

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République algérienne Démocratique et populaire

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

Ministère de L'Enseignement Algérienne supérieur et de la Recherche Scientifique

Université Mohamed Khider–Biskra
Faculté des Sciènes Economiques,
Commerciales et des Science de Gestion
Département des Sciences Economiques



جامعة محمد خيضر – بسكرة
كلية العلوم الاقتصادية و التجارية وعلوم التسيير
قسم العلوم الاقتصادية

الموضوع

التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر
دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
-البنك-
-وكالة بسكرة-

مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية تخصص :
نقود و مالية

-الأستاذ المشرف:

• ا/د مرغاد لخضر.

-إعداد الطالبة :

• صدراته ريم.

السنة الجامعية : 2017/2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ الْمَوَدَّعَةَ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ الْمَوَدَّعَةَ

﴿ وَعَدَ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ لَيَسْتَخْلِفَنَّهُمْ فِي الْأَرْضِ كَمَا
اسْتَخْلَفَ الَّذِينَ مِنْ قَبْلِهِمْ وَلَيُمَكِّنَنَّ لَهُمْ دِينَهُمُ الَّذِي ارْتَضَى لَهُمْ
بَعْدَ ذَوْنِهِمْ أَمَّا يَعْبُدُونَنِي لَا يُشْرِكُونَ بِي شَيْئاً وَمَنْ كَفَرَ
بَعْدَ ذَلِكَ فَأُولَٰئِكَ هُمُ الْفَاسِقُونَ ﴾

[سورة النور: الآية 55]

إهداء

إلى من قال فيهما الرحمان: "ولا تغفل لهما أذى ولا تنصرهما وقل لهما قولاً كريماً" إلى السر
الذي يرسم البسمة والآمل في حياتي، إلى أصدق كلمتين تتحدث بهما الشفاه

إلى العظيم الطيب الذي أفتخر دائماً بأنني ابنته...

إلى والدي العزيز - صدراته ملكد -

أطال الله في عمره و حفظه لي انشاء الله.

إلى التي تستحق رسم حروفها على جدار قلبي بصفاء روحها... إلى التي

أواها في نفسي أحر من نفسي إلى من هو ان نفسي ليس عليها بصير

إلى النبع الذي استفاض حباً وحناناً إلى من كانت معي بروحها وسهرت معي الليالي

إلى لؤلؤة حياتي المملوءة بالحب والآمل والعطف والحنان، إلى البسمة الخالدة في

حياتي، إلى أمي الغالية حفظها الله وأطال في عمرها.

إلى اخواني كل باسمه...

إلى كل من ساهم معي في هذا العمل المتواضع.

إلى كل عائلة صدراته كل باسمه...

❖ صدراته ريم.

شكر وتقدير

بداية اشكر الله الواحد جلا وعلا على جميع نعمه التي أصبغها عليا وعلى نعمة العلم خاصة وتسييره لي كل السبل لإنجاز هذا البحث المتواضع الذي أرجوا من الله أن يكون فيه إفادة لغيري وأن يجعله في ميزان حسناتي . وتقديرا للمجموعات التي أثمرت هذا العطاء و اعترافا بمدى نجاعة التوجيهات و النصائح التي قدمت لي من طرف الأستاذ الدكتور المؤطر مرثاد لخضر طيلة مدة هذا الانجاز بالرغم من أعباء المسؤوليات اتقدم له بشكر الخالص كما لا يفوتني أن اشكر جميع أساتذتي الذين سمروا على مساعدتي دون الكل في إطار العلم و المعرفة

كما اتوجه بالشكر إلى جميع من أدي استعدادة في مساعدتي من زملاء

وزميلاتي

ريم صدراته

الملخص :

مع التطور المستمر الذي عاشه مجال العمل المصرفي في الجزائر و الازدهار الذي عرفه مجال البناء و التعمير، حيث مر هذا التطور عبر عدة مراحل تاريخية و هذا ناتج من خلال المجهودات التي تبذلها كل الدول لانعاش قطاع السكن ،لاكننا نجد ان البنوك الجزائرية لا زالت تبتعد عن الخوض في مجال التمويل العقاري بسبب ما ينتج عنها من مخاطر ادارية و اخرى مصرفية، رغم ان الاصلاحات الاقتصادية الجديدة جعلت البنوك تغير نوعا ما من سياستها خاصة بعد انشاء شركة اعادة التمويل الرهني SRH، و كذا انشاء شركة ضمان القرض العقاري SGCI، ثم جاء بعدها تحويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط الى بنك خاص بتمويل القروض العقارية، كذلك اصدار قانون التوريق سنة 2006، و هذا كله من اجل تمكين العائلات و الافراد من الحصول على سكن لائق مما ساعد ايضا على تخفيف الحمل الذي كان منذ عدة سنوات على اكتاف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط -البنك-، لذلك بعد تعدد الاساليب و توفر الخيارات للتمويل السكني لاكن يبقى و لا بد صندوق الوطني للتوفير هو الوجهة الاولى للمواطن الجزائري.

الكلمات المفتاحية : التمويل العقاري ، اعادة التمويل الرهني ، التوريق ، القروض العقارية .

Abstrait :

Avec le développement continu qui a vécu le travail bancaire en Algérie et la construction connue de la prospérité et à la reconstruction, où plus de ce développement à travers plusieurs étapes historiques et cette sortie à travers les efforts déployés par tous les pays pour relancer le secteur du logement, Mais nous constatons que les banques algériennes sont encore éloignent plonger dans le financement immobilier en raison des risques administratifs résultant et d'autres établissements bancaires, même si les nouvelles réformes économiques ont rendu les banques changent peu d'une politique particulière après la mise en place d'une société de refinancement hypothèque SRH, et ainsi que la mise en place de garantir la société de prêt hypothécaire SGCI, il est venu après la conversion le Fonds national pour la fourniture et la réserve financement bancaire privé de prêts hypothécaires, ainsi que l'émission de la titrisation loi de 2006, et tout cela afin de permettre aux familles et aux individus d'obtenir un logement décent, ce qui a également contribué à faciliter la grossesse, qui était il y a quelques années sur les épaules du Fonds national pour la fourniture et – Banque– de réserve, donc après de multiples méthodes et les options de financement du logement offre pour rester et je dois fournir au Fonds national est la première destination pour les citoyens algériens.

Mots-clés :

Hypothèque, Refinancement hypothèque, Titrisation, prêts immobiliers.

الفهرس

- I الأهداء
- II..... الشكر و التقدير
- III..... الفهرس
- أ-د..... المقدمة العامة
- 01..... الفصل الاول : قطاع السكن في الجزائر و سياسة تمويله منذ الاستقلال
- 02..... تمهيد:
- 03..... المبحث الاول : مدخل نظري للسكن وكيفية تمويله
- 03..... المطلب الاول : مدخل نظري لقطاع السكن
- 04..... المطلب الثاني : انواع و اهمية السكن
- 06..... المطلب الثالث : تطور السكن في الجزائر
- 11..... المبحث الثاني : مفهوم التمويل السكني ومصادره ومتطلبات كفاءته
- 12..... المطلب الاول : مفهوم التمويل السكني
- 13..... المطلب الثاني: أنواع التمويل السكني (مصادر التمويل السكني)
- 17..... المطلب الثالث : المتطلبات الأساسية لتحقيق كفاءة و فعالية نظم التمويل السكني
- 19..... المبحث الثالث :المؤسسات المتخصصة في تمويل قطاع السكن في الجزائر منذ الاستقلال
- 19..... المطلب الاول: التمويل عن طريق الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP
- 20..... المطلب الثاني: عن طريق الصندوق الوطني للسكن CNL

المطلب الثالث : التمويل عن طريق صندوق الضمان والكفالة التعاونية"FGCM"	21
المطلب الرابع: التمويل عن طريق القطاع المصرفي.....	23
خلاصة الفصل:.....	25
الفصل الثاني:عوائق و مخاطر التمويل المصرفي و السياسات المتبعة لتمويل قطاع السكن في الجزائر.....	26
تمهيد :	27
المبحث الاول: القرض العقاري في التشريع الجزائري.....	28
المطلب الأول: مفاهيم حول القرض العقاري.....	28
المطلب الثاني: شروط وأحكام القروض المصرفية السكنية في الجزائر.....	29
المطلب الثالث : التشريعي للقرض العقاري في الجزائر منذ الاستقلال و قبل صدور الإجراءات الجديدة لسنة 2010	31
المبحث الثاني: عوائق التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر.....	35
المطلب الأول: المخاطر العامة للقروض العقارية.....	35
المطلب الثاني: المعوقات الإدارية للقروض المصرفية السكنية في الجزائر.....	43
المطلب الثالث: الإجراءات المتخذة لتشجيع التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر.....	45
المبحث الثالث: الإجراءات المتخذة لتشجيع التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر.....	46
المطلب الأول: شركة إعادة التمويل الرهني « SRH »	46
المطلب الثاني :شركة ضمان القرض العقاري « SGCI »	50
المطلب الثالث:التعديلات القانونية الحديثة (2010) المتعلقة بالقروض السكنية الميسرة الفائدة.....	50
خلاصة الفصل:.....	54

55.....	الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-وكالة بسكرة-
56.....	تمهيد:
57.....	المبحث الأول : تقديم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك -
57.....	المطلب الأول : نشأة وتطور الصندوق
58.....	المطلب الثاني: خدمات و منتجات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -البنك-
	المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك - وكالة بسكرة
60.....	المدير
64.....	المبحث الثاني : سياسة منح القرض العقاري لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
64.....	المطلب الأول: أنواع القروض العقارية المقدمة من طرف البنك
	المطلب الثاني: اجراءات منح القرض العقاري لدى بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
72.....	72.....
75.....	المطلب الثالث: المحاور المحددة لقيمة القرض
78.....	المبحث الثالث : دراسة ميدانية لطلب قرض شراء سكن لدى الخواص
78.....	المطلب الاول :امثلة مطبقة في البنك لتوضيح كيفية سير هذه القروض
81.....	المطلب الثاني : ما يميز بنك cneq عن باقي البنوك
84.....	خلاصة الفصل
85.....	الخاتمة
89.....	قائمة المراجع
93.....	الملاحق

قائمة الجداول :

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
11	اهم المؤثرات الديموغرافية في الجزائر 2010-2014.	01
21	المساعدات المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط حسب نسبة دخل العائلات.	02
74	حدود سلطة القرار .	03
74	مستويات سلطة التوقيع .	04
75	تقسيمات عمولة التسيير و الدراسة حسب مدة القرض .	05
76	حصة او مقدار الدخل الشهري لسداد القرض .	06

قائمة الاشكال :

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
38	توضيح كيفية شكل مخاطر في سوق القروض العقارية.	الشكل 01
40	الهيكل التنظيمي لادارة القرض العقاري .	الشكل 02
43	نظام السوق العقارية الثانوية.	الشكل 03
49	نموذج لكيفية اتمام عملية التوريق في الجزائر.	الشكل 04
62	الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير.	الشكل 05
63	الهيكل التنظيمي للمديرية الجهوية لوكالة بسكرة.	الشكل 06

قائمة الملاحق :

الصفحة	العنوان	رقم الملحق
94	الإدارة العامة للبنك .	01
95	الوثائق المكونة لملف طلب تمويل المؤسسات.	02
96	الطلب على الائتمان للشركات.	03
97	طلب الانخراط في تامين المقترضين.	04
98	الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك - وكالة بسكرة.	05
99	مجموعة من الوثائق التي يطلبها البنك مسكن قديم او بناية فردية جاهزة لدى الخاص أو لشراء بناية في طور الانجاز.	06
100	ملف خاص بالعملاء .	07
101	طلب قرض .	08
102	طلب قرض للمقترض المشترك -الدعم-	09
103	دستور سجل الائتمان .	10
104	جدول يوضح حصة أو مقدار الدخل الذي هو معين شهريا لسداد القرض محددة.	11
105	اتفاقية القرض الخاصة بالبنك .	12
106	عقد القرض الخاصة بالبنك .	13
107	مثال لقرض الشباب في حالة شراء مسكن .	14
108	مثال لقرض الشباب في حالة بناء مسكن .	15

قائمة الاختصارات و الرموز :

الرمز او الاختصار	مدلوله
CNEP	الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.
CNL	الصندوق الوطني .
FGCM	صندوق الضمان و الكفالة التعاونية.
SRH	شركة اعادة التمويل الرهني .
SGCI	شركة ضمان القروض العقارية.

مقدمة

تختلف طبيعة واسس التنمية الاقتصادية حسب الإطار الذي تتبناه كل دولة، غير انه مهما اختلفت المناهج والانظمة الاقتصادية من حيث فلسفتها او اساليب عملها، فهي دائما تسعى لتحقيق نفس الغايات والاهداف، والمتمثلة اساسا في رفع المستوى المعيشي للأفراد المجتمع وتحقيق الرفاه الاجتماعي، ولا يمكن تحقيق ذلك الا بتلاحم مختلف القطاعات مع بعضهما البعض.

ويعتبر قطاع السكن حلقة اساسية وذات تأثير بالغ الاهمية ضمن سلسلة التنمية الاقتصادية لما له من انعكاسات هامة ومؤثرة على مختلف القطاعات الاخرى. الا ان المشكل الذي طالما لازم هذا القطاع هو مشكل التمويل وعدم قدرة السلطات على الوصول الى استراتيجية فعالة تحل هذه المشكله وذلك على مستوى معظم بلدان العالم.

اما بالنسبة للجزائر فقد اعتبرت كغيرها من الدول في ان توفر المسكن للمواطن يعتبر حقا اساسيا، وهي على غرار باقي دول العالم اعطت اهتماما كبيرا لهذا القطاع من خلال توفير أكبر عدد من السكنات والتجهيزات بهدف تلبية الطلبات المتزايدة عليها، فالفجوة الموجودة بين كل من الطلب على السكنات والمعروض منها في تزايد مستمر، حيث يمكن ملاحظة ان حجم الطلب يعادل اضعاف ما هو معروض من السكنات ويعتبر الارتفاع المستمر لعدد السكان في الجزائر من الاسباب الرئيسية التي ادت الى اتساع هذه الفجوة. ومع ذلك نجد ان مجهودات الدولة لازالت تواصل الى يومنا هذا محاولة حل ازمة السكن. وقد تأكد لديها بان الحلول يجب ان تكون الحلول يجب ان تكون حلولا جذرية واستراتيجية تعمل على معالجة الازمة لا ان تكون حلول مؤقتة تعمل على سد ثغرات السياسات التي سبقتها.

وبالفعل فقد تفتنت السلطات الى ان المشكل الاساسي الذي يعاني منه قطاع السكن هو مشكل التمويل المركزي الذي كانت تتبعه لمعالجة المشاكل التي يعاني منها هذا القطاع لذلك حاولت الربط بينه وبين قطاع اخر يعتبر كذلك من الركائز الاساسية التي يقوم عليها اقتصاد أي دولة، وهو القطاع المالي والممثل اساسا في البنوك الناشطة في الجزائر.

اشكالية الدراسة

يدرس هذا البحث أهمية تدخل القطاع المصرفي في تمويل قطاع السكن وانعكاسات ذلك على مختلف جوانب الاقتصاد الأخرى. وذلك انطلاقاً من طرح الإشكالية الرئيسية التالية:

كيف يتم تمويل قطاع السكن في الجزائر؟

- الإشكاليات الفرعية:

- 1/ ماذا نقصد بالتمويل المصرفي لقطاع السكن؟
- 2/ ماهي المؤسسات المتخصصة في تمويل قطاع السكن؟
- 3/ ماهي أهم التشريعات الحديثة المتعلقة بالنظام المالي المصرفي الجزائري التي تساهم في توسيع حجم التعامل بهذا النوع من التمويل؟
- 4/ ماهي أهم السياسات المتبعة لتسيير المخاطر المتعلقة بالتمويل المصرفي لقطاع السكن؟
- 5/ كيف يساهم بنك CNEP في تمويل قطاع السكن؟

- الفرضيات:

- 1/ يقصد بالتمويل المصرفي لقطاع السكن تلك القروض الممنوحة من طرف البنوك التجارية ذات الأجل الطويل والمتعلقة بتمويل عمليات اقتناء السكن للأفراد محدودي الدخل.
- 2/ تتمثل أهم المؤسسات المتخصصة في تمويل قطاع السكن فيما يلي
التمويل عن طريق CNEP والتمويل عن طريق CNL والتمويل عن طريق FGCM التمويل عن طريق القطاع المصرفي.
- 3/ من أهم التشريعات التي تساهم في توسيع حجم التعامل بالتمويل المصرفي لقطاع السكن بالجزائر نجد إصدار قانون التوريق سنة 2006.
- 4/ نجد أنه من أهم السياسات المتبعة لتسيير المخاطر المتعلقة بالتمويل المصرفي لقطاع السكن هي عملية توريق هذه الديون من خلال بيعها لمؤسسات متخصصة في هذا المجال و يعتبر انشاء شركة

اعادة التمويل الرهني SRH لتوريق القروض العقارية من اهم الاجراءات المتخذة لتشجيع التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر.

5/ يساهم بنك CNEP في تمويل قطاع السكن من خلال تسهيل منح القروض السكنية وحسن تسيير الاجراءات المتبعة لمنح هذه القروض.

مبررات اختيار الموضوع:

ان موضوع التمويل المصرفي لقطاع السكن موضوع يعتبر من بين اهم اعمال البنوك وكذلك يدخل ضمن تخصصي الدراسي "مالية ونقود". اضافة الى انه يمس قضية اجتماعية تخص طبقة واسعة من افراد المجتمع الا وهي مشكل السكن.

اهمية الدراسة:

يعتبر مشكل السكن من بين اعقد المشاكل التي واجهت السلطات الجزائرية المتوالية على الحكم و هو كذلك من بين المشاكل التي تنصدر انشغالات افراد المجتمع الجزائري و يمكن القول انشغالات معظم مجتمعات الدول النامية رغم الجهود المبذولة لدعم هذا القطاع بمختلف الاشكال و يعتبر توجيه دعم التمويل المصرفي نحو هذا القطاع حلا بالغ الاهمية يمكن له ان يساهم بشكل كبير في التخفيف من حدة هذا المشكل.

اهداف الدراسة:

تتطلب فكرة التوجه الى حل مشكل السكن عن طريق القطاع المصرفي تهيئة بيئة مالية تتمتع بالقدرة على تحمل المخاطر التي يمكن ان تواجه هذا النوع من التمويل ولم يتم ذلك من القطاع المصرفي لوحده بل بعمل الجهات المتخصصة الى انشاء مؤسسات وهيئات متخصصة من شأنها ان تدعم تسيير وتشجيع العمل في هذا المجال وتهدف هذه الدراسة الى تحقيق جملة الاهداف التالية :

*تحديد الاسباب الرئيسية التي تؤثر وباستمرار على الزيادة من حدة مشاكل السكن في الجزائر.

* معرفة المتطلبات الاساسية التي يقوم عليها نظام التمويل السكني الناجح.

*المساهمة في ابراز اهم العوائق باختلاف طبيعتها والتي تحول دون تطبيق نظام تمويل سكني ناجح في الجزائر.

*محاولة توضيح السياسات المتبعة لتمويل السكن على مستوى البنوك الجزائرية المتخصصة في هذا المجال و خاصة على مستوى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط -البنك-.

حدود الدراسة:

تتمثل الحدود المكانية للدراسة فيما يلي:

-بالنسبة لمشاكل قطاع السكن ومشاكل تمويله فيتعلق الامر بالجزائر.

-وبالنسبة للتمويل المصرفي فيتعلق الامر بدراسة حالة بنك cnep.

-اما الحدود الزمنية للدراسة والتي تمثلت في تطور السكن في الجزائر كانت من 1962 الى غاية 2014.

منهج البحث:

تم انتهاج المنهج الوصفي التحليلي في دراستنا هذه فبحكم طبيعة الدراسة تطلب الموضوع ادراج مجموعة من الاحصائيات كان لابد من تحليلها لتحديد ما يمكن ان يشير اليه وكان ذلك في الفصل الاول اي من خلال الدراسة النظرية المعدة من مختلف المراجع والدوريات والتظاهرات العلمية التي تخصصت في مجال التمويل المصرفي وعلى الخصوص التمويل السكني. وكان من اهم الادوات المستخدمة في جمع هذه المعلومات هي الشبكة الدولية المفتوحة (شبكة الانترنت) اما في الفصل الثاني والمبحث الثاني بالتحديد تم فيه انتهاج منهج تحليل الدراسة الميدانية من خلال جمع الوثائق والاحصائيات المتعلقة بالتمويل العقاري ومختلف العمليات المرتبطة به على مستوى بنك CNEP.

الدراسات السابقة:

1/دراسة د/عبد الحميد غوفي, (2007), بعنوان: <<إعادة التمويل الرهني و أثره على المنظومة المالية و المصرفية في الجزائر دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني SRH >>, مجلة الأكاديمية العربية المفتوحة في الدنمارك, العدد الثاني.

تهدف هذه الدراسة إلى: إظهار اثر إعادة التمويل الرهني على المنظومة المالية و المصرفية في الجزائر، حيث توصلت إلى انه لا بد من توفر معرفة على مستوى الوظيفة البنكية فيما يتعلق مجال التمويل العقاري و ما له من أثر إيجابي على تحسين أداء الائتمان البنكي.

2/دراسة(د/عبد القادر بلطاس,2007) , بعنوان: << استراتيجية تمويل السكن في الجزائر >>, و تهدف هذه الدراسة اساسا الى توضيح الاسس التي تقوم عليها النظم و الاساليب الحديثة في تمويل السكن من الوجهة النظرية البحتة, وذلك لمعرفة الكيفية و الادوات الحديثة المستعملة في انجاح عمليات تمويل المشاريع السكنية باقل تكلفة, و من اهم النتائج التي توصلت اليها هذه الدراسة ان عملية تمويل القروض السكنية عن طريق الرهن العقاري يتم انجازها على مرحلتين اساسيتين, مرحلة منح القرض للمواطن (تمويل) من طرف البنوك و المؤسسات المالية المتخصصة(السوق المالية الابتدائية) بغرض شراء سكن عائلي, و مرحلة ايجاد الاموال اللازمة لتعويض القروض الممنوحة للمواطن من طرف البنوك (إعادة التمويل) وذلك باللجوء الى السوق المالية الثانوية.

3/ دراسة(بوحفص جلاب نغاعة), بعنوان: << الابتكارات المالية و تفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر >> , مجلة المفكر, العدد الخامس, الصادرة بجامعة محمد خيضر بسكرة.
تهدف هذه الدراسة إلى: تحديد العوامل التي يمكن لها أن تعيق الإقراض العقاري والتي تؤثر سلبا في تطوير وتنمية سوق فاعل للتمويل الإسكاني.

- من خلال الاطلاع على هذه الدراسات نجد أنها لم تتطرق إلى مدى مساهمة عمليات التمويل المصرفي لقطاع السكن في تفعيل نشاط السوق المالية الجزائرية والتي سنحاول توضيحها في عملنا هذا من خلال التطرق إلى عمليات التوريق والتشريعات المتعلقة بها وبالمؤسسات المتخصصة بمثل هذه الأعمال إضافة إلى مدى مساهمة الدولة في دعم هذا النوع من القروض على مستوى المؤسسات المصرفية.

4/دراسة (عيسى بوراوي, 2014) , بعنوان: <دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر دراسة حالة مؤسسة اعادة التمويل الرهني SRH >>, مذكرة ماجيستر تخصص اقتصاد تنمية جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة.

تهدف هذه الدراسة إلى: توضيح تطور السكن في الجزائر من خلال التطرق الى السياسات السكنية خلال فترة الاصلاحات والمخططات الخماسية والتي تمثلت في مرحلة المخطط الخماسي الاول(2005/2009) ومخطط الخماسي الثاني (2010/2014).

العوائق التي واجهت الدراسة:

عند دراستنا لهذا الموضوع واجهتنا عدة عوائق اهمها ما يتعلق بندرة المراجع المتخصصة في موضوع التمويل السكني وخاصة على مستوى مكتبة جامعتنا سواء بالغة العربية او حتى بالغات الاخرى.

وايضا الفترة المتاحة للقيام بهذه الدراسة كانت جد قصيرة وغير كافية للقيام بدراسة تكون بأساليب أكثر دقة وبالتالي عدم قدرتنا على الحصول على معلومات كثيرة كان بإمكانها ان ترثي البحث بنتائج واحصائيات تساعدنا على معالجة المشكل الرئيسي للبحث.

هيكل البحث:

تم تقسيم عملنا هذا الى مقدمة وخاتمة وفصلين فصل للدراسة النظرية وذلك بتقديم مختلف المفاهيم والتعاريف الخاصة بالموضوع والاشارة الى مختلف الجوانب النظرية فيه اما الفصل الثاني فقد تطرقنا فيه الى الدراسة التطبيقية على مستوى بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP.

عنوان الفصل الاول: قطاع السكن في الجزائر و سياسة تمويله.

خصص هذا الفصل لدراسة الإطار النظري العام للقطاع السكني من خلال توضيح مفهومه، انواعه واهميته، وكذلك تطور السكن في الجزائر وكان ذلك في المبحث الاول اما المبحث الثاني فقد شمل اهم المؤسسات التخصصية في تمويل قطاع السكن منذ الاستقلال اما المبحث الثالث فقد قمنا من خلاله بتوضيح الإطار القانوني العام الذي تبلور من خلاله موضوع الاقراض العقاري في الجزائر.

وجاء في الفصل الثاني بعنوان عوائق ومخاطر التمويل المصرفي والسياسات المتبعة لتمويل قطاع السكن في الجزائر، حيث اهتمت الدراسة في هذا الفصل المبحث الاول فتم ابراز اهم العوائق التي تواجه

التمويل المصرفي لقطاع السكن وقمنا بطرح الحلول والاجراءات التي تم اتباعها من طرف السلطات الجزائرية لتخطي العوائق المذكورة سابقا وتشجيع القطاع المصرفي على الخوض في مجال التمويل السكني ما.

و جاء في الفصل الثالث دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - وكالة بسكرة-

و الذي تطرقنا فيه الى الدراسة التطبيقية بهدف التعرف على السياسات المتبعة في بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، فقمنا بتقديم عام للبنك ومعرفة موارد واستخدامات البنك، وفي المطلب الثاني تعرفنا على اجراءات منح وتسيير القروض السكنية والمطلب الثالث قمنا بدراسة ميدانية تقييمية لبعض القروض اما في المطلب الاخير قمنا بتعرف على ما يميز صندوق التوفير و الاحتياط -البنك- في تمويل قطاع السكن عن باقي البنوك .

الفصل الأول : قطاع السكن في الجزائر
وسياسة تمويله منذ الاستقلال

الفصل الأول: قطاع السكن في الجزائر وسياسة تمويله منذ الاستقلال

تمهيد:

تعتبر الموارد المالية من عوامل الإنتاج الأساسية لأنها تمثل رأس المال أيا كان التقسيم الذي يمكن أن يقع على الموارد الاقتصادية. ويعتبر قطاع السكن أحد القطاعات الاقتصادية الرئيسية على المستوى القومي، وهو بهذه الصفة سيتأثر إلى حد كبير بالوضعيات الهيكلية الاقتصادية والاجتماعية على ذلك المستوى، وهذا ما يعني أن قدراته وطاقاته على إتاحة الخدمات المعيشية الإسكانية تتوقف على مدى توافر الموارد الاقتصادية القومية مقارنة بالاحتياجات عموما، وعلى ما يمكن أن يتاح منها لقطاع السكن على وجه الخصوص. فاهم مشكل يعاني منه هذا القطاع في بلادنا و حتى على مستوى العديد من الدول النامية هو مشكل التمويل الموجه إلى هذا القطاع بمختلف مصادره و أنواعه، و نلاحظ أن بلادنا(الجزائر) لم تولي أهمية إلى تحريك سوق التمويل الخاص بهذا القطاع إلا بعد تأكدها من أن السياسات السكنية المعتمدة على دعم الدولة بشكل أساسي غير مجدية لحل مشكل السكن، و سنحاول في هذا الفصل الإشارة إلى أهم التطورات التي شهدتها المجتمع السكاني والقطاع السكني الجزائري، بعدها سنتطرق إلى أهم المتطلبات الواجب توافرها لتحقيق نظام تمويل فعال لقطاع السكن و في الأخير سنلقي الضوء على ابرز الهيئات التي اعتمدت عليها الجزائر في تمويل هذا القطاع منذ الاستقلال كما يسعى المشرع الجزائري باستمرار إلى توفير مجال قانوني يمكنه من التحكم الأمثل في مختلف التعاملات التي تتم بين الأفراد، و الفصل في النزاعات الناجمة عنها. ومن أهم المجالات التي نالت اهتمام كبير من طرف المشرع الجزائري هي المسائل المالية، خاصة تلك المتعلقة بالأعمال المصرفية، لما لها من أهمية وتأثير كبيرين على مختلف القطاعات الاقتصادية الأخرى.

و منه تطرقنا الى هذه المباحث:

*المبحث الأول: مدخل نظري للسكن وكيفية تمويله.

*المبحث الثاني: مفهوم التمويل السكني ومصادره ومتطلبات كفاءته.

*المبحث الثالث: المؤسسات المتخصصة في تمويل قطاع السكن في الجزائر منذ الاستقلال.

الفصل الأول: قطاع السكن في الجزائر وسياسة تمويله منذ الاستقلال

المبحث الأول: مدخل نظري للسكن وكيفية تمويله

يتميز السكن بعدة خصائص اقتصادية واجتماعية اذ يعتبر البذرة الاساسية لادخار العائلات ذوات الدخل المرتفع والمتوسط على السواء. كما للسكن اهمية كبيرة تتجلى من خلال مفهومه الواسع ومن خلال دوره الكبير سواء على الصعيد الاقتصادي او الاجتماعي او حتى السياسي.

المطلب الاول: مدخل نظري لقطاع السكن

اولا: ماهية العقار والسكن

لقد تعددت واختلفت المصطلحات من اجل تقديم عدة تعريف للسكن والعقار وسنقوم بطرح اهمها:

1. مفهوم العقار :

نتناول اولاً تبيان معنى العقار حيث انه ومن المعروف والمتداول عموماً الدور والاهمية البالغة التي يكتسبها العقار وهذا ما نجده في الكتب والدراسات حول السكن سواء الذي يعطى للإنسان مفهوم ومعنى أفضل للعقار واستخدامه ومنه نجد عدة تعريف مختلفة تختلف باختلاف التفرعات التي يحتويها على سبيل المثال التعريف اللغوي والإطار التشريعي (حديد، 2002، ص.6)

أ- التعريف اللغوي: يعرف العقار لغوياً بفتح عينه وقافه والذي جمعه عقارات. على انه كل شيء اساسي حسب ما جاء في القاموس الشامل او بانه الشيء الثابت بطبيعته او أصله. (المنجد، 1986، ص.519)

ب- الإطار التشريعي: كلمة العقار وتعني: الملك الذي لا يتغير اي ثابت مستقر ولا يمكن نقله. اما في ميدان التعمير فكلمة العقار يعني بها Fond مشتقة من كلمة fancier وتعني الارض الغير مبنية وتمثل راس المال القاعدي لكل مالك (حديد مرجع سابق، ص.7).

ج- العقار من الناحية الاقتصادية: ينظر الى العقار اقتصادياً على انه ذلك المورد الذي بواسطته يمكن تلبية حاجات المجتمع في مختلف المجالات بما يحقق منافع الافراد ويخدمها سواء كان ذلك بصفة مباشرة أو غير مباشرة. (بيضون، 2000، ص.97).

2. مفهوم السكن والمسكن :

- هناك عدة تعريف ومصطلحات حول الفصل بين السكن والمسكن وذلك يرجع لتقارب المعنى وتداخل المفاهيم.

- ان المفهوم البسيط للمسكن هو الذي يتألف عادة من الجدران والسقف ولا يمكن اعتباره المفهوم الحقيقي والشامل للمسكن.

- السكن لغوياً " هو المنزل أو البيت ". (دباش، 2005، ص.20).

الفصل الأول: قطاع السكن في الجزائر وسياسة تمويله منذ الاستقلال

- ويبرز مفهوم السكن في الذي يتناهى كل انسان حتى يعيش حياة هنية ومستقرة اي هو ذلك المجال الذي يتجسد من خلال الخدمات التي يقدمها المجتمع للفرد باعتباره كائن يسعى الى تحقيق الاستقرار والرفاهية في كل المجالات.
- بينما يرى ا-انيزون انه منذ عدة سنوات يتداول مصطلح السكن للدلالة على كونه مال استهلاكي لا يستحق انتاجه اهتماما خاصا حيث يتعلق الامر بنشاط انتاجي بطبيعته. (بوروي، 2014، ص.10)

وبعد عرض التعاريف السابقة فيمكن الوصول الى ان السكن يتضمن المسكن اولا مهما كانت طبيعته كبير صغير واسع ضيق وكما يتميز بمجموع التجهيزات الاجتماعية والاقتصادية وكل المنشآت التي تمنح قابلية للحياة في مكان السكن. ان للسكن خاصية مزدوجة حيث يعتبر "استثمار مكلف" وفي نفس الوقت سلعة استهلاكية دائمة التغيير.

المطلب الثاني: انواع واهمية السكن

اولا انواع السكن:

تختلف انواع السكن باختلاف الغرض منه ونذكر:

1-السكن الاجتماعي: يوجد في المجتمع طبقات اجتماعية مختلفة ومتفاوتة الدخل فالفئات الاجتماعية ضعيفة ومتوسطة الدخل ليست لها القدرة على حيازة مسكن ولا الاختيار بل القبول المباشر بما يعرض عليها مخصص للفئات الدنيا، وهو سكن ممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية وموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب دخلهم الشهري وهم ضمن الفئات الاجتماعية المحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات تنعدم فيها شروط النظافة والصحة ويستفيد من هذه السكنات من يقل دخلهم الشهري عن (1200دج و لا يزيد عن الضعف أي 2400 دج). (بن زنين، 2008، ص.6)

2-السكن الريفي: يشمل فئة الفلاحين الذين يقطنون خارج المساكن العمرانية قصد تثبيتهم بالقرب من أراضيهم ومزارعهم كما عملت السلطات على رفع المستوى المعيشي للفلاح بالريف من خلال برامجها التنموية في مرحلة المخطط الرباعي الاول (1970- 1973) وذلك بإعطائه تجهيزات وتدعيم مالي معتبر وذلك في المجال الزراعي وكذا الاستقرار في الريف. (بن زنين النوري ، مرجع سابق ، ص.5 .)

3-السكن الذاتي: بعد عجز الدولة عن تلبية الطلب على السكن واستيعاب السكان النازحين من الريف نتيجة الظروف الاجتماعية والاقتصادية لجا بعض افراد المجتمع الى هذا النوع من السكن اي بعد حصولهم على قطع ارضية صالحة للبناء في إطار عمليات توزيع القطع الارضية الى بناء وانجاز سكنات فردية دون الاعتماد على سياسة الدولة وبرامجها التنموية ويتم تمويل هذه السكنات من الحساب الخاص للأفراد او اللجوء الى القروض.

4-السكن الترقوي: بعد التغيرات الاقتصادية والاجتماعية التي عرفتها الجزائر في مجال النشاط العقاري ثم تحديد الإطار القانوني المنظم للسكنات الترقوي عن طريق القانون رقم 03/93 في 03/01/1993 والذي جاء بالسكن الترقوي حيث يقصد به مجموعة السكنات الجماعية او نصف الجماعية المخصصة للبيع او الايجار و تهدف

الفصل الأول: قطاع السكن في الجزائر وسياسة تمويله منذ الاستقلال

الترقية العقارية إلى تطوير الحصرية العقارية الوطنية وتتمثل في بناء عمارات أو مجمعات عقارية للاستعمال السكني بهدف البيع بالإيجار للعائلات .

5- السكن التساهمي او المدعم التطوري: السكن الترقوي المدعم هو صيغة جديدة استحدثت منذ 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي للسكن المعروف تحت تسمية الـ LSP. وقد عرف السكن الترقوي المدعم طلبا هاما من قبل قطاع هام من المجتمع .

السكن الترقوي المدعم هو سكن جديد يتم بناؤه من طرف مرفي عقاري وفقا للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة و يتجه لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة. السكن الترقوي المدعم موجه فقط لذوي الدخل المتوسط و تتم الاستفادة من هذا النوع من السكنات عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لصاحب الطلب، قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة و مساعدة مباشرة من الصندوق الوطني للسكن تصب مباشرة لفائدة المرفي. (<http://www.mhuv.gov.dz>).

6- البيع بالإيجار: البيع بالإيجار صيغة جديدة ظهرت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 105/01 الصادر ب 23 افريل 2001 هذه الصيغة تجسد سياسة جديدة تستهدف الطبقة المتوسطة والضعيفة حيث تسمح بالحصول على مسكن بعد اقرار شرائه بملكية ثابتة بعد انقضاء مدة الايجار. (<http://www.mhuv.gov.dz>).

ثانيا اهمية السكن:

يشكل المسكن للإنسان في كل مكان أهمية كبرى؛ فالمسكن الملاذ الآمن في حضان وطنه. فهو يشعره بالطمأنينة والخصوصية، ويستمتع فيه براحته مع افراد أسرته حيث يجدون داخله أنفسهم على طبيعتها وبساطتها، ومن هنا فالمسكن (البيت) هو حلم كل مواطن في بلادنا وغير بلادنا. وعدم وجوده او الحصول عليه يشكل قلقا نفسيا لمن لا يملكه. وربما يتأخر تحقيق هذا الحلم لظروف المواطن نفسه لضعف امكاناته المادية التي تتيح له بناء مسكن مناسب له. لكن العديد من الدول في العالم وعلى الاخص الدول الخليجية ومن بينها المملكة استطاعت وبفضل الله أن تساهم في تحقيق حلم مواطنيها في إيجاد المسكن المناسب، وذلك عبر العديد من القروض العقارية الميسرة... ، غير أننا يمكن أن نحصر هذه الأهمية في ثلاث جوانب أساسية أو رئيسية و هي: الجانب الاقتصادي، الجانب الاجتماعي و أخيرا الجانب السياسي و لهذا سنتعرض إليه بالتفصيل.

-الاهمية الاقتصادية للسكن :

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

الفصل الأول: قطاع السكن في الجزائر وسياسة تمويله منذ الاستقلال

المطلب الثالث: تطور السكن في الجزائر

اجتاز قطاع السكن والعمران عدة مراحل خلال السنوات الخمسين الأخيرة. فطوال كامل هذه الفترة، كانت جهود الدولة تهدف إلى الاستجابة للطلب الوطني في مجال السكنات من خلال برامج بناء عدة بحيث أنها حاولت التحكم في تعمير التراب الوطني. لم تقض هذه السياسة دوماً إلى نتائج بالنظر إلى التحديات العديدة التي واجهتها الدولة الحديثة النشأة على جبهات عدة.

إبان الفترة الاستعمارية، كان بناء السكنات يعود على عاتق المؤسسات الخاصة الفرنسية لكن السكن أضحى بعد اندلاع الثورة التحريرية، وسيلة ضغط سياسي بين أيدي السلطات الاستعمارية. فقد أعدت مشاريع بناء كبرى وأنجزت لفائدة الآلاف من الجزائريين "المحليين" وفقاً لاستراتيجية تهدف إلى كسر الكفاح المسلح من أجل الاستقلال -بعد الاستقلال، ورثت الجزائر وضعاً صعباً في هذا القطاع عدم استكمال 42000 سكن من بينها 38000 متواجدة في المدن فضلاً عن رحيل معظم مؤسسات الانجاز والمهندسين والتقنيين الأجانب الذين كانوا يشرفون على القطاع ووقف إنتاج مواد البناء ونفاذ مصادر التمويل وتدمير عدد كبير من القرى إبان الحرب والزحف المكثف للسكان نحو المدن وعودة اللاجئين (أكثر من واحد مليون شخص)، ولمواجهة هذا الوضع، أعد برنامج لبناء السكنات لاسيما في الأرياف في نوفمبر 1962 غير أن العملية لقيت صعوبات في التنظيم ونقص التمويل علماً أن الغلاف المالي الذي خصص لها لم يتجاوز 3 ملايين دج، لكنه وبفضل المصادقة على ميثاق الجزائر العاصمة في أبريل 1964 بمناسبة أول مؤتمر لحزب جبهة التحرير الوطني منذ الاستقلال، تم إعداد حصيلة القطاع وتحديد الآفاق.

*ميثاق الجزائر العاصمة: وجوب انجاز 140.000 سكن سنويا

يعترف الميثاق بأن السكنات التي هجرها الأوروبيون أصبحت غير كافية كما اعترف بتعذر توفير سكنات لائقة لكافة العائلات في فترة وجيزة لأن مثل هذه المبادرة قد تؤدي إلى نفاذ الموارد الوطنية"، وقصد الاستجابة للطلب الوطني الذي ما فتئ يتزايد في مجال السكن، اعتبر محررو الميثاق أنه ينبغي ارتقاب انجاز 75.000 سكن جديد سنويا في المدن وأكثر من 65.000 في الأرياف، أي مجموع 140.000 وحدة سنويا. (بوروي، 2014، ص 57)

وانطلاقاً من سنة 1966، تمت الموافقة على آليات جديدة تسهل تمويل انجاز السكنات، فقد استفاد سكان ستة ولايات من شمال الوطن من عملية توزيع أدوات البناء علاوة على برنامج عام لإعادة توطين العائلات في الأرياف لفائدة المستثمرات الفلاحية. وفضلاً عن ذلك، تم تكليف المؤسسات الوطنية الجديدة بمهمة استكمال مختلف مشاريع البناء وهو تحدي تمكنت من رفعه. فقد تم استكمال أحياء بأكملها بمساعدة اليد العاملة الجزائرية. لكن تسليم هذه المشاريع غير المستكملة لم يكن كافياً بالنظر إلى الطلب المرتفع.

الفصل الأول: قطاع السكن في الجزائر وسياسة تمويله منذ الاستقلال

*المخطط الرباعي الأول 1970-1973:

مع نهاية الستينات، اختارت الدولة تخطيط تطور كل قطاع نشاط. بوشرت هذه السياسة سنة 1970 مع تطبيق أول مخطط رباعي (1970-1973)، وتمثل هدف هذا المخطط في مجال البناء في توفير شروط إطار معيشي حسن للعائلات من خلال انجاز سكنات جديدة ومختلف التجهيزات العمومية الضرورية. كان من المقرر انجاز 45.000 سكن حضري لكنه لم يتم انجاز سوى 18.000 وحدة فقط. في الأرياف، برمج المخطط 40.000 سكن غير أنه لم يتم انجاز سوى 24.000 سكن مع نهاية 1973.

فما بين 1970 إلى 1973، كانت وتيرة انجاز مشاريع السكنات العمومية جد بطيئة. لم تكن شروط تكفل فعلي ونوعي للطلب الوطني في هذا المجال متوفرة بعد. فقد كانت الميزانية التي خصصت للقطاع في المخطط الرباعي الأول تقدر بنسبة 5 بالمائة من الغلاف الإجمالي وهي نسبة جد ضعيفة مقارنة بما تم تخصيصه لقطاعات أخرى. وموازية مع إطلاق المخطط، قررت الحكومة آليات جديدة لتمويل بناء السكنات، من خلال تجنيد الادخار الخاص للعائلات، فقد كان بإمكان هؤلاء الاستفادة من سكن عائلي أو الاستفادة من قروض بنكية لإنجازه بفضل ادخارهم. ومن جهة أخرى، سهرت السلطات العمومية على رفع الطاقات الوطنية لإنتاج مواد البناء وتعزيز الإمكانات المادية والتقنية لمختلف المؤسسات المتدخلة في القطاع على مستوى الوطن أو على المستوى الإقليمي. (بوروي، 2014، ص58). وفيما يتعلق بالتجهيزات العمومية، سمح أول مخطط رباعي لاسيما ببناء جامعة قسنطينة وجامعة العلوم والتكنولوجيا للجزائر العاصمة التي أصبحت جامعة العلوم والتكنولوجيا هواري بومدين.

*المخطط الرباعي الثاني 1974-1979

أعطى المخطط الرباعي الثاني حركية جديدة في قطاع السكن. فقد حث النمو الديمغرافي الذي شهده الوطن آنذاك الحكومة على منح اهتمام خاص له بحيث أن ميزانية القطاع انتقلت من 5 بالمائة خلال المخطط الرباعي الأول إلى 13 بالمائة في إطار هذا المخطط الثاني، سمحت هذه الميزانية ببرمجة 100.000 سكن جديد في الوسط الحضري تم تسليم 90.000 منها. وتمثل الهدف في بلوغ طاقة انجاز قدرها 100.000 وحدة سنويا ابتداء من سنة 1980. وللحد من الزحف الريفي الذي بلغ أوجه آنذاك، تقرر انجاز 300 قرية اشتراكية فلاحية في الأرياف وتشجيع البناء الذاتي، وكانت هذه القرى الاشتراكية الفلاحية المنجزة البالغ عددها 300 تمثل ثلث مجموع القرى الاشتراكية الفلاحية المبرمجة والمقدرة عددها 1000 في إطار "الثورة الزراعية". كانت كل قرية تضم 175 سكن يأوون قرابة 1500 شخص أي بمعدل 8 أشخاص لكل سكن. وفضلا عن ذلك، تقرر انجاز 20.000 سكن ريفي

الفصل الأول: قطاع السكن في الجزائر وسياسة تمويله منذ الاستقلال

في إطار توسيع القرى الاشتراكية الفلاحية و40.000 سكن في إطار البناء الذاتي، ومن حيث الجانب التشريعي، كان مختلف المتدخلون في القطاع يطبقون التنظيم الموروث عن الحقبة الاستعمارية التي أعيد تطبيقها غداة الاستقلال إلى غاية 1973. ففي سنة 1975 وبموجب قرار، تم وضع مخططات مديرة لل عمران سمحت بتجاوز مشكل وفرة العقار الضروري لإعداد برامج البناء، وسمح مجموع 398 مخطط مدير تم إعدادها تطبيقا لهذا التنظيم بتخصيص حركية أكبر في تطوير قطاع السكن. لكنه وأمام تقادم أزمة السكن التي استدعت وضع إجراءات طارئة، برمجت الحكومة، في إطار المخطط الرباعي الثاني، انجاز 275 منطقة للسكنات العمرانية الجديدة عبر كامل الوطن. وكانت مناطق السكنات العمرانية الجديدة تعتبر آنذاك كأداة متميزة لتعمير التراب الوطني. وقد سمحت هذه السياسة بتطور المدن.

ومن خلال انجاز 275 منطقة للسكنات العمرانية الجديدة، تحسن تزويد المدن بالتجهيزات نوعا ما بيد أن جودة الانجاز لم تبلغ المستوى المنشود. فقد كانت العقارات تتدهور بشكل سريع وكانت مخططات الهندسة المعمارية تفنقر إلى الإبداع كما أن السكان كانوا يعانون من نقص الخدمات لاسيما النقل، وموازة مع ذلك، تم إطلاق الأشغال من أجل تهيئة المناطق الصناعية. وعند انتهاء المخطط الرباعي الثاني، تمت تهيئة المناطق الصناعية على مساحة إجمالية قدرها 15.000 هكتار. وتم ذلك في غياب أية سياسة لتهيئة الإقليم، تميزت السكنات والتجهيزات العمومية المنجزة ما بين 1970 و1979 بنقصها مقارنة بالحاجيات ونقص وسائل العمل وصعوبة تسيير مؤسسات الانجاز ونقص اليد العاملة المؤهلة والتأطير التقني وغياب التنسيق بين قطاع السكن والقطاعات الأخرى وعدم التحكم في التعمير، ويشير المختصون إلى أن هذين المخططين الرباعيين كانا يشكلان مرحلة هامة في تطوير قطاع السكن في الجزائر لكن الضغط المتواصل على السكن لم يسمح ببلوغ الأهداف في مجال جودة السكن. (مرجع سابق، ص 59).

*المخطط الخماسي الأول 1980-1985

بدء من سنة 1980، تم تحديد رهانات أزمة السكن في الجزائر ووسائل الحد منها. فقد انتقلت ميزانية القطاع إلى 60 مليار دج أي 15 بالمائة من ميزانية الدولة. اتخذت قرارات سياسية هامة قصد رفع مشكل السكن لمستوى الأولويات الوطنية الرئيسية، وتضمن المخطط الخماسي الأول (1980-1985) في مجال البناء انجاز 450.000 سكن: 300.000 وحدة في المدن (خصصت لها قيمة 45 مليار دج) و150.000 في الأرياف. ضف إلى ذلك 250.000 وحدة مبرمجة من قبل متعاملين خواص، كما برمج انجاز 300 مخطط عمراني و350 منطقة عمرانية مؤقتة و200 منطقة للسكنات العمرانية فضلا عن 47 منطقة صناعية.

الفصل الأول: قطاع السكن في الجزائر وسياسة تمويله منذ الاستقلال

ومع بداية انجاز المخطط الخماسي الأول، تسجل الجزائر أقوى زلزال منذ الاستقلال. فقد شهد محور الأصنام (الشلف) وعين الدفلى والبليدة والجزائر العاصمة هزة أرضية يوم 10 أكتوبر 1980 خلفت خسائر مادية معتبرة. ولمواجهة انعكاسات هذه الكارثة الطبيعية، تمت تعبئة كافة الوسائل التي كان يتوفر عليها قطاع السكن في إعادة إعمار ولاية الشلف. ومن جهة أخرى، أنجزت عدة تجهيزات عمومية في إطار المخطط الخماسي الأول على غرار مقام الشهيد الذي يطل على العاصمة وقصر الثقافة. (مرجع سابق، ص59).

*المخطط الخماسي الثاني 1985-1989

صادف إعداد المخطط الخماسي الثاني الأزمة العالمية التي مست قطاع المحروقات منذ سنة 1986. فقد دخلت الجزائر آنذاك في فترة ركود اقتصادي يعود سببه إلى تبخر عائداتها بالعملة الصعبة التي كانت تتوقف أساسا على أسعار النفط. فقد تقلصت الميزانيات التي خصصت لقطاعات نشاط مختلفة بشكل كبير. وتسببت الأزمة التي دامت سنوات عدة في تغيير جذري في تطوير قطاع السكن، وانطلاقا من سنة 1986، قررت الحكومة تقليص حصة الدولة في تمويل انجاز السكنات، وبفضل المخطط الخماسي الثاني، تم استلام 298.000 سكن في المدن منها 216.000 وحدة مسجلة في إطار المخطط الخماسي الأول (1980-1985) و 244.000 سكن في الأرياف منها 140.000 وحدة تابعة للمخطط السابق. هذا ما يعني بأن القطاع لم ينجز سوى 82.000 سكن حضري جديد و 104.000 وحدة ريفية. تضاف إلى ذلك حصة تضم 68.000 وحدة من انجاز متعاملين خواص. (مرجع سابق، ص60).

*تدمير 60 بالمائة من التجهيزات العمومية خلال التسعينات

بعد شهر أكتوبر 1988 وأمام استمرار الأزمة الاقتصادية التي ما فتئت تتفاقم، وعدت الحكومة بإصلاحات سياسية واقتصادية واجتماعية. فقد راهنت على قطاع السكن لإطلاق الآلة الاقتصادية واستحداث مناصب الشغل والاستجابة للمطالب ذات الطابع الاجتماعي وتحسين الظروف المعيشية للسكان، اتخذت قرارات سياسية لتجاوز هذه الفترة الحساسة التي كان يعيشها الوطن لكنه تعذر ذلك أمام مدى الأزمة التي مست كافة قطاعات النشاط بحيث أن الاقتصاد كان متوقفا على المحروقا، وابتداء من سنة 1990، شهد البلد مراحل سوداء بسبب الاستقرار السياسي والاقتصادي واللامن. فلم يسمح ركود الاقتصاد بتمويل مختلف المخططات التنموية التي كان البلد بأمس الحاجة إليها. بالعكس، تم تدمير 60 بالمائة من التجهيزات العمومية والمنشآت القاعدية خلال فترة اللامن هذه ، بالرغم من ذلك، تم إطلاق مشاريع بناء بمشاركة مواطنين في التمويل من خلال ادخارهم. فما بين سنتي 1990 و 1997، أنجزت 800.000 وحدة: أكثر من 600.000 وحدة في المدن و 190.000 في الأرياف.

الفصل الأول: قطاع السكن في الجزائر وسياسة تمويله منذ الاستقلال

وخلال نفس الفترة، تمت المصادقة على تنظيم جديد غير تماما مناهج التسيير في قطاع السكن والعمران وتم تطبيقه. فقد تقرّر بموجب القانون المتعلق بالتهيئة والعمران المؤرخ في ديسمبر 1990 استبدال المخططات المديرة بمخططات مديرة للتهيئة والعمران. تحدد المخططات المديرة للتهيئة والعمران، على مستوى البلديات، التوجهات الكبرى للتعوير. ومن حيث الجانب الإداري، تم استحداث مديريات ولائية للعمران و مفتشيات للعمران. وتعدر على الترسانة القانونية التي تم وضعها وإعادة التنظيم الإداري لمختلف مصالح المتابعة والمراقبة بلوغ أهدافها بسبب الأزمة السياسية والأمنية التي كان يعيشها البلد آنذاك. (مرجع سابق، ص60).

*خطة عمل الخماسي الثاني 2010-2014:

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

- يهدف المبدأ الأول إلى الرفع بصفة معتبرة من إنتاج المساكن و التجهيزات العمومية.
 - أما المبدأ الثاني فيرمي للتنويع في عرض المساكن عن طريق تشجيع الترقية العقارية .
 - أما المبدأ الثالث فيتعلق بوضع منظومة أعمال مرافقة من أجل تحسين نوعية الهندسة المعمارية والتقنية للبناء واحترام قواعد العمران وعصرنته.
 - أما المبدأ الرابع يتعلق بالتكفل بمسألة النوعية، وهذا ما تطلب تحديث المنظومة التشريعية والتنظيمية المؤطرة لعملية البناء، وذلك وفقا للقانون الأخير رقم 08-15 المؤرخ في جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.
- ويمكن تحديد أهم أهداف المرحلة من (2010-2014) في الجدول التالي:

الفصل الأول: قطاع السكن في الجزائر وسياسة تمويله منذ الاستقلال

الجدول رقم 01 : أنواع البرامج السكنية

Années	LPL	LSP	LOC VENTE	PROMOTIONNEL	AUTO-CONST	S/TOTAL URBAIN	RURAL	TOTAL
2005	25834	15787	12350	8027	27574	89572	42907	132479
2006	43527	23769	7128	8435	18630	101489	76287	177776
2007	44079	19325	8491	5028	14671	91594	83360	179938
2008	576557	37123	1827	4070	15176	115853	104968	220821
2009	55550	37924	9043	5644	18142	126303	91492	217795
2010	61316	28889	7777	4891	11761	114634	76239	190873
2011	74317	28114	6816	6061	30836	146144	66521	212665
2012	66259	24732	2422	5454	14750	113617	85562	199179
TOTAL	428539	215663	55854	47610	151540	899206	632312	1531518

المصدر: موقع ويب لوزارة السكن والعمران <http://www.mhuv.gov.dz/2013>

من خلال قراءة الجدول أعلاه تتضح لنا بصورة واضحة ، أن الدولة الجزائرية عازمة على القضاء و الحد من أزمة السكن ، وهذا ما تؤكد الأرقام في مباشرة تنفيذ برنامج رئيس الجمهورية ، و الذي سجل فيه قطاع السكن محور ذو أولوية في عمل الحكومة، فلقد تم خلال العشرية الأخيرة تسليم أكثر من 1.5 مليون سكن، ويتوقع أيضا انجاز أكثر من مليون مسكن جديد، خلال مخطط العمل للفترة (2010-2014)، موزعة كما هو موضح في الجدول على أنواع البرامج السكنية ، وهذا فان النسبة الخام لشغل المنازل ينتظر أن تنزل إلى 4.86 في نهاية البرنامج الخماسي 2014، مقارنة ب 5.11 في نهاية 2008، وهو ما يعني توفر مسكن لكل عائلة تتكون من زوجين و ثلاثة أطفال . (مرجع سابق، ص 65، ص 66).

المبحث الثاني: مفهوم التمويل السكني ومصادره ومتطلبات كفاءته

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية و الاجتماعية الاخرى الى المبالغ المالية التي يمكن ان تستخدم في تمويل كافة عملياته و التي تتطلب طرق تمويل مختلفة عن باقي الاستثمارات الاخرى و ذلك راجع للطبيعة الاقتصادية و الاجتماعية للسكن و فيما يلي سنتطرق الى مفهوم التمويل السكني خصائصه انواعه و اهم مصادره كما سنتطرق الى طرح اهم المتطلبات التي يجب توفيرها لتحقيق نظام تمويل فعال من شأنه ان يحل مشاكل التمويل التي يعاني منها هذا القطاع .

الفصل الأول: قطاع السكن في الجزائر وسياسة تمويله منذ الاستقلال

المطلب الأول: مفهوم التمويل السكني و خصائصه:

يعتبر اهم مشكل يواجه قطاع السكن هو مشكل التمويل و ذلك لارتباطاته المتعددة بعدة مجالات و التي يجب ان تتكاتف فيما لتخلص بعد ذلك لانتاج وحدة سكنية تستوفي كافة المستلزمات المعيشية الضرورية و تبرز اهمية رؤوس الاموال المستثمرة في عمليات الاسكان من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة الارتفاع المستمر لتكلفة البناء من جهة اخرى .

اولا : مفهوم التمويل السكني:

يرتبط مفهوم التمويل السكني بصفة أساسية بتمويل عمليات شراء الوحدات الإسكانية المعيشية، إلا أنه عادة ما يشمل عمليات تمويل البناء والتشييد، لأن هناك ترابط وتكاملا فيما بينهم، فأى خلل أو قصور في تمويل أي منهما له تأثير على الآخر، ويكمن الاختلاف الطفيف بينهما أننا نجد على المستوى القومي قطاع التشييد يدخل ضمن مجال القطاعات السلعية، أما عمليات تداول الوحدات الإسكانية فتدخل ضمن مجال الخدمات الاجتماعية.

ويمكن القول إن التمويل السكني عبارة عن وجه من أوجه التمويل العقاري، فالتمويل العقاري أشمل لأنه يتضمن إضافة إلى ما يشمله التمويل السكني، تمويل شراء الأراضي الزراعية واستصلاحها، وكذلك شراء الأراضي بمختلف أنواعها، أي كل ما يتعلق بتمويل شراء العقارات المختلفة، وبشكل عام نجد أن التمويل العقاري يعتمد على أسعار الفائدة وشروط الرهن العقاري والضمانات، وعملية قياس التقييم الائتماني للعميل والمخاطر المتوقعة، وإدارة القرض والعلاقات بين المقرض والبائع والمشتري (النجار، 2009، ص 163).

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

ثانيا :خصائص التمويل السكني :

تعتبر الوحدة الاسكانية من الناحية الاقتصادية سلعة راسمالية و من ناحية اخرى تعد سلعة استهلاكية ذات طابع دائم و طويل الاجل و بالتالي ستؤثر هذه الخصائص بدورها على توجيهات التمويل الاسكاني فالقيمة الراسمالية للوحدة تعتبر مرتفعة بالمقارنة بالدخل السنوي للفرد اذ تصل في المتوسط الى خمسة اضعافه على النحو السائد في غالبية البلاد النامية وذلك ما يفرض ان توافر التمويل غير الذاتي و الذي يعتبر من المتطلبات الاساسية لتحقيق رغبة العائلات في الحصول على الوحدات السكنية و هذا ما ادى الى تميز التمويل الاسكاني عن اساليب الاسكان الاخرى وبروز خصائصه و التي تتميز اساسا في : (مجلس وزارة الاسكان و التعمير العرب 2004.ص44) .

*التمويل السكني تمويل طويل الاجل و تحدد شروطه بما يتوافق مع القدرات الدخلية للمشتري و هو ما يعتبر من المتطلبات الاساسية للحد من الفجوات الاسكانية.

الفصل الأول: قطاع السكن في الجزائر وسياسة تمويله منذ الاستقلال

*الاصل العقاري (الوحدة السكنية) موضوع طلب القرض يكون هو الضمان الاساسي للقرض السكني و ذلك ما يوجب ضرورة التحقق القانوني من ملكية المقترض لوحده الاسكانية و تدعيم هذا الضمان بوثيقة قانونية لصالح المقرض من خلال القيام بعمليات الرهن .

الا ان اتساع و انتشار السوق الموازنة الغير رسمية للاسكان مثل البناء العشوائي السماسرة الغير مرخصين...الخ ببلادنا و بمعظم البلدان النامية ان لم نقل كافة الدول و غيرها من الاعتبارات التي ستؤثر سلبا على تحقق الظروف المناسبة و ذلك ما جعل المتعاملين على مستوى هذا القطاع يخرجون عن النطاقات الرسمية للقطاع المالي الممثل بالبنوك و غيرها من المنشآت التمويلية .

و من خلال هذا نستنتج انه من الضروري توفير تنظيم متكامل بين مؤسسات التمويل و الجهات التشريعية اي خلق تنظيم مؤسسي قانوني يتميز بالمرونة يعمل بدوره على تحقيق المتطلبات الاساسية التي من شأنها ان تعمل في تفعيل نظام التمويل السكني و سننتظر هذه المتطلبات في المطلب الاخير من هذا المبحث.

المطلب الثاني: أنواع التمويل السكني (مصادر التمويل السكني):

لقد تعددت أشكال القروض والتمويل بتعدد المؤسسات التمويلية واختلاف تخصصها حين عرفت هذه القروض العديد من الأصناف التي قد يصعب عدها أو حصرها وهو ما ساهم بدوره في إظهار اختلافات تتعلق بشروط الاقتراض خاصة بما يرتبط بجانب الضمانات، أما فيما يخص التمويل السكني، فإنها جميعا تتطلع الى تحقيق التوازن بين محاولة توفير الموارد المالية اللازمة لتمويل قطاع السكن والمحافظة على ما يتواجد لديها من أصول مالية سائلة من جهة والعمل على تنمية هاته الأصول بكل الوسائل المتاحة من جهة أخرى، ولمعرفة أنواع التمويل السكني لابد من التعرف على المعايير المستخدمة لهذا الغرض، حيث يمكن تصنيفه كما يلي:

أولاً: التمويل حسب مدة القرض:

تعد المدة الزمنية للقرض المؤثر الأساسي المستخدم لتصنيف القروض الموجهة لقطاع السكن وبهذا المعيار لابد أن يكون التصنيف بين قروض قصيرة وطويلة الاجل.

1- القروض القصيرة الأجل:

و يقصد بها تلك القروض التي لا تزيد مدتها عن السنة و تتجدد في غالب الأحيان عند تاريخ استحقاقها بشكل دوري ، و غالبا ما تقوم بتقديمها البنوك التجارية و بنوك الادخار ، حيث تعد البنوك التجارية النواة الأساسية في مكونات النظام المصرفي فنجد أنها البنوك الأكثر حيوية و مرنة في التعاملات المصرفية و المالية ، لأنها متخصصة و منذ القدم في منح الائتمان لفترات زمنية قصيرة و لأغراض تجارية فقط ، و عادة ما يقوم البنك باستيفاء الفائدة و العمولة مقدما من أصل القرض ، إلا أنه في ظل غياب مؤسسات مالية متخصصة في التمويل السكاني و الذي يتسم بطول الأجل ، ومن المعروف أن البنوك التجارية تعتبر من مكونات النظام المصرفي كما انها متخصصة و منذ القدم في تقديم الائتمان لفترات زمنية قصيرة و لأغراض تجارية بحتة (سوليم ،1987، ص 280)

الفصل الأول: قطاع السكن في الجزائر وسياسة تمويله منذ الاستقلال

و أصبح من واجب البنوك التجارية التدخل لتمويل هذا القطاع وإن كان ذلك بشكل غير مباشر من خلال تمويلها لعمليات استيراد المواد الإنشائية و مواد البناء ، و المساهمة في تنفيذ بعض المشاريع الإنجازية السكنية . حيث يطلق على هذا النوع الأخير من التمويل بتمويل الإنشاءات، حيث يعرف على أنه التزام المقرض بتقديم الأموال لإنشاء مبنى أو مباني سكنية على أساس توزيع الأموال على فترات الإنشاء، حيث يتم من خلاله ضمان دفعات لكل تكاليف الإنشاء، تمويل الرسوم ومتطلبات الانتهاء من البناء حسب المخططات المقدمة للبنك المقرض (الخارجي، 2000، ص 26).

2- القروض الطويلة الأجل:

يقصد بها تلك القروض التي تفوق مدتها في الغالب السبع سنوات ويمكن أن تمتد أحيانا إلى غاية عشرين (20) سنة، وهي موجهة لتمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل الحصول على عقارات (أراضي، مباني بمختلف استعمالاتها....)(الطرش، 2007، ص 75).

وعادة ما يقوم بتقديم هذا النوع من القروض، البنوك العقارية أو المشابهة لها من شركات التأمين، حيث تدعم هذه الأنواع من المصارف قطاع السكن والتعمير من خلال تقديم القروض لإقامة العقارات ضمانا للقروض الممنوحة وطبيعة عمل هذه المصارف يختلف عن بقية المصارف التجارية الأخرى، حيث تتركز هذه الأخيرة على ظاهرة القروض القصيرة الأجل لذا فإن المصارف العقارية وبحكم عملها تعتمد أيضا على المصادر ذات التمويل الطويل الأجل (عبد الله، 1998، ص 137)

وتعد بنوك الإسكان المؤسسات الأكثر شيوعا ومساهمة في دعم وتمويل هذا القطاع خاصة في بلداننا العربية، فنجد بنك الإسكان في كل من الأردن ولبنان أو المصرف العقاري في سوريا، ولا ننسى صندوق التوفير والاحتياط في الجزائر الذي تحول إلى بنك للسكن بعد فترة زمنية معتبرة منذ إنشائه وهو من المؤسسات التي تتولى القيام بتقديم الائتمان السكني طويل الأجل للأفراد الذين يرغبون في شراء المساكن وإقامتها أو ترميمها (درة، 1988، ص 156) ومنه أصبح من الضروري على البنوك العقارية وبنك الإسكان أن تطور من خدماتها المقدمة على مستوى هذا المجال، كأن تمتد نشاطاتها إلى مجالات الدراسات الفنية والاقتصادية وتمويل مشروعات المساكن الجاهزة، وعلى هذا فإن هيكل المؤسسة يجب أن يتمتع بالطابع التعاوني مع ابتعاده عن البيروقراطية أو إتباعه أسلوب اللامركزية، كما يتوجب على هذه البنوك إتباع أسلوب تميزي في منح القروض من حيث الأولوية وأسعار الفائدة أو مدة الإجراءات.

ثانيا: التمويل حسب المصدر

يعتبر أيضا مصدر التمويل معيارا هاما يؤخذ به لتحديد بعض أصناف القروض الموجهة لتمويل الأنشطة العقارية الخاصة ببناء المساكن والأعمال المتعلقة بها ومن أهم ما يدخل ضمن هذا المعيار هو النطاق الجغرافي

الفصل الأول: قطاع السكن في الجزائر وسياسة تمويله منذ الاستقلال

الذي تتواجد على مستواه المؤسسات المانحة للقروض (مرجع سابق، 1988، ص 159)، حيث برز هذا الأخير كقياس لتحديد ما يسمى بالموارد الداخلية والموارد الخارجية لعمليات الائتمان العقاري.

1- المصادر الداخلية للتمويل:

يقصد بها المصادر التمويلية المقدمة من طرف النظام المالي التابع لنفس الدولة، حيث تعتبر المصدر الأساسي من حيث حجم المبالغ التي يمكن أن تقوم بتقديمها للأفراد المتعاملين بالعقارات السكنية كالأراضي، البنائات والوحدات السكنية، ذلك بسبب قربها وإمكانية الوصول إليها من قبل كافة الأفراد بمختلف قدراتهم، كما أن ظهورها منذ القدم يساعد على إعطائها مثل هذه الأهمية التي يمكن أن يتصف بها التمويل المحلي، ويجب الإشارة إلى أن دور البنوك التجارية وبنوك الإسكان يظهر كأحد المصادر التمويلية المحلية إلا أنها تختلف من حيث امتلاكها، ففي الجزائر مثلا لم تفتح السوق المالية والمصرفية أمام الخواص إلا بعد صدور قانون النقد والقرض 10/90 فمعظم البنوك التجارية هي بنوك عمومية (بطاس، 2007، ص 2007).

2- المصادر الخارجية للتمويل: إن التعاون الدولي بين البلدان أصبح ضرورة فرضت نفسها، فمع تزايد الاعتقاد بأهمية هذا التعاون وضرورة اللجوء لحل مشاكل السكن خاصة فيما يتعلق بالبلدان النامية، ظهر هذا النوع كمصدر من المصادر الخارجية للتمويل، حيث تجد أن التمويل المقدم من طرف هاته الهيئات الإقليمية والمنظمات الدولية لا ينحصر فقط في مجال القطاعات الاقتصادية، بل يمكن ملاحظة توجهاته التمويلية نحو العديد من الأنشطة الاجتماعية كالسكن، التربية والتعليم وكذلك الصحة العمومية.

ويظهر الائتمان الدولي الموجه لقطاع السكن من خلال المؤسسات المالية العربية والدولية على حد سواء ويمكن توضيح ذلك فيما يلي : (درة، مرجع سابق، 1988، ص 165).

-البنك الدولي للإنشاء والتعمير:

يعتبر من أشهر الهيئات ذات الأطراف المتعددة التي تعمل على تقديم المساعدات، وذلك بتمويلها للعشرات من المشروعات السكنية في أنحاء متفرقة من دول العالم، ومن بين الدول العربية تعتبر المملكة المغربية من أكثر الدول العربية حصولا على الأموال من هذه الهيئة، حيث يبلغ مجموع هذه المبالغ 170 مليون دولار لإنشاء 40 ألف وحدة سكنية بفائدة وقدرها 9 % ولمدة 17 عاما بضمان من وزارة المالية للدولة، وكان ذلك خلال الثمانينات.

كما حصلت الجزائر أيضا، على قرض مقدم من قبل هذه الهيئة، وذلك في 25 جوان 1998 قدر ب 150 مليون دولار كان موجهها لتمويل مشروع إنجاز السكنات المخصصة للطبقات ذات الدخل الضعيف.

-الوكالة الأمريكية للتنمية:

وتعد الولايات المتحدة الأمريكية من أنشط دول العالم في مجال الائتمان السكني، حيث كثيرا ما نجد بعض مؤسساتها المالية مثل التنمية للدول الأمريكية أو الوكالة الأمريكية للتنمية التي تنشط في هذا المجال، ولقد اعتبرت

الفصل الأول: قطاع السكن في الجزائر وسياسة تمويله منذ الاستقلال

تونس من الدول التي استطاعت أن تحصل على القروض من هذه الوكالة لإنجاز 2898 مسكن والتي مدتها ثلاثين سنة.

بالإضافة إلى المنظمات والهيئات الدولية، نجد منظمات عربية لتمويل الإسكان حيث يتم التمويل على صعيد التعاون العربي من الأجهزة العربية العاملة في حقل الائتمان الإقليمي، نذكر منها:

*الصندوق العراقي للتنمية الخارجية:

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

*المؤسسات الليبية العاملة في حقل الائتمان:

قدمت قروضا بمبلغ 45 مليون دولار الى المغرب في سنة 1977 بسعر فائدة قدره 20 % سنويا وذلك لإعادة بناء الأحياء القديمة.

*المؤسسات المالية الكويتية:

قدمت قروض مختلفة في مجال الإنجاز والبناء والتعمير في الدول العربية ومن بينها الجزائر.

ثالثا: التمويل حسب ملكية الأموال المستثمرة:

إن ملكية الأموال التي يتم استثمارها في النشاط الإسكاني تعتبر أحد المقاييس المتبعة لمعرفة بعض الأنماط التمويلية، ومن خلال هذا المعيار يمكن تصنيف هذه الأخيرة الى تمويل عام، تمويل خاص، تمويل تعاوني وذلك كما يلي: (درة، مرجع سابق، 1988، ص 166).

1- **التمويل العام:** وهو ذلك التمويل الذي يعتمد على مقدار ما تخصصه الدولة من الاعتمادات المالية للأجهزة الإدارية المسؤولة عن قطاع الإنجاز والبناء وتوزيع السكنات، وإذا كان نشاط السكن يمثل في المتوسط 40% من قطاع السكن والأشغال العمومية، فإن ما يتم إعداده من الأموال اللازمة من الميزانية العامة للدولة عادة لا يزيد عن 6%. غير أن ارتفاع التكاليف السكنية يتطلب من الدول أن تزيد فيما تعتمده من جملة المبالغ التي يجب استثمارها في الأنشطة السكنية المختلفة بالإضافة إلى زيادة الاحتياطات السنوية من المساكن نظرا لزيادة عدد السكان

2- **التمويل الخاص:** هو ذلك التمويل الذي يتم من خلال مساهمة الأفراد والشركات ذات الشخصية الاعتبارية المتخصصة في تمويل البناء وعمليات إنجاز السكنات، ويعتمد القطاع الخاص في أمواله على ما يتم توفيره من الادخارات الشخصية، كما أنه غالبا ما يلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل والتي تتمثل في الأجهزة المالية للنظام المصرفي، إلا أن هذا النوع من التمويل يقل في الدول النامية التي تميل الحكومة عادة إلى التدخل المباشر في قطاع السكن والأشغال العمومية.

3- **التمويل التعاوني:** يتم عن طريق إنشاء جمعيات الادخار و الائتمان التي تقوم على قبول الودائع و المدخرات من أعضائها ثم تقديم التمويل للأعضاء في ترتيبات معينة، إما في صورة مستمرة أو من خلال ما يعرف بجمعيات تناوب الادخارات الائتمانية، و الفرق بين نظام إقراض كيانات منفصلة، أما في التمويل التعاوني فإن

الفصل الأول: قطاع السكن في الجزائر وسياسة تمويله منذ الاستقلال

المقترضين و المودعين يكونون الوسيط أما بالنسبة لما يتعلق بتمويل قطاع السكن ، فإن التمويل التعاوني يتمثل في الاعتمادات المالية التي توفرها الجمعيات السكنية بقصد إنجاز نمط من السكنات ، يطلق عليها اسم " السكنات التعاونية" .

المطلب الثالث: المتطلبات الأساسية لتحقيق كفاءة و فعالية نظم التمويل السكني

اولا :المتطلبات الأساسية لتحقيق كفاءة التمويل السكني :

تعتبر وضعيات النظم و الخدمات التمويلية العامة والإسكانية من المحددات الأساسية لتحقيق التوازن بالقطاع الإسكاني، فتمكين المواطن من الحصول على قرض عقاري من البنوك سيشجعه على الزيادة في الادخار، كما يساهم في تنمية السوق المالية، و تحسين شروط الاقتصاد الكلي، و على العكس من ذلك فان وجود نظام غير فعال لتمويل السكن يعني أن الحصول على سكن يتطلب الانتظار إلى حين إيجاد المبلغ الكافي سواء كان ذلك عن طريق الادخار الفردي أو الاستلاف من الأقارب و هذه عملية صعبة، شاقة و مكلفة، و في بعض الأحيان لا يمكن تحقيقها بسهولة.

و تتمثل العناصر الأساسية للمتطلبات التي يتعين توافرها لتحقيق كفاءة نظم التمويل الإسكاني في الآتي: لبطاس مرجع سبق ذكره، ص 75-ص76).

- يجب أن تكون نظم التمويل الإسكاني متلائمة تماما في توجهاتها مع الوضعيات الهيكلية الاقتصادية والاجتماعية القومية، أي ما يتعلق باستقرار الاقتصاد الكلي، و هذا الشرط يعتبر من أهم الشروط التي يجب تحقيقها قبل التفكير في إنشاء نظام مصرفي لتمويل قطاع السكن يتميز بفعالية مقبولة.

- ضرورة أن تتميز نظم التمويل الإسكاني بالمرونة و الملائمة، أي إمكانية تكييف القواعد التي تحكمها على النحو الذي يتوافق و التغيرات الاقتصادية قصيرة الأجل، و يمكن أن يتمثل ذلك في مدى فعالية القوانين المتعلقة بمنح عقود الملكية و إجراءات استردادها في حالة عدم الوفاء بالالتزامات الموقع عليها، فضعف الإجراءات القانونية المعمول بها في هذا الميدان سيكون العائق الأساسي في تطوير نظام تمويل السكن في أي بلد كان.

- يجب أن تتضمن نظم التمويل الإسكاني مجموعة من الأساليب و الوسائل تعمل على الحد من تواجد القطاعات الإسكانية غير الرسمية، و هذا يعني مدى فاعلية تنظيم سوق السكن، بما فيها السكنات القديمة و الجديدة، و وجود سوق حرة يتنافس فيها عدد كبير من البائعين و المشترين، أي الحصول بسهولة على المعلومات الخاصة بالسكن مثل: السعر، المدة، عقود الملكية... الخ و كل ذلك يعتبر من إحدى الشروط الأساسية لتطوير سوق السكن.

- لا بد من وجود عرض كاف من السكنات في السوق بجميع أنواعها، مما يؤدي بدوره إلى إمكانية التحكم في شروط البناء من ناحية الانجاز، التكلفة و المدة الزمنية، و كل الخدمات المتعلقة بذلك.

- توفير نظام مصرفي ذو فعالية ملموسة يخضع للمنافسة الحرة، متنوع و يهتم بتمويل السكن، و تعاونه مع أطراف أخرى تعمل على إيجاد آليات متخصصة في تقييم المخاطر الناتجة عن منح القروض السكنية.

الفصل الأول: قطاع السكن في الجزائر وسياسة تمويله منذ الاستقلال

- لا بد من وجود ادخار محلي كاف، خصوصا الادخار على المدى الطويل الذي توفره شركات التأمين و صناديق البطالة و التأمين على الحياة...الخ.

- أيضا يعتبر وجود سوق مالية متطورة أمرا ضروريا، لأنها في هذه الحالة ستعد مصدرا لجلب الأموال عن طريق إصدار أوراق مالية و سندات على المدى الطويل و المتوسط فهذه الأموال تعد موردا أساسيا لتمويل السكن. و بهذا فإن كفاءة أساليب التمويل الإسكاني و وضعيات الأجهزة التمويلية القائمة بعمليات التمويل ومستوى أدائها يعتبر من المستلزمات الأساسية الحاكمة لفاعلية نظم التمويل الإسكاني، مما له أثره الفعال في الحد من فجوات القطاع الإسكاني و بالتالي تحقيق التوازن على مستواه و لو كان ذلك ليس بشكل كلي.

ثانيا : استراتيجية و الفعالية المتبعة لحل المشكل

- أن التعجيل في حل مشكلة السكن وتوفير سكن لائق لجميع المواطنين، يتطلب اعتماد إستراتيجية واضحة الأهداف والأولويات تأخذ بعين الاعتبار أهمية دور الدولة وتمكين القطاع الخاص (الوطني، الأجنبي) من الاستثمار في القطاع السكني، ضمن العملية التنموية وإعادة الاعمار، أن وضوح الأهداف التي تتبناها أي إستراتيجية أمر مهم، ويمكن حصر أهداف إستراتيجية القطاع السكني كالآتي : (عبد الجليل .حامد 2011 ص ص 35-36)

- إقامة سكن لائق لذوي الدخل المنخفضة.
- تحسين البيئة العمرانية والسكنية للمدن وذلك برفع مستوى أداء البنى التحتية و الخدمات.
إن تحقيق هذه الأهداف لا بد من القطاع العام أن يؤدي دورا أساسيا في تمكين القطاع الخاص في المشاركة في تمويل قطاع السكن وذلك عن طريق:

*تشريع القوانين واللوائح اللازمة التي تضمن الدعم و تقلل المخاطر التي يتعرض لها القطاع الخاص .
*دعم الأنشطة السائدة لعملية التشييد و الاعمار .

*تفعيل دور اجهزة الرقابة والمتابعة على نسب الانجاز وضمن السقف للأهداف الموضوعة ونسب الانفاق ضمن مراحل التنفيذ.

*وتتمحور الاستراتيجيات المقترحة في اقامة مدن جديدة مستقلا ذاتيا أو اقامة مجمعات سكنية داخل المدن المقامة.
*مدى فعالية الدولة من تقديم الاعانات للمواطن لمساعدته للحصول على سكن لائق وتمكينه من البقاء في السكن الذي يشغله.

الفصل الأول: قطاع السكن في الجزائر وسياسة تمويله منذ الاستقلال

المبحث الثالث: المؤسسات المتخصصة في تمويل قطاع السكن في الجزائر منذ الاستقلال

تتمثل قوة نظام تمويل السكن في قدرته على تحصيل الاموال الضرورية ومنحها في شكل قروض للمقاولين العقاريين او الافراد الراغبين في شراء سكن عائلي بشروط مرضية لجميع الاطراف. و الجزائر كغيرها من الدول الاخرى تسعى جاهدة الى توفير سكن لائق يتوفر على جميع سبل الراحة و الاستقرار للمواطن حيث اتبعت سياسات سكنية متعددة الاتجاهات كان محورها الأساسي الجانب التمويلي المتعلق بهذا القطاع، فنجد ان الدولة و منذ الاستقلال قامت بمجهودات متواصلة في إطار الإصلاحات التنموية، والتي كانت ولا تزال تهدف إلى تحقيق و تنفيذ سياسة فعالة، فكان لا بد من إعادة هيكلة قطاع السكن و القطاع المالي أيضا، و ذلك بإيجاد حلول جديدة لها علاقة بتمويل السكن، و بالفعل تم إنشاء هيئات مالية خاصة بذلك و نجد في مقدمتها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP ثم الصندوق الوطني للسكن كهيئة داعمة ممولة من طرف الدولة اضافة الى العديد من الاجراءات مست ايضا القطاع المالي و المصرفي فيما يخص هذا المجال من التمويل و سنفصل في اعمال هذه الهيئات و المهام الموكلة لها فيما يلي:

المطلب الاول: التمويل عن طريق الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP

اولا : نشأة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

تم إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) بموجب القانون رقم 64-227 المؤرخ في 10 أوت 1964. وحدد القانون دور ونشاط الصندوق التي تمثلت في جمع الادخار من المواطنين واستغلاله في خدمة التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وتمويل البناء، وتمويل الجماعات المحلية.

ثانيا : تطور مهام الصندوق ودوره في تمويل قطاع السكن:

شرع الصندوق في جمع الادخار من العائلات والأفراد في الفترة الممتدة ما بين 1964-1970 ثم بعد ذلك تم خلق نظام الادخار المخصص للسكن في 1971 إذ كان معدل الفائدة على الادخار في هذه الفترة يقدر ب 3.5 % سنويا. حينها أسندت إلى الصندوق مهمة تمويل السكن الاجتماعي باستعمال المبالغ المدخرة والمال العام من طرف الخزينة العمومية، حيث بدأت اول عملية منح للسكنات للمدخرين في سنة 1975، وكانت الشروط متمثلة في ان المستفيد لا بد ان يكون حائزا على دفتر للادخار لدى الصندوق لا تقل مدته عن سنتين وان تكون الفوائد المتحصل عليها لا تقل عن 500 دج.

وفي 31 ديسمبر 1988، تم بيع 11.590 مسكن في إطار بلوغ الملكية. بعدها توسعت شبكة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط حيث بلغ عدد وكالاته 120 وكالة (47 وكالة ولائية و73 وكالة فرعية).

الفصل الأول: قطاع السكن في الجزائر وسياسة تمويله منذ الاستقلال

اما في سنة 1990 قامت الحكومة باتخاذ اجراءات جديدة تقضي بتخلي الخزينة العمومية عن تمويل السكنات الاجتماعية وفرضت كحل مؤقت تمويل هذه السكنات من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الا ان هذا الحل المؤقت دام لمدة 6 سنوات. فقبل ذلك كان للصندوق دوران اساسيان في تمويل السكن، الدور الاول كان يتمثل في توزيع المبالغ المدفوعة من طرف الخزينة العمومية في إطار المخطط المتعلق بتمويل السكنات الاجتماعية أما الدور الثاني فكان يتمثل في جمع المدخرات من المواطنين وذلك بإعطائهم امتيازات تسمح لهم بالحصول على سكن بعد مدة زمنية معينة من الادخار في الصندوق بعدها يقوم الصندوق باستعمالها لشراء سندات التجهيز وسندات الخزينة العمومية.

وفي 6 أفريل 1997، غير الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط نظامه الأساسي وذلك بسبب حصوله على ترخيص كبنك. ومنذ ذلك الحين أصبح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنكا يمكنه القيام بكل العمليات البنكية ما عدى عمليات التجارة الخارجية. وبقي محتكرا لتمويل قطاع السكن الى غاية 1999 إلا أنه لم يتمكن من تغطية جميع الطلبات على القروض حيث بلغ مجموع الطلب المغطى المعبر عنه من طرف المواطنين 5 فقط، و مع ظهور خطر عدم السداد من قبل زبائنه أعلن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الشروع في حجز عقاري على المعنيين الذين اقتترضوا أموالا من وكالاته و لم يقوموا بالتسديد وانتشار معلومات تفيد بانه على و شك الافلاس و ذلك مع مطلع سنة 2000، بعدها تم رفع الاحتكار على تمويل قطاع السكن بسبب الاصلاحات التي تم اقرارها في التسعينات و التي عملت على خلق مؤسسات اخرى متخصصة في تمويل السكن (www.cnepbanque.dz).

المطلب الثاني : التمويل عن طريق الصندوق الوطني للسكن CNL

اولا : التعريف بالصندوق الوطني للسكن وظروف نشأته:

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

ففي سنة 1991 قامت الدولة باتخاذ قرار يقضي بتخليها عن التزاماتها فيما يخص تمويل وبناء السكن، حيث اعتبر هذا القرار كقطيعة لممارسة الدولة التدخل في تمويل مشاريع السكن و عوضا عن ذلك ستقوم بتقديم الدعم اللازم للعائلات التي ترغب في بناء سكن ذاتي وبناءا على ذلك تقرر انشاء الصندوق الوطني للسكن والذي يهدف اساسا الى تقديم المساعدات اللازمة للمواطنين من اجل الحصول على سكن اجتماعي.

ثانيا الطرق المتبعة لتمويل قطاع السكن من قبل هذا الصندوق:

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

إعانات مالية مباشرة: حيث يتعلق الأمر بإعانة مالية غير قابلة للتسديد تدعى إعانة للحصول على ملكية مؤسسة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994، المحدد لقواعد تدخل الصندوق

الفصل الأول: قطاع السكن في الجزائر وسياسة تمويله منذ الاستقلال

الوطني للسكن (CNL) في مجال الدعم المالي للأسر ويحدد مستوى الإعانة المالية المباشرة الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن (CNL) حسب الجدول التالي:

الجدول رقم 02: المساعدات المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب نسبة دخل العائلات

الفئة	الدخل	قيمة المساعدة
الأولى	الدخل > 2,5 أو أم	500.000 دينار
الثانية	2,5 أو أم \geq الدخل > 4 أو أم	450.000 دينار
الثالثة	4 أو أم \geq الدخل > 5 أو أم	400.000 دينار

حدد الأجر الوطني الأدنى المضمون) أو أم) لسنة 2010 بـ 12 000 دينار في الشهر. مع الإشارة الى ان دخل العائلات يقصد به دخل رب العائلة مضاف إليه دخل الزوجة.

المصدر: http://www.mhu.gov.dz/ar/logement_ar.asp

اما فيما يخص الإعانات غير المباشرة: فالدولة تمنح مزايا أخرى في شكل إعانات غير مباشرة لصالح المكتتبين للسكن من هذه الطبيعة، ويتعلق الأمر بـ:

- تخفيض 80 % من قيمة أراضي الدولة التي تعد لازمة لإنجاز برامج سكن اجتماعي تساهمي.
 - إعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي ي IRG وعلى أرباح الشركات IBS المطبقتان على الأرباح الناتجة عن نشاطات إنجاز برامج السكن التي تستوفي الشروط التنظيمية من حيث كلفة البيع ومساحة السكن إضافة.
 - إعفاء من الضريبة على دفع حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري.
- ويمكن للمواطن تقديم الطلب للحصول على المساعدات المالية في نفس البنك الذي يختاره للحصول على قرض سكني تجدر الإشارة إلى أن الاستفادة من هذه المساعدات يجب أن ترفق بموافقة مسبقة للحصول على القرض من البنك.

الفصل الأول: قطاع السكن في الجزائر وسياسة تمويله منذ الاستقلال

المطلب الثالث: التمويل عن طريق صندوق الضمان والكفالة التعاونية " FGCM "

أولا التعريف بصندوق الضمان و الكفالة التعاونية:

أنشئ هذا الصندوق سنة 1997 بصور المرسوم التنفيذي رقم 406 - 97 بتاريخ 3 نوفمبر 1997 الصندوق منظم في شكل تعاونية، ليس له هدف ربحي وهو مزود بتمويل ذاتي وإدارة ويتميز بكونه تحت وصاية وزارة السكن. وهو يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. (www.mhuv.dz).

ثانيا تنظيم الصندوق وطريقة عمله:

تكمن مهمة هذا الصندوق في ضمان المدفوعات المقدمة في شكل تسبيقات على الطلب من طرف المشتريين المستقبليين للمساكن (أو بنايات ذات استعمال غير سكني) في إطار البيع على المخطط (VSP) (والذي يقصد به ذلك البيع الذي يسمح للمتعهدين بالبناء ببيع منتوجهم قبل إنجائه، أي أثناء عملية الإنجاز). إن شكل التنظيم الذي تم اعتماده للصندوق يخول له نوع من الاستقلالية تجاه الدولة لاسيما بفعل التضامن والمشاركة المباشرة والنشطة للفاعلين الرئيسيين وهم المتعاملون في الترقية العقارية المنخرطون وهذا، من خلال أجهزة التسيير المنصوص عليها قانونا لهذا الغرض منها:

- مكتب الجمعية العامة للمتعاملين في الترقية العقارية المنخرطين (5 أعضاء منتخبة).
- مجلس علم الأخلاق المهنية (5 أعضاء منتخبة).
- مجلس تأديبي (5 أعضاء منتخبة).
- مجلس الإدارة (7 أعضاء منتخبة).

اما فيما يخص شروط منحه للدعم فانه يجب الإشارة الى أن التأمين أصبح ضروريا للبيع على التصاميم ويتم طلبه من صاحب المشروع ويكون على شكل وثيقة خاصة بالصندوق تكون مع الملف المتضمن لوثيقة طلب الضمان.

وتتم معاينة الطلب من طرف لجنة الضمان للمنشأة لهذا الغرض طبقا للمادة 11 من المرسوم التشريعي الصادر في 01 مارس 1993.

وبعد التأكد من سلامة وثائق الملف يقوم الصندوق بتأمين الدفعات المقدمة من طرف المشتريين وتغطية الطلب التي يتحصل عليها المتعهد بالبناء نتيجة لعقد بيع البناء على التصاميم، وفي هذا الاطار يقوم المتعهد بالبناء بالتوقيع مع هذا الصندوق تأمينا على المشروع المحتوي على السكنات المباعة وفق البيع على التصاميم.

الفصل الأول: قطاع السكن في الجزائر وسياسة تمويله منذ الاستقلال

وفي حالة عجز المتعهد بالبناء يجب أن يثبت بطريقة قانونية، ويجب على المشتري أن يملك وثيقة رسمية يؤتى بها من المحكمة تثبت:

* موت المتعهد بالبناء إذا كان شخص طبيعي

* الاختفاء الفعلي

* إفلاس أو إغلاق المؤسسة

وعند اثباته لأحدى هذ الحالات فان التسبيقات المقدمة من المشتري للمتعهد بالبناء عاجز سيسترجعها من عند الصندوق.

المطلب الرابع: التمويل عن طريق القطاع المصرفي:

اولا: تعريف القطاع المصرفي:

يعتبر القطاع المصرفي من اهم القطاعات المحركة للاقتصاد القومي لأي بلد كان، وتعتبر البنوك والمؤسسات المالية العمومية والخاصة مصدر هام لتوفير الموارد المالية التي تقوم عليها الكثير من القطاعات الاخرى المكونة للنظام الاقتصادي، ومن بين اهم هذه القطاعات قطاع السكن والذي يعتبر التمويل بالنسبة للعاملين في مجاله من اهم المشاكل حيث أصبح هاجس تحاول الحكومات والسلطات التخلص منه بكافة السبل والاستراتيجيات. وبالنسبة للجزائر ومنذ استقلالها لم تعطي اهتماما كبيرا لهذا النوع من التمويل بل انها ابقته حكرا على مؤسسات معينة مثل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي حمل على عاتقه مسؤولية تمويل هذا القطاع لمدة زمنية طويلة. وستعرض فيما يلي الى ما هو عليه حال التمويل العقاري المصرفي في الجزائر.

ولقد بقي تمويل قطاع السكن محتكرا من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الى غاية 1999، وبما ان النظام المصرفي الجزائري كان بدائيا في تلك الفترة خاصة وانه كان يعتمد على الاقتصاد المخطط فان البنوك لم تحاول الخروج عن نطاق ما اسست من اجله سوى في بعض العمليات التجارية القصيرة الاجل. فبالرغم من السماح لها في بداية التسعينات بتمويل قطاع السكن الا انها فضلت الابتعاد عن هذا النشاط ما عدا البعض منها شارك في تمويل مؤسسات البناء مثل القرض الشعبي الوطني ومن ثم بقي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط المحتكر الوحيد لعمليات تمويل السكن بمختلف اشكالها خاصة بعد تحويله الى بنك سنة 1997.

بعدها تم انشاء مؤسسات مالية متخصصة من شأنها ان تشجع البنوك التجارية وتدفعها الى الدخول في هذا المجال لتقليل الاعباء على الخزينة العمومية التي كانت تتكفل بالجزء الاكبر من هذا التمويل ومن بين هذه المؤسسات شركة اعادة التمويل الرهنى، وشركة ضمان القرض العقاري، وغيرها من المؤسسات. (طالب، عوفي 2007، ص 8-22)

غير ان هذه الاصلاحات لم تصل الى المستوى المطلوب من ناحية الاهداف التي سطرت لها بسبب العديد من العراقيل التي كان يجب ازلتها قبل تنمية السوق الرهنية مثل قانون التوريق (2006) الذي جاء بعد انشاء شركة

الفصل الأول: قطاع السكن في الجزائر وسياسة تمويله منذ الاستقلال

اعادة التمويل بالرهن(1997) بما يقارب التسع سنوات بالرغم من ان الاساس الذي تعمل عليه هذه الشركة يقوم على الاوراق المالية الناتجة عن توريق القروض بشكل عام والقروض العقارية بشكل خاص. ولقد أمكن تقدير مشاركة القطاع المصرفي في تمويل قطاع السكن بنسبة لا تتعدى 8 من الطلب المقدر سنويا هذه المشاركة في التمويل تعتبر ضعيفة جدا مقارنة بالإمكانيات التي تتوفر عليها البنوك وعلى الخصوص البنوك العمومية لأنها تحتل الحصة الاكبر في السوق المصرفية الجزائرية اذ توجد حوالي 1300 وكالة مصرفية وبالنظر الى عدد الإطارات التي تم تكوينها في مجال الرهن العقاري والذي فاق عددها 1600 إطار في الفترة بين 2003 و2006. ولقد كان بإمكان الجهاز المصرفي ان يمول ما يعادل 60 ألف وحدة سكنية في السنة وهذا بالنظر الى الموارد المالية المتوفرة لدى البنوك العمومية.(بلطاس،مرجع سابق،ص ص 124-131).

اما البنوك الخاصة فلا تزال حديثة النشأة في الجزائر واهتمامها موجه في الغالب نحو تمويل التجارة الخارجية وتمويل السلع الاستهلاكية بدل الاستثمار في العقار، خاصة وان هناك العديد من العراقيل الاخرى والتي هي خارجة عن نطاق الاعمال المصرفية فهي ناتجة عن المحيط الذي ينتمي اليه قطاع السكن ومن اهم هذه العراقيل مشكلة العقار والإطار القانوني والمؤسستي المنظم له.

الفصل الأول: قطاع السكن في الجزائر وسياسة تمويله منذ الاستقلال

خلاصة الفصل:

بعد القاء هذه النظرة البسيطة على قطاع السكن في الجزائر والاساليب التي اتبعتها السلطات المتوالية على الحكم محاولة منها ايجاد حلول لمشاكل هذا القطاع حيث نلاحظ ان أكثر التعديلات المقترحة من طرف مختلف هذه الحكومات كان يتصدرها موضوع التمويل الا انها كانت جميعها تتسم بالغموض تارة والجدل تارة اخرى. فاغلب هذه الحلول كانت حلول مؤقتة وغير مبينة على اساس يعمل على معالجة النقائص بل انها كانت تعمل على تغطية الثغرات التي تتخلل هذه السياسات، لذلك كان على هذه الجهات المختصة بهذا المجال اعادة النظر في موضوع تمويل السكن حتى تأكدت من انه لا بد للقطاع المالي ان يتدخل لمحاولة حل هذه الازمة ولكن بعد الاستفادة من الاخطاء السابقة وكشف العوائق التي تقف امام هذه الاساليب ومحاولة القضاء عليها.

وستنطلق في الفصل الثاني الى الاطار التشريعي الذي تبلور فيه مفهوم القرض العقاري في الجزائر، مع الاشارة الى ابرز عوائق تطور هذا النوع من القروض في السوق المصرفية الجزائرية وما هي اهم المقترحات والاجراءات التي اتخذت لتشجيع البنوك على الولوج الى السوق السكني و محاولة تلبية متطلباته المالية.

الفصل الثاني: عوائق ومخاطر التمويل
المصرفي والسياسات المتبعة لتمويل
قطاع السكن في الجزائر

الفصل الثاني: عوائق ومخاطر التمويل المصرفي والسياسات المتبعة لتمويل قطاع السكن في الجزائر

تمهيد :

عرفت الجزائر عدة إصلاحات في النصف الثاني من التسعينات خصوصاً في إيجاد التمويل العقاري طويل الأجل، وبناءً على المعطيات الجديدة التي تركز عليها سياسة الإصلاحات الاقتصادية الحالية تم إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني وكذا إنشاء شركة ضمان القرض العقاري، مع تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك للسكن، من أجل تطوير التمويل الرهني العقاري في الجزائر. و موازاةً مع ذلك قامت السلطات العمومية باتخاذ جملة من الإجراءات الإصلاحية، على المستوى التشريعي، تمثلت في إصدار مراسيم، في إطار قانون المالية لسنة 2005، و إصدار قانون التوريق سنة 2006، قصد تطوير السوق الرهنية في الجزائر. لكن إلى غاية يومنا هذا، فإننا نلاحظ بأن الأثر المنتظر من هذه الإصلاحات لم يظهر بعد، و كذا لعجز المصارف عن تلبية طلبات تمويل السكن المرتفعة نظراً لطبيعة الموارد المالية التي يغلب عليها الطابع قصير الأمد. إذاً فإن إعادة التمويل الرهني يهدف إلى تيسير شروط الإقراض السكني و معالجة قضية تعدها كل الدول ذات أهمية قصوى سواءً أكان ذلك على المستوى الاجتماعي أو على المستوى الاقتصادي.

و منه نتطرق الى المباحث التالية :

*المبحث الأول: القرض العقاري في التشريع الجزائري.

*المبحث الثاني: عوائق التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر.

*المبحث الثالث: الإجراءات المتخذة لتشجيع التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر

الفصل الثاني: عوائق ومخاطر التمويل المصرفي والسياسات المتبعة لتمويل قطاع السكن في الجزائر

المبحث الأول: القرض العقاري في التشريع الجزائري.

يعتبر القرض العقاري أحد أهم المجالات التي تعاني من العديد من النزاعات القانونية، وذلك لارتباطه بعدة جوانب قانونية من حيث الطبيعة فمنها ما هو متعلق بالجانب المالي باعتباره قرضا، ومنها ما هو متعلق بحقوق الملكية ما هو متعلق بحقوق الملكية والرهن العقاري، لأن موضوع القرض هو العقار الممول من طرف المؤسسة المالية أو البنك (بوشنافة، 2006، ص 199)، لذلك حاول المشرع الجزائري سن قوانين يمكنه من خلالها حل هذه النزاعات. ومن خلال هذا المبحث سنقوم بالتطرق الى مفهوم القرض العقاري، شروطه، أحكامه في التشريع الجزائري، إضافة إلى الإطار التشريعي الذي تبلور من خلاله هذا النوع من القروض.

المطلب الأول: مفاهيم حول القرض العقاري.

تعرف القروض العقارية بشكل عام على أنها تلك القروض التي تستخدم في تمويل شراء مباني قائمة بالفعل أو إنشاء مباني جديدة، وقد يمتد تاريخ استحقاقها الى 30 سنة يسدد من خلالها القرض على أقساط، أو سدد دفعة واحدة عندما يحين الأجل، وعادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو إقامته، ونظرا لحجم هذه القروض وطول الفترة التي يستحق بعدها القرض، فإنها عادة ما تكون من نصيب البنوك الكبيرة (الهندي، 2002، ص 214). وبما أن القروض العقارية قروض طويلة الأجل، لوحظ أنه يجب على البنوك العقارية تحديد حد أدنى للقروض التي تمنحها، وهذا راجع إلى ما تكلفه عمليات تقدير قيم الضمان من نفقات كبيرة تسجيلية وإشهارية، كما تفضل البنوك العقارية التعامل مع كبار الملاك (رضا، 1999، ص 107).

وحسب المشروع الجزائري يعتبر القرض العقاري مصطلح يتألف من مصطلحين مترابطين لكل منهما مدلوله ومضمونه القانوني الأول "القرض" والثاني "العقار" وعليه سنقوم بتعريف كل مصطلح منهما على حدي كما عرفه المشرع الجزائري في نصوصه القانونية فيما يلي:

أولا تعريف القرض: بالرجوع إلى القانون 10/90 المؤرخ في 14 أبريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض فإنه عرف القرض على أنه: " تشكل عملية القرض في تطبيق هذا القانون، كل عمل لقاء يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أمواله تحت تصرف شخص آخر، حيث يأخذ بموجبه ولمصلحة الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي، أو الكفالة أو الضمان " (قانون 10/90، 1990/04/14).

الفصل الثاني: عوائق ومخاطر التمويل المصرفي والسياسات المتبعة لتمويل قطاع السكن في الجزائر

ثانيا: تعريف العقار: عرفت المادة 683 من القانون المدني الجزائري العقار " على أنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول "

فالعقار إذا هو الشيء الثابت غير القابل للنقل من مكانه إلى مكان آخر بدون تلف، وهذا خلافا للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته غير قابل للنقل والحركة (عمر، 2004، ص5).

المطلب الثاني: شروط وأحكام القروض المصرفية السكنية في الجزائر.

يعتبر القرض العقاري الموجه للسكن عقد والتمثلين في هذه الحالة بالمقترض والبنك المانح للقرض، كما يمكنها توضيح الالتزامات المتبادلة بينهما، وسنقوم بذكر كل من هذه الشروط والأحكام كما يفرضها المشرع الجزائري فيما يلي:

أولاً: شروط القروض المصرفية السكنية في الجزائر:

للاستفادة من القروض الموجهة لتمويل السكن والتي تشمل حسب القانون الجزائري على عدة مجالات، فإن التنظيم المعمول به في المؤسسات المالية المختلفة في الجزائر والذي يحدد قواعده البنك المركزي الجزائري، يشترط أن تتوافر في الراغب من الاستفادة من قرض عقاري موجه لتمويل السكن شروط نوردها فيما يلي: (مخالدي، 2007، ص 10).

- **السن:** للاستفادة من قرض سكني فإن البنوك المانحة لمثل هذه القروض تشترط أن يكون المستفيد بالغاً سن الرشد القانوني، وألا يتجاوز سنة 70 سنة. كما أن مدة القرض لا يمكن أن تتجاوز 30 سنة.
- **الدخل الفردي:** يجب أن يكون للراغب في الاستفادة من القرض العقاري دخل شهري ثابت ومستقر، عادة ما يساوي على الأقل الأجر الوطني الأدنى المضمون، حتى يمكن له تسديد قيمة القرض الممنوح له. وهذا باقتطاع نسبة من مدخوله الشهري والتي تحدد على أساسه مدة القرض.
- **إثبات الأشغال:** يجب على الراغب في الاستفادة من القرض السكني تقديم ما يثبت الأشغال والأعمال المراد القيام بها على العقار حسب الغرض من طلبه للقرض.
- **الإقامة:** يشترط أن تكون للراغب في الاستفادة من القرض السكني إقامة ثابتة وهذا بتقديم شهادة تثبت إقامته، سواء محلياً أو خارج البلاد، لكن في الحالة الثانية لابد من تعيين وسيط مقيم على أساس وكالة موثقة.

الفصل الثاني: عوائق ومخاطر التمويل المصرفي والسياسات المتبعة لتمويل قطاع السكن في الجزائر

• **المساهمة الشخصية:** يتحدد حجم المساهمة الشخصية للراغب في الاستفادة من القرض السكني حسب مستوى دخله الشهري، والقيمة الإجمالية للقرض المطلوب.

• **تقديم الضمانات الكافية:** تقوم البنوك المانحة للقروض العقارية (السكنية) بطلب ضمانات من المقترض من شأنها أن تكفل إرجاع قيمة القرض، وذلك تجنباً للمخاطر التي يمكن أن تتعرض لها في حالة عجز المستفيد عن تسديد قيمة القرض، لأسباب ترجع لإرادته أو تخرج عنها.

ثانياً: أحكام القروض المصرفية السكنية:

يعتبر القرض المصرفي السكني قرضاً عقارياً، والقرض العقاري هو عبارة عن تصرف قانوني يترتب عليه آثار قانونية من طرفيه (البنك والمستفيد) فقبل الموافقة على القرض السكني يجب على هذا الأخير التوقيع على اتفاقية القرض مع الموافقة على تحمل الأعباء عن مختلف الشروط المذكورة، فمجرد التوقيع عليها تترتب التزامات قانونية متبادلة بين طرفيه التي تلزم كل طرف باحترامها وسنتطرق إلى التزامات طرفي هذا العقد كل على حدي كما يلي (مخالدي، مرجع سابق، ص 14-16)

*التزامات البنك:

بمجرد توقيع البنك على اتفاقية القرض العقاري مع المستفيد فإنه يلتزم بضمان تمويل الأشغال والأعمال المراد القيام بها على العقار (السكن) أم منحه قيمة القرض لشراء هذا السكن، وذلك حسب ما تحدده اتفاقية القرض. ولا يمكن لمؤسسة القرض الإخلال بذلك إلا في الحالات التي يحددها القانون والتنظيم المعمول به، مثل: إخلال الزبون بالتزاماته التي تحدد الاتفاقية من شروط وأعباء.

*التزامات المستفيد:

يترتب على الراغب في الاستفادة من قرض عقاري عند توقيعه على الاتفاقية، وبعد تسلمه قيمة القرض مجموعة من الالتزامات نذكرها فيما يلي:

• **إنجاز مجموع الأعمال والأشغال المقررة في إطار اتفاقية القرض:** حيث يلتزم المستفيد من القرض بإنجاز كل الأعمال والأشغال التي قرر القيام بها، والتي من خلالها تم منحه الأموال اللازمة لا نجازها من أجل تلبية حاجياته كبناء السكنات شراؤها أو عمليات التوسع أو التهيئة.

الفصل الثاني: عوائق ومخاطر التمويل المصرفي والسياسات المتبعة لتمويل قطاع السكن في الجزائر

• **تسديد قيمة القرض:** بالإضافة الى إنجاز مجموع الأعمال والأشغال المقررة والمحددة في القرض، يجب على المستفيد تسديد قيمة القرض والفوائد المترتبة عنه حسب ما تفتضيه الاتفاقية. وهذا بدفع أقساط شهرية للبنك تتعدد قيمتها وفقا للدخل الشهري للفرد، إضافة إلى المدة المقررة والمتفق عليها وكذلك أسعار الفائدة المطبقة وفقا لسياسات كل بنك. ويبدأ تسديد قيمة القرض ابتداء من تاريخ أول استعمال للقرض.

وفي حالة عدم قدرة المستفيد من القرض على تسديد مستحقاته لأسباب إدارية أو خارجية عن إرادته يمكن للبنك أن يسترجع قيمة القرض عن طريق الضمانات التي قدمها المستفيد إلا أن على البنك أن يتابع حالة العقار المرهون، وذلك من خلال تتبع قيمته السوقية وتأثره بشتى عوامل السوق العقارية لضمان أن قيمة العقار المرهون يمكنها أن تغطي قيمة القرض، كما يجب على الدائن المرتهن أن يقوم بصيانة العقار أو بدفع مختلف النفقات اللازمة لحفظه، أو يلجأ البنك إلى شركة ضمان القرض العقاري لاستيفاء حقوقه (دلاندة، 2008، ص 227).

المطلب الثالث: الإطار التشريعي للقرض العقاري في الجزائر منذ الاستقلال و قبل صدور الإجراءات الجديدة لسنة 2010.

مر النظام المصرفي الجزائري يبعد مراحل شهد خلالها العديد من الإجراءات والتعديلات على مستوى القواعد القانونية المنظمة لأعماله، و قد كانت أهم التعديلات هي تلك المتعلقة بعمليات الإقراض وتحديد شروطه، وسنتطرق فيما يلي إلى الإطار التشريعي للقرض العقاري في الجزائر، وأبوالأحرى المنظومة التشريعية التي تنظمه منذ الاستقلال، و إبراز أهم مميزاتها حسب الفترة التي ظهرت فيها، وتأثير جملة الظروف السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية التي ساهمت في بلورته عبر كلا لمراحل التي مرت بها التشريعات بالجزائر، وسنتطرق لذلك من خلال تقسيم مامر به نظام التمويل المصرفي لقطاع السكن حسب المراحل التالية:

1- مرحلة ما قبل صدور القانون رقم 12/86 المؤرخ في 19/08/1986 المتعلق بنظام البنوك والقرض:

بعد استقلال الجزائر كانت المؤسسات التي تشكل جهازها المصرفي والمالي عبارة مؤسسات أجنبية 100% ، لذلك كان لا بد من تدخل الدولة الحاسم في هذا المجال، حيث قامت بعد الاستقلال مباشرة بإعادة تنظيم هذا القطاع من خلال تأميم المؤسسات المالية لأجنبية وخلق أخر جديدة، إلا أنه ابقى و لفترة طويلة تابعة لهيكل مركزي نظرا لإتباع

الفصل الثاني: عوائق ومخاطر التمويل المصرفي والسياسات المتبعة لتمويل قطاع السكن في الجزائر

الجزائر في تلك الفترة النظام الاشتراكي على مستوى مختلف المجالات الاقتصادية، السياسية والاجتماعية. (بظاهر، مرجع سبق ذكره، ص 11.)

ففي النظام الاقتصادي و الاجتماعي الذي ساد الجزائر آنذاك، لم يعطى لقطاع السكن أهمية كبرى خاصة فيما يخص الجانب التمويلي لاعتباره قطاعا أقل إستراتيجية مقارنة بالقطاعات الأخرى مثل الصناعة و الزراعة، ولم يعرف القطاع العقاري تمويلا مصرفيا لعدة أسباب من أهمها عدم وجود قوانين تحكم هذا النوع من التعاملات المصرفية، حيث كان أول قانون ينظم العمليات المصرفية هو القانون رقم 12/86 المتعلق بنظام البنوك و القرض قبل ذلك كان يمول السكن من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، الذي تبين للدولة ضرورة إنشائه بعد الاستقلال مباشرة كمؤسسة مالية مختصة في جمع الادخار من المواطنين و استخدامه في خدمة التنمية الاقتصادية (BELTAS, La titrisation, Edition Legende, 2007, p 233.) ، ثم بعد ذلك أصبح صندوقا متخصصا في تمويل السكن الاجتماعي سنة 1971 (قد تطرقنا لذلك بالتفصيل في الفصل الأول من هذه الدراسة)، ولقد بقيت سياسات الدولة في هذا المجال (تمويل السكن) تحمل على عاتقها مسؤولية توفير السكن للمواطنين باعتباره حقا مضمونا.

إن هذه السياسات و إن كانت ترجمة حقيقية للتوجهات السياسية و الاقتصادية للجزائر، إلا أنها أثبتت فشلها في تنمية العقار، بسبب تهميش المبادرة الفردية و عدم وضع برامج التمويل حيز التنفيذ، و عجزها عن تنفيذها أحيانا أخرى. و عموما فانه أمام احتكار الدولة لمختلف النشاطات خاصة تلك المتعلقة بالعقار و تخصيص المبالغ المالية لتمويلها تحت إشرافها، فان القرض العقاري كوسيلة تمويل لم يكن له وجود بسبب تعارضه مع التوجهات السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية للدولة آنذاك.

2- مرحلة سريان القانون 12/86 المؤرخ في 1986/08/19 المتعلق بنظام البنوك و القرض:

بسبب فشل السياسة المنتهجة من طرف الحكومة الجزائرية بعد الاستقلال في تحقيق تنمية العقار و السوق العقارية، و ذلك للأسباب التي تم ذكرها سابقا. جعلت تلك الوضعية التدخل العاجل للمشرع الجزائري أمرا ضروريا، خاصة مع الزيادة الغير متوقعة في الطلب على السكن، لأنها في البداية اعتبرت أن السكنات التي تركها المعمرون كافية لسد

الفصل الثاني: عوائق ومخاطر التمويل المصرفي والسياسات المتبعة لتمويل قطاع السكن في الجزائر

حاجيات المواطنين، فكان لا بد من تحريك السوق العقارية من أجل بعث تنمية العقار عن طريق خلق مصادر تمويلية جديدة تشجع المبادرة الشخصية وفقا لإجراءات محددة تحقيقا للمصلحة الخاصة و العامة معا.

فقد أصدر المشرع الجزائري بتاريخ 1986/08/19 قانونا رقم 12/86 المتعلق بنظام البنوك و القرض، و الذي صدر موازاة مع عدة قوانين أخرى متعلقة بالعقار منها القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، و قد اعتبر القانون 12/86 المتعلق بنظام البنوك و القرض أول خطوة من شأنها أن تساهم في تفعيل السوق العقارية و تنشيطها(بوحفص ،مرجع سبق ذكره ،ص345)، و ذلك من خلال تعبئة الاستثمار الخاص في المجال العقاري كونه يكرس تشجيع المبادرة الشخصية و الفردية، من أجل تنمية العقار. ولقد تميز هذا القانون بأنه يهدف إلى استغلال الموارد المالية الخاصة، بحيث أنه يشترط على الراغب في الاستقادة من القرض العقاري أن يلتزم بتمويل العملية بأمواله الخاصة في شكل دعم خاص بقيمة 50% من السعر المتوسط للعملية، و تتحدد نسبة الدعم حسب طبيعة العملية وحجمها، مما جعل هذا الإجراء يشكل عائقا حقيقيا أمام الخواص خاصة محدودي الدخل منهم، لأنه يتوجب عليهم استخدام موارد ضخمة من أموالهم الخاصة، السبب الذي جعل القرض العقاري يفقد وظيفته الاقتصادية و الاجتماعية التي كان يرمي إلى تحقيقها آنذاك.(مخالدي ، مرجع سبق ذكره، ص ص 16-24).

3- مرحلة ما بعد صدور القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد و القرض و قبل صدور التعديلات الحديثة المتعلقة بالقروض المصرفية السكنية الميسرة.

بعد فشل السياسة التشريعية في مجال تمويل المشاريع العقارية نتيجة تطبيق القانون رقم 12/86 بسبب اعتماده على نسبة كبيرة من المساهمة الشخصية، الأمر الذي تسبب في عدم استهلاك القروض العقارية أمام محدودية الموارد المالية للأفراد في بعض الأحيان و انعدامها أحيانا أخرى، ذلك ما استوجب على المشرع الجزائري التدخل بإعادة النظر في هذه السياسة، خاصة في ظل الطلب المتزايد و المستمر على السكن، و من جهة أخرى التغييرات السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية التي عرفت الجزائر، خاصة بعد صدور الدستور المؤرخ في 1989/02/23، حيث أصبح من الضروري صياغة قانون جديد ينظم القرض العقاري، و يحقق الانسجام مع الأفكار و التوجهات الجديدة، خصوصا ما يتعلق منها بترقية الاستثمار، حيث صدر القانون رقم 10/90 بتاريخ 1990/04/14 المتعلق

الفصل الثاني: عوائق ومخاطر التمويل المصرفي والسياسات المتبعة لتمويل قطاع السكن في الجزائر

بالنقد و القرض، فمن خلال هذا القانون تم إدخال العديد من التعديلات على التنظيمات السابقة، و إصدار قوانين أخرى و أحكام جديدة من شأنها أن تعمل على تنظيم القطاع المصرفي و مختلف العمليات المرتبطة بالنقد و القرض، و عموما فان هذا القانون جاء كما ذكرنا ترجمة لمتطلبات التغيير التي عرفتها الجزائر بعد صدور دستور 1989/02/23، الذي كرس الملكية الفردية و المبادرة الشخصية، كما كان يهدف إلى توجيه التمويل لمختلف المشاريع العقارية من أجل دفع عجلة التطور الاقتصادي و الاجتماعي. بالإضافة إلى أنه كان بمثابة تمهيد لإصدار العديد من التشريعات العقارية مثل القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، و المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، و القانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار الذي يتضمن امتياز الاستعادة من القروض بفوائد مخفضة. (مخالدي ، مرجع سبق ذكره، ص 26).

إذن بمحاولتنا تقييم مدى تفعيل القانون 10/90 المتعلق بالنقد و القرض للقروض العقارية، نجد أنه و بفضل هذا القانون و القوانين المعدلة له أصبحت البنوك مستقلة و حرة فيما يتعلق بمنح القروض و تحديد قيمتها حسب حجم العملية و قيمتها الاستثمارية، كما أن القروض العقارية توسعت أكثر من حيث المؤسسات البنكية المانحة لها (Mokhtar, **Le logement sociale en Algérie**, p208) ، كما أن هذا القانون يعطي و يمنح الفرص للأفراد أو المؤسسات بالاستثمار في الميدان العقاري و يوفر لهم الدعم و التمويل المالي اللازمين للعملية حسب حجمها و قيمتها المالية، و لا يهدف إلى استغلال رأس المال الخاص بشكل كبير.

كذلك صدرت عدة قرارات أخرى كان من شأنها تشجيع هذا النوع من التمويل، خاصة فيما يتعلق بعمليات التسيير و الترقية العقارية، حيث نجد القرارات الصادرة في قانون المالية لسنة 2005 الذي قرر من خلاله تخفيض نسبة الضريبة على الدخل من 15% إلى 10% (البنك المركزي الجزائري، أحكام قانون المالية لسنة 2005) ، و ذلك فيما يتعلق بتمويل بناء السكنات لبيعها جاهزة من طرف الخواص (مكاتب الترقية العقارية) للأفراد. حيث أن تطبيق هذا الإجراء كان من شأنه أن ينشط السوق العقارية و يزيد من حجم المعروض من السكنات، لمحاولة تغطية التزايد المستمر للطلب عليها.

الفصل الثاني: عوائق ومخاطر التمويل المصرفي والسياسات المتبعة لتمويل قطاع السكن في الجزائر

المبحث الثاني: عوائق التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر.

بالرغم من مختلف الإجراءات و التعديلات القانونية التي قام بها المشرع الجزائري منذ الاستقلال، سواء تلك التي تخص الجانب التمويلي أو الجانب القانوني المتعلق بالعقارات، و حسب ما لاحظناه في المبحث السابق فان تلك التعديلات لم تستطع تحقيق الأهداف المرجوة من تطبيقها بشكل مرضي، لأن هذا ما أثبتته الواقع من خلال عدم القدرة على تحقيق التوازن بين كل من العرض و الطلب على السكنات في السوق العقارية الجزائرية، و يمكن إرجاع ذلك إلى عوائق عديدة، منها تخوف البنوك من الدخول في هذا النوع من مجالات التمويل، لأسباب تتعلق بمخاطر القروض العقارية عموما، و مخاطر أخرى إدارية و مصرفية تعاني منها السوق العقارية و المصرفية الجزائرية بشكل خاص. وسنتطرق إلى هذه العوائق بالتفصيل من خلال ما يتضمنه هذا المبحث.

المطلب الأول: المخاطر العامة للقروض العقارية

إن عملية التمويل العقاري تولد بعض المخاطر الناجمة عن منح القروض العقارية المبنية أساسا على عامل الثقة بين الزبون والبنك، إلا أن هذا العامل يجلب للبنك مخاطر كبيرة، مصادرها مختلفة قد تكون مرتبطة بالظروف الاقتصادية، الاجتماعية أو السياسية، فمنها ما هو متعلق بصفة مباشرة بالشخص الطالب للقرض، ومنها ما هو مرتبط بسير عمليات البنك. وفي مجال القروض العقارية يمكن للبنوك أن تواجه مخاطر أخرى مرتبطة بطبيعة هذه القروض، فنجد أنها تواجه مخاطر قانونية وأخرى متعلقة بالسوق العقارية الأولية والسوق العقارية الثانوية (سوق الرهن العقاري)، والتي سنتطرق إلى كل منها بالتفصيل فيما يلي:

أولا: المخاطر القانونية

هي تلك التي تتعلق أساسا بالوضعية القانونية للمقترض ونوع النشاط الذي يمارسه، وكذلك بالوضعية القانونية للعقار محل القرض (رزق، pdf، 2011) وفي هذه الحالة هناك ثلاثة أنواع من المخاطر القانونية وهي:

الفصل الثاني: عوائق ومخاطر التمويل المصرفي والسياسات المتبعة لتمويل قطاع السكن في الجزائر

1- **مخاطر متعلقة بالعقود:** يجب أن ترفق كل عملية إقراض بعقد مترجم في «اتفاقية القرض»، و الذي يجب أن يدرس بدقة من أجل معرفة و توضيح مسؤولية كل طرف في العقد (البنك، المواطن) (الخان، أحمد، 2003، ص33)، كما يجب أن يتضمن العقد كل المعلومات المتعلقة بعملية القرض (الرهن، الضمان في حالة تحقيق القرض).

2 - **مخاطر متعلقة بالرهن:** يجب على المقرض أن يكون حذرا، حيث يجب أن يكون العقار محل العقد قابلا للرهن، وألا يكون مرهونا من قبل، كما يجب أن يوقع كل طرف (البنك، المواطن) في العقد (عقد الرهن) وأن يتم توثيقه عند الموثق الذي يقوم بمراجعة صحة وسلامة العملية.

3- **مخاطر متعلقة بقيمة الرهن:** يجب على البنك التأكد من أن العقار ليس له قيمة ثابتة، فعادة ما تكون قيمته متغيرة بالزيادة أو بالنقصان، و هي مرتبطة بتأثير عدة عوامل اقتصادية على العقار، إذن يجب على البنك متابعة قيمة العقار المرهون في السوق، ففي حالة انخفاض قيمته على البنك طلب ضمانات أخرى تمكنه من استرداد قيمة القرض عند إعسار المقرض عن الدفع.

ثانيا: مخاطر السوق العقارية الأولية

السوق العقارية الأولية هي السوق التي يتم على مستواها منح القروض العقارية للأفراد أو المؤسسات، مقابل ضمانات من أهمها الرهن العقاري، وتطلب هذه الضمانات لمواجهة بعض المخاطر التي توجد على مستوى هذه السوق، حيث تتمثل هذه المخاطر في:

1- **خطر عدم السداد :** يعتبر هذا الخطر أكثر ضررا، لأنه يعتبر عجز نهائي أو كلي أو جزئي للمقرض و هلاك قيمة القرض بالنسبة للمصرف، و هو يعبر عن تلك الخسارة التي يمكن للمصرف أن يسجلها عند عدم مقدرة المدين على الوفاء بالتزاماته عند الاستحقاق، و المتمثلة بأصل المبلغ و الفوائد المترتبة عليه (عثمان، 2008، ص17)، وبالتالي فهو عاجز عن تحقيق الإيرادات و التدفقات المسبقة للقروض والتي تم التنبؤ بها، و يعود هذا لعدة أسباب متعلقة إما بالفرد أو المؤسسة المقرضة و محيطها (مثل المؤسسات التي تقوم بالاقتراض لبناء المساكن و إعادة بيعها للخواص). ينقسم هذا الخطر إلى قسمين:

الفصل الثاني: عوائق ومخاطر التمويل المصرفي والسياسات المتبعة لتمويل قطاع السكن في الجزائر

ا/ مخاطر الأفراد: لا بد أن يكون المصرف على دراية كاملة بسوق الأفراد وخصائصه، لأن سلوكيات المستهلكين تعرف تطورات واضحة في نوعية المنتجات المستهلكة وكذا مختلف التطورات الاجتماعية و الثقافية المستمرة (claud,2008,p14)، و في ميدان السكن يجب الأخذ في الحسبان مختلف العوامل المؤثرة على مكان تواجد العقار الممول، و انعكاساتها على أذواق الأفراد.

ب/مخاطر المؤسسات: يتمثل في إمكانية عدم قدرة المؤسسات على تسديد مستحقات القرض، و يمكن أن يكون سبب ذلك عوامل خارجة عن إرادة المؤسسة، كالعوامل السياسية و الاقتصادية والاجتماعية للبلد، و في هذه الحالة على البنك التنبؤ بالخطر، ويكون ذلك عن طريق دراسة الظروف الوطنية والدولية ومختلف القرارات السياسية و الاقتصادية والنقدية من خلال تطبيقاتها .(النجار،2000،ص30،ص32).

2- خطر السيولة :

ويحدث هذا الخطر عند عدم قدرة البنك على توفير السيولة الكافية لمباشرة أنشطته المختلفة، وبما أن القروض العقارية قروض طويلة الأجل، فإن البنوك وخاصة التجارية منها عادة ما تحجم عن تقديم مثل هذه القروض لأنها تشكل بالنسبة لها خطر من أخطار السيولة، بالإضافة إلى الحجم الكبير لمبالغها. فأى خلل يحدث في السيولة قد يؤدي إلى انقطاع في علاقة المصرف مع الزبائن، وبالتالي هنا يظهر الخطر الكبير لعدم القدرة على توفير السيولة للعملاء والمودعين عند طلبهم (Claude ;p15)، وهذا ما سوف يؤدي بالبنك إلى اللجوء إلى السوق الثانوية من أجل إعادة خصم الأوراق التجارية، وبالتالي يتحمل معدل فائدة مرتفع. وفي حالة ما إذا لم يتمكن من إعادة خصم تلك الأوراق في السوق الثانوية، فإن البنك يلجأ لطلب قرض مما ينجر عليه تطبيق معدل فائدة أكبر من معدل الفائدة على القروض التي سوف يمنحها هو للمواطن. وقد يؤدي هذا النوع من المخاطر إلى فقدان ثقة العميل بالبنك، الشيء الذي يهدد بإفلاس البنك إذا اتسع وتطور هذا المخطر.

3- خطر سعر الفائدة:

سعر الفائدة هو ذلك الثمن الممنوح من طرف المقرض للبنك من أجل الحصول على قرض، أو الثمن الذي يتحصل البنك من خلاله على ودائع، وهذا الخطر ينجم عن الاحتفاظ السلبي بالحقوق أو الديون بمعدلات فائدة ثابتة، مع

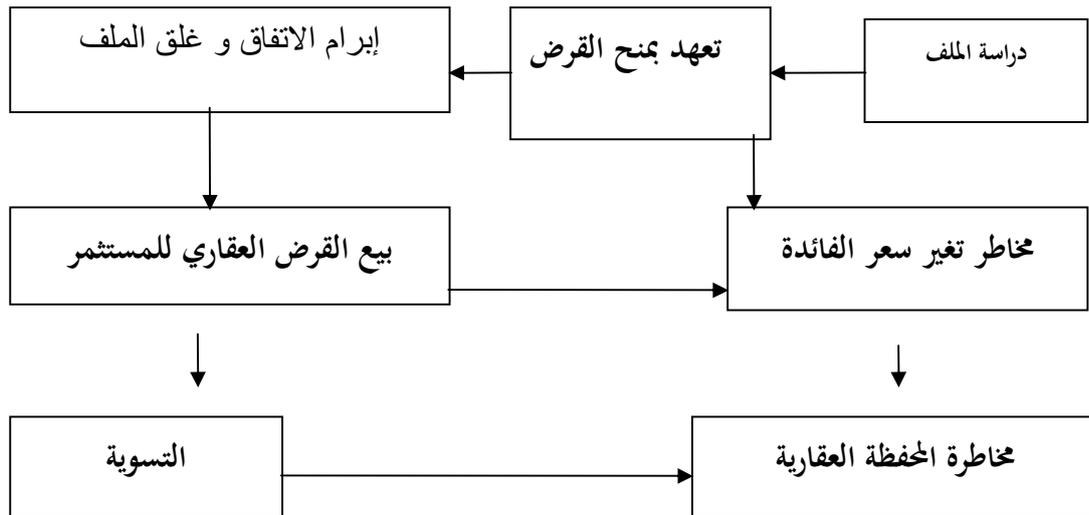
الفصل الثاني: عوائق ومخاطر التمويل المصرفي والسياسات المتبعة لتمويل قطاع السكن في الجزائر

العلم أنه عادة ما تكون هناك تغيرات في هذه المعدلات، وهذا النوع من الخطر يكون عموما مرتبطا بالقروض الطويلة والمتوسطة المدى، ونجد منها مخاطر تتمثل في: (بلطاس، مرجع سابق، ص232، ص238).

المخاطر تدهور أسعار الفائدة: وهذا يعود إلى التأثير السلبي لتغيرات أسعار الفائدة في السوق المالي، خاصة في حالة ارتفاع معدلات الفائدة الخاصة بالقروض العقارية فمثلا: في حالة ارتفاع هذه المعدلات في وقت لاحق قبل غلق ملف بيع القروض، أي التوقيع على العقد، حيث أن سعر الفائدة الذي تم الاتفاق عليه مبدئيا كان منخفضا ففي هذه الحالة يكون البنك في حالة حرجة، إما أن يقوم باستكمال الإجراءات بأسعار منخفضة أو يلغي العقد نهائيا. وهو نفس الشيء في حالة عدم التزام الزبون باستلام الباقي من القرض بسبب ارتفاع أسعار الفائدة في السوق.

وفي حالة تعهد البنك بمنح القرض العقاري للزبون وبيعه في السوق المالية يؤدي إلى التغير في معدلات الفائدة وبالتالي أخطار تؤثر على كلا الطرفين والشكل التالي يوضح ذلك:

الشكل رقم: 01 توضيح كيفية تشكل المخاطرة في سوق القروض العقارية



المصدر: عبد القادر بلطاس، مرجع سبق ذكره، ص 235.

الفصل الثاني: عوائق ومخاطر التمويل المصرفي والسياسات المتبعة لتمويل قطاع السكن في الجزائر

ب/ خطر عدم الوفاء باستلام القرض:

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

- **الحالة الأولى:** إذا كان التغيير في معدلات الفائدة في السوق سالبا , فبإمكان احد الطرفين عدم الالتزام بالاتفاق المبدئي الخاص بسعر الفائدة, في حين يجب الالتزام بتنفيذ العقد في الحالات الأخرى.

- **الحالة الثانية:** أما إذا كان التغيير في أسعار الفائدة موجب فلا بد من تنفيذ الإجراءات الباقية والالتزام بالاتفاق المبدئي الذي تم إبرامه بين الطرفين.

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

د/الخطر المتعلق بإدارة القرض العقاري:

إن الهدف من تسيير القرض العقاري مرتبط بعدة أهداف رئيسية، من شأنها أن تؤثر على مردودية البنك ومستوى الأرباح الذي ستحققه من جراء الاستثمار في هذا النوع من القروض. ومن بين هذه الأهداف نجد (بلطاس، مرجع سابق، ص312، ص313):

- **تعظيم الدخل:** وذلك من خلال التأكد بأن المستحقات الشهرية قد سددت في وقتها ثم القيام باستغلال التدفقات النقدية قبل تحويلها إلى أصحابها، و كذلك تحصيل المبالغ المتعلقة بالضرائب، التأمينات،... الخ

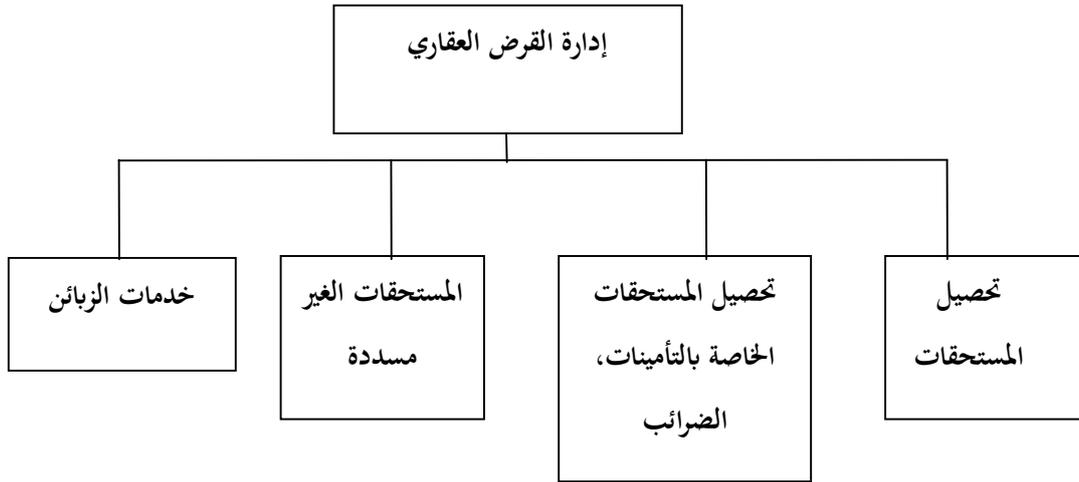
- **تخفيض المخاطرة:** و تتم من خلال التسيير الجيد لمختلف الإجراءات المتعلقة بالرهن العقاري.

الفصل الثاني: عوائق ومخاطر التمويل المصرفي والسياسات المتبعة لتمويل قطاع السكن في الجزائر

- تقليص التكاليف و خلق شهرة تجارية للبنك: يعتمد هذين الهدفين على مدى الفعالية في التنظيم و التسيير و ضبط الإجراءات المتعلقة بالمتابعة المستمرة لمختلف الخدمات المقدمة للزبائن و مدى كفاءتها.

و يمكن توضيح الهيكل التنظيمي الخاص بإدارة القرض العقاري من خلال الشكل التالي:

الشكل رقم: 02 الهيكل التنظيمي لإدارة القرض العقاري



المصدر: عبد القادر بلطاس، مرجع سبق ذكره، ص 314.

أما عن المخاطر التي تتعلق بإدارة هذا النوع من القروض فهي متعددة، وتحدث خلال مدة زمنية طويلة. و هي تخضع أساسا لشروط معدلات الفائدة في السوق، ففي حالة حدوث تقلبات في معدلات الفائدة في السوق المالية، فان ذلك سيؤثر حتما على عمولة الخدمات المتعلقة بالقروض العقارية المقدمة من طرف البنك.

حيث نجد أن:

$$\text{التدفقات المستقبلية} = (\text{الأرصدة المتوقعة للمبالغ المستحقة على القروض العقارية}) \times (\text{نسبة عمولة الإدارة}) - (\text{التكاليف المتوقعة لإدارة القرض})$$

الفصل الثاني: عوائق ومخاطر التمويل المصرفي والسياسات المتبعة لتمويل قطاع السكن في الجزائر

أيضا يجب الإشارة إلى أن معدلات التضخم تؤثر بدورها على تكلفة الخدمات المقدمة فيما يخص القروض العقارية، وذلك بسبب أن ارتفاع معدلات التضخم وانخفاض قيمة العملات بسبب الاهتلاكات، سيؤدي حتما إلى الانخفاض في قيمة الربح الناتج عن إدارة القروض العقارية (بلطاس، مرجع سابق، ص317، ص318).

ثالثا: مخاطر السوق العقارية الثانوية :

تواجه البنوك عند منحها للقروض العقارية السكنية مجموعة من المخاطر مثل تلك التي تطرقنا إليها سابقا، إلا أن هذه البنوك عادة ما تحتاج إلى تسهيل هذا النوع من القروض، وذلك من خلال إعادة تمويلها في السوق العقارية الثانوية (Luc bernet-rollande, p324)، و هي تلك السوق التي تلتقي فيها البنوك العقارية أو التي تتعامل بالقروض العقارية بالمستثمرين لبيعها و شرائها، بمعنى أن البنك المانح لهذه القروض بإمكانه بيع المحفظة العقارية للحصول على الأموال اللازمة وكذلك إتاحة الفرصة للمستثمر لشراء المحفظة و استثمار أمواله بضمانات أكبر من أهمها الرهن العقاري من الدرجة الأولى.

إلا أن التعامل في السوق العقارية الثانوية يتضمن عدة أنواع من المخاطر، لا بد من أخذها بعين الاعتبار عند كل عملية بيع أو شراء، ومن بين أهم هذه المخاطر نذكر: (بلطاس، مرجع سابق، ص299، ص303).

- **مخاطر الفوائد:** و تنتج عن تلك التقلبات المتعلقة بأسعار الفائدة في السوق، بين المدة التي يقدم فيها الطلب من الزبون للاستفادة من القروض، واليوم الذي تتم فيه عملية منح القروض. وكذا التاريخ الذي تتم فيه عملية البيع في السوق الثانوية، والتغطية المسبقة هي إحدى الوسائل التي تلجأ إليها أغلب البنوك لتجنب هذا النوع من المخاطر، حيث تثبت معدلات الفائدة للفترة المتفق عليها.
- **مخاطر المنتج:** هذه المخاطر تحدث عادة عندما يوجد سوق لنوع معين من القروض، بحيث تبقى في دفتر البنك المقرض، ويمكن تجنب هذا النوع من الأخطار بمعرفة نوعية القروض ونوعية النشاط التي يطلبها المستثمرون في السوق المالية العقارية.

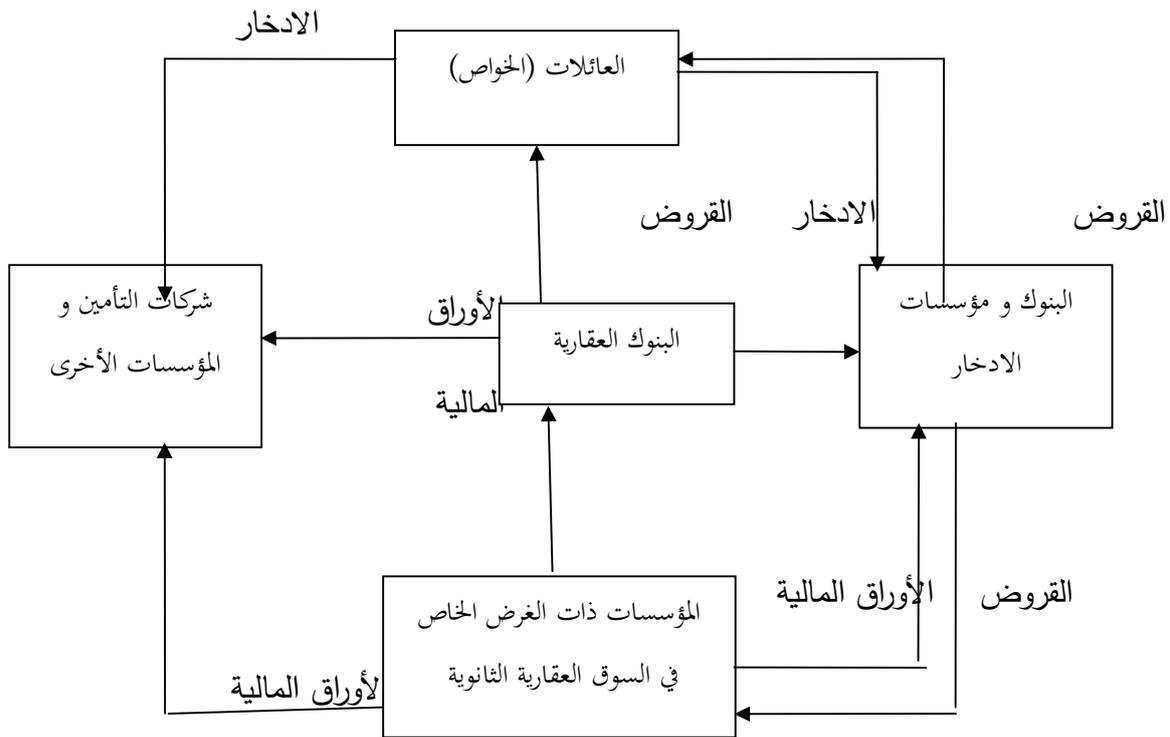
الفصل الثاني: عوائق ومخاطر التمويل المصرفي والسياسات المتبعة لتمويل قطاع السكن في الجزائر

- **مخاطر الائتمان:** وهي تلك المخاطر المرتبطة بالتقلبات المفاجئة التي تطرأ على الأوضاع الاقتصادية في البلد، الأمر الذي يجعل المستثمر يغير رأيه بخصوص شراء المحفظة العقارية. ولتجنب هذا النوع من المخاطر يستحسن أن يكون للبنك نظام معلوماتي مرن وفعال يمكنه من التنبؤ بأي تغيير على مستوى هذا المجال.
 - **أخطار عدم الوفاء:** ويقصد بها المخاطر الناتجة عن عدم قدرة الزبون على تسديد قيمة القرض، وذلك لأسباب يمكن أن تتمثل في عدم استيفاء الضمان المقدم للشروط المطلوبة، وكذا عدم تمكن الزبون من بيع السكن القديم، أو موجودات قائمة تمكنه من استكمال إجراءات الشراء، واتخاذ القرار بالجوء إلى مقرض آخر نظرا لوجود شروط تفضلية... الخ.
 - **الأخطار القاعدية:** وهو الخطر الناتج عن تحرك أسعار القروض العقارية، و ذلك بسبب تغير أسعار العقارات و نوع التغطية المستعملة في تجنب المخاطرة، يكون هذا الخطر حقيقي في حالة عدم التوافق ما بين التغطية و التغيرات التي تطرأ على معدلات الفائدة.
- و كما ذكرنا سابقا فإنه على مستوى نظام السوق العقارية الثانوية يتم التعامل بمجموعة من القروض العقارية تكون مكونة في شكل حافظات مالية، حيث يجب أن تكون أغلب القروض المكونة لهذه الحافظات متجانسة (من حيث تواريخ الاستحقاق، أسعار الفائدة،...). فالمؤسسات التي تتعامل بالقروض العقارية تقوم بجمع عدد كبير من القروض التي منحت للمواطنين في شكل حافظة مالية، ثم تقوم ببيعها في السوق العقارية الثانوية، حيث تشتري عادة هذه القروض مؤسسات تسمى المؤسسات ذات الغرض الخاص « SVP » ، ثم تقوم هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية مدعمة بقروض عقارية في السوق المالية (بلطاس، مرجع سابق، ص157).

ويمكن توضيح التعاملات التي تحدث على مستوى نظام السوق العقارية الثانوية من خلال الشكل التالي:

الفصل الثاني: عوائق ومخاطر التمويل المصرفي والسياسات المتبعة لتمويل قطاع السكن في الجزائر

الشكل رقم 03: نظام السوق العقارية الثانوية



المصدر: عبد القادر بلطاس، مرجع سبق ذكره، ص 158 .

المطلب الثاني: المعوقات الإدارية للقروض المصرفية السكنية في الجزائر

بعد إلقاء هذه النظرة عن المخاطر التي تتعرض لها القروض العقارية بشكل عام، سنحاول في هذا المطلب التطرق وبشكل خاص إلى أهم وأبرز العوائق الإدارية التي تحول دون تفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر.

فسبب تأخر الجزائر عن الولوج في هذا المجال ليس متعلقا فقط بنظامها المالي والمصرفي، بل إننا نجد مجموعة من المعوقات الأخرى التي تعرقل تشجيع البنوك وكذلك الأفراد و المواطنين على التعامل بمثل هذه القروض، من أهمها العراقيل التي تنتج عن المحيط الذي ينتمي إليه قطاع السكن.

الفصل الثاني: عوائق ومخاطر التمويل المصرفي والسياسات المتبعة لتمويل قطاع السكن في الجزائر

و نذكر منها (BELTAS ,p.235-238):

- **مشكل العقار:** بالرغم من مختلف المجهودات المبذولة من أجل تحقيق تسيير أمثل للعقار ومن بينها مجموعة النصوص التي أشرنا إليها سابقا، إلا أن العقار المعروض للبناء لا يزال غير كاف لتغطية الطلب على السكنات الذي يشهد تزييدا مستمرا سنة بعد الأخرى.
- فالجزائر تعاني من مشكل عدم توفر سوق منظم للعقار، و ذلك راجع لعدة أسباب منها النقص في التجهيز (الأراضي المهيأة لل عمران)، وكذلك نقص الأراضي التي تحوي على عقود ملكية، و عدم وجود مؤسسات تقوم بتمويل التهيئة العمرانية، فالأراضي التي هي ملك للدولة تمنح فقط للمؤسسات العمومية ذات الفعالية المحدودة في تنشيط هذه السوق، أما الأراضي التابعة للخواص فلا توجد لديها عقود الملكية.
- **الإطار القانوني:** تتمثل هذه العوائق في كل ما هو مرتبط بعقود الملكية للعقارات وكل ما يترتب عنها من مشاكل بيروقراطية و أخرى قانونية، فعدم وجود عقود الملكية للعقارات أو الأراضي الصالحة للبناء لا يساعد على تنمية مشاريع البناء، لأن عقود الملكية تعتبر المطلب الأساسي للبنوك قبل اتخاذها قرار منح البنك لمؤسسات البناء و كذلك الأشخاص الذين ينجزون سكناتهم بأنفسهم.
- **الإطار التقني:** و يتعلق هذا الخطر بعمليات التثمين و التقييم العقاري، فالسوق العقارية الجزائرية تعاني من نقص أو غياب المختصين في تقييم الأراضي و المباني، الشيء الذي شكل حاجزا أمام إعطاء قيمة حقيقية للعقار أو البناء الذي يستعمل في إبرام عقود الرهن العقاري، لأن نسبة قيمة القرض المقدم من طرف المصرف إلى قيمة العقار تعتبر أحد أهم الشروط التي تسمح للزبون بالاستفادة من القرض.
- **التشريع الضريبي:** و تتمثل في مجموع الضرائب التي يتحملها الفرد لاستكمال بعض المعاملات المتعلقة بتحويل و تسجيل عقود الملكية لدى المصالح المختصة، خاصة تلك التي تتطلب من الفرد عند نقله عقد ملكية المسكن أو الأرض محل العقد لصالحه دفع نسبة معينة من قيمة هذا العقار، مما يؤدي إلى عرقلة نشاط السوق العقارية التي تتداول على مستواها العقارات المراد تمويلها من طرف البنك. ناهيك عن تلك الضرائب التي تفرض على المستفيد من القروض المصرفية السكنية أو البنك الممول لها، فكلما كانت هذه الضرائب مرتفعة و متنوعة كلما أدى ذلك إلى الانكماش في سوق السكن و إحجام البنوك عن التعامل بهذا النوع من التمويل.

الفصل الثاني: عوائق ومخاطر التمويل المصرفي والسياسات المتبعة لتمويل قطاع السكن في الجزائر

المطلب الثالث: المخاطر البنكية للقروض المصرفية السكنية في الجزائر

إضافة إلى مجموع العراقيل الإدارية التي تواجه القروض المصرفية السكنية في الجزائر وتحول دون فتح مجال التعامل بها، فإن هناك مخاطر أخرى تعاني منها البنوك الجزائرية قد تواجهها أثناء أو بعد اتخاذها قرار منح القرض و صرفها إياه، و من بين أهم هذه المخاطر نذكر ما يلي:

- إن أول مطلب للبنك عند تقدم الأفراد أو المؤسسات لطلب قرض سكني هو تقديم ملكية العقار المرغوب في تمويله، و يقوم البنك بهذا الطلب بناء على التحقق من وجود ضمان للقرض الممنوح، واستخدام هذا العقد لإبرام عقود الرهن العقاري.

إلا أننا نجد بأن البنوك الجزائرية عادة ما تعتمد على الوثائق التي يقدمها الفرد و التدقيق في صحتها القانونية دون دراسة الجوانب و المتغيرات الاقتصادية التي يمكن أن تؤثر على قيمة هذا العقار (الضمان) في المستقبل، حيث يمكن للفرد أن يضخم في قيمة العقار و إعطاء معلومات غير صحيحة حول قيمة هذا العقار، و بالتالي فالنظام المصرفي الجزائري يعاني من عدم وجود مكاتب متخصصة، أو حتى مصالح خاصة داخل البنك تعمل على جمع المعلومات المتعلقة بالقروض الممنوحة من قبل القطاع المصرفي و التي تسمح للبنوك باستعمالها و تحليل المخاطر المتعلقة بهذه القروض. (بلطاس، مرجع سابق، ص127).

- **مخطر السيولة:** بما أن أغلب البنوك الناشطة في السوق المصرفية الجزائرية هي بنوك تجارية، فإننا نجدها تحاول تجنب التعامل في مثل هذه القروض لأنها قروض طويلة لأجل، أما مواردها فهي في الأغلب عبارة عن ودائع قصيرة الأجل أو على الحساب. لأنها ستواجه مخطر السيولة (تجميد الأموال)، الذي يعتبر من بين أصعب المخاطر التي تؤثر على سمعة البنك أمام عملائه. لذلك فإن تدخل الدولة لضمان استمرارية منح القروض طويلة الأجل يكون ضروريا في هذه الحالة.

- **مخاطرة الدخل:** ويقع هذا المخطر في هذه الحالة نتيجة عدم توافق آجال استحقاق الموارد (الودائع) مع مدة استعمالها (القروض الممنوحة). وقد ينتج عن هذه الحالة مخاطرة كبيرة فيما يخص التقلبات وعدم الاستقرار في معدلات الفائدة في حالة اللجوء إلى منح قروض طويلة الأجل.

الفصل الثاني: عوائق ومخاطر التمويل المصرفي والسياسات المتبعة لتمويل قطاع السكن في الجزائر

- **مخطر عدم السداد:** ويتمثل في تلك الحالة التي يصبح فيها المستفيد غير قادر على تسديد قيمة القرض، عمداً أو نتيجة ظروف خارجية عن إرادته، لذلك نجد أن البنوك الجزائرية تتشدد في الشروط المتعلقة بمنح مثل هذه القروض خاصة بالنسبة لبعض الفئات مثل أصحاب الدخول الضعيفة، لأنه لا يمكنها توفير ضمانات تمكنهم من تعويض قيمة القرض في حالة هلاك العقار مثلاً أو حالة وفاة المقترض. ولتفادي كل ذلك نجد أن الممول عادة ما يقوم بعدة إجراءات تتمثل في المتابعة المستمرة لظروف المقترض، وتقييم قدرته على تسديد مستحققاته بشكل دوري. (مرجع سابق، ص 131، 153ص).

المبحث الثالث: الإجراءات المتخذة لتشجيع التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر

إن الدولة التي لديها نظام مالي متطور، يوجد لديها مؤسسات متخصصة في التقييم، والضمان العقاري، وكذلك تطبيق الأدوات المالية الحديثة المبتكرة لمحاولة معالجة مخاطر القروض العقارية. أما الجزائر فلم تتقطن إلا منذ فترة ليست ببعيدة إلى ضرورة تطبيق مثل هذه الحلول لتشجيع نظامها المصرفي على الدخول في التعامل بمثل هذه القروض، والتي من شأنها أن تحاول المساهمة في حل أزمة السكن في الجزائر. حيث اتخذت عدة تدابير وإجراءات من شأنها إدخال إصلاحات في قطاع السكن. من بين هذه التدابير إنشاء مؤسسات جديدة متخصصة في منح وتوسيع منح القروض العقارية إلى جميع البنوك، الخاصة منها والعامّة، إضافة إلى إصدار تعديلات حديثة فيما يتعلق بأسعار الفائدة المطبقة على القروض المصرفية السكنية.

المطلب الأول: شركة إعادة التمويل الرهني « SRH »

إن تفاقم أزمة السكن و توسعها في الجزائر و العجز الكبير في التمويل، مع عدم قدرة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط تلبية الطلبات المتعددة على التمويل السكني، كان لابد من إنشاء مؤسسات متخصصة في إعادة تمويل القروض الرهنية طويلة الأجل، ف جاء إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني (SRH: Société de Refinancement Hypothécaire) ، بهدف تيسير شروط الإقراض السكني و محاولة حل مشكل السكن (طالب، غوفي، 2007، ص18). وسنقوم فيما يلي بالتعريف بهذه الشركة، نشأتها وشروط عملها، ومدى مساهمتها في تفعيل نشاط القروض المصرفية السكنية في الجزائر.

الفصل الثاني: عوائق ومخاطر التمويل المصرفي والسياسات المتبعة لتمويل قطاع السكن في الجزائر

اولا :التعريف بشركة إعادة التمويل الرهني " SRH " ونشأتها في الجزائر:

يحصل الأفراد على القروض العقارية من السوق العقارية الأولية، و المتمثلة في البنوك و المانحة لمثل هذه القروض، ثم تقوم هذه الأخيرة بإعادة تمويل هذه القروض في السوق العقارية الثانوية اعتمادا على مجموعة من الشروط، من بينها توفر الرهن العقاري من الدرجة الأولى المرتبط بمحفظة القروض المراد إعادة تمويلها، لذلك سميت بإعادة التمويل الرهني، و في الجزائر تقوم بهذه العملية شركة إعادة التمويل الرهني « SRH » .

حيث تعمل هذه المؤسسة على جلب الأموال من السوق المالية ووضعها تحت تصرف البنوك المانحة للقروض الموجهة لاقتناء سكن، وذلك من خلال توريق هذه القروض وطرحها في السوق المالية.

فمصطلح التوريق (La Titrisations): يعبر عن تلك العملية التي يتم من خلالها تحويل أصول مالية غير سائلة مثل القروض و الأصول الأخرى إلى أوراق مالية (أسهم و سندات) قابلة للتداول في أسواق راس المال، و هي أوراق تستند إلى ضمانات عينية أو مالية ذات تدفقات نقدية متوقعة، وليس فقط إلى القدرة المتوقعة للمدين من خلال التزامه العام بالوفاء بالدين (ناصر،2008،ص20).

-نشأة شركة إعادة التمويل الرهني في الجزائر:

إن تخفيض الطلب المتزايد على السكن في الجزائر يركز على تطوير وتحسين عرض السكن، ومن هذا المنطلق تم إنشاء شركة إعادة التمويل بالرهن، و هي عبارة عن شركة مساهمة أنشأت في 29 نوفمبر 1997، و تحصلت على الاعتماد من بنك الجزائر كمؤسسة مالية سنة 1998، وهي شركة ذات أسهم رأس مالها يقدر بـ3.290.000.000 دج، ثم تم رفع رأسمالها إلى 4.165.000.000 د.ج عام 2003، أما رأس مالها الحالي (2010) محرر كليا و مكتتب و مكون من 833 سهم بقيمة 5.000.000 د.ج للسهم. (شركة إعادة التمويل الرهني).

و يتمثل المساهمون في هذه الشركة في كل من الخزينة العمومية، و البنوك المتمثلة في القرض الشعبي الجزائري (CPA)، البنك الوطني الجزائري (BNA)، بنك-الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP)، البنك الجزائري

الفصل الثاني: عوائق ومخاطر التمويل المصرفي والسياسات المتبعة لتمويل قطاع السكن في الجزائر

للتتمية الريفية (BADR)، بنك الخارجي الجزائري (BEA)، بالإضافة إلى شركات التأمين الوطنية CAAT، SAA, CAAR.

و هذه الشركة تعمل أساسا وفق عملية التوريق، فبالرغم من أنه تم تأسيسها وفقا لأحكام القانون 10/90 المتعلق بالنقد و القرض، إلا أن السوق المصرفية الجزائرية لم تعرف التعامل بهذه التقنية إلا منذ فترة بسيطة، ذلك بسبب غياب الوضوح في الإطار القانوني الذي ينظم و يحمي حقوق المتعاملين بمثل هذه العملية، حيث لم يتم إصدار القانون المتعلق بعملية التوريق في الجزائر إلا سنة 2006، حيث تم إصدار القانون 05/06 المؤرخ في 2006/02/20 الذي تضمن توريق القروض العقارية (بوحفص، 2010، ص354)، وذلك لدعم المؤسسات و تشجيعها على تقديم القروض السكنية، و خلق ضمانات خاصة الغرض منها وضع نظام جديد يعرف بالقروض المدعمة سنديا (عقود الرهن العقاري).

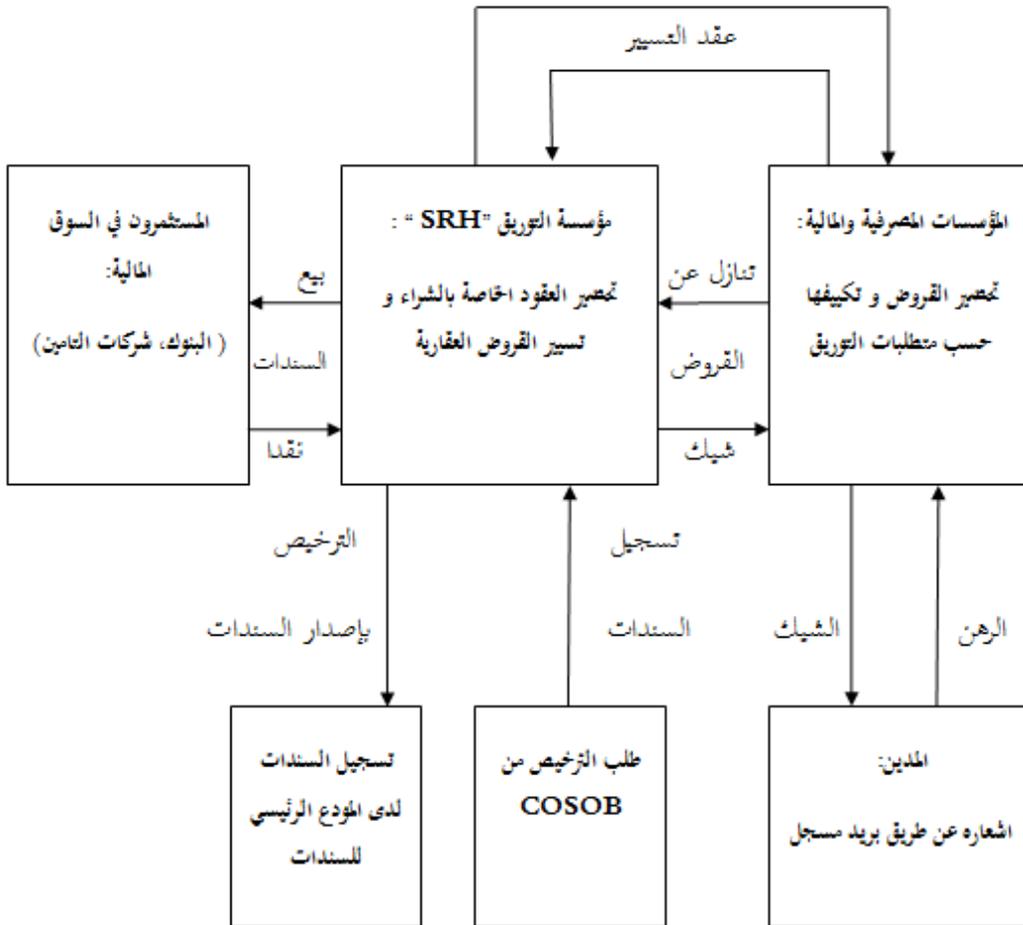
حيث عرف هذا القانون عملية التوريق بأنها: عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية، و تتم هذه العملية بين طرفين وفق مرحلتين: (سليمان ناصر، مرجع سابق، ص06).

- التنازل على القروض الرهنية من قبل مؤسسات مصرفية أو مالية لصالح مؤسسات مالية أخرى.
 - قيام هذه المؤسسات بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق المالية ممثلة للقروض العقارية.
- كما قام هذا القانون بتعريف أطراف عملية التوريق كما يلي:
- **مؤسسة التوريق:** هي هيئة لها صفة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية.
 - **المؤسسة المتنازلة:** هي مؤسسة مالية أو مصرفية تتنازل وفق جدول تنازل، عن قروض ممنوحة في إطار تمويل السكن.

و تتم عملية التوريق في الجزائر حسب المخطط التالي:

الفصل الثاني: عوائق ومخاطر التمويل المصرفي والسياسات المتبعة لتمويل قطاع السكن في الجزائر

الشكل رقم 04: نموذج لكيفية إتمام عملية التوريق في الجزائر



المصدر: عبد القادر بلطاس، مرجع سبق ذكره، ص 134.

الفصل الثاني: عوائق ومخاطر التمويل المصرفي والسياسات المتبعة لتمويل قطاع السكن في الجزائر

المطلب الثاني: شركة ضمان القرض العقاري « SGCI »

كما ذكرنا سابقا فان أول ضمان يطلبه البنك مقابل منحه القروض السكنية، هو عقد الرهن العقاري المتعلق بالعقار المراد تمويله، إلا أنه ورغم توفر هذا الشرط إلا أن البنوك بقيت متخوفة من التعامل بالقروض العقارية، بسبب المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها البنك بسبب مثلا تدهور قيمة العقار المرهون، و عدم قدرته على تغطية مستحقات القرض في حالة إفسار المقترض، لذلك و بالمحاولة المستمرة للسلطات من أجل تشجيع القطاع المصرفي الجزائري على منح مثل هذه القروض، تقرر بعد إنشاء شركة إعادة التمويل الرهنى سنة 1997، إنشاء شركة ضمان القروض العقارية « SGCI » لتوفير ضمانات أكبر للعمليات التي يتم على مستواها التمويل المصرفي لقطاع السكن.

مجال نشاط شركة ضمان القرض العقاري:

يتمثل نشاطها الرئيسي في إعطاء ضمانها لمؤسسات بنكية ومالية تمنح بدورها قروضا موجهة إما للترقية العقارية، أو الحصول على سكن، أو للتجديد أو للبناء الذاتي من طرف خواص لأملاك عقارية. ومن أجل السماح للبنوك والمؤسسات المالية المتدخلة في التمويل العقاري لحماية نفسها من المخاطر المذكورة سابقا تمنح الشركة ضمانها للبنوك. حيث يمكن لهذه المؤسسة أن تقدم نوعين من منتجات التأمين والمتمثلة في (société de garantie du credit immobiliere)

- **الضمان البسيط:** هذا النوع من الضمان يغطي البنك ضد وقوع خطر عدم السداد من طرف المقترض للقرض المضمون بشكل نهائي.

- **الضمان الكلي:** هذا النوع من الضمان يشمل إضافة إلى الضمان البسيط أغطية للتأخيرات الزمنية في تسديد المقترض للأقساط الواجب عليه دفعها في موعد محدد مسبقا، ويشمل أيضا التغطية ضد أخطار الوفاة، وأخطار هلاك السكنات موضوع القرض المرهون.

المطلب الثالث: التعديلات القانونية الحديثة (2010) المتعلقة بالقروض السكنية الميسرة الفائدة.

رغم قيام السلطات بتشجيع البنوك والمؤسسات المالية على الخوض في مجال القروض السكنية، من خلال الإجراءات التي ذكرناها سابقا، إلا أن العمل في هذا الميدان بقي محدودا، خاصة وأن شروط الإقراض لم تكن تتلاءم

الفصل الثاني: عوائق ومخاطر التمويل المصرفي والسياسات المتبعة لتمويل قطاع السكن في الجزائر

وقدرات أغلب الأفراد في مجتمعنا، مما أدى إلى استمرار أزمة السكن وتزايد حداثتها سنة بعد الأخرى، هذا الشيء دفع الجهات المسؤولة عن تسيير هذا المجال إلى طرح مقترحات يمكنها أن تخفف ولو بالشيء البسيط من العبء الذي تحمله الخزينة العمومية لتوفير السكن للمواطنين. حيث تم إصدار قوانين تنص على تمكين الأفراد محدودي الدخل من الاستفادة من قروض سكنية بأسعار ميسرة تقدر بـ 1 %، وسنتطرق إلى ما جاءت به هذه التعديلات بالتفصيل في هذا المطلب.

أصبح التعامل بالقروض السكنية الميسرة الفائدة فعالا بعد صدور المرسوم التنفيذي المحدد لشروط الاستفادة من هذه القروض، وذلك في العدد 17 من الجريدة الرسمية الصادر بتاريخ 14 مارس 2010. حيث تتمثل شروط الاستفادة بمثل هذه القروض فيما يلي:

* في البداية يجب على طالب القرض أن يعلم بأن القروض التي يشملها تسيير الفائدة هي تلك القروض الموجهة لاقتناء سكن ترقيوي جماعي أو بناء مسكن ريفي فقط.

* أما بالنسبة للشروط الواجب توفرها في الأفراد المستفيدين من هذه القروض فهي متعلقة أساسا بنسبة الفائدة المطبقة على مجال القرض الممنوح (بناء أو شراء)، وذلك بالتوافق مع حدود دخل كل فئة من الأفراد المعنيين بهذه القروض والمتمثلة في:

- يمنح قرض مصرفي لبناء سكن ريفي بنسبة فائدة 1 % للأفراد الذين تكون مداخيلهم أقل 6 مرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون، أو تساويها أي لا يتجاوز 9 ملايين سنتيم. أما إذا كانت مداخيل المستفيد أكثر بـ 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل من ذلك بـ 12 عشرة مرة، أي الذين يتراوح دخلهم بين 9 إلى 18 مليون سنتيم فإنه يستطيع الاستفادة من قرض بنسبة فائدة قدرها 3 % في السنة.

- أما معدلات التخفيض المتعلقة باقتناء سكن ترقيوي جماعي، فإنه يستطيع الاستفادة من قرض بنسبة فائدة 1 % الأفراد الذين تكون مداخيلهم أكثر مرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون، وأقل أو يساوي 6 مرات ذلك. أما إذا كان دخل المستفيد أكثر بـ 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، وأقل بـ 12 مرة ذلك، أو تساويها، فإن المستفيد هنا يتحمل نسبة فائدة قدرها 3 % في السنة.

الفصل الثاني: عوائق ومخاطر التمويل المصرفي والسياسات المتبعة لتمويل قطاع السكن في الجزائر

- وفيما يخص البنوك فهي ليست مسؤولة عن تحديد نوعية القروض العقارية التي يشملها تسيير نسبة الفائدة، وإنما عليها الالتزام بالشروط والتعليمات التي تضعها الدولة. أما الفارق بين النسبة التي تطبقها هذه البنوك عادة والنسبة التي سيدفعها المستفيد في هذه الحالة ستتكفل به الخزينة العمومية، حيث يتم اقتطاعه من " صندوق تخفيض نسبة الفوائد على القروض الممنوحة للأسر قصد بناء أو توسيع مسكن، وكذا المرقين العقاريين في إطار البرامج المدعومة من طرف الدولة". وتعود للبنوك والمؤسسات المالية حرية التنسيق مع المديرية العامة للخزينة العمومية فيما يتعلق بمسألة ضبط نسبة فائدة اختيارية، من أجل تحديد مستويات نسبة الفائدة باختلاف نوع القرض السكني.

- إضافة إلى هذه الشروط لا بد من استكمال بعض الإجراءات المتعلقة بإثبات استقرار المستفيد في عمله في بعض الحالات، وذلك بتقديمه لوثيقة تثبت أقدميته لمدة 5 سنوات في المنصب الذي يشغله عند طلب القرض.

كذلك يجب الإشارة إلى أن القروض الممنوحة تتراوح قيمتها بين 400 مليون للموظفين العاديين، و 700 مليون سنتيم لذوي المناصب العليا وهذا فيما يخص الراغبين في اقتناء سكنات، وبين 200 و 400 مليون سنتيم للفئتين على التوالي بالنسبة للراغبين في توسيع أو ترميم السكنات.

ومن خلال هذه الشروط نستنتج أن السلطات المسيرة لقطاع السكن تحاول مساعدة الأفراد على التخلص من مشكل السكن الذي يواجههم، ومحاولة إعادة التوازن في التوزيع السكاني بين المناطق الريفية من جهة، وتنشيط سوق القروض السكنية من جهة أخرى، مما يساعد بدوره على تنشيط السوق الرهنية الثانوية عن طريق تقنيات إعادة التمويل التي أشرنا إليها سابقا.

ومنذ تطبيق هذه الإجراءات بشكل رسمي لوحظ أن عدد البنوك العمومية والخاصة الناشطة في الساحة المصرفية الجزائرية يزداد يوما بعد الآخر، خاصة بعد إلغاء القروض الاستهلاكية. إضافة إلى عدد الطلبات الهائل من قبل الأفراد على مثل هذه القروض. حيث نجد أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك عام 2010 (وهو أول بنك متخصص في تمويل السكن في الجزائر) منح أكثر من 7.8 مليار دينار استقاد منها حوالي 6500 فرد بصيغة قروض ذات نسب فوائد ميسرة (تتراوح بين 1 و 3 %) لتمويل عمليات شراء مساكن جماعية جديدة أو بناء مساكن ريفية، أما عن بقية البنوك الخاصة و العمومية فيقدر عدد إجمالاً بـ 12 بنكا معنيا بإنجاز مثل هذه المشاريع

الفصل الثاني: عوائق ومخاطر التمويل المصرفي والسياسات المتبعة لتمويل قطاع السكن في الجزائر

السكنية بالتنسيق مع وزارة السكن و العمران، حيث منحت هذه البنوك مع انتهاء سنة 2010 حوالي 13 ألف قرض بقيمة 10 مليار دينار.

الا و أنه و بالرغم من هذه الحركة و الفعالية التي تشهدها هذه العمليات، فإن أغلب الأفراد الذين من المفروض أن تكون هذه القروض موجهة لدعمهم، لا يمكنهم تطبيق شروط هذا القرض خاصة فيما يتعلق بالنسبة المخصصة من مداخيلهم الشهرية و التي تصل حسب شروط هذه القروض إلى ما يقدر بـ 30% من الدخل، مع العلم أن القدرة الشرائية للمواطن الجزائري متدنية ففي العادة يصرف المواطن الجزائري ما نسبته 80% من دخله على السلع الاستهلاكية .

الفصل الثاني: عوائق ومخاطر التمويل المصرفي والسياسات المتبعة لتمويل قطاع السكن في الجزائر

خلاصة الفصل:

حاولنا قدر الامكان شرح و توضيح اهم الشروط التي وضعها المشرع الجزائري على عمليات القروض المتعلقة بالتمويل العقاري و مع التطرق الى اهم التعديلات التي طرأت على القروض العقارية و مع ذكر اهم المشاكل و العوائق التي تعرقل السير الجيد لهذه العمليات في بلادنا فمختلف التدابير المتخذة من قبل السلطات لتنشيط سوق القروض السكنية خاصة تلك المتعلقة بتشجيع البنوك على الخوض في عمليات التمويل الويل الرهني كان لها تاثير ايجابي ليس فقط بما يتعلق بالتخفيف من حدة ازمة السكن بل ايضا محاولة القيام بالنظام المالي ككل اما تلعبه هذه العملية من دور فعال في تنشيط السوق المالية .

لعب التمويل المصرفي دور كبير في النشاط الاقتصادي بحيث انه عملية استثمار لرؤوس الأموال و استغلالها في تمويل الأفراد بالقروض العقار بحيث انه توجد أنواع كثيرة لتمويل تختلف ما بين التمويل حيث مدة القرض والتمويل حسب المصدر و التمويل تبعا للملكية كما أن القروض العقارية لها عدة أنواع و لها خصائص تميزها عن غيرها من القروض و قبل اتخاذ القرار في منح القروض يجب أن تكون دراسة شاملة على الطلب على هذه القروض و تساهم البنوك في تمويل القرض العقاري حيث أنها تحاول إيجاد حلول لعدم تقادم أزمة السكن .

و على هذا السياق سنحاول تسليط الضوء على الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و على أنواع القروض العقارية التي يمنحها من خلال شرحها في الفصل الثالث .

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق
الوطني للتوفير والاحتياط-وكالة بسكرة-

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - وكالة بسكرة

تمهيد

تطرقا في الفصول السابقة إلى أهمية وماهية التمويل لقطاع السكن وأهم الوظائف المتمثلة في تلقي الودائع ومنح القروض وتطرقنا أيضا الى الاستراتيجيات المتمثلة في الاجراءات المتخذة لتشجيع التمويل المصرفي ، و منه انصب جل اهتمامنا على نظم وطرق تمويل القروض العقارية إضافة إلى معايير وشروط منحها ، ولأن هذه القروض موجهة إلى تمويل عمليات الإنشاء والتعمير السكني ، خاصة مع تزايد عدد السكان في الوطن مما أدى إلى زيادة الطلبات على السكن ، ولذلك كان لا بد من إتباع جانب تطبيقي حتى نتمكن من معرفة مدى تطابق الواقع النظري من جهة ، وللتعمق ومحاولة إعطاء الصورة الحقيقية المتواجد عليه هذا القرض من جهة أخرى .

وقد وقع اختيارنا على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - بالنظر إلى أقدميته في هذا الميدان ، فقد فضلنا أن تكون دراستنا التطبيقية على مستواه وبناءا على ما سبق قسمنا الفصل إلى ثلاث مباحث :

***المبحث الأول :** تقديم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك -

***المبحث الثاني :** سياسة منح القرض العقاري لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط .

***المبحث الثالث :** دراسة ميدانية لطلب قرض شراء سكن لدى الخواص .

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - وكالة بسكرة

المبحث الأول : تقديم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك -

المطلب الأول : نشأة وتطور الصندوق

سنقوم بسردهم المحطات التي مر بها البنك بداية من نشأته كصندوق إلى تحوله إلى بنك كما يلي:

تم تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في 10 أوت 1964 بموجب القانون رقم 227/64 ، وذلك محل شبكة صندوق التضامن مقاطعات وبلديات الجزائر (CSDCA) ، وذلك بهدف تعبئة وجمع الادخار ، فكان يوم 01 مارس 1967م تاريخ تدشين أول وكالة لتفتح أبوابها رسميا بمدينة تلمسان ، غير أن دفتر التوفير لصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بدأ التعامل به قبل سنة على مستوى شبكة البريد والمواصلات قد كانت مراحل تكور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كالتالي: (www.cnepanque.dz)

1- جمع التوفير في الدفتر (1966-1970) : خلال هذه الفترة حدد نشاط الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في جمع الادخار مع تقديم قروض اجتماعية رهنية ، وكانت شبكة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تكونت آنذاك عن وكالتين فقط فتحت أبوابها للمواطنين سنة 1967 ومن 575 نقطة جمع تركزت على مستوى شبكة البريد والمواصلات .

2- تشجيع تمويل السكن (1971-1979) : في سنة 1971 أصدرت تعليمة يكلف بها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويل برامج انجاز السكان باستعمال الأموال المسخرة وكذا أموال الخزينة العمومية ، منذ ذلك اليوم عرف إقبال العائلات على الادخار وتطور هائل سنة 1975 ، وفي أثناء ذلك تم بيع السكنات الأولى لفائدة المدخرين فقط ، وفي 31 ديسمبر 1988 ، كان قد تم بيع 11950 سكن في إطار الترقية العقارية للدولة .

بأشر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط سياسة تنويع القروض الممنوحة خصوصا بمصلحة أصحاب المهن الحرة ، وعمال قطاع الصحة ، تعاونيات المصلحة وعمال النقل ، وتوسعت شبكة الصندوق لتصبح متضمنة 120 وكالة (47 وكالة ولائنية و 73 وكالة ثانوية) (انظر ملحق 01) .

د- تشييد قانون النقد والقرض (1990) : يبقى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أهم الجامعين للادخار في الجزائر بالنظر للأموال الضخمة التي تم جمعها على مستوى 135 وكالة ، و 2652 مكتب بريدي التي ظهرت في 31 ديسمبر 1990 بمجموعة 82 مليار دينار (34 مليون دينار) في حساب التوفير بالعملة الصعبة ، كما تمثلت القروض الممنوحة للخواص في نفس التاريخ 12 مليار دينار جزائري أي بمجموع 80000 قرض .

هـ- تحول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك (1997) : في 06 أبريل 1997 تم تغيير الشكل القانوني للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ليتحصل هذا الأخير على تصريح لممارسة أعماله بصفة بنك من الآن فصاعدا ، ومنذ ذلك اليوم أصبح يسمى الصندوق - بنك - وأيضا أصبح يستطيع القيام بجميع العمليات المصرفية باستثناء المتعلقة بالتجارة الخارجية واستفادة شبكة البنك المكونة من 200 وكالة آنذاك من خدمات البريد والمواصلات عبر 3200 مكتب بريد .

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة بسكرة

المطلب الثاني: خدمات و منتجات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -البنك-:

اولا: الخدمات المعتادة للصندوق : (<http://www.cnepbanque.dz>) .

يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -البنك- بتقديم خدمات وتتمثل في وتتمثل هذه الخدمات في القروض العقارية، التوفير والاحتياط، النشاطات البنكية، تمويل المقاولين، تمويل المؤسسات وكذلك حساب ايداع لأجل سكن وكذا حساب ايداع لأجل بنك.

1/قروض عقارية: وهي القروض العقارية للخواص والتي تتمثل كالآتي

*قرض لشراء مسكن لدى خاص .

*قرض لشراء مسكن ترقوي .

*قرض اجتماعي تساهمي .

*قرض لبيع مسكن فوق مخطط.

*قرض لبناء مسكن .

*قرض لتهيئة محل.

*قرض لتوسيع محل.

*قرض لكرام محل.

*قرض عقاري لشباب .

*قرض لشراء قطعة ارض من اجل بناء مسكن خاص.

2 / التوفير والاحتياط: (<http://www.cnepbanque.dz>) .

دفتر توفير سكن: هو دفتر يمكن فتحه على مستوى وكالة الصندوق ويستفيد منه كل شخص طبيعي

بالغ أو قاصر تكون دفعته الأولية على الأقل 5000 دج وتكون نسبة الفائدة توفير 2% في السنة.

دفتر توفير شعبي: يفتح لصالح أشخاص طبيعيين تكون فيه الأولوية على الأقل 10000 وتكون قيمة الفائدة 2.5

% في السنة.

حساب لإيداع لأجل سكن: هو حساب إيداع لأجل مكسب موجه للأشخاص المعنوية والطبيعية ومكسبه متغير

ومتزايد، حيث يقدر المبلغ المقدر عند فتح الحساب.

دفتر توفير رأسمالي: هو حساب توفير بدون فوائد

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - وكالة بسكرة

3 /النشاطات البنكية:

سيتم ذكر بعض النشاطات التي يمارسها الصندوق فيما يلي:

-**حساب الصك:** هو حساب إيداع تحت الطلب بدون فائدة موجهة للأشخاص يتم دفع على الأقل 1000 دج ويمكن تزويد الحساب بالإيداع نقدا أو بالتحويل.

-**الحساب الجاري التجاري:** هو حساب إيداع تحت الطلب موجه للأشخاص المعنوية والطبيعية وذلك بتبرير النشاط التجاري ويكون الدفع على الأقل 1000 عند فتح الحساب.

-**البطاقة البنكية:** هي بطاقة سهلة الاستعمال تسمح بإجراء عمليات السحب 7 أيام 24 ساعة على 24 ساعة. وتستعمل لدفع المستحقات، وتضمن البطاقة البنكية حماية أكثر وكذا ربح في وقت معتبر كونها بطاقة.

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

-**تمويل الترقية العقارية:** (<http://www.cnepbanque.dz>).

-**انجاز سكنات البيع بالإيجار:** يمنح التمويل للمشروع المبرم بعقد إيجار مع المقاول منجز من خلال هذه الصيغة مع خيار مسبق، بكل ملكية عند انقضاء الفترة المحددة من قبل.

- **تمويل شراء الأراضي للترقية العقارية.** يمكن للمقاولين العقاريين الشركات والمؤسسات المختصة بالتهيئة، أن يحصلوا على قرض لشراء قطعة أرض منه سواء لإنجاز مشروع عقاري أو لترقية الملكية.

5/**تمويل المؤسسات:** تمول المؤسسات بقرض استثمار يكون متوسط أو طويل المدى موجه لتمويل المشاريع المبتكرة والجديدة. كإقتناء وتدعيم وسائل الانجاز في قطاعات منها قطاع الطاقة.

و عليه فان البنك يقوم بطلب مجموعة من الوثائق من اجل اعطاء هذا التمويل و تتمثل في مجموعة من الوثائق (انظر الملحق 02)

و بعد التحقق من جميع هذه الوثائق يقوم البنك باعطائه وثائق جديدة من اجل توضيح جميع المعلومات و المتمثلة في معرفة نوعية نشاط المؤسسة و عدة معلومات اخرى(انظر الملحق 03)

ثانيا: الصيغ الجديدة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

إن البنك هو ومصدر القيام بنشاطاته الاعتيادية يكون عرضة للعديد من المتغيرات عبر الزمن ما يستوجب عليه تكييف نظامه وفق لتلك التغيرات، وذلك بإخضاعه لأحكام الشريعة والأحكام التنظيمية المتعلقة بمهام البنك، وانطلاقا من تقييم موضوعي لسياسة القرض التي كانت سائدة في السابق وتغيراتها، لاحظنا حدوث عناصر واضحة

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - وكالة بسكرة

بشأن توزيع القروض وهذه العناصر تتمحور حول هدف الاستعمال الأفضل لنشاط القرض المرتبط بالمردودية ومنه توزيع القرض.

ففي المقام الأول يتعين الإشارة إلى أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك قد خص بعناية الوضعية السابقة لنشاط القرض، ووضع قيد العمل برنامج هائل للتطهير مما أعطى نتائج ملموسة، وفي المقام الثاني فقد ركز على العمليات الجديدة في الإصلاح خلال إجراءات على المستويات التالية: (<http://www.cnepbanque.dz>).

1-تمويل الترقية العقارية: فقد تمحور الإصلاح حول مبادئ التمويل وطرق تقدير المخاطر ومتابعة القرض واسترداد الحتمي لضمان الليونة في مقادير التمويل التي تمنح بحيث يتكون القرض الممنوح من طلب للقرض و الذي يحتوي على عدة وثائق و لضمان هذا القرض و الزبون ايضا كان يجب على الزبون متابعة وثيقة التامينات و الامضاء عليها فهي التامين في حالة وفاة الزبون (انظر الملحق04) ومركزا على المشاريع العقارية ذات مردودية ومباشرة من طرف المهنيين.

2-شروط تمويل الترقية العقارية: وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

-مقدار التمويل: الذي يتراوح ما بين 60% و 90% من قيمة المشروع تبعا لترقية المصمم والمشروع.

-مدة القرض: مدة القرض تعادل مدة انجاز المشروع (36 شهرا على أقصى تقدير).

-نسبة الفائدة: المقدار 6.75% قابلة للمراجعة تبعا لتطور شروط البنك وفي الحدود المرسومة من الهيئات المهنية الممثلة للبنوك والمؤسسات المالية.

3-تمويل المشتري: حيث تمكن مجموعة القروض الممنوحة حاليا من السماح للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك من تقوية دوره كرائد في هذا المجال.

كما ان إدخال الآليات الجديدة للسيطرة على المخاطر المرتبطة بهذا النشاط والطابع الإداري لهذه القروض وإعادة الوجهة المصرفية الكاملة لها.

وستمكن كل هذه الموجودات من الحسين الدائم في الوقت اللازم لإجابة الزبون وبالتعبئة في نوعية الأداء الضروري لتقوية نسق المرجحة والتي تم دخولها إلى السوق ونقصد هنا بنوك عمومية وخاصة.

4-الوجهة الاستراتيجية: إن التوجه الاستراتيجي المستخلص من المعطيات المتعلقة بخصائص القروض الممنوحة هو أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لا ينبغي أن يخطئ الهدف وهذا مع تطويره نجد أن تمويله للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وبالنتيجة منح القروض لكل الفئات.

5-إصلاح وتنظيم وظيفة القرض: أن التكيف الناجم عن تعديل إجراءات القرض قد ترجم إنشاء هيكل مركزي لرقابة التعهدات التي تعد أداة ضرورية لضمان استعمال القروض المصرفية.

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - وكالة بسكرة

6-استرداد القرض: يشكل استرداد القروض حاليا المحور الأول للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط فمن خلال كل الأدوات التنظيمية الموضوعة قيد العمل والوسائل المادية من نقاط تجرية، مساهمات تعاقدية للمحامين، المحضرين ، كل هذا يبين أ البنك عازم على استرداد ديونه مهما كان المدين و تسير إليه الإجراءات المتبعة تفضل التسوية الودية مع إمكانية مراجعة آجال الاسترداد والتخفيض من التزامات التأجيرية .

المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك - وكالة بسكرة المدير:

-يتمثل الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بصفة عامة من 3 فئات و هي موضحة في الوثائق المقدمة من طرف البنك(أنظر الملحق رقم05)

و يمثل المؤسسة أمام السلطات الأخرى الخارجة عن المؤسسة، وكذا تنظيم العمل داخل المؤسسة والتنسيق بين المصالح الأخرى والتمثلة فيما يلي:

اولا مصلحة الإدارة: وتضم:

1-الأمانة: سكريتا ربا تهتم بالاتصالات الهاتفية، فاكس، وكذا استقبال البريد (الوارد، الصادر) وتسجيله وتنظيمه.

2-الوسائل العامة: النظافة، الصيانة، وكذا تسيير الموارد البشرية.

ثانيا مصلحة المحاسبة: وتشمل الفروع التالية:

1-فرع المقاصة: ويمثل المؤسسة غرفة مقاصة أمام البنك المركزي، وتهتم بإعداد الميزانية اليومية والختامية ومتابعة كل حسابات البنك لدى CCP أي الحساب الجاري.

2-فرع المراقبة والتحليل: مراقبة كل حسابات

ثالثا -مصلحة الصندوق: وهي مصلحة ذو فرعين:

1-فرع الصندوق: مكلفة خاصة بالنقدية، ومشاكل الدفع والسحب والخزينة، وذلك بمراقبة الخزينة بمعنى توفير الأموال.

2-دفع الزبائن: استقبال الزبائن، فتح حسابات العملاء .

رابعا مصلحة المنازعات: تمثل المؤسسة أمام الهيئات القضائية المختلفة وكذا أمام المحامين والمنفذ القضائي، كما يهتم بإشراف وتسيير كل الملفات التي تعرف مشاكل عدم التسديد أو التأخير فيه وذلك بإرسال لتذكير العميل وإنذاره عن التأخير في السداد.

خامسا مصلحة القروض: وتنقسم إلى فرعين:

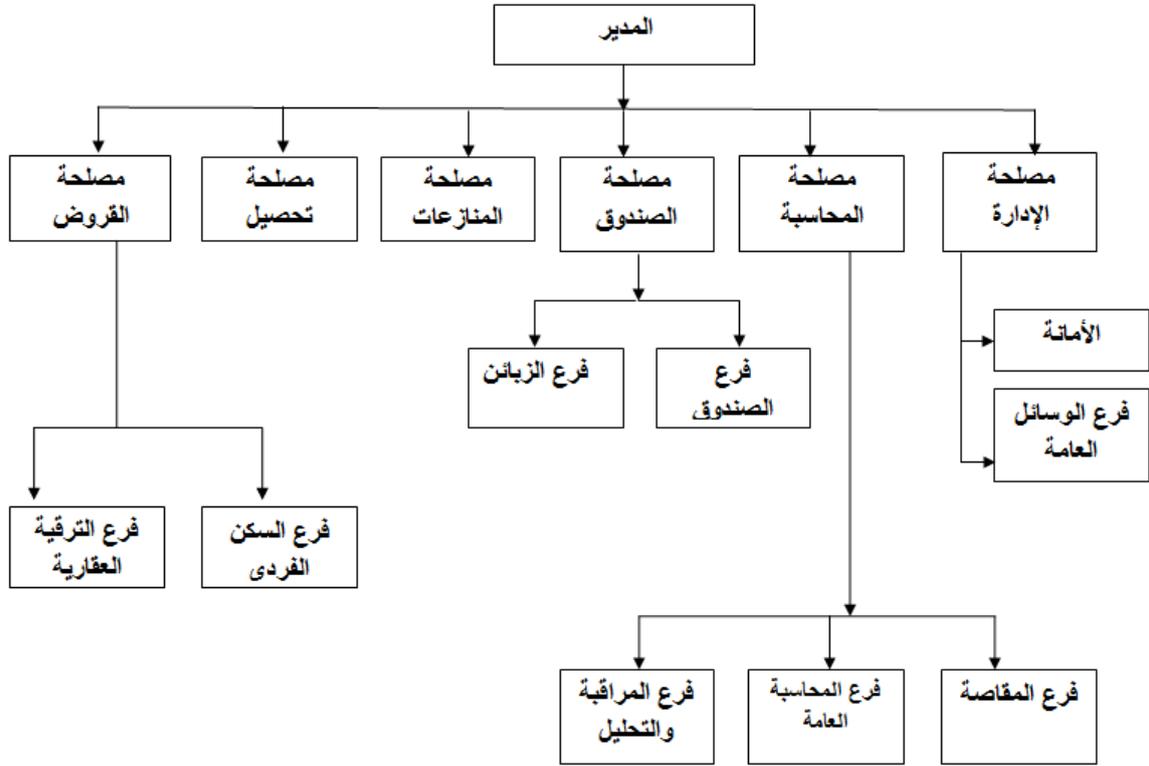
1-فرع تمويل السكن الفردي: ويشرف على عملية القروض المتعلقة بالسكن الفردي(بناء -ترميم ، شراء) .

2-فرع التمويل السكن الجماعي: ويشرف على عملية القروض المتعلقة بالتمويل العقاري.

سادسا مصلحة التحصيل: نقوم بتحصيل القروض ومتابعة مدى التزام الزبائن بمواعيد الدفع.

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة بسكرة

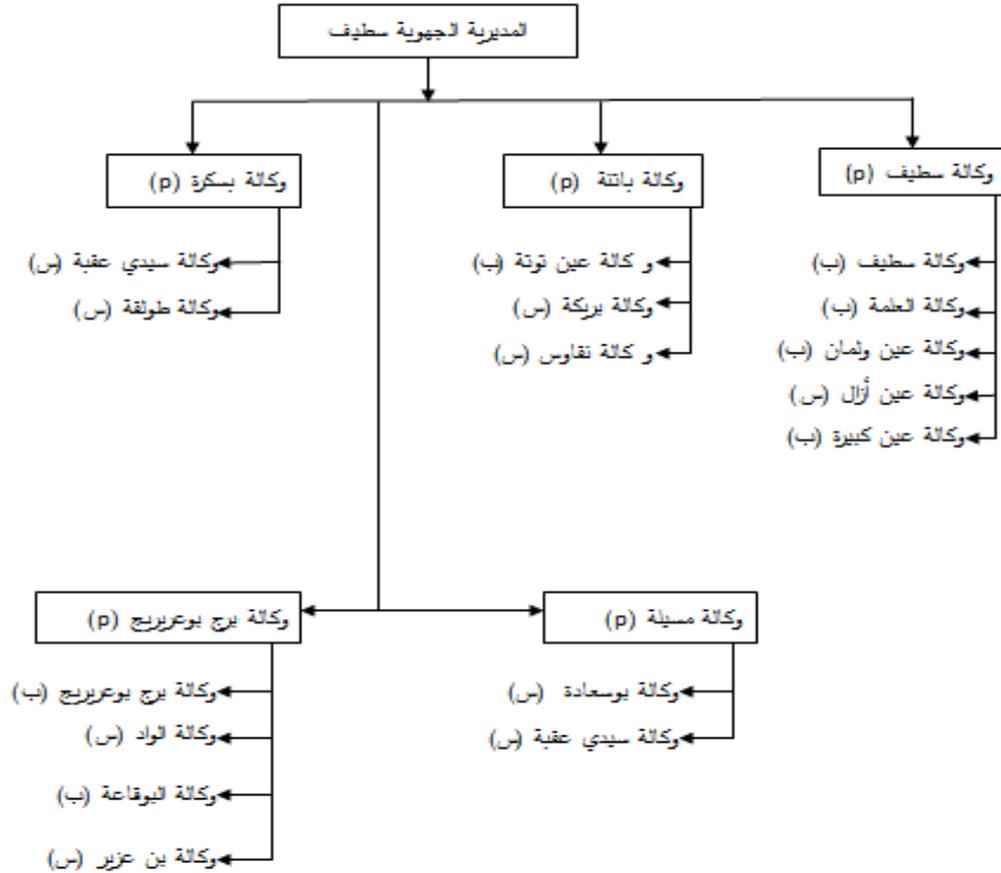
الشكل (5) الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - وكالة بسكرة



المصدر : الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - وكالة بسكرة

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - وكالة بسكرة

الشكل (06): الهيكل التنظيمي للمديرية الجهوية للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك سطيف



المصدر: من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط وكالة بسكرة

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - وكالة بسكرة

المبحث الثاني: سياسة منح القروض العقارية لدى بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

يعد القروض العقاري لمختلف أنواعه (شراء سكن، بناء ذاتي، تهيئة مسكن...) أهم منتج مصرفي يقدمه الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أجل تمويل السكن وهي كل نوع له مجموعة من الشروط والمميزات، لذا فهي تحرص على ضمان تغطيته ذلك من خلال مجموعة الإجراءات التي تتبعها قبل منح القرض وكذا تحديد العوامل التي من خلالها تحدد قيمته.

من خلال هذا المبحث سنتطرق إلى أهم الإجراءات وكذا العوامل المحددة للقرض وأنواع القروض العقارية.

المطلب الأول: أنواع القروض العقارية المقدمة من طرف البنك :

يمنح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مجموعة من القروض العقارية من أجل تمويل السكن وهي تختلف من قرض إلى آخر وكل نوع له مجموعة من الشروط والمميزات: (معلومات مقدمة من طرف مدير البنك)

أولا قرض لشراء مسكن لدى الخاص:

في هذه الحالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يمنح التمويل اللازم لشراء مسكن قديم او بناية فردية جاهزة لدى الخاص أو لشراء بناية في طور الانجاز يطلب البنك توفير مجموعة من الوثائق (انظر الملحق رقم 06)

1-قيمة القرض: لشراء مسكن جديد أو قديم لدى الخواص، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-يمنح قرض قد يصل إلى 90% من قيمة المسكن وكذلك يمكن رفع قدرته المالية على الشديده دعم الأقارب.

2-مدة القرض وفترة التأجيل:

يمكن تسديد القرض في غضون 30 سنة، السن الأقصى 70 سنة، كما أن فترة التأجيل تقدر ب 6 أشهر

3-الفوائد:

بالنسبة للموفرين: الفوائد تعطي إمكانية الحصول على القرض نسبة لدفتر التوفير للسكن وامتيازيه بالنسبة لدفتر التوفير الشعبي ونظرية قيمة القرض المعطى نسبة فائدة الموفر تساوي 30 مرة قيمة الفوائد المتراكمة ويمكن حساب فوائد لحساب الاحتياط الأجل محدد CPT أو الأجل DAT والمدرجة من طرف المؤسسة الموظفة بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط .

4-كيفية تسديد القرض:

تسديد المستحقات شهريا، ويمكن المقترض اختيار تسديد القرض: كل 3 أشهر كل 6 أشهر أو كل سنة، ويمكن أيضا تقليص مدة تسديد القرض مسبقا بدفع 12 دفعة على الأقل .

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - وكالة بسكرة

5-الضمان:

إن المسكن المستقبلي يعد ضمانا ويشكل رهن لصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك من الدرجة الأولى، أما في حالة غياب عقد الملكية للمالك الممول يمكن رهن ملكية عقارية أخرى تمتلك عقد ملكية. جميع هذه الوثائق .

6-الإجراءات: تكون كما يلي :

-لشراء مسكن قديم لدى الخاص:

- وعد بالبيع موثق أو استمارة استعلامية خاصة بالبنك .
- تقرير المعاينة وتقسيم الملكية.
- شهادة سلبية للرهن جديد.

-لشراء بناية فردية جاهزة:

- عقد ملكية الأرض مسجل ومشهر .
- تقرير تقييم الملكية .
- وعد بالبيع موثق أو استمارة استعلامية خاصة بالبنك . (انظر الملحق رقم 07).
- شهادة سلبية للرهن جديدة.

-شهادة تطابقه للأشغال المنجزة .

-لشراء بناية في طور الانجاز:

- عقد ملكية قطعة الأرض مسجل ومشهر .
- رخصة البناء .

• وعد بالبيع موثق أو استمارة استعلامية خاصة بالبنك .

• شهادة تثبت وجود الملكية يتم استخراجها من البلدية .

• تقرير المعاينة وتقييم الملكية .

ثانيا: قرض لبناء المسكن:

في حالة أن المقترض لديه قطعة أرض ملك له ويريد بناء مسكن عليها، يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط القرض اللازم الانجاز هذا المسكن.

1-قيمة القرض:

قيمة القرض يمكن أن تصل إلى 90% من المبلغ الكشف للتقدير للأشغال.

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - وكالة بسكرة

2-مدة القرض وفترة التأجيل:

مدة القرض لا تتعدى 30 سنة والسن الأقصى 70 سنة وكذا فترة التأجيل تقدر ب 36 شهرا.

3-القرض التكميلي:

وذلك في حالة ما القرض الأولى لم يكفي الإنهاء أشغال بناء مسكن، وذلك يمكن حصول المفترض على قرض الأولى لم يكفي الإنهاء أشغال بناء مسكن، وذلك يمكن حصول المفترض على قرض تكميلي، مدة القرض التكميلي تساوي مدة القرض المتبقية من مدة القرض الأولى.

4-الوثائق الخاصة :

- نسخة طبق الأصل مصادق عليها من عقد ملكية الأرض مسجل ومشهر .
- شهادة سلبية للرهن جديدة.
- الكشف التقديري لأشغال.
- نسخة من رخصة البناء سارية المفعول.
- تقدير تقييمي يعده مهندس معماري معتمد لدى بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

5-الوثائق الإدارية:

- شهادة الميلاد رقم 12 .
- شهادة الحالة العائلية للمتزوجين.
- شهادة الإقامة.
- صورة طبق الأصل مصادق عليها لبطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة.
- تصريح اقتطاع المستحقات الشهرية للتسديد.

6-كشف الرواتب:

-لموظفي القطاع العام:

- كشف الرواتب (حسب وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط. بنك.).
- شهادة العمل .

-لموظفي القطاع الخاص:

- كشف الرواتب.
- التصريح السنوي للرواتب.
- شهادة العمل.
- التجار/المهن الحرة.

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - وكالة بسكرة

- الإنذار الجبائي الخاص بالنسبة المفردة .
- صورة طبق الأصل مصادق عليها بالسجل التجاري.
- للموفرين:
- شهادة الفوائد بالنسبة للمنخرطين في دفتر التوفير السكني أو الشعبي أو استغلال فوئد حساب الأجل وضع مدرجة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط. بنك.
- شهادة تنازل عن الفوائد من طرف (الزوج، الزوجة، الولدين، الأبناء، الأقارب الآخرين).
- ثالثا: قرض لشراء قطعة ارض: يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لمنح قرض لشراء قطعة ارض، وذلك من عند وكالة عقارية أو عند خواص.
- 1 - مقدار التمويل:
- يمنح الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط قرض يصل إلى 90% من سعر البيع.
- 2 - مدة القرض:
- إن التسديد يتم عن طريق دفعة شهرية ثابتة لمدة 10 سنوات على الأكثر وقبل سن 70 سنة وقبل سن 70 سنة.
- 3 - الشروط:
- يشترط أن يكون الدخل منتظم ودائم.
- تقديم دفعة أولية تمثل الفرق من قيمة القرض وقيمة مبلغ البيع.
- رهن قطعة ارض لصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك -
- 4 - الوثائق المطلوبة:
- /لشراء قطعة ارض لدى الخواص:
- طلب قرض. (أنظر الملحق رقم 08).
- نسخة من عقد الملكية الأرض مسجل ومشهر.
- وعد بالبيع موثق او استمارة استعلامية من البنك.
- شهادة سلبية بالرهن الجديد.
- شهادة تنظيم عمران المدن.
- كشف الرواتب وشهادة عمل، أو نسخة من السجل التجاري والإنذار الجبائي بالنسبة للتجار.
- شهادة ميلاد وشهادة الحالة العائلية للمتزوجين.
- شهادة الفوائد بالنسبة للمدخرين.
- صورة طبق الأصل لبطاقة التعريف أو رخصة السياقة.

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - وكالة بسكرة

ب/لشراء قطعة ارض لدى وكالة عقارية:

بالإضافة مما سبق من وثائق لشراء قطعة لدى الخواص هناك:

• شهادة تسليم قطعة ارض مع توضيح سعرها.

رابعا: قرض لشراء سكن ترقيوي مدعم:

-يمنح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - التمويل اللازم لشراء سكن ترقيوي مدعم لدى مقاول عمومي أو خاص ويوجد صفتين لشراء مسكن ترقيوي. (أنظر الملحق رقم 09).
-بناية جاهزة.

خامسا -بيع فوق مخطط (في طور الانجاز).

1. مقدار التمويل:

يمنح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط قرض قد يصل الى 90 % من سعر البيع.

2. مدة القرض:

يمكن تسديد القرض في غضون 30 سنة وعمرا لا يتجاوز 70 سنة.

3. شروط الاستفادة من القرض:

-دخل دائم-مساهمة شخصية للمستفيد ضروريا.

4. الوثائق الخاصة:

- الاستفادة من سكن ترقيوي مدعم جاهز:

* وعد بالبيع موثق أو عقد بيع مدون من طرف الموثق.

- الاستفادة من سكن ترقيوي مدعم بيع فوق مخطط:

* عقد بيع فوق مخطط مدون من طرف موثق.

* شهادة ضمان المشروع (وثيقة تأمين) مدونة من طرف مقاول لدى صندوق الضمان و دعم التعاضدية للمقولة العقارية و الضمان.

* قرار الاستفادة من سكن تقدم من طرف المقاول يتضمن سعر وسعة و عنوان المسكن.

سادسا: قرض محل تجاري:

يمنح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط القرض لشراء، بناء، توسيع أو تهيئة محل تجاري أو مهني ويكون القرض متناسب مع القدرة المالية للمقترض.

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - وكالة بسكرة

1. مقدار التمويل:

-بالنسبة لشراء محل أو بناء مسكن أو توسيع المحل تكون قيمة القرض تصل إلى 90 % من قيمة المحل حيث تكون مساهمة المستفيد 10 % أما بالنسبة لتهيئة محل تصل إلى 50 % من سعر المحل وكذا مساهمة المستفيد 50 %.

2. التسديد:

-تكون مدة التسديد القرض 10 سنوات وهذا ضمن شروط :

- في حالة شراء المحل يشرع المقترض في تسديد الشهر الذي يلي تسليم الصك على مستوى وكالة البنك.
- في حالة بناء محل تجاري يبدأ المقترض في التسديد بعد 6 أشهر مع تاريخ الحصول على القرض.
- أما في حالة تهيئة محل تجاري يشرع المقترض في تسديد 3 أشهر بعد تسديد الصك من طرف الوكالة.

3. تكوين ملف:

-لشراء محل لدى مقاول عمومي:

- قرار منح محل تجاري مدون من طرف المقاول.
- شهادة سلبية للرهن جديدة.
- تقدير معاينة تقني وتقييمي مالي للمحل مدون من طرف مكتب الدراسات والهندسة.

-بناء وتوسيع المحل:

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

-تهيئة المحل: بالإضافة لما سبق للوثائق:

- عقد ملكية مشهر ومسجل.
- رخصة لرمي القاذورات مسلمة من طرف البلدية.
- تقرير تقييمي ووصفي للأشغال المنجزة.
- كشف الرواتب:
- للموظفين كشف الرواتب السنوية.
- للتجار والمهنة الحرة للإنداز الجبائي للسنة الفارطة.

-فوائد الموفرين:

- المالكين لدفتر توفير السكن 6%.

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - وكالة بسكرة

-المالكين لدفتر توفير شعبي 7%.

-غير موفرين 7.5%.

مدة التسديد 7سنوات.

-التسديد:

-في حالة شراء المحل يشرع المقترض في تسديد الشهر الذي يلي تسليم الصك على مستوى وكالة البنك.

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

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

-نسب التمويل:

-شراء محل 80 % مساهمة المستفيد 20%.

-بناء محل 60 % مساهمة المستفيد 40%.

-تهيئة محل 50 % مساهمة المستفيد.

سابعا -قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي :

يمنح الصندوق التمويل اللازم لشراء مسكن اجتماعي تساهمي بيع فوق مخطط أو جاهز وفق المراحل التالية:

أ-شروط الاستفادة:

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

2-قيمة المسكن الاجتماعي التساهمي: قيمة المسكن هي 200000-دج باستثناء الولايات الاتية: الجزائر، البلدية،

بومرداس، وهران قسنطينة، تيزي وزو، عنابة والتي تصل قيمة المسكن الاجتماعي التساهمي 2500000 دج.

ب -مدة القرض: تحدد مدة القرض حسب سن المستفيد لا تتعدى 30 سنة و 70 سنة كحد اقصى.

ج-الفوائد: نظريا قيمة القرض تساوي 30 مرة قيمة الفوائد المتراكمة والغير مستعملة.

د -قيمة القرض: القرض الممنوح للمستفيد يحدد حسب: قدرتك المالية للتسديد أو حسب سن المستفيد وسعر

مسكنه.

هـ-ملف القرض: ويتكون من:

1- الوثائق الخاصة:

*الاستفادة من مسكن جاهز وذلك بتقديم وعد بالبيع أو عقد بيع مدون من طرف الموثق.

*الاستفادة من مسكن بيع فوق مخطط.

*عقد بيع مدون من طرف الموثق.

*شهادة ضمان المشروع (وثيقة تامين) مدونة من طرف المقاول.

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - وكالة بسكرة

*قرار الاستفادة من مسكن مقدم من طرف المقاول يتضمن سعر وسعة المسكن.

2- الوثائق الخاصة:

-طلب قرض (وثيقة الصندوق) ممضاة من طرف طالب القرض.

-شهادة ميلاد المستفيد.

-شهادة الحالة العائلية للمتزوجين.

-كشف الرواتب.

-صورة طبق الأصل مصادق عليها لبطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة.

-تصريح اقتطاع المستحقات الشهرية للتسديد.

ثامنا: قرض ايجابي للشباب:

يمكن للصندوق أن يمنح قرض عقاري للشباب قط يصل إلى 100 % من سعر البيع أو من قيمة الكشف التقديري للأشغال لبناء مسكن حسب قدرة التسديد وتكون الإجراءات على النحو التالي:

ا/ اختيار القروض الممنوحة:

-شراء مسكن لدى الخاص.

-شراء مسكن ترقوي.

-شراء مسكن اجتماعي تساهمي.

-شراء مسكن بيع فوق مخطط.

-بناء مسكن.

ب -مدة القرض:

يمكن تسديد القرض في غضون 40 سنة والسن الأقصى 70 سنة.

ج-للحصول على قرض عقاري شباب يجب:

-يجب أن يكون سن المستفيد 35 سنة على الأقل من تاريخ إيداع طلب.

-دخل دائم.

د -نسب الفوائد المطبقة للقرض العقاري شباب:

-دفتر توفير سكن: 5%.

-دفتر توفير شعبي: 5%.

-غير موفرين: 6%.

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - وكالة بسكرة

هـ- الدعم والتداين المشترك :

يمكن الرفع من قيمة القرض بالدعم لأحد الأقارب أو بالتداين المشترك بإدماج مدخول شخص مادي آخر .
- يجب أن يكون سن المقترض الثانوي 35 سنة على الأقل من تاريخ إيداع الطلب.
و-فترة التأجيل:

يمكن الاستقادة من فترة التأجيل على التسديد:

- أشهر بالنسبة لشراء مسكن قديم لدى خاص 06.
- اشهر بالنسبة لشراء مسكن جديد لدى مقاول 06.
- شهرا بالنسبة لبناء مسكن 36.

ي-الضمان: أن المسكن يعد ضمانا وسيشكل رهنا من الدرجة الأولى لصالح الصندوق .

المطلب الثاني: اجراءات منح القرض العقاري لدى بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

عادة ما وقبل الحصول على قرض يتم إعداد وإيداع ملف القرض ثم يتم مراجعة هذا الأخير ليتم اتخاذ القرار النهائي شأنه سواء بقبول الطلب أو رفضه.

أولاً: إعداد الملف الطلب الحصول على قرض عقاري:

على طالب القرض التوجه الى الوكالة مرفق بطلب خطي مضافا إليه نسختين من الملف، وهو في العادة مكون من وثائق عامة يستوجب تواجدها في كل قرض عقاري، وهناك وثائق خاصة تختلف باختلاف كل نوع عقاري، وهم

الوثائق العامة التي يجب ان تتوفر في القروض العقارية: (معلومات مقدمة من طرف مدير البنك)

-طلب قرض في وثيقة تسحب من البنك وتملاً بمعرفة الزبون بمساعدة عامل مصلحة القروض.

-شهادة ميلاد، بطاقة عائلية، نسخة طبق الأصل لبطاقة التعريف.

-ميرر الدخل: كشف الرواتب للسنة الفارطة، معاش بالنسبة للمتقاعدين، إنذار جبائي يتم تحريره من طرف مصلحة

الضرائب، شهادة العمل، تصريح سنوي للأجور لدى مصلحة التأمينات الاجتماعية (cnas) .

-كشف الفوائد المتوقعة يوم طلب قرض.

-شهادة التخلي عن الفوائد لطلب القرض من طرف أحد أفراد العائلة مع شهادة الكفيل إذا لزم الأمر.

-تصريح بالاقطاع من حساب المقترض الذي له حساب جاري بريدي ccp لدى ptt .

-كفالة تضامنية.

-أمر بتعديل الدفعة الشهرية الخاصة بالقرض.

-الوثائق الخاصة: وهي وثائق تختلف حسب الغرض من القرض، وهذه الوثائق المذكورة في المطلب الأول لأنواع

القروض العقارية. (انظر الملحق رقم 10)

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - وكالة بسكرة

ثانيا: إيداع الملف على مستوى الوكالة: (معلومات مقدمة من طرف مدير البنك)

1- ملف طلب القرض مكون من الوثائق القانونية يجب أن يتم إيداعه على مستوى الوكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - يتحصل المستفيد على وصل إيداع يحتوي على رقم تسلسلي للملف، ويجب أن يحصل هذا الأخير تاريخ الإيداع ويوقع من طرف مكلف بالقرض ويسجل على سجلات طلبات القرض المخصص لهذا الشأن.

بعد استلام الملف كاملا مقابل تسليم حق إيداع، تباشر الوكالة في دراستها وبالخصوص مايلي:

أ - التأكد من الوثائق المكونة للملف:

على المكلف بالقرض التأكد من مطابقة وشرعية الوثائق المقدمة وذلك تقاديا لأي مشاكل ومن أهم هذه الوثائق:

- مبررات الدخل: فحص عناصر الدخل

- شهادات الملكية المتوفرة: طبيعة الشهادة (موثقة-شهادة إدارة-دفتر عقاري) تعريف المالك وطالب القرض والتأكد من أن العقار ليس ملكا لشخص آخر أو لديه ملكية مشتركة.

- رخصة البناء: تعريف صاحب الحق، طبيعة الأشغال، مدة صلاحية الرخصة

ب - إعداد البطاقة التقنية:

تعد البطاقة التقنية وتمضى من طرف المكلف بالقرض في ثلاث نسخ، تُوشر من طرف المسؤول بالقرض المكلف بمراقبة الملف، هذه البطاقة تتضمن ما يلي:

- معلومات أولية لطالب القرض

- تقييم ملكية العقار-حساب قدرة التسديد

- تصريح البناء لطالب القرض في حالة نوع القرض بناء مسكن مثلا

- الضمانات باختلاف أنواعها والمقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

* رهن العقار الممول: يتم إثبات ذلك لدى المحافظ العقاري

* بوليصة التامين: يفرضها الصندوق لتوفير والاحتياط على العميل بتامين العقار من الحوادث الطبيعية كالزلازل مثلا.

* تامين على الحياة: هو ضمان جديد عملت عليه البنوك منهم بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وهذا الضمان وضع لسبب في حالة وفاة المقترض تقوم شركات التامين بإرجاع قيمة القرض.

* كفالة تضامنية: تكون عندما يكون الشخص غير قادر على تسديد القرض وان الدخل الفرد الشهري غير كافي له الحق في إدخال شخص آخر يسمى بالكفيل كضامن للتسديد.

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - وكالة بسكرة

* **كفالة عينية:** في حالة دخل الفرد غير كافي والمهم أن المسكن ليس ملكه فيقوم الشخص المالك بكفالة عينية مثلا شخص يريد اخذ قرض لبناء مسكن في ارض ملك لزوجته، هنا الزوجة تقوم بكفالة عينية لزوجها.

ثالثا: إدراج البطاقة التقنية في لجنة القروض عن مسؤول في البنك (مدير البنك)

تقدم البطاقة التقنية لدراسة ملف القرض إلى لجنة القرض باعتبارها:

1-**سلطة اتخاذ القرار:** تعد سلطة اتخاذ القرار بشأن طلب القرض من صلاحيات لجان القرض حيث تقوم بدراسة ملفات القرض المسجلة في جدول أعمالها للبت فيها وهذا ضمن الحدود الموضوعه، وسلطة القرار محددة كما يلي:

• **على مستوى الوكالة:** يقوم المكلف بالقرض بإعداد البطاقة التقنية ويقدم الملف إلى مدير الوكالة للمراقبة والتأشير ثم تقوم لجنة القرض بالوكالة بفحص بطاقة تقنية لتقديم الرأي والقرار المتعلق بالملف .

• **على مستوى المديرية الجهوية:** بعد معالجة ملف القرض من طرف لجنة القرض بالوكالة والموافقة عليه يتم ارساله إلى دائرة القروض للمديرية الجهوية وذلك في حالة تجاوز مبلغ القرض 2000000.00 دج.

• **على مستوى المديرية المركزية:** تفحص اللجنة للقرض الملفات التي ليست من سلطة اللجان الأخرى، وتقرر القروض الموافقة منحها.

وذلك موضح في الجدول رقم (03): **حدود سلطة القرار**

لجان القرض	قيمة القرض (دج)
الوكالة	أقل من 2000000.00 دج
دائرة القرض بالمديرية الجهوية	أكثر من 2000000.00 دج
مديرية القروض إدارة مركزية	-

مصدر: دليل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

2-**سلطة التوقيع:** يتبين في الجدول الموالي سلطة التوقيع في كل مستويات لجان القرض عن مسؤول في البنك (مدير البنك) .

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - وكالة بسكرة

الجدول رقم (04) مستويات سلطة التوقيع

مدير الوكالة	إمضاء قرارات منح القرض المتعلقة بسلطة الوكالة إمضاء عقود القرض مهما كان مستوى اتخاذ القرار
مدير الشبكة	إمضاء قرارات منح القرض المتعلقة بالمديرية الجهوية
مدير القرض	إمضاء قرارات منح القرض المتعلقة بإدارة المركزية

المصدر: دليل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

رابعا: إعداد الملف وعقد القرض والضمان

بالتوازي مع تأسيس قرار منح القرض وقبل تحضير عقد القرض تقوم الوكالة بأرسال رسالة الموافقة على الملف تبلغه فيه شروط القبول أو الرفض والزيون أمامه مهلة 15% لتأكيد قبوله، وفي حالة قبوله التام، يقوم صاحب القرض بالذهاب إلى الوكالة ومعه رسالة الموافقة، فيقوم البنك بأمر طالب القرض فتح حساب بنكي لدفع مصاريف معالجة القرض وكذا المساهمة الشخصية التي تقدر بـ 10% من قيمة السكن حسب نوع القرض وتكمل مصاريف ما يلي :

1- عمولة التسيير والدراسة: تمثل مصاريف دراسة وتسيير القرض وهي محددة كما يلي:

الجدول الرقم (05) تقسيمات عمولة التسيير والدراسة حسب مدة القرض

مدة القرض	عمولة التسيير (دج)
أقل أو تساوي 10 سنوات	600
بين 10 إلى 15 سنة	8000
أكثر من 15 سنة	12000

المصدر: دليل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - وكالة بسكرة

2-عمولة الالتزام: تمثل مصاريف تحويل الأموال أو تخصيص القرض وهي محددة 1 % مذكورة في قرار منح القرض. بعد موافقة الزبون تقوم الهيئة المختصة بالوكالة بقرار منح القرض وبعد التأكد من الشروط الموضوعية في قرار منح القرض قد تمت يعد المسؤول عن القرض بالوكالة عقد القرض، ويقدم لمدير التوقيع عليه مع العرض على إمضاء الزبون، وبمجرد التوقيع تباشر الوكالة في تنظيم الضمانات التي تقدم والمتمثلة:

-رهن القانوني من الدرجة الأولى على العقار الممول والأشغال المنجزة فوقها لصالح البنك وهذا من طرف موثق.

-تسجيل التأمين على العقار.

خامسا: تثبيت القرض

وهذه المرحلة يتم فيها منح القرض للمستفيد، وهنا حسب نوعية القرض العقاري ، وبعدها يتم تحصيل القرض وذلك تسديد الفوائد وكذا استخراج جدول الإهلاك لمبلغ القرض ما يعرف بجدول التسديدات.

المطلب الثالث: المحاور المحددة لقيمة القرض.

هذه المعايير في حال عدم توفرها، لا يمكن لصاحب طلب القرض أن يحصل على القرض ولا يمكنه مواصلة عملية تحضير الملف، ونشير كذلك أن هذه المعايير هي أساسا تحدد قيمة القرض الذي يكون الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - بصدده فعله في حالة الموافقة وهذه المعايير تتمثل في:

1-الدخل:

او الراتب بحيث يستوجب ان يكون للعميل دخل ثابت ودائم لان قاعدة حساب القرض تتحدد حسب الراتب الشهري الصافي الذي يمكن البنك الاعتماد عليه لتسديد مستحقات أو أقساط القرض وذلك موضح في الجدول (رقم 06) حصة أو مقدار الدخل الذي هو معين شهريا لسداد القرض محددة كما يلي:

الجدول (رقم 06) يوضح حصة أو مقدار الدخل الذي هو معين شهريا لسداد القرض محددة

الحصة المخصصة لسداد القرض	الراتب الشهري
30 %	اقل او يساوي 4 مرات الحد الأدنى للأجور
40%	من 4 مرات او اقل من 9 مرات الحد الأدنى للأجور
45%	من 9 مرات إلى 10مرات كحد أدنى للراتب
50%	من 10 مرات إلى 11مرة كحد أدنى للراتب
55%	اكثر من 11 مرة كحد أدنى للراتب
30%	الراتب الصافي المدون بالعملة الصعبة قبل التمويل وبعد الاقتطاع في الراتب الأدنى المضمون من طرف البلد المقترضة

المصدر: دليل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - (انظر الملحق رقم 11)

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - وكالة بسكرة

تجدر الإشارة إلى أن الطرق التي وضعها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لخدمة مقترضيه وذلك من أجل رفع أو دعم قدرتهم الاقتراضية والمتمثلة في صيغة الكفيل (caution) أو صيغة التدين المشترك (code biteur) حيث يقوم الكفيل بملاً الدعم التضامني، كما يقوم بملاً عقد يقدمه له الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تدل أيضاً على دعمه للمقترض، يمضيها ويصادق عليها، دون أن يتسنى للمقترض بالتوازي دفع مستحقات التأمين على الحياة في وكالة التأمين المتعاقدة مع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط حسب قيمة القرض الممنوح والتي تحدد سنوياً إلى غاية التسديد الكامل للقرض وهكذا في حالة عدم استطاعت البنك دفع المستحقات يتحصل عنه الكفيل لتسديدها.

2- الفوائد :

يقوم البنك بتحديد نسبة الفائدة وفق شروط محددة، وذلك مع الأخذ بالاعتبار ظروف سعر الفائدة في السوق المالي، وعلى اللحوم فإن الفوائد تختلف من الموفرين والغير الموفرين:

أ- بالنسبة للموفرين: الفوائد تعطىهم إمكانية الحصول على قرض بنسب تفضيلية بالنسبة لدفتر التوفير السكني (lei) وامتياز به بالنسبة لدفتر التوفير الشعبي (lep) ونشير هنا أن حصة القرض تعادل 30 مرة قيمة الفوائد المتراكمة حيث يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بمنح قروض للشباب بنسبة فائدة 5 % بحيث يكون لديه دفتر السكن ويتسم بالأقدمية لدى الصندوق، أما في حالة امتلاك الفرد دفاتر توفير شعبية فيقوم البنك بقرض فائدة تقدر بـ 6% باعتبار أن وديعة في البنك تقرض سعر الفائدة أكبر من قرض لشراء مسكن، وفي حالة دفتر توفير سكني تقرض نسبة فائدة تقدر بـ 5.75%.

ب- بالنسبة للغير الموفرين:

يحصلون على قروض بنسب فائدة عادية محددة بأسعار الفائدة في السوق، وسعر الفائدة المطبق على الغير الموفرين حالياً هو 6.25% وذلك يخص بأنهم ليس زبائن قداماء، وليس لديهم دفاتر التوفير.

3- الكشف التقويمي:

هي عملية من شأنها تقييم العقار محل التمويل فيما يتضمن حالة العقار وقيمه لكي يتمكن البنك على أساسها من تحديد قيمة القرض الذي لا يتعدى 90 % من قيمة العقار المراد تمويله، أما الباقي والذي يعادل 10% من المبلغ الإجمالي للمسكن فيقع على عاتق المستفيد ويسمى بالمساهمة الشخصية.

- نشير أن البنك يمكن زبائنه من رفع قدراتهم المالية على التسديد بواسطة دعم احد الأقارب. وكذلك نجد أن قيمة العقار محددة في تقرير معاينة الملكية المحددة من طرف مكتب دراسات أو مهندس معتمد، وبذلك يعتبر الملك العقاري بمثابة موضع رهن من الدرجة الأولى شرعي أو باتفاق لصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - وكالة بسكرة

4-السن: يحدد السن مدة القرض التي لا يمكن أن تتجاوز 30 سنة على أقصى تقدير، وعمر المستفيد لا يتعدى 70 سنة، أي عندما يكون عمر الزبون 50 سنة مثلاً فإن مدة القرض لا يتعدى 20 سنة أي انه يستوجب على العميل سداد قرضه في آجال لا يصل فيها عمره إلى 70 سنة.

*مدة القرض لا تتجاوز 30 سنة مادام عمر العميل لم يتعدى 70 سنة إلا في حالات التالية:
*شراء ارض مدة القرض لا تتعدى 10 سنوات.

5-الترميم: فبالنسبة للأشخاص العاديين أي غير الموفرين، فلا تتعدى مدة القرض 15 سنة، أما بالنسبة للأشخاص الموفرين فلدينا حالتين:

*لحائزي دفتر توفير سكني (lel) فمدة القرض لا تتعدى 25 سنة.

*لحائزي دفتر توفير شعبي (lep) فمدة القرض لا تتعدى 20 سنة.

المبحث الثالث : دراسة ميدانية لطلب قرض شراء سكن لدى الخواص

المطلب الاول :امثلة مطبقة في البنك لتوضيح كيفية سير هذه القروض :

-مثال: عن قرض ايجابي للشباب : (معلومات مقدمة من طرف مدير البنك)

أولاً: الوثائق اللازمة لطلب قرض شراء مسكن لدى الخواص :

على الزبون الراغب في الحصول على قرض وفقاً لنموذج و الذي يجب أن يملأه الزبون بدقة ذاكرة فيه كل المعلومات.

-كل المعلومات حول تعامله مع الوكالة (رقم الحساب ، رقم الدفتر، رقم الحساب الجاري بريدي)

-كل المعلومات حول القرض و الغرض منه فمثل حالة الزبونة "X" فغرضها شراء مسكن لدى الخواص وموقعه ببسكرة إضافة إلى تحديد قيمة المسكن أي الممتلك العقاري 47.38500 دج هذا يستوجب على الزبون تحضير الوثائق التالية:

*طلب قرض(مقدم من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط).

*وعد بالبيع (موثق الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط).

*شهادة سلبية للرهن.

*شهادة ميلاد، شهادة الحالة العائلية.

*تصريح الرواتب وكذا وجود إعفاء ضريبي في السجل التجاري.

*تقرير كشف قيمة المسكن.

*شهادة فوائد.

*شهادة إقامة.

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - وكالة بسكرة

*شيك مسطر أو مشطوب.

*رقم التأمين.

*شهادة ملكية.

(انظر الملحق رقم12).

بما أن الزبونة (X) موظفة " سكرتيرة " في مؤسسة عمومية فإنه يستوجب عليها إحضار كشف الراتب السنوي. وهو ما حدث فعلا.

ثانيا: دراسة طلب قرض شراء مسكن لدى الخواص .

عندما تقدمت الزبونة بكافة الوثائق السابقة الذكر ، تمنحها اتفاقية القرض و التي تحتوي على عدة شروط . (انظر الملحق رقم 13).

وبعدها لابد ان يحضر كشف تقويم للأشغال و الذي يحدد قيمة العقار المقدر تمويله و المقدر ب 47385.00 دج وهو ما يرد في البطاقة التقنية التي قام بها المكلف بالقرض و التي تتضمن كل تفاصيل القرض و يكون عن طريق النظام المعلوماتي logiciel وذلك على النحو الآتي:

*معلومات أولية حول الزبونة، وقد ذكرها في استمارة طلب قرض و بالتوازي هناك جانب خاص بالمعلومات المتعلقة بالكفيل إلا أن حالتنا الزبون X لم يدعم دخله بكفيل ولا باستعمال الدين المشترك.
*إضافة إلى ذلك وجود :

-مبلغ القرض: 4050.000.00 دج.

-معدل القرض: 6.25%.

-مدة القرض: 24 سنة لأن عمر الزبون 46 سنة.

-الفرق من 70-46= 24 سنة .

وعليه فالزبون لديه الحق في أن تمتد مدة القرض إلى أقصى مدى وهي 24سنة مادام لم يصل إلى 70 سنة قبل تسديد قيمة القرض و فوائده إضافة إلى احتواء البطاقة التقنية على قدرة الزبون X على التسديد و المقدرة ب 4363798 دج على أساس نسبة 50% من دخله المقدر ب: 87275.96 دج.

قدرة التسديد=الدخل الشهري x 50% .

= 8727596 x 50%.

= 4363798 دج .

بالإضافة إلى المعلومات السابقة يتم تحديد معلومات على العقار المراد شراؤه كالمساحة و الموقع ،أي أن البطاقة تحدد ما يلي بالنسبة لحالة الزبون:

المستثمر: خاص.

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - وكالة بسكرة

-مكان المسكن: xxxxxx

-مساحة: 75.85م² وتتكون من : F3.

يتم لاحقا إدراج الملف بعد المعالجة التقنية للجنة المختصة لقرار منح القرض على مستوى الوكالة من طرف رئيس الوكالة ، رئيس مصلحة الصندوق كعضو ، المكلف بلجنة المنازعات، ذلك بتصنيف قرار اللجنة إلى طلب مقبول أو طلب مرفوض أو طلب مؤجل .

بعد النظر في الملف المدرج للدراسة يتم الموافقة على الطلب ، لكن بما أن مبلغ القرض فاق المبلغ النظري 200.000.000 فالموافقة او الدراسة تتم على مستوى المديرية الجهوية و الذي يتم تحديده 4050.000.00 دج .
بعد الموافقة على القرض الموجه للزبونة ، ترسل اليه وثيقة تسمى اشعار بقبول الملف القرض يطلب فيها من الزبونة X ،التقرب من مصالح الوكالة ، هذه الوثيقة بها مبلغ القرض و مدة القرض و معدل الفائدة المطبق .

عندما تتقدم الزبونة إلى مصالح الوكالة مرفقا بوثيقة الموافقة على القرض يؤمر بفتح حساب بنكي على مستوى الوكالة بهدف دفع مصاريف معالجة الملف أي مصاريف الدراسة و التسيير ، و في حالتنا هنا الزبونة تقوم بدفع مصاريف التسيير دفعة واحدة بمبلغ 20.000.00 و كذا بدفع عمولة الالتزام تقدر ب 1% ، بعدها يقوم المكلف بمنح القرض بإصدار وثيقة قرار منح القرض

تتضمن معلومات خاصة بالزبونة و كذا قيمة القرض الممنوح ، معدل الفائدة ،مدة القرض ، مدة التأخير وكذلك نوع القرض و بعد التأكد من المعلومات الموجودة في قرار منح القرض يتم إنشاء عقد القرض التي تتضمن الإجراءات التالية :

- الشروط الخاصة : تتضمن ما يلي :

*موضوع القرض : لشراء مسكن لدى الخواص.

*مبلغ القرض :4050000.00 ، مدة القرض : 24 سنة .

*مصاريف دراسة و تسيير : تدفع دفعة واحدة بمبلغ 20000.00دج.

*تخصيص القرض : يخصص القرض للتمويل الجزئي لشراء مسكن لدى الخواص .

*الفوائد : ان المبلغ المقترض يصبح منتجا لفوائد نسب مقيمة كالأتي :

*المبلغ 4050000.00دج.

* نسبة 6.26 % سنويا . و يوفى عن طريق أقساط شهرية.

*تسديد القرض : يكون بعد 6 أشهر بدفعة شهرية ثابتة تقدر ب:29874.73 دج شاملة لقسط التأمين المقدر ب : 1822.50 دج.

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - وكالة بسكرة

***الضمانات:** يمثل رهن العقار من الدرجة الأولى على المسكن المراد شراؤه لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و قد قدرت قيمة هذا الضمان ب: 4900443.30 دج.

***التأمينات:**

-**التأمين على الحياة:** يسجل الزبون X لدى كريدف الجزائر لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط تأميناً و نجد قسط التأمين الشهري قدر ب : 1822.50 دج.

-**التأمين على الإفلاس:** يكتتب الزبون X لدى شركة الضمان القرض العقاري تأميناً يغطي خطر الإفلاس و ذلك ببيع العقار الممول قيمة الممتلك العقاري 4738500 دج.

بعد إتمام عقد القرض يقوم البنك بإصدار وثيقة تثبت القرض .

Ordre mobilisation de crédit و تكوين الضمان برهن العقار الممول لصالح الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و ذلك بعد توفير الوثائق التالية:

-شيك بنكي باسم الموثق.

- نسخة من قرار منح القرض.

كلها ترسل إلى الموثق و هذا لهدف نقل الملكية من البائع إلى المشتري أي إنشاء عقد شراء، و كذلك رهن العقار للدرجة الأولى لصالح الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، ثم تقوم بإمضاء على الورقة المرسله من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط لإثبات استلامه الشيك و رهن العقار و نلفت الانتباه أن رهن العقار يجب أن يكون قابلاً للتظهير لصالح شركة إعادة التمويل الرهني (SRH).

ثالثاً: تثبت القرض و إعداد جدول التسديدات:

يقوم البنك بعد تثبيت القرض أي منح القرض للمستفيد لغرض شراء مسكن لدى الخواص و يقوم المكلف بالقروض بالإمضاء على هذه الوثيقة مع مدير الوكالة، ثم يقوم بالإجراء المحاسبي أي حساب القسط الشهري الذي يتعهد الزبون بسداده شهرياً المقدر ب: 29874.73 دج و طيلة مدة 24 سنة أي ما يعادل: 288 شهراً.

بعد أجل ما لا يفوق 6 أشهر لطالب القرض العقاري يرسل البنك للزبون إشعار ببداية التسديد .

بعدها يقترب الزبون بموجب الإشعار من الوكالة يقوم بأخذ الاهتلاك المتكون من مجموع السنوات التي تمثل مدة القرض، و احتوائه على أقساط شهرية ثابتة، بعد انقضاء مدة السماح و حتى تنتهي مدة القرض أي استيفاء القرض.

و لدينا أيضاً مثالين آخرين بالنسبة لقرض ايجابي للشباب :

الاول : في حالة شراء مسكن . (انظر الملحق رقم 14).

الثاني :في حالة بناء مسكن . (انظر الملحق رقم 15) .

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - وكالة بسكرة

المطلب الثاني : ما يميز بنك cnep عن باقي البنوك :

*يمكن الإشارة إلى أن المؤسسة لها توجهات إستراتيجية، تهدف إلى تقوية وتدعيم التطورات المحققة، لإتمام العمليات الحالية، وأيضا تحقيق الأهداف التالية: (<https://revues.univ-ouargla.dz>).

- تحسين نوعية الخدمات الموجهة نحو الزبون وتقييم الكفاءات المهنية.
 - الرفع إلى الحد الأقصى رأس المال، وأمثلة (optimisation) الأداء المالي.
 - تعزيز قيادة وريادة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك، في مجال التمويل العقاري.
- أ. التحليل الداخلي (نقاط القوة ونقاط الضعف)**

1. نقاط القوة: إن أهم نقاط قوة البنك تتمثل في:

- صورة العلامة التي تشتهر بها المؤسسة لدى زبائنها، ومختلف الشركاء، خاصة في ميدان تمويل العقار.
- المهارة (le savoir faire) وخبرة المستخدمين في مجال التمويل العقاري.
- الوفرة المالية المتمخضة من نشاط جمع التوفير، وسياسة إعادة تغطية الديون.
- تنوع منتجات المؤسسة وتوفرها على عدة نقاط بيع بالولايات والدوائر والبلديات.
- اعتماد ميزانية للتكوين تتوقف على الإحتياجات التكوينية.

2. نقاط الضعف: يمكن إيجاز أهم نقاط الضعف في المؤسسة كما يلي:

- التركيز كثيرا على قطاع واحد وهو العقار، وهو ما يمثل خطرا بالنسبة للمؤسسة.
- ضعف مستوى تأهيل المستخدمين في تمويل قطاعات نشاط أخرى غير العقار.
- هيكله ودائع البنك، حيث أن أغلبها (96 %) يتم تأجير المودع فيها بنسبة معينة.
- عدم استعمال السحب الآلي والتأخر التكنولوجي.

ب. التحليل الخارجي (محيط أعمال المؤسسة): من خلال دراستنا لمحيط المؤسسة سوف نحاول إبراز أهم الفرص

الموجودة في المحيط الخارجي والتي يمكن للمؤسسة الاستفادة منها والتحديات التي تواجهها والتي يجب الحد منها:

1. **المحيط الاقتصادي:** ويتميز باستئناف النمو الاقتصادي بالجزائر ابتداء من سنة 2000/1999، وأبرز ما يميز هذا النمو هو: أنه نمو اقتصادي ممتدد، بمعنى أنه ناتج عن ضخ مبالغ مالية كبيرة في استثمارات عمومية جديدة، ومن جهة أخرى يعتبر هذا النمو نموا عابرا لارتباطه بالظرف البترولي العالمي، فما دامت الأسعار مرتفعة، فإن الدولة قادرة على تمويل هذا النمو، هذه الوضعية أدت بالدولة إلى إقامة برنامج الإنعاش الاقتصادي 1999-2004، ثم برنامج التنمية الوطنية الشاملة من سنة 2005-2009، هذا الأخير يحوي إنجاز مليون سكن مقرر من طرف الحكومة الجزائرية، ويعتبر فرصة كبيرة للمؤسسة.

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة بسكرة

2. **المحيط الاجتماعي:** وأهم ما يمكن ملاحظته هو التطور في سوق العمل، وتحسن مداخيل الأفراد، مما ينجم عنه طلبات كبيرة محتملة من طرف الأفراد لتلبية احتياجاتهم، ففي إحصاء السكان الذي قام به الديوان الوطني للإحصاء في 2003/01/01 يكشف عن عدد 32.8 مليون نسمة بمعدل نمو يقدر بـ 1.6%، ويتمركز 58% في المناطق الحضرية، و 42% خارج المدن، كما أن نسبة الزواج في ارتفاع حيث ارتفعت في سنة 2005 بحوالي 10%، هذا ما يؤدي إلى فتح بيوت جديدة.

3. **المحيط القانوني:** إن التطور الذي شهدته اقتصاديات دول العالم، جعل من هاته الدول تبحث عن نظام مصرفي يساعدها على وضع سياسة اقتصادية ومالية تترجم إستراتيجيتها في السوق، وفي هذا الإطار عملت الحكومة الجزائرية على تشريع مجموعة من القوانين لإصلاح المنظومة البنكية بما يتماشى وتوجهات الاقتصاد الجزائري مع اقتصاد السوق، فنجد مرحلة ما قبل الإصلاحات الاقتصادية لسنة 1988، أين كان الجهاز المصرفي مسيرا من قبل الحكومة سواء أكانت بنوك تجارية أو البنك المركزي الذي كان يقوم بعملية تمويل عجز البنوك التجارية بقرار إداري دون مراعاة شروط المردودية لبقاء تلك البنوك في السوق. ويعتبر قانون النقد و القرض (90-10) من أهم النصوص التشريعية للنظام المصرفي في تاريخ الجزائر المستقلة، حيث جاء بقواعد تنظيمية، رقابية، و أخرى توجيهية تتناسب و خصوصيات اقتصاد السوق، و نال بموجبه البنك المركزي إستقلالية إجرائية و السلطة اللازمة للإشراف على إصلاح القطاع و تنظيمه، وفي سنة 1997 وضعت الحكومة إستراتيجية جديدة لتحسين أداء الجهاز المصرفي، الشيء الذي ساعد على تأسيس مصارف جديدة، خاصة أو مختلطة، فتح رؤوس أموال البنوك العمومية، تنشيط السوق المالي، ومتابعة إعادة الهيكلة التنظيمية للبنوك الحكومية.

4. **المنافسة:** وأهم ما يلاحظ هو وجود منافسة متنامية في السوق التقليدية للبنوك، فبالإضافة إلى منافسة البنوك الوطنية هناك منافسة أجنبية، حيث يلاحظ من بين التطورات المهمة التي حدثت في السنوات الماضية هو دخول بعض فروع المصارف الأجنبية في التعامل البنكي بالجزائر، وتتميز هاته البنوك الأجنبية بعدة مزايا من حيث الحجم، الخبرة، تغطية الأسواق...، هذا التطور يعد اعترافا واضحا بجدوى النظام المصرفي الحر باعتباره نموذجا بديلا.

علما أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك بالإضافة إلى بنك الفلاحة والتنمية الريفية، القرض الشعبي الجزائري والبنك الوطني الجزائري يمثلون أكثر من 50% من النشاط المصرفي بالجزائر و أكثر من 60% من الموارد المالية المدخرة و المودعة والتي تقدر بـ 3600 مليار دينار أي ما يعادل 40 مليار دولار.

5. **المحيط السياسي:** ويترجم برغبة الجزائر الانضمام إلى المنظمة العالمية للتجارة بعد دخولها رسميا في الشراكة مع الإتحاد الأوربي، هذا ما يظهر المنافسة المحتملة، كما أن هناك عدة بنوك أبدت رغبتها في الدخول إلى السوق الجزائرية، مثل البنك التجاري الخارجي المصري، بنك السلام الكويتي، البنك التجاري الوفاء المغربي،... الخ، صف

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - وكالة بسكرة

إلى ذلك منافسة المؤسسات المالية الأخرى كالتأمينات والتي أصبحت تعمل على تقديم خدمات مالية ترتبط بالنشاط البنكي.

6. المحيط التكنولوجي: يعرف الاقتصاد العالمي تحولات هامة أفرزتها معطيات مختلفة أبرزها وأهمها التطورات التكنولوجية خاصة ما تعلق منها بأنظمة الاتصال عن بعد، هذا التطور جعل الاقتصاد العالمي يستفيد من السرعة والفعالية التي يوفرها له، وظهر إلى الوجود أفكار اقتصادية جديدة تعكس هذه التطورات التي تسمح بتجسيدها، من هذه الأفكار نجد العولمة المالية، والحقيقة أن من الأسباب الرئيسية التي أفرزت ظاهرة العولمة المالية، التقدم التكنولوجي الباهر في تكنولوجيات الإعلام والاتصال، حيث عرفت تقنيات الاتصال السلكية واللاسلكية تطورات رهيبة وفرت السرعة التي يحتاجها الاقتصاد كعامل من عوامل اختيار الزمن الضروري لاتخاذ وتنفيذ مختلف القرارات الاقتصادية.

الفصل الثالث: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - وكالة بسكرة

خلاصة الفصل :

نخلص في نهاية الفصل التطبيقي الذي أخذنا فيه الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط وكالة بسكرة النموذج لعملية التمويل العقاري و المتمثل في منح القروض للعملاء لاقتناء مسكن أو بناء أو ترميم أو توسيع مسكن ليتضح لنا ان الوكالة تعتمد على أربعة محاور كإجراء لمنح القروض و هي القدرة على التسديد مدة القرض، قيمة القرض، الفائدة، إضافة إلى مراعاة الوكالة لإجراءات أخرى تفرض عليها من طرف السلطة المركزية و التي تلتزم الوكالة بتتبع مجموعة من الخطوات الأزمة للعميل و القرض كالتأكد من سلامة موقفه المالي و صحة الملف قانونيا و إداريا و التامين على هذه القروض مع الأخذ بالاعتبار ما تضمن لها عدم الوقوع في خطر عدم التسديد أو التأخر في استرداد مستحقات لدى الغير و إضافة إلى تطبيق معدل فائدة تنافسي يمكنها من تعظيم عوائدها من الاستثمارات.

الخاتمة

ان إمكانية تحقيق فكرة الربط والتفعيل التعاون بين ركيزتين هامتين في ركائز الاقتصاد القومي كقطاع السكن والقطاع المالي تعتبر من اهم الإنجازات التي يمكن لأي اقتصاد ان يحققها ذلك لما يلعبه كلا القطاعين الاقتصادية الاجتماعية وحتى الثقافية والسياسية.

وحتى يتسنى لنا دراسة وضعية هذه العلاقة على المستوى بلادنا الجزائر أي العلاقة بين القطاع المصرفي وقطاع السكن بطرح الإشكالية الرئيسية لبحثنا والتي كانت بالصيغة التالية:

كيف يتم تمويل قطاع السكن في الجزائر؟

فمن خلال محاولتنا لمعالجة هذه الإشكالية المطروحة كان ولا بد من التطرق الى اهم م ا رحل تطور - السكن في الجزائر إضافة الى تحديد العوائق التي حالت دون توفير نظام تمويل سكني كفاء على مستوى السوق الجزائرية. وبعد الخوض في مسائل هذا البحث توصلنا الى النتائج التالية:

1- تتميز سياسات التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر بالتعقيد وعدم المرونة وذلك لان السوق العقارية الجزائرية لا ازلت تعاني العديد من المشاكل الإدارية خاصة فيما يتعلق بتنظيم وثائق الملكية العقارية مما ينعكس سلبا على مرونة العمل المصرفي في هذا المجال والتسهيلات الحصول على قروض عقارية والتي يعتبر ضمانها الأساسي لعقار الممول. عملية التثمين العقاري في الجزائر تعاني من غياب الخبرة والتخصص في هذا المجال وبالتالي عدم قدرة البنك على تحديد القيمة الحقيقية للعقار المرهون لدى البنك خاصة في ظل المضاربة الشديدة والتضخيم في قيمة العقارات والذي تشهده السوق العقارية الجزائرية. مما يجعل البنوك تطلب ضمانات ومن خلال هذه النتيجة يتم اثبات صحة الفرضية الأولى.

2- تتمثل المؤسسات المتخصصة في تمويل قطاع السكن في الجزائر منذ الاستقلال عن طريق عدة مؤسسات وهيئات مالية متخصصة في ذلك ومن أهمها:

- التمويل عن طريق الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط .

-التمويل عن طريق الصندوق الوطني للسكن.

- التمويل عن طريق صندوق الضمان والكفالة التعاونية.

- التمويل عن طريق القطاع المصرفي.

ومنه بعد التطرق لمختلف أساليب التمويل المختلفة الا ان جميعها كان يتسم بالغموض تارة والجدل تارة أخرى فاغلب هذه الحلول كانت حلولاً مؤقتة وغير مبنية على أساس يعمل على معالجة النقائص.

ومنه نثبت صحة جزئية الفرضية.

3- يعتبر انشاء شركة إعادة التمويل الرهني لتوريق القروض العقارية اهم اجراء متخذ لتشجيع التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر فمن خلال هذه الدراسة لاحظنا الدور الكبير الذي تلعبه هذه الشركة في مساعدة البنوك على تخطي اهم المخاطر التي كان يواجهها عند منحه للقروض العقارية بشكل عام إضافة الى عملها في محاولة المساعدة في حل ازمة السكن وذلك من خلال طرح منتجات مالية جديدة مرتبطة بهذا القطاع والمتمثلة في التأجير التمويلي لمسكن ساهم في انشائها المؤسسات المنشئة لهذه الشركة ، وهذا ما يثبت صحة الفرضية الثالثة لهذا البحث.

4- بعد قيام السلطات الجزائرية بمجموعة الإصلاحات التي أشرنا اليها في الدراسة والتي تعتبر في انشاء كل من شركة إعادة التمويل الرهني واصدار قانون التوريق أهمها ومنه يمكننا القول بان طول الاجل في القروض العقارية لم يعد يشكل العائق الأهم امام البنوك الجزائرية فيما يتعلق بمنحها للقروض العقارية. وبالتالي فالفرضية الرابعة تعتبر صحيحة بشكل جزئي.

فالعائق الأهم الذي لا زالت البنوك الجزائرية تعاني منه فيما يرتبط بالتمويل العقاري هو عدم توفر ودائع ادخارية كافية لتغطية حجم الطلبات على القروض السكنية لأنها عادة ما تتميز بمبالغتها الكبيرة. بينما نجد ان معظم القطاع المصرفي الجزائري مكون من بنوك تجارية تسعى دائماً الى تحقيق ال ربح السريع نظراً لطبيعة ودائعها وبالتالي ستكون حتماً متشددة في شروط منحها للقروض السكنية.

5- لقد اثبتت الدراسة التحليلية للدراسة التطبيقية السابقة لتوضيح السياسات المتبعة وشرح كيفية سير الإجراءات لتسيير وتيرة القروض السكنية من طرف صندوق التوفير والاحتياط بنك والذي يعتبر من اهم المؤسسات المتخصصة في تمويل قطاع السكن في الجزائر.

ومنه فالفرضية الأخيرة صحيحة .

و منه نستنتج ان بنك صندوق التوفير و الاحتياط المساهم الرئيسي لتمويل قطاع السكن في الجزائر و محاولة تطوير و تحسين مختلف اساليبه في ترقية هذا المجال و تفعيل نشاطه اكثر فاكتر لذلك عليه تبني احدث الابتكارات المالية الجديدة. ومنه ستكون لها اثار إيجابية على البنك وكذلك على حل مشكل السكن.

وعلى ضوء النتائج السابقة يمكن ان نشير الى بعض التوصيات التي نتمنى ان تفيد في معالجة المشكل المطروح وقمنا بتوضيح ذلك فيما يلي:

* حتى يتم تفعيل نظام القروض السكنية بشكل صحيح لابد على السلطات من البحث في اهم الأسباب التي تحول دون تحقيق نظام تمويل سكني كفي. ليس فقط فيما يخص الدعم المالي بل الأهم من ذلك محاولة معالجة العوائق الإدارية وذلك بداية بوضع أنظمة من شأنها ان تتحكم في متغي ارت السوق العقارية.

* ضرورة تنظيم عمليات التثمين والتقييم العقاري سواء على مستوى البنك او في سوق العقار ووضع قوانين تحكم هذا المجال فقد كان التهاون فيما يخص هذا الموضوع من بين اهم الأسباب التي أدت الى حدوث الازمة في الو.م.ا لأنه يتعلق أساسا بالضمان المقدم للبنك أي يجب تحديد القيمة للبنك أي يجب تحديد القيمة الحقيقية للعقار دون التضخيم في ذلك.

* لابد من تعميم هذه المسؤولية العمل على حل مشكلة السكن على مختلف المؤسسات المصرفية بالجزائر عمومية كانت او خاصة إضافة الى ضرورة توفير البيئة المناسبة للمصارف الأجنبية المتخصصة في مجال التمويل السكني لأنها تتوفر على ودائع ورؤوس الأموال يمكنها ان تغطي متطلبات القروض العقارية.

* العمل على تطوير معارف موظفي البنوك والمؤسسات المالية الناشطة في مجال التمويل السكني خاصة فيما يتعلق بموضوع التوريق والإحاطة بكل ما يتعلق بذلك لأنه يعتبر الحل الأمثل لمشاكل هذا النوع من التمويل.

* ضرورة تشجيع وتقديم التسهيلات الممكنة للبنوك الخاصة التي تعمل في مجال التمويل السكني وتشجيعها على الاستثمار في السوق الجزائرية. لان هذا النوع من البنوك لديه القدرة على تلبية المتطلبات المالية لقطاع السكن مقارنة بالبنوك التجارية الناشطة على مستوى الساحة المصرفية الجزائرية.

آفاق البحث :

في الأخير كان على الإشارة الى اهم النقاط المتعلقة بهذا الموضوع والتي لم اتطرق اليها في دراستي هذه كونها تتطلب دراسة واسعة وذات إمكانيات كبيرة لإنجازها والمتمثلة في:

- *إثر تطور عمليات توريق القروض العقارية على نشاط السوق المالية في الجزائر.
- *انعكاسات تطبيق البرامج والأنظمة الحديثة المطبقة في عمليات منح القروض العقارية على إدارة مخاطر هذه القروض في البنوك التجارية.

قائمة المراجع:

أولاً: باللغة العربية:

أ/ الكتب:

1. إسماعيل إبراهيم الشيخ درة . الإسكان و التنمية في الدول النامية . دار الكتاب الجامعية . بيروت- لبنان. 1996 .
- 2-إسماعيل إبراهيم الشيخ درة .اقتصاديات الإسكان .دار النشر .الكويت. 1988.
- 3 .-جمال بوشنافة . ظهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر. 2006 .
- 4 .جيلاني بن عمران ، أزمة السكن ، آفاق التنمية في الجزائر ، ترجمة عبد الغني بن منصور، دار- النشر الجزائر. 2000 .
- 5 .المجد عبد العاطي سيد ، علم الاجتماع الحضري ، دار الطبعة الجامعية للطبع و النشر- والتوزيع ، الإسكندرية2000 .
- 6.الطاهر لطرش، تقنيات البنوك الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر. 2007 .
- 7.عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي(السياسات الحديثة في تمويل السكن)، ديوان- المطبوعات ، ماي2006.
- 8.عبد القادر بلطاس، استراتجية تمويل السكن في الجزائر .الجزائر . 2007.
- 9.محمد بلقاسم بهلول، سياسة تخطيط التنمية و إعادة مسارها في الجزائر . الجزء الثاني ، ديوان- المطبوعات الجزائرية، الجزائر. 1999.
10. محمد سويلم، إدارة المصارف التقليدية و المصارف الإسلامية، دار الطباعة الحديثة، القاهرة ،- مصر. 1987.
- 11 .محمد علي بيضون، مقدمة العلامة ابن خلدون ، دار الكتاب العلمية ، بيروت، لبنان ، 2000
- 12.مربعي السعيد ، التغيرات السكنية في الجزائر (1936-1966) (المؤسسة الوطنية للكتاب، 1984.
- 13.مصطفى رشدي شيحة، الوجيز في الاقتصاد النقدي و المصرفي في البورصات ، دار الجامعة- الحديثة للنشر، مصر، 1998.
- 14.عبد المعظم رضا، رشيد محفوظ أحمد جودة، إدارة الائتمان، دار وائل للنشر، عمان(الأردن 1999).
- 15.فريد راغب النجار، الاستثمار و التمويل و الرهن العقاري، الدار الجامعية ، الإسكندرية، 2008.
16. فريد راغب النجار، إدارة الائتمان و القروض المصرفية المتعثرة (مخاطر البنوك في القرن- الواحد والعشرين)، مؤسسة شباب الجامعة، مصر، 2000 .
- 17.منير إبراهيم الهندي، إدارة البنوك التجارية (مدخل اتخاذ القرارات) ، الطبعة الثالثة المكتب- العربي

الحديث، الإسكندرية، 2002.

18. يوسف دلاندة، القانون المدني الجزائري، دار هوما للطبع و النشر و التوزيع، الجزائر، 2008.

ب/ البحوث الجامعية:

1. إبراهيم مروان جميل الخانجي، آثار التمويل العقاري على قطاع الإسكان في الأردن، (1980-1996) مذكرة ماجستير، كلية الاقتصاد و العلوم الإدارية، جامعة آل البيت، الأردن، 2000
2. بطاهر علي، إصلاحات النظام المصرفي الج زئري و آثارها على تعبئة مدخرات و تمويل التنمية، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر، 2006-2009.
3. صلاح الدين عمراوي، السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة. 2008-2009.
4. مخالدي عبد القادر، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب بليدة، الجزائر، 2007-2009.
5. عيسى بوا روي، دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر (دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهنى SRH)، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2013-2014.
6. ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية شعبة بنوك و تمويل، جامعة منتوري، قسنطينة 2004-2005.

ج/ الوقائع و التظاهرات العلمية:

1. سليمان ناصر، التوريق كأداة مالية لمواجهة مخاطر السيولة في البنوك (تجربة توريق القروض العقارية في الجزائر)، بحث مقدم إلى الملتقى الدولي حول (استراتجية إدارة المخاطر في المؤسسات)، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، الجزائر، 25-26 نوفمبر 2008.

د/ القرارات و القوانين و المراسيم :

1. القانون 90-10 المؤرخ في 14-04-1990.
2. الجريدة الرسمية، العدد 17، 14-03-2010، المرسوم التنفيذي رقم 10-87.
3. المادة 01 و المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10/87 المؤرخ في 10-03-2010.
4. المادتين 9 و 6 من المرسوم التنفيذي رقم 10/87 المؤرخ في 10-03-2010.
5. البنك المركزي الجزائري، أحكام قانون المالية لسنة 2005، تاريخ الاطلاع: 2017/04/15

هـ /المجلات- :

1. بوحفص جلاب نعناعة، الابتكارات المالية و نظام تفعيل القروض السكنية في الجزائر ،مجلة المفكر ، العدد الخامس، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، الجزائر ،2010.
2. عمر طالب ، عبد الحميد غوفي، إعادة التمويل الرهنوي وأثره على المنظومة المالية و المصرفية في الجزائر، مجلة الأكاديمية العربية المفتوحة ، الدنمارك ، العدد الثاني،2007.
- 3.وزارة السكن و العمران ، مجلة السكن ، العدد 2 ، سبتمبر 2009.

باللغة الأجنبية:

- 1-Abdelkader Beltas , la titrisation , Edition légende, Algérie 2007
- 2-Jean-Claude Augros,Michel Querelle, Risque de taux d'intérêt et gestion bancaire
- 3-Luc Bernet-Rollande, Principes de technique Bancaire, 22 édition, Dunos-Paris , 2002
- 4-J-E.Havel,habitat et logement presse universitaire de France,France 1986p10.
- 5-Patrice Lanco : le financement de l'habitat social, revue française de finance publique 2000, p.38
- 6-Bouhired Nassima, LA PROMOTION IMMOBILIERE , mémoire. ESC, 1991, p.13,14
- 7/ Amrane Mokhtar, **Le logement sociale en Algérie(Les objectifs et les moyens du production)**, mémoire magistère, l'Université Mentouri – Constantine – ,Algérie, p 208.

مواقع الإنترنت:

- 1-http://www.mhu.gov.dz/ar/fond_ar.asp, 15/10/2016.13 :30
- 2-<http://www.4shared.com/document/Diylrr8s> 18/10/2016. 18:20
- 3-[http://srh-dz.org//?p=presentation lang=arvar=1](http://srh-dz.org//?p=presentation+lang=ar+var=1), 18/11/2016
- 4-<http://www.ennaharonline.com/ar/national/57814-.html> ;09/11/2016,22:35.
- 5-<http://www.cnepbanque.dz>, 23/04/2017, 20 :09.
- 6- <https://revues.univ-ouargla.dz/index.php/number-01-2014/2191-2015-01-06-08-51-03.html> ,10/05/2017,16:40.
- 7-<http://www.bank-of-algeria.dz/docs5.htm>.

منشورات المؤسسة :

- 1.الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط .دليل اقتناء قرض عقاري .بسكرة 2017 .

الملاحق

الملحق رقم 01: الإدارة العامة للبنك

الملحق رقم 02: الوثائق المكونة لملف طلب تمويل
المؤسسات.

الملحق رقم 03: الطلب على الائتمان للشركات.

الملحق رقم 04: طلب الانخراط في تأمين
المقترضين.

الملحق رقم 05: الهيكل التنظيمي للصندوق
الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - وكالة بسكرة.

الملحق رقم 06: مجموعة من الوثائق التي
يطلبها البنك مسكن قديم او بناية فردية جاهزة
لدى الخاص أو لشراء بناية في طور الانجاز.

الملحق رقم 07: ملف خاص بالعملاء.

الملحق رقم 08: طلب قرض.

الملحق رقم 09: طلب قرض للمقترض المشترك

-الدعم-

الملحق رقم 10: دستور سجل الايمان.

الملحق رقم 11: جدول يوضح حصة أو مقدار
الدخل الذي هو معين شهريا لسداد القرض
محددة.

الملحق رقم 12: اتفاقية القرض الخاصة بالبنك.

الملحق رقم 13: عقد القرض الخاصة بالبنك.

**الملحق رقم 14: مثال لقرض الشباب في حالة
شراء مسكن .**

**الملحق رقم 15: مثال لقرض الشباب في حالة
بناء مسكن .**