

جامعة سعد دحلب بالبليلة

كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير

قسم العلوم الإقتصادية

مذكرة ماجستير

التخصص: نقود مالية وبنوك

واقع القروض العقارية في الجزائر

دراسة حالة منح قرض عقاري بوكالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط

بالبويرة.

من طرف

محمد ذياب

أمام اللجنة المشكلة من :

رئيسا.	جامعة سعد دحلب البليلة	أستاذ محاضر (أ)،	يوسف مسعداوي
مشرفا ومقررا.	جامعة سعد دحلب البليلة	أستاذة محاضرة (أ)،	فاطمة بن حمودة
عضوا مناقشا.	جامعة سعد دحلب البليلة	أستاذ محاضر (أ)،	الزين منصوري
عضوا مناقشا.	جامعة سعد دحلب البليلة	أستاذة مساعدة (أ)،	إبتسام حاوشين

البليلة، جوان 2012

كلمة شكر

الحمد لله الذي وفقني لإتمام هذا العمل وهداني إلى نور العلم .
وصدق الإمام الشافعي حين قال في العلم :
رأيت العلم صاحبه كريما ولو ولدته أباء لثام
فلولا العلم ما سعدت رجال ولا عرف الحلال من الحرام .
أتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من ساهم من قريب أو بعيد في إخراج هذا العمل إلى النور
وأخص بالشكر الأستاذة المشرفة بن حمودة فاطمة على كل ما أسدته إلي من نصائح وتوجيهات .
كما لا أنسى شكر كل عمال الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بالبويرة وعلى رأسهم بغداش نصيرة
وراببة على مدهم يد العون والمساعدة .
وأوجه بالشكر إلى كل زملائي تخصص نقود مالية وبنوك دفعة 2007-2008.

الإهداء

إلى والدي الكريمين حفظهما الله وأخصهما بالقول التالي :
وأطع أباك فإنه رباك من عهد الصغر
واخضع لأمك وارضها فعقوقهما إحدى الكبر .
إلى إخوتي : جمال وأحمد ، أمال ونعيمة وبرعمتيها الصغيرتين أمانة و صارة .
إلى جدي وجدتي أطال الله في عمرهما، خالي وزوجته .
إلى كافة الأهل والأقارب .
إلى جميع الأصدقاء والزملاء .
إلى كل أساتذتي الذين مررت عليهم خلال مشواري الدراسي .
إلى أعلى وأعز وطن على قلبي الجزائر الغالية .
وطني لو شغلت بالخلد عنه نازعتني إليه في الخلد نفسي

ملخص

تعتبر القروض أحد أهم أوجه المعاملات التي تقوم بها البنوك ،ومع التطور الحاصل في جميع المجالات تنوعت وتعددت أساليب وأنواع القروض ،كنتيجة لهذا التطور ظهر مايسمى بالقرض العقاري الذي يعتبر قرضا إستهلاكيا يتميز بجملة من الخصائص التي تميزه عن باقي القروض الإستهلاكية الأخرى.وقد راج القرض العقاري في البلدان المتقدمة وعلى رأسها الو.م.أ التي كانت رائدة في مجال منح القروض العقارية بمختلف أشكالها و أنماطها.وتعتبر الأسواق المالية العقارية بالو.م.أ من بين أكبر الأسواق التي تطرح منتوج القروض العقارية وهي من أهم التجارب العالمية في ميدان منح القروض العقارية .

وباعتبار الجزائر من بين البلدان الباحثة عن إيجاد حلول للمشكلة السكنية التي ظلت ولسنوات طويلة الشغل الشاغل للدولة والمواطن على حد سواء.لهذا عمدت السلطات إلى إنتهاج سياسة التمويل السكني بواسطة القرض العقاري من خلال إنشاء منظومة للتمويل العقاري تخص الجانبين التشريعي والتنظيمي كونهما الإطار الذي تبنى عليه كل التعاملات في المجال العقاري ،وكدليل على هذا التوجه فقد أستحدثت مؤسسات مسيرة للقروض العقارية هدفها الأساسي إعطاء الحركية والفعالية اللازمة للقطاع العقاري من خلال المرافقة والمتابعة وتقديم الضمانات للبنوك العاملة في المجال العقاري . كما تعززت منظومة التمويل العقاري بقانون توريق القروض العقارية الذي من شأنه أن يشجع البنوك والمؤسسات العاملة في مجال القرض العقاري على السير قدما في تحريك نشاط القروض العقارية بالجزائر،ويتضح جليا بأن هناك مؤشرات إيجابية تلوح في الأفق بغية تحريك السوق العقارية من خلال تحمس وسباق الشركات لإطلاق برامج عقارية ضخمة ،ويمكن القول بأن الفرصة سانحة للقطاع العقاري أكثر من أي وقت مضى لإحداث طفرة بتحريك عجلة التنمية الإقتصادية في الجزائر والنهوض بالقطاع العقاري.

RÉSUMÉ

Les crédits bancaires sont considérés comme les plus importantes transactions des banques. Et avec le développement dans tous les domaines les crédits sont différents et multiples. Il s'ensuit que l'un des résultats de ce développement est apparu ce qu'on appelle "le crédit Immobilier " qui est considéré comme un crédit de consommation, ce dernier se caractérise par ces caractéristiques spécifiques et se diffère des autres crédits.

Le crédit immobilier est devenu célèbre en premier temps dans les pays développés et à sa tête "les Etats Unies"qu'était leader dans ce domaine avec ces différents genres, notons que le marché américain est parmi les plus grand marché du monde et leur expérience est universelle.

Et comme l'Algérie est parmi les pays qui veulent trouver une solution pour le problème du logement et à cette raison que l'état a pensé de créer une organisation pour le crédit immobilier.

Dans ce sens elle a créé des établissements spécialisés dans la gestion des crédits immobiliers, leur tâche principale est dynamisée et donner l'efficacité nécessaire pour ce domaine à travers le don des garanties pour les banques immobiliers, en plus de la loi de la paperasse des crédits immobiliers dans leur but est d'encourager l'activité immobilière en Algérie.

On peut dire que c'est à partir d'aujourd'hui qu'il y a tout les moyens et de mécanisme pour faire un développement varié, surtout dans le domaine immobilier.

قائمة الجداول

الصفحة	الرقم
87	01
88	02
91	03
109	04
133	05
	والإحتياط
140	06
141	07
141	08
142	09
144	10

قائمة الأشكال

الرقم	الصفحة
01	51
02	58
03	59
04	60
05	61
06	62
07	63
08	64
09	64
10	85
11	86
12	89
13	89
14	100
15	100
16	131
17	133
18	134

134	نسبة القروض العقارية العادية إلى نسبة القروض العقارية الميسرة بالنسبة لسنة	19
		2011
137	الهيكل التنظيمي لوكالة للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بالبويرة	20

قائمة الملاحق

الصفحة	رقم الملحق
162	01
163	02
164	03
165	04
166	05
167	06
168	07
169	08
170	09
171	10
172	11
173	12
174	13
175	14
177 - 176	15
178	16
189	17
180	18
181	19

الفهرس

صفحة

الملخص

شكر

الإهداء

قائمة الجداول والأشكال والملاحق

13.....	مقدمة.....
18.....	1. القروض البنكية
19.....	1.1.1. عموميات حول البنوك
19.....	1.1.1.1. مفهوم البنوك
20.....	2.1.1.1. أنواع البنوك
23.....	3.1.1.1. وظائف البنوك
23.....	4.1.1.1. هياكل الجهاز المصرفي
26.....	2.1. ماهية القرض المصرفي
26.....	1.2.1. مفهوم القرض المصرفي والعناصر المكونة له
27.....	2.2.1. أنواع القروض المصرفية
30.....	3.2.1. أهمية القروض المصرفية
33.....	4.2.1. محددات طلب وعرض الائتمان البنكي
37.....	3.1. سياسة الإقراض والعوامل المؤثرة فيها
38.....	1.3.1. مفهوم وأسس سياسة الإقراض

39	2.3.1. مكونات سياسة الإقراض
40	3.3.1. العوامل المؤثرة في سياسة الإقراض
41	4.3.1. سياسات الإقراض في الجزائر
49	2. عموميات حول القروض العقارية
50	1.2. ماهية القروض العقارية
50	1.1.2. مفهوم القروض العقارية
55	2.1.2. أنواع القروض العقارية وصيغ التمويل الإسلامي
62	3.1.2. البنوك العقارية وأنواعها
66	2.2. الأسواق المالية العقارية
67	1.2.2. الأسواق العقارية الأولية
68	2.2.2. الأسواق العقارية الثانوية
70	3.2.2. مخاطر السوق الثانوية
72	3.2. الأنظمة والتجارب العالمية في ميدان القرض العقاري
72	1.3.2. أنظمة التمويل العقاري في العالم
72	2.3.2. تجارب بعض الدول في مجال التمويل العقاري
75	3.3.2. أوضاع سوق التمويل العقاري في بعض بلدان العالم
78	3. التجربة الجزائرية في ميدان القرض العقاري
79	1.3. منظومة التمويل العقاري في الجزائر
79	1.1.3. الإطار التشريعي والتنظيمي لنظام التمويل العقاري
83	2.1.3. السوق العقاري في الجزائر
92	3.1.3. أنواع وآليات القروض العقارية في الجزائر
98	4.1.3. تقديرات حول حجم القروض العقارية بالجزائر
101	2.3. المؤسسات المسيرة للقروض العقارية
101	1.2.3. شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)
104	2.2.3. شركة ضمان القرض العقاري (SGCI)
107	3.2.3. الصندوق الوطني للسكن (CNL)
111	4.2.3. شركة الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGCM)

113	3.3. تجربة توريق القروض العقارية في الجزائر
113	1.3.3. مفاهيم عامة حول التوريق بالجزائر
117	2.3.3. التوريق في السوق المصرفية الجزائرية
122	3.3.3. آلية عمل شركة إعادة التمويل الرهني في توريق القروض الرهنية
123	4.3.3. متطلبات نجاح التوريق في الجزائر وبعض الملاحظات حوله
126	4. دراسة حالة منح قرض عقاري في وكالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بالبويرة
127	1.4. نظرة عامة حول الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك
127	1.1.4. نشأة وتطور الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وصلاحياته
130	2.1.4. الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك
131	3.1.4. إحصائيات حول القروض العقارية المقدمة من الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط
135	2.4. الدراسة الميدانية لكيفية منح قرض عقاري على مستوى وكالة البويرة
135	1.2.4. التعريف بالوكالة المستقبلية وهيكلها التنظيمي
138	2.2.4. إجراءات منح القرض العقاري على مستوى الوكالة
142	3.2.4. إحصائيات حول القروض العقارية المقدمة من طرف وكالة البويرة
145	3.4. دراسة حالة منح قرض عقاري بالوكالة
145	1.3.4. تكوين الملف الخاص بالمقترض
145	2.3.4. دراسة الملف وإتخاذ القرار
146	3.3.4. الطريقة الحسابية لمنح القرض العقاري للمقترض
150	خاتمة
155	قائمة المراجع
161	الملاحق

مقدمة

يعتبر قطاع السكن من القطاعات الحساسة في الإقتصاد الوطني ويصنف ضمن الأولويات الأساسية في معظم الدول نظرا لأهميته البارزة على الصعيد الإقتصادي والإجتماعي والمالي. في الجزائر وإلى وقت قريب كانت الدولة هي التي تتكفل بإنجاز السكن للمواطنين كونها العارض الوحيد في السوق العقاري. وكون الطلب ظل في تزايد مستمر أصبح العرض لا يستجيب لذلك. ويعزى هذا العجز إلى الإختلال القائم بين العرض والطلب على السكن والذي عرفه القطاع العقاري لعدة عشرات متوالية ، وإلى الإكراهات التي كانت تعيق توفير عرض وافر ومتنوع ومن بينها ندرة العقار القابل للتعبئة وكلفته الباهظة وضعف إنخراط النظام البنكي في تمويل السكن . وقصد تأهيل القطاع والرفع من قدراته توجهت الدولة نحو تطوير القرض العقاري وفق شروط معينة بهدف توفير المبالغ اللازمة لإنجاز المباني. ونظرا لمكانة قطاع السكن الحساسة في المجتمع وضرورته البالغة في حياة المواطن بحيث أن توفير سكن لائق لجميع السكان يشكل ضرورة أخلاقية وواجبا وطنيا تبلغ أهميته حدا يحتم تظافر جميع جهود القطاع العام والخاص ، كان لا بد للدولة البحث عن أنظمة وأساليب جديدة لتمويل السكن تساعد بشكل أو بآخر جميع فئات المجتمع على إمتلاك سكن لائق. ومن أجل هذا كله قامت الدولة بالتعامل مع البنوك التجارية للسماح لها بمنح القروض العقارية للمواطنين مع ضرورة إيجاد الطرق والوسائل الكفيلة بضمان هذه القروض من حيث الإلتزام بفترات التسديد في أوقات الإستحقاق ودون مشاكل .

وبغية تقديم الضمانات الكافية للبنوك التجارية أنشأت شركة ضمان القروض العقارية سنة 1997 وهدفها تسيير شروط القرض البنكي ومعالجته وضمانه ، كما تم إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني سنة 1998، والتي أعطيت لها الصلاحية في إعادة تمويل حافظات القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك التجارية ، مع العلم أن الإستثمار في ميدان القروض العقارية يحتاج إلى أموال ضخمة معظمها قروض متوسطة وطويلة الأجل والتي لا يمكن الحصول عليها إلا في ظل نظام مالي متطور. وقد لجأت السلطات العمومية في محاولة التصدي لحاجة للسكن في مرحلة أولى إلى التكفل كليا بقطاع السكن و تغطية مجمل طلبات السكن عن طريق دواوين الترقية والتسيير العقاري، ولم يكن للبنوك الموجودة على الساحة أي دور في تمويل السكن (أثناء مرحلة الإقتصاد الموجه) بإستثناء الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ، كما دفعت الظروف الإقتصادية والإجتماعية القائمة في هذه المرحلة إلى إنشاء الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط الذي كانت مهمته الرئيسية تعبئة الإدخار من أجل جمع رؤوس الأموال اللازمة لتمويل المشاريع الإقتصادية عامة والمشاريع السكنية خاصة . حيث ظهر الإدخار على أنه وسيلة فعالة في خلق رؤوس الأموال. وعليه تركزت جهود السلطات العمومية في الحث على الإدخار والتشجيع عليه بمنح مقابل للمدخرين يتمثل في منحهم قروض عقارية للبناء وسكنات .

فإذا كان القرض العقاري كوسيلة إقتناء للسكن ليس بحديث النشأة فإن ممارسته ما زالت تطرح بعض الإشكالات ، كما أنه لحد الآن لم يعرف إنتشارا واسعا والسبب يرجع لعدة عوامل منها : إقتصار إصدار هذا النوع من القروض على بعض مؤسسات القرض ولفترة زمنية طويلة . إلى أن جاء قانون النقد والقرض الذي عمل على توسيع نطاق ممارسة القرض العقاري على جميع البنوك التجارية والمؤسسات المالية . وقد عملت السلطات العمومية على تجنيد الإمكانيات اللازمة وتوفير الضمانات الملائمة لمراقبة التوسع في مجال منح القروض العقارية من أجل تحفيز البنوك على خوضه لإعطاء دفع جديد لهذا النوع من القروض ويتجلى هذا من خلال آخر لبنة لطرح تنظيم القرض العقاري حيث تم السماح لمؤسسات الإقراض التي تمنح قروضا عقارية للمواطنين، من إحالة حقوقها، الناشئة عن اتفاق القرض إلى شركة إعادة التمويل الرهني التي تباشر نشاط التوريق، طبقا لأحكام قانون سوق المال العقاري الثانوية بموجب القانون رقم 06-05 المؤرخ في 20/02/2006 الذي تضمن توريق القروض المنظم العقارية . وما يمكن ملاحظته هو أن القرض العقاري أداة تستخدمها السلطات العمومية في النهوض بالإقتصاد الوطني عن طريق إنعاش قطاع إستراتيجي، وهو في نفس الوقت نمط تمويل تلجأ إليه العائلات ذات الدخل المتوسط لإقتناء السكن ،الذي يضمن لها الحق في العيش الكريم الأمر الذي لا يمكن أن يبقى من غير صدى على طبيعة هذا النوع من القروض وممارسته وبالتالي يستدعي دراسته من الجانبين القانوني والإقتصادي ،وباعتبار القرض العقاري أداة تمويل تدخل ضمن إستراتيجية تقوم على تشجيع ودعوة رؤوس الأموال الخاصة (البنوك والأفراد) للمساهمة في التخفيف من حدة أزمة السكن والتصدي لها.

الإشكالية:

من خلال ماسبق يمكن أن نطرح الإشكالية التالية:

- ما هو واقع وحقيقة التجربة الجزائرية في ميدان القرض العقاري ؟
- وبغية التحكم في الموضوع نقسم الإشكالية إلى الأسئلة الفرعية التالية:
- ماهي القروض البنكية وما الدور الذي تلعبه في التنمية الاقتصادية ؟
- ما المقصود بالقروض العقارية وماهي أنواعها ؟
- كيف نقيم التجربة الجزائرية في ميدان القرض العقاري؟
- كيف يتم منح القرض العقاري وماهي الشروط الواجب توافرها؟

الفرضيات:

- على ضوء الأسئلة الفرعية السابقة نصوغ الفرضيات التالية:
- تكتسي القروض العقارية أهمية في الحياة الاجتماعية والاقتصادية.
- يعتبر السوق العقاري في الجزائر سوقا غير منظم .
- تسيير التجربة الجزائرية في ميدان القرض العقاري في الإتجاه الصحيح
- تساهم القروض العقارية في التخفيف من حدة أزمة السكن .
- يواجه طالبوا القروض العقارية من البنوك الكثير من التعقيدات الإدارية.

أسباب إختيار الموضوع:

- من أهم الأسباب الدافعة إلى إختيار الموضوع نذكر مايلي:
- محاولة إكتشاف واقع القروض العقارية في الجزائر بعد الأزمة العالمية التي تسببت فيها القروض العقارية.
- الموضوع له علاقة مباشرة بالواقع المعاش كونه يمس جميع فئات المجتمع.
- إبراز الدور الذي تلعبه القروض لعقارية في الحد من أزمة السكن .
- معرفة كيفية منح القروض العقارية للمواطنين على مستوى البنوك.

المنهج المتبع:

من أجل الإحاطة بمختلف جوانب الموضوع وللإجابة عن الإشكالية المطروحة والتحقق من صحة الفرضيات من عدمها، إعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي بحيث إستعملنا المنهج الوصفي عند عرض المعطيات النظرية الخاصة بجوانب الموضوع وجمع المعلومات والبيانات الإحصائية، وإعتمدنا المنهج التحليلي الذي يسمح بتفسير وتحليل المعلومات والمعطيات ومن ثم الوصول إلى نتائج دقيقة .

أهداف البحث:

-إبراز الأهمية الاقتصادية والاجتماعية للقروض العقار.

- توضيح أهمية القروض العقارية من خلال تطوير هذا الأسلوب من التمويل للحد من أزمة السكن.
- التعرف على واقع القرض العقاري بالجزائر وذلك بتشخيص السوق العقاري السكني بالدرجة الأولى.
- إزالة الغموض عن الإجراءات المتبعة في كيفية الحصول على القرض العقاري.

أهمية البحث:

- تكمّن أهمية البحث من خلال:
- الموضوع له أهمية كبيرة على الصعيد الاجتماعي بالنسبة لجميع أفراد المجتمع لأنه يعنى بموضوع السكن الذي يشغل بال الكثيرين.
- توضيح واقع القروض العقارية من خلال تشخيص السوق العقاري السكني طالما أن الدراسات في هذا المجال غير متوفرة بكثرة .
- إبراز أنواع وآليات القروض العقارية المطبقة في الجزائر ،خاصة ما تعلق بالإجراءات الجديدة التي تخص القرض العقاري الميسر.

صعوبات البحث:

- إعترى البحث جملة من الصعوبات أهمها:
- نقص المراجع التي تناولت موضوع القروض العقارية بالجزائر.
- صعوبة الحصول على البيانات الخاصة بحجم القروض العقارية بالجزائر، وكذلك التضارب في البيانات المحصل عليها من مصدر إلى آخر.

حدود البحث:

- سنتناول في بحثنا هذا واقع القروض العقارية بالجزائر في الفترة الممتدة من 2004 إلى غاية 2010، وسنركز الدراسة على القرض العقاري السكني وعدم التعرض للقرض العقاري الفلاحي والصناعي .

الدراسات السابقة :

- في حدود علم الباحث فقدتم تناول موضوع القرض العقاري بالجزائر في الرسائل التالية :
- مخالدي عبد القادر: القرض العقاري في التشريع الجزائري، عبارة عن رسالة ماجستير بكلية الحقوق بالبلدية قسم القانون الخاص للسنة الجامعية 2007-2008 حيث تدور إشكالية البحث حول مدى إمتلاك الجزائر منظومة تشريعية تتماشى والتطورات الحالية بالنسبة لمنظومة القرض العقاري، وعن مدى نجاعة القرض العقاري كوسيلة تمويل لتنمية العقار. وقد توصلت الدراسة إلى أن هناك جملة من العوائق والصعوبات التي حالت دون أن يحقق القرض العقاري الأهداف المرجوة في تنمية وترقية العقار في الجزائر.

- بوحفص نعاة: الجوانب القانونية لعقد القرض العقاري ، عبارة عن رسالة دكتوراه بكلية الحقوق بالبلدية قسم القانون الخاص للسنة الجامعية 2008-2009 وتدور إشكالية البحث حول هل عقد القرض

العقاري الذي يبرم بين مؤسسات القرض والمقترض بحسب الأعراف والعادات التجارية المصرفية يوفر مقومات نظام جديد للتمويل العقاري؟ وهل أصاب مشرعنا في تطوير سياسات الإصلاح المؤسساتي لسوق التمويل العقاري. وقد

تناولت الباحثة قضية عقد القرض العقاري من الجوانب القانونية من خلال تحديد الأطراف المتدخلة في عملية القرض العقاري والتزامات كل طرف كما تناولت البيئة التشريعية لعقد القرض العقاري وخلصت في الأخير

إلى أن هناك عملا كبيرا يجب القيام به من أجل تحسين وتطوير المنظومة العقارية في الجزائر وخاصة على مستوى سوق التمويل العقاري.

هيكل البحث :

في هذه الدراسة تم تقسيم البحث إلى أربعة فصول كما يلي :

الفصل الأول خصصناه لدراسة القروض البنكية من خلال التطرق في المبحث الأول إلى عموميات حول البنوك والمبحث الثاني لماهية القروض البنكية وتناولنا في المبحث سياسة الإقراض والعوامل المؤثرة فيها .

الفصل الثاني خصصناه لدراسة القروض العقارية بشكل عام وذلك بالتطرق إلى ماهية القروض العقارية في المبحث الأول ، أما المبحث الثاني تناولنا فيه تحليل الأسواق العقارية وفي المبحث الثالث قدمنا أهم الأنظمة والتجارب العالمية في ميدان التمويل العقاري .

وفي الفصل الثالث تطرقنا إلى التجربة الجزائرية في ميدان القرض العقاري بحيث في المبحث الأول تكلمنا عن منظومة التمويل العقاري في الجزائر من الجانب التشريعي والتنظيمي وفي المبحث الثاني تطرقنا إلى المؤسسات المسيرة للقروض العقارية أما المبحث الثالث أبرزنا التجربة الجزائرية في ميدان توريق القروض العقارية. وفي الفصل الرابع قمنا بدراسة حالة منح قرض عقاري في وكالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط – بنك من خلال تقديم نظرة شاملة حول الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط – بنك في المبحث الأول ، والمبحث الثاني تطرقنا فيه إلى الدراسة الميدانية لكيفية منح قرض عقاري على مستوى الوكالة المستقبلية ، أما المبحث الثالث فقد خصصناه لدراسة حالة منح قرض عقاري يخص شراء مسكن لدى الخاص .

وفي الأخير تم إختتام البحث بخاتمة عامة تتضمن ملخص شامل وإختبار فرضيات الدراسة ، مع إبراز النتائج المتوصل إليها وتقديم الإقتراحات وتحديد الآفاق المستقبلية لهذه الدراسة .

الفصل 1

القروض البنكية

يعتبر القطاع البنكي من أهم القطاعات الإقتصادية و الأكثر حساسية وتأثيرا في نمو إقتصاديات الدول إذ يحتل القطاع مركزا حيويا في النظم الإقتصادية والمالية. بحيث أن له تأثيرا إيجابيا على التنمية الإقتصادية من خلال تعبئة المدخرات وتوزيعها على مختلف مجالات الإستثمار و الإستغلال ، وذلك من خلال القروض التي يمنحها والتي تكون عادة موجهة لتمويل عمليات تجارية،صناعية،زراعية أو عقارية بحسب طبيعة العملية المراد تمويلها سواء لأجل قصير أو متوسط أو طويل .

ومع تطور نشاط البنوك من الأعمال البنكية العادية إلى مجالات القروض والإئتمان أصبحت البنوك تقوم بإستثمار الأموال المودعة لديها من الزبائن في شتى ميادين التجارة والأعمال الإقتصادية وإستثمار الجزء الأكبر من هذه الودائع. ولعل أهم مدخل إقتصادي يقدمه القطاع البنكي هو الإئتمان، فالإئتمان مدخل إقتصادي يساهم في العملية الإنتاجية لكافة القطاعات الإقتصادية المختلفة لذلك وجب على البنوك إعتناء سياسة واضحة المعالم إتجاه القروض البنكية نظرا للمخاطر التي تكتنفها قبل وبعد منح القرض بهدف تحقيق آثار إقتصادية إيجابية تعود بالفائدة على المقترض و المجتمع.

ولأجل ذلك سنحاول في هذا الفصل دراسة القروض البنكية من خلال التطرق إلى :

- عموميات حول البنوك.
- ماهية القروض البنكية.
- سياسة الإقراض و العوامل المؤثرة فيها.

1.1.1. عموميات حول البنوك

لقد أصبحت البنوك ضرورة من ضرورات العصر الحديث لا تستطيع أن تستغني عن خدماتها أمة من الأمم، أو قطاع من القطاعات الإقتصادية والإجتماعية، لأنه بغير العمليات البنكية لا يمكن أن تستمر المؤسسات التجارية والصناعية والزراعية في نشاطها الإنتاجي والتجاري، ومن المعروف أن نشاط البنوك يرتبط بما تشهده الإقتصادات من تحول عبر مراحل تطورها إقتصاديا وإجتماعيا، وهذا التكامل والتلاحم العضوي يجسده ليس فقط نشاط البنوك وإنما إكتسابها لوظائفها المختلفة وتباين أدوارها من مرحلة تنمية لأخرى، هذا فضلا عن السياسات والأفكار التي تهيئ المجال لكي يأخذ هذا التطور مجراه، من هنا فإن تباين البنوك في أداء ووظائفها مختلف بين الدول إستجابة للتباين في الظروف والتحويلات الإقتصادية التي تمر بها كل دولة.

1.1.1.1 مفهوم البنوك

إن إعطاء تعريف واضح وجامع للبنوك يعتبر أمرا بالغ الصعوبة، لا سيما أنها تقوم ببعض العمليات التي تتشابه إلى حد كبير مع بعض المؤسسات المالية الأخرى إلى أن تشعب أعمال البنوك وتخصص بعضها في عمليات معينة يعتبر من الصعوبات التي تحول دون وضع تعريف صريح لها، وفيما يلي ندرج بعض التعاريف الخاصة بها:

كلمة "Banc" هي كلمة إنجليزية وليست عربية مشتقة من الكلمة الإيطالية "banco" حيث كان يقصد بها مصطبة يجلس عليها الصيارفة في مدن شمال إيطاليا في أواخر القرون الوسطى لشراء وبيع و إستبدال العملات المختلفة، ثم تطور مفهومها إلى "منضدة" و من ثمة إلى مكان تواجد تلك المنضدة لإجراء عمليات المتاجرة بالنقود. [1] ص24.

ويعرف البعض البنك بأنه مكان إلتقاء عرض الأموال بالطلب عليها، بمعنى أن البنوك تعمل كأوعية تتجمع فيها الأموال والمدخرات ليعاد إقراضها إلى من يستطيع ويرغب في الاستفادة وإفادة المجتمع منها عن طريق إستثمارها، ولكن هذا التعريف يشرك مع البنك مؤسسات أخرى مثل شركات التأمين وصناديق التوفير البريدي. [2] ص3.

إن البنك لا يعدو أن يكون مؤسسة ذات نشاط معين يتمثل في الوساطة المالية أو بعبارة أوضح هو وسيلة التعامل في القروض على إختلاف أنواعها، إذ أن البنك يقترض من مجموعة من أفراد المجتمع، ثم يقرض الأموال المودعة لديه إلى مجموعة أخرى من الأفراد أو إستثمارها في شتى أوجه الإستثمار، وتؤول إليه في النهاية الأرباح المترتبة على عمليتي الإقراض والاقتراض غير أن بعض البنوك قد

تحصل على رؤوس أموالها من المساهمين في بادئ الأمر، ولكن هذه البنوك تعتمد بعد ذلك إلى توسيع دائرة الإقراض والإقتراض باستخدام الودائع التي تتسلمها من الأفراد المتعاملين معها. [3].
أما في الجزائر فقد عرفت المادة 114 من قانون النقد والقرض الصادر في 14 أبريل 1990 البنوك بما يلي " البنوك أشخاص معنوية مهمتها العادية والرئيسية إجراء العمليات الموصوفة في المواد من 110 إلى 113 من هذا القانون والتي تضم :

1. تلقي الأموال من الجمهور في شكل ودائع.

2. عمليات القرض.

3. وضع وإدارة وسائل الدفع.

2.1.1. أنواع البنوك

لقد نشأت البنوك منذ البداية لخدمة التجارة، و على هذا الأساس أطلق عليها تسمية البنوك التجارية، ثم ظهر التخصص في البنوك و أصبحت تقوم بوظائف متعددة، و هكذا تنوع تقسيم البنوك على حسب طبيعة عملها و ظهرت البنوك الصناعية، البنوك الزراعية، البنوك العقارية وبنوك الإسكان، و نظرا لتعدد التقسيمات نحاول أن نعرض أنواع البنوك بالشكل المبسط و الموضح كالتالي :

- البنوك الإسلامية:

هي تجربة حديثة لبنوك شاملة تقوم على أساس عقدي مستمد من الشريعة الإسلامية، حيث أنها بدأت إنطلاقا من تجربة صناديق الإدخار دون أسعار فائدة عام 1940، و بدأ إنتشارها عام 1975 و أصبحت بذلك ظاهرة لها قيمة و إعتراف دولي في أعمال البنوك، تعتمد في مواردها على أموال المودعين لديها، و هم في نفس الوقت شركاء معها عندما تقوم بتوظيف تلك المدخرات في العمليات الإستثمارية و يتحملون بذلك الربح أو الخسارة، و تحصل بذلك على عوائد تكون في شكل عمولات أو إيجارات أو أرباح يتم تقسيمها على المساهمين في البنك الإسلامي، تسعى هذه البنوك إلى تحقيق التكافل الإجتماعي و تنمية التجارة البنينية. [4] ص 253.

- البنوك التجارية:

إن البنوك التجارية عموما هي مؤسسات مالية هدفها الأساسي تحقيق الربحية التجارية، و ذلك عن طريق جمع المدخرات من أصحاب الفائض المالي و تشجيع الادخار، و منح قروض سواء كانت قصيرة ومتوسطة الأجل أو طويلة الأجل لأصحاب العجز المالي، بالإضافة إلى عمليات الإستثمار بأموال العملاء و تقديم الخدمات المصرفية المتنوعة، و هي تقوم بدور الوساطة المالية لأنها تقوم بعمليات التمويل بطريقة غير مباشرة.

- البنوك المتخصصة: ظهرت هذه البنوك لمعالجة بعض المشاكل و الظروف التي كانت عائقا أمام القطاعات الإنتاجية التي تعذر عليها الحصول على قروض لتمويل مشروعاتها بشروط سهلة و ميسرة تتناسب مع ظروف هذه القطاعات وإحتياجاتهم خاصة المزارعين، ولقد عرفت إنتشارا واسعا لتنمية القطاعات الإنتاجية المختلفة لدفع عجلة التنمية الإقتصادية والإجتماعية، وبالتالي هدفها تطوير هذه القطاعات ولا يركز عملها بصورة أساسية على الربح مثل البنوك التجارية باعتبارها بنوكا للتنمية. ولقد تعددت أشكالها إلى عدة أنواع هي كالآتي [5] ص21 :

- البنوك الزراعية : ظهرت هذه البنوك نظرا للإهتمام الكبير الذي يحضى به القطاع الزراعي خاصة الدول النامية، كما أن الإئتمان الزراعي يزيد من تحفيز الإستثمار في هذه القطاعات ذات الطلب الواسع و الدائم، و يؤدي تطويرها إلى خلق تنمية متوازنة بين القطاعات المختلفة و توفير مستلزمات الصناعة من مواد أولية نباتية بالإضافة إلى المواد الغذائية لتحقيق الأمن الغذائي.

تقوم هذه البنوك بمنح قروض و تسهيلات إئتمانية للعاملين في القطاع الزراعي بأجال مختلفة قصيرة، متوسطة و طويلة الأجل، و ذلك وفق شروط مناسبة و معقولة من حيث سداد أقساط القرض و الفوائد، مع الأخذ بعين الإعتبار ظروف القطاع الزراعي، و لقد ساعدت هذه البنوك في توفير التمويل اللازم و الخبرة الفنية و الإرشادات و النصح للمزارعين.

- البنوك الصناعية : هي مؤسسات مالية تقدم الإئتمان للصناعة، و لقد عرفت إنتشارا في الدول النامية، و قد تكون ملكا للدولة أو مختلطة بين القطاع الخاص و العام، و تقوم هذه البنوك بتقديم قروض تمويلية لازمة لشراء موجودات ثابتة كالمصانع و الآلات و المعدات، و كذلك تمويل رأس المال التشغيلي و تأدية الخدمات المصرفية للمشروعات الصناعية المتعاملة معها، كخصم الأوراق التجارية و فتح الإئتمان المستندي، على غرار الصناعة، وتمويل المشاريع الحرفية و اليدوية بقروض ميسرة، كما تدرس الجدوى الإقتصادية و المشاكل الفنية و التنظيمية التي تواجه المشروعات الصناعية.

- البنوك العقارية :

هي بنوك تقدم قروض عقارية لتشجيع الحركة العمرانية و الإسكان عن طريق تمويل الأفراد للإسكان الخاص، بالإضافة إلى قيامها ببناء عمارات أي السكنات الجماعية كخدمات سكنية، و هي قروض قد تكون متوسطة أو طويلة الأجل، و تلعب دور هام لمعالجة أزمة الساعة ألا وهي أزمة السكن بالدرجة الأولى و يتجلى هذا خاصة في الدول النامية كالجائر، وتتكفل هذه البنوك بمتابعة تطبيق الإستراتيجية الوطنية للسكن و إجراء الدراسات حول إنشاء مناطق التوسع العمراني و تهدف إلى ترقية و تسيير السكن الحضري بالتعاون مع الجهات الممولة، وفي مجموع هذه الأعمال تقوم بدراسة أو تنفيذ أي مشروع يخص أبنية الدولة و مؤسساتها بتكليف من الحكومة المعينة بذلك في إطار حدودها الجغرافية. [6]

- البنوك التعاونية :

ظهرت هذه البنوك بفعل الإستغلال الذي كان يعاني منه صغار المزارعين والصناعيين و المستهلكين و المقترضين على حد سواء، و بالتالي جاءت فكرة تشكيل جمعيات تعاونية متخصصة تتضمن أموال المساهمين الأعضاء لتمويل إحتياجاتهم مع تحقيق هامش ربح أو فائدة بسيطة، ولقد تنوعت هذه الجمعيات حسب الغايات التي أنشأت على أساسها، فهناك جمعيات تعاونية إستهلاكية و هناك جمعيات تسليفية غرضها تقديم القروض و السلف للأعضاء. [4] ص 282.

لقد ساهمت هذه البنوك التعاونية في تخفيض نسبة البطالة عن طريق توفير التمويل اللازم للعاطلين ودعم قطاع الزراعة و التركيز على التنمية الريفية ، مما أدى إلى تحقيق متطلبات التنمية الإقتصادية و الإجتماعية عن طريق تحويل الأسر الريفية والجماعات الإستهلاكية إلى أسر وجماعات إنتاجية، بغرض تحسين أوضاعها المعيشية و تحقيق الإنتعاش الإقتصادي في البلاد.

- البنوك المركزية: البنك المركزي هي مؤسسة عامة مسؤولة عن إدارة السياسة النقدية و الإئتمانية، و يقع في قمة الجهاز المصرفي بإعتباره بنك منفرد حيث يوجد بنك واحد في كل دولة و له خصائص معينة، و لقد ظهرت البنوك المركزية بعد فترة من ظهور البنوك التجارية ، حيث يعد بنك (Bank Rek) السويدي أول بنك مركزي أسس عام 1656 ثم تلاه بنك إنجلترا عام 1694.

يعتبر البنك المركزي بنك البنوك و يعود ذلك إلى العلاقة الوثيقة و القوية مع البنوك الأخرى، كما أنه يطلق عليه بنك الحكومة لأن هذه الأخيرة هي التي تقوم بإنشاء البنك المركزي ليتولى المهام و الخدمات الخاصة بها، كالخدمات المصرفية الحكومية و إدارة الدين العام المحلي، و إقراض الدولة و حفظ الإحتياطيات النقدية من العملات الأجنبية و الذهب و حقوق السحب الخاصة، و لعل ما يميزه هي عملية إصدار النقود و إعادة الخصم للأوراق التجارية و إعتباره المقرض الأخير للبنوك عند الحاجة إلى التمويل. [4] ص 301.

- البنوك الشاملة:

طبقت هذه الفكرة علميا في بعض الدول كألمانيا، حيث كانت تقوم بوظائف بنوك الإستثمار لأنها تملك أسهم و حصص في الشركات، بالإضافة إلى ذلك ظلت تقدم خدماتها المالية لمختلف القطاعات الإقتصادية سواء كانت تجارية أو زراعية أو صناعية أو عقارية، و قبول الودائع من مختلف فئات المجتمع، و فوق ذلك تقدم خدماتها المتنوعة في مختلف أقاليم الدولة و مناطقها الجغرافية، و لقد عرفت هذه البنوك إزدهارا و تطورا لتوفر البيئة المصرفية التي منحتها صلاحيات في عرض مجموعة كاملة من الخدمات المالية. [4] ص 246.

3.1.1. وظائف البنوك

إن البنوك بأنواعها تلعب دورا كبيرا في الحياة الاقتصادية بصفقتها عامل مشجع وأساسي في جمع المدخرات الفائضة و ضخها في المجالات الإستثمارية المتعددة، بالإضافة إلى منح الائتمان، و هذا ما يفسر تطور القطاعات الاقتصادية التي تتولى البنوك تمويلها عن طريق تقديم قروض ، كما تهدف إلى تقديم خدمات متميزة حتى تضمن بقاءها و إستمرارها، مع تحقيق أرباح أكثر و تعزيز مراكز التنافس ، و لعل أهم الوظائف التي تؤديها البنوك هي كالآتي [7] ص 33 :

- السعي نحو تقديم الأمثل من حيث الخدمات البنكية، و خاصة بعد ظهور الصيرفة الشاملة التي تسعى إلى تحقيق مستويات أعلى من الربحية و النوعية لخلق مركز إستراتيجي متميز.
- تساهم في تمويل مشروعات التنمية الاقتصادية عن طريق منح القروض البنكية.
- تقدم خدمات إستشارية في مجالات دراسات الجدوى الاقتصادية و الفنية و كيفية إدارة الأعمال.
- شراء و بيع الأوراق المالية و حفظها لحساب المتعاملين.
- تحويل العملة الصعبة للخارج و سداد إلتزامات الزبائن المتعلقة بعمليات الإستيراد.
- تحويل نفقات السفر و السياحة و إصدار الصكوك و الإعتمادات الشخصية.
- تسيير وسائل الدفع بطرق حديثة وأكثر أمانا.
- تمويل الإسكان الشخصي للزبون عن طريق منح قروض عقارية.
- تشجيع الإدخار و جمع الأموال للقيام بدور الوساطة المالية حيث تقوم بتزويد المستثمرين بالتمويلات اللازمة للمشاريع التنموية.
- تقديم بعض الخدمات المستحدثة و المميزة مثل بطاقات الائتمان.

4.1.1. هيكل الجهاز البنكي

نشأت البنوك و تطورت لتلبية حاجات المجتمع من الخدمات البنكية المتعددة، و لذلك فقد تعددت أشكال الهياكل البنكية و فقا لإشباع هذه الإحتياجات و ذلك بما يضمن تأديتها لمهامها و مسؤولياتها المالية و الإجتماعية، و من أبرز التشكيلات الهيكلية البنكية ما يلي:

- البنك نو المكتب الواحد (البنوك الفردية):

وهي مؤسسات صغيرة يملكها أفراد أو شركات أشخاص، يقتصر عملها في الغالب على منطقة صغيرة، تتميز عن باقي أنواع البنوك بأن توظيف مواردها يقتصر على أصول بالغة السيولة مثل الأوراق المالية و الأوراق التجارية المخصومة، و غير ذلك من الأصول عالية السيولة و التي يمكن تحويلها إلى نقود في وقت قصير و بدون خسائر، و السبب في ذلك هو أنها لا تستطيع تحمل مخاطر توظيف أموالها في قروض متوسطة أو طويلة الأجل بسبب صغر حجم مواردها، و تعتمد هذه البنوك في نشاطها على ما يتمتع به

أصحابها أو مديروها من خبرات بنكية وما يحوزونه من ثقة المتعاملين، ويقتصر هذا النوع من البنوك على الدول الرأسمالية. [8].

وتشتهر الولايات المتحدة الأمريكية بهذا النوع من التشكيلات البنكية، ويعود السبب الرئيسي في نشأتها وانتشارها إلى كونها [9] ص 19 :

- تساعد على إدخال الآلات الحديثة وتنمية الإداريين فضلا عن إمكانية تحقيق التماثل والتناسق في إتخاذ القرارات وتحديد مستويات أسعار الفائدة.

- تتصف باستقرار صافي الأرباح المحققة مقارنة بالبنك ذو الفرع الواحد.

- يمكن لهذا النوع من التشكيلات مواجهة الضغوط التنافسية التي قد تتعرض لها ضمن إطار البيئة المالية والبنكية، مما يعزز من قدرتها على بناء مركز تنافسي متميز.

- البنوك ذات الفروع:

وهي بنوك تتخذ غالباً شكل الشركات المساهمة كشكل قانوني، لها فروع متعددة تتولى تقديم خدماتها في أكثر من محل أو مكان أو مكتب واحد، وتتبع اللامركزية في تسيير أمورها حيث يترك للفرع تدبير شؤونه، فلا يرجع للمركز الرئيسي للبنك إلا فيما يتعلق بالأمور الهامة التي ينص عليها في لائحة البنك [10] ص 33 ، ويحقق هذا النوع من الهياكل التنظيمية المميزات الآتية :

- يتمكن من تجميع الموارد المالية وخاصة الودائع من مناطق متعددة ومن قطاعات إقتصادية مختلفة، وبالتالي فإنه يمكن توجيهها نحو فرص إستثمارية متعددة.

- يحقق التوزيع الجغرافي للقروض والإستثمارات التي تحقق إستراتيجية التنويع مما يؤدي إلى تقليل مجمل المخاطر المالية والبنكية.

- يحقق هذا النوع من الهياكل وفرات كبيرة في إدارة الإحتياطات الأولية خاصة في مجال مواجهة الإلتزامات القانونية ومستويات السيولة النقدية الواجب الإحتفاظ بها على مستوى كل مكتب، حيث تمثل الأصول النقدية للبنوك مجموع ما تمتلكه فروعها.

- يكون من السهولة بما كان تأسيس فرع لبنك قائم بدلا من تأسيس بنك جديد، ذلك من حيث الإجراءات الإدارية والقانونية ومن حيث القدرة في البدء بممارسة الأنشطة المالية البنكية.

ومن ناحية أخرى توجد بعض السلبيات لهذه التركيبة من البنوك من أهمها [6] ص 263 :

- من الممكن أن لا يقدم الفرع جميع الخدمات البنكية التي يحتاجها الزبائن في المنطقة التي يخدمها.

- الإستغلال الأمثل للموارد يمكن تحقيقه دون الحاجة لوجود فروع تابعة له.

- لم تؤكد الدراسات الميدانية أن كثرة عدد الفروع يؤدي حتما إلى خفض التكاليف.

- لا يؤدي إنشاء الفروع بالضرورة إلى إيجاد المناخ التنافسي.

- حتى لو أسهمت الفروع في تحقيق التنويع للبنك، فهي في المقابل تؤدي إلى تضخمه وبالتالي إلى تشتت جهوده وصعوبة التنسيق والإشراف على هذا الحجم الكبير من الفروع.

- بنوك المجموعة:

يتشابه هذا النوع من التشكيلات البنكية إلى حد كبير مع البنوك ذات الفروع المتعددة، ولكنها تختلف عنها من حيث ملكيتها والتي تعود إلى شركة قابضة تتولى السيطرة على عملياتها الإدارية، كما أنها تتماثل كذلك من حيث المميزات حيث أنها تأخذ طابعاً إحتكارياً، إلا أن هذا النوع فيه بعض المساوئ يمكن إجمالها فيما يلي [9] ص19:

- فقدان السيطرة المحلية على الفروع من حيث الإدارة وإتخاذ القرارات.

- يحافظ على التشكيل القائم من الفروع وغالباً لا تسعى هذه المجموعة إلى تشكيل فروع إضافية أو بنوك جديدة.

- يتصف هذا التشكيل بتعقيد السيطرة الحكومية خاصة على البنوك مما يتطلب تشريع قوانين جديدة تنسجم وهذا التشكيل.

- بنوك السلاسل :

وهي بنوك تمارس نشاطها من خلال فتح سلسلة متكاملة من الفروع نشأت نتيجة لنمو البنوك التجارية، وزيادة حجم نشاطها وإتساع نطاق أعمالها، وتكون عبارة عن عدة بنوك منفصلة عن بعضها إدارياً ولكن يشرف عليها مركز رئيسي واحد يتولى رسم السياسات العامة التي تلتزم بها كافة وحدات السلسلة [10] ص34، و يتشابه هذا النوع من التشكيل مع بنوك المجموعة في العديد من الخصائص والمميزات إلا أن الإختلاف الجوهرى بينهما هو من حيث ملكية السلسلة حيث تكون الملكية هنا بيد شخص طبيعي واحد أو عدة أشخاص طبيعيين وليس بيد شركة قابضة.

- البنوك المراسلة:

وهي البنوك التي نشأت إستجابة لحاجة البنوك لنظام تحصيل الصكوك المسحوبة من قبل زبائنها على بنوك في مناطق جغرافية أخرى، وتقوم البنوك المراسل بالوظائف الآتية [9] ص 20:

- مقاصة الصكوك وتسوية الحسابات والإلتزامات المالية.

- تقديم الإستشارات بخصوص توظيف الموارد المالية في أنشطة إستثمارية محددة.

- المشاركة مع بعض المؤسسات المالية في منح القروض وتقديم التسهيلات المالية.

- إعادة خصم بعض الأوراق التجارية.

- الإستفادة من المتخصصين ذوي الخبرات المالية والإقتصادية في هذه البنوك لتقديم خدمات مالية وبنكية متعددة ولجهات مختلفة.

- البنوك المحلية:

وهي بنوك تغطي منطقة جغرافية محددة قد تكون مقاطعة أو ولاية أو محافظة أو حتى مدينة محددة، وتخضع هذه البنوك للقوانين الخاصة بالمنطقة التي تعمل بها، كذلك فهي تتفاعل مع البيئة التي توجد بها وتعمل على تقديم الخدمات البنكية التي تناسبها. [9] ص35.

2.1. ماهية القرض المصرفي

تعتبر القروض من الأعمال العادية التي تقوم بها جميع البنوك على إختلاف أنواعها، فالبنوك لا تحصل على النقود من أجل تخزينها أو تجميدها، و لكنها تبحث عنها و تجمعها من أجل إستعمالها في سد الحاجات التمويلية للزبائن المحتملين . ولذلك يمكن القول أن أهم أوجه إستعمالات النقود من طرف النظام البنكي إنما تتمثل في إستعمالها في منح القروض إلى أولئك الذين يحتاجون إليها ، و تمثل القروض في حقيقة الأمر النشاط الرئيسي للبنوك و الغاية من وجودها، ولا معنى في الواقع لهذه الودائع و الأموال التي تجمعها البنوك ما لم توظفها بطريقة أو بأخرى في سد حاجات التمويل للمتعاملين الإقتصاديين الذين هم في حاجة إلى ذلك.

1.2.1. مفهوم القرض المصرفي والعناصر المكونة له

توجد عدة تعاريف للقرض المصرفي الذي نوجزها فيما يلي:

1.1.2.1. مفهوم القرض المصرفي

يقصد بالقرض المصرفي ذلك القرض الذي تحصل عليه المؤسسة من البنوك التجارية، ويأتي في المرتبة الثانية بعد القرض التجاري، من حيث إعماده كمصدر تمويل قصير الأجل. وعادة ما تضع البنوك شروطاً على منح القروض المصرفية، نذكر منها ما يلي [11]P42:

- يتعين على المؤسسة تقديم طلب إلى البنك تبين فيه طبيعة إحتياجاتها، وإرفاقه بكافة البيانات التي تساعد البنك على إتخاذ قراره بكل موضوعية، وبمجرد الموافقة على منح القرض يجعل الحساب الجاري للمؤسسة لدى البنك دائناً بقيمة القرض الممنوح.
- قد تطلب البنوك من المؤسسات التي لا تتمتع بمركز قوي في السوق ضمانات على القرض، كما قد تطلب توقيع طرف ثالث لضمان إسترجاع مبلغ القرض أو دفع الفوائد مقدماً، وفي جميع الحالات يكون تسديد القرض على دفعات حسب الإتفاق بين البنك والمؤسسة.
- يمكن أن يطلب البنك من المؤسسة الموافقة على شرط الإحتفاظ برصيد معوض لدى البنك، وهذا حتى يضمن الوفاء بالتزاماتها تجاهه.

يعرّف القرض المصرفي أيضا بأنه: " الثقة التي يوليها البنك لشخص ما سواء كان شخصا طبيعياً أو معنوياً، بأن يمنحه مبلغاً من المال لإستخدامه في غرض محدد خلال فترة زمنية متفق عليها وبشروط معينة لقاء عائد مادي متفق عليه وبضمانات تمكن البنك من إسترداد قرضه في حال توقف الزبون عن السداد ". [12] ص194.

كذلك يعرف القرض المصرفي على أنه " التبادل الحالي للبضائع والممتلكات (أو الحقوق فيها) مقابل دفع القيمة المساوية لها والمتفق عليها في المستقبل ". [9] ص 123.

2.1.2.1. العناصر المكونة للقرض المصرفي:

يتضح من خلال التعاريف السابقة الذكر أن للقروض ثلاث عناصر أساسية :

- المدة: إذ لا يوجد قرض مصرفي إلا إذا كان هناك فاصل زمني (قصير أو طويل أو متوسط) بينما يقدمه المصرف الدائم مانح القرض وما يسترده من المدين المستفيد منه ، و تحدد مدة القرض عادة بعد توقيع إتفاق القرض فمن الضروري وجود مدة زمنية ما بين منح الأموال وما بين إسترجاعها .
- الثقة : هي ثقة واعية و محسوبة يصل إليها المصرف بعد دراسة المؤسسة طالبة القرض وقت عملية منح القرض نفسه ويعني أن المصرف يثق في العملية كما يمكن الحصول على ثقة الغير فيه ، فالعميل يطلب من المصرف أن يثق فيه وأنه يمكنه بوسائل معينة من الحصول على هذه الثقة لدى الغير .
فالدائن له الثقة في أن المدين سوف يقوم بالتسديد في الموعد المحدد، وبصفة عامة فهو قادر على الوفاء بالتزامات التي تعهد بها.

-المخاطرة :تعد المخاطرة محور مهنة المصرف أكثر من التاجر لكن التاجر يمكنه أن يبيع نقدا عكس المصرف فلا إئتمان بلا مخاطرة، فالمصرف الذي يقدم قروضا يتعرض حتما إلى خطر عدم السداد مهما كانت نوعية الضمانات ومهما عظمت أسباب الثقة فالمخاطرة في القروض المصرفية إحتمال واردة مهما كانت الظروف.

القرض = الثقة + المدة + المخاطرة

2.2.1. أنواع القروض المصرفية

يلعب التمويل البنكي دورا هاما في إشباع الإحتياجات التمويلية للمنشآت والتي تتنوع وفقا لأوجه النشاط الإقتصادي المختلفة : التجارية، الفلاحية ، الصناعية ...، والناجمة عن قصور الموارد المالية المتاحة لديها

بغرض مقابلة متطلبات نشاطها وتحقيق أهدافها، وتتفاوت التسهيلات الإئتمانية التي تمنحها البنوك من حيث آجال الاستحقاق إلى :

1.2.2.1. إئتمان قصير الأجل (موجه لتمويل أنشطة الإستغلال) : في العادة تلجأ المؤسسة إلى

الإئتمان قصير الأجل لتمويل النقص في النقدية والمخزون السلعي [13] ص71، ولا تزيد مدة هذا الإئتمان عن السنة، ويشكل أكبر نسبة من الإئتمان الممنوح من طرف البنوك التجارية [14] ص160، ويضم الأنواع التالية :

تسهيلات الصندوق: توجه أساسا بهدف إعطاء مرونة عمل للخرينة، وتعطى عموما للمؤسسات من أجل السماح لها بمواجهة الإختلالات القصيرة جدا من حيث المدة والتي تتعرض لها خريضة المؤسسة في بعض الأحيان كحلول أجل الإستحقاقات الجبائية وإستحقاق المودعين وغيرها من الأزمات التي تواجه الخريضة.

السحب على المكشوف: يعرف السحب على المكشوف على أنه تسهيل الصندوق لكن لمدة أطول (عدة شهور) وفيه يقوم البنك بفرض فائدة على العميل خلال الفترة التي يسحب فيها ويطلق على هذه المدة (مدة المكشوف) وقد تصل حدود السنة، أما هدفه فيتمثل في تمويل إحتياجات رأس المال العامل.

القروض الموسمية: وهي نوع خاص من القروض البنكية، وتنشأ عندما يقوم البنك بتمويل نشاط موسمي لأحد زبائنه، فالكثير من المؤسسات نشاطاتها غير منتظمة وغير ممتدة على طول دورة الإستغلال، بل أن دورة الإنتاج أو دورة البيع موسمية، فالمؤسسة تقوم بإجراء النفقات خلال فترة معينة يحصل أثناءها الإنتاج، وتقوم ببيع هذا الإنتاج في فترة خاصة ومن بين أمثلة هذه العمليات نشاطات إنتاج وبيع المحاصيل الفلاحية حيث تحصل المبيعات في فترة ما بعد جني المحصول، وبما أن النشاط الموسمي لا يمكن أن يتجاوز دورة إستغلال واحدة فإن هذا النوع من القروض يمكن أن يمتد إلى غاية 09 أشهر.

قروض الربط: ويمنح هذا النوع من الإئتمان للزبون لمواجهة الحاجة إلى السيولة المطلوبة لتمويل عملية مالية في الغالب تحققها شبه مؤكد، ولكنه مؤجل فقط لأسباب خارجية .

وتسمى الأنواع السابقة من الإئتمان قصير الأجل بقروض الإستغلال العامة لأنها تكون موجهة لتمويل أصول متداولة عامة، على عكس قروض الإستغلال الخاصة والتي تكون موجهة لتمويل الأصول المتداولة سواء المخزون أو الحقوق وتتضمن :

- التسبيقات على السلع : وهي عملية تمويل للمخزون مقابل وضع سلع وبضائع تحت تصرف البنك، ويلجأ البنك إلى بيع البضائع المرهونة في حالة عدم التسديد.

- التسبيقات على الصفقات العمومية : وتعطى هذه التسبيقات نتيجة إبرام الصفقات العمومية بين الإدارة أو الجماعات العمومية ومجموعة من المقاولين أو الممولين، وتمول هذه الصفقات قصد: إنجاز الأعمال، إرسال التموينات أو أداء الخدمات المختلفة.

- الخصم التجاري : وهي تلك العملية التي يتم بموجبها دفع مبلغ الورقة التجارية لحاملها من طرف البنك قبل حلول موعد استحقاقها بعد خصم العمولة.

- الإعتمادات بالتوقيع : ويتخذ هذا النوع من القروض شكل توقيع البنك لضمان إلتزامات زبونه إتجاه الآخرين في حدود مبلغ معين ولمدة معينة مقابل عمولة، وتظهر هذه القروض خارج ميزانية البنك، و تنتقل إليها في حالة عدم إلتزام الزبون يتم هذا الإعتماد حسب ثلاثة أشكال :

- الضمان الإحتياطي : هو عبارة عن إلتزام مقدم من طرف البنك لصالح الزبون ، يتعهد من خلاله بتسديد الورقة التجارية الخاصة بالمدين (زبون البنك) لصالح دائنه (المورد) في موعد الإستحقاق ومن ثم فالبنك الموقع ملزم بنفس الكيفية التي يلتزم بها المدين (زبونه) .

- الكفالة : وهي تعهد البنك بتوقيع كفالة ، أي أن يدفع إلى الدائن عوض الزبون (المدين) في حالة إعسار هذا الأخير .

- القبول : ويتمثل في قيام البنك بتأدية خدمة للزبون دون منحه مبلغا ماليا، ولكن بالتوقيع

فقط و يأخذ عدة صيغ وهي :

- تقديم القبول من طرف البنك لضمان قدرة المؤسسة وضمان ملاءة المدين وبالتالي يغنيه عن تقديم الضمان العيني أو التسديد الفوري.

- تقديم القبول من البنك لأجل مساعدة الزبون للحصول على قرض من بنك آخر.

- تقديم القبول من أجل التعبئة وذلك بتقديم ضمانات من البنك لتسهيل تمويل مؤسسة ما عندما تطلب الحصول على قرض معين.

2.2.2.1. الإئتمان الموجه لتمويل أنشطة الإستثمار : ويتخذ شكل إئتمان متوسط أو طويل الأجل

وكحالة خاصة الإئتمان الإيجاري :

الإئتمان متوسط الأجل: وتتراوح مدته من سنتين إلى خمس سنوات (وأحيانا سبعة) ويمنح بغرض تمويل بعض العمليات الرأسمالية للمشروعات : مثل شراء آلات جديدة للتوسع بوحدة جديدة أو إجراء تعديلات تطور من الإنتاج أي التمويل الإستثماري . [15] ص 113.

وفي الواقع يمكن التمييز بين نوعين من الإئتمان متوسط الأجل وهما :

قروض قابلة للتعبئة: وهي قروض يستطيع من خلالها البنك التجاري أن يقوم بإعادة خصمها لدى البنك المركزي عند الحاجة للسيولة [16] ص 117.

قروض غير قابلة للتعبئة: وفي هذه الحالة لا يمكن للبنك التجاري إعادة خصم هذه القروض لدى مؤسسة مالية أخرى أو لدى البنك المركزي، وتظهر هنا مخاطر تجميد الأموال و أزمة السيولة.

إئتمان طويل الأجل: تلجأ المنشآت التي تقوم باستثمارات طويلة الأجل إلى البنوك لتمويل هذه العمليات نظرا للمبالغ الكبيرة التي لا يمكن أن تعبأها لوحدها، وكذلك نظرا لمدة الإستثمار وفترات الإنتظار الطويلة قبل البدء في الحصول على عوائد وتزيد مدة هذا الإئتمان عن سبع سنوات لتصل إلى عشرين سنة ، وتهدف إلى تأمين الأموال اللازمة لتمويل إحتياجات المشروعات الإنتاجية إلى رؤوس أموال ثابتة كالإنشاءات والتجهيزات الفنية المختلفة.

الإعتماد الإيجاري: وهو " كل عملية إيجار لمدة طويلة تنتهي بحق الإختيار بالشراء من عدمه مع مراعاة الأقساط المدفوعة " [1] ص 138.

أي أن الإعتماد الإيجاري هو قيام البنك بكراء أو تأجير آلات وتجهيزات وعقارات لمدة معينة مقابل دفع أجرة تتناسب مع تلك المدة، لتبقى مسؤولية الصيانة والتأمين على المستأجر الذي بإمكانه في نهاية العقد أن:

- يرجع المستأجر إلى المؤجر خال من العيوب.
- تجديد عقد الإيجار، بالاتفاق على السعر مجددا.
- شراء الإستثمار بالقيمة المتبقية .

3.2.1. أهمية القروض المصرفية

تكون البنوك في مجموعها حلقة تتفاعل داخلها شتى مجالات النشاط الاقتصادي، وكلما نمى واتسع هذا النشاط زادت تبعاً لذلك حسابات البنوك و تعددت خدماتها، و يصبح من الأهمية بما كان زيادة الدور الذي تلعبه في التنمية الاقتصادية و في تقدم الدول، حيث تقوم بتمويل الاقتصاد الوطني بتقديم القروض و السلفيات و التسهيلات الائتمانية المختلفة، معتمدة على مواردها الخارجية من الودائع و على موارد أخرى داخلية و ذاتية تتمثل في رأس مالها و احتياطياتها و مخصصاتها و أرباحها.

1.3.2.1. تطور النظرة لدور النظام البنكي في عملية التنمية:

لقد تم إنجاز كثير من الأبحاث الاقتصادية التي عالجت دور النظام البنكي في عملية التنمية الاقتصادية ، وتضمنت هذه الأبحاث تقييماً للأفكار والإتجاهات التي طرحت بهذا الشأن، وكانت تلك الأفكار تدور حول ثلاثة محاور متعارضة في التنمية، ففي الوقت الذي يجزم فيه البعض على هذا الدور بل يؤكد ضرورته

في التنمية الاقتصادية، فإن البعض الآخر يقلل من أهمية ذلك وينظر إلى النظام البنكي نظرة غير متفائلة في إحداث التنمية داخل الاقتصاد، وبالموازاة مع كل هذا يوجد اتجاه ثالث يؤكد إمكانية قيام التنمية وتحققها بمعزل عن مشاركة النظام البنكي في ذلك، ونظرا لتشعب الموضوع وإتساعه سوف نتناول أهم الدراسات التي أعطت إلى النظام البنكي دورا قياديا في عملية التنمية الاقتصادية ، والتي يأتي في المقدمة منها ما عرضه " شومبيتر " سنة 1911 في كتابه نظرية التطور الاقتصادي (La Théories de) (development économique) ، الذي أكد على أهمية الدور الذي يلعبه النظام البنكي في عملية التطور والنمو الاقتصادي وذلك بمساهمته في عملية تكوين رأس المال من خلال توليد الائتمان، حيث يصبح رأس المال في نظريته عبارة عن قوة شرائية جديدة تنعكس في النهاية بوسائل إنتاج حقيقية جديدة، وهذه القوة الشرائية ضرورية لتمويل عملية التطور والنمو الاقتصادي ، وكان لأفكار شومبيتر تأثير على بعض رجال الاقتصاد في أوروبا حيث برزت أفكار جديدة أعطت للنظام البنكي الدور الريادي في عملية التنمية الاقتصادية ، ثم تعاقبت الدراسات في هذا المجال بعد أن اعتبر هدف التنمية الاقتصادية ورفع معدل النمو فيها من ضمن أهداف السياسة النقدية والإئتمانية في الاقتصاديات المتطورة.

لقد عالج كل من (أدلمان وموريس) حقيقة مساهمة البنوك في التنمية من خلال نموذج كمي يعتمد على متغيرات تحدد التنمية الاقتصادية المرغوبة من طرف الدولة، وقد شملت دراستهم (74) دولة نامية خلال الفترة (1950 – 1963)، حيث تم تقدير الأثر النسبي لنمو (39) متغيرا إقتصاديا وسياسيا وإجتماعيا على مقدرة هذه الدول على النمو، ومن بين (14) متغيرا إقتصاديا تم إستخدامه إتضح أن مستوى تقدم النظام البنكي والمؤسسات المالية الأخرى هي أفضل المؤشرات عن احتمالات نمو الدولة إقتصاديا، وأهم ما أستخلص من هذه الدراسة هي أن الزيادة في مدخرات النظام البنكي وحجم ما يقدمه من إئتمان لمختلف الأنشطة الاقتصادية تعكس الدور المهم للنظام البنكي في عملية التنمية، بحيث أصبح نشاطه هذا افتراض إقتصادي عام يشير إلى أن القدرة في زيادة الإدخار والإستثمار يعني معدل أسرع في التنمية الاقتصادية.

ويؤكد الباحثون أن مسؤولية النظام البنكي هذه يجب إتصافها بالإستمرارية والديمومة، و هذا إنطلاقا من أن دور النظام البنكي في عملية التنمية الاقتصادية يجب أن تقاس من خلال قدرته في تعويض العجز في الإدخار المحلي المقابل للإستثمار وذلك بتحقيق التعبئة القصوى للمدخرات، وذلك بإضطلاع بوضع سياسة نقدية وإئتمانية متكاملة، وفي قدرته بتحويل الإئتمان القصير الأجل المرتبط بدوران النشاط التجاري إلى إئتمان إستثماري موجه نحو التمويل الطويل الأجل يستهدف تنمية القطاعات الاقتصادية المختلفة. وعمّا إذا كان نماء النظام البنكي يجب أن يكون سابقا لعملية التنمية الاقتصادية حتى يستطيع أن يلعب دوره الفعال فيها، أم أن نموه يتأتى من خلال نمو الإقتصاد، وكناتج لذلك النمو فقد أكد "كولد سميث" من خلال دراسته للهيكلة التمويلي والتنمية لخمسة وثلاثين دولة متقدمة ونامية، بأنه بإستثناء

- الدول التي تتبع التخطيط المركزي فإن التنمية المالية هي المسار إلى النمو الإقتصادي وهذا يعني أن النظام البنكي عامل دافع للتنمية الإقتصادية [17] ص 193-192.
- وأيا كان الأمر تظهر أهمية البنوك في العصر الحديث فيما يلي [10] ص 19:
- يمكن للبنوك نظرا لكبر حجم الأرصدة أن تدخل في مشاريع طويلة الأجل.
 - بدون هذه الوساطة يتعين على صاحب المال أن يجد المستثمر المطلوب والعكس بالشروط والمدة الملائمة للإثنين.
 - نظرا لتنوع إستثمارات البنوك فإنها توزع المخاطر مما يجعل في الإمكان الدخول في مشاريع ذات مخاطرة عالية، فبدون البنوك تكون المخاطرة أكبر لإقتصار المشاركة على مشروع واحد.
 - إن وساطة البنوك تزيد من سيولة الإقتصاد بتقديم أصول قريبة من النقود تدر عائدا مما يقلل الطلب على النقود.
 - تشجيع الأسواق المالية التي تستثمر وتصدر الأصول المالية التي يحجم عنها الأفراد خوفا من المخاطرة.

2.3.2.1. دور البنوك في التنمية الإقتصادية:

لعبت البنوك وما زالت تلعب دورا هاما في التطور الإقتصادي و الإجتماعي . كما أن هذا الدور تبلور وتطور بدوره متأثرا بهذا التطور، ولقد تعددت الكتابات التي تشرح وتفسر دور البنوك في التنمية الإقتصادية خاصة من منظور التمويل البنكي.

تقوم البنوك بأدوار رئيسة في عملية التنمية الإقتصادية في البلدان المختلفة، فمساهمة هذا القطاع تتمتع بروابط خلفية وأمامية قوية مع الوحدات الإقتصادية المختلفة تساهم في زيادة نمو هذه القطاعات وتطورها، فالبنوك تقوم بتجميع المدخرات وتوحيدها وتوجيهها نحو قطاعات إقتصادية متنوعة لما لذلك من أثر واضح على التقليل من تعرض المدخرات للمخاطر مع الحفاظ على سيولتها، هذا بالإضافة إلى أن حصر مهمة الوساطة المالية في قطاع معين يزيد من مركزية تخصيص الموارد مما يعطي الفرصة للوحدات البنكية في توجيه المدخرات من القطاعات بطيئة النمو إلى القطاعات سريعة النمو لما لذلك من أثر واضح على زيادة الكفاءة في إستخدام مدخرات الإقتصاد، ولعل أهم مدخل إقتصادي يقوم القطاع البنكي بعرضه هو الإئتمان؛ وعلى الرغم من تركيز نشاط البنوك على تقديم الإئتمان للنشاطات التجارية إلا أن هذه البنوك تستطيع منح الإئتمان للقطاعات الأخرى فالحدود الفاصلة بين أسواق الإئتمان غير ملزمة في معظم البلدان، بمعنى أن الوحدات المالية المختلفة تستطيع أن تنوع أعمالها بين الأسواق المختلفة [18] .

هذا ونلاحظ أن البنوك التجارية قد إزدادت أهميتها في ثلاثة محاور رئيسية هي [19] ص 72-73 :

- دورها النشط والفعال في الدول النامية وقدرتها على تمويل مشاريع التنمية الاقتصادية في هذه الدول.
- خروجها عن النشاط التقليدي وقيامها بادوار ومهام حديثة.
- دورها في خدمة التجارة الدولية عن طريق شبكة فروعها ومراسليها المنتشرة عبر القارات عن طريق:
- * جذب وتجميع المدخرات وتوجيهها نحو الإستثمارات المفيدة التي تعمل على زيادة الإنتاج المحلي.
- * قيامها بالإستثمار المباشر رغم جميع الخدمات والتسهيلات المقدمة للقطاع الخاص من قبل الحكومات والبنوك فان الأفراد لا يزالون يترددون في الإستثمار خوفا من الخسارة.
- * قيامها بدور بارز في الأسواق المالية، وذلك بإنشاء أقسام متخصصة للأوراق المالية ولوحظ أنها توسعت بشكل واضح في هذا المجال من حيث:
- . قيامها بدور الوسيط للزبائن في السوق المالي في شراء وبيع الأوراق المالية وتحصيل الأرباح الناتجة مقابل عمولة معينة.
- . شراء وبيع الأوراق المالية لحسابها في السوق المالي.
- تقديم خدمات جديدة للزبائن ومن الخدمات البنكية الحديثة التي تقدمها البنوك التجارية في الوقت الحاضر: بيع وشراء الشيكات السياحية و بطاقة الإعتماد، تأجير الصناديق الحديدية، البنك الآلي وخدمات الكمبيوتر.
- اتساع نشاطها في تطوير خدمة التجارة الدولية، كالإعتمادات المستندية والحوالات و أسعار العملات وغيرها.

4.2.1.1 محددات طلب وعرض الإئتمان البنكي

في عالم يتميز بتطبيق سياسة الإصلاح الاقتصادي والإفتتاح تواجه الوحدات الاقتصادية ما يعرف بإختلال التوازن المالي بين مصادر التمويل الذاتية والمصادر الخارجية وبما أن التوسع هدف إستراتيجي تزايد إعتماد الوحدة الاقتصادية على مصادر التمويل الخارجية ومن هنا تزايدت الحاجة للإئتمان ومع وجود بعض المخاطر والمشاكل التي تواجه الإئتمان يتطلب الأمر أن تعطي البنوك اهتمام أكبر لتوظيفاتها، ومن هنا تثار التساؤلات حول محددات طلب وعرض الإئتمان البنكي ؟ .

1.4.2.1.1 الطلب على الائتمان البنكي (الحاجات الائتمانية) :

نسعى من خلال هذا العنصر إلى إسقاط الضوء على أهم العوامل أو المحددات التي تحكم الطلب على الإئتمان البنكي بصفة عامة من وجهة نظر كل من الوحدة الاقتصادية طالبة الإئتمان (فرد، مؤسسة) وسواء كانت هذه العوامل خاصة بهذه الوحدة الاقتصادية أي على المستوى الجزئي أو خاصة بمستوى القطاع أو الفرع الاقتصادي الذي تنتمي إليه هذه الوحدة أو مستوى القطاع البنكي، أو خاصة بالإقتصاد القومي أي على المستوى الكلي [20] ص 97 ، ومن بين هذه المحددات نذكر :

المحددات الموضوعية : ويقصد بها تلك العوامل أو المتغيرات التي تؤثر بشكل مباشر في الطلب على الإئتمان البنكي ومن أهمها :

-أسعار الفائدة المدينة: أي الخاصة بما تقدمه البنوك من قروض ، فمع إفتراض ثبات العوامل الأخرى، تكون العلاقة بين أسعار الفائدة على الإئتمان والكمية المطلوبة منه علاقة عكسية (كلما زادت أسعار الفائدة قل الطلب على الإئتمان).

-أسعار الفائدة على بدائل الإئتمان البنكي : حيث تتمثل بدائل الإئتمان في البدائل المالية (السندات، أدونات الخزنة ...)، بدائل نقدية (العملات الأجنبية)، بدائل سلعية (ذهب، فضة ...)، فإذا إفترضنا بقاء العوامل الأخرى ثابتة يؤدي الإنخفاض في أسعار الفائدة على الأوراق المالية مثلا : السندات مقارنة بأسعار الفائدة على الإئتمان البنكي إلى تحول الوحدات الإقتصادية الطالبة للإئتمان من السوق المصرفية إلى سوق الأوراق المالية، أي أن العلاقة بين أسعار فائدة بدائل الإئتمان من ناحية كمتغير مستقل والطلب على الإئتمان البنكي كمتغير تابع من ناحية أخرى علاقة طردية.

-الدخل : يؤدي إرتفاع مستويات الدخل الإقتصادية إلى الحد من الطلب على الأموال البنكية .

عوامل اعتبارية:توجد مجموعة من العوامل ذات الطابع الشخصي لها بعض التأثير في الطلب على الإئتمان الذي تقدمه البنوك مثل عوامل الرغبة والقدرة على الإدخار لأصحاب المشاريع والتي تؤدي إلى إنخفاض الطلب على الإئتمان ، عوامل عقائدية (تحريم سعر الفائدة ، الأنواع) .

عوامل مرفقية على المستوى القطاعي :بالإضافة إلى محددات الطلب على الإئتمان البنكي على المستوى الجزئي، يتأثر الطلب على الإئتمان البنكي بعدد من العوامل المرفقية على المستوى القطاعي ،فمن ناحية تلعب عوامل مثل سمعة بنك ما وسياسته الرئيسية والفرعية مقارنة بنظيراتها لدى البنوك دورا هاما في إتخاذ العميل قرار الإقتراض من بنك دون آخر، كذلك قد نجد لتوجيهات قطاع ما من المتعاملين مع البنوك تأثيرا هاما في تحديد حجم طلب هذا القطاع على الإئتمان البنكي.

- عوامل مرفقية على مستوى الجهاز البنكي : والتي تؤثر في الطلب على الائتمان ومنها:

- مدى حرية الإدارة البنكية في إتخاذ قرار الإئتمان : حيث كلما كانت الإدارة البنكية تتمتع بحرية أكبر في إتخاذ القرار كلما زادت الثقة في هذه الإدارات و من ثم يزيد الطلب على الإئتمان ، وعدم وجود التعقيدات الإدارية في مجال الإئتمان وتسهيل الإجراءات القانونية و الإدارية في تنفيذ العمليات الإئتمانية يعد عنصرا مشجعا في طلب الإئتمان من البنوك .

- سياسة المساندة البنكية : حيث أن التدخل المستمر من قبل السلطات النقدية والإئتمانية في مجتمع ما لمساندة بنك معين في حالة تعرضه لإعسار مالي في التوقيت المناسب يدعم الثقة في الجهاز البنكي كله ومن ثم تزيد قيمة الودائع لدى البنك مما يزيد قدرته على تقديم الإئتمان .

- الإعلان المستمر عن مقومات السياسة الإئتمانية : إن للسياسة التي تنتهجها السلطات النقدية والإئتمانية في تسيير النشاط البنكي الإئتماني آثار على جانب عرض هذا النشاط، وكذا الطلب عليه، فالإعلان عن هذه السياسة قد يدفع إلى مزيد أو قليل من الثقة في البنوك ومن ثم زيادة اللجوء إليها للحصول على الإئتمان أو الحد منه، وسنتناول السياسة الإئتمانية بشيء من التفصيل في المطلب الموالي.

- سياسة ضمان الإئتمان البنكي : إن اعتماد الدولة سياسة تكفل ضمان الإئتمان البنكي من شأنه أن يزيل عقبة كبيرة من أمام المقترضين لا سيما بالنسبة للمقترض الصغير، ومن أمثلة سياسة ضمان الإئتمان البنكي قيام بعض الدول بتأسيس شركة ضمان مخاطر الإئتمان البنكي للمشروعات مثلا.

- بعض الإعتبارات المتصلة بقطاعات النشاط الإقتصادي : قد تتجه فئة من المتعاملين مع البنوك إلى المطالبة ببعض التغييرات في شروط الإقتراض والتي قد يكون لها آثار على حجم الطلب على الأموال البنكية مثل طائفة : الشباب، المشاريع الصغيرة، الفلاحين

-عوامل مرفقية على المستوى الكلي : على المستوى الكلي (القومي) توجد العديد من العوامل التي

تؤثر في حجم الطلب على الإئتمان البنكي ويأتي في مقدمة هذه العوامل السياسات الإقتصادية العامة والظروف والأوضاع الإقتصادية السائدة إلى غير ذلك.

- السياسة الإقتصادية المتبعة : لا شك أن لأدوات السياسة الإقتصادية العامة التي تتبعها الدولة تأثيرا على طلب الإئتمان والتي من بينها :

- السياسة السعرية العامة.

- السياسة الإنفاقية والضرائية.

- مستويات الأسعار والسياسة العامة : يشير الإستقرار التاريخي لأثر التغييرات السعرية على الطلب على الأموال المودعة بالبنوك بصفة عامة وعلى الإئتمان البنكي بصفة خاصة، ففي حالة إرتفاع مستويات الأسعار فإنه يتعين على الوحدة الإنتاجية الحفاظ على كم و نوع مدخلات العملية الإنتاجية مما يتطلب مزيد من الإنفاق في هذه الحالة والذي يؤدي مع ثبات العوامل الأخرى إلى زيادة الطلب على السحب من البنوك لسد الثغرة التمويلية الناشئة عن زيادة الإنفاق على مستوى الدخل . [20] ص 144.

- السياسات المالية : والتي تتمثل أساسا في السياسة الإنفاقية والسياسة الضرائبية فمن ناحية قد تتجه الدولة إلى تقديم دعم مالي للقروض التي تحصل عليها بعض القطاعات (القطاع الفلاحي) مما يشجع هذه

الأخيرة على زيادة إقتراضها من البنوك، ومن ناحية أخرى تلعب السياسة الضريبية المتبعة تجاه الفوائد المعلاة للديون المشكوك فيها والديون الرديئة دورا مهما في التأثير على رغبة العملاء في الإقتراض من البنوك.

- الظروف الإقتصادية السائدة : ونعني بها كل من الظروف المحلية والظروف الدولية .

- الظروف الإقتصادية المحلية : يؤثر الظرف الإقتصادي المحلي على طلب الإئتمان ، هذا الأخير الذي يزداد في أوقات الرواج والإنتعاش أين تزداد الحاجة إلى رأس المال العامل لتغطية العديد من الثغرات التمويلية والناشئة عن ضخ العديد من الإستثمارات في المجتمع ويحدث العكس في حالة الكساد.

- العوامل الخارجية (الظروف الدولية) : يشهد العالم اليوم سيادة ظاهرة تدويل المعاملات المالية الإقتصادية والتجارية العالمية ومن ثم يتعذر الإنعزال عن هذا الإتجاه، وفي هذا الإطار يجدر بنا التأكيد على أن معاناة الاقتصاد الجزائري من مشكلات هيكلية كبرى يرتبط بتراكم الديون الخارجية، والعجز المزمن في الميزان التجاري، وميزانية الدولة وكافة المظاهر الإقتصادية الأخرى لهذه المشكلات وتلعب الإعتمادات الدولية دورا هاما في التأثير على الطلب المحلي للإئتمان البنكي و ذلك من خلال نظم الإقتصاد لا سيما في مجال مستويات النشاط الإقتصادي ودرجة تقبلها .

2.4.2.1. عرض الإئتمان البنكي:

تتحكم في عملية منح الإئتمان (عرضه) نوعين من الضوابط :

- ضوابط خارجية

- ضوابط داخلية

- ضوابط الإئتمان الخارجية : و يقصد بها تلك الضوابط التي تفرض على البنك من مصادر خارجية سواء كانت قوانين مستقرة في القطاع البنكي أو كان البنك المركزي :

- القواعد العامة للإئتمان : وتتمثل في الضوابط الواجبة الإحترام عند تقديم الإئتمان والواجب دراستها من طرف البنك لتحديد المخاطرة الإئتمانية، وهذه القواعد تتصف بعموميتها على المستوى العالمي ومن ثم يتعين مراعاة الأساليب المتبعة في دراسة وتحليل الإئتمان ، ومن ثم يطلق عليها إسم بديهيات أو آليات العملية الإئتمانية وهي خمسة:

• سمعة العميل و أخلاقه .

• القدرة على الدفع.

- رأس المال .
- الضمانات.
- الظروف الاقتصادية.

- رقابة البنك المركزي للإئتمان: تهدف السياسة الاقتصادية العامة إلى تحقيق العديد من الأهداف لعل في مقدمتها نجد :

- تحقيق التنمية الاقتصادية على كافة المستويات القطاعية، الإقليمية، القومية.
- التوظيف الكامل للموارد الاقتصادية المالية والبشرية.
- تحقيق الاستقرار السعري لا سيما في الفترة القصيرة.

وتستخدم الحكومات في سبيل تحقيق ذلك مجموعة من الأدوات من أهمها :

أدوات السياسة المالية، أدوات السياسة النقدية والإئتمانية هذه الأخيرة التي يصمم أهدافها و يشرف على تنفيذها البنك المركزي والتي من بينها التأثير على حجم الإئتمان الكلي المقدم إلى المجتمع من طرف البنوك و يستعمل في ذلك مجموعة من الأدوات مثل : الإحتياطي القانوني، سعر الخصم . [21] ص39.

- ضوابط الإئتمان الداخلية (داخل البنك): تعتبر المعرفة بالظروف الاقتصادية والبيئية المحيطة بالبنك نقطة البداية في رسم إستراتيجية البنك الإئتمانية والسياسات واجبة الإلتباع تنفيذا لهذه الإستراتيجية حيث أن محور التفكير الإئتماني بالبنك ليس مجرد تقديم الأموال لأي نشاط إقتصادي، بل إمداد ذلك النشاط الذي يتفق والأهداف الاقتصادية العامة في تحقيق الإستقرار الإقتصادي والتنمية.

ومن الطبيعي أن تختلف السياسة الإئتمانية من بلد لآخر تبعا لأهدافه المحددة في تخطيطه الإستراتيجي ، هيكله التنظيمي، حجم البنك ورأسماله ...الخ، إلا أنه يوجد العديد من النقاط والمجالات التي تغطيها السياسة الإئتمانية.

3.1. سياسة الإقراض والعوامل المؤثرة فيها

إن ضخامة حجم الإستثمار في القروض وصعوبة التخلص منها قبل تاريخ الإستحقاق، والإتجاه نحو تقديم قروض طويلة الأجل تظل أموال البنك مفرقة فيها حتى يحل أجلها يقتضي ضرورة وضع سياسات مكتوبة للإقراض تضمن سلامة الأموال المستثمرة، كما تضمن تحقيق عائد يتلاءم مع المخاطر التي ينطوي عليها قرار الإقراض.

وعادة ما تتعلق السياسات الرئيسية للإقراض بمسائل هامة مثل حجم الأموال المتاحة للإقراض، والتشكيلة التي تتكون منها محفظة القروض والمستويات التي من سلطتها إتخاذ القرار وشروط التعاقد ومتابعة القروض والملفات التي تتضمن مستندات وبيانات كل قرض وفي ما يلي نتناول السياسات المتعلقة بكل من هذه المسائل.

1.3.1. مفهوم و أسس سياسة الإقراض

تعتبر سياسة الإقراض في البنوك العامل المحدد لإدارة المخاطر وتتوقف عليها فعاليتها ومردوديتها و على هذا الأساس سنحاول إعطاء مفهوم لها وتبيان أسس سياسة الإقراض.

1.1.3.1. مفهوم سياسة الإقراض:

تعرف سياسة الإقراض أنها تلك القواعد والإجراءات و التدابير المرتبطة بتحديد حجم ومواصفات القروض و كذا الشروط و ضوابط منحها و متابعتها و تحصيلها حيث يجب أن تكون هذه السياسة مرنة [15] ص118.

- سياسة الإقراض هي الإلمام بحاجيات المجتمع و أسواق الائتمان التي يخدمها البنك أو يتوقع أن يخدمها ولإمداد النشاط الإقتصادي بالأموال بحيث يخدم التقدم الإقتصادي وفقا للسياسة المرسومة .
- كما يمكن تعريفها بأنها إطار عام يحتوي على مجموعة من المعايير و الأسس و الاتجاهات الإرشادية التي تعتمدها الإدارة المصرفية بصفة عامة و إدارة القروض بصفة خاصة .

2.1.3.1. أسس سياسة الإقراض :

إن الوظيفة الأساسية للبنك هي تشغيل الأموال التي يحصل عليها من المصادر المختلفة بكفاءة ومن أجل تحقيق أهدافه الخاصة وتفعيل دوره في التنمية الإقتصادية، لذلك فإن سياسة الإقراض يجب أن تعتمد على مجموعة من الأسس والإعتبرات عند توظيف أمواله ومنها:

الربحية: تسعى إدارة البنك لتحقيق الزيادة في ثروة البنك عن طريق تحقيق أرباح ملائمة لأن المعيار الأساسي لمدى كفاءة الإدارة هو حجم الأرباح التي يحققها، وتوزع هذه الأرباح بعد الاحتفاظ بجزء منها على شكل إحتياطات إجبارية وإختيارية ومخصصات متنوعة وأرباح معدة للتوزيع . وتحقيق الأرباح يعني أن تكون إيرادات البنك أكبر من تكاليفه، والمصرف يسعى أن تكون كل عملية يقدمها تنطوي على عائد، إلا أن البنك عند تقديره لهذا العائد قد ينظر إلى المدى البعيد أي أن البنك يقدم تسهيلات للعميل أملا في تشجيعه على إستخدام القروض الممنوحة له من البنك في عمليات تعود عليه بالربح في المدى البعيد. [15] ص118.

السيولة: إن مقدار السيولة لأي مال تتوقف على سهولة تحويله إلى نقود فكلما إزدادت هذه السهولة إزدادت سيولته لذلك فإن السيولة من أهم موارد البنك .

2.3.1. مكونات سياسة الإقراض

لا توجد سياسة نمطية تطبق بالبنوك التجارية، ولكن تختلف سياسة الإقراض من بنك لآخر وفقا لأهدافه، مجال تخصصه، هيكله التنظيم وحجم رأس ماله، وغالبا ما تشمل سياسة الإقراض ما يلي:

- حجم الأموال المتاحة للإقراض: عادة ما تنص سياسات الإقراض على أن لا تزيد القيمة الكلية للقروض في لأي لحظة عن نسبة معينة من الموارد المالية المتاحة، التي تتمثل أساسا في الودائع والقروض ورأس المال وهي بهذا الشكل تعد سياسة مرنة، يرتفع وينخفض في ظلها حجم الإستثمار في القروض وفقا للإرتفاع أو الإنخفاض في حجم تلك الموارد، وتتوقف النسبة المقررة إلى حد كبير على مدى الإستقرار الذي تتصف به ودائع البنك. ويلاحظ في هذا الصدد أنه على الرغم من تصنيف الودائع الجارية بأنه ودائع تحت الطلب أي يمكن سحبها في أي وقت، فإن هناك جزءا كبيرا من هذه الودائع يتصف بقدر كبير من الثبات والإستقرار شأنه في ذلك شأن الودائع لأجل و ودائع التوفير. [22] ص 360.

- تشكيلة القروض: أو تسمى هيكله محافظة القروض فهي توضح سياسة الإقراض، والقروض الجائز منحها وأهميتها النسبية كما يمكن أن تحدد سياسة الإقراض أنواع القروض التي يجب الإبتعاد عنها كذلك وكذا القروض الممنوعة منعا مطلقا، حيث أن تنوع الإستثمار في القروض يترتب عليه تخفيض في المخاطر دون أن يترك ذلك أثرا عكسيا على العائد. وفي هذا الصدد توجد العديد من إستراتيجيات التنوع، فعلى سبيل المثال هناك التنوع وفق تاريخ الإستحقاق، والتنوع على أساس الموقع الجغرافي للنشاط الذي يوجه إليه القرض، التنوع وفق قطاعات النشاط وأخيرا يوجد التنوع على أساس طبيعة نشاط العميل داخل كل قطاع.

- الحدود القصوى للقروض: ويتم ذلك حسب مستويات إتخاذ القرار و عادة تحدد سياسة الإقراض الحد الأقصى للقرض الذي يقدمه حسب كل مستوى إداري مما يضمن سرعة إتخاذ القرارات.

- شروط الإقراض: يجب أن تحدد سياسة الإقراض شروط القرض مثل الحد الأقصى لتاريخ إستحقاق القرض مع مراعاة أنه كلما زاد أجل الإستحقاق كلما زادت المخاطر، ثم إذا ما كان من الممكن إتباع إستراتيجية تعويم معدل الفائدة أو الإلتزام بمعدل فائدة ثابت طيلة فترة القرض وتقدير مخاطر الإئتمان وتأثيره على معدل الفائدة وهل إذا كان من الممكن إتباع سياسة المشاركة في القروض خاصة في الحالات التي تتعدى فيها قيمة القرض الحد الأقصى المنصوص عليه، كذلك فإن سياسة الإقراض تحدد الظروف التي ينبغي فيها مطالبة العميل بتقديم رهانات لضمان القرض، وأنواع الأصول التي يمكن قبولها، ونسبة القرض إلى قيمة الأصل المرهون والتي تتفاوت بتفاوت طبيعة الأصل ومدى تعرض قيمته السوقية للتقلب، والإجراءات التي ينبغي إتخاذها إذا ما إنخفضت القيمة السوقية للأصل المرهون كما تحدد بدائل أخرى لضمان مستحقات البنك ومن الأمثلة على ذلك طرف ثالث كضامن للعميل والنص في عقد الإقراض على حق البنك في إسترداد قيمة القرض فور إخلال العميل بأي من شروط التعاقد.

- تحديد المنطقة التي يخدمها البنك: وهي المنطقة التي يمتد نشاطه إليها و يتوقف على حجم البنك ومقدرته على خدمة عملائه، وقدرته على تحمل مخاطر منح الائتمان، ولا شك أن لرأس مال البنك تأثير في تحديد هذه المنطقة، ويعتبر لرأس المال الخاص أهمية بالنسبة لوظيفة منح الائتمان مقارنة بالوظائف الأخرى.
- سجلات القروض : وضع النماذج والسجلات المطلوب إستيفؤها أو الإحتفاظ بها مثل طلب القرض ، مذكرة إستعلام عن العميل، ميزانية العملاء والحسابات الختامية وكل القوائم المالية عن السنة الجارية و السنوات السابقة، تقارير المراجع الخارجي، سجل تاريخي بنمط العميل في تسديد القروض في الماضي ، نماذج متابعة القروض.
- مستويات إتخاذ القرار: يجب أن تحدد سياسات الإقراض المستويات الإدارية التي يقع على عاتقها البث في طلبات الإقراض بما يضمن سرعة إتخاذ القرارات، عادة تحدد سياسة الإقراض الحد الأقصى للقرض الذي يقدمه كل مستوى إداري.
- متابعة القروض وكيفية معالجة القروض المتعثرة: تحدد سياسة الإقراض الإجراءات الواجب إتباعها ليس فقط في منح القرض ولكن أيضا في متابعته تحصيله وتحديد أيام التأخير المسموح بها لقبول الأقساط والحالات والتي يجب التفاوض فيها مع العميل المتأخر والحالات الواجب فيها الموضوع للقضاء وكيفية عرض وتبويب القروض المتعثرة على الإدارة العليا. [23] ص 116.

3.3.1. العوامل المؤثرة في سياسة الإقراض

- الظروف و الأوضاع الاقتصادية : إن الطلب على مختلف أنواع القروض المصرفية يتأثر بدورة النشاط الاقتصادي في مجتمع ما و هذه الأخيرة غالبا ما تنطلق مباشرة بعد دورة نشاط البنك ، إذ تبدأ إجراءات إعداد القروض قبل استلام طلبات الإقراض.
- موقع البنك : يلعب موقع البنك دورا بارزا في تحديد نوعية و حجم الطلب على القروض الممنوحة.
- تحليل التكلفة و المخاطرة لعملية الائتمان : يمثل حجم الإقراض الممنوح من البنوك دلالة لقدرتها على توفير الموارد اللازمة ، حيث يجب على البنك أن يقوم بضمان مستوى معين من الموارد تكون فيه تكلفة آخر مبلغ مودع تتوازي مع الدخل الحدي من آخر مبلغ مقرض أو مستثمر، كما يؤدي كبير حجم البنك إلى زيادة مرونته في توظيف الموارد بشكل أفضل، بالإضافة إلى ذلك يقوم البنك بتحديد معدل المخاطر لكل نوع من أنواع القروض، و اعتماد نسبة فائدة مقارنة بالمخاطرة المنتظرة و ذلك بغرض و ضع الإطار الأساسي المتعلق بمنح القروض.

4.3.1. سياسات الإقراض في الجزائر:

إن سياسات الإقراض ترتبط بتطبيق إدارة المخاطر ضمن البنوك الجزائرية ما دام أن مفهوم السياسة هو غير قابل للفصل عن مفهوم الإختيار والمفاضلة، و أن سياسات الإقراض ضمن هذا الصدد ترتبط بالتدابير التنظيمية للسلطة العمومية لتوجيه بشكل أو بآخر السياسة الإقتصادية، لهذا فإن ما يهم البنك بشكل عام هو ضمان أمن و مردودية إستخداماته ضمن الحدود التي تفرضها عليه مصادره من جهة وقوانين تنظيم الدولة التي تتواجد فيها ضمن مرحلة الإنتقال نحو إقتصاد السوق، يتطلب من البنوك التجارية الجزائرية أن تشكل محاور إرتكاز للإنعاش الإقتصادي، بحيث يجب أن تتحول إلى شريك مالي ديناميكي وفعال للمتعاملين الإقتصاديين، وذلك بالعمل على إحداث ليونة في شروط الإقراض. ويمكن التساؤل عن هذا التحول هل هو ممكن ؟ .

قبل الإنتقال إلى أبعاد التطبيقات الحالية للتمويل سواء بالنسبة لتمويل إستغلال المؤسسات أو إستثماراتها يبدو منطقيا في البداية التطرق إلى المعطيات الرئيسية التي تميز البنوك الجزائرية ومحيطها.

1.4.3.1. خصائص البنوك الجزائرية ومحيطها:

إن الوضعية الحالية للبنوك الجزائرية تتميز بسيطرة إلتزاماتها ضمن القطاع العمومي، الذي رغم إجراءات التطهير المالي إلا أنها بقيت متأخرة وهذا راجع لعدة أسباب داخلية و خارجية . ضمن هذا الإطار وعلى الأقل بالنسبة للمؤسسات التي هي غير مؤهلة للبنوك نظرا للضعف الكبير في هيكلتها المالية، فلا يمكن تغطية إحتياجاتها من القروض لعدم تناسبها مع مستويات الأنشطة المحققة، لهذا فإن البنوك مدعوة لتتخذ قرارات من نوع آخر فيما يخص المخاطر غير المعتادة والتي تندرج ضمن إختصاص نشاطها، وهذا يعني بالنسبة لها المصادقة على إتخاذ قرارات بشكل مباشر على وقف إقراض هذه المؤسسات رغم كل النتائج التي قد تنجر عن ذلك سواء على المستوى الإقتصادي أو الإجتماعي. بالنسبة لهذه النقطة يكون من المؤكد أن البنوك تعتبر عملية التحكم تقع على مستوى سياسي أعلى أي المساهم الذي يتمثل في الدولة، والتي تقوم بإختياراتها ضمن دائرة أولوياتها الخاصة. وهي تلتزم بضماناتها للمؤسسات التي تختار بقائها في النشاط وذلك لأجل تأمين إستمرارية تمويلها. في الحقيقة البنوك في حد ذاتها هي ملتزمة بعملية إستدانة المؤسسات العمومية، التي إزدادت بشكل كبير في السنوات الأخيرة خاصة على مستوى بعض البنوك التي تعرف إختلالا كبيرا في توازناتها، ودرجة سيولتها جد متدهورة بالنظر إلى الموارد والإستخدامات. كما نجد أن نسبة الوفاء بالدفع قد تطورت فيها. حيث أن هاتين النسبتين هما بعيدتين عن التعبير بالمعايير المقبولة ضمن هذا المجال وذلك على المستوى الدولي، وعن الإستجابة للحد الأدنى المحدد من طرف القانون الوطني فيما يخص قانون الحذر.

دون شك فإن تعويض الخزينة العمومية لجزء من حقوق البنوك على المؤسسات العمومية يسمح للبعض منه بإسترجاع التوازنات المقبولة فيما يخص نسبة الوفاء بالدين، بينما نلاحظ أن كل البنوك التجارية نظرا لدرجة جمود إستخداماتها فإنها تعرف زيادة قوية في مواردها المالية على مواردها التجارية، وهذا يدل على عدم توازن الخزينة التي يشغل بالها الدين، والتي هي مرتبطة بشكل كبير بالتمويل النقدي الذي يتحمل الجزء المهم منه بنك الجزائر، على شكل إعادة الخصم وفي معظم الحالات بشكل مكشوف، مما يشكل أثرا في الزيادة الكبيرة للتكلفة المتوسطة لمواردها. [23] ص118.

إن إنخفاض معدل الوفاء بالدين يتحول أكثر فأكثر إلى مكشوف لدى معهد الإصدار مع أثر فقدان 2.5 % على كل مساعدة إضافية للقرض الذي سوف يؤدي بشكل منطقي عن طريق إستجابة تجارية أو حذر إلى توقيف كلي للتمويل، ويتم الدفع لصالح سياسة تعقد إلزاماتها عن طريق وضع إجراءات دقيقة للتحويل. في الواقع فإن البنوك لم يكن لها نجاح ضمن القطاع الخاص على الأقل فيما يخص تجمد حقوقها ضمن هذا القطاع.

إن أثر إنخفاض قيمة الدينار الجزائري على المشاريع المنجزة من طرف مؤسسات القطاع الخاص أدى بالبنوك إلى تغيير الإستحقاقات الخارجية ضمن هذا القطاع ونتيجة لذلك مراجعة المساعدات الموافق عليها ضمن إطار هذه المشاريع. وبالتالي فإن مجموع التغيرات التي تؤثر على الإقتصاد الوطني فيما يخص العملة الوطنية والتمويلات الخارجية على الخصوص لا تشجع إلزامات البنوك الجزائرية بالنسبة للمشاريع.

2.4.3.1. أثر سلوك البنكي على الإقراض:

من جهة أخرى فإن المجتمع الجزائري سواء كان على مستوى الأفراد أو المؤسسات أو حتى التشريع مازال لم يدرك بأن مهنة البنكي هي تحمل الخطر، حيث أن القانون يمكن أن يحول ضمن كل الظروف البنكي إلى مجرم أو يحول خطر تجاري صرف إلى خطر جنائي.

إن مثل هذا الخطر بطبيعة الحال يؤثر على سلوك البنكي الذي سوف يكون مدعوا إلى أن يحتاط بأقصى ما يمكن من الضمانات قبل إتخاذ أي قرار فيما يتعلق بالإقراض

فيما سبق يتبين ضرورة بحث المتطلبات لتحويل البنوك الجزائرية إلى أدوات فعالة للتنمية وهذا ما يجعل البنوك تستمر برضى أو بإجبار لممارسة مهنتها والقدرة على تحمل المخاطر، فما هي معايير وشروط ذلك.

3.4.3.1. المقاربة المتعلقة بتقييم الخطر:

يجب التذكير بأن البنوك تساهم من ضمن إطار تنظيمي دقيق فيما يخص قواعد الحذر، إن الحدود التي يتم وضعها ضمن هذا الإطار تقوم على أساس المعايير المقبولة على المستوى الدولي خصوصا المتقدمة منها.

في غالب الأحيان يتم تجاوز هذه الحدود بشكل كبير بالنسبة لما يتعلق بالالتزامات إتجاه القطاع العام نظرا للذهنية الموروثة والضغوطات التي تمارس بإستمرار على إلتزامات البنوك، لهذا يجب على البنوك التقليل من الإلتزامات غير المؤمنة، وتحديد نسبة حدود الخطر المسموح به بالنسبة للأموال الخاصة. التي يجب أن يكون مجموع المخاطر المتوقعة من المستفيدين لا تتجاوز 15% ، لكل واحد من المستفيدين، من رأس المال الصافي الخاص بالبنك هذه الحدود التي يتم وضعها تسمح بتأطير البنك لسياسته الإقراضية وتوجيه قراراته نحو نشاطات الإستغلال بدلا من الإستثمار في المؤسسات العمومية.

4.4.3.1. تمويل الإستغلال:

يجب على البنوك فورا أن تستبعد من مجال نشاطها المتعلق القروض كل الطفيليين والمضاربين الذي لا يمتون بأي صلة بالنشاطات التجارية العادية أو الخاصة بالإنتاج، وهذا يعني تحليل الإستغلال الذي يجب أن يخضع لثلاث مبادئ أساسية:

- أن يبرر بهيكله مالية متوازنة تتطور بشكل مقبول.
- أن تكون للقرض دواعي حقيقية.
- أن يقيم القرض بشك دقيق.

في الواقع فإن قرض الإستغلال من خلال طبيعته كقرض قصير الأجل لا يكون سوى مساهمة في رأس المال العامل، ومساهمة في الخزينة المطلوبة لسد النقص بين الموارد والنفقات. ولذلك فإن القرض المبرر لا يعني أنه قرض سليم لذا يجب أن يعكس سلامته مستوى النشاط أي رقم الأعمال، ودرجة إلتزام أصحاب رأس المال الإجماعي ومجموع رؤوس الأموال الخاصة الموظفة، حيث أن البنوك لا تكون إلا كموصي على رأس المال.

إن التحليل المالي هو الذي يمكن للبنك من إدراك كل هذه العناصر "حيث يوجد عناصر أخرى تدخل ضمن تقييم الخطر على سبيل المثال:

- القدرات التقنية والتكنولوجية.
- قدرات التسيير
- السوق الذي تتطور ضمنه المؤسسة وحالتها ضمن فرع النشاطات.

- مردودية المؤسسة.
- وفؤها للبنك من خلال حركة العمليات الخاصة بها.
- درجة الإستدانة.

رغم هذه العناصر الكفيلة عند التحليل بتقييم الأخطار إلا أن لإقراض البنكي يبقى يواجه مشاكل عديدة.

1.3.4.5 مشاكل تقييم الأخطار:

ضمن واقع البنوك الجزائرية من خلال علاقاتها مع المؤسسات فإنها تتخذ قراراتها في غالب الأحيان على أساس معرفة النشاط الحقيقي للمؤسسات طالما أن النشاط المصرح به يكون في غالب الحالات بعيدا على أن يعكس المعطيات الحقيقية، أي أن البنوك تواجه في تحليل الأخطار مشكل الشفافية ضمن الحسابات التي يقدمها لها الزبون، والتي تشكل معالم جدية لكنها لا تكون في الغالب كافية لوضع قرار مبرر. وكذلك ضمن عدد كبير من الحالات فإن الهيكلية المالية تكون غير متوازنة كنتيجة لسياسة إستثمار دون موارد مناسبة.

إضافة إلى ذلك فإن رأس المال الاجتماعي يكون عموما مقلص إلى الحد القانوني وان الأموال الخاصة تنمو حسب ما تسمح به الظروف.

في الحقيقة، ضمن تحفظات الإلتزامات بالإمضاء التي تكون نادرة بشكل خصم صك أو ضمان، فإن المكشوف يبقى الشكل المفضل ضمن إستعمال قروض البنوك الجزائرية الشيء الذي يمكن أن يؤدي إلى صعوبة مراقبة كل زيادة فيما يتعلق بتوجيه الأموال.

إن البنوك تلتزم بوضع أشكال للقرض الأكثر ملائمة لطبيعة الإستغلال وذلك بالسهر على تفضيل تلك التي تؤخر المدفوعات وتلك التي تستلف على الإيرادات وتلك التي ترتكز على عناصر الأصول المتداولة إن الخطر المصرفي يكون نسبي وذلك لطبيعة حماية الاقتصاد الوطني وحالة الندرة، أما في ما بعد فإن إقتصاد حرية التبادل سوف يفرض رؤوس أموال (حسابات جارية في بعض الأحيان مقنعة تتطور وفقا للظروف وحسب الاقتطاعات التي يتم إجراؤها). لذلك- دون شك- فإن البنوك دائما توصي بزيادة رأس المال وتلزم رسالة وقف الحسابات الجارية، بينما إذا إتخذت البنوك الوثائق المحاسبية لزبائنها فإنها تجد فرصا كبيرة للمؤسسات التي لها أهلية للقرض المصرفي التي تكون نادرة جدا.

إن النقص في الخزينة يعني تشكيل محزونات إستراتيجية، وهو الشيء الذي يفسر أحيانا أهمية الطلب على القروض الذي يكون في علاقة متناسبة مع حجم الأعمال.

نظرا لمسؤولية الأخطار المصرفية كانت حاجة البنكي إلى إقامة قراراته على أساس الضمانات المتوفرة أكثر من عناصر تحليل الخطر مع الإعتراف أن منح القروض يرتكز في الأساس على معايير التقييم التي تقوم على تقنيات اقتصادية-مالية، حيث أن كل قرض مقبول على المستوى الإقتصادي لا يكون مضمونا.

كذلك فإن الضمان الذي يفرضه البنك يجب أن يكون عموماً مرتبطاً بطبيعة القرض والخطر الذي يتعلق به، لهذا فإن البنوك تميل إلى نحو جمع الضمانات القادرة على تجاوز الخطر الذي تتعرض له ما دام أنه لا شيء يتعارض على المستوى القانوني لأنه على الأقل رهن الحيازة والرهن العقاري يضمن أقل تسبيق على المدى القصير.

في حالة نجاح تطبيق المخاطر تكون البنوك الجزائرية أكثر شفافية، فإنه لا يبقى سوى العمل على جعلها أكثر دقة وصرامة، لهذا فإن إعادة تنظيم البنوك وفقاً للتطبيقات الدولية التي تقوم على تطهير نظام تحليلها ومعلوماتها والإعتراف بأنها كانت متساهلة في توزيع القروض.

1.3.4.6. تأطير سياسة القرض ضمن التحولات:

إن تأطير القرض على المستوى الداخلي لكل بنك وتوحيد شبكات التحليل الموثوق بها، وشفافية الإجراءات وتوفير تكوين ملائم ومكثف على مستوى المديرية يمكن من وجود لامركزية كبيرة للقرارات على المستوى المحلي للتخفيف من مواعيد معالجة الملفات .

أما فيما يتعلق بمؤسسات القطاع العام فإن البنوك يجب أن تسعى إلى إسترجاع علاقاتها معها ضمن إطار موحد لإتخاذ الأخطار بنفس الشكل مع القطاع الخاص، لأنه لم تبق أسباب في الحقيقة تدعو لتكريس الممارسات السابقة، فعلى البنوك المحافظة على بعض التقسيمات ضمن هذا المجال إلى حين مجيء الإصلاحات التي تحمل إستقلالية المؤسسات، عنده تقوم البنوك بتمويل المؤسسات العمومية على أساس أن الدولة هي المساهم الوحيد فيها، وهنا يجب على البنوك أن تفرض الإلتزام الصريح للدولة على الأقل بالنسبة للمؤسسات المحكوم عليها بعدم الأهلية للقروض المصرفية وفقاً للمعايير العادية لتقييم الخطر، وسوف تطرح حينها إشكالية ضمان الأخطار بالنسبة للإلتزامات المأخوذة عن المؤسسات العمومية.

في الحقيقة إذا رجعنا إلى قوانين الإستقلالية فإن رأس مال المؤسسات العمومية يعتبر غير قابل للتنازل (للتحويل) أي ما يقابلها في الأصول الثابتة وهنا لم يوضع أي إجراء لتحديد ما هي العناصر من الأصول الثابتة التي تعتبر مقابلة لرأس المال.

1.3.4.7. تمويل الاستثمارات:

يكون من المفيد جداً الرجوع إلى ممارسات البنوك التجارية قبل الإصلاح حيث يكفي التذكير أن الإستثمارات في القطاع العام كانت تسجل ضمن الأهداف المخططة مسبقاً وأن البنوك الجزائرية لم تتدخل آنذاك ضمن هذا الإطار إلا في تسيير مخططات التمويل المعدة مسبقاً حيث كانت تساهم بالجزء المفروض على مواردها الخاصة بشكل قروض متوسطة الأجل.

إن إستثمارات القطاع الخاص كانت تعود هي الأخرى إلى قرارات شبه أحادية، إذا ما حكمنا عليها بعدد القرارات ذات البعد الإجماعي أو السياسي لصالح فئات معينة من المجتمع أو لنشاط محدد.

- قروض لقدماء المجاهدين.
- قروض الصيد.
- قروض إستصلاح الأراضي.
- قروض السكن الريفي.
- وحديثا قروض لتمويل مشاريع تشغيل الشباب.

ولأجل كل هذه العمليات قامت الدولة بخلق قانون الإقراض مستقل عن المفهوم العادي للإقراض خاصة فيما يتعلق بمخاطر عدم السداد نظرا لخصوصية هذه الفئات، وخصوصية المرحلة التي تعيشها الجزائر، والتي ربما قد تكون ناجعة من الناحية الاجتماعية والاقتصادية بالنسبة لمشاريع الشباب التي تتماشى وطموحات هذه الفئة في الاستثمار.

ومع ذلك، فإن المشاريع الصناعية الأكثر نضجا مؤطرة بهيكله قانونية للتمويل (70% تمويل ذاتي ، 30% قروض مصرفية) بحيث أن المشروع يوافق عليه من الهيئة المختصة فإن كل رفض من طرف البنك للإلتزام ضمن إطار مثل هذا القرار يمكن أن يظهر كعراقيل بيروقراطية.

نستطيع أن نقول أن في تحفظ التمويلات الإدارية بأن البنوك بدأت حديثا تعطى حريتها في قرار تمويل الإستثمار، حيث خصصت لها هياكل لممارسة تقييم المشاريع.

كقاعدة عامة نظرا للمرحلة الصعبة التي عرفتها البلاد فيما سبق، فإن البنوك لا تقبل الإلتزامات إلا ضمن المشاريع التي تسجل ضمن أولويات الحكومة. مما يعتبر المعيار الأساسي لإختيار مشاريع لتمويلها. إن التحليل الإقتصادي-المالي يمكن من قياس سلوك الإستثمار الجديد للتكيف مع السوق وخاصة خلق الموارد الضرورية لإستمرارية جهاز الإنتاج وتغطية خدمة الدين.

إن هيكله تمويل المشروع هو عنصر آخر محدد لقرار التمويل، وهو الشيء الذي يطرح مشكلة من جهة التمويل الذاتي الخاص ، إن التحليل المالي هو الذي يمكن من تحديد الهيكله المالية المثلى التي تمكن من تقييم حصة رؤوس الأموال الخاصة التي توظف. إن البنوك تفرض لأجل أن تلتزم بحد أدنى من التمويل الذاتي التي يتغير ما بين 30% و 50% من تكلفة الإستثمار وهذا حسب طبيعة النشاط ، هذا الشرط يراعى من طرف المقرض فيما يخص التمويل الذاتي الذي يطرح مشكلة على الخصوص بالنسبة للقطاع العام الذي يعاني كما نعرف من حالة مالية سيئة.

بالنسبة للقطاع الخاص فإن هذا المشكل يتعلق بالإرتباط ما بين رؤوس الأموال الموظفة نهائيا في المشروع (رأس المال الإجماعي) وأهمية الإستثمار المقصود، وهذا حتى إذا ما كانت حصة التمويل الذاتي متاحة فإن الحد الأدنى من التوحيد فيما يخص ذلك يكون ضروري، فإن الإجابة تأتي ربما من

النصوص التطبيقية لقانون الإستثمار الجديد مثال على ذلك قانون الإستثمار التونسي يفرض 20% من تكلفة المشروع كرأس مال.

إنطلاقاً من كل هذه الاعتبارات والقيود الظرفية التي يمكن أن تضغط على قرار التمويل، يجب طرح التساؤل فيما إذا كان النظام المالي الجزائري من خلال تشكيلته، الحالية قادر على مواكبة التنمية الإقتصادية.

حيث تعرف حدود النظام المصرفي من خلال حجم موارده وطبيعتها، هذه الحدود تتعلق بخطر تحويل فائض رؤوس الأموال إلى قروض متوسطة وطويلة الأجل لأجل تمويل الإستثمارات.

إن التاريخ الإقتصادي لبعض البلدان يبين أن كثيراً من القطاعات تطورت بفضل المؤسسات المتخصصة التي تستدعي موارد خاصة (نوعية)، لهذا فإن السوق المالي يشكل عنصر مساعداً أمام قيود التمويلات المصرفية خاصة فيما يتعلق بالأجل.

ففي الوقت الحالي يجب التفكير في:

- تشكيل أموال محلية جزائرية- للإستثمار مزودة بموارد مالية أخرى كتأسيس صندوق الخدمات الإجتماعية للإستثمار تسمح بتخفيف الطلب المصرفي على الأقل.

- تشجيع إنشاء مؤسسات الإستثمار وشركات رؤوس الأموال والتي تساهم بصفة مباشرة في حل مشاكل التمويل الذاتي.

- تشجيع إنشاء شركات وذلك بتبني نصوص قانونية ملائمة لذلك.

- دعم مشاريع الشباب الناجحة التي تمثل جزءاً كبيراً من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

خلاصة الفصل:

لقد نشأت البنوك بحكم الحاجة إليها، وتطوّرت حتىّ اكتسبت مكانة رئيسية في المعاملات الإقتصادية، نظرا لتعدّد وظائفها وتنوع خدماتها. وليس تعدّدها وتنوّعها و إختلاف وظائفها إلاّ دليلا على مساهمتها لمختلف أوجه النشاط الإقتصادي ، كما نستنتج أن القروض البنكية تشكل جانبا مهما و رئيسيا لعمل البنوك، و ذلك يعود إلى أهميتها و دورها في النشاط الإقتصادي و بظهور التخصص البنكي تعددت البنوك و ظهرت أنواع مختلفة من القروض تتلاءم حسب نوع النشاط المراد تمويله بأجال محددة ومع هذا التنوع كثرت المخاطر المرتبطة بالقروض البنكية و بهدف التقليل من مخاطر القروض أصبح لزاما على البنوك إتباع سياسة إقراضية واضحة المعالم.

الفصل 2

عموميات حول القروض العقارية

مما لا شك فيه هو أن القطاع العقاري يعتبر واحداً من أهم القطاعات التي تعضد دور التنمية الاقتصادية. حيث يوفر القطاع العديد من مقومات النجاح لإقتصاد الدولة و من أهمها توفير فرص العمل للعديد من القطاعات المساندة مثل قطاعات: الصناعة و التجارة بما توفره من مدخلات مهمة سواء في صورة مواد خام أولية أو مواد مصنعة، إضافة إلى توفير فرص العمل . و قد أشارت العديد من الدراسات إلى أن القطاع العقاري يخدم ما يزيد عن سبعة (07) قطاعات إنتاجية أخرى، و يحتاج القطاع العقاري إلى العديد من مقومات النجاح، ومن أهمها توفير التمويل المناسب لهذا القطاع الذي يتميز عن غيره من القطاعات الأخرى بأنه تمويل طويل الأجل قد يمتد لسنوات عديدة تتراوح في الغالب ما بين 05 إلى 20 سنة. إضافة إلى ذلك فإن الذي يقوم بإنشاء العقار يحتاج إلى التمويل و المستفيد من العقار أو مستخدمه عادة لا تكون لديه القدرة على الشراء بشكل مباشر لذلك يحتاج إلى الإقتراض حتى يستطيع تملك العقار و دفع ثمنه لذلك يلجأ الكثير و العديد من الأفراد و المؤسسات إلى البنوك التجارية للحصول على تمويل لتملك سكن لهم من خلال مختلف البرامج التمويلية المطروحة من قبل البنوك و بإستخدام العديد من صيغ التمويل.

من خلال ما سبق سنحاول في الفصل الثاني إعطاء بطاقة تعريفية للتمويل العقاري "القرض العقاري" و ذلك عبر ثلاثة مباحث معنونة كما يلي:

المبحث الأول: ماهية القروض العقارية.

المبحث الثاني: الأسواق المالية و العقارية.

المبحث الثالث: الأنظمة و التجارب العالمية في ميدان التمويل العقاري.

1.2. ماهية القروض العقارية.

إن مواكبة التغير السريع في العديد من الأنماط الاقتصادية يتطلب ظهور أدوات جديدة تهدف إلى معالجة مشكلات الندرة الاقتصادية ، حيث تشكل دعامة أساسية في تحقيق التنمية الاقتصادية و إرساء نظام إقتصادي يقوم بالوفاء بمقدرات الأفراد و المجتمع، و من أبرز هذه المشكلات تفاقم أبعاد أزمة الإسكان و العقارات في معظم دول العالم. و لعلاج هذه المشكلة ظهر "القرض العقاري" كأداة تسهم في وضع إستراتيجية متكاملة لرصد مشكلة الإسكان و العمل على حلها، و بالتالي من خلال هذا المقترح المقدم يمكن التعرف على ماهية القرض العقاري و ما يحتله من مكانة و التطرق إلى أنواعه و مختلف المؤسسات المالية المانحة له و أنواعها و المتمثلة في البنوك العقارية.

1.1.2. مفهوم القروض العقارية.

1.1.1.2. تعريف القرض العقاري:

يعرف القرض العقاري على أنه عملية مالية و إئتمانية و له طابعه القانوني المميز كما نجد له جوهره الإقتصادي المحدد. و الواقع أننا أمام عدة تعريفات بعضها موسع و بعضها محدد و لكن يجمع بينها وحدة الهدف و هو المجال العقاري. حيث هناك من يشير إلى : "القرض العقاري بأنه نشاط تمويلي بهدف الإستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن و الوحدات الإدارية و المنشآت الخدمية و ذلك بضمان حق الإمتياز على العقار أو رهنه رهنا رسميا". [24] ص 09.

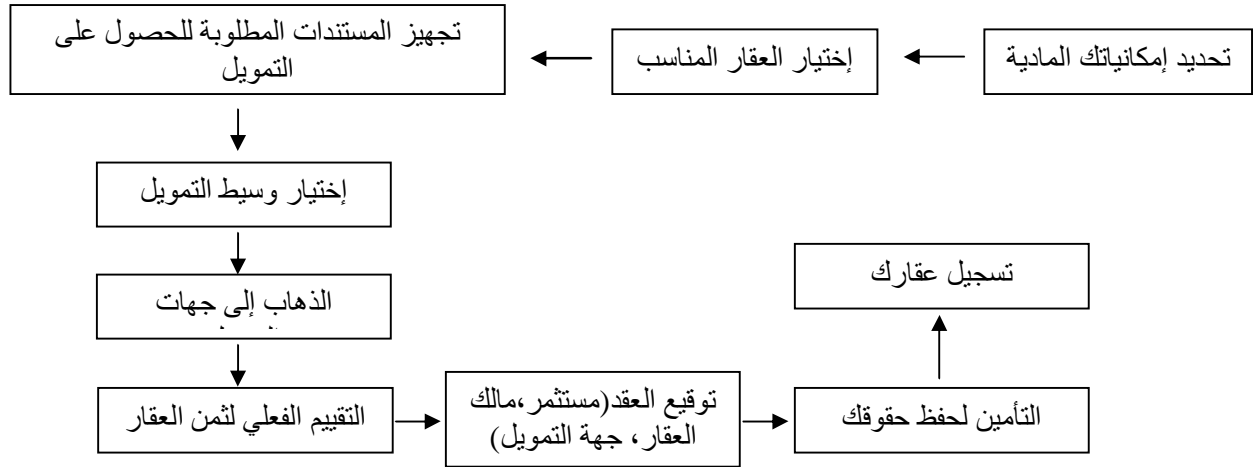
كما يعرف أيضا على أنه نظام أو وسيلة لتمويل النشاطات المتعلقة بالترقية العقارية و على كل عمل يرد على الأملاك العقارية لقاء عوض يضع بموجبه شخص يتمثل في مؤسسة القرض أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر يتمثل في المستفيد على أن يلتزم هذا الأخير بالتوقيع على الضمان أو الكفالة . [25]ص09.

- يقصد بالقرض العقاري بصفة عامة، حاجة الأفراد و الشركات أو المؤسسات و غيرها إلى التمويل لشراء أو تصنيع أو بناء عقار، فيلجأ طالب القرض (صاحب الحاجة) إلى المؤسسة المالية أو أي جهة إقراض و ما في حكمها لتقوم بعملية الإقراض ثم يقوم العميل بسداد قيمة هذا التمويل على آجال يتفق عليها نظير عائد للجهة المقرضة. [26] .

- أيضا هناك من يعرفه على أنه "مختلف العمليات المالية التي تهدف إلى تمويل الأشغال و الأعمال و النشاطات التي تكون على الأملاك العقارية المختلفة في إطار محدد ووفقا لما توفره الدولة عن طريق مؤسساتها المالية (مؤسسات القرض) لصالح القائمين بهذه الأشغال على أن يلتزم هؤلاء بتسديد ما منح لهم من أموال و الفوائد المترتبة عن ذلك في الآجال المحددة و المتفق عليها. [27] ص20.

من خلال التعاريف السابقة يمكن تعريف القرض العقاري بأنه عبارة عن عملية إقراضية يقصد بها تقديم السيولة النقدية لشراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن و الوحدات الإدارية و المنشآت الخدمية و مختلف مباني المجال المخصصة للنشاط التجاري بحيث يتم السداد بشكل دوري في صورة أقساط دورية لمدة معينة (تختلف حسب الإتفاق مع جهة التمويل) مع تملك العقار بعد سداد الأقساط.

هذا من جهة كما يمكن إعطاء التعريف التالي من جهة ثانية و بشكل مبسط "القرض العقاري هو عملية تهدف إلى أن يضع شخص أو مؤسسة مالية تحت تصرف أحد الأشخاص مبالغ مالية تخصص بصفة أساسية لتملك إحدى العقارات في مقابل ضمان يقدمه الشخص المدين" .
فيما يلي مخطط يشرح كيفية شراء عقار بنظام التمويل (القرض) العقاري.



الشكل رقم 01: كيفية شراء عقار بنظام التمويل العقاري. المصدر: وزارة الإستثمار لجمهورية مصر العربية، دليل التمويل العقاري.

تحديد الإمكانيات المادية: قبل الحصول على عقار بنظام التمويل العقاري حدد دخلك السنوي و المبلغ الذي يمكنك توفيره شهريا لسداد قسط العقار، بحيث أن المبلغ التقريبي الذي يمكنك الحصول عليه يتراوح ما بين مرتين و نصف إلى ثلاث مرات دخلك السنوي.

✓ اختيار العقار المناسب: إختار العقار الذي يناسبك عن طريق أحد الأشخاص أو شركة قطاع خاص أو عام أو في المدن و المناطق العمرانية الجديدة بشرط أن يكون العقار مسجلا أو قابلا للتسجيل.

المستندات المطلوبة للحصول على التمويل: هناك مستندات خاصة بالمستثمر وتتكون من:
مستندات خاصة بالمستثمر:

* صورة البطاقة الشخصية أو جواز السفر.

* مستندات إثبات الدخل والتي تتضمن أيضا:

- إذا كنت موظفا: مقررات المرتب من جهة حكومية أو القطاع الخاص.

- إذا كنت صاحب مهنة حرة: شهادة من مصلحة الضرائب توضح دخلك المربوط عليه الضريبة واجبة السداد خلال السنوات الأخيرة.

أ- مستندات خاصة بال عقار:

* صورة مستند ملكية العقار على أن يكون مسجلا أو قابلا للتسجيل.

* صورة ترخيص بناء العقار المطلوب تمويله.

* شهادة الضرائب العقارية.

✓ إختيار وسيط التمويل: يمكنك الحصول على قائمة وسطاء التمويل العقاري المعتمدين لدى الهيئة العامة لشؤون التمويل العقاري عن طريق الهيئة أو جهات التمويل بالمنطقة التي تسكنها أو المنطقة الموجود بها العقار الذي تريد شراءه.

✓ جهات التمويل العقاري: يمكنك طلب التمويل مباشرة من شركات التمويل العقاري أو البنوك. فقط عليك ملء طلب التمويل و تقديمه مع المستندات و الأوراق المطلوبة أو الحصول على مساعدة وسيط التمويل في ملء نماذج التمويل و تقديم المستندات نيابة عنك إلى جهات التمويل.

عند تقديم المستندات إلى جهات التمويل يتم التأكد من صحتها و دراسة طلب التمويل ثم يتم إعلامك أو إعلام وسيط التمويل بقبول الطلب أو رفضه.

✓ التقييم الفعلي لثمن العقار: عند موافقة جهة التمويل على شراء عقارك سيتم عمل تقييم بواسطة أحد خبراء التقييم العقاري المعتمدين على أن يتحمل المستثمر تكاليف التقييم و يمكن إضافة المصاريف على مبلغ التمويل.

✓ توقيع العقد: (مستثمر- مالك العقار- جهة التمويل): بعد عملية التقييم يتم التوقيع على اتفاق التمويل الثلاثي على النموذج المعتمد من طرف الهيئة الموكلة بذلك و يشمل توقيع المستثمر و مالك العقار و جهة التمويل.

✓ التأمين لحفظ حقوقك: ليس شرطا و لكن يفضل عمل تغطية تأمينية للحصول على التمويل ولا بد من الإستمرار في التأمين طوال فترة سداد الأقساط لا تضطر إلى ترك العقار بسبب عدم قدرتك على سداد

الأقساط في حالات الوفاة أو العجز. و يمكن عمل التغطيات التأمينية اللازمة ضد هذه المخاطر من خلال جهة التمويل مقابل إضافة مصاريف بسيطة على قسط التمويل.

✓ تسجيل عقارك: لكي تضمن و تحافظ على حقوقك ليكون العقار الذي قمت بشرائه ملكا لك و لا ينازعك فيه أي شخص. لا بد من تسجيله بعدما تنتهي عملية التمويل و تكون أنت المالك الجديد له. و تستمر العلاقة بينك و بين الممول حتى آخر قسط للعقار.

2.1.1.2. أطراف التمويل العقاري :

يتألف نظام التمويل العقاري من ثلاثة أطراف أساسية هي المالك الأصلي أو البائع ، و المشتري أو ما يسمى بالمستثمر، و كذلك الممول الذي يتولى نيابة عن المشتري(المستثمر) تمويل كامل الثمن للبائع، غير أنه و مع التطور الحاصل في ميدان التمويل العقاري أستحدثت أطراف فاعلة جديدة تتولى مهامها فرصها واقع التطور و هذه الأطراف هي [28] :

- المالك الأصلي (البائع): هو عادة الذي يقوم بعرض العقار للبيع.
- المستثمر (المشتري): وهو الشخص المتقدم بطلب للحصول على التمويل العقاري و قد سمي بالمستثمر لأنه يستثمر جزء من دخله في سبيل سداد أقساط التمويل.
- الممول: هو جهة التمويل التي يتقدم إليها المستثمر للحصول على التمويل سواء كانت شركة تمويل عقاري أو بنك ممارس نشاط التمويل العقاري.
- وسيط التمويل العقاري: مهمته الأساسية الوساطة بين الممول والمستثمر في اتفاق التمويل وعرض شروط التمويل العقاري ومختلف المخاطر المحددة من قبل هيئة أو جهة التمويل العقاري وتسليم صورة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري بحيث يقوم المستثمر بتجهيز المستندات المطلوبة وإستكمال ملف التمويل و تقديمه إلى الممول كاملا لدراسته بهدف اتخاذ القرار النهائي بالموافقة من عدمها ويتحدد أجر الوسيط بالاتفاق مع الممول.
- خبير التقييم العقاري: مهمته الأساسية تقييم الوحدة المطلوب تمويلها و تحديد القيمة السوقية لها و يلزم القانون جهات التمويل العقاري أن تحدد مبلغ التمويل المطلوب طبقا لتقييم الخبير.
- الوكيل العقاري : هو الشخص الذي يعينه قاضي التنفيذ لمباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني في حالة توقف المستثمر عن السداد، بحيث لا تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة من البيع مع الممول أو المستثمر.

3.1.1.2. أهمية القرض العقاري [25] ص 12:

للقرض العقاري دور كبير في دفع عجلة التقدم و التطور بالعقار الذي من شأنه أن يعود على الدولة بالتطور و الرقي من الناحية السياسية والإقتصادية والإجتماعية بإعتبار هذا الأخير عملية مالية تضمن تمويل مختلف الأعمال و الأشغال و النشاطات إنطلاقاً من فكرة أن المال عنصر حيوي يمكن من خلاله الحصول على العقار أو لا ثم تنفيذ مختلف الأعمال المتعلقة به بعد توفير الوسائل و الشروط اللازمة لذلك كمرحلة ثانية و عليه سنورد أهمية القرض العقاري في النقاط التالية:

الأهمية السياسية: من المتعارف عليه أن قوة الدولة تقاس بقوة إقتصادها، و لأجل ذلك فإن القرض العقاري و بإعتباره وسيلة حيوية لتمويل مختلف المشاريع العقارية سواء تعلق الأمر منها بالمحلات ذات الإستعمال الحرفي أو الصناعي أو التجاري أو للفضاءات غير المبنية. مما لا شك فيه أن تمتع الدولة بقوى سياسية يكسبها الكثير من الإمتيازات على الصعيد الدولي كما يجعل قراراتها و توصياتها التي تتخذها ذات تأثير بالغ في المجتمع الدولي.

الأهمية الاقتصادية: مما لا شك فيه في الميدان الإقتصادي أن المال عنصر حيوي لا يمكن الإستغناء عنه في دفع عجلة الإقتصاد فبدونه لا يمكن تصور وجود إقتصاد. و بإعتبار المال الشريان الذي يمد الإقتصاد بالدعم الأمر الذي يجعل من القرض العقاري أحد الوسائل التي من شأنها توفير الدعم المالي لمختلف الأشغال العقارية التي تضمن تنمية المناطق الصناعية، هذه الأخيرة تستطيع توفير الإنتاج الوفير و بالتالي الإستغناء عن الإستيراد و من ثم دفع عجلة الإقتصاد التي تؤثر بالإيجاب على تطور الدولة سياسياً و إجتماعياً و تحقيق الإزدهار و النمو للمجتمع.

الأهمية الإجتماعية: إن توفير المال اللازم من شأنه توفير السكن للمواطنين و كذلك توفير فرص الشغل التي تعود بالنفع على المجتمع و لا يتأتى ذلك إلا بتفعيل القرض العقاري كوسيلة لتمويل الأشغال العقارية المختلفة و المتمثلة في البناء و التجديد و التوسيع و التهيئة التي تهدف إلى توفير السكن و إقامة المناطق الصناعية. الأمر الذي يكفل تطور الحياة الإجتماعية و رفع مستوى المعيشة للمواطن و من ثم القضاء على جملة من المشاكل الإجتماعية و في مقدمتها أزمة البطالة و السكن و مختلف النتائج المترتبة عنها كالإنحراف و التشرذم... إلخ .

الأهمية المالية: للقرض العقاري أهمية مالية كبيرة تتمثل في ضمان بقاء رؤوس الأموال و التحكم فيها و إستثمارها داخل الحدود الجغرافية للدولة. لأن القرض كميكانيزم مالي يحصر العمليات المالية بين الدولة عن طريق مؤسساتها المالية المختلفة من جهة و الشعب من جهة ثانية. و كنتيجة لإستعمال القروض (من طرف الجمهور) تجني الدولة فوائد مالية تعود أساساً من الإستفادة من نسبة الفائدة و هذا ما يضمن مداخيل إضافية لخزينة الدولة التي من شأنها أن تستثمرها في مشاريع أخرى تتعلق بالتنمية.

2.1.2. أنواع القروض العقارية و صيغ التمويل الإسلامي.

لم تعرف المؤسسات الإقراضية شكلا واحدا من أشكال القروض بل عرفت الأصناف العديدة التي قد يصعب حصرها، كما أنها في الوقت نفسه قد شهدت من الإختلافات التي تتعلق بشروط الإقتراض ما لا يقدر المرء على ذكرها، إلا أنها جميعا كانت تتطلع إلى توفير النوع الملائم من القروض الذي يتلاءم مع حاجة الأفراد و من أهم القروض العقارية:

1.2.1.2. القرض بحسب المدة [30] ص 153-154:

تعتبر الفترة الزمنية للقرض من المؤثرات المستخدمة في النشاط العقاري لإيجاد الأصناف التي ترتبط بها. و ليس من الصعب التكهن بالقروض التي يوجد لها معيار المدة فهي تقع بين القروض قصيرة الأجل و القروض طويلة الأجل. وعليه فإن القرض بحسب المدة قد أوجد الأنواع التالية :

- القروض قصيرة الأجل:

وهي الأموال التي تقوم بتقديمها البنوك التجارية و بنوك الإيداع، و من المعروف أن البنوك التجارية تعتبر من مكونات النظام المصرفي الأساسية في البلاد، كما أنها علاوة على ذلك متخصصة منذ القدم في تقديم الإئتمان لفترات زمنية قصيرة لأغراض تجارية بحتة، حيث لا يدخل من ضمن واجباتها الإقراض لفترات زمنية طويلة إذ أنه ليس من المعقول أن يقوم أحد هذه المصارف بالإقراض ثم الإنتظار 25 عاما لإسترداد الأموال المدفوعة. بحيث أن القروض قصيرة الأجل تهدف بالأساس إلى تجميع المدخرات العائلية و إعادة إقراضها إلى الزبائن بغرض القيام بأعمال التحسين و الترميم و التهيئة.

- القروض طويلة الأجل:

وهي الأموال التي يتم تقديمها من قبل البنوك العقارية المتخصصة و تتولى تقديم الإئتمان طويل الأجل للأفراد الذين يرغبون في شراء المساكن أو إقامتها. و عادة ما تقترن هذه القروض بنظام أساسي محدد من خلال الأهداف. موارد البنك، إجراءات الإقتراض، السياسة الإقراضية من حيث الآجال و أولويات التسليف. و هذا نظرا لأن القروض طويلة الأجل تنطوي على قدر كبير من المخاطرة.

2.2.1.2. القروض بحسب معدلات الفائدة [30] ص 05-06:

بحسب هذه الصيغة هناك نوعان أساسيان من القروض العقارية و هي:

- القروض القابلة للتنوع.

- القروض الثابتة.

- القروض القابلة للتتوع (variable loans):

إن القروض الممنوحة بمعدلات فائدة قابلة للتتوع و التغيير هي التي تتعرض فيها الفائدة للتغير على مدى فترة القرض و هي أكثر الأنواع شيوعا، بحيث يقوم المقرض بتعديل نسبة الفائدة إستنادا للمناخ الإقتصادي و معدل الفائدة الرسمي الذي يحدده البنك المركزي، كما قد يؤثر التنافس بين جهات الإقراض على معدل الفائدة أيضا و يعرض معظم المقرضين (هيئات، مؤسسات مالية، بنوك،..إلخ) عدة أنواع من القروض القابلة للتتوع يتسم كل منها بمعدلات مختلفة وميزات إضافية و بشكل عام فإن القروض ذات معدلات منخفضة تكون أقل مرونة فيما يخص الشروط و الأحكام و عدد أقل من الميزات.

- القروض الثابتة (fixed loans):

يتم تحديد هذه القروض وفق معدل ثابت للفائدة لمدة معينة، و يكون ذلك عموما لمدة قد تتراوح ما بين سنة واحدة إلى عشر سنوات، و يتيح هذا النوع من القروض للمقترضين تنظيم أمورهم المالية و الأقساط دون الإهتمام بالتقلبات التي تطرأ على معدلات الفائدة، غير أن هؤلاء المقترضين يجازفون لأنهم لن يستفيدوا في حالات معدلات الفائدة المنخفضة، و تفرض على معظم القروض الثابتة قيودا بخصوص تسديد الأقساط الإضافية.

إضافة إلى هذين النوعين فإن هناك جملة من أنواع القروض العقارية التي نوردتها فيما يلي:

- القروض المنفصلة (Split loans):

يتيح معظم المقرضين للمقترض خيار يقتضي فصل القرض إلى جزء ثابت الفائدة و جزء آخر قابل للتغير و التعديل و ذلك وفقا لنسبة مئوية يختارها المقترض و على سبيل المثال 80 % من القرض فائدة ثابتة و 20 % وفق فائدة متغيرة، و هذا ما يتيح للمقترض تحديد القرض حسبما يراه مناسباً. و المزج بين ضمانات القرض الثابت و بعض سمات مرونة القرض القابل للتتوع.

- قروض ردم الهوة (Bridging loans):

إن التوقيت مسألة بالغة الأهمية حين تقوم ببيع عقار و شراء آخر، قد تعثر على العقار المناسب لكن قد لا تتمكن دائما من الإنتظار لحين بيع العقار الحالي الذي تمتلكه أو التفاوض لعقد الصفقة بشروط تناسبك في هاته الحالة يمكن إستعمال قرض ردم الهوة لتغطية الفجوة المالية عند شراء عقار قبل بيعك عقارك الحالي، وفي مثل هذا النوع من القرض تفرض مدة زمنية معينة تتراوح من 06 أشهر إلى 12 شهرا يجب أن يتم خلالها بيع العقار الحالي و يمكن لهذا القرض أن يكون مؤمنا من خلال العقارين الحالي و الجديد. غير أن هذا النوع غالبا ما يكون أعلى بكثير من القروض العادية لتمويل شراء أو إقامة مسكن.

- قروض البيت المستردة (Home equity loans):

إن هذا النوع من القروض هو عبارة عن خط مفتوح من التسليف حيث يتم إيداع كل الراتب أو الأجر في حساب القرض و تكون الفائدة عليه وفق معدل قابل للتغيير على مما هو عليه المعدل العادي. كما أن الرسوم و التكاليف تكون مرتفعة أيضا. و يمكن إستعمال بطاقة إئتمان لتسديد المصاريف اليومية و يتم بالتالي تسديد هذه المصاريف مرة في الشهر من خلال حساب القرض نفسه. إن النقطة الإيجابية لهذا القرض هو أن راتب المقترض الذي يسدد في حساب القرض يتم إستعماله لتسديد القرض، مما يعني أن القرض سيتم تسديده بسرعة أكبر. أما النقطة السلبية فتكمن في تحفيز المقترض على الإفراط في إستعماله لتسهيلات بطاقة الإئتمان. و قد ينجم عن ذلك الإفراط في الصرف مما يعني أن القرض لن يسدد بالسرعة المتوخاة، كما قد ينجر عن ذلك غرامات إذا ما تم تجاوز الحد الأقصى للتسليف.

- صيغ التمويل العقاري الإسلامي [31]:

هناك صيغ عديدة للتمويل العقاري شائعة التطبيق في كثير من بلدان العالم منها على سبيل المثال مايلي:
-صيغة التمويل بالقروض بفائدة: وجرى العرف أن يطلق عليها " قروض العقارات" أو "قروض الإسكان" أو " التمويل العقاري".

- صيغة التمويل بالمشاركة : حيث يقدم طرف الأرض القابلة للبناء، و يقدم طرف آخر التمويل اللازم للبناء على أن يوزع ناتج المشاركة بينهما حسب الإتفاق.

-صيغة التمويل بالبيع الآجل: حيث تقوم الجهة البائعة أو الصانعة للشيء المطلوب بالحصول على ثمنه على أقساط يتم الإتفاق عليها.

-صيغة البيع بالمرابحة لأجل : حيث تقوم جهة مالية بتمويل شراء عقار بناء على طلب من زبون و تتملكه ثم تقوم بإعادة بيعه بالآجل نظير إضافة عائد إلى الثمن الأصلي و يقوم الزبون بسداد الثمن في آجال يتم الإتفاق عليها.

-صيغة البيع بالإستصناع : حيث تقوم جهة مالية بتمويل تصنيع العقار لحساب شخص آخر على أن يسدد قيمة الشراء على آجال يتم الإتفاق عليها.

- صيغة التمويل العقاري بقروض بفائدة:

طبيعة التمويل العقاري بقروض بفائدة: يقصد بها في هذا المقام قيام مؤسسة مالية أو جهة تمويل بإعطاء شخص قرضا بفائدة لتمويل شراء عقار على أن يقوم المقترض بسداد هذا القرض و فائدته في آجال يتم الإتفاق عليها، و يطلب من المقترض تقديم ضمانات مختلفة لكي تطمئن الجهة المقرض إلى إسترداد القرض والفائدة، كما توضع شروط منها تحميل المقترض بفوائد إضافية عند التأخير عن سداد الأقساط في مواعيدها حسب سعر الفائدة السائد في السوق أو أعلى منه.

طبيعة عقد التمويل العقاري بقروض بفائدة: تتمثل أركان هذا العقد في الآتي:

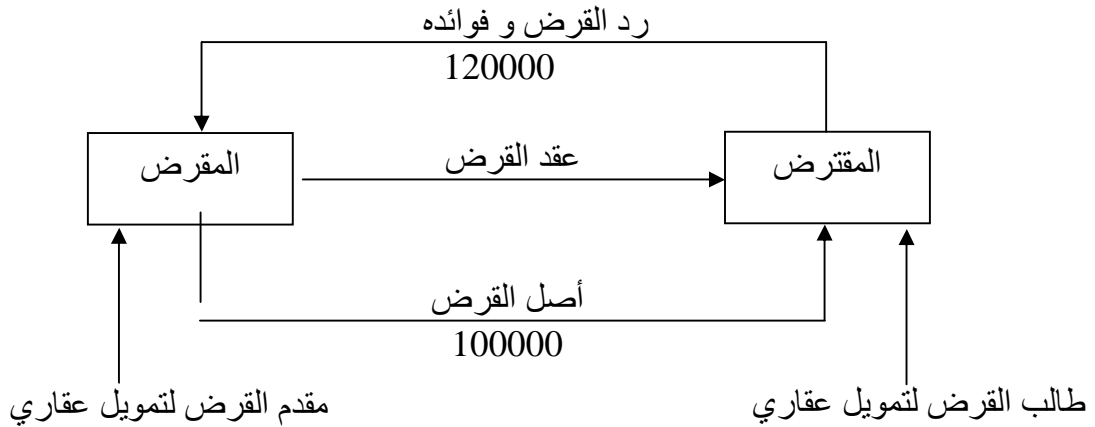
- الإيجاب: و هو طلب التمويل و يصدر من طالب القرض (المقترض).

- القبول: و هو موافقة الجهة المقرضة بإعطاء القرض لطالبه (المقرض).

- موضوع العقد: قرض بفائدة.

- صيغة العقد: قرض بفائدة لتمويل عقاري.

ويكون التصوير البياني لهذا العقد على النحو التالي:



الشكل رقم 02: صيغة القرض العقاري بالقروض بفائدة. المصدر: [31] ، ص 04.

- التمويل العقاري بصيغة المشاركة:

طبيعة التمويل العقاري بصيغة المشاركة: يقصد به إتفاق طرفين على المشاركة في شراء عقار، حيث يقدم طرف الأرض التي سوف يقام عليها العقار (فرضا)، و يقدم آخر التمويل اللازم للبناء مثلا، و يتفقان على توزيع عائد المشاركة بينهما بالتراضي.

طبيعة عقد التمويل العقاري بصيغة المشاركة: تتمثل أركان هذا العقد في:

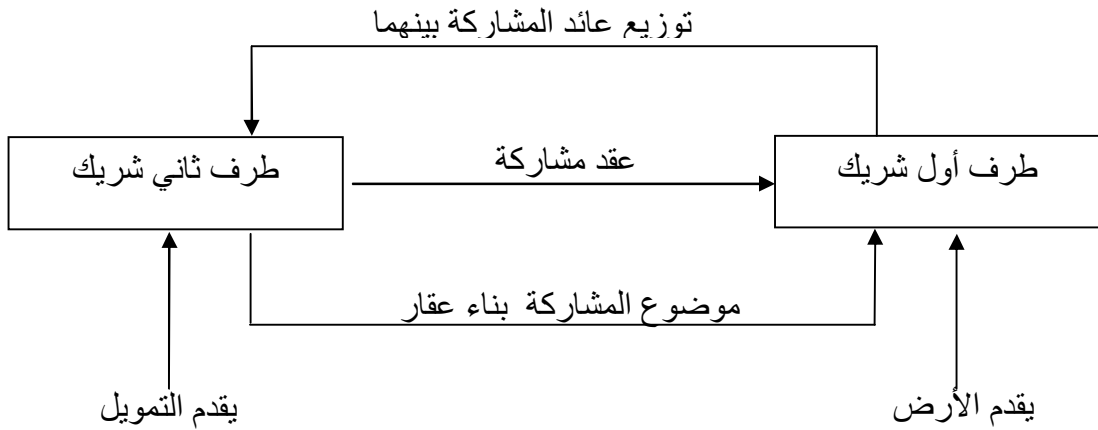
- الإيجاب: و يصدر من طالب المشاركة و هو في الغالب من يرغب في تمويل العقار و يكون عنده أرض.

- القبول: و يصدر من الطرف الثاني في المشاركة و هو الذي يقدم التمويل اللازم لشراء العقار.

- موضوع العقد: المشاركة في شراء عقار.

- صيغة العقد: اتفاق بين طرفين على المشاركة في نشاط عقاري.

و يكون التصوير البياني لهذا العقد على النحو التالي:



الشكل رقم 03: صيغة القرض العقاري بالمشاركة. المصدر: [31]، ص 05.

- التمويل العقاري بصيغة البيع الآجل أو بالتقسيط:

طبيعة التمويل العقاري بصيغة البيع الآجل أو بالتقسيط: و يقصد بهذه الصيغة شراء العقار عن طريق سداد القيمة بعد أجل معين و عادة ما يكون الثمن الآجل أعلى من الثمن العاجل.

- طبيعة عقد البيع الآجل في التمويل العقاري: تتمثل أركان هذا العقد في:

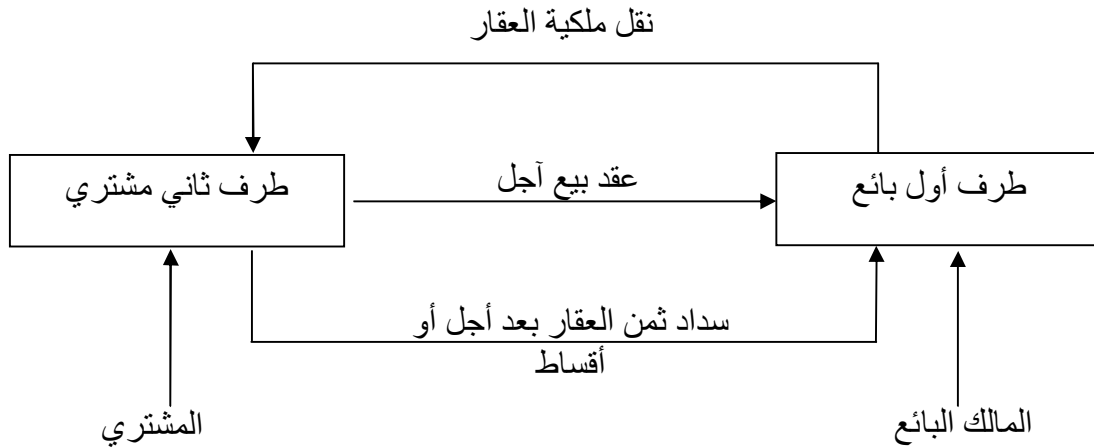
- الإيجاب: و يصدر من طالب الشراء (المشتري).

- القبول: و يصدر من البائع الذي يمتلك العقار المعروض للبيع (البائع).

- موضوع العقد: العقار.

- صيغة العقد: البيع الآجل للعقار.

و يكون التصوير البياني لهذا العقد على النحو التالي:



الشكل رقم 04: صيغة القرض العقاري بالبيع الآجل أو بالتقسيط. المصدر: [31]، ص 60.

- التمويل العقاري بصيغة البيع بالمرابحة:

طبيعة التمويل العقاري بصيغة البيع بالمرابحة: و يقصد بهذه الصيغة أن يطلب أحد الأفراد من جهة تمويل معينة أن تقوم بشراء عقار ما. يكون قد حدد المواصفات على أن تبيعه له بالأجل و سداد ثمنه يتم على أقساط بربح يتفق عليه. مع تقديم وعد بالشراء ودفع مبلغ مقدم لضمان جديته. وتنفذ هذه العملية على النحو التالي:

- يقدم الطالب لهذا القرض طلبا إلى الجهة الممولة يطلب فيه شراء عقار بمواصفات محددة و يرفق بالمستندات و الوثائق المطلوبة للجهة الممولة.

- في حالة الموافقة تقوم الجهة الممولة بشراء العقار و تملكه من المورد أو الجهة البائعة.

- تقوم الجهة الممولة ببيع العقار مرة ثانية إلى طالبه و هو الزبون مقابل ربح يتفق عليه كما يتم الإتفاق على مقدار و آجال سداد الأقساط و يبرم عقد المرابحة.

- تقوم الجهة الممولة بتسليم الزبون العقار بعد أخذ الضمانات الكافية و إستلام ضمان الجدية.

-يقوم الزبون بسداد الأقساط حسب الآجال المتفق عليها.

طبيعة العقود في تمويل العقارات بصيغة المرابحة لأجل أمر بالشراء هناك عقدان هما:

العقد الأول: بين المورد للعقار و الجهة الممولة (المشترية) و يطلق عليه عقد شراء عقار نقدا.

العقد الثاني: بين الجهة الممولة و التي أصبحت مالكة و الزبون طالب العقار عقد بيع عقار بالمرابحة لأجل. ولا تختلف أركان و أطراف هذه العقود السابق بيانها.

التصوير البياني للعلاقات التعاقدية لصيغة البيع بالمرابحة هو على النحو التالي:



الشكل رقم 05: صيغة القرض العقاري بالبيع بالمرابحة. المصدر: [31]، ص8.

-التمويل العقاري بصيغة بيع الإستصناع:

- طبيعة التمويل العقاري بصيغة بيع الإستصناع: أحيانا يحتاج فرد لديه قطعة أرض و ليس لديه مال للبناء، فيذهب إلى جهة تمويل لتقوم ببنائها لحسابه من خلال مقاول، و تقوم هذه الجهة بدفع تكلفة البناء إلى المقاول على أقساط أو دفعات، و عندما تنتهي عملية البناء، تقوم الجهة الممولة ببيع البناء إلى الفرد على أساس تكلفة البناء مضاف إليها عائد يطلق عليه " ربح الإستصناع".

طبيعة العقود في تمويل بناء العقارات بصيغة الإستصناع: من أهم هذه العقود مايلي:

-عقد المقاولة بين المقاول (الصانع) و الجهة الممولة للبناء (المستصنع) و يطلق عليه عقد الإستصناع.

-عقد الإستصناع الموازي بين طالب البناء (المستصنع له) و بين الجهة الممولة (المستصنع).

و تتمثل أركان عقد الإستصناع الأول (المقاولة) في :

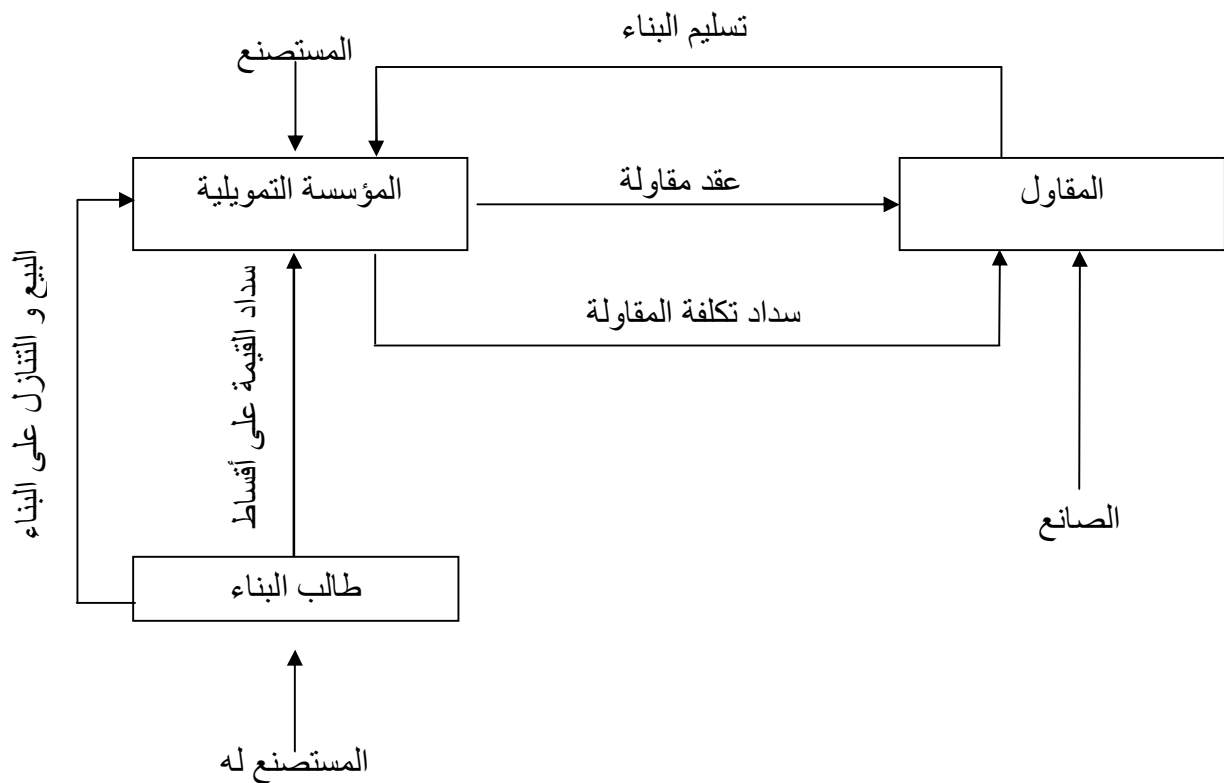
- الإيجاب: و يصدر من الجهة الممولة و يطلق عليه المستصنع.

- القبول: و يصدر من المقاول و يطلق عليه الصانع.

- موضوع العقد: بناء عمارة أو منزل أو نحو ذلك.

- صيغة العقد: الإستصناع.

- تتمثل أركان عقد الإستصناع الموازي في:
- الإيجاب: و يصدر من طالب الصنعة و يطلق عليه اسم " المستصنع له"
- القبول: و يصدر من الجهة الممولة و يطلق عليه المستصنع.
- موضوع العقد: بناء عمارة أو منزل.
- صيغة العقد: "الإستصناع الموازي".
- و يمكن تصوير العلاقات التعاقدية في هاته الحالة على النحو التالي:



الشكل رقم 06: صيغة القرض العقاري بالبيع بالإستصناع.المصدر: [31]، ص11.

وفي الأخير هذه هي مجل الصيغ الجديدة في مجال التمويل العقاري لبناء أو تملك مسكن من قبل الأفراد.

3.1.2. البنوك العقارية و أنواعها.

1.3.1.2. تعريف البنوك العقارية:

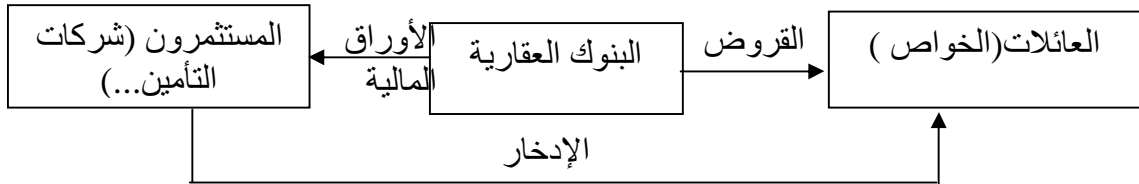
هي البنوك التي تهتم بتقديم القروض اللازمة لشراء العقارات في شكل أراضي و عقارات مبنية، وتعتمد هذه المصارف في تمويل نشاطاتها على رؤوس أموالها و عقد القروض طويلة الأجل و لا يقتصر دور

البنوك على مجرد الإقراض وإنما الرقابة المصرفية الكاملة على عملية الإنفاق و ربطه بعمليات الإنجاز، كما يأخذ البنك العقاري على عاتقه أيضا الإدارة الاقتصادية للمشروع و القيام بخدمة أجهزة التعمير و الإسكان و إعطائها المشورة الفنية اللازمة بخصوص العمليات المختلفة، وتتعاون البنوك العقارية مع هيئة التعاونيات للإسكان فضلا عن تشجيع مشروعات الإسكان الفردي. [32] ص 276 .

كما تعرف البنوك العقارية على أنها " تلك البنوك التي تقوم بمنح، بيع و إدارة القروض العقارية التي تكون عادة مضمونة برهونات عقارية في شكل بناءات سكنية أو تجارية" [33] ص 88. إذن فالبنوك العقارية غالبا ما تلعب دور الوسيط المالي وذلك بالحصول على الأموال من مؤسسات مالية متخصصة التي لها فائض و تقدمها في شكل قروض طويلة الأجل إلى الخواص الذين هم في حاجة إلى هذه الأموال بغرض امتلاك سكن.

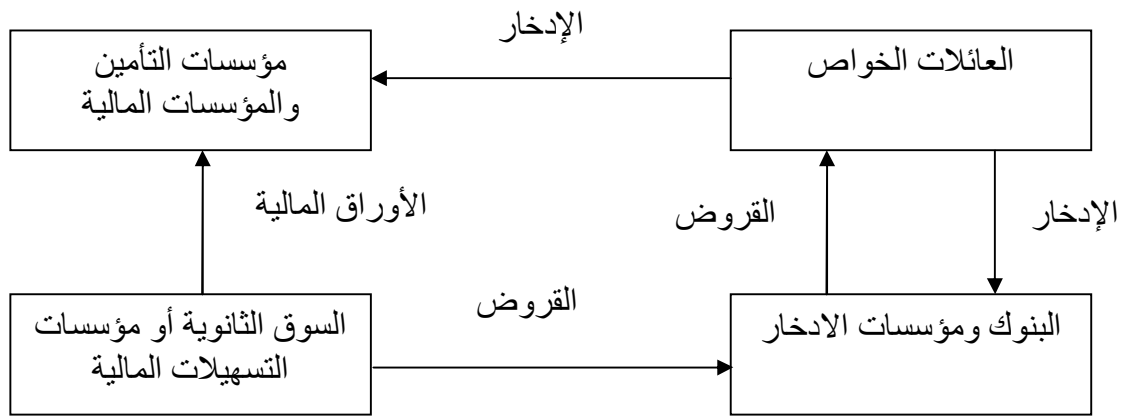
2.3.1.2. نظام البنوك العقارية:

لقد تم إنشاء و تطوير نظام البنوك العقارية في أواخر القرن السابع عشر و بالتحديد في أوروبا (فرنسا، ألمانيا، سويسرا و الدول الإسكندنافية) في هذا النظام تقوم عدة بنوك متخصصة في منح و إدارة حافظة القروض العقارية ثم تلجأ إلى السوق المالية بإعادة تمويل هذه القروض عن طريق إصدار سندات و أوراق مالية، و يقوم بشراء هذه الأوراق عادة المؤسسات المالية مثل شركات التأمين التي تستثمر على المدى الطويل كما هو مبين في الشكل التالي:



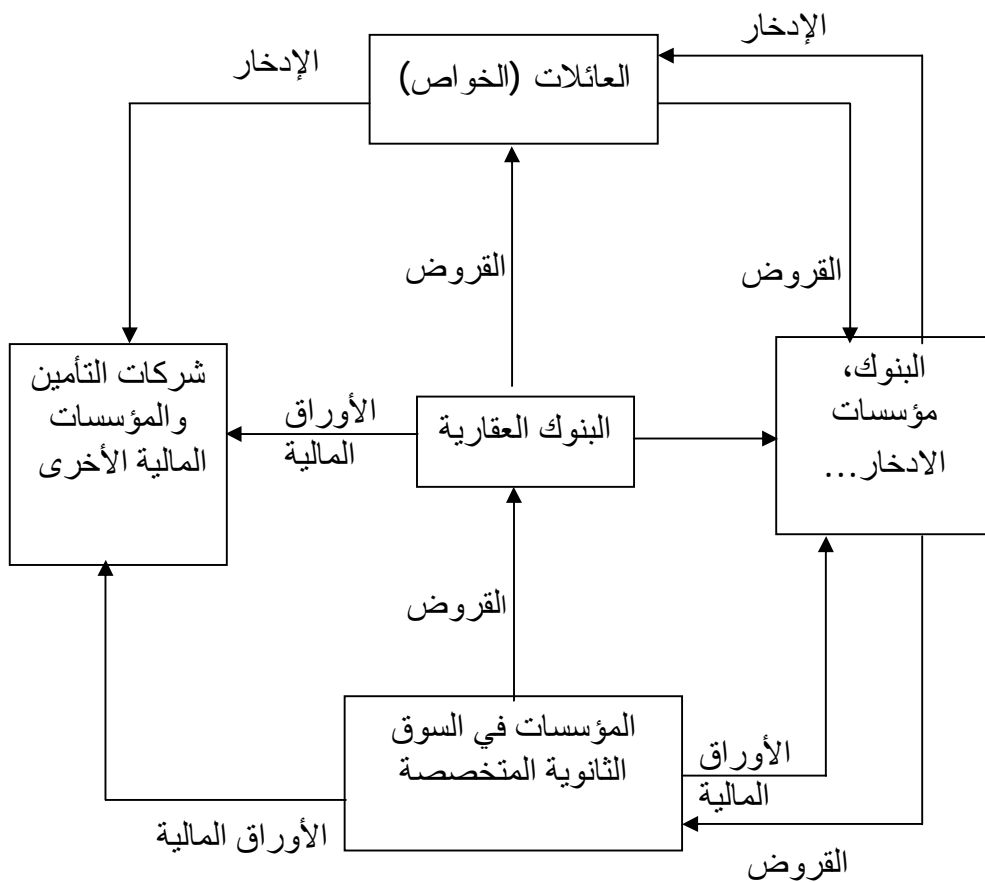
الشكل رقم 07: نظام البنوك العقارية. المصدر [33] ص 89.

- نظام التسهيلات المالية: يقوم هذا النظام على أساس توفير الأموال اللازمة ووضعها تحت تصرف السوق العقارية الإبتدائية عن طريق خلق مؤسسات مالية متخصصة، إذ تقوم هذه المؤسسات بإصدار سندات في السوق المالية وإستعمال المبالغ المحصل عليها في إعادة تمويل الحافظات المالية المقدمة من البنوك العقارية أو البنوك التجارية، وبذلك أمكن التفرقة بين الممول الرئيسي للقروض (البنك) والممول الثانوي للحافظات المالية (المؤسسات المالية المتخصصة).
و يمثل نظام التسهيلات المالية وفق الشكل التالي:



الشكل رقم 08 : نظام التسهيلات المالية. المصدر: [33] ص90.

- نظام السوق العقارية: يتطلب نظام السوق العقارية الثانوية التعامل مع مجموعة من القروض العقارية المتجانسة المكونة في شكل محافظ مالية، فالبنوك أو المؤسسات المالية التي تتعامل مع القروض العقارية تقوم بجمع عدد كبير من القروض التي منحت للمواطن في شكل محفظة مالية ثم تقوم ببيعها في السوق الثانوي، وبذلك يمكن تحويل جزء من المخاطرة من البنوك العقارية إلى المؤسسات المالية التي تشتري هذه القروض، ثم تقوم هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية مدعومة بقروض عقارية في السوق الثانوية (MBS) وهناك عدة دول أنشأت السوق الثانوية العقارية وأصبح التداول فيها ممكناً من بين هذه الدول: الولايات المتحدة الأمريكية، بريطانيا، فرنسا، ألمانيا، السويد، إسبانيا، كندا، أستراليا.



الشكل رقم 09 : نظام السوق العقارية. المصدر: [33] ص91.

2.3.3.1.2. مدا خيل البنوك العقارية [33] ص 132-124:

- التقييم:

تتطلب عملية التقييم عمولات تكون لها صلة مباشرة بدراسة الملف المقدم من طرف المعني بالأمر، تشمل هذه العمولات عادة تعبئة الإستمارة الخاصة بالقرض وتقصي بعض الحقائق المدرجة في الإستمارة المعدة لهذا الغرض، و الملاحظ هنا هو أن البنك لا يحقق ربحا من جراء عملية التحليل وإنما يسعى إلى تغطية التكاليف المتعلقة بدراسة الملف المقدم من طرف الزبون.

- الفرق في أسعار الفائدة:

يتمثل هذا الفرق في المدة الزمنية التي تستغرقها عملية منح القرض إلى الزبون وبيعه للمستثمر، فعندما يقوم البنك بمنح القرض يكون قد إقترض هذه الأموال سواء أكان ذلك عن طريق قرض قصير الأجل أو في شكل تسهيلات مالية مقدمة لفترة زمنية محددة. فسر الفائدة عن هذه القروض يختلف عادة عن سعر الفائدة الذي يقوم البنك بإستلامه عن طريق البيع. فالفرق بين سعر الشراء وسعر البيع يشكل دخلا بالنسبة للبنك. وقد يكون موجبا أو سالبا لعلاقته بالمدة الزمنية التي تستغرقها عملية البيع وكذا درجة التحكم في معطيات السوق العقارية.

- بيع القروض في السوق المالية الثانوية:

تتم هذه العملية عند بيع وشراء المحافظ المالية التي تحتوي على قروض عقارية بحيث إذا كان سعر الفائدة المدفوع من طرف الممول يفوق سعر الفائدة المدفوع من طرف البنك العقاري في هذه الحالة تكون العملية مربحة. ولكن في الحالة العكسية يكون البنك العقاري خاسرا في العملية. وتجدر الإشارة إلى أن أغلب البنوك العقارية تتحصل على دخل معتبر ليس من عملية التقييم أو الفرق في أسعار الفائدة المحصل عن طريق البيع في السوق الثانوية ولكن عن طريق التسيير المحكم لمحافظ القروض العقارية خلال مدة زمنية طويلة أي طيلة فترة الاستحقاق.

- تسيير وإدارة القروض العقارية الممنوحة:

بعد أن تمت عملية بيع المحفظة العقارية المتجانسة في السوق الثانوية يكلف البنك العقاري عادة المستثمر بالقيام بخدمات القروض، مثل استلام الأقساط الشهرية من طرف المستفيدين من القرض...، وتعتبر فترة زمنية طويلة ومقابل ذلك يتحصل البنك العقاري على عمولات تشمل كل الخدمات التي يقوم بها لصالح المستثمر. وتتراوح نسبة هذه العمولات في غالب الأحيان ما بين 0.5% إلى 2% من قيمة القرض.

2.3.3.1.2. أنواع البنوك العقارية [33] ص 121-122:

لقد تطورت فكرة البنوك العقارية في السنوات الأخيرة بحيث أصبحت تنقسم إلى ثلاثة أقسام وهي :

- البنوك المانحة للقروض:

تقوم هذه البنوك عادة بتقديم خدمات في شكل حلقات متتالية كالآتي:

إصدار الإستثمارات الخاصة بالقروض ← تعبئة هذه الإستثمارات ← تحليل ودراسة المعلومات المعبأة على هذه الإستثمارات.

عند الإنتهاء من عملية التحليل والدراسة، تبدأ عملية تحويل الملفات إلى المستثمر أو الممول الذي يقوم بمنح القروض السكنية إلى الزبون مقابل عمولات يتفق عليها مسبقاً. وعليه فإن مهمة هذه البنوك تنتهي فور تحويل الملفات المدروسة إلى المستثمر الذي يقوم بدوره بإتخاذ الإجراءات اللازمة بخصوص عملية منح القرض. ولذلك يكون رأس مال هذا النوع من البنوك ضعيفاً نسبياً، بحيث يأتي دخلها أساساً من عمليات دراسة الملفات وإجراء عمليات التحليل عليها بطريقة محكمة تؤدي إلى التقليل من المخاطرة.

تتميز هذه البنوك بالخبرة العالية في ميدان تحضير القروض العقارية، وغالباً ما تكون هذه المؤسسات صغيرة الحجم وعددها كبير وخاصة في الدول ذات الاقتصاد المتطور.

-البنوك المسيرة للقروض:

تقوم بإدارة القروض الممنوحة إلى حين الإستحقاق النهائي مقابل عمولات تحدد بموجب إتفاق بينها وبين المستثمر، يتميز هذا النوع من النشاط عادة بالتعامل بالجملة بمعنى شراء القروض العقارية من بنوك متعددة ذات الحجم الصغير و المتوسط والتي لها الخبرة في التحليل دراسة ملفات القروض العقارية ثم تقوم ببيعها إلى المؤسسات المالية المتخصصة في إعادة تمويل القروض العقارية، ثم تحتفظ لنفسها بإدارة هذه القروض إلى حين إستحقاقها بالكامل.

-البنوك المانحة والمسيرة للقروض:

تقوم هذه البنوك بدراسة وتقييم القروض ومنحها للزبائن، كما تقوم أيضاً ببيع هذه القروض لمؤسسات مالية متخصصة وتقوم بتسيير القروض في شكل محفظة عقارية إلى حين إستردادها بالكامل مقابل عمولات تحدد مسبقاً بالإتفاق مع المستثمر في السوق الثانوية.

2.2. الأسواق المالية العقارية

تحتل المتاجرة بالعقارات مركزاً مهماً في عالم الإستثمار ويتم الإستثمار فيها بشكلين:

إما بشكل مباشر عندما يقوم المستثمر بشراء عقار حقيقي (مبان، أراض) وإما بشكل غير مباشر عندما يقوم بشراء سند عقاري صادر عن بنك عقاري أو بالمشاركة في محفظة مالية لإحدى صناديق الإستثمار العقارية، ويحظى الإستثمار في العقار إهتماماً كبيراً من قبل المستثمرين سواء في السوق المحلي أو في السوق الأجنبي.

وقد تأسست في معظم الدول بنوك عقارية متخصصة في منح القروض العقارية وهذا بغرض توفير مرونة أكبر لتسويق العقارات في إطار السوق الثانوية والتي سنخصصها بالدراسة في هذا المبحث.

1.2.2. الأسواق العقارية الأولية

تحتل السوق العقارية الأولية مكانة هامة باعتبارها أول مكان يتم فيه إنشاء الأصول وبيعها وعليه سنعطي التعريف الخاص بها وأهم الخواص التي يتميز بها .

1.1.2.2. تعريف السوق العقارية الأولية: هي السوق التي يتم فيها بيع الأصول من قبل الجهة التي قامت بإنشاء هاته الأصول إلى المواطنين والتي تكون ممثلة على الخصوص في البنوك التجارية و مؤسسات الادخار. [34] .

2.1.2.2. خواص السوق العقاري والعوامل المؤثرة عليه:

1.2.1.2.2. خواص السوق العقاري:

يتميز السوق العقاري بجملة من الخصائص أهمها [35] ص 03-04:

- عدم قابلية نقل العقارات :

نظرا لكون العقارات غير قابلة للنقل فان العقارات كسلعة تختلف إختلافا أساسيا عن السلع الأخرى القابلة للنقل و التي يؤثر فيها أسعار النقل. أما في حالة العقارات فلأنها غير قابلة للنقل فان أكبر و أهم عامل مؤثر على سعر العقارات هو الموقع أولا و ثانيا و ثالثا. لأن الأرض لا يمكن توفيرها حسب العرض الكبير و لا يمكن نقلها، كما أن الأرض لا يمكن تخزينها إلى حين يراد إستعمالها. و بائع العقار يمكنه عن طريق الإعلان إظهار خواص السلعة و لكن الشئ الوحيد الذي لا يمكن له عمله هو نقل السلعة.

-توافر المعلومات:

يجب على المقيم البحث عن الكثير من المعلومات الخاصة بالمناخ السياسي و الإقتصادي و الإجتماعي و حالة البيئة لأي منطقة و التعداد السكاني و متوسط الدخل لسكان المنطقة حتى يمكن له عمل تحليل مناسب لسعر أي عقار بالمنطقة.

-تحليل السوق:

يجب أن يشمل البيانات السكانية (التعداد، توزيع الأعمار، نوعية السكان، متوسط الدخل، التعليم) و يمكن تحسين تحليل السوق بتقسيمه إلى أجزاء ذات خواص محددة مثل:

- رغبات السكان في نوعية العقار (سكن متوسط ، سكن فاخر ، أنشطة مهنية ، أنشطة ترفيهية ، خدمات تعليمية)

- معرفة بيانات عن السكان بحيث يمكن تقدير الطلب المحتمل على العقارات و مستوى العقارات المطلوبة و نوعية و حجم الخدمات المطلوبة لأي منطقة.

وتعتبر دراسة الطاقة الإستيعابية لأي منطقة من أحد أهم الدراسات الهامة لتحليل السوق فدراسة عدد الوحدات السكنية التي يمكن شغلها في فترة زمنية محددة في منطقة واحدة. و المعروف الموجود لأي

منطقة الذي يجب أخذه بعين الاعتبار في ضوء الطلب المتاح و نسبة الأشغال و الفراغات المتوقعة مستقبلا بإختصار هل هناك حاجة لبناء جديد أولا .حيث أن أي منطقة يجب أن تكون جزءا من دراسة الجدوى للتحقق من إحتمال نجاح أي مشروع جديد والتي تهتم بكل الظروف المستقبلية و التدخلات الحكومية المؤثرة على المشروع مثل شق الطرقات أو سن قوانين جديدة تؤثر على الملكية العقارية أو إيجار العقارات.

- تكلفة التمويل:

تكلفة التمويل هي الفائدة المدفوعة على القرض العقاري على شكل فوائد أو ما شابهها بحيث كلما إرتفعت تكلفة التمويل قل الطلب و العكس صحيح.وتعتمد تكلفة التمويل على توفير النقود و إئزان العملة أمام العملات الأجنبية و بالتالي المناخ الإقتصادي العام. و هي عوامل تخرج عن نطاق السوق العقاري و لكنها تؤثر فيه تأثيرا أساسيا

2.2.1.2.2. العوامل المؤثرة على قيمة العقارات [35] ص 05:

- عوامل طبيعية و بيئية: وتتمثل في المناخ, مكان العقار من حيث توجد أخطار طبيعية أم لا.
- عوامل إقتصادية: أسعار العقارات مرتبطة بدورة الإقتصاد الرأسمالي الذي يدور في موجات من الإرتفاع و الإنخفاض و فترات من الإنتعاش والكساد وكلها عوامل تؤثر في سعر العقار سواء بالإيجاب أو بالسلب.
- القوانين الحكومية: وهي القوانين المتعلقة بالبناء و الهدم و الإيجارات و التحفيزات الضريبية والقوانين والتشريعات التي من شأنها أن تمنح إمتيازات من منطقة لأخرى.
- الظروف الاجتماعية: وترتبط أساسا بالواقع المعاش كمتوسط الدخل و الذوق العام والظروف الديمغرافية و الحالة الإجتماعية للأفراد (البطالة , الشغل , الغنى , الفقر.....الخ).
- وتجدر الإشارة في الأخير إلى أن السوق العقاري مثله مثل أي سوق آخر معرض للتغيير تحت تأثير العوامل المختلفة السابقة الذكر وكذلك المعروض من حوله من عقارات مماثلة.

2.2.2. الأسواق العقارية الثانوية

يحصل المواطن على القروض العقارية من السوق العقارية الأولية ممثلة على الخصوص في البنوك ومؤسسات الإيداع ثم تقوم هذه الأخيرة بإعادة تمويل القروض الممنوحة للمواطنين عن طريق اللجوء إلى السوق الثانوية.

1.2.2.2. تعريف السوق العقارية الثانوية و أهميتها [36] ص 302 :

1.1.2.2.2. تعريف السوق الثانوية:

تعرف السوق العقارية الثانوية بأنها سوق غير رسمية تلتقي فيها البنوك العقارية أو البنوك التي تتعامل بالقروض العقارية بالمستثمرين لبيع وشراء القروض العقارية الموجودة في السوق. كما أن وظيفة السوق

الثانوية هي توفير السيولة التي توظف في منح القروض العقارية و المساهمة في تدفق الأموال من الجهات التي لها فائض مالي (المستثمرون) إلى الجهات التي هي في حاجة إلى أموال (المستهلكون). فالطلب على رؤوس الأموال يوجد في المناطق التي تكون فيها الحاجة إلى السكن أكبر و غير مغطاة بإدخار المواطنين في المنطقة.

- إذن يتمثل دور السوق الثانوية في التقليل من مشكلة التقلبات في معدلات الفائدة و السماح بتنويع محافظ القروض العقارية خصوصا في البلدان التي تتوفر على أسواق مالية متطورة ويمكن القول بأن القروض العقارية يحصل عليها المواطن من السوق العقارية الإبتدائية والتي تكون ممثلة في البنوك ومؤسسات الإدخار ،ثم تقوم هذه الأخيرة بإعادة تمويل القروض الممنوحة للمواطن عن طريق اللجوء إلى السوق الثانوية .

2.1.2.2.2. أهمية السوق العقارية الثانوية:

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

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

- الحصول على هامش ربح ثابت.

- تجنب مخاطر التقلبات في أسعار الفائدة في السوق.

- تجنب تطبيق القواعد الإحترازية المقررة من طرف السلطات العمومية .

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

*بيع كل القروض الممنوحة للمواطن و هي العملية الأسهل لإسترجاع كل الأموال المقترضة بعد تقديم ضمانات إلى المستثمر.

*المشاركة في بيع القروض و التي تسمح بإدخال طرف ثان، بحيث يقوم هذا الأخير بالمشاركة في جزء أو نسبة من المبلغ المقترض و يبقى البنك مالكا للرصيد المتبقي.

*بيع القروض المضمونة برهونات عقارية من الدرجة الأولى ، في هذه الحالة يقوم البنك بجمع كل القروض الممنوحة و المتجانسة في حزمة تسمى مجمع بحيث تكون مدعمة بأوراق مالية عقارية .فالتعامل بهذا النمط يسمح بالحصول على حق الملكية بالنسبة للمجمع ككل و الذي تكون فيه العناصر المكونة متشابهة من حيث معدلات الفائدة و مدة الإستحقاق.

يمكن أن نفرق بين حالتين من المعاملات في السوق الثانوية:

الحالة الأولى : وتتضمن البيع بمخاطرة بمعنى أن مخاطرة إفلاس المدين هي من مسؤولية البنك، في هذه الحالة تخصص عمولة لتغطية هذا النوع من المخاطرة .

الحالة الثانية: وتتضمن البيع بدون تحمل مخاطرة أي أن البائع (البنك) لا يتحمل مخاطرة إفلاس المدين وإنما يتحملها المستثمر أو المشتري. في هذه الحالة لا تخصص عمولة للمخاطرة .

2.2.2.2. تطور السوق العقارية الثانوية :

هناك أسباب أدت لخلق وتطوير السوق الثانوية العقارية ومنها:

- الحصول على الأموال طويلة الأجل من السوق المالية لتوظيفها في منح القروض العقارية بنفس المدة، الأمر الذي يؤدي إلى تحسين وضعية البنوك وذلك بتسيير أفضل للمخاطر.

- خلق تدفقات مالية ذات نوعية مرتفعة وثابتة بالنسبة للمستثمرين في القروض العقارية، مثل: شركات التأمين.

- خلق جو من المنافسة بدل الإحتكار في سوق الرهن العقاري.

- إمكانية تمويل القروض العقارية خارج الميزانية، وهذا يدعم موجودات البنك من ناحية السيولة وعدم اللجوء إلى الإحتفاظ برأسمال أكبر.

إن فكرة سوق العقار الثانوي لم تكن حديثة العهد ولكنها كانت موجودة منذ سنة 1700م في أوروبا. لأن إصدار سندات أو أوراق مالية بدأ في القرن السابع عشر في الدول الاسكندنافية وألمانيا وفرنسا وإسبانيا. كما كان يوجد في الوم أ آنذاك نوع من البنوك تتعامل بالقروض العقارية تسمى بالوحدات المتخصصة في تقديم السيولة بحيث كانت تقوم بجمع الأموال عن طريق إصدار سندات في السوق المالية وإستعمال فائدة السندات في إعادة تمويل القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك التي كانت موجودة آنذاك.

- لقد ظهرت السوق العقارية الثانوية العصرية في الوم أ في أوائل السبعينات (1970) و التي كانت تختلف نوعا ما عن النموذج الذي كان سائدا من قبل ، وذلك لكونها إستطاعت أن تدخل فعالية أكبر على المنهجية التي كانت تستعمل في منح القروض العقارية مثل الإختصاص الوظيفي بالنسبة لكل المراحل التي كانت تؤدي إلى إستكمال إجراءات منح القروض العقارية وكذلك إصدار السندات و الأوراق المالية المضمونة برهونات عقارية بدل من سندات مضمونة عن طريق مؤسسات .

3.2.2.3. مخاطر السوق الثانوية.

إن التعامل في السوق الثانوية يتضمن جملة من المخاطر التي لا بد من أخذها بعين الإعتبار عند كل عملية بيع و شراء و من هذه المخاطر يمكن أن نذكر ما يلي [36] ص 300-301:

- مخاطرة الفوائد:

تأتي هذه المخاطرة عادة بسبب تقلبات أسعار الفائدة في السوق بين المدة التي يقدم فيها الطلب من الزبون للإستفادة من القرض و اليوم الذي تتم فيه عملية منح القرض و كذا التاريخ الذي تتم فيه عملية البيع في السوق الثانوية حيث إذا إرتفعت معدلات الفائدة في هذه الفترة ، يكون البنك المانح للقروض في وضعية غير مربحة و لتجنب هذا النوع من المخاطر تلجأ البنوك إلى ما يسمى بالتغطية و التي يمكن من خلالها تثبيت معدلات الفائدة للفترة المتفق عليها.

- مخاطرة المنتج:

يحدث هذا النوع من المخاطرة عادة عند ما لا يوجد سوق لنوع معين من القروض التي منحت لسبب أو لآخر بحيث تبقى في دفاتر البنك المقرض. و يمكن تجنب هذا النوع من المخاطرة بمعرفة نوعية القروض ونوعية الشروط التي يطلبها المستثمرون في السوق المالية الثانوية.

-مخاطر الائتمان:

تنتج هذه المخاطرة عن التغير المفاجئ الذي قد يطرأ على الحالة الإقتصادية للبلد، الأمر الذي يجعل المستثمر يغير رأيه بخصوص شراء المحفظة العقارية في السوق الثانوية ، و لتجنب هذا النوع من المخاطر يستحسن أن يكون البائع (البنك) على دراية واسعة بالظروف الإقتصادية و ما يطلبه المستثمر في السوق الثانوية.

- مخاطرة عدم الوفاء:

ونعني بها عدم تسليم القروض من طرف الزبون لأسباب توصف بكونها مثلا : عدم إستيفاء الضمان المقدم (العقار) للشروط المطلوبة أو عدم تمكن الزبون من بيع السكن القدميم أو موجودات قائمة تمكنه من إستكمال إجراءات الشراء ، إتخاذ القرار باللجوء إلى مقرض آخر نظرا لوجود شروط تفصيلية ... الخ.

-المخاطرة القاعدية:

و هو الخطر الناتج عن تحرك أسعار القروض العقارية و نوع التغطية المستعملة في تجنب المخاطرة ، و يكون هذا الخطر حقيقي في حالة عدم التوافق ما بين التغطية و التغيرات التي تطرأ على معدلات الفائدة .

3.2. الأنظمة والتجارب العالمية في ميدان القرض العقاري

إن الأنظمة والتجارب العالمية في ميدان القرض العقاري تختلف صورها وأشكال تطبيقاتها وتتفاوت فيما بينها و ذلك وفقا لعدد من المحددات نذكر منها :درجة التقدم الإقتصادي للبلد،الثقافة السائدة في المجتمع ،الأوضاع الإقتصادية و المالية ومدى تطور السوق العقاري والمصرفي في كل دولة . وعلى ضوء هذا كله سنحاول أن نعرض بعضا من هذه الأنظمة و التجارب.

1.3.2. أنظمة التمويل العقاري في العالم

يتيح نظام التمويل العقاري في مختلف دول العالم العديد من المنتجات التي تتناسب مع كافة فئات المجتمع وفي ما يلي أهم الأنظمة المطبقة في العالم [37] ص 06:

1.1.3.2. نظام التمويل العقاري بسعر فائدة قابل للتعديل:

يسمح هذا النظام للمقترض باختيار القيمة التي يرغب في أن تقتطع من القسط الشهري لسداد أصل القرض و يطبق هذا النظام في الو م أ ويمثل 20 % من الإقراض العقاري وهذا بالنسبة لعامي 2004-2005.

2.1.3.2. نظام التمويل العقاري المرن:

يعتبر هذا النظام بمثابة نظام تعويضي أو مكافئ بمعنى ربط قرض التمويل العقاري بالحساب الجاري بحيث تحصل الجهة الممولة على حصة أو نصيب في العائد الرأسمالي للعقار بدلا من الفائدة وهو نظام معمول به في أستراليا وبريطانيا.

3.1.3.2. نظام التمويل العقاري العكسي :

يتيح هذا النظام لملاك العقارات الحصول على سيولة نقدية من الجهة الممولة طوال الفترة المتبقية من حياتهم مقابل تحويل ملكية العقار بعد الوفاة للجهة الممولة وذلك دون الحاجة إلى بيع العقار ،وهو نام منتشر في بعض الدول التي تتميز بإرتفاع متوسط الأعمار و زيادة عدد كبار السن.

4.1.3.2. نظام التمويل بكامل قيمة العقار:

وهو نوع من أنواع التمويل العقاري الذي يتيح تقديم تمويل بنسبة تصل الى 100% من قيمة العقار المطلوب شراؤه وهذا النظام معمول به في بولندا.

2.3.2. تجارب بعض الدول في مجال التمويل العقاري

تعد الو م أ أول دولة بدأت مزاولة نشاط التمويل العقاري وبعدها تلتها بقية دول العالم وعليه سنعرض التجربة الأمريكية وكذلك تجربة دول الخليج في هذا المجال ثم إستعراض أوضاع سوق التمويل العقاري العالمي.

1.2.3.2. التجربة الأمريكية [38] ص 15:

تعتبر الو م أمن الدول الرائدة في مجال التمويل العقاري، حيث أن سوق الرهن العقاري كانت قبل 1938 تتألف من مؤسسات إيداع منظمة مثل المصارف، مؤسسات الإيداع و القروض. التي كانت تستخدم ودائعها في تمويل قروض شراء المنازل وكانت هيئات الإقراض تلك تنشئ القروض وتحتفظ بها ضمن محافظها وبالتالي كانت تتحمل المخاطر الإئتمانية ومخاطر تقلبات أسعار الفائدة في السوق ومخاطر السيولة الناتجة عن تمويل الأصول طويلة الأجل بخصوم قصيرة الأجل (الودائع). وبغية توفير مزيد من السيولة ورؤوس أموال جديدة في هذه الأسواق، قامت الحكومة في إطار سياسات البرنامج الجديد للرئيس روزفلت بإنشاء "الهيئة الوطنية الإئتمانية للرهن العقاري" المعروفة باسم "فاني ماي" في 1938. وكانت مؤسسة مملوكة للحكومة وتتمثل مهمتها في خلق سوق ثانوية للرهن العقاري حيث أن هيئة فاني ماي تشتري الرهونات العقارية من منشئها وتعيد الحويلة النقدية إلى المؤسسات. وعن طريق شراء الرهونات العقارية مباشرة و الاحتفاظ بها في المحفظة العقارية كانت مؤسسة فاني ماي تستحوذ على مخاطر الإئتمان و مخاطر السوق ومخاطر السيولة وأصبحت في وضع أفضل من مؤسسات الإيداع في التعامل مع مختلف المخاطر لأنها كانت تستطيع الإقراض لآجال طويلة. وكذلك أصبحت أقدر على إدارة مخاطر الإئتمان (السداد) لأنها كانت تحتفظ بمحفظة رهونات عقارية متنوعة على المستوى الوطني.

بعد ذلك تم إعادة تنظيم سوق الرهن العقاري التي ترعاها الحكومة أثناء إدارة الرئيس جونسون في 1968 ونتجت عن إعادة التنظيم الهيئة الوطنية الحكومية للرهن العقاري (جيني ماي) مهمتها التعامل مع الرهونات العقارية المضمونة من الحكومة من خلال برامج الإسكان الإئتمانية للمحاربين القدامى، وقامت أيضا بخصخصة ما بقي من الأنشطة ضمن مؤسسة مملوكة ملكية خاصة و مرخصة على المستوى الإئتماني سمي "فاني ماي" تحتفظ ببعض إلتزامات المصلحة العامة لإسكان ذوي الدخل الضعيف. وفي سنة 1970 قامت "جيني ماي" بتطوير السندات المالية المضمونة برهونات عقارية التي نقلت مخاطر السوق إلى المستثمرين و أزاحت عن عائق الموازنة الإئتمانية كثيرا من الديون التي كانت تتكبدتها في تمويل برامج الإسكان الحكومية، وفي نفس السنة تم إنشاء الشركة الوطنية الإئتمانية للرهن العقاري المعروفة باسم "فريدي ماك" مهمتها تتمثل في:

- توريق الرهونات العقارية التقليدية.
- توفير المنافسة لهيئة "فاني ماي" التي تمت خصصتها.
- وعلى مر الزمن تلاقت نماذج الأعمال التي تتبعها "فاني ماي" و "فريدي ماك" ووفرتا معا قدرا هائلا من التمويل بالرهنات العقارية الأمريكية. سواء عن طريق شراء الرهونات العقارية و الاحتفاظ بها و تحويل مبالغ كبيرة على نحو مماثل من قروض الإسكان إلى سندات مالية مضمونة برهونات عقارية. وهذه السندات تشتريها مؤسسات الإستثمار و الأفراد الأثرياء و مؤسسات الإيداع ذاتها.

كما أدت عملية التوريق إلى توزيع مخاطر السوق ووفرت لمؤسسات الإيداع فئة أكثر سيولة من أصول القروض. وإستغلت موارد من رؤوس الأموال لسوق الرهن العقاري. كما أزال سوق الأوراق المالية المضمونة برهونات عقارية مخاطر السوق ليس فقط من الميزانيات العمومية للمؤسسات المنشئة للرهن العقاري مثل البنوك بل أيضا ميزانيتي هيئتي فاني ماي و فريدي ماك . و وفرت أيضا تمويلا طويل الأجل للإقراض وبذلك أزلت مخاطر السيولة إلى حد كبير.

وبما أن فاني و فريدي ماك هما اللتان تضمنان القروض فقد بقي قدر كبير من مخاطر الائتمان في أيدي عملاقي الرهن العقاري الذي كان حجمها وتنوعها يسمح لهما بالتعامل مع مثل هذه المخاطر. كما أن التوريق كان يسمح للمؤسسات المنشئة للأوراق المالية بالحصول على إيراد من الأتعاب على أنشطتها للتغطية دون أن تترك نفسها عرضة لمخاطر الائتمان و السوق و السيولة. وقد حقق هذا الهيكل السوقي الذي كانت الحكومة ترعاه نجاحا هائلا وجذبا كبيرا للمؤسسات المالية الكبرى .

في سنة 2003 كانت المؤسسات التي ترعاها الحكومة تمثل 76% من الإصدارات المضمونة برهونات عقارية وكانت إصدارات الفئة الخاصة من جانب شركة وول ستريت تمثل 24%. ووفقا لمجلة (Inside mortgage finance) وبحلول سنة 2006 أصبحت حصة المؤسسات التي ترعاها الحكومة قد انخفضت إلى 43% وأصبحت إصدارات الفئة الخاصة تمثل 57% و كان من بين المصدرين الكبار لإصدارات الفئة الخاصة شركات مشهورة مثل: ويلز فارجو , ويلهامن برادرز, وبيراسترينز, بنك أوف أمريكا. إلى جانب عدة شركات إقراض التي كانت تقدم قروضا لمقترضين ثانويين مخاطرهم عالية مثل: انديماك, كانتري وايد.

إلى جانب هذا التحول الجذري و السريع في حصص السوق، جاء تغيير مشابه في معايير ضمان التغطية فبعد أن كانت كل من فاني ماي و فريدي ماك تمثلان بصورة كاملة جهات إقراض عقاري ممتاز نمت حصة إصدارات الفئة الخاصة في جانب كبير منها من خلال إنشاء و توريق الرهونات العقارية الثانوية عالية المخاطر. وهذا ما تسبب في ظهور أزمة الرهن العقاري التي لاحت بوادرها في الأفق بسبب الرهونات العقارية الثانوية (القروض من الدرجة الثانية) مع مطلع سنة 2006 لتنتهي التجربة الرائدة بكابوس لا يزال العالم حائرا أمامه. [38] ص 16.

2.2.3.2. تجربة دول الخليج العربي:

لا تختلف تجربة دول الخليج العربي عن ما سبق فهي تجربة مستوحاة من التجربة الأم بالوم أ حيث تشهد منطقة الخليج العربي نموا كبيرا في قطاع التمويل و البناء العقاري ففي السعودية قامت الحكومة بإنشاء صندوق التنمية العقارية لتمويل الإسكان لإقراض المواطنين الذين لا يملكون مساكن وقد إنتعش السوق العقاري بالمملكة السعودية وارتفع بنسبة 25% في الأشهر الأخيرة. [39] ص 02.

أما في الإمارات فيختلف نمط التمويل العقاري حيث يوجد طلب كبير على المساكن الجديدة خاصة الإسكان الفاخر الذي يتميز بارتفاع مستويات الأسعار غير أن هذا الأمر لم يمنع دولة الإمارات من إطلاق برنامج الإسكان الخاص في دبي لإنشاء مساكن بأسعار مناسبة توزع على المواطنين كقروض شراء يتم سداده على أقساط شهرية مع إعطاء المقترض مهلة زمنية للبناء مدتها 05 سنوات ويشار في هذا الصدد إلى أن هذا البرنامج لا يشمل فئات الدخل المحدود. وقد تبنت الإمارات منذ عدة سنوات نظاما يجمع بين التمويل العقاري و التأجير التمويلي وحقق نجاحا كبيرا حيث يتيح للفرد تأجير وحدة عقارية لفترة زمنية مقابل أقساط شهرية ثم يملك الوحدة في نهاية فترة التأجير.

3.3.2. أوضاع سوق التمويل العقاري في بعض بلدان العالم

1.3.3.2. قبل بداية أزمة الرهن العقاري:

يشهد قطاع التمويل العقاري في العديد من دول العالم خلال الفترة الحالية نموا و إنتعاشا ملحوظا وهو ما يتضح من الإحصائيات التي تشير إلى أن متوسط قروض التمويل العقاري بلغت 47.5% من الناتج المحلي الإجمالي في دول الاتحاد الأوروبي ونحو 70% في كل من الوم أو بريطانيا و استراليا . كما يشهد نشاط التمويل العقاري نموا متزايدا في الدول النامية عامة والأسواق الناشئة خاصة وذلك بالرغم من إنخفاض قيمة ما يمثله النشاط العقاري من قيمة الناتج المحلي الإجمالي في هذه الدول مقارنة بالدول المتقدمة. حيث يسجل ما نسبته 10% في كل من الصين و المكسيك و تايلندا في حين تصل النسبة في بعض الدول مثل الشيلي و كوريا الجنوبية و جنوب إفريقيا إلى نحو 20% كما شهد نشاط التمويل العقاري نموا ملحوظا في كل من منطقة جنوب شرق أوربا (رومانيا،بلغاريا،كرواتيا ،ألبانيا) و منطقة شرق ووسط أوربا (التشيك، المجر،بولندا،سلوفاكيا،استونيا ،لاتفيا،ليتوانيا) خلال الفترة الأخيرة من (2005-2007) حيث بلغت النسبة في دول المنطقتين 8.5% في المتوسط . [40] ص 25.

2.3.3.2. بعد أزمة الرهن العقاري بالوم أ:

لقد سجل النشاط العقاري مزيدا من التراجع خاصة في أسعار العقارات حيث تشير العديد من التقارير الدولية و على رأسها تقرير لمؤسسة غلوبال بربرتي غايد الدولية في هذا الشأن بان أسعار العقارات تراجعت في الكثير من دول العالم منذ عام أي بين الربع الأول لسنة 2008 ونهاية الربع الأول من العام الحالي (2009) و يأتي التراجع المتواصل دوليا على خلفية التراجع الإستهلاكي العام وارتفاع معدلات البطالة وصعوبة الحصول على القروض أو بكلام آخر ندرتها .

وحسب مؤشر غلوبال فان أسعار العقارات تراجعت في 27 دولة من أصل 32 دولة التي شملها المؤشر منذ حوالي عام. حيث عرفت 12 دولة نسبا عالية من التراجع وصلت 10 % وهي أعلى من نسبة التراجع العام السابق بين الربع الأول عام 2007 والربع الأول لعام 2008. وقد تراجعت أسعار العقارات في الو م أو بريطانيا والنرويج وإسبانيا وغيرها من الأسواق العقارية الأوروبية و الآسيوية المهمة منذ أزمة الائتمان. و قد ركزت التقارير الأخيرة على عدد من المناطق والأسواق العقارية التي تضررت أكثر من غيرها و نذكر منها لاتفيا التي تعتبر تحت الخط الأحمر بحيث تشير التقارير إلى تراجع أسعار الشقق السكنية بنسبة لا تقل عن 50 % على خلفية الإنكماش والركود الإقتصادي الكبير ووصل سعر المتر المربع في العاصمة ريغا إلى 747 دولار بعدما تعدى 934 دولار.

أما دبي فقد جاءت في المرتبة الثانية بين الدول التي كانت أكثر تضررا من تراجع الأسعار في الأسواق العالمية إذ تراجعت الأسعار في الإمارة منذ (2007) حتى الآن (2009) بأكثر من 35% ويعود ذلك إلى الارتباط الكبير بين سوق العقارات والنشاط الإقتصادي العالمي. كما سجلت الو م أتراجعا بنسبة 19% نهاية الربع الأول من العام الحالي (2009) مقارنة بما كانت عليه في نفس الفترة من العام الماضي (2008)، وبعد ذلك تأتي بلغاريا التي كانت تعتبر من أهم وأقوى الأسواق الناشئة في أوروبا الشرقية إذ تراجعت الأسعار بنسبة لا تقل عن 14% وقد بدا التراجع الحاد للأسعار في الربع الأخير من العام الماضي (2008) مرافقا لتراجع الطلب بشكل عام نتيجة أزمة الرهن العقاري. [41].

*من جهة أخرى تشير أحدث إحصائيات الأسواق في أوروبا إلى إستمرار التراجع في عمليات الإقراض للمستثمرين الجدد الذين يدخلون السوق لأول مرة بحيث في بريطانيا لم تتعد هذه العمليات 23 ألف قرض في جانفي (2009) هبوطا من 32 ألف في ديسمبر (2008) وأضاف معهد مقرضي العقار ببريطانيا إلى وجود صعوبات متزايدة بسبب تشدد البنوك في شروط الإقراض في مواجهة المناخ الاقتصادي السلبي السائد وتراجع أسعار العقار. حيث أصبح معدل السعر المطلوب من المشتري الجديد مقابل دخوله السوق يماثل 24% من سعر العقار وهو أعلى نسبة تاريخيا. [42].

خلاصة الفصل :

كخلاصة لهذا الفصل نقول بان القروض العقارية صارت لها أهمية كبيرة وبالغة بالنظر إلى ثقلها ووزنها في الحياة لأنها تعنى بشيء مقدس لدى الإنسان ألا وهو السكن لأجل ذلك قمنا بتقديم عام لنظام التمويل العقاري و عرض منظومة التمويل العقاري من خلال مختلف الهيئات و المؤسسات التي تعمل على منح القروض العقارية للأفراد ومنها البنوك التي تعتبر جهة تمويلية هامة والية مؤثرة في دفع نشاط التمويل العقاري نحو الأمام بالإضافة إلى السوق المالية العقارية التي تلعب دورا رئيسيا في دفع هذا النشاط بتوفير السيولة المالية. ثم عرض التجارب في ميدان القرض العقاري بغية الإستفادة من بعضها في السوق العقاري الجزائري.

الفصل 3

التجربة الجزائرية في ميدان القرض العقاري

بعد دراسة ماهية القروض العقارية و إعطاء نظرة على الأسواق المالية العقارية وأهم التجارب العالمية في ميدان التمويل العقاري سنتطرق في هذا الفصل الثالث إلى التجربة الجزائرية في ميدان القرض العقاري والتي سنخصها بالدراسة من جوانب مختلفة بإعتبارها تجربة حديثة النشأة مقارنة بدول أخرى ، والتي سنتناول في المبحث الأول منه منظومة التمويل العقاري في الجزائر من الجانب التشريعي والتنظيمي بإعتبارهما الأساس الذي تبنى عليه كل التعاملات في مجال القرض العقاري كما نتناول أوضاع السوق العقاري من خلال تشخيصه خاصة من ناحية العرض والطلب، وقد ركزنا في تحليل السوق العقاري على السوق العقاري السكني بإعتباره ذا أهمية كبيرة وبالغة في حياة المجتمع ، كما نستعرض مدى تأثير السوق العقاري الجزائري بأزمة الرهن العقاري ثم نخرج إلى القوى المحركة لسوق العقار السكني ،ثم نمر إلى أنواع وآليات القروض العقارية في الجزائر مدعمين ذلك بإحصائيات عن قيمة القروض العقارية المتداولة في الجزائر. أما المبحث الثاني فنتكلم عن أهم المؤسسات المسيرة للقروض العقارية والتي أستحدثت بغرض إعطاء أكثر ديناميكية وفعالية لمثل هذه القروض وكذا مساعدة البنوك على منح القروض العقارية وتوفير الضمانات اللازمة لها . وفي المبحث الثالث سنشير إلى التجربة الجزائرية في ميدان توريق القروض العقارية على مستوى السوق المصرفية الجزائرية وذلك بالإشارة إلى المفاهيم العامة المتعلقة بالتوريق أولاً ثم التطرق إلى التوريق على الساحة المصرفية مرورا إلى آلية عمل شركة إعادة التمويل الرهن في إطار التوريق وختاما نخرج على أهم متطلبات نجاح التوريق في الجزائر وبعض الملاحظات العامة حوله.

1.3. منظومة التمويل العقاري في الجزائر.

إن المشكلة السكنية في الجزائر ليست نتاج الحاضر وإنما تعود إلى سنوات عديدة ماضية، ورغم المحاولات المتعددة لإيجاد حلول ناجعة لها عجزت الدولة عن معالجة المشكلة. يعود إنخفاض فعالية هذه السياسات المتبعة إلى التركيز على جانب العرض وإهمال جانب الطلب وهذا ما تنبتهت إليه الحكومة، حيث عملت على تغيير سياساتها والنصوص القانونية المتعلقة بها والانتقال إلى دعم الطلب على السكن وتنظيم سوق العقارات وطرق التمويل. لقد إقتنعت الجزائر بضرورة تطوير وتنفيذ هذا الإتجاه، وذلك بفضل إتخاذ سياسة جريئة في ميدان القرض العقاري تساهم فيها بصفة صارمة مجموع المؤسسات المالية ، بتسهيل إجراءات الاستفادة من القروض لبناء السكن أو لإقتنائه مع العمل الجاد على خلق سوق عقارية تنافسية منظمة وتحقيق البعد الإجتماعي عن طريق تملك المسكن مما يبيث الاستقرار و الأمان الأسري .

1.1.3. الإطار التشريعي والتنظيمي لنظام التمويل العقاري.

1.1.1.3. الإطار التشريعي: [43] ص 30-32

إن السكن يمثل فعلا ضرورة وحاجة شخصية وعائلية وهو على هذا الأساس موضوع إستهلاك وأهم ما يميز عقد القرض العقاري هو إختلال التوازن بين طرفيه بحيث يبرم بين طرف ضعيف هو طالب القرض وبين مؤسسة ذات خبرة وإمتهان في المسائل التجارية والعقارية ولا شك أن آثار عدم المساواة هذه تزداد خطورة مع تعقيد شروط العقد وأهمية المبالغ موضوع طلب الائتمان. إن تدخل المشرع لتنظيم هذه العملية في ظل اتساع الفجوة بين المطلوب والمعروض من المساكن الجاهزة أو العقارات الموجهة للبناء عبر قوانين متفرقة غير متخصصة أضحى له بعد نظري أكثر منه عملي تطبيقي حمائي.

إن إعادة التوازن في العلاقات التعاقدية الناشئة عن عقد القرض العقاري تقتضي وضع قواعد قانونية أمرة لحماية الطرف الضعيف من تجاوزات المتعاقد الممتهن. وذلك بالتعرف على العوامل التي تعيق أو يمكن أن تؤدي إلى إعاقة الإقراض العقاري والتي تؤثر سلبا في تطوير وتنمية سوق فاعل للتمويل الإسكاني. وبالتالي وجب التركيز على إرساء إطار قانوني ومؤسسي يستجيب لإحتياجات السوق ويشجع الإستثمارات الخاصة ويوفر حماية لمصالح وحقوق جميع الأطراف لذات العلاقة من مؤسسات مالية مقرضة ومقرنين عقارين ومستهلكين.

لقد شهدت الجزائر إلى غاية التسعينيات استمرار السيطرة الكبرى للدولة على حركة النمو العقاري ، لكن الانفتاح الاقتصادي في هذه الفترة الزمنية ساعد على رفع مستوى المعيشة ومستويات الدخل، هذا ما كان عاملا أساسيا على توسع الفجوة بين حجم الطلب والعرض في سوق العقارات خاصة في ظل التطلعات

التي مثلتها الطبقة الوسطى في المجتمع الجزائري ولإزالة العراقيل ذات الطابع القانوني والتنظيمي التي كانت تشكل مكبحا في التمويل العقاري ، ودفعا للجهد الوطني للحد من أزمة السكن تدخلت الدولة بآليات أخرى منها قيامها بدراسات تشخيصية وتحليل دقيق للأنظمة المتعلقة بقطاع التمويل العقاري بكل جوانبه للنهوض بهذا القطاع، ليس من خلال تدخل الخزينة العمومية وإنما بإشراك الخواص في هذا المجال وحثهم على المساهمة للحد من هذه الإشكالات.

ويقصد بالخواص المؤسسات المصرفية التي كانت بعيدة على تمويل العقارات، فبادرت الدولة بعدة عمليات منها:

-إجراء إصلاحات تشريعية خلال هذه الفترة التي أثرت بصورة نسبية على سوق الإستثمار العقاري كإصدار القوانين المتعلقة بالترقية العقارية والنشاط العقاري ونخص بالذكر القانون 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 الذي شجعت أحكامه إنشاء مقاولات البناء والمنشآت العمومية الخاصة لبناء المساكن وتحفيز مشاركة المواطنين في تمويل سكناتهم.

إن النظام الذي جسدت تطبيقه الأحكام الخاصة بالترقية العقارية كان لا يختلف في بعض جوانبه عن الخدمة العمومية، حيث تدخلت السلطات المحلية في إطار الترقية العقارية دون أدنى احترام للشروط الاقتصادية الخاصة بقانون العرض والطلب أو المخاطرة التجارية فضلا على أن هذا النظام أدى إلى تضخم تكاليف السكنات المنجزة.

بحكم هذه السلبيات أصدر المشرع الجزائري المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري الذي أضفى الصفة التجارية على المتعامل في الترقية العقارية، الذي يتوفر على الأهلية القانونية التجارية فكان هذا القانون بمثابة وثبة نوعية في مجال تعبئة الإستثمار الخاص في ميدان الترقية العقارية.

وظل الضغط على العرض في ميدان السكن متصاعدا بحكم ثقله الاجتماعي وقيمه السلعية. باعتباره سلعة إقتصادية ضرورية و خزان هام للشغل وعامل أساسي للتوازن داخل المجتمع، لذا أولته الدولة عناية خاصة لتطويق أزمة السكن والخروج من الركود العقاري.

والملاحظ أنه رغم صدور النصوص القانونية السابقة فقد تم إصدار قوانين منظمة لنشاط المؤسسات المالية على أمل أن يحقق تدخل هذه المؤسسات توازنا في العلاقة بين العرض والطلب على السكنات العقارية.

- كانت من أهم النصوص القانونية التي صدرت في هذا الشأن القانون رقم 12/86 المؤرخ في 1986/08/19، الذي حدد الإطار القانوني المشترك للنشاط البنكي لمختلف مؤسسات القرض ثم صدر القانون رقم 10/90 المؤرخ في 1990/04/14 المتعلق بالنقد والقرض الذي بموجب أحكامه نوعت

مؤسسات القرض من نشاطاتها. هذه الأخيرة تدخلت بصورة محتشمة في تمويل القطاع العقاري بوصفها دائما ممتازا ثم صدر الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالنقد والقرض .

في نفس هذا المحتوى الفكري القانوني قامت الدولة بإجراء دراسات شاملة للإطار النظامي والمؤسسي للإقراض العقاري وتحديد الأعمدة الرئيسية لما يمكن أن نسميه بمنظومة الإقراض العقاري وهي السوق الأولية والسوق الثانوية والسلطة التنظيمية أو الإشرافية.

وتم إنشاء منشآت مساعدة على منح القروض العقارية وهو العامل الذي شجع المؤسسات المالية على الإقدام على تمويل القطاع العقاري بعد إجماع على منح القروض والتسهيلات الائتمانية الذي كانت ترجع أسبابه في المحصلة إلى إختلال في هيكلية السوق الإسكاني، حيث كانت تتشدد في الإجراءات المتعلقة بالضمانات المقدمة وطرق منح هذه القروض.

- من المؤسسات الجديدة التي ظهرت ضمن هيكل سوق الاستثمار العقاري في الجزائر نذكر: الصندوق الوطني للسكن ، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية ، شركة ضمان القرض العقاري ، شركة إعادة التمويل الرهني .

إنطلقت مؤسسات القرض في الجزائر مطبقة العادات والأعراف المصرفية الخاصة بنشاط إقراض الأموال لإستثمارها في شراء مسكن خاص أو بناء ذاتي أو ترميم وتوسيع المسكن القديم بضمان رهن العقار رهنا رسميا.

لقد مكن تواجد هذه الهيئات من إيجاد خطوط تمويل جديدة للقرض العقاري وأضحى من الضروري تنظيم وتقنين عمليات منح الإئتمان ومنها القرض العقاري الذي يرفضه بعض المواطنين لأسباب دينية محضة لا إقتصادية.

كما منح المشرع الجزائري لبنة أخرى لطرح تنظيم القرض العقاري وهي إمكانية مؤسسات الإقراض التي تمنح قروضا عقارية للمواطنين من إحالة حقوقها الناشئة عن اتفاق القرض إلى شركة إعادة التمويل الرهني. التي تباشر نشاط التوريق طبقا لأحكام قانون السوق العقاري الثانوي المنظم بموجب القانون رقم 05/06 المؤرخ في 20/02/2006 الذي تضمن توريق القروض العقارية .

كما قررت الحكومة في إطار قانون المالية التكميلي 2009 وقف عملية منح القروض للأفراد عدا تلك المتعلقة بالقروض العقارية وهو ما يعني وقف جميع صيغ القروض الإستهلاكية وعلى رأسها تلك الموجهة لإقتناء السيارات. و ألزمت الحكومة جميع البنوك التوجه نحو منح القروض العقارية فقط دون غيرها من القروض حسب ما تضمنته المادة 47 من قانون المالية التكميلي 2009 والتي نصت على ما يلي "لا يرخص للبنوك بمنح القروض للأفراد إلا في إطار القروض العقارية" على أن تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عند الحاجة عن طريق التنظيم. وقد جاءت المادة 75 من قانون المالية لسنة 2009

المؤرخة بتاريخ 2009/12/30 والتي تهدف إلى تحديد مستويات معدلات الفائدة ما بين 1 % و 3 % على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي.

2.1.1.3. الإطار التنظيمي: [43] ص 38-39.

إن المقرض هو الذي يزاول نشاط منح القروض عن طريق تقديم قروض لطالبي القرض العقاري مقابل تقديمهم لضمان، غالباً ما يكون في صورة تأمين عيني على أن يقوم المقرض بسداد مبلغ التمويل والفوائد والمصروفات على أقساط دورية وفقاً لمعايير مزاولته لنشاط منح القروض العقارية. يحدد بنك الجزائر قواعد الحذر والتسيير التي تستند إلى جملة من المعايير نذكر منها:

- النسب بين الأموال الخاصة والتعهدات.
 - نسب السيولة.
 - النسب بين الأموال الخاصة والتسهيلات الممنوحة لكل مدين.
 - النسب بين الودائع والاستثمارات.
 - استعمال الأموال الخاصة و بوجه عام كل المعايير التي تسمح بتقدير الخطر.
- هناك معايير عامة تحكم أداء المؤسسات التمويلية لوظيفتها حيث:
- * تأخذ في حسابها الاعتبارات القانونية حتى لا يحدث تباين بين السياسة الخاصة بها والسياسة الائتمانية والقيود التي يضعها بنك الجزائر.
 - * تقرير حدود ومجال الإختصاص بمنح القروض والتسهيلات، وتحديد أنواع القروض التي تمنحها والتكلفة أي سعر الفائدة والمصاريف الإدارية.
 - * تحديد الشروط الواجب توفرها لقبول طلب الحصول على القرض و إجراءات وخطوات الحصول على القرض، لأنها جهات تبتغي تحقيق النفع العام لها قوانين داخلية تنظم طريقة عملها .
- إلى جانب هذه المعايير العامة التي تحكم عمل المؤسسات المالية لا بد من إحترام جملة من المعايير الخاصة بمزاولة نشاط التمويل العقاري لجلب رضا المقرض و تأمين ضمان كاف وتوفير قدر من الثقة والأمانة بين الأطراف و هذه المعايير هي:
- أن تكون إجراءات منح القرض واضحة محددة على نحو يكفل للمقرض معرفة التزاماته .
 - تسليم للمدين صورة من النموذج المتضمن للشروط الأساسية للعقد قبل توقيعه.
 - إمكانية التمويل بأكثر من نسبة معينة، من قيمة العقار بحسب الأعراف المطبقة.
 - تحديد قيمة العقار بمعرفة أحد الخبراء العقاريين.

- لا يجوز للممول المقرض توفير تمويل أو أكثر بما يجاوز نسبة محددة بشكل تنظيمي من رأس ماله لمقرض واحد و زوجه وأقاربه، تطبيقاً للقواعد الإحترازية الواجبة الإحترام في البنوك والمؤسسات المصرفية.

- لا يجوز أن يزيد قسط التمويل على نسبة معينة من مجموع دخل المقرض بحيث يؤدي إغفال ذلك من جانب المقرض إلى تقرير بطلان عقد القرض العقاري أو إلزامه بالتعويض.

لتجسيد التطبيق الميداني لهذه المعايير الخاصة والعامّة ينبغي على البنك رسم سياسة معينة للإقراض يثبت فيها إتجاهات وكيفية إستخدام الأموال والأسس التي تبنى عليها قرارات الإقراض ومتابعتها قياساً بالسياسة المرسومة لها، ولا يمكن لأي بنك تحقيق أهدافه دون أن يرسم سياسته.

2.1.3. السوق العقاري في الجزائر

1.2.1.3. واقع السوق العقاري في الجزائر :

إن السوق العقاري في الإقتصاد الموجه كان محتكراً من طرف الدولة، وكان عدد عمليات العقار محدوداً جداً. وبعد الإنفتاح الإقتصادي عرف السوق العقاري كباقي الأسواق انتعاشاً و أصبح القطاع العام والخاص يلعبون نفس الدور، كما أن هناك جزءاً من السوق أصبح يحتله الأفراد.

ولقد هيأت الدولة الظروف اللازمة من أجل قيام هذا السوق، حيث تم إستحداث آليات جديدة بدءاً بمرونة الإجراءات على شكل قوانين عقارية تبسط المعاملات وطرق إنتقال العقار، وإنشاء طرق جديدة لتمويل العقار وتنظيم كيفية التمويل كآلية مالية تسمح بزيادة حجم السوق العقاري وإحداث مؤسسات جديدة تساهم في زيادة حجم الحظيرة العقارية، كالوكالات العقارية ومؤسسات الترقية العقارية، هذه الأخيرة تعتبر بمثابة محرك لقطاع البناء والسكان، كما أن تهيئة المحيط في هذا المجال سمح للأفراد بالمشاركة في زيادة السوق العقاري عن طريق بناء سكنات خاصة ومحلات تجارية ومهنية وهذا ما يسمح بتنشيط السوق العقاري .

2.2.1.3. تشخيص السوق العقاري في الجزائر:

إن السوق العقاري في الجزائر كباقي الأسواق العقارية الأخرى يتكون من العرض لمختلف أنواع العقار قصد بيعه إلى طالبي العقارات وكلما يحدث التوافق يقع البيع.

ويمكن تحديد العرض والطلب في السوق الجزائري كما يلي :

- العرض في السوق العقاري الجزائري:

يتكون العرض في السوق العقاري من مجموعة المؤسسات العمومية منها ديوان الترقية والتسيير العقاري، الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، الوكالات العقارية، مؤسسة ترقية السكن العائلي ومؤسسات خاصة

على شكل وكالات للترقية العقارية. كذلك يوجد الأفراد والبيوع التي تتم في المزاد العلني المنجزة من طرف أملاك الدولة .

يتكون العرض في السوق العقاري من مختلف العقارات منها: [44] ص 73 .

*العقار المبني : وهو الذي يكون على شكل سكنات فردية وجماعية بحيث أن السكنات الجماعية معظمها معروضة من طرف المؤسسات السالفة الذكر في المرة الأولى (عملية البيع الأولى) ثم تتداول بين الأفراد، أما السكنات الفردية فمعظمها تعرض من طرف الأفراد وفي أغلب الأحيان تكون في طور الإنجاز. كما أن العقار المبني يحتوي محلات تجارية ومهنية وصناعية . فالمحلات التجارية توجد في الدور الأرضي للسكنات الجماعية أو محلات فردية ملحقة بالسكن المعدة للغرض التجاري ،أما المحلات المهنية فغالبا ما تكون على شكل شقق أو مباني إنفرادية أما المحلات الصناعية فهي من خلال إسمها توجد في أماكن ذات طابع صناعي .

*العقار غير المبني : ونقصد به العقار المعد للبناء وهو في معظم الأحيان يكون على شكل تعاونيات عقارية تم تهيئتها من طرف الوكالات العقارية وتبيعها للأفراد على شكل قطع ثم تتداول بين الأفراد سواء على حالها أو بعد بنائها كلية أو في طور الانجاز.

- الطلب في السوق العقاري الجزائري:

يتكون الطلب في السوق العقاري: [44] ص 47-75.

- الأشخاص أو الأفراد : وطلبهم يكون في معظمه للعرض السالف الذكر من سكنات بأنواعها تامة الأشغال أو في طور الانجاز والمحلات التجارية والمهنية والصناعية أو الأراضي البيضاء المعدة للبناء .
- المؤسسات الخاصة: تقوم بالشراء لغرض النشاط الذي أنشأت من أجله ويكون طلبها يتمحور حول شقق أو بناءات فردية تستعملها كمقرات لنشاطاتها كما أن طلبها يتوجه أحيانا إلى الأراضي البيضاء لإستعمالها كحظائر أو مخازن لتخزين السلع والمواد الأولية .

- الإدارات العمومية : وتشتري من اجل استعمالها كمقرات لأداء مختلف الوظائف المنوطة بها . وبصفة عامة فان الطلب في السوق العقاري له طابع خاص لأن ما يشتري يبقى ذو قيمة عالية لما له من أهمية بالغة سواء للإستعمال السكني أو من ناحية إستغلاله.

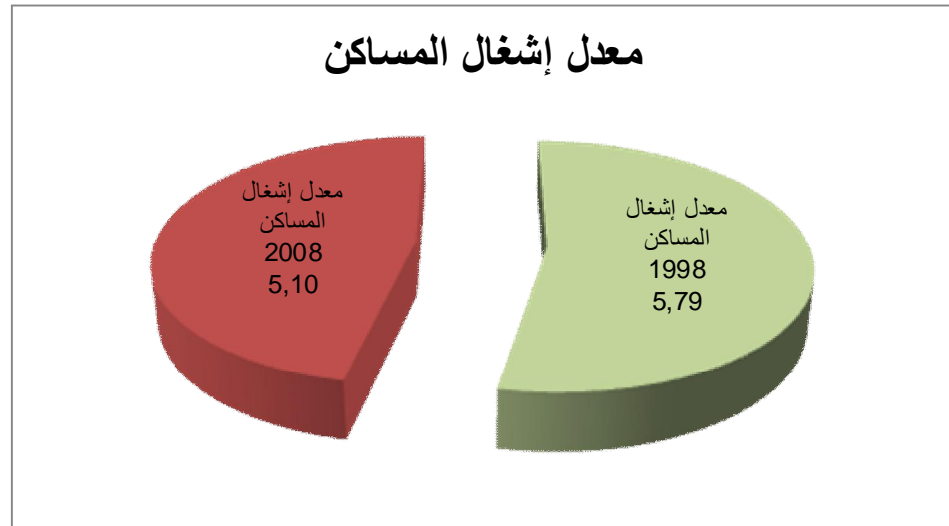
3.2.1.3. تحليل السوق العقاري للسكن:

للقيام بمهمة تحليل التطور العمراني يتعين على المحلل أن يتوفر على معطيات دقيقة جدا ترصد كل الإختلالات و كل التحولات التي يعرفها المحيط العام للسوق العقارية و لهذا السبب سنأخذ بعين الاعتبار كأساس لدراسة أولية الإحصاءات الرسمية المتوفرة حاليا.لذا فيما يتعلق بإشكالية طلب السكن فإننا نعتمد على تطور الساكنة و الأسر كمعيار أساسي.أما فيما يتعلق بالعرض فإننا نعتمد على الإحصائيات المتعلقة بعدد الشقق و المساكن المبنية بصفة قانونية و التي يمكنها أن تدلنا على كيفية استجابة سوق السكن للطلب.

1.3.2.1.3. الطلب على السكن :

حسب المعطيات الإحصائية لسنة 2008 فقد بلغ عدد سكان الجزائر أكثر من 34 مليون نسمة أي بزيادة إجمالية تقدر بـ 4979167 نسمة مقارنة مع سنة 1998 التي بلغ فيها عدد السكان أكثر من 29 مليون نسمة ، والذي من المتوقع أن يصل في سنة 2015 إلى أكثر من 38 مليون نسمة حسب الديوان الوطني للإحصائيات أما في ما يتعلق بتطور عدد الأسر على المستوى الوطني فإن إحصاء 2008 بين بأن عدد الأسر العادية والجماعية قد بلغ إجمالا 5829566 أسرة بينما قدرت حظيرة السكن بـ 6685674 مسكن وبمعدل إشغال للمنازل يقدر بـ 5.10.

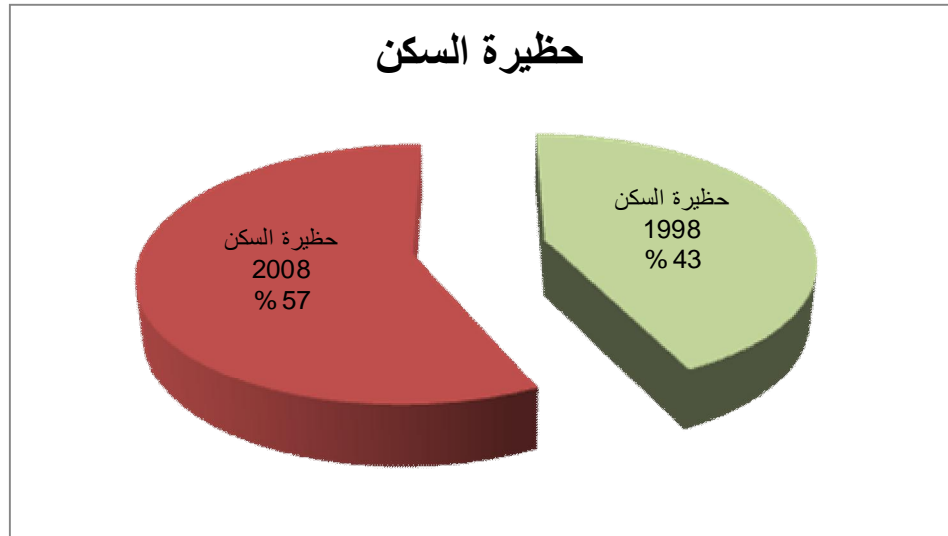
أما إحصاء 1998 فقد أظهر بأن عدد الأسر العادية والجماعية قد بلغ إجمالا 4425521 أسرة بينما قدرت حظيرة السكن بـ 5024977 مسكن وبمعدل إشغال للمنازل يقدر بـ 5.79. ولإظهار أهم الفروقات بين سنتي 1998 و سنة 2008 نستعين ببعض الرسومات البيانية التالية:



الشكل رقم (10): معدل إشغال المساكن. المصدر: من إعداد الطالب بالإعتماد على إحصائيات الديوان الوطني للإحصائيات.

$$\text{معدل إشغال المسكن} = \frac{\text{عدد السكان}}{\text{عدد المساكن المشغولة}}$$

يتضح من خلال الرسم البياني أن نسبة شغل المساكن قد عرفت إنخفاضا محسوسا خلال العشرية الأخيرة فبعد أن كانت تقارب 5.79 سنة 1998 إنخفضت إلى 5.11 سنة 2008 وتجدر الإشارة إلى أن هذا الانخفاض ما هو إلا نتيجة مباشرة لتنفيذ مراحل المخطط الخماسي 2005-2009 ، ومن جهة أخرى فإن تحسن نسبة شغل المساكن ينتظر أن يتواصل في الخمس سنوات المقبلة بما أنه يتوقع إنجاز أكثر من مليون سكن جديد في مرحلة المخطط الخماسي 2010-2014.



الشكل رقم (11): نسبة حظيرة السكن بين سنة 1998 وسنة 2008. المصدر: من إعداد الطالب بالإعتماد على إحصائيات الديوان الوطني للإحصائيات.

أما فيما يخص حظيرة السكن فقد عرفت هذه الأخيرة أيضا تطورا ملحوظا فبعد أن كانت تقارب 5 ملايين وحدة سنة 1998 صارت تقارب 7 ملايين وحدة أي بزيادة مليون وحدة مقارنة مع سنة 1998. وهذا ما يبين الجهد الكبير الذي تقوم به الدولة.

2.3.2.1.3. العرض من السكن:

تقدر الحظيرة الجزائرية للسكن بحوالي 7 ملايين وحدة سكنية، 90% منها تعتبر سكنات خاصة. ونظرا للفارق الكبير بين التعداد السكاني و عدد السكنات فإن الأمر يتطلب إيجاد حلول استعجالية لردم الهوة تمثلت بشكل رئيسي في مشروع المليون سكن الذي أطلق بمبادرة شخصية من رئيس الجمهورية ضمن المخطط الخماسي (2005-2009) خصص له مبلغ 396 مليار دينار جزائري [45] ص 05، ولتقييم هذه الفترة نتعرض لأهم الانجازات من السكنات في هذه الفترة وذلك بالتطرق للسكنات التي أعلن عن الإنطلاق في إنجازها وكذلك السكنات الموزعة فعلا خلال الفترة (2004-2009) وهي كالاتي:

الجدول رقم (01): السكنات التي شرع في إنجازها خلال الفترة 2004-2009 . المصدر: وزارة السكن والعمران.

السكنات التي شرع في إنجازها خلال الفترة 2004-2009								
المجموع	الريفي	تحت المجموع الحضري	بناء على المخططات	ترقوي	بيع بالإيجار	إجتماعي تساهمي	عمومي إيجاري	نوع السكن
234 668	49 607	185 061	-	38 068	49 115	25 028	72 850	2004
332 839	132 765	200 074	-	3 837	0	84 184	112 053	2005
280 658	137 017	143 641	39 160	5 558	2 696	57 538	38 689	2006
189 461	78 852	110 609	28 647	5 588	8 941	32 288	35 145	2007
225 814	79 595	146 219	26 637	7 956	837	43 736	67 053	2008
269 247	70 853	198 394	33 739	10 808	0	23 607	130 240	2009
1532687	548689	983998	128183	71815	61589	266381	456030	المجموع

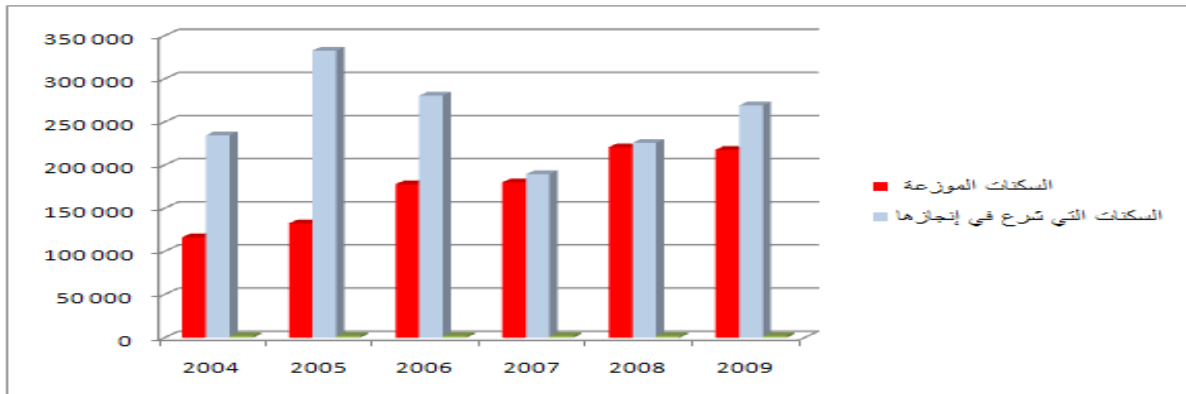
الجدول رقم (02): السكنات الموزعة خلال الفترة 2004-2009 . المصدر: وزارة السكن والعمران.

السكنات الموزعة خلال الفترة 2004-2009								
المجموع	الريفي	تحت المجموع الحضري	بناء على المخططات	ترقوي	بيع بالإيجار	إجمالي تساهمي	عمومي إيجاري	
116 468	24 045	92 423	35 293	9 292	5 885	17 285	24 668	2004
132 479	42 907	89 572	27 574	8 027	12 350	15 787	25 834	2005
177 776	76 287	101 489	18 630	8 435	7 128	23 769	43 527	2006
179 930	88 336	91 594	14 671	5 028	8 491	19 325	44 079	2007
220 821	104 968	115 853	15 176	4 070	1 827	37 123	57 657	2008
217 795	91 492	126 303	18 142	5 644	9 043	37 924	55 550	2009
1045296	428035	617234	129486	40496	44724	151213	251315	المجموع



الشكل رقم (12): تطور عملية توزيع السكنات خلال الفترة 2004-2009. المصدر: من إعداد الطالب بالإعتماد على أرقام الجدول رقم 02.

من خلال أرقام الجدول أعلاه والمنحنى البياني نلاحظ أن وتيرة توزيع السكنات هي في منحى تصاعدي من سنة إلى أخرى و يرجع السبب في ذلك إلى الزيادة السكانية والحاجة الملحة على طلب السكن ، وهذا ما يجب أن تأخذه الدولة بعين الإعتبار وذلك بالرفع من وتيرة توزيع السكنات بما يتناسب مع معدل الزيادة السكانية .



الشكل رقم (13): مقارنة عدد السكنات التي شرع في إنجازها بالسكنات الموزعة. المصدر: من إعداد الطالب بالإعتماد على أرقام الجدول رقم 01 و 02.

يتضح من خلال المقارنة بين عدد السكنات التي شرع في إنجازها وعدد السكنات التي وزعت الفارق الكبير بين ما هو معلن عنه وما جسد ميدانيا، فعلى سبيل المثال نلاحظ أنه في سنة 2004 كان الفرق بين ما تم الشروع في إنجازها وما تم توزيعه هو 118200 سكن ووصل الفرق في سنة 2005 إلى 200425

سكن هذا ما يبين تراجع نسب التسليم، غير أنه ابتداءً من سنة 2007 لاحظنا نوعاً من التقارب بين ما شرع في إنجازه وما تم تسليمه وهذا مؤشر إيجابي ودليل آخر على المجهودات المبذولة .

4.2.1.3. مدى تأثير السوق العقاري الجزائري بأزمة الرهن العقاري:

لم تتأثر سوق العقار بالجزائر كثيراً بأزمة الرهن العقاري في الولايات المتحدة الأمريكية والتي إمتدت آثارها إلى الكثير من دول العالم، حيث بقيت أسعار العقار في الجزائر مرتفعة رغم تراجع حجم الطلب عليها، غير أن إنخفاض أسعار مواد البناء كالحديد والإسمنت ساهم في إستئناف ورشات البناء التي تعطل نشاطها بسبب الإرتفاع القياسي لأسعار الحديد بالدرجة الأولى، كما أن نقص السيولة في المنطقة الخليجية أثار مخاوف من تراجع حجم الإستثمارات العقارية المرتقبة في السوق الجزائرية. كما أن سوق العقار في الجزائر غير معنية بما يعرفه العالم من أزمة الرهون العقارية الثانوية لأنها سوق مغلقة لا يوجد فيها المتعاملون الأجانب ولا بورصة للعقارات فالطريقة الوحيدة التي ستتأثر بها سوق العقار تتمثل في الإستفادة المتوقعة من إنخفاض أسعار مواد البناء كالإسمنت والحديد في الأسواق العالمية بسبب تراجع الطلب من السوق الأوروبية والأمريكية وهنا يمكن التركيز على نقطة أساسية تتمثل في ضرورة أن توقف الحكومة المضاربات والإحتكارات. وفيما يتعلق بأسعار العقار فهي مرتفعة حيث بلغ سعر المتر المربع ثلاثة آلاف دولار أي 21000 دج (1 دولار أمريكي = 70 دج)، وهذا ما يجعل أسعار العقار في الجزائر من بين أعلى الأسعار في العالم، وهذا مرتبط أساساً بممارسات غير أخلاقية مثل تبييض بعض المبالغ المالية في قطاع العقار الذي يصعب مراقبته بطريقة جيدة من طرف الحكومة. ومما يجعل السوق العقاري في الجزائر بمنأى عن أزمة الرهون العقارية هو أنه ليس له إرتباطات مع سوق العقار في الخارج وليس هناك إنفتاح كبير مع الأسواق العقارية في العالم، فعلى سبيل المثال لا توجد مساهمات أجنبية في قطاع العقار في الجزائر، وهذا ما يعني بأنه لن يكون هناك تأثيراً كبيراً كالذي شهدته الولايات المتحدة الأمريكية أو بعض البلدان الأخرى من العالم. إضافة إلى أن السوق العقارية الجزائرية سوق مركزة وطنياً والقروض موجودة داخل البنوك ولم تنتشر في الأسواق المالية. وما خلق المشكلة عالمياً هو أولاً المضاربة وثانياً خروج القروض من البنوك إلى السوق المالية، وانتشارها عن طريق التوريق، وهذه الأشياء لا نجدها في الجزائر فالقروض باقية في البنوك، والكثير من القروض العقارية التي تقدم هي للسكن وليس للمضاربة أما في الولايات المتحدة الأمريكية كانت هناك مضاربة كبيرة إنتظارا لفوائض كثيرة [46]. وميدانيا نشير أن الأزمة التي أدت إلى سقوط أسعار العقار في العديد من العواصم العالمية لم تؤثر على أسعار العقار في الجزائر التي لازالت الأسعار بها جد مرتفعة، لكن هناك نوع الركود في السوق العقارية ومع ذلك لم تتراجع الأسعار مما يؤكد بأن سوق العقار في الجزائر لا تخضع لمبدأ العرض والطلب.

5.2.1.3. القوى المحركة لسوق العقار السكني : تتحكم في السوق العقاري السكني جملة من القوى

المحركة له والتي نوجزها في الجدول التالي:

الجدول رقم (3): القوى المحركة لسوق العقار السكني. المصدر: المركز المالي الكويتي، دراسة

الإتجاهات والتطورات المتعلقة بقطاع العقار في الجزائر، مارس 2008.

القوى المحركة للطلب	الإشارة	المبررات
العوامل السكانية و الديموغرافية	إيجابية	إزداد عدد سكان الجزائر بمعدل نمو بلغ 2 % في السنوات الخمس الأخيرة، وسوف يستمر النمو إلى غاية سنة 2025 ، وهذا ما سيظل قوة دافعة للطلب على السكن خاصة أن الجزائر تتميز بمجتمع فتي ، وهذا ما يعني أن نسبة السكان المحتاجين إلى السكن سوف تزداد مع تقدم السكان الشباب في العمر وإنتقالهم إلى منازل خاصة بهم.
الإصلاح الإقتصادي	إيجابية	هناك تركيز متزايد على الإصلاح الإقتصادي في قطاع السكن والإنشاء، مقرون بتوجه الحكومة نحو خوصصة قطاع الإنشاء وهذا ما يمكن أن يترجم إلى دعم أساسي للطلب في شريحة العقار السكني.
الدعم الحكومي	إيجابية	يتلقى قطاع السكن في الجزائر دعماً حكومياً قوياً . وبموجب برامج الإسكان الوطني، تعرض الحكومة وحدات سكنية بأسعار مدعومة لكي توفر مساكن يمكن تحمل أسعارها . ومن المحتمل لهذا الأمر أن يؤدي إلي زيادة الطلب على الوحدات السكنية من جانب العائلات منخفضة و محدودة ومتوسطة الدخل.
سهولة مزاوله الأعمال	سلبية	عانى الإقتصاد الجزائري على مدى السنوات الماضية ، وما يزال من السيطرة الحكومية المفرطة على الإقتصاد ومحدودية الحرية الإقتصادية. وطبقاً لمؤشر الحرية الإقتصادية الذي تعده كل من مؤسسة "هيريتج" و "الوول ستريت جورنال" ، جاء ترتيب الجزائر في المركز 102 من أصل 157 دولة في العالم من حيث التمتع بأقل درجة من الحرية الإقتصادية، كما جاءت في الترتيب 13 من أصل 17 دولة في هذا المجال على مستوى منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.
تحرير و خوصصة القطاع المصرفي	إيجابية	مع خوصصة وتحرير القطاع المصرفي الجزائري ، دخلت إلى البلاد الكثير من البنوك التجارية الأجنبية مثل سيتي بانك ، و سوسيتيه جنرال ، و البنك العربي ، و بي أن بي باريبا . ومن المتوقع للإقراض العقاري أن يتنوع وينمو مع دخول المزيد من البنوك الأجنبية إلى هذا السوق، وهو وضع من المرجح له أن يدعم شريحة العقار السكني الأخذة بالتنامي في الجزائر.

3.1.3. أنواع وآليات القروض العقارية في الجزائر

تقسم القروض الموجهة للتمويل العقاري و النشاط العقاري بصفة عامة في الجزائر إلى:

1.3.1.3. القروض العقارية الموجهة للأشخاص الطبيعية:

تمنح المؤسسات المقرضة التي فتحت تعاملاتها على النشاط العقاري قروض لكل شخص طبيعي يريد إنجاز مسكنه الخاص أو العائلي في إطار البناء الذاتي بوسائله الخاصة أو من أجل شراء مسكن منجز في إطار الترقية العقارية أو تجديده، و لا تسمح قدرته المالية الشخصية على تغطية التكاليف الإجمالية، فيلجأ لتغطية عجزه بطلب قرض عقاري من بنك تجاري يمنح مثل هذا النوع من القروض.

بصفة عامة، نجد أن القروض العقارية الممنوحة للأشخاص الطبيعية تصب تحت صنفين أساسيين و هما:

1.1.3.1.3. القروض لأجل البناء الذاتي:

كل شخص طبيعي مالك لقطعة أرض يريد بناء مسكنه الشخصي أو العائلي، أو مالك لمسكن يريد تهيئته أو تعليته أو توسيعه، يمكنه الاستفادة من قرض عقاري من أي مؤسسة مالية. عادة ما تكون بنك تجاري بحيث يتوفر في الشخص الطبيعي شرطين أساسيين هما: [47]

- يجب أن يكون طالب القرض حائزا على عقد ملكية الأرض محل البناء و رخصة بناء و عقد ملكية للمسكن في حالة القيام بأعمال التهيئة و الصيانة.

- أن يكون له دخل ثابت ومستقر، لتتأكد المؤسسة المقرضة من قدرة المقترض على التسديد.

خصائص القروض لأجل البناء الذاتي:

يتميز القرض البنكي المخصص لتمويل البناء الذاتي أو أعمال التهيئة أو التجديد أو التوسيع بأنه:

- قرض يمنح على دفعات حسب تقدم الأشغال.

- قرض طويل المدة يتراوح بين 15 و 20 سنة يختلف في حالة ما إذا كان الشخص المستفيد مدخرا أو غير مدخر.

- قيمة أقساط التسديد تحسب وفق نسبة مئوية حسب دخل المقترض و زوجه في حالة زوجين.

- الضمانات المفروضة عموما في مثل هذه القروض تكون عبارة عن:

• رهن رسمي يقع على القطعة الأرضية محل البناء، أو رهن المسكن محل أشغال التهيئة يكتتب لصالح المؤسسة المقرضة.

• إضافة لتأمين يكتتب لصالح المؤسسة المقرضة.

نجد أهم ما يميز هذا النوع من القروض أنها قروض مثقلة بالضمانات، ويمكننا إرجاع هذا التشدد من قبل البنوك:

- لإنخفاض نسبة مثل هذه القروض الموجهة لتمويل البناء الذاتي.

-ضعف الثقة بين البنك و الأشخاص المتعاملين معه نتيجة السوابق في هذا المجال التي ترجع أساسا للتأخر في تسديد القرض، و في بعض الأحيان عدم تخصيص القرض لغرضه.
وهذا كله راجع لضعف كفاءة البنك في مراقبة أمواله المستثمرة في هذا المجال بصورة عملية.
زد على ذلك بطؤ الإجراءات الإدارية ودراسة ملفات طالب القرض من طرف البنك مما يضيع عليه فرص عديدة و وقت أكبر في إكتساب خبرة في مثل هذا القطاع.
-تطبيقات القروض لأجل البناء الذاتي:

- يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أول وأقدم مؤسسة مالية مموله للنشاط العقاري وللبناء الذاتي خاصة، ونميز في حالة القروض لأجل البناء بين الشخص الموفر لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط و غير الموفر .

- بالنسبة للموفر: [48]

إذا أراد الموفر لدى الصندوق الحصول على قرض لتمويل بناء سكن له، يكون القرض بالشروط التالية:
-يجب أن يكون مدخر لدى الصندوق على الأقل لمدة سنة واحدة، وترتب له على الأقل 2000 دج من الفوائد.

-مبلغ القرض محدد حسب قيمة الفوائد المترتبة له و سن المدخر.

-نسبة الفوائد متغيرة حسب الشروط البنكية المطبقة.

-مدة القرض 40 سنة كحد أقصى مسدد قبل سن 70 سنة.

-الضمانات المطلوبة هي عبارة عن رهن قانوني من الدرجة الأولى.

-يتم تسديد القرض بمبالغ شهرية ثابتة ابتداء من الشهر السادس والثلاثين(36) الذي يلي دفع مبلغ القرض.

- هذه المبالغ الشهرية تحسب وفق نسب مئوية تحسب إعتبارا من دخله الشهري.

قبل سنة 2001 كانت النسب المؤوية المقتطعة من الدخل الشهري تحسب حسب المعيار التالي:

-إذا كان الدخل الشهري للمقترض أقل أو يساوي 16.000 دج، تكون النسبة المقتطعة من دخله 30 % و

التي تحسب كذلك مع الأخذ بعين الإعتبار مبلغ القرض و سن المقترض.

- إذا كان دخله ما بين 16.000 و 24.000 دج، تكون النسبة 40 %.

-إذا كان دخله يفوق 24.000 دج تكون 50 %.

و بعد شهر جانفي 2001 عدل السلم كالتالي:

-إذا كان دخله أقل أو يعادل 32.000 دج تكون النسبة 30 % .

-إذا كان دخله يفوق 32.000 دج تكون 40 % إلى 50 %.

مع العلم أن قيمة القرض لا يمكن أن تصل لتغطي قيمة الإنجاز كله، وإنما كحد أقصى يمكن أن تصل إلى 70 %.

هذا فيما يخص بناء مسكن، و إذا كنا أمام عملية تهيئة مسكن، فإن القرض يمنح بالشروط التالية:

- يجب أن يكون مدخرا على الأقل منذ سنة واحدة ، و له على الأقل 2000 دج فوائده.

- لا يمكن أن تتعدى قيمة القرض 90 % من قيمة الأشغال دون أن يتعدى المبلغ الممنوح 50 % من قيمة العقار ذاته.

- مدته كحد أقصى 25 سنة تسدد كاملة قبل سن 70 عاما.

- ضمان رهن قانوني من الدرجة الأولى.

- التسديد يكون بمبالغ شهرية ثابتة.

و فيما يخص توسيع مسكن تكون بنفس الشروط ما عدا المدة.

- بالنسبة لغير الموفر:

يمكن كذلك لأي شخص غير مدخر لدى الصندوق أن يطلب قرضا لتمويل إنجاز مسكنه الشخصي أو العائلي، تطبق عليه نفس الشروط المطبقة على المدخر ما عدا المتعلقة بمدة القرض التي لا تتعدى كأقصى حد 15 سنة. و فيما يخص تهيئة مسكن تكون بنفس الشروط بخلاف أن قيمة القرض تغطي 80 % من المبلغ التقديري للأشغال.

أما في حالة توسيع مسكن نفس الشروط كذلك مطبقة ما عدا مدة القرض التي لا تتجاوز كحد أقصى 15 سنة بدل 25 سنة بالنسبة للمدخر.

نشير في هذا المجال أنه حتى إن كانت الشروط المطبقة على المدخر وغير المدخر متطابقة، إلا أنه في مجال نسبة الفوائد المطبقة تختلف في الحالتين، فإذا كان مدخرا فإن النسبة تخفض و إن كان غير مدخر فإنها تكون أعلى. نسبة الفائدة المطبقة من الصندوق سنة 2000 كانت بالنسبة للمدخر 8 % و لغير المدخر 10,5 % . كما أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط قد اعتمد بداية من جانفي 2008 تخفيضات في نسب الفوائد وصلت إلى 5.75 % للمدخرين و نسبة 6.25 % لغير المدخرين، وإدخال قروض سكنية جديدة كالقروض الرهنية للشباب بنسبة تمويل 100 % بداية من أفريل 2008 مع نسبة فائدة تتراوح بين 5 % للمدخرين و 6 % لغير المدخرين. [49] p33-34

2.1.3.1.3. القروض الممولة للحصول على ملكية مسكن جديد:

هذه القروض مخصصة للأشخاص الطبيعيين الذين يودون الحصول أو شراء مسكن منجز جديد في إطار الترقية العقارية الخاصة و العامة.

عموما يكون شراء مسكن جديد عن طريق البيع بناء على التصاميم فيما يخص السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية الخاصة، و ليترشح الشخص للإستفادة من هذا القرض، يجب أن يثبت الخصائص التالية:

- يجب أن يكون حاصل على عقد بيع بناء على التصاميم (V.S.P) Acte de Vente sur Plan .
- يثبت وجود مشاركة شخصية له مقدرة ب 20 % قيمة المسكن.
- يثبت مدخول ثابت و قدرة على التسديد موثوقا منها.
- خصائص القروض الممولة للحصول على ملكية مسكن جديد:
- تتميز القروض الموجهة لتمويل شراء مسكن جديد بخصائص تميزها عن غيرها من القروض و هي:
- يمكن أن يصل القرض ليغطي 80 % من ثمن المسكن.
- هي قروض طويلة المدة تتراوح بين 15 إلى 20 سنة.
- يسدد القرض على أقساط شهرية تحسب إنطلاقا من دخل المستفيد و سنه.
- الضمانات المطلوبة هي عادة:

• رهن قانوني للمسكن محل الشراء.

• تأمين على القرض العقاري لدى شركة ضمان القروض العقارية
نسبة الفائدة المطبقة تدون حسب الشروط البنكية السارية.

2.3.1.3. القروض العقارية الموجهة للأشخاص المعنوية:

هي قروض عقارية موجهة لتمويل الترقية العقارية التي تقوم بها الأشخاص المعنوية، و التي يخول لها قانونها الأساسي القيام بنشاط عقاري و بالترقية العقارية.
هذه الأشخاص المعنوية تكون عموما شركات تجارية طبقا لأحكام القانون التجاري أو شركات مدنية، و هي التعاونيات العقارية المنظمة وفق الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23/03/1976 وهذا طبقا لنص المادة 02 /من الأمر " إن التعاونية العقارية هي شركة أشخاص مدنية و ذات رأس مال متغير، هدفها الأساسي هو المساعدة على الحصول على ملكية السكن العائلي." و لها في سبيل تحقيق غرضها:
-البناء.

-الشراء من مكاتب الترقية و التسيير العقاري.

كما أن مذكرة التقديم المتعلقة بالسكن رقم 06 - 02 المنشورة في الجريدة الرسمية عدد 12 بتاريخ 09/02/1977 تناولت نشاط هذه التعاونيات العقارية، و هدفها الأساسي الذي هو تشجيع البناء الذاتي.

هذه القروض العقارية التي تمنحها المؤسسات المصرفية و المالية تخصص لتمويل السكنات الترقية الموجهة للبيع، لذلك فإن هذه القروض العقارية تتميز عن تلك الموجهة للأشخاص الطبيعية بحجم المشروع من جهة و قيمة القرض المرتفعة من جهة أخرى إذ أنها سنعطي أكثر من مسكن إلى جانب هذه الخصوصية تتميز هذه القروض بخصائص أخرى.

- خصائص القروض العقارية الموجهة للأشخاص المعنوية و آلياتها:

تتميز هذه القروض العقارية بأنها:

-قروض قصيرة المدة لا تتجاوز 24 شهرا كأقصى مدة.

-قروض موجهة لتمويل مشاريع ترقية مكونة من 50 إلى 100 مسكن.

-نسبة الفائدة المطبقة عليها هي نسبة متغيرة.

و كل مرقي عقاري خاص يريد الاستفادة من هذا القرض يجب أن تتوفر فيه الشروط التالية:

-يجب أن يخول له قانونه الأساسي القيام بالترقية العقارية.

-أن يثبت ملكيته لقطعة الأرض محل إنجاز المشروع.

-أن يقدم دراسة تقنية و مالية كاملة عن المشروع و متطلباته.

-أن يثبت قدرة مالية شخصية على تغطية جزءاً من تكاليف المشروع المراد إنجازه.

إن آلية تمويل منح القروض العقارية للأشخاص المعنوية تختلف حسب تخصيص المشروع المنجز في

إطار الترقية العقارية الخاصة أو عدم تخصيصه، مع العلم أن المقصود بتخصيص المشروع هو بيع

السكنات المراد إنجازها في إطار البيع بناء على التصاميم ، أي قبل إتمام المشروع يخصص كل مسكن

لمستفيد معين و تكون العمليات كالتالي:

- عملية بدون تخصيص:

في هذه الحالة يشترط من المرقي العقاري أن:

-يقدم مشاركة شخصية تغطي 40 % كحد أدنى من تكاليف المشروع (بما فيها ثمن الأرض محل

الإنجاز و الدراسات التقنية و المالية للمشروع).

- ثم تتبع مشاركته بقرض مقدم من المؤسسة المصرفية أو المالية يغطي 60 % المتبقية لإنجاز المشروع.

مع الإشارة أنه لا يمكن للمرقي العقاري إستعمال أو الإستفادة من أموال القرض إلا بعد إستهلاكه

لمشاركته الشخصية أي أمواله الشخصية كلية، كما أن هذا القرض يمنح له على دفعات حسب إتمام كل

مرحلة بشكل آلي، و هذا تحت إشراف و مراقبة المؤسسة المقرضة.

- عملية مخصصة:

في هذه الحالة يكون على المرقي العقاري:

-تقديم مشاركة شخصية تقدر ب 20% من التكاليف (بما فيها ثمن الأرض و الدراسات الأولية).

-كما يجب عليه إحضار قائمة بأسماء المستفيدين من السكنات بناء على عقد البيع على التصاميم تخص

على الأقل 50 % من السكنات مع تسبيقات على كل مسكن مقدرة ب 20 % لتساهم في تمويل المشروع.

- القيمة المتبقية لإتمام الإنجاز تكمل بقرض عقاري قد يصل ليغطي % 70 من قيمة المشروع.

3.3.1.3. تجربة القروض العقارية الميسرة :

تثير تجربة القروض العقارية الميسرة المستحدثة مؤخرا بالجزائر العديد من التساؤلات و لتوضيحها سنحاول إعطاء صورة تعريفية لها.

لقد جاء نص المرسوم التنفيذي رقم 87/10 المؤرخ في 10 مارس 2010 والذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين كما يلي: [50] ص 04 .

- عندما تكون مدا خيل المستفيد أقل بست مرات الأجر الوطني(15000 دج) المضمون أو تساويها، يتحمل المستفيد نسبة فائدة قدرها 1 % في السنة، أي الذي يكون دخله 90.000 دج يستفيد من قروض بنسبة 1% .

- عندما تكون مدا خيل المستفيد أكثر بست(6) مرات الأجر الوطني المضمون و أقل بإثنتي عشرة(12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون ، يتحمل المستفيد نسبة فائدة قدرها 3 % في السنة، أي الذي يكون دخله محصور بين 90.000 دج و 180.000 دج يستفيد من قروض بنسبة فائدة 3 % .

تكون نسبة الفائدة التي تتحملها الخزينة العمومية هي حاصل الفرق بين نسبة الفائدة التي تطبقها البنوك والمؤسسات المالية ونسبة الفائدة التي يتحملها المستفيد.

كما جاءت شروط الاستفادة من هذه القروض العقارية بمقتضى مرسوم حكومي، حدد قائمة المعنيين بالاستفادة وضمت القائمة وفق المادة الثانية كلا من موظفي المؤسسات والإدارات العمومية و المستخدمين المرسمين في البرلمان والعسكريين والمدنيين الشبيهيين التابعين لوزارة الدفاع الوطني والقضاة الذين يمارسون الوظيفة منذ تاريخ تقديم الطلب. وتتولى المديرية العامة للخزينة دراسة طلبات القروض ومعالجتها وكذا تسيير القروض الممنوحة بالاتصال مع الهياكل المعنية في وزارة المالية . حيث حددت المادة الرابعة من المرسوم أهلية الاستفادة من القروض كما يلي: [51] ص 10 .

- بلوغ ستين سنة على الأكثر بما في ذلك الموظفين الذين يشغلون وظيفة عليا في الدولة .

- إثبات أقدمية خمس سنوات .

- إثبات دخل شهري يساوي على الأقل مرة ونصف الدخل الوطني الأدنى المضمون.

أما في ما يخص ملف طلب القرض فيتكون من الوثائق الآتية:

أ- شهادة عمل مؤرخة بأقل من ثلاثين يوما توضح تاريخ التوظيف ووضع طالب القرض.

ب- شهادة ميلاد.

ج- كشف الراتب للأشهر الثلاثة الأخيرة.

د- شهادة في حالة اقتناء أو بناء سكن يقدمها الطالب بما في ذلك زوجه يثبت أنه لا يملك سكنا ملكية تامة

تسلمها إياه مصالح المحافظة العقارية.

هـ - سند الملكية أو رخصة البناء سارية المفعول في حالة مشروع بناء أو توسيع سكن.
و- عقد بيع على أساس مخطط يحرر لدى موثق ووعده بالبيع يحرر لدى موثق في حالة إقتناء سكن لدى مؤسسة للترقية العقارية.

ز- نسخة من عقد الملكية العقارية والشهادة السلبية للرهن العقاري في حال إقتناء سكن لدى الخواص.
وحددت المادة السادسة الحد الأقصى لمبالغ القروض لإقتناء أو بناء سكن مع أخذ قدرة المستفيد على التسديد بعين الإعتبار كما يلي:

أ- سبعة ملايين دينار جزائري للموظفين الذين يشغلون وظائف عليا والموظفين المصنفين في القسم الفرعي من 1 إلى 7 في القانون الأساسي للوظيفة العمومية.

ب- أربعة ملايين دينار جزائري للفئات الأخرى من الموظفين.

وتطبق على هذه القروض نسبة فائدة قدرها 1% سنويا.

أما الحد الأقصى لمبالغ القروض لتوسيع السكن مع أخذ قدرة المستفيد على التسديد بعين الإعتبار فتكون كما يلي:

أ- أربعة ملايين دينار جزائري للموظفين الذين يشغلون وظائف عليا والموظفين المصنفين في القسم الفرعي من 1 إلى 7 في القانون الأساسي للوظيفة العمومية.

ب- مليوني دينار جزائري للفئات الأخرى من الموظفين.

ويقصد بالتوسيع إعادة تأهيل البنايات وإتمامها وتطبيق على هذه القروض نسبة فائدة قدرها 1% سنويا.

و حددت فترة سداد القروض ب30 سنة مع تأجيل بدء السداد بسنة واحدة على أن يكون السن الأقصى للسداد 70 سنة. ويتم الاقتطاع من أجور المستخدمين شهريا بدون إنقطاع إلى غاية التسديد الكلي للمبلغ، أما بالنسبة للمتقاعدين فان هيئات التقاعد تتولى الإستمرار في الإقتطاع من منح المستفيدين.

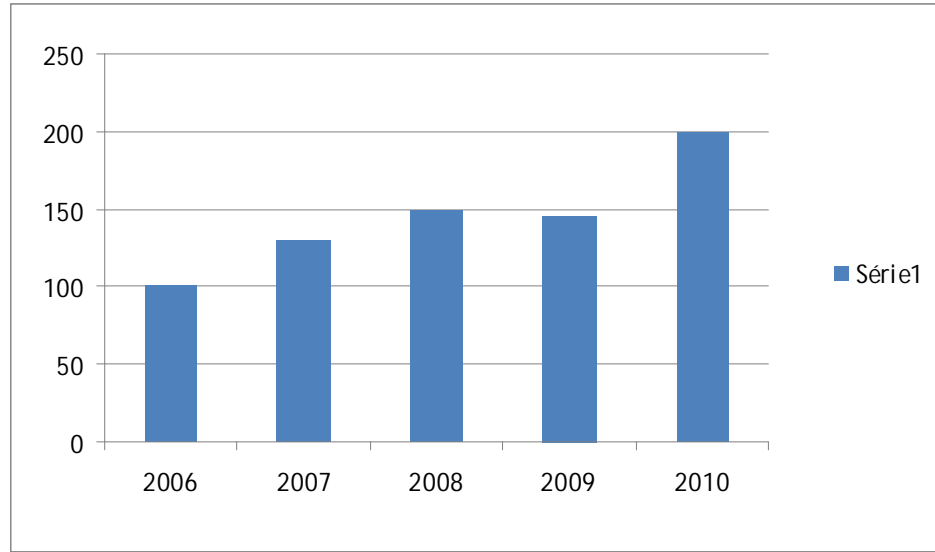
4.1.3. تقديرات حول حجم القروض العقارية بالجزائر.

تشير الأرقام المتوفرة إلى أن حجم القروض الإستهلاكية التي منحها البنوك الجزائرية العمومية والخاصة سنة 2008 للأشخاص والعائلات من أجل شراء الأثاث والأجهزة الكهرومنزلية والسيارات بلغ 100 مليار دينار، وقد عرفت القروض الإستهلاكية نموا بنسبة تتراوح ما بين 20% و 25% مقارنة بما كانت عليه سنة 2007، وذلك نظرا للتسهيلات التي وفرتها المصارف للمواطنين لتكثيف قواعد منح القروض مع القدرات الشرائية للمواطنين. وقد بلغت محافظ قروض سنة 2008 حوالي 2450 مليار دينار بما فيها القروض الموجهة للشركات لتمويل استثماراتها ومشاريعها، والقروض الموجهة للمواطنين من أجل شراء السيارات والأثاث والأجهزة الكهرومنزلية، وتمثل القروض الممنوحة للشركات والمؤسسات 90% من إجمالي القروض البنكية، في حين تمثل القروض الموجهة للأشخاص والعائلات

10 % من إجمالي القروض البنكية الممنوحة، منها 4 % تمثل قروض شراء السيارات بالتقسيط والأجهزة الكهرومنزلية وتأتي المنازل عن طريق الدفع بالتقسيط والنسبة الباقية خاصة بالقروض العقارية، المتمثلة أساساً في قروض شراء السكنات التي بلغت 150 مليار دينار [52] ص 05، وذلك بعد أن توسع عدد البنوك التي تمنح القروض العقارية في الجزائر إلى تسعة بنوك، كما تم السنة الماضية تمديد مدة تسديد القروض ما مكن فئة واسعة من الموظفين الذين يعتمدون على راتبهم الشهري من الاستفادة من القروض العقارية . وقد عرف حجم القروض العقارية ارتفاعاً سنة 2008 بـ 15 % مقارنة بما تم منحه سنة 2007. كما أن حجم القروض العقارية الممنوحة في نهاية 2006 قد بلغ مستوى 100 مليار دج [53] ص 11. أما في سنة 2009 فقد فاقت القروض العقارية التي منحتها البنوك لتمويل السكنات وشراء الأراضي أكثر من 145 مليار دينار، أي ما يعادل 60 % من الحجم الإجمالي للقروض الإستهلاكية الممنوحة والمقدرة بـ 240 مليار دينار، في حين بلغت قروض السيارات في حدود 80 مليار دينار قبل أن تقرر الحكومة وقف منح هذه القروض في قانون المالية التكميلي 2009 [54] ص 06 . وكشف المفوض العام لجمعية البنوك والمؤسسات المالية أن مجمل القروض العقارية التي منحتها البنوك النشطة في الجزائر بلغت مستوى 200 مليار دينار سنة 2010 [55] ص 07.

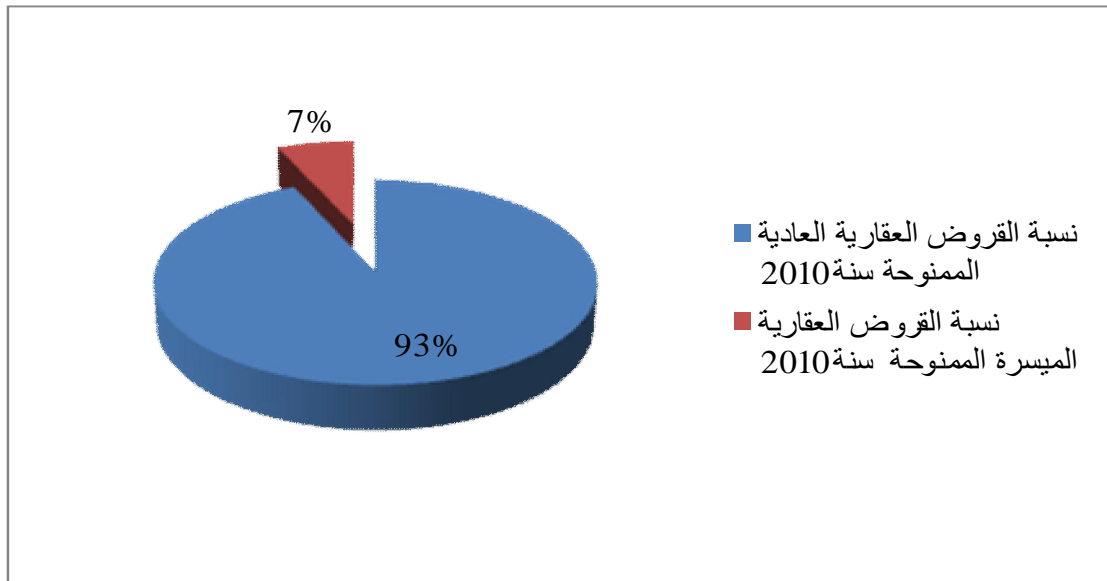
كما أكد محافظ بنك الجزائر أن نسبة منح القروض الموجهة أساساً للمؤسسات والعائلات قد سجلت ارتفاعاً خلال السداسي الأول من السنة الجارية 2011 . وكشف في هذا الإطار أن القروض الموجهة للعقار والسكنات مثلت 74 % من القروض الموجهة للعائلات وبزيادة قدرت بـ 12.5 % في السداسي الجاري مقارنة بالسنة الماضية [56]. وتجدر الإشارة هنا إلى أن قيمة القروض العقارية الميسرة والمستحدثة سنة 2009 قد بلغ سنة 2010 ما قيمته 10807 قرص بقيمة إجمالية قدرت بـ 14 مليار دج إستفادت منه 11 ألف عائلة ، وأكثر من نصف هذه القروض (6218 قرص) منحت من طرف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بقيمة مالية قدرت بـ 7.8 مليار دج، أي أن القروض العقارية الميسرة تمثل نسبة 7 % من إجمالي القروض العقارية الممنوحة في سنة 2010. [57] ص 05 .

ويمكن توضيح تطور قيمة القروض العقارية بواسطة الشكل التالي:



الشكل رقم(14): تطور قيمة القروض العقارية بالجزائر من 2006-2010.المصدر: من إعداد الطالب بالإعتماد على المعلومات المدونة أعلاه.

وفيما يخص القروض العقارية الميسرة نسبة إلى إجمالي القروض المقدمة في 2010 فنمثلها كالاتي:



الشكل رقم(15):نسبة القروض العقارية العادية الممنوحة سنة 2010 نسبة إلى القروض العقارية الميسرة الممنوحة سنة 2010.المصدر: من إعداد الطالب بالإعتماد على أرقام جريدة أخبار اليوم.

يتضح من خلال الشكل بأن نسبة القروض العقارية الميسرة تمثل نسبة 7% من إجمالي القروض العقارية الممنوحة سنة 2010 وهي نسبة معتبرة لكون هذا النوع من القروض حديث النشأة، وهو آخذ في التوسع

والإنتشار نظرا للتسهيلات التي يوفرها خاصة من ناحية إنخفاض معدلات الفائدة المطبقة، ومن المنتظر أن ترتفع نسبة الإستفادة من القروض العقارية الميسرة مع مرور الوقت .

2.3. المؤسسات المسيرة للقروض العقارية

نظرا لخصائص القروض العقارية المتعلقة خاصة بطول مدة القرض الأمر الذي يقلل السيولة لدى المؤسسات المقرضة لمدة طويلة . أصبحت البنوك و المؤسسات المالية المقرضة في كثير من الأحيان تتهرب عن منح مثل هذه القروض و تتخوف منها، لذلك عمدت الحكومة إلى البحث عن تقنية حديثة و عملية و علمية تحل هذا الإنسداد، و تحفز البنوك و المؤسسات المالية على التدخل في تمويل الترقية العقارية و السكن بصورة عامة. و قد أوكلت مهمة توفير السيولة للمؤسسات المقرضة إلى شركة إعادة التمويل الرهني ، أي إعادة تمويل القروض الممنوحة من المؤسسات المقرضة قصد تمويل مشاريع ترقية أخرى أو أي نشاط عقاري.

1.2.3. شركة إعادة التمويل الرهني (La Société de Refinancement

(Hypothécaire

1.1.2.3. النشأة:

لقد أنشأت شركة إعادة التمويل الرهني في نوفمبر 1997 ، وقد أعتمدت من طرف مجلس النقد والقرض كمؤسسة مالية بموجب المقرر المؤرخ في 06 افريل 1998 [58] ص 27 . وتعتبر شركة إعادة التمويل الرهني مقاولة إقتصادية تمارس مهامها في شكل شركة ذات أسهم . وكان رأسمالها 3.290.000.000 دج موزعة على تسعة مساهمين مؤسسين يتمثلون في:

30.40 %	TRESOR PUBLIC	-الخزينة العمومية
13.07 %	CPA	-القرض الشعبي الجزائري
13.07 %	BNA	-البنك الوطني الجزائري
13.07 %	BEA	-بنك الجزائر الخارجي
09.12 %	CNEP	-الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط/بنك
06.08 %	SAA	-الشركة الجزائرية للتأمين
06.08 %	BDL	-البنك الجزائري للتنمية الريفية
06.08 %	CAAR	-الشركة الوطنية للتأمين
03.03 %	CAAT	-الشركة الجزائرية لتأمين النقل

● إن نشاط الشركة يدعم نشاط البنوك، ويؤدي هذا النشاط إلى إضفاء حركية في السوق المالي ويوفر عرضاً جيداً لتحريك السوق وفرصاً للاستثمار في سنداتها .

3.1.2.3. الشروط العامة لإعادة التمويل الرهني :

- مبادئ عملية إعادة التمويل الرهني :

ترتكز عملية إعادة التمويل الرهني على المبادئ التالية: [63] ص 07

- إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل ضمانات للشرائح الإجتماعية المحرومة من طرف الوسطاء المعتمدين الملزمون بتقديم قائمة إسمية بالديون المعاد تمويلها لشركة إعادة التمويل الرهني.

- تشكيل صندوق عقاري من الدرجة الأولى يكون ضامناً لعملية إعادة التمويل المنجزة من قبل شركة إعادة التمويل الرهني أثناء الإهلاك أو التعويض المسبق للقروض الأصلية.

- الإحتفاظ بحق الملكية للديون غير العقارية التي هي في حوزة الحصيصة المالية للوسطاء المعتمدين، وكذا حق التحقق و المراقبة من وجودها المادي في عين المكان المحدد وذلك في أية فترة كانت.

- يلتزم الوسيط المعتمد المستفيد من عملية إعادة التمويل الرهني ، بضمان الدفع المنتظم للفوائد و الأصول حتى في حالة توقف المقرض عن الدفع المؤقت.

- إن تحويل شركة إعادة التمويل الرهني لحق الملكية للديون العقارية يمنح بواسطة عقد بيع ما بين الوسيط المعتمد و شركة إعادة التمويل الرهني.

-حسن مسؤولية تسيير القروض للوسيط المعتمد.

-تضمن القروض الممنوحة من طرف الوسطاء المعتمدين برهون من الدرجة الأولى، إستناداً لعرض التنوع الجغرافي و إتخاذاً لمقاييس وقائية من تقييم الأخطار.

-إن فترة الإمتلاك القصوى للقروض العقارية لا تتعدى 25 سنة.

- الشروط العامة لتعبئة القروض :

قصد الإستفادة من عملية إعادة تمويل القروض العقارية يجب على الوسيط أن تتوفر فيه الشروط التالية:

- أن يكون مصرفاً أو مؤسسة مالية معتمدة طبقاً للنظم والقوانين السارية المفعول.

- أن يخضع لنظام تسيير محفظة القروض العقارية وقابل لمراقبة (ش . إ . ت . ر) من خلال الوثائق .

- يجب أن لا تتعدى قيمة قرض إعادة التمويل 80% من قيمة الضمانات المقدمة.

- يجب أن يتضمن طلب القرض للوسيط المعتمد المعلومات التالية:

* اسم وعنوان المؤسسة .

* قيمة قرض إعادة التمويل .

- يجب أن لا تقل مدة القروض المضمونة والمقدمة إلى (ش . إ . ت . ر) عن 15 سنة على المدى المتوسط.

- لا يمكن الإستفادة من القروض الممنوحة من الوسطاء الماليين إلا للأغراض التالية:

* شراء مسكن أو إقامة جديدة.

* بناء سكن عائلي فردي.

*توسيع السكن الموجود.

*إعادة ترميم المسكن أو الإقامة.

- يلتزم الوسيط المعتمد بملاً الوثائق والتي تتضمن المعلومات المتعلقة بالقروض الممنوحة للممتلكين.

4.1.2.3. نظام مراقبة القروض العقارية: [63] ص 11.

- إلتزامات شركة إعادة التمويل الرهني قبل منح التمويل :

-التأكد من أن عملية إعادة التمويل وضعت حيز التنفيذ وفقا لما نص عليه العقد.

-التأكد من أن كل الكيفيات والأساليب والوثائق القانونية مطابقة للمعايير المحددة و كذا أن تكون كل

الرهون و السندات قابلة للتحويل بإسم الشركة قبل تنفيذ عملية إعادة التمويل.

-تحضير ملف خاص بكل قرض ممنوح يحتوي على (إستمارة طلب إعادة التمويل، إتفاقية إعادة التمويل ،

جدول الإسترداد والضمان ، قرار الإعتماد).

- إلتزامات شركة إعادة التمويل الرهني بعد منح التمويل :

- السهر على مراقبة إسترداد الأصل و الفوائد في الآجال المطلوبة.

- التأكد من مطابقة ملفات إعادة التمويل و كذا كل الوثائق المتعلقة بها.

- مراقبة التقارير المرسلة من قبل الوسطاء المعتمدين.

2.2.3. شركة ضمان القرض العقاري (Société de Garantie du Crédit)

(immobilier

1.2.2.3. النشأة:

شركة ضمان القرض العقاري هي مؤسسة عمومية إقتصادية ذات أسهم أنشأت بتاريخ 1997/10/05 ، رأسمالها يقدر بـ 1.000.000.000 دج من طرف مساهميتها وهم مجموعة البنوك العمومية وشركات

التأمين التالية : [64] ص 52

البنوك:

.B.N.A

البنك الوطني الجزائري

.B.E.A

البنك الخارجي الجزائري

.C.P.A

القرض الشعبي الجزائري

.B.A.D.R	بنك الفلاحة و التنمية الريفية
.C.N.E.P	الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط
	شركات التأمين:
.S.A.A	الشركة الجزائرية للتأمينات
.C.C.R	الشركة المركزية لإعادة التأمين
.C.A.A.T	الشركة الجزائرية لتأمينات النقل
.C.A.A.R	الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين
	مصادر تمويل شركة ضمان القرض العقاري تتكون من:

- رأس مال المكتتب من طرف المؤسسات المالية المساهمة (البنوك و شركات التأمين).

- أقساط التأمين المتعلقة بعمليات التأمين.

- إستثمار الشركة لأموالها الخاصة في مجالات مربحة لاسيما في المجال العقاري. [65] ص 54.

2.2.2.3.3. صلاحيات الشركة:

أوكلت لشركة ضمان القرض العقاري صلاحيات أساسية تهدف من جهة لتقديم ضمانات للمؤسسات البنكية و المالية المانحة للقروض العقارية، و من جهة ثانية تدخلها كمؤسسة للتأمين على القروض العقارية. حيث تتكفل الشركة بحماية المؤسسات المفوضة المساهمة في التمويل العقاري ضد جملة من الأخطار خاصة منها خطر عدم التسديد أو ما يعبر عنه بمخاطر العملاء وإعسار المقترض الوقي أو النهائي. يتمثل ضمان الشركة في تأمين القرض أي مواجهة عجز المدين المقترض المؤقت أو النهائي والدائم عن تسديد المستحقات.

إن تغطية خطر عدم الوفاء أو التسديد تظل قائمة وصالحة طوال المدة المقررة للقرض العقاري. على أن لا تتجاوز مدة 20 سنة. و لتفعيل تدخل شركة ضمان القرض العقاري ومساهمتها في تنشيط التمويل العقاري تشترط هذه الأخيرة من البنوك المانحة لهذا القرض ما يلي: [43] ص 290-291.

- التوقيع على اتفاق الانضمام.

- رهن رسمي من الدرجة الأولى.

- أن لا تقل المساهمة الشخصية للمقترض على نسبة 20 % من المبلغ الإجمالي للقرض.

- عدم تجاوز القرض الذي منح نسبة 80 % من القيمة الإجمالية للسكن محل الشراء أو البناء أو الترميم.

- أن لا تقل القدرة الحقيقية لمديونية المقترض عن 30 % من دخله الشهري حتى يتمكن من الوفاء بمستحقاته.

المؤسسة القائمة على منح هذا التأمين هي شركة ضمان القرض العقاري التي تشترط مقابل هذا التأمين بالإضافة إلى دفع الأقساط وإحترام الالتزامات المتبادلة والمترتبة عن عقد التأمين على أن يكون الدائن قد حصل على رهن عقاري من الدرجة الأولى.

3.2.2.3. هدف شركة ضمان القرض العقاري:

تهدف هذه المؤسسة المالية أساسا إلى:

- إعطاء ضمانات للقروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية في إطار الحصول على ملك عقاري ذو الطابع السكني أو لأجل القيام بالترقية العقارية.
- تسيير مال الضمان بطريقة مستقلة و المكون من حصص المؤسسات المالية.
- تنفيذ كل عمليات القرض الخاصة بمتعهدي البناء و عموما كل العمليات المالية العقارية أو المنقولة التي يمكن أن ترتبط بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بموضوعها .

4.2.2.3. مجال عملها:

كما سبق ذكره فإن النشاط الرئيسي لشركة ضمان القرض العقاري يتمثل في إعطاء ضمانها للمؤسسات البنكية و المالية التي تمنح قروضا موجهة إما للترقية العقارية و إما للحصول على سكن أو التجديد أو البناء الذاتي من طرف الخواص [66] ص 75. و هي تقوم بتطوير أموال الإستثمار المجندة من طرف البنوك و المؤسسات المالية عن طريق قيامها بضمان القروض العقارية التي تشمل على:

-القروض الممنوحة لمتعهدي البناء.

-القروض الممنوحة للأفراد.

-القروض الممولة للترقية العقارية.

فمن أجل السماح للبنوك و المؤسسات المالية المتدخلة في التمويل العقاري من حماية نفسها من المخاطر وخصوصا تلك المتعلقة بإعسار المقترض النهائي أوالمؤقت تمنح شركة ضمان القرض العقاري ضماناتها للبنوك [64] ص 54. ويمكن تصنيف الضمانات التي تقدمها هذه الشركة إلى نوعين :

أ - الضمان البسيط:

هذا النوع من الضمانات يقوم بتغطية البنك ضد خطر عدم قابلية التسديد من طرف المقترض للقرض المضمون ، بمعنى آخر تغطية تأخرات تسديد الأقساط التي قد تنتج من طرف المقترض .

ب - الضمان الكلي:

هو عبارة عن الضمان البسيط و كل ما يحمله من تغطية للبنك، إضافة إلى أنه يشمل تغطية ضد أخطار الوفاة من جهة و أخطار إحتراق السكنات موضوع القرض المرهون من جهة أخرى. بالنتيجة فإن الضمان الذي تقدمه شركة ضمان القرض العقاري للبنوك التجارية تسعى من خلاله إلى تحقيق نتائج إيجابية ستعكس مباشرة على النشاط العقاري بصورة عميقة تتعلق خاصة ب:

- ضبط وسائل القروض.
- جعل النشاط العقاري أكثر احترافية.
- جعل القروض العقارية أكثر مرونة و شفافية.

3.2.3. الصندوق الوطني للسكن (La Caisse Nationale du Logement)

1.3.2.3.النشأة:

أنشأ الصندوق الوطني للسكن على إثر إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144/91 المؤرخ في 12 مايو 1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وأيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري و هذا حسب نص المادة الأولى منه [67] ص 878. وقد إستفاد الصندوق عند إنشائه من تخصيص رأسمال منحتة إياه الدولة بقيمة 60.000.000 دج وتجب الإشارة أن رأسمال الصندوق تكتتبه الدولة كليا .

2.3.2.3. صلاحيات الصندوق:

- تمثل صلاحيات الصندوق في ما يلي: [65] ص 40
- المساهمة في في تحديد سياسة تمويل السكن.
- إدارة الأسهم و المساهمات التي تقدمها الدولة لفائدة السكن لاسيما المساعدات و تخفيض نسبة الفائدة.
- النهوض بتمويل السكن الإجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير مرتبطة بالميزانية.
- القيام بتدبير التمويلات المتوسطة الأجل عن طريق البنوك و المؤسسات المالية الخاصة ببرامج بناء المساكن الإجتماعية.
- التكفل بكافة العمليات أو الأعمال الخاصة ذات الصلة بمهامه و التي قد تسندها الخزينة إليه.
- إصدار قروض بجميع أشكالها لحساب الخزينة.
- تسيير سندات الخزينة على أساس تعاقدية.
- تلقي الموارد التي ينشؤها التشريع و التنظيم المعمول بهما لفائدته و تسييرها لحساب الخزينة.
- إنشاء أية مؤسسة فرعية وأخذ كل مساهمة لحساب الدولة لاسيما في المؤسسات المالية المتصلة بمجال نشاطها و تسيير ذلك.
- إعداد دراسات ترمي إلى تحسين عمل السلطات العمومية إتجاه السكن.

-القيام بدراسات و خبرات و تحقيقات و أبحاث ترتبط بالسكن و تقديم كفاءته التقنية و المالية للهيئات العمومية و الأجهزة المعنية و تشجيع الإعلام و تبادل الخبرات و الملتقيات من أجل ترقية السكن و تطويره.

إذن يتضح أن الوظيفة الأساسية للصندوق هي تقديم المساعدة والدعم المالي بإسم الدولة في مجال السكن لاسيما الإجتماعي منه.ولكن بعد أن يقدم طالب الدعم أو المساعدة المالية مساهمته الشخصية فالصندوق يقدم دعما ماليا أو مساعدة أكثر منه تقديم قروض.

3.3.2.3. برامج تدخل الصندوق الوطني للسكن: [68] ص 105

يضمن الصندوق الوطني للسكن مهامه بإجراءات الحصول على الإعانات للأشخاص في ميدان السكن ، هو يسير لحساب الدولة وبعلاقة مع المجموعات المحلية وأصحاب المشاريع والمرفقين العقاريين والمستفيدين من الإعانات الشخصية والتمويلات العمومية المبرمجة سنويا لفائدة البرامج التالية :

- السكنات الإجتماعية الإيجارية الموجهة للمواطنين ذوي الدخل الضعيف .
- السكنات الإجتماعية التساهمية الموجهة لذوي الدخل الذي لا يتجاوز 5 مرات الحد الأدنى للراتب الوطني المضمون.

- السكنات الموجهة للبيع بالإيجار.

- السكن الريفي.

- إمتصاص السكن الهش وإعادة ترميم البناءات القديمة .

- السكنات الترقية التي قدمت بشأنها مساعدات .

- في إطار الإجراء الجديد (إبتداءا من 2006) الذي يتضمن منح مساعدات مباشرة من الدولة لفائدة المترشحين القانونيين الذين يحوزون على موارد مالية كافية للحصول على سكن جديد (بدون اللجوء إلى قرض بنكي).

4.3.2.3. موضوع المساعدات المالية:

إن المساعدات من أجل الحصول على ملكية السكن تهدف إلى رفع القدرة المالية لطالبي السكن، و بذلك تحسين قدرتهم تجاه المؤسسات المالية و المرفقين العقاريين.

هذه المساعدات المالية موجهة إلى الحصول على سكن جديدو كذلك البناء الذي يمكن أن يتم في شكل مساهمة شخصية أو في إطار تنظيم مثل التعاونية العقارية أو مؤسسة مدنية عقارية ...الخ.

1.4.3.2.3. أشكال دفع المساعدات:

تمنح المساعدات لأجل الحصول على الملكية من طرف الصندوق و تدفع بأحد الأشكال التالية:
-تدفع في شكل نقدي.

-تدفع في شكل قسط غير مسترد حسب القرض الذي يتحصل عليه المستفيد من طرف المؤسسة المالية.

2.4.3.2.3. قيمة المساعدة:

تحدد قيمة المساعدة وفقا لدخل المستفيد كما يلي قبل تاريخ 2008/04/01:

الجدول رقم (04): تحديد قيمة المساعدة وفقا لدخل المستفيد. المصدر: دليل لاقتناء قرض عقاري من البنك، شركة إعادة التمويل الرهنى، ص 8 .

الفئات	الدخل	قيمة المساعدة
1	الدخل > 2, 5 د. و. أ. م	دج 500.000
2	2,5 د. و. أ. م. \geq الدخل > 4 د. و. أ. م	دج 450.000
3	4 د. و. أ. م. \geq الدخل > 5 د. و. أ. م	دج 400.000

حيث أن الدخل الوطني الأدنى المضمون (د. و. أ. م) هو 15.000 دج .

أما بعد تاريخ 2008/04/01 فأصبحت المساعدة كالاتي:

يمكن منح هذا الدعم المالي في شكل إعانة شخصية لفائدة المستفيدين من مسكن جديد أمام متعهد بالترقية العقارية أو إعانة شخصية متبوعة إذا إقتضى الأمر بتخفيض لنسبة الفوائد لفائدة المستفيدين من البناء الذاتي في الوسط الريفي، كما يمكن أن يكون هذا الدعم المالي في شكل إعانة ترميم و توسيع مسكن ممتلك ملكية تامة في الوسط الحضري أو الريفي ويدخل في إطار عملية التعمير الهادفة لمعالجة الإطار المبنى، وتمنح هذه الإعانة المالية في جميع الحالات لإستكمال التمويل المرصود من طرف المستفيد في شكل مساهمة شخصية أو في شكل قرض .

وفي حالات البناء الذاتي في الوسط الريفي يمكن أن تتشكل المساهمة الشخصية في وعاء عقاري والإلتزام بإنجاز الأشغال، و يحدد مبلغ المساعدة المالية التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن من أجل إكتساب سكن جديد أمام متعهد بالترقية أو الإنجاز عن طريق البناء الذاتي في الوسط الريفي بـ 700 ألف دينار، كما تحدد إعانة الترميم أو التوسيع على أساس دراسة مسبقة مصادق عليها من طرف المصالح المؤهلة من الوزارة المكلفة بالسكن وفي حدود الموارد المالية التي يمكن تجنيدها على أساس مبلغ لا يفوق 700 ألف دينار للوحدة السكنية. وتخصص الإستفادة من المساعدات المالية للصندوق الوطني للسكن للعائلات التي تثبت دخلا شهريا لا يفوق (6 مرات) الدخل الوطني الأدنى المضمون أي أكثر من 90 ألف دينار في الشهر، ومن جهة أخرى يجب على طالبي الإعانة من أجل إكتساب مسكن جديد أو الانجاز عن طريق البناء الذاتي في الوسط الريفي أن يثبتوا عدم إستفادتهم من مسكن من الحظيرة العمومية الإيجارية ما عدا في حالة تعهد مسبق بإرجاعه و عدم استفادتهم من مساعدة من الدولة مخصصة للسكن و عدم حيازة محل ذي إستعمال سكني حيازة تامة.

ولا يمكن أن تمنح المساعدات للحصول على الملكية عندما تتجاوز تكلفة إنجاز السكن أو اقتنائه أربع مرات مبلغ المساعدة المالية أي أكثر من 280 مليون سنتيم. وللتذكير يجب أن يرفق المترشح للإستفادة من هذه الإعانة ملفا يتضمن مايلي:

- طلب الإعانة محرر وفق نموذج CNL .
 - نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.
 - شهادة ميلاد أصلية (رقم 12) مستخرجة من مصالح بلدية مكان الازدياد.
 - شهادة عمل لا تفوق مدتها 06 أشهر.
 - شهادة إقامة أو إيواء للمترشح.
 - شهادة عائلية أو شخصية للحالة المدنية.
 - شهادة سلبية مسلمة من طرف المحافظة العقارية لمكان الإقامة.
 - ظرفين بطوابع بريدية مع عنوان المترشح.
 - وثائق إثبات الدخل الشهري حسب الحالات التالية :
 - كشف الراتب لـ 6 أشهر الأخيرة، أو بيان كشف الراتب (لأجراء القطاع العام فقط، يحتوي إجباريا على مبالغ الأجرة الخاضعة للضريبة)، أو آخر تصريح ضريبي على الدخل أو شهادة إعفاء من الضريبة.
 - في حالة زواج المترشح يستكمل ملفه بالوثائق التالية المتعلقة بالزوجة:
 - شهادة عمل لا تتجاوز مدتها 06 أشهر.
 - شهادة ميلاد أصلية (رقم 12) مستخرجة من مصالح بلدية مكان الإزدياد.
 - وثائق إثبات الدخل (المبينة أعلاه).
 - شهادة سلبية مسلمة من طرف المحافظة العقارية لمكان الإقامة.
 - في حالة التصريح بعدم تقاضي دخل شهري سواء بالنسبة للمترشح أو زوجته يرفق الملف بشهادة عدم الإنضمام إلى الصندوق الوطني للعمال الغير الأجراء (CASNOS) .
- 3.4.3.2.3. مسار الحصول على المساعدة :**

إن المساعدات من أجل الحصول على الملكية يتم من طرف الصندوق عن طريق أحد الوسطاء التاليين:

-الجماعات المحلية.

-التعاونيات العقارية.

-المرفقين العقاريين.

4.4.3.2.3. شروط الحصول على المساعدات:

تخصص الاستفادة من المساعدة المالية لكل من تتوفر فيه الشروط التالية:
- أن لا يكون قد إستفاد من تنازل عن سكن من الأملاك العقارية العمومية أو مساعدة من الدولة مخصصة للسكن.

- كل من لا يملك مبنى ذا إستعمال سكني ملكية تامة.

- من يثبت دخلا شهريا يقل عن الأجر الوطني الأدنى المضمون بست مرات.

- أن لا تتجاوز تكلفة إنجاز المسكن أربع مرات المبلغ الأقصى للمساعدة المالية المحددة ب 7 00.000 دج.

5.4.3.2.3. كيفية الحصول على المساعدة:

إستنادا إلى التخصيص المقدر في إطار الميزانية السنوية في مجال المساعدات للحصول على الملكية و على ضوء الحاجات المعبر عنها من طرف القاعدة يتولى الوزير المكلف بالسكن بما يلي:

- يبلغ كل ولاية بقوائم برنامج المساعدات المخصصة لها، و يحدد الوالي بعدها توزيع البرنامج المبلغ

للجماعات المحلية و المؤسسات والهيئات و المتعهدين بالترقية الذين يقدمون طلبا بذلك.

- تتخذ البلديات التدابير اللازمة لجمع طلبات الحصول على المساعدات المالية، و تضبط قائمة الأسر المرشحة للإستفادة من المساعدات من طرف لجنة خاصة.

- يخصص حصة من المساعدات للمتعهدين بالترقية و المؤسسات و الهيئات التي تطلب ذلك لحساب

زبائنها و مستخدميها أو المنخرطين فيها الذين تتوفر فيهم شروط التأهيل للإستفادة من المساعدة، مع

إعطاء الأولوية للملفات المستكملة، و يتم رصد هذه المساعدات المالية لفائدة المتعهد بالترقية على أساس

دقتر شروط يلتزم بموجبه بتخصيص المساكن المدعمة للمستفيدين المعتمدين.

4.2.3. صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

(Le Fond de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion

Immobilière)

1.4.2.3. النشأة:

لقد أنشأ صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بموجب المرسوم التشريعي رقم

03/93 المؤرخ في 10/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري لا سيما المادة 11 الفصل الأول منه التي

تنص: " يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي إلتزاماته

بتأمين إجباري يكتتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به "

كما نصت المادة 121 من القانون رقم 26/89 المؤرخ في 31/12/1989 والمتضمن قانون المالية

لسنة 1990 على ما يلي : يمكن إحداث صناديق للضمان و الكفالة المتبادلة في مختلف قطاعات النشاط الاقتصادي عن طريق التنظيم

تتمتع صناديق الضمان المشار إليها في الفقرة أعلاه بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي، هدفها ضمان القروض المصرفية الممنوحة من قبل المؤسسات المصرفية و كل أشكال التسديد الأخرى التي تكتسي طابع التسبيق عند الطلب الوارد من زبائنها المنخرطين.
يمكن أن ينخرط في صندوق الضمان كل شخص طبيعي أو معنوي ذو نشاط يتناسب مع مجال إختصاص الصندوق.

يمكن لصناديق الضمان والكفالة المتبادلة التي يتم إحداثها في إطار هذه المادة، اللجوء إلى تسهيلات مصرفية لتغطية إحتياجات الخزينة، و يمكنها في حالة الضرورة الإستفادة من ضمان الدولة، وتحدد القوانين الأساسية المتعلقة بهذه الصناديق هدفها و طريقة تسييرها و إدارتها و عملها.

فصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ذو طبيعة خاصة يتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي، موضوع تحت وصاية وزير السكن و هو ذو طابع تعاوني لا يسعى لتحقيق الربح مما يجعل منه وسيلة أو أداة تستعملها السلطة الوصية بشكل مباشر لأجل إضفاء الشفافية و الأمان في التعاملات التجارية في المجال العقاري أو مجال الترقية العقارية بصورة خاصة، و تقليص النزاعات الناتجة عن التعاملات غير الواضحة بين المرقيين العقاريين الخواص و المستفيدين من السكنات.

2.4.2.3. صلاحيات الصندوق:

تتمثل صلاحيات الصندوق في ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون والتي تكتسي شكل تسبيق على الطلب إلى المتعاملين في الترقية العقارية على أساس عقد البيع على التصاميم ،وبهذه الصفة يجب على المرقي العقاري أن يكتتب لدى الصندوق تأميناً على المشروع المتضمن العقار موضوع البيع .

من الناحية العملية فان عملية التامين من طرف الصندوق تكون على النحو التالي:

إن المرقي عندما يريد بيع سكن على المخطط ،وينتقى تسبيقات من المشتريين يجب عليه تأمين هذه التسبيقات وهذا التأمين يكون لدى الصندوق. وهذا حتى يتمكن الصندوق من حماية المشتريين من إحتتمالات عجز المرقي بسبب الوفاة أو الإحتيال أو أي عجز آخر قد يصدر من المرقي. وذلك بقيام الصندوق بإرجاع المبالغ المالية إلى المشتريين المدفوعة من طرفهم إلى المرقي بعد التأكد من عجز المرقي بالطرق القانونية. لكن شرط أن يكون المشتري حائزاً على عقد بيع على المخطط يتضمن التأمين لدى الصندوق ،على أن يقوم الصندوق بالإجراءات اللازمة لإسترداد الأموال المدفوعة للمشتريين من المرقي العقاري .

وتجب الإشارة إلى أنه يجب على كل مرقي عقاري سواء كان منخرطاً أو غير منخرط في الصندوق أن يلتزم بتقديم ملف لدى مصالح الصندوق. وهذا الملف يحتوي على الوثائق التالية :عقد ملكية الأرض التي

سينجز عليها المشروع، رخصة البناء ، مخططات المشروع الوضعية الجبائية للمرقي العقاري،الموازنة للسنوات الثلاث الأخيرة و5.000 دج مصاريف دراسة الملف .
 إذن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة مثله مثل صندوق ضمان القرض العقاري غير أن جوهر الإختلاف بينهما يكمن في أن هذا الأخير متخصص في تأمين البنوك من العجز المحتمل من قبل الأفراد،في حين أن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة هو هيئة لتأمين المواطنين من العجز المحتمل للمقرين العقاريين .

3.3. تجربة توريق القروض العقارية في الجزائر

من أهم التطورات التي شهدتها أسواق المال العالمية ظهور العديد من الأدوات المالية الحديثة التي أخذت في الإنتشار الواسع بشكل مذهل في كافة أسواق المال العالمية والمحلية بشكل سواء ومن بينها ظهر التوريق كأداة مالية حديثة لإدارة مخاطر تجميد الأموال ونقص السيولة في البنوك والمؤسسات المالية، وهذه التقنية إرتبطت أساسا بالقروض العقارية نظرا لكونها متوسطة وطويلة الأجل عادة . وبما أن الجزائر بدأت في منح القروض العقارية كان لزاما عليها أن تتبع مثل هذه الآلية نظرا لما توفره من مزايا للبنوك المانحة للقروض العقارية .

1.3.3. مفاهيم عامة حول التوريق

1.1.3.3. مفهوم التوريق:

هو أداة مالية مستحدثة تفيد قيام مؤسسة مالية بحشد مجموعة من الديون المتجانسة والمضمونة كأصول، ووضعها في صورة دين واحد معزز ائتمانيا،ثم عرضه على الجمهور من خلال منشأة متخصصة للاكتتاب في شكل أوراق مالية تقريبا للمخاطر وضمانا للتدفق المستمر للسيولة النقدية للبنك. [69] ص 03.

لذلك يتمثل مصطلح التوريق أو التسنييد في تحويل القروض إلى أوراق مالية قابلة للتداول أي تحويل الديون من المقرض الأساسي إلى مقرضين آخرين .

أو بمعنى آخر : فإن التوريق المصرفي عبارة عن تحويل الحقوق المالية التي تمثل مجموعة من الديون عقارية ومنقولة إلى أوراق مالية مضمونة بتلك الديون قابلة للتداول . أو هو تحويل القروض من كونها قروض مباشرة إلى أوراق مديونية متنوعة ولاسيما السندات، ويعني ذلك أنه يتم تحويل ديون الشركات أو الهيئات المقترضة من المقرض الأساسي (البنك) إلى مقرضين آخرين (مشتروا الأوراق المالية) وهو ما يطلق عليه التمرير المالي. [70] ص 132.

يتضح مما تقدم أنّ عملية التوريق تؤدي إلى تحويل القروض من أصول غير سائلة إلى أصول سائلة.

2.1.3.3 العناصر الرئيسية للتوريق :

يقوم التوريق على العناصر التالية:

- المقترض:

هو شخص طبيعي أو اعتباري ويكون الغرض من الإقتراض هو مواجهة التعثر المالي أو إعادة الهيكلة أو الإستعانة بالأموال المقترضة للوفاء بديون حل تاريخ إستحقاقها، وإحلال دين القرض طويل الأجل محل هذه الديون.

- الأصول موضوع التوريق:

يتجسد الدين في صورة سندات مديونية، والأصول الضامنة للدين محل التوريق دائماً ما تكون أصولاً ذات قيمة مرتفعة، لذلك غالباً ما تكون حقوق رهن رسمي للبنك على عقارات أو منقولات يملكها الرّاهن الذي يدين للبنك.

- الخطوات السابقة لعملية التوريق:

يسبق إجراء عملية التوريق خطوات متعدّدة تنتهي بإتفاق البنك الذي يريد الحصول على سيولة نقدية سريعة لديونه مقابل نقل ملكية الأصول، وتتمثل الخطوات التمهيدية لذلك في قيام البنك أو المؤسسة المالية بإستطلاع رأي عملائه المدينين فيما ينوي عمله في شأن توريق ديونهم، وفي حالة موافقتهم فإنّ على البنك تنظيم تفاصيل العلاقة الجديدة بين المدينين والدائن الجديد.

- إدارة الأصول:

على الرغم من إنتقال ملكية الأصول الضامنة للوفاء بقيمة الأوراق المالية المصدرة من الذمة المالية للبنك القائم بالتوريق للدائنين الجدد، فإن الممارسة العملية أثبتت أنّه في معظم الصّفقات يناط بهذا البنك مهام إدارة وإستثمار محفظة هذه الأصول وضماناتها أثناء إنجاز أو تنفيذ عمليات التوريق.

3.1.3.3 أساليب التوريق :

يتم التوريق بأحد الأساليب الآتية: [69] ص 04

- إستبدال الدين:

إن تحقيق عملية التوريق من خلال هذا الأسلوب يسمح بإستبدال الحقوق والإلتزامات الأصلية بأخرى جديدة، غير أنه يقتضي الحصول على موافقة جميع الأطراف ذات الصلة بالقرض على إمكانية تحويله كلياً أو جزئياً إلى ورقة مالية.

- التنازل:

ومعناه التنازل عن الأصول لصالح الدائنين أو المقرضين، ويشيع استخدام هذا الأسلوب في توريق الذمم الناشئة عن بيع بعض الأصول أو إيجارها، ففي عقدي الإيجار والبيع يتم الاستمرار في دفع الأقساط إلى

الممول الأصلي الذي يقوم بدوره إما بتحويلها إلى مشتري الذمم المدينة أو تسديدها ضمن سلسلة من الحوالات متفق عليها عند التعاقد على التوريد وبالمقابل يقوم بإسترداد المبلغ من المؤجرين .

- المشاركة الجزئية:

يتضمن هذا الأسلوب بيع الذمم المدينة من قبل الدائن الأصلي إلى بنك متخصص بشراء الذمم وتمويلها ، ولا يتحمل بائع الدين بعدها أي مسؤولية فيما لو عجز المدين عن التسديد ، لذلك يجب على مشتري الدين التأكد من أهلية المدين وجدارته الإئتمانية ويلاحظ أن هناك طرقا عديدة لحماية هذا المشتري تتراوح بين حصوله على ضمانات عقارية وحقوق إدارة الدين كوصي عليها .

4.1.3.3. أطراف عملية التوريد :

بناء على ما سبق يمكن بيان الأطراف المعنية في عملية التوريد كما يلي:

- مصدر الصك الاستثماري (منشأ الأصل):

هو من يستخدم حصيلة الاكتتاب ومصدر الصك قد يكون شركة أو فردا أو حكومة أو مؤسسة مالية، وقد ينوب عن المصدر في تنظيم عملية الإصدار مؤسسة مالية ذات غرض خاص Special Purpose Vehicle (SPV) مقابل أجر أو عمولة تحددها نشرة الإصدار.

- وكيل الإصدار:

وهو مؤسسة مالية وسيطة ذات غرض خاص SPV تتولى عملية الإصدار، وتقوم بإتخاذ جميع إجراءات التوريد نيابة عن المصدر مقابل أجر أو عمولة تحددها نشرة الإصدار، وتكون العلاقة بين المصدر ووكيل الإصدار على أساس عقد الوكالة بأجر .

- المشتري (المستثمر أو المستثمرون):

و قد يكون بنكا أو مؤسسة مالية محلية أو عالمية كبرى ذات ملاءة مالية عالية، حيث إن مثل هذه المؤسسات قد تتمتع بمعدلات سيولة مرتفعة غير مستغلة مما يشجعها على الدخول في عمليات توريد بهدف إستغلال هذه السيولة الفائضة في عمليات تحقق عوائد مرتفعة نسبيا .

- أمين الاستثمار:

هو المؤسسة المالية الوسيطة التي تتولى حماية مصالح حملة الصكوك والإشراف على مدير الإصدار، وتحتفظ بالوثائق والضمانات، وذلك على أساس عقد الوكالة بأجر تحدده نشرة الإصدار.

- وكالات التصنيف العالمية:

تقوم هذه الوكالات بدور أساسي في تصنيف الإصدارات المالية التي تطرح في أسواق رأس المال وتحديد السعر العادل للأوراق المالية المصدرة وأهم هذه الوكالات: Standard , Moody's , Fitch & Poor كما توجد في الوقت الحالي وكالات تصنيف إسلامية تقدم إلى جانب ذلك خدمة تصنيف الجودة الشرعية مثل: الوكالة الإسلامية الدولية للتصنيف ومقرها البحرين، وكذلك الوكالة الماليزية للتصنيف .

5.1.3.3 دوافع عملية التوريق:

فكرة التوريق ظهرت على ساحة العالم الإقتصادي في الولايات المتحدة الأمريكية عام 1970م، عندما قامت الهيئة الوطنية الحكومية للرهن العقاري بإصدار أوراق مالية تستند على القروض المضمونة بالرهن العقاري. وقامت الفكرة على بيع القروض والديون وتداولها. فالهدف الأساسي من التوريق هو ربط الديون الأصلية بالأوراق المالية مباشرة من خلال تجميع الديون في شكل محفظة ثم إصدار أوراق مالية مقابل تلك المحفظة المضمونة. [71] .

وتتمثل دوافع عملية التوريق في النقاط التالية: [72] ص03.

- إعادة تدوير الأموال المستثمرة دون الحاجة للإنتظار حتى يتم تحصيل الحقوق المالية على آجالها المختلفة. وذلك لأن التوريق يساعد على تحويل الأصول غير السائلة إلى أصول تتصف بالسيولة.
- خفض تكلفة التمويل والمخاطر لأنه يتيح القدرة على تعبئة مصادر التمويل بالحصول على مستثمرين جدد ومن ثم توفير تمويل طويل أو متوسط الأجل، يتسم بإنخفاض درجة المخاطر، نظرا لكون الأوراق المالية مضمونة بضمانات عينية وهي الأصول.
- تنشيط سوق المال من خلال تعبئة مصادر تمويل جديدة وتنويع المعروض فيها من الأوراق المالية.
- تحسين القدرة الائتمانية والهيكل التمويلي للشركة منشئة الأوراق المالية من حيث أن التوريق يتطلب تصنيفا إئتمانيا للمحفظة بصورة مستقلة عن الشركة ذاتها ومن ثم يكون تصنيفها الائتماني مرتفعا.
- التوريق أداة تساعد على الشفافية ، وتحسين بنية المعلومات في السوق، لأنه يتطلب العديد من الإجراءات ودخول العديد من المؤسسات في عملية الإقراض مما يوفر المزيد من المعلومات في السوق.

2.3.3. التوريق في السوق المصرفية الجزائرية.

1.2.3.3. الإطار القانوني لتوريق القروض الرهنية في السوق الجزائري :

لقد نظم المرسوم التشريعي رقم 10/93 المؤرخ في 1993/05/23 المتعلق ببورصة القيم المنقولة سوق رأس المال ووضع الضوابط اللازمة لمزاولة الأنشطة الخاضعة لأحكامه، حيث نصت المادة الأولى من هذا المرسوم على أنه "تعد بورصة القيم المنقولة إطاراً لتنظيم وسير العمليات فيها فيما يخص القيم المنقولة التي تصدرها الدولة والأشخاص الآخرون من القانون العام والشركات ذات الأسهم". [61] ص 363.

على ضوء التغيرات التي عرفتها الحياة الاقتصادية في بلادنا شجعت الدولة البنوك للدخول في عمليات واسعة لمنح القروض العقارية بتوفير جملة من الضمانات لتجسيدها، وأحدثت تعديلات تشريعية على هذا النص و تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 438/95 المؤرخ في 1995/12/23 المتضمن تطبيق أحكام القانون التجاري المتعلقة بشركات المساهمة والتجمعات.

يعتبر إستحداث المؤسسات اللازمة لتنمية السوق العقارية كشركة إعادة التمويل الرهني من أهم سمات هذا التطور الذي شهدته هذه السوق في المراحل الأخيرة، حيث سمح لهذه الشركة بأن تقوم بإصدار سندات بقيمة تعادل قيمة الديون موضوع التوريق، استناداً إلى ما يتوفر لهذه الديون من ضمانات.

تأكد إتجاه الدولة لتشجيع منح القروض العقارية عندما تناول مجلس الوزراء في اجتماعه يوم 2005/08/22 بالدراسة والموافقة على مشروع قانون تمهيدي يتضمن توريق القروض الرهنية.

يهدف مشروع هذا القانون التمهيدي إلى ضبط النظام القانوني الذي ينبغي تطبيقه على التوريق في الأمدن المتوسط والبعيد للقروض الرهنية الموجودة بحوزة البنوك و المؤسسات المالية المقرضة أي المانحة للقروض العقارية.

كما يرمي توريق القروض الرهنية أساساً إلى تمكين المقرضين العقاريين من حشد موارد تمويل جديدة لمضاعفة حجم القروض العقارية.

وللإشراف على مجرى توريق القروض الرهنية، جاء النص لإنشاء هيئة خاصة مرخص لها باقتناء هذه القروض لدى البنوك أو المؤسسات المالية وكذلك هيئة ذات شخصية معنوية تتولى وظيفة المودع المركزي للسندات وضمان المحافظة عليها وإدارتها وتنقلها.

تم إصدار القانون رقم 06/05 الخاص بتوريق القروض الرهنية بتاريخ 2006/02/20.

بطريقة مبسطة يمكن شرح هذه العملية بأنها تنطلق بقيام مؤسسة مالية (البنك) بمنح قروض عقارية للمواطنين الذين يرغبون في إمتلاك سكن جديد أو قديم أو بناء أو ترميم مسكن بعد تقديم الضمانات اللازمة في شكل رهون عقارية.

يقوم البنك بجمع كل القروض التي منحت للمواطنين ويشكل منها محفظة مالية يقوم ببيعها إلى مؤسسة مالية متخصصة هي شركة إعادة التمويل الرهني للتعامل بهذا النوع من القروض في السوق الثانوية بعد الإتفاق مع البنك البائع بإدارة محفظة السوق مقابل عمولة يتفق عليها في البداية.

بعد نجاح عملية الشراء من طرف شركة إعادة التمويل الرهني تقوم هذه المؤسسة المالية، بإصدار أوراق مالية مضمونة برهون عقارية تتضمنها المحفظة العقارية، عندها تقوم بإستعمال المبالغ المحصلة من إصدار هذه الأوراق في شراء المحافظ العقارية من البنوك المانحة للقروض العقارية فتبدأ عملية البيع والشراء.

تناول هذا القانون مختلف الأحكام المتعلقة بجانب التوريق منها ما هو متعلق بالمؤسسات المؤهلة لإنجازه والمتدخلة فيه، والأحكام الخاصة بإصدار الأوراق المالية وكيفية التنازل عن القروض الرهنية وكذا إسترداد القروض الرهنية وبمقتضى أحكام هذا القانون فان التوريق " هو عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية" وتتم هذه العملية على مرحلتين :

-التنازل عن القروض الرهنية من قبل مؤسسة مصرفية أو مالية لفائدة مؤسسة مالية أخرى.

- قيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثلة للقروض الرهنية.

ثم عرف هذا القانون أطراف العملية كما يلي :

- مؤسسة التوريق:هيئة لها صفة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية .

- مؤسسة متنازلة: مؤسسة مصرفية أو مالية تتنازل بواسطة جدول التنازل، عن قروض ممنوحة في إطار تمويل السكن.

وقد أكد هذه القانون على تدخل ما يسمى بالمؤتمن المركزي على السندات الذي أنشأ بموجب المرسوم التشريعي رقم 10/93 المؤرخ في 23/05/1993 المتعلق ببورصة القيم المنقولة والذي أسندت له في هذه العملية المهام التالية:

-المحافظة على الأوراق المالية.

-تداول الأوراق المالية بالدفع من حساب إلى حساب.

-إدارة الأوراق المالية.

2.2.3.3. القواعد العملية لتوريق القروض الرهنية بالجزائر:

تخضع عملية التنازل واسترداد الأوراق المالية من طرف مؤسسة التوريق إلى جملة ملزمة من القواعد وهي كالآتي:

1.2.2.3.3. التنازل عن القروض الرهنية :

يتم إثبات كل تنازل عن القروض الرهنية بين المؤسسة المتنازلة ومؤسسة التوريق بموجب إتفاق بين الطرفين، ويجب أن تكون القروض المتنازل عنها لفائدة مؤسسة التوريق في شكل مجموعة أو كتلة واحدة

من القروض وأن تكون عملية الإصدار في معاملة واحدة، ولا يمكن لمؤسسة التوريق شراء قروض ما عدا تلك التي تمنح من طرف المؤسسات المتنازلة في إطار تمويل السكن. ويجب أن لا تكون هذه القروض متنازعا عليها أو تتضمن خطر عدم التحصيل عند تاريخ التنازل عنها. وبموجب ذلك تدخل القروض المتنازل عنها في الذمة المالية لمؤسسة التوريق بمجرد أن تصبح عملية التنازل فعلية، وتجب الإشارة هنا إلى أن إجراء التنازل عن القروض العقارية من طرف المؤسسة المتنازلة لفائدة مؤسسة التوريق لا يتم إلا بتسليم جدول خاص بالتنازل عن القروض العقارية والذي يتضمن البيانات الأساسية الآتية: [73] ص 15.

- تسمية عقد التنازل عن القروض المدعمة برهون عقارية ذات الرتبة الأولى.
- الإشارة إلى أن عمليات التنازل عن القروض تخضع إلى أحكام هذا القانون.
- تعيين مؤسسة التوريق والمؤسسة المتنازلة.
- قائمة الديون المتنازل عنها والمتضمنة البيانات التالية: الإسم والعنوان ومكان التسديد من جانب المدينين ومبلغ الديون وتاريخ الأقساط النهائية ونسب الفائدة ومميزات الرهون ومرجع عقود التأمين إن وجدت.
- بيان يوضح المبلغ المدفوع من طرف مؤسسة التوريق إلى المؤسسة المتنازلة مقابل القروض محل التنازل.
- إلتزام المؤسسة المتنازلة بالقيام بإستبدال القروض المشكوك فيها أو المتنازع عليها أو صعوبة التحصيل لفائدة مؤسسة التوريق.
- تاريخ إيداع الجدول.
- يسري مفعول التنازل عن القروض من المؤسسة المتنازلة لفائدة مؤسسة التوريق ابتداء من التاريخ المبين في الجدول الخاص بالتنازل . أما فيما يخص نقل التأمينات والضمانات لصالح مؤسسة التوريق فيتم تسجيل نقل الرهون الضامنة للقروض المتنازل عنها في إطار عملية التوريق طبقا لجدول إرسال من طرف المؤسسة المتنازلة وذلك عن طريق إرسال نسخة من هذا الجدول في ظرف مغلق مع إشعار بالإستلام للمحافظة العقارية المختصة إقليميا.
- وتتضمن النسخة المستخرجة من هذا الجدول البيانات الآتية:
 - تعيين كل عقار مسجل ومثقل بالرهن الذي أستخدم كضمان للقروض المتنازل عنها.
 - إسم وعنوان المؤسسة المتنازلة والمدين والمودع المركزي للأوراق المالية .
 - مرجع جدول الإرسال المتضمن التنازل عن القروض.
 - مرجع تسجيل الرهون المتنازل عنها.
 - مرجع مؤسسة التوريق.
 - مرجع إتفاقية القرض.

يوقع على النسخة المستخرجة من جدول الإرسال كل من مسؤولي المؤسسة المتنازلة ومؤسسة التوريق و يجب أن يتم إيداعها بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً في أجل أقصاه 30 يوماً من تاريخ التوقيع على هذا الجدول. وتكون المؤسسة المتنازلة مسؤولة عن صحة المعلومات الواردة في الجدول. كما تتم عملية تسجيل التنازل عن مجموعة أو كتلة من القروض من طرف المؤسسة المتنازلة لفائدة مؤسسة التوريق مجاناً. ويشترط أن تكون القروض المتنازل عنها في إطار تمويل السكن مؤمنة إذا كانت النسبة بين مبلغ القرض وقيمة السكن تتجاوز 60%.

3.2.2.3.3. استرداد القروض الرهنية: [73] ص 16.

يتم استرداد القروض الرهنية وفقاً للمادة 22 و 23 من هذا القانون واللذان نصتا على مايلي :

- يمكن لمؤسسة التوريق أن تكلف المؤسسة المتنازلة أو أي مؤسسة أخرى بإسترداد القروض الرهنية التي تم التنازل عنها، وإستخدام رفع اليد وكذا المهام الأخرى المتعلقة بالتسيير لحسابها، وفقاً للشروط المحددة في اتفاقية تسيير القروض المبرمة بين الطرفين.

- عند توقف المؤسسة المتنازلة المسيرة أو أي مؤسسة أخرى مكلفة بإسترداد القروض عن ممارسة نشاطها أو أصبحت خاضعة للرقابة على التسيير أو لإجراء قضائي مثل الإفلاس أو التصفية أو لأي سبب آخر، يحق لمؤسسة التوريق المطالبة فوراً بالمبالغ المستردة أو في طريق الإسترداد لحسابها قبل مباشرة هذه الإجراءات.

- يمكن نقل المهام المنصوص عليها في المادة 22 من قبل مؤسسة التوريق إثر مباشرة الإجراءات القضائية المذكورة في المادة 23 إلى كل مؤسسة مالية معتمدة على أساس إتفاق يوقع عليه الطرفان، وفي هذه الحالة المدين الذي له دين التنازل يقوم بتحويل تسيير القروض وإستردادها عن طريق رسالة مضمونة من مؤسسة التوريق ويلزم المدين بدفع الأقساط الشهرية بصفة منتظمة للمؤسسة الجديدة المكلفة بإسترداد القروض .

3.2.3.3. المزايا المتوقعة من تطبيق قانون التوريق على التمويل والسوق المالي بالجزائر:

تعتبر فكرة التوريق حديثة في الجزائر، كما أنه لم تمر فترة طويلة على تطبيق القانون المتضمن توريق القروض الرهنية، الأمر الذي يجعل أثر هذا القانون ومزاياه على التمويل بشكل عام وعلى بورصة الأوراق المالية لم تتحقق بعد ميدانياً، لكن نسجل ترحيباً واسعاً وإستجابة مبدئية وقوية من طرف البنوك ومؤسسات الإسكان المحلية والأجنبية بهذا القانون.

وفيما يلي أهم المزايا المتوقعة من تطبيق قانون التوريق العقاري على التمويل والسوق المالي الجزائري:

1.3.2.3.3. المزايا المتوقعة على التمويل :

وفرة التمويل: يساعد التوريق على تحويل الأصول غير السائلة إلى أصول سائلة ومن ثم علاج مشكلة قصور القدرة التمويلية لدى بعض المؤسسات وخفض تكلفة الإقراض بالمقارنة بطرق التمويل التقليدية، كما يتيح القدرة على تعبئة مصادر التمويل بالحصول على مستثمرين جدد ومن ثم توفير تمويل طويل الأجل يتسم بإنخفاض درجة المخاطرة نظراً لكون السندات مضمونة بضمانات عينية وهي الأصول العقارية. صف إلى ذلك أن التوريق يوفر إنتمانا يتميز بالمرونة والتنوع من حيث مدة السداد وطريقته وشروطه بالإضافة إلى عائد ثابت. [74] ص 19- 20 .

- رفع مقدرة الأداء والتمويل لدى البنوك: من خلال مساعدتها على تحقيق المعدلات المستهدفة لكفاية رأس المال وفقا لمعايير لجنة بازل العالمية، حيث يتيح لها هذا النظام تحويل تلك الديون إلى جانب رأس المال في ميزانياتها. وقد تجد البنوك في هذا النشاط فرصة طيبة للحصول على عمولات مجزية مقابل قيامها بتحصيل أقساط وفوائد الدين الأصلي كوكيل عن شركة التوريق. وفي هذا الإطار حصلت البنوك العمومية والخاصة من شركة إعادة التمويل الرهنى على تغطية وصلت إلى 80% للإطلاق في منح قروض السكن التي يتوقع أن تصل إلى 6 ملايين قرض. [75] ص 12.

2.3.2.3.3. المزايا المتوقعة على سوق الأوراق المالية وتفعيل دورها التمويلي:

- تتوقع من دخول نشاط التوريق إلى هذا السوق تنشيطه ورفع أدائه في التمويل من خلال:
- تحسين أوضاع الربحية و السيولة بالنسبة لأسهم قطاع الإسكان المتداولة وتنشيط حركة التداول و التعامل في القطاع.
- تنشيط قطاعات إقتصادية أخرى مثل مواد البناء و المقاولات و الإسمنت هذا ما سيؤدي بالضرورة إلى زيادة نشاط أسهمها بالبورصة .
- تنويع المعروض فيها من الأوراق المالية .
- ضخ أوراق مالية جديدة في البورصة نتيجة التوريق العقاري و ذلك نتيجة تكوين شركات جديدة علي الساحة مثل شركات التمويل العقاري و شركات الوكالة العقارية كذلك بالنسبة لصكوك التمويل التي ستصدر عن شركات التوريق العقاري .
- تحسين هيكل المعلومات في السوق نظرا لما يتطلبه نشاط التوريق من العديد من الإجراءات ودخول العديد من المؤسسات في عملية الإقراض مما يزيد من المعلومات في السوق، وهو ما له مردود إيجابي على حركة المعاملات.

3.3.3.3. آلية عمل شركة إعادة التمويل الرهني في توريق القروض الرهنية

3.3.3.1. آلية عمل شركة إعادة التمويل الرهني في توريق القروض الرهنية قبل صدور

قانون التوريق :

قبل صدور قانون التوريق في الجزائر كانت شركة إعادة التمويل الرهني تقوم بعملها كما يلي:

بعد الإتفاق بين شركة إعادة التمويل الرهني والوسيط المالي المعتمد (مثل البنوك)،تقوم الشركة ب جلب الأموال اللازمة من الأسواق المحلية والأجنبية وذلك عن طريق إصدار سندات أو قيم مالية أخرى، بحيث تكون شروطها مطابقة مع شروط القروض التي يراد تمويلها. تقوم بعد ذلك شركة إعادة التمويل الرهني بمنح التمويل (القرض) إلى الوسيط المالي المعتمد من مقابل رهون عقارية من الدرجة الأولى، ويقدم الوسيط (المقترض) بموجبه قائمة إسمية لشركة إعادة التمويل الرهني بالديون الممولة ، مع الإشارة إلى أن الوسيط المالي أو البنك هو الذي يقوم بتحصيل الديون التي منحها مع فوائدها من عملائه المدنيين.

[76] ص 02.

كما أن القرض المقدم كإعادة تمويل من شركة إعادة التمويل الرهني يجب أن لا يتعدى 80% من قيمة الضمانات المقدمة من الوسيط المالي .

ولقد مولت شركة إعادة التمويل الرهني بهذه الصيغة بنك التنمية المحلية مع إصدار سندات لأول مرة في السوق المالي ابتداء من سنة 2002 وذلك على دفتين: [77] p 07

- الأولى كانت تمثل مبلغ 1329998000 دج بمعدل عائد سنوي 3.72% وبتاريخ استحقاق حدد بـ 2006/07/15.

- الثانية كانت تمثل مبلغ 1179097000 دج بمعدل عائد سنوي 4.16% وبتاريخ استحقاق حدد بـ 2008/07/15.

3.3.3.2. آلية عمل شركة إعادة التمويل الرهني في توريق القروض الرهنية بعد صدور

قانون التوريق :

وبعد صدور قانون التوريق في الجزائر سنة 2006 أصبحت شركة إعادة التمويل الرهني تمول البنوك في إطار التوريق بصيغتين: [78] ص 20

- إعادة التمويل مع حق الرجوع : تبعاً لهذه الطريقة فإنه بإمكان الوسيط المعتمد الحصول عل المبالغ المطلوبة لإعادة تمويل القروض التي قدمها في إطار تمويل السكن في حدود 80% من الضمانات المقدمة لذلك ، إلا أن القروض تبقى ضمن موجودات الوسيط المعتمد. و يتحمل هذا الأخير جميع الأخطار المتعلقة بالقروض الممنوحة في إطار تمويل السكن، كما تبقى جميع الرهونات العقارية و التأمينات مسجلة باسم الوسيط المعتمد.

- إعادة التمويل دون حق الرجوع : و تبعاً لهذه الطريقة فإنه بإمكان الوسيط المعتمد الحصول على المبالغ المطلوبة في إطار إعادة التمويل للمحافظ العقارية التي تم تمويلها في إطار القروض السكنية، لكن بعد إتمام تحويل جميع الرهونات و الضمانات الأخرى باسم شركة إعادة التمويل الرهني، أي عكس ما هي عليه الطريقة الأولى. وتتحمل بمقتضى ذلك شركة إعادة التمويل الرهني جميع الأخطار المتعلقة بالديون التي تمت إعادة تمويلها بشرط أن:

* يتعهد الوسيط المعتمد بالإستمرار في إدارة القروض المتنازل عنها لفائدة شركة إعادة التمويل الرهني مقابل عمولة يتم الاتفاق عليها بين الطرفين.

* أن يوقع الوسيط المعتمد مع شركة إعادة التمويل الرهني عقداً يتضمن إدارة و إسترداد المبالغ المستحقة من الزبائن.

* أن يوقع الوسيط المعتمد مع شركة إعادة التمويل الرهني عقداً يتضمن عملية التنازل على المحافظ العقارية.

* هذان العقدان يخضعان للتفاوض بين شركة إعادة التمويل الرهني و الوسيط المعتمد.

وقد بلغ مجموع التمويلات الممنوحة في 2008 من طرف شركة إعادة التمويل الرهني حوالي 0 مليار دج . أما المستثمرون في شراء سندات الشركة فهم شركات التأمين والبنوك وبعض المؤسسات ذات الطابع المالي والإجتماعي مثل الصندوق الوطني للتأمين على البطالة .

4.3.3. متطلبات نجاح التوريق في الجزائر وبعض الملاحظات حوله .

1.4.3.3. متطلبات نجاح التوريق في الجزائر: [75] ص 13-14.

يعتبر نجاح عملية التوريق في تحقيق أهدافها في الجزائر عبر قنوات المصارف من أهم ملامح إكتساب هذه الأخيرة لسمات المصارف الشاملة التي تعطي صبغة حديثة للجهاز المصرفي الجزائري من خلال تطوير الدور التمويلي للمصارف، وتحقيق ذلك في الجزائر يتطلب ما يلي:

- إيجاد كيانات لتوريق الديون والتمويل العقاري ذات ملاءة إئتمانية متميزة حتى يمكنها من الحصول على حق إصدار سندات.

- إيجاد كيانات قادرة على تقييم الأصول العقارية التي تمثل مديونيات بالمصارف التجارية والعقارية، حيث يتطلب الأمر خبراء تقييم متميزين قد لا يتوافر عدد مناسب منهم بالسوق المحلي في الوقت الحالي.

- تكوين مخصصات مناسبة لدى المصارف للقروض العقارية قبل عملية إعادة بيع بعضها إلى شركات التوريق.

- إصدار السندات بقيمة متحفظة وبعائد مناسب، حيث يمثل هذا عاملاً مهماً لنجاح التجربة بالإضافة إلى الضمانات العقارية للأصول.

- إيجاد علاقة إرتباطية بين ضخ الأموال الناتجة عن عملية التوريق وإعادة إستثمارها في أنشطة عقارية لتحقيق معدلات ربحية أعلى.

- تشجيع المصارف على القيام بدور صانع السوق للسندات أسوة بما هو متبع في أسواق السندات الدولية.
- إيلاء مزيد من الإهتمام لدعم وتنظيم سوق الأوراق المالية من خلال تطبيق القواعد الدولية للإدارة وكذلك المعايير الدولية الخاصة بكل من التمويل والتقييم العقاري، والعمل بالقواعد اللازمة للإفصاح والشفافية، وتفعيل آليات حماية السوق من المخاطر.

- ضرورة بناء الإطار التنظيمي المؤسسي اللازم لنجاح عملية التوريق من خلال منظومة متكاملة من المؤسسات مثل شركات الإستعلام عن العملاء، مؤسسات التصنيف الائتماني لقياس مخاطر الأوراق المالية، شركات الوكيل العقاري، شركات تأمين القروض العقارية وغيرها، مع إقرار آلية مناسبة لضمان دقة وسلامة حركية التعامل بين المصارف وشركات التمويل العقاري وسوق الأوراق المالية بما يحقق نجاح عملية التوريق. ومن ثم فإن هذه الحركية للعمل في الجزائر قد لا تحتاج إلى شهور بل إلى عدة سنوات حتى يستقر الأمر في مجال عمليات توريق الديون.

2.4.3.3. ملاحظات عامة حول التوريق بالجزائر: [79] ص 09.

بعد إستعراض تطبيقات التوريق في السوق المصرفية الجزائرية فإنه تجدر الإشارة إلى بعض الملاحظات :
- التوريق المطبق في كثير من دول العالم يعني التخلص النهائي من الديون بعد بيعها، بينما لا يعني ذلك حسب الصيغة الأولى في تطبيقات شركة إعادة التمويل الرهني، بل لا يعني ذلك حتى في الصيغة الثانية حيث يشير في هذه الحالة إلى إلتزام المؤسسة المتنازلة باستبدال القروض المشكوك فيها أو الصعبة التحصيل لفائدة مؤسسة التوريق .

- التوريق في الجزائر لا يزال يقتصر على تحويل الديون إلى سندات دون الأسهم. لأن العملية الأخيرة تتطلب بعض الشروط والهيكل غير الموجودة حاليا بالجزائر.

- القانون الجزائري يحصر التوريق في القروض العقارية فقط والموجهة لتمويل السكن دون الاستفادة من أنواع أخرى من القروض يمكن أن تدخل في دائرة التوريق.

- حتى في ظل وجود إطار قانوني لتوريق القروض العقارية في الجزائر وبالرغم من إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني يبقى دخول البنوك التجارية محتشما، وهذا بالرغم من فائض السيولة الكبير الذي تعرفه هذه البنوك ، والتي بلغت على سبيل المثال 1400 مليار دج في نهاية سنة 2007 بالنسبة للبنوك العمومية، وهذا ما يعني عدم الثقة الكافية في الإجراءات المتخذة إلى حد الآن .

خلاصة الفصل:

من خلال ما سبق يتضح أن الجزائر تبذل مجهودات جبارة في ميدان القرض العقاري وذلك من خلال سن مختلف القوانين التي تساعد على تطوير القرض العقاري بإعتباره أحد الآليات التي تعول عليه في سبيل القضاء على مشكل السكن. كما أنه تم الشروع في تأسيس هيئات مالية مرافقة للبنوك بغية مساعدتها في تطوير نشاط منح القروض العقارية حتى تكون لها سندا في السوق العقارية . كما نستخلص أنه من ضمن العوامل التي ستساهم في تحريك السوق العقارية الجزائرية هو تحمس وسباق الشركات والمؤسسات العقارية في الجزائر لإطلاق برامج عقارية ضخمة بالإضافة إلى مساهمة البنوك التجارية في التمويل العقاري من أجل جذب أكبر عدد من المقترضين لإقامة المشروعات العقارية، يتضح جليا أن الفرصة سانحة أمام هذا القطاع أكثر من أي وقت مضى لضخ المزيد من الإستثمارات لتوفير العقارات التي تلبي الإحتياجات الأساسية للسوق لأغراض السكن ولأغراض النشاط التجاري والسياحي وغيرها. أما في ما يخص التوريق بالجزائر فإن عملية توريق القروض العقارية تبقى عملية واعدة تحتاج إلى الكثير من الترشيح، وتتطلب توفير أهم مستلزمات هذه العملية ألا وهي السوق المالية النشطة والوسطاء الفاعلين في هذه السوق .

الفصل 4

دراسة حالة منح قرض عقاري في وكالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك بالبويرة

بعدها قمنا بدراسة القروض العقارية من الناحية النظرية ، كان لزاما إتباع هذه الدراسة بالجانب التطبيقي للإطلاع على كيفية منح القروض العقارية وإعطاء الصورة الحقيقية التي يتواجد عليها القرض العقاري في البنوك الجزائرية ، وقد وقع إختيارنا على الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك كونه يعتبر من بين أهم المؤسسات المالية التي تقوم بتمويل السكن ، حيث أنه منذ نشأته إختص في مجال منح القروض العقارية وهو ما أكسبه تجربته وخبرة طويلة في هذا الميدان كونه كان أحد أهم المتعاملين مع الحزينة العمومية في مجال توفير السكن .

ومن أجل توضيح هذا كله قسمنا هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث أساسية ، المبحث الأول خصصناه لتقديم نظرة شاملة حول الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك ، والمبحث الثاني تطرقنا فيه إلى الدراسة الميدانية لكيفية منح قرض عقاري على مستوى الوكالة المستقبلية ، أما المبحث الثالث فقد خصصناه لدراسة حالة منح قرض عقاري يخص شراء منزل لدى الخاص.

1.4. نظرة عامة حول الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك.

بعد الإستقلال مباشرة قامت الجزائر بإنشاء مؤسسات إنمائية متخصصة في مجال القروض العقارية ، وهذا بالنظر إلى الأهمية البالغة لها ، وهذا ما لمسناه من خلال البرامج المطبقة التي أخذت حصة الأسد فيها الإهتمام بالحياة الإجتماعية وعلى رأسها مشكل السكن ، وعليه إتخذت الدولة تدابير بالنسبة للفئات ذات الدخل الضعيف بغية جعلها قادرة على إمتلاك السكن ومن أهم التدابير الإعتماد على الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك - في توفير السكن للمواطنين و أصبح هذا البنك يحاول في كل مرة تقديم منتج جديد موجه لتمويل السكن و هذا مواكبة للتطور الذي يعرفه هذا القطاع في بلادنا .

و من أجل إبراز كل هذا سنحاول في هذا المبحث أن نعطي لمحة تاريخية عن هذا البنك و نبين فيه أيضا مهامه، تنظيمه.

1.1.4. نشأة وتطور الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط وصلاحياته.

1.1.1.4. نشأته:

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط مؤسسة مالية متخصصة في المجال العقاري لاسيما جمع الإدخار وتمويل السكن وبيعه. وقد تم إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بموجب القانون رقم 64-277 المؤرخ في 10/08/1964 المتضمن القانون الأساسي للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط [80] ص 898، وهو يتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي ، ويعد تاجرا في علاقته مع الغير [81] ص 898. تجب الإشارة أن الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط قد أصبح بنكا وشركة ذات مساهمة بتاريخ 06/04/1997 بموجب المقرر رقم 01-97 المؤرخ في 06/04/1997 الصادر عن البنك المركزي والمتضمن إعتاد البنك. ومن ثم أصبح شركة أسهم رأسمالها: 14.000.000.000 دج ومقره الإجتماعي 42 شارع خليفة بوخالفة بالجزائر العاصمة.

وفيما يخص التواجد فإنه يتواجد عبر كامل التراب الوطني، بالإضافة إلى الإدارة المركزية الموجودة في العاصمة التي يسيرها المدير العام، فللصندوق مديريات تسمى مديريات الشبكة (les directions du réseau) توجد مقراتها بالولايات المهمة، كما تقوم مديريات الشبكة بتنشيط عدد من الوكالات الموجودة داخل ترابها الإقليمي . وإلى غاية سنة 2011 يتكون الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط من 15 مديرية جهوية موزعة على المناطق كالاتي :

المنطقة الوسطى: تضم أربعة (04) مديريات محلية : الجزائر ، البليدة ، تيزي وزو، بجاية، و63 وكالة .

المنطقة الغربية: تضم ثلاثة (03) مديريات محلية: تلمسان، وهران، الشلف ، و 64 وكالة.

المنطقة الشرقية: تضم ثلاثة (03) مديريات محلية :قسنطينة، عنابة ، سطيف ، و 66 وكالة.

المنطقة الجنوبية: تضم مديرية محلية واحدة :غرداية و (11) وكالة.

والوكالات بدورها مصنفة إلى 03 أصناف:

الصنف (A) : و تضم الوكالات الرئيسية المتمركزة في الولايات و التي يتعدى نشاطها تحصيل الإيدار إلى تمويل السكن الترقوي الموجه للخواص.

الصنف (B) : و تضم الوكالات التي تقوم بتحصيل الإيدار و منح بعض القروض للأفراد.

الصنف (C) : و هي تضم الوكالات التي تقوم بتحصيل الإيدار فقط.

و قد كان الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط يقوم بتجميع الإيدار الخاص عن طريق شبكتين:

- شبكة خاصة بالصندوق موزعة عبر التراب الوطني مكونة من 15 مديرية جهوية و 204 وكالة.

- شبكة بريدية مكونة من 3204 نقطة تجميع موزعة عبر التراب الوطني.

2.1.1.4. تطور الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط: [82]

- جمع الإيدار على الدفتر (1966 - 1970) :

خلال هذه الفترة أي من 1966 إلى 1970 حدد نشاط الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في جمع الإيدار مع تقديم قروض إجتماعية رهنية ، شبكة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط تكونت آنذاك من وكالتين فقط فتحت أبوابها سنة 1967 و من 575 نقطة جمع تركزت على مستوى شبكة البريد و المواصلات .

- تشجيع تمويل السكن (1971 - 1979) :

في شهر أفريل من سنة 1971 كلف الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط بتمويل برامج السكن بإستعمال الأموال المدخرة و كذا أموال الخزينة العمومية ، منذ ذلك اليوم عرف إقبال العائلات على الإيدار تطورا ملحوظا خاصة مع نهاية سنة 1975 التي تم فيها بيع السكنات الأولى لفائدة المدخرين . في سنة 1979 كان للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط 46 وكالة عملية.

- الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط في خدمة الترقية العقارية (1980 - 1989) :

خصصت مهام أخرى للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ، ويتعلق الأمر بالقروض العقارية الموجهة للخواص وذلك من أجل بناء سكنات و تمويل السكن الترقوي و هذا لفائدة المدخرين فقط ، في 31 ديسمبر 1988 كان قد تم بيع 11950 سكن في إطار الترقية العقارية . إتخذ الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط سياسة تنويع القروض الممنوحة لاسيما أصحاب المهن الحرة، عمال الصحة ، تعاونيات المصلحة و عمال النقل. توسعت شبكة الصندوق حيث بلغ عدد وكالاته 120 وكالة (47 وكالة ولائية و 73 وكالة ثانوية) .

- وضع قانون النقد و القرض (1990) :

ظل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط الرائد في جمع الإيدار بالجزائر بالنظر للأموال الضخمة التي

جمعها على مستوى 135 وكالة و 2652 مكتب بريدي، حيث أنه قام بجمع 82 مليار دينار بتاريخ 31 ديسمبر 1990 .

- تحول الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط إلى بنك (1997) :

في 06 أبريل 1997 غير الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط نظامه الأساسي بحصوله على ترخيص كبنك. و منذ ذلك اليوم أصبح يسمى باسم الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك- و يمكنه القيام بجميع العمليات المصرفية ما عدى عمليات التجارة الخارجية .

- تمويل الإستثمارات في قطاع العقار(2005):

قررت الجمعية غير العادية في 31 ماي 2005 إعطاء الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط- بنك إمكانية تمركز أكثر في تمويل البنايات التحتية و النشاطات المرتبطة بالبناء لاسيما إنجاز أملاك عقارية ذات طابع مهني، إداري و صناعي ، أيضا البنايات التحتية الفندقية، الصحية، الرياضية ، التربوية و الثقافية.

- إعادة التمركز الإستراتيجي للصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط- بنك (2007) :

قررت الجمعية العامة العادية في 28 فيفري 2007 المرتبطة بإعادة التمركز الإستراتيجي للبنك السماح بتمويل القروض العقارية الموجهة للخواص. كما تقرر منح القروض بصفة الأولوية بالنسبة للموفرين و بصفة ثانية للغير الموفرين. أما فيما يتعلق بتمويل الترقية العقارية فتم السماح بإقتناء أراضي لبناء السكنات و إنجاز برامج السكن. و البرامج المختارة للتمويل هي البرامج الموجهة حصريا للموفرين.

3.1.1.4. صلاحياته:

فيما يخص صلاحيات الصندوق فقد نص عليها قانونه الأساسي وهي: [83] ص 899.

- تحصيل الإدخار من الأفراد، و تسيير أنواع الإدخار الموجهة نحو السكن.

-التدخل لأجل تسهيل تمويل إنجاز السكن الريفي المطبقة من طرف أو تحت إشراف الجماعات المحلية.

بحيث أن القروض المقدمة من الصندوق لها أربع توجهات رئيسية:

البناء الذاتي لسكنات فردية أو جماعية، سواء التي يقوم بها الأفراد فرادى أو مجتمعين (التعاونيات

العقارية)، البناء لأجل الغير (الترقية العقارية)، تهيئة المحلات التجارية و المهنية ، شراء مسكن جديد.

و المستفيدون من هذه القروض يمكن أن يكونوا من:

-المرفقين العقاريين القائمين بالترقية العقارية العمومية.

-المرفقين العقاريين الخواص.

-الأشخاص الطبيعية.

-التعاونيات العقارية.

أما بعد صدور المقرر رقم 97-01 المؤرخ في 06/04/1997 المتضمن إعتقاد الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بصفته بنكا فإن صلاحيات الصندوق بالإضافة إلى الصلاحيات التي يحددها القانون رقم 64-

277، تحدها المادة 02 من المقرر و التي تنص على مايلي: يمكن للبنك المذكور أعلاه أن يقوم بكل العمليات المنصوص عليها في المواد 110 إلى 113 من القانون رقم 10/90 المؤرخ في 14/04/1990، بإستثناء عمليات التجارة الخارجية وبشرط أن تتوفر فيه الشروط الآتية :

- أن يكيف البنك قانونه الأساسي مع قرار المجلس ، لاسيما فيما يتعلق بموضوعه الإجتماعي ونشاطاته .
- أن يدعم مخطط العمل المؤسسي الذي صادق عليه بنك الجزائر و ينفذه.

ونشير إلى أن القانون رقم 10/90 قد ألغي بموجب الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26/08/2003 وحل هذا الأخير محله. وعلى ضوء الأمر 11/03 ، فإن صلاحيات بنك / الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط فهي محددة من المادة 66 إلى المادة 70 إضافة إلى المادة 75 منه .

2.1.4. الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك .

يتكون الهيكل التنظيمي من سبع (07) مديريات عامة بالنيابة كل واحدة منها مكلفة بأداء وظائف محددة وتتضوي تحتها مجموعات أخرى من المديريات لها أدوار معلومة. كما توجد مديرية التفتيش العامة والتي بدورها تكون مسؤولة عن المديريات بالنيابة و عن مجموعة المناطق والمقسمة إلى منطقة الوسط، الشرق ، الغرب ، الجنوب، وكل هذه المديريات تخضع لسلطة الرئيس المدير العام . وفيما يلي نستعرض المديريات العامة بالنيابة وكذا المديريات التي تخضع لسلطتها:

المديريات العامة بالنيابة :

- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالتطوير: وتضم مديرية التسويق و النشاط التجاري ، مديرية التوقعات ومراقبة التسيير، مديرية شبكات الإستغلال، مديرية الدراسات .

- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالقرض: وتضم مديرية تمويل المقاولين و مديرية قروض الخواص، مديرية النشاط التجاري/ قروض، مديرية تمويل المؤسسات و مديرية الترقية العقارية.

- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالمراقبة: وتضم مديرية مراقبة التوفير، مديرية مراقبة التعهدات و مديرية مراقبة المحاسبة، مديرية المراقبة الداخلية.

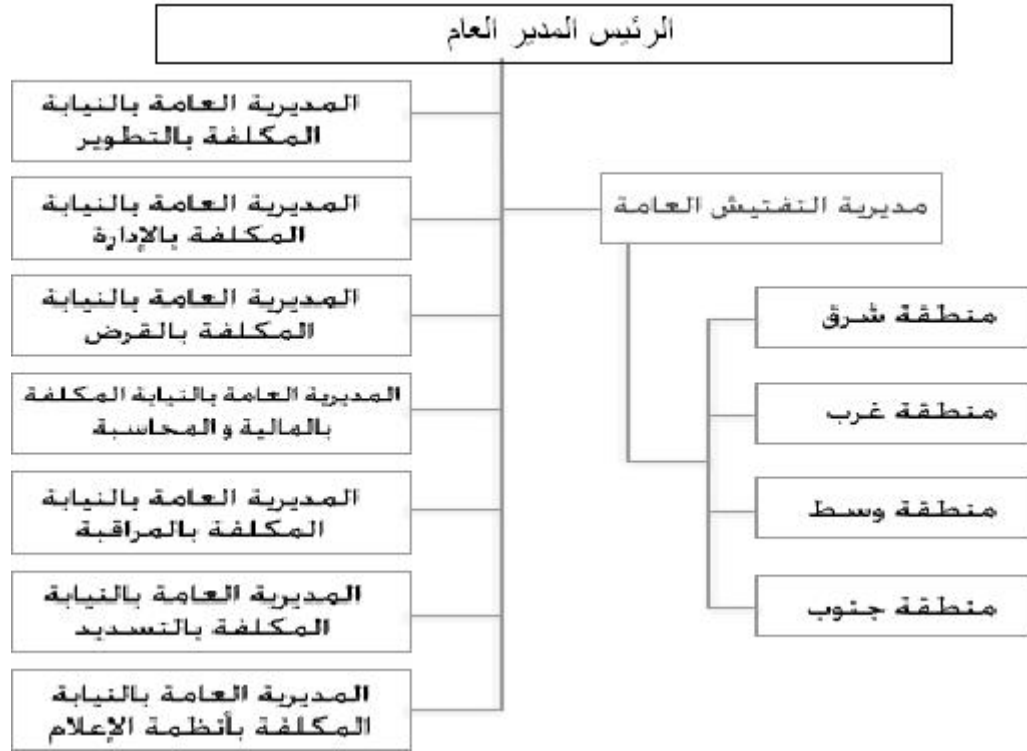
- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بأنظمة الإعلام: وتضم مديرية الدراسات و تطبيقات الإعلام ومديرية التنظيم و المناهج و الجودة، مديرية التكنولوجيات الجديدة للإعلام والاتصال، مديرية الإستغلال ومساعدة المستعملين، مديرية وسائل الدفع.

- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالإدارة: وتضم مديرية الإدارة والوسائل ومديرية الموارد البشرية، مديرية المحافظة على الأملاك و مركز الدراسات البنكية المطبقة .

- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالمالية والمحاسبة: وتضم مديرية التوفير مديرية المحاسبة ، مديرية المالية ومديرية التطهير.

- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالتسديد: وتضم مديرية التسديد ومديرية الدراسات القانونية للتنظيم و

والهيكل التنظيمي ممثل كما يلي:



الشكل رقم (16) : الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط. المصدر: [82].

3.1.4. إحصائيات حول القروض العقارية المقدمة من بنك/الصندوق الوطني للتوفير

والإحتياط

بلغت قيمة القروض العقارية التي قدمها بنك/الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في التسعة أشهر من سنة 2011 ما قيمته 27 مليار دج . كما إرتفعت القروض العقارية الممنوحة في إطار القروض الميسرة لتصل 08 آلاف قرض بقيمة 12.26 مليار دج . ومثلت القروض ذات النسبة 1 % و 3 % نسبة 45.5 % من إلتزامات البنك في تسعة أشهر ، حيث بلغ عدد القروض الميسرة بنسبة 1 % (8546 قرض) بقيمة 11.5 مليار دج وهو ما يعادل نسبة 98 % من مجمل القروض الميسرة، في حين بلغ عدد القروض الميسرة بنسبة 3 % (170 قرض) بقيمة تقدر ب 760 مليون دج وهو ما يعادل نسبة 2 % مجمل القروض الميسرة . وفي نفس السياق بلغت قيمة القروض العقارية بكل أنواعها التي منحها البنك خلال السداسي الأول من سنة 2011 أكثر من 11 ألف قرض بلغت قيمتها الإجمالية 19 مليار دج ما يمثل إرتفاعا بقيمة 08 ملايين دج مقارنة بما كانت عليه في السداسي الأول من نفس السنة. [84]ص07 .

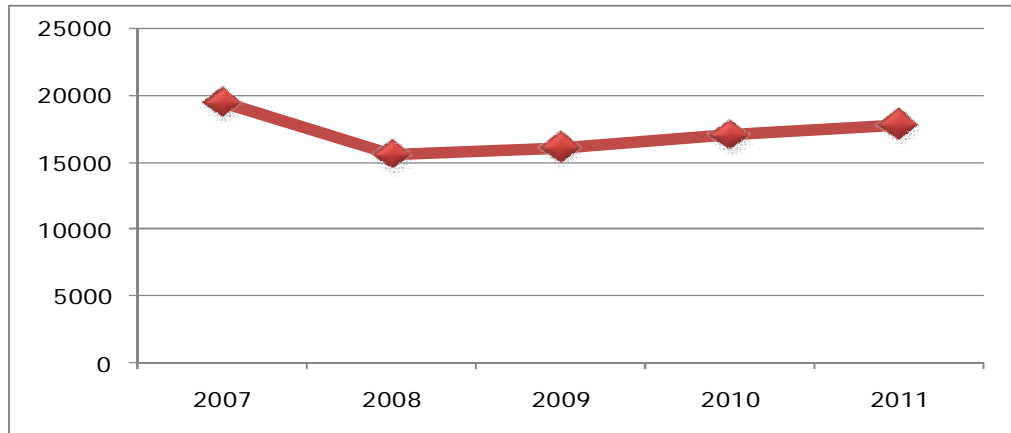
وقد إرتفع عدد القروض لإقتناء سكن وقطع الأراضي التي منحها الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك بنسبة 6 % سنة 2010 ووصل إلى 17087 قرضا، في وقت وفر الصندوق ما قيمته 7.8 مليار دينار في إطار الصيغة الجديدة لقروض السكن الميسر. وحسب الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط الذي يعتبر أهم وأول بنك في الجزائر متخصص في تمويل إقتناء السكن والعقار، أن عدد القروض التي منحها سنة 2010 يفوق بنسبة 6 % العدد الذي سجل سنة 2009 (16149 قرضا)، وفي سنة 2008 تراجع هذا العدد إلى (15618 قرضا) وهو تراجع يفسر جزئيا بتأجيل إيداع الملفات من قبل العديد من الطالبين الذين فضلوا إنتظار تطبيق إجراءات تخفيض نسبة الفائدة على القروض العقارية. في حين أنه كان قد بلغ 19533 قرضا سنة 2007. وبخصوص المبلغ المخصص لتمويل القروض العقارية فقد قدر بـ 24.28 مليار دج سنة 2010 مقابل 17.28 مليار دج سنة 2009 مسجلا إرتفاعا يقدر بـ 40 %.

وفي 2010 مثلت القروض العقارية الميسرة بنسب فوائد مخفضة 37 % من العدد الإجمالي للقروض التي منحها البنك والمقدرة بـ 17087 قرضا، من بينها 6119 منحت بنسبة 1 % وهو ما يعادل نسبة 98 % من مجمل القروض الميسرة. في حين لم يتعد عدد القروض الممنوحة بنسبة فائدة 3 % (99) قرضا وهو ما يوافق نسبة 2 % من إجمالي القروض الميسرة التي منحها البنك. وتحصل المستفيدون من قروض السكن الممنوحة بنسبة فائدة 1 % على تمويل إجمالي تجاوز 7.32 مليار دينار وهو ما يمثل 95 % من مجموع التمويلات الممنوحة للقروض الميسرة في المقابل لم يتجاوز تمويل شراء السكنات الجماعية الجديدة أو بناء السكنات الريفية في إطار القروض الميسرة بنسبة فائدة 3 بالمائة قيمة 414 مليون دج وهو ما يطابق نسبة 5 % من تمويل مجمل القروض الميسرة التي منحها الصندوق. وتشير الإحصائيات إلى أن المبالغ المخصصة لهذه الفئة من القروض العقارية المتضمنة في قانون المالية التكميلي لسنة 2009 بلغت 7.73 مليار دج. ومن جهة أخرى فقد بلغت التمويلات الممنوحة للشباب البالغ أقل من 35 سنة حوالي 3000 قرض بقيمة 04 ملايين دج في نهاية 2010، وبلغ في نهاية السداسي الأول من سنة 2011، 691 قرض بقيمة بلغت 1.8 مليار دج.

ويمكن تمثيل عدد القروض الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك بناء على المعطيات السابقة كما يلي:

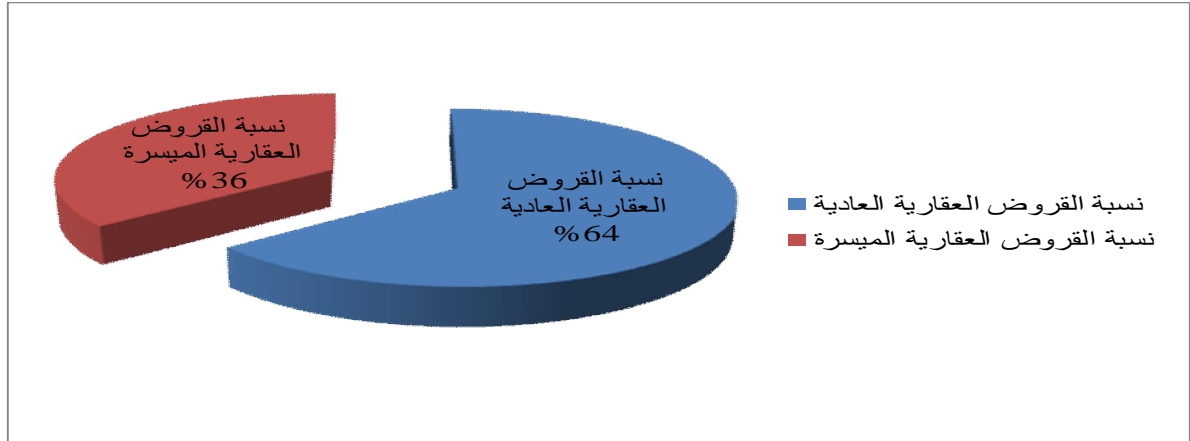
الجدول رقم (05): تطور عدد القروض العقارية الممنوحة من طرف (ص.وت.إ- بنك). المصدر: من إعداد الطالب بالإعتماد على [84] ص07.

السنوات	عدد القروض العقارية العادية	عدد القروض العقارية الميسرة بنسبة 1 %	عدد القروض العقارية الميسرة بنسبة 3 %	إجمالي القروض العقارية الممنوحة
2007	19533	-	-	19533
2008	15618	-	-	15618
2009	16149	-	-	16149
2010	10869	6119	99	17087
2011 (تسعة أشهر)	10440	8546	170	19156



الشكل رقم (17): تطور عدد القروض العقارية الممنوحة من طرف (ص.وت.إ- بنك). المصدر: من إعداد الطالب بالإعتماد على أرقام الجدول رقم 05.

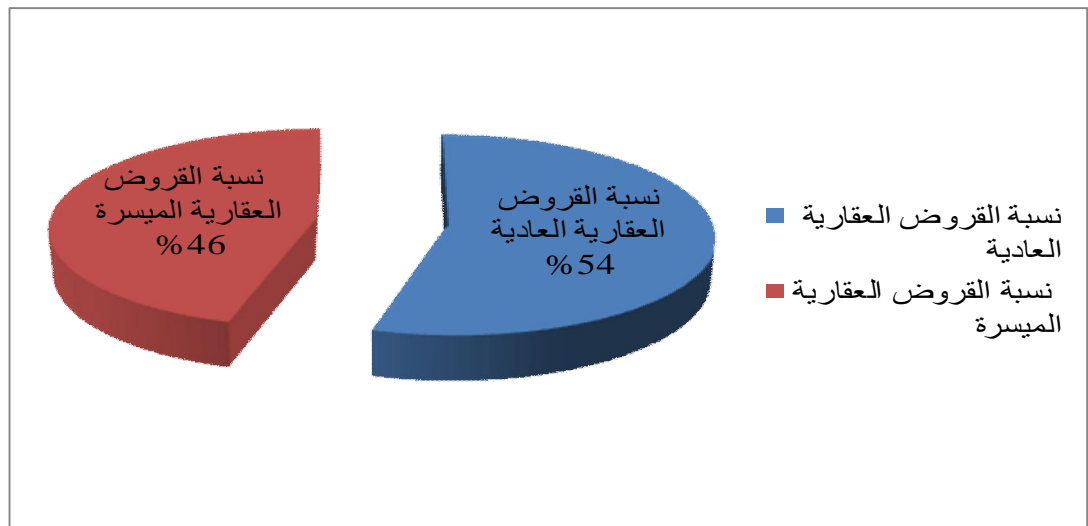
وفيما يخص القروض العقارية الميسرة فإن الأرقام قد أظهرت المكانة الكبيرة التي إحتلها هذا النوع من القروض في ظرف وجيز خاصة القرض الميسر بنسبة فائدة 1 % . ويمكن توضيح ذلك من خلال الشكل البياني التالي:



الشكل رقم (18): نسبة القروض العقارية العادية إلى نسبة القروض العقارية الميسرة بالنسبة لسنة

2010، المصدر : من إعداد الطالب بالإعتماد على أرقام الجدول رقم 05

أما في سنة 2011 وإلى غاية شهر سبتمبر فإن حجم القروض العقارية الميسرة فقد مثل نسبة معتبرة من الحجم الإجمالي للقروض العقارية المقدمة من طرف (ص.و.ت.إ - بنك) بحيث يظل القرض العقاري الميسر بنسبة 1% الأكثر طلبا و هذا إن دل على شيء فإنما يدل على أن الغالبية العظمى من المستفيدين هم من الذين تتراوح مداخيلهم بين 15.000 دج و 90.000 دج أي هم من أصحاب الطبقة الوسطى من المجتمع بينما يبقى الإقبال على القرض العقاري الميسر بنسبة 3% ضعيفا ومحتشما وهذا لأنه موجه لأصحاب المداخيل التي تتراوح ما بين 90.000 دج و 180.000 دج ويمكن توضيح أهمية القروض العقارية الميسرة و المكانة التي احتلتها من خلال الشكل التالي:



الشكل رقم (19): نسبة القروض العقارية العادية إلى نسبة القروض العقارية الميسرة بالنسبة لسنة

2011، المصدر : من إعداد الطالب بالإعتماد على أرقام الجدول رقم 05.

2.4. الدراسة الميدانية لكيفية منح قرض عقاري على مستوى وكالة البويرة.

بعدها تطرقنا إلى القروض العقارية من الناحية النظرية سنحاول من خلال هذا المبحث التعرف على الآليات الميدانية والتطبيقية لكيفية منح القروض العقارية على مستوى وكالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بالبويرة ، مع دراسة حالة واقعية لقرض عقاري يخص شراء مسكن لدى الخاص .

1.2.4. التعريف بالوكالة المستقبلية وهيكلها التنظيمي.

1.1.2.4. التعريف بوكالة (ص.و.ت.إ. - بنك) بالبويرة:

تعتبر وكالة (ص.و.ت.إ. - بنك) مؤسسة مالية مهامها الرئيسية جمع الفوائض المالية عن الحاجات وإقراضها للغير تحت نظم وقوانين محددة. كما أنها تهتم أساسا بجانب التمويل السكني ومد المواطنين بمختلف القروض ، وهي عبارة عن شركة أسهم مؤسسة بموجب القانون الأساسي المحرر من طرف الأستاذ بوتر خليفة الموثق بالحراش بتاريخ 1977/07/27 وهي ممثلة في شخص مديرها السيد عمري أمبارك المعين بموجب القرار رقم DG/2001 / 2018 المؤرخ في 2001/09/11، والكائن مقرها بحي 120 مسكن بالبويرة ورمزها 214 وهي تابعة للمديرية الجهوية بتييزي وزو، و تحتل الوكالة موقعا هاما بإعتبارها تقع في وسط المدينة وعلى مقربة من مقر الولاية هذا ما سهل عليها التعامل مباشرة مع الزبائن وإمكانية التواصل معها بسهولة تامة.

2.1.2.4. الهيكل التنظيمي للوكالة:

يتضمن الهيكل التنظيمي لوكالة (ص.و.ت.إ. - بنك) بالبويرة على مجموعة من المصالح تؤدي وظائف متعددة ومختلفة. ولقد أعيد صياغة الهيكل التنظيمي للوكالة من أجل مساندة تطلعات الزبائن بما يخدم حاجياتهم، وكذلك من أجل تحسين النتائج التجارية للوكالة و هذا من خلال تحديد وتعريف مهام كل المتدخلين في الوكالة. وبحسب الهيكل التنظيمي الجديد فإن الوكالة مقسمة إلى قسمين هما الواجهة الأمامية للوكالة وتسمى (le front-office) وهي التي تتعامل مع الزبائن بشكل يومي ، والجهة الخلفية وتسمى (le back -office) وهم الأعوان الإداريون للبنك والذين لا يتعاملون مع الزبائن.

- مصالح الوكالة :

* الواجهة الأمامية: على مستواها يتم التأكد من أن الزبائن تم إستقبالهم بطريقة ملائمة وحسنة من جميع النواحي (الراحة ،سرية العمليات التي يقوم بها الزبائن) ،وتوجد بها مصلحة الأعوان التجاريين للوكالة التي تنقسم إلى مصلحتين هما:

- المصلحة التجارية: وهي بدورها تنقسم إلى مصلحتين هما:

- المكلفون بالإستقبال والتوجيه : وهم مجموعة الأعوان الذين يقومون بالتواصل مع الزبائن في حالة

دخولهم إلى الوكالة وتقع على عاتقهم مسؤولية معرفة حاجيات الزبائن وتوجيههم إلى المصالح المختلفة حسب رغباتهم وبسرعة ومن ثم إعلام المصالح والعاملين بالوكالة بوجود زبائن في الإنتظار كما توكل إليهم عملية التشهير بالوكالة عن طريق توزيع بعض المنشورات.

- المكلفون بالزبائن: لهم دور مهم في هذا التنظيم ويقومون بأدوار مهمة منها معالجة مختلف طلبات الزبائن والإجابة عن تساؤلاتهم وتقديم مختلف منتوجات وعروض البنك ومحاولة إقناع الزبائن بها وذلك بتقديم حجج البيع، كما توكل إليهم مهمة القيام بملفات خاصة عن الزبائن وتتضمن (الإسم واللقب، السن، المهنة، العنوان، الهاتف) والتأكد من صحة المعلومات المقدمة من طرفهم ومساعدتهم على فتح حسابات جارية أو تقديم قروض بنكية لهم، والإجابة على طلبات منح القروض بالسلب أو بالإيجاب.

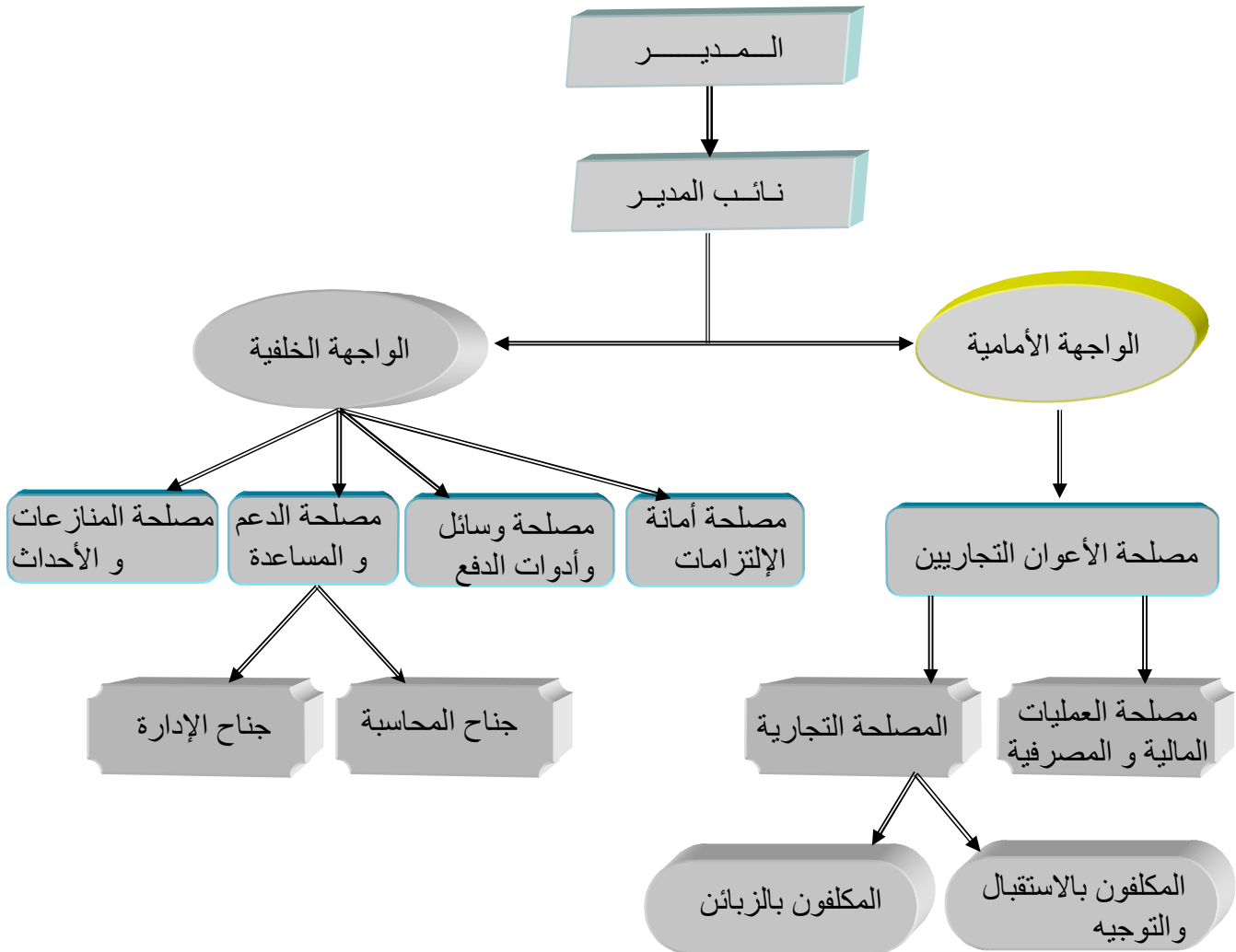
- مصلحة العمليات المالية والمصرفية: يتم في هذه المصلحة عمليات سحب ودفع الأموال في حسابات الزبائن والتي تتطلب بعض الوقت لمعالجتها منها (تقديم الشروحات حول العملية المراد القيام بها سحب أو دفع، ملاء الإستثمارات..... إلخ)، والتي تتم على مستوى الشباك وفي أوقات محددة، وفي حالة سحب أموال بنسب عالية أي من 60% إلى 80% من المبلغ المخزن لدى الوكالة فإن السحب يتم في شباك خاص.

- * الجبهة الخلفية: وهي الجزء المخصص لأعوان الوكالة لمعالجة العمليات المالية وتحوي مصالحي لا تستوجب حضور الزبائن، بل تستوجب مراقبة دائمة، وتتألف من أربعة مصالحي وهي:
- أمانة الإلتزامات (خلفية القروض): تتكفل بمعالجة الملفات الخاصة بالقروض ومراقبة الوثائق المكونة للملف بصفة عامة، والحصول على الضمانات و دفع التأمين ومن ثم تقديم إجابة الزبائن بقبول أو رفض طلب القرض.
 - مصلحة وسائل وأدوات الدفع: وتقوم بتسيير الحركات الداخلية وتنسيقها بين الوكالة ومختلف هيئاتها، ما عدا العمليات المالية فهي من صلاحيات مصلحة العمليات المالية والمصرفية.
 - مصلحة المنازعات والأحداث: تتكفل بالمنازعات والشؤون القضائية الناشئة عن التأخر في السداد أو أي مشكلة قد تنشأ بين الوكالة والزبائن المستفيدين من القروض، كما توجد جناح آخر تابع لهذه المصلحة مختص في معالجة مختلف الأخطاء المالية أو أوامر غير منفذة.
 - مصلحة الدعم والمساعدة: وتتألف من جناحين:
 - جناح المحاسبة: مهمته الأساسية هي مراقبة مدى تطبيق المعايير المحاسبية وتتكفل بالعمليات التي لها علاقة بالزبائن مثل: فتح الحسابات، مراقبة الدفاتر المحاسبية وكذا الغلاف المالي للوكالة ودفع الضرائب.
 - جناح الإدارة: وتتضمن أمانة الوكالة والكتاب وتقوم بتنظيم العلاقات مع الإدارات الجهوية (الإستثمارات، البريد الوارد).

- تقييم أداء لوكالة:

يتطلب تقييم الأداء في الوكالة على مستوى كل مصلحة إجتماعين يترأسهما مدير الوكالة وهما يضمنان:
- إجتماع يومي لفريق الوكالة: ويضم كل مسؤولي مختلف مصالح الوكالة ، والهدف منه معرفة مدى سيرورة المؤسسة وعلاقتها بمحيطها الداخلي . كما تبين وتوزع مهام ومخططات عمل كل مصلحة ويقوم مخطط العمل لكل أسبوع ويبين جدول عمل الأسبوع المقبل، إضافة إلى هذا تعرض مختلف المشاكل المطروحة بغية علاجها.

- إجتماع يومي للأعوان التجاريين بالوكالة: ويترأسه كل من المدير ونائبه ويضم جميع الأعوان المكلفين بالزبائن وأعوان الإستقبال والتوجيه، ويهدف هذا الإجتماع إلى تنظيم النشاطات التجارية وتباين الأهداف الفردية والجماعية وهذا من أجل تحسين الخدمات التجارية مثل : تقليص مدة دراسة الملفات ، تحديد المنتجات التي بيعت. هذه الإجتماعات إجبارية على الأقل مرة كل أسبوع في الأوقات خارج ساعات العمل الرسمية وهذا للحفاظ على مصلحة الزبائن



الشكل رقم (20) : الهيكل التنظيمي لوكالة للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بالبويرة المصدر: وكالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بالبويرة.

2.2.4. إجراءات منح القرض العقاري على مستوى الوكالة.

يتطلب قرار منح القرض العقاري ضرورة تحري الدقة في إتخاذ هذا القرار، ويكون ذلك عن طريق التمعن في دراسة طلب القرض والتدقيق في فحص ملف القرض الذي يودعه طالب القرض وفقا لكيفيات وشروط محددة من طرف (ص.و.ت.إ. - بنك).

1.2.2.4. شروط الإستفادة من القرض العقاري:

يجب أن تتوفر جملة من الشروط في طالب القرض وهي:

- أن يكون طالب القرض من جنسية جزائرية.
- بلوغ سن الرشد عند تاريخ قرار منح القرض .
- أن لا يتعدى سن 70 سنة.
- أن يكون العقار موجودا بالجزائر .
- أن يكون الأجر الشهري للمقترض يفوق أو يساوي الأجر الوطني الأدنى المضمون (15000 دج).

وهناك بعض الشروط الخاصة بكل نوع من أنواع القروض العقارية ومنها:

- في حالة شراء قطعة أرض يجب أن يقدم طالب القرض مساهمة شخصية لا تقل عن 10 % من سعر الأرض.
- في حالة القيام ببناء أو تعلية، توسيع وترميم مسكن يجب أن يقدم طالب القرض مساهمة شخصية لا تقل عن 10 % من قيمة الكشف التقديري للأشغال.
- في حالة شراء مسكن قديم أو تساهمي يجب أن يقدم طالب القرض مساهمة شخصية لا تقل عن 10 % من سعر المسكن.
- في حالة إقتناء مسكن لدى الخاص يجب أن لا يتعدى مبلغ القرض الممنوح 80 % من القيمة الحقيقية للسكن (حسب تقرير الخبير العقاري).
- في حالة كراء سكن لا بد أن يكون سن طالب القرض أقل من 40 سنة ومدة القرض لا تقل عن 12 شهرا ولا تزيد على 18 شهرا.

2.2.2.4. تكوين ملف القرض :

- يتكون ملف القرض العقاري من الوثائق الإدارية المشتركة (تشارك فيها كل أنواع القرض العقاري) وأحرى خاصة بكل نوع. وأهم الوثائق التي يجب أن تتوفر هي كالاتي :
- طلب قرض حسب وثيقة (ص.و.ت.إ. - بنك). ممضي من طرف طالب القرض .

- شهادة ميلاد المستفيد رقم 12.

- شهادة الحالة العائلية للمتزوجين .

- نسخة طبق الأصل لبطاقة التعريف أو رخصة السياقة.

- كشف الراتب حديث حسب وثيقة (ص.و.ت.إ. - بنك). + شهادة عمل .

- تصريح إقتطاع المستحقات الشهرية للتسديد من الحساب البريدي ل(ص.و.ت.إ. - بنك).

- أمر بتحويل الدفعة الشهرية الخاصة بالقرض في حساب المستفيد لدى الصندوق الوطني للتوفير - بنك - الممضي عليه من طرف البنك الذي يتلقى فيه الزبون دخله الشهري .

- بالنسبة للتجار وأصحاب المهن الحرة: الإنذار الجبائي للسنة الفارطة مصادق عليها في السجل التجاري.

كما توجد وثائق خاصة بكل فئة من القروض العقارية والتي نوجزها في مايلي :

* طلب القرض لشراء مسكن لدى الخاص: هناك ثلاثة صيغ (شراء مسكن قديم لدى الخواص، شراء بناية فردية جاهزة، شراء بناية في طور الإنجاز) والوثائق المطلوبة هي:

- وعد بالبيع موثق (إستمارة) تسحب على مستوى الوكالة .

- نسخة من عقد ملكية البناية أو الأرض مسجل ومشهر.

- شهادة سلبية للرهن حديثة .

أما شراء بناية في طور الإنجاز فيتطلب إستخراج شهادة تثبت وجود الملكية تستخرج من البلدية .

* طلب قرض لشراء أرض لدى الخواص:

- نسخة من عقد ملكية الأرض مسجل ومشهر.

- وعد بالبيع موثق (إستمارة) تسحب على مستوى الوكالة .

- شهادة سلبية للرهن حديثة .

* طلب قرض لتهيئة مسكن :

- نسخة من عقد ملكية السكن مسجل ومشهر.

- شهادة سلبية للرهن حديثة .

- الكشف التقديري والوصفي للأشغال.

- رخصة البناء.

* طلب قرض لشراء مسكن بيع فوق مخطط :

- عقد بيع فوق مخطط موثق مع تبيان شروط الدفع .
- شهادة ضمان (وثيقة تأمين) يقدمها المقاول مسجلة لدى صندوق الضمان ودعم التعاضدية للمقاول العقارية
- قرار الإستفادة من مسكن يقدم من طرف المقاول يتضمن سعر وسعة وعنوان السكن .

3.2.2.4. دراسة الملف وتحديد قيمة القرض:

- يتم فيها التأكد من وجود كل الوثائق اللازمة والتأكد من صحة المعلومات المقدمة.
- التأكد من أن الزبون لم يستفد من قرض لدى وكالة أخرى .
- تحديد قيمة القرض وذلك بالإعتماد على الدخل الشهري لطالب القرض مع مراعاة قدرته على التسديد والجدول التالي يبين نسب القدرة على التسديد حسب الدخل الشهري للمقترض:

الجدول رقم (06):نسب القدرة على التسديد حسب الدخل الشهري للمقترض . المصدر: (ص.وت.إ. - بنك) وكالة البويرة

نسبة الدخل الشهرية الصافية		الدخل الشهري الصافي
تاجر، حرفي، أعمال حرة	موظف	
45 %	40 %	15000 دج > الدخل > 90000 دج
50 %	45 %	90000 دج > الدخل > 120000 دج
55 %	50 %	120000 دج > الدخل > 165000 دج
60 %	55 %	الدخل أكبر من 165000 دج

- إعداد البطاقة التقنية الخاصة بالقرض: والتي تحتوي على معلومات خاصة بالمقترض وقيمة الكشف التقديري للخبير العقاري المعتمد من طرف البنك كما تبين فيها القدرة على التسديد ونسبة تغطية التأمين والفوائد المحصلة عن الودائع (حالة موفر لدى الوكالة)، إضافة إلى ذلك تتضمن موضوع وقيمة القرض ومعدل الفائدة المطبق وفق الحالات التالية :

❖ شراء قطعة أرض: 6.5 %.

❖ كراء سكن: 7.5 %.

- ❖ شراء مسكن لدى شخص طبيعي 6.5 %.
- ❖ توسيع، تهيئة، تعلية أو بناء مسكن: 6.5 %.
- ❖ بناء سكن ريفي، إقتناء جديد ترقوي جاهز: 1% أو 3 %.

- تحديد قيمة التأمين الواجب دفعها والتي تحدد بنسبة 0.059 % في حالة مقترض لوحده أما في حالة شركاء بالدين فإن النسبة تصبح 0.029 % (السن أقل من 35 سنة) و 0.044 % (السن أكبر من 35 سنة).
وتقدم البطاقة التقنية لدراسة ملف طلب القرض إلى لجنة القرض للبحث فيها حسب عتبة القدرة على الإلتزام .

4.2.2.4. إتخاذ القرار:

يتخذ قرار منح القرض من طرف إحدى لجان القرض حسب قيمته وفقا للجدول التالي:
الجدول رقم (07): حدود سلطة إتخاذ منح القرض. المصدر: (ص.و.ت.إ. - بنك) وكالة البويرة.

مبلغ القرض	لجان القرض
حتى مبلغ 400000 دج	الوكالة
حتى مبلغ 8000000 دج	دائرة القروض للمديرية الجهوية
إبتداء من 8000000 دج فما فوق	مديرية القروض للإدارة المركزية

-بعد إتخاذ القرار تقدم الوكالة إشعارا الرفض أو القبول لطالب القرض، بحيث في حالة الرفض يعاد الملف إلى طالب القرض ويتضمن الإشعار أسباب عدم القبول الملف، أما في حالة القبول فتتمنح لطالب القرض مهلة سبعة أيام للتقدم إلى مصلحة القرض لإمضاء الإتفاقية وفتح حساب ودفع مصاريف دراسة الملف والتأمينات ومصاريف دراسة الملف تقدر حسب قيمة القرض الممنوح وفقا للجدول التالي:

الجدول رقم (08): مصاريف دراسة ملف القرض العقاري. المصدر: (ص.و.ت.إ. - بنك) وكالة البويرة

مصاريف الدراسة	قيمة القرض العقاري
7.000 دج	أقل من 500.000 دج
10.000 دج	من 500.001 دج إلى 1.000.000 دج
12.000 دج	من 1.000.001 دج إلى 3.000.000 دج
20.000 دج	أكبر من 3.000.000 دج

- بعد قبول الملف فإن الضمانات تحصل بما فيها الرهن الرسمي على العقار من الدرجة الأولى لصالح الوكالة، وكذا التأمين ضد الكوارث الطبيعية والوفاة لصالح الوكالة. و يعبئ القرض بعد سماح المدير بذلك ويتم هذا على دفعات حسب نوع وقيمة القرض (دفعة ، دفعتان ، ثلاث دفعات) .ونشير إلى أن نسب الفوائد المطبقة أعلاه تتغير في ما حالة إذا كان طالب القرض أقل من 35 سنة أو أكثر من 35 سنة وفقا للجدول التالي :

الجدول رقم (09): نسب الفوائد المطبقة في حالة طالب القرض أقل أو أكثر من 35 سنة. المصدر:
(ص.وت.إ. - بنك) وكالة البويرة

نوعية القرض العقاري	أقل من 35 سنة	أكبر من 35 سنة
كراء سكن	7.5 %	7.5 %
إقتناء محل تجاري ممول من طرف (ص.وت.إ. - بنك)	6.75 %	7.75 %
شراء قطعة أرض	6.5 %	6.5 %
شراء سكن لدى شخص طبيعي	6 %	6.5 %
توسيع، تهيئة، تغطية أو بناء سكن	6 %	6.5 %
بناء سكن ريفي، إقتناء سن جديد	1 % أو 3 %	1 % أو 3 %

وفي حالة المقترض موفر لدى الوكالة يسمح له بالإستفادة من قرض بمعدل فائدة تفضيلي أقل مقارنة مع مقترض غير موفر بحيث:

❖ الموفرون أصحاب دفتر توفير سكني: 5.75 %.

❖ الموفرون أصحاب دفتر توفير شعبي: 6.25 %.

❖ غير موفر: 6.5 %.

3.2.4. إحصائيات حول القروض العقارية المقدمة من طرف وكالة البويرة .

تشير الإحصائيات المقدمة من طرف (ص.وت.إ. - بنك) وكالة البويرة والخاصة بسنوات (2008، 2009، 2010، 2011) بأن عدد القروض العقارية الممنوحة في سنة 2008 قد بلغ 260 قرض عقاري بقيمة 559039200 دج وفي سنة 2009 بلغ عدد القروض الممنوحة 257 قرض بقيمة 247467000 دج، أي

بزيادة قرض واحد مقارنة بسنة 2008 ، غير أنه يلاحظ بأن القيمة المالية لم تعرف نفس الزيادة وتراجعت بـ 311167044 دج، أما في سنة 2010 ومع دخول القروض العقارية الميسرة حيز التطبيق سجل تراجع كبير في عدد القروض العقارية الممنوحة ليصل إلى 186 قرض عقاري بقيمة 243950200 دج وهذا راجع إلى أن عددا كبيرا من طالبي القروض العقارية كانوا ينتظرون الإفراج عن الإجراءات الجديدة الخاصة بتخفيض نسب الفوائد على القروض العقارية ، التي إكتنفها في البداية الكثير من الغموض هذا ما يفسر تراجع الطلب على القروض العقارية في هذه الفترة . وبتحليل معطيات سنة 2010 نجد بأن القروض العقارية الميسرة أخذت حصة الأسد بالرغم من حداثتها حيث وصل عدد القروض الممنوحة 102 قرض بقيمة 83078800 دج وهذا ما يمثل نسبة 54.84 % من إجمالي القروض العقارية الممنوحة ، وقد عرفت القروض العقارية بنسبة 1 % إقبالا كبيرا بحيث وصل عدد القروض الممنوحة 101 قرض بقيمة مالية تقدر بـ 80878800 دج وهو ما يمثل نسبة 54.3 % من عدد القروض الممنوحة في سنة 2010 . وفي ما يخص القروض العقارية بنسبة 3 % فقد كان الإقبال عليها ضعيفا جدا ولم يتعدى منح قرض واحد بقيمة 2200000 دج وهو ما يمثل نسبة 0.53 % . ومن جانب آخر ما يلاحظ على القروض المقدمة في سنة 2010 بأن عدد القروض المقدمة للمدخرين في الوكالة بلغ 13 قرض بقيمة 33901800 دج أي ما يمثل نسبة 8.33 % ، أما عدد القروض المقدمة لغير المدخرين فقد بلغ 71 قرض عقاري بقيمة 126969600 دج أي بنسبة 38.17 % من إجمالي القروض العقارية المقدمة (من ناحية عدد القروض الممنوحة) ، وهذا ما يبين بأن الإقبال على القرض العقاري بالنسبة للوكالة كان من جانب غير المدخرين على عكس المدخرين الذين مثلوا نسبة ضعيفة من طالبي القروض العقارية بالرغم من الإمتيازات الممنوحة لهم في جميع أصناف القروض العقارية . وفيما يخص سنة 2011 وإلى غاية شهر نوفمبر فإن عدد القروض العقارية المقدمة وبجميع أصنافها قد بلغ 333 قرض بقيمة 306438650 دج أخذت فيها القروض العقارية الميسرة النصيب الأكبر بـ 260 قرض بقيمة 152360000 دج وهو ما يمثل نسبة 78.08 % من إجمالي القروض المقدمة ، أي بزيادة تقدر بـ 1.42 % مقارنة مع سنة 2010 . وقد مثلت القروض العقارية الميسرة بنسبة 1 % النصيب الأكبر في عدد القروض الممنوحة بـ 258 قرض بقيمة 149766000 دج وهو ما يمثل نسبة 77.48 % من العدد الكلي للقروض المقدمة سنة 2011 (إلى غاية شهر نوفمبر)، بينما بقي الإقبال ضعيفا على فئة القروض الميسرة بنسبة 3 % وبلغ عدد القروض الممنوحة قرضين فقط بقيمة 2594000 دج . وفي جانب القروض العقارية المقدمة للمدخرين على مستوى الوكالة فقد وصل العدد إلى 11 قرض بقيمة 14752800 دج وهو ما يمثل نسبة 3 % أي بتراجع 2.52 % مقارنة بسنة 2010 ، بينما وصل عدد القروض الممنوحة لغير المدخرين 62 قرض بقيمة 139325850 دج وهو ما يمثل نسبة 18.62 % من إجمالي القروض الممنوحة في 2011 ، أي أن العدد سجل تراجعا بـ 2.05 % مقارنة بما تم منحه سنة

2010. وفي المحصلة إجمالاً يمكن القول بأن القروض العقارية الممنوحة سنة 2011 قد عرفت تطوراً وتحسناً ملحوظاً سواء في عددها أو قيمتها وهو ما يشكل قفزة نوعية هامة من أجل جلب أكبر عدد من الزبائن ومدعم بمختلف القروض العقارية. ويمكن تلخيص المعطيات السابقة في الجدول التالي :

الجدول رقم (10): عدد وقيمة القروض العقارية الممنوحة من طرف الوكالة. المصدر: من إعداد الطالب بالإعتماد على الملاحق رقم 16، 17، 18، 19.

السنوات	2008	2009	2010	2011
عدد القروض العادية الممنوحة	256	257	84	73
قيمة القروض العادية الممنوحة (دج)	559039200	247872156	160871400	154078650
عدد القروض الميسرة الممنوحة 1 %	-	-	101	258
قيمة القروض الميسرة الممنوحة 1 % . (دج)	-	-	80878800	149766000
عدد القروض الميسرة الممنوحة 3 %	-	-	1	2
قيمة القروض الميسرة الممنوحة 3 % . (دج)	-	-	2200000	2594000
العدد الإجمالي للقروض العقارية الممنوحة	256	257	186	333
القيمة الإجمالية للقروض العقارية الممنوحة (دج)	559039200	247872156	243950200	306438650

3.4. دراسة حالة منح قرض عقاري بالوكالة.

بعدما تطرقنا إلى تعريف الوكالة ودراسة أهم الإجراءات المتبعة لمنح قرض عقاري ، سنقوم في هذا المبحث بدراسة تطبيقية لمنح قرض عقاري يخص شراء مسكن لدى الخاص .

1.3.4. تكوين الملف الخاص بالمقترض .

- بغرض الاستفادة من قرض عقاري لشراء مسكن لدى الخاص تقدم السيد A إلى وكالة (ص.وت.إ. - بنك) بالبويرة وقدم ملفا إداريا يحتوي على الوثائق التالية :
- طلب قرض عقاري حسب وثيقة (ص.وت.إ. - بنك) ممضي من طرف المعني (أنظر الملحق رقم 08).
- شهادة ميلاد رقم 12 .
- صورة طبق الأصل من بطاقة التعريف الوطني.
- شهادة الإقامة.
- كشف الراتب حسب وثيقة (ص.وت.إ. - بنك) والدخل الصافي (أنظر الملحق رقم 09).
- شهادة عمل .
- شيك لحساب بريدي مشطوب.
- كما قدم السيد A ملفا خاصا بالمسكن المراد شراؤه يتضمن الوثائق التالية:
- نسخة من عقد الملكية للبناء مصادق عليه مسجل ومشهر.
- شهادة سلبية للرهن حديثة (أنظر الملحق رقم 10).

2.3.4. دراسة الملف و إتخاذ القرار:

السيد A من مواليد 1968 بالجزائر، متزوج وأب لثلاثة أطفال، يعمل ميكانيكيا بالخارج لحساب شركة أجنبية، ويتلقى أجره شهرية تساوي 1852.7 (أورو€) تقدم بالملف المذكور أعلاه (2010) من أجل الاستفادة من قرض عقاري يخص شراء مسكن لدى الخاص والمتكون من شقة سكنية في الطابق الأرضي تحتوي على ثلاث غرف وتبلغ مساحتها (75.06^{م²}). وقد حدد مبلغ شراء المسكن بقيمة 64000000 دج ،وقد قبض صاحب المسكن مبلغ 760000 دج أما باقي ثمن البيع و المقدرب 5640000 دج سوف يدفعها السيد A بعد حصوله على قرض من وكالة (ص.وت.إ. - بنك) بالبويرة على أن لا تتجاوز المدة تاريخ 2011/07/31. وتقدم هذا الأخير بطلب للبنك بالحصول على مبلغ 5200000 دج ،

فيما أوكل مهمة التصرف في القرض العقاري لأخته المقيمة بالجزائر بموجب عقد محرر ومسجل عند الموثق.

بعد قيام المكلف بالدراسات على مستوى الوكالة بدراسة وتقييم الملف تم عرضه على لجنة القرض ولتي قامت بـ:

- التأكد من قانونية البناية والعقار المقامة عليه.
- التأكد من عدم إستفادة السيد A من قرض آخر على مستوى الوكالات أو البنوك الأخرى (ملحق رقم 11).

- التأكد من الضمانات المقدمة والمتمثلة في: رهن رسمي من الدرجة الأولى للمسكن (ملحق رقم 12)، تصريح إقتطاع المستحقات الشهرية، التأمين على الحياة وضد الحرائق.

بعد أن أصبح ملف المقترض الإداري كاملا و مستوفي لجميع الشروط، قامت الوكالة بمراسلة دائرة القروض للمديرية الجهوية بتيزي وزو التي منحت موافقتها النهائية (أنظر الملحق رقم 13)، ثم قامت الوكالة بإرسال إشعار القبول للسيد A والذي يتضمن كل المعلومات الخاصة بالقرض (أنظر الملحق رقم 14) ويمضى هذا الإشعار من طرفه ، ويمنح مهلة سبعة أيام لتوقيع إتفاقية القرض. وقد تم فعلا التعاقد مع هذا المقترض بعد أن يدفع مبلغ 20000 دج التي تمثل مصاريف دراسة وتسيير القرض ، وعلى إثر ذلك شرع المكلف بمنح القرض بإعداد البطاقة التقنية التي تتضمن كل تفاصيل العقد على النحو التالي:

- المعلومات الأولية حول المقترض (الإسم واللقب ، تاريخ ومكان الميلاد ، الحالة العائلية ، المهنة ، قيمة الدخل الشهري) .

- حساب قدرة المقترض على التسديد.

- بيان نسبة الفائدة المطبقة على المقترض لكونها تختلف من المدخر وغير المدخر، إلا أن المقترض في هذه الحالة غير مدخر.

- معلومات حول ملكية السكن .

- في الأخير المعلومات الخاصة بقيمة القرض ومدته، فترة التأجيل ومعدل الفائدة المطبق ومبلغ التأمين، ومن ثم حساب القسط الشهري الذي يدفعه المقترض.

3.3.4. الطريقة الحسابية لمنح القرض العقاري للمقترض.

المعلومات الخاصة بالسيد A هي كالآتي :

السن: 42 سنة.

الدخل الشهري: 1852.7 أورو. مع أخذ (1 أورو = 99.94 دج).

الدخل الشهري بالعملة الوطنية: 1852.7 × 99.94 = 185158.838 دج.

الحد الأدنى المضمون للأجر: 1000 أورو.
معدل الفائدة المطبق: 6.5 % سنويا (غير مدخر).

1- مدة القرض:

مدة القرض = السن الأقصى - عمر المقترض.
مدة تسديد القرض بالسنوات = 70 سنة - 42 سنة = 28 سنة .
مدة تسديد القرض بالأشهر = 12 × 28 = 336 شهر .
حدث فترة القرض ب 26 سنة أي 312 شهرا، مع إستفادة السيد A من فترة تأجيل 06 أشهر.

2 - حساب القدرة على التسديد:

القدرة على التسديد = الدخل الصافي × 50 % .
الدخل الصافي = الدخل الشهري - الحد الأدنى المضمون .
الدخل الصافي = 1000 - 1852.7 = 852.7 أورو .
الدخل الصافي بالعملة الوطنية = 852.7 × 99.94 = 85218.838 دج .
القدرة على التسديد = 0.5 × 85218.838 = 42609.42 دج.

3- حساب الإستحقاق الشهري :

لحساب الإستحقاق الشهري نطبق العلاقة الرياضية التالية :

$$M = P \frac{[r (1 + r)^{n-d}]}{[(1 + r)^{n-d} - 1]}$$

حيث:

P : رصيد مبلغ القرض العقاري في بداية الشهر = 5200000 دج.

M : الإستحقاق الشهري.

n : عدد الأشهر = 312 شهرا.

r : سعر الفائدة الشهري (1 / 12) = 6.5 / 1200 = 0.005417

d : فترة التأجيل إن وجدت = 06 أشهر.

وعليه الإستحقاق الشهري يكون كما يلي :

$$M = 5200000 \times \frac{\left[0,005417 (1 + 0,005417)^{312 - 6} \right]}{\left[(1 + 0,005417)^{312 - 6} - 1 \right]} = 34838,16$$

4- حساب قيمة التأمين:

$$\text{قيمة التأمين} = \text{مبلغ القرض} \times 0,059 \% = 5200000 \times 0,059 \% .$$

$$\text{قيمة التأمين} = 3068 \text{ دج} .$$

5- حساب القسط الشهري الواجب دفعه من طرف السيد A:

$$\text{القسط الشهري} = \text{الإستحقاق الشهري} + \text{قيمة التأمين} .$$

$$\text{القسط الشهري} = 34838,16 + 3068 = 37906,16 \text{ دج} .$$

6- حساب التسديدات الخاصة بالفائدة الشهرية :

تحسب وفق العلاقة التالية :

$$\text{تسديدات الفائدة الشهرية} = (\text{مبلغ القرض} \times \text{معدل الفائدة} \times 1) / 12 .$$

$$\text{تسديدات الفائدة الشهرية} = (0,065 \times 5200000) / 12 = 28166,67 \text{ دج} .$$

وعليه تكون الفوائد المضافة المدفوعة في فترة التأجيل = $06 \times 28166,67 = 169000$ دج . (أنظر الملحق رقم 15 الخاص بالبطاقة التقنية للقرض) .

7- حساب الرسم على القيمة المضافة :

$$\text{TVA} = \text{الفائدة البسيطة} \times \text{نسبة TVA} .$$

$$\text{TVA} = 0,17 \times 28166,67 = 4788,33 \text{ دج} .$$

خلاصة الفصل :

من خلال الدراسة التطبيقية لكيفية منح القروض العقارية إستنتجنا الدور الكبير الذي يلعبه صندوق التوفير الوطني للتوفير والإحتياط -بنك في المساهمة في توفير السكنات للمواطنين بجميع أشكالها ، كما تبين لنا بأن عملية منح القرض العقاري ليست بالأمر السهل، وهي العملية التي تتطلب مجموعة من الإجراءات الواجب إتباعها ،و تعرفنا أيضا على مختلف المراحل التي يمر بها قرار منح القرض العقاري من عدمه ، إنطلاقا من دراسة الطلب على القرض العقاري مرورا إلى الوثائق التي يجب أن تكون مرفقة في ملف طالب القرض ، إضافة إلى الضمانات ومختلف الشروط المرافقة لعملية منح القرض العقاري .

خاتمة

بعد تناولنا لموضوع واقع القروض العقارية في الجزائر مع دراسة حالة منح قرض عقاري على مستوى وكالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بالبويرة، يتضح لنا الدور الفعال الذي تلعبه البنوك في دفع عجلة الإقتصاد نحو التقدم والرقي، حيث أن القطاع البنكي يعتبر من المؤسسات المالية الحيوية وذلك بأدائه الوظائف التي يتطلبها النشاط الإقتصادي في المجتمع . وعليه تأتي عملية الإقراض في مقدمة الوظائف كونها الأساس الذي تبنى عليه عمليات البنوك، و باعتبار التمويل العقاري أحد المواضيع الرئيسية للإئتمان في البنوك فان القروض العقارية قد عرفت تطورا كبيرا و إهتماما بالغا من قبل البنوك التجارية والمؤسسات المتخصصة، فهي تساهم في تمويل السكن الذي يحتل مكانة هامة ضمن إستراتيجية التنمية الإقتصادية والإجتماعية. وأصبح موضوع تمويل السكن الشغل الشاغل للسلطة العمومية التي تحاول تقليص نسبة العجز المتزايد بوضعها برامج إستعجالية وعلى رأسها منح القروض العقارية للمواطنين كآلية للحد من تفاقم المشكلة السكنية . ومن خلال دراستنا يتبين بأن القروض العقارية تعتبر آلية مساعدة غير مباشرة تقدمها الدولة لمختلف فئات المجتمع من أجل إقتناء السكن والتي تسجل ضمن سياسة إقتصادية و إجتماعية ومالية شاملة وذلك عن طريق مساهمة البنوك والمؤسسات المتخصصة في تمويل قطاع السكن بمختلف الأشكال والتي يعتبر القرض العقاري أحدها .

وفيما يخص التجربة الجزائرية في ميدان القرض العقاري، فهي تجربة حديثة إذا ما قورنت ببعض دول الجوار، غير أنه تجب الإشارة إلى الحركية والديناميكية التي تعرفها منظومة التمويل العقاري في الجزائر سواء في الإطار التشريعي أو التنظيمي خاصة ما يتعلق بالقرض العقاري، وذلك بما يتناسب مع الأفكار والتوجهات الجديدة وتنبؤ هذه الديناميكية من خلال سن قوانين جديدة مسايرة ومواكبة للتطورات الحاصلة ولعل أبرزها قانون توريق القروض العقارية الصادر في سنة 2006 وكذلك القوانين الجديدة المتعلقة بالقرض العقاري الميسر بنسبة فائدة 1% و 3% الصادرة في سنة 2010. أما من ناحية السوق العقارية فهذه الأخيرة تعرف بعض الركود لعدة أسباب. ولعل من ضمن العوامل التي ستساهم في تحريك

السوق العقارية الجزائرية ، هو تحمس وسباق الشركات والمؤسسات العقارية في الجزائر لإطلاق برامج عقارية ضخمة بالإضافة إلى مساهمة البنوك التجارية في التمويل العقاري من أجل جذب أكبر عدد من المقترضين لإقامة المشروعات العقارية، ويتضح جليا أن الفرصة سانحة أمام القطاع العقاري أكثر من أي وقت مضى، لسخ المزيد من الاستثمارات لتوفير العقارات التي تلبي الاحتياجات الأساسية للسوق لأغراض السكن ولأغراض النشاط التجاري والسياحي وغيرها، ولكن عند الحديث عن فرص نمو هذا القطاع لا بد من الأخذ في الإعتبار العوامل المؤثرة في مستقبل هذا القطاع، التي من الممكن أن تؤثر على نموه بشكل كبير. وقد خصصت الدولة الجزائرية مبالغ ضخمة في سبيل تطوير هذا القطاع و الحد من مشكل السكن و هذا من خلال الخماسي 2010-2014، بالإضافة إلى دخول كبريات شركات التطوير العقاري للجزائر و مساهمتها في ركب التنمية الذي سطرته الدولة ، و التي يتوقع لها أن تحول الجزائر إلى ورشة كبيرة للبناء والتشييد العقاري خلال السنوات القادمة.

إختبار الفرضيات :

الفرضية الأولى : يشير البحث من خلال الدراسة إلى تأكيد الفرضية الأولى حيث تتجلى الأهمية الاقتصادية والاجتماعية في الحياة من خلال أن الإنسان في حياته هو بحاجة إلى مكان يأوي ويستقر فيه وهي حاجة إجتماعية وهو ما لا يتعارض مع أن للقرض العقاري أهميته الاقتصادية أيضا من خلال عملية تدوير الأموال في البنوك عند الحصول على القرض العقاري وتوفير مناصب الشغل وتحريك مختلف القطاعات الأخرى .

الفرضية الثانية :لقد أظهرت الدراسة بأن السوق العقاري في الجزائر لا يخضع إلى ميكانيزمات موضوعية بل أنه يخضع إلى منطق السماسرة وأصحاب الأموال والمضاربين الذين يتحكمون فيه .

الفرضية الثالثة : يتبين من خلال الدراسة بأن التجربة الجزائرية في هذا الميدان تسير في الإتجاه الصحيح بالنظر إلى مختلف التشريعات والقوانين التي تم سنها بغية إعطاء حركية للقطاع العقاري .
الفرضية الرابعة : يشير البحث من خلال الدراسة إلى أن القروض العقارية هي إحدى الآليات في التخفيف من أزمة السكن وليست بالضرورة آلية للقضاء على المشكل نهائيا .كون المشكل أكبر من أن يحل بألية واحدة.

الفرضية الخامسة:من خلال الدراسة الميدانية لكيفية منح القروض العقارية فقد وقفنا على حقيقة كثرة الوثائق المطلوبة في ملف القرض العقاري التي تعقد من مهمة الحصول على القرض العقاري .

النتائج العامة:

- من خلال الدراسة النظرية يمكن استخلاص جملة من النتائج أهمها :
- الدور البارز الذي تلعبه البنوك في الحياة الإقتصادية كونها تعتبر الركيزة الأساسية التي يعتمد عليها الأفراد والمؤسسات للحصول على الأموال في حالة عجزها عن التمويل الذاتي.
 - تقوم البنوك بأعمال مختلفة تساهم في تطوير وتنمية الاقتصاد ومن أهم هذه الأعمال القيام بتقديم القروض العقارية لفائدة المواطنين .
 - تخصص البنوك في منح القروض العقارية و وجود سوق ثانوية يعني فعالية أكبر ، مخاطرة أقل و مردودية إقتصادية و إجتماعية أفضل.
 - تعتبر الأسواق العقارية العالمية شديدة الحساسية والتأثر بما يدور حولها من مؤثرات لذا وجب لكل متعامل فيها أن يلتزم بقواعد الحيطة والحذر.
 - القروض العقارية الممنوحة ليست في متناول جميع شرائح المجتمع .
 - تتعدد وتتنوع القروض العقارية بحسب تعدد حاجيات الأفراد.
 - تلعب القروض العقارية دورا مهما في التخفيف من أزمة السكن .
 - تتطلب عملية التمويل العقاري نظاما ماليا متطورا يتماشى والتحولات الإقتصادية الحاصلة.
 - يرجع ضعف الإقبال على القروض العقارية إلى نقص الدعاية الإعلامية وحملات الإشهار المروجة له.
 - من أسباب العزوف عن القروض العقارية ما يعود إلى أسباب عقائدية بحتة نتيجة تضمنها لفوائد ربوية.
 - إعطاء بروفيل عام لنظام تمويل السكنات في الجزائر ووضع الخطوط العريضة لقانون الإقراض العقاري وعلاقة هذا الأخير بنظام توريق القروض الرهنية ودورها في إنعاش سوق القيم المنقولة في الجزائر .
 - غياب ثقافة القرض العقاري في المجتمع الجزائري.
 - أما في ما يخص الدراسة الميدانية فقد استخلصنا مايلي:
 - يساهم البنك في تمويل السكن عن طريق مد المواطنين بالقروض العقارية وكذلك تقديم مختلف الخدمات
 - يتطلب قرار منح القرض العقاري دراسة دقيقة ومعقدة من الناحية المادية والقانونية.
 - تنطوي القروض العقارية على كثير من المخاطرة.
 - يقدم البنك تسهيلات في كيفية دفع مبلغ القرض بشكل أقساط بحسب الدخل وسن الزبون.
 - يقوم البنك بطلب الضمانات للحيلولة دون الوقوع في خطر عدم السداد كون القرض العقاري قرض طويل الأجل.

الإقتراحات:

- العمل في سبيل تيسير حصول ذوى الدخل المنخفضة على وحدات سكنية منخفضة التكاليف تتناسب وإمكاناتهم المادية كإنشاء صندوق ضمان ودعم القرض العقاري.
- سن قانون خاص بالإقراض العقاري من خلاله يمكن تحقيق منظومة متكاملة لجميع المتعاملين في سوق العقارات من مؤسسات القرض المختصة والمقترضين. لا شك أن هذا القانون الذي لا بد أن يتضمن أحكاماً موحدة غير مبعثرة في قانون الاستهلاك ولا في قانون البناء والتعمير ولا في القانون المدني ولا في قانون النقد والقرض من شأنه تدعيم موقف المقترض ذي الدخل المحدود. إن هذا القانون هو وحده الكفيل بإزالة الغموض واللبس عن العديد من الجوانب المتعلقة بعقد القرض العقاري، فهو الذي من شأن أحكامه تنشيط سوق العقارات.
- تطوير نشاط التمويل العقاري عن طريق تطوير الإطار التشريعي المنظم لنشاط القرض العقاري.
- تطوير الإطار المؤسسي والضوابط الرقابية لحماية حقوق المتعاملين بالسوق ودعم الشفافية.
- تطوير اللوائح والضوابط الخاصة بمنح ترخيص مزاولة نشاط التمويل العقاري للشركات وكذلك الخبراء المتخصصين في هذا المجال من وسطاء، ووكلاء، ومقيمين عقاريين .
- تطوير نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري ونماذج اتفاقات التمويل العقاري الموحدة تيسيراً للقيام بعمليات التوريق .
- وضع الضوابط والقواعد العامة لتنظيم التعاملات في السوق وفقاً لأفضل الممارسات العالمية ومقررات بازل II .
- توحيد كافة الإجراءات المستخدمة لحساب جداول إستهلاك الدين وأقساط التمويل.
- تطوير الضوابط الرقابية لشركات التمويل العقاري بشأن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب .
- توفير التغطية التأمينية اللازمة لتفعيل سوق التمويل العقاري وذلك فيما يخص التأمين ضد مخاطر الوفاة والعجز، بالإضافة إلى التأمين ضد مخاطر الحريق .
- تطوير السوق الثانوي بتوفير التمويل طويل الأجل لشركات التمويل العقاري والبنوك العاملة في المجال بضمان محافظهم العقارية مما سيساعد على خفض مخاطر الائتمان ومعدلات الفائدة على القروض الممنوحة للعملاء، هذا بالإضافة إلى القيام بعمليات التوريق .
- نشر وتنمية الوعي بنشاط القرض العقاري .
- تنفيذ العديد من الحملات الإعلامية واسعة النطاق والتي تتضمن إعلانات تلفزيونية وإذاعية وأخرى بالصحف.
- تطوير دليل المستثمر لحمايته وتعريفه بكل حقوقه وكذلك التزاماته .

-المشاركة في العديد من المعارض والمؤتمرات ذات الصلة للتعريف بنشاط القرض العقاري.
 - إصدار العديد من المطبوعات والأدلة الإسترشادية لتوعية المواطنين بأهمية وإجراءات القرض العقاري
 - عقد العديد من الدورات التدريبية للخبراء العقاريين بالتعاون مع مجموعة من جهات التدريب المعتمدة
 في هذا المجال .

وفيما يخص الإقتراحات بالنسبة للدراسة التطبيقية نقترح مايلي:

- إدخال إصلاحات جذرية على النظام المالي بما يتماشى مع متطلبات وحاجات السوق ،هذه الإصلاحات تؤدي إلى إنشاء نظام مالي موحد لتمويل السكن بواسطة القروض العقارية.
- العمل على التقليل من شروط منح القروض العقارية .
- يجب إتباع إستراتيجية محكمة في منح القروض العقارية مع مراعاة مدة معالجة الملفات .
- هيكلة الموظفين وتمكينهم من التحكم في التكنولوجيا الحديثة برسكلتهم عن طريق دورات تدريبية لمختصين في الميدان العقاري.
- يجب على الموظفين بالبنك التحلي بالمصداقية و الإبتعاد عن أساليب الرشوة والمحاباة.
- العمل على فتح شبائيك خاصة بالتعاملات وفق الصيغة الإسلامية بالنسبة للأشخاص الذين لا يرغبون بالتعامل بالصيغة الربوية .

آفاق البحث:

وفيما يخص آفاق البحث فكون المجال العقاري هو مجال واسع ويتطور بإستمرار أقترح أن تكون هناك دراسات حول التمويل السكني على الطريقة الإسلامية و المبادئ الأساسية التي يقوم عليها هذا النظام وكيف تتم عملية التوريق وفق الصيغة الإسلامية .
 وفي الأخير أقول أن هذا البحث وكغيره من الأبحاث السابقة يحتاج لجهود ومعلومات إضافية من قبل الباحثين حتى يسدد أكثر، وآمل أن يكون موضع هذا البحث قد أضاف ولو شيئاً يسيراً إلى معلومات المهتمين بمثل هذا النوع من البحوث ، كما آمل أن تكون النقائص التي شابت البحث هي بداية لإنطلاقة أبحاث ودراسات جديدة .

قائمة المراجع

1. شاكراقرز ويني، محاضرات في اقتصاد النقود و البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة (2000).
2. زياد سليم رمضان ومحفوظ أحمد جودة، إدارة البنوك، الطبعة الثانية، دار المسيرة، الأردن، (1996).
3. حسين عمر الإيتمان والبنوك، www.ishraqa.com/newlook/art_det.asp ، أطلع عليه بتاريخ (2009/12/01).
4. موفق علي الخليل عبد الله الطاهر، النقود و البنوك و المؤسسات المالية، مركز يزيد للنشر، الأردن، (2004).
5. محمد سعيد أنور سلطان ، إدارة البنوك، دار الجامعة الجديدة، مصر، (2005).
6. طارق طه، إدارة البنوك في بيئة العولمة والإتربنت، دار الفكر الجامعي، مصر، (2007).
7. فلاح حسن الحسيني، إدارة البنوك (مدخل كمي و استراتيجي معاصر)، دار وائل للنشر، الأردن، (2006).
8. محمد حبش، تعريف البنوك و أنواعها، متاح على الرابط www.aleppoeconomics.com/vb/showthread.php أطلع عليه بتاريخ (2009/01/31)
9. فلاح حسن الحسيني و مؤيد عبد الرحمان الدوري، إدارة البنوك، دار وائل للنشر، الأردن، (2003).
10. محمد عبد الفتاح الصيرفي، إدارة البنوك، دار المناهج، الأردن، (2006).
11. A. Ben Halima , Pratique des Techniques Bancaires, Edition DAHLEB, Alger, (1997).

12. عبد العزيز الدغيم وماهر الأمين، التحليل الائتماني ودوره في ترشيد عمليات الإقراض المصرفي، مجلة جامعة تشرين للدراسات والبحوث العلمية، سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية المجلد 28، العدد 3، (2006).
13. عبد الحكيم كراجه وآخرون ، الإدارة و التحليل المالي ، دار الصفاء ،الأردن ، (2000).
14. محمد سويلم ، إدارة البنوك و صناديق الاستثمار ، دار الهاني للطباعة ، دون بلد نشر ، (1999) .
15. عبد الحميد عبد المطلب، البنوك الشاملة، الدار الجامعية للنشر، مصر، (2000).
16. طارق عبد العال حماد، تقييم أداء البنوك التجارية، الدار الجامعية، الجزء الثالث، مصر، (2001) .
17. حمزة محمود الزبيدي، إدارة المصارف، مؤسسة الوراق، الأردن، (2004).
18. سامي محمد مقداد، السياسات الائتمانية للبنوك ، متاح على الرابط www.sis.gov.ps/arabic/roya/27/page9.html ،أطلع عليه بتاريخ (2009/02/25).
19. رشاد العصار و رياض الحلبي، النقود والبنوك، دار صفاء، الأردن، (2000).
20. محمد كمال خليل الحمزاوي، إقتصاديات الإئتمان المصرفي، الطبعة الثانية، منشأة المعارف ،مصر، (2000) .
21. أحمد فريد مصطفى، سهير محمد السيد حسين ، السياسات النقدية و البعد الدولي لليورو، مؤسسة شباب الجامعة ، مصر، (2000).
22. دراوسي مسعود، غزالي عمر، دور البنوك في تمويل الإستثمارات، ملتقى المنظومة المصرفية الجزائرية والتحويلات الاقتصادية * واقع و تحديات * يومي (14 و 15 ديسمبر 2004).
23. بوشنافة أحمد، روشام بن زيان، سياسة الإقراض في ظل التحويلات الاقتصادية الجديدة في الجزائر، ملتقى المنظومة المصرفية الجزائرية والتحويلات الاقتصادية * واقع و تحديات * يومي (14 و 15 ديسمبر 2004).
24. ثروت عبد الحميد ، إتفاق التمويل العقاري ،دار الجامعة الجديدة، مصر، (2007).
25. مخالدي عبد القادر، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، (2007).
26. حسين شحاتة، أزمة النظام المالي العالمي في ميزان الاقتصاد الإسلامي، متاح على الرابط www.islamhouse.com ،أطلع عليه بتاريخ (2009/02/02).

27. إلياس زروقي، التقنيات العقارية، الطبعة الثانية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر،(2001).
28. مقال حول التمويل العقاري ، متاح على الرابط www.tamweeleg.com/section-default ، أطلع عليه بتاريخ (2009/02/05).
29. إسماعيل إبراهيم الشيخ دره، إقتصاديات الإسكان ، سلسلة عالم المعرفة، الكويت، (1997) .
30. توني روبينسون ،العقارات دليل للمستثمرين و البائعين، فيكتوريا 3000 ، (أكتوبر 2006)
، متاح على الرابط www.gonsumer.vic.gov.au121exhibition street Melbourne ، أطلع عليه بتاريخ (2009/02/07).
31. حسين شحاتة، صيغ التمويل العقاري المعاصرة، متاح على الرابط www.darelmashora.com/download.ashx?docid ، أطلع عليه بتاريخ (2009/02/25).
32. عقيل جاسم عبد الله ، النقود و البنوك، دار الحامد للنشر،الأردن، (1999) .
33. عبد القادر بلطاس،الإقتصاد المالي و المصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر،(2001) .
34. كلايتون هانت ، التمويل المنظم ، متاح على الرابط www.stantandardandpoors.com ، أطلع عليه بتاريخ(2009/11/02) .
35. أحمد رجائي أنيس،السوق العقاري وأسس التقييم ، مركز التقييم العقاري، مصر، (2009).
36. عبد القادر بلطاس ، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر ، دار النشر ليجوند ، الجزائر ،(2009).
37. نهى فوزي منصور ، التمويل العقاري،الإدارة المركزية للبحوث المالية و التنمية الإدارية ، مصر، (فيفري 2004).
38. رندال دود،الرهنات العقارية الثانوية،مجلة التمويل والتنمية، صندوق النقد الدولي (ديسمبر 2004).
39. مجلة Business week ، (أكتوبر 2007).
40. نشرة البنك الأهلي، العدد الرابع، المجلد التاسع والخمسون، مصر، (2006).
41. كمال قدورة ،أسعار العقارات تتراجع في كل أنحاء العالم ، جريدة الشرق الأوسط ، الصادرة بتاريخ (2009/06/20)، العدد 11162 ،لندن ،صفحة العقارات.
42. جريدة الشرق الأوسط ، أوضاع متأرجحة في أسواق العقارات الأوروبية، متاح على الرابط www.boursa.info/index.php?option=com_content&task=view&id=14891&Itemid=29 ،أطلع عليه بتاريخ(2009/04/07).

43. بوحفص نعناعة، الجوانب القانونية والعملية لعقد القرض العقاري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، (2009).
44. عبد الحكيم بلوفي ، أثر الضرائب على النشاط العقاري، إيتراك للطباعة والنشر، مصر، (2009).
45. بن زنين نوري، السكن الإجتماعي بالجزائر عامل للتنمية ومؤشر للسلم الإجتماعي ، مؤتمر الشيخ زايد للإسكان، الجزائر، (29 أوت 2008).
46. مصطفى دالح، سوق العقار في الجزائر لم تتأثر بأزمة الرهن العقاري، منتديات مكتوب متاح على الرابط www.maktoobblog.com/ ، أطلع عليه بتاريخ (2010/01/12).
47. Séminaire Régional sur le crédit Immobilier et les Hypothèques, Crédit Populaire d'Algérie C.P.A, 28- 29 Février (2000).
48. CNEP/ Banque, agence de bouira, service commercial.
49. Djamel bessa, les instrument de financement du logement, la revue de 1 habitat, parution N 01, (juin 2008)
50. الجريدة الرسمية الجزائرية، المرسوم التنفيذي رقم 87 /10 ، الصادر بتاريخ (2010/03/14) ، العدد 17.
51. الجريدة الرسمية الجزائرية، المرسوم التنفيذي رقم 166/10، الصادر بتاريخ (2010/07/04)، العدد 41.
52. عبد الرحمان بن خالفة، ارتفاع القروض الإستهلاكية في إطار البيع بالتقسيط ، تصريح لجريدة الشروق اليومي بتاريخ (2009/02/05) ، العدد 2525.
53. قدي عبد المجيد، النظام المصرفي الجزائري أمام التحديات العالمية المعاصرة، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر.
54. جريدة النصر، بنك الجزائر يشدد الرقابة على القروض العقارية وقروض الشركات، (2010/09/12)، العدد 13354.
55. عبد الرحمان بن خالفة، البنوك تمنح 200مليار دج كقروض سكن وعقار، تصريح لجريدة الخبر اليومي بتاريخ (2010/11/20). العدد 6184.
56. محافظ بنك الجزائر، ندوة صحفية، نقلا عن جريدة الفجر بتاريخ (2011/09/12).
57. جمال بسعة، تصريح للإذاعة الوطنية، نقلا عن جريد أخبار اليوم بتاريخ (2011/03/03)، العدد 1187.

58. الجريدة الرسمية الجزائرية، المقرر رقم 01/98، المؤرخ في (1998/04/06)، العدد 27.
59. عبد الوهاب بوكرواح، أكثر من ملياري دولار لتمويل المشاريع العقارية في الجزائر، متاح على الرابط www.alroya.com/note/23595، أطلع عليه بتاريخ (2010/04/10).
60. طالبي لطيفة، القرض العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، (2002).
61. بوحفص نعاة، الإبتكارات المالية و تفعيل نظام القروض السكنية، مجلة المفكر، العدد الخامس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة.
62. Guide pratique pour le refinancement des crédits au logement, Société de Refinancement Hypothécaire.
63. دليل الشروط العامة لإعادة التمويل الرهني، شركة إعادة التمويل الرهني، بدون سنة نشر.
64. رحمانى فائزة، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، (2004).
65. ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة، كلية الحقوق، جامعة عنابة، (2005).
66. ربيع نصيرة، تمويل الترقية العمومية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، (2006).
67. الجريدة الرسمية الجزائرية، المرسوم التنفيذي رقم 144/91، المؤرخ في (1991/05/12)، العدد 25.
68. نشرية المشاريع الكبرى في الجزائر، وزارة السكن والعمران، المركز الوطني لوثائق لصحافة والإعلام، العدد الأول، (2009).
69. عجيل جاسم النشمي، التوريق والتصكيك وتطبيقاتهما، بحث مقدم لمنظمة المؤتمر الإسلامي، الدورة التاسعة عشرة، الإمارات العربية المتحدة.
70. طارق طه، إدارة البنوك ونظم المعلومات المصرفية، الدار الجامعية، مصر، (2000).
71. بدوي عبد المطلب، التوريق كأداة من أدوات تطوير البورصة المصرية، بحث مقدم في مؤتمر الأسواق المالية والبورصات، دبي، (2007).
72. أختريتي عبد العزيز، التوريق وتطبيقاته المعاصرة، بحث مقدم لمنظمة المؤتمر الإسلامي، الدورة التاسعة عشرة، الإمارات العربية المتحدة.
73. الجريدة الرسمية الجزائرية، القانون رقم 05/06 المؤرخ في (2006/02/20)، العدد 15.
74. بنك الإسكندرية، النشرة الإقتصادية، المجلد الخامس والثلاثون، مصر، (2003).

75. راتول محمد، دور التوريق كأداة مالية حديثة في التمويل وتطوير البورصة في الجزائر، الملتقى الدولي الأول حول سياسات التمويل وأثرها على الإقتصاديات والمؤسسات - دراسة حالة الجزائر والدول النامية، جامعة بسكرة.

76. شركة إعادة التمويل الرهني، شروط إعادة تمويل القروض العقارية وطرق المتابعة ، دليل تعريفى، بدون سنة نشر .

77. Société de refinancement hypothécaire, emprunt obligataire, (juillet 2003).

78. عمر طالب، إعادة التمويل الرهني و أثره على المنظومة المالية و المصرفية في الجزائر، مجلة الأكاديمية العربية المفتوحة في الدانمارك، العدد الثاني، (2007).

79. سليمان ناصر، التوريق كأداة مالية لمواجهة مخاطر السيولة في البنوك ، الملتقى الدولي الثالث حول إستراتيجية إدارة المخاطر في المؤسسات الآفاق و التحديات، جامعة الشلف، (26/25 نوفمبر 2008).

80. الجريدة الرسمية الجزائرية، رقم 66، المادة الأولى من القانون رقم 64-277، العدد 22.

81. الجريدة الرسمية الجزائرية، رقم 66، المادة الثانية من القانون رقم 64 - 277، العدد 22.

82. موقع الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ، متاح على الرابط www.cnep.dz ، أطلع عليه بتاريخ (2011/12/01).

83. الجريدة الرسمية الجزائرية، رقم 66، المادة 08 من القانون رقم 64-227، العدد 22.

84. جريدة الخبر، الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط يمنح 27 مليار دينار كقروض عقارية، (2011/11/08). العدد 6528.

الملاحق

Tableau N° Evolution de la population des ménages ordinaire et collectifs au 31 Décembre
par wilaya RGPH (1977, 1987, 1998, 2008) et (2010 à 2050)(*)

Cod de (W)	WILAYA	RGPH 1977	RGPH 1987	RGPH 1998	Taux de croissance Annuel 1998 / 2008	RGPH 2008	2010 (*)	2015 (*)	2020 (*)
1	ADRAR	137 491	217 678	311 615	2,57%	399 714	428 320	486 302	552 133
2	CHLEF	492 807	684 192	858 695	1,59%	1 002 088	1 045 984	1 131 679	1 224 396
3	LAGHOUAT	148 418	212 388	317 125	3,77%	455 602	504 190	606 683	730 009
4	O.E.BOUAGHI	305 717	403 936	519 170	1,85%	621 612	653 480	716 329	785 222
5	BATNA	513 500	752 617	962 623	1,55%	1 119 791	1 167 593	1 261 105	1 362 106
6	BEJAIA	411 600	700 952	856 840	0,64%	912 577	928 684	959 012	990 331
7	BISKRA	329 912	430 202	575 858	2,32%	721 356	767 910	861 386	966 239
8	BECHAR	126 500	185 346	225 546	1,85%	270 061	283 909	311 221	341 159
9	BLIDA	500 994	702 188	784 283	2,54%	1 002 937	1 073 798	1 217 255	1 379 877
10	BOUIRA	374 267	526 900	629 560	1,02%	695 583	715 111	752 417	791 670
11	TAMANRASSET	42 096	95 822	137 175	2,61%	176 637	189 481	215 555	245 217
12	TEBESSA	306 814	410 233	549 066	1,72%	648 703	679 441	739 742	805 395
13	TLEMCCEN	535 807	714 862	842 053	1,23%	949 135	981 208	1 042 968	1 108 615
14	TIARET	407 330	575 794	725 853	1,88%	846 823	883 460	955 535	1 033 490
15	TIZI OUZOU	701 976	936 948	1 108 708	0,17%	1 127 607	1 132 345	1 141 918	1 151 573
16	ALGER	1 587 888	1 690 191	2 562 428	1,58%	2 988 145	3 117 094	3 370 650	3 644 832
17	DJELFA	332 535	494 494	797 706	3,24%	1 092 184	1 189 492	1 395 131	1 636 321
18	JIJEL	342 535	472 312	573 208	1,08%	636 948	655 868	692 096	730 326
19	SETIF	686 540	1 000 694	1 311 413	1,31%	1 489 979	1 543 731	1 647 561	1 758 376
20	SAIDA	143 786	235 494	279 526	1,73%	330 641	346 421	377 394	411 136
21	SKIKDA	466 932	622 510	786 154	1,37%	898 680	932 683	998 525	1 069 015
22	SIDI BEL ABBES	321 890	446 277	525 632	1,44%	604 744	628 747	675 343	725 392
23	ANNABA	350 032	455 888	557 818	0,91%	609 499	624 678	653 548	683 753
24	GUELMA	276 998	353 309	430 000	1,18%	482 430	498 088	528 183	560 096
25	CONSTANTINE	478 339	664 303	810 914	1,50%	938 475	977 321	1 052 907	1 134 340
26	MEDEA	475 847	652 863	802 078	0,22%	819 932	824 959	834 272	843 690
27	MOSTAGANEM	360 918	505 932	631 057	1,60%	737 118	769 605	833 049	901 725
28	M'SILA	416 723	604 693	805 519	2,13%	990 591	1 049 131	1 165 815	1 295 477
29	MASCARA	407 663	566 901	676 192	1,52%	784 073	816 966	881 017	950 091
30	OUARGLA	197 332	284 454	445 619	2,33%	558 558	594 715	667 323	748 795
31	ORAN	691 660	932 473	1 213 839	1,85%	1 454 078	1 527 591	1 674 391	1 835 299
32	EL BAYADH	114 794	153 254	168 789	3,14%	228 624	248 717	290 336	338 920
33	ILLIZI	12 078	18 930	34 108	4,46%	52 333	58 937	73 315	91 200
34	B.B.ARRERIDJ	309 303	424 828	555 402	1,27%	628 475	650 415	692 729	737 795
35	BOUMERDES	439 647	650 975	647 389	2,20%	802 083	849 866	947 370	1 056 061
36	EL TARF	193 497	275 315	352 588	1,51%	408 414	425 475	458 610	494 326
37	TINDOUF	7 417	16 428	27 060	6,28%	49 149	58 006	78 638	106 610
38	TISSEMSILT	170 269	228 120	264 240	1,11%	294 476	303 468	320 704	338 920
39	EL OUED	259 947	376 909	504 401	2,88%	647 548	694 052	788 343	895 444
40	KHENCHELA	189 026	246 541	327 917	1,70%	386 683	404 790	440 287	478 896
41	SOUK AHRAS	225 669	296 077	367 455	1,81%	438 127	460 054	503 228	550 453
42	TIPAZA	450 598	620 151	506 053	1,60%	591 010	617 030	667 842	722 839
43	MILA	378 655	511 605	674 480	1,32%	766 886	794 715	848 487	905 897
44	AIN DEFLA	391 437	537 256	660 342	1,53%	766 013	798 240	861 006	928 708
45	NAAMA	82 555	113 700	127 314	4,33%	192 891	216 473	267 554	330 688
46	A.TEMOUCHENT	219 263	274 990	327 331	1,29%	371 239	384 441	409 926	437 100
47	GHARDAIA	162 486	216 140	300 516	1,96%	363 598	383 350	422 467	465 576
48	RELIZANE	368 512	544 877	642 205	1,26%	726 180	751 382	799 973	851 707
Total		16 848 000	23 038 942	29 100 863	1,62%	34 080 030	35 600 799	38 583 679	41 816 486

Source : Office National des Statistiques (Collections statistiques) -

(*) Estimation de Population des ménages ordinaires et collectifs de la wilaya au 31 Décembre ... selon le taux de croissance annuel (RGPH1998 et RGPH2008)

Tableau N°

Répartition de la population, des ménages ordinaires et collectifs et le parc logements selon la wilaya, TOL, nbre de ménages par logt et taille moyenne des ménages (RGPH 2008)

Cod de (W)	WILAYA	Population	Ménages	Parc logement	Taux d'occupation par logt	Taille moyenne des ménages	Nombre de ménage par logt
1	ADRAR	399 714	68 907	83 248	4,80	5,80	0,83
2	CHLEF	1 002 088	154 289	170 638	5,87	6,49	0,90
3	LAGHOUAT	455 868	67 109	73 432	6,21	6,79	0,91
4	O.E.BOUAGHI	621 612	111 595	126 941	4,90	5,57	0,88
5	BATNA	1 119 630	188 619	221 778	5,05	5,94	0,85
6	BEJAIA	912 577	156 258	212 597	4,29	5,84	0,73
7	BISKRA	721 356	114 666	138 492	5,21	6,29	0,83
8	BECHAR	270 061	42 616	56 210	4,80	6,34	0,76
9	BLIDA	1 002 935	178 014	181 169	5,54	5,63	0,98
10	BOUIRA	695 583	113 171	126 399	5,50	6,15	0,90
11	TAMANRASSET	176 637	31 020	40 023	4,41	5,69	0,78
12	TEBESSA	648 703	109 934	129 682	5,00	5,90	0,85
13	TLEMCEEN	949 135	182 096	213 144	4,45	5,21	0,85
14	TIARET	846 532	135 121	152 012	5,57	6,26	0,89
15	TIZI OUZOU	1 127 166	197 410	269 559	4,18	5,71	0,73
16	ALGER	2 987 160	571 087	627 188	4,76	5,23	0,91
17	DJELFA	1 090 578	144 693	158 994	6,86	7,54	0,91
18	JIJEL	636 948	98 566	121 780	5,23	6,46	0,81
19	SETIF	1 489 979	244 820	288 016	5,17	6,09	0,85
20	SAIDA	330 641	56 024	63 585	5,20	5,90	0,88
21	SKIKDA	898 680	152 012	158 166	5,68	5,91	0,96
22	SIDI BEL ABBES	604 744	109 315	127 076	4,76	5,53	0,86
23	ANNABA	609 499	124 811	136 955	4,45	4,88	0,91
24	GUELMA	482 430	94 123	103 344	4,67	5,13	0,91
25	CONSTANTINE	938 475	175 545	199 631	4,70	5,35	0,88
26	MEDEA	819 932	130 799	137 490	5,96	6,27	0,95
27	MOSTAGANEM	737 118	119 096	138 221	5,33	6,19	0,86
28	M'SILA	990 591	147 728	176 688	5,61	6,71	0,84
29	MASCARA	784 073	138 175	148 305	5,29	5,67	0,93
30	OUARGLA	558 563	85 729	108 366	5,15	6,52	0,79
31	ORAN	1 453 152	277 208	309 945	4,69	5,24	0,89
32	EL BAYADH	228 624	37 241	47 249	4,84	6,14	0,79
33	ILLIZI	52 333	9 895	13 970	3,75	5,29	0,71
34	B.B.ARRERIDJ	628 475	101 891	131 434	4,78	6,17	0,78
35	BOUMERDES	801 068	141 877	159 558	5,02	5,65	0,89
36	EL TARF	408 452	78 229	81 847	4,99	5,22	0,96
37	TINDOUF	49 149	8 541	10 744	4,57	5,75	0,79
38	TISSEMSILT	294 476	44 759	53 743	5,48	6,58	0,83
39	EL OUED	647 547	107 746	105 625	6,13	6,01	1,02
40	KHENCHELA	386 683	68 372	84 968	4,55	5,66	0,80
41	SOUK AHRAS	438 127	81 838	85 341	5,13	5,35	0,96
42	TIPAZA	591 010	108 977	113 257	5,22	5,42	0,96
43	MILA	766 886	125 724	138 250	5,55	6,10	0,91
44	AIN DEFLA	766 013	122 243	126 012	6,08	6,27	0,97
45	NAAMA	192 891	30 936	40 902	4,72	6,24	0,76
46	A.TEMOUCHENT	371 239	70 011	82 453	4,50	5,30	0,85
47	GHARDAIA	363 598	55 686	79 579	4,57	6,53	0,70
48	RELIZANE	726 180	115 044	131 668	5,52	6,31	0,87
Total		34 074 911	5 829 566	6 685 674	5,10	5,85	0,87

Source : Office National des Statistiques (Fichiers Statistiques) - RGPH 2008 -

Tableau N° Répartition de la population, des ménages ordinaires et collectifs et le parc logements selon la wilaya, TOL, nbre de ménages par logt et taille moyenne des ménages (RGP 1998)

Cod de (W)	WILAYA	Population	Ménages	Parc logement	Taux d'occupation par logt	Taille moyenne des ménages	Nombre de ménage par logt
1	ADRAR	311 615	54 442	66 102	4,71	5,72	0,82
2	CHLEF	858 695	118 648	130 773	6,57	7,24	0,91
3	LAGHOUAT	317 125	44 226	52 896	6,00	7,17	0,84
4	O.E.BOUAGHI	519 170	81 414	94 570	5,49	6,38	0,86
5	BATNA	962 623	146 276	163 399	5,89	6,58	0,90
6	BEJAIA	856 840	128 916	167 120	5,13	6,65	0,77
7	BISKRA	575 858	86 875	95 946	6,00	6,63	0,91
8	BECHAR	225 546	31 585	41 153	5,48	7,15	0,77
9	BLIDA	784 283	121 611	126 439	6,20	6,45	0,96
10	BOUIRA	629 560	89 055	102 226	6,16	7,07	0,87
11	TAMANRASSET	137 175	23 079	29 887	4,59	5,94	0,77
12	TEBESSA	549 066	84 122	96 880	5,67	6,53	0,87
13	TLEMCE	842 053	144 906	172 211	4,89	5,81	0,84
14	TIARET	725 853	104 701	120 666	6,02	6,93	0,87
15	TIZI OUZOU	1 108 708	172 610	228 231	4,86	6,42	0,76
16	ALGER	2 562 428	419 177	435 605	5,88	6,11	0,96
17	DJELFA	797 706	100 612	115 038	6,93	7,93	0,87
18	JIJEL	573 208	79 410	96 610	5,93	7,22	0,82
19	SETIF	1 311 413	188 250	214 522	6,11	6,97	0,88
20	SAIDA	279 526	42 152	51 594	5,42	6,63	0,82
21	SKIKDA	786 154	119 037	127 427	6,17	6,60	0,93
22	SIDI BEL ABBES	525 632	85 702	96 392	5,45	6,13	0,89
23	ANNABA	557 818	100 425	105 026	5,31	5,55	0,96
24	GUELMA	430 000	73 944	78 792	5,46	5,82	0,94
25	CONSTANTINE	810 914	131 957	144 572	5,61	6,15	0,91
26	MEDEA	802 078	111 476	116 262	6,90	7,20	0,96
27	MOSTAGANEM	631 057	90 757	104 077	6,06	6,95	0,87
28	M'SILA	805 519	108 752	124 968	6,45	7,41	0,87
29	MASCARA	676 192	106 998	124 089	5,45	6,32	0,86
30	OUARGLA	445 619	62 551	75 092	5,93	7,12	0,83
31	ORAN	1 213 839	204 838	221 060	5,49	5,93	0,93
32	EL BAYADH	168 789	24 929	34 136	4,94	6,77	0,73
33	ILLIZI	34 108	5 407	8 749	3,90	6,31	0,62
34	B.B.ARRERIDJ	555 402	79 651	91 110	6,10	6,97	0,87
35	BOUMERDES	647 389	95 849	102 503	6,32	6,75	0,94
36	EL TARF	352 588	59 094	60 945	5,79	5,97	0,97
37	TINDOUF	27 060	4 340	5 628	4,81	6,24	0,77
38	TISSEMSILT	264 240	36 367	46 031	5,74	7,27	0,79
39	EL OUED	504 401	67 560	78 261	6,45	7,47	0,86
40	KHENCHELA	327 917	51 291	61 075	5,37	6,39	0,84
41	SOUK AHRAS	367 455	62 322	68 068	5,40	5,90	0,92
42	TIPAZA	506 053	81 159	82 808	6,11	6,24	0,98
43	MILA	674 480	97 561	107 233	6,29	6,91	0,91
44	AIN DEFLA	660 342	93 570	104 030	6,35	7,06	0,90
45	NAAMA	127 314	18 605	23 222	5,48	6,84	0,80
46	A.TEMOUCHE	327 331	54 897	64 391	5,08	5,96	0,85
47	GHARDAIA	300 516	43 040	59 209	5,08	6,98	0,73
48	RELIZANE	642 205	91 395	107 953	5,95	7,03	0,85
Total		29 100 863	4 425 521	5 024 977	5,79	6,58	0,88

Source : Office National des Statistiques (Collection Statistiques) - RGP 1998 -

الملحق رقم 04

I - RENSEIGNEMENTS SUR LE BENEFICIAIRE (LA BANQUE)**I. RENSEIGNEMENTS SUR LE BENEFICIAIRE (LA BANQUE)**

[BANQUE] :	
[CODE AGENCE] :	
[NOM & ADRESSE AGENCE] :	
Téléphone :	Fax : Mail :

Champs à remplir	Description
BANQUE	Nom de la banque (CNEP/BNA/BEASGA/BDLC/PA/BADR/FNPOS/BNP) -Saisir le nom de la banque sans autre précision.
CODE AGENCE	-Saisir le code de l'agence (numérique).
NOM & ADRESSE AGENCE	-Saisir le nom et l'adresse de l'agence.
Téléphone/Fax/Mail	-Saisir le numéro de téléphone, fax et l'adresse mail.

II-RENSEIGNEMENTS SUR LE CREDIT ASSURE

Champs à remplir		Description
MONTANT DU CREDIT / DA	Durée du crédit : Mois	-Saisir le montant du crédit donné par la banque (hors prime) ; « Le montant du crédit déclaré ne doit pas inclure le montant de la prime SOCI » ; « Le montant du crédit global (si ce dernier est débloqué par tranche) » ; -Saisir le montant de la mensualité servie par la banque.
MENSUALITE : DA	Montant de l'Aide CNL : DA	
- L'ASSURE (EMPRUNTEUR)		- CO-EMPRUNTEUR / CAUTION
NOM & PRENOM	NOM & PRENOM	-Saisir le nom et prénom de l'emprunteur ;
DATE DE NAISSANCE :	DATE DE NAISSANCE :	-Saisir le nom du co-emprunteur ou de la caution.
PROFESSION :	PROFESSION :	-Saisir la date de naissance de l'emprunteur et du co-Emprunteur.
POSTE OCCUPE :	POSTE OCCUPE :	
EMPLOYEUR :	EMPLOYEUR :	
REVENU MENSUEL NET : DA	REVENU MENSUEL NET : DA	
ASSURE		
EMPRUNTEUR	CO-EMPRUNTEUR/CAUTION	
NOM&PRENOM	NOM&PRENOM	
DATE DE NAISSANCE	DATE DE NAISSANCE	
PROFESSION	PROFESSION	
PROFESSION : #		Sélectionner la profession dans le menu proposé.
SALARIE COMMERÇANT PROFESSION LIBÉRALE RETRAITE		
EMPLOYEUR	POST OCCUPE	- Si il s'agit d'un salarié, Saisir la profession exacte.
EMPLOYEUR	EMPLOYEUR	-Saisir le nom de l'employeur
REVENUE MENSUEL NET	REVENUE MENSUEL NET	-Saisir le montant du revenu net.

الملحق رقم 05

III-RENSEIGNEMENTS SUR BIEN IMMOBILIER OBJET DU CREDIT ASSURE

III. RENSEIGNEMENTS SUR LE BIEN IMMOBILIER OBJET DU CREDIT ASSURE

ADRESSE COMPLETE DU BIEN HYPOTHEQUE :

Objet du crédit	Valeur du Bien	Type du Bien	Etat du Bien
	DA		

Champs à remplir	Description	
ADRESSE COMPLETE DU BIEN HYPOTHEQUE	- Saisir l'adresse complète du bien objet du financement ou d'un autre Bien de substitution donné en hypothèque..... - Préciser le N° du lot, la rue, l'immeuble.	
Objet du crédit <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> Objet du crédit <input type="text"/> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> ACQUISITION AMENAGEMENT CONSTRUCTION EXTENSION ACHAT DE TERRAIN </div>	Sélectionner l'objet du crédit dans le menu proposé	
Valeur du bien	- Prix d'acquisition, pour l'achat, valeur estimée pour la construction, l'extension et l'aménagement (et non le devis); - Saisir le coût du bien selon l'objet du crédit.	
Type du bien <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> Type du Bien <input type="text"/> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> COLLECTIF INDIVIDUEL BIEN SUR PLAN SOCIAL PARTICIPATIF </div>	Etat du Bien <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> Etat du Bien <input type="text"/> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> NEUF ANCIEN </div>	Sélectionner le type du bien et l'état du bien dans le menu proposé

IV-ENGAGEMENT DU BENEFICIAIRE (LA BANQUE)

ENGAGEMENT DU BENEFICIAIRE (la Banque)

Je soussigné, Monsieur, Madame <input type="text"/> , déclare :	Date et lieu de signature du Bénéficiaire (Banque)
1) Que les informations reprises plus haut et relatives au crédit immobilier, objet de la présente police, sont conformes et exactes.	
2) Que les ratios ci-après sont calculés conformément aux conditions requises pour l'obtention de la garantie SOCI :	
- RPV = (MONTANT DU CREDIT / VALEUR DU BIEN * 100) = <input type="text"/> %	
- REVENU TOTAL = (REVENU EMPRUNTEUR + REVENU CO-EMPRUNTEUR) = <input type="text"/> DA	
- REL = (MENSUALITE / REVENU TOTAL * 100) = <input type="text"/> %	
3) Que le Montant de la prime (TTC) est de : <input type="text"/> DA	

Champs à remplir	Description
Je soussigné, Monsieur, Madame..... déclare :	- La signature de la personne habilitée (Directeur d'agence par exemple) ; - Saisir le nom et prénom du directeur de l'agence ; - Mettre la date, la signature et la gaffe ; - Apposer le cachet de la banque.
RPV	- Montant du crédit/valeur du bien*100 ; - Le ratio saisi doit être Calculé sur la base de la valeur du bien et non sur le devis de l'opération.
REVENU TOTAL	- Revenu de l'emprunteur + le revenu du co-emprunteur (ou de la caution) s'il existe ; - Saisir le revenu global.
REL	- Mensualité/Revenu total*100 - Saisir le résultat
MONTANT (TTC)	- Le montant de la prime est calculé conformément au barème figurant sur la convention. Auquel il faut rajouter le montant de la TVA ; - Saisir le montant de la prime toutes taxes comprises.

الملحق رقم 06

V-ENGAGEMENT DE L'ASSURE (L'emprunteur & Co-Emprunteur) :

ENGAGEMENT DE L'ASSURE (L'Emprunteur & Co-Emprunteur)	
Je soussigné Monsieur (Madame, Mademoiselle) : <input type="text"/> <input type="text"/> bénéficiaire du crédit, déclare avoir pris connaissance des conditions générales de l'assurance insolvabilité.	Date et signature de l'assuré



Champs à remplir	Description
Je soussigné, Monsieur, (Madame, Mademoiselle)..... bénéficiaire du crédit :	-Saisir le nom et le prénom de l'emprunteur et du co-débiteur s'il existe; -Mettre la date et la signature de l'emprunteur et du co-débiteur s'il existe.

VI-DECISION DE L'ASSUREUR (S.G.C.I) :

DECISION DE L'ASSUREUR (S.G.C.I)	
La SGCI notifie son accord pour la garantie du crédit susmentionné, sous réserve du paiement de la prime d'assurance d'un montant de : DA dans un délai maximum de 60 jours.	Date et signature de l'Assureur (S.G.C.I)

ESPACE RESERVE A LA SGCI



DEMANDE DE CREDIT

IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

Nom..... Prénom..... Nom J. Fille..... Sexe M F
 Né (e) le..... à..... Wilaya.....
 Fil (s) (le) de..... et de.....
 Situation familiale Célibataire Marié (e) Veuf (ve)
 Adresse du domicile..... N° Tél.....
 Profession..... Employeur..... N° SS.....
 Adresse de l'employeur.....
 Pièce d'identité..... N°..... Délivré(e) le..... à.....
 N° Registre de commerce..... N° Identification fiscale.....

REVENUS

Revenu du postulant..... DA Revenu du conjoint..... DA Revenu des enfants..... DA
 Autres (à détailler)..... Nombre d'enfants à charge.....

CREDITS EN COURS

CNEP-Banque	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois
Crédit 1			
Crédit 2			
Crédit 3			

Remboursement à jour OUI NON

Autres banques	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois
Crédit 1			
Crédit 2			
Crédit 3			

Remboursement à jour OUI NON

NATURE DU CREDIT SOLLICITE

CREDITS IMMOBILIERS	
Type de crédit.....	
Adresse du bien objet du crédit.....	
Valeur du bien/montant devis..... DA	Montant du crédit sollicité..... DA
Durée du prêt sollicitée..... ans	

DEMANDE D'ADHESION A L'ASSURANCE DECES / INVALIDITE ABSOLUE ET DEFINITIVE SUR LE CREDIT

Je souhaite m'assurer contre le risque de décès et d'invalidité absolue et définitive sur le capital assuré (*) au profit de la CNEP-Banque pour une quotité assurée de 100 %.

Je déclare avoir pris connaissance des conditions générales du contrat d'assurance et :

- Déclare être en bonne santé comme décrit dans la notice d'information.
 Souhaite renseigner un questionnaire médical

Je suis informé que conformément à l'Ordonnance n° 95 - 07 modifiée et complétée, toute réticence ou fausse déclaration intentionnelle entraîne la nullité de l'adhésion à l'assurance.

(*) Le capital assuré est égal au capital restant dû multiplié par la quotité assurée.

Cardif El Djazaïr, siège social : 57 rue ABRI Arezki, Hydra - 16035 Alger. RC n° 06B0973017 N.I.S 000616109062639

J'atteste l'exactitude des informations portées ci-dessus et m'engage à fournir à la CNEP - Banque tous les renseignements, justificatifs complémentaires et autres informations nécessaires qu'elle jugera utile de me demander et l'autorise à procéder à leur vérification.

Signature

Fait à le

الملحق رقم 09

**MODELE DE RELEVÉ DES EMOLUMENTS
ET ATTESTATION D'EMPLOI**

Postulant - Caution - Codébiteur

(à établir sur papier entête de l'organisme employeur)

M./Mme/Melle.....

Date et lieu de naissance.....

est employé (e) au sein de notre organisme en qualité de

depuis le.....

à titre (1)

et perçois une rémunération mensuelle nette, non frappée d'opposition, déduction faite des rappels,

primes et indemnités non permanentes et détaillées comme suit (2):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Toutes les indications et mentions portées sur la présente attestation sont certifiées exactes

Fait à.....le.....

Cachet et signature de l'employeur

(1) Préciser à titre " permanent" ou "temporaire"

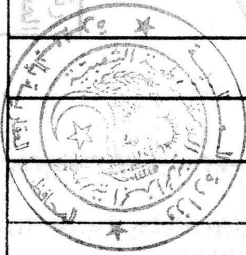
(2) Mentionner toutes retenues sur salaire par décision de justice, pension ou remboursement d'un prêt

إدارة الاملاك الوطنية

إطار مخصص للمحافظ		طابع المكتب		عدد 1 م. ع مكرر
طلب عدد 6005	دج	سعر 2000	خدمات عدد جدول مسلم في 23	مراجع الطالب
وضع في اجراء حجم				
توصية هامة				
تقدم لزوما الطلبات على نسختين و بالالة الراقنة				
طلب معلومات موجزة (1)				
على (1) خارج عن (1) اجراء				
أنا الممضي أسفله (2) الساكن بـ (3) أطلب مستخرجا (4)				
<input type="checkbox"/> من الحجرات الغير الباطلة و لا المشطية (5) <input type="checkbox"/> من تسجيلات الامتيازات و الرهون المستبقية (5) <input type="checkbox"/> من الوثائق المسجلة او المشهورة (ما عدا التسجيلات و الحجرات و التاشيرات بالهامش) التي لها اثر اكتسابي للاشخاص الناشئ عنها المعلومات المطلوبة (1). <input type="checkbox"/> من تاشيرات الاحكام المعننة الفسخ و الابطال و النقصى الحاصلة قبل اول مارس 1961 و الصادرة او المشهورة منذ (6) الى تاريخ هذا الطلب الناشئ عن الأشخاص و العقارات المبينة ظهر هذا الطلب. باستثناء - التسجيل أو الاشهار المطلوب معا (8) (1) - الرسوم و الاحكام المذكورة في القائمة أو الوثيقة الموضوعية مع هذا الطلب (1) (8) - الاجراءات الآتية : (9)				
معلومات أخرى مطلوبة				
ادع مبلغا قدره دج و اتعهد بأداء ما بقي من المصاريف عند الاقتضاء بعد تسليم المعلومات. بـ في 23 امضاء الطالب :				
طلب غير قانوني <input type="checkbox"/> وضع مرفوض <input type="checkbox"/> عدم استعمال الآلة الراقنة <input type="checkbox"/> عدم اقامة نسخة ثانية <input type="checkbox"/> بيان غير كامل للأطراف <input type="checkbox"/> بيان غير كامل للعقارات <input type="checkbox"/> عدم الدفعة على الحساب المحافظ				
(1) يشطب عند الاقتضاء (2) اسم لقب و مهنة الطالب (3) العنوان الكامل. (4) إذا أراد الطالب التحصيل على نفقة كاملة للوثائق يلزم أن يعوض كلمة < مستخرج بنفقة > بوضع علامة على التربيغات المعنية (5) (6) تسليم المعلومات: (أ) في ظرف خمسين سنة التابعة للطلب عندما تعني العقارات و الحقوق المعنية الثابتة و الداخلة في اختصاصات محافظة قديمة سابقة لأول مارس 1961 (ب) و بعد فاتح مارس 1961 و في حلة ما تتعلق بعقارات أو حقوق معينة تابعة لمكتب قديم غير متجهز بوثائق قديمة بسند عندئذ " أول مارس 1961" بـ (6) و في هذه الحالة يلتزم الطالب عند الاقتضاء من المحافظة "الأصلية" تسليم المعلومات المحتوية على المادة السابقة لأول مارس 1961، بوضع حينئذ " 1 مارس 1961" - (7) (8) في حالة طلب المعلومات على الإجراء و حدة (9) يبين نوعيا (تسجيل حجز - إشهار - تاريخ حجم و عدد).				

شهادة للمحافظ

إن المحافظ المعضی أسفله يتأكد انه لا يوجد أي إجراء آخر في وثائقه ما عدا الإجراءات المذكورة أسفله و التي سلم من أجلها مستخرجاً طبقه (4)

معلومات أخرى	حقوق مسجلة أو مشهورة		إجراءات			
	سند العدین أو العدینة القانونية المعفی	تاریخ نوع	عدد	حجم	تاریخ	نوع
						
يصدق عن كلمة في المحافظة			اسطر			
رقم بطاقة						

- (1) نوع، تاريخ، اسم الاطراف.
- (2) يتأكد لزوماً فيما يخص الأشخاص الطبيعية الاسم و الألقاب حسب ترتيب الحالة المنية، تاريخ، مكان الميلاد، قرا مسولية المحافظ عند وجود كل عطية أو عدم التتقی، ووفق من المحافظ ان يرفض العائبات التي لم تتمس على تاريخ و مكان ميلاد الاطراف.

- (3) اتبرا مسولية المحافظ عند وجود أية علامة في بيل التعريف
- (4) لا يبلم مستخرجاً و لا نسخة فيما يخص المعلوم مستخرجاً

بیان سند العدین أو العدینة القانونية (1) :

جوية الأشخاص الناشئ عليها المعلومات المطلوبة (2)

1°	مساحة	عدد	القسم أو المكان المذكور	بلدية
2°	مساحة	عدد	القسم أو المكان المذكور	بلدية
3°	مساحة	عدد	القسم أو المكان المذكور	بلدية
4°	مساحة	عدد	القسم أو المكان المذكور	بلدية
5°	مساحة	عدد	القسم أو المكان المذكور	بلدية

بیان فردي للعقارات (3)

قطعة	المعلم الرقمی	مراجع الأراضي			بلدية
		نوع و رقم أو الملاكون المجاورون	مساحة	عدد	
1-1	مساحة	عدد	القسم أو المكان المذكور	بلدية	
2-1	مساحة	عدد	القسم أو المكان المذكور	بلدية	
3-1	مساحة	عدد	القسم أو المكان المذكور	بلدية	
4-1	مساحة	عدد	القسم أو المكان المذكور	بلدية	
5-1	مساحة	عدد	القسم أو المكان المذكور	بلدية	

تستعمل ورقة ملحقة أو أكثر (أوراق مطبوعة م.ع) الأنا كانت الجداول اعداده كافية

يعين عددها في داخل هذه القر بيئية.

الملحق رقم 12

صلاة | ع نموذج رقم 7

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جدول قيد رهن

مبلغ الدين 1.000.000.00 دج	إيداع رقم 1235/137 مجلة 23 رقم 1.2 تاريخ 1 جوان 2011	الخطاطة الجزائرية البويرة	وزارة المالية المديرية العامة للأمناء الوطنية مديرية الحفظ العقاري ولاية : البويرة
			الفترة القصوى:

<p>بالرخص للحفظ العقاري للشعب</p> 	<p>قيد رهن : رهن رسمي على عقار من الدرجة الاولى. ذو أثر الى (1) سنة 2037 م معنى من التجديد لمدة 10-30 سنة أو الى غاية (1) /...../..... طبقا ل: المرسوم 47/77 المؤرخ في : 1977/02/19، طبقا للقانون : 10/90 المؤرخ في 1990/04/14.</p>
	<p>الموطن بين: الصدوق الوطني لتوفير و الاحتياط / وكالة البويرة الكفن مقرها بحي 120 مسكن البويرة .</p>
	<p>سند الدين بمقتضى اتفاقية القرض رقم G700007 المؤرخة في 2011/04/11 و المسجلة بتاريخ 2011/05/25 المبرمة بين الدان المرتهن الصدوق الوطني لتوفير و الاحتياط / وكالة البويرة) و المدين ابراهن السيد (6) / طبقا ل مواد 175 و 176 من القانون رقم 82/14 المؤرخ في 1982/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 1983</p>
	<p>الدان) الصدوق الوطني لتوفير و الاحتياط وكالة البويرة مقره الاجتماعي 42 شارع خليفة بوخالفة والمقيد بالسجل التجاري تحت رقم: 0249948 صادر بتاريخ 1998/04/06 عن ولاية الجزائر المتفاهة بموجب القانون الأساسي المحرر من طرف الأستاذ : موتق ممثل من قبل السيد: بص لته مدير المعين بموجب القرار رقم 155/DG/2000 المؤرخ في: 2000/09/04</p>
<p>ضميمة (المالك المدين و/أو الكفيل) السيد (6) / من شهر حسب شهادة الميلاد رقم المسلمة من بلدية ، بتاريخ 2010/05/30، المهنة/ موظف ، الساكن (6) ولاية البويرة.</p>	

(1) يشطب على العبارة غير المفيدة.



الملحق رقم 13

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك

Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance - Banque

CNEP-Banque "Société par Actions" au capital social de 14.000.000.000 DA
Siège social: 42, Rue Khelifa Boukhalfa - AlgerD.G.A / CREDIT
D.C.P « 022 »
N° 169 / B.L/H.L/Z.N/ 11

Alger, le

DECISION

- Vu la Décision Réglementaire N° 227 du 15/03/2000 relative à la mise en place de la procédure de gestion du crédit hypothécaire dans le cadre des prêts aux particuliers.
- Vu la Décision N°1025/D.G/2006 du 03/01/2006 portant création d'un Comité de Crédit Siège et modifiant l'organisation et la composition du Comité Central de Crédit.
- Vu la décision N°132/DG/09 du 20/08/2009 portant nomination de Monsieur en qualité de Directeur du crédit aux particuliers.
- Vu la demande de crédit CBEP formulée par Monsieur
- Vu la délibération du comité de crédit siège, réuni en date du **24 Février 2011**, procès verbal N° 09.

il a été décidé

Article 1 :

Il est consenti à Monsieur _____, né le _____, à Bouira, un prêt pour l'acquisition d'un logement de type F3, auprès d'un particulier (CBEP), d'un montant de **Cinq Millions Deux Cent Mille Dinars (5.200.000,00 DA)** sur une durée de **Vingt Six (26)** ans, dont **Six (06)** mois de différé, au taux de **6,50%** l'an.

Ce taux est révisable en fonction de l'évolution des conditions de banque.

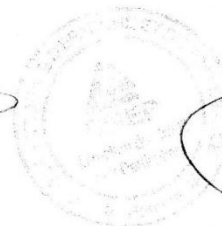
Article 2 :

Le présent prêt ne pourra être réalisé qu'après accomplissement des formalités contractuelles avec recueil de la garantie d'hypothèque de premier rang auprès d'un notaire dans les délais réglementaires sur le logement objet du crédit, sis au ; N° _____

Article 3 :

Messieurs les Directeurs du réseau de **Tizi Ouzou** et de l'agence de **Bouira Wilaya** sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente décision. ✓

HEMITE Lakouda
Chef Département Crédit



Handwritten signature of the Director of the Tizi Ouzou network.

CNEP/BANQUE
S.P.A AU CAPITAL SOCIAL DE 14.000.000.000 DA AYANT SON
SIEGE SOCIAL AU 42, RUE KHELIFA BOUKHALFA ALGER
D.R.T.O
AGENCE CNEP DE WILAYA DE BOUIRA.

A

Mr _____

OBJET : Notification d'Acceptation d'Octroi d'un Crédit

Cher (e) Mr / Mme ;

Après étude de votre dossier de demande de prêt CNEP pour **L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT** Nous avons le plaisir de vous informer de notre acceptation de votre demande pour un crédit destiné à **L'ACQUISITION** est d'un montant de :

5.200.000. 00DA en lettre : **CINQ MILLIONS DEUX CENT MILLE DINARS.**

Ce prêt vous sera consenti aux conditions suivantes :

1. Durée du crédit **26 ans**
 2. Durée du différé de remboursement du principal **06 mois**
 3. Durée de remboursement **25 ans et 06 mois**
 4. Montant et périodicité de remboursement :
- le remboursement du principal sera effectué par échéances mensuelles.
 5. T.V.A 17% applicables au moment des intérêts mensuels de chaque échéance due ;
 6. Assurance : le client s'engage à souscrire une assurance vie et incendie avec Subrogation au profit de la CNEP /Banque.
 7. Taux d'intérêts débiteur, annuel : **6.50 %** ; taux mensuel : **6.50 %**
 8. Garantie : hypothèque de premier rang sur : **LOGEMENT**.
- Au cas ou notre proposition vous agréé, nous vous prions de bien vouloir nous notifier votre accord sur notre présente offre, en portant à la main et lisiblement à gauche et en bas de page : (lu et approuvé).

La présente offre reste valable durant sept (07) jours à compter de cette date.

Dans l'attente de vous lire, nous vous assurons de notre disposition pour tous renseignements complémentaires.

2011

Handwritten signature

LE DIRECTEUR D'AGENCE

Handwritten signature

Réseau : TIZI OUZOU
Structure : 214 BOUIRA

Date d'effet : #Nom ?

Fiche Technique Crédit

PRET	
Catégorie de prêt	: Achat d'un logement auprès d'un particulier
Prix de cession	: 6 400 000,00 DA
Type de prêt	: Initial
OBJET DU PRET	
LOGEMENT	TERRAIN
Promoteur	: Objet du permis
Site	: Site
Typologie	: Site
Surface	: 0,00 m ²
Coût	: 0,00 DA
Surface	: 0,00 m ²
Coût	: 0,00 DA
POSTULANT	
Nom et prénoms	: Lieu de résidence : Etranger
Date de naissance	: Revenu mensuel : 1 852,70
Lieu de naissance	: en devises
Qualité professionnelle	: Salarié
Profession	: MECANICIEN
Employeur	: IMERYS TILES MINERALS
	S.M.I.G en devise : 1 000,00
	Cours de change : 99,94
	Capacité de remboursement : 42 609,42 DA
CODEBITEUR	
Nom et prénoms	: Lieu de résidence :
Date de naissance	: Revenu mensuel : 0,00
Lieu de naissance	: Revenu mensuel :
Qualité professionnelle	: Revenu mensuel :
Profession	: Revenu mensuel :
Employeur	: Capacité de remboursement : 0,00 DA
CAUTION	
Lien de parenté	: Revenu mensuel :
Nom et prénoms	: Revenu mensuel : 0,00 DA
Date de naissance	: Revenu mensuel :
Lieu de naissance	: Revenu mensuel :
Profession	: Revenu mensuel :
Employeur	: Montant de la caution : 0,00 DA

ACITE DE REMBOURSEMENT		Total capacité de remboursement : <input type="text" value="42 609,42 DA"/>											
COUVERTURE ASSURANCE		Taux de couverture : 100 %											
INTERETS ACQUIS													
Livrets d'épargne LEL		C. P. T		Livrets d'épargne LEP		Cessions							
Date ouver	Montant	Date sousc	Montant	Date ouver	Montant	Qualité	Srcce	Date ouver	Montant				
	0,00		0,00		0,00				0,00				
	0,00		0,00		0,00				0,00				
	0,00		0,00		0,00				0,00				
Total	0,00	Total	0,00	Total	0,00			Total	0,00				
Total Intérêts L.E.L :				<input type="text" value="0,00 DA"/>		Total Intérêts L.E.P :				<input type="text" value="0,00 DA"/>			
CREDIT A OCTROYER				EPARGNANT L.E.L									
Montant	0,00 DA			Echéance	0,00 DA								
Durée				Assurance	0,00 DA								
Taux				Mensualité	<input type="text" value="0,00 DA"/>								
Différé													
Intérêts intercalaires	0,00 DA												
EPARGNANT L.E.P													
Montant	0,00 DA			Echéance	0,00 DA								
Durée				Assurance	0,00 DA								
Taux				Mensualité	<input type="text" value="0,00 DA"/>								
Différé													
Intérêts intercalaires	0,00 DA												
NON EPARGNANT													
Montant	5 200 000,00 DA			Echéance	34 326,62 DA								
Durée	27 Ans			Assurance	3 068,00 DA								
Taux	6,50			Mensualité	<input type="text" value="37 394,62 DA"/>								
Différé	6 Mois												
Intérêts intercalaires	169 000,00 DA												
BONIFIE													
Montant	0,00 DA			Echéance	0,00 DA								
Durée				Assurance	0,00 DA								
Taux				Mensualité	<input type="text" value="0,00 DA"/>								
Différé													
Intérêts intercalaires	0,00 DA												
Montant du crédit à accorder :				<input type="text" value="5 200 000,00 DA"/>		Mensualité :						<input type="text" value="37 394,62 DA"/>	

ETAT CUMULATIF DES ENGAGEMENT ET DES REALISATIONS
DES CREDITS AUX PARTICULIERS
MOIS DE DECEMBRE 2009

REGORIE PRET	SITUATION Du MOIS			SITUATION DE L'ANNEE			SITUATION CUMULEE		
	ENGAGEMENT NOMB RE	MONTANT	MONTANT DEBLOQUE	ENGAGEMENT NOMBRE	MONTANT	MONTANT DEBLOQUE	ENGAGEMENT Nbre	MONTANT	MONTANT DEBLOQUE
	02	1 420 000.00	3 998 500.00	53	41 268 000.00	29 667 300.00	717	2 90 607 300.00	227 600 400.
	/	/	724 000.00	10	8 060 000.00	6 903 400.00	819	108 600 000.00	251 990 000.
PARMIANT NON RIGNANT	/	/	/	/	/	/	164	54 577 000.00	46 740 000.
	/	/	/	/	/	/	33	8 200 000.00	6 505 500.
REP	/	/	/	03	4 825 000.00	4 825 000.00	157	110 100 000.00	102 121 000.
MEP	02	8 940 000.00	8 940 000.00	10	23 828 000.00	23 828 000.00	92	198 200 000.00	95 316 000.
P	03	4 229 000.00	34 522 000.00	18	18 924 000.00	15 841 000.00	1215	744 000 000.00	609 348 500.
AP	13	15 945 000.00	53 433 000.00	31	84 967 000.00	320 311 000.00	945	831 157 700.00	609 524 700.
R	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/FLA	/	/	/	/	/	/	136	5 200 000.00	52 028 000.
	/	/	/	/	/	/	01	700 000.00	700 000.
HAT	/	/	/	01	150 000.00	150 000.00	03	2 150 000.00	2 150 000.
SRAIN EP	/	/	/	/	/	/	/	/	/
HAT	/	/	/	/	/	/	03	4 170 000.00	4 170 000.
PRAIN N	/	/	/	/	/	/	/	/	/
RIGNANT EP	/	/	/	/	/	/	01	270 500.00	171 500.
RIGNANT	/	/	/	/	/	/	/	/	/
LC REP	/	/	/	/	/	952 500.00	03	2 440 000.00	2 920 500.
LC REP	/	/	/	/	/	/	02	300 000.00	300 000.
PMSF EP	02	750 000.00	/	31	18 556 000.00	3 385 000.00	31	5 500 000.00	4 105 000.
PMSF NEP	04	1 750 000.00	/	49	29 600 000.00	4 118 000.00	49	5 000 000.00	4 120 000.
TAL	26	33 034 000.00	116 607 500.00	256	230 176 000.00	559 039 200.00	4 359	2 530 700 000.00	2 109 700 700.

RESPONSABLE DU CREDIT



LE DIRECTEUR D'AGENCE



CNEP/BANQUE
DIRECTION DU RESEAU DE TIZI-OUZOU
AGENCE CNEP WILAYA DE BOUIRA
CODE STRUCTURE J214

ETAT CUMULATIF DES ENGAGEMENTS ET DES REALISATIONS
DES CREDITS AUX PARTICULIERS
MOIS DE DECEMBRE 2009

CATEGORIE DE PRÊT	SITUATION DU MOIS			SITUATION DE L'ANNEE			SITUATION CUMULE		
	ENGAGEMENT			ENGAGEMENT			ENGAGEMENT		
	NBRE	MONTANT	MONTANT DELOQUE	NBRE	MONTANT	MONTANT DEBLOQUE	NBRE	MONTANT	MONTANT DEBLOQUE
POC	4	3 208 000,00	7 020 100,00	63	54 886 000,00	45 939 300,00	780	345 583 500,00	273 539 700,00
POC Jeune C6	1	960 000,00	2 726 000,00	6	5 636 000,00	5 811 000,00	6	5 636 000,00	5 811 000,00
PCI	0	0,00	632 000,00	10	12 894 000,00	13 227 500,00	849	321 540 000,00	265 217 500,00
CI / EP	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	164	54 577 000,00	46 740 100,00
CI / NEP	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	33	8 284 000,00	6 505 500,00
CBEP EP	0	0,00	0,00	4	8 964 000,00	7 844 000,00	- 161	119 084 800,00	110 065 000,00
CBEP N/EP	1	5 000 000,00	5 000 000,00	6	12 440 000,00	11 771 000,00	* 98	120 723 000,00	97 087 000,00
PAP	4	4 803 000,00	7 932 000,00	26	30 099 000,00	25 921 000,00	* 1241	744 137 500,00	695 669 500,00
PAP Jeune	0	0,00	1 032 000,00	4	4 043 000,00	4 384 000,00	- 4	4 043 000,00	4 384 000,00
POAP	5	9 616 000,00	9 586 000,00	37	47 296 000,00	26 922 000,00	* 950	878 413 700,00	676 446 700,00
POAP Jeune	1	1 530 000,00	9 646 000,00	14	17 658 000,00	20 488 000,00	- 14	17 658 000,00	20 488 000,00
PHR	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
CNU/PLA	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	136	55 204 000,00	52 028 000,00
PIP	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	1	700 000,00	700 000,00
Achat terrain EP	0	0,00	0,00	1	323 000,00	323 000,00	4	2 473 000,00	2 473 000,00
Achat terrain NEP	0	0,00	0,00	1	892 000,00	892 000,00	4	5 085 000,00	5 085 000,00
PALC/EP	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	1	271 500,00	271 500,00
PCLC EP	0	0,00	0,00	0	0,00	992 500,00	3	2 448 000,00	3 919 000,00
PCLC NEP	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	2	863 000,00	306 500,00
LSP/VSP EP	6	2 605 000,00	210 000,00	31	16 541 000,00	13 820 650,00	62	35 097 000,00	17 205 650,00
LSP/VSP NEP	7	5 182 000,00	303 450,00	51	31 824 000,00	64 565 206,00	100	61 424 000,00	68 703 206,00
CBEP Jeune EP	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	- 0	0,00	0,00
CBEP Jeune NEP	0	0,00	0,00	3	4 971 000,00	4 971 000,00	- 3	4 971 000,00	4 971 000,00
TOTAL	29	32 904 000,00	44 087 550,00	267	248 467 000,00	247 872 156,00	4616	2 788 217 000,00	2 367 616 856,00

M. AMR
Nacera
Banque

Le Directeur d'Agence de W

M. AMR

DIRECTION DU CREDIT AUX PARTICULIERS

الملحق رقم 18

Réalisé le : 09/01/2011

Tableau de bord: Etat Mensuel des Engagements et des Mobilisations

Réseau de : TIZI-OUZOU

Mois de DECEMBRE 2010

Types de prêt	Situation du mois			Situation cumulative de l'année			Situation cumulative du portefeuille		
	Nbre dossier	Montants engagés	Montants mobilisés	Nbre dossier	Montants engagés	Montants mobilisés	Nbre dossiers	Montants engagés	Montants mobilisés
catégorie : ACCESSION (1)									
Epargnant (a1) :	1	786 000,00	909 700,00	8	10 263 000,00	28 003 800,00	1619	971 273 800,00	910 800 450,00
Crédit jeune Epargnant	0	0,00	0,00	1	387 000,00	1 754 000,00	5	4 430 000,00	6 138 000,00
CBEP		0,00	0,00	1	2 428 000,00	2 136 000,00	163	121 512 800,00	112 201 000,00
PIP		0,00	0,00	0	0,00	0,00	1	700 000,00	700 000,00
PAP	1	786 000,00	786 000,00	4	5 305 000,00	8 407 000,00	1245	749 442 500,00	704 076 500,00
ACHAT TERRAIN		0,00	0,00	2	2 143 000,00	4 111 000,00	6	4 616 000,00	6 594 000,00
ACHAT LOCAL (PELP)		0,00	0,00	0	0,00	0,00	1	271 500,00	271 500,00
LSP-VSP		0,00	123 700,00	0	0,00	11 595 800,00	62	35 097 000,00	28 801 450,00
LSP-PIP		0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
PLA ACCESSION		0,00	0,00	0	0,00	0,00	136	55 204 000,00	52 026 000,00
Non Epargnant (a2) :	8	6 492 000,00	8 629 300,00	38	56 680 000,00	79 709 300,00	1207	1 144 954 700,00	952 490 206,00
Crédit jeune non Epargnant		0,00	0,00	11	20 077 000,00	20 806 000,00	28	42 706 000,00	46 296 000,00
CBEP NEP		0,00	0,00	5	9 384 000,00	9 384 000,00	103	130 107 000,00	106 471 000,00
PIP NEP		0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
PAP NEP	2	4 402 000,00	7 007 000,00	11	17 108 000,00	30 965 000,00	961	895 521 700,00	707 411 700,00
ACHAT TERRAIN NEP		0,00	0,00	3	5 069 000,00	3 101 000,00	7	10 154 000,00	8 186 000,00
ACHAT LOCAL (POLP) NEP	6	2 090 000,00	1 212 000,00	7	4 610 000,00	3 732 000,00	7	4 610 000,00	3 732 000,00
LSP-VSP NEP		0,00	410 300,00	1	432 000,00	11 721 300,00	101	61 856 000,00	80 424 506,00
LSP-PIP NEP		0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
PLA-ACCESSION NEP		0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
TOTAL (1) = (a1) + (a2)	9	7 278 000,00	9 539 000,00	46	66 943 000,00	107 713 100,00	2826	2 116 228 500,00	1 863 290 656,00
catégorie : CONSTRUCTION (2)									
Epargnant (b1) :	2	1 600 000,00	2 898 000,00	5	6 722 000,00	5 898 000,00	1021	385 287 000,00	321 774 600,00
Crédit jeune Epargnant	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
PCI	2	1 600 000,00	2 898 000,00	5	6 722 000,00	5 898 000,00	854	328 262 000,00	271 115 500,00
CI	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	164	54 577 000,00	46 740 100,00
AMENAGEMENT LOCAL	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
AMENAGEMENT LOGEMENT	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
EXTENSION-SURELEVATION	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
PHR	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
CONSTRUCTION LOCAL	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	3	2 448 000,00	3 919 000,00
PRETS SINISTRES	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
Non Epargnant (b2) :	6	5 046 000,00	15 371 500,00	33	43 388 000,00	47 260 300,00	855	403 754 500,00	333 423 000,00
Crédit jeune non Epargnant	2	2 078 000,00	4 422 000,00	9	9 317 000,00	8 199 000,00	15	14 953 000,00	14 010 000,00
POC	3	2 268 000,00	9 249 500,00	17	30 135 000,00	35 125 300,00	799	375 718 500,00	308 686 000,00

Crédit jeune non Epargnant	0	0,00	0,00	4	10 112 000,00	1 496 000,00	19	25 065 000,00	15 506 000,00
POC	1	1 000 000,00	6 572 300,00	25	30 071 000,00	34 016 300,00	825	406 389 500,00	342 681 300,00
CI NEP	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	33	8 284 000,00	6 505 500,00
AMENAGEMENT LOCAL NEP	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
AMENAGEMENT LOGT NEP	0	0,00	1 508 000,00	9	5 638 000,00	4 062 000,00	15	9 574 000,00	7 998 000,00
EXTENSION- SURELEVATION N.	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
PHR NEP	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
CONSTRUCTION LOCAL	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	2	863 000,00	306 500,00
PRET SINISTRES	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
TOTAL (2) = (b1)+(b2)	1	1 000 000,00	8 080 300,00	45	52 754 000,00	46 757 300,00	1922	842 395 500,00	701 954 900,00
catégorie : LOCATION - HABITATION (3)									
Epargnant (c1) :	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
Non Epargnant (c2) :	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	1	129 000,00	129 000,00
TOTAL (3) = (c1)+(c2)	0	0	0	0	0	0	1	129 000,00	129 000,00
catégorie : TAUX BONIFIE (D4)									
TAUX 1% (d1)	40	35 950 000,00	34 504 300,00	258	228 913 000,00	149 766 000,00	359	366 795 000,00	230 644 800,00
PIP	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
PAP	18	19 668 000,00	20 558 000,00	50	73 522 000,00	66 385 000,00	85	160 292 000,00	144 818 000,00
/SP/LSP	20	13 500 000,00	10 913 000,00	174	120 775 000,00	65 539 900,00	235	166 629 000,00	65 539 900,00
.SP	0	0,00	0,00	2	1 145 000,00	0,00	2	1 146 000,00	0,00
CONSTRUCTION RURALE	2	2 782 000,00	3 033 300,00	32	33 470 000,00	17 841 100,00	37	38 728 000,00	20 286 900,00
TAUX 3% (d2)	0	0,00	0,00	2	3 614 000,00	2 594 000,00	3	5 814 000,00	4 794 000,00
PIP	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
PAP	0	0,00	0,00	1	2 594 000,00	2 594 000,00	2	4 794 000,00	4 794 000,00
/SP/LSP	0	0,00	0,00	1	1 020 000,00	0,00	1	1 020 000,00	0,00
.SP	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
CONSTRUCTION RURALE	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
TOTAL (4) = (d1)+(d2)	40	35 950 000,00	34 504 300,00	260	232 527 000,00	152 360 000,00	362	372 609 000,00	235 438 800,00
Total Ep = (a1)+(b1)+(c1)	0	0,00	0,00	11	13724000	14 752 800,00	2651	1 370 284 800,00	1 247 327 800,00
Total non Ep = (a2)+(b2)+(c2)	6	56 539 000,00	63 769 300,00	62	141 702 000,00	139 325 850,00	2126	1 691 140 200,00	1 425 368 050,00
Total bonifié (4) = (d1)+(d2)	40	35 950 000,00	34 504 300,00	260	232 527 000,00	152 360 000,00	362	372 609 000,00	235 438 800,00
TOTAL GL = (1)+(2)+(3)+(4)	46	92 489 000,00	98 273 600,00	333	387 953 000,00	306 438 650,00	5139	3 434 034 000,00	2 908 134 706,00

DIRECTION DU CREDIT AUX PARTICULIERS

Réalisé le : 06/12/2011

Tableau de bord: Etat Mensuel des Engagements et des Mobilisations
Mois de NOVEMBRE 2011

Types de prêt	Situation du mois			Situation cumulative de l'année			Situation cumulative du portefeuille		
	Nbre dossiers	Montants engagés	Montants mobilisés	Nbre dossiers	Montants engagés	Montants mobilisés	Nbre dossiers	Montants engagés	Montants mobilisés
catégorie : ACCESSION (1)									
Epargnant (a1) :	0	0	0	4	6 791 000,00	7 569 800,00	1623	978 064 800,00	918 370 250,00
Crédit jeune Epargnant	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	5	4 430 000,00	6 138 000,00
CBEP	0	0,00	0,00	3	2 726 000,00	2 726 000,00	166	124 238 800,00	114 927 000,00
PIP	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	1	700 000,00	700 000,00
PAP	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	1245	749 442 500,00	704 076 500,00
ACHAT TERRAIN	0	0,00	0,00	1	4 065 000,00	4 065 000,00	7	8 881 000,00	10 649 000,00
ACHAT LOCAL (PELP)	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	1	271 500,00	271 500,00
LSP-VSP	0	0,00	0,00	0	0,00	778 800,00	62	35 097 000,00	29 580 250,00
LSP-PIP	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
PLA ACCESSION	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	136	55 204 000,00	52 028 000,00
Non Epargnant (a2) :	5	55 539 000,00	55 689 000,00	24	95 881 000,00	99 751 550,00	1231	1 240 835 700,00	1 052 241 756,00
Crédit jeune non Epargnant	0	0,00	0,00	1	5 000 000,00	8 447 600,00	29	47 706 000,00	54 712 600,00
CBEP NEP	2	54 297 000,00	54 297 000,00	7	74 149 000,00	74 149 000,00	110	204 256 000,00	180 620 000,00
PIP NEP	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
PAP NEP	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	961	895 521 700,00	707 411 200,00
ACHAT TERRAIN NEP	0	0,00	0,00	1	10 800 000,00	10 800 000,00	8	20 954 000,00	18 985 000,00
ACHAT LOCAL (POLP) NEP	3	1 242 000,00	1 242 000,00	15	5 932 000,00	4 690 000,00	22	10 542 000,00	8 422 000,00
LSP-VSP NEP	0	0,00	150 000,00	0	0,00	1 664 950,00	101	61 856 000,00	82 089 400,00
LSP-PIP NEP	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
PLA- ACCESSION NEP	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
TOTAL (1)= (a1) + (a2)	5	55 539 000,00	55 689 000,00	28	102 672 000,00	107 321 350,00	2854	2 218 900 500,00	1 970 812 006,00
Catégorie : CONSTRUCTION (2)									
Epargnant (b1) :	0	0	0,00	7	6 933 000,00	7 183 000,00	1028	392 220 000,00	328 957 600,00
Crédit jeune Epargnant	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
FCI	0	0,00	0,00	6	6 233 000,00	6 483 000,00	860	334 495 000,00	277 595 500,00
CI	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	164	54 577 000,00	46 740 400,00
AMENAGEMENT LOCAL	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
AMENAGEMENT LOGEMENT	0	0,00	0,00	1	700 000,00	700 000,00	1	700 000,00	700 000,00
EXTENSION-SURELEVATION	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
PHR	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
CONSTRUCTION LOCAL	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	3	2 448 000,00	3 919 800,00
PRETS SINISTRES	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
Non Epargnant (b2) :	1	1 000 000,00	8 080 300,00	38	45 821 000,00	39 574 300,00	894	450 175 500,00	372 997 300,00
CI NEP	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
AMENAGEMENT LOCAL NEP	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	33	8 284 000,00	6 505 500,00
AMENAGEMENT LOGT NEP	1	700 000,00	1 700 000,00	6	3 936 000,00	3 936 000,00	6	3 936 000,00	3 936 000,00
EXTENSION- SURELEVATION N.F	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
PHR NEP	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
CONSTRUCTION LOCAL	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	2	863 000,00	306 500,00
PRÊT SINISTRES	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
TOTAL (2) = (b1)+(b2)	8	6 646 000,00	18 269 500,00	38	50 110 000,00	53 158 300,00	1935	789 041 500,00	655 197 600,00
Catégorie : LOCATION - HABITATION (3)									
Epargnant (c1) :	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
Non Epargnant (c2) :	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	1	129 000,00	129 000,00
TOTAL (3) = (c1)+(c2)	0	0	0	0	0	0	1	129 000,00	129 000,00
Catégorie : TAUX BONIFIE (D4)									
TAUX 1% (d1)	17	18 139 000,00	52 932 000,00	101	137 882 000,00	80 878 800,00	101	137 882 000,00	80 878 800,00
PIP	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
PAP	6	12 619 000,00	51 223 000,00	35	86 770 000,00	78 433 000,00	35	86 770 000,00	78 433 000,00
VSP/ASP	11	5 520 000,00	0,00	61	45 854 000,00	0,00	61	45 854 000,00	0,00
LSP	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
CONSTRUCTION RURALE	0	0,00	1 709 000,00	5	5 258 000,00	2 445 800,00	5	5 258 000,00	2 445 800,00
TAUX 3% (d2)	1	2 200 000,00	2 200 000,00	1	2 200 000,00	2 200 000,00	1	2 200 000,00	2 200 000,00
PIP	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
PAP	1	2 200 000,00	2 200 000,00	1	2 200 000,00	2 200 000,00	1	2 200 000,00	2 200 000,00
VSP/ASP	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
LSP	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
CONSTRUCTION RURALE	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
TOTAL (4) = (d1)+(d2)	18	20 339 000,00	55 132 000,00	102	140 082 000,00	83 078 800,00	102	140 082 000,00	83 078 800,00
Total Ep = (a1)+(b1)+(c1)	3	2 386 000,00	3 807 700,00	13	16 985 000,00	33 901 800,00	2640	1 356 560 800,00	1 232 575 050,00
Total non Ep = (a2)+(b2)+(c2)	14	11 538 000,00	24 000 800,00	71	100 068 000,00	126 969 600,00	2063	1 548 838 200,00	1 286 042 206,00
Total bonifié (4) = (d1)+(d2)	18	20 339 000,00	55 132 000,00	102	140 082 000,00	83 078 800,00	102	140 082 000,00	83 078 800,00
TOTAL GENERAL = (1)+(2)+(3)+(4)	35	34 263 000,00	82 940 500,00	186	257 135 000,00	243 950 200,00	4805	3 045 481 000,00	2 601 696 056,00

(1) + (2) tout type de crédit

Le Directeur d'Agence de Wilaya

M. AMRI