

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة 08 ماي 45 قالمة



٢٢/332.1053

2012/28



قسم : العلوم الاقتصادية

كلية العلوم الاقتصادية و التجارية

و علوم التسيير

تخصص : نقود و مؤسسات مالية

عنوان المذكرة :

آلية تسيير القروض العقارية في البنوك الجزائرية
- دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط -
وكالة وادي الزناتي

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

ومؤسسات مالية

إشراف الأستاذ :

إعداد الطالبتان :

* بولقصبيات محفوظ

❖ سمية مديني

❖ مريم عرقى

أمة الجمعة : 2011-2012

الفهرس

المقدمة أو

الفصل الأول: التمويل والوساطة المالية و النظام البنكي الجزائري

تمهيد

- المبحث الأول: مفاهيم عامة حول التمويل.....03
- المطلب الأول : مفهوم التمويل و أهميته.....03
- المطلب الثاني : طرق و مصادر التمويل.....05
- المطلب الثالث:العوامل الملائمة و المؤثرة في قرار التمويل.....12
- المبحث الثاني: الوساطة المالية.....13
- المطلب الأول: طبيعة الوساطة المالية و أهميتها.....14
- المطلب الثاني : أنواع الوساطة المالية18
- المطلب الثالث :البنوك التجارية كوسيط مالي20
- المبحث الثالث : النظام البنكي الجزائري.....23
- المطلب الأول : النظام البنكي الجزائري قبل صدور قانون النقد و القرض.....23
- المطلب الثاني : النظام البنكي الجزائري بعد صدور قانون النقد و القرض.....29
- المطلب الثالث : مشاكل و عراقيل إصلاح النظام البنكي الجزائري وتوجهاته الجديدة.....34
- خلاصة الفصل.....37

الفصل الثاني : مدخل للقروض العقارية

تمهيد

- المبحث الأول : الايطار المفاهيمي للقروض العقاري.....40
- المطلب الأول: مفهوم القرض العقاري و خصائصه40
- المطلب الثاني : أنواع القروض العقارية41
- المطلب الثالث :إدارة القروض العقارية.....43
- المبحث الثاني : إدارة و تسيير أخطار القروض العقارية.....49
- المطلب الأول : الأخطار المرتبطة بالقروض العقارية.....49
- المطلب الثاني : الإدارة القبليية لأخطار القروض العقارية.....52
- المطلب الثالث: الإدارة البعدية لأخطار القروض العقارية.....57
- المبحث الثالث : السوق العقارية59
- المطلب الأول : مفاهيم عامة حول السوق العقاري و منتجاته.....59
- المطلب الثاني: الفروع الخاصة بالإنتاج العقاري.....65
- المطلب الثالث : التقسيمات الخاصة بالسوق العقارية.....67
- خلاصة الفصل.....72

الفصل الثالث : تمويل العقار السكني في الجزائر

تمهيد

- المبحث الأول : السوق العقاري في الجزائر.....75
- المطلب الأول : مفهوم سوق العقار السكني في الجزائر وتطوره التاريخي75
- المطلب الثاني : المنتجات العقارية المتداولة في سوق العقاري السكني في الجزائر77
- المطلب الثالث : المتدخلون علي مستوى سوق العقار السكني و أقسامه في الجزائر.....82

المبحث الثاني : طرق و أساليب تمويل السكن في الجزائر.....	85
المطلب الأول : مفهوم تمويل السكن و أنواعه في الجزائر.....	85
المطلب الثاني : وضعية تمويل السكن في الجزائر.....	91
المطلب الثالث : أنظمة تمويل السكن.....	93
المبحث الثالث : البرامج المتخصصة في منح القروض السكنية في الجزائر.....	97
المطلب الأول : البرنامج التقليدي.....	97
المطلب الثاني : البرامج الحديثة.....	99
المطلب الثالث : الفروع الخاصة بالإنتاج السكني في الجزائر.....	102
خلاصة الفصل.....	106
الفصل الرابع : دراسة ميدانية في الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط –وكالة وادي الزناتي	
تمهيد	
المبحث الأول : تقديم	
عام للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط –وكالة وادي الزناتي.....	109
المطلب الأول : نشأة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و تطور مهامه.....	109
المطلب الثاني : موارد و استخدامات الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.....	110
المطلب الثالث : التعريف بالصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط –وكالة وادي الزناتي.....	114
المبحث الثاني : إجراءات منح و تسيير القروض العقارية في للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - وكالة وادي الزناتي.....	116
المطلب الأول : أنواع القروض العقارية المقدمة من طرف للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – وكالة وادي الزناتي.....	116
المطلب الثاني :مقاييس منح القروض العقارية في الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط –وكالة وادي الزناتي.....	117
المطلب الثالث : تحضير ملف القرض و معالجته في الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط –وكالة وادي الزناتي.....	122
المبحث الثالث :إدارة و تسيير القروض العقارية في للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط –وكالة وادي الزناتي.....	127
المطلب الأول : الأخطار المرتبطة بالقروض العقارية التي يمنحها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – وكالة وادي الزناتي.....	127
المطلب الثاني : وسائل تسيير أخطار القروض العقارية في الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط –وكالة وادي الزناتي.....	128
المطلب الثالث : النتائج و التوصيات الخاصة بكتاب بنك -وكالة وادي الزناتي.....	135
خلاصة.....	137
الخاتمة.....	139

قائمة المراجع

قائمة الجداول

قائمة الأشكال

الفهرس

الملاحق

الدعاء

بسم الله الرحمن الرحيم

قال تعالى:

"شهد الله أنه لا إله إلا هو و الملائكة و أولو العلم قائما بالقسط
لا إله إلا هو العزيز الحكيم" الآية 18-سورة آل عمران
قال رسول الله صلى الله عليه و سلم:
" من سلك طريقا يطلب فيه علما سلك الله به طريقا إلى الجنة"

سأنبئك عن تفصيلها ببيان
وصحبة أستاذ وطول زمان
أن يجعل الناس كلهم خدمه
يصون في الناس عرضه ودمه
بجهله غير أهله ظلمه

أخي لن تنال العلم إلا بستة
ذكاء وحرص واجتهاد وبلغة
العلم من فضله لمن خدمه
فواجب صونه عليه كما
فمن حوى العلم ثم أودعه

الإمام الشافعي

كلمة شكر

باسم الله الرحمن الرحيم، اللهم أنت السلام و منك السلام، تباركت يا ذا الجلال و الإكرام.. اللهم لا مانع لما أعطيت، و لا معطي لما منعت، و لا ينفع ذا الجد منك الجد.. الحمد لله رب العالمين، نستغفره و نستعينه و نحمده حمد الشاكرين، و نشكره شكر الحامدين، ونصلي و نسلم على نبينا و حبيبنا و شفيعنا و قدوتنا محمد عليه ألف صلاة و أزكى تسليم، و على آله و أصحابه أجمعين إلى يوم الدين.

عرفانا منا بالجميل اتجاه كل من ساهم من قريب أو من بعيد في إنجاز مذكرتنا هذه نتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من: الأستاذ المشرف بولقصيبات محفوظ الذي أمد لنا يد العون، و لم يبخل علينا بعلمه و معرفته القيمة، و خاصة أنه ساعدنا بطيبة قلبه و حسن ترحابه لنا و جهده و صبره معنا، كما نتقدم بالشكر الجزيل إلى كل عمال CNEP BANQUE بوكالة – واد الزناتي-

كما نتقدم بفائق الشكر و التقدير لكل أساتذتنا الكرام من الطور الابتدائي إلى الطور الجامعي. كما لا ننسى عمال المكتبة، و إلى جميع طلبة معهد العلوم الاقتصادية و علوم التسيير. كما لا ننسى كل الذين ساعدونا في هذا العمل المتواضع.

و جاز الله الجميع خير الجزاء.

سهيلة

مريم

المقدمة

من المعلوم أن البنوك تعتبر المحرك لاقتصاد أي دولة وذلك من خلال دورها كوسيط مالي يساهم في تمويل المشاريع المنتجة لتحقيق الربح والمردودية لكلا الطرفين ومن ثم الاقتصاد ككل ، ولعل خير دليل على ذلك هو أن ما عمدت إليه الحكومة الجزائرية بعد الاستقلال هو إصلاح المنظومة البنكية إذ مرت هذه الأخيرة بالعديد من المراحل وأصدرت العديد من القوانين والمراسيم التي من شأنه أن تجعل البنوك أكثر عصرة وتطور بما يتناسب والمعايير الدولية للارتقاء بمختلف الخدمات التي تقدمها خاصة القروض التي تعتبر من أهم العمليات المصرفية وتمثل في الوقت ذاته أهم استخدام من استخدامات البنوك للموارد المالية المتاحة لديها ، حيث تستثمر البنوك الجزائرية جانبا هاما من القروض التي تقدمها لعملائها.

ومن أهم أنواع القروض المقدمة من طرف هذه البنوك هي القروض العقارية التي لجأت إليها الدولة لان توفير السكن يعتبر هاجسا يشغل بال المواطن في مختلف الدول ،حيث تليه الحكومات اهتماما خاصا لان السكن عنصر أساسي لحياة الفرد وهذا لأنه وسيلة من وسائل التنمية الاقتصادية، لأن كل انجاز سكني يعطي للاقتصاد انتعاش وتقدم أكثر لأنه يحرك العمالة والمصانع وكذلك يحقق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي وبالتالي الاستقرار السياسي.

وبالرغم مما حققته الجزائر من انجازات في مجال العقار السكني في السنوات الأخيرة ، إلا انه مازال هناك الكثير مما ينبغي انجازه ، وخاصة أن بلادنا التزمت كغيرها من البلدان بتوفير مأوى لائق للمواطن كحق أساسي وبالتالي لا بد من البحث عن مختلف السبل والوسائل التي توصل إلى تحقيق الأهداف المرجوة ، خاصة وان القطاع العقاري يحتاج إلى حل ملائم وناجع يترتب على اعتباره قضية وطنية تجسد جميع الفعاليات الإدارية والمالية لوضع إستراتيجية شاملة ، تأخذ بعين الاعتبار الأوضاع الحالية وتأتي بحلول عملية على المدى الطويل .

ومن اجل كل هذا قامت الدولة بجملة من المجهودات في إطار الإصلاحات التنموية وخاصة في قطاع العقارات ، والتي تهدف إلى تحقيق وتنفيذ سياسة رامية من خلال إعادة هيكلة القطاع العقاري والقطاع المالي ، وبالفعل تم إنشاء هيئات مالية خاصة ونجد في مقدمتها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي عمل ومنذ نشأته على تمويل السكن الاجتماعي والترقية العقارية ، وذلك بجمع مدخرات المواطنين في بداية الأمر ثم التحول لمنح قروض للخواص وذلك بعد إصدار قانون النقد والقروض ، بالإضافة إلى إنشاء الصندوق الوطني للسكن مع توفير الضمانات والتأمينات اللازمة عن طريق إنشاء شركة الضمان والكفالة التعاونية

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 جانب القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن وكيفية تسييرها ومتابعتها نطرح الإشكالية التالية : ما هي آليات منح وتسيير القروض العقارية في البنوك الجزائرية ؟

يندرج تحت هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات الفرعية التالية:

- هل عملية الإقراض العقاري تعد عاملا أساسيا في مجال تمويل السكن ؟

- ما هي الشروط الواجب توفرها في طالب القرض العقاري ؟
- ما هي أهم المخاطر التي قد تنجم من جراء عملية القروض العقارية ؟
- ما هي الطرق الممكنة إتباعها من أجل تسيير مخاطر القروض العقارية ؟
- كيف تسيير القروض العقارية على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة وادي الزناتي - ؟
- و في ضوء العرض السابق ومن أجل تفسير الإشكالية، ومحاولة الإجابة عن التساؤلات المطروحة سابقاً، يمكن صياغة الفرضيات التالية ، بهدف طرحها للمناقشة، و اختبار صحتها، و التي يمكن تلخيصها كالآتي:
- تعد عملية منح القروض العقارية عاملاً أساسياً لتمويل قطاع السكن.
- عملية منح القروض العقارية تركز على شرطين في طالب التمويل و هما سنه و دخله الشهري.
- تواجه المكلفين بتسيير القروض العقارية أخطار ائتمانية مختلفة كخطر عدم السداد، أخطار التضخم و سعر الفائدة.
- يتم تسيير أخطار القروض العقارية عن طريق وسائل الإدارة القبلية و كذا البعدية لخطر القرض، متابعة هذه الأخطار و محاولة تسييرها أو التخفيض من أثرها على البنك.
- يعتمد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة وادي الزناتي - في مجال القروض العقارية من لحظة طلب الحصول على قرض ال غاية اخر دفعة تسدد ،على مجموعة من القواعد والتنظيمات تتضمن مراحل تسيير ومعالجة ملف طلب قرض عقاري .

أهمية الدراسة :

نظراً للحاجة الملحة لإعداد بحوث تستهدف دراسة و تحليل عمليات منح القروض خاصة العقارية و تبين ضرورتها في دفع عجلة التنمية الاقتصادية،و المراحل و الخطوات التي يمر بها القرض العقاري للخروج بقرار حول منح القرض، ويرجع هدفنا الجوهري إلى إعطاء نظرة موضوعية على القطاع العقاري في الجزائر.

أسباب اختيار الموضوع:

يمكن تقسيم دوافع اختيار الموضوع إلى جوانب موضوعية تتمثل في معرفة المعايير التي تعتمد عليها البنوك الجزائرية في تسيير القروض العقارية ،وكذلك تحديد الإجراءات التي تقوم بها لتحصيل القرض العقاري وكيفية تقدير المخاطر المتعلقة به ، وكيفية التحكم فيها أو التخفيف منها.

وجوانب ذاتية تتمثل في أن لهذا الموضوع علاقة مباشرة بتخصصنا الذي ندرس فيه،كما أن لهذا الموضوع أهمية بالغة في حياة كل فرد في جميع أنحاء العالم، وعدم التطرق له بكثرة في مذكرات التخرج، الميل الشخصي إلى الجانب التطبيقي أكثر لأنه يجسد الواقع.

المنهج المستخدم في الدراسة :

من أجل دراسة الإشكالية موضوع البحث ، وتحليل أبعادها، جوانبها، ونتائجها، و الإجابة على تساؤلات الإشكالية، وإثبات صحة الفرضيات تمت الدراسة بالاعتماد على المنهج التاريخي من خلال التطور التاريخي عبر الزمن والى غاية الفترة الراهنة للمنظومة البنكية الجزائرية ،المنهج الوصفي التحليلي لإبراز أهم المفاهيم والمقاربات المرتبطة بالموضوع والإلمام بها ومنها المحددات وشروط منح القروض العقارية .

وللوصول لغرض نتائج البحث استعنا بأسلوب الدراسة التحليلية لتبين بدقة وبالتفصيل هذه النتائج ، كما اتبعنا منهج دراسة حالة ، وهذا المنهج يمكننا من التعرف على كيفية تسيير وإدارة القروض العقارية في بنك واحد بشيء من التفصيل حتى نتوصل إلى رؤية واضحة بشأنه ، وقد تعمم إذا تساوت الظروف والإمكانيات وقد وقع اختيارنا على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة وادي الزناتي- لأنه يعتبر من البنوك الأولى الرائدة في ميدان القروض العقارية ، وسنقوم بتحليل وافي لكيفية منح وتسيير القروض العقارية على مستوى هذا الأخير .

حدود الدراسة :

بغية تحقيق أهداف البحث قمنا بوضع حدود وأبعاد للدراسة، و المتمثلة أساسا في تسليط الضوء على معظم الجوانب النظرية للقروض العقارية بالإضافة إلى الدراسة التطبيقية حيث وقع اختيارنا على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة وادي الزناتي- لأنها تتلاءم وطبيعة الموضوع ، كما اخترنا التركيز على جانب العقار السكني وكان المعيار هو مدى أهمية العقار السكني ومدى توفر المعلومات التي تساعد على تحليله ومعرفة طرق تسيير القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن .

ادوات الدراسة :

- ولتحقيق منهجية هذه الدراسة تم استخدام الادوات ومصادر البيانات المتاحة في البحث العلمي وهي كالآتي:
- الدراسة النظرية: فقد استخدمنا المسح المكتبي بجمع المراجع و الوثائق المكتبية التي كان باستطاعتنا جمعها، و الغرض منها الوقوف على ما تناولته المصادر العربية و الأجنبية منها. وكذا بعض المجالات و الدراسات السابقة من خلال بعض رسائل الماجيستير أو الدكتوراه.
- دراسة حالة :من خلال الزيارات الميدانية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة وادي الزناتي- والمقابلات الخاصة مع الموظفين العاملين في هذه الوكالة ، بالإضافة إلى الاستعانة بالوثائق المقدمة من طرف مصلحتي المحاسبة والقروض .
- استخدام شبكة الانترنت في بعض الأحيان لجمع إحصائيات أو بيانات أو معلومات أخرى من شأنها إفادتنا في موضوعنا.

هيكل الدراسة :

من اجل معالجتنا لهذا الموضوع وبعد مقدمة عامة قمنا بتقسيم المذكرة الى أربعة فصول :

الفصل الأول : تطرقنا فيه إلى التمويل والوساطة المالية والنظام البنكي الجزائري وذلك عبر تقسيمه إلى ثلاث مباحث ، المبحث الأول تناولنا فيه أساسيات حول التمويل من خلال الماهية

والأنواع والمصادر ، المبحث الثاني خصصناه للوساطة المالية باعتبارها عملية منظمة تقوم بها البنوك التجارية ، والمبحث الثالث عرجنا فيه على النظام البنكي الجزائري من خلال ذكر مفهومه ومراحل تطوره .

الفصل الثاني: قمنا بعرض عام للقروض العقارية، من خلال المفهوم، الأنواع و إدارته كمبحث أول، المبحث الثاني: تناولنا فيه إدارة و تسيير أخطار القروض العقارية من خلال ذكر الأخطار و كيفية إدارتها، أما المبحث الثالث تم التعرض فيه للسوق العقارية من خلال ذكر مفهومها ، منتجاتها و التقسيمات الخاصة بها.

الفصل الثالث: يتناول تمويل العقار السكني في الجزائر من خلال ثلاث مباحث، سلطنا الضوء في المبحث الأول على السوق العقاري في الجزائر ، أما المبحث الثاني فتطرقتنا فيه لطرق وأساليب تمويل السكن في الجزائر ، أما المبحث الثالث فقد تعرضنا فيه إلى البرامج المتخصصة في منح القروض السكنية في الجزائر .

الفصل الرابع: خصصناه للدراسة الميدانية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – وكالة وادي الزناتي – مقسما إلى ثلاثة مباحث حيث في المبحث الأول تم تقديم تعريف عام حول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من خلال نشأته، مهامه ، موارده ، استخداماته ، أما في المبحث الثاني عرضنا إجراءات منح وتسيير القروض العقارية في الوكالة ، وفي المبحث الأخير عرجنا فيه على إدارة وتسيير أخطار القروض العقارية في الوكالة .

صعوبات الدراسة :

هناك جملة من الصعوبات العراقيل التي تقف عقبة أمام طالب العلم لعل أبرزها نقص المراجع والكتب الخاصة بموضوع القروض العقارية وهذا نظرا لحدائته وعدم التطرق له من طرف الكتاب خاصة ، وكذا الدراسات الجامعية السابقة ، إلا أننا ورغم الصعوبات بذلنا ما بوسعنا من أجل الحصول على أكبر قدر ممكن من المعلومات وترجمة الكتب والوثائق للحصول على معلومات دقيقة وحقيقية تعكس حالة قطاع العقارات في الجزائر وهذا راجع إلى توفيق الله سبحانه وتعالى . أما فيما يخص الجانب الميداني، فقد تم الاتصال بالعديد من البنوك ، و التي رفضت القيام بمثل هذه المواضيع،

تمهيد:

تشغل البنوك مركزا مهما في السوق لأنها تقوم بعدة وظائف أساسية و بالغة الأهمية في الاقتصاد حيث تعمل على تطوير إمكانياتها و وسائل عملها من أجل جمع الأموال من مصادر ها المختلفة و توجيهها نحو أفضل الاستعمالات .

حيث اعتمدت الجزائر في تمويل استثماراتها المخططة بنسبة كلية على القطاع البنكي ، و في الوقت الحالي و على ضوء ما تشهدهت الساحة البنكية من خطوات متسارعة للعمل على تطوير الجهاز البنكي القطاع البنكي ، أضحي لازما على البنوك الجزائرية أن تواكب هذا التطور.

حيث سنتطرق في هذا الفصل إلى مجموعة من النقاط على شكل ثلاث مباحث:

- سنتكلم في المبحث الأول عن التمويل و مصادره المختلفة.

-المبحث الثاني نتعرض فيه للبنوك التجارية و دورها كوسيط مالي.

- أما في المبحث الثالث سنتطرق إلى تطور إلى تطور النظام البنكي الجزائري بصفة مختصرة .

المبحث الأول: مفاهيم عامة حول التمويل:

ليقوم أي مشروع بالنسبة للقطاع العام أو الخاص لا بد له من موارد مالية تتكفل بتمويل مختلف حاجاته ، ونميز في هذه الموارد بين موارد داخلية أخرى خارجية ، و عليه سنقوم من خلال هذا المبحث باستعراض أهم مصادر التمويل مرورا بمفهومه و أهميته.

المطلب الأول: مفهوم التمويل و أهميته**أولا: مفهوم التمويل**

هناك عدة تعاريف حيث اختلفت الآراء حول تعريف التمويل فالبعض يعرف التمويل بوصف أعمال المدير المالي ، و البعض الآخر يركز على الجانب النقدي لوظيفة التمويل و يمكن ذكر التعاريف التالية:

1- التخطيط للأموال، و الحصول عليها من مصدر التمويل المناسب، لتوفير الاحتياجات اللازمة لأداء أنشطة الشركة المختلفة، بما يساعد على تحقيق أهدافها و تحقيق التوازن للطلبات التعارضية للفئات المؤثرة في نجاح و استمرار الشركة و التي تشمل المستثمرين و العمال و المديرين و المستهلكين¹

2- يعتبر التمويل النواة الأساسية التي تعتمد عليها المنشأة في توفير مستلزماتها الإنتاجية ، و تسديد جميع مستحققاتها و نفقاتها ، إذ أن التمويل يعني توفير مبالغ النقدية اللازمة لإنشاء أو تطوير مشروع خاص أو عام عن طريق المفاضلة فيما بين عدة مصادر متاحة من خلال دراسة التكلفة و العائد²

3- يعرف التمويل بأنه الإمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها وهذا التعريف يتكون من العناصر التالية :

- تحديد دقيق لوقت الحاجة له .
- البحث عن مصادر الأموال .

إن المخاطر التي تعترض أي نشاط يزاوله الإنسان ، و طالب التمويل هنا ليس فقط الشركات بأنواعها بل و أيضا الأفراد و الأسر و الدول³ ، و منه فإن الجهاز المصرفي بأكمله هو الذي قام و يقوم بتمويل قطاعات النشاط الاقتصادي بما يلزمه من أموال لأجل طويل أو متوسط أو قصير ، و سواء كانت داخل القطاع العام أو الخاص⁴ .

ثانيا : أهمية التمويل

مهما تنوعت المشروعات فإنها تحتاج إلى التمويل لكي تنمو و تواصل نشاطها ، حيث يعتبر التمويل بمثابة الدم الجاري للمشروع ، و من هنا نستطيع القول أن التمويل له دور فعال في تحقيق سياسة البلاد التنموية و منه يمكن القول بأن للتمويل أهمية كبيرة تتمثل في:⁵

- تحرير الأموال أو الموارد المالية المجمدة سواء داخل المؤسسة أو خارجها .
- يساعد على إنجاز مشاريع معطلة و أخرى جديدة و التي بها يزيد الدخل الوطني.

1 - محمد عثمان إسماعيل حميد، التمويل و الإدارة المالية في منظمات الأعمال، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1995، ص 17.

2 - أحمد بوراس ، تمويل المنشآت الاقتصادية ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، عنابه ، الجزائر ، 2008 ، ص 24.

3 - طارق الحاج، مبادئ التمويل، دار صفاء للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، 2010، ص 21.

4 - فؤاد مرسي، التمويل المصرفي للتنمية الاقتصادية، منشأة المعارف للنشر و التوزيع، الإسكندرية، مصر، 1980، ص 153.

5 - رابح خوني ، رقية حساني ، المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و مشكلات تمويلها ، إتراك للنشر و التوزيع ، 2008 ، ص 96.

- يساهم في تحقيق الأهداف المسطرة من طرف المؤسسة من أجل اقتناء أو تغيير المعدات.
- يعتبر كوسيلة سريعة تستخدمها المؤسسة للخروج من حالة العجز المالي.
- يساهم في ربط الهيئات و المؤسسات المالية .
- المحافظة على سيولة المؤسسة و حمايتها من خطر الإفلاس و التصفية.

المطلب الثاني: طرق و مصادر التمويل

يقصد بمصادر التمويل تشكيلة المصادر التي حصلت منها المؤسسة على أموال بهدف تمويل استثماراتها ، و من ثم فإنها تتضمن كافة العناصر التي يتكون منها جانب الخصوم¹ و يمكن تقسيم مصادر التمويل إلى عدة أصناف من حيث الملكية أو نوع التمويل أو المدة أو مصادر التمويل و سنركز على في هذا المطلب التصنيف من حيث المدة و مصادر التمويل.

أولاً: من حيث مصدر الحصول عليه

- 1- **التمويل الذاتي :** هو نمط من التمويل يستخدم تراكم المدخرات المتأتية من الأرباح التي حققها المشروع للوفاء بالتزاماته المالية ، و تختلف قدرة المشروعات في الاعتماد على هذا النوع لتمويل احتياجاتها ، و يرجع ذلك إلى أن توسيع إمكانيات التمويل الذاتي ترتبط أساسا بضبط تكاليف الإنتاج من جهة و رفع أسعار منتجاته الأمر الذي يسمح بزيادة الأرباح من جهة أخرى².
- 2- **التمويل الخارجي:**

يقصد به لجوء المشروع إلى المدخرات المتاحة في السوق المالية سواء كانت محلية أو أجنبية بواسطة التزامات مالية (قروض ، أسهم ، سندات) لمواجهة احتياجاته التمويلية و ذلك بعدم كفاية مصادر التمويل الذاتي المتوفرة لدى المشروع ، و يمكن التمييز هنا بين التمويل الخاص الذي يأتي من مدخرات القطاع الخاص (أفراد ن مؤسسات و الذي يكون في شكل أسهم و سندات) و بين التمويل العام الذي يكون مصدره موارد الدولة و مؤسساتها (قروض بنكية ، سندات الخزينة) ، و تختلف الأهمية النسبية بين هاذين النوعين من بلد لآخر حسب طبيعة النظام الاقتصادي السائد³.

ثانيا : من حيث المدة

و ينقسم إلى :

1 - منير إبراهيم هندي، الفكر الحديث في مصادر التمويل ، منشأة المعارف للنشر و التوزيع، الإسكندرية، مصر، 1998، ص 37 .

2 - حسين عطا غنيم ، دراسات في التمويل ، دون دار النشر، القاهرة ، مصر ، 1999 ، ص 33.

3 - طارق الحاج، مرجع سبق ذكره، ص 45.

1- التمويل طويل الأجل:

غالبا ما تكون المنشأة في حاجة إلى أموال من أجل التوسع في نشاطها أو إقامة استثمارات جديدة ، و عادة إلى أموال كبيرة لإقامة ذلك و ذات مدة طويلة ، مما يدفعها إلى مصادر خارجية ، و ينشأ هذا التمويل عن الطلب على الأموال اللازمة لحيازة التجهيزات الإنتاجية ذات المر دودية على المدى الطويل و التي توجه أيضا إلى مشاريع إنتاجية تفوق مدتها خمسة سنوات.

من أهم أنواع التمويل طويل الأجل الأسهم العادية و الممتازة و الأرباح المحتجزة و القروض طويلة الأجل (سواء من بنك أو سندات) و سنتناولها تبعا:

أ- الأسهم العادية:

يتكون رأس مال الشركة المساهمة من عدد من الحصص المتساوية ، و يطلق على كل حصة لفظ سهم ، و تمثل الأسهم العادية من وجهة نظر الشركة وسيلة من الوسائل الرئيسية للتمويل طويل الأجل نو تعتمد الشركات المساهمة اعتمادا يكاد يكون تاما على الأسهم العادية في تمويلها الدائم و خصوصا عند بدء التكوين ¹ .

أو الأسهم العادية هي عبارة عن أوراق مالية طويلة الأجل ، تمثل سند ملكية ، له قيمة اسمية و قيمة دفترية و قيمة سوقية و كذلك قيمة تصفوية و تمثل القيمة الاسمية في القيمة المكتوبة على الصك أو قسيمة السهم و عادة ما يكون منصوص عليها في العقد التأسيسي ، أما القيمة السوقية للسهم فهي تمثل سعر تداول السهم في سوق رأس المال ، و قد تكون هذه القيمة أكبر أو أقل من القيمة الاسمية أو القيمة الدفترية ، أما القيمة الدفترية فتتمثل في قيمة حقوق الملكة - التي لا تتضمن قيمة الأسهم الممتازة - مقسومة على عدد الأسهم العادية المصدرة ، و أخيرا تتمثل القيمة التصفوية للسهم في نصيب السهم من قيمة تصفية موجودات الشركة ، بعد تسديد كل الالتزامات و حقوق كل الدائنين و حملة الأسهم الممتازة ² .

ب- الأسهم الممتازة :

تشبه الأسهم العادية في أن كلاهما يمثل أموال الملكية ، و هناك تشابه بينهما أيضا من ناحية أن الشركة ليست ملزمة بدفع عائد ثابت على هذين النوعين من الأوراق المالية ، فالعائد في لحالتين يتوقف على تحقيق الشركة للأرباح ، و على رغبتهما في التوزيع ، و يشترك كل من النوعين أيضا في أنهما يستحقان العائد فقط بعد دفع أو الأخذ في الحسبان جميع التكاليف و النفقات اللازمة لقيام الشركة بأعمالها .

ج- الأرباح المحتجزة :

¹ - محمد الصالح الحناوي ، إبراهيم إسماعيل سلطان ، الإدارة المالية و التمويل ، الدار الجامعية للنشر و الطبع و التوزيع

، الإسكندرية ، مصر ، 1999 ، ص ص 306-307.

² - أحمد بوراس ، مرجع سبق ذكره ، ص 48.

هي عبارة عن ذلك الجزء الفائض للتوزيع الذي حققته المؤسسة من ممارسة نشاطها في السنوات السابقة أو السنة الجارية و لم يدفع في شكل توزيعات، و يبقى لإعادة استثماره و هذه الأرباح تظهر في الميزانية ضمن عناصر حقوق الملكية، و بالتالي تعتبر أحد مصادر التمويل الذاتي¹.

د- الأموال المقترضة طويلة الأجل :

هذا النوع من مصادر التمويل يمثل مديونية ينبغي على المنشأة الوفاء بها في تاريخ الاستحقاق المتفق عليه، و يأخذ شكلين، القروض طويلة الأجل، السندات.

د1- القروض طويلة الأجل 2 : و تحصل عليها المنشأة من المؤسسات المالية المختلفة مثل البنوك و شركات التأمين و غالبا ما تستحق هذه القروض بعد فترة طويلة من الزمن، و تتوقف عملية سداد القرض على ما يتم الاتفاق عليه من شروط يتفق عليها بين الشركة و الجهات التي تقدم هذه الأموال في شكل قروض و ذلك فيما يتعلق بمعدل الفائدة نو تاريخ الاستحقاق و طريقة السداد و ما إذا كان سيسدد مرة واحدة أو على دفعات، و نظرا لأن مدة هذه القروض عادة ما تفوق السبع سنوات فإنها تتطلب بعض الضمانات التي تطلبها الجهة المقرضة .

د2- السندات:

السند عبارة عن وثيقة تبيعها المنشأة للجمهور بقيمة اسمية محددة و تحمل فائدة محددة يتم دفعها إما كل 6 أشهر أو كل سنة مرة و لها موعد استحقاق طويل نسبيا قد يبلغ عشرة سنوات إلى خمسة عشر سنة أو أكثر.

خصائص السندات : 3

- تعتبر أموال اقتراض
- يوجد لها موعد استحقاق .
- الفوائد المترتبة عليها تنزل من الدخل قبل حساب الضريبة.

2- التمويل متوسط الأجل 4

التمويل متوسط الأجل هو ذلك النوع من القروض الذي يتم سداده في فترة تزيد عن السنة و لكن تقل عن عشر سنوات ، و هذا النوع ينقسم إلى قسمين : قروض مباشرة و التمويل بالاستئجار .

أ- قروض مباشرة متوسطة الأجل (Term Loans)

1 - سمير محمد عبد العزيز ، التاجير التمويلي و مداخله : المالية ، المحاسبية ، الاقتصادية التشريعية و التطبيقية ، مكتبة الإشعاع الفنية ، الإسكندرية ، مصر، 2001، ص 57.

2 أحمد بوراس ، مرجع سبق ذكره ، ص 56.

3 - منير إبراهيم هندي، مرجع سبق ذكره، ص 1180

4 - محمد صالح الحناوي ، إبراهيم إسماعيل سلطان ، مرجع سبق ذكره ، ص ص 294-300.

عادة يتم سداد هذه القروض بصورة منتظمة على مدار عدد من السنوات تمثل القروض و يطلق على أقساط السداد في هذه الحالة مدفوعات الامتلاك (Amort Zat ion poyments) ، وبالإضافة إلى ذلك فعادة ما يكون القرض مضمون بأصل معين أو بأي نوع من أنواع الضمانات الأخرى ، و لا شك أن هناك بعض الاستثناءات من هذه القواعد في بعض الأحيان ، و تمثل شركات التأمين و البنوك المصدر الرئيسي لهذه القروض بالإضافة إلى أن جدول السداد يمثل خاصية أساسية في جميع أنواع القروض متوسطة الأجل .

ب- التمويل بالاستئجار : (Lease Financing)

تهدف معظم المنشآت إلى استخدام إلى استخدام المباني و المعدات و بالتالي فهدفها ليس امتلاك هذه التسهيلات ، و إن كان الامتلاك في معظم الأحيان يحقق لها هذا الهدف ، و قد ظهر في السنين الأخيرة في معظم الدول اتجاه نحو استئجار هذه التسهيلات بدلا من شرائها ، و بعد أن كان الاستئجار قاصرا على الأراضي و المباني فقد أصبح يشمل جميع الأصول الثابتة تقريبا .

حيث يسمى هذا النشاط " بالتمويل بالإيجار " لما يترتب عنه من رفع مالي مثله مثل الاقتراض و يأخذ أشكالا عديدة منها: البيع ثم الاستئجار، استئجار الخدمة و الاستئجار المالي.

3- التمويل قصير الأجل:

هو تلك الأموال التي تحصل عليها المنشأة من الغير ، و تلتزم بردها خلال فترة لا تزيد عادة عن عام و هناك من يرى بأنه يمثل تلك الأموال التي يمكن رصدها من اجل مواجهة النفقات التي تتعلق بالتشغيل الجاري للطاقات الإنتاجية للمنشأة و التي لا تتعدى عادة السنة المالية الواحدة¹.

و تنقسم مصادر التمويل قصير الأجل إلى نوعين أساسيين :

أ- الائتمان المصرفي : تشغل البنوك التجارية مركزا مهما في السوق النقدية لأنها توفر الأموال الضرورية لتسيير الأنشطة التجارية و الصناعية بشكل مستمر ، و تسعى المؤسسة التي تبدأ النمو و التوسع إلى تحقيق حاجاتها الإضافية من التمويل عن طريق الاقتراض من المؤسسات المالية².

من القواعد العامة التي يستحسن على المنشأة تطبيقها في حالة اختيار البنك ما يلي:

- ينبغي على المؤسسة اختبار البنك الذي يتبع سياسات و شروط تتماشى مع حاجياتها و ظروفها (فيما يتعلق بمنح الائتمان).

- لا بد أن يكون البنك على دراية و خبرة لعمليات المؤسسة و بالتالي يكون قادرا على مدها بالمشورة المالية، و من جهة أخرى لا يجب التعامل مع بنك له اتصال وثيق بالمشروعات المنافسة و ذلك لمنع أي تسرب للمعلومات عن المؤسسة.

- اجتناب التعامل مع البنوك التي لا تتمتع بعلاقات طبيعية مع البنوك الأخرى أو البنك المركزي.

1 - أحمد بوراس ، مرجع سبق ذكره ، ص 36.

2 - محمد علي العامري ، الإدارة المالية ، دار المناهج للنشر و التوزيع ، عمان ، الأردن ، 2007 ، ص 306.

- على المؤسسة أن تتعامل مع البنوك القوية ذات المركز المالي السليم و الإدارة الواعية¹ .
و عموما يجب أن يكون الاختبار حكيما و رشيدا حتى يتسنى للمؤسسة تلبية احتياجاتها المالية و إقامة علاقة طبيعية مع المؤسسات المالية الممولة.

و من أهم القروض التي تمنحها البنوك (الائتمان المصرفي) هي:

1- **القروض غير المكفولة بضمان** : يقوم البنك بمراقبة و لمدة معينة من الزمن على السماح للمشروع بالاقتراض كلما لزمه المال بشرط أن لا تزيد الكمية المقترضة عن المبلغ المعين في أي وقت ، و يطلق على هذا الحد الأقصى تسمية الاعتماد و غالبا ما يضع البنك شرطين عند قيامه بفتح اعتماد لأي مؤسسة .

- **الشرط 1:** الرصيد المعوض: يفرض البنك على المقترض الاحتفاظ في حسابه الجاري لديه بنسبة معينة من قيمة الاعتماد [15 % إلى 20 %] من قيمة القرض².

- **الشرط 2 :** ضرورة قيام العميل بسداد قروضه مرة واحدة على الأقل كل سنة و الحكمة من هذا الشرط هو إظهار القروض من النوع قصير الأجل و العميل لا يتخذها كمصدر لتمويل طويل الأجل³.

2- **القروض المكفولة بضمان** : و هي نوع ثاني من القروض المصرفية و الضمان إما أن يكون شخص آخر أو أصل معين كالحسابات المدينة أو أرواق القبض أو أوراق مالية أو بضائع و القاعدة المطبقة في هذا النوع من القروض هي أن البنوك لا تمنح عملائها الأموال المطلوبة بالقيمة الكاملة للضمان المقدم بل تحتفظ بنسبة من قيمة التغطية أو أخطار انخفاض قيمته في وقت معين⁴.

الائتمان التجاري: يمكن تعريف الائتمان التجاري Trade Crédit بأنه نوع من التمويل قصير الأجل تحصل عليه المؤسسة من الموردين و يتمثل في قيمة المشتريات الآجلة للسلع التي تتاجر بها أو تستخدمها في العملية الصناعية⁵.

و هناك من يرى فيه بأنه ذلك الائتمان الناشئ عن العمليات الجارية التي تقوم بها المنشأة و المتمثل في الفترة الفاصلة بين تاريخ شراء البضاعة أو المواد الأولية بين تاريخ تسديد قيمة هذه المشتريات حيث يتسنى للمنشأة خلال هذه الفترة الاستفادة من تلك الأموال و التي احتفظت بها ، خاصة إذا لم يترتب عن ذلك تكلفة⁶.

1 - محمد الصالح الحناوي ، إبراهيم إسماعيل سلطان ، مرجع سبق ذكره ، ص 290.

2 - طارق الحاج ، مرجع سبق ذكره ، ص 47.

3 - محمد صالح الحناوي ، إبراهيم إسماعيل سلطان ، مرجع سبق ذكره ، ص 291.

4 - محمد صالح الحناوي ، نهال فريد مصطفى ، الإدارة المالية : التحليل المالي للمشروعات الأعمال ، المكتب الجامعي الحديث ، الإسكندرية ، 2008 ، ص 233.

5 - منير إبراهيم هندي ، مرجع سبق ذكره ، ص 532.

6 - عبد الغفار حنفي ، الاستثمار في الأوراق المالية ، الدار الجامعية ، الإسكندرية ، مصر ، 2000 ، ص 423.

- و يعتمد منح الائتمان من طرف الدائنين التجاريين يعتمد على مجموعتين من العوامل ك
 - **المجموعة الأولى** : عوامل شخصية هي مركز البائع المالي مدى رغبته في التخلص من مخزونه السلعي ، و تقدير البائع لمخاطر الائتمان .
 - **المجموعة الثانية**: عوامل ناشئة من خلال التجارة مثل المدة الزمنية التي يحتاجها البائع لتسويق سلعته، طبيعة هذه السلعة، حالة المنافسة و موقع العملاء و كذا الحالة التجارية العامة¹ .

و يتخذ الائتمان التجاري عدة أشكال منها:²

- 1- **الحساب الجاري**: و هو أكثر أشكال الائتمان التجاري استعمالا و شيوعا و فيه يفتح البائع لمشتري حسابا في دفاتره يسجل فيه ثمن ما باعه من بضاعة بالحساب و المبالغ التي سددها أول بأول، و يطلق عليه الحساب المفتوح.
- 2- **السحب** : و هو مطالبة بدفع ثمن البضاعة بوجهه البائع للمشتري ، و يستخدم في حالات التصدير ، و قد يكون سحبا بالاطلاع أي يستحق بمجرد رؤية المشتري له ، و قد يكون سحبا زمنيا ، أي يستحق بعد فترة محددة من رؤية المشتري له حيث يكتب المشتري عليه كلمة مقبول و يضع التاريخ و التوقيع و يمكن خصمه كالكميالة تماما .
- 3- **الكميالة** : هي أداة ائتمان تجاري لها قيمة معينة و تاريخ استحقاق معين ، و يستطيع حاملها و خصمها قبل تاريخ الاستحقاق في البنوك التجارية .

المطلب الثالث: العوامل الملائمة و المؤثرة في قرار التمويل

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 الاستمرارية و النجاح ، و مما لا شك فيه فإن ترشيد هذه القرارات يتوقف إلى حد كبير على طبيعة و نوعية المعلومات المقدمة و المتوفرة في هذا المجال .

أولا : العوامل الملائمة لقرار التمويل³

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

- 1- **بالنسبة إلى التمويل الخارجي** : يجب الأخذ بعين الاعتبار النقاط التالية :
 - معدل الفائدة .
 - شروط السداد.

1 - محمد صالح الحناوي ، إبراهيم إسماعيل سلطان ، مرجع سبق ذكره ، ص 293.

2 - طارق الحاج ، مرجع سبق ذكره ، ص 37.

3 محمد مطر ، التحليل المالي و الائتمان ، دار وائل للنشر و التوزيع ، الأردن ، ص 257.

- القيمة الاسمية و السوقية للسند .
 - شروط الإصدار و القابلية للتحويل و الاستدعاء
 - نوع الضمانات و القيود المفروضة على المؤسسة المقترضة .
- و كذلك القيمة المستقبلية للأصل المستأجر المضمونة و غير المضمونة.
- مخاطر الرفع المالي.
- 2- بالنسبة للتمويل الداخلي : يجب الأخذ بعين الاعتبار النقاط التالية :
- القيمة الاسمية 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 .
 - سياسات الإدارة المالية المطبقة بشأن توزيع الأرباح و العوامل المؤثرة في قرار التمويل.
- تسعى المؤسسة إلى المفاضلة بين مصادر التمويل الداخلية و الخارجية بهدف تخفيض التكلفة المرجحة لرأس مالها المستثمر إلى الحد الأدنى و عليها الأخذ بعين الاعتبار النقاط التالية :
- تكلفة المصادر المختلفة للتمويل .
 - عنصر الملائمة بحيث يجب أن يكون مصدر التمويل ملائماً للمجال الذي استخدم فيه.
 - القيود التي يفرضها المقرض على المؤسسة المقترضة.
 - وضع السيولة النقدية في المنشأة لدى اتخاذ القرار و سياستها المتبعة في إدارة السيولة.

المبحث الثاني: الوساطة المالية

تستجيب الوساطة المالية للحاجات الجديدة لأطراف العلاقة المالية ، حيث يسعى كل طرف لتلبية حاجاته و تحقيق أهدافه .

المطلب الأول: طبيعة الوساطة المالية و أهميتها

تساهم الوساطة المالية في القضاء على الصعوبات التي تكون في حالة التمويل المباشر ، كما تعتبر صانعة التمويل .

أولاً : طبيعة الوساطة المالية

يبرز وجود وساطة مالية طرفان أساسيان هما:¹

1 - الطاهر لطرش ، تقنيات البنوك ، الطبعة الثانية ، دار المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2003 ن ص ص 6-7.

- أصحاب الفائض المالي : هم أولئك الذين تفوق مداخيلهم مجموع النفقات التي يقومون بها ، و تبعا لذلك فهم يمثلون الطرف الذي له القدرة على التمويل و الأهداف التي تحركهم هي محاولة البحث عن أفضل التوظيفات لهذه الفوائض .
- أصحاب العجز المالي : و هؤلاء على عكس الطرف الأول ، يفوق فيض نفقاتهم في العادة مجموع المداخيل التي يحصلون عليها ، و بالتالي يجدون أنفسهم في حاجة مستمرة إلى الأموال لتغطية عجزهم و لذلك فهم يمثلون الطرف الذي له حاجة إلى التمويل .

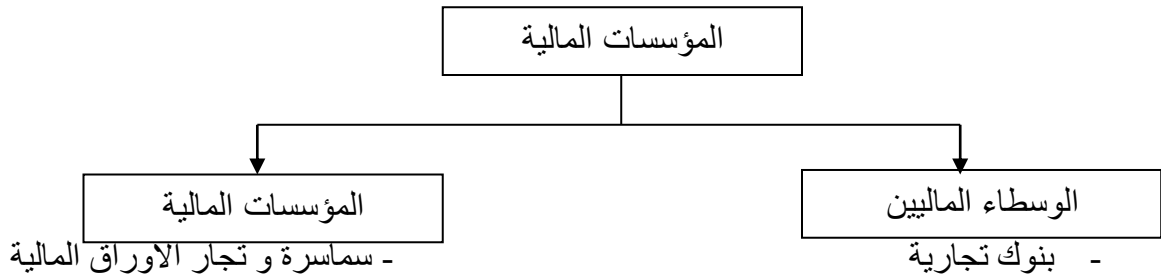
و على هذا الأساس تم تقديم تعاريف عديدة للوساطة المالية و من أهمها :

- عرف الكاتبان Grurley et Shan في 1960 الوسطاء الماليين هو : أن الوظيفة الرئيسية للوسطاء الماليين هي شراء السندات الأولية من المقترضين و إصدار دين غير مباشر للمقترضين¹ .
- الوساطة المالية هي تلك الهيئات التي تسمح بتحويل علاقة التمويل المباشرة بين المقرضين و المقترضين المحتملين إلى علاقة غير مباشرة، فهي تخلق قناة جديدة تمر عبرها الأموال من أصحاب الفائض المالي إلى أصحاب العجز المالي²
- الوسطاء الماليون هي تلك الفئة التي تتعامل في الأوراق المالية التي تصدرها الشركات المصدرة لهذه الأوراق و تسمى الأوراق المالية الأولية في نفس الوقت تباع هذه الأوراق في السوق الثانوي إلى المدخرين و تسمى بالأوراق المالية الثانوية .

فالبنوك التجارية تقبل الشيكات المقدمة من العميل أو تفتح حسابات ادخار أو ودائع و التي تعتبر من وجهة نظره أصل مالي و يشكل هذا دينا على البنك ، حيث يمكن استخدامه في منح القروض أو الاستثمار في الأوراق المالية لذلك تعتبر البنوك التجارية، بنوك الاستثمار، الادخار، شركات التأمين، شركات الاستثمار، صناديق التأمين و المعاشات و شركات التأجير من أهم الوسطاء الماليين³ .

و يوضح الشكل التالي مجموعات المؤسسات المالية :

الشكل رقم 01 :مجموعات المؤسسات المالية



1 - يخرز يعدل فريدة ، تقنيات و سياسات التسيير المصرفي ، الطبعة الثالثة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الساحة المركزية ، بن عكنون ، الجزائر ، 2003 ، ص 107.

2 - الطاهر لطرش ، مرجع سبق كره ، ص 06.

3 - عبد الغفار حنفي ، رسمية قرياقص ، الأسواق و المؤسسات المالية ، الدار الجامعية ، الإسكندرية ، مصر ، ص 13.

- بنوك ادخار
- بنوك الادخار و الإقراض
- شركات التأمين على الحياة
- بنوك الاستثمار
- بنوك الرهن العقاري
- شركات التمويل
- صناديق التأمينات و المعاشات .
- شركات التأجير

المصدر : عبد الغفار حنفي ، رسمية قرياقص ، مرجع سبق ذكره، ص 13.

ثانيا : أهمية وجود الوساطة المالية ¹

إن وجود الوساطة المالية في اقتصاد اليوم يعد ضرورة حيوية ، ليس فقط لكونها متعامل اقتصادي مهم ، و لكن لكونها قد سمحت بإيجاد حلول للعديد من المشكلات المرتبطة بالتمويل ، و في الحقيقة يمكن تسجيل أهمية وجود الوساطة المالية بالنسبة لكل طرف من أطراف علاقة التمويل .

1- بالنسبة لأصحاب الفائض المالي:

بالنسبة لهذه الفئة من الأفراد، سمحت الوساطة المالية بتحقيق مزايا عديدة نذكرها فيما يلي :

- مصداقية الوسيط المالي مضمونة، و ليس السبب في ذلك يتمثل في حجم السيولة التي يسيرها فحسب، و لكن بصفة رئيسية نظرا للقوانين و التنظيمات المعدة خصيصا لحماية المودعين، فأموال المودع هي إذا مأمونة الحفظ، و هو ما لا يتوفر دائما في حالة علاقة التمويل المباشر يتيح وجود الوساطة المالية لصاحب الفائض المالي إمكانية الحصول على السيولة في أي وقت فالمؤسسات المالية الوسيطة مجبرة على الاحتفاظ بجزء من الأموال في شكل سائل لمواجهة مثل هذه الاحتمالات .
- يجنب صاحب الفائض المالي مخاطر عدم التسديد التي تكون كبيرة في حالة الإقراض المباشر ، فالمؤسسة المالية الوسيطة لما تتوفر عليه من أموال ضخمة و لما تتمتع به من مركز مالي قوي ، تكون على العموم في وضعية مالية تسمح لها بتنفيذ كل التزاماتها تجاه المودعين الذين تعتبر ودائعهم مبالغ صغيرة مقارنة بما يحتفظ به في حوزتها .
- يعفي وجود الوساطة المالية أصحاب الفائض المالي من أنفاق الوقت والجهد في البحث عن المقترضين المحتملين ، فهم يعرفون مسبقا الجهات التي يودعون فيها أموالهم ، فالوساطة المالية بحكم طبيعة نشاطها تتيح إمكانية مستمرة لقبول الأموال في أي وقت .

2- بالنسبة لأصحاب العجز المالي :

أن الوساطة المالية لا توفر مثل هذه الخدمات لأصحاب الفائض المالي فقط ، بل تسدي خدمات أخرى إلى أصحاب العجز المالي ، و ليس مبالغة إذ قلنا أن هؤلاء هم المبرر الأول لوجود الوساطة المالية ، و لا معنى في الواقع لهذه الوساطة المالية إذا لم يكن هناك من يطلب خدماتها ، و يستفيد أصحاب العجز المالي من وجود الوساطة المالية في الجوانب التالية :

1 - الطاهر لطرش ، مرجع سبق ذكره ، ص ص 8-10.

- توفر الوساطة المالية الأموال اللازمة بشكل كافي و في الوقت المناسب لأصحاب العجز المالي ، و هي تحقق نظرا لما تتوفر عليه من أموال ضخمة تجمعها بطريقة مستمرة و بما أن هناك تيارات من الودائع ، فإن الأموال المطلوبة من طرف أصحاب العجز المالي تكون دائما متوفرة في الوقت المناسب .
- يجنب وجود الوساطة المالية المقترضين مشقة البحث عن أصحاب الفوائض المالية ، على افتراض أن المصاعب الأخرى غير موجودة ، فالوساطة المالية باعتبارها هيئة قرض تكون دائما مستعدة لتقديم مثل هذا الدعم .
- كما أن وجود الوساطة المالية يسمح -هذا أمر مهم جدا - بتوفير قروض بتكاليف أقل نسبيا ، فعلاقة التمويل المباشرة تدفع المقرضين إلى فرض فوائد مرتفعة ترتبط بحجم المخاطر العالية ، و بمدة تجميد الأموال ، و لكن نظرا للتقنيات العالية المستعملة من طرف الوساطة المالية ، و الاستفادة من طفرة الحجم من جهة أخرى ، و رمزية الفوائد المدفوعة على الموارد المستعملة من جهة ثالثة ، تجعل الفوائد المفروضة على القروض ليست مرتفعة بالشكل الموجود في علاقة التمويل المباشرة .

3- بالنسبة للوساطة المالية ذاتها:

إذا كانت الوساطة المالية تؤدي كل هذه الخدمات لأصحاب الفائض المالي و أصحاب العجز المالي ، فإنها تستفيد من لأنها في الواقع لا تقوم بذلك من دون مقابل ، و إنما تستفيد من الكثير من المكاسب ، يمكن ذكر أهمها فيما يلي:

- تستفيد من الفائدة على القروض ، و تعتبر هذه الفائدة من المداخل التي تعظم عائداتها ، بل لعلها الدخل الوحيد الذي تحققه أو الذي تقوم عليه نشاطاتها .
- استعمال موارد غير مكلفة في الغالب ، فالودائع الجارية هي الجزء الغالب في موارد الوساطة المالية .

و يجب أن نعلم أن هذا النوع من الودائع لا يكلفها أي شيء، حيث أن معظم الأنظمة النقدية العالمية تمنع منح فوائد على هذا النوع من الودائع.

يسمح الحصول على ودائع للوساطة المالية بتوسيع قدرتها على منح القروض و ذلك بإنشاء نقود الودائع، و يعني هذا أن البنوك تستطيع أن تمنح قروضا أكثر مما تحصل عليه حقيقة من ودائع و هو بطبيعة الحال أمر يزيد من إمكانياتها في زيادة الأرباح.

4- بالنسبة للاقتصاد ككل :

الاقتصاد بدوره يستفيد من وجود الوساطة المالية في الكثير من الجوانب :

- تفادي احتمالات عرقلة النشاط الاقتصادي لعدم توافق الرغبات بين أصحاب الفائض المالي و أصحاب العجز المالي.

إن وجود مثل هذا التعارض في الرغبات سواء من حيث الوقت أو المبلغ سوف يؤدي إلى خلق الكثير من الاختلالات في الأداء الاقتصادي ، و الوساطة المالية وحدها لقدرتها على إلغاء هذا التناقض بإمكانها أن تسمح بتفادي كل هذه المشكلات .

- يسمح وجود الوساطة المالية بتوفير الأموال اللازمة للتمويل بواسطة تعبئة الادخارات و تحويلها إلى قروض ذات مبالغ كبيرة .
- إن النتيجة وجود الوساطة المالية ، هي مرتبطة بالنتيجة السابقة ، تتمثل في تقليص اللجوء إلى الإصدار النقدي الجديد (ذو الطبيعة التضخمية) بتعبئة السيولة الموجودة ، و لكن القدرة على هذه التعبئة ترتبط إلى حد كبير بمدى فعالية الوساطة ذاتها في أداء دورها كجامعة للأموال .

المطلب الثاني: أنواع الوساطة المالية

يمكن التمييز بين العديد من أنواع الوساطة المالية ، فمن سوق رؤوس الأموال طويلة الأجل إلى سوق القروض قصيرة الأجل ، يوجد العديد من المؤسسات التي تلعب دور الوسيط المالي في حدود خصائصه التنظيمية و طبيعته الوظيفية .

سوف نهتم بالوساطة المالية البنكية والتي تضم شبكة واسعة من المؤسسات تتنوع و تتعدد من اقتصاد إلى آخر حسب درجة تطور هذا الاقتصاد ذاته ، و نمطه التنظيمي و قدرته الوظيفية .

و إجمالاً يمكن حصر هذه المؤسسات في نوعين :¹

1- المؤسسات المالية النقدية أو البنوك.

يمكن تصنيف هذه المؤسسات في نوعين :

أ - البنك المركزي:

البنك المركزي هو المؤسسة التي تتكفل بإصدار النقود في كل الدول ، وهو المؤسسة التي تترأس النظام النقدي ، و لذلك يشرف على التسيير النقدي ، و يتحكم في كل البنوك العاملة في الاقتصاد ، و يعتبر البنك المركزي بنك البنوك و بنك الحكومة حيث يعودون إليه عندما يحتاجون إلى السيولة ، فهو يقوم بإعادة تمويل البنوك عند الضرورة ، كما يقوم بتقديم التسيقات الضرورية للحكومة في إطار القوانين و التشريعات السائدة ، لذلك يقال أن البنك المركزي هو الملجأ الأخير للإقراض .

أ- البنوك التجارية:

المؤسسات المالية النقدية أو البنوك التجارية هي نوع من الوساطة المالية التي تتمثل مهمتها الأساسية في تلقي الودائع التجارية للعائلات و المؤسسات و السلطات العمومية ، و يتيح لها القدرة على إنشاء نوع خاص من النقود هي نقود الودائع .

¹ - الطاهر لطرش ، مرجع سبق ذكره ، ص ص 11-13.

إن وصف هذه المؤسسات المالية بالنقدية لا يعني أنها الوحيدة المؤهلة لإنشاء النقود الودائع، و تسمى المؤسسات المالية النقدية أيضا بالبنوك التجارية أو بنوك الودائع.

و من بين أهم الاستخدامات المتاحة أمام هذه البنوك هي القيام بمنح القروض قصيرة الأجل أو القروض التجارية ، انسجاما مع طبيعة الجزء الأكبر من مواردها ، و لا تعتمد هذه البنوك في مثل هذه العمليات من القروض على رؤوس أموالها، التي تمثل جزءا قليلا مقارنة بودائع الآخرين ، و إنما تعتمد بالدرجة الأولى على الأموال المتقاة من الغير في شكل ودائع.

2- المؤسسات المالية غير النقدية :

إن وصف هذه المؤسسات بأنها غير نقدية لا يعني أنها لا تستعمل النقود و لكن لكون طبيعة مواردها لا تسمح لها بإنشاء النقود على خلاف المؤسسات المالية النقدية ، و لا يمكن من حيث المبدأ لهذه البنوك أن تحصل على ودائع جارية من الجمهور ، و هذا هو سبب في عدم قدرتها على إنشاء نقود الودائع ، و عليه فإن الجزء الأكبر من مواردها يتشكل بصفة أساسية من رؤوس أموالها الخاصة ، و من الودائع الزمنية التي تقوم عليهما معظم نشاطاتها التمويلية و نظرا لطبيعة مواردها ، فإن هذا النوع من الوساطة المالية يقوم بمنح قروض متوسطة و طويلة الأجل ، بالإضافة إلى عمليات التوظيف المالي كإصدار السندات و المشاركة في مختلف المشاريع و المؤسسات بالحصول على أسهم و على هذا الأساس فهي تقوم بتنفيذ استثمارات طويلة الأجل مستعملة رؤوس أموالها الخاصة .

المطلب الثالث: البنوك التجارية كوسيط مالي

يتمثل عمل البنك في انه يقبل الأموال الفائضة عن حاجات أصحابها و يعيد تقديمها لآخرين يحتاجونها لتمويل مختلف استخداماتهم ، و عليه يمكن إعطاء مجموعة من التعاريف للبنوك التجارية هي :

- هي تلك البنوك التي تقوم و بصفة معنادة بقبول الودائع التي تدفع عند الطلب أو لأجل محدد و تزاوّل عمليات التمويل الداخلي و تقوم بعمليات الادخار و الاستثمار و تمويله و ما يتطلب ذلك من عمليات مصرفية و تجارية و مالية و ذلك وفقا للأوضاع التي يقرها البنك المركزي¹ البنك هو منشأة تنصب عملياتها الرئيسية على حشد الموارد المالية و النقود الفائضة عن حاجة الجمهور لغرض توظيفها أو إقراضها لآخرين وفق أسس معينة².
- البنوك التجارية عبارة عن مؤسسات ائتمانية غير متخصصة تضطلع أساسا بتلقي ودائع الأفراد القابلة للسحب لدى الطلب أو بعد أجل قصير و التعامل بصفة أساسية في ائتمان قصير الأجل

1 - عبد المطلب عبد المجيد ، اقتصاديات النقود و البنوك ، الأساسيات و المستجدات ، الدار الجامعية ، مصر ، 2007 ،

ص 122.

2 - عبد الحق بوعتروس ، الوجيز في البنوك التجارية ، جامعة منتوري ، الجزائر ، ص 06.

- البنك هو منشأة تنصب عملياتها الرئيسية على تجميع النقود الفائضة عن حاجة الجمهور أو المنشآت الأعمال أو الدولة لغرض إقراضها لآخرين وفقا لأسس معينة أو استثمارها في أوراق مالية محددة¹.

و عموما فالبنك التجاري هو نوع من أنواع المؤسسات المالية التي تقوم بقبول ودائع و تفتح الائتمان ، و بهذا فهي تعتبر وسيط مالي بين أصحاب الفوائض المالية و أصحاب العجز .

1- وظائف البنوك التجارية :

تقوم البنوك التجارية إلى جانب وظيفتها الرئيسية في خلق نقود الودائع بثلاث وظائف أساسية هي : قبول الودائع و منح الائتمان و خصم الأوراق التجارية فضلا عن تقديم العديد من الخدمات المرتبطة بتلك الوظائف أهمها :²

- قيام بتجميع مدخرات عملائها في شراء أصول ذات سيولة مرتفعة أو استثمارها.
- استبدال البنك للعملاء الأجنبية بالعملة الوطنية و العكس .
- تأجير البنك لخزائن صغيرة لعملائه يحتفظون فيها بمنقولاتهم الثمينة من مجوهرات و أوراق مالية و نقود .
- قيام البنك بالتعامل في الأوراق المالية على اختلاف أنواعها سواء لمصلحة أو لحساب الغير أو لحساب عملائه.
- إصدار البنك لخطابات الضمان لمصلحة عملائه يتعهد فيها بسداد مبالغ معينة ملتزمين بدفعها إذا لم يقوموا بسدادها و هنا لا يقدم البنك أية أصول و إنما يقدم وعدا أو كفالة لعميله .
- منح القروض : سواء للمؤسسات عمومية كانت أو خاصة ، أو الحكومة أو العائلات ، و كذلك قطاع العام الخارجي ، و تعتمد في أداء هذه الوظيفة بصفة أساسية على الودائع التي تحصل عليها من الغير .

2- أهمية و دور البنوك التجارية :

يؤدي البنك دور المصدر للمال المتداول و حجم القروض التي يمنحها ليس محدودا على كمية الودائع التي يتلقاها حيث :

- يساهم في تنشيط الاقتصاد الوطني و تمويل المشاريع الإنتاجية .
- يلعب دور الوسيط المالي بين صاحب الوديعة و صاحب المشروع .
- يؤمن البنك سوقا للعمل بفضل العدد الهائل من المستخدمين و المتخصصين .
- يؤمن البنك إيرادات للخزينة العمومية لا يستهان بها سواء تعلق الأمر بالضرائب على العمليات البنكية أو في شكل احتياطات قانونية .
- يمكن أن تساهم في تأمين السيولة لبعض الأطراف و ذلك عن طريق اكتتابها في الأوراق المالية كما هو الحال بالنسبة لسندات الخزينة .

1 -مصطفى رشدي شبيحة ، اقتصاديات النقود و المصارف و المال ، دار المعرفة الجامعية ، مصر ، 1996 ، ص 62.

2 - سامر جلدة ، البنوك التجارية و التسويق المصرفي ، دار أسامة للنشر و التوزيع ، الأردن ، 2009 ، ص ص 21-22.

- فالبنوك تلعب دورا أساسيا في توفير الأموال للتنمية الاقتصادية و تلعب دورا حيويا في تجميع الودائع و توظيفها ، و هذا بالنسبة لكل الدول مهما اختلفت أنظمتها الاقتصادية و السياسية .¹
- 3- البنوك التجارية و دور الوساطة : 2**

تقدم البنوك التجارية خدماتها المصرفية للجمهور دون تمييز ، كما تتيح للمدخرين فرص متنوعة للاستثمار في مدخراتهم .

فهناك الودائع التقليدية (ودايع جارية ، ودايع التوفير ، ودايع لأجل) و شهادات الإيداع التي تعتبر فرصة استثمارية جيدة للمدخرين الذين يرغبون في توجيه أموالهم إلى لاستثمارات قصيرة الأجل كذلك السندات القابلة للتداول التي تصدرها البنوك و التي تلاءم المدخرين الذي يفضلون توجيه مواردهم المالية إلى الاستثمارات طويلة الأجل .

و على الجانب الآخر أتاحت البنوك التجارية فرص عديدة للمستثمرين ، فلم تعد قاصرة على تقديم القروض متوسطة و طويلة الأجل التي قد يمتد تاريخها إلى 30 عاما .

و إذا ما أخذنا في الحسبان استعداد البنوك لقبول الودائع من صغار و كبار المدخرين ، و إن شهادات الإيداع التي تصدرها يمكن أن تحمل قيمة اسمية صغيرة تناسب الجميع ، و كذلك استعداد البنوك لتقديم قروض إلى مختلف فئات المقترضين بغض النظر عن طبيعة النشاط الذي توجه إليه حصيلة القروض ، فإنه يمكن القول أن البنوك التجارية هي أكثر الوسطاء كفاءة لخدمة كل من المقترضين (المدخرين) و المقترضين .

المبحث الثالث : النظام البنكي في الجزائر

يعتبر القطاع البنكي من أهم الأسس التي تركز عليها أية نهضة 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 مما جعله قناة فعالة في تمويل و دفع عجلة التنمية و يمكن القول أن النظام البنكي الجزائري ارتسمت معالمه فعلا بداية من استقلال الجزائر ، و فيما يلي سنسلط الضوء على مختلف المراحل التي مر بها النظام البنكي الجزائري وصولا إلى ما هو عليه حاليا .

المطلب الأول : النظام البنكي الجزائري 1962- 1970

ورثت الجزائر غداة الاستقلال نظاما بنكيا واسعا مبنيا على القواعد التي تحكم السوق البنكية الفرنسية و على خدمة الأقلية الفرنسية

1 - ضياء مجيد الموسوي ، الاقتصاد النقدي ، 1983 ، ص 120.

2 - منير إبراهيم هندي ، البنوك التجارية ن مدخل إلى اتخاذ القرار ، الطبعة الثانية، المكتب العربي الحديث ، الإسكندرية ، 1996 ، ص 09 ،

أولاً: مرحلة تحديد معالم النظام البنكي الجزائري:

كما النظام البنكي الجزائري نظاما قائما على الاقتصاد الليبرالي ، لا يخدم التطلعات الجديدة المتمثلة في بناء مجتمع يسير على طريق الرفاهية و العدالة الاجتماعية ، هذا من ناحية و من ناحية أخرى ، نتج عن خروج فرنسا من الجزائر تغييرات كبيرة في النظام البنكي الجزائري أهمها¹:

- تغييرات قضائية تمثلت في تغيير مقرات المصارف .
- تغييرات إجرائية إدارية تمثلت في هجرة الإطارات المؤهلة لتسيير البنوك .
- تغييرات مالية تمثلت أساسا في سحب الودائع و هجرة رأس المال.
- تغييرات سياسية و اقتصادية تمثلت في التوجهات 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 المركزي الجزائري بمقتضى القانون رقم 62-144 الصادر في 13 ديسمبر 1962 ، و أكلت له مهمة الإصدار و الرقابة في مجال القروض و النقود و الصرف ، ما شهدت هذه الفترة إنشاء الخزانة الجزائرية في 29 أوت 1962² ، و إنشاء الصندوق الجزائري للتنمية سنة 1972 ، إنشاء عملة وطنية هي الدينار الجزائري في 10 أبريل 1964 على أساس غطاء ذهبي يعادل 0.18 غ من الذهب النقدي ، و مع تطلع الجزائر المستقلة لبناء دولة اشتراكية تقوم على الملكية العامة لوسائل الإنتاج لذلك تقرر تأميم البنوك الأجنبية ابتداء من 1966 و نتج ميلاد ثلاث بنوك تجارية هي :

أ- **البنك الوطني الجزائري:** يعد أول بنك تجاري جزائري تأسس بالمرسوم رقم 66-178 الصادر 13 جوان 1966 ، و يمكن القول أنه بنك ودائع و استثمار و بنك المنشآت الوطنية و بنك بتوجه للداخل و الخارج و بنك التسيير الذاتي الزراعي³.

ب- القرض الشعبي الجزائري (CPA) Le crédit populaire D'Algérie

تم تأسيسه بموجب المرسوم الصادر في 14 / 05 / 1967 و بعد ثاني بنك تجاري يتم تأسيسه في الجزائر و قد تأسس على أنقاض القرض الشعبي للجزائري.

ج- البنك الجزائري الخارجي : (BEA) La Banque Extérieur D'Algérie

1 - شاكور القزويني ، محاضرات في اقتصاد البنوك ، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1992 ، ص 54.

2 - مليكة زيغب ، حياة نجار ، مداخلة بعنوان النظام المصرفي الجزائري عبر الإصلاحات الاقتصادية ، تطور و تحديات ، الملتقى الوطني الأول حول النظام المصرفي الجزائري ، قالمة ، نوفمبر 2001 ، ص 43

3 - قميري حبيبة ، تطور أداء و كفاءة النظام البنكي الجزائري في مواجهة المتغيرات الاقتصادية العالمية ، مذكرة تخرج لنيل الماجستير غير منشورة ، في علوم التسيير ، تخصص نقود و مالية ، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير ، جامعة الجزائر ، دفعة 2005 ، ص 15.

تأسس في أول أكتوبر 1967 بموجب الأمر 67-204 و بالتالي فهو ثالث و آخر بنك تجاري تم تأسيسه وفقا للتأميم القطاع البنكي¹.

ثانيا : مرحلة التسيير الإداري و المركزي :

تميز النظام البنكي الجزائري خلال هذه المرحلة بتنظيم خاص و قواعد محدودة تعكس حقيقة هذا التنظيم فتحوّلت البنوك إلى حلقة من حلقات الجهاز الاقتصادي المخطط مهمتها تمويل المشاريع المخططة مركزيا ، حيث كان توزيع القروض يخضع لمراسيم إدارية ، و لا يأخذ بعين الاعتبار مردودية المؤسسة ، و يمكن تقسيم هذه المرحلة إلى :

1- الفترة من 1970-1978 :

شهدت هذه الفترة مجيء الإصلاح المالي لسنة 1971 ، الذي حمل في طياته رؤى جديدة لعلاقات التمويل للاستثمارات العمومية المخططة ، و ابتداءا من هذا الإصلاح غدا النظام المالي الجزائري يتميز بثلاث صفات هي : التمرکز ، تغلب دور الخزينة و إزالة تخصص البنوك التجارية من خلال الحماية .

و يتم التمويل البنكي للمؤسسات العمومية بقيام هذه الأخيرة بتوطين كل عملياتها المالية في بنك واحد من البنوك التجارية الثلاثة ، حتى يمكنها متابعة و مراقبة التدفقات النقدية لهذه المؤسسات ، و تقوم كل مؤسسة بفتح حسابين لها في البنك التي وظفت فيه عملياتها المالية حيث يخصص الحساب الأول لتمويل نشاطات الاستثمار ، في حين يخصص الحساب الثاني لتمويل نشاطات الاستغلال .

الشكل رقم 02 : هيكل النظام البنكي ودائرة التمويل بعد إصلاح 1971 :



المصدر : بخراز يعدل فريدة ، مرجع سبق ذكره ، ص 73.

إن نتائج الإصلاح المالي لسنة 1971 متعددة من الناحية العملية ، حيث أدت إلى انتقال التدريجي للمنظومة المالية إلى وصاية وزارة المالية و بالتالي تقلص دور البنك المركزي الجزائري كما تولى أيضا عن التحديد المباشر لسياسة النقدية ، بحيث عرض النقود مخطط على أن يتكيف مع احتياجات الاقتصاد¹ .

2- الفترة الثانية 1978-1985 :

- شهدت هذه الفترة تخلي القطاع البنكي عن مهمة تمويل استثمارات القطاع العمومي لصالح الخزينة العامة ، إلى جانب إلغاء القروض البنكية متوسطة الأجل لتمويل المؤسسات و الاستثمارات المخططة ، و قد أدت هذه السياسة إلى اختزال دور وظيفة البنوك في إطار محاسبي على الرغم من أنها جاءت لتخفف من الضغوط المتواجدة على خزيتها إذ أصبح نشاطها يتميز بالسلبية في توزيع القروض و تعاضم دور الخزينة في هذا المجال مما أدى إلى إضعاف إدارتها في تعبئة الادخار² .

بالإضافة فقد تدعم النظام البنكي الوطني بإنشاء بنكين آخرين و هما:

ب1- بنك الفلاحة و التنمية الريفية: La Banque de l'Agriculture et du développement Rural

تأسس بمرسوم رقم 106/82 المؤرخ في 13 مارس 1982 و برأس مال يقدر بمليار دينار جزائري ، و قد انبثق هذا البنك عن إعادة هيكلة البنك الوطني الجزائري ، أوكلت له مهمة التكفل بالقطاع الزراعي بتنوع نشاطه ، ليشمل الهياكل و النشاطات المرتبطة بتطوير عالم لريف ككل .

ب2- بنك التنمية المحلية: Banque de développement Locales

1 - محمود حميدات، مدخل للتحليل النقدي، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص ص 133-

.134

2 - الطاهر لطرش ، مرجع سبق ذكره ، ص 190.

نشأ عن إعادة هيكلة القرض الشعبي الجزائري بتاريخ 30 أبريل 1985 ، بالمرسوم رقم 85-85 برأسمال قدره مليار دينار جزائري ، و يقوم بمختلف العمليات المألوفة في البنوك إلى جانب تمويل عمليات الاستيراد و التصدير¹ .

ثالثا: الإصلاح النقدي لسنة 1986

بعد الإصلاحات التي شهدتها النظام البنكي ، لم يكن أثر السياسة النقدية باديا حيث لم تعرف أي إنعاش اقتصادي في ظل الوظيفة المحدودة للبنوك التجارية ، و التي كانت عبارة عن صناديق لتحصيل العمليات فقط هذا ما عجل بالتفكير في تعميق الإصلاحات البنكية و أصبح ذلك حتميا ، و تبلور هذا الإصلاح بصدور قانون 86 / 12 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 :²

- أ- إعادة هيكلة النظام البنكي : إذ فرق البنك المركزي و البنوك التجارية و البنوك المتخصصة .
- بالنسبة للبنك المركزي أصبح يتكفل بأداء المهام الأصلية للبنوك المركزية .
- ب- المخطط الوطني للقرض : الذي يعد أداة للتحكم في التطورات الاقتصادية من خلال الوسائل المالية.
- ج- علاقة البنك المركزي و الخزينة العمومية : جاء قانون 86 / 12 ليحد من لجوء الخزينة العمومية إلى البنك المركزي خاصة بسبب تمويل الاستثمارات و تم 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 ألغيت وظيفته السابقة كصندوق للخزينة .

رابعا: إصلاح سنة 1988³

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 عمومية 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 المرودية و أهم ما جاء به هذا القانون ما يلي :

- أعطي للبنك المركزي مهمة تسيير أدوات السياسة النقدية .

1 - لحر خديجة ، دور النظام المالي في تمويل التنمية الاقتصادية ، مذكرة ماجستير غير منشورة ، في علوم التسيير ، تخصص نقود و مالية ، كلية علوم التسيير ، جامعة الجزائر ، دفعة 2004-2005 ، ص ص 68-69.

2 - الطاهر لطرش ، مرجع سبق ذكره ، ص 193.

3 - محمود حميدات ، مرجع سبق ذكره ، ص ص 140-141.

- سمح للبنوك بالحصول على قروض متوسطة و طويلة الأجل في الأسواق الداخلية و الخارجية التخلي عن مبدأ التوظيف البنكي .
- إنشاء مؤسسات مالية جديدة كالمؤسسات الاستثمارية.
- إلغاء النظام بالرخصة العامة للاستيراد و تعويضه بميزانية العملة الصعبة .

المطلب الثاني : النظام البنكي الجزائري بعد صدور قانون النقد و القرض :

يأخذ قانون النقد و القرض سمة التعريف بالقانون الأساسي للبنك المركزي الجزائري ، و بنظام البنوك و القرض في آن واحد ، عن طريق جملة من المحاور و الأفكار التي حملها في طياته :

أولا : قانون النقد و القرض

صدر قانون النقد و القرض (10-90) بتاريخ 14 أبريل 1990 ، تماشيا مع التوجه الجديد السياسي و الاقتصادي للبلاد نحو الانفتاح الكلي على الاقتصاد الرأسمالي خاصة و أن القوانين السابقة (86 و 88) أصبحت لا تتلاءم مع التحولات الاقتصادية و الاجتماعية من زيادة المديونية الخارجية ، و دخول البلاد في التعددية الحزبية لأول مرة ، فكان الهدف من هذا القانون وضع حد لمشاكل المديونية الخارجية و التضخم و التسيير الاحتكاري ، و تعويض التمويل بالأموال الخاصة بالادخار و تنظيمها يتم عن طريق آليات السوق و قد أنشأ المبادئ الأساسية التالية :

1- **الفصل بين الدائرة النقدية و الدائرة الحقيقية :** لقد كانت القرارات النقدية في التخطيط المركزي تتخذ تبعا للقرارات الحقيقية ، معنى ذلك أن القرارات النقدية كانت تتخذ على أساس كمي حقيقي في هيئة التخطيط ، و نتيجة لذلك فإنه لم يكون هناك أهداف نقدية ، بل الهدف الأساسي هو تعبئة الموارد اللازمة لتمويل البرامج الاستثمارية المخططة ، غير أنه مع صدور قانون النقد و القرض ، فقد تم اعتماد مبدأ الفصل بين الدائرتين الحقيقية و النقدية أي أن القرارات النقدية لم تعد تتخذ بعد الآن تبعا للقرارات الصادرة على أساس كمي من طرف هيئة التخطيط ، بل أن هذه القرارات أصبحت تتخذ على أساس الأهداف النقدية التي تحددها السلطة النقدية نو بناء على الوضع النقدي السائد و الذي يتم تقديره من طرف السلطة ذاتها ¹ .

2- **الفصل بين الدائرة ميزانية الدولة و دائرة القرض :** كانت الخزينة في النظام الموجه تلعب الدور الأساسي في تمويل استثمارات المؤسسات العمومية ، و نتيجة لذلك همش النظام المصرفي ، فجاء قانون النقد و القرض ليضع حدا لذلك ، فأبعدت الخزينة عن منح القروض للاقتصاد ، ليبقى دورها يقتصر على تمويل الاستثمارات العمومية المخططة من طرف الدولة ، و من ثم أصبح توزيع القروض لا يخضع لقواعد إدارية و إنما يركز أساسا على مفهوم الجدوى الاقتصادية للمشروع ² .

3- **الفصل بين الدائرة النقدية و دائرة ميزانية الدولة :** إن الخزينة كانت تلعب دورا أساسيا في تدبير التمويل اللازم لها و ذلك باللجوء إلى الموارد المتأتية عن طريق الإصدار النقدي الجديد ، مما

1 - بلعزوز بن علي ، محاضرات في النظريات و السياسات النقدية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2004 ،

ص 187.

2 - الطاهر لطرش ، مرجع سبق ذكره ، ص 197.

خلق تداخلا بين صلاحيات الخزينة و صلاحيات السلطة النقدية ، الأمر الذي أحدث تشابكا بين أهدافهما التي قد لا تكون دائما متجانسة ، و مع صدور قانون النقد و القرض فقد تم اعتماد الفصل بين الدائرة النقدية و دائرة ميزانية الدولة ، و عليه فالخزينة العمومية أصبحت غير حرة فيما يخص تمويل عجزها عن طريق الاستفادة التلقائية بمنح التمويل بلا حدود و دونما قيد أو شرط من قبل البنك المركزي ، و نتيجة لذلك ففي ظل هذا الإصلاح أصبحت الخزينة العمومية مجبرة للامتثال و الخضوع إلى بعض القواعد و الإجراءات التنظيمية لعملية التمويل¹ .

4- إنشاء سلطة نقدية وحييدة و مستقلة: إن السلطة النقدية كانت مشتتة في مستويات عديدة ، فكانت وزارة المالية تتحرك على أساس أنها السلطة النقدية ، و كانت الخزينة العمومية تتصرف لو كانت هي السلطة النقدية ، و كان البنك المركزي لاحتكاره امتياز إصدار النقود ، فصدر قانون 90-10 الذي جاء ليلغى هذا التعدد في مراكز السلطة النقدية، حيث انه انشأ سلطة نقدية ووحيدة و مستقلة على أية جهة ، و وضع هذه السلطة النقدية في الدائرة النقدية ضمن هيئة جديدة تدعى : مجلس النقد و القرض² .

5- وضع نظام بنكي على مستويين³ : لقد اعتمد قانون النقد و القرض وضع نظام بنكي علا مستويين ، و ذلك من أجل التمييز بين نشاط البنك المركزي كسلطة نقدية و نشاط البنوك التجارية كموزعة القرض ، و بموجب هذا القانون أصبح البنك المركزي يمثل فعلا بنكا للبنوك إذ أصبح يراقب نشاط البنوك و يتابع عملياتها ، كما أن بإمكانه أن يوظف مركزه كملجأ سواء من مؤسسات أجنبية أو جزائرية ، بعدما كان لا يسمح لهم هذا .

2- الأمر 11-03 : الصادر في 26 أوت 2003⁴

لقد جاء هذا النص التشريعي في ظرف تميز بتخبط الجهاز المصرفي في ضعف كبير في الأداء و خاصة الفضائح المتعلقة بإفلاس بنك الخليفة ، و الذي بين عدم فاعلية أدوات الرقابة و الإشراف التي يديرها بنك الجزائر باعتباره السلطة النقدية ، كما جاء مدعما لأهم 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 انه في الفصل الثاني من الأمر الرئاسي 11-03 ، أشارت المادة (18) بكيفية تشكيل مجلس إدارة بنك الجزائر ، كما نصت المادة (19) على مهام و وظائف مجلس الإدارة و الذي يعتبر السلطة التشريعية القائمة على إصدار النصوص و القواعد المطبقة عن بنك الجزائر .

- و تم توسيع مهام مجلس النقد و القرض ، حيث نصت المادة (62) الفقرة (ج) بتحديدته للسياسة النقدية و الإشراف عليها ، و متبعتها و تقييمها .

1 - المرجع السابق ، ص 196.

2 - بلعزوز بن علي ، مرجع سبق ذكره ، ص 188.

3 - المرجع نفسه ، ص 189.

4 - جمعون نوال ، دور التمويل المصرفي في التنمية الاقتصادية ، مذكرة ماجستير غير منشورة ، تخصص نقود و مالية ، كلية العلوم الاقتصادية ، و علوم التسيير ، جامعة الجزائر ، دفعة 2005 ، ص ص 102-103.

- تمنح المادة (84) من الأمر الحرية للبنوك للقيام بكل العمليات و الحرية في اختيار الزبون ونوع التنظيم ، و هذا في إطار التوجه الجديد للبنك الشامل ، إلى جانب البنوك و المؤسسات الأخرى يدخل المشرع صنف آخر هي التعاضديات Mutualité .
- تنص المادة 74 من الأمر المعدلة للمادة (8-16) من القانون 10-90 على أن : " المؤسسات المالية و البنوك يمكن أن تأخذ مساهمات و تحوزها و لا يجوز أن تتعدي هذه المساهمات بالنسبة للبنوك الحدود التي رسمها قانون النقد و القرض و لم تعطى سقفا لحد المساهمات البنكية .
- ألزم الأمر في مادته 130 المؤسسات الجزائرية التي تنشط في المجال ألمنجمي و الطاقة مثل سون طراك بفتح حسابها بالعملات لدى بنك الجزائر و إبقائها لديه .

و من هنا نستطيع القول أن الأمر 11-03 قد حدد علاقة بنك الجزائر مع الحكومة.

أخيرا للاقتراض في التأثير على السياسات الافتراضية للبنوك وفقا لما يقتضيه الوضع النقدي .

ثانيا : الإصلاحات البنكية :

1- الإصلاحات البنكية في ظل برامج التعديل الهيكلي :

اعتمدت الجزائر سنة 1994 برنامجها للتثبيت أو الاستقرار الاقتصادي لمدة سنة مدعوما ببرنامج للتسهيلات الموسع (برنامج التصحيح الهيكلي) لفترة ثلاث سنوات ، و هو برنامج تم تدعيمه في المجال النقدي و المالي كجزء من الإصلاح الاقتصادي العام و يمكن تقسيم فترة هذه الإصلاحات إلى مرحلتين هما :

- أ- **المرحلة الأولى:** تميزت هذه المرحلة بالتخلي عن أدوات السياسة النقدية المباشرة و تعويضها بأدوات السياسة النقدية الغير مباشرة .
- ب- **المرحلة الثانية :** تمثلت هذه المرحلة في إعادة تأهيل المؤسسات البنكية و المالية نظرا لدورها المتعاظم في تعبئة و حشد الموارد المالية ¹ .

ثالثا : الإصلاحات البنكية بعد سنة 2000 :

لقد ظهر الاقتصاد الوطني بعد الإصلاحات في وضعية صعبة حيث سجل انخفاض في الإنتاج و معدل استثمار منخفض و معدل بطالة مرتفع و نسيج صناعي هش ، و هياكل قاعدية لا تشجع عملية الانتقال إلى اقتصاد السوق ، و هذا نتيجة لبرامج التصحيح الهيكلي المقروض على الجزائر من قبل صندوق النقد الدولي و لجعل البنك أداة لخدمة التنمية الاقتصادية و الانتقال من اقتصاد المديونية إلى اقتصاد السوق ، و لهذا الغرض شرعت الجزائر في إصلاحات جديدة على مستوى النظام البنكي .

- 1- **الأمر 01-01** ¹: الصادر في 27 فيفري 2001 ، معدلا و ممتا لبعض أحكام و موارد القانون 10-90 و كان هذا التعديل عموما متعلقا بإدارة و مراقبة بنك الجزائر ، و الهدف هو إعطاء استقلالية لبنك الجزائر .

¹ - محفوظ عبد الباقي ، الإصلاح المصرفي في ظل برامج التعديل الهيكلي ، مداخلة في الملتقى الوطني الأول حول النظام المصرفي الجزائري ، قالمة ، نوفمبر 2001 ، ص 38.

- كما ألغى الأمر 01-01 الفقرة الثانية من المادة 23 من القانون النقد و القرض، حيث أصبح المحافظ و نوابه بإمكانه الحصول على قروض أو تمويلات .

ثالثا : إصلاحات أخرى

- القانون رقم 01-04 الصادر في 04 مارس 2004 ، الخاص بالحد الأدنى لرأس مال البنوك و المؤسسات المالية الناشطة على مستوى التراب الوطني حيث أصبح الحد الأدنى لرأس مال البنوك هو 2.5 مليار د ج ، و 500 مليون د ج بالنسبة للمؤسسات المالية² .
- القانون 02-04 الصادر في 04 مارس 2004 الذي يحدد شروط تكوين الاحتياطي الإجباري لدى دفاتر بنك الجزائر، و بصفة عامة يتراوح الاحتياطي الإجباري بين 0-15 % كحد أقصى³.
- القانون رقم 02-04 الصادر في 04 مارس 2004 الذي يخص ضمان الودائع البنكية ، و يهدف إلى تعويض المودعين في حالة عدم إمكانية الحصول على ودائعهم من البنوك ، حيث أنشأ صندوق ضمان الودائع المصرفية⁴ .

المطلب الثالث : مشاكل و عراقيل إصلاح النظام البنكي و توجهاته الجديدة :

بالرغم من الإصلاحات تبقى المنظومة البنكية الجزائرية تعاني من ضعف في هياكلها و مشاكل متعلقة بنشاط البنوك و منها ما يلي :

- أ- أزمة التنظيم الإداري و الهيكلي : فالبنوك مؤسسات عمومية اقتصادية يتعين عليها أن تنفذ توجهات الدولة المالكة ، و بصفتها بنوك تجارية فهي تخضع لقانون النقد و القرض و تشرف عليها الدولة ، تضع هذه القواعد التنظيمية للبنوك في صلب تناقضات الدولة التي تلعب دور المساهم الوحيد و الدائن و المدين و الفاعل الاقتصادي في آن واحد⁵ .
- ب- غياب تنمية مهارات العاملين في البنوك : حيث تعاني البنوك الجزائرية عدة نقاط ضعف في هذا المجال أهمها :
 - عدم استقرار المسؤولين في مهامهم و سيادة استقرار الأوضاع في المؤسسات البنكية و الحيلولة دون وضع سياسة بنكية على المدى الطويل .
 - غياب سياسة تشغيل بنكية ناجحة تقوم على قواعد دولية لاختيار الموظفين و تعيينهم في مناصب حساسة لتسيير شؤون الجهاز البنكي .

1 - لحمر خديجة ، مرجع سبق ذكره ، ص 93.

2 - مبروك حسين ، المدونة البنكية الجزائرية ، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2006 ، ص 116.

3 - المرجع نفسه ، ص 33.

4 - المرجع نفسه ، ص 155.

5 - Hass abdkrim , le système bancaire Algérien , moisonneure et la rose , Paris , 2003 , P 46.

ج- عوائق الإدماج البنكي : فيما يخص نوعية الخدمة ، كذا لا تعطى أهمية للتسويق بسبب الإفراط في الوظائف الإدارية و شبه البنكية إذ أنها لا تقوم بدراسة السوق ، و إهمال وضع إستراتيجية تسويقية في البنوك الجزائرية¹ .

التوجهات الجديدة لتطوير أداء البنوك الجزائرية :²

إن التحول إلى اقتصاد مفتوح يتطلب مصادر تمويل متعددة الأشكال سواء بالعملة المحلية أو الأجنبية

أولا : إستراتيجية تطوير الخدمة البنكية :

مواكبة أحداث التطورات التكنولوجية و تنويع الخدمات و الأنشطة التي تقوم بها البنوك .

ثانيا : مواكبة المعايير الدولية :

من خلال تطبيق معايير لجنة بازل للأداء البنكي ، وضع آلية لإنذار المبكر للبنوك و إيجاد مجموعة مناسبة من المؤشرات القياسية و المعيارية التي يمكن من خلالها التنبؤ بالمخاطر .

ثالثا: تفعيل دور البنك المركزي لتطوير أداء الجهاز البنكي

من خلال تهيئة المناخ التشريعي ليتلاءم مع المستجدات على الساحة البنكية الدولية خاصة في ظل العولمة و التحرر الاقتصادي .

- تحديث الجوانب التقنية في عملية إصلاح البنوك هامة جدا و صعبة و جهود مستمرة و منظمة ، و لكن تطوير البنوك يحتاج إلى إصلاح مالي يقضي توفير مداخل مستقرة و كافية لدولة من خلال نظام ضريبي فعال و عادل حتى لا تترحم القطاع الخاص في الحصول على التمويل ، و يمر بإصلاح آليات عمل الاقتصاد بحيث ينشأ قطاع مؤسسات خاصة منتجة و قابلة للمنافسة فالإصلاح البنكي يمر حتما بالإصلاح النقدي و الاقتصاد الاقتصادي و المالي .

1 - لحر خديجة ، مرجع سبق ذكره ، ص 62.

2 - المرجع نفسه ، ص ص 63-64.

خلاصة :

من خلال تحديدنا لماهية التمويل بمختلف مصادره ، و طبيعة الوساطة المالية و أنواعها ، و دور البنوك كوسيط مالي في التمويل و كذلك قمنا بتحليل تطور النظام البنكي الجزائري الذي مر بعدة مراحل انطلاقا من 1962 إلى 1986 و قد تميزت هذه الفترة بعمليات و التأمين و استرجاع السيادة النقدية و الشروع في الإصلاحات البنكية ، و بعدها قانون النقد و القرض تم الإجراءات والأوامر المتممة له .

و عليه يمكن القول أن البنوك لها دور مهم أساسي في التمويل كما أن هناك تطور قانوني مكثف في النظام البنكي الجزائري .

تمهيد :

تلعب البنوك التجارية دورا هاما في التمويل العقاري و ذلك عن طريق تقديم منتج مصرفي جديد ألا و هو القرض العقاري ، و الذي يكتسي أهمية كبيرة و يحظى باهتمام مختلف المتعاملين سواء كانوا أفراد ، عائلات أو مؤسسات بالإضافة إلى الدولة بمختلف الهيئات التابعة لها ، و هذا يرجع أساسا لما لهذه القروض من أثر على الوضع الاجتماعي لذا قسمنا هذا الفصل إلى ثلاث مباحث .

سنحاول في المبحث الأول إعطاء مفهوم القرض العقاري ، خصائصه و أنواعه .

و سنخصص المبحث الثاني لإدارة و تسيير أخطار القروض العقارية.

أما المبحث الثالث فسنركز فيه على السوق العقاري بمختلف أقسامه و منتجاته.

المبحث الأول : الإطار المفاهيمي للقرض العقاري

تقوم البنوك التجارية بتقديم خدمات مصححة كتجميع الودائع و تقديم القروض بمختلف أنواعها بحسب المدة و الغرض ، و نظرا لتفاقم مسحة العقار بصفة عامة و السكن بصفة خاصة ، ارتقت إلى تقديم منتج مصرفي جديد ألا و هو القرض العقاري الذي يقدم للأفراد و المشروعات لبناء أو لتمويل شراء مبنى أو أرض أو توسيع مسكن أو إصلاحه أو ترميمه عادة ما يكون لمدة طويلة الأجل .

المطلب الأول: مفهوم القرض العقاري و خصائصه

هناك عدة تعاريف للقروض العقارية و أخذ منها :

أولاً: تعريف القروض العقارية

تستخدم القروض العقارية في تمويل شراء مباني قائمة بالفعل ، و في تمويل إنشاء مباني جديدة وقد يمتد تاريخ استحقاقها إلى ثلاثين سنة يسدد خلالها القرض على أقساط ، أو يسدد دفعة واحدة عندما يحين الأجل ، و عادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو إقامته و نظرا لحجم هذه القروض و طول الفترة التي يستحق بعدها القرض فإنها عادة ما تكون من نصيب البنوك الكبيرة¹

و يمكن تعريفه أيضا على أنه:

قرض يقدم للأفراد 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 هذه القروض مضمونة بعقار J- RQULET الذي تم شراؤه أو بنائه¹

و بالتالي فإن القروض العقارية هي قروض طويلة الأجل لما مدته تصل في المتوسط إلى 25 سنة، وهي موجهة في الغالب لتمويل شراء بناء أو ترميم مسكن و منه فالقرض العقاري موجه لتقليل من مشاكل السكن.

ثانيا: خصائص القروض العقارية

1- من أهم خصائص القروض العقارية أنها موجهة لثلاث أصناف تتعامل معهم البنوك و هم:

- أفراد مستأجرون بدون مشروع عقاري حيث تتنوع القروض العقارية ، و تقديم منتجات جديدة و سهلة ، هما الوسيلتين الأنجع لجلب هذا الصنف من الزبائن و كمثال على ذلك البيع بالإيجار الذي بدأت تعتمده الجزائر .
- أفراد ملاك عن طريق القرض: هم الذين يشترون عقارات في حالة ظهور فرصة لذلك، باعتبار أن لهم فائض مالي، هذا الصنف من الزبائن لهم رؤية جيدة للقرض العقاري الذي بموجبه يتم امتلاك العقار، و بالتالي الراحة و الأمان.
- ملاك موجودين فعلا : هذا الصنف يعتبر الحصول على عقار المسكن مشروع أساسي جوهري و قاعدي ، و حسب البنك هذا الصنف هو أحسن زبون لهم لأن مبتغاهم هو قرض عقاري للحصول على مسكن²

1 - منير إبراهيم هندي ، إدارة البنوك التجارية ، مدخل لاتخاذ القرارات ، ط 3 ، المكتب العربي الحديث ، إسكندرية ،

مصر ، 1996 ، ص 214

1 - عبد المعظم رضا ، رشيد محفوظ أحمد جودة ، إدارة الائتمان ، دار وائل للنشر ، الأردن 1999 ، ص 107 .

2 - Coulomb/ Eresue banque N 540 , Aout – Septembre 1999 .

2- ضرورة تنويع و تسهيل القروض العقارية

المطلب الثاني: أنواع القروض العقارية

تتمثل أنواع القرض العقاري فيما يلي :¹

أولا: القروض التي تخضع للقطاع العمومي (النظامي)

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

ثانيا : قروض الحصول على مسكن اجتماعي

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

ثالثا : قروض القطاع الحر²

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

أ- القروض التي سدادها مختلف (متباين):

في هذا النوع يتم تسديد رأسمال في عدة أشهر بعد الاقتراض، أو لعدة سنوات بالنسبة لرأسمال المتضمن القواعد، و الاختلاف في تسديد القرض يمكن أن يكون جزئي أو كلي.

ب- القروض التي سدادها سلمي:

في هذا النوع يتم تسديد رأسماله و فوائده وفق وقت زمني محدد، أو يمكن تصنيفه مع خصائص القواعد الثابتة أو مع الفوائد المعاد النظر فيها.

رابعا : قطاع القروض الاجتماعية أو التمويل غير البنكي

¹ - فوشان ياسين ، القرض العقاري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية ، قسم العلوم الاقتصادية ،جامعة البليدة ، دفعة 2004 ، ص 10 .

² - كريم آيت عمر ، تمويل السكن في الجزائر ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية ، تخصص مالية و بنوك ،كلية العلوم الاقتصادية ، 2001 ، ص 57 .

هي قروض موزعة خارج القطاع البنكي الكلاسيكي ،حيث يتميز هذا النوع من القروض بمعدلات فوائد صغيرة جدا ، مثل قروض التوظيف¹.

خامسا : تقنية البيع على التصاميم

هي تقنية جديدة بالنسبة للبنوك التجارية إذ تعتمد هذه التقنية على تمويل شراء السكن قبل بنائه أي على التصاميم .

-القانون التشريعي رقم 93- 03 المؤرخ في 01/03/1993 و المتعلق بالعمليات العقارية .

و المرسوم التنفيذي رقم 94 – 58 المؤرخ في : 17/03/1994 و المتعلق بطريقة العقد عن طريق البيع على التصاميم²

-ايجابيات البيع على التصاميم بالنسبة للمقاول : يتحصل على أقساط من مبلغ العقار قيل إنهاء البناء و يستعمل أموال المستفيدين .

-ايجابيات البيع على التصاميم بالنسبة للمستفيد : يمكن له تشخيص العقار الذي يريده ،و التأكد

من عدم وجود غش في مواد البناء .

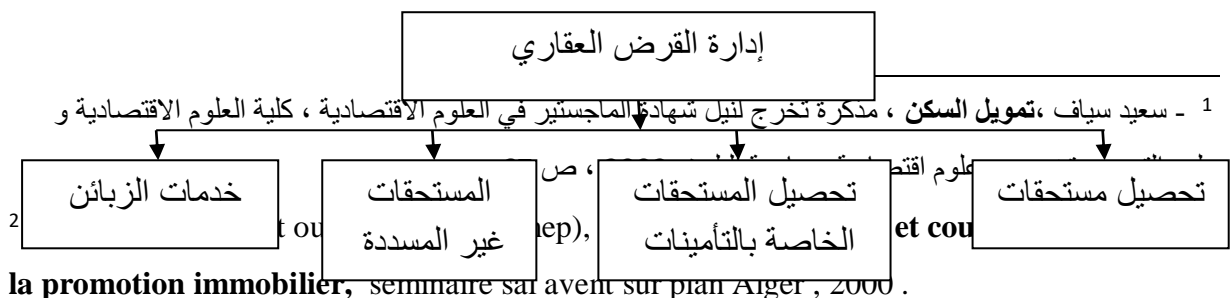
المطلب الثالث: إدارة القروض العقارية

لا يوجد نموذج كامل يمكن إتباعه في إدارة القروض العقارية ،و لكن توجد هناك محاولات لوضع هيكلية قادرة على التجاوب مع كل متطلبات القسم الخاص بإدارة القروض العقارية .

أولا : الهيكل التنظيمي للقروض العقاري

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

الشكل رقم (03): 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
و منه إدارة القرض تشمل على الأقسام التالية :

- قسم تحصيل 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، و هناك موظف آخر يتفرع لأعمال التقييم و الاتصال .

بالجهات القانونية، و ذلك لبدئ الإجراءات الخاصة باسترجاع المبالغ المستحقة، و الاتصال بالشركة المؤمنة و الحصول منها على معلومات المتعلقة بالتعويضات .

أما فيما يخص التسديدات الخاصة بالضرائب و التأمينات ...يمكن خلق فروع تتكفل بجمع التأمينات بالملكية موضوع الرهن...¹

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

ثانيا : الدخل المتعلق بإدارة القرض العقاري²

هناك 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 .
- الدخل الذي يأتي من الفوائد التي يتحصل عليها البنك و ذلك من جراء توظيف المبالغ المرهونة و التي ستدفع في المستقبل لشركات التأمين و الضرائب .
- الدخل الذي يأتي من الفوائد المحصلة عن طريق توظيف مستحقات مسددة من طرف الزبون .
- الدخل الذي يأتي من العملات التي تحسب على المستحقات المؤخرة .

¹ - عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي، السياسات و التقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 58 .

² - المرجع نفسه، ص 58 .

ثالثا : التكاليف المتعلقة بإدارة القرض العقاري

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

رابعا : منح القروض العقارية

- 1- **مجال التطبيق:** يسمح القرض العقاري بـ :
 - تمويل شراء مسكن جديد أو قطعة أرض.
 - البناء الذاتي.
 - تمويل قرض التهيئة و الترميم.
- 2- **معايير الأهلية :¹**

يجب أن تتوفر في المستفيد من القرض العقاري ما يلي:

- كل شخص طبيعي ذو جنسية جزائرية مقيم أو غير مقيم بالجزائر أو مندوب في الخارج في مهمات مؤقتة.
- أن يكون لديهم راتب ثابت و منظم يساوي أو يفوق خمسة عشر ألف دينار جزائري (15.000.00 دج) أي الأجر الوطني الأدنى المضمون .
- يبلغ السن القانوني عند الترخيص بالقرض : أن لا يتعدى 70 سنة.
- 3- **شروط التمويل و تقديم القرض العقاري :²**
- أ- **من حيث المستفيد:**
 - تحويل على الأقل 20% من قيمة المسكن المراد شرائه إلى حسابه البنكي و كل تحويل مباشر من طرف المستفيد إلى صاحب المسكن أو المقاول يجب أن يكون مثبت بفواتير قانونية و ممضية .
 - دفع منح التأمين من طرف المستفيد و تكاليف الموثق و العمولة كما أن هذه التكاليف يمكن ضمها إلى مبلغ القرض.

ب - من حيث القرض :

***مبلغ القرض:**

قيمة القرض لا تتجاوز ثلاث ملايين دينار جزائري مهما كانت قيمة المسكن أو البناء أو تكلفة التوسيع و الترميم ، و تتحد على أساس قدرة الإرجاع الشهرية ، كما أن الأقساط الشهرية عند الإرجاع يجب أن لا تتجاوز نسبة 30 % من الدخل الشهري للأسرة إن كان هذا الدخل أقل أو يساوي 50000 دج و 40% إذا كان الدخل يفوق خمسين ألف دينار جزائري .

1 - معلومات مقدمة من القرض الشعبي الجزائري (cpa) - وكالة قالمة -

2 - بوخالفة جويبة ، تمويل عملية الترقية العقارية ، دراسة مختلف الطرق المطلقة في الجزائر ، مذكرة تخرج لنيل شهادة

الماجستير في العلوم الاقتصادية ، كلية العلوم الاقتصادية ، جامعة وهران ، 2002 ، ص 82 .

***مدة القرض :**

المدة القصوى لإرجاع المبلغ المقترض تصل إلى 25 سنة و هي محددة على أساس قدرة الإرجاع وسن الزبون .

***معدل الفائدة :**

بالمطابقة مع شروط إعادة التمويل من طرف شركة إعادة التمويل الرهني (SAH) معدل الفائدة متغير طول مدة القرض ، كما يمكن أن يخضع للارتفاع أو الانخفاض تبعا للسوق .

***الرسوم:**

إن القروض العقارية البنكية الممنوحة 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 د ج .

***استرجاع و استعمال القرض:**

تعتبر مدة إلغاء القرض 3 أشهر كحد أقصى ابتداء من تاريخ الإشعار بالقرض و يمكن استرجاع القرض بسهولة عند تجاوز هذه المدة ،المستفيد ملزم بدفع عمولة 1 % من القسط الغير مستعمل.

- أجل تحقيق سكن شخصي عن طريق البناء الذاتي هو 36 شهرا أو 12 شهرا في حالة التهيئة، 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 .

خامسا :تحضير ملف القرض و معالجته¹

1 - معلومات مقدمة من بنك التنمية المحلية – وكالة قامة -

1- تكوين الملف :

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

2- معالجة الملف :

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

-ثم تأتي مرحلة تقديم القرض في حال الموافقة و سنتعرض لهذه الخطوات بالتفصيل في الفصل التطبيقي.

المبحث الثاني: إدارة و تسيير أخطار القروض العقارية

تعتبر القروض العقارية أكثر المنتجات البنكية تعرضا للأخطار الائتمانية نظرا لطول أجال 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 القبلية)، و كذا بعد الموافقة على منح القرض (وسائل التسيير البعدية) .

المطلب الأول: الأخطار المرتبطة بالقروض العقارية

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 فوائده¹ و يمكن تلخيصها فيما يلي :

أولا: الأخطار التقنية:

هي 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 العميل².

ثانيا: الأخطار الإدارية¹

¹ - حمزة محمود الزبيري، إدارة المصارف، إستراتيجية تعبئة الودائع و تقديم الائتمان، مؤسسة الوراق للنشر، عمان

،الأردن ، 2000 ، ص 210 .

² - Gaudin M,le crédit aux particulier,Ed :Sefi, paris,1996,p 137.

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

- الالتزام باختبار 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 المتعلقة بكل مصلحة (قانونية ،محاسبية ...إلخ) و تنظيم شبكة علاقات جيدة بينها .

ثالثا: الأخطار التجارية²

هي الأخطار المتعلقة بالجانب التسويقي للمنتجات البنكية بصفة عامة ، و للقروض العقارية بصفة خاصة ، حيث أن هذه الأخيرة تخضع لإستراتيجية تسويقية تركز على :

- 1- يمكن تجزئة السوق إلى عدة قطاعات .
- 2- تصميم المزيج التسويقي للقروض العقارية .

رابعا : الأخطار القانونية³

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

- 1- الأخطار المتعلقة بعملية تحرير العقد، بحيث يجب أن يتضمن هذا الأخير جميع المعلومات الخاصة بعملية الإقراض.
- 2- 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.

خامسا الأخطار المالية :

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

1- الخطر بالمقابل: le risque de contrepartie

¹ - Ibid , p 137 .

² - عوض بدير الحداد، تسويق الخدمات المصرفية، لبيان للطباعة و النشر، مصر 1999، ص 103.

³ Gaudin M , opcit , p 140 .

هذا النوع هو أقدم أنواع الأخطار البنكية وأكثرها أهمية و يعرف على أنه ذلك الخطر الذي ينتج عن عدم ملاءة المقترض ، أي عدم قدرته على التسديد الكلي أو الجزئي لمبلغ القرض و له قسمين:

- أ- **خطر عدم التسديد** : يكون في حالة العجز التام و النهائي للمقترض عن عملية تسديد المبلغ الكلي أو الجزئي للقرض ، مما يؤدي إلى إلحاق أزمة السيولة بالبنك .
- ب- **خطر تجميد القرض** : يكون في حالة عجز المقترض عن تسديد القرض في المواعيد المستحقة ، مما يؤدي إلى إلحاق أزمة سيولة بالبنك .
- 2- **خطر السيولة** :¹

تعرف بأنها احتمال تعرض البنك لموجة مفاجئة من قبل المودعين في نفس الوقت و غير متوقعة و غير مخطط لها، مع عدم توفر سيولة بديلة له مما يحد من قدرة البنك على الوفاء بالتزاماته.

3- خطر معدلات الفائدة :²

هو 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 في حالة منح قروض عقارية ذات معدلات فائدة ثابتة مموله عن طريق موارد قصيرة الأجل ذات معدلات فائدة متغيرة .

سادسا : خطر عدم الملائمة

هو خطر مرتبط بالبنك في حد ذاته كنتيجة لتحقق الأخطار السابقة الذكر حيث يصبح البنك غير قادر على تغطية التزاماته، و على هذا الأساس تقوم السلطات النقدية بفرض نسبة معينة للأموال الخاصة لتغطية هذا الخطر.

$$\text{معامل الملائمة} = \frac{\text{الأموال الخاصة}}{\text{الأصول المرجحة بالأخطار}}$$

1 - أحلام بوعلي ، خليل عبد الرزاق ، تقييم أداء البنوك التجارية الجزائرية من حيث العائد و المخاطرة ، ورقة بحث مقدمة في الملتقى الوطني حول المنظومة المصرفية الجزائرية (واقع و آفاق) ، جامعة الشلف ، أيام 14 ، 15 ديسمبر

² Gaudin M , opcit , p 99.

سابعاً : خطر انخفاض قيمة الضمان العقاري

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

ثامناً : خطر الاسترداد المسبقة¹

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

المطلب الثاني: 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 (أي العميل) لاتخاذ قرار قبول أو رفض منح قرض، و هي تتمثل أساساً:

أولاً: نظام التفويض (الوكالة)²

هو 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 مختص في البنك القيام 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).
- التحكم في الأخطار المتعلقة بالقروض العقارية من حيث المبلغ و المدة و نوعية الضمانات.
- الالتزام بالقواعد و التنظيمات الخاصة بالبنك (القانون الداخلي للبنك) كما يركز نظام التفويض على ثلاث عناصر أساسية هي:

- 1- مجال استخدام التفويض: يركز نظام التفويض الخاص بدراسة ملف القرض على مبلغ القرض المفوض لكل عملية، تواريخ استحقاقات القروض، و طبيعة القروض.
- 2- شروط ممارسة التفويض : يقوم بهذه الوظيفة موظف أو مجموعة من الموظفين تابعين للجنة مختصة في دراسة ملفات القروض، حيث تأخذ العملية شكل عقد كتابي يسمح بتحديد الهدف

¹ Dridih ,Encodré par :mahious,Gestion des crédits immobiliers, olé Supérieur de banque
 ,Septembre 2002 , p 25 .

² Mothieu M ,L'exploitation bancaire et le risque de crédit, Revue banque éditeur
 ,paris,1995,p160 .

من هذا التفويض و مسؤوليات كل طرف فيه بالإضافة إلى تسهيل عمليات المراقبة من طرف المؤسسات المقرضة .

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

ثانيا : طريقة التنقيط (قروض العلامة Scoring)

لقد ظهرت هذه الطريقة لأول مرة في الولايات المتحدة الأمريكية سنة 1950، و هي اليوم شائعة الاستعمال في كثير من المؤسسات المالية.

تعريفها: هي طريقة إحصائية تمكننا من التوقع عن طريق علامة رقمية تسمى (Score)، الخطر الذي يمثله المقرض بالنسبة للبنك¹.

لطريقة التنقيط عدة مزايا، أهمها البساطة و السرعة، التجانس و التماثل، أما عيوبها فهي: تتأثر بتغيرات و تطورات المحيط الاقتصادي (التضخم،تغيرات أسعار الفائدة...إلخ) هذا يجعل استعمال نتائج تعتمد على معطيات سابقة قابلة للنقد ،خصوصا فيما يتعلق بالقروض الطويلة الأجل (القروض العقارية) ،كما أنها تفشل نتيجة :

- التغيير في سلوكات 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 لملف القرض) ، مما يؤثر على النتيجة و يجعلها عشوائية .

ثالثا : طريقة الميزانية النموذجية : (le budget type)²

1-**مفهوم:** هي طريقة يتم الاعتماد عليها بشكل كبير في مجال تسيير أخطار القروض العقارية، تركز على تحديد مجموع المداخل و النفقات (التكاليف غير المضبوطة) بما فيها القروض الممنوحة في فترات سابقة لعائلة نموذجية ،بهدف تشكيل ميزانية و استخراج الرصيد أي الفرق بين المداخل و التكاليف، و الذي يمثل من جهة القدرة على الادخار، و من جهة أخرى المقدرة أو عدم المقدرة على تسديد القرض المطلوب ،مع العلم أنه لا يجب الاعتماد فقط على ميزانية العائلة التي يتم تشكيلها انطلاقا من معطيات مصرح بها كالراتب مثلا...إلخ ،و إنما على المنطق الحسابي الذي يعتمد على معطيات خاصة بالفئة الاجتماعية للمقرض و نفقاته المثالية محصل عليها من دراسات خاصة بالاستهلاك .

2-**مميزات هذه الطريقة :** تمتاز هذه الطريقة بما يلي :

¹ - Le causergues S.O p cit , p 175 .

² - Smodhi A Encode par Metref , **le crédit immobilier aux particuliers** ,mémoire de fin d'étude,ecolesupérieur des banque ,Algerie , 1999 , pp 57 – 60 .

العقارية

- طريقة إجمالية تعالج مقدرة العائلة على الادخار بصفة إجمالية .
- يأخذ بعين الاعتبار كل المداخل و الأعباء دون استثناء .
- تعالج جميع المجتمعات فهي لا تفقد صلاحيتها إذا تم تغيير المجتمع .
- تمكن البنك من معرفة الوضعية المالية للعميل بشكل دقيق مما يمكننا من منحة قرض يتوافق مع احتياجاته و قدرته على التسديد، بالإضافة إلى تقديم أسباب موضوعية و مؤسسة في حالة الرفض.

رابعاً: تحديد الرصيد الصافي الخاص بالعائلة

هي طريقة يستعملها البنك بشكل فردي ،أو يستعين بها لتدعيم نتائج الطريقة السابقة (الميزانية النموذجية) تركز هذه الطريقة على حساب الفارق بين مجموع الدخول و التكاليف 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 الدخول – مجموع التكاليف) مبلغ مالي معين

عدد أفراد العائلة

خامساً : طريقة الخبراء

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

سادساً: مصادر المعطيات الخارجية

تعتبر المعلومة عنصراً هاماً في فعالية أي سياسة للتحكم في الأخطار ،فبالإضافة إلى اعتماد البنك على الملفات الداخلية الخاصة به و التي تتضمن معلومات حول حركة حسابات العميل ،سلوكياته و تطور مداخله ،فهو يحاول دائماً اللجوء إلى مصادر خارجية للتحقق من الوضعية الحقيقية للعميل ،و من ضمن المصادر الخارجية نذكر :

- 1- **محفظة الرهانات** : تزود البنك بقائمة و وضعية المباني و الممتلكات الخاصة بتغطية عميله ،و كذلك مختلف العمليات المطابقة عليها سواء بيع أو رهن خصوصاً إذا تعلق الأمر بالرهن القضائي محقق لصالح دائنين آخرين .
- 2- **البنوك المركزية** : على سبيل المثال بنك الجزائر الذي يقدم المعلومات لباقي البنوك التجارية عن طريق مصالحه نذكر منها مركزية الأخطار و مركزية عوارض الدفع¹.

سابعاً : الضمانات و تأمين القروض العقارية

¹ - التعلّمة رقم 01/92 المؤرخة في 22 مارس 1990 تتضمن تنظيم طريقة عمل مركزية الأخطار.

1- الضمانات: و تشمل نوعين هما:

أ-الضمانات الشخصية : تعرف على أنها كل تعهد من طرف شخص طبيعي أو معنوي ،بأن يحل محل المدين إذا لم يفي هذا الأخير بالتزامه اتجاه دائنة ،في مجال القروض العقارية ، يتم بالاعتماد بشكل أساسي على الكفالة¹ . و هي عقد يتم بموجبه التزام شخص يسمى الكفيل بتنفيذ التزامات المدين اتجاه دائنة في حالة عجز هذا الأخير عن تسديدها بنفسه .

ب-الضمانات العينية : تتمثل في كل الأصول 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 الممول² .

2- التأمينات :

أ-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 .

ب-التأمينات الخاصة بفقدان منصب العمل :³

في حالة يقرض المقترض لفقدان منصب عمله نتيجة لظروف اقتصادية ،تلتزم شركة التأمين بدفع أقساط القرض بصفة كلية أو جزئية .

المطلب الثالث : الإدارة البعدية لأخطار القروض العقارية

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

أولا: عملية تقييم الضمانات

قد تمول البنوك حوالي 85% من القيمة الإجمالية للعقار ،أي مبلغ القرض الممنوح بنسبة إلى قيمته ،حيث يمثل الفارق الذي بينهما هامش الضمان بالنسبة للبنك ، و هو يعبر عن مساهمة المقترض في

1- تريكي كارين ، خطر القرض ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية ،جامعة قسنطينة ، 2002 ، ص ص 86 – 88 .

2 - المرجع نفسه ، ص 39 .

3 - عبد القادر بلطاس ، مرجع سبق ذكره ، ص 203 .

تمويل العقار ، كما أنه في حالة إعادة البيع الإجبارية (تحقيق عملية بيع الأصل المرهون) يصبح هذا الهامش بمثابة تغطية لانخفاض القيمة السوقية ، و تقييم الرهانات وفق الطرق التالية :

- 1- **تقييم الأصل العقاري عن طريق المقارنة المباشرة :** حسب هذه الطريقة يقوم المقيم بالبحث عن حالات لبيع منتجات عقارية ذات خصائص متقاربة مع العقار المراد تحديد قيمته ، لكن من الملاحظ أنه من الصعب إيجاد حالات بيع في فترات زمنية متقاربة لمنتجات مشابهة للسكن المراد تحديد قيمته، يتم تطبيق هذه الطريقة بالاعتماد على وحدة قياس مشتركة ¹.
- 2- **طريقة التقييم عن طريق سعر التكلفة :** ² 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 .
- 3- **التقييم عن طريق المداخل :** ³ تعتمد هذه الطريقة في تقييم الأصل العقاري بمقدرته على توفير مداخل تأجيرية في المستقبل، حيث تركز عملية التقييم على المفهوم المالي للقيمة ،بالإضافة إلى القيم الحالية المداخل المستقبلية الناتجة عن الأصل العقاري .

ثانيا : المئونات ⁴

تعتبر المئونات أو كما تعرف بالمخصصات عن جزء من الأرباح غير الموزعة المحققة من النشاط البنكي و الموجهة لتغطية الخسائر المتوقعة من العمليات البنكية بصفة عامة ، و يمكن حسابها وفق طريقتين :

1- **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 المتبقية من القرض بعد دفع بعض الأقساط ، و تقييم الضمانات .

2- **الطريقة الإحصائية :**

ترتكز هذه الطريقة على إحصاء القيم المتوقع عدم تسديدها ،حيث يتم تقييم المبالغ المتوقع استرجاعها اعتمادا على قاعدة إحصائية سليمة ،مما يجعل مخزون المئونة بشكل مجموع الخسائر المتوقعة في المستقبل .

¹ Gaudin M opcit, p 166.

² - Smodhi A, encadré par Metref , **le crédit immobilier oux particulier** , Ecole supérieure des banques , 1999, p p 73 – 78 .

³- Choulet N ,**Marketing et stratégie de l'immobilier** , dunod , paris , 1996 ,p 212 .

⁴ - Ibid , p 212 .

المبحث الثالث: السوق العقارية

سنخصص هذا المبحث للتعريف بالسوق العقاري و أهم المنتجات المتداولة فيه، بالاعتماد على المدخل الإداري و المدخل العقاري، متبوعة بأهم الفروع الخاصة بالإنتاج العقاري و العمليات في السوق العقاري.

المطلب الأول : مفاهيم حول السوق العقاري و منتجاته

يكتسي السوق العقاري أهمية كبرى و يحظى باهتمام مختلف المتعاملين و يرجع ذلك إلى أثر هذا السوق على الوضع الاجتماعي.

أولاً: تعريف السوق العقاري

لقد أعطيت عدة تعاريف للسوق العقاري سنحاول تقديم البعض منها بحيث تكون مكملة لبعضها البعض ،لنقدم فيما بعد تعريفا نرى أنه شامل .

"يعرف السوق العقاري على أنه الفضاء الذي يلتقي فيه الطلب معبرا عنه بالقدرة الشرائية للمستهلكين و العرض معبرا عنه برغبة المنتجين"¹

من خلال هذا التعريف نخلص بأن السوق العقاري ليس له مكان محدد يلتقي فيه كل من العرض و الطلب، و لكنه لم يحدد طبيعة المنتجات المتداولة فيه لذلك يمكننا الاستعانة بالتعريف الآتي :

" السوق العقاري هو نتيجة مكونين أساسيين هما العرض و الطلب، اللذان يتفاعلان في إطار المبادلات المتعلقة بالمنتجات العقارية بصفة عامة و المساكن التي تمثل جزء من هذه المنتجات بصفة خاصة " ²

من خلال كل هذا التعاريف يمكننا صياغة التعريف الآتي :

"السوق العقاري هو الفضاء الخاضع لآلية العرض و الطلب، تتداول فيه مجموعة متنوعة من المنتجات العقارية و بخاصة المساكن سواء كانت جديدة أو قديمة، على ضوء عدة عمليات و بتدخل العديد من المتعاملين الاقتصاديين " .

و من هذا التعريف يمكن أن نستخلص أن السوق العقاري يعتمد بشكل أساسي على عرض المنتجات العقارية.

ثانياً: المنتجات العقارية

يرتبط تقديم المنتجات العقارية بمجموعة من المفاهيم يمكن تلخيصها فيما يلي:

1- تعريف المنتجات العقارية:1

¹ - Gramelle J.J, **Economie immobilière**, Economica, paris, 1998, p 184 .

² Hoesli M et thiom B , **Immobilier et gestion de patrimoine** ,Economica,paris,1994 , p 78 .

العقارية

لا يوجد تعريف واحد للمنتجات العقارية إنما توجد عدة تعاريف يعبر كل منها عن مدخل له مواصفات خاصة، لذا يمكن أن تقدم التعاريف الآتية حسب كل مدخل .

أ- التعريف الإداري و العملي:

يرتكز التعريف الإداري للمنتج العقاري على أساس الغرض من استخدام العقار حيث يعرف على أساس النشاط الذي يؤديه، فالوظيفة الإدارية تمارس في المحلات الإدارية و المكاتب و وظيفة الإنتاج تمارس في المحلات الصناعية و وظيفة التخزين تمارس في المستودعات و وظيفة التجارة و التعامل مع العملاء تمارس في المحلات التجارية، إلا أنه من الملاحظ أن هناك تطور نتج عنه مزج للنشاطات المتعددة في مكان واحد ، و هذا ما يجعل التعريف الإداري و العملي عام و صعب التحقيق في عدة أجزاء من السوق .

ب- التعريف العقاري:

وفقا لهذا المدخل يمكن تعريف المنتج العقاري حسب مجموعة من الخصائص التقنية و الهندسية، حيث أن هذا المدخل يعبر أكثر عن فكرة الاحتياج لفضاء مشغول من طرف مستعملين معينين، كما أنه يعني و بشكل أدق بمختلف القطاعات المكونة للسوق العقاري و كيفية استغلالها من طرف المختصين في هذا السوق .

2- التقسيمات الخاصة بالمنتجات العقارية:

يتداول في السوق العقاري العديد من المنتجات منها ما يخص الإقامة و الإيواء، و منها ما يخص أغراض أخرى (صناعية و تجارية...) و عليه يمكن تقسيمها إلى قسمين هما المنتجات العقارية الخاصة بالإقامة و المنتجات العقارية الخاصة بالمؤسسات.

أ- المنتجات العقارية الخاصة بالإقامة :

تضم هذه المجموعة المنتجات العقارية التي تنجز بهدف السكن و الإيواء و التي تنقسم بدورها إلى قسمين رئيسيين: المساكن و الإقامة مع الخدمات.

أ-1- المساكن:

هي أماكن الإقامة الخاصة بالعائلات سواء كانت هذه رئيسية أو ثانوية، و يمكن تقسيم هذا النوع من المنتجات العقارية وفقا لثلاثة معايير هي طريقة و مدة الاستغلال و وظيفة السكن و حجم المبادلات الخاصة بالمساكن.

المعيار الأول : طريقة و مدة الاستغلال

¹ - Choulet I.N ,opcit, p p 17-19.

حسب هذا المعيار يعتبر السكن حيزا أو موقعا للإقامة منفصلا و مستقلا و ثابتا، يستعمل لأجل أغراض الإقامة، و هو يقسم المساكن إلى أربعة أنواع تتمثل في :¹

***المساكن الرئيسية (الإقامات الرئيسية) :** هي مساكن مستغلة بصفة دائمة من طرف العائلات تدخل في إطار المساكن العادية المنجزة بهدف الإقامة في ظل شروط عادية بالإضافة إلى الغرف المستقلة المؤجرة و المنازل الخاصة بالأشخاص المسنين و الفنادق العائلية، التي تستعمل من طرف أشخاص يقيمون فيها لفترات طويلة و ليس لديهم اقامات أخرى .

***المساكن الشاغرة (غير المستغلة):** هي مساكن غير مستعملة تكون بصفة عامة جاهزة لأي عملية بيع أو تأجير أو إقامة، تدرج ضمن هذه المجموعة المساكن الجديدة المجهزة للبيع أو التأجير و التي لم يتم استغلالها بعد.

***المساكن الخاصة بالمناسبات:** تعبر هذه الفئة عن المساكن التي يتم استغلالها لجزء من السنة، و هذا لأغراض خاصة بالنشاطات المهنية حيث يكون الاستعمال متراكما ضعيفا، نذكر منها على سبيل المثال المساكن الخاصة بالعمال الذين تكون مواقع عملهم بعيدة عن منازلهم.

***المساكن الثانوية (الإقامات الثانوية) :**² هي المساكن التي يتم شغلها أو استعمالها لفترات معينة من السنة كنهايات الأسبوع أو العطل، تضم هذه الفئة الإقامات المؤقتة المؤجرة أو المجهزة للتأجير من أجل أغراض السياحة .

المعيار الثاني : وظيفة المساكن

يرتكز هذا المعيار على مفهوم و تعريف للسكن وفقا لطبيعة عمله ،حيث يعرف السكن كمجموعة مركبة من جزئين الجزء الأول تمثله الغرف الأساسية المخصصة للراحة و النوم ،و الجزء الثاني تمثله الغرف الخاصة بالخدمات كالمطبخ ،و على أساس هذا التعريف يمكن تصنيف المساكن حسب الوظائف أو الخدمات التي تؤديها إلى :

***المساكن العادية:** يدخل في إطارها جميع أنواع المساكن باستثناء الإقامات المشتركة أو الجماعة و المراكز العسكرية بالإضافة إلى الإقامات الخاصة بالاستضافة كالفنادق ،و التي تنقسم في حد ذاتها إلى نوعين : المساكن الفردية و المساكن الجماعية .

***المساكن التي تقدم خدمات إضافية ،الإقامات المخصصة للمسنين أو الطلبة أو الإقامات السياحية .**

¹ - Institut ,Nationale des sttistique et des Etudes Economiques Inxe , cité en choulet I.N, op cit , p 82 .

² Bettini Serge et Bettini Sophie ,Acheter ,vendre , louer de l'immobilier, chiron , paris , 2002 , p 123.

المعيار الثالث: حجم المبادلات الخاصة بالمساكن (عدد مرات تحويل حق الملكية)¹

ينتج عن هذا التقسيم نوعين من المساكن هما: المساكن الجديدة و المساكن القديمة.

***المساكن الجديدة:** التي تتمثل في المساكن التي لم يتم استغلالها بعد إنجازها و إتمام الأشغال بها ،حيث يتم عرضها على مستوى السوق الأولي .

***المساكن القديمة :** تتمثل في المساكن التي تم استغلالها مرة أو أكثر بعد إنجازها ،حيث تعرض في السوق الثانوي .

أ-2- الإقامة مع الخدمات :

هذا النوع من المنتجات لديه نفس المميزات الخاصة بالمساكن العادية إلا أنه يضيف عليها بعض الخدمات التي تتماشى مع المتطلبات الخاصة بالتحويلات السوسولوجية و الديمغرافية ، هذه المنتجات تجمع المساكن الفردية ذات الأحجام المتنوعة و التي تضم بنايات أين توجد مساحات مشتركة مخصصة لنشاطات معينة (رياضية و ثقافية) و مراكز تقديم الخدمات كالمطاعم و خدمات الحراسة و توجد عدة أنواع للإقامة مع الخدمات ، تتمثل في الآتي :

***الإقامات الخاصة بالطلبة :** هي بنايات جماعية تضم العديد من المساكن لا يقل عددها عن حد معين ، في شكل شقق صغيرة أو كبيرة مع تقديم بعض الخدمات لجميع الأفراد الذين يتابعون دراستهم أو تربصهم ، هذا النوع من المنتجات متجانس في شكله ، و لكنه يختلف من حيث الحجم و درجة القدم .

***الإقامات الخاصة بالمسنين :** هي إقامات مجهزة للأشخاص الذين تتعدى أعمارهم 60 سنة ، كما أن هذا النوع من المنتجات قديم نوعا ما من حيث الظهور إذا ما قارناها بالمنتجات الأخرى .

***الإقامة السياحية :** تمثل مؤسسات تجارية مخصصة للإيواء و مجهزة للاستغلال الدائم أو الموسمي ،تتكون من مجموعة متجانسة من الغرف أو الشقق المجهزة و المهيأة في شكل وحدات جماعية أو أجنحة ،تحتوي على مائة سرير على الأقل معروضة للتأجير ليوم واحد أو أسبوع أو شهر للزبائن السواح ، عن طريق تخصيص حد معين من التجهيزات المشتركة ، يتم تسييرها من طرف جهة معينة ممثلة بشخص طبيعي أو معنوي .

ب- المنتجات العقارية الخاصة بالمؤسسات :²

المدخل العملي للمنتجات العقارية الخاص بالمؤسسات، يعرف المنتجات على أساس نوع النشاط أو الوظيفة الممارسة، و يقسمها إلى عدة أنواع :

ب-1- العقارات الخاصة بالمكاتب :

¹ Choulet I .N op cit , p p 84-85 .

² Hoesli M et thion B , op cit , p p 74 – 75 .

العقارية

تمارس فيها النشاطات المتعلقة بالتوجيه و الإدارة بالإضافة إلى المكاتب التي يشغلها المحامون ومكاتب الدراسات و الأبحاث و مكاتب المحاسبة، و يستثنى أي نشاط خاص بمعالجة البضائع.

ب-2- المنتجات العقارية الصناعية:

تضم هذه المجموعة جميع المنتجات العقارية المنجزة بهدف ممارسة النشاطات الصناعية التي تبدأ من مرحلة التصنيع إلى مرحلة التخزين، حيث يمكننا التمييز بين المنتجات العقارية الخاصة بالصناعات الثقيلة و المنتجات العقارية الخاصة بالصناعات الخفيفة، و نذكر على سبيل المثال المصانع والمخازن.

ب-3- المنتجات العقارية التجارية:

تضم هذه المجموعة جميع المنتجات العقارية المنجزة بهدف ممارسة النشاطات التجارية، نذكر على سبيل المثال : المراكز التجارية و المراكز الرياضية و الأسواق و المطاعم ...

ب-4- المنتجات العقارية الزراعية:

تضم هذه المجموعة جميع المنتجات العقارية المستغلة في المجال الزراعي أو ممارسة النشاطات الزراعية.

المطلب الثاني : الفروع الخاصة بالإنتاج العقاري

يعبر عنها كنظام أو طريقة عمل لمجموعة من الأعوان الاقتصاديين لديهم دور نشط في عملية إنتاج و تسويق المساكن ، هذا المفهوم يقدم عدة فوائد يمكن استغلالها في تحليل سلوك الأعوان و تشكيل الأسعار، و ستقسم فروع الإنتاج العقاري بنفس الطريقة المتبعة في تقسيم المساكن إلى الفروع الخاصة بالعقار السكني و الفروع الخاصة بالعقار المؤسساتي .

أولا : الفروع الخاصة بالعقار السكني¹

هي مجموعة الأنظمة المتكاملة التي تتكفل بإنتاج الأصول العقارية الخاصة بالإقامة، و التي تنقسم بدورها إلى:

1- إنتاج المساكن للأفراد و العائلات : تؤمن هذه العملية بواسطة ثلاثة فروع ، و هي :

أ- فرع المتعهدين العقاريين :

في هذا الفرع يسير المشروع عن طريق متعهد عقاري يعتبر الممثل الرئيسي للمالك ،يقوم بعملية إنجاز مساكن فردية في شكل مجموعات و ذلك بالإشراف على عمليات التسير و التمويل .

¹ Choulet I N , op cit , p p 34 – 35 .

ب- فرع الصناعين :

في هذا الفرع يكون المالك أو المشتري هو المسئول عن إيجاد الأرضية المناسبة للقيام بعملية البناء، وفي هذه الحالة عملية التسيير و التحكم في المشروع تؤمن عن طريق المالك، و عملية التنفيذ تتم عن طريق الصانع الممثل للمالك المشرف على المشروع .

ج- فرع الحرفيين :

في هذا الفرع يقوم المالك بالبحث و اختيار الأرضية المناسبة لإقامة البناء بالاستعانة بمجموعة من الحرفيين المختصين، و في هذه الحالة يتم الاعتماد على مهندس معماري مختص يقوم بالإشراف على تنفيذ و إنجاز عمليات البناء.

2- إنتاج المساكن الجماعية:

يختص هذا الفرع بعمليات الإنتاج الإجمالية للمساكن التي يمكن أن يقوم بها رئيس مشروع عمومي أو خاص، فهو يركز على المتعهدين العقاريين الخواص،الذين يضمون السيطرة المحكمة على المشروع و الإشراف على عمليات المتاجرة،على عكس التنظيمات العامة التي تعنى بعمليات التسيير، و على هذا الأساس نستطيع أن نعتبر أن المتعهد العقاري هو الممثل الرئيسي لعمليات إنتاج المساكن الجماعية،على اعتبار أن الطرف الذي يضمن التمويل المبدئي و التكفل بجميع المسؤوليات الإدارية، و على رأسها الحصول على تراخيص البناء لعملية إنجاز المساكن الجماعية.

بالإضافة إلى متدخلين آخرين مثل المهندسين و مكاتب الدراسات التقنية و مؤسسات البناء،حيث يقوم المهندس بوضع مخطط للبرنامج العقاري حسب طلب المتعهد العقاري، و هذا بالنظر إلى مجموعة من الشروط المتعلقة بسعر التكلفة و المساحة و الارتفاع،أما المكاتب التقنية فهي تهتم بصفة خاصة بمتابعة المشروع و تنسيق و ترتيب الأشغال به، و أخيرا مؤسسات البناء التي تتكفل بالإنتاج المادي بالبنائيات الجماعية .

ثانيا : الفروع الخاصة بالعقار المؤسساتي¹

هي مجموعة الأنظمة المتكاملة التي تتكفل بإنتاج الأصول العقارية الخاصة بالمؤسسات، و التي تنقسم بدورها إلى:

1- فرع المستخدم و المحل المقاس :

في هذا النوع يكون المالك هو المسئول عن عملية التحكم و تسيير المشروع بالإضافة إلى التكفل بعمليات التمويل،أما مهمة التنفيذ فهي توكل إلى مؤسسات بناء مختصة تلتزم بتقديم منتج موافق للمواصفات المطلوبة من طرف المستعمل النهائي (المالك) .

¹ - Granelle J.J , op cit , p p 411 – 413 01

2- فرع المتعهد المستثمر :

يعتمد هذا الفرع على متدخلين رئيسيين هما المتعهد العقاري و المستثمر في المجال العقاري ،حيث يمارس الأول دور رئيس المشروع الذي يتكفل بعمليات الإنجاز والتحكم و التسيير و التكفل بالتمويل عن طريق المساهمة الشخصية بالإضافة إلى الاقتراض من البنوك و المؤسسات المالية ،ليتم بعد ذلك بيع هذه المنتجات لصالح المستثمرين على مستوى سوق الاستثمار العقاري التآجيري.

المطلب الثالث: التقسيمات الخاصة بالأسواق العقارية

تنوع تشكيلة المنتجات العقارية تبين لنا أنه لا يوجد سوق عقاري واحد و إنما توجد مجموعة من الأسواق ،تختلف عن بعضها البعض من حيث توقعها و عمر المنتجات العقارية المتداولة فيها بالإضافة إلى نوعية المنتجات المعروضة ...إلخ ،حيث يمكننا تقسيمها إلى :

1- أسواق المنتجات العقارية القابلة للنسخ و غير قابلة للنسخ :

تتميز المنتجات العقارية بخصوصية تتمثل في كونها ناتجة عن مكونين أساسيين من طبيعة مختلفة ، جزء ثابت يتمثل في قطعة الأرض التي يقام عليها البناء و هو ينتمي إلى سوق الأراضي و جزء مستقر متمثل أساسا في المساكن ،دون إهمال باقي أنواع المنتجات العقارية الأخرى .

من هنا نخلص إلى أن قيمة المنتج العقاري (السكن) و تحديد سعره ،يتوقف على مكان تموقعه أو من مواصفات متعلقة به في حد ذاته كنوعية مواد البناء المستعملة و على هذا الأساس يمكننا تقسيم الأسواق العقارية إلى :

أ- أسواق المنتجات العقارية غير القابلة للنسخ :

هي الأسواق التي تتداول فيها المنتجات العقارية التي تستخلص قيمتها من موضعها (الأرض و البناء)، و كمثال البنائات المتواجدة في مراكز المدن و الأحياء التي تكون فيها قطع الأراضي نادرة نسبيا و يكون فيها العرض محدودا.

ب- أسواق المنتجات العقارية القابلة للنسخ :

هي الأسواق التي تتداول فيها المنتجات التي تكون فيها قيمة الجزء الثابت أي الأرض لا يمثل سوى جزء صغير من قيمة المنتج العقاري، و نذكر على سبيل المثال المنازل الفردية المبنية عن طريق تقسيم قطاع الأراضي الموجهة للبيع و التآجير.

العقارية

2- أسواق الاستخدامات و الخدمات العقارية¹: يتميز المنتج العقاري (السكن) ببعدين أساسيين، حيث يمكن أن يكون مكانا للاستعمال أو الاستغلال الشخصي أي (منتج استهلاكي) كما يمكن أن يكون أصلا حقيقيا يشتري لإعادة بيعه بهدف الحصول على عائد (منتج استثماري)، و هذا ما يجعلنا نميز بين نوعين من الأسواق .
أ- أسواق الاستخدامات العقارية:

هي الأسواق التي تتم فيها المبادلات على المنتجات العقارية (المساكن)، على اعتبار أنها منتجات استثمارية يتم تداولها و تحديد سعرها وفقا لآلية العرض و الطلب الممثلة وفقا للجدول التالي :

جدول رقم (01) : فئتا العرض و الطلب في أسواق الاستخدامات العقارية

الطلب	العرض
مستثمرين مشتريين بغرض التأجير	أصحاب المشاريع (معتمد عقاري أو مستثمر)
مالك مؤجر – مالك مستغل	مالك مؤجر – أو مالك مستغل

المصدر : . N op cit , p 15 choulet I

و تمثل فئة العرض بالعارضين الخاصين بالبنائيات الجدد سواء كانوا متعهدين عقاريين أو مستثمرين على مستثمرين على مستوى السوق الأولى، و البنائيات التي يعرضها ملاكها للتأجير أو الاستغلال الشخصي على مستوى السوق الثانوي، أما فئة الطلب فهي تمثل بالمستثمرين سواء كانوا مستثمرين مشتريين بغرض إعادة البيع أو التأجير أو مستثمرين مستعملين بغرض الاستغلال الشخصي .

ملاحظة: يتحدد سعر لمنتج العقاري (السكن) في السوق انطلاقا من معطيات مالية دقيقة، نذكر منها إجراء عملية المقارنة بين المردود المنتظر من الاستثمار العقاري و باقي الاستثمارات.

ب- أسواق الخدمات العقارية:

هي الأسواق التي تعتبر المنتجات العقارية(المساكن) منتجات استهلاكية، يتم فيها تبادل حقوق الاستعمال عن طريق عمليات التأجير أو نقل الملكية، حيث أن الخدمة العقارية تنتج عن كيفية استعمال المنتج العقاري، و هذا بتحديد ما إذا كان هذا الأخير، مستعملا من طرف المالك أو من طرف المستأجر، و في كلتا الحالتين يعتبر منتج استهلاكي يلي الاحتياجات الخاصة بالعائلات و المؤسسات، و يمكن تمثيل فئتي العرض و الطلب في هذا السوق وفق الجدول التالي :

جدول رقم (02): العرض و الطلب في أسواق الخدمات العقارية

الطلب	العرض
-------	-------

¹ Choulet I N op cit , p p 14 – 15 .

مالك مؤجر	مستعمل مستأجر
مالك مستغل	مالك مستغل

المصدر : choulet I N , op cit , p 14

يتمثل العرض في فئة الملاك سواء كانت ملكيتهم للمساكن بغرض التأجير أو الاستغلال الشخصي، لكنهم يرغبون في التنازل عن منتجاتهم العقارية لظروف معينة، أما الطلب فيتمثل في العائلات و المؤسسات التي ترغب في الحصول على سكن أو محل تجاري سواء عن طريق الاستئجار أو الامتلاك النهائي .

3- الأسواق الأولية و الثانوية: 1

الخاصية المتعلقة بدورة حياة المنتج العقاري تمكننا من التمييز بين الأسواق العقارية الأولية و الثانوية أو بعبارة أخرى أسواق المنتجات الجديدة و القديمة.

أ- الأسواق الأولية:

هي الأسواق التي تختص بعمليات البيع و التأجير المتعلقة بالمنتجات الجديدة المعروضة من طرف المتعهدين العقاريين سواء كانوا عموميين أو خواص أو مختلطين أما الطلب فتمثله فئة المستثمرين الذين يرغبون في التملك ثم إعادة البيع أو المستعملين النهائيين الذين يمكن أن يكونوا عائلات أو مؤسسات .

ب- الأسواق الثانوية:

هي الأسواق التي تختص بعمليات البيع و التأجير على المنتجات القديمة التي تم تداولها لأول مرة في السوق الأولي، و يتمثل العرض في فئة المستثمرين المؤجرين و الباعين و الطلب في فئة المستعملين النهائيين أو المستأجرين .

فالطلب و العرض في السوق الأولي أو الثانوي يتمثلان في الطلب و العرض كما جاء ذكرهما في أسواق الخدمات و الاستخدامات العقارية .

4- الأسواق العقارية الخاصة بالإقامة و الأسواق العقارية المتخصصة: 2

تتميز المنتجات العقارية بتعدد الوظائف و الخدمات التي تؤديها، فمنها ما يخصص للإقامة و منها ما يخصص لأغراض صناعية أو تجارية أو زراعية، فهذا التقسيم الرابع للأسواق العقارية يرتبط بالتقسيم الخاص بالمنتجات العقارية، و عليه يمكننا التمييز بين نوعين من الأسواق العقارية هما :

¹ Ibid op cit , p 15 .

² Kheirat K ,Teymssonier F,conseil et gestion de patrimoine :méthodes et stratégies,

Economice, paris, Sans date ,p 207 .

أ- الأسواق العقارية الخاصة بالإقامة :

يضم هذا النوع من الأسواق المساكن التالية :

- الإقامات الموجودة في مراكز المدن و العواصم .
- الإقامات الثانوية و التقليدية .
- الإقامات مع الخدمات .
- الإقامات السياحية .

ب- الأسواق العقارية المتخصصة:

يضم هذا النوع من الأسواق المنتجات التالية:

- المكاتب الإدارية ، المراكز و المحلات التجارية ، المخازن و الورشات .

خلاصة:

من خلال ما سبق نستخلص من دراستنا للقروض العقاري و آليات إدارته و تسييره ، و التي تختلف من بنك لآخر ، و التي تعرضها إلى مجموعة من الأخطار ، حيث تحاول جاهدة التحكم فيها عن طريق إتباعها مجموعة من الوسائل تعرف بالإدارة القبلية و البعدية لخطر القرض العقاري ، و كذا قمنا بإعطاء صورة شاملة عن السوق العقاري الذي لا يختلف عن الأسواق الأخرى من حيث الشكل العام لكن تبقى

لديه خصائصه التي تميزه من حيث طبيعة المنتجات المعروضة، و طريقة عمله ، كما أننا سنعمل على تفصيل العقار السكني من خلال الفصل الثالث .

تمهيد :

يحتاج كل قطاع إلى موارد مالية لتمويل مختلف العمليات الخاصة به و لم يخرج سوق السكن عن هذه القاعدة، حيث قامت كل دولة بوضع نظام خاص بها لتمويل السكن يتمشى و إمكانياتها المالية، بهدف إتاحة الفرصة أمام المواطنين للحصول على المساكن بأسعار تتوافق و إمكانياتهم لذا سنخصص هذا الفصل للتحديث عن تمويل العقار السكني في الجزائر، و قمنا بتقسيمه إلى ثلاث مباحث:

- المبحث الأول سنحاول فيه التعريف بالسوق العقاري في الجزائر
- أما المبحث الثاني سنعرض فيه طرق و أساليب تمويل السكن في الجزائر
- أما المبحث الثالث فسنركز فيه على أهم البرامج المتخصصة في منح القروض السكنية في الجزائر.

المبحث الأول: السوق العقاري في الجزائر:

سنتناول في هذا المبحث تعريف السوق العقاري في الجزائر و مختلف خصائصه التي تميزه عن باقي الأسواق العقارية في مختلف بلدان العالم، تليه إشارة إلى مراحل تطوره متبوعة بعرض المنتجات المتداولة فيه، لنخصص العنصر الموالي لتقديم أقسام السوق العقاري السكني و أهم المتدخلين فيه على مستوى عمليات الدورة العقارية.

المطلب الأول : مفهوم السوق العقاري السكني في الجزائر و تطوره التاريخي

أولاً : تعريف السوق العقاري السكني في الجزائر

لا يختلف تعريف السوق العقاري السكني في الجزائر عن التعريف المقدم في المبحث الثالث من الفصل الثاني، إلا أنه يتميز ببعض الخصائص المتمثلة أساساً:

- 1- عدم توفر المعلومات الخاصة بسوق السكن.
- 2- نقص الشفافية نتيجة لعدم توفر المعلومات حول المتعاملين على مستوى هذا السوق.
- 3- نقص الوسائل و الإمكانيات المالية مقارنة بالاحتياجات، بالإضافة إلى الافتقار إلى الموارد المستقرة الخاصة بتمويل السكن.
- 4- الاعتماد بشكل متزايد على موارد الدولة.
- 5- الارتفاع المتزايد في أسعار مواد البناء الشيء الذي أدى إلى ارتفاع التكلفة المتوسطة للإنجاز من 15500 دج/م² سنة 2005 إلى أكثر من 20000 دج/م² سنة 2006.¹
- 6- نقص في خبرة و كفاءة المتدخلين في هذا السوق.
- 7- رداءة نوعية المساكن المعروضة.
- 8- الاختلال الدائم نتيجة للفوارق المعتبرة بين مستويات العرض و الطلب.

ثانياً : التطور التاريخي للسوق العقاري السكني الجزائري²

لقد مر السوق العقاري السكني بثلاثة مراحل:

1- المرحلة الأولى 1966/1964

مرحلة انتقالية تميزت بحضيرة عقارية خلفها الاستعمار الفرنسي.

2- المرحلة الثانية 1987/1967 :

تميزت السوق العقاري السكني في هذه المرحلة باحتكار الدولة باعتبارها العارض الوحيد للمساكن على مستوى هذا السوق مع هيمنة المشاريع التأجيرية العمومية التي تخدم السياسة المتبعة، و قد قامت الدولة بغلق 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 تقليص العرض بشكل كبير بالرغم من أهمية الموارد التي خصصتها الدولة في هذا

¹- Cnes , Rapport sur la conjoncture économique & sociale. 2éme semestre 2002, voir = www.cnes.dz

²- Kennouche D, Les Banque & la financement de l'immobilier cnep, numéro spéciale, 2003, P1.

المجال، حيث تم إنجاز حوالي مليون سكن لتدعيم الحضيرة العقارية، لم تتجح في تغطية العجز الموجود و تحقيق العدالة الاجتماعية و هذا للأسباب التالية :

- ارتفاع نسبة النمو الديمغرافي (2.28% كل سنة).

- ارتفاع نسبة الهجرة نحو المدن.

- ظهور سياسة التطوير الصناعي بصفة إدارية.

- تدهور وضعية البنايات نتيجة لسوء الصيانة.

- انخفاض مردودية الاستثمارات في هذا المجال نتيجة لانخفاض قيمة دفعات الإيجار، و ارتفاع معدل الدفعات الغير مسددة.

- إلغاء مساهمة الخواص التي يمكن أن تكون بمثابة العرض المكمل لموارد الدولة من خلال منع المبادلات العقارية بين الأفراد، هذه العملية التي من شأنها تشجيع عمليات البناء الغير المشروعة التي تعتمد على سلب موارد الدولة.

3- المرحلة الثالثة 1987/إلى يومنا هذا :

بعد فشل السياسة التي إتبعتها الدولة في المرحلة السابقة نظرا لعدم قدرتها على تغطية الطلبات المتزايدة مقارنة بمحدودية موارد خزينتها، رأت أنه من الضروري فتح السوق أمام العارضين الخواص و الإكتفاء بالتدخل على مستوى العمليات الكبيرة و الأكثر تطلبا على المستوى الإجتماعي، 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 الضعيفة و المتوسطة ، كما أن هذه المرحلة قد تميزت بقوانين و برامج سكنية مختلفة نتج عنها عرض صيغ خاصة بالمنتجات العقارية السكنية .

المطلب الثاني : المنتجات العقارية السكنية المتداولة في السوق العقاري ¹

سنخصص دراستنا على المساكن المعروضة كإقامات رئيسية باعتماد معيار التطور التاريخي :

أولا : المساكن الإجتماعية التأجيرية

يدخل هذا النوع في إطار المساكن العمومية التي يتم إنجازها من طرف دواوين تسيير الترقية العقارية OPGI²، التي تمول بصفة كلية عن طريق خزينة الدولة أو ميزانية الدولة لتوجه إلى فئة اجتماعية معينة هم من ذوي الدخل الضعيفة ، بحيث لا تسمح لهم دخولهم بشراء سكن خاص و استئجاره

¹- Benfarah met les autres, rapport de mission, **recensement, évaluation et recommandation relatif au système de financement de l'habitat en Algérie**, rapport de mission, du 01/06/2002, au 12/06/2002 Algérie, P11-12.

² - OPGI : office de promotion et de gestion immobilier.

من الغير ، و يوزع هذا النوع من المساكن من طرف وزارة السكن و العمران في شكل سكن بثلاثة غرف (F3) بمساحة تقدر ب 60 م² ، و ذلك 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 1998/02/01 والمتعلق بشروط و كيفية الحصول على السكن الاجتماعي التأجيري و المقدم بالمرسوم التنفيذي 2000-76 الصادر في 2000/04/02 في الجريدة الرسمية العدد 19 الصادر في 2000/04/03 و القرار SMP/07 الذي يحدد الجداول و الحصص للحصول على سكن اجتماعي تأجيري.¹

و يتم حاليا تمويل برامج المساكن الاجتماعية التأجيرية عن طريق الصندوق الوطني للسكن CNL² في إطار اتفاقية مبرمة مع OPGI، على أن تكون المبالغ الممنوحة موافقة لما تم تخصيصه لمجال السكن في ميزانية الدولة، أما عن دفعات الإيجار المسددة من طرف المستفيدين و المقدرة ب 25 دج للمتر المربع سنة 2002 مضافا إليها تكاليف الإيجار المحددة ب 30% من دفعة الإيجار فهي غير موافقة تماما لمتطلبات السوق، زيادة على أن معدل تغطيتها ضعيف جدا نظرا لإلحاق من مداخيل المستفيدين، و هذا ما يجعلهم يفضلون عمليات التأجير على أن يقوموا بالمشاركة في برامج امتلاك المساكن.³

ثانيا : المساكن الاجتماعية التساهمية

نظرا للنقص الملاحظ في المساكن الموجهة للتأجير الممولة عن طريق موارد الدولة، أنشأت صيغة جديدة بموجب المرسوم التنفيذي 308/94 المؤرخ في 1994/10/04 بهدف تدعيم الفئة التي تكون دخولها المتوسطة تتراوح ما بين 12 ألف إلى 40 ألف دج⁴ بدون دعم لا نستطيع الحصول على مسكن، و يتمثل الدعم في مساعدات مالية على حساب ميزانية الدولة موكلة إلى وزارة السكن و العمران تمنح للصندوق الوطني للسكن بهدف ضمان تسييرها، لا تعوض - أي المساعدات - كما أنها متغيرة باستخدام مؤشر الدخل لتكون مكملة للموارد المالية الخاصة بالمستفيد بالإضافة إلى القرض البنكي، حيث تحول في أجل لا يتعدى ستة أشهر من تاريخ الحصول على الموافقة.⁵

هذه الصيغة الجديدة المتعلقة بحيازة السكن - بمساحة تتراوح بين 50م² و 70م² - لم تتحرك بشكل كبير إلا بعد المراجعة التي تمت في نوفمبر 2000 بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1998/03/15، الذي جعل الطلب أكثر ملاءمة بالنسبة للمستفيدين الجدد الذين لا تتعدى دخولهم خمسة أضعاف الأجر الوطني

¹- CNES, fichier télécharger sur site internet www.cnes.dz , sous le nom « logement texte .htm » le 10/12/2011.

² - CNL : caisse nationale du logement.

³ - Benfarah M et les autres, op.cit, pp 10-11 .

⁴ - Ibarissen N, **le logement social participatif**, CNEP Nows, N° spécial, Mais 2005, P8.

⁵ - Séminaire sur la promotion immobilière, **la vent sur plans, le logement social participatif, avec la participation de BNA, SGCI, CNEP, Banque BDL, EPLE**, Annaba, 2002, P16.

الأدنى المضمون¹ SNMG، كما أنه يسمح بتحديد المستفيدين عن طريق تحديد تكلفة السكن بمستوى لا يتجاوز أربعة أضعاف قيمة المساعدات المقدمة أي 1.600.000 دج.²

و من أجل تحريك و دفع صيغة السكن الاجتماعي التساهمي، و نظرا للارتفاع 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 50.000 دج.

- رفع قيمة المساعدات إلى 500000 دج.

- ارتفاع مستوى تكاليف الحصول على سكن إلى حد أقصى يقدر بـ : 2.000.000 دج.

- إنشاء و توضيح القواعد التي يتم بموجبها توزيع المساعدات المالية لصالح الجماعات المحلية و المؤسسات و الهيئات المختصة و المتعهدين العقاريين.

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

ثالثا : صيغة البيع التاجيري

تعرف صيغة البيع بالتأجير وفقا للمرسوم التنفيذي رقم (01-105) المؤرخ في (2001/04/23)، الجريدة الرسمية العدد 25، الصادرة بتاريخ (2001/04/29) على أنها طريقة للحصول على سكن مع خيار مسبق لامتلاكه في أجل محدد بفترة للتأجير مبينة في العقد. يمنح هذا النوع من المساكن لأصحاب الدخل المتوسط الذين لا يمتلكون سكونا و لم يحصلوا على مساعدات مالية مقدمة من طرف الدولة و يكون مستوى دخولهم لا يتعدى 5 مرات (SNMG). و تقدر المساهمة الشخصية لمن يرغب في الاستفادة من سكن حسب هذه الصيغة بـ 25% تقسم كما يلي :

- 10% عند إبرام العقد.

- 5% عند استلام المفاتيح.

- 5% بعد مرور سنة على استلام المفاتيح.

- 5% بعد مرور سنتين على التسليم.

¹ - SNMG : Salaire national minimum garanti .

²- Cnes, Fichier télécharger sur site internet www.cnes.dz , sous le nom « logement texte.htm » le 10/12/2011.

أما 75% المتبقية فتمول عن طريق قروض مقدمة من طرف الدولة بواسطة CNL على دفعات تتماشى و مراحل التقدم في الإنجاز، و تكون الدفعات شهرية تسدد لمدة 20 سنة - بحيث لا يتعدى عمر المستفيد في آخر دفعة 65 سنة - و بدون فوائد مع إمكانية الدفع المسبق، حيث تحدد عمولة CNL بقيمة 5.0% من قيمة التسديدات.

وتقوم وكالة تطوير و ترقية السكن العائلي¹ AADT باعتبارها المتعهد العقاري المسؤول عن تسيير المشاريع الخاصة بعمليات البيع التأجيري، مقابل عمولة تتراوح ما بين 2% إلى 3% من قيمة التسديدات، بجمع طلبات الحصول على سكن و توجيه المساكن و تغطية التسديدات بالموازاة مع التنظيمات المتعلقة بعمليات البيع التأجيري، تأخذ المساكن شكلين هما F3 المساحة المخصصة للإقامة 70م² و F4 المساحة المخصصة للإقامة 85م²، التي تحدد تكلفتها النهائية عن طريق وزارة السكن والعمران، حيث تكلف الأراضي و الدراسات و تكاليف المتعهدين العقاريين و كل ما يتعلق بعملية إنجاز المشاريع.

رابعاً: السكن الترقوي

هي مساكن تنجز عن طريق متعهدين عقاريين عموميين (الجمعيات الشعبية البلدية² APC ومؤسسات ترقية السكن العائلي³ EPLE، OPGI، CNEP immobilier و مساهمات الخواص التي تعتبر جد ضئيلة لتوجه إلى عمليات البيع الحر دون أية قيود خاصة بمستوى الدخل.

و أول مشروع للسكن الترقوي ظهر في الثمانينات من طرف مؤسسة ترقية السكن العائلي، ممول بواسطة CNEP-Banque، دون أي ضمانات حقيقية أو مشاركة من المتعهدين العقاريين، كما أن شروط التمويل و التسويق التي وضعها CNEP-Banque كانت لديها آثار سلبية تمثلت أساساً في عرض ضعيف لا يتماشى و شروط السوق العقاري السكني، و الدليل على ذلك أنه 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 للطلب على السكن الترقوي، و بالخصوص في المدن الكبرى - هذه التعديلات ارتكزت على ثلاث نقاط أساسية:

- إلغاء نظام التخصيص في المجال البنكي، من خلال إنهاء احتكار CNEP-Banque لمجال تمويل الترقية العقارية.

- إنشاء مخطط للتمويل يرتكز على :

- مساهمة المتعهد العقاري بما يعادل 20% من تكلفة العملية.
- مساهمة المشتري بنسبة 20% من تكلفة العملية.

¹ - AADT : Agence pour l'amélioration et le développement de l'habitat.

²- APC : Assemblée populaire communale .

³- EPLE : entreprise de promotion de logement familial .

• قرض بنكي يغطي 60% من تكلفة المشروع.

- تطوير البنوك التجارية لصيغة الادخار السكني على المدى الطويل و التي تسمح بتمويل أحسن لقطاع الترقية العقارية و بالخصوص السكن الترقوي.

المطلب الثالث: المتدخلون على مستوى السوق العقاري السكني و أقسامه

تتميز عملية إنتاج المساكن بمشاركة مجموعة من المتدخلين على مستوى كل مرحلة من مراحل العملية.

أولا : المتدخلون على مستوى السوق العقاري السكني

يمكن توضيحهم وفقا لكل مرحلة على النحو التالي :

1- عملية الإنتاج:

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

أ- **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 و يتكفل رئيس المشروع ب :

- تمويل العملية.

- تحديد الشروط الإدارية و التقنية لتحقيق المشروع.

- تحديد مسير المشروع و المؤسسات التي تتكفل بعملية البناء.

- المراقبة المستمرة لمراحل التقدم في الإنجاز.

ب- **المتعهد العقاري** : هو الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يتكفل بتنفيذ و تسيير العملية لصالح رئيس المشروع من خلال ممارسة نشاط الترقية العقارية، هذا النشاط المتمثل أساسا في إنشاء و تجديد المساكن الموجهة للبيع أو التأجير¹، بموجب عقد اتفاقي بين طرفين هما رئيس المشروع و المتعهد العقاري حيث توكل إليه الوظائف الآتية :

- تحديد آجال التنفيذ، النوعية و السعر.

- التكفل بعمليات الدراسة.

¹ Kennouche D, les banques et le financement de l'immobilier , CNEP News, numéro spéciale, 25 mars2004, P9.

- تحقيق مراقبة مدى مطابقة المواصفات لما هو محدد.

- متابعة نشاط مؤسسات البناء.

- كما أنه يمكن أن نوكل له مهمة التحقيق المادي للمشروع (تغطية دور مؤسسة البناء).

ج- **المقاولون أو مؤسسات البناء:** هدفها التحقيق المادي لمشروع بالتوافق مع المخطط الهندسي و الشروط المبينة في العقد.

2- عملية التمويل:

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

- رأس ماله الخاص إذا كان المشروع العقاري خاص.

- اللجوء إلى CNEP-Banque أو إلى الجهاز البنكي بشكل عام ابتداء من سنة 1997

- الإعانات و المساعدات المقدمة من طرف الدولة.

3- عملية المتاجرة :

تأخذ هذه العملية شكل عمليات البيع على مخطط أو البيع بعد إتمام إنجاز الأشغال، و يتكفل بهذه المهمة المتعهد العقاري بنفسه أو قد يلجأ إلى مؤسسات متخصصة كالوكالات العقارية، حيث تعني هذه المرحلة بالمنتجات الموجهة للبيع أو التأجير.

نلاحظ عند ذكرنا لمراحل العملية العقارية في الجزائر أننا لم نتحدث عن الاستثمار و التسيير وهذا غياب المؤسسات المستثمرة في السوق العقاري السكني سواء بشكل مباشر أو غير مباشر، فالاستثمار في السوق العقاري السكني يركز على المعاملات الفردية و تكفل المتعهد العقاري بعملية تسيير المساكن.

ثانياً : أقسام السوق العقاري السكني¹

ويمكننا أن نميز بين عدة أقسام للسوق العقاري في الجزائر على أساس معايير مختلفة، لكننا و في دراستنا هذه سنركز على معيار واحد هو حجم المبادلات الخاصة بالمساكن، باعتقاد المساكن المخصصة للإقامة الرئيسية فقط و هو الذي يتماشى و موضوع دراستنا، و حسب هذا المعيار ينقسم السوق العقاري السكني في الجزائر إلى قسمين رئيسيين هما :

1- السوق الأولي:

هو السوق الذي يتم فيه عرض المساكن الجديدة التي لم تكن محل استعمال من قبل سواء للبيع أو التأجير، و العارضون في هذا السوق هم المتعهدون العقاريون العموميون مثل EPLF و OPGI ... ، بالإضافة إلى الخواص الذين لا يمثلون سوى نسبة 10% من مجموع العرض الإجمالي، أما الطلب فهو

¹Kennouche D, op-cit, P11 .

يرتكز بشكل أساسي على مدخري CNEP-Banque الذين يتمتعون بامتيازات خاصة تتمثل في معدلات الفائدة، مختلف شرائح المجتمع خاصة الأفراد و العائلات ذات الدخل الضعيف التي لا تمتلك سكنا.

2- السوق الثانوي:

هو السوق الذي تعرض فيه المساكن القديمة التي استغلت من قبل و انقضت عليها مدة من الزمن، و العرض هنا يأخذ شكلين سواء بغرض البيع النهائي أو التأجير للأفراد و العائلات التي تمثل جانب الطلب الذي يشمل أيضا طلب المؤسسات.

ملاحظة: بالرغم من غياب المعلومات التي تسمح بتحديد حجم نشاط السوق العقاري السكني، إلا أننا نجد بأنه يركز بصفة أساسية على المبادلات الخاصة بالمساكن القديمة أي السوق الثانوي.

و الواضح أن السوقين يتدخل فيهما مجموعة من المتعاملين الذين يشكلون جانبي العرض أو الطلب، و ذلك على مستوى مختلف العمليات العقارية.

المبحث الثاني: طرق و أساليب تمويل السكن في الجزائر

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية و الاجتماعية الأخرى إلى المبالغ المالية التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرق تمويل مختلفة عن باقي الاستثمارات الأخرى، و هذا راجع للسياسة الاقتصادية و الاجتماعية للسكن.

المطلب الأول : مفهوم التمويل السكني وأنواعه في الجزائر

أولاً: مفهوم التمويل السكني

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

ثانياً: أنواع التمويل السكني (مصادر التمويل السكني)

عرفت المؤسسات التمويلية أشكال و أصناف عديدة من أشكال القروض كما أنها في الوقت نفسه قد شهدت اختلافات واسعة تتعلق بشروط الاقتراض إلا أنها تنطلق إلى توفير الموارد المالية اللازمة لقطاع السكن و يمكن إعطاء الأصناف التالية:¹

1- القرض القصير الأجل:

نقصد بالقرض قصيرة الأجل أنها القروض التي لا تزيد مدتها عن سنة، و يتجدد في الغالب عند تاريخ استحقاقها بشكل دوري و عادة تقوم البنوك التجارية و بنوك الادخار بتقديمها، و من المعروف أن البنوك التجارية تعتبر من مكونات النظام المصرفي كما أنها متخصصة و منذ القدم في تقديم الائتمان لفترات زمنية قصيرة و لأغراض تجارية بحتة.

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

2- القروض طويلة الأجل:

نقصد بالقرض طويلة الأجل أنها عبارة عن تلك الإقتراضات التي تفوق مدتها في الغالب سبع سنوات و يمكن أن تمتد أحيانا إلى غاية 20 سنة، و توجه إلى تمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل الحصول على عقارات (الأراضي، مباني، بمختلف استعمالاتها المهنية ... إلخ) و عادة يقوم بتقديم هذا النوع من القروض البنوك السكنية أو العقارية أو المشابهة لها من الشركات التأمين، حيث تدعم هذه الأنواع من المصاريف قطاع السكن و التعمير من خلال تقديم قروض فقامت العقارات كضمان للقروض الممنوحة و طبيعة عمل مصارف كهذه يختلف عن بقية المصارف التجارية الأخرى حيث تركز هذه الأخيرة على ظاهرة القروض قصيرة الأجل لذا فإن المصارف العقارية و بحكم عملها تعتمد أيضا على المصادر ذات التمويل الطويل الأجل².

و تعتبر بنوك الإسكان كما هو الشأن بالنسبة لبنك الإسكان في الجزائر من البنوك التي تتولى تقديم الائتمان السكني الطويل الأجل للأفراد الذين يرغبون في شراء المساكن و إقامتها أو ترميمها.

لقد انتشرت بكثرة مثل هذه البنوك بغرض تقديم الائتمان السكني و ذلك لوجود الرغبة القوية من قبل الأفراد في امتلاك المساكن التي تنزايد تكلفتها بنائها سنة بعد سنة.

3- التمويل تبعا للمصدر:

1 - محمد سويلم، إدارة المصارف التقليدية و المصارف الإسلامية الحديثة، دار الطباعة الحديثة، القاهرة، ص25.

2- خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية و الطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل للنشر، الأردن، 1998، ص137.

لقد ظهر هذا النمط التمويلي حديثا على اثر نمو الجهود المشتركة على النطاق الدولي بعد نهاية الحرب العالمية الثانية، كما أن قصور موارد التمويل المحلية أظهرت الحاجة إلى هذا النمط التمويلي و الذي يمكن تقسيمها إلى مصادر داخلية و خارجية 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 أي قرض ذلك لأن ظهورها منذ القدم ساعد على إعطائها مثل هذه الأهمية التي يمكن أن يتصف بها التمويل المحلي.

و إن كان دور البنوك التجارية التي يعتبر بنك الإسكان أحد مكوناتها بظهور من جديد كأحد المصادر التمويلية المحلية إلا أنها تختلف من حيث امتلاكها أو كونها من المؤسسات الخاصة أو المشتركة و تعود نسبة الامتلاك من قبل الحكومة بمثل هذه البنوك في الجزائر تفوق 98% إلا أنها تتراوح ما بين 50% و 80% في المغرب¹.

من أمثلتها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط في الجزائر، و صندوق التنمية العقارية في السعودية، غير أن الاختلاف كبير جدا بين هذه البنوك من حيث الفائدة على الأموال المقترضة، و من الملاحظ أن البلاد النفطية عادة ما تقوم بإقراض الأفراد بدون أن تتقاضى أي فوائد ضئيلة مثل : السعودية، ليبيا، الكويت، و العراق قبل حرب الخليج و كذلك الأمر بالنسبة للجزائر التي قامت بتقديم هذه الإقتراضات بنسبة 6.5% وذلك ابتداء من 01 جانفي 2003².

ب- المصادر الخارجية للتمويل:

مع تزايد الاعتقاد بأهمية التعاون الدولي في حل مشكل السكن، ظهر هذا النوع من المصادر الخارجية للتمويل، و لم يكن الائتمان المشترك من جانب الحكومات و المنظمات الدولية و الإقليمية ينحصر في القطاعات الاقتصادية البحتة، بل ظهر في العديد من الأنشطة (الاجتماعية، السكن، التربية، التعليم، والصحة العمومية)، و ذلك في سبيل قيام التوازن في عملية التنمية الشاملة.

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

- البنك الدولي للإنشاء و التعمير :

يعتبر من أشهر الهيئات ذات الأطراف المتعددة التي تعمل على تقديم المساعدات و ذلك بتمويلها للعشرات من المشروعات السكنية في أنحاء متفرقة من دول العالم، علما بأن المملكة المغربية من أكثر الدول

¹ - مصطفى رشيد شحي، الوجيز في الإقتصاد النقدي و المصرفي و البورصات، دار الجامعة الحديثة، مصر، 1998، ص

² - Bulletin d'information de la CNEP , flache info , n2, janvier 2003 , p2.

العربية حصولا على الأموال من هذا المصرف لإنشاء 40000 وحدة سكنية و لقد بلغ مجموع المبالغ المقترضة منه 170 مليون دولار و بفائدة قدرها 9% و لمدة 17 عاما و بضمان من وزارة المالية للدولة.

كما حصلت الجزائر على قرض في 25 جوان 1998 قدر بـ 150 مليون دولار من أجل تمويل مشروع انجاز سكنات موجهة للطبقات ذات الدخل الضعيف.¹

4- التمويل تبعا لملكية الأموال المستثمرة:

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

أ- التمويل العام:

هو ذلك التمويل الذي يعتمد على مقدار ما تخصصه الدولة من الاعتمادات المالية للأجهزة الإدارية المسؤولة عن قطاع الانجاز و البناء، و إذا كان نشاط السكن يمثل في المتوسط 40% من قطاع السكن و الأشغال العمومية، فإن ما يتم إعداده من الأموال اللازمة من الميزانية العامة للدولة عادة لا يزيد عن 26%

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

إن حجم الإلتزامات المالية الدولية، يعتمد على مقدار تدخل هذه الأخيرة في الحياة الاقتصادية

و الاجتماعية، فهي في تزايد مستمر بالنسبة للدول النامية خاصة التي تتخذ الأسلوب الاشتراكي منها اقتصاديا لها، فالجزائر سابقا عند إتباعها للنظام الاشتراكي وصلت حجم الإلتزامات المالية إلى أكثر من 6% من الميزانية العامة للدولة بينما لا تزيد عن 2% من الميزانية للمغرب ليتكفل القطاع الخاص بالأدوات المتعددة الباقية من خلال توفيره للأموال التي تحتاج إليها من عمليات البناء و الإنجاز.

و عليه فإننا نستنتج في الأخير أنه لا توجد قاعدة عامة يمكن أن تحكم مقدار المشاركة المالية للسلطات العامة في تمويل السكن، حيث يختلف ذلك من دولة لأخرى بحكم سياستها المتبعة.

ب- التمويل الخاص:

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

¹- Habitat et construction, revenue N1, sept, oct 1998, P8.

²- إسماعيل ابراهيم الشيخ درة، إقتصاديات الإسكان، مطبعة الرسالة الكويت، 1974، ص38.

و يلاحظ أن هذا النوع من التمويل يقل في الدولة النامية التي تميل الحكومة عادة إلى التدخل المباشر في قطاع السكن و الأشغال العمومية.

و مما تجدر الإشارة إليه، أن هناك أسباب عديدة جعلت الحصة النسبية للتمويل الخاص كبيرة في بعض الحالات خاصة في الآونة الأخيرة، و مع تحرير الأسعار و إعتراف الدولة بضرورة قيام الأفراد بالأدوار الملقاة عليهم و تشجيعهم بقدر الإمكان على ذلك من خلال التشجيعات و الحوافز القانونية، إلا أن هذه الجهود غالبا ما تكون بعيدة عن الحالات التي تعتبرها الحكومات من خلال أجهزتها المتخصصة من مهامها الأساسية مثل:

- تمويل التصاميم الهندسية و المعمارية.

- تمويل عمليات تنفيذ المشاريع السكنية.

- تمويل استيراد مواد البناء و عتاد الأشغال العمومية.

- دفع الأجور العمالية إلخ.¹

ج- التمويل التعاوني:

يمثل التمويل التعاوني في الاعتمادات المالية التي توفرها الجمعيات السكنية بقصد إنجاز نمط من السكنات، يطلق عليها اسم " السكنات التعاونية " غير أنه على الرغم من أهمية هذا النوع من التعاون السكني في الحياة الإقتصادية و الإجتماعية بصفة عامة، فإنه بالنظر إلى قطاع السكن يعتبر حديثا عابرا لدى بعض دول العالم الثالث لعدم الوعي بأهمية هذا النوع من التمويل، فعلى سبيل المثال عرفت الجزائر هذا النوع من التمويل على إثر تشكيل تعاونيات عقارية بفضل المرسوم رقم 76-92 أكتوبر 1976.²

المطلب الثاني: وضعية السكن في الجزائر³

¹ - إسماعيل ابراهيم الشيخ درة، مرجع سبق ذكره، ص36.

² المرجع نفسه، ص38.

³- CNES, rapport sur le logement social, 1995 et la conjoncture économique et social du 2 semestre 2006, op.cit, PP 33-38 www.cnes.dz

يمثل السكن للسلطات العمومية انشغال ذو ثلاثة أبعاد، لما له من أهمية على المستوى الاقتصادي الاجتماعي و المالي لذلك و من أجل الفهم الصحيح لواقع سوق السكن في الجزائر نستعين بمجموعة من الإحصائيات حسب الجدول التالي:

جدول رقم (03) : وضعية السكن في الجزائر سنة 1998 و السداسي الثاني

2006	1998	السنوات المعطيات
5.4 مليون وحدة سكنية	3.5 مليون وحدة سكنية	حجم الحظيرة العقارية
تتكون من 800000 سكن يزيد عمره عن 50 سنة	تتكون من 400000 سكن مؤقت و 800000 في وضعية متدهورة	تركيبية الحظيرة العقارية
31 مليون نسمة	30 مليون نسمة	عدد السكان
1.3	1.2	العجز الإجمالي
5 شخص	7.4 شخص	معدل استغلال المساكن
/	2.15 % كل سنة	معدل النمو الديمغرافي

المصدر: من إعداد الطالبتين بالإعتماد على تقرير المجلس الوطني الإقتصادي و الإجتماعي CNES لسنتي 1998 و السداسي الثاني من سنة 2006.

من خلال الجدول نستنتج أن الحظيرة السكنية في الجزائر تعاني من عجز كبير و متزايد كل سنة قدر بـ: 1.2 مليون سكن سنة 1998 و 1.3 مليون سكن سنة 2006، و هذا للأسباب الآتية:

- الارتفاع المتزايد في عدد السكان الذي يؤدي إلى زيادة الطلب مع بقاء العرض محدودا، فقد قدر عددهم سنة 1962 بـ 10.3 مليون نسمة، ليصل سنة 2006 إلى 30.549 مليون نسمة¹.

- سوء تسيير الحظيرة السكنية، حيث أن معدل تغطية دفعات الإيجار لا يتجاوز 22% من مجموع القيمة الإجمالية الواجب تغطيتها.

- نقص الخبرة و الكفاءة لدى المتعهدين العقاريين، بالإضافة إلى الصعوبات التي يواجهونها في مجال ملكية الأراضي خصوصا في المناطق الحضرية.

- تراجع في مساهمات الدولة الموجهة للتمويل السكني لصالح البنوك التجارية.

¹- CNES, le poids démographique, rapport sur le logement social, octobre 1995, P5, voire

- عدم الالتزام بالقواعد المنظمة فيما يخص القيمة الإجمالية للتكاليف و آجال التنفيذ.
- و بهدف تغطية هذا العجز و لو بصفة جزئية، يمكن القيام بـ :
- تشجيع مساهمة القطاع الخاص في مجال الترقية العقارية، على اعتبار أن المتعهدين العقاريين في غالبيتهم مؤسسات بناء قديمة تحولت إلى مؤسسات للترقية العقارية.
- ضرورة الحصول على اعتماد من السلطات العمومية لممارسة نشاط الترقية العقارية، بهدف تجنب ظهور متعهدين عقاريين مخالفين للتنظيمات المقررة في هذا المجال بهدف حماية المشتري.
- أخذ جميع الاحتياطات و الإجراءات اللازمة في جميع المجالات (القانونية و التنظيمية و الإدارية و المالية)، بهدف تسهيل حصول المتعهدين على الأراضي.
- تعزيز و تطوير قنوات التسويق على مستوى مرحلة المناجزة.
- الاعتماد على متعهدين عقاريين ذوي خبرة و كفاءة في هذا المجال من أجل ضمان تسيير و تحسين وضعية و نوعية المساكن المعروضة.
- تطوير النظام البنكي الذي يؤدي حتما إلى زيادة فعالية هذا النشاط، من خلال وضع آليات تسمح بتحديد طرق للتمويل أكثر جاذبية و بأقل التكاليف (تخفيض الأجال و تخفيض معدلات الفائدة و تطوير وسائل الدفع و التقريب بين مراكز اتخاذ القرارات في البنوك و المتعهدين العقاريين).

المطلب الثالث : أنظمة تمويل السكن

سنعرض في هذا المطلب مختلف أنواع أنظمة تمويل السكن التي عمل أو يعمل بها في مختلف مناطق العالم.

أولاً: أنواع أنظمة تمويل السكن

تختلف أنظمة تمويل السكن من دولة إلى أخرى، و قد قسمها بعضهم¹ إلى ستة أنواع حسب درجة تطورها و فعاليتها في تحقيق الأهداف المرجوة من وضع النظام، و المتمثلة أساساً في توفير موارد مالية مستقرة خاصة بتمويل سوق السكن، موجهة للمتعهدين العقاريين (قروض الترقية العقارية و للأفراد و العائلات) القروض الموجهة للأفراد و العائلات)، بالشكل الذي يضمن للجهات الممولة الحصول على أصول أموالها و الاستفادة من العوائد الممكن تحقيقها من عملية التمويل، و عليه نستطيع القول أن لنظام تمويل السكن هدفين الأول اجتماعي و الثاني اقتصادي، و فيما يلي سنورد أهم هذه الأنظمة المالية.

1- نظام مالي لتمويل السكن بدائي:

¹ - عبد القادر بلطاس، مرجع سبق ذكره، ص ص 81-80.

يستخدم هذا النظام في الدول ذات الدخل الضعيف التي تعتمد أساسا على الثروات الطبيعية و المقصود هنا هي الدول المتخلفة، إذ تتميز هذه الدول بنقص الهياكل القاعدية المالية المتمثلة في الجهاز البنكي للدولة المنشكل من البنك المركزي و البنوك التجارية، هذه الأخيرة يغلب عليها طابع المعاملات المالية الفردية و البسيطة بالإضافة إلى عدم امتلاكها لنظام معلومات متطور يسمح لها بأداء عملياتها بسرعة أكبر و كفاءة أعلى.

2- نظام مالي لتمويل السكن في الدول التي اعتمدت الاقتصاد المخطط سابقا:

نظرت الدول التي اتبعت الاقتصاد المخطط إلى السكن على أنه قضية اجتماعية ينبغي على الدولة التخطيط لها و تنفيذها و التكفل بتمويلها، لكن و مع التحول إلى اقتصاد السوق في معظم الدول خاصة روسيا و دول أوروبا الشرقية و الوسطى، كان لابد من تغيير وجهة النظر إلى قضية السكن و إلى دور البنوك التجارية في مجال التمويل، من خلال التفكير في وضع نظام للتمويل الرهني بإنشاء السوق الثانوي و تطوير السوق الأولي إلا أنها بقيت تعاني من بعض العراقيل، كضعف القوانين الخاصة بالعقارات و التباين بين تلك التي كان يعمل بها في الاقتصاد المخطط و هذه التي أصبح يعمل بها في اقتصاد السوق خاصة تلك المتعلقة بالملكية.

3- نظام مالي لتمويل السكن غير المستقر:

يظهر هذا النظام في الدول التي لا تعرف استقرارا في مؤشرات الاقتصاد الكلي كمعدلات التضخم و معدلات الفائدة، إذ تؤثر الأولى على تكلفة شراء المواد الأولية و الثانية على تكلفة الحصول على القروض لتمويل السكن و هو ما يعني ارتفاع عنصر المخاطرة سواء من الجهة الممولة أو الممولة، و سبب أيضا مشكلة للمواطن الذي يرغب في الحصول على السكن نظرا لانخفاض القدرة الشرائية إذا ما قارناها بتكلفة الحصول عليه.

و هو ما دفع ببعض البلدان خاصة بلدان أمريكا اللاتينية كالبرازيل و الأرجنتين و الشيلي و كولومبيا إلى إعادة التمويل عن طريق البنك المركزي، مما أدى إلى زيادة العجز في الميزانية العمومية، لكنها تداركت الأمر بإدخال تحسينات جديدة على النظام المالي الموجه لتمويل المساكن الخاصة والاجتماعية مما مكن المواطن الحصول عليها (المساكن) بأسعار معقولة.

4- نظام مالي لتمويل سكن مستقر لكنه محدود:

نتج هذا النظام عن ممارسات طويلة المدى في توجيه القروض السكنية و ظهر في بعض الدول مثل الهند، دول شرق آسيا و دول الشرق الأوسط، التي أدارت مركزيا سياساتها الاقتصادية الكلية، بإعطائها أولوية للسياسات التنموية في مختلف القطاعات مع تهميشها إلى حد ما القطاع السكني.

فوفقا لسياسات توجيه القروض فإن القطاع المالي اعتبر دائما غير مستقر و غير قابل للخصوصية، بل كان وسيلة في يد الدولة تستند إليها لتوجيه الموارد المالية بهدف تطبيق المخططات الاقتصادية الموضوعية في هذه الأنظمة، حيث أصبحت الديون الحكومية محتكرة للأسواق المالية ذات المعاملات طويلة الأجل، و بذلك تم استبعاد التعامل بإصدار السندات إلى نهاية الثمانينات.

كنتيجة لهذه السياسات المالية، كان لابد من إدخال إصلاحات مالية في مطلع التسعينات، حيث كانت المبادرة الأولى هي إيجاد الحلول لمشكلة مراقبة معدلات الفائدة و غياب المردودية المالية و النقص الشديد في التعامل بالأوراق المالية و غيرها في الأسواق المالية.

لقد كان تمويل السكن في الغالب محتكرا من طرف الدولة يطغى عليه طابع البيروقراطية و المحسوبة و عدم الفعالية، و الظاهر في هذه الأنظمة هو إعطاء وزارة السكن الدور الأكبر في إيجاد الحلول للمشاكل العمرانية، مع ما يتبعها من تكاليف مرتفعة و عدم الفعالية و نقص الشفافية نتيجة للنقص الشديد و الملحوظ في المعلومات الخاصة بسوق السكن.

5- نظام مالي مقبول و متكامل في تمويل السكن:

استطاعت بعض الدول مثل دول جنوب شرق آسيا أن تحقق تقدما من خلال تطوير نظامها المالي الذي يسمح لها بحل أزمة السكن، كما قامت بإنشاء السوق الثانوي لتدعم بها السوق الأولي كما هو الشأن في الدول المتقدمة، و أفضل مثال على ذلك ماليزيا التي تمكنت في ظرف لا يزيد عن عشر سنوات من القضاء على أزمة السكن، من خلال نجاحها في وضع نظام مالي عصري نافست به الدول المتقدمة.

6- نظام مالي لتمويل السكن المتطور:

يوجد هذا النظام في دول أوروبا الغربية و في الـ.م.أ و كندا، نتج عن هذا النظام اتجاهين محافظين يرجعان إلى القرن التاسع عشر، الأول ظهر في الدول الأوروبية كفرنسا و ألمانيا و إيطاليا و الدول الإسكندنافية و يعرف بنظام البنوك المتخصصة في القروض السكنية، و لقد أثبتت التطورات التي عرفت المعاملات المالية أن هذا النظام وحده غير قادر على تلبية حاجيات السوق السكني، لذا نجده قد تفتح على الأسواق المالية و الابتكارات الحديثة و عولمة الخدمات المالية.

أما الاتجاه الثاني نجد أنه قد ظهر في بريطانيا بميلاد شركات البناء و كذلك ظهور ما يعرف في الـ.م.أ بمؤسسات الادخار و الائتمان، الذي تطور من كونه يعتمد على السوق المالي الأولي في المعاملات المالية المتعلقة بالقروض السكنية، إلى إنشاء مؤسسات مالية متطورة في السوق الثانوي الذي يعتبر في الوقت الحاضر المحرك الرئيسي للاقتصاد القومي ككل.

المبحث الثالث: البرامج المتخصصة في منح القروض السكنية في الجزائر

توجد عدة برامج تستعمل في دراسة و تقييم الطلبات المقدمة للإستفادة من القروض السكنية بمعدلات فائدة ثابتة يشار إليها بالبرامج التقليدية، أما البرامج الحديثة فهي تتركز على التطورات الزمنية في معدلات الفائدة و معدلات التضخم، و لهذا سنقوم في مرحلة أولى بتقديم و شرح ميكانيزمات كل من البرامج التقليدية و الحديثة في مجال منح القروض السكنية. لننتقل في مرحلة ثانية إلى إيضاح الفروع الخاصة بالإنتاج السكني في الجزائر.

المطلب الأول: البرنامج التقليدي¹

بدأ استخدام هذا البرنامج سنة 1930، منذ ذلك الحين أدخلت عليه عدة تعديلات تخص كيفية و طريقة معالجة ملفات القروض السكنية المدعمة برهونات عقارية من الدرجة الأولى، و يعتمد هذا البرنامج على منهجية القروض السكنية المستهلكة بالكامل خلال مدة الاستحقاق بسعر فائدة ثابت، حيث تتم التسديدات على فترات زمنية متساوية (أغلبها شهرية).

أولا : كيفية حساب الأقساط الشهرية

يمكننا الاعتماد على طريقتين:

1- طريقة القسط الأصلي الثابت: يتم حسابها كما يلي:

- تسديد الفائدة المترتبة عن أصل القرض بالعلاقة التالية:

معدل الفائدة السنوي/12x (قيمة القرض المتبقية مع بداية كل شهر) ... (1).

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

قيمة القرض/مدة الاستحقاق ... (2).

فالتسديدات الشهرية للقروض السكنية صممت على أساس أنه في نهاية الاستحقاق يكون المتبقي من قيمة القرض و الفوائد يساوي صفراً، أي أن يكون القرض قد استهلك بالكامل.

2- 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 السنوي.

حيث يمكن تكييف هذه المعادلة لحساب الاستحقاقات الشهرية كما يلي :

¹ - عبد القادر بلطاس، مرجع سبق ذكره، ص ص155-165.

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

بحيث K_0 : رصيد مبلغ القرض السكني.

M : الأقساط الشهرية.

n : عدد الأشهر.

$\frac{T}{12}$: معدل الفائدة الشهري (12/1).

من أجل الحصول على القسط الشهري نعيد ترتيب المعادلة بالشكل التالي:

$$M = k_0 \times \left[\frac{\left[\frac{1}{12} \left(1 + \frac{T}{12} \right) \right]^n}{\left[1 + \frac{T}{12} \right] - 1} \right] \quad M = \frac{K_0}{\frac{1 - \left(1 + \frac{T}{12} \right)^{-n}}{T/12}}$$

فالطرف الممثل للجهة اليمنى يسمى معامل التسديد و يساوي المستحقات الشهرية لدينا واحد $P = 1$.

ثانيا: العمليات 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 ... إلخ.

في هذه الحالة يمكن تقسيم المستحقات الشهرية إلى ثلاثة عناصر:

- عمولة خاصة بالإدارة و التسيير.

- الفوائد المترتبة عن القرض.

- الأقساط المتعلقة بالقرض الأصلي.

المطلب الثاني : البرامج الحديثة¹

أصبحت منهجية برنامج القروض السكنية التقليدية تعاني من عدة نقائص نذكر منها مشكلة التباين بين استحقاق الموارد و الاستخدامات و مشكلة الإنخفاض في قيمة الموارد.

أولاً: مشكلة التباين بين استحقاق الموارد و الاستخدامات

¹ - عبد القادر بلطاس، مرجع سبق ذكره، ص ص 170-185.

تتجلى مشكلة التباين في استحقاق الموارد و الاستخدامات بوضوح في القروض السكنية، حيث أن مصدر الموارد المستعملة في منح 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 المؤسسات التي تقوم بمنح هذا النوع من القروض، عن طريق توظيف ودائع قصيرة الأجل معرضة للخطر، لأن الفرق في معدلات الفائدة الطويلة و القصيرة الأجل تكون غير متكافئة لإحداث التوازن أو حتى في بعض الأحيان لتغطية الديون المستحقة على البنك.

و من بين الحلول التي اقترحت لتفادي هذه المشكلة، ابتكار طريقة جديدة تمكن من إحداث التوافق بين معدلات الفائدة الخاصة بالموارد قصيرة الأجل و القروض الممنوحة على المدى الطويل. و المتمثلة في نظام الفوائد على القروض السكنية، بحيث يتميز هذا النظام بكون العقد المحرر بين الطرفين (البنك و العميل) يكون على أساس أن معدل الفائدة يحدد دوريا وفق مؤشرات تكون في أغلب الأحيان معبرة عن أسعار الفائدة القصيرة و المتوسطة الأجل.

و يوجد نوعان من المؤشرات التي تستعمل عادة كأساس في حساب الفائدة عند اللجوء إلى هذا النظام، يتمثل الأول في تكلفة الموارد بالنسبة للبنوك أي على أساس المعدل الترجيحي لتكلفة المدخرات القصيرة و المتوسطة و الطويلة الأجل بالإضافة إلى الودائع التي تحسب عليها فوائد، أما الثاني فيتمثل في معدل الفائدة في السوق النقدي، و بالتحديد الفوائد على سندات الخزينة العمومية.

بعد تحديد المعدل الخاص بالمؤشر نضيف إليه تكلفة الهامش المتمثلة في (تكلفة دراسة الملف، الأخطار و هامش الربح)، وبهذا يتحدد معدل الفائدة النهائي الخاص بالقرض السكني الممنوح، أما فيما يخص التعديلات على معدلات الفائدة فهي تتم على حسب جدول زمني محدد مسبقا في العقد، يأخذ بعين الاعتبار مجمل التغيرات التي أدخلت على المؤشر المستعمل و تكون المدة الزمنية لمراجعة مستوى الفائدة كل سنة أو نصف سنة.

ثانيا: مشكلة الانخفاض في الموارد

الهدف الرئيسي من تصميم برامج القروض السكنية التقليدية هو تعريف المدين منذ البداية بقيمة المستحقات التي هي عليه لصالح الدائن (معدل الفائدة، المدة الزمنية، قيمة و عدد الأقساط الشهرية)، هذا النوع من التعامل عادة ما يكون في صالح المدين طالما أن معدلات التضخم ضئيلة نسبيا، في هذه الحالة يكون معدل الفائدة الاسمي المتعامل به هو معدل الفائدة الحقيقي أو قريبا منه، بينما عندما تكون معدلات التضخم مرتفعة فإن الاستمرار في تطبيق معدل الفائدة الاسمي يؤدي إلى انخفاض في القيمة الشرائية للمبلغ الأصلي كما قد يكون معدل الفائدة الحقيقي سالبا، و لتفادي هذا الأشكال تم اقتراح طريقة جديدة لمعالجة معدلات الفائدة تعرف بـ:

1- برنامج القروض السكنية الذي يأخذ بعين الاعتبار معدلات التضخم:

يتشابه هذا البرنامج مع برنامج القروض السكنية التقليدية، في كونه يستعمل تقريبا نفس المنهجية، ما عدا التسديدات الشهرية التي تكون مقومة بحسب القوة الشرائية، خلافا للقيمة الاسمية، بحيث تحسب معدلات

الفائدة على أساس المعدل الحقيقي بدلا من المعدل الإسمي حيث يعرف معدل الفائدة الحقيقي على أنه المعدل الخالي من التضخم.

2- برنامج القروض الذي يتصف بازدواجية الفوائد:

يتقارب نسبيا مع البرنامج الذي يأخذ بعين الاعتبار معدلات التضخم، لأن الاثنين يأخذان بعين الاعتبار تطور معدلات التضخم و أثرها على قيم القروض السكنية، فالتسديدات الشهرية تبدأ عادة ضعيفة في هذا البرنامج، ثم تزداد ارتفاعا حسب تطور معدلات التضخم، و ذلك بالإبقاء على مستوى معين من القدرة الشرائية، و في نهاية مدة الاستحقاق تكون قيمة القروض قد استهلكت بالكامل.

و يختلف نظام ازدواجية الفوائد عن النظام الذي يأخذ بعين الاعتبار معدل التضخم في كون أن الأول يحتسب التدفقات الشهرية على أساس معدلات الفائدة قصيرة الأجل بينما يستعمل الثاني معدلات التضخم، و اختيار أسلوب ازدواجية الفوائد له عدة مزايا نذكر منها:

- القيمة السوقية للتدفقات الشهرية لا تتعرض لخطر التغير في معدلات الفائدة، و لكنها غير محمية من خطر عدم الاسترداد.

- يمكن في هذه الحالة استعمال الودائع قصيرة الأجل في التمويل.

بالإضافة إلى البرنامجين السابقين و هما الأكثر استخداما فإنه توجد برامج حديثة غير شائعة الاستعمال

3- 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 فائدة متغير، و في هذه الحالة يجب تحديد الفترة و المؤشرات المالية التي تستعمل في تحديد معدل الفائدة.

4- 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، و يبدأ تدريجيا في الارتفاع إلى حين تسديد القرض بالكامل، و غالبا ما تحتسب 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 و العميل.

المطلب الثالث : الفروع الخاصة بالإنتاج السكني في الجزائر¹

¹- Ben farah et les autres ,op.cit ,pp18-21.

تتميز عملية الإنتاج السكني في الجزائر بمساهمة من الهيئات و التنظيمات و هي في غالبيتها تابعة للقطاع العمومي، مع المشاركة الضئيلة للقطاع الخاص، و سنحاول فيما يلي عرض أهم المؤسسات التي تتكفل بإنتاج المنتجات العقارية حيث يمكننا التمييز بين:

أولاً: دواوين التسيير و الترقية العقارية (OPGI)

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

- عملية التحكم في المشاريع الممنوحة لأي متعامل آخر.
- أعمال الخدمات من أجل ضمان الصيانة و المحافظة و إعادة التهيئة و تجديد الأملاك العقارية.
- كراء أو التنازل عن مختلف المنتجات العقارية التي تعود ملكيتها للدولة.
- تحصيل الإيجار و التكاليف الإيجارية و كذا ناتج التنازل عن المنتجات العقارية التي يسيرونها.
- المحافظة على المنتجات العقارية من أجل جعلها دائماً في حالة تسمح بشغلها.
- القيام بضبط و جرد المنتجات العقارية التي يسيرونها و كذا مراقبة الوضعية القانونية لمستغلي هذه المنتجات.
- التنظيم و التنسيق بين كل الأعمال الموجهة لضمان استعمال أقصى للمنتجات العقارية التي يسيرونها.
- و كل عمل يدخل في إطار التسيير العقاري.

تتكون ميزانيتها حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي المؤرخ في 1993/01/02 من:¹

- الإيرادات التي تتمثل في التدفقات الناتجة عن نشاط المؤسسة في حد ذاتها و مساهمات الدولة و التدفقات النقدية التي توجهها السلطة العمومية لتمويل احتياجات الخدمة العامة للسكن.
- النفقات و تتمثل في تلك الناتجة عن نشاط المؤسسة و التجهيزات بالإضافة إلى جميع النفقات الخاصة بتحقيق المشاريع.

و تعاني هذه المؤسسات من خلل كبير في نشاطها، يمكن تلخيصه فيما يلي:

- التوجيه السيئ لقيمة دفعات الإيجار العائدة للدولة، و المحتفظ بها لدى هذه المؤسسات.

¹ - وزارة السكن و العمران ، مهام دواوين الترقية العقارية و التسيير العقاري ، من موقع الوزارة : www.mu.gov.dz ، إسم المؤلف: opgiarb . htm ، 2012-01-31.

- غياب الفصل بين وظيفة الترقية العقارية و وظيفة تسيير الحاضرة العقارية، بالإضافة لغياب المراقبة و الشفافية.

- تكفلها بوظائف متعارضة و متناقضة مع وظيفتها الرئيسية الخاصة بالترقية العقارية، نذكر منها تغطية دفعات الإيجار و التي تعتبر عملية معقدة تتطلب مؤسسات متخصصة.

- كما نلاحظ أن هناك عجز كبير في مجال المحافظة و صيانة الممتلكات العقارية نتيجة لـ:

عدم كفاءة دواوين التسيير و الترقية العقارية.

انخفاض مداخيل الإيجارات المدارة.

ثانيا: مؤسسات ترقية السكن العائلي EPLF

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

- غياب الضمانات الحقيقية على المشاريع المنجزة.

- التكلفة بتسويق المساكن المنجزة.

- حساب العوائد على أساس معدل استعمالها الممنوحة دون أي جزاءات تفرض على التجاوزات الخاصة بالتكاليف أو آجال التحقيق، مما يجعل هذا النظام ذو مردودية بالنسبة لهذه المؤسسات، حيث أن تمديد الآجال و انحراف التكاليف الخاصة بإنجاز المساكن يضمن إرتفاع و دوام العوائد دون أية قيود على نتائج الأشغال.

لقد نتج عن هذه الشروط المدارة آثار سلبية على تطوير الإنتاج السكني، على اعتبار أنها لا تتطابق مع الشروط الواقعية على مستوى السوق بالنسبة للنوعية أو المكان أو السعر، و لهذا أوقف CNEP- Banque تمويل المشاريع الخاصة بمؤسسات الترقية السكن العائلي و دراسة وضعيتها حالة 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 لتتكفل ببعض المشاريع العقارية، نذكر منها مؤسسة ترقية السكن العائلي لولاية بجاية، التي تركز على دراسات جدوى و مردودية العملية العقارية بالاعتماد على تمويل بنكي متبوع بتنسيقات المشترين و لتتكفل بدورها بعمليات التسويق و من خلال ما سبق نستنتج أنه من الضروري القيام بخصوصية المؤسسات التي تم تطهيرها، أما بالنسبة للمؤسسات التي لا تحقق أي مردودية فيستحسن حلها.

ثالثا: الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (AADL)

أنشأت AADL سنة 1991 بموجب المرسوم رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991، في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري EPIC و هي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية و تعمل تحت وصاية وزارة السكن و العمران، و هي تقوم بعدة وظائف تتمثل في تأطير و ترقية العمليات العقارية الموجهة للمساكن، حيث تحصل على الأراضي من مصلحة الأملاك الوطنية، ثم يتم

دراستها وتهيئتها و إعادة التنازل عنها لفائدة باقي المتعاملين (المتعهدين العقاريين)، من أجل إنجاز البرامج السكنية الجماعية و الفردية و الاجتماعية و الترقية. فالوكالة تقوم بإنشاء المدن الجديدة، و إنجاز البرامج السكنية المدعومة المخصصة للبيع بالإيجار كما تقوم بامتصاص السكن الغير صحي و تجديد و ترميم المناطق السكنية القديمة الهشة.

و من المهام التي كلفت بها الوكالة هي إنشاء المرصد الوطني للسكن ONL سنة 1996، الذي يقوم بجمع و دراسة و معالجة و نشر المعلومات المضبوطة و الموثوق بها و اللازمة لتسهيل أو دعم عمليات اتخاذ القرارات الخاصة بسياسة السكن، التي توضع تحت تصرف مختلف المتعاملين كالدولة و الجماعات المحلية و المتعهدين العقاريين.¹

نلاحظ على النشاطات التي تقوم بها الوكالة أنها غير متجانسة، تؤثر سلبا على طرق تسييرها و نوعية أدائها، الأمر الذي يتطلب إيكال بعضها إلى تنظيمات مستقلة و مختصة.

خلاصة:

من خلال دراستنا للسوق العقاري في الجزائر استخلصنا أنه يعاني من عجز كبير نتيجة القيود المفروضة على مرونته (تعقيد إجراءات الحصول على ملكية الأراضي و نقص خبرة و كفاءة المتعهدين العقاريين)، كما أن دراستنا لمختلف الجوانب المتعلقة بتمويل السكن في الجزائر نستنتج أنها تركز على مؤشرات مالية تتغير باستمرار (سعر الفائدة، مستوى الأسعار).

و بهذا نكون قد عالجتنا آخر نقطة متعلقة بالجانب النظري الذي سندعمه بدراسة ميدانية مطبقة على مستوى بنك تجاري متخصص في تمويل السكن، و هو الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.

¹ - وزارة السكن و العمران، بند المصالح تحت الوصاية، www.muh.gov.dz

تمهيد :

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط له أهمية بالغة نظرا لإنعاشه للتنمية الاقتصادية من خلال تمويله لقطاع السكن بمختلف أنواعه (كالسكن الريفي ،السكن الاجتماعي ، التساهمي)، مساهمة منه في حل مشكل السكن الذي عرفته الجزائر وذلك من خلال إعانات مالية تقدم للأفراد في شكل قروض من أجل الحصول على ملكية السكن.

- و سنوضح كيفية مساهمة la cnep – banque في تمويل القطاع العقاري خاصة السكن لذا سنقوم بتقسيم فصلنا الأخير إلى ثلاث مباحث :
- المبحث الأول إعطاء تقديم عام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
- أما المبحث الثاني سنعرض فيه إجراءات منح وتسيير القروض العقارية
- في حين سنخصص المبحث الثالث لوسائل تسيير أخطار القروض العقارية وكيفية متابعتها.

المبحث الأول: تقديم عام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

ظهرت الحاجة بعد الاستقلال إلى مؤسـسة خصـصة في تمويل السكن

لهذا تم إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط خلفا للصندوق التضامني للبلديات ومحافظات الجزائر (OSFDA) وكان ذلك في 10/08/1964 بموجب القانون 64-22 وبموجب القرار 93/SPM /150 المؤرخ في نوفمبر 1993 الذي يحدد تنصيب ومهام مجلس إدارته.

المطلب الأول : نشأة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وتطور مهامه

أولاً: نشأة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

ظهر مباشرة بعد الاستقلال ، كما ظهرت الحاجة إلى تكوين مؤسسات مالية مختصة في تمويل السكنات الاجتماعية والتي تحققت بإنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) ، وذلك في 10 أوت 1964 بموجب قانون رقم : 64-227 محدد دور و نشاطاته المتعددة والمتمثلة في :

- تجميع مدخرات المواطنين وتشغيلها في خدمة التنمية الاقتصادية والاجتماعية
- تمويل السكنات الاجتماعية والترقوية

ثانياً: تطور مهام الصندوق عبر السنوات

في البداية اتجه الصندوق إلى جمع الادخار على أساس دفتر التوفير من جهة وبواسطة شيكات البريد من جهة أخرى وكان ذلك في سنة 1969 إلى غاية 1970 معتمدا في هذه المرحلة على جمع الادخارات على الدفتر والذي شهد تزايدا ضعيفا كذا في منح القروض لفائدة الجماعات المحلية ، وحسب المخطط الرباعي الأول لسنة 1970 تم تعليق كل القروض التي منحت للأفراد وهذا من أجل تحقيق سياسة توفير خاصة بالسكن ، وفي 1971/05/17 منح حق آخر للصندوق وهو حساب توفير جديد بالعملة الصعبة والذي يخص الزبائن المقيمين بالخارج

بعد هذه التطورات قدمت ديناميكية جديدة للصندوق وذلك بالتوجه نحو مهام جديدة والذي جعله في خدمة الأفراد والمتعهدين في معلمين رئيسيين هما :

- تشجيع المبادرة الفردية في بناء السكنات
 - إنشاء متعهدين عموميين للسكنات أي يمول إنجازها بواسطة موارد الادخار لفائدة المدخرين
- وفي سنة 1988 اختار الصندوق منح القروض خارج مجال السكن حتى ظهور قانون النقد و القرض لسنة 1990 والذي جاء بإصلاحات على مستوى القطاع البنكي الذي أصبح منافسا للصندوق في مجال القروض العقارية ومنه اخذ الصندوق على عاتقه تمويل مباشر للسكن وهذا دون دعم الخزينة العمومية وذلك بنسبة 100%

وهكذا من خلال تطور الصندوق عبر السنوات جاء المنظوم رقم 97-01 لمجلس النقد والقرض لسنة 1997 يقوم باعتماد الصندوق الوطني لتوفير و الاحتياط بنكا، وبما انه كان محتكر تمويل قطاع السكن إلا انه لم يتمكن من تغطية جميع الطلبات علي القروض ونجد ذلك في سنة 1999 حيث بلغ 5% مجموع الطلب المغطى المعبر عنه من طرف المواطنين ، ومع ظهور خطر عدم السداد من قبل زبائنه لسنة 2001 والذي بلغ عدد ملفاتهم 20 ألف ملف.

أعلن الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط في حجز عقاري علي المعنيين الذين اقترضوا موالا من وكالتها ولم يقوموا بتسديد بأخذ جزاؤهم عن طريق القضاء .

المطلب الثاني: موارد واستخدامات cnep- banque

يعتمد بشكل أساسي على مدخرات العائلات و الأفراد في عملية تجميع موارده أما استخداماته فتتمثل في مختلف أنواع القروض التي يمنحها لعملائه .

أولاً: جمع المدخرات من طرف la cnep

يقوم cnep banque بجمع المدخرات والتي تمثل موارد بنسبة له عن طريق شموله لتشكيلة متنوعة من الودائع يمكن تليخيصها في :

1- الودائع الجارية (تحت الطلب): هي حسابات موجهة للاحتفاظ بسيولة المدخرين، و التي يمكن لهم السحب منها في أي وقت و كذلك الإيداع ، كما أنها حسابات تفتح بمجرد تقديم بطاقة التعريف الوطنية للوكالة ، وتنقسم هذه الودائع إلى :

أ- الحساب الشيكى: سحبات إيداع يتم تغذيتها عن طريق سيولة العملاء ، حيث تتم عملية فتح الحسابات عن طريق التقديم المجاني لدفتر الشيكات ، هذا الأخير يسمح للعميل بالحصول على سيولته النقدية على مستوى أي وكالة بنكية.

ب- الحساب الجاري التجاري : يتمتع بنفس الخصائص و الامتيازات الخاصة بالحساب الشيكى ، إلا انه يفتح لصالح المؤسسات التجارية التي تملك سجلا تجاريا.

ج- الحسابات الجارية للموظفين : هي حسابات خاصة بالموظفين العاملين ب:

LA CNEP ، حيث يمكنهم إيداع أموالهم فيه كما أن رواتبهم تمر بهذا الحساب.

2- التوظيفات لأجل: هي حسابات موجهة لتجميع سيولة العملاء يلزم الصندوق الوطني لتوفير و الاحتياط بحجز مبلغ مالي لمدة زمنية محددة مقابل مبلغ فائدة معين، وهي تنقسم بدورها إلى:

أ- الودائع لأجل: حسابات مفتوحة لفترة زمنية محددة تتراوح ما بين ثلاث أشهر إلى ستة أشهر، تحدد عوائدها علي حسب المدة.

ب- حسابات التوظيف لأجل: تمنح هذه الحسابات للمؤسسات التي لها فائض في السيولة ولا ترغب في استثماره في الوقت الحالي ، فنقوم بتوظيفه في شكل وديعة لأجل تحصل بموجبه علي فائدة.

ج- سندات الصندوق: هي شكل من أشكال الادخار المحقق عن سند مخصص لإثبات حق دين علي البنك لصالح العميل لا تقل قيمته عن 100 دج ، ليتم عند تاريخ الاستحقاق المتراوح بين أشهر و ستة سنوات للحصول علي عوائد رأسمالية.

د- شهادة الادخار السكني: يخصص هذا المنتج للأشخاص الطبيعيين، يتم تجسيدها بسند اسمي غير قابل للمفاوضة، يستفيد من معدلات فائدة متزايدة.

ثانياً: صيغ التمويل المعروضة من طرف الصندوق الوطني لتوفير و الاحتياط

يقوم CNEP BANQUE بعرض عدة صيغ لتمويل ذات طبيعة موجهة بشكل أساسي لتمويل الترقية العقارية، العائلات و الأفراد (القروض السكنية و القروض العقارية) بالإضافة إلي تمويل بعض نشاطات المهن الحرة وهذا نتيجة لخبرة الصندوق الوطني لتوفير و الاحتياط في مجال تمويل السكن، و يمكننا التمييز بين:

1- القروض الموجهة للمؤسسات: يدخل في إطار هذا النوع:

أ- القروض الموجهة لتمويل السكن الاجتماعي: تمنح هذه القروض لدواوين التسيير والترقية العقارية بمعدلات فائدة تقدر ب: 2,5%.

ب- قروض الترقية العقارية: هي قروض متوسطة الأجل (36 شهرا كحد أقصى) تمنح لمؤسسات الترقية العقارية (عامة أو خاصة) بهدف تمويل شراء الأراضي أو انجاز عملية من العمليات التي تدخل في إطار نشاط الترقية العقارية مقابل معدل فائدة سنوي يقدر ب: 6.5%.

ج- القروض الاستثمارية: هي قروض متوسطة و طويلة الأجل موجهة لتمويل الاحتياجات الاستثمارية الخاصة بالمؤسسات التجارية و الصناعية إضافة إلي تمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة وفق معدلات فائدة سنوية تقدر ب: 6%

2- القروض الموجهة للعائلات والأفراد: يمكننا التمييز بين نوعين :

أ- القروض السكنية : هي قروض طويلة الأجل موجهة لتمويل الحصول على المساكن وفق معدلات فائدة تتراوح بين 6.5 % إلى 7.75 % تأخذ عدة أشكال :

- قروض لشراء سكن ترقي من مرقي عقاري

- قروض لشراء سكن وفق صيغة البيع على مخطط

- قروض لشراء سكن من الخواص

- قروض لتمويل تهيئة المساكن

- قروض لتوسيع المساكن

- قروض لشراء قطع أراضي

- قروض لتمويل التعاونيات العقارية

ب- القروض الاستهلاكية:

يمنح هذا النوع من القروض لتمويل شراء السيارات بالإضافة إلى التجهيزات المنزلية وفق معدلات فائدة تتراوح ما بين (6.5-7.75 %)

من خلال عرضنا لتشكيلة القروض السكنية الممنوحة من طرف الصندوق يمكننا استخلاص ما يلي:

- تخضع القروض السكنية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط سواء على مستوى العرض أو الطلب لنفس التقسيم الخاص بالنموذج الفرنسي .

تمثل القروض السكنية الموجهة للأفراد والعائلات في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط خليط لمختلف خصائص القروض السكنية الموجهة للأفراد ،حيث أنها تضم مواصفات القروض الخاصة بالقطاع

النظامي من خلال غرضها لدفترتي الادخار السكني و الشعبي الشبيهين بمخطط الادخار السكني وحساب الادخار السكني ، بالرغم من اختلا بعض الخصائص (المدة ومعدلات الفائدة) ، مواصفات القروض الخاصة بالقطاع المساعد من خلال حصولها على مساعدة الصندوق الوطني للسكن في إطار صيغة السكن التساهمي إضافة إلى كونها قروض قابلة لإعادة التمويل على مستوى مؤسسة إعادة التمويل ألرهنى كما هو الحال بالنسبة لقروض القطاع الحر.

والواضح من دراستنا موارد واستخدامات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط انه يعرض تشكيلة مختلفة من المنتجات تسمح له بتغطية احتياجات شرائح مختلفة من المجتمع ، فيما يخص التوظيفات المالية المختلفة المتمثلة في مختلف أنواع الودائع التي يعرضها ، كما تمكنه من الحصول على الأموال التي تسمح وله بممارسة نشاط الائتمان الخاص بتمويل السكن خاصة الذي يتطلب لتباع مجموعة من القواعد والتنظيمات .

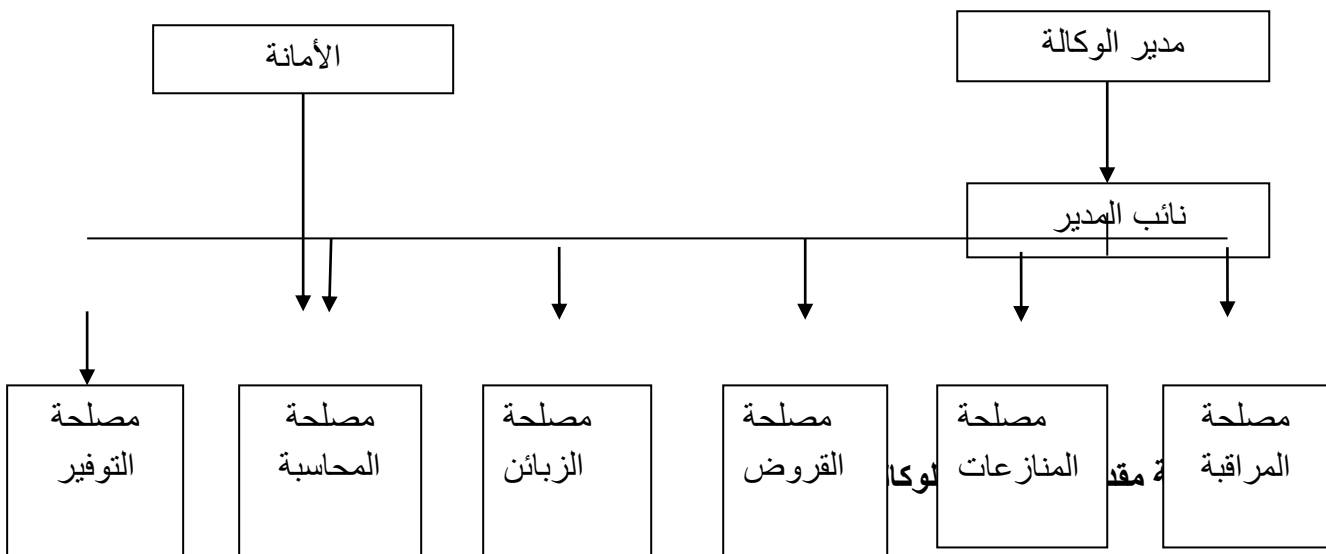
المطلب الثالث : التعريف بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (وكالة وادي الزناتي والهيكل التنظيمي لها):

أولاً: التعريف بالوكالة

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك مختصر cnep – banque هي مؤسسة ذات أسهم برأسمال اجتماعي قدره 14 مليار دينار ، الكائن مقره ب: 42 شارع خليفة بوخالفة ممثل بالسيد لعمامرة الطاهر بصفته المدير ،الكائنة بوادي الزناتي ، حيث أنشأت هذه الوكالة في : 25 / 12 / 1985

ثانياً : الهيكل التنظيمي لصندوق الوطني لتوفير و الاحتياط – وكالة وادي الزناتي –

شكل رقم (04): الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط " وكالة وادي الزناتي "



يمكن توضيح بنية الهيكل التنظيمي لوكالة وادي الزناتي من خلال العناصر التالية :

- 1- **مدير الوكالة** : أو مسئول في الوكالة ، وهو بالدرجة الأولى رجل استغلال حيث يقوم بكافة العمليات التي تقوم بها الوكالة والسهر على تحسين سيرورة العمل وصاحب القرار الأول في كل عمليات ومعاملات بنكية وكل العاملين تحت مسؤوليته .
- 2- **مصلحة الأمانة**: لها أهمية كبيرة لدى الوكالة وتتمثل مهامها فيما يلي :

القيام بالعمليات الإدارية المختلفة كالإشراف على المكالمات الهاتفية والفاكسات

- تلقي البريد الوارد والصادر
- الربط بين مصالح الوكالات
- 3- **نائب المدير** : يقوم بمهام المدير في حالة غيابه
- 4- **مصلحة المراقبة**: تعتبر عملية المراقبة من أهم الوظائف التي تمارس على مستوى الوكالة وذلك من أجل ضمان تطبيق القانون ومن أهم وظائفها ما يلي :
- مراقبة صحة العمليات المصرفية
- تلقي طلبات الزبائن والتأكد من صحة الأوامر الخاصة بتحويلات الزبائن
- عندما يضع الزبون مبلغ من المال بالبنك يقدم له وصل ويرسل له كل فترة كشف عن قيمة رصيده وإذا لم يكن هناك تطابق بين الرصيد والكشف نتيجة وقوع خطأ ، يأتي هنا دور المراقبة حيث يجب تصحيح الخطأ في أقرب وقت نتيجة ذلك وبالتالي فان المراقب المالي لا يهتم بالتسيير بل التسجيلات الحسابية فقط .
- 5- **مصلحة المنازعات**: تقوم هذه المصلحة في حالة وجود مشاكل أو منازعات مختلفة مثلا مشكل عدم تسديد أو نزاع بين الشريكين تقوم بحل المشاكل المطروحة على مستوى الوكالة .
- 6- **مصلحة القروض**: تتمثل مهمة هذه المصلحة في تقديم الأموال إلى أشخاص أو مؤسسات لكي يستثمروها شرط أن يعيدها في الوقت المحدد (تاريخ الاستحقاق) مضافة لها الفوائد .
- 7- **مصلحة الزبائن**: تعتبر هذه المصلحة بمثابة همزة وصل أو أداة اتصال مباشر مع العملاء من خلال تقديمها لهم كافة المعلومات و الاستفسارات المتعلقة بكيفية الحصول على قرض .
- 8- **مصلحة المحاسبة**: تعتبر بمثابة المرآة العاكسة لنشاط البنك، حيث تعبر بصدق عن وضعية الخزينة .
- 9- **مصلحة التوفير**: تقوم هذه المصلحة بالعمليات المصرفية التالية:
 - فتح دفاتر التوفير.
 - سحب ودفن الأموال.
 - تحويل دفاتر بين الوكلاء.

المبحث الثاني: إجراءات منح و تسيير القروض العقارية من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط وكالة وادي الزناتي :

يعتمد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في مجال القروض العقارية من لحظة طلب الحصول على قرض إلى آخر دفعة تسدد، على مجموعة من القواعد و التنظيمات، تتضمن مراحل تسيير ومعالجة ملف طلب قرض عقاري غلي مستوي الوكالة.

**المطلب الأول: أنواع القروض العقارية المقدمة من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
وكالة واد الزنتاتي وتطور منحها:**

أولاً: أنواع القروض العقارية الممنوحة:

- 1- قرض لشراء مسكن لدي الخواص.
- 2- قرض لبناء مسكن ريفي.
- 3- قرض لشراء مسكن فوق مخطط .
- 4- قرض لتوسيع مسكن.
- 5- قرض لترميم مسكن.
- 6- قرض لشراء محل تجاري لدي الخواص.
- 7- قرض لشراء قطعة ارض.
- 8- قرض لإيجار مسكن والبيع بالإيجار.
- 9- قرض لتدعيم بناء تساهمي .

**ثانياً: تطور منح القروض العقارية في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (وكالة وادي
الزنتاتي):**

جدول رقم(04): تطور منح القروض في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط :

السنة	2009	2010	2011
قيمة القروض (دج)	30.000.000	44.000.000	107.000.000

المصدر: معلومات مقدمة من مصلحة المحاسبة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة وادي
الزنتاتي -

التعليق: من خلال الجدول نلاحظ انه هناك تطور مستمر في منح القروض العقارية ، نتيجة لزيادة الطلب عليها بصفة متزايدة حيث وصل إجمالي القروض الممنوحة سنة 2010 حوالي 44.000.000 د ج بعد ما كان حوالي 30.000.000 د ج في سنة 2009 ، ثم في سنة 2011 نلاحظ انه قفز إلي 107.000.000 د ج ، وهذا راجع إلي تزايد الطلب علي القروض العقارية خاصة القروض المتعلقة بشراء مساكن و تدعيم البناء التساهمي الذي زادت نسبة الإقبال عليه في هذه السنة مقارنة بالسنوات الأخرى .

المطلب الثاني: متطلبات منح القروض العقارية في cnep-banque - وكالة وادي الزناتي :-

في مجال التطبيق تسمح الوكالة بمنح القروض العقارية لشراء سكن ويشمل:

- شراء مسكن ترقوي لدي مقاول ممول من طرف الصندوق الوطني لتوفير الاحتياط.
- شراء مسكن لدي مقاولين آخرين.
- شراء مسكن قديم لدي الخواص أو شراء بناية في طور الانجاز لدي الخواص.
- بيع مسكن فوق مخطط.
- الاستفادة من مسكن اجتماعي تساهمي جاهز.

الخطوة الأولى التي تقوم بها الوكالة عند منح القروض العقارية هي اللقاء مع العميل و استقباله من طرف موظف الاستقبال بالوكالة بهدف تحديد احتياجات العميل وتقديم مختلف التوضيحات اللازمة، و الإجابة عن مختلف الأسئلة المطروحة ،التي تتمحور حول مبلغ القرض، قيمة الدفعات الشهرية،معدل الفائدة و العمولات المترتبة عن تسيير العملية الإقراضية، و أيضا لتكون الوكالة علي دراية كافية بطبيعة السكن الذي سيموله و ذلك من اجل:

- تحديد صيغة التمويل المناسبة.
- إعطاء الوكالة لتقييم مبدئي لنوعية الضمانات .
- تعريف العميل بمختلف الشروط الخاصة بمنح القروض العقارية علي مستوي الوكالة والتي تتمثل في :

أولاً:معايير الأهلية: حسب الوثائق المقدمة من طرف الوكالة يجب أن تتوفر في طالب القرض ما يلي :

- إن يكون شخص طبيعي مقيم أو غير مقيم ولديه الجنسية الجزائرية.
- بلوغ السن القانوني (19 سنة) عند منح القرض ،ولا يتعدى 70 سنة ،و يمكن التعامل مع المتقاعدين في حالات خاصة.
- يجب أن يكون لطالب القرض دخل دائم، حيث يساوي الحد الأدنى للدخل 15000 د ج.
- إذا كان تاجر حر فينظر إلي سجله التجاري، ومن خلال ربحه الصافي:وذلك بقسمة إجمالي الأرباح علي 12 شهرا ، حيث يجب أن يساوي ربحه الصافي الشهري 15000 د ج .

ثانياً: شروط التمويل و تقديم القرض العقاري من طرف وكالة وادي الزناتي :

حسب القوانين الداخلية ل: cnep banque بوكالة وادي الزناتي يجب علي المستفيد من القرض العقاري أن يقوم بما يلي :

- 1- فتح حساب بنكي لدي الوكالة و يتم وضع قيمة القرض في حساب العميل لدي الوكالة
- 2- دفع منح التأمين وتكاليف الموثق و العمولة.
- 3 - شروط القرض: يجب أن تكون قيمة القرض الذي تمنحه الوكالة لا تتجاوز 3000.000 دج مهما كانت قيمة السكن أو تكلفة الترميم أو التوسيع .
- عند طلب قرض يفوق 3.000.000 دج يوجه طلب القرض إلى المديرية الجهوية لولاية عنابة .
- كما أن قيمة القرض تتحدد على أساس قدرته على التسديد، وكذا سنه وتحسب القدرة على السداد كما يلي:

$$\text{القدرة على السداد} = 30\% \text{ من دخل طالب القرض (العميل)}$$

مثال:

عميل طلب قرضا قيمته 1.000.000 د ج ، ولديه دخل شهري يقدر ب : 30.000 د ج ، لمدة 30 سنة .

$$\text{قدرته على السداد} = 0.3 * 30.000 = 9000 \text{ د ج}$$

فإذا كان القسط الواجب على العميل دفعه شهريا (3000 د ج) .

$$\text{الفرق بين القدرة على السداد والقسط الشهري} = 3000 - 9000 = 6000 \text{ د ج}$$

وبالتالي فهو يستطيع تسديد القرض، كما يسح له بالحصول على قرض آخر .

- 4 - مدة القرض :الفترة القصوى لإرجاع المبلغ المقترض تصل إلى 40 سنة ، وهي تحدد على أساس القدرة على السداد وسن طالب القرض .
- فإذا كان عمر العميل 35 سنة فما فوق فان مدة إرجاعه للقرض تتراوح بين سنة وثلاثين سنة.
- أما إذا كان سن العميل اقل من 35 سنة فان مدة الإرجاع قد تصل إلى 40 سنة
- 5- معدل الفائدة : تحدد نسبة الفوائد على أساس :
 - الفوائد المجمعة للعميل لدى الوكالة .
 - مدة فتح الحساب لدي الوكالة.
 - نوع القرض المطلوب من طرف العميل.

وهي عموما تتراوح بين (3.75% إلى 6.5%).

أ - بالنسبة لمبلغ الإيداع و مدته:

فإذا فتح عميل حساب بنكي لدى الوكالة في 2010/01/01، وتقدم لطلب قرض في 2010/03/01، فإن سعر الفائدة علي القرض هو: (6.5 %) نظرا لقصر مدة الإيداع ، وبالتالي فإن الفوائد المجمعة تكون قليلة

- أما إذا فتح حساب في 2010/01/01 ب:100دج تتقدم بطلب قرض في :2012/01/01 ، فإن سعر الفائدة يكون (6.5 %) لان قيمة الإيداع قليلة وبالتالي الفوائد المجمعة تكون قليلة
ب- بالنسبة لنوعية القرض :

في حالة طلب قرض من الوكالة لشراء مسكن اجتماعي تساهمي بصيغة البيع على التصاميم ، أو تدعيم السكن الريفي ، فإن نسبة الفائدة تحدد عند تاريخ إمضاء الاتفاقية ب: 6% سنويا غير أن طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 10-87 الصادر بتاريخ: 2010/03/10 الصادر عن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، فإن نسبة الفائدة التي تقع على عاتق المستفيد تحدد ب: 1 % ، والدعم المقدم ب: 5% الذي يمثل الفرق بين الفائدة التفضيلية (6 % و 1% يقع على عاتق الخزينة العمومية .

6- الضرائب والحقوق والرسوم المطبقة في وكالة وادي الزناتي :
يتحمل المستفيد من القرض جميع تكاليف الضرائب والحقوق والرسوم والمبالغ الأخرى الجبائية ، بما فيها حقوق الطابع البريدي وحقوق التسجيل الموجودة ، والتي يمكن أن توجد عند الإمضاء والتنفيذ ، أو إنهاء صلاحية هذا العقد .

وفي حالة ما إذا كانت المبالغ المستوجبة على المستفيد خالية من الضرائب والحقوق والرسوم أو استقطاعات من المبلغ الأساسي أن يتحصل المقترض على مبلغ يساوي المبلغ الذي كان من المفروض أن يتلقاه في حالة غياب هذا لاقتطاع.

7- مصاريف دراسة وتسيير قرض وعمولة الالتزام :
تحمل الوكالة المستفيد من القرض بموجب العقد مصاريف دراسة وتسيير قرض ويدفع المستفيد للوكالة عمولة تسمى عمولة الالتزام بنسبة 0.1 % (1000/1) من قيمة القرض

8- استرجاع واستعمال القرض:

أ- استعماله: يستعمل المستفيد القرض العقاري لتحقيق احد الأغراض التالية حسب ما هو منصوص عليه في المادتين (1) و (2) من القانون الداخلي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط :

- قرض لبناء مسكن ريفي
 - قرض لشراء مسكن ترقيوي جماعي جاهز لدى مقاول العقار .
 - قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي جاهز لدى مقاول العقار
 - قرض لشراء مسكن ترقيوي جماعي حسب صيغة البيع على التصاميم
 - قرض لشراء مسكن ترقيوي تساهمي جماعي بصيغة البيع على التصاميم
- ب- استرجاعه: تسترجع الوكالة القرض من العميل بدفعات شهرية ثابتة تسحب من حساب المستفيد أليا. أنظر الملحق رقم:(10)

القسط الشهري = الفوائد + رأس المال + التأمين

حيث يشمل كل قسط جزء أساسي من القرض والفوائد حسب النسبة المحددة وكذا مبلغ التأمين وتحسب آليا عن طريق البرمجيات الالكترونية كل شهر من حساب المستفيد لدى الوكالة أو من حسابه الجاري البريدي لان طالب القرض يقدم ترخيص بالاقتطاع من حسابه الجاري البريدي في حالة خلو رصيده لدى الوكالة . **انظر الملحق رقم(09) الذي يوضح هيئة هذا الترخيص**

- ❖ كما يمكن اختيار العميل لتسديد أقساط القرض شهريا أو كل ثلاثة أشهر أو كل ستة أشهر أو كل سنة عند إمضاء العقد
- ❖ كما يمكن للمستفيد القيام بالتسديد المسبق لكامل القرض الممنوح أو جزء منه ، ففي حالة التسديد الجزئي المسبق ل يمكنه في أي حال من الأحوال أن يكون مبلغه اقل من 12 قسط شهري، أما في حالة التسديد الكلي المسبق ينتج عنه عند التحصيل لفائدة الوكالة (cnep) تعويض يساوي الفوائد الغير محصلة للأقساط الثلاثة التالية لتاريخ التسديد .
- ❖ تقوم الوكالة في الأخير بطلب الوثائق الضرورية لتحضير ملف القرض والتي تتوقف على طبيعة الجهة والعملية الممولة .

المطلب الثالث : تحضير ملف القرض ومعالجته على مستوى وكالة وادي الزناتي :

أولاً: تحضير ملف القرض :

حسب المعلومات المقدمة من طرف مصلحة القروض فانه يتوجب على طالب القرض التقرب من الوكالة مرفق بطلب خطي ونسختين لملف القرض والذي يحتوي على الوثائق التالية :

1- الوثائق الإدارية :

- طلب القرض (وثيقة تمنحها الوكالة لطالب القرض) **انظر الملحق رقم (01)**
- نسختين من شهادة ميلاد رقم 12
- (2) بطاقة إقامة
- شهادة عائلية للمتزوجين
- نسختين طبق الأصل مصادق عليها لبطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة .
- تصريح بالاقتطاع من الحساب الصكي للحساب الجاري البريدي أو الحساب الصكي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط + 1000 دج لفتح حساب جاري لدى الوكالة
- كشف الراتب :

❖ الموظفين:

- كشف الراتب حسب وثيقة الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط بنك
- شهادة عمل حديثة
- رقم الضمان الاجتماعي + الصك

❖ تجار/ المهن الحرة

- الإنذار الجبائي الخاص بالنسبة المقترضة
- صورة طبق الأصل مصادق عليها للسجل التجاري

❖ الموفرين:

- شهادة الفوائد بالنسبة للمدخرين في دفتر التوفير للسكن او دفتر التوفير الشعبي
 - استغلال فوائد حساب لأجل أو من طرف المؤسسة الموظفة .
 - شهادة التنازل عن الفوائد من طرف (الزوج ، الزوجة ، الوالدين الإخوة والأخوات)
- ملاحظة: في حالة الدعم أو التدين المشترك يجب على المقترض الثانوي تقديم نفس الوثائق الإدارية.
- 2- الوثائق الخاصة بالسكن:**
- تقوم الوكالة بطلب عدة وثائق حسب نوع السكن
- كما هو موضح في الملحق رقم: (03)**
- أ - السكن الترقوي :**
- لشراء سكن ترقوي لدى مقاول ممول من طرف الوكالة يستوجب توفير قرار منح مسكن مدون من طرف المقاول يحدد فيها سعر المسكن، سعته والعنوان.
 - لشراء مسكن لدى مقاولين آخرين يستوجب توفير قرار استفادة يدون من طرف الموثق والذي يجب الإشارة فيه إلى سعر المسكن، سعته، العنوان، وشهادة تسليم مفاتيح المسكن مشار فيها إلى تاريخ التسليم والسعر النهائي للمسكن
- ب - سكن قديم :**
- لشراء مسكن قديم لدي الخواص يستوجب توفير وعد بالبيع موثق أو استمارة استعلامية تسحب علي مستوي الوكالة، و صورة طبق الأصل مصادق عليها لعقد الملكية مسجل و مشهر، شهادة الرهن حديثة، و تقرير معاينة و تقييم الملكية.
 - لشراء بناية فردية لدي الخواص تطلب الوكالة الوثائق التالية:
 - وعد بالبيع موثق أو استمارة استعلامية تسحب علي مستوي الوكالة.
 - صورة طبق الأصل مصادق عليها لعقد الملكية مسجل و مشهر.
 - شهادة سلبية للرهن حديثة .
 - تقرير معاينة و تقييم الملكية.
 - شهادة تطابقية للأعمال المنجزة.
 - لشراء بناية في طور الانجاز لدي الخواص تلزم الوكالة طالب القرض بإحضار الوثائق التالية:
 - وعد بالبيع موثق أو استمارة استعلامية تسحب علي مستوي الوكالة.
 - صورة طبق الأصل مصادق عليها لعقد الملكية مسجل و مشهر.
 - شهادة سلبية للرهن حديثة.
 - تقرير معاينة و تقييم الملكية.
 - صورة طبق الأصل مصادق عليها لرخصة البناء سارية المفعول.
 - شهادة تثبت وجود الملكية يتم استخراجها من البلدية.
- ج - بيع مسكن فوق مخطط:**
- عقد بيع فوق مخطط موثق مع وجوب تبيان شروط الدفع.
 - شهادة ضمان (وثيقة تامين) يقدمها المقاول مسجلة لدي صندوق الوكالة و دعم التعاضدية للمقاول العقاري أو الضمان.
 - قرار الاستفادة من مسكن تقدم من طرف المقاول يتضمن السعر، سعة و عنوان المسكن.
- د - مسكن اجتماعي تساهمي :** للاستفادة من مسكن اجتماعي تساهمي جاهز يجب توفر الوثائق التالية: - وعد بالبيع موثق أو عقد بيع مدون من طرف الموثق.

هـ - لبناء أو تكميل بناء، توسيع أو ترميم مسكن: يحضر طالب القرض الوثائق التالية:

- شهادة سلبية للرهن حديثة (المحافظة العقارية).
- رخصة بناء حديثة.
- نسخة من عقد الملكية مصادق عليها.
- بطاقة الضمان الاجتماعي .

3- الوثائق المطلوبة من طرف الوكالة الخاصة بالمحل التجاري :

- أ - الوثائق المشتركة و هي :
 - شهادة الفوائد بالنسبة للمدخرين في دفتر التوفير للسكن أو دفتر التوفير الشعبي.
 - كشف الراتب (حسب وثيقة cnep banque -وكالة وادي الزناتي-
- ب - الوثائق الخاصة بشراء محل تجاري لدي مقاول عقاري :
 - يتطلب توفير الوثائق التالية :
 - قرار الاستفادة من محل.
 - شهادة تسليم المفاتيح.

ج - الوثائق الخاصة بشراء محل تجاري لدي الخواص :

- نسخة من عقد عقد ملكية المحل مسجل و مشهر.
- وعد بالبيع موثق أو استثمارة معلومات cnep banque وكالة وادي الزناتي.
- شهادة سلبية للرهن حديثة.
- تقرير معاينة تقني و تقييم مالي للمحل.

د- الوثائق المطلوبة من طرف الوكالة لبناء محل هي :

- شهادة سلبية للرهن قطعة ارض حديثة
- نسخة من عقد ملكية الأرض مسجل و مشهر.
- الكشف التقديري و الوصفي للإشغال.
- تقرير معاينة و تقييم مالي.
- رخصة لرمي القاذورات مسلمة من طرف البلدي.

ثانيا: كيفية معالجة ملف القروض العقارية في cnep banque -وكالة وادي الزناتي -

1- لجنة القرض: حسب المعلومات المقدمة من طرف مصلحة القرض هي عبارة عن مجموعة من

موظفي الوكالة تقوم بدراسة ملف القرض و تتكون من:

- مدير الوكالة.
- مكلف بالقرض.
- مكلف ثالث من الموظفين.

وحسب المعلومات المقدمة من طرف الوكالة فان هذه اللجنة تتحقق من مطابقة و شرعية الوثائق المقدمة، وكذا دراسة قدرة العميل علي استرجاع القرض علي أساس المعطيات المقدمة و الموجودة في الوثائق المكونة للملف.

وتقوم أيضا بتحليل الخطر المتعلق بالحالة الاجتماعية لزبون ، و دراسة التكاليف العامة للسكن أو البناء عن المعاينة الميدانية بالخروج إلي موقع السكن أو البناء ، وتقييم التكاليف تكون من طرف خبير أو مهندس تابع للوكالة ، ويسند أيضا لهذه اللجنة التأكد من مهنة الزبون طالب القرض .

2 - مدة معالجة ملف القرض من طرف cnep banque -وكالة وادي الزناتي -

تستغرق مدة معالجة القرض العقاري من طرف الوكالة أسبوع (7 أيام) من تاريخ إيداع مجموع الوثائق المطلوبة لدى الوكالة.

كما إن قرار الوكالة بقبول الملف أو رفضه يكون على شكل كتابي تقدمه الوكالة للعميل.

3 - حالة تقديم القرض من طرف cnep banque - وكالة وادي الزناتي -

في حالة الموافقة على منح التمويل لطالب القرض، تستدعي الوكالة المستفيد من القرض ليقوم بملء الوثائق التالية:

- فتح حساب بنكي شخصي لدى الوكالة، ليتم وضع قيمة القرض في هذا الحساب و كذا سحب الأقساط الشهرية منه. الملحق رقم(08)
- إمضاء تعهد بتزويد حسابه بمبالغ الأقساط الشهرية.
- دفع مبلغ التأمين.
- إمضاء المستفيد علي وثيقة القرض ،و كذا الإمضاء على جدول الأقساط الشهرية.
- إمضاء أمر الدفع الخاص بإجمالي مبلغ القرض .
- تحويل إجمالي مبلغ القرض إلي حساب المستفيد، مع مراقبة القرض.
- إعادة عقد الملكية باسم الوكالة من طرف الموثق و الذي يقوم برهن من الدرجة الأولى.

ثالثاً: إجراءات الحصول على القروض العقارية من cnep banque -وكالة وادي الزناتي -

يتطلب حصول العميل علي قرض إضافي من الوكالة عدة شروط نقدمها فيما يلي :

التزام العميل بتسديد الدفعات المستحقة في الأجل المحددة.

تقرير معاينة يبين وضعية التقدم في الأشغال العمومية مقدم من مصلحة تقنية أو مهندس معماري تابع ل: cnep banque -وكالة وادي الزناتي-

مقارنة معدل التقدم في الأشغال المثبت في تقرير المعاينة مع شهادة إتمام الأشغال الكبرى في ايطار القرض الأصلي يهدف إلي تحديد مبلغ القرض المكمل وذلك حسب إمكانيات العميل.
مثال:

تقدم عميل للوكالة يوم: 2012/05/02 لطلب قرض لشاء مسكن خاص قيمته 3000.000 دج.

له دخل دائم قيمته: 48023 دج ، يبلغ من العمر 39 سنة

التمويل الذي تستطيع الوكالة منحه 2700.000 دج ،لمدة 30 سنة ، اختار دفع أقساطه كل ستة أشهر ، وتم حساب قيمة المبلغ الذي تستطيع الوكالة منحه، حساب قدرته على السداد، القسط الذي يدفعه كل 6 أشهر، معدل الفائدة، نفقات التأمين و دراسة الملف و مدة السداد اليا عن طريق البرامج الالكترونية كما هو موضح في الملحقين رقم 12 - 13

المبحث الثالث: وسائل إدارة و تسيير أخطار القروض العقارية من طرف cnep banque -وكالة وادي الزناتي:

إن كل أشكال القروض العقارية التي تمنحها الوكالة محفوفة بدرجة معينة من المخاطر ، حتي و إن كان القرض محاط بالضمانات، فهذه المخاطر تعتبر ملازم للقرض العقاري ، ومنه لا يمكن أن تصدر عملية

إفراض دون مخاطر ، لذا تتخذ الوكالة جملة من الأساليب الرقابية وذلك لتوفير عنصر الأمان عند منح القروض العقارية.

المطلب الأول : الأخطار المرتبطة بمنح القروض العقارية في cnep banque –وكالة وادي الزناتي :

- تتنوع المخاطر التي تتعرض لها الوكالة عند منحها للقروض العقارية و هي كما يلي :
- حالة وفاة المدين.
 - حالة بيع العقار المرهون أو في حالة كون الضمان المحصل عليه عبارة عن رهن عقاري، سواء كان رهن حيازة أو رهن دين.
 - حالة عدم تسديد طالب القرض في التاريخ المناسب مبلغ القسط الواجب التسديد كما هو منصوص عليه، وذلك بتراكم ثلاث أقساط فيم يخص تسديدي القرض.
 - حالة عدم تنفيذ شرط من شروط العقد، أو عدم احترام أي من التزاماته المنصوص عليها في العقد .
 - حالة عدم تجديد التامين أو عدم دفع أقساطه.
 - حالة إفلاس المدين أو التصفية القضائية أو إعساره ، أو عجزه عن الوفاء أو الرهن الحيازي للعقار .
 - حالة التصريح المزيف فيما يتعلق بالتامين أو الحالة المدينة أو حالة العقار المرهون.
 - القوة القاهرة :كل ظرف خارج عن إرادة الطرفين ، غير متوقع ، لا يقهر ولا يقاوم ، يحدث بعد تاريخ دخول ترتيبات العقد حيز التنفيذ ويعيق تنفيذه العادي

المطلب الثاني : وسائل تسيير أخطار القروض العقارية الصندوق الوطني لتوفير و الاحتياط-وكالة وادي الزناتي:

تتضمن عملية تسيير أخطار القروض العقارية بالوكالة دراسة قبلية وبعديّة لمجموع الأخطار التي يمكن أن تنتج عن عملية منح القروض العقارية.

أولاً: الإدارة القبليّة لأخطار القروض العقارية بالوكالة : وتعتمد على :

1- التنظيم العقلاني للعمل:

وتتم من خلال الاستعانة بذوي الخبرات للإشراف على هذا النوع من العمليات ، وكذا تنظيم عملية التسيير من خلال تحديد مسؤوليات كل طرف مشارك في العملية الائتمانية ويمكن القول أن الوكالة تملك الخبرة التي تؤهلها لتسيير هذا النوع من القروض كزنها أنشأت لهذا الغرض . كما انه أصبح ينتج أكثر لتوظيف ذوي الشهادات الجامعية وتكوين كفاءات بإعادة تأهيل موظفيها للاستجابة للتغيرات التي يفرضها المحيط .

2- التقدير الموضوعي لأخطار القرض العقاري بالوكالة :

يتم تركيز الجهود بالوكالة بهدف اتخاذ القرار السليم فيما يخص عملية منح القروض العقارية ، من خلال الدراسة الدقيقة لملف طلب القرض ومختلف الوثائق المكونة له حيث تسمح هذه الدراسة باستنتاج مجموعة من النتائج تؤدي إلى تحديد تقدير نسبي لخطر القرض العقاري الممنوح ، إلا أنها لا تلغيه بصفة كلية لذا تحاول cnep banque –وكالة وادي الزناتي تدعيم وضعيتها عن طريق طلب مجموعة من الضمانات والتأمينات .

3- الضمانات:

من اجل تأكيد وضمان تسديد القرض المتفق عليه وكذا الفوائد ، الرسوم والتكاليف العمولات والضرائب ، يخص المستفيد لفائدة الوكالة التي يوافق رهن من الدرجة الأولى على الممتلك العقاري المعين في الشروط الخاصة بالاتفاقية فيحال إذا ما كان الممتلك العقاري موضوع السند المالي للوكالة ، لا يمكن رهنه بسبب عدم استكمال إجراءات نقل حق الملكية جراء مشاكل متعلقة بتسيير العقار ، ولكن مثبتة بحقوق أكيدة ومضمونة في هذه الحالة يقع الضمان على واحد أو أكثر من الممتلكات تسمى الممتلكات البديلة تكون قيمتها تساوي أو تفوق القيمة الناتجة عن قيمة الممتلك الممول ، يكون الرهن حول الممتلك الممول على الطبيعة المتواجد عليها يتبع ويتعامل مع جميع الملفات الحالية والمستقبلية المصرح بها وغير المصرح بها (استخداماتها الفعلية والفعالة ، بناءاته وملحقاته دون أي استثناء أو تحفظ .

في حالة تدهور أو انخفاض قيمة الممتلكات المعينة للضمان فان الوكالة تحتفظ لنفسها بحق المطالبة بضمان آخر يعادل قيمته.

أ- **الكفالة:** هي عقد يتكفل بمقتضاه شخص بتنفيذ التزامات المدين في حالة إخلال هذا الأخير بالتزاماته حسب المادة (644 من القانون المدني الجزائري) تسمح الكفالة برفع معدل المقدرة على السداد الخاصة بالمقترض من خلال:

- اقتطاع 30% من دخل الكفيل في حالة كونه زوجته
- اقتطاع 15% من دخل الكفيل في حالة كونه احد أقارب المقترض.
- ب- **الشراكة في الدين :** هو عقد يسمح بتوقيع اتفاقية قرض تضم طرفين حيث من خلال وثيقة ملحقة للاتفاقية تعرف بعقد الشراكة في الدين ، تسمح **cnep banque** -وكالة وادي الزناتي في حالة إخلال الطرفين بالتزاماتهما بصفة ثنائية أو منفردة إلى حين الحصول على مبلغ القرض كما أن تسديده من قبل احد العاملين يلغي مسؤولية الطرف الآخر
- ج- **عمليات الرهن:** يعتمد **cnep banque** -وكالة وادي الزناتي على المادة 882 من القانون المدني الجزائري ، والتي تعرف الرهن الرسمي على انه [عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على العقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التليين له في المرتبة لاستفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان وعلى هذا الأساس يكون الضمان الرئيسي المطلوب من **cnep banque** -وكالة وادي الزناتي سواء بالنسبة لقروض الموجهة للأفراد أو العائلات ، عقد رسمي لرهن عقاري من الدرجة الأولى بموجب اتفاقية بينه وبين الوكالة بحيث يجب أن تتم هذه العملية على يد موثق ، والمصاريف تقع على عاتق الراهن أو العميل وكل المصاريف المستحقة للوكالة ، إما عن الفائض المحتمل فيدفع إلى المؤمن (على قيد الحياة) في حال وجود شريك بالدين ، الورثة فيما يخص المؤمن المتوفى يعاد حساب مبلغ التامين عند نهاية فترة تأجيل التسديد .
- إما على أساس المبلغ الكامل عندما تكون الفوائد المدخرة لمبلغ القرض.
- وإما على أساس المبلغ الكامل عندما تكون الفوائد المدخرة مضافة لمبلغ القرض
- إما على أساس مبلغ القرض فقط، عندما تكون الفائدة المدخرة قد سدت شهريا طيلة مهلة مدة التسديد أو دفعة واحدة عند نهاية المدة
- ينجم عن عدم تسديد التامين من طرف المستدين والشريك بالدين اغو الكفيل فسخ هذا العقد والتسديد الكلي والفوري للقرض المستعمل، مشمولاً بالفوائد الناتجة والمصاريف الأخرى .

يجب التصريح بأي خسائر لمؤمن كتابيا وفق للشروط المحددة في وثيقة الإعلام المتعلقة بالشروط العامة للعقد الموقع من طرف **cnep banque** -وكالة وادي الزناتي لدى كريدف الجزائر يعلم المستدين والشريك بالدين (الكفيل) .

كما يجب التحديد بان مبلغ القرض وكذا مشتلاته وتوابعه، لا يعتبر مسددا إلا إذا استوفاه المقرض من كريدف الجزائر على سبيل الإحلال.

د - يجب على المدين ، بموجب المرسوم رقم 03-12 الصادر بتاريخ : 26/08/2008 من القانون المدني الجزائري المتعلق بضرورة التامين ضد الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا ، أن يكتتب عقد التامين ضد الكوارث الطبيعية مع تنازل لصالح الوكالة التي تحل محله في التعويض والضمان واستمرار صلاحيته حتى استفاء الدين.

هـ- التامين ضد الإفلاس : يجب على المستفيد من القرض والتي تكون نسبة القرض / قيمة الممتلك تساوي أو تفوق 40% أن يكتتب تأميناً ضد خطر الإفلاس لدى شركة الرهن العقاري .

4- التأمينات الخاصة **cnep banque** -وكالة وادي الزناتي :

يلزم **cnep banque** -وكالة وادي الزناتي المقترضين باكتتاب مجموعة من عقود التامين تختلف صيغتها باختلاف نوعية القرض العقاري الممنوح ، حيث انه وبالإضافة إلى التأمينات العادية المتمثلة في التامين على المسؤولية المدنية والمهنية .

تلزم الوكالة المقترضين بالاكتتاب في عقود التامين ذات الصيغ التالية:

أ- تامين الوفاة والعجز التام والنهائي للمدين:

يصرح المدين والشريك بالدين أو الكفيل ، كلا على حدي بخصوص القرض ، الانخراط في العقد الجماعي للتامين ضد أخطار الوفاة أو العجز التام والنهائي المسجل لدى كريدف الجزائر لفائدة المقرض (**cnep banque** -وكالة وادي الزناتي) ويلتزم المدين بدفع مبلغ التامين المحسوب أليا عن طريق البرامج الخاصة بالوكالة حسب مبلغ القرض الممنوح بمجرد تعبئة القرض مع ضمان استمرار صلاحيته إلى غاية انقضاء الدين بالشروط التالية :

- المدين الرئيسي بنسبة تغطية 100% .

- الشريك بالدين أو الكفيل بنسبة تغطية.

يدخل التامين حيز التنفيذ بمجرد تعبئة القرض ، بعد أن يدفع المدين والشريك بالدين أو الكفيل اثني عشرة قسط تامين شهري التي تمثل مئونة تسمح بتغطية تأخيرات احتمالية عند دفع أقساط القرض.

في حالة وجود مهلة للتسديد، يجب أن يتم دفع المئونة (12 قسط) عند تعبئة الدفعة الأولى ،

يحسب مبلغ قسط التامين على أساس مجموع القرض الممنوح.

خلال مدة مهلة التسديد، المبلغ الباقي للسداد يساوي المبلغ المؤمن (قيمة القرض الممنوح) في حال وقوع خسائر خلال هذه الفترة، تدفع شركة التامين تعويض يساوي المبلغ المؤمن يستعمل التعويض الذي يدفعه كالكريدف الجزائر لتسديد القرض المعبأ.

ثانيا: الإدارة البعدية لإخطار القروض العقارية في : **cnep banque** -وكالة وادي الزناتي -

حسب المعلومات المقدمة من مصلحة القروض بالوكالة ،فان عملية التسيير البعدية للقروض بصفة عامة و القروض العقارية بصفة خاصة إلى مجموعة من القواعد و التنظيمات المسطرة من قبل الوكالة ، حيث انه حسب التعليم رقم 74-94 المؤرخة في 29/11/1994 المتعلقة بالقواعد الاحترافية لتسيير أعمال البنوك و المؤسسة المالية ،تتم عملية تقييم الضمانات حسب القيمة السوقية

، فالمادة 10 من هذه التعليمات تنص علي انه يجب أن تتم عملية تقييم الضمانات المقدمة للبنوك التجارية بكل احتراس، علي أن تكون القيمة المعطاة لضمان مستمدة من القيمة السوقية عن طريق عملية تقييم حرة ، كما انه تبعا لنفس التعليمات يتم تصنيف جميع المئونات و الذمم كالتالي :

جدول رقم (05) : تصنيف مجموع الذمم و المئونات

النسبة المؤوية للمئونة	مدة التأخير في التسديد	الذمم
من 1% إلي 3%	لا يوجد تأخر	الذمم العادية
30 %	ما بين 03-06 أشهر	الذمم الاحتمالية
50 %	ما بين 06-12 شهر	الذمم ذات الأخطار المرتفعة
100 %	أكثر من سنة	الذمم الأكيدة

المصدر: المادة 17 من التعليمات 94/74 المؤرخة في 29 نوفمبر 1999.

حيث يتم تقديم الضمانات لمرة واحدة من طرف طالب القرض للوكالة عند تحديد قيمة القرض باعتماد طريقة المقارنة المباشرة ، دون أن يكون هناك تتبع مستمر للتغيرات التي تحدث علي قيمة الضمان طول مدة القرض ، حيث تعمل **cneq banque** –وكالة وادي الزناتي – علي الاستعانة بمجموعة الدراسات السابقة (القبلية و البعدية) لضمان السير الحسن للعملية الائتمانية بالإضافة إلي تقليص حجم الأخطار المتعلقة بمنح القرض إلي أقصى ما يمكن خصوصا حالات تأخر المدينين عن السداد ، و لهذا دعمت الوكالة مجموعة الوسائل بمجموعة من القوانين لتنظيم و معالجة هذه الحالات في حال وقوعها بشكل يسمح لها بتحصيل مستحقاتها دون أي خسائر بالإضافة إلي إعطاء فرصة للمقترض لتسوية وضعيته.

ثالثا:متابعة و تسيير عملية التأخر عن الدفع من طرف cneq banque –وكالة وادي الزناتي – :

حسب المعلومات المقدمة من مصلحة المنازعات ،تعمل وكالة **cneq banque** –وكالة وادي الزناتي – علي تسيير عمليات تسديد الدفعات المستحقة في التواريخ المحددة في جدول استهلاك القرض العقاري المحدد عند منح القرض ، لكن قد يحدث تأخر من طرف العميل في تسديد أقساط القرض. تقوم الوكالة بالإجراءات التالية لمتابعة عملية التأخر عن الدفع و ذلك حسب المعلومات المقدمة من طرف وكالة الصندوق الوطني لتوفير و الاحتياط بنك بوادي الزناتي:

1 – رسالة التذكير: هي مراجعة محررة بالغة الوطنية و التي يرسلها مدير الوكالة عن طريق البريد مقابل وصل استلام ، لأي زبون يسجل له دفعة غير مسددة و التي يذكر فيها بعبارات بسيطة معاينة عدم التسديد في 48 ساعة التي تلي وقوع ذلك (تاريخ سداد الدفعة الأولى) و التي يستدعي فيها المدين لتسوية وضعيته في ظرف قدره ثمانية أيام

- عندما تكون رسالة التذكير موجهة لمؤسسة صغيرة أو متوسطة، أو صناعية (صغيرة أو متوسطة) فان رسالة التذكير تنتج علي مرحلتين:
- المرحلة الأولى : قبل معاينة عدم التسديد (قبل شهر)، في شكل مراسلة تذكر فيها الوكالة المؤسسة بالتاريخ الذي يجب أن يتم فيه تسديد الدفعة، بدون لزوم التبيان للعلاقة في هذا المستوي الإجراءات العقابية التي سيتم اللجوء إليها ضدها في حالة عدم احترام تاريخ التسديد.
- المرحلة الثانية: وتكون 48 ساعة كحد أقصى بعد معاينة عدم التسديد، و تستعمل الوكالة هذه المرة عبارات اثر تأكيد و تلزم الوكالة المدين بالتسوية في ظرف ثمانية أيام.

- ترسل الوكالة نسخة من رسالة التذكير إلى الشريك بالدين أو للكفيل أو الكافلين و عبر نفس طرق الإرسال.
- إن رسائل التذكير المرفقة لهذا القرار التنظيمي موضحة في الملحق رقم: (15).
- 2 – رسالة الإعدار:** هي رسالة محررة باللغة الوطنية ، ترسل من طرف مدير الوكالة للزبون المقصر ، عن طريق تبليغ منفذ عبر وثيقة محضر قضائي ودون اللجوء إلي محامين ، و يجب أن يجري ذلك مباشرة بعد انقضاء الأجل الممنوح للزبون.
- و ترسل الوكالة نسخة من رسالة الأعدار إلي الكفيل أو الشريك بالدين عبر نفس الطرق.
- إن رسالة الإعدار المرفقة لهذا القرار التنظيمي في الملحق رقم: (14).
- 3 – حجز الدين على الحسابات:** في حالة عدم التسوية من طرف الزبون المقصر لمستحقته عند انقضاء الأجل المحدد في رسالة الإعدار، يتوجه مدير الوكالة إلي المصالح المركزية بتسيير الشق المتعلق بحجز الدين، و ذلك من اجل الطلب بتوزيع حجز الدين علي أي حساب مفتوح من طرف الزبون المدين أو الكفيل.
- يقوم مدير **cnep banque** –وكالة وادي الزناتي – بإيداع **cnep banque** بإيداع لدي رئيس المحكمة المختصة و عن طريق رئيس مصلحة المنازعات ،عريضة مفادها الحصول علي أمر بحجز الحساب المعترف عليه .
- حجز الوكالة علي الدين يكون في حدود المبلغ الغير مسدد المعين بالإضافة إلي جميع المصاريف و المبالغ الملحقه.
- كما يقوم رئيس مصلحة المنازعات علي مستوي **cnep banque** –وكالة وادي الزناتي – بإحضار الملف الكامل الذي يجب أن يقدمه للقاضي ، الذي يثبت ما سيجري في إجراء حجز الدين ، كما يرفقه طلب الحصول على أمر بالدفع .
- أن نموذج حجز الدين المرفقة لهذا القرار التنظيمي في الملحق رقم (16) .
- 4-الحجز التحفظي :** في حالة عدم جدوى الإجراءات المذكورة سابقا ، وبعد شهرين من بدء الإجراءات يقوم مدير الوكالة بتعيين محامي من بين المحامين المتعاقدين مع الوكالة من اجل التكفل بالإجراءات الرامية للحصول على أمر بالحجز التحفظي .
- 5- الإخطار :** في حالة كون الضمان المحصل عليه عبارة عن رهن عقاري ، رهن حيازة أو رهن دين ، يقوم مدير الوكالة عن طريق رئيس مصلحة المنازعات ،أي يبلغ عبر وثيقة محضر قضائي رسالة إخطار للزبون المقصر ولأي كفيل إن وجد على سبيل التذكير فان الأجل المحدد لأجل تسوية المبلغ الغير المسدد بعد الأخطار مقدر ب:20 يوما عندما يتعلق الأمر بتنفيذ رهن عقاري أو رهن حيازة أو رهن دين .
- في حالة بقاء وضعية عدم التسديد على حالها يحال الملف المرفق لمحضر التقصير لأحد المحامين المتعاقدين مع الوكالة من اجل تنفيذ الضمان .
- يقوم المحامي بالإجراءات اللازمة ويتصرف على أساس حمله توكيل عام من طرف الوكالة .
- عندما يكون الضمان عبارة عن رهن عقاري قانوني فان الوكالة تتبع الإجراءات التالية :
- الإخطار الأول: (الأجل الأول المحدد للزبون هو 30 يوما).
- الإخطار الثاني: (الأجل المحدد للزبون هو 15 يوما) .

❖ ملاحظة : عند عدم التسديد في التاريخ المتفق عليه فان الفوائد تزيد بنسبة 2% شهريا ابتداء من اليوم التالي لتاريخ الاستحقاق.

- 6- **فسخ اتفاقية القرض :** عند معاينة الوكالة لسوء نية الزبون المقصر وخاصة رفض التجاوب مع طلبات مدير الوكالة الموجودة في رسالة التذكير والاعذار ، تفسخ اتفاقية القرض عن طريق رسالة موجهة للزبون وكذا كفيله ان وجد ، وفسخ اتفاقية القرض العقاري يتم في الحالات التالية :
- في حالة عدم استعمال القرض الممنوح في اجل ستة أشهر ابتداء من تاريخ العقد.
 - في حالة استعمال القرض لغرض آخر غير الذي هو مذكور في العقد.
- شروط أن يحتوي الملف على احد اوجل الخصائص التالية:
- معاينة ما بقي تعبئته من تعهد الوكالة (القروض العقارية التي تحرر بدفعات).
 - الجزء من القرض الذي لم يبلغ اجله والذي يكون اقل من ثلث المخطط المبين في جدول التسديد
 - وضعية عدم التسديد .
 - معاينة عدم اخذ الضمانات.
 - عدم تجديد مختلف التأمينات ، رغم إعلام الزبون المقصر بها .

المطلب الثالث: النتائج و التوصيات الخاصة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط وكالة وادي الزناتي :

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – وكالة وادي الزناتي من أهم المؤسسات المالية التي تتكفل بتمويل السكن إلى جانب الدولة وهذا بتجميع مواردها عن طريق عرض تشكيلة من الودائع ذات الطابع الادخاري ، تستخدم في منح مجموعة من القروض لغرض التمويل ، انجاز المساكن وقروض أخرى موجهة للأفراد والعائلات متعلقة بتمويل امتلاك سكن جديد أو شراء مسكن لدى الخواص أو توسيعه أو إعادة تهيئة بناء ، كل ذلك بالاعتماد على مجموعة من القواعد والتنظيمات الداخلية تركز على الشروط التي يجب توفرها في طالب القرض بالإضافة إلى مختلف الضمانات والتأمينات والمؤونات لتغطية الخسائر المتوقعة من هذا النوع من النشاط الائتماني تماشيا مع القواعد الاحترازية المفروضة من طرف بنك الجزائر.

كما يمكن أن نستخلص أن نشاط الوكالة قد ارتكز على تمويل السكن الاجتماعي على حساب السكن الترقوي وتمويل الخواص ، تماشيا مع سياسة تطوير الدور الاجتماعي للدولة وقد قام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في جانفي 2005 بإيقاف نشاطاته التي تخرج عن مجال تمويل السكن .

أما إذا حاولنا تقييم مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل السكن بجميع أنواعه أنها تغطي نسبة 5% من مجموع الطلب المعبر عنه من طرف المواطنين ، وهذا يؤكد عدم قدرة الدولة إلى جانب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على تغطية الطلبات المتزايدة على السكن ، ولهذا تم اتخاذ قرار يقضي بالسماح للبنوك التجارية الدخول في مجال تمويل السكن سواء على مستوى العرض والطلب .

كما نستنتج أن البرامج المستعملة في منح القروض السكنية من طرف الوكالة أنها برامج تساير تطور أنواع القروض السكنية ، أما فيما يخص معالجة ملفات القروض العقارية فهي تعتمد على كفاءة وموضوعية الموظفين والمتخصصين ومدى مصداقية الضمانات المقدمة والمتمثلة أساسا في الرهون

- العقارية مئة الدرجة الأولى للأصل الممول ، وكذا تعتمد على متابعة العمليات الائتمانية ودراية الموظفين بالقوانين والتشريعات التنظيمية المتعلقة بالعقار .
- كما نلاحظ أن الوكالة لها وسائل إدارة قبلية وبعديّة ناجعة في تسيير أخطار القروض العقارية ويمكن القول أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة وادي الزناتي - لست إلا شبكة توزيع ، فالمديرية العامة مقرها في الجزائر ، ويعتبر هذا البنك تابعا للمديرية الجهوية بعنابة وبالتالي هذه الوكالة غير قادرة على تلبية كل رغبات وطلبات العملاء ، خاصة في المناطق البعيدة عن مقرها مما يؤدي بالعميل إلى التنقل من مكان لآخر من أجل الوصول إليها لطلب القرض ، وأيضا تواجد المديرية العامة بالعاصمة أدى إلى تمركز سلطة الإصدار بيد هذه الأخيرة ، في حين تكتفي الوكالات والفروع بالتنفيذ .
- غياب أماكن للبحث والتطوير في مجال المنتجات البنكية بصفة عامة والقروض العقارية بصفة خاصة كغياب وسائل تسيير متطورة للقرض .
 - نقص وسائل الرقابة والمتابعة للقرض العقاري في مجال التطبيق واستعمال القرض .
 - نقص الخدمات الالكترونية وإتباع الوكالة لطرق التسيير التقليدية نتيجة لنقص الأجهزة التكنولوجية الحديثة التي تمكنها من التنفيذ الجيد لمختلف عمليات منح وتسيير عملية الائتمان ، كرسالات التذكير و الإغذار كان من الممكن أن ترسل عن طريق الهاتف أو عبر البريد الالكتروني .
 - الخدمات المقدمة من طرف الوكالة لا تلفت انتباه أغلبية العملاء وهذا راجع إلى نقص الخبرة لدى الوكالة في مجال التسويق بل تهتم بالعملاء وبإكمال معاملاتهم فقط والحصول على ما يريدونه في أسرع وقت ممكن وبالتالي على الوكالة توزيع المهام على مختلف الأقسام والتنسيق بينها لتحقيق رضا العميل وكسب ولائه لتحقيق الاستمرارية .

خلاصة:

من خلال التربص الذي أجريناه في الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط -بنك- وكالة وادي الزناتي تبين لنا أن عملية منح وتسيير القروض العقارية بمختلف أنواعها ، ليست بالعملية السهلة بل هي عملية تمر بعدة مراحل و خطوات بدءا بقاء مع العميل ثم تحضير ملف القرض ثم تأتي مرحلة معالجة الملف و في حالة الموافقة يتم تحويل مبلغ القرض.

كما أن القرض العقاري يخضع للرقابة و المتابعة من طرف الوكالة حتى بعد منح القرض ، والاحتياط و التامين ضد الإخطار المتوقعة لضمان السير الحسن للقروض العقارية.

الخاتمة :

لقد التزمت الجزائر منذ الاستقلال بنظام تمويل يهدف إلى تغطية احتياجات السوق العقارية بالاعتماد على جزء من موارد الخزينة العمومية يحظى القطاع العقاري بمكانة معتبرة ضمن إستراتيجية التنمية الاجتماعية والاقتصادية، إذ يعتبر الشغل الشاغل للسلطات التي تحاول تقليص نسبة العجز الناتجة عن أزمة الطلب والعرض التي أخذت تتفاقم سنة تلوى الأخرى.

وتعود أسباب هذا العجز إلى عدة عوامل منها النمو الديمغرافي المتسارع، اعتماد الدولة على السياسة الأحادية أي احتكارها للقطاع. كما أن السياسة المتبعة من قبل الدولة في تمويل قطاع السكن مبهمة المعالم. فضلا عن انعدام إستراتيجية على المدى المتوسط والطويل لحل مشكلة السكن في الجزائر ضف إلى ذلك تواضع النظام المالي.

هذه الحالة دفعت بالحكومة للبحث عن طرق تمويل جديدة للسكن الاجتماعي، فاعتمدت على سياسة تشجيع البنوك التجارية في تمويل السكن وإنشاء سوق عقاري فساعدت هذه الحلول على التخفيف من العبء الذي كان يتحمله الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إذ كان يعمل بمفرده في مجال منح القروض العقارية.

فالسياسة التي اعتمدها الدولة والمتمثلة في منح حرية التعامل البنكي في مجال منح القروض العقارية كان له الأثر الإيجابي بالنسبة للطبقة المتوسطة للمجتمع، إذ أصبح بإمكان هذه الطبقة الحصول على سكن وذلك باعتماد صيغة الدفع بالتقسيط عن طريق إقتطاع نسبة معينة من الدخل الشهري (30-40%).

لكن هذه السياسة واجهتها عراقيل كثيرة أدت لخلق أخطار على البنك مما استوجب إنشاء شركات مالية من أجل تأطير البنوك وضمان قروضها على غرار شركة إعادة التمويل الرهني "S.R.H" التي تعمل على تسيير أحسن للخزينة، وشركة ضمان القرض العقاري "S.G.C.I" التي تضمن القرض من كل المخاطر المحدقة به. وكذلك نجد الصندوق الوطني للسكن "C.N.L" الذي يعمل على تسيير إعانات الدولة في مجال السكن الاجتماعي. فكل هذه الشركات ساهمت في خلق أمان للبنوك.

كما نجد عنصر متداول بكثرة في مثل هذه القروض ألا وهو الرهن العقاري الذي يعتمد عليه المصرف لضمان قرضه. فالرهن يجعل المستفيد ملزما بتخليص القرض قصد حصوله على ممتلكاته.

ومن خلال دراستنا للسوق العقاري الجزائري استخلصنا انه يعاني من عدة عراقيل هي:

- نقص خبرة وكفاءة المتعهدين العقاريين
- الاعتماد على موارد الدولة مع المشاركة الضئيلة للقطاع الخاص
- عدم توفير المعلومات الخاصة بالمعاملات والمبادلات على مستوى سوق العقار السكني
- اندماج البنوك التجارية في تمويل قطاع العقار السكني دون تهيئة الأرضية المناسبة يجعل هذه الأخيرة غير قادرة على الاستثمار في مجال العقارات، وذلك لتحملها أعباء في هذا السوق هي في غنا عنها لأنه توجد قطاعات أخرى أكثر ربحية.

كما نستنتج من خلال عرضنا لأهم البرامج المستعملة في منح القروض العقارية ، إنها تساهم في تطور أنواع القروض العقارية وتعتمد على متغير واحد دون باقي المتغيرات ، كما هو الحال في البنوك الجزائرية التي تعتمد على نظام الفوائد القابل للتعديل في حدود معينة ، بالاعتماد على تغيرات معدل إعادة الخصم من قبل البنك المركزي مع إغفال معدلات التضخم ومستويات الدخل..... الخ.

اما فيما يتعلق بالدراسة الخاصة بكيفية تسيير ومعالجة ملفات القروض العقارية فيمكن القول انها تتوقف على :

- مدى كفاءة وموضوعية الموظفين المختصين في عرض المعطيات وإيصالها للعميل ، ومدى مصداقية الضمانات المتمثلة أساسا في الرهن القاري بالدرجة الأولى .

- مدى فاعلية و نجاعة وسائل الإدارة القبلية و البعدية في تسيير أخطار القروض العقارية ويمكن القول أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كان له الدور الفعال في تمويل قطاع العقارات خاصة تمويل العقار السكني من خلال منحه وتوسيعه لمفهوم القروض العقارية، كما نجد أن الشروط المطلوبة من طرفه والمتعلقة بالقروض العقارية تتلائم نسبيا مع القدرات التمويلية لأصحاب الأجور الكبيرة والمتوسطة ، لكنها لا تتوافق مع الطبقات الشعبية ذات الدخل الضعيف وهذا راجع أساسا إلى مؤشرات خارجة عن السيطرة تتمثل في : أسعار العقار : والتي عادة ما توول نحو الارتفاع متأثرة بعوامل بعيدة كل البعد عن قوانين المنافسة ولا تشرف السوق العقاري الجزائري .

الأجور السائدة : إن المجهودات المبذولة من طرف الحكومة كالزيادة في الأجر الوطني المضمون (15000 دج) ، تقريبا لم تأثر على موقف البنك من طبقات الدخل الضعيف وذلك لان هذا الأجر لا زال غير محترم من طرف الكثير من أرباب العمل ، وهذا راجع إلى عدم وجود تطبيق فعلي لقانون العمل في الجزائر .

أسعار الفائدة : اعتماد الدولة فرض أسعار فائدة متغيرة المنخفضة على القروض العقارية يرهب فئة الدخل الضعيف المتخوفة من ارتفاع الفائدة في المدى الطويل لان القروض العقارية طويلة الأجل .

الضمانات المطلوبة من طرف البنك ليست في متناول كل الأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف، كذا نظام التمويل في الجزائر يتميز بالبساطة هذا ما جعل الدولة تسيطر على تمويل وتسيير سوق العقارات.

نقص الإعلام والتكوين لدى الموظفين و الزبائن، فنجد بعض الغموض في طريقة منح القروض وكيفية معالجتها.

تدعيم نشاط البنوك التجارية في مجال التمويل العقاري من خلال إنشاء مجموعة من المؤسسات المالية (SRH, SATIM, FGCMP, CNL, SGCI) تقوم على أساس ضمان ملائمة وسيولة العمليات الائتمانية المتعلقة بالقروض العقارية خاصة السكن.

عملية منح القروض العقارية تقتزن بمجموعة من الأخطار الائتمانية يحاول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط السيطرة عليها من خلال مجموعة من وسائل الإدارة والتسيير القبلية والبعدية وذات البعدين الموضوعي والعلمي في اتخاذ القرار ومتابعة العملية الائتمانية إلا أنها لا تزال تفنقر إليها نتيجة لنقص الإمكانيات والكفاءات التي تتطلبها إدارة هذه الوسائل

- ، فهي تكتفي بطلب الضمانات والتأمينات بالإضافة إلى إعداد المخصصات والمؤونات مما يؤثر سلبا على قراراتها الائتمانية .
- في ظل المعلومات التي استطعنا الحصول عليها يمكن الخروج بجملته من الاقتراحات والتوصيات نقدمها في ما يلي :
- إدخال إصلاحات على النظام المالي وتطوير الجهاز البنكي بما يتماشى واقتصاد السوق ، وبالتالي جعل قطاع العقارات أكثر نجاعة .
 - إتباع إستراتيجية محكمة في منح القروض العقارية .
 - التخفيض في معدلات الفائدة على القروض العقارية بما يتوافق وذوي الدخل الضعيف .
 - الدقة في دراسة ملفات القروض العقارية خاصة فيما يخص الضمانات، مدة معالجة الملفات وكذا تمديد مدة القرض.
 - من الأفضل وضع نظام معلوماتي خاص بالقروض العقارية والذي يساعد على فهم وتقييم النظام المتبع في التمويل.
 - التسريع في الحصول على تراخيص البناء وعقود ملكية الأراضي مع عدم الشروع في أي عملية عقاري دون الحصول على هذه العقود .
 - حصر العمليات العقارية في أحجام متحكم فيها على مستوى مخطط التسيير والتمويل .
 - اعتماد الاقتراض من السوق المالي الوطني أو الأجنبي كمصدر للتمويل.
 - دراسة مستمرة للتعامل من خلال تتبع مستوى مداخله ، لما له من اثر على معدل قدرته على السداد طول فترة القرض .
 - تطوير وسائل المراقبة والمتابعة بغرض ضمان مصداقية تنفيذ هذه القروض ، وفي الأخير يمكن القول أن مجهودات الدولة المبذولة لتدعيم قطاع العقار السكني أعطت ثمارها وهذا ما نلاحظه من خلال انتعاش في الحظيرة السكنية الحالية .
 - وفي النهاية نتمنى أن نكون قد وفقنا إلى إعطاء صورة حول القروض العقارية في الجزائر و إثراء المكتبة بمرجع جديد ، حيث نجد أن موضوع العقارات في الجزائر من المواضيع الحديثة والتي مازالت تتاح للدراسة والتوسع فيها .

قائمة المراجع :

أولا الكتب باللغة العربية :

- 1- أحمد بوراس ، تمويل المنشآت الاقتصادية ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، عنابه ، الجزائر ، 2008 .
- 2- إسماعيل ابراهيم الشيخ درة، إقتصاديات الإسكان، مطبعة الرسالة الكويت، 1974.
- 3- بلعزوز بن علي ، محاضرات في النظريات و السياسات النقدية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2004.
- 4- حمزة محمود الزبيري ،إدارة المصارف ،إستراتيجية تعبئة الودائع و تقديم الائتمان ،مؤسسة الوراق للنشر ،عمان ،الأردن ، 2000.
- 5- خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية و الطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل للنشر، الأردن، 1998.
- 6- رابح خوني ، رقية حساني ، المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و مشكلات تمويلها ، إتراك للنشر و التوزيع ، 2008 .
- 7- سامر جلدة ، البنوك التجارية و التسويق المصرفي ، دار أسامة للنشر و التوزيع، الأردن ، 2009 .
- 8- سمير محمد عبد العزيز ، التأجير التمويلي و مداخله : المالية ، المحاسبية ، الاقتصادية التشريعية و التطبيقية ، مكتبة الإشعاع الفنية ، الإسكندرية ، مصر، 2001.
- 9- شاكِر القز ويني ، محاضرات في اقتصاد البنوك ، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1992.
- 10- ضياء مجيد الموسوي ، الاقتصاد النقدي ، 1983 .
- 11- طارق الحاج، مبادئ التمويل، دار صفاء للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، 2010.
- 12- الطاهر لطرش ، تقنيات البنوك ، الطبعة الثانية ، دار المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2003 .
- 13- عبد الحق بوعتروس ، الوجيز في البنوك التجارية ، جامعة منتوري ، الجزائر.
- 14- عبد الغفار حنفي ، الاستثمار في الأوراق المالية ، الدار الجامعية ، الإسكندرية ، مصر ، 2000 .
- 15- عبد الغفار حنفي ، رسمية قرياقص ، الأسواق و المؤسسات المالية ، الدار الجامعية ، الإسكندرية ، مصر ، دت .
- 16- عبد القادر بلطاس ،الاقتصاد المالي و المصرفي ، السياسات و التقنيات الحديثة في تمويل السكن ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2001 .
- 17- عبد المطلب عبد المجيد ، اقتصاديات النقود و البنوك ، الأساسيات و المستحدثات ، الدار الجامعية ، مصر ، 2007 .
- 18- عبد المعظم رضا ، رشيد محفوظ أحمد جودة ،إدارة الائتمان ، دار وائل للنشر ، الأردن . 1999 .

- 19- عوض بدير الحداد، تسويق الخدمات المصرفية، لبيان للطباعة و النشر، مصر، 1999.
- 20- فؤاد مرسي، التمويل المصرفي للتنمية الاقتصادية، منشأة المعارف للنشر و التوزيع، الإسكندرية، مصر، 1980.
- 21- مبروك حسين ، المدونة البنكية الجزائرية ، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2006.
- 22- محمد الصالح الحناوي ، إبراهيم إسماعيل سلطان ، الإدارة المالية و التمويل ، الدار الجامعية للنشر و الطبع و التوزيع ، الإسكندرية ، مصر ، 1999 .
- 23- محمد سويلم، إدارة المصارف التقليدية و المصارف الإسلامية الحديثة، دار الطباعة الحديثة، القاهرة، دت .
- 24- محمد صالح الحناوي ، نهال فريد مصطفى ، الإدارة المالية : التحليل المالي للمشروعات الأعمال ، المكتب الجامعي الحديث ، الإسكندرية ، 2008 .
- 25- محمد عثمان إسماعيل حميد، التمويل و الإدارة المالية في منظمات الأعمال، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1995.
- 26- محمد علي العامري ، الإدارة المالية ، دار المناهج للنشر و التوزيع ، عمان ، الأردن ، 2007 .
- 27- محمد مطر ، التحليل المالي و الائتمان ، دار وائل للنشر و التوزيع ، الأردن ، دت .
- 28- محمود حميدات، مدخل للتحليل النقدي، الطبعة الثانية ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000 .
- 29- مصطفى رشدي شيحة ، اقتصاديات النقود و المصارف و المال ، دار المعرفة الجامعية ، مصر ، 1996.
- 30- مصطفى رشدي شيحي،الوجيز في الإقتصاد النقدي و المصرفي و البورصات، دار الجامعة الحديثة،مصر، دت .
- 31- منير إبراهيم هندي ، البنوك التجارية ن مدخل إلى اتخاذ القرار ، الطبعة الثانية، المكتب العربي الحديث ، الإسكندرية ، 1996 .
- 32- منير إبراهيم هندي،إدارة البنوك التجارية ، مدخل لاتخاذ القرارات ، ط3 ، المكتب العربي الحديث ، إسكندرية ، مصر ، 1996 .
- 33- منير إبراهيم هندي، الفكر الحديث في مصادر التمويل ، منشأة المعارف للنشر و التوزيع، الإسكندرية، مصر، 1998.
- 34- يخرز يعدل فريدة ، تقنيات و سياسات التسيير المصرفي ، الطبعة الثالثة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الساحة المركزية ، بن عكنون ، الجزائر ، 2003 .

ثانيا : المذكرات :

- 1- بوخالفة جويده ، تمويل عملية الترقية العقارية ، دراسة مختلف الطرق المطلقة فيالجزائر ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية ، كلية العلوم الاقتصادية ، جامعة وهران ، 2002 .

- 2- تريكي كارين ، خطر القرض ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية ، جامعة قسنطينة ، 2002 .
- 3- جمعون نوال ، دور التمويل المصرفي في التنمية الاقتصادية ، مذكرة ماجستير غير منشورة ، تخصص نقود و مالية ، كلية العلوم الاقتصادية ، و علوم التسيير ، جامعة الجزائر ، دفعة 2005 .
- 4- سعيد سيف ، تمويل السكن ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية ، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير ، تخصص علوم اقتصادية ، جامعة البليدة ، 2002.
- 5- فوشان ياسين ، القرض العقاري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية ، قسم العلوم الاقتصادية ، جامعة البليدة ، دفعة 2004 .
- 6- قميري حبيلة ، تطور أداء و كفاءة النظام البنكي الجزائري في مواجهة المتغيرات الاقتصادية العالمية ، مذكرة تخرج لنيل الماجستير غير منشورة ، في علوم التسيير ، تخصص نقود و مالية ، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير ، جامعة الجزائر ، دفعة 2005 .
- 7- كريم آيت عمر ، تمويل السكن في الجزائر ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية ، تخصص مالية و بنوك ، كلية العلوم الاقتصادية ، 2001.
- 8- لحر خديجة ، دور النظام المالي في تمويل التنمية الاقتصادية ، مذكرة ماجستير غير منشورة ، في علوم التسيير ، تخصص نقود و مالية ، كلية علوم التسيير ، جامعة الجزائر ، دفعة 2004-2005 .

ثانيا الملتقيات :

- 1- أحلام بوعلي ، خليل عبد الرزاق ، تقييم أداء البنوك التجارية الجزائرية من حيث العائد و المخاطرة ، ورقة بحث مقدمة في الملتقى الوطني حول المنظومة المصرفية الجزائرية (واقع و آفاق) ، جامعة الشلف ، أيام 14 ، 15 ديسمبر 2004 .
- 2- محفوظ عبد الباقي ، الإصلاح المصرفي في ظل برامج التعديل الهيكلي ، مداخلة في الملتقى الوطني الأول حول النظام المصرفي الجزائري ، قالمة ، نوفمبر 2001.
- 3- مليكة زيغب ، حياة نجار ، مداخلة بعنوان النظام المصرفي الجزائري عبر الإصلاحات الاقتصادية ، تطور و تحديات ، الملتقى الوطني الأول حول النظام المصرفي الجزائري ، قالمة ، نوفمبر 2001.

رابعا : التعليمات و الوثائق :

- 1- التعليمية رقم 01/92 المؤرخة في 22 مارس 1990 تتضمن تنظيم طريقة عمل مركزية الأخطار.
- 2- معلومات مقدمة من القرض الشعبي الجزائري (cpa) - وكالة قالمة -
- 3- وزارة السكن و العمران، بند المصالح تحت الوصاية،

1-les livres

- 1- Bettini 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- Gaudin M,**le crédit aux particulier**,Ed :Sefi, paris,1996.
- 4- Gramelle J.J, **Economie immobilière**, Economica, paris, 1998.
- 5- Hass abdkrim , **le système bancaire Algérien** , moisonneure et la rose , Paris , 2003.
- 6- Hoesli M et thiom B , **Immobilier et gestion de patrimoine** ,Economica,paris,1994.
- 7- Kheirat K ,Teymssonier F,**conseil et gestion de patrimoine :méthodes et stratégies**, **Economice**, paris, Sans date.
- 8- Mothieu M ,**L'exploitation bancaire et le risque de crédit**, Revue banque éditeur ,paris,1995.

2- les mémoire

- 1- Dridih ,Encodré par :mahious,**Gestion des crédits immobiliers**, olé Supérieur de banque ,Septembre 2002. .
- 2- Smodhi A Encodre par Metref , **le crédit immobilier aux particuliers** ,mémoire de fin d'étude,colesupérieur des banque ,Algerie

3- les rapports et les document

- 1- Benfarah met les autres, rapport de mission, recensement, évaluation et recommandation relatif au système de financement de l'habitat en Algérie, rapport de mission, du 01/06/2002, au 12/06/2002 Algérie
- 2- Bulletin dinformation de la CNEP ,flache info ,n2,janvier 2003 .
- 3- Coulomb/ **Eresue banque N 540** ,Aout – Septembre 1999
- 4- Habitat et construction, revenue N1, sept, oct 1998..
- 5- Ibarissen N, le logement social participatif, **CNEP Nows**, N° spécial, Mais 2005.
- 6- Institut ,**Nationale des ststistique et des Etudes Economiques Inxe** , cité en choulet I.N.

- 7- Kennouche D, Les Banque & la financement de l'immobilier cnep, numéro spéciale, 2003..
- 8- Kennouche D, les banques et le financement de l'immobilier , CNEP News, numéro spéciale, 25 mars2004.

3- Les séminaires

- 1- Direction du crédit oux particuliers (cneq), et **le fond de garantie et coutions mutuelle de la promotion immobilier**, séminaire sal avent sur plan Alger , 2000 .
- 2- Séminaire sur la promotion immobiliér, la vent sur plans, le logement social participatif, avec la participation de BNA, SGCI, CNEP, Banque BDL, EPLE, Annaba, 2002.

سادسا : مواقع الأترنت

- 1- وزارة السكن والعمران ، مهام دواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري ،من موقع الوزارة :www.muh.gov.dz
- 2- Cnes , Rapport sur la conjoncture économique & sociale. 2éme semestre 2002, voir = www.cnes.dz
- 3- CNES, fichier télécharger sur site internet www.cnes.dz , sous le nom « logement texte .htm » le 10/12/2011.
- 4- Cnes, Fichier télécharger sur site internet 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

قائمة الجداول :

الصفحة	العنوان	الرقم
الصفحة	العنوان فنتا العرض و الطلب في أسواق	الرقم جدول رقم (01)
68	الاستخدامات العقارية	
69	العرض و الطلب في أسواق الخدمات العقارية	جدول رقم (02)
92	وضعية السكن في الجزائر سنة 1998 و السداسي الثاني	جدول رقم (03)
117	تطور منح القروض في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	جدول رقم (04)
131	تصنيف مجموع الذمم و المونوات	جدول رقم (05)

قائمة الأشكال :

15	مجموعات المؤسسات المالية	الشكل رقم 01
26	هيكل النظام البنكي ودائرة التمويل بعد إصلاح 1971	الشكل رقم 02
44	الهيكل التنظيمي الخاص بإدارة القرض العقاري	الشكل رقم (03)
114	الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط " وكالة وادي الزناتي "	شكل رقم (04)