت. التقييم عن طريق المداخل : تعتمد هذه الطريقة في تقسيم الأصل العقاري و بمقدرته على توفير مداخل تأجيلية في المستقبل حيث تتركز عملية التقييم على المفهوم المالي للقيمة بالإضافة إلى القيمة الحالية للتمويل المستقبلية الناتجة عن الأصل العقاري .

<sup>1</sup> ع.ب. انداد باهاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، السياسات و التقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001: ص203.

<sup>2</sup> إيتسلم طوبال، مرجع سبق ذكره، ص ص 139-141.



2.3 المؤونات<sup>1</sup> :

تعتبر المؤونات أو كما تعرف بالمخصصات عن جزء من الأرباح الغير موزعة و المحققة من النشاط البنكي و

المواجهة لتغطية الخسائر المتوقعة من العمليات البنكية بصفة عامة ، ويمكن حسابها وفق طريقتين :

أ. الدراسة الشاملة للملفات : تخص دراسة جميع الملفات الخاصة بالقروض العقارية بالاعتماد على معطيات تخص ذمة العميل و المبلغ المستحق عليه أي قيمة القرض المقدم أو القيمة المثيقية من القرض بعد دفع بعض الأقساط، وتقييم الضمانات.

ب. الطريقة الإحصائية : تركز هذه الطريقة على إحصاء القيم المتوقع عدم تسديدها حيث يتم تقييم المبالغ المتوقع استرجاعها اعتمادا على قاعدة إحصائية سليمة ، مما يجعل محزون المؤونة يشكل مجموع الخسائر المتوقعة في المستقبل .

إن آليات و إدارة تسيير الأخطار تختلف من بنك لآخر حيث تحاول هذه الأخيرة جاهدة التحكم فيها عن طريق إتباع مجموعة من الوسائل .

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص142.

خاتمة الفصل:

من خلال تحديدنا لماهية التمويل بمختلف مصادره ، ودور البنوك كوسيط مالي في التمويل و كذلك قمنا بتحليل تطور النظام البنكي الجزائري عبر مراحل مختلفة و عليه يمكن القول أن البنوك لها دور مهم و أساسي في التمويل و تنشيط الحياة الاقتصادية.

الفصل الثاني :

تمويل العقار السكني في  
الجزائر.

## المبحث الأول: السوق العقاري في الجزائر :

ستتناول في هذا الموضوع تعريف السوق السكني في الجزائر ومختلف خصائصه التي تميزه عن باقي الأسواق العقارية في مختلف بلدان العالم تليه إشارة إلى مراحل تطوره متبوعة بعرض المنتجات العقارية المتداولة فيه وأخيرا أهم المتدخلين فيه على مستوى عمليات الدورة العقارية.

## المطلب الأول: مفهوم السوق العقاري السكني في الجزائر وتطوره التاريخي .

توجد عدة تعاريف لسوق العقار السكني سيتم التعرض لأهمها بالتفصيل ومعرفة مراحل تطوره التاريخي.

1. مفهوم سوق العقار السكني في الجزائر<sup>1</sup>

لقد أعطيت عدة تعاريف للسوق العقاري لكننا سنحاول تقديم البعض منها بحيث تكون مكتملة لبعضها البعض .

❖ التعريف الأول: يعرف السوق العقاري على أنه الأجزاء التي يأتي فيها الطلب بحراً منه بالقدرة الشرائية للمستهلكين و العرض سيرا عن رغبة الملاكين<sup>2</sup>.

ومن خلال هذا التعريف، نلخص أن السوق العقاري ليس له مكان محدد يأتي فيه كل من العرض والطلب ولكنه لم يحدد طبيعة المنتجات المتداولة فيه لذلك يمكننا الاستعانة بالتعريف الآتي:

❖ التعريف الثاني: السوق العقاري هو نتيجة مكونين أساسيين هما العرض و الطلب، اللذان يتفاعلان في إطار المبادلات المتعلقة بالمنتجات بصفة عامة، و المساكن التي تمثل جزء من هذه المنتجات بصفة خاصة"

من خلال هذين التعريفين يمكننا صياغة التعريف الآتي:

السوق العقاري هو الفضاء الخاضع لآلية العرض والطلب، تتداول فيه مجموعة متنوعة من المنتجات العقارية وبخاصة المساكن سواء كانت جديدة أو قديمة، على ضوء عدة عمليات وتدخل العديد من المتعاملين الاقتصاديين.

<sup>1</sup> إيتسام طويان، مرجع سبق ذكره، ص 43.

من هذا التعريف يمكن أن نستخلص أن السوق العقاري يعتمد بشكل أساسي على عرض المنتجات العقارية كما يتميز ببعض الخصائص و المتمثلة في :

- عدم توفر المعلومات الخاصة بسوق السكن ؛
- نقص الشفافية نتيجة لعدم توفر المعلومات حول المتعاملين على مستوى هذا السوق ؛
- نقص الوسائل والإمكانيات المالية مقارنة بالاحتياجات بالإضافة إلى الافتقار إلى الموارد المستقرة الخاصة بتمويل السكن ؛
- الاعتماد بشكل متزايد على موارد الدولة ؛
- الارتفاع المتزايد في أسعار مواد البناء الشيء الذي أدى إلى ارتفاع التكلفة المتوسطة لانجاز من 15500 دج /م<sup>2</sup> لسنة 2005 إلى أكثر من 20000 دج/م<sup>2</sup> لسنة 2006 ؛
- نقص في خبرة وكفاءة المتدخمين في هذا السوق ؛
- رداءة نوعية المساكن المعروضة ؛
- الاختلال الدائم نتيجة للفوارق المعنوية بين مستويات العرض و الطلب .

## 2. التطور التاريخي لسوق العقار السكني الجزائري

لقد مر السوق العقاري السكني بثلاثة مراحل<sup>1</sup>:

### 2.1 المرحلة الأولى: من 1964 إلى 1966:

مرحلة انتقالية تميزت بحضيرة عقارية خلفها الاستعمار الفرنسي.

### 2.2 المرحلة الثانية: من 1967 إلى 1987 :

تميز السوق العقاري السكني في هذه المرحلة باحتكار الدولة باعتبارها العارض الوحيد للسكان على مستوى هذا السوق مع هيمنة المشاريع التأجيرية العمومية التي تخدم السياسة المتبعة ،وقد قامت الدولة بخلق المجال أمام القطاع الخاص للمشاركة في النشاطات التي تتم في السوق العقاري السكني .

هذه الوضعية التي كان الهدف منها هو إضفاء طابع العدالة و المساواة على عملية الحصول على المساكن، أدت إلى إقراض العرض بشكل كبير ، بالرغم من أهمية الموارد التي تتوفر عليها الدولة في هذا المجال حيث تم انجاز حوالي

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص 43-44.

مليون سكن لتدعيم الخطيرة العقارية و النجاح في تغطية العجز الموجود وتحقيق العدالة الاجتماعية وهذا للأسباب التالية :

- ارتفاع نسبة النمو الديموغرافي (2.28% كل سنة)؛
- ارتفاع نسبة الهجرة نحو المدن؛
- ظهور سياسة التطوير الصناعي بصيغة إدارية ؛
- تدهور وضعية البنايات نتيجة لسوء الصيانة ؛
- انخفاض مردودية الاستثمارات في هذا المجال نتيجة لانخفاض قيمة دفعات للإيجار وارتفاع معدل الدفعات الغير المسددة ؛
- إلغاء مساهمة الخواص التي يمكن أن تكون بمثابة تعرض المكمل لموارد الدولة من خلال منع المبادلات العقارية بين الأفراد التي من شأنها تشجيع عمليات البناء غير مشروعة التي تعتمد على سلب موارد الدولة

## 2. 3 المرحلة الثالثة: من 1987 إلى يومنا هذا :

بعد فشل السياسة التي اتبعتها الدولة في المرحلة السابقة نظرا لعدم قدرتها على تغطية الطلبات المتزايدة مقارنة بمحدودية موارد خزينتها، انه من الضروري فتح السوق أمام المأرضين الخواص و الاكتفاء للتدخل على مستوى العمليات الكبيرة و الأكثر تطلبا على المستوى الاجتماعي: أي أن التوجه الجديد في مجال تمويل السكن يرتكز على مبدأ تدعيم العرض العمومي بالعرض الخاص مع تدخلها كمنظم في السوق بالإضافة إلى دعم ذوي الدخل الضعيف و المتوسطة .

كما أن هذه المرحلة تميزت بقوانين وبرامج سكنية مختلفة نتج عنها عرض صيغ خاصة بالمنتجات العقارية السكنية.

بعد تطرقنا لمفهوم السوق العقاري وتطوره التاريخي ووجب معرفة المنتجات العقارية والتي سنتطرق إليها.

## المطلب الثاني : المنتجات العقارية المتداولة للسوق العقاري السكني<sup>1</sup>.

سنندرس في هذا المطلب على المساكن المروجة كإقامات و السكنية باعتبارها سلعاً في السوق العقاري :

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص 45.

1. المساكن الاجتماعية التأجيرية :

يدخل هذا النوع في إطار المساكن العمومية التي يتم إنجازها من طرف دواوين تسيير الترقية العقارية<sup>1</sup> « OPGI »، والتي تمول بصفة كلية عن طريق خزينة الدولة أو ميزانية الدولة لتوجه إلى فئة اجتماعية معينة هم من ذوي الدخل الضعيف بحيث لا تسمح لهم دخولهم بشراء سكن خاص واستجاره من الغير. ويوزع هذا النوع من المساكن من طرف وزارة السكن والعمران في شكل سكن ثلاثة غرف f3 بمساحة تقدر بـ 60 متر مربع وذلك وفقا لدفعات إيجار محددة إداريا أما عن القوانين و التشريعات المطبقة حاليا على هذا النوع من السكن فتتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 98-42 الصادر في 01/02/1998 والمتعلق بشروط وكيفية الحصول على السكن الاجتماعي التأجيري و المقدم بالمرسوم التنفيذي 2000-76-الصادر في 02/04/2000 في الجريدة الرسمية لعند 19 الصادر في 03/04/2000 و القرار smp /07 الذي يحدد الجداول والخصص للحصول على السكن الاجتماعي التأجيري<sup>2</sup>.

ويتم حاليا تمويل برامج المساكن الاجتماعية التأجيرية عن طريق الصندوق الوطني للسكن<sup>3</sup> C N I في إطار اتفاقية مبرمة مع OPGI، على أن تكون المبالغ الممنوحة مياقطة لما تم تخصيصه للسكن في ميزانية الدولة، أما عن دفعات الإيجار المسددة من طرف المستفيدين و المقدرة بـ 25 دج م<sup>2</sup> لسنة 2002 مضاف إليها تكاليف الإيجار المحدد بـ 30 ٪ من دفعة الإيجار فهي غير موفقة تماما لمتطلبات السوق زيادة على أن معدل تغطيتها ضعيف جدا نظرا لإخفاق من مداخيل المستفيدين وهذا ما يجعلهم يفضلون عمليات التأجير على أن يقوموا بالمشاركة في برامج امتلاك المساكن.<sup>4</sup>

2. المساكن الاجتماعية التساهمية :

نظرا للنقص الملحوظ في المساكن الموجهة لتأجير الممولة عن طريق موارد الدولة أنشأت صيغة جديدة بموجب المرسوم التنفيذي 308/94 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 بهدف تدعيم الفئة التي تكون دحوها المتوسط تتراوح ما بين 12000 إلى 40000 دج بدون دعم لا تستطيع الحصول على مسكن ، ويتمثل الدعم في مساعدات مالية على حساب ميزانية الدولة موكلة إلى وزارة السكن والعمران تمنح للصندوق الوطني

<sup>1</sup> OPGI : office de promotion et de gestion immobilière

<sup>2</sup> CNES, fichier télécharger sur site internet .www.cnes.dz, sous le nom logement texte.htm,10/12/2012

<sup>3</sup> CNI : caisse nationale du logement.

<sup>4</sup> إنسام حويل، مرجع سبق ذكره، ص 45.

للسكن بهدف ضمان تسييرها، لا تعوض - أي المساعدات - كما أنها متغيرة باستخدام مؤشر الدخل لتكون مكتملة للموارد المالية الخاصة بالمستفيد بالإضافة إلى القرض البنكي، حيث تحول في اجل لا يتعدى ستة أشهر من تاريخ الحصول على الموافقة<sup>1</sup>.

هذه الصيغة الجديدة المتعلقة بحيازة السكن - مساحة تتراوح بين 50 م<sup>2</sup> و 70 م<sup>2</sup> - لم تتحرك بشكل كبير إلا بعد المراجعة التي تمت في نوفمبر سنة 2000م بموجب القرار الوزاري المقرر في 1998/03/15 الذي جعل الطلب أكثر ملاءمة بالنسبة للمستفيدين الجدد الذين لا تتعدى دخولهم 5 أضعاف الأجر الوطني الأدنى المضمون SNMG كما أنه يسمح بتحديد المستفيدين عن طريق تحديد تكلفة السكن بمستوى لا يتجاوز 4 أضعاف قيمة المساعدات المقدمة أي 1600000 دج<sup>2</sup> ومن اجل تحريك ودفع صيغة السكن الاجتماعي التساهمي، وطرا لإرفاق في تكاليف إنشاء السكن، تم إدخال مجموعة من التعديلات بموجب المرسوم الوزاري المؤرخ في 2002/04/09، الذي أتى بمجموعة من التغييرات المتعلقة بمنح المساعدات تمثلت في:

- رفع عتبة دخول المستفيدين من هذه المساعدة إلى 50000 دج ؛
- رفع عتبة قيمة المساعدات إلى 500000 دج ؛
- ارتفاع مستوى تكاليف الحصول على سكن إلى حد أقصى يقدر ب 2000000 دج ؛
- إنشاء وتوضيح القواعد التي يتم بموجبها توزيع المساعدات المالية لصاح الجماعات المحلية و- المؤسسات والمهيات المختصة و المتعهدين العقاريين.

ليتم بعد ذلك إصدار التعمية الوزارية رقم 23 المؤرخة في 28/04/2002 لتوضيح الشروط والطرق المتفق عليها لتحويل المساعدات المالية لصاح المتعهدين العقاريين بهدف تحقيق مشاريع سكنية تدخل في إطار السكن الاجتماعي التساهمي .

### 3. صيغة البيع التأجيري:

تعرف صيغة البيع بالتأجير وفقا إلى المرسوم التنفيذي رقم (105/01) المؤرخ في 2001/04/23.

<sup>1</sup> SNMG :salaire nationale minimum garanti.

<sup>2</sup> CNES :fichier télécharger sur site internet ,www.cnes.dz, sous le nom logement texte.htm,10/12/2012



الجريدة الرسمية العدد 25 الصادر بتاريخ 29/04/2001 على أنها طريقة للحصول على سكن على خيار مسبق لامتلاكه في اجل محدد بفترة للتأجير مبنية في العقد يمنع هذا النوع من المساكن لأصحاب الدخول المتوسطة الذين لا يمتلكون سكن ولم يحصلوا على مساعدات مالية مقدمة من طرف الدولة ويكون مستوى دخلهم لا يتعدى 5 مرات (SNMG) وتقدر المساهمة الشخصية لمن يرغب في الاستفادة من سكن حسب هذه الصيغة ب 25 % تقسم كما يلي :

- 10% عقد إبرام العقد ؛
- 5% عند استلام المفاتيح ؛
- 5% بعد مرور سنة عن استلام المفاتيح ؛
- 5% بعد مرور سنتين على التسليم ؛
- 75% المتبقية تمول عن كطريق قروض مقدمة من طرف الدولة بواسطة CNL على دفعات تسامشي و مراحل التقدم في الإنجاز، وتكون الدفعات شهرية تسدد لمدة 20 سنة - بحيث لا يتعدى عمر المستفيد في آخر دفعة 65 سنة- ويلبون فوائد مع إمكانية الدفع المسبق، حيث تحدد عمولة CNL بقيمة 0.5 % من قيمة التسديدات.

وتقوم وكالة تطوير وترقية السكن العائلي<sup>1</sup> AADT باعتبارها المتعهد العقاري المسؤول عن تسير المشاريع الخاصة بعمليات البيع التأجيري مقابل عمولة تتراوح ما بين 2% إلى 3% من قيمة التسديدات بجميع طلبات الحصول على سكن وتوجيه المساكن وتغطية التسديدات بالموازاة مع التنظيمات المتعلقة بعمليات البيع التأجيري، تأخذ المساكن شكلين هما F3 المساحة المخصصة للإقامة 70 م<sup>2</sup> و F4 المساحة المخصصة للإقامة 85 م<sup>2</sup> التي تحدد تكلفتها النهائية عن طريق وزارة السكن و العمران حيث تكلفه الأراضي و الدراسات والتكاليف المتعهدين العقاريين وكل ما يتعلق بعملية إنجاز المشاريع .

#### 4. السكن الترقوي :

هي مساكن تاجر عن طريق متعهدين عقاريين عموميين الجمعيات الشعبية البلدية<sup>2</sup> APC ومؤسسات ترقية السكن العائلي<sup>3</sup> CNEP immobilier, OPGI, EPLE. ومساهمات الخواص التي تعتبر جد ضئيلة لتوجه إلى عمليات البيع الحر دون أية قيود خاصة بمستوى الدخل و أول مشروع للسكن الترقوي ظهر

<sup>1</sup> AADT : agence pour l'amélioration et le développement de l'habitat

<sup>2</sup> APC : assemblé populaire communale.

<sup>3</sup> EPLE : entreprise de promotion de logement familial.

الترقوي ظهر في الثمانينات من طرف مؤسسة ترقية السكن العائلي، ممول بواسطة CNEP-BANQUE دون أي ضمانات حقيقة أو مشاركة من المتعهدين العقاريين كما أن شروط التمويل و التسويق الذي وضعه CNEP - BANQUE كانت لديها آثار سلبية تمثلت أساسا في عرض ضعيف لا يتماشى وشروط السوق العقاري السكني و الدليل على ذلك انه لم يتم تسليم سوى 25% من مجموع المساكن الترقية الممولة، هذا الفشل أدى بالنظام البنكي ابتداء من سنة 1997 إلى إدخال مجموعة من التعديلات على مخطط التمويل ذات طبيعة تساعد على عرض مساكن تستجيب للسكن للطلب على السكن الترقوي، وبالخصوص في المدن الكبرى هذه التعديلات ارتكزت على ثلاثة نقاط أساسية:

- إلغاء نظام التخصيص في المجال البنكي من خلال إنهاء احتكار CNEP-BANQUE لمجال تمويل الترقية العقارية ؛
- إنشاء مخطط يركز على مساهمة المتعهد العقاري بما يعادل 20 % من تكلفة العملية، مساهمة المشتري بنسبة 20% من تكلفة العملية وقرض بنكي يغطي 60 % من تكلفة المشروع ؛
- تطوير البنوك التجارية لصيغة الادخار السكني على المدى الطويل والتي تسمح بتمويل أحسن لقطاع الترقية العقارية وبالخصوص السكن الترقوي.

يعرف المنتج العقاري على أساس الغرض الذي استخدم منه أي أساس النشاط الذي يؤديه لذا وجب معرفة المتدخلون على مستوى سوق العقار والذي ستطرق إليه.

### المطلب الثالث : المتدخلون على مستوى العقار السكني :

يتمثل المتدخلون على مستوى سوق العقار السكني في عملية الإنتاج، عملية التمويل، عملية المتاجرة.

#### 1. عملية الإنتاج :

يتدخل على هذا المستوى مجموعة من المتعاملين هم : رئيس المشروع أو صاحب المشروع المتعهد العقاري ومؤسسات البناء .

#### 1.1- رئيس المشروع :

يعرف حسب المادة 07 من التنظيم التشريعي رقم 07-94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المرتبط بشروط الإنتاج الهندسي المعماري كما يلي : " هو شخص طبيعي أو معنوي يتحمل مسؤولية إنجاز أو إجراء بعض التغييرات الخاصة ببناء معين على أرضية يمتلكها أو لديه ترخيص بالبناء عليها ويتكفل رئيس المشروع ب :

- تمويل العملية؛
- تحديد الشروط الإدارية والتقنية لتحقيق المشروع؛
- تحديد مسير المشروع و المؤسسات التي تتكفل بعملية البناء؛
- مراقبة المستمرة لمراحل التقدم في الأجزاء.

### 1-2- المتعهد العقاري:<sup>1</sup>

يتمثل في الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يتكفل بتنفيذ وتسيير العملية لصالح رئيس المشروع من خلال ممارسة نشاط الترقية العقارية هذا النشاط المتمثل في أساسا في إنشاء وتحديد المساكن الموجهة للبيع أو التأجير بموجب عقد اتفاقي بين الطرفين هما رئيس المشروع و المتعهد العقاري، حيث توكل إليه الوظائف الآلية :

- تحديد أجال التنفيذ والتنوع و السعر؛
- التكفل بعمليات الدراسة؛
- تحقيق مراقبة مدى مطابقتة المواصفات لما هو محدد؛
- متابعة نشاط مؤسسات البناء؛
- كما انه يمكن أن نوكل له مهمة التحقيق المادي للمشروع (تغطية دور مؤسسة البناء).

### 1-3- المقاولون أو مؤسسة البناء:

يتمثل هدف هذه المؤسسات في التحقيق المادي للمشروع بالتوافق مع المخطط الهندسي والشروط المبينة في العقد.

### 2. عملية التمويل:

يتكفل رئيس المشروع بتسيير الأموال اللازمة من اجل إنجاز المساكن أو منتجات عقارية من نوع آخر، حيث يكون مسؤول عن تسيير برنامج للتمويل بالاعتماد على :

- رأس ماله الخاص إذا كان المشروع العقاري خاص؛

<sup>1</sup> إيتسام طوبال، مرجع سبق ذكره، ص ص 55-56.

- اللجوء إلى CNEP-BANQNE أو إلى الجهاز البنكي بشكل عام ابتداء من سنة 1997؛
- الإعانات و المساعدات المقدمة من طرف الدولة .

### 3. عملية المناجحة :

تأخذ هذه العملية شكل عمليات البيع على مخطط أو البيع بعد إتمام إنجاز الأشغال ويتكفل بهذه المهمة المعهد العقاري بنفسه أو قد يلجأ إلى مؤسسات متخصصة كالكالات العقارية ،حيث تعني هذه المرحلة بالمنتجات الموجهة لبيع أو التأجير .

نلاحظ عند ذكرنا المراحل العملية العقارية في الجزائر أننا لم نتحدث عن الاستثمار والتسيير وهذا لغياب المؤسسات المستثمرة في السوق العقاري السكني سواء بالشكل المباشر أو الغير مباشر فاستثمار في السوق العقاري السكني يركز على المعاملات الفردية وتكفل المعهد العقاري بعملية تسيير المساكن.

إن التدخلون على مستوى سوق العقار يمثلون موارد بشرية يقومون بإنجاز هذا العقار وإتمامه على مستوى السوق العقاري السكني.

بعد التعرض للسوق العقاري و الذي يعتبر الفضاء الذي يلتقي فيه الطلب مع العرض و لإتمام هذه العمليات لا بد من توفر الموارد المالية وهو ما سيتم التعرض له في المبحث الموالي.

### المبحث الثاني : أساليب و طرق تمويل السكن في الجزائر .

يتطلب إنجاز السكنات توفر تمويل لها لذا سيتناول هذا المبحث تمويل هذا السكن من حيث المناهية و مختلف أنظمة تمويل السكن في الجزائر.

#### المطلب الأول : مفهوم التمويل السكني وأنواعه :

يحتاج قطاع السكن إلى مبلغ مالية التي تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات وعليه سنتعرض إلى مفهوم التمويل السكني و مختلف أنواعه .

1. مفهوم التمويل السكني:<sup>1</sup>

يمكن أن نعرف التمويل السكني أنه عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة وتكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة في خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة ولارتفاع تكلفة البناء من جهة أخرى .

2. أنواع التمويل السكني :

إن معرفة التمويل السكني يتطلب معرفة المعايير التي تستخدم لهذا القرض وهذا يمكن تصنيفه كمايلي:  
التمويل حسب مدة القرض ، والتمويل تبعاً للمصدر، والتمويل تبعاً لملكية الأموال المستثمرة.<sup>2</sup>

1.2. التمويل حسب مدة القرض :

تعتبر الفترة الزمنية للقرض من المؤشرات المستخدمة لإيجاد أصناف القروض التي ترتبط بالنشاط السكني وهي كالآتي :<sup>3</sup>

أ. القروض القصيرة الأجل : تقصد بالقروض قصيرة الأجل أهما القروض التي لا تزيد مدتها عن سنة وتتحدد في الغالب عند تاريخ استحقاقها بشكل دوري وعادة تقوم البنوك التجارية و بنوك الادخار بتقديمها . ومن المعروف أن البنوك التجارية تعتبر من مكونات النظام المصرفي، كما أهما متخصصة ومنذ القدم في تقديم الائتمان لفترات زمنية قصيرة ولأغراض تجارية.

إن تمويل استيراد مواد البناء من الخارج وتنفيذ بعض المشاريع الإنشائية السكنية عادة ما يستدعي تمويلًا عن طريق قروض قصيرة الأجل والتي تتكفل بها بنوك متخصصة كما هو الحال بالنسبة لصندوق التوفير والاحتياط CNEP في الجزائر والذي أصبح يعرف في الآونة الأخيرة ببنك الإسكان متطورًا للعديد من المشاريع السكنية في الجزائر

ب. القروض طويلة الأجل: تقصد بالقروض طويلة الأجل تلك الإقراضات التي تتوفى مدتها في الغالب 7 سنوات ويمكن أن تمتد أحيانًا إلى غاية 20 سنة، وتوجه إلى تمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل الحصول على عقارات (الأراضي، مباني، مختلف استعمالاتها المعنوية... الخ) ، وعادة يقوم بتقديم هذا النوع من القروض البنوك السكنية أو العقارية أو المتشابهة لها من شركات التأمين. حيث تدعم هذه

<sup>1</sup> عبد القادر بلعازق، الاقتصاد المالي والمصرفي و التقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2000، ص19 .

<sup>2</sup> محمد بوزيان: إدارة المصارف التقليدية و المصارف الإسلامية الحديثة، دار الطباعة الحديثة، القاهرة، ص12.

الأشكال من المصاريف قطاع السكن والتعمير من خلال تقديم القروض في كافة العقارات ضمانا بالفروض الممنوحة وطبيعة عمل المصارف كنهذه يختلف عن بقية المصارف التجارية الأخرى حيث تتركز هذه الأخيرة على ظاهرة القروض القصيرة الأجل، لذا فإن المصارف البنكية وبمكتم عملها تعتمد أيضا على المصادر ذات التمويل الطويل الأجل<sup>1</sup>.

## 2.2- التمويل تبعاً للمصدر:

لقد أظهر هذا النمط التمويلي حديثاً على أثر نمو الجهود المشتركة على النطاق الدولي بعد نهاية الحرب العالمية الثانية. كما أن قصور موارد التمويل المحلية أظهرت الحاجة إلى هذا النمط التمويلي والذي يمكن تقسيمها إلى مصادر داخلية وخارجية للتمويل:

أ. المصادر الداخلية للتمويل: يعتبر المصدر الأساسي من حيث المبالغ التي يمكن أن تقوم بتقديمها لمختلف المقترضين باعتبار وجودها على مقربة منهم كما أنها تتميز بسهولة الإجراءات المتخذة من أجل الحصول على أية قرض، ذلك لأن ظهورها منذ القدم ساعد على إعطائها مثل هذه الأهمية التي يمكن أن ينصف بها التمويل المحلي<sup>2</sup>.

غير أن الاختلاف كبير جدا بين هذه البنوك من حيث الفائدة على الأموال المقرضة ومن الملاحظ أن البلاد النفطية عادة ما تقوم بإقراض الأفراد بدون أن يتقاضى أي فوائد ضئيلة مثل السعودية وإيران والكويت والعراق قبل حرب الخليج. وكذلك الأمر بالنسبة للجزائر التي قامت بتقديم مثل هذه الإقتراضات بنسبة 6.5% (وذلك ابتداء من أول جانفي 2003)<sup>3</sup>.

ب. المصادر الخارجية للتمويل:<sup>4</sup> مع تزايد الاعتقاد بأهمية التعاون الدولي في حل مشكل السكن ظهر هذا النوع من المصادر الخارجية للتمويل ولم يكن الائتمان المشترك من جانب الحكومات والمنظمات الدولية والإقليمية ينحصر في القطاعات الاقتصادية البحثية، بل ظهر في العديد من الأنشطة الاجتماعية كالسكن، التربية، التعليم والصحة العمومية وذلك في سبيل قيام التوازن في عملية التنمية الشاملة.

<sup>1</sup> أحمد أمين عبد الله، العمليات المصرفية والطرق الخاصة بالحديقة، دار النشر، الأردن، 1998، ص 137.

<sup>2</sup> د. طه رجب، محمد، التمويل في الاقتصاد النقدي والمصرفي والبيرويات، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 1998، ص 301.

<sup>3</sup> Bullten di formation de la cnep, falch info. N° 2, janvier 2003. p2.

<sup>4</sup> وزارة السكن وإعداد التراب الوطني للسكنة المغربية، تقرير حول تمويل السكنات، 1986، ص 60.

ويظهر الائتمان الدولي للسكن من خلال المؤسسات المالية العربية والدولية على السواء. أما فيما يتعلق بالمؤسسات المالية الدولية فتجد:<sup>1</sup>

- البنك الدولي للإنشاء والتعمير؛
- الصندوق المركزي للتعاون الاقتصادي؛
- الصندوق العراقي للتنمية الخارجية؛
- المؤسسات المالية الكويتية.

### 3.2- التمويل تبعا لملكية الأموال المستمرة:

إن ملكية الأموال التي يتم استثمارها في النشاط السكني تعتبر أحد المقاييس المتبعة لأحد بعض الأنماط التمويلية. ومن هذا يمكن تصنيف هذه الأخيرة إلى تمويل عام، تمويل خاص، وتمويل تعاوني

أ. التمويل العام:<sup>2</sup> يتمثل في التمويل الذي يعتمد على مقدار ما تخصصه الدولة من الإعتمادات المالية للأجهزة الإدارية المسؤولة عن قطاع الإنجاز والبناء. وإذا كان نشاط السكن يمثل في المتوسط 40 % من قطاع السكن والأشغال العمومية فإن ما يتم اعداده من الاموال اللازمة من الميزانية العامة للدولة عادة لا يزيد عن 6% وعليه فإننا نستنتج في الأخير أنه لا توجد قاعدة عامة يمكن أن تحكم مقدار المشاركة المالية السلطات العامة في تمويل السكن، حيث يختلف ذلك من دولة لأخرى بحكم سياساتها المتبعة.

ب. التمويل الخاص:<sup>3</sup> يتمثل في ذلك التمويل الذي يتم من خلال مساهمة الأفراد و الشركات ذات الشخصية الاعتبارية المتخصصة من الأموال لبناء أو إنجاز السكنات ويعتمد القطاع الخاص في أمواله على ما يتم توفيره من الإدخارات الشخصية كما أنه غالبا ما يلجئ إلى المصادر المحلية للتمويل والتي تتمثل في الأجهزة المالية للنظام المصرفي.

ويلاحظ أن هذا النوع من التمويل يقل في الدول النامية التي تميل الحكومة إلى التدخل المباشر في قطاع السكن والأشغال العمومية.

<sup>1</sup> تكلوس ريبليغ، فتح تمويل جديدة في إستراتيجية الدين، مجلة التمويل والتنمية، رقم 01 مارس، 1988، ص 8.

<sup>2</sup> سمائل إبراهيم، الترخيص، قدرة، اقتصاديات الإسكان، طبعة الرسالة الكويت، 1974، ص 32.

<sup>3</sup> سمائل إبراهيم، الترخيص، قدرة، ص 36.

ومما يجدر الإشارة إليه أن هناك أسباب عديدة جعلت الحصة النسبية لتمويل أخص كبرى في بعض الحالات خاصة في الأونة الأخيرة ومع تحديد الأسعار واعتراف الدولة لضرورة قيام الأفراد بالأدوار الملقاة عليهم وتشجيعهم بقدر الإمكان على ذلك من خلال التشجيعات والحوافز القانونية إلا أن هذه الجهود غالباً ما تكون بعيدة عن الحالات التي تعتبرها الحكومات من خلال أجهزتها المتخصصة وتمثل مهامها الأساسية في :

- تمويل التصاميم الهندسية والمعمارية ؛
- تمويل عمليات تنفيذ المشاريع السكنية ؛
- تمويل مواد البناء وعتاد الأشغال العمومية ؛
- دفع الأجرور العمالية.

ت. التمويل التعاوني: <sup>1</sup>يشتمل التمويل التعاوني في الإعتمادات المالية التي توفرها الجمعيات السكنية بقصد أجزائها من السكنات ويطلق عليها اسم السكنات "التعاونية"

غير أنه على الرغم من أهمية هذا النوع من التعاون السكني في الحياة الاقتصادية والاجتماعية بصفة عامة فإنه بالنظر إلى قطاع السكن . يعتبر حديثاً عابراً لدى بعض دول العالم الثالث نظراً لعدم الوعي بأهمية هذا النوع من التمويل فعلى سبيل المثال عرفت الجزائر هذا النوع من التمويل على إثر تشكيل التعاونيات العقارية بفضيل المرسوم رقم 76 92 الصادر في 23 أكتوبر 1976.

لقد تعرفنا على تمويل السكن ومختلف أنواعه مروراً لمختلف نظام التمويل السكني والتي سيتم التطرق إليها في المطاب الأتي:

### المطلب الثاني: نظام تمويل السكن في الجزائر

يمكن حصر أنظمة تمويل السكن في الجزائر في صنفين هما : النهج الاشتراكي في السكن وإجراءات أخرى لتمويل السكن بالجزائر

#### 1. النهج الاشتراكي في السكن:

بعد الاستقلال ومع إتباع النهج الاشتراكي (الاقتصاد الموجه والمخضط)، أدرج قطاع السكن ضمن المشاكل الاجتماعية التي يجب أن تكون على عاتق الدولة التي تعتبر أول سندسبل في أي مجال و كان بالفعل فقد كانت تدخلاهما على جميع المستويات (التسيير، التمويل، البناء، إنتاج مواد البناء، العمال... الخ) ونظراً للعجز

<sup>1</sup> وزارة السكن الملكية للمرجع سابق ذكره ص 60.



القادح في مجال السكن خصصت الدولة مبالغ ضخمة لتمويل العقاري في ميزانيتها حسب تقرير وزارة السكن والصحة لسنة 1985 فإن سياسة الدولة في مجال السكن قد اتبعت المخططات الوطنية التالية والتي تضمنت ما يلي:<sup>1</sup>

في سنة 1966 وهي سنة الإحصاء العام الأول في الجزائر المستقلة تم إحصاء حوالي 2 مليون مسكن مشغول نصفها لا يحتوي على الشروط الضرورية الصحية و ¼ لا توجد فيها لا كهرباء ولا ماء ولا غاز، لمواجهة هذه الحالة قامت الدولة بإجراءات سريعة لإرضاء متطلبات الأفراد.

في فترة المخطط الرباعي الأول (1970-1973) كان الجهد الاستثماري السكني للدولة بطيئا وهذا بسبب أن الموارد الوطنية متوفرة كانت توجه خاصة إلى مجال التربة والصناعة من جهة كما أن الطاقات البشرية والمادية المتوفرة في البلد لا تستطيع استيعابها في مجال السكن وتترك المجالات الأخرى التي تعتبر حساسة أيضا كبناء المستشفيات، المدارس،... من جهة أخرى .

وهذا ما دفع الدولة لتعديل سياساتها في المخطط الرباعي الثاني (1974-1977) الذي تمخص عنه إنجاز مكاتب الهندسة المعمارية والتي تخرج منها إطارات في المجال إضافة إلى إنجاز مؤسسات عامة، ووطنية في البناء.

في فترة المخطط الحاسبي بدلت الدولة جهدا كبيرا في مجال السكن<sup>2</sup> حيث كانت السمسرة كالآتي:

- 75% تمويل من الخزينة العمومية وهذا بصفة مؤقتة ،
- 40% تمويل من طرف البنوك كسلفة من CNL بضمانات من الخزينة العمومية ،
- 10% على عاتق المستفيد.

وهكذا تم إدراج تمويل السكن الاجتماعي في ميزانية الدولة كحالة استثنائية حيث خصص له غلاف مالي قدر بحوالي 40 مليار دج . أي ما يعادل 25% من ميزانية التجهيز للدولة لتمويل البرامج الاجتماعية في سنة 1998 واستمرت عملية تخصيص الغلافات المالية التي عرفت ارتفاعا متزايد حيث قدر بحوالي 55 مليار دج في سنة 2002.

<sup>1</sup> عن وزارة السكن والعمارة، 2000، (DEMOGRAPHIE N° 376) .

<sup>2</sup> منشورات صادرة عن وزارة السكن والعمارة... internet www.mhu.gor.dz

## 2. إجراءات أخرى لتمويل السكن في الجزائر:

بالإضافة إلى الإجراءات السابقة لتمويل السكن، فإن الجزائر قد رصدت إجراءات إضافية نوجزها في:

## 1.2- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

أ. نشأة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (C.NEP)<sup>1</sup>: تذكيرا كما سبق توضيحه فيما يخص نشأة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في سنة 1964، تطورت مهام الصندوق عبر السنوات. في بدايته أتمه الصندوق مباشرة إلى جمع الادخار على أساس دفتر التوفير من جهة وبواسطة شبكات البريد من جهة أخرى وكان ذلك من سنة 1969 إلى غاية 1970 معتمدا في هذه المرحلة على جمع الإدخارات على الدفتر و الذي شهد زائدا ضعيفا وكذا في منح القروض لفائدة الجماعات المحلية، وحسب المخطط الرباعي الأول لسنة 1970 تم تعليق كل القروض التي منحت للأفراد، وهذا من أجل تطبيق سياسة توفير خاصة بالسكن. وفي 17 ماي 1971 منح حق آخر للصندوق وهو حساب توفير جديد بالعملة الصعبة والذي يخص الزبائن النقيمين بالخارج، بعد هذه التطورات أقدمت عشرية الثمانيات بدناميكية جديدة للصندوق وذلك يتوجه نحو مهام جارية والذي جعله في خدمة الأفراد المتقاعدين في معلمين رئيسيين هما:

- تشجيع المبادرة الفردية في بناء السكنات
- إنشاء معاهدتين عموميين للسكنات: أين تمول إنجازها بواسطة موارد الادخار لفائدة المدخرين.

وفي سنة 1988 اختار الصندوق منح القروض خارج مجال السكن حين ظهور قانون النقد والقرض لسنة 1990 والذي جاء بإصلاحات على مستوى القطاع البنكي الذي أصبح منافسا للصندوق في مجال القروض العقارية ومنذ هذه السنة أخذ الصندوق على عاتقه تمويل مباشر للسكن وهذا دون دعم من الخزينة العمومية وذلك بنسبة 100٪.

وهكذا من خلال تطور الصندوق عبر السنوات جاء المنظوم رقم 1-97 مجلس النقد والقرض لسنة 1997 بقرم باعتماد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك، وبما أنه كان محتكرا لتمويل قطاع السكن. إلا أنه لم يتمكن من تغطية جميع الطلبات على القروض وأخذ ذلك في سنة 1999 حيث بلغ 5٪ من مجموع الطلب المغطى المعبر عنه من طرف المواطنين ومع ظهور خطر عدم السداد من قبل زبائنه لسنة 2004 والذي بلغ عدد ملفاتهم 20 ألف ملف.

<sup>1</sup> سجون، محمد، بوعشة مبارك، هذاخلة بعنوان تقسيم هياكل ودورات التمويل في الجزائر، المركز الجامعي العربي بن مهيدي، تم البوفاي، ص 20.

## ب. دور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل قطاع السكن :

إن نمط تمويل المقدم من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يمكن وصفه في العناصر التالية:

❖ تمويل السكن الاجتماعي<sup>1</sup>: تتحمل الخزينة العمومية تمويل السكن الاجتماعي بصفة مباشرة أو غير مباشرة مما يؤدي بإدارة الخزينة إلى الخازن حاضرة عقارية محلية لصالح العائلات ذات الدخل الضعيف مما أدى بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى المساهمة هو الآخر في تمويل هذا النوع من السكنات وذلك في أول ماي 1971 بتعليمة مشتركة بين وزارة المالية والتخطيط وحسب المرسوم التنفيذي رقم 93-84 الصادر في 23 مارس 1993. لقد تدخلت السلطات العمومية لتمويل السكن الاجتماعي عن طريق مساعدات مباشرة:

- مساعدات منح للأشخاص هذا النوع من المساعدات تمنح حسب حالة العائلة مداخليل الشخص الراغب في الملكية أو الكراء حيث تتميز بطبيعتها العادية كما تأخذ بعين الاعتبار معدل الفائدة .

- مساعدات إلى المستثمرين، وهي مساعدات منح من طرف الدولة بغاية تشجيع الولوج للسكن؛ حيث أصبح دون الأخذ بعين الاعتبار الحالة الاجتماعية للمستفيد.

أ و كمساعدات غير مباشرة ، فحسب قانون المالية سنة 1979: تم خلق مساعدات للأشخاص ذوي الدخل الضعيف وذلك بتغطية الفرق الموجود بين الشقة الواجب دفعها عند الإمتلاك أو الكراء والعبء الذي تتحمله مصادره.

وبالنسبة للعائلات ذات الدخل المتوسط يكون تخفيض الفوائد مصحوبا بمساعدات تصل إلى 20 ٪ من التكاليف المتوقعة للسكن كما توجد أيضا حصة من المساعدات مخصصة للمستأجرين الذين هم في حاجة تستدعي مساعدة من طرف الدولة

ب. تمويل البناء التطويرية<sup>2</sup>: لقد كان الصندوق يقوم بتمويل البناءات التطويرية إذ كانت معظم القروض من أجل هذا التمويل مقدمة للمؤسسات التالية :

• فرع CNEP الخاص ببناء ؛

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 03/93 الصادر ب 01 مارس 1993.

<sup>2</sup> بوهروسي عبد الرزاق، عبد الرزاق، دور البنوك في تمويل قطاع السكن عن طريق القروض العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، علوم اقتصادية، كلية، 2005، صص 79-83

- مؤسسة ترقية السكنات العائلية EPLF؛
- ديوان الترقية والسير العقاري OPGI ؛
- مؤسسات الترقية العقارية للمبديات APC .

ت. القروض المقدمة لمخووض: تتمثل القروض المقدمة للمخووض في البناءات الذاتية الفردية التي يتم إنجازها في إطار CNEP الجمعيات، تمنح هذه القروض وفق شروط معينة يتم تحديدها من طرف الصندوق بعد دراسة الطلب عليها وتقييم القدرة المالية لتسديد وفترة استهلاك القرض .

## 2.2- الصندوق الوطني للسكن :<sup>1</sup>

حددت مشاكل الصندوق الوطني للسكن عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 145-91 المؤرخ في 12 ماي 1991 والمعدل والمكمل عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 111-94 المؤرخ في 18 ماي 1994 والتمثلة في المساعدات الممكن الحصول عليها من طرف الصندوق الوطني للإسكان وهي :<sup>2</sup>

- يقوم الصندوق الوطني للسكن بتقديم إعانات تستفيد منها العائلات ذات الدخل المحدود والمتوسط عن طريق:
  - إعانات مالية ؛
  - تمديد فترة تسديد الدين (القرض) ؛
  - سلبية وديعة الامتيازات المقدمة من طرف الصندوق لنا علاقة مباشرة مع نسب دخل العائلات.

مع العلم أن الدخل الوطني الأدنى أو المضمون هو 18000 دج وأن دخل العائلات يعتمد به دخل رب العائلة مضافا إليه دخل الزوجة.

للحصول على ملكية السكن تقدم إعانات اجتماعية في شكل مساعدات مباشرة مجانية بدون استيراد ممنوحة من طرف الدولة أو على شكل نسبة غير قابلة للتسديد يملؤها المستفيد لدى إحدى المؤسسات المالية في إطار حصول أبنائه مسكن.

تخصص المساعدات للأشخاص الذين:

<sup>1</sup>[www.amf.org.ac/varabice/storage/ather/dg/20 ADVISOR/20 OFFICE /ALGERIE.P02.](http://www.amf.org.ac/varabice/storage/ather/dg/20%20ADVISOR/20%20OFFICE/ALGERIE.P02)

<sup>2</sup> دليل الائتماء قرض عقاري من البناء معتمد من طرف شركة التمويل الرهن، ص8.

- لا يتكون سكنا أو يسكنون في ظروف سيئة ؛
- لم يسبق لهم الاستفادة من سكنات اجتماعية ؛
- يقل دخلهم على خمس مرات عن الدخل الوطني الأدنى المضمون ؛
- القيام بدعم السكنات الرفيعة الموجهة للأفراد الأثرياء .

### 3-2 صندوق الضمان والكفالة التعاونية FGCM :<sup>1</sup>

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

أ. تنظيم الصندوق وأهدافه: الصندوق منظم في شكل تعاونية، ليس له هدف ربحي وهو مزود بتمويل ذاتي وإدارة ويتميز بكونه تحت وصايا وزارة السكن . ويدار الصندوق عن طريق مجلس يحمي يحتوي على مجلس عام متكون من المتعهدين بالبناء المنظمين له وهو مسير من طرف مدير عام معين من طرف وزارة السكن كما أن التأمين أصبح ضروريا لكل بيع على التصاميم، ومن أهداف الصندوق أنه يقوم بتأمين الدفعات المقدمة من طرف المشترين وتعطية الطلب التي يتحصل عليها المتعهد بالبناء نتيجة لتعقد بيع البناء على التصاميم، وفي هذا الإطار يقوم المتعهد بالبناء بالتوقيع مع هذا الصندوق التأمين على المشروع المحتوي على السكنات المباعة وفق البيع على التصاميم.

ب. البيع على التصاميم: البيع على التصاميم YSP عبارة عن طريقة صدرت ضمن المرسوم التشريعي رقم 93-3 المؤرخ في 1 مارس 1993 وتتعلق بالنشاط العقاري، وهو محدد في المادة 9 "عقد البيع على التصاميم، وهو عقد بيع بحد ذاته حيث يملك مكان فعلي لتوقيع عقد البيع ويحدد مكان لدفع المبالغ التي يطالب بها المتعاقد بالبناء المشتري. هذه المبالغ لا تمثل تسيقات بل دفعات فنقول أنه عبارة عن دفع يكتسب ميزة تسيق على الطلبة".

ت. مهام الصندوق:

- الضمان الممنوح من طرف الصندوق عبارة عن تأمين إجباري يقوم به المتعهد بالبناء لتغطية التسيقات.

- يقوم الصندوق بتجسيد التسيقات المدفوعة للمشتري

<sup>1</sup> المادة 09، من المرسوم التنفيذي 03/93، المؤرخ في 01/مارس 1993.

4.2- الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن (AADAL):<sup>1</sup>

نظرا لحدّة مشكل السكن في الجزائر سعت الدولة إلى إيجاد حلول للتخفيف من هذه الأزمة ولذا تم إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري

أ.نشأة الوكالة: تأسست هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 1-9-148 المؤرخ في 12 ماي 1991 يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن ولتقاضي الكثير من الفوائت ومن بينها قانون (90-10) المؤرخ في 21 أفريل 1990 المتعلق بخلاف من العمل والقوانين الأخرى المتعلقة بالأموال الوطنية والمتعلقة بالقانون التجاري.

ب.أهداف الوكالة الوطنية لتحسين و تطوير السكن (AADL): حسب المادة الثانية من القانون التجاري تعمل هذه الوكالة على كامل التراب الوطني فيما يلي:<sup>2</sup>

- -ترويج السوق العقارية وتطويرها ؛
- تأطير الأعمال الآتية وتنشيطها ؛
- القضاء على السكن غير الصحي ؛
- تحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها ؛
- تغيير البيئة الحضرية ؛
- إنشاء مدن جديدة ؛
- إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عمالما وتعميمها قصد تطويرها ؛
- تطوير الإعلام ونشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية (المقاولين والمواطنين، المؤسسات المالية، السلطات العمومية اهلية، منتجي مواد البناء، مسيري الجمعيات والعمارات) .

ت.النظام الجديد للوكالة : بموجب المرسوم رقم 1-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001 والذي يحدد شروط شراء المشاكل المنجزة بطريقة عمومية في إطار صيغة البيع بالإيجار والتي تمثل في :

❖ تعريف البيع بالإيجار: حسب المادة الثانية البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء هذا الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب.

<sup>2</sup> الخريطة الرسمية الجزائرية العدد 25، المؤرخ ل 25 صفر 1411.

<sup>3</sup> دليل وكالة عدل، نوفمبر 2001.

❖ وحسب المادة الثالثة من القانون 1-105 فإن وزير السكن هو الوحيد الذي يحق له تحديد موقع المساكن المخصص للبيع بالإيجار واعددها.

❖ شروط البيع بالإيجار: تشمل شروط البيع بالإيجار في :

- يتاح البيع بالإيجار لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له أن امتلك عقارا إذا استعمل سكن ولم يتجاوز مستوى مداخلة خمس مرات الأجر الأدنى المضمون ؛
- لا يمكن لأي شخص الاستفادة من مسكن في إطار البيع بالإيجار إلا مرة واحدة ؛<sup>1</sup>
- كما يجب على كل من يطلب مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة واحدة أولى لا تقل عن 25 % -على المستفيد تسديد ثمن المسكن كله مهما كانت الظروف والأسباب بعد خصم الدفعة الأولى في مدة لا تتجاوز 20 سنة كما يمكن تسديد ثمن السكن قبل المدة المحددة ؛
- يمكن أن يسفيد من البيع كله من يتميم مسكن اجباري عمومي على ان يلزم بإعانة المسكن المعني الى المهينة المؤجرة فور استلام المسكن موضوع البيع بالإيجار.<sup>2</sup>

❖ طرق البيع بالإيجار: حتى يمكن للمستفيد الحصول على مسكن في إطار البيع بالإيجار يجب عليه تقديم

طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار الى المعهد في الوثيقة العقارية بعد تمريره على مدارج 14 نموذجيا وزير السكن ويرفع الطلب خلال أجل يحددها المعهد بالرقعة العقارية في إعلانات شهرية تعالج الطلبات حسب شروط وكميات مهمة بموجب قرار من وزير السكن.

يجوز عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 والتي تنص : " يترتب على تسديد المستفيد الدفعة الأولى والتزامه شروط تسديد ثمن المسكن كما في رزنامة استحقاق الأقساط المنصوص عليها في المادة 8 كما أن اعداد عقد البيع الطابع الموثق للبيع في حالة عدم احترام المستفيد أحد الشروط التي يتضمنها".

تم التعرف على مختلف الانظمة والاجراءات الاخرى الخاصة بتمويل السكن في الجزائر.

ولقد تناولنا في هذا البحث مختلف أساليب وطرق تمويل السكن بالجزائر من أنظمة واجراءات مختلفة لتأتي في الاخير الى ابراز مختلف البرامج المتخصصة في منح القروض العقارية والتي سنطرق اليها في البحث الموالي .

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 15/25، المؤقتة لـ 15 ذو القعدة 1422.

<sup>2</sup> كرويس وكالة عدل رقم 01، عدد نوفمبر 1994.

## المبحث الثالث: البرامج المتخصصة في منح القروض السكنية في الجزائر

توجد عدة برامج تستعمل في دراسة وتقييم الطلبات المقدمة للاستفادة من القروض السكنية بمعدلات فائدة ثابتة يشار إليها بالبرامج التقليدية ، أما البرامج الحديثة فهي تتركز على التطورات الزمنية في معدلات الفائدة ومعدلات التضخم وتعتبر القروض العقارية أداة من أدوات التمويل سواء بالنسبة للأفراد أو المؤسسات.

## المطلب الأول: البرنامج التقليدي

بدأ استخدام هذا البرنامج سنة 1930 منذ ذلك الحين أدخلت عليه عدة تعديلات تخص كيفية وطريقة معالجة ملفات القروض السكنية المدعومة بروهانات عقارية من الدرجة الأولى ويعتمد هذا البرنامج على منهجية القروض السكنية المستهلكة بالكامل خلال مدة الاستحقاق بسعر فائدة ثابتة، حيث تتم التسديدات على فترات زمنية متساوية.

## 1. كيفية حساب الأقساط الشهرية:

يمكننا الاعتماد على طريقتين:

## 1.1 طريقة القسط الأصلي الثابت: يتم حسابها كما يلي:

- تسديد الفائدة المترتبة على أصل القرض بالعلاقة التالية:

## معدل الفائدة السنوية

## 12) قيمة القرض المتبقية مع بداية كل شهر

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

## قيمة القرض

## مدة الاستحقاق

فالتسديدات الشهرية للقروض السكنية محسبت على أساس أنه في نهاية الاستحقاق يكون المتبقي من قيمة القرض والفوائد يساوي صفراً، أي يكون القرض قد أستهنك بالكامل

<sup>1</sup> يتسام فزوبال، مرجع سبق ذكره، ص ص 162-163.



2.1 طريقة الدفعة الثابتة:

لحساب المستحقات الشهرية لابد من تطبيق المنهج الرياضي المتعلق بالقيمة الحالية للتسديدات السنوية

كما يلي:

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

حيث: PV: القيمة الحالية للتسديدات السنوية ؛

C: التسديدات السنوية ؛

N: عدد السنوات ؛

R: معدل الفائدة السنوية .

حيث يمكن تكييف هذه المعادلة لحساب الاستحقاقات الشهرية كما يلي:

$$K_0 = M \times \left[ \frac{1 - (1 + R)^{-n}}{R} \right]$$

حيث: K<sub>0</sub>: رصيد مبلغ القرض السكني

M: الإسقاط الشهرية

N: عدد الأشهر

T/12: معدل الفائدة الشهري يساوي (1/12)

من أجل الحصول على القسط الشهري نعيد ترتيب المعادلة في الشكل التالي: ذد

$$M = K_0 \times \frac{[1/12 (1 + T/12)^n]}{[1 + T/12]^{-1}} \quad M = \frac{K_0}{\frac{1 - (1 + T/12)^{-n}}{T/12}}$$

فالطرف الممثل للجهة اليمنى يسمى معامل التسديد ويساوي المستحقات الشهرية لدينا: P-1

2. العمولات المتعلقة بإدارة القرض:

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

في هذه الحالة يمكن تقسيم المستحقات الشهرية إلى ثلاثة عناصر:

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

يعتبر البرنامج التقليدي من أقدم البرامج ولهذا تم إستحداثه من اجل معالجة النقائص وستتطرق إليه.

المطلب الثالث: البرامج الحديثة.<sup>1</sup>

أصبحت منهجية برنامج القروض السكنية التقليدية تعاني من عدة نقائص نذكر منها مشكلة التباين بين استحقاق الموارد والاستخدامات ومشكلة الانخفاض في قيمة الموارد

1. التباين بين استحقاق الموارد والاستخدامات:

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

ومن أن الحلول التي اقترحت، لتعادي هذه المشكلة ابتكار طريقة جديدة للذكر من إمداد الودائع بين «الودائع» والفائدة الخاصة بالموارد قصيرة الأجل و القروض الممنوحة على المدى الطويل، والمتمثلة في نظام الفوائد على

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص 164.

القروض السكنية بحيث يتميز هذا النظام بكون العقد المحرر بين الطرفين (البنك والعميل) يكون على أساس أن معدل الفائدة يحدد دورياً وفق مؤشرات تكون في اغلب الأحيان معرّبة عن أسعار الفائدة القصيرة والمتوسطة الأجل .

## 2. مشكلة الانخفاض في الموارد :

أهداف الرئيسي من تصميم برامج القروض السكنية التقليدية هو تعريف المدين منذ البداية بقيمة المستحقات التي عليه لصالح الدائن (معدل الفائدة، المدة الزمنية، قيمة وعدد الأقساط الشهرية) هذا النوع من التعامل عادة ما يكون في صالح المدين طالما أن معدلات التضخم ضئيلة نسبياً. في هذه الحالة يكون معدل الفائدة الاسمي المتعامل به هو معدل الفائدة الحقيقي أو قريباً منه بينما عندما تكون معدلات التضخم المرتفعة فإن الاستمرار في تطبيق معدل الفائدة الاسمي يؤدي إلى انخفاض في القيمة الشرائية للمبلغ الأصلي كما قد يكون معدل الفائدة الحقيقي سالباً وشفادي هذا الإشكال تم اقتراح طريقة جديدة لمعالجة معدلات الفائدة التي نعرف ب:

## 1.2- برنامج القروض السكنية الذي يأخذ بعين الاعتبار معدلات التضخم :

يتشابه هذا البرنامج مع برنامج القروض السكنية التقليدية في كونه يستعمل تقريبا نفس المهججة ،ماعدنا التسديدات الشهرية التي تكون مقومة بحسب القوة الشرائية خلافاً للقيمة الاسمية، بحيث تحسب معدلات الفائدة على أساس المعدل الحقيقي بدلا من المعدل الاسمي حيث يعرف معدل الفائدة الحقيقي على انه المعدل الخالي من التضخم .

## 2.2- برنامج القروض التي يتصف بازدواجية الفوائد :

ينقارب نسبياً على البرنامج الذي يأخذ بعين الاعتبار معدلات التضخم لأن الاثنان يأخذان بعين الاعتبار تطور معدلات التضخم وأثرها على القيم القروض السكنية. فالتسديدات الشهرية تبدأ عادة ضعيفة في هذا البرنامج ثم تزداد ارتفاعاً حسب تطور معدلات التضخم وذلك بالإبقاء على مستوى معين من القدرة الشرائية وفي نهاية مدة الاستحقاق تكون قيمة القروض قد استهلكت بالكامل. ويختلف نظام ازدواجية الفوائد عن النظام الذي يأخذ بعين الاعتبار معدل التضخم في كون أن الأول يحسب التدفقات الشهرية على أساس معدلات الفائدة قصيرة الأجل بينما يستعمل الثاني معدلات التضخم

### 3.2-برنامج تسدد فيه القروض على مرحلتين :

هذا النوع من البرامج يتضمن جزءا هاما يتم دفعه باستعمال سعر فائدة ثابت خلال فترة متفق عليها والجزء الآخر من القرض يتم دفعه باستعمال سعر الفائدة متغير، وفي هذه الحالة يجب تحديد الفترة و المؤشرات المالية التي تستعمل في تحديد معدل الفائدة .

### 4.2-برنامج تسدد فيه القروض تدريجيا:

هذا النوع من البرامج يلائم الأشخاص الذين يرغبون في تسديد دفعاتهم بمعدل أكبر في المستقبل، بمعنى أن معدل التسديدات يكون ضعيفا في السنوات الأولى، ويبدأ تدريجيا في الارتفاع إلى حين تسديد القرض بالكامل، وغالبا ما محتسب الزيادة في التسديد الشهري وفقا للزيادة في دخل العميل في المستقبل.

يطبق هذا النوع من القروض نفس الشروط الخاصة بالقروض ذات معدلات الفائدة الثابتة، غير أن التسديد في هذه الحالة يكون تصاعديا وفق شروط تحدد مسبقا بين المقرض أي البنك والعميل .

بالرغم من حداثة البرنامج غير انه مازال يعاني من نقائص ولهذا تم إنشاء هيئات ومنظمات لدعم هذا البرنامج وهو ما سنتطرق إليه.

### المطلب الثالث: الفروع الخاصة بالإنتاج السكني في الجزائر

تتميز عملية الإنتاج السكني في الجزائر بساهمة عدة من الهيئات والتنظيمات وهي في غالبيتها تابعة للقطاع العمومي، مع المشاركة الضئيلة للقطاع الخاص وسنحاول فيما يلي عرض أهم المؤسسات التي تتكفل بإنتاج المنتجات العقارية حيث يمكننا التمييز بين<sup>1</sup>:

#### 1. دواوين التسيير والترقية العقارية (OPGI) :

هي مؤسسات عمومية تعمل تحت وصاية وزارة السكن والعمران أنشأت سنة 1985 ملما لمؤسسة السكن الإيجاري المعتدل: تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية لها نشاط تجاري مع الآخرين لذا فهي تخضع للقانون التجاري، وهي تمارس نشاطها في كافة التراب الوطني، وتتكفل في إطار تنفيذ السياسة الاجتماعية للدولة بترقية الخدمة العمومية في مجال السكن خاصة للتطبقات ذات الدخل المحدود، وهي تقوم بعدة مهام فيما يخص العقارات التي تعود ملكيتها للدولة نذكر منها:

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص ص 51-53.

- عملية التحكم في المشاريع المسموحة لأي متعامل آخر ؛
- أعمال الخدمات من اجل ضمان الصيانة و المحافظة و إعادة التهيئة و تجديد الأملاك العقارية ؛
- انكراء أو التنازل عن مختلف المنتجات العقارية التي تعود ملكيتها للدولة ؛
- تحصيل الإيجار و التكاليف الإيجارية وكذا ناتج التنازل عن للمنتجات العقارية التي يسيرونها ؛
- المحافظة على المنتجات العقارية من اجل جعلها دائما في حالة تسمح دائما بشغلها ؛
- القيام بضبط وجرد المنتجات العقارية التي يسيرونها وكذا مراقبة الوضعية القانونية لمستغلي هذه المنتجات ؛
- التنظيم و التنسيق بين كل الأعمال الموجهة لضمان استعمال أقصى للمنتجات العقارية التي يسيرونها ؛
- كل عمل يدخل في إطار تسيير العقاري ؛
- الإيرادات التي تتمثل في التدفقات الناتجة عن نشاط المؤسسة في حد ذاتها ومساهمات الدولة و التدفقات النقدية التي توجهها السلطة العمومية لتمويل احتياجات الخدمة العامة للسكن ؛
- النفقات وتتمثل في تلك الناتجة عن نشاط المؤسسة و التجهيزات بالإضافة إلى جميع النفقات الخاصة بتحقيق المشاريع .

## 2. مؤسسات ترقية السكن العائلي (OPLF) :

هي مؤسسات عمومية تابعة للدولة تم إنشاؤها سنة 1984 تميز مخططها التمويلي لفترة ما بين 1984-1990 بما يلي :

- غياب الضمانات الحقيقية على المشاريع المنجزة ؛
- التكفل بتسويق المساكن المنجزة ؛
- حساب العوائد على أساس معدل استعمالها الممنوحة دون أي جزاءات تفرض على المتجاوزات الخاصة بالتكاليف أو أحوال التحقيق ، مما يجعل هذا النظام ذو مردودية بالنسبة لهذه المؤسسات ، حيث أن تذبذب الأجال وانحراف التكاليف الخاصة بإنجاز المساكن يضمن ارتفاع و دوام العوائد دون أية قيود على نتائج الأشغال .
- لقد نتج عن هذه الشروط المضارة آثار سلبية على تطوير الإنتاج السكني ،على اعتبار أنها لا تتطابق مع الشروط الواقعية على مستوى السوق بالنسبة للتنوع أو المكان أو السعر وبهذا أوقف - CNEP BENQUE تمويل المشاريع الخاصة بمؤسسات الترقية للسكن العائلي ودراسة وضعيتها حثا بحالة من حيث الصعوبات التي تواجهها على مستوى المشاريع التي تم إيقاف تمويلها.

هذه الدراسة التي جعلت بعض المؤسسات التي تم تطهيرها تعتمد على إمكانياتها المالية بالإضافة إلى التمويل من طرف CNEP-BANQUE لتكفل بعض المشاريع العقارية لذكر منها مؤسسة ترقية السكن العائلي لولاية بجاية التي تركز على دراسات جنوى و مردودية العملية العقارية بالاعتماد على التمويل البنكي مشوع بتنسيقات المشترين ولتكفل بدورها بعمليات التسويق ومن خلال ما سبق نستنتج انه من الضروري القيام بمحخصة المؤسسات التي تم تطهيرها أما بالنسبة للمؤسسات التي لا تتحقق أن مردودية فيستحسن حلها.

### 3. الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويرها (AADL)

تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري (EPIC) وهي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية وتعمل تحت وصاية وزارة السكن والعمران. ومن المهام التي كلفت بها الوكالة هي إنشاء المرصد الوطني للسكن (ONL) سنة 1996 الذي يقوم بجمع ودراسة ومعالجة النشر والمعلومات المضبوطة والموثوق بها. و اللازمة بها لتسهيل أو دعم عمليات اتخاذ القرارات الخاصة بسياسة السكن التي توضع تحت تصرف مختلف المتعاملين كالدولة والجماعات المحلية والمتعهدين العقاريين. نلاحظ على النشاطات التي تقوم بها الوكالة أنها غير متجانسة وتأثر سلبا على طرق تسييرها ونوعية أدائها الأمر الذي يتطلب إيصال بعضها إلى تنظيمات مستقلة ومختصة .

تعتبر هذه المنظمات من أهم المنظمات استخداما وهذا لاهتمامها بالقطاع السكني وسهولة التعامل معها. تراخدت البرامج المتخصصة من اجل تسهيل منح القروض السكنية ولقد تطورت هذه البرامج وحدثت من اجل مراعاة شروط منح هذه القروض إلا أنها مازالت تعاني من عجز نتيجة القيود المفروضة.

## عنامة الفصل:

بنتسح لنا في هذا الفصل أن الجزائر تعيش مشكلة كبيرة في مجال العقار حيث ارتفعت الطلبات على السكن و تفاقمت كثيرا حيث اعتمدت الدولة إجراءات جديدة لتدعيم السكن. غير إن الطلب لا يزال في استمرار، فالدولة لا تستطيع أن تلي هذه الطلبات مما يجب عليها أن تعطي الأهمية الكبرى لهذا المجال الحساس. كما أن نظام تمويل السكن لا يزال يعمل على تمويل وتطوير قطاع السكن إلى هذا اليوم.

كما نستنتج في هذا الفصل أن الدولة باعتمادها على عدة برامج جديدة للتمويل عن طريق البنك مكنت المفاوضين من اتخاذ عدد كافي من السكنات الاجتماعية والترقيوية وكذلك تمكين العائلات ذات الدخل الضعيف من الحصول على سكن لائق وهذا عن طريق منحهم القروض اللازمة.

## الفصل الثالث :

دراسة ميدانية للبنك

الخارجي الجزائري

لو كالة - قالمة -



## مقدمة :

يملك البنك الخارجي الجزائري أهمية كبيرة لإتعاشه لتسمية الاقتصادية من خلال وظائفه المتعددة ومن أبرزها منح القروض على مختلف أنواعها، و من أبرزها منح القروض العقارية وذلك لتمويل القطاع السكني في الجزائر وهو محور بحثنا خاصة في ظل الظروف الراهنة.

وتعد القروض العقارية الممنوحة من قبل البنك سبيلا هاما لمساعدة الأشخاص المحتاجين لهذه النوعية من القروض.

وسنم تناول هذا الفصل في بحثين أساسيين:

البحث الأول: مدخل إلى البنك الخارجي الجزائري من خلال التعرض إلى نشأته، أهدافه، مهامه، وعيخته التنظيمي. أما البحث الثاني: فيتناول دراسة حالة تطبيقه لقرض عقاري في البنك نتناول فيه أهم الشروط الواجب توفرها للحصول على قرض عقاري وآلية عمل البنك في حساب القرض العقاري.

## المبحث الأول : مدخل إلى البنك الخارجي الجزائري:

سيتم في هذا المبحث تقديم البنك الخارجي الجزائري والتي ظهرت الحاجة إليه بعد الاستقلال وكل ما يتعلق بالبنك وهيكلته التنظيمي و أهم مهامه و أهدافه.

## المطلب الأول: ماهية البنك الخارجي الجزائري:

يعتبر بنك من البنوك التجارية المكونة للجهاز المصرفي وستتطرق إلى نشأته وأهم المهام التي يقدمها وأهدافه .

1. نشأة البنك الخارجي الجزائري :<sup>1</sup>

بعد الاستقلال مباشرة أصبح من الضروري أن تلجأ السلطات العمومية الجزائرية إلى إعادة تنظيم النظام المصرفي بما يتكيف مع المتطلبات الاقتصادية، حيث بدأت منذ سنة 1966 تأميم البنوك الأجنبية وإنشاء بنوك أخرى جاءت لتوسيع القطاع المصرفي الجزائري، في هذا السياق كان آخر بنك تجاري وطني قد أنشئ هو البنك الخارجي الجزائري بموجب المرسوم 204/67 يوم 1967/01/1 برأس مال قدره 20 مليون دينار جزائري، ويعتبر بمثابة الحلقة الأخيرة من إجراءات تأميم البنوك وبالرغم من أنه ينتمي إلى القطاع العمومي إلا أنه يعمل وفقا للقانون التجاري ويخضع لقواعد المنافسة إضافة إلى نزعته الأولية المتمثلة في التجارة الخارجية وقد وردت البنك خمسة بنوك أجنبية والتي تم تأميمها وهي:

- 1 أكتوبر 1967 تأميم البنك اليوناني الجزائري ؛
- 31 ديسمبر 1967 تأميم الشركة العامة ؛
- 30 أبريل 1967 تأميم بنك لايز المحدود؛
- 31 ماي 1968 تأميم قرض الشمال؛
- 31 ماي 1968 تأميم بنك الصناعي الجزائري المتوسط.

يحتوي هذا البنك على قسمين وأحد الائتمان وودائع الإقراض والثاني للعمليات الأجنبية وتوسعت عملياته منذ 1970 فهو الذي لديه حسابات الشركات الصناعية، الكبرى في ميادين المحروقات ( سوناطراك، نפטال الكيماوية والبيetroكيماوية والنقل البحري ومواد البناء)، وهو الذي يمد هذه الفروع، وقد ساهم البنك بالفعل في تمويل وتطوير حقول حاسي الرمل وحاسي مسعود وأنشأ أنابيب النفط والغاز ومصافي سكيكدة وعنابة و سطيف ومصانع الإسمنت في شلف والحجار وفي الحصول على ناقلات النفط والغاز والبضائع

والركاب، غير أن البنك لم يحصل على مملكته النهائي إلا في جوان من سنة 1986. كما سمح مضمون النصوص القانونية الموجهة للإصلاحات الاقتصادية بطريقة تدريجية بالانتقال إلى اقتصاد السوق بفضل كل من قانون 88/1 المؤرخ في 12/01/1988 والمتعلق بتوجيه المؤسسات العمومية الاقتصادية، إذ أصبح بذلك البنك مستقلا وتحول بعدها إلى مؤسسة مالية ذات أسهم مع حفاظه على نفس الأهداف التي أنشئ من أجلها، وقانون 10/90 المؤرخ في 14 أبريل 1990 والمتعلق بالنقد والقرض حيث قدمت سلسلة من النشاطات المتعددة على مستوى المؤسساتي والتنظيمي بإعادة تنظيم بنية البنك وكذلك على مستوى تسيير القروض بتطبيق القواعد الاحترازية ونظهير المحفظة وبلغ عدد الموظفين بالبنك أكثر من 4330 موظف وإجمالي المديرات الجهوية للبنك هو 8 مديريات تحتوي في مجموعها على 80 وكالة، موجودة في المناطق الكبرى والمناطق الصناعية ومناطق إنتاج المحروقات، بقيم علاقات مع شبكة من 1500 مراسل بنكي وله فرعين في الخارج هما:

- البنك العربي ما بين العارات المتواجده في فرنسا ؛
- ARBIFT البنك العربي للاستثمارات في التجارة الخارجية الموحدة في أبو ظبي.

## 2. أهداف البنك الخارجي الجزائري :

- يسعى البنك لتحقيق جملة من الأهداف من أهمها نذكر :
- تحفيز وتشجيع وتمويل العمليات التجارية مع باقي بلدان العالم ؛
- تأمين العمليات التجارية مع الخارج ضد الأخطار السياسية و الاقتصادية ؛
- ضمان التنفيذ الجيد للالتزامات الناتجة بين أسواق الدولة و الجماعات المحلية .

## ثالثا: مهام البنك الخارجي الجزائري .

- من أهم مهام البنك الخارجي الجزائري تتمثل في ثلاثة مهام وهي :
- تسيير بصفة ديناميكية العلاقات التجارية مع الزبائن؛
- دراسة وتحليل ملفات القروض للأشخاص و المؤسسات ؛
- المعالجة الإدارية المحاسبية لعمليات الزبائن بالدينار الجزائري أو بالعملة الصعبة.

المطلب الثاني: وكالة قائمة وهيكلها التنظيمي

سيتم التطرق في هذا المطلب إلى التعريف بالوكالة -قائمة- وهيكلها التنظيمي .

1. تعريف وكالة قائمة :

تحمل الرمز 055 وافتتحت في 03 جانفي 1983 بقرار من الإدارة العامة تحمل الرقم 82/45 المؤرخ في 29 ديسمبر 1982. تقع في منح أبو شافي قائمة وتعتبر وكالة تجارية .

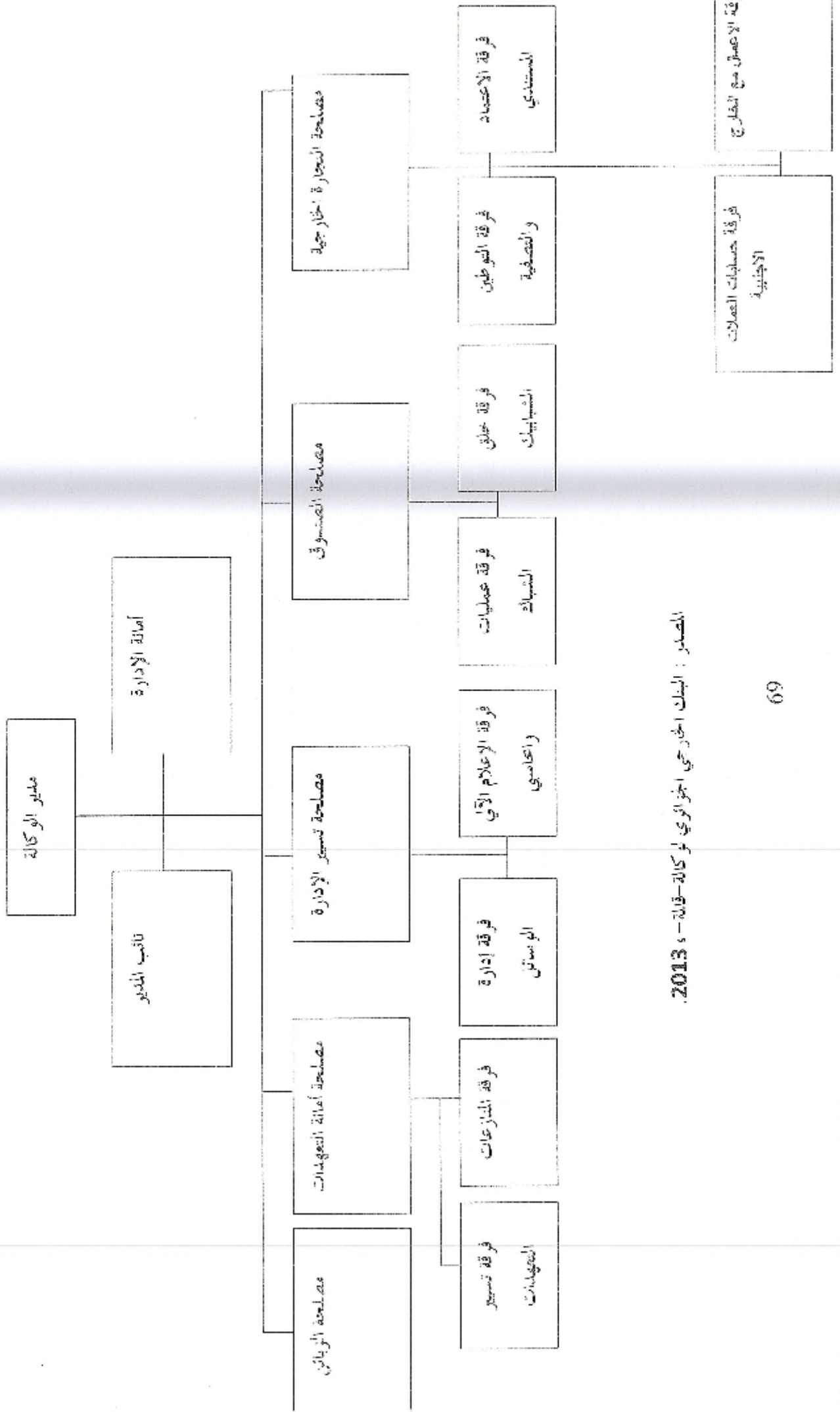
تصنف الوكالة إلى ثلاثة أقسام :

- وكالة رئيسية؛
- وكالة من الدرجة الأولى ؛
- وكالة من الدرجة الثانية.

وتصنف هذه الوكالات حسب رقم الأعمال.

2. الميكمل التنظيمي لوكالة قائمة للبنك الخارجي الجزائري:

كما هو موضح في الشكل التالي:



المصدر : البنك الجزائري لوكالة-قالة- ، 2013.

المبحث الثاني: دراسة حالة تطبيقية لقرض عقاري في البنك

سيتم التعرض إلى دراسة حالة تطبيقية لقرض عقاري .

المطلب الأول: شروط قبول طلب قرض عقاري.

عندما يتقدم المقترض من الوكالة لغرض طلب قرض عقاري فإنه يشترط لقبول المقترض بعض الشروط حتى يستطيع تكوين ملف طلب قرض عقاري.

### 1. شروط قبول المقترض:

قبل التطرق إلى تكوين الملف الخاص بطلب قرض عقاري سواء كان من أجل بناء أو ترميم أو توسيع أو شراء سكن فإنه يشترط بعض الشروط وهي :

- يجب أن لا يقل دخله عن 1.5 من الأجر القاعدي المضمون 18000 دج ؛
- أن يكون المقترض بالغ سن الأعلى 19 سنة كاملة ؛
- ألا يتجاوز سنه 65 سنة ؛
- أن يحمل الجنسية الجزائرية .

### 2. تكوين ملف القرض العقاري :

يختلف تكوين ملف طلب القرض العقاري حسب الحاجة إلى القرض إذ هناك وثائق مشتركة بين (بناء سكن، شراء مسكن جديد، ترميم مسكن، شراء مسكن لدى الخواص وأخرى مختلفة) وتشتمل الوثائق المشتركة في :

### 1.2- وثائق الملف :

عند قبول الشروط الأولى يطلب من المقترض تكوين الملف الخاص بالقرض يتكون في ما يلي:

- استمارة طلب القرض العقاري يتم ملأها لما يتم تقديم الملف للبنك ؛
- صورته طبق الأصل عن بطاقة الترميم ، مصادق، عليها؛
- شهادة ميلاد؛
- شهادة الإقامة تثبت إقامة المقترض؛

- تصريح شرعي بعدم الاستدانة؛
- كشف الراتب لثلاث سنوات الأخيرة بالنسبة للأجراء؛
- شهادة الدخل السنوي بالنسبة لغير الأجراء تسلم من مصلحة الضرائب (الدخار). أصحاب الأنشطة الحرة... الخ).

أ. حالة بناء مسكن أو التوسيع:<sup>1</sup>

- عقد ملكية الأرض؛
- شهادة عدم الرهن؛
- رخصة البناء؛
- الكشف الكمي و التقديري،
- مخطط التسييل والاحراز.

ب. حالة شراء مسكن لدى الخواص:<sup>2</sup>

- وعد البيع محرر مصادق عليه من طرف apc؛
- شهادة عدم الرهن؛
- تقرير الخمر للسكن المدجز من طرف الخبير.

ت. حالة شراء مسكن:

- عقد البيع على التصاميم موثق ومشهر؛
- بيان تسديد المساهمة الشخصية؛
- بيان المخراط المرفق العقاري لدى صندوق تضامن الكفالة الترقية العقارية.

المطلب الثاني: دراسة ملفات طلب قرض عقاري.

بعد قبول الشروط الخاصة بطلب القرض العقاري وتكوين الملف تتم الدراسة و للشروط الخاصة بالفرض والتي يمكن توضيحها من خلال ما يلي:

<sup>1</sup> انظر الملاحق رقم 3.  
<sup>2</sup> انظر الملاحق رقم 4.

1. الحصة القابلة للتحويل :

- في حالة شراء مسكن : تكون نسبة التمويل 90% من قيمة الشراء.
- في حالة بناء مسكن :تكون نسبة التمويل 90% من الكشف الكمي و التقديري للمسكن .
- في حالة ترميم مسكن :تكون نسبة التمويل 90% من قيمة الكشف الكمي و التقديري، حيث يجب أن لا تزيد قيمة الكشف عن 50% من قيمة العقار بأكمله.
- عينات لجنة القرض الخاصة بالوكالة كأقصى حد 3 ملايين دج.
- عينات لجنة القرض الخاصة بالمديرية الجهوية 7 ملايين دج .
- عينات لجنة القرض الخاصة بالمديرية المركزية فوق 7 ملايين دج.

2. تسديد القرض :

- تحدد مبلغ القرض حسب قدرة التسديد الشهري للمستفيد دون أن يتجاوز 30% إلى 40% من مسافى الراتب متج وان أممنا بعين الاعتبار راتب الزوجة و يبني التيام بالالتزام التضامني وإدماج عائد كل من الزوج والزوجة ؛
- كما لا يجب أن يتجاوز الاقتطاع الشهري لتسديد.
- \*30% من الدخل الأقل من 40000 دج ؛
- \* 40% من الدخل الذي يتجاوز 40000 دج ؛
- يمكن أن يكون الاقتطاع الشهري 50% إلا في حالة التعامل مع أفراد الجيش الوطني؛
- الاقتطاعات الشهرية تكون ثابتة .

3. مدة القرض:

يمكن أن تصل المدة القصوى لتسديد القرض 30 سنة حيث تحدد هذه المدة حسب قدرة التسديد مع مراعاة سن الزبون الذي يشترط فيه عدم تجاوز 65 سنة.

4. نسبة الفائدة :

تحدد الفائدة على أساس الشروط العامة الصادرة عن البنك أو سارية المفعول حاليا حيث في حالة شراء سكن تساهمي أو ترقوي تكون نسبة الفائدة فيه 1% على عائق المقترض و 5.25% على عائق الجزية العمومية .



أما في حالة باقي السكنات، (بناء، ترميم، توسيع) فيقدم هذا القرض على أنه قرض عقاري بمعدل فائدة تقدر بـ 6.25%.

إضافة إلى ذلك تكون عبوية التأخير 2% بعد المارعات.

5. الضمانات العقارية الواجبة عند طلب قرض عقاري:

- الرهن العقاري: يتم رهن العقار عند طلب قرض عقاري ذلك في حالة عدم تسديد القرض ويتم وفق عقد الرهن لدى الموثق القانوني، ويكون الرهن عقاري من الدرجة الأولى على السكن المرغوب شراؤه كذلك المساكن والأراضي في حالة البناء التوسيع أو التهيئة.
- التأمين على الحياة caat يكون 0.37% سنويا من قيمة القرض على عائق المقترض.
- التأمين على العقار من الأخطار لصالح البنك لدى المؤسسة الخاصة بضمان القرض العقاري SGCI.
- بالإضافة إلى الضمانات الأخرى من أهمها الكفالة التضامنية للزوج إذا كان المستفيد متزوجا.

6. الأخطار المتعلقة بالمقترض:

- وفاة المقترض؛
- عدم القدرة على التسديد.

7. الأخطار المتعلقة بالعقار:

- الكوارث الطبيعية؛
- تراجع قيمة العقار.

المطلب الثالث: دراسة حالة واقعية:

تقدم شخص "A" إلى البنك الخارجي الجزائري يطلب قرض عقاري لشراء مسكن. وهو ما يمكن مراجعته في المنحوق رقم 3 ومن المعطيات الخاصة بالشخص "A" ما يلي:

- دخله الشهري 60000 دج؛
- نسبة الفائدة 6.25%؛
- مدة القرض 10 سنوات؛
- قيمة القرض 1000000 دج؛
- قيمة المسكن 3000000؛

- العمر 43 سنة؛
- نسبة التأمين على الحياة 0.37%؛
- نسبة عدم القدرة على السداد<sup>1</sup> وتحسب بالطريقة التالية :

1. حساب نسبة عدم القدرة على السداد SGCI<sup>1</sup>

لدينا : قيمة القرض 1000000 دج

قيمة المسكن 3000000 دج

ومنه : حسب السلم المستعمل لدى البنك  $\frac{1000000}{3000000} = 0.33$

فان 0.33 تقابلها نسبة 0.5%

ومنه:  $1000000 \times 0.5 [1 + 0.17\%] = 5850$

إذن نسبة عدم القدرة على السداد هي: 5850 دج

هذه القيمة تضاف إلى قيمة القرض ومنه يصبح قيمة القرض: 1005850 دج .

- تصبح لدينا قيمة القرض الجديد: 1005850 دج .

2. حساب الحد الأقصى من عمر المقرض في تسديد قيمة الدين:

75 سنة - 43 سنة - 32 سنة > 65 سنة

إذن الشخص مقبول.

3. حساب الفائدة:

$5238.80 = \frac{1}{12} (6.25\%) \times 100585$  دج

ومنه قيمة الفائدة تساوي: 5238.80 للشهر الأول .

4. نسبة التأمين على الحياة :

<sup>1</sup> نسبة القدرة على السداد FLAT تدفع مرة واحدة في حياة القرض

تمثل 0.37% CAAT<sup>1</sup>

نسبة سنوية : 3721.64 = (0.37%) 1005850 دج

أما النسبة المدفوعة كل شهر : دج 310.14 -  $\frac{3721.64}{12}$

5. حساب قيمة القسط:

تساوي قيمة القسط 11603.83 دج وهي قيمة شهرية ثابتة، وتحسب عن طريق برنامج خاص في الإعلام الآلي .

6. حساب إهلاك أصل الدين :

يحسب وفق للقانون التالي :

إهلاك أصل الدين = القسط - الفائدة - قيمة التأمين على الحياة (CAAT)

إهلاك أصل الدين = 310.14 - 5236.80 - 11603.83

إهلاك أصل الدين = 6054.89 دج شهريا

بنفس الطريقة باقي الأشهر و الاقتراع الشهري يكون أيضا عن طريق برنامج خاص بالإعلام الآلي .

<sup>1</sup> سنة التأمين على الحياة تكون سنويا وتدفع في السنة الأولى من طرف المقترض و في باقي السنوات من طرف المقرض (البنك)، كمؤونة التأمين على الحياة للسنة المقبلة.

## خاتمة :

تناولنا في هذا الفصل وبشكل دقيق إمكانية التعرف على كل الوثائق المطلوبة من المقترض وأهم المراحل التي يمر بها القرض العقاري والقوانين التي تخص طلب القروض العقارية و المعلومات الحساسة لاتخاذ القرار. إلا أن منح القرض العقاري له بعض الغموض هذا من جهة ومعرفة مقدار القرض الذي يمكن للمقترض الحصول عليه وكذلك القسط المدفوع في كل شهر لكون هذه العملية عبارة عن برنامج خاص في الإعلام الآلي كونه يحدد مبلغ القرض وقسط الدفع باعتماده على السن، الدخل والحالة العائلية... الخ.

خاتمة عامة

## خاتمة عامة:

أصبح قطاع السكان يحتل مكانة متميزة ضمن استراتيجية التنمية الاقتصادية الوطنية وذلك بسبب تفاقم العجز سنة تلو الأخرى . فلقد أخذت أزمة السكن في الجزائر تتعقد مع بداية السبعينيات أثناء تنفيذ خطط التنمية الشاملة للبلاد في مجالات مختلفة، فعلى الرغم من الجهود المبذولة من طرف الدولة في هذه الفترة بإعطاء أهمية لقطاع السكن إلا أن هذا الأخير لم يحظ بما يحظ بالأوفر في مجال التنمية مقارنة بباقي القطاعات، وكتيجة لذلك تعقدت المشكلة السكنية لتتفاقم مع نهاية سنوات الثمانينات.

ومع اتخاذ الحكومة إجراءات مختلفة كالاعتماد على آليات متعددة في تمويل المشاريع السكنية، وذلك بإنشاء منظمات تسهر على تشجيع عرض السكنات كصندوق الوطني للسكن والذي حاولت من خلاله تقسيم مساعدات لاتعاش أزمة السكن في الجزائر. ولكن بالرغم من جهود الدولة إلا أن أزمة السكن لا تزال قائمة إلى يومنا هذا.

إن ما زاد أزمة السكن تعقيدا هو دور الدولة الأساسي في الإنجاز والتسيير بما في ذلك التمويل والتوزيع، كذلك التدخل حين في البناء الذاتي و الترفه العمارية، كما كان تزايد معدل نمو السكان بدون تزايد مماثل في عدد السكنات أثر بالغ في تفاقم مشكلة السكن، إضافة إلى تزايد الزواج الريفي اتجاه المدن التي عرفت مؤخرا حذف إلى ذلك عدم قدرة الدولة على التحكم في الكثير من الممارسات غير السوية كالرشوة، غشيب التسيير، الإهمال الإداري... الخ.

بالإضافة إلى مشكلة العقار التي تعتبر من بين المشاكل الرئيسية التي يجب على السلطات العمومية إعطائها العناية الكافية من أجل حل أزمة السكن، إضافة إلى مشكلة صعوبة تقديم القروض العقارية من أجل تمويل قطاع السكن. لأن قدرة المواطن على توفير الادحار اللازم لامتلاك منزل غير كافية .

كما لاحظنا من خلال تربعنا في البنك الخارجي الجزائري 'BEA' وبالضبط في وكالة فائقة أن القرض العقارية المقدم للأفراد أصبح يمس أشكالا عديدة إما للهيئة أو التوسيع، الترميم أو البيع على التصاميم عكس ما كان عليه في بداية مشواره، إذ كان يقتصر على توجيهه للشراء أو لبناء مسكن. إضافة إلى ذلك أصبحت مدة القروض تصل إلى مدة قصوة 30 سنة دون أي تخوف.

كما وجدنا أن عملية منح القروض ليست بالعملية السهلة فقد جاءت لتخليص الدولة من مشكلة السكن وذلك بتحديد كل الوسائل لضمان سير هذه العملية بطريقة منتظمة وبحكمة، بدءا من طلب القروض إلى آخر مرحلة في اتخاذ القرار النهائي بقبول القرض أو رفضه.

ومن أهم النتائج التي يمكن استخلاصها من خلال ما سبق:

❖ أن مشكلة السكن في الجزائر لا تزال قائمة حتى الآن كما أنها لم تراخ القدرة الشرائية للمواطن الجزائري البسيط ولا حتى الإمكانيات المعيشية القادرة على توزيع السكان حسب مصادر الثروة الوطنية ؛

❖ استحداث برامج جديدة لانعاش قطاع السكن في الجزائر، تراعي احتياجات المواطنين والحامية والمستقبلية، وتأخذ بعين الاعتبار التنوع الجغرافي للمناطق، مع ضرورة التدقيق والمراقبة لتحسين المستمرا ؛

❖ بالرغم من إعانات الدولة المتواصلة لنفقات ذات الدخل المتوسط خاصة، والتعامل ببرامج تمويلية جديدة لتسهيل عملية الإقراض للأفراد رغم ذلك كانت الضمانات المطلوبة من البنك ليست في متناول جميع الأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف. ل ذا فمن الأهمية ابتكار أساليب جديدة لتمويل قطاع السكن ؛

في الأخير نجد انه من بين التوصيات التي يمكن اقتراحها كحلول تكمن في :

- تجميع معدلات الفائدة المطبقة على حامل القروض العمارة ؛
- الدقة في دراسة ملف طلب القروض في ما يخص الضمانات ؛
- وضع استراتيجيات متوسطة وطويلة المدى للتخفيف عن أزمة السكن ؛
- تدريب الموظفين وتمكينهم من الاستعمال التكنولوجي الجيد ؛
- التطوير الشامل لإدارة القطاع و رفع كفاءاته الإنتاجية وإزالة الصعوبات التي تعوق تحمل المسؤولية اتجاه مشكلة السكن ؛

➤ إتباع إستراتيجية محكمة في منح القروض العقارية ؛

في الأخير يمكننا القول أن معالجة أزمة السكن في الجزائر يعتمد على العديد من الإجراءات من أهمها ضرورة قيام الحكومة والمصارف و المؤسسات النقدية بتسريع وتيرة الإصلاح للقطاع التمويلي خاصة السكني، من اجل تلبية الطلب الكبير من المواطنين؛ وذلك بتسهيل أساليب حصولهم على قروض مصرفية طويلة المدى وتعزيز قدرات إعادة تمويل القروض المقدمة من البنوك التجارية؛ وهو المدخل الحقيقي لتطوير سوق القروض العقارية لأنه يسمح من جهة لطالب السكن الحصول السهل على تمويل لشراء مسكن من القطاع المصرفي ومن جهة أخرى يساهم في تخفيف الضغط على موازنة الدولة .

# قائمة المراجع



## قائمة المراجع :

### أولا :الكتب باللغة العربية :

- 1- احمد ابوفتوح الناقة، نظرية النقود والبنوك الأسواق المالية ،مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، 1998.
- 2- احمد بوراس ،تمويل المنشآت الاقتصادية ،دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة،الجزائر، 2008.
- 3- إسماعيل إبراهيم الشيخ الذرة، اقتصاديات الإسكان، مطبعة الرسالة الكويت، 1974 .
- 4- الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، 1992.
- 5- بلعزوز بن علي ،محاضرات في النظريات والسياسات النقدية،ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر،2004.
- 6- حمزة محمود الزيري،إدارة المصارف إستراتيجية تبعت الودائع وتقديم الائتمان، مؤسسة الوراق للنشر،عمان، 2000.
- 7-خالد أمين عبد الله ،العمليات المصرفية والطرق المحاسبية الحديثة،دار وائل للنشر، عمان،1998.
- 8-خالد أمين عبد الله و اسماعيل ابراهيم الطراد،إدارة العمليات المصرفية والدولية،دار وائل للنشر، عمان، الطبعة الأولى، 2006.
- 9-رابع حوني ورقية حساني، المؤسسة الصغيرة والمتوسطة ومشكلة تمويلها،دار المسيرة للطباعة والنشر والتوزيع، عمان،1997.
- 10-رضوان وليد عمار،أساسيات في الإدارة المالية ،أترك للنشر والتوزيع، عمان، 2002.
- 11-شاكر القزويني،محاضرات في اقتصاد البنوك،ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992.
- 12-طارق الحاج،مبادئ التمويل،دار صفاء للنشر والتوزيع،عمان،2010.
- 13-عبد القادر بلطاس،الاقتصاد المالي والمصرفي السياسات و التقنيات الحديثة في تمويل السكن،ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر،2001.
- 14 عبد المعظم رضا و رشيد محفوظ احمد جودة،إدارة الائتمان،دار وائل للنشر،عمان ، 1999.
- 15-عوض بدير الحداد،تسويق الخدمات المصرفية،بيان الطباعة والنشر،مصر،1999.

16- فؤاد مرسي، التمويل المصرفي للتنمية الاقتصادية، منشأة المعارف للنشر و التوزيع، الإسكندرية، 1980.

17- مبارك عبد النعيم، النقود والبنوك، مكتبة القاهرة، القاهرة، الطبعة الأولى، 2000.

18- محمود حميدات، مدخل للتحليل النقدي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.

19- محمد سويلم، إدارة المصارف التقليدية والمصارف الإسلامية الحديثة، دار انطباعة الحديثة، القاهرة، 1999.

20- مصطفى رشدي شيحة، الوجيز في الاقتصاد النقدي و المصرفي و البورصات، دار المعرفة الجامعية، مصر، 1996.

21- منير ابراهيم هندي، إدارة البنوك التجارية مدخل لاتخاذ القرارات، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، الطبعة الثانية، 1996.

#### ثانيا: المذكرات :

1- إيتسام طويال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن-دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة قسنطينة، 2005

2- عبد النور بودرومي و عبد الرزاق لحام، دور البنوك في تمويل قطاع السكن عن طريق القروض العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، قسم علوم اقتصادية، جامعة المذية، 2005.

3- كريم آيت عمر، تمويل السكن في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، قسم علوم اقتصادية، جامعة قننة ، 2001.

4- يسين فوشان، القرض العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، قسم علوم اقتصادية، جامعة البليدة، 2004.

#### ثالثا: الملتقيات :

1- أحلام بوعبدلي و تحليل عبد الرزاق، تقييم أداء البنوك الجزائرية من حيث العائد والمخاطرة، ورقة بحث مقدمة في المنتدى الوطني حول المنظومة المصرفية (واقع وآفاق )، جامعة الشلف، أيام 14-15 ديسمبر 2002.

2- محمد سحنون ومبارك بوعشة، مداخلة بعنوان تقييم هياكل ودورات التمويل في الجزائر، المركز الجامعي العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2004.

3- مليكة زغيب وحياة نجار، مداخلة بعنوان النظام المصرفي في الجزائر عبر الإصلاحات الاقتصادية تطور و تحديات ، الملتقى الوطني الأول حول النظام المصرفي الجزائري، قلعة، نوفمبر 2001.

#### رابعاً : التعليمات والوثائق:

1- الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 25، الموافق ل 5 صفر 1411.

2- المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 3/93 المؤرخ في 01/03/1993.

3- دليل اقتناء قرض عقاري من البنك، معطى من طرف شركة التمويل الرهنبي.

4- دليل وكالة عمال، عماد نوفمبر 2001.

5- كرايس وكالة عدل رقم 01، عدد نوفمبر، 1994.

6- مرسوم تنفيذي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993،

7- منشورات صادرة عن وزارة السكن والعمران.

8- وزارة السكن وإعداد التراب الوطني للممملكة المغربية، تقرير حول تمويل السكنات.

9- وزارة السكن والعمران، 2000.

#### خامساً : المراجع باللغة الفرنسية.

##### 1- الكتب

1- Bettin i Serge et Bettini Sophie, **Acheter, vendre, louer de l'immobilier**, chiron , paris , 2002 .

2- Choulet N, **Marketing et stratégie de l'immobilier**, dunod . paris ,1996 .

3- Hass abdkrim , **le système bancaire Algérien** , moisonneure et la rose , Paris , 2003.

4- Khcirat K , I eymssonier F, **conseil et gestion de patrimoine: méthodes et stratégies**, Economica, paris, Sans date.

### 3-التعليمات و الوثائق

- 1- Bulletin d'information de la CNEP ,flache info ,n2,janvier 2003 .
- 2- Coulomb/ **Ersue banque N 540** ,Aout- Septembre 1999
- 3- Habitat et construction, revue NI, sept, oct 1998..
- 4- Ibarissen N, le logement social participatif, **CNEP Novvs**, N° spécial. Mais 2005.
- 5- Institut **Nationale des statistiques et des Etudes Economiques Inxe** , cité en choulet I.N.
- 6- Kennouche D, Les Banque & la financement de l'immobilier CNEP, numéro spéciale, 2003..

### 4-الملتقيات

- 1- Direction du crédit aux particuliers (CNEP), et le **fond de garantie et coûtions mutuelle de la promotion immobilier**, séminaire sal avent sur plan Alger , 2000 .

### سادسا:مواقع الانترنت:

- 1-وزارة و السكن والعمران، مهام دواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري، من موقع الوزارة :

[www.muh.gov.dz](http://www.muh.gov.dz)

- 2- Cnes , Rapport sur la conjoncture économique & sociale. 2ème semestre 2002, voir = [www.cnes.dz](http://www.cnes.dz)
- 3- CNES, fichier télécharger sur site internet [www.cnes.dz](http://www.cnes.dz) , sous le nom « logement texte .htm » le 10/12/2011.
- 4- Cnes, Fichier télécharger sur site internet [www.cnes.dz](http://www.cnes.dz) , sous le nom « logement texte.htm » le 10/12/2011.
- 5- CNES, le poids démographique, rapport sur le logement social, octobre 1995, P5, voire [www.cnes.dz](http://www.cnes.dz)

# قائمة الأشكال

فائمة الأشكال :

الصفحة	العنوان	الرقم
ص 21.	الميكمل التنظيمي الخاص بإدارة القرض العقاري	الشكل رقم 01
ص 69.	الميكمل التنظيمي لوكالة - قائمة-	الشكل رقم 02

الملاحق



Agence :

DEMANDE DE CREDIT IMMOBILIER  
AMENAGEMENT DE LOGEMENT

N° Dossier :

INFORMATIONS SUR L'EMPRUNTEUR

EMPRUNTEUR

Tierce personne caution solidaire\*

Nom :  
Prénom :  
Date de naissance :  
Lieu de naissance :  
Situation familiale :  
Nbre de personnes à charge :  
Adresse :

Tél :  
Compte BEA / N°:  
Agence :  
Ouvert le :  
Autres comptes N° (Devise) :  
Ouvert le :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

SITUATION PROFESSIONNELLE

EMPRUNTEUR

Tierce personne caution solidaire\*

Fonction :  
Date d'entrée :  
Employeur :  
Adresse :

Employeur précédent :  
Ancienneté :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

\* A remplir dans le cas où une tierce personne se porte caution solidaire



01- P9 - C2161

**PATRIMOINE IMMOBILIER**

**EMPRUNTEUR**

**Tierce personne caution solidaire\***

Description de la propriété:

Adresse :

Année d'acquisition :

Prix d'acquisition :

Valeur vénale :

**EMPRUNTS CONTRACTES**

**BIENS IMMOBILIERS**

**VALEURS MOBILIERES**

Prêteur :

Montant initial :

Montant restant dû :

Echéance finale :

Charges annuelles :

**PLAN DE FINANCEMENT**

Montant du crédit immobilier sollicité :

Apport personnel de l'emprunteur (à justifier) :

Aide de la Caisse National de Logement :

**RESSOURCES**

**EMPRUNTEUR**

**Tierce personne caution solidaire\***

Revenus professionnels nets / an:

Autres revenus :

**TOTAL**

\* A remplir dans le cas où une tierce personne se porte caution solidaire

01-95, 2261

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION A FINANCER

Adresse :  
Descriptif sommaire des travaux  
Devis estimatif des travaux :

.....  
.....  
.....

DECLARATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné reconnaitre et accepter ce qui suit :

- 1) Le crédit demandé sera assuré par une hypothèque de premier rang ;
- 2) L'objet de cette demande est d'obtenir le prêt indiqué ci-dessus ;
- 3) La vérification ou la revérification de toute information contenue dans cette demande peut être faite à tout moment par le prêteur.

Je certifie que les informations fournies dans cette demande sont vraies et correctes à la date de signature de cette demande et je reconnais que toute fausse déclaration, intentionnelle ou involontaire contenue dans cette demande engage la responsabilité civile et ou pénale, ainsi que la responsabilité de dédommager le prêteur.

Date.....Signature du demandeur \*

\*Précédée par la mention « lu et approuvé »



**FICHE DE RENSEIGNEMENT SUR LA TRANSACTION IMMOBILIERE**  
**(DE PARTICULIER A PARTICULIER)**

**Le Vendeur**

- Nom et prénom : .....
- Date et lieu de naissance : .....
- Fils (Fille) de : .....
- Demeurant à : .....
- Pièce d'identité (CNI/PC) : ..... N : ..... délivré(e) le :  
..... à .....  
par .....

**L'Acheteur**

- Nom et prénom : .....
- Date et lieu de naissance : .....
- Fils (Fille) de : .....
- Demeurant à : .....
- Pièce d'identité (CNI/PC) : ..... N : ..... délivré(e) le :  
..... à .....  
..... par .....

**Désignation du Bien Immobilier objet de la Transaction**

-Type de bien\* :  Appartement  Villa  Terrain

- Adresse : .....
- Commune : ..... Wilaya : .....
- Typologie : .....
- Superficie du terrain : ..... M<sup>2</sup>.
- Superficie bâtie : ..... M<sup>2</sup>.

\*Cocher la Case Correspondante



02 - 19, 2020

Le Prix

Le prix de cession fixé par les deux parties est de : .....  
(La somme en chiffres et en lettres). Ce prix de cession est ferme et non révisable pendant toute la durée de validité de l'offre, objet de la présente fiche.

Durée de Validité

La durée de validité de l'offre, objet de la présente fiche est de .....jours à compter de la date de signature de la présente.

Origine de la propriété

Le bien désigné de la présente fiche de renseignement a été acquis en vertu d'un acte ..... établi en date du ..... Et publié à la conservation foncière de ..... sous le N° ..... Volume ..... du .....

Dans le cas de l'acquisition d'une villa, cette dernière a été bâtie conformément au permis de construire N° ..... du ..... en R+ .....

Fait à : ..... le .....

Le Vendeur

L'Acheteur

Nom & Prénom

Signature





Agence

GUELMA 55

DEMANDE DE CREDIT IMMOBILIER  
AUTO CONSTRUCTION DE LOGEMENT  
INDIVIDUEL

*Cher Monsieur*

*03 8 12 12 12*

N° Dossier :

[Empty box for N° Dossier]

INFORMATION SUR L'EMPRUNTEUR

EMPRUNTEUR

Tierce personne caution solidaire\*

Nom :  
Prénom :  
Date de naissance :  
Lieu de naissance :  
Situation familiale :  
Nbre de personnes à charge :  
Adresse :  
  
Tel :  
Compte BEA/N° :  
Agence :  
Ouvert le :  
Autres comptes N°(Devise) :  
Ouvert le :

[Dotted lines for borrower information]

[Dotted lines for guarantor information]

SITUATION PROFESSIONNELLE

EMPRUNTEUR

Tierce personne caution solidaire\*

Fonction :  
Date d'entrée :  
Employeur :  
Adresse :  
  
Employeur précédent :  
Ancienneté :

[Dotted lines for borrower professional info]

[Dotted lines for guarantor professional info]

\* A remplir dans le cas où une tierce personne se porte caution solidaire

03-19, 2266

**PATRIMOINE IMMOBILIER**

**EMPRUNTEUR**

**Tierce personne caution solidaire\***

Description de la propriété :

Adresse :

Année d'acquisition :

Prix d'acquisition :

Valeur vénale :

**EMPRUNTEUR CONTRACTES**

**BIENS IMMOBILIERS**

**VALEURS MOBILIERES**

Prêteur :

Montant initial :

Montant restant dû :

Échéance finale :

Charges annuelles :

**PLAN DE FINANCEMENT**

Montant du crédit immobilier sollicité :

Apport personnel de l'emprunteur (à justifier) :

Aide de la caisse national de logement :

**RESSOURCES**

**EMPRUNTEUR**

**Tierce personne caution solidaire\***

Revenus professionnels nets/an :

Autre revenus :

**TOTAL**

\*A remplir dans le cas où une tierce personne se porte caution solidaire

- 03 - رقم 2461

CARCTERISTIQUES DE L'OPERATION A FINANCER

Prix du terrain ?  
Adresse :  
Permis de construire :  
Date et lieu de délivrance :  
Devis estimatif des travaux :  
Honoraires architecte :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

DECLARATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné reconnaitre et accepter ce qui suit :

- 1) Le crédit demandé sera assuré par une hypothèque de premier rang ;
- 2) L'objet de cette demande est d'obtenir le prêt indiqué ci-dessus ;
- 3) La vérification ou la revérification de toute information contenue dans cette demande peut être faite à tout moment par le prêteur.

Je certifie que les information fournies dans cette demande sont vraies et correctes à la date de signature de cette demande  
Et je reconnais que toute fausse déclaration, intentionnelle ou involontaire contenue dans cette demande engage la responsabilité civile et ou pénale, ainsi que la responsabilité de dédommager le prêteur.

Date.....signature du demandeur\*

\*précédée par la mention « lu et approuvée »



رقم الملف

Agence :

DEMANDE DE CREDIT IMMOBILIER  
ACQUISITION D'UN LOGEMENT AUPRES  
D'UN PARTICULIER

N° Dossier :

INFORMATIONS SUR L'EMPRUNTEUR

EMPRUNTEUR

Tierce personne caution solidaire\*

Nom :  
Prénom :  
Date de naissance :  
Lieu de naissance :  
Situation familiale :  
Nbre de personnes à charge :  
Adresse :

Tél :  
Compte BEA / N°:  
Agence :  
Ouvert le :  
Autres comptes N° (Devise) :  
Ouvert le :

SITUATION PROFESSIONNELLE

EMPRUNTEUR

Tierce personne caution solidaire\*

Fonction :  
Date d'entrée :  
Employeur :  
Adresse :

Employeur précédent :  
Ancienneté :

\* A remplir dans le cas où une tierce personne se porte caution solidaire



04° - 2023 - 2024

**PATRIMOINE IMMOBILIER**

**EMPRUNTEUR**

**Tierce personne caution solidaire\***

Description de la propriété :  
Adresse :  
Année d'acquisition :  
Prix d'acquisition :  
Valeur vénale :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**EMPRUNTS CONTRACTES**

Prêteur :  
Montant initial :  
Montant restant dû :  
Échéance finale :  
Charges annuelles :

**BIENS IMMOBILIERS**  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**VALEURS MOBILIERES**  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**PLAN DE FINANCEMENT**

Montant du crédit immobilier sollicité :  
Apport personnel de l'emprunteur (à justifier) :  
Aide de la Caisse National de Logement :

.....  
.....  
.....

**RESSOURCES**

**EMPRUNTEUR**

**Tierce personne caution solidaire\***

Revenus professionnels nets / an :  
Autres revenus :

.....  
.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....  
.....

**TOTAL**

\* A remplir dans le cas où une tierce personne se porte caution solidaire

04-99, 20161

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION A FINANCER

Nom du vendeur :  
Adresse :  
Prix d'acquisition :  
Montant de l'apport versé  
auprès du notaire :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

DECLARATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné reconnaitre et accepter ce qui suit :

- 1) Le crédit demandé sera assuré par une hypothèque de premier rang ;
- 2) L'objet de cette demande est d'obtenir le prêt indiqué ci-dessus ;
- 3) La vérification ou la revérification de toute information contenue dans cette demande peut être faite à tout moment par le prêteur.

Je certifie que les informations fournies dans cette demande sont vraies et correctes à la date de signature de cette demande et je reconnais que toute fausse déclaration, intentionnelle ou involontaire contenue dans cette demande engage la responsabilité civile et ou pénale, ainsi que la responsabilité de dédommager le prêteur.

Date.....Signature du demandeur \*

\*Précédée par la mention « lu et approuvée »

APPLICATION D'AVANCE A LA DECISION AVANT CONSTITUTION DU DOSSIER SOUS DELTA

Montant de l'opération: 100 000 000 DA  
 Niveau mensuel: 60000 DA  
 Taux d'intérêt: 10,25%  
 Durée du crédit: 10 ans  
 Valeur payée par anticipation: 00000000000 DA  
 Montant des intérêts considérés dans le crédit: 00000000000 DA

المبلغ 100 000 000

Année	Mois	Années	Capital	Prime fixe	Intérêt	Montant payé	Amortissement
01	01	2013	000011603,83	00000065,88	000005238,50	000006319,14	000006004,58
02	02	2013	000011603,83	00000065,88	000005257,27	000006319,14	000006009,42
03	03	2013	000011603,83	00000065,88	000005276,67	000006319,14	000006014,18
04	04	2013	000011603,83	00000065,88	000005295,70	000006319,14	000006018,98
05	05	2013	000011603,83	00000065,88	000005314,87	000006319,14	000006023,71
06	06	2013	000011603,83	00000065,88	000005333,87	000006319,14	000006028,40
07	07	2013	000011603,83	00000065,88	000005352,71	000006319,14	000006033,06
08	08	2013	000011603,83	00000065,88	000005371,37	000006319,14	000006037,77
09	09	2013	000011603,83	00000065,88	000005389,87	000006319,14	000006042,45
10	10	2013	000011603,83	00000065,88	000005408,29	000006319,14	000006047,10
11	11	2013	000011603,83	00000065,88	000005426,41	000006319,14	000006051,72
12	12	2013	000011603,83	00000065,88	000005444,37	000006319,14	000006056,31
01	01	2014	000011603,83	00000065,88	000005462,17	000006319,14	000006060,88
02	02	2014	000011603,83	00000065,88	000005479,73	000006319,14	000006065,42
03	03	2014	000011603,83	00000065,88	000005497,11	000006319,14	000006069,94
04	04	2014	000011603,83	00000065,88	000005514,31	000006319,14	000006074,43
05	05	2014	000011603,83	00000065,88	000005531,37	000006319,14	000006078,90
06	06	2014	000011603,83	00000065,88	000005548,29	000006319,14	000006083,34
07	07	2014	000011603,83	00000065,88	000005565,07	000006319,14	000006087,76
08	08	2014	000011603,83	00000065,88	000005581,67	000006319,14	000006092,15
09	09	2014	000011603,83	00000065,88	000005598,11	000006319,14	000006096,52
10	10	2014	000011603,83	00000065,88	000005614,41	000006319,14	000006100,87
11	11	2014	000011603,83	00000065,88	000005630,57	000006319,14	000006105,20
12	12	2014	000011603,83	00000065,88	000005646,51	000006319,14	000006109,51
01	01	2015	000011603,83	00000065,88	000005662,33	000006319,14	000006113,80
02	02	2015	000011603,83	00000065,88	000005678,03	000006319,14	000006118,07
03	03	2015	000011603,83	00000065,88	000005693,61	000006319,14	000006122,32
04	04	2015	000011603,83	00000065,88	000005709,07	000006319,14	000006126,55
05	05	2015	000011603,83	00000065,88	000005724,31	000006319,14	000006130,76
06	06	2015	000011603,83	00000065,88	000005739,43	000006319,14	000006134,95
07	07	2015	000011603,83	00000065,88	000005754,33	000006319,14	000006139,12
08	08	2015	000011603,83	00000065,88	000005769,11	000006319,14	000006143,27
09	09	2015	000011603,83	00000065,88	000005783,77	000006319,14	000006147,40
10	10	2015	000011603,83	00000065,88	000005798,31	000006319,14	000006151,51
11	11	2015	000011603,83	00000065,88	000005812,73	000006319,14	000006155,60
12	12	2015	000011603,83	00000065,88	000005827,03	000006319,14	000006159,67
01	01	2016	000011603,83	00000065,88	000005841,31	000006319,14	000006163,72
02	02	2016	000011603,83	00000065,88	000005855,57	000006319,14	000006167,75
03	03	2016	000011603,83	00000065,88	000005869,81	000006319,14	000006171,77
04	04	2016	000011603,83	00000065,88	000005884,03	000006319,14	000006175,77
05	05	2016	000011603,83	00000065,88	000005898,23	000006319,14	000006179,75
06	06	2016	000011603,83	00000065,88	000005912,41	000006319,14	000006183,72
07	07	2016	000011603,83	00000065,88	000005926,57	000006319,14	000006187,67
08	08	2016	000011603,83	00000065,88	000005940,71	000006319,14	000006191,60
09	09	2016	000011603,83	00000065,88	000005954,83	000006319,14	000006195,51
10	10	2016	000011603,83	00000065,88	000005968,93	000006319,14	000006199,40
11	11	2016	000011603,83	00000065,88	000005983,01	000006319,14	000006203,27
12	12	2016	000011603,83	00000065,88	000005997,07	000006319,14	000006207,12
01	01	2017	000011603,83	00000065,88	000006011,11	000006319,14	000006210,95
02	02	2017	000011603,83	00000065,88	000006025,13	000006319,14	000006214,76
03	03	2017	000011603,83	00000065,88	000006039,13	000006319,14	000006218,55
04	04	2017	000011603,83	00000065,88	000006053,11	000006319,14	000006222,32
05	05	2017	000011603,83	00000065,88	000006067,07	000006319,14	000006226,07
06	06	2017	000011603,83	00000065,88	000006080,91	000006319,14	000006229,80
07	07	2017	000011603,83	00000065,88	000006094,73	000006319,14	000006233,51
08	08	2017	000011603,83	00000065,88	000006108,53	000006319,14	000006237,20
09	09	2017	000011603,83	00000065,88	000006122,31	000006319,14	000006240,87
10	10	2017	000011603,83	00000065,88	000006136,07	000006319,14	000006244,52
11	11	2017	000011603,83	00000065,88	000006149,81	000006319,14	000006248,15
12	12	2017	000011603,83	00000065,88	000006163,53	000006319,14	000006251,77

56	12	2017	000011603,83	000000065,68	000000236,37	000000310,14	000008057,32
57	01	2018	000011603,83	000000065,68	0000003194,41	000000310,14	000000099,29
58	02	2018	000011603,83	000000065,68	0000003152,22	000000310,14	000008141,47
59	03	2018	000011603,83	000000065,68	0000003109,82	000000310,14	000008133,88
60	04	2018	000011603,83	000000065,68	0000003067,19	000000310,14	000008226,50
61	05	2018	000011603,83	000000065,68	0000003024,35	000000310,14	000000239,35
62	06	2018	000011603,83	000000065,68	0000002981,26	000000310,14	000008312,42
63	07	2018	000011603,83	000000065,68	0000002937,98	000000310,14	000008355,71
64	08	2018	000011603,83	000000065,68	0000002894,46	000000310,14	000008399,23
65	09	2018	000011603,83	000000065,68	0000002850,72	000000310,14	000008442,97
66	10	2018	000011603,83	000000065,68	0000002806,74	000000310,14	000008486,95
67	11	2018	000011603,83	000000065,68	0000002762,54	000000310,14	000008531,15
68	12	2018	000011603,83	000000065,68	0000002718,11	000000310,14	000008575,58
69	01	2019	000011603,83	000000065,68	0000002673,44	000000310,14	000008620,25
70	02	2019	000011603,83	000000065,68	0000002628,55	000000310,14	000008665,15
71	03	2019	000011603,83	000000065,68	0000002583,42	000000310,14	000008710,28
72	04	2019	000011603,83	000000065,68	0000002538,05	000000310,14	000008755,64
73	05	2019	000011603,83	000000065,68	0000002492,45	000000310,14	000008801,25
74	06	2019	000011603,83	000000065,68	0000002446,61	000000310,14	000008847,09
75	07	2019	000011603,83	000000065,68	0000002400,53	000000310,14	000008893,16
76	08	2019	000011603,83	000000065,68	0000002354,21	000000310,14	000008939,45
77	09	2019	000011603,83	000000065,68	0000002307,65	000000310,14	000008986,04
78	10	2019	000011603,83	000000065,68	0000002260,85	000000310,14	000009032,84
79	11	2019	000011603,83	000000065,68	0000002213,80	000000310,14	000009079,89
80	12	2019	000011603,83	000000065,68	0000002166,51	000000310,14	000009127,18
81	01	2020	000011603,83	000000065,68	0000002118,97	000000310,14	000009174,72
82	02	2020	000011603,83	000000065,68	0000002071,19	000000310,14	000009222,50
83	03	2020	000011603,83	000000065,68	0000002023,16	000000310,14	000009270,54
84	04	2020	000011603,83	000000065,68	0000001974,87	000000310,14	000009318,82
85	05	2020	000011603,83	000000065,68	0000001926,34	000000310,14	000009367,38
86	06	2020	000011603,83	000000065,68	0000001877,55	000000310,14	000009416,15
87	07	2020	000011603,83	000000065,68	0000001828,51	000000310,14	000009465,19
88	08	2020	000011603,83	000000065,68	0000001779,21	000000310,14	000009514,49
89	09	2020	000011603,83	000000065,68	0000001729,65	000000310,14	000009564,04
90	10	2020	000011603,83	000000065,68	0000001679,84	000000310,14	000009613,85
91	11	2020	000011603,83	000000065,68	0000001629,77	000000310,14	000009663,93
92	12	2020	000011603,83	000000065,68	0000001579,43	000000310,14	000009714,25
93	01	2021	000011603,83	000000065,68	0000001528,84	000000310,14	000009764,85
94	02	2021	000011603,83	000000065,68	0000001477,98	000000310,14	000009815,71
95	03	2021	000011603,83	000000065,68	0000001426,86	000000310,14	000009866,84
96	04	2021	000011603,83	000000065,68	0000001375,47	000000310,14	000009918,23
97	05	2021	000011603,83	000000065,68	0000001323,81	000000310,14	000009969,83
98	06	2021	000011603,83	000000065,68	0000001271,86	000000310,14	000010021,81
99	07	2021	000011603,83	000000065,68	0000001219,69	000000310,14	000010074,01
00	08	2021	000011603,83	000000065,68	0000001167,22	000000310,14	000010126,48
01	09	2021	000011603,83	000000065,68	0000001114,48	000000310,14	000010179,22
02	10	2021	000011603,83	000000065,68	0000001061,46	000000310,14	000010232,23
03	11	2021	000011603,83	000000065,68	0000001008,17	000000310,14	000010285,53
04	12	2021	000011603,83	000000065,68	0000000954,60	000000310,14	000010338,10
05	01	2022	000011603,83	000000065,68	0000000900,75	000000310,14	000010392,95
06	02	2022	000011603,83	000000065,68	0000000846,62	000000310,14	000010447,08
07	03	2022	000011603,83	000000065,68	0000000792,20	000000310,14	000010501,49
08	04	2022	000011603,83	000000065,68	0000000737,51	000000310,14	000010556,18
09	05	2022	000011293,69	000000065,68	0000000682,50	000000000,00	000010611,16
10	06	2022	000011293,69	000000065,68	0000000627,26	000000000,00	000010666,43
11	07	2022	000011293,69	000000065,68	0000000571,71	000000000,00	000010721,99
12	08	2022	000011293,69	000000065,68	0000000515,86	000000000,00	000010777,83
13	09	2022	000011293,69	000000065,68	0000000459,73	000000000,00	000010833,96
14	10	2022	000011293,69	000000065,68	0000000403,30	000000000,00	000010890,39
15	11	2022	000011293,69	000000065,68	0000000346,58	000000000,00	000010947,11
16	12	2022	000011293,69	000000065,68	0000000289,57	000000000,00	000011004,13
17	01	2023	000011293,69	000000065,68	0000000232,25	000000000,00	000011061,44
18	02	2023	000011293,69	000000065,68	0000000174,64	000000000,00	000011119,06
19	03	2023	000011293,69	000000065,68	0000000116,73	000000000,00	000011178,98
20	04	2023	000011293,69	000000065,68	0000000058,52	000000000,00	000011235,13

Taux 01388,78,03 000002882,06 000049393,23 000033494,34 001005850,00

# Crédit Immobilier

Canevas d'étude

## IDENTIFICATION DU CLIENT

Identifiant client :	N° compte:
Nom :	Prénom :
Date/lieu naissance :	
Adresse :	
Tel personnel :	Tel professionnel :
Situation de famille : <input checked="" type="checkbox"/> Céliataire <input type="checkbox"/> Marié(e) <input type="checkbox"/> Veuf(ve) <input type="checkbox"/> Divorcé(e)	
Nom/conjoint:	Prénom :
Date/lieu naissance :	
Date du mariage :	
NBR d'enfants : 00	Âges :
	Personnes en charges :

## SITUATION PROFESSIONNELLE

Emploi exercé :	
Employeur :	
(Nom/adresse)	
Date d'entrée :	
Employeur précédent :	
Prof non salariale :	
Nature - activité :	
Date d'installation :	
Adresse professionnelle :	
Registre de commerce N° :	
Propriétaire du fonds	
Loyer - an - local :	
Nombre d'employés :	

## PATRIMOINE

	Propriétaire		Valeur Vénale	Crédits Hypothèq restant dûs	Echéance	Valeur Nette
	Chef de famille	conjoint				
Situation immobilière						
Valeur mobilière						

**OBJET DE LA DEMANDE**

<input checked="" type="checkbox"/>	L'acquisition d'un logement neuf	Préciser ci-après (*) Nature exacte des travaux
<input type="checkbox"/>	La construction d'un logement individuel	
<input type="checkbox"/>	L'extension d'un logement individuel	
<input type="checkbox"/>	L'aménagement d'un logement individuel	
<input type="checkbox"/>	L'acquisition d'un logement auprès d'un particulier	
<input type="checkbox"/>	L'acquisition d'un terrain pour construction d'une habitation	

**DESCRIPTION DU BIEN FINANCE**

Localisation exacte :  
 Description : S'il s'agit d'un logement dans un immeuble ou ensemble collectif  
 Appartement :  
 Correspondant au BT N° : 04                      Escalier : 01                      Etage : 02 ème                      Porte : 04

Composition : S'il s'agit d'une maison individuelle  
 Nombre de pièces principale :                      Surface habitable :  
 Dépendances et annexes :                      Surface :

Surface: S'il s'agit d'un terrain

Usage :                       Résidence principale                       Résidence secondaire

**CADRE JURIDIQUE DE L'OPERATION**

Notaire (intermédiaire chargé de la transaction):  
 Adresse :

Construction individuelle ou travaux d'extension ou aménagement  
 Architecte :  
 Adresse :  
 Entrepreneur des grands œuvres:  
 Adresse :  
 Permis de construire N° :                      délivré le :

Acquisition d'un logement dans une promotion collective en cours de construction  
 Société immobilière :  
 Adresse :

Une acquisition réalisée sur plan :  
 Vendeur :  
 Adresse :

Acquisition d'un logement déjà construit :  
 Vendeur :  
 Adresse :  
 Date de la construction :

Acquisition d'un terrain pour construction d'une habitation :  
 Vendeur :  
 Adresse :  
 Surface :

## CARACTERISTIQUE FINANCIERE DE L'OPERATION

Dans le cadre de construction individuelle, de travaux (extensions, rénovations)

Prix du terrain : }  
 Montant des devis : }  
 Honoraires d'architecte : 0,00 } Coût Total

Dans le cas d'acquisition d'un bien neuf

Prix de cession } Coût

Plan de financement

Apports personnels 750 000,00 }  
 Crédits sollicité du coût total 1 350 000,00 } Coût total   
 Aide CNL 700 000,00 }  
 prêt

Montant	Durée/mois	Taux annuel réel
1 350 000,00	360	4,50%

Mise à disposition  En 1 seule fois  En X fois fin prévue

Amort constant  Mensualité principale de DA 7 284,49 du 2012 au 2042

Nature du taux  Fixe  Variable

### RESSOURCES

	Chef de famille	Conjoint	
Revenus professionnels annuels	458 037,60		Revenu annuel
Autres revenus net			
			Totaux (A)
			<input type="text" value="458 037,60"/>

### EMPRUNTS CONTRACTES (1)

Prêteur	Montant initial	Montant restant dû	Echéance finale	Charges annuelles	Rapport entre les charges annuelles (B) et les revenus annuels totaux (A)
BEA Crédit(s) sollicité(s)		1 350 000,00	Mensualité	7 284,49	
Total des capitaux empruntés		1 350 000,00	AgiOS		<input type="text" value="19,08%"/>
			Total des Charges annuelles	87 413,88	
				(B)	

(1) Concernant aussi bien l'opération en cause que d'autres objets,

المقدمة العامة.....أ-1

## الفصل الأول : التمويل والقروض العقارية

### مقدمة الفصل

المبحث الأول : التمويل.....3

المطلب الأول : مفهوم التمويل وأهميته.....3

أولاً: مفهوم التمويل.....3

ثانياً: أهميته.....4

المطلب الثاني : طرق وأشكال التمويل.....4

1-1- من حيث المدة.....5

1-1- تمويل قصير الأجل.....5

1-2- تمويل متوسط الأجل.....5

1-3- تمويل طويل الأجل.....5

2- من حيث مصدر الحصول عليه.....6

1-2- التمويل الذاتي الداخلي.....6

2-2- التمويل الخارجي.....6

3- حسب الغرض الذي يستخدم لأجله.....7

1-3 تمويل الاستغلال.....7

2-3 تمويل الاستثمار.....7

المطلب الثالث : العوامل الملائمة والمؤثرة في قرار التمويل.....8



8	1-العوامل الملائمة لقرار التمويل.....
8	1-1-بالنسبة للتمويل الخارجي.....
8	1-2- بالنسبة لتمويل الداخل.....
9	المبحث الثاني :مفاهيم عامة حول البنوك.....
9	المطلب الأول : نشأة و تطور البنوك.....
11	1-تعريف البنك ووظائفها.....
11	2-تعريف البنوك.....
11	المطلب الثاني :وظائف البنوك.....
11	1- قبول الودائع.....
12	2- خلق الودائع.....
12	3- منح الائتمان.....
12	4- خصم الأوراق التجارية.....
12	5- الوظائف.....
13	المطلب الثالث : النظام البنكي الجزائري.....
13	13أولا :المرحلة الأولى :النظام البنكي الجزائري 1962-1970.....
14	ثانيا :المرحلة الثانية :الفترة من 1970-1978.....
15	ثالثا :المرحلة الثالثة :الفترة من 1978-1985.....
15	رابعا :المرحلة الرابعة :الإصلاح النقدي لسنة 1986.....
16	خامسا : المرحلة الخامسة :إصلاح سنة 1988.....
16	سادسا :المرحلة السادسة :بعد صدور قانون النقد و الفرض.....
17	المبحث الثالث : القروض العقارية.....

18.....	المطلب الأول : إدارة القروض العقارية.....
18.....	1- مفهوم القرض العقاري وخصائصه .....
19.....	2- أنواع القروض العقارية.....
19.....	1-2- القروض التي تُمنح للقطاع العمومي (النظامي).....
19.....	2-2- قروض الحصول على مسكن اجتماعي .....
19.....	2-3- قروض القطاع الحر.....
20.....	المطلب الثاني : إدارة القروض العقارية.....
20.....	1- الفيزيكل التنظيمي للقروض العقارية.....
21.....	2- منح القروض العقارية.....
21.....	1-2- مجال التطبيق.....
22.....	2-2- معايير الأهلية .....
22.....	2-3- شروط التمويل وتقديم القرض العقاري.....
23.....	3- تحفي ماف القرض ومعالجته.....
23.....	1-3- تكوين الملف.....
23.....	2-3- معالجة الملف.....
24.....	4- الإيرادات المتعلقة بإدارة القرض العقاري.....
24.....	5- التكاليف المتعلقة بإدارة القرض العقاري.....
24.....	المطلب الثالث : إدارة وتسيير أخطار القروض العقارية.....
25.....	1 الأخطار المرتبطة بالقروض العقارية .....
25.....	1-1- الأخطار التقنية.....
25.....	1-2- الأخطار الإدارية.....

- 25.....1-3- الأخطار التجارية.
- 26.....1-4- الأخطار المالية .....
- 27.....1-5- خطر عدم الملائمة.....
- 27.....1-6- خطر انخفاض قيمة الضمان العقاري.....
- 27.....1-7- خطر الاسترداد المسبق.....
- 27.....2- الإدارة القبلية لخطر القروض العقارية.....
- 27.....2-1- نظام التفويض (الوكالة).....
- 28.....2-2- طريقة التنظير (فرض العلامة).....
- 29.....2-3- طريقة الميزانية النموذجية.....
- 29.....2-4- تحديد الرصيد الصافي الخاص بالعائلة.....
- 29.....2-5- طريقه الخبراء.....
- 30.....2-6- مصادر المعطيات الخارجية.....
- 30.....2-7- الضمانات ونامين القروض العقارية.....
- 31.....3- الإدارة البعيدة لأخطار القروض العقارية .....
- 31.....3-1- عملية تقييم الضمانات.....
- 33..... خاتمة الفصل.....

## الفصل الثاني : تمويل العقار السكني في الجزائر .

### مقدمة الفصل .

- 36..... المبحث الأول : السوق العقاري في الجزائر .....
- 36..... المطلب الأول : مفهوم السوق العقاري في الجزائر وتطورها التاريخي.....
- 36.....1- مفهوم سوق العقار السكني في الجزائر.....

- 2- التطور التاريخي لسوق العقاري السكني الجزائري.....37
- 1-2- المرحلة الأولى: 1964-1966.....37
- 2-2- المرحلة الثانية: 1967-1987.....37
- 2-3- المرحلة الثالثة: 1987 إلى يومنا هذا.....38
- المطلب الثاني: المنتجات العقارية المتداولة في السوق العقاري السكني.
- 1- المساكن الاجتماعية التاجيرية.....39
- 2- المساكن الاجتماعية التساهمية.....39
- 3- صيغة البيع التاجيري.....40
- 4- السكن الترفوي.....41
- المطلب الثالث: المتدخلون على مستوى سوق العقار السكني.....42
- 1- عملية الإنتاج.....42
- 1-1- رئيس المشروع.....42
- 2-1- المتعهد العقاري.....43
- 3-1- المقاولون أو مؤسسات البناء.....43
- 2- عملية التمويل.....43
- 3- عملية المتاجرة.....44
- المبحث الثاني: أساليب وطرق تمويل السكن في الجزائر.....44
- المطلب الأول: مفهوم التمويل السكني وأنواعه.....44
- 1- مفهوم التمويل السكني.....45
- 2- أنواع التمويل السكني.....45
- 2-1- التمويل حسب مدة التمرن.....45

46	2-2- التمويل تبعاً للمصدر.....
47	2-3- التمويل تبعاً لملكية الأموال المستثمر فيها.....
48	المطلب الثاني: نظام تمويل السكن بالجزائر.....
48	1- النهج الاشتراكي في السكن.....
50	2- إجراءات أخرى لتمويل السكن بالجزائر.....
50	2-1- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.....
52	2-2- الصندوق الوطني لسكن.....
53	3-2- الصندوق الضمان و الكفالة التعاونية (FGCM).....
54	2-4- الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن (AADAL).....
56	المبحث الثالث: البرامج المتخصصة في منح القروض السكنية في الجزائر.....
56	المطلب الأول: البرنامج التقليدي.....
56	1- كيفية حساب الأقساط الشهرية.....
56	1-1- طريقة القسط الأصلي الثالث.....
57	1-2- طريقة الدفعة الثابتة.....
58	2- العمولات المتعلقة بإدارة القرض.....
58	المطلب الثالث: البرنامج الحديث.....
58	1- التباين بين استحقاق الموارد والاستخدامات.....
59	2- مشكلة الانخفاض في الموارد.....
59	2-1- برنامج القروض السكنية الذي يأخذ بعين الاعتبار معدلات التضخم.....
59	2 2 برنامج القروض الذي يتصف بازدياد اجية الفوائد.....
60	2-3- برنامج تسدد فيه القروض على مرحلتين.....

60	2-4- برنامج تسدد فيه القروض تدريجيا.....
60	المطلب الثالث: الفروع الخاصة بالإنتاج السكني في الجزائر.....
60	1- دواوين التسيير والترقية العقارية (OPGI).....
61	2- المؤسسات ترقية السكن العائلي (OPLF).....
62	3- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADAL).....
63	خاتمة الفصل.....
	الفصل الثالث: دراسة ميدانية
	مقدمة الفصل .
66	المبحث الأول : مدخل إلى البنك الخارجي الجزائري.....
66	المطلب الأول : نشأة البنك الخارجي الجزائري.....
66	1- نشأة البنك الخارجي الجزائري.....
67	2- أهداف البنك الخارجي الجزائري.....
67	3- مهام البنك الخارجي الجزائري.....
68	المطلب الثاني: وكالة قائمة وهيكلها التنظيمي .....
68	1- تعريف وكالة-قائمة-.....
68	2- الهيكل التنظيمي لوكالة-قائمة-البنك الخارجي الجزائري.....
	المبحث الثاني: دراسة حالة تطبيقية أقرض عقاري في البنك
70	المطلب الأول: شروط قبول طلب قرض عقاري .....
70	1- شروط قبول المترض.....
70	2- تكوين ملف المترض العقاري.....
70	1-2- وثائق الملف.....

71.....	المطلب الثاني :دراسة ملفات طلب قرض عقاري.
72.....	1-الحصة القابلة للتمويل.....
72.....	2- تمديد القرض.....
72.....	3- مدة القرض .....
72.....	4- نسبة الفائدة.....
73.....	5- الضمانات العقارية الواجبة عند طلب قرض عقاري.....
73.....	6- الأخطار المتعلقة بانقراض .....
73.....	7- الأخطار المتعلقة بالعقار.....
73.....	المطلب الثالث : دراسة حالة واقعية.....

خاتمة الفصل .

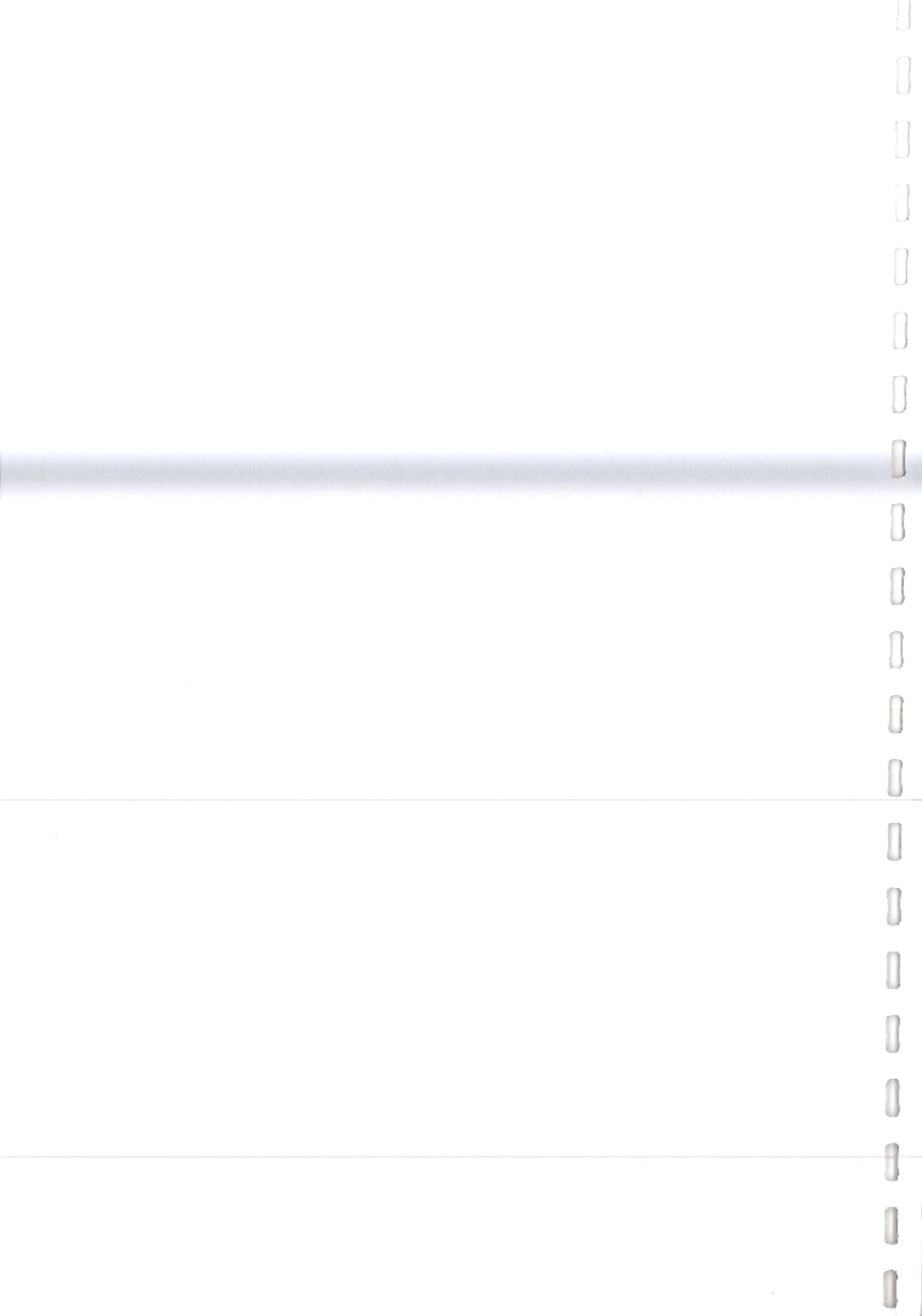
خاتمة العامة.

قائمة المراجع.

قائمة الجداول.

الفهرس

الملاحق





تعد البنوك بصفة عامة و البنوك التجارية بصفة خاصة الركيزة الأساسية لأي نظام مالي، حيث تساهم في النمو الاقتصادي وذلك من خلال توفير إمكانية تمويل الاستثمار في أشكال عديدة ومن أهمها القروض. وبحكم أهمية الجهاز البنكي ودوره في أي تنمية اقتصادية كان لازماً على الحكومة الجزائرية كمرحلة أولى إعادة هيكلة الجهاز البنكي الجزائري، الذي عرف عدة مراحل وإصلاحات قانونية منذ الاستقلال أهمها قانون النقد والقرض الذي سمح للبنوك بصفة عامة التدخل في كل المجالات بما في ذلك تمويل القطاع العقاري، فنجد أن إعادة هيكلة النظام تمويل قطاع العقاري في الجزائر والذي شرع فيه ابتداء من سنة 1967 فقد حول الصندوق الخارجي الجزائري إلى بنك تجاري متخصص في تمويل السكن وسمح للبنوك التجارية بتمويل القطاع العقاري وتقديم القروض متوسطة وطويلة الأجل.

وبما أن القروض العقارية تعتبر ذات أهمية بالغة في تمويل المشاريع السكنية في الجزائر، فالبنك الخارجي الجزائري يقوم بتمويل قطاع السكن عن طريق تقديم قروض مختلفة الأحال و التي تمنح وفقاً لمقاييس ومعايير يحددها البعض الآخر كحدها القوانين المعمول بها. وبسبب ارتفاع المخاطر التي قد تنتج عن منح القروض يجب عليه أن طلب الضمانات الكافية التي يستطيع بواسطتها استرجاع أمواله بالكامل.

#### Abstract:

Banks are in general and the commercial banks in particular, the essential foundation of any financial system, contributing to economic growth and by providing the possibility of financing investment in the form of loans. As well as by virtue of the importance of organ bank and its role in any economic development, and it was incumbent on the Algerian government as a first stage restructuring device bank Algerian who knew several phases and legal reforms since independence, the most important of the Code of Money and the loan that allowed for banks in general to intervene in all areas including the financing of the real estate sector, we find that the restructuring of the system of financing the real estate sector in Algeria, which was launched beginning of 1967 has been around "BEA" of reserves into a commercial bank specializing in the financing of housing, and allowed commercial banks to finance real estate and loans of medium and long term. Since mortgages are most important in the financing of housing projects in Algeria. The Fund National Savings and Reserve is financing the housing sector by providing loans, different time limits, which is awarded in accordance with the standards and criteria set some of them, and others are determined by the applicable laws, and because of the risks that may result from the granting of loans must provide adequate safeguards that can which to recover his money in full.