

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة غرداية



كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

قسم العلوم الاقتصادية

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الليسانس في ميدان العلوم الاقتصادية

تخصص مالية وبنوك

السوق المالية العقارية ونظم تمويل

قطاع السكن في الجزائر

—دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط—

إشراف الأستاذ:

خلف الله بن يوسف

من إعداد الطالبتان:

جعوان خديجة

ملغلغ نعيمة

السنة الجامعية:

2014/2013م

شكر وعرّفان

نتوجه بأول شكر إلى المولى عز وجل الذي أنار دربنا ومكننا بفضلته من القيام بهذا الإنجاز

لم نجد اصدق وأنبل من كلمة شكر وتقدير و هي ابسط ما يمكن تقديمه إلى مشرفنا الفاضل الأستاذ" بن
خلف الله بن يوسف"على كل التوجيهات القيمة المقدمة من طرفه ورفع معنوياتنا(جزاك الله عنا خير جزاء)

ونشكر كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد ولو بكلمة طيبة

إلى كل من قيل فيهم "كاد المعلم أن يكون رسولا"

إلى كل زملائنا في الدفعة

وصلّى الله وسلّم على سيدنا محمد واله وصحبه وسلّم

الملخص:

تعالج هذه المذكرة فعالية السوق المالي العقاري في تمويل قطاع السكن في الجزائر ، حيث تناولنا في الجانب النظري المفاهيم المتعلقة بكل من السكن ، والغرض في السوق العقاري في اكتساء السكن ، وفي الجانب التطبيقي قمنا بإسقاط ما تم عرضه في الجانب النظري من خلال الرهن العقاري ودراسة حالة وذلك لتوضيح كيفية منح القروض العقارية لإمضاء شركة الرهن على ضمان من أجل الحصول عليه وإن الفعالية المحققة من أجل بناء سكن التأكد من صحة وتطابق الملفات وكل الوثائق للعملة الإقتراضية و ضمان استرداد القرض.

الكلمات المفتاحية: تمويل العقاري، سياسة سكنية، منح القروض العقارية، سوق السكن، سوق العقار، سياسة الرهن.

Résumé :

Ce mémorandum porte sur l'efficacité de l'hypothèque des marchés financiers pour financer le secteur du logement en Algérie , où nous traités dans les concepts théoriques liés à chacun des logements , et le but dans le marché de l'immobilier dans le logement Takeda , et le côté pratique , nous devons abandonner ce qui a été présenté dans la partie théorique à travers hypothécaire et une étude de cas et la pièce à illustrer comment accorder des prêts hypothécaires à dépenser pour une compagnie de garantie hypothécaire pour l'obtenir, même si Résultats obtenus afin de construire des logements confirmer et faire correspondre les fichiers et tous les documents relatifs à l'emprunt de devises et assurer le recouvrement du prêt

Mots-clés:

Financement immobilier, la politique du logement, des prêts hypothécaires subventionnaires, le marché du logement, marché de l'immobilier, la politique de prêt hypothécaire.

الصفحة	العنوان.....
IV	الإهداء.....
V	الإهداء.....
VI	الشكر والتقدير.....
VII	ملخص.....
IX	الفهرس.....
XII	قائمة الجداول.....
XIII	قائمة الأشكال البيانية.....
أ	المقدمة.....
1	الفصل الأول: الأسس النظرية والتطبيقية للسوق العقاري والسكني في الجزائر.....
1	تمهيد.....
2	المبحث الأول: الأدبيات النظرية السوقية في قطاع السكن المطبق على كيانات البنوك التجارية.....
2	المطلب الأول: مجال تطبيق قطاع السكن في الجزائر.....
2	1. مفهوم وأهمية السكن.....
4	2. أهمية السكن.....
5	3. مفهوم التمويل السكني.....
5	4. خصائص التمويل السكني.....
6	5. أنواع التمويل السكني.....
8	6. أهمية النظام المالي وتطوره في الجزائر.....
10	المطلب الثاني: الغرض من السوق المالي العقاري في اكتساء السكن.....
10	1. تعريف السوق العقاري.....
11	2. تعريف المنتجات العقارية.....
11	3. خصائص المنتجات العقارية.....
13	4. التقسيمات الخاصة بالمنتجات العقارية.....

16	5.تعريف التمويل العقاري.....
16	المطلب الثالث:مدخل إلى البنوك التجارية.....
17	1. ماهية البنوك التجارية.....
19	2. البنوك المتخصصة.....
21	3. البنوك الشاملة.....
23	4.وظائف البنوك التجارية.....
24	المبحث الثاني:الدراسات السابقة.....
24	1.دراسة عبد القادر بالطاس "إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر".....
24	2.دراسة عبد المجيد غوفي ،عمر طالب "إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر".....
24	3.دراسة بوحفص جلاب نعناعه"الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر.....
25	4.دراسة طوبال ابتسام "مذكرة ماجستير حول تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن.....
26	خلاصة الفصل.....
27	الفصل الثاني:دراسة حالة الرهن العقاري.....
27	تمهيد.....
28	المبحث الأول:الطريقة و الأدوات المستخدمة للرهن العقاري.....
28	المطلب الأول:الطريقة المستخدمة.....
28	1.انشاء شركة إعادة الرهن العقاري.....
28	2.شركة إعادة الرهن العقاري.....
30	3.البنوك والمؤسسات المالية المعتمدة من طرف شركة إعادة التمويل الرهني.....
30	4.الأهداف الرئيسية لإعادة التمويل الرهني.....
31	5.الشروط العامة لإعادة التمويل الرهني.....
33	6.الضمانات.....
36	المطلب الثاني:آفاق عملية تمويل الرهن العقاري في الجزائر وآثارها على النظام المصرفي.....
36	1.إعادة التمويل الرهني.....
37	2.آثار عملية التمويل الرهني على النظام المصرفي والمالي في الجزائر.....

41	المبحث الثاني: لمحة عامة حول المؤسسة محل الدراسة.....
41	المطلب الأول: تعريف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.....
42	1. مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.....
44	المطلب الثاني: دراسة الهيكل التنظيمي للشبكة.....
46	1. المدير العام.....
46	2. دائرة التوفير.....
48	3. دائرة التمويل.....
50	4. دائرة الإدارة و الوسائل.....
51	5. دائرة المالية والمحاسبة.....
52	6. الدائرة الجهوية للإعلام.....
53	المطلب الثالث: الدراسة الميدانية للقرض العقاري (CNEP-BANQUE).....
67	خلاصة الفصل الثاني.....
68	الخاتمة.....
71	المراجع.....

قائمة الجداول:

الصفحة	عنوان	الرقم
42	الموارد البشرية لشبكة غرداية	01
50	معدلات الفائدة المطبقة بالنسبة لقروض الأفراد	02
53	حدود سلطة القرار	03
54	مستويات سلطة التوقيع	04
57	تقسيمات عمولة التسيير والدراسة	05
59	كيفية تقديم القروض للخوارج والفوائد والمدد المطبقة	06
59	كيفية تقديم القرض للخوارج والفوائد والمدد المطبقة في حدود الضمان	07
60	معدلات الفائدة والمدد المطبقة على القروض للزبون غير المدخر	08
62	نسبة المستحقات المقتطعة من الراتب لتسديد القرض	09
65	اهتلاكات القرض	10
66	تعديلات نسبة الفوائد	11

قائمة الأشكال

صفحة	عنوان الشكل	الرقم
40	عملية إعادة التمويل الرهني في الجزائر	01
45	توضيح الدوائر المكونة في الشبكة	02

مقدمة:

تعد مشكلة السكن من المشاكل التي تتولي لها الحكومات أهميتها باعتبار السكن حاجة اجتماعية ضرورية وحلقة أساسية وذات تأثير بالغ الأهمية ضمن سلسلة التنمية الاقتصادية، ذات الاستقرار الاجتماعي، وإذا تحدثنا عن تجربة الجزائر في هذا الميدان (بناء سكنات اجتماعية) سنجد بأنها متواضعة نظرا للأزمات التي عاشتها ومازالت تعاني من آثارها، أين أصبحت الجزائر تعاني من عجز في جميع أجهزتها المالية مما أثار سلبا على خدمات الدولة الاجتماعية كتمويلها للمشاريع السكنية و هذا كان سببا لبداية تفاقم أزمة السكن.

ففي قطاع السكن لم تبق الدولة المسؤولة الوحيدة على إنتاج السكن بل أصبحت هناك مشاركة من طرف المؤسسات والأفراد والتعاونيات في إنجاز المشاريع السكنية، سعيا منها للتخفيف من الأزمة التي يعرفها هذا القطاع فقد عززت الدولة هذه المشاركة بجملة من القوانين والإجراءات والتي تضمن لكل طرف أهم الحقوق و أهم الواجبات، كي لا تكون هناك تجاوزات والتي تتولد عن الرغبة في الربح فقط.

وعلى هذا الأساس يمكن القول بأن القروض السكنية قد تصبح من أهم المنتجات التي تعرضها البنوك التجارية، على اعتبار أنه الاستخدام الذي يعبر عن مساهمتها في تمويل سوق السكن، سواء بالنسبة للعرض أي قروض الترقية العقارية أو بالنسبة للطلب أي القروض السكنية الموجهة للأفراد والعائلات هذا من جهة، ومن جهة أخرى تضمن عمليات التمويل للبنوك الزيادة في مردوديتها وإيجاد منفذ للسيولة المتوفرة لديها باستثمارها في استخدام جديد، يضمن تحسين مؤشرات أدائها بشكل عام.

و نظرا لأهمية العقار كإطار لتشجيع الاستثمار وتحقيق النمو الاقتصادي في المجتمع باعتباره ثروة مستقرة، خاصة إذا كانت الأحكام القانونية التي تضبطه غير دقيقة و مبعثرة في عدة نصوص، فوضعية العقار في الجزائر تبقى حاليا معقدة و غامضة بسبب غياب سياسة واضحة معلن عنها، فضلا عن التذبذب الذي عرفته التوجهات السياسية والاقتصادية للبلاد في تحولها من نظام يركز على الملكية الجماعية إلى نظام يضمن الملكية الفردية.

فقد بدأت العديد من الدول العربية و منها الجزائر ذات الطلب العالي على السكن ترحيبها بالاستثمارات في المجال العقاري، وفي حال انخراط الدول بشكل أقوى في الاستثمار العقاري تكون بالفعل قد وضعت الخطوات الأولى على نهج الاقتصاد السليم، فقطاع السكن يعد قطاعا محركا للقطاعات الأخرى و خزاننا مهما للنتاج الوطني و دعما قويا لسوق الشغل.

كما يرجع المحللون مشكلة الإسكان لسيطرة الحكومة على الأراضي والعقار، إذ يشكل هذا الأخير قطاعا مستهلكا لرأس المال و غير مغر للمستثمرين المتصفين بمعامل كراهية المخاطرة الكبيرة، الشيء الذي يجعله قطاع استثمار فعلي و مسير غير قابل للمضاربة خاصة في البورصات و الأسواق المالية و العقارية.

ومنه فإن التساؤل الرئيسي في هذا الموضوع يتمثل فيما يلي:

__ ما مدى مساهمة السوق المالي العقاري في تمويل قطاع السكن في الجزائر؟

ولإحاطة بالموضوع أكثر ثم تجزئة الإشكالية الرئيسية إلى الأسئلة الفرعية التالية:

- فيما تتمثل البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر؟
- ما هي أهم الإجراءات المتخذة والتشريعات الصادرة لتشجيع التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر؟
- ما هي أنواع القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن وكيفية منح وتسيير القروض العقارية؟
- فيما تتمثل أهم المخاطر المتعلقة بالتمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر؟ وما هي السياسات المتبعة لمواجهتها؟

فرضيات الدراسة :

في ضوء ما تم طرحه من التساؤلات حول موضوع البحث وأملا في تحقيق أهدافه ،يمكن تحديد مجموعة من الفرضيات التي يسعى الباحث لاختيارها وهي على النحو التالي:

1. تعتبر أزمة السكن من أهم الأزمات الاجتماعية التي يعاني منها الاقتصاد وهذا ما أدى بالبنوك التجارية تتميز بقبول الودائع من الأفراد ومنحهم القروض من أجل بناء سكن خاص.
2. يعتبر إنشاء شركة إعادة التمويل الرهنى(SRH) لتوريق القروض العقارية ، وإنشاء شركة ضمان القرض العقاري ، وتحويل البنك الوطني الجزائري والبنك الجزائري الخارجي إلى بنك متخصص في السكن وأهم الإجراءات المتخذة لتشجيع التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر.
3. يمنح الوطني للتوفير والاحتياط قروض عقارية مختلفة الانواع للأفراد وذلك بتمكينهم من الحصول على سكن و التخفيف من ازمة السكن .
4. تتميز سياسات التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر بالتعقيد وعدم المرونة.

مبررات اختيار الموضوع :

هناك عدة أسباب دفعتنا إلى البحث في هذا الموضوع من أهمها :

- توضيح أهمية السوق المالي في تمويل قطاع السكن في الجزائر.
- الرغبة الذاتية في البحث في هذا الموضوع وإسقاط الجانب النظري على الجانب التطبيقي.
- تبني الدولة سياسة جديدة في تمويل قطاع السكن في الجزائر.
- تفاقم أزمة السكن التي أخذت تتزايد يوم بعد يوم ومدى أهمية الموضوع وتأثيراته الكبرى على المستوى الاقتصادي والاجتماعي.

أهداف الدراسة :

- تسعى من خلال هذه الدراسة إلى الإجابة على التساؤل الرئيسي واختيار الفرضيات المتبناة؛
- معرفة المتطلبات الأساسية التي يقوم عليها التمويل السكني الناجح؛
- المساهمة في إبراز أهم العوائق باختلاف طبيعتها، والتي تحول دون تطبيق نظام تمويل سكني ناجح في الجزائر؛
- محاولة توضيح السياسات المتبعة في السوق المالي في تمويل قطاع السكن على مستوى البنوك الجزائرية الغير المتخصصة في هذا المجال؛

أهمية الدراسة :

تكمن أهمية الدراسة في اعتبار السكن المشكل الأساسي الذي واجه السلطات الجزائرية المتوالية على الحكم، وهو كذلك من بين المشاكل التي تصدر انشغالات أفراد المجتمع الجزائري ومعظم مجتمعات الدول النامية، رغم الجهود المبذولة لدعم هذا القطاع بمختلف الأشكال، ويعتبر توجيه دعم السوق المالي العقاري نحو هذا القطاع حلا بالغ الأهمية يمكن له أن يساهم بشكل كبير في التخفيف من حده هذا المشكل.

منهج البحث:

قصد الإحاطة بمختلف جوانب الموضوع، والإجابة على إشكالية البحث، واختيار صحة الفرضيات، وتماشيا مع المناهج المتبعة في الدراسات الاقتصادية والمالية، سوف نعتمد على المنهج الاستنباطي، بإتباع الأسلوب الوصفي التحليلي، بهدف وصف وتحليل مختلف جوانب الموضوع والوصول إلى النتائج المرادة من البحث، حيث استعملنا في الفصل الأول مختلف المراجع والدوريات والتظاهرات الخاصة في السوق المالي وقطاع السكن، ومن بين الأدوات المستخدمة في جمع هذه المعلومات هي الشبكة الدولية المفتوحة (شبكة الإنترنت). أما في الفصل الثاني فقد تم فيه انتهاج منهج دراسة الحالة أو ما يعرف بالمنهج التطبيقي، باعتقادنا على جمع الوثائق والإحصائيات المتعلقة القرض العقاري وعملية الرهن ومختلف العمليات في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

صعوبات البحث:

عند دراستنا لهذا الموضوع واجهتنا عدة عوائق أهمها ما يتعلق بندرة المراجع المتخصصة في هذا الموضوع وخاصة على مستوى مكتبة جامعتنا.

أما أهم عائق واجهنا في هذه الدراسة هو عدم قبولنا بالقيام بالدراسة الميدانية من طرف المؤسسات التي توجهنا إليها (خاصة بنك الوطني الجزائري وبنك الجزائري الخارجي)و، كان عذرهم هو أن الأمر أتي من السلطات الأعلى الخاصة

بهم ووجود السرية التامة في البنوك، والخوف من افشاء الأسرار المهنية داخل البنك، وتعاملنا مع أحد العمال قال بأن موضوع الرهن العقاري موضوع جد حساس لديهم، وهذا راجع لعدم قدرتنا على الحصول على معلومات هنا لجأنا إلى صندوق الوطني للتوفير والاحتياط ووضحنا كيفية منح القروض و بإمكانها ان تثري البحث بنتائج تساعدنا على معالجة المشكل الرئيسي للبحث.

هيكل البحث:

تم تقسيم البحث إلى فصلين حيث تولى في الفصل الأول الاسس النظرية والتطبيقية للسوق العقاري والسكني في الجزائر وقمنا بتقسيمه الى مبحثين، المبحث الاول الادبيات النظرية والسوقية في قطاع السكن المطبق على كيانات البنوك التجارية، المبحث الثاني يتكون من دراسات سابقة، الفصل الثاني دراسة حالة الرهن العقاري وأثره على السياسة السكنية في الجزائر، تقسم الى مبحثين المبحث الاول الطريقة والأدوات المستخدمة للرهن العقاري والمبحث الثاني لمحة عامة حول المؤسسة محل الدراسة.

تمهيد:

يكتسي السوق العقاري أهمية كبرى ويحظى باهتمام مختلف المتعاملين سواء كانوا أفراداً وعائلات أو مؤسسات، إضافة إلى الدولة ممثلة في مختلف الهيئات التابعة لها خاصة وزارة السكن والعمران والمؤسسات التي تعمل تحت وصايتها، وهذا الاهتمام يرجع أساساً لهذا السوق من أثر الوضع الاجتماعي لعدم توفر السكن للعائلات.

المبحث الأول: الأدبيات النظرية السوقية في قطاع السكن المطبق على كيانات البنوك التجارية:¹

إن قطاع السكن قطاع حيوي، فهو يوضع تحت تصرف القطاعات الاقتصادية والاجتماعية منتجا حيويا، والذي يعتبر أصل كل نشاط، فلا يمكن وضع برنامج لقطاع معين دون أن يؤخذ بعين الاعتبار ويحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الأخرى إلى مبالغ مالية التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عملياته ، والتي تتطلب طرق تمويل مختلفة عن باقي الاستثمارات الأخرى وذلك راجع للطبيعة الاقتصادية والاجتماعية للسكن ، وفيما يلي سنحاول التطرق إلى مفهوم السكن وأهميته وطريقة تمويله وخصائصه ، أنواعه وأهم مصادره كما سنخرج لذكر أهم المتطلبات التي يجب توفيرها لتحقيق نظام تمويل فعال من شأنه أن يحل مشاكل التمويل التي يعاني منها هذا القطاع.

المطلب الأول: مجال تطبيق قطاع السكن في الجزائر

1. مفهوم وأهمية السكن:

للسكن أهمية كبيرة تتجلى من خلال مفهومه الواسع و من خلال دوره الكبير سواء على الصعيد الاقتصادي أو الاجتماعي و حتى السياسي و هذا ما سنحاول طرحه فيما يلي:

1.1 مفهوم السكن:

إن المفهوم البسيط للسكن و الذي يتألف عادة من الجدران و السقف يبقى بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي و الشامل له، إن مفهوم السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة و استقرار هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة.

- يرى المفكر " نفيت آدم"² من خلال كتابه " المشكل الاقتصادي للسكن " على أن السكن عبارة عن " حق و إحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء و جميع متطلبات الحياة ".

- تجدر الإشارة إلى أن للسكن خاصية مزدوجة، حيث أنه يمثل استثمار مكلف وفي نفس الوقت سلعة استهلاكية دائمة.

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

² . Navitt Adam Adela, the economic problem of housing, Ed land, me camillion, en gland 1975, p 189.

2.1. السكن استثمار مكلف:

هذه الخاصية لها عدة أسباب أو اعتبارات نذكر منها:

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

1.2.1. أهمية الاستثمار في إنجاز السكنات:

وتظهر هذه الأهمية من خلال الدور الكبير الذي يكتسبه السكن سواء على الصعيد الاقتصادي أو الاجتماعي وحتى السياسي، وعليه فإن من الضروري إنجاز السكنات خاصة مع تزايد الأفراد ومن ثمة زيادة الطلب عليها.

- بما أن النشاط الصناعي المعماري يستقطب نسبة عالية و كبيرة نوعا ما من اليد العاملة (و التي تتراوح بين 40 إلى 50%) و هذه الأخيرة تتطلب تكلفة تحسب ضمن تكلفة إنجاز السكنات، مما يؤدي إلى ارتفاع تكلفتها.

- يعد دور المهندسين المعماريين في إعداد التصميمات الهندسية للسكنات، دور لا يستغني عنه، غير أن القيام يمثل هذا العمل من طرفهم يتطلب دقة و تركيز و جهد.... إلخ، من شأنه أن يرفع من كلفة هذه التصميمات التي تدخل ضمن تكلفة إنجاز السكنات.

- تعد نسبة المخاطرة التي تواجهها مؤسسات إنجاز مواد البناء و المقاولين مرتفعة نسبيا مقارنة بباقي النشاطات الاقتصادية.

- يهتلك السكن على فترة زمنية طويلة نوعا ما إذا قورنت بباقي المعدات أو الآلات التي تهتك مما يتطلب أموال كبيرة من أجل تمويله بالإضافة إلى القروض الطويلة الأجل التي تدخل في تمويله.

2.2.1- السكن سلعة استهلاكية دائمة¹:

يعتبر السكن كسلعة استهلاكية دائمة غير أنها ليست كباقي السلع الاستهلاكية الأخرى، حيث أنها لا تخضع لنفس المعايير و لا لنفس المقاييس (و ذلك من حيث الشكل، كيفية الاستعمال، مدة الاستهلاك، التكلفة... إلخ)، حيث يعد السكن كسلعة - إن صح القول- ضرورية للفرد و لا يمكن أن يستغني عنها رغم تكلفتها المرتفعة نوعا ما، و الملاحظ أنها سلعة دائمة كون أن الفرد و في غالب الأحيان بمجرد حصوله على مسكن عن طريق الملكية، لا يعاود

¹. Jean peythieu, le financement de la construction de logement, édition sirey, paris, 1991, p 3, p 4.

استبداله أو التخلي عنه، خاصة إذا ما توفرت فيه الشروط الملائمة لمتطلبات الحياة، و لهذا على عكس السلع الاستهلاكية الأخرى.

2. أهمية السكن:

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

الأهمية الاقتصادية للسكن:

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

الأهمية الاجتماعية للسكن¹:

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

الأهمية السياسية للسكن:

إن ظهور بوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة، و تتمثل في الأحزاب السياسية التي تبنت و بقوة مشكل السكن في برامجها التنموية، و إذا كان هذا الأمر قد أضحى من العناصر الأساسية لأي تنمية وطنية فإنه و بالمقابل يأتي في إطار كسب أصوات الناخبين لأي تجمع سياسي للوصول إلى السلطة، إن يعد هذا الاهتمام بالأوضاع السكنية من الهيئات السياسية أحد مظاهر " الديمقراطية السكنية"، مما تجدر الإشارة إلى أوضاع السكنية المتدهورة اليوم قد أخذت نصيبها من الاهتمام الدولي ، وخاصة أن مشكل السكن يقف جانبا إلى جنب المشكلات الاقتصادية الأخرى كالبطالة، والتضخم، ونقص الغذاء.... الخ.

¹. عبد اللطيف بن أشنهو، الهجرة الريفية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1986، ص 60.

3. مفهوم التمويل السكني¹:

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

4. خصائص التمويل السكني²:

تعتبر الوحدة الإسكانية من الناحية الاقتصادية سلعة رأسمالية، ومن ناحية أخرى تعد سلعة استهلاكية ذات طابع دائم و طويل الأجل، وبالتالي ستؤثر هذه الخصائص بدورها على توجهات التمويل الإسكاني، فالقيمة الرأسمالية للوحدة تعتبر مرتفعة بالمقارنة بالدخل السنوي للفرد، إذ تصل في المتوسط إلى خمسة أضعافه على النحو السائد في غالبية البلاد النامية، وذلك ما يفرض أن توافر التمويل غير الذاتي (القروض) يعتبر من المتطلبات الأساسية لتحقيق رغبة العائلات في الحصول على الوحدات السكنية، وهذا ما أدى إلى تميز التمويل الإسكاني عن أساليب التمويل الأخرى و بروز خصائصه والتي تتمثل أساسا في:

- التمويل السكني تمويل طويل الأجل وتحدد شروطه بما يتوافق مع القدرات الداخلية للمشتري وهو ما يعتبر من المتطلبات الأساسية للحد من الفجوات الإسكانية.
- الأصل العقاري (الوحدة السكنية) موضوع طلب القرض يكون هو الضمان الأساسي للقرض السكني. وذلك ما يوجب ضرورة التحقق القانوني من ملكية المقترض لوحده الإسكانية وتدعيم هذا الضمان بوثيقة قانونية لصالح المقرض من خلال القيام بعمليات الرهن.

إلا أن اتساع وانتشار السوق الموازية الغير رسمية للإسكان مثل: البناء العشوائي، السماسرة غير المرخصين... بلادنا وبمعظم البلدان النامية إن لم نقل كافة، وغيرها من الاعتبارات التي ستؤثر سلبا على تحقق الظروف المناسبة، وذلك ما جعل المتعاملين على مستوى هذا القطاع يخرجون عن النطاقات الرسمية للقطاع المالي الممثل بالبنوك وغيرها من المنشآت التمويلية ويتوجهون إلى جهات أخرى تساعدهم في الحصول على الأموال التي يحتاجون مثل الاستلاف من الأقارب وهو الشيء الذي غالبا غير متوفر.

¹ مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب، دراسة حول الأوضاع التوازنية للقطاع الإسكاني، ومواجهة فجواته في البلاد العربية، مصر، 2004، ص 44.

². فريد راغب النجار، الاستثمار والتمويل والرهن العقاري، الدار الجامعية الإسكندرية، 2009، ص 163.

5. أنواع التمويل السكني (مصادر التمويل):

- تجدر الإشارة إلى أن للسكن خاصية مزدوجة، حيث أنه يمثل استثمار مكلف وفي نفس الوقت سلعة استهلاكية دائمة.

1.5. السكن استثمار مكلف:

هذه الخاصية لها عدة أسباب أو اعتبارات نذكر منها:

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

أهمية الاستثمار في إنجاز السكنات:

وتظهر هذه الأهمية من خلال الدور الكبير الذي يكتسبه السكن سواء على الصعيد الاقتصادي أو الاجتماعي وحتى السياسي، وعليه فإن من الضروري إنجاز السكنات خاصة مع تزايد الأفراد ومن ثمة زيادة الطلب عليها.

- بما أن النشاط الصناعي المعماري يستقطب نسبة عالية و كبيرة نوعا ما من اليد العاملة (و التي تتراوح بين 40 إلى 50%) و هذه الأخيرة تتطلب تكلفة تحسب ضمن تكلفة إنجاز السكنات، مما يؤدي إلى ارتفاع تكلفتها.

- يعد دور المهندسين المعماريين في إعداد التصميمات الهندسية للسكنات، دور لا يستغني عنه، غير أن القيام بهذا العمل من طرفهم يتطلب دقة و تركيز و جهد.... إلخ، من شأنه أن يرفع من كلفة هذه التصميمات التي تدخل ضمن تكلفة إنجاز السكنات.

- تعد نسبة المخاطرة التي تواجهها مؤسسات إنجاز مواد البناء و المقاولين مرتفعة نسبيا مقارنة بباقي النشاطات الاقتصادية.

- يهتلك السكن على فترة زمنية طويلة نوعا ما إذا قورنت بباقي المعدات أو الآلات التي تملك مما يتطلب أموال كبيرة من أجل تمويله بالإضافة إلى القروض الطويلة الأجل التي تدخل في تمويله.

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

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

1-التمويل حسب مدة القرض:

تصنف إلى قروض قصيرة الأجل وقروض طويلة الأجل.

1-1- القروض القصيرة الأجل:¹

- نقصد بالقروض القصيرة الأجل أنها القروض التي لا تزيد مدتها عن السنة، و تتجدد في الغالب عند تاريخ استحقاقها، وعادة تقوم بتقديمها البنوك التجارية وبنوك الادخار، و من المعروف أن البنوك التجارية تعتبر من مكونات النظام المصرفي، كما أنها متخصصة و منذ القدم في تقديم الائتمان لفترات زمنية قصيرة و لأغراض تجارية .

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

1-2-القروض الطويلة الأجل:²

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

- و عادة يقوم بتقديم هذا النوع من القروض، البنوك للسكنية أو البنوك العقارية أو المشابهة لما من شركات التأمين، حيث تدعم هذه الأنواع من المصاريف قطاع السكن و التعمير من خلال تقديم القروض لإقامة العقارات ضمانا للقروض الممنوحة، و طبيعة عمل مصاريف كهذه يختلف عن بقية المصاريف التجارية الأخرى حيث تركز هذه الأخيرة على ظاهرة القروض القصيرة الأجل لذا فإن المصاريف العقارية و بحكم عملها تعتمد أيضا على المصادر ذات التمويل الطويل الأجل.¹

2-التمويل تبعا للمصدر:

¹www.najah.edufile...chapter3.pdf1270729732.PDF,22/01/2012.

²ابراهيم مروان جميل الخانجي، آثار التمويل على قطاع الإسكان في الأردن (1980-1996)، مذكرة ماجستير، كلية الاقتصاد والعلوم الادارية، جامعة آل البيت، الاردن، 2000، ص26.

¹ الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2007، ص 75.

كثيرا ما أظهرت الحاجة إلى مثل هذه الأنماط التمويلية ويمكن تقسيمها إلى مصادر داخلية ومصادر خارجية للتمويل.

2-1-المصادر الداخلية للتمويل:

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

و إن كان دور البنوك التجارية الذي يعتبر بنك الإسكان أحد مكوناتها يظهر و من جديد كأحد المصادر التمويلية المحلية، إلا أنها تختلف من حيث امتلاكها من قبل الحكومة أو كونها من المؤسسات الخاصة أو المشتركة، وتعود نسبة الامتلاك من قبل الحكومة أو كونها لمثل هذه البنوك في الجزائر تفوق 98 % إلا أنها تتراوح ما بين 50% و 80% في المغرب.

2-2-المصادر الخارجية للتمويل:

- ظهر هذا النوع مع تزايد الاعتقاد بأهمية التعاون الدولي في حل مشكل السكن، ولم يكن الائتمان المشترك من جانب الحكومات والمنظمات الدولية و الإقليمية ينحصر في القطاعات الاقتصادية ، بل ظهر في العديد من الأنشطة الاجتماعية كالسكن ، التربية ، التعليم والصحة العمومية وذلك في سبيل قيام التوازن في عملية التنمية الشاملة.

6.أهمية النظام المالي وتطويره في الجزائر:

إن التأقلم مع التحديات الحديثة في مجال العولمة والتطور السريع للأنظمة المالية العالمية يعني بالضرورة اذخار إصلاحات جذرية على النظام المالي التقليدي بما يتماشى مع متطلبات وحاجيات الساعة، هذه الإصلاحات يجب أن تؤدي إلى إحداث نظام مالي موحد للبنوك ابتداء من المعاملات اليومية إلى طويلة الأجل والتي تكون متاحة لجميع الأعوان الاقتصاديين الذين تكون معاملاتهم نقدا أو أجلا مع إمكانية الاختيار من ضمن الفرص المتاحة.

إن التحكم في هذا التطور يستدعي الانتقال من العادات السائدة في التسيير المالي إلى التي تتجه نحو الوساطة المالية المبنية على التعددية في التعامل، وكذا التدخل في الأسواق المالية وتقديم الاستشارات اللازمة وقد يعني ذلك التدرج من أفكار ثابتة، مبنية على دوام الأشياء على حالها إلى أفكار تؤمن بالتطور المستمر المبني على مبادئ السوق لان عملية

القروض أو الودائع مثلها مثل المادة الأولية الضرورية للإنتاج بالنسبة للمؤسسة تعتبر مادة قابلة للتداول في السوق أي أنها تشتري، تباع، تخزن، ويمكنها كذلك أن تحول إلى أداة أخرى.¹

هذه النظرة الجديدة للتطور المالي من شأنها إعطاء وثبة جديدة إلى الأمام وإحداث قطيعة من النظم المالية البالية بالإضافة إلى أنها تتطلب إدخال إصلاحات هيكلية وتقديم مفاهيم جديدة فيما يخص سياسات التنمية المتعلقة بالنظام المالي.

إن تمويل السكن عن طريق الرهن العقاري يعتبر من إحدى العوامل الهامة التي تساعد على تنمية القطاع المالي، تدعيم استقراره وكذا استقرار الاقتصاد الكلي في مجمله. ولذلك تجدر الإشارة هنا إلى أن تصميم السياسات المتعلقة بالقروض السكنية أو القروض العقارية يجب أن تحضي بعناية كبيرة من طرف صانعي القرار. فتطور القطاع المالي عادة ما يتبع بتنفيذ مستمر للاقتصاد، تنمية الوساطة المالية وتنويع نشاطاتها وكذلك إحداث تكامل عميق للأسواق المالية .

فالملاحظ انه في بداية التطور الاقتصادي لبلد ما تكون المؤسسات المالية محتفظة نوعا على تقديم القروض على المدى الطويل أو بالتحديد تقديم قروض سكنية، ولكن بفضل تحقيق هذا التطور تدريجيا يجعل المؤسسات متحفزة أكثر فأكثر على تقديم قروض أجله للاستثمار ومن ثم تقوم بتنويع مكونات المحفظة المالية والتقليل من المخاطر المتعلقة بها وإيجاد توازن في المستحقات التي لها علاقة بالموجودات والخصومات للميزانية وعندها تحتل النشاطات المتعلقة بالقروض السكنية جزءا هاما من النشاطات المصرفية بما يتبعها من تنويع في القروض الآجلة.

فالمعايير التي أجريت على تطور القطاع المالي في الدول المتقدمة أبرزت أن تمديد استحقاقات القروض يتطلب إنشاء مؤسسات مالية جديدة متخصصة في القروض السكنية، بحيث تقوم غالبيتها بنشاطات في السوق الثانوية للقروض العقارية.

المطلب الثاني: الغرض من السوق المالي العقاري في اكتساء السكن¹

يكتسي السوق العقاري أهمية كبرى ويحظى باهتمام المتعاملين سواء كانوا أفراد وعائلات أو مؤسسات، إضافة إلى الدولة ممثلة في مختلف الهيئات التابعة لها خاصة وزارة السكن والعمران والمؤسسات التي تعمل تحت وصايتها، وهذا الاهتمام يرجع أساسا لما لهذا السوق من أثر على الوضع الاجتماعي لأن عدم توفر السكن للعائلات - على اعتبار أنه من أهم منتجات السوق العقاري - قد ينذر بوجود أزمة اجتماعية يتحتم على الأقل التخفيف من حدتها.

¹ عبد القادر بالطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، الطبعة الثانية، دار النشر légende، الجزائر، 2007، ص 20.

¹ الطاهر لطرش، تقنيات بنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، 2003، ص 78.

ومشكلة العقار لا تعتبر وحدها فقط من المشاكل الرئيسية التي يجب على السلطات العمومية أن توليها العناية الكاملة من أجل مشكلة السكن في الجزائر، بل هناك مشكلة أخرى تتمثل من طرف الجهاز المصرفي.

فالتحويل العقاري وعملية الاستفادة منه تواجه منذ المرحلة الانتقالية عراقيل مرتبطة أساسا بتشكيلة النظام المالي والبنكي للجزائر وانتشار ظاهرة المزايدات والمحاسبات والبيروقراطية.

حيث أن التمويل العقاري في مجال شراء العقارات يتم بموجب اتفاق تمويلي بين الجهة الممولة والمشتري وبائع العقار.

1- تعريف السوق العقاري:

يعرف السوق العقاري على أنه الفضاء الذي يلتقي فيه الطلب معبرا عنه بالقدرة الشرائية للمستهلكين والعرض معبرا عنه برغبة المنتجين.

السوق العقاري هو عبارة عن مكونين أساسيين هما العرض والطلب، اللذان يتفاعلان في إطار المبادلات المتعلقة بالمنتجات العقارية بصفة عامة والمساكن التي تمثل أكبر جزء من هذه المنتجات بصفة خاصة.

السوق العقاري هو ذلك الفضاء الذي تتداول فيه المنتجات العقارية سواء كانت جديدة أو قديمة.

من خلال هذه التعاريف نستخلص منها مايلي:

السوق العقاري هو الفضاء الخاضع لآلية العرض والطلب، تتداول مجموعة متنوعة من المنتجات العقارية خاصة بالمساكن سواء كانت جديدة أو قديمة.

2- تعريف المنتجات العقارية¹:

1-2- التعريف المالي:

يعتبر هذا المدخل المداخل شيوعا واستعمالا من طرف المتدخلين في السوق العقاري، حيث يصنف المنتج العقاري على أساس مواصفات مالية تتمثل في أنواع العوائد التي يحققها المنتج العقاري، مثلا مداخيل الإيجار وفوائض القيم.

2-2- التعريف الإداري والعملي:

¹ كنزاي عزيزة، عتيق كوثر، فرض الترقية العقارية، مذكرة التخرج لنيل شهادة ليسانس، دفعة 2004، ص 3.

الإداري للمنتج العقاري على أساس الغرض من استخدام العقار حيث يعرف على أساس النشاط الذي يؤديه، فالوظيفة الإدارية تمارس في المحلات الإدارية والمكاتب ووظيفة الإنتاج تمارس في المحلات الصناعية ووظيفة التخزين تمارس في المستودعات ووظيفة التجارة والتعامل مع العملاء تمارس في المحلات التجارية. وهذا ما يجعل التعريف الإداري والعملية عام وصعب التحقيق في عدة أجزاء من السوق.

2-3- التعريف القانوني والضريبي:

هو تعريف وضعه المشروع القانوني وتعمل به مصلحة الضرائب ومختلف المصالح الإدارية الأخرى كالمحاكم، يمتاز بمواصفات مرتبطة بكيفية تخصيص المحلات التي لا تتحدد عن طريق نوعية النشاط أو كيفية استغلال المحل، وإنما عن طريق شروط الإيجار والملكية فإذا كان النشاط متعلقا بالتأجير فإن المستأجر والمؤجر كلاهما مسؤولان عن احترام شروط العقد التي تحدد عند اتمامه.

1-1-4- التعريف العقاري:

يعني وبشكل أدق بمختلف القطاعات المكونة للسوق العقاري وكيفية استغلالها من طرف المختصين في هذا السوق.

3- خصائص المنتجات العقارية:²

من أجل الفهم الصحيح والدقيق لهذا النوع من المنتجات، بحيث يمكن حصر هذه الخصائص فيما يلي:

3-1- خاصية الثبات:

هي العلاقة التبعية بين السوق العقاري وسوق الأراضي، حيث يمثل هذا الأخير جزء مهم من تكلفة المنتجات العقارية.

3-2- خاصية الدوام:

يتميز المنتج العقاري بطول دورة حياته الاقتصادية التي تتراوح ما بين 30 - 50 سنة ويمكن أن تصل إلى 100 سنة، وهذا على حسب طبيعة المنتجات العقارية بالنسبة لبعض البنايات الخاصة، لهذا يمكن القول عن المنتج العقاري أنه منتج معمر.

3-3- خاصية التباين:

² كزاي عزيزة، عتيق كوثر، مرجع سبق ذكره، ص6.

أي منتجين عقاريين لا يمكن أن يكونا متشابهين 100%، وهذا لان الخاصية مرتبطة بشكل كبير بالعمارات التي هي في العموم مختلفة حسب نوعية البناء ومدة حياته وتكاليف الصيانة وكيفية الاستغلال وموضع التموقع.

3-4- خاصية عدم الشفافية:

تتميز الأسواق العقارية باللاشفافية فالمصادر الإحصائية الخاصة بها بصفة عامة نادرة وغير كاملة بالإضافة إلى صعوبة الحصول على المعلومات إن وجدت، والتي تكون في أغلب الأحيان غير دقيقة رغم التكاليف المرتفعة المدفوعة من أجل الحصول عليها، ما يؤثر سلبا على المبادلات الخاصة بالمنتجات العقارية، ويجعل أسعارها خاضعة للعرض والطلب .

3-5- انخفاض درجة السيولة:

يحتاج المنتج العقاري إلى وقت طويل للقيام ببيعه في السوق، وهو بذلك أصل غير سائل يمكن التسريع في عملية بيعه عن طريق تخفيض سعره، هذه الخاصية في المنتج العقاري مرتبطة بشكل اساسي بارتفاع القيمة الوجودية لهذا، الأخير بالإضافة إلى خاصية عدم التجانس التي تؤدي بدورها إلى توزيع العروض الخاصة بالمنتجات العقارية ذات الخصائص المقارنة.

3-6- ارتفاع القيمة الوجودية للسكن:

يتميز المنتج العقاري بارتفاع قيمته وهذا راجع إلى ارتفاع تكلفة الإنجاز بالإضافة إلى طول دورة الإنتاج العقارية، مما يتطلب تخصيص مبالغ كبيرة للاستثمار في السوق العقاري، لتفادي هذا المشكل يمكن أن يتم الاستثمار عن طريق اقتناء أسهم لمؤسسات عقارية أو شراء منتج عقاري بالاشتراك مع أطراف أخرى، وهذا ما يجعل الاستثمار ممكنا حتى وإن كانت رؤوس الأموال المتوفرة صغيرة الحجم.

3-7- ارتفاع درجة الدئية:

هذه الخاصية مرتبطة بارتفاع القيمة الوجودية للمنتج العقاري، ففي الكثير من الحالات نجد أن المستثمرين لا يملكون السيولة الكافية لشراء هذا المنتج، حيث يعتمدون على أموالهم الخاصة بالإضافة إلى البحث عن مصادر أخرى للتمويل كالبنوك.

4- التقسيمات الخاصة بالمنتجات العقارية:

يتداول في السوق العقاري العديد من المنتجات منها ما يخص الإقامة والإيواء، ومنها ما يخص أغراض أخرى (صناعية وتجارية...)، وعليه يمكن تقسيمها إلى قسمين هما المنتجات العقارية الخاصة بالإقامة والمنتجات العقارية الخاصة بالمؤسسات

ومن هنا سنتخصص بالمنتجات الخاصة بالإقامة فقط:

4-1-المنتجات العقارية الخاصة بالإقامة:

تضم هذه المجموعة المنتجات العقارية التي تنجز بهدف السكن والإيواء والتي تنقسم بدورها إلى قسمين رئيسيين: المساكن والإقامة مع الخدمات.

1/المساكن¹:

هي أماكن الإقامة الخاصة بالعائلات سواء كانت هذه رئيسية أو ثانوية ويمكن تقسيم هذا النوع من المنتجات العقارية وفقا لثلاثة معايير هي طريقة ومدة الاستغلال ووظيفة السكن وحجم المبادلات الخاصة بالمسكن.

المعيار الأول: طريقة ومدة الاستغلال

حسب هذا المعيار يعتبر السكن حيز او موقعا للإقامة منفصلا ومستقلا وثابتا، يستعمل لأجل اغراض الإقامة، وهو يقسم المساكن إلى أربعة انواع تتمثل:

أ-المساكن الرئيسية(الإقامات الرئيسية):هي مساكن مستغلة بصفة دائمة من طرف العائلات، تدخل في اطار المساكن العادية المنجزة بهدف الإقامة في ظل شروط عادية بالإضافة الى الغرف المستقلة المؤجرة والمنازل الخاصة بالأشخاص المسنين والفنادق العائلية، التي تستعمل من طرف اشخاص يقيمون فيها لفترات طويلة وليس لديهم اقامات اخرى.

ب-المساكن الشاغرة(غير المستغلة):هي مساكن غير مستعملة تكون بصفة عامة جاهزة لأي عملية بيع او تاجير او اقامة ، تندرج ضمن هذه المجموعة المساكن الجديدة المجهزة للبيع او التأجير والتي لم يتم استغلالها بعد.

¹ مرتا أنسويرة ،مقالة حول السياسة السكنية ،مرجع سبق ذكره ،ص 34.

ج- المساكن الخاصة بالمناسبات: تعتبر هذه الفئة عن المساكن التي يتم استعمالها لجزء من السنة، وهذا لأغراض خاصة بالنشاطات المهنية حيث يكون الاستعمال متراكما وضعيفا، نذكر منها على سبيل المثال المساكن الخاصة بالعمال الذين تكون مواقع عملهم بعيدة عن منازلهم.

د- المساكن الثانوية (الاقامات الثانوية): هي المساكن التي يتم شغلها او استعمالها لفترات معينة من السنة كنهايات الاسبوع او العطل، تضم هذه الفئة الاقامات المؤقتة المؤجرة او المجهزة للتأجير من اجل اغراض سياحية.

المعيار الثاني: وظيفة السكن¹:

يرتكز هذا المعيار على مفهوم وتعريف السكن وفقا لطبيعة عمله، حيث يعرف السكن كمجموعة مركبة تتكون من جزئين الجزء الاول: تمثله الغرف الاساسية المخصصة للراحة والنوم

الجزء الثاني: تمثله الغرف الخاصة بالخدمات كالمطبخ

وعلى اساس هذا التعريف يمكن تصنيف المساكن حسب الوظائف او الخدمات التي يؤديها الى:

- المساكن العادية: يدخل في اطارها جميع انواع المساكن باستثناء الاقامات المشتركة والمراكز العسكرية بالإضافة الى الاقامات الخاصة بالاستضافة كالفنادق، والتي تنقسم في حد ذاتها الى نوعين: المساكن الفردية، المساكن الجماعية.
- المساكن الفردية: تمثلها بنايات التي تشمل على سكن واحد وتحتوي على مدخل خاص بها: حيث نميز بين:
 - المساكن الفردية الخالصة: تمثلها البيوت الفردية التي تنتج عن عملية بناء لسكن واحد.
 - المساكن الفردية ذات الطابع الجماعي: تمثلها البيوت الفردية التي تنتج عن عملية بناء لمجموعة من المساكن الفردية ذات الطابع الجماعي.
 - المساكن الجماعية: تمثلها بنايات التي تشمل على سكتين فأكثر.
- 3- المساكن التي تقدم خدمات اضافية: كالاقامات المخصصة للمسنين او الطلبة والاقامات السياحية.

المعيار الثالث: حجم المبادلات الخاصة بالمساكن¹ (عدد مرات تحويل حق الملكية):

¹ المجلس الاقتصادي والاجتماعي، لجنة التقييم، مشروع تقرير حول الظروف الاقتصادي والاجتماعي، للسداسي الثاني من سنة 2004، الدورة 26، جويلية، 2005، ص 33-34.

ينتج عن هذا التقسيم نوعين من المساكن الجديدة والقديمة.

أ- المساكن الجديدة: التي تتمثل في المساكن التي لم يتم استغلالها بعد إنجازها وإتمام الأشغال بها، حيث يتم عرضها على مستوى السوق الأولي.

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

2/ الإقامة مع الخدمات²:

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

أ- الإقامة الخاصة بالطلبة:

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

ب- الإقامة الخاصة بالمسنين:

هي إقامت مجهزة للأشخاص الذين تتعدى أعمارهم 60 سنة، كما أن هذا النوع من المنتجات قديم نوعا ما من حيث الظهور إذا ما قارناها بالمنتجات الأخرى.

ج- الإقامات السياحية:

تمثل مؤسسات تجارية مخصصة للإيواء و مجهزة للاستغلال الدائم أو الموسمي، تتكون من مجموعة متجانسة من الغرف أو الشقق المجهزة والمهيأة في شكل وحدات جماعية أو أجنحة، تحتوي على مائة سرير على الأقل معروضة

¹ عبد القادر بالطاس، المرجع السابق، ص 22.

² عزوز سعاد "la cneq تتوقف عن تمويل السكن"، مقال في جريدة الشروق: 03 أبريل 2007، ص 05.

للتأجير ليوم واحد أو أسبوع أو شهر للزبائن السواح، عن طريق تخصيص حد معين من التجهيزات والخدمات المشتركة، يتم تسييرها من طرف جهة معينة ممثلة بشخص طبيعي أو معنوي

ملاحظة: نلاحظ على مستوى تقسيمات المنتجات العقارية الخاصة بالإقامة مع الخدمات، وجود تكرار للفئات التالية: الإقامات الخاصة بالطلبة و المسنين و السياحة والتي تم الإشارة إليها سابقا في إطار المعيار الوظيفي، هذا الأخير الذي يعتبر الإقامة مع الخدمة بمثابة سكن يقدم خدمة إضافية ما، يسمح لنا بالقول أن السكن الواحد قد يندرج ضمن عدة معايير.

5- تعريف التمويل العقاري:

تعريف التمويل من الناحيتين التاليتين:

- الناحية المادية: أي حصر كل الوسائل المادية الضرورية لإنجاح المشروع أي عدد وطبيعة الأبنية، الآلات، الأشغال و اليد العاملة.

- الناحية المالية: تتضمن كلفة ومصدر الأموال وكيفية استعمالها وهذه الناحية هي التي تسمى بالتمويل.

ومنه التمويل هو الإمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها، وطالب التمويل ليس فقط الشركات بمختلف أنواعها بل أيضا الأفراد والأسر والدول.

المطلب الثالث: مدخل إلى البنوك التجارية¹

البنوك التجارية هي إحدى أهم المصادر المتاحة للتمويل لاستخدامها في تشغيل وتطوير المشاريع الاستثمارية، مثلا يعتبر الاستثمار إحدى العناصر الهامة التي تساهم في تحريك عجلة النمو وهو الطريقة الناجحة لإنشاء ومضاعفة الثروات وتحقيق جميع الأهداف الاقتصادية وذلك من خلال المشاريع الاستثمارية التي تسمح للمؤسسات بتوسيع نشاطها وبالتالي تحقيق التنمية الاقتصادية.

1. ماهية البنوك التجارية:

البنوك التجارية هي مؤسسات مالية غير متخصصة تتعامل في الدين والائتمان، تعمل أساسا بتلقي الودائع القابلة للسحب أي تحت الطلب (قصيرة الأجل) وتقديم القروض، فهي تغير وسيط بين أولئك الذين لديهم فائض في الأموال وبين الذين يحتاجون لتلك الأموال.

¹ منير إبراهيم هنيدي: إدارة البنوك التجارية، المكتبة العربية الحديثة، الإسكندرية، مصر، 1999، ص22.

- ✓ هي الحصول من الجمهور على أموال في شكل ودائع وفي شكل آخر، ستخدمها لحسابها الخاص في عملية القرض والعمليات المالية أي ابتكار تقنيات التمويل البنكي لكونه وسيط مالي.
- ✓ ويعتبر البنك التجاري كوسيط ينصب عمله على التعامل بالنقود كما يركز نشاطه على أسس ومبادئ خاصة وهو وسيط ملزم باستقبال ومنح وإنشاء وتحويل النقود، كذلك فإن البنك يخضع لقواعد ومعايير محددة بتنظيمات وقوانين خاصة، فهو يستعمل لممارسة نشاطه ومنتجات تتمثل في تقنيات التعامل بالنقود، حيث تتوفر هذه المنتجات من خلال تنظيم معين وإجراءات موافقة.
- ✓ إذا يتضح من هذه التعاريف إن البنك التجاري هو مؤسسة مالية غير متخصصة تتاجر الائتمان بهدف الربح وتعمل في السوق المالي والنقدي، تقوم أساسا بتلقي الودائع وتجميعها لتمويل العجز في بعض الأنشطة وقصيرة الأجل والاستثمارات على المدى الطويل وتميزها عن باقي المالكين وقررتها على خلق نقود ودايع.

وتنقسم البنوك التجارية إلى ثلاثة أنواع رئيسية¹:

أ- البنوك المركزية:

البنك المركزي هو المؤسسة التي تشغل مكانا رئيسيا في سوق النقد،فهو ي قف على قمة النظام المصرفي،ومن المسلم به إن الهدف الرئيسي من سياسة البنك المركزي هو خدمة الصالح الاقتصادي العام وتحقيق الاستقرار الاقتصادي وليس الأساسي هو تحقيق أقصى ربح ممكن .

أولا:نشأة البنوك المركزية¹:

يعتبر بنك ريكس السويدي أقدم البنوك المركزية تأسس عام 1656 وأعيد تنظيمه كبنك للدولة عام 1668 هذا من حيث تاريخ النشأة غير أن بنك إنجلترا الذي يرجع تاريخ نشأته إلى عام 1692 أي أواخر القرن السابع عشر،والذي يرجع له الفضل في إرساء المبادئ والأسس التي تستند إليها البنوك المركزية في جميع بنوك العالم،ففي أول الأمر كان يقوم بإصدار الأوراق النقدية،ولكنه عام 1833 فرض سعر إلزامي للنقود الورقية التي يصدرها بنك إنجلترا وحده دون

¹ ابن لعمون :محاضرات في الاقتصاد البنكي ،ديوان المطبوعات الجامعية ،1999،ص25 .
¹ انور اسماعيل الهواري ،اقتصاديات النقود والبنوك ،دار النشر غير متوفرة ،1983، ص(121-122).

غيره من البنوك واقف حق البنوك الأخرى في إصدار النقود الورقية في عام 1844، وانحصر هذا الحق في بنك إنجلترا وحده.

وقد استرشدت به فيما بعد دول عدة واستمرت عملية إنشاء البنوك طوال القرون اللاحقة إلا عقد المؤتمر الدولي في بروكسل قرر هذا المؤتمر ضرورة قيام كل الدول بإنشاء بنك مركزي بغرض إصلاح نظامها النقدي والمصرفي ومن أجل المحافظة على ثبات قيمة عملتها بما يحقق إمكانية الدول في المساهمة في التعاون الدولي.

ومن ثم فقدت نشطة حركة إنشاء البنوك واستمرت كذلك خلال الخمسة والعشرين سنة التالية وهكذا أصبح لكل دولة الآن بنكها المركزي.

ثانيا: وظائف البنوك المركزية:²

✓ بنك الإصدار:

هو البنك الذي ينفرد بحق إصدار النقود الورقية-بنكوت- كما وله وحده الحق بإصدار النقود المساعدة المعدنية ويقوم البنك بوضع خطة الإصدار وحجم النقد المتداول ويشرف على تنفيذ الخطة وهو أيضا المسؤول على غطاء العملة الورقية من الذهب والعملات الأجنبية.

✓ بنك البنوك :

فالبنوك تحتفظ لديه بإصداراتها النقدية الفائضة عن حاجتها وهذا مما يساعده على إجراء التسويات القيادية (الكتابية)، من حقوق وديون للبنوك فيما بينها وذلك عن طريق المقاصة كما أن البنوك تلجأ إليه في حالة احتياجها للسيولة النقدية لإعادة خصم الأوراق التجارية التي سبق أن خصمتها هي وبالإضافة إلى ذلك يقوم البنك المركزي بمساعدة البنوك بمد يد العون لها في أوقات الأزمات، ولهذا يقال أن البنك المركزي هو المقرض الأخير للنظام الائتماني. باختصار فإن البنك المركزي يقف من المؤسسات الائتمانية نفس موقفها هي من الأفراد، لذا يستحق وصف بنك البنوك.

✓ بنك الدولة:

فهو مصدرها ومستشارها المالي وتحتفظ لديه بودائعها وهو يقدم لها ما تحتاج إليه من قروض مختلفة الآجال، وهو يمسك لديه بحسابات الحكومة، وتجري عن طريق تنظيم مدفوعاتها (خاصة الخارجية منها) إذ انه هو الشرف على

². سليمان أحمد اللوزي، مهدي حسن زوليف، مدحت إبراهيم الطروانة، إدارة البنوك، دار الفكر للطباعة و النشر و التوزيع، ص 46.

الاتفاقات المالية التي تعقدتها الحكومة مع الخارج كذلك يتولى البنك المركزي إصدار القروض العامة نيابة عن الحكومة وخدمة الدين العام، ويصدر القروض، سندات وحوالات وينظم تصريفها، ويشرف إطفاء القروض إي الفاء بالدين ودفع الفوائد وأخيرا هو الأداة الرئيسية لتفيد سياسة الدولة الاقتصادية وذلك بالرقابة على الائتمان وتوجيهه (أي تشجيعه أو تقييده حسب الظروف) عن طريق التحكم بسعر الفائدة وسعر الخصم.

2- البنوك المتخصصة¹:

إذا نظرنا إلى الحياة الاقتصادية في أي مجتمع من المجتمعات وجدنا أن هناك بعض الأنشطة تحتاج إلى تمويل طويل الأجل يمتد إلى عشرات السنين مثل إقامة المصانع واستصلاح الأراضي وزراعتها، وإقامة العقارات واستثمار الأموال لذا ظهرت الحاجة إلى ظهور نوع معين من البنوك المتخصصة التي تتولى تمويل مثل هذه الأنشطة.

وتعرف البنوك المتخصصة²:

بأنها بنوك يتخصص كل منها في نشاط مصرفي معين، فمنها ما يتخصص في عملية التمويل الصناعي (بنوك التنمية الصناعية)، ومنها ما يتخصص في التمويل الزراعي بنك التنمية الزراعية أو العقاري (البنوك العقارية) أو العمليات الخاصة بالتجارة الخارجية (بنوك تمويل التجارة الخارجية).

أولاً: بنوك الاستثمار:

هي مؤسسات مالية وسيطة وظيفتها الأساسية استثمار الأموال التي تجمعها في شراء أسهم وسندات طويلة الأجل، سواء كانت جديدة أو سبق تداولها، وتمثل طبيعة عمله في أنها تسعى إلى الاقتراض وجلب الودائع مقابل سعر فائدة يمنح لصاحب هذه الودائع خلال مدة زمنية محددة أي أنها ودائع لأجل، إذن فمصارف الاستثمار تعتمد على رأسمالها بالدرجة الأولى لإقراضها للآخرين بالإضافة إلى المنح الحكومي.

وفي الجزائر يوجد هناك بنك استثمار واحد هو البنك الجزائري للتنمية

ثانياً: بنوك الأعمال:

وهي بنوك وجدت أساساً في فرنسا، والغرض منها بنوك الاستثمار، فهي تستثمر أموالها من رأسمال وقروض في شراء أسهم وسندات المشروعات الأخرى.

¹ محمد صالح الخناوي، عبد الفتاح عبد السلام: المؤسسات المالية، البورصة والبنوك التجارية، الدار الجامعية، الدار الجامعية، مصر 2000، ص (280-281).

² صبحي نادريس قريضة، بونس محمد، النقود والبنوك، دار النهضة العربية بيروت لبنان، 1993، ص 25.

ولكنها تختلف عنها في أنها قد تشترك من اللحظة الأولى في تأسيس المشروعات الجديدة إذا فهي تعمل في سوق رأسمال إذ تقوم بإصدار الأوراق المالية الخاصة بالشركات عكس البنوك الأخرى التي تتعامل في سوق النقد بصفة أساسية.

UNION BANK وفي الجزائر انشأت مؤخرا عدة بنوك خاصة وعلى رأسها

ثالثا: البنوك الزراعية:¹

وهي بنوك وظيفتها الأساسية القيام بالتمويل الزراعي بغرض التوسع الأفقي والراسي للحصول على أكبر قدر ممكن من المحاصيل الزراعية، لذا فإن هذه البنوك تمنح قروضا طويلة ومتوسطة الأجل لاستصلاح الأراضي الزراعية وقروض قصيرة الأجل لتمويل المحاصيل حتى يتم نضجها.

والبنوك الزراعية تقوم بمجموعة الأعمال المتصلة اتصالا وثيقا بالزراعة سواء كان استصلاح الأراضي أو تمويل العمليات الزراعية أو تمويل تسويق المحصولات بالإضافة إلى الأعمال غير التمويلية كعمليات الإرشاد التسويقي. يعتبر بنك الفلاحة والتنمية الريفية البنك الزراعي الوحيد في الجزائر.

رابعا: البنوك الصناعية:

تتمثل الوظيفية الأساسية للبنوك الصناعية في تمويل المشروعات الصناعية الجديدة والمساهمة في إنشائها وكذا إقراض المؤسسات الصناعية بالقروض الطويلة والمتوسطة وتعتبر هذه البنوك الصورة التقليدية الأولى، والأولى لبنوك التنمية الصناعية بعد تطورها وتحمل تتمثل الوظيفة الأساسية للبنوك الصناعية في تمويل المشروعات الصناعية الجديدة البنوك الصناعية على مواردها من رأسمال وودائع الصناعة وكذا إصدار السندات بمشاركة البنوك التجارية والبنك المركزي وذلك لتمويل إنشاء وتجديد الصناعات وباختصار فهي مؤسسة مصرفية عادية تخصص في نوعية معينة من الائتمان هو الائتمان الصناعي والحرفي.

خامسا: البنوك العقارية:

لا تختلف البنوك العقارية عن البنوك الزراعية والصناعية من حيث الوظائف سوى أن نشاطها ينصب على عمليات البناء والتعمير، فهي بنوك تقدم السلف الأزمة لشراء الأراضي والعقارات المبنية وتمويل عمليات البناء، ومعظم القروض التي تمنحها هي قروض طويلة الأجل وبأسعار مناسبة، كما تشارك البنوك الزراعية في تمويل عمليات استصلاح الأراضي وإعداد أراضي جديدة للزراعة.

¹ انور اسماعيل الهواري، مرجع سبق ذكره، ص 130.

سادسا: بنوك التجارة الخارجية:

تعتبر بنوكا تتخصص في تمويل التجارة الخارجية وذلك بقصد النهوض بهذه التجارة وتنميتها عن طريق تسهيلات مصرفية التي تقدمها، وكذا مختلف صور الائتمان التي تمنحها ولقد انشأت هذه المصارف أساسا في الدول الصناعية الكبرى التي تحتل قطاع التصدير أهمية كبيرة وأول ما ظهرت هذه البنوك كان في فرنسا، ثم انتقلت إلى إنجلترا وأمريكا واليابان ثم باقي الدول المتقدمة، وهدفها تسهيل وتنظيم عمليات الاستيراد والتصدير بطبيعة مدتها قصيرة، إلا أن وجودها مازال نادرا في الدول النامية وفي الجزائر وجد بنك الجزائر الخارجي لهذا الغرض إلا أنه تحول في الواقع إلى بنك تجاري يقوم بجمع وظائف البنوك التجارية.

سابعا: بنوك التوفير والادخار:

وهي تعمل على جمع مدخرات الأفراد (صغار المدخرين بالدرجة الأولى) والتي تكون غالبا مستحقة عند الطلب وتأخذ شكل دفتر ادخار وقد تكون مدخرات لأجل مرتبط سحبها بتاريخ معين ومحدد وعندئذ تأخذ شكل اذونات أو سندات تعيد تشغيلها باقتراضها بأجال مختلفة.

وتقوم بنوك التوفير بتلقي الودائع لأجل قصير وتوظيفها في استثمارات طويلة الأجل، فهي مؤسسات مهمتها تجميع ما يوفره الأفراد من نقود وتوظيف هذه النقود في مشروعات معينة، فالصفة الأساسية لبيوت التوفير أنها تجمع ما يسمى بتوفير الأفراد.

يتولى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط سابقا حاليا القيام بمهمة بيوت التوفير.

3- البنوك الشاملة

بعد أن تعرضنا للبنوك المتخصصة من حيث المفهوم والنشأة والأنواع نتناول من خلال هذا المطلب شكل آخر من أشكال البنوك إلا وهو البنوك الشاملة والتي تختلف عن سابقتها المتخصصة من حيث المفهوم وطبيعة الوظائف والدوافع.

أولا: نشأة وظهور البنوك الشاملة¹:

بعد الظروف المريرة التي مر بها العالم من خلال الكساد الكبير سنة 1929، والتي تبعها ظروف لا تقل سوءا من جراء الحرب العالمية الثانية وما بعدها، شغلت مشكلة المخاطر اهتمام رجال المال و الأعمال بعد أن نادى هذه الأخيرة إلى

¹ عادل احمد خشيش، اقتصاديات النقود والبنوك، الدار الجامعية، لبنان، 1993، ص 142.

إفلاس آلاف المؤسسات، وبدأت المصارف تفلس من عشرة آلاف إفلاس مصرفي في أقل من عشر سنوات في الولايات المتحدة الأمريكية، مما أدى إلى ظهور فكر جديد (هاري ماركوتز) عن مفهوم التنوع وأثره على تخفيض المخاطر في نظريته المسماة نظرية التنوع (1959-1991) والتنوع بمعناه البسيط هو تطبيق المثل القائل "لا تضع كل ما تملكه من بيض في سلة واحدة" والتي وجدت سوقاً رائجة في السبعينات بفضل إضافات قدمها (وليام وشارب) وحصل بسببها الاثنان على جائزة نوبل مع نهاية التسعينات.

ثانياً: تعريف البنوك الشاملة:

تعرف البنوك الشاملة على أنها تلك الكيانات المصرفية التي تسعى دائماً وراء تنوع مصادر التمويل وتعبئة أكبر قدر ممكن من المدخرات بين كافة القطاعات وتوظيف مواردها وتضع وتمنح الائتمان المصرفي لجميع القطاعات، معنى هذا أنها مصارف غير متخصصة تقوم على استراتيجيه التنوع في كل الأنشطة الاقتصادية .

ويعرف أيضاً: بأنه ذلك البنك الذي ينوع في القطاعات التي يتعامل معها ليتعرض لحد ادني من المخاطر، وفي مقدمتها نقص السيولة، مخاطر الإفلاس التي بسببها قد يضيع جزء من ودائع العملاء.

كما تعرف كذلك بالبنوك التي تسعى إلى تنمية مواردها المالية من كافة القطاعات الاقتصادية، كما تقدم القروض لهذه القطاعات كلها، بهدف تحقيق الاستقرار في حركة الودائع وتخفيض المخاطر في وظيفة الاستثمار.

ثالثاً: خصائص البنوك الشاملة:

توافر رؤوس الأموال في المصرف يلعب دوراً إيجابياً في دعم ما مسار نموه عوضاً عن الاعتماد الكلي عن الودائع كمصدر للتمويل.

القدرة على تحصيل المخاطر الناتجة عن الودائع والقروض المقدمة (مخاطر فقدان السيولة، مخاطر عدم تسديد الزبائن للقروض، مخاطر السرقة والإفلاس والاختلاس، مخاطر تذبذب أسعار الصرف، ومعدلات الفائدة... الخ).

4- وظائف البنوك التجارية:¹

1- تلقي الودائع: تتمثل هذه الوظيفة في قبول البنوك التجارية للودائع من أصحابها مع حق أصحابها في السحب عليها في الحال بواسطة دفاتر الشيكات التي تعطى لهم ويسمى هذا النوع من الودائع بالودائع تحت الطلب.

¹ زينب عوض الله حسين، اقتصاديات النقود والمال، الدار الجامعية لبنان، 1994، ص 173.

وتعتبر الوديعة تعهد من البنك لصاحبها بأن يدفع له أي مبلغ في شكل نقود قانونية في حدود قيمة الوديعة وذلك في أي وقت شاء أو لأي شخص يعينه صاحب الوديعة ويتم ذلك بواسطة شيك يحره صاحب الوديعة .

تعتبر الودائع أهم مصادر تمويل البنوك التجارية لذلك فهي تحرص دائما على تنميتها وتأخذ الودائع شكلين إما أن تكون قصيرة الأجل كالودائع الجارية أو طويلة الأجل كالودائع الإداخارية وآيا كان شكلها فعليها يتوقف عمل البنك مثل: منح القروض وإنشاء الائتمان² .

2- استخدام الموارد : تتمثل هذه الوظيفة في كيفية استعمال هذه الموارد من طرف النظام البنكي ، فالبنوك لا تحصل على النقود من أجل تخزينها أو تجميدها ، ولكنها تبحث عنها وتجمعها من أجل استعمالها في منحها كقروض إلى أولئك الذين يحتاجون إليها .

تمثل القروض في حقيقة الأمر النشاط الرئيسي للبنوك التجارية ، فإضافة إلى هذا فإن البنوك تقوم أيضا باستخدام مواردها على شكل استثمارات تتمثل عادة في أذونات الخزينة أو الأوراق المالية المضمونة من الحكومة أو الأوراق التجارية إضافة إلى الاستثمار في الأوراق المالية لمختلف الشركات لكن الاستثمار في هذا النوع محدود نظرا للمخاطر التي تتعرض لها الأوراق المالية من انخفاض في قيمتها على مستوى الأسواق المالية .

3- خلق الائتمان (خلق النقود المصرفية) : جوهر فعاليات البنك هو قبول الأموال من البعض بشرط إعادتها إليهم وإعادة تقديمها للبعض الآخر لكي يستفيدوا منها بشرط أن يعيدوها في الميعاد ، وهنا يظهر معنى الائتمان بحيث هو مبادلة مال بآخر بعهد وفاء مقبل ومعنى ذلك أن يتنازل أحد الطرفين مؤقتا لآخر عن المال على أمل استعادته منه فيما بعد .

ومعنى قدرة البنوك التجارية على خلق النقود المصرفية هو فتح لمجموعة من عملائها حسابات جارية لديها حيث أن التعامل بالشيكات والحوالات يقوم على أساس وجود مثل هذه الحسابات لدى تلك البنوك التجارية.

المبحث الثاني: الدراسات السابقة

لم تحظ السوق المالية العقارية ونظم تمويل قطاع السكن في الجزائر باهتمام العديد من الباحثين رغم الدور البالغ الأهمية الذي يمكن أن تحققه أي إضافة علمية لتطوير العمل في هذا المجال، ومن بين الدراسات المحدودة في هذا المجال نجد:

² وأول ما ظهرت هذه البنوك، كان في فرنسا/عادل احمد حشيش، مرجع سابق ذكره.

1. دراسة (د/عبد القادر بلطاس، 2007)¹، بعنوان "إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر":
وتهدف هذه الدراسة أساسا إلى توضيح الأسس التي تقوم عليها النظم والأساليب الحديثة في تمويل السكن من مواجهة النظرية البحثية، وذلك لمعرفة الكيفية والأدوات الحديثة المستعملة في إنجاح عمليات تمويل المشاريع السكنية بأقل تكلفة ، ومن بين أهم النتائج التي توصلت إليها هذه الدراسة أن عملية تمويل القروض السكنية عن طريق الرهن العقاري يتم إنجازها على مرحلتين أساسيتين؛ منح القروض للمواطن (تمويل) من طرف البنوك والمؤسسات المالية المتخصصة (السوق المالية الابتدائية) بغرض شراء سكن عائلي، ومرحلة إيجاد الأموال اللازمة لتعويض القروض الممنوحة للمواطن من طرف البنوك (إعادة التمويل) وذلك باللجوء إلى السوق المالية الابتدائية .
2. دراسة (د/عبد الحميد غوفي، عمر طالب، 2007)²، بعنوان : "إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر":
وتهدف هذه الدراسة إلى إظهار أثر الجزائر لنظام إعادة التمويل الرهني على المنظومة المالية والمصرفية الجزائرية، خصوصا فيما يتعلق بأداء الائتمان البنكي، وبشكل أوسع على أداء السوق المالية بالجزائر، وقد توصلت هذه الدراسة إلى أنه لا بد من توفر معرفة على مستوى الوظيفة البنكية في كل ما يتعلق بمجال التمويل العقاري، وما يمكنه أن يحقق من آثار إيجابية على تحسين أداء الائتمان البنكي، لأن عدم توفر هذه المعرفة يعتبر عائقا أهم من العوائق القانونية والتنقيحية وحتى المالية.
- 3- دراسة (أ.بوحفص جلاب نعناعة ، 2010)³ ، بعنوان "الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر":
وتهدف هذه الدراسة إلى إبراز العوامل التي يمكن لها أن تعيق الإقراض العقاري ، وتؤثر سلبا في تطوير وتنمية سوق فاعل للتمويل الإسكاني ، إضافة إلى تحديد النظام القانوني الذي يحكم عملية إعادة التمويل الرهني وتوريق القروض العقارية وما يواجهها من صعوبات تنظيمية وميدانية ، وقد توصلت هذه الدراسة إلى أن تطوير سوق الإقراض السكني يجب أن يتم بالتزامن مع تطوير السوق المالية في الجزائر ، لأن تفعيل القطاع العقاري عبر نظام إعادة التمويل الرهني سيرتبط بالضرورة بتوفير عرض جيد وجديد من الخدمات المصرفية الموجهة لطالبي التمويل السكني .
- 4-دراسة (طوبال ابتسام ،السنة الجامعية 2004-2005)¹ ،مذكرة ماجستير حول تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن:

¹ عبد القادر بلطاس ، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر ، الطبعة الثانية ، دار النشر légende، الجزائر ، 2007.

² عمر طالب ، عبد الحميد غوفي ، إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر ، مجلة الأكاديمية العربية المفتوحة ، الدائم ، العدد الثاني ، 2007.

³ بوحفص جلاب نعناعة ، الابتكارات المالية ونظام تفعيل القروض في الجزائر ، مجلة الفكر ، العدد الخامس ، جامعة محمد خيضر -بسكرة-، الجزائر .

¹ ابتسام طوبال :تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن ،مذكرة ماجستير ،جامعة منتوري قسنطينة (2004-2005).

تهدف هذه الدراسة إلى تعريف القروض السكنية التي تعتبر احد أهم الأدوات المستخدمة في تمويل سوق السكن من طرف البنوك التجارية والتي تمكنا من تقييم مساهمة هذه الأخيرة في مجال تمويل السكن سواء بالنسبة للعرض أو الطلب ومن ثمة تقديم مساهمة ممثلة في بحث جديد يعالج هذا الموضوع الذي يعرف تغيرات متسارعة خاصة من الناحية العملية.

ومن بين أهم النتائج التي توصلت إليها أن البرامج المستعملة في منح القروض السكنية هي برامج تساهل تطور أنواع القروض السكنية، وتعتمد على متابعة متغير واحد دون باقي المتغيرات كما هو الحال بالنسبة للبنوك التجارية الجزائرية، التي تعتمد على نظام الفوائد القابلة للتعديل في حدود معينة بالاعتماد على تغيرات معدل إعادة الخصم المحدد من قبل البنك المركزي، مع إغفال التغيرات الخاصة بمعدلات التضخم ومستويات الدخل. مدى كفاءة وموضوعية الموظفين والمختصين في عرض المعطيات واستئصالها إلى العميل.

مدى مصداقية الضمانات المقدمة والمتمثلة أساسا في الرهن العقاري من الدرجة الأولى للأصل الممول. مدى دراية الموظفين المختصين بمتابعة العمليات الائتمانية بالسياسات المتعلقة بالقروض السكنية، إضافة إلى القوانين والتشريعات التنظيمية المتعلقة بالعقار.

خلاصة الفصل:

استطعنا في هذا الفصل أن نصل إلى مفهوم السوق المالية العقارية ونظم تمويل قطاع السكن في الجزائر كتعريف وكأهمية في تنشيط العمليات العقارية، وذلك من أجل مساعدتهم في الحصول على سكن وبشروط معقولة ومقتدرة عليها إلى حد بعيد.

كما تعرفنا من خلال هذا الفصل أيضا على البنوك التجارية ومختلف العمليات والوظائف الأساسية التي تقوم لها،
وقمنا بتقديم بعض الدراسات القائمة على هذا البحث.

تمهيد:

يعد إنشاء مؤسسات إعادة التمويل الرهني من بين الآليات و الأساليب الحديثة التي تم التوصل إليها في البلدان المتطورة كحل لمشكلة التمويل الطويل الأجل بصفة عامة و تمويل قطاع السكن بصفة خاصة ، بحيث يعد هذا الأخير قطاع استراتيجي ذو أهمية قصوى في تنشيط و تفعيل حركة الاقتصاد الوطني ، و كذا لعجز المصارف عن تلبية طلبات تمويل السكن المرتفعة نظراً لطبيعة الموارد المالية التي يغلب عليها الطابع قصير الأمد. إذ إن 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.

المبحث الأول: الطريقة والأدوات المستخدمة للرهن العقاري

تعد قضية الرهن العقاري من أكثر القضايا التي تلعب دورا هاما في اقتصاديات الدول، ليس فقط على المستوى العربي بل على مستوى العالم أجمع، فهي قضية لم تصل إلى كامل النضج في كثير من البلدان العربية، وتحتاج لمزيد من الاهتمام والقوانين التي تقنن دورها مما ينشط عجلة التنمية داخل كيان الدولة والتي تشمل القطاعات والشركات الخاصة من جانب الأفراد ومن جانب آخر.

المطلب الأول: الطريقة المستخدمة

1. انشاء شركة اعادة الرهن العقاري¹:

انشئت شركة اعادة التمويل الرهنى hypothécaire (SRH) société de refinancement كشركة مساهمة تخضع للقانون الخاص ولأحكام قانون النقد الائتمان رقم : 10/90، وذلك بتاريخ: 1997/11/27، ثم تحصلت على الاعتماد كمؤسسة مالية من طرف بنك الجزائر في السادسي الاول من سنة 1998، برأس مال أولي حدد بـ 3290 مليون دج عند انشائها ثم رفع الى 4165 مليون دج خلال شهر ابريل 2003، وأعطيت لها صلاحية اعادة تمويل محافظ القروض العقارية المقدمة من البنوك والمؤسسات المالية.

2. شركة إعادة التمويل الرهنى²: (Société de Refinancement Hypothécaire (SRH) .

شركة إعادة التمويل الرهنى (SRH) هي شركة ذات أسهم تخضع للقانون الخاص و لقانون النقد و القرض. المساهمون الرئيسيون هم الخزينة العمومية، البنوك و شركات التأمين.

¹ عبد القادر بالطاس، مرجع سبق ذكره، ص 66-67-68.

² دليل لاقتناء قرض عقاري من البنك، طبعة 2001، ص 2.

وقد حددت لهذه الشركة المهام الرئيسية الآتية:

مهام شركة إعادة التمويل الرهني¹:

1. تطوير الوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن، وهذا من أجل تخفيف العبء على ميزانية الدولة.
2. المساهمة في تطوير السوق المالية بصفة عامة والسوق العقارية بصفة خاصة وهذا من شأنه أن يسمح للبنوك والمؤسسات المالية بالقيام بنشاطها في منح القروض العقارية في ظروف ملائمة تتميز بالمنافسة الحرة. . في ظل منافسة السوق الحرة، اعتماد المساهمة في تنمية السوق المالي بتشجيع منح القروض السكنية مع تمكن البنوك و المؤسسات المالية المعتمدة قانونيا (الوسطاء المعتمدين) بهدف تسهيل مهامها عن طريق توفير الظروف الملائمة، كتواجد السيولة المالية والضمانات القرضية. . عرض شروط إعادة التمويل و كذا صيغ متابعة شروط التمويل على بنك الجزائر قصد المصادقة عليها وفقا للاعتماد رقم 98/01 المؤرخ في 1998/04/06.
- . إصدار سندات و قيم عقارية بغرض إعادة تمويلها في إطار قدرتها على إعادة تمويل السك ن بصفة مستقلة ومستمرة قصد ضمان موارد مالية في الأسواق المحلية و الخارجية.
- . تعزيز أرقى نوعية للديون غير العقارية و توفير التحفيزات الكافية من أجل تمكين الوسطاء المعتمدون من منح القروض السكنية في ظل نظام إعادة التمويل بنسب فوائج معقولة و مقبولة و بشروط السوق.

يتمثل المساهمون في شركة إعادة التمويل الرهني في الخزينة العمومية (كمساهم رئيسي) والبنوك العمومية الآتية: البنك الوطني الجزائري BNA، القرض الشعبي الجزائري CPA، بنك الجزائر الخارجي BEA، بنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR، بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP/BANQUE، ومؤسسات التأمين العمومية التالية: SAA، CAAT، CAAR.

3. البنوك والمؤسسات المالية المعتمدة من طرف شركة إعادة التمويل الرهني¹:

¹La condition de refinancement du crédit hypothécaire et modalité de suivi, 2003, P 4, 5.

كان إنشاء شركة التمويل الرهني سنة 1997 حافزا للبنوك في الجزائر لدخول مجال التمويل العقاري بعد أن كان الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وحيدا في الساحة، وذلك لما يوفره تمويل هذه الشركة للبنوك من ملاءة في مواجهة مخاطر تجميد الأموال ونقص السيولة ومن البنوك التي دخلت سوق القرض العقارية بعد ذلك القرض الشعبي الجزائري CPA سنة 1999، وبنك الفرحة والتنمية المحلية BDL سنة 2000، ثم بنك الجزائر الخارجي BEA والبنك الوطني الجزائري BNA فيما بعد، ثم السنوات الأخيرة بنك البركة الجزائري وبعض البنوك العربية والأجنبية العاملة بالجزر وبالنتيجة فإن البنوك التي حصلت على اعتماد من شركة إعادة التمويل الرهني SRH، أي أمضت معها اتفاقية لإعادة التمويل لحد الآن هي:

- القرض الشعبي الجزائري CPA.
- بنك التنمية المحلية BNA.
- بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP/BANQUE.
- بنك البركة الجزائري.
- بنك الإسكان للتجارة والتمويل.
- الجزائر بنك الخليج AGB.

4. الأهداف الرئيسية لإعادة التمويل الرهني:

- ترقية نظام تمويل السكن على المدى المتوسط والطويل.
- تشجيع المنافسة بين البنوك و المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية.
- تمديد الاستحقاقات المتعلقة باسترداد الفوائد و المبالغ الأصلية للقروض الممنوحة.

و عليه تقوم شركة إعادة التمويل الرهني بإعادة تمويل القروض السكنية الممنوحة للمواطنين من طرف البنوك والمؤسسات المالية (بنسبة 100 %) من أجل شراء سكن أو إعادة ترميم سكن قديم، أو بناء سكن ذاتي أو توسيع السكنات القائمة.

¹ -La condition de refinancement du crédit hypothécaire et modalité de suivi, OP. Cite, P 6.

5. الشروط العامة لإعادة التمويل الرهني¹:

أ. المبادئ التي تركز عليها عملية إعادة التمويل:

1. إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل ضمانات للشرائح الاجتماعية المحرومة من طرف الوسطاء المعتمدين الملزمون بتقديم قائمة اسمية بالديون المعاد تمويلها لشركة إعادة التمويل الرهني.
2. تشكيل صندوق عقاري من الدرجة الأولى، ضامنا لعملية إعادة التمويل المنجزة من قبل شركة إعادة التمويل الرهني أثناء الإهلاك أو التعويض المسبق للقروض الأصلية.
3. الاحتفاظ بحق الملكية للديون غير العقارية التي هي في حوزة الحصيلة المالية للوسطاء المعتمدين، وكذا حق التحقق و المراقبة من وجودها المادي في عين المكان المحدد و ذلك في أية فترة كانت.
4. يلتزم الوسيط المعتمد المستفيد من عملية إعادة التمويل الرهني، بضمان الدفع المنتظم للفوائد و الأصول حتى في حالة توقف المقرض عن الدفع المؤقت.
5. إن التحويل لشركة إعادة التمويل الرهني لحق الملكية للديون العقارية يمنح بواسطة عقد بيع ما بين الوسيط المعتمد و شركة إعادة التمويل الرهني.
6. حسن مسؤولية تسيير القروض للوسيط المعتمد.
7. تضمن القروض الممنوحة من طرف الوسطاء المعتمدين برهون من الدرجة الأولى استنادا لعرض التنوع الجغرافي و اتخاذها لمقاييس وقائية من تقييم المخاطر.
8. إن فترة الامتلاك القصوى للقروض العقارية لا تتعدى 25 سنة.

ب. الشروط العامة لتعبئة القروض:

من أجل الاستفادة من طريقة إعادة التمويل للقروض السكنية على الوسيط المعتمد أن تتوفر فيه الشروط التالية:

¹ - Les condition de refinancement du crédit hypothécaire et modalité de suivi , OP . Cite, P 10.

- إما أن يكون عبارة عن بنك أو مؤسسة مالية معتمدة وفقاً للقواعد و القوانين الحالية للدولة.
- يجب أن يعتمد الوسيط على نظام تسيير معين لمحافظة القروض العقارية مع إمكانية تدخل شركة إعادة التمويل الرهني للمراقبة إما من خلال الوثائق أو زيارة ميدانية للوسيط المعتمد.
- من بين الشروط أيضاً أن تكون حسابات الاستغلال للوسيط للعام الماضي، مصادق عليها من قبل المساهمين المجتمعين في دورة عادية.
- على الوسيط الذي يريد الحصول على قرض لإعادة التمويل أن يتقدم بطلب يتضمن المعلومات التالية:

- اسم و عنوان المؤسسة.

- قيمة قرض إعادة التمويل.

. عندما يتقدم الوسيط المعتمد لطلب قرض إعادة التمويل يقوم بتقديم ضمانات، ومن خلال هذه الضمانات تتحدد القيمة الأعلى لهذا القرض، بمعنى يجب أن لا تتجاوز قيمة هذا الأخير 80% من قيمة الضمانات المقدمة.

. يجب أن تكون القروض العقارية التي يمنحها الوسيط من أجل تحقيق الأغراض التالية:

- شراء سكن أو إقامة جديدة.

- بناء سكن عائلي فردي.

- توسيع السكن الموجود.

- إعادة ترميم السكن أو الإقامة.

. يجب أن لا يقل المعدل المتوسط لمدة القرض المتبقية عن 140 % من قيمة القرض الممنوح من شركة إعادة التمويل الرهني للوسيط المعتمد.

- يجب أن لا تقل فترة القروض المضمونة و الممنوحة إلى شركة إعادة التمويل الرهني من طرف الوسيط المعتمد عن 15 سنة (على المدى المتوسط).

- على الوسيط المعتمد أن يهيأ و يملأ الوثائق التي تحتوي على البيانات المتعلقة بالقروض المقدمة للممتلكين الجدد.

6. الضمانات:¹

¹ عبد القادر بالطاس، مرجع سبق ذكره، ص 195.

تتمثل ضمانات القروض العقارية في الرهون العقارية التي يقدمها المقترض مهما كانت صفته (طبيعي أ و معنوي) في مقابل استفادته من قروض إعادة التمويل، ويتم تسجيل تلك الرهون لدى المحافظة العقارية المؤهلة.

و تجدر الإشارة إلى أن الوسيط المعتمد مجبر على القيام بعملية التحويل لفائدة شركة إعادة التمويل الرهني ضمانات إضافية في نهاية كل ثلاثي منها : سندات قيم الخزينة، شهادات إصدار... إلخ.

و يعمل الوسيط المعتمد على توفير كل الضمانات اللازمة خاصة تحويلات حقوق الرهن من الدرجة الأولى لفائدة شركة إعادة التمويل الرهني من أجل الاحتياط من الحالات التالية:

الرهني من أجل الاحتياط من الحالات التالية:

- في حالة التسديد العادي يحدث تخفيض في القرض الأصلي.
- عجز المدين عن التسديد.
- نظرا لعدم استقرار أسعار الفائدة، بسبب عدم استقرار العوامل الاقتصادية المتحركة فيها قد تنخفض قيمة الضمانات المقدمة.

التزامات الوسيط المعتمد: إضافة إلى الالتزامات المتفق عليها قانونيا، تنظيمي و تعاقديا والتي لها علاقة مباشرة بعمليات إعادة التمويل فإن الوسيط ملزم بالأمور التالية:

. احترام الشروط المتفق عليها في إطار القروض العقارية.

. بعد انتهاء السنة، يتم تحويل الحصيلة المالية و كل ما يتعلق بها من إثباتات إلى شركة إعادة التمويل الرهني، بعد المصادقة عليها من طرف الجمعية العامة للمساهمين في الدورة العادية.

. التزام الوسيط بتقديم المعلومات الإضافية المتعلقة بالقروض العقارية في حالة طلب شركة إعادة التمويل الرهني ذلك منه.

. إشعار شركة إعادة التمويل الرهني بكل ما قد يؤدي إلى تعطيل تنفيذ بنود عقد إعادة التمويل الرهني.

الشروط العامة لعملية منح القروض¹:

¹ قراوي شهيرة، عمورة دليلة، تقنيات منح القروض العقارية، مذكرة لنيل شهادة الليسانس، دفعة 2004، ص 104 - ص 105.

1. شروط خاصة بقيمة القرض:

- أ. يجب أن لا تتعدى قيمة القرض 80 % من قيمة الرهن.
- ب. لا يمكن تحقيق عملية إعادة التمويل إلا على القروض المضمونة فعليا.

2. الشروط الخاصة بإجراءات الدفع:

- أ. تتم عملية الدفع في مدة زمنية لا تتعدى الشهرين من تاريخ إمضاء العقد بين شركة إعادة التمويل الرهني و الوسيط المعتمد.
- ب. تحدد شروط الدفع بالاشتراك مع الوسيط المعتمد.
- ج. يتم الدفع مقابل الاعتراف بالدين (سند الأمر).

3. الشروط الخاصة بنسبة الفائدة:

تحدد نسبة الفوائد على أساس سعر متوسط لموارد شركة إعادة التمويل أخذًا بعين الاعتبار السندات الأكثر تمثيل في السوق بالإضافة إلى هامش الربح (متفق عليه أثناء العقد).

4. أحكام مختلفة:

قبل تحرير عقد إعادة التمويل يلتزم الطرفان بالاتفاق على ما يلي:

- كيفية التعويض و تحميل عقوبات التأخير.
- نسبة عمولات الالتزام.
- قيمة تكاليف التسيير.
- تحديد المخاطر المحتملة من القرض.

نظام مراقبة القروض العقارية:

1. التزامات شركة إعادة التمويل الرهني¹:

أ. قبل منح التمويل:

قبل أن تقوم شركة إعادة التمويل الرهني القيام بعملية إعادة التمويل، عليها أن تتأكد من أن العملية تسير وفق ما اتفق عليه في العقد، وأن كل متعلقاتها من أساليب و وثائق تسير بشكل قانوني، مطابق للمعايير المحددة سلفاً، مع العمل على التأكد من أن الضمانات قابلة للتحويل باسم شركة إعادة التمويل الرهني، وذلك قبل تنفيذ عملية إعادة التمويل.

و يحتوي كل ملف للقرض الممنوح على العناصر التالية:

- استمارة طلب القرض.
- اتفاقية إعادة التمويل.
- جدول الاسترداد و الضمان.
- قرار اعتماد و وثائق أخرى مرفقة.

ب. بعد منح القرض:

بعد منح شركة إعادة التمويل الرهني لقروض إعادة التمويل، تعمل على مراقبة استرداد هذه الأخيرة بفوائدها وبالفترات المطلوبة، مع التأكد من مدى صحة و تطابق ملفات إعادة التمويل و كل الوثائق العملية الإقراضية، و بالتوازي تعمل شركة إعادة التمويل الرهني أيضا على مراقبة التقارير المرسلة من قبل المعتمدين و الخاصة ب:

- الضمانات.
- الاسترداد المسبق.
- الأقساط الواجب تسديدها.
- إعداد تقارير دورية لتقديمها لمجلس الإدارة.
- تحليل الميزانية و الوثائق الأخرى المتعلقة بالوسطاء المعتمدين.

2. مراقبة الضمانات:

¹ قراوي شهيرة، عمورة دليمة، مرجع سبق ذكره، ص 106-107.

نقصد بالمراقبة مختلف التقارير الدورية المتعلقة بالضمانات و المتمثلة في:

. تقديم الوسيط المعتمد تقرير دوري خاص بالضمانات و في الآجال المحددة، خاصة التقرير

المتعلق بمستوى الضمان الخاص للمعيار المحدد (أقل من 125 % من قيمة إعادة التمويل).

- مراقبة شركة إعادة التمويل الرهني كل ما يتعلق بالرهون و الضمانات التي قدمها الوسيط المعتمد، وإعداد تقرير بشأنها.

. دراسة وتحليل كل التطورات الخاصة برؤوس الأموال و نسب الفوائد المتعلقة بالقروض كسندات الخزينة مثلاً.

. وضع شبكة أو بنك للمعطيات و المعلومات.

المطلب الثاني: آفاق عملية إعادة تمويل الرهن العقاري في الجزائر وآثارها على النظام المصرفي

أولاً: آفاق عملية إعادة تمويل الرهن العقاري في الجزائر:

1. إعادة التمويل الرهني:¹

قبل البدء بدراسة ماهية إعادة التمويل الرهني يجدر بنا أولاً معرفة مختلف المفاهيم الاقتصادية التي تندرج تحته ثم التركيز على دراسة هذا المصطلح بمختلف مركباته:

1.1_ مفهوم إعادة التمويل البنكي:

هو مصدر التمويل الثالث الذي يلجأ إليه البنك (بعد أمواله الخاصة والودائع التي يحصل عليها الجمهور) لإعادة تشكيل سيولته المتأثرة بالقروض التي منحها. وتتم عملية إعادة تمويل البنوك بطريقتين: إعادة التمويل عن طريق إعادة الخصم وإعادة التمويل عن طريق التمويل في السوق النقدية.

2.1_ مفهوم القرض الرهنية:¹

¹ يتمثل الوسطاء المعتمدون في البنوك و المؤسسات المالية المعتمدة قانونياً من قبل شركة إعادة التمويل الرهني.

وهو القرض الذي يستند على ضمان حقيقي (بنائية، ارض)، وحسب هذا المعنى كل قرض عقاري هو بالضرورة قرض رهن

، إلا انه لا يمكن عد كل قرض رهن قرضاً عقارياً، لان القرض الرهنى اشمل معنى، وهذا عائد بطبيعة الحال لنوع الرهن. و ينقسم القرض الرهنى إلى عدة أنواع أهمها: القرض الرهنى ذو سعر فائدة ثابت و متغير، القرض الرهنى ذو نصاب مرتفع، القرض الرهنى العادى، القرض الرهنى المغلق و المفتوح، القرض الرهنى القابل للدفع المسبق، القرض الرهنى الجزأ، ... الخ.

3.1_ مفهوم إعادة التمويل الرهنى:

و يقصد به إعادة تمويل القروض الرهنية، حيث يسمح هذا الأخير بجمع مجمل القروض (قرض عقاري، قرض شخصي، قرض للاستهلاك) في قرض رهنى واحد بمعدل فائدة لقرض عقاري و لفترة قد تمتد إلى غاية عشر سنوات. أي أن عملية إعادة التمويل الرهنى تركز على إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل ضمانات للشرائح الاجتماعية المحرومة من طرف الوسطاء المعتمدين (كالبنوك مثلاً) الملزمون بتقديم قائمة اسمية بالديون المعاد تمويلها للشركات (المؤسسات المالية) المختصة في إعادة تمويل القروض الرهينة

2. أثار عملية التمويل الرهنى على النظام المصرفى والمالى فى الجزائر²:

1.2. فى وضعىة الإقراض الرهنى فى الجزائر:

فى السابق، كان تمويل السكن مسيراً كلياً من طرف الصندوق الوطنى للتوفير و الاحتياط منذ التحرير المالى أصبحت معدلات الفائدة حرة و تم تحويل الصندوق إلى بنك تجارى. يقوم الصندوق بجمع ادخار الأسر فى شكل ودائع و يمنح قروض رهنية للمقاولين و للأفراد الذين يرغبون فى اقتناء سكنات.

إن حافضة قروض الممتلكين طويلة الأجل لا تمثل سوى مبلغ متواضع يقدر بـ 33 مليار د.ج (أين نجد الأجزاء الحديثة جداً فقط هى التى تتوافق مع الرهون). على الرغم من التحديات الإستراتيجية التى يتعين عليه مواجهتها، فإن الصندوق استمر فى الإنتاج كل سنة 11000 قرض رهنى (4 الى 5 مليار د.ج).

¹ محمد صالح الحناوي، السيدة عبد الفتاح عبد السلام: "المؤسسات المالية. البورصة و البنوك التجارية"، الدار الجامعية، طبع، نشر، توزيع، 2000، ص 267.

² عبد القادر بالطاس، الاقتصاد المالى و المصرفى "السياسات و التقنيات الحديثة فى تمويل السكن"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، بدون سنة طبع.

هناك عدد قليل من البنوك الخاصة قاموا هم كذلك باختراق سوق التمويل الرهني، مع العلم أن البنوك الخاصة تعد حديثة النشأة وهي موجهة نحو تمويل المؤسسات على المدى القصير، إلا أن هيكلها الأكثر مرونة يمكن أن يمنح لها حافزا مقارن، ومساهمتها ستدعم التطبيقات المحددة التنافسية.

2.2. تفاقم أزمة التمويل الرهني العقاري في التسعينات:

لقد تزايد تدخل الدولة في التمويل الرهني العقاري خلال التسعينات، حيث وصل إلى 169,33 مليار د.ج مع نهاية سنة 1995، وتم سداد جزء من هذا المبلغ من طرف الخزينة العمومية (91,85 مليار دينار.ج) أما الجزء الباقي فقد سدد من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، أي من مدخرات المواطنين (77,48 مليار د.ج).

أن هذا الارتفاع الملاحظ على مستوى التمويل العقاري يمكن تفسيره بالعوامل الآتية:

- الإسراع في نمط إنجاز السكنات الاجتماعية؛
- الشروع في مشاريع سكنية جديدة؛
- الارتفاع المتزايد لأسعار مواد البناء و ظهور أزمة مواد البناء؛
- التخفيض في فترة الدفع بالنسبة لحالات الأشغال المقدمة إلى الصندوق.

3.2. ظهور شركة إعادة التمويل الرهني¹:

في ضوء الأزمة الحادة للسكن التي عرفت الجزائر في النصف الثاني من التسعينات، و العجز الكبير في التمويل مع عدم مقدرة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط على تلبية الطلب المتزايد لعدد الوحدات السكنية، إضافة إلى عدم قدرة العائلات من ذوي الدخل المحدود على امتلاك سكنات، كان من الضروري التفكير في حلول عملية ناجعة من أجل الخروج من هذه المعضلة. وبعد بحث و دراسة لمجموعة من الحلول مع المؤسسات المالية الدولية تم التوصل إلى حل يقضي بخلق مؤسسات مالية متخصصة في القروض الرهنية طويلة الأجل، فجاء إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني وشركة ضمان القرض العقاري في سنة 1997، بهدف تيسير شروط الاقتراض السكني وحل معضلة السكن التي تعتبر قبضة ذات أهمية قصوى ذات أهمية قصوى، سواء على المستوى الاجتماعي أو على المستوى الاقتصادي. أ-

عملية إعادة التمويل الرهني في الجزائر:

¹ Guide pratique pour le refinancement des crédits au logement, SRH-SPA, PP7-8.

الفصل الثاني دراسة حالة الرهن العقاري وأثره على السياسة السكنية في الجزائر

ترتكز عملية إعادة التمويل الرهني على مجموعة من المبادئ، حيث تعد هذه الأخيرة بمثابة شروط عامة ينبغي توفرها للقيام بهذه الوظيفة، حيث نوجزها فيما يلي:

.إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل ضمانات للشرائح الاجتماعية المحرومة من طرف الوسطاء المعتمدين الملمين بتقديم قائمة اسمية بالديون المعاد تمويلها لشركة إعادة التمويل الرهني.

.تشكيل صندوق عقاري من الدرجة الأولى، ضماناً لعملية إعادة التمويل المنجزة من قبل شركة إعادة التمويل الرهني أثناء الاهتلاك أو التعويض المسبق للقروض الأصلية.

.الاحتفاظ بحق الملكية للديون الغير عقارية (الطريقة الأوروبية) التي هي في حوزة الحصيلة المالية للوسطاء المعتمدين، وكذا حق التحقق و المراقبة من وجودها المادي في عين المكان المحدد وذلك في أية فترة كانت يلتزم الوسيط المعتمد المستفيد من عملية إعادة التمويل الرهني، بضمان الدفع المنتظم للفوائد و الأصول حتى في حالة توقف المقترض عن الدفع المؤقت، أي عكس الطريقة الأمريكية فإن الوسطاء المعتمدين هم الذين يتحملون المخاطر المرتبطة بمنح القروض الرهنية.

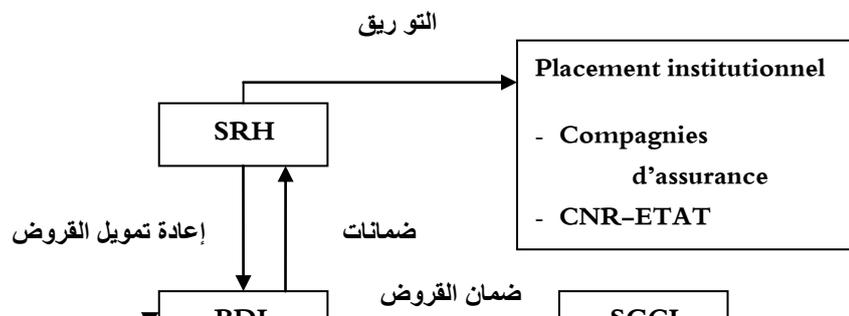
.إن التحويل لشركة إعادة التمويل الرهني لحق الملكية للديون العقارية يكون بواسطة عقد بيع ما بين الوسيط المعتمد و شركة إعادة التمويل الرهني (الطريقة الأمريكية).

حسن مسؤولية تسيير القروض للوسيط المعتمد.

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

إن مدة الامتلاك القصوى للقروض العقارية لا تتعدى 25 سنة.

الشكل رقم 01: عملية إعادة التمويل الرهني في الجزائر



المصدر:

SRH - Bilan ET perspectives 1997-2003, P19

ب- طرق إعادة التمويل الرهني¹:

تتوافر شركة إعادة التمويل الرهني على طريقتين أساسيتين لإعادة تمويل محافظ القروض الرهنية:

- إعادة التمويل "مع حق الرجوع":

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

- التمويل "بدون حق الرجوع"

و تبعاً لهذه الطريقة، فإنه بإمكان الوسيط المعتمد الحصول على المبالغ المطلوبة في إطار إعادة التمويل للمحافظ العقارية التي تم تمويلها في إطار القروض السكنية، لكن بعد إتمام تحويل جميع الرهونات و الضمانات الأخرى باسم

¹ Les conditions de refinancement du crédit hypothécaire et modalité de suivi, Guide SRH-DTI, Alger, octobre 2003, P1.

شركة إعادة التمويل الرهني، أي عكس ما هي عليه الطريقة الأولى. و تتحمل بمقتضى ذلك شركة إعادة التمويل الرهني جميع الأخطار المتعلقة بالديون التي تمت إعادة تمويلها بشرط أن:

- يتعهد الوسيط المعتمد بالاستمرار في إدارة القروض المتنازل عنها لفائدة شركة إعادة التمويل الرهني مقابل عمولة يتم الاتفاق عليها بين الطرفين
- أن يوقع الوسيط المعتمد مع ش.إ.ت.ر عقداً يتضمن إدارة و استرداد المبالغ المستحقة من الزبائن
- يوقع الوسيط المعتمد مع شركة إعادة التمويل الرهني عقداً يتضمن عملية التنازل على المحافظ العقارية .
- هذان العقدان يخضعان للتفاوض بين شركة إعادة التمويل الرهني و الوسيط المعتمد .

المبحث الثاني:لمحة عامة حول المؤسسة محل الدراسة

سنحاول بداية إعطاء لمحة عامة حول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط انطلاقاً من تاريخ نشأته إلى مراحل تطوره، ثم التطرق إلى مهامه الأساسية، وكذا انتشار مختلف مديرياته عبر أنحاء الوطن، مع التركيز على المديرية الجهوية للجنوب (شبكة غرداية)، وذلك بالتطرق إلى هيكلها التنظيمي، ومعرفة المهام الأساسية لكل دوائرها ومصالحها.

المطلب الأول:تعريف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط هو مؤسسة مالية، أنشئت وحددت مهامها بموجب القانون رقم 227/64 الصادر في 10 أوت 1964، وقد اخذ الصندوق تضامن في بادئ الأمر ثم تحول وأصبح لديه بعد ذلك وكالات محلية جديدة عام 1966 وحاليا أصبح ممثلاً في كامل أنحاء الوطن بواسطة وكالاته المتمركزة في الولايات والدوائر وكذا عن طريق وكالات البريد.

وقد صدر في جويلية 1997 قرار وزاري يقضي بالتحول التدريجي للصندوق إلى مؤسسة بنكية

وقد حدد القانون 227/64 القواعد العامة التي يخضع لها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كما يلي:

-الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية وبالاستقلال المالي.

-القواعد المحاسبية تكون محددة من طرف وزير البريد والمواصلات ووزير الاقتصاد الوطني.

-رأس المال الاجتماعي للصندوق يكون محددًا من طرف الدولة.

- يخضع للقوانين التجارية.

- الودائع التي يتحصل عليها الصندوق تكون مؤمن عليها من قبل الدولة.

إن مديرية شبكة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط للجنوب والتي تتمركز في دائرة بنورة، حديثة النشأة إذ يعود بداية نشاطها إلى 1992 وهذا راجع إلى إعادة هيكلة شبكات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط عبر الوطن، أما الوكالات التابعة لها فكانت موجودة من قبل هذا التاريخ إلا أنها كانت تابعة لشبكة أخرى.

ويوضح الجدول التالي الموارد البشرية لشبكة غرداية في نهاية سنة 1995:

جدول رقم(1): الموارد البشرية لشبكة غرداية سنة 1999

المقرر			الوكالات			المجموع		
اطر	مسير	منفذ	اطر	مسير	منفذ	اطر	مسير	منفذ
20	4	24	28	25	127	48	29	151

المصدر:

من إعداد الطلبة بناء على معطيات مصلحة المستخدمين والتكوين بالشبكة

1) مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

تتمثل مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط عبر الشبكات والوكالات التابعة له ثلاث مهام أساسية:

- جمع المدخرات

- تقديم القروض

- الترقية العقارية

1.1- جمع المدخرات:

هي عملية إيداع مبالغ مالية لدى الصندوق، وهي الوسيلة التي يتم بها تحريك الموارد لخدمة التنمية وامتصاص الكتلة النقدية الخارجة عن الدورة الاقتصادية، مقابل استفادة صاحبها على الحق في الحصول على فوائد أو المساعدة في الحصول على الملكيات العقارية، حيث يقدم للمدخر قرض للمساعدة في الحصول على

قطعة ارض أو عقار مثلاً بفائدة 8,25، لغير المدخرين ولمدة زمنية تقدر بمدة 25 سنة مقابل 15 سنة لغير المدخرين.

وتتم هذه العملية باستعمال شبكتين:

- الشبكة الخاصة بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الموزعة عبر كامل التراب الوطني (10 مديريات جهوية و172 وكالة).

- الشبكة البريدية: تتركب من 3204 نقطة جمع للمدخرات وموزعة عبر كامل ولايات ودوائر الوطن.

زيادة على ذلك فالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يعرض أنواع أخرى من التوفير هي:

- دفتر التوفير بالعملة الصعبة.

- دفتر التوفير الشعبي.

- الإيداع لأجل.

2.1- تقديم قروض:

يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتقديم أموال العملاء (أشخاص أو هيئات عمومية) مقابل الحصول على فوائد خلال فترة زمنية محددة يتم الاتفاق عليها بين الطرفين. ويمكن تقسيم هذه العملية إلى ثلاثة أنواع من القروض:

1.2.1- قرض الأفراد:

ويتم هذا القرض مع الأشخاص الطبيعيين بهدف تمويل شراء قطعة ارض أو سكن مثلاً.

2-2- قرض المتعاملين (المقاولين):

ويتم مع الشركات أو الهيئات الخاصة أو العمومية.

1-2-2- قرض السوق المالية:

وهي عملية منح قروض أو استئانة أموال من طرف المنشآت المالية الأخرى كالبنك الوطني الجزائري، أو القرض الجزائري مثلا.

2-2-2- الترقية العقارية:

ينص القانون رقم 07/86 على أن الترقية العقارية التي تخص العمارات ذات الطابع السكني والمحلات ذات الطابع التجاري على الأراضي الخاصة أو المكتسبة، مهياًة كما يشترط أيضا أن تعطى الأولوية للعمليات الخاصة بالسكنات الجماعية أو نصف الجماعية خاصة تلك المتواجدة في المناطق الحضرية.

أما فيما يخص شروط التمويل فقد أصبحت هذه العملية من اختصاص الوكالات وذلك عندما يكون مبلغ التمويل اقل أو يساوي 500000,00 دج، وفي حالة ما إذا جاوز هذا المبلغ 900000,00 دج فيكون من اختصاص المديرية الجهوية، أما في حالة تجاوز هذا المبلغ الأخير فيجب أن تتم الموافقة على هذه العملية من قبل المديرية المركزية بالعاصمة.

ويمكن أن نذكر المهام والصلاحيات الأساسية للمديرية الجهوية ككل في النقاط التالية:

- تشكل حلقة وصل بين الوكالات ومختلف المديرات المركزية الموجودة في المديرية العامة.

- تعتبر ممثل وناطق رسمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لدى السلطات والهيئات المحلية وذلك في دائرة اختصاصها، وخاصة في تمويل المشاريع المتعلقة بالعمليات العقارية.

- تقوم بمختلف الوظائف الإدارية المتعلقة بالوكالات (دعم، مراقبة).

المطلب الثاني: دراسة الهيكل التنظيمي للشبكة

نتطرق في المبحث إلى مخلف الدوائر والمصالح التي تكون الشبكة الجهوية بغرداية، مع ذكر المهام المنوطة بها

الشكل رقم (02) يوضح هذه الدوائر المكونة للشبكة:

مصلحة الاستغلال

مصلحة التعاون والصيانة



يمثل أعلى مستوى في الهرم التنظيمي والمسؤول الرئيسي على الوكالات الاثنا عشر التابعة لشبكة غرداية، وتعتبر وظائف الإدارة الرئيسية من صلاحيات المدير الجهوي الذي يسهر بدوره باشتراك مساعديه على انجاز الأعمال في ظروف حسنة وفعالية كبيرة. وتحدد المهام الرئيسية للمدير فيما يلي:

-التنبؤ: إعداد برامج الأعمال وتحديد الأهداف المتعلقة بجانب الادخار، التمويل والاستثمار.

-القيادة: إعطاء الأوامر الضرورية لانجاز الأعمال والبرامج المسطرة على مستوى الوكالات ومصالح المديرية الجهوية.

- التنظيم: وضع الهياكل الضرورية وذلك بخلق مناصب عمل والمصالح الضرورية طبقا للهيكل التنظيمي وروح التعليمات المسطرة من المديرية المركزية.

-التنسيق: ينسق الأعمال بين مختلف المصالح المتواجدة على مستوى الوكالات وكذا مديرية الشبكة.

-الدعم: تأتي هذه الوظيفة قبل وظيفة الاستغلال التي تقوم بها الوكالات وذلك من خلال ما يلي:

-دعم وسائل، وذلك بوضع تحت تصرف الوكالات وكذا مصالح المديرية الجهوية الوسائل المادية والبشرية اللازمة لضمان حسن سير العمل.

-الدعم التقني، وذلك بإمداد الوكالات بالمساعدات التقنية المتعلقة اساسا بالجانب القانوني(النزاعات القانونية)، الخزينة وكذا مختلف التقنيات والمعارف التي تتطلبها الوضعية.

-المراقبة: يمارس المدير سلطة سلمية على الوكالات ومختلف مصالح المديرية الجهوية.

2- دائرة التوفير:

تمثل مهمة هذه الدائرة في التنسيق والمراقبة لمجموع الأنشطة المتعلقة بالادخار التي تعتبر من الوظائف الرئيسية للصندوق ويمكن تلخيص اهم اهدافها في:

-توفير المعلومات الاساسية حول كل العمليات الخاصة بالتوفير لدى الوكالات التابعة لها للمديرية الجهوية ثم المركزية لإجراء دراسات وتحويلات حولها وتقديم تعليمات او استفسارات حول هذه النتائج.

-تضمن متابعة الانجاز والبيع للسكنات المجهزة من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

تتفرع دائرة التوفير الى ثلاثة مصالح: مصلحة المتابعة، مصلحة التحليل، والمصلحة التجارية

2-1- مصلحة المتابعة:

تتمثل مهمته الأساسية في متابعة احصائيات التوفير عبر كافة الوكالات التابعة للمديرية الجهوية.

تقوم بجمع الاحصائيات المتعلقة بالتوفير عبر كافة الوكالات ثم تقوم بإرسال تقرير حولها الى المديرية المركزية في نهاية كل شهر، وكذلك عدد الدفاتر التي تم غلقها ومجموع العمليات الجارية خلال الشهر وتحديد مبالغ السحب والدفع لكل عملية وكذا الارصدة الناتجة.

2-2- مصالحة التحليل:

يقوم بتحليل نتائج التوفير ومقارنة النتائج المحصل عليها مع النتائج المتوقع حدوثها او المسطرة في نهاية كل سنة لكل الوكالات التابعة للشبكة.

2-3- المصالحة التجارية:

تتمثل مهمته في التسويق والإعلام بطرح خدماته على المؤسسات والأفراد المعنيين بعمليات التوفير وذلك بعرض الفوائد والامتيازات المقدمة من قبل الصندوق لهم.

تتمثل منتجات دائرة التوفير في:

- **حساب التوفير للسكن:** معدل قائلته 7 ثابتة وذلك قبل سنة 1998 وأصبحت متغيرة بعد ذلك تخضع لمعدلات التضخم، وتقوم هيئات مختصة على المستوى الوطني بتحديد هذا المعدل.

يستفيد الموفر في هذا النوع من التوفير بالحصول على قروض للسكن بمعدل فائدة 8,5 و لمدة 25 سنة، مع اشتراط ان يكون قد مرت ثلاثة سنوات على فتح دفتر التوفير مع تحصيله على 2500 دج كفوائد متراكمة.

- **دفتر التوفير الشعبي:** معدل قائلته 8 تتمثل مزيته في الفائدة الممنوحة فقط.

تمنح دفاتر التوفير الشعبي والتوفير للسكن للأشخاص الطبيعيين فقط.

3- دائرة التمويل:

تعتبر هذه الدائرة من اهم الادوار في المؤسسة، حيث تقوم بالتنسيق والمراقبة لمجموع الانشطة المتعلقة بالقروض وتتمثل اهم اهدافها في:

- اعداد التوقعات السنوية للقروض بالنسبة للمقاولين او الخواص.
- السهر على تنفيذ الاجراءات والتعليمات المرسومة.
- دراسات ملفات القروض المتوجهة من طرف الوكالات.
- متابعة ومراقبة الاستهلاكات للقروض المقدمة للعملاء من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.
- تضمن متابعة الانجاز والبيع للسكنات المجهزة من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.
- تطبيق كل الوسائل لتحصيل الحقوق من قبل المدينين طبقا لجدول الاستهلاك الذي يحدد قيمة القسط الشهري الواجب دفعه للوكالة.

ويمكن تقسيم أنشطة هذه الدائرة الى ثلاثة مصالح:

3-1- مصلحة تمويل الافراد:

تتعلق مهام هذه المصلحة بتسيير عمليات القرض الخاصة بالأشخاص الطبيعيين (مدخر او غير مدخر) بهدف تمويل شراء قطعة ارض أو سكن مثلا.

3-2- مصلحة قرض المتعاملين(المقاولين):

تختص بكل أنشطة القروض المتعلقة مع الشركات او الهيئات الخاصة او العمومية، حيث يتكفل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنسبة 80% من تمويل انجاز المشروع و 20% يتحملها صاحب المشروع مقابل دفع فوائد اثناء عملية التحصيل.

3-3- مصلحة التحصيل:

تتكفل هذه المصلحة بتسيير كل العمليات المتعلقة باسترجاع اموال الصندوق الناشئة عن عمليات القرض المختلفة، الذي يكون على شكل دفعات سنوية او شهرية، كما يقبل من الزبون امكانية التسديد المسبق للقرض حيث تستفيد الفئة المدخرة من الشروط الاختيارية على اساس النسبة، المدة، والدعم من الخزينة، اما الفئة غير المدخرة فهي تتمثل في الزبائن الذين لا يستطيعون الاستفادة من قرض المدخرين لعدم توفر الشروط الايجابية فيها، بالإضافة الى ذلك فان الافراد غير المدخرين بإمكانهم ان يصبحوا كذلك اي يستطيعون التوفير عند بداية المشروع ومع نهاية الانجاز يكونون قد اكتسبوا صفة الموفر وبالتالي يستطيعون الحصول على السكن.

يكون هذا الامتياز موجه للمواطنين المرشحين للحيازة على سكن في اطار البيع لأجل المعتمدين على قانون الترقية العقارية.

كما يوجد قرض السوق المالية والذي يعتبر عملية منح قروض او استئانة اموال، وذلك مع المنشآت المالية الاخرى، والتي تكون مرتبطة بينك البنوك (بنك الجزائر)، حيث تتم هذه العملية في مدة قصيرة الاجل.

ويشترط في كل المعاملات السابقة الذكر تقديم الزبون لملف يتضمن بعض المعلومات الخاصة نذكر منها:

- تقديم ضمان مالي او معنوي (رهن) للصندوق.

- تقديم شخصية عن الزبون.

- القيام بتمويل ذاتي لجزء من المبلغ الخاص بعملية الضراء لعقار او قطعة ارض مثلا.

تحدد نسبة الفائدة على القروض وطنيا عبر معدلات سنوية من قبل وزارة المالية.

ويبين الجدول التالي نسب الفائدة المطبقة بالنسبة لقروض الافراد كالتالي:

جدول رقم (2): معدلات الفائدة المطبقة بالنسبة لقروض الافراد

المعدل المطبق للزبائن		نوعية القروض
الغير المدخرين	المدخرين	
10.25% لمدة 15 سنة	8.5% لمدة 25 سنة	- الحيازة على السكن جيد بواسطة مقاول
10.25% لمدة 15 سنة	10.25% لمدة 15 سنة	- بناء العمارات للاستعمال السكني
10.25% لمدة 15 سنة	10.25% لمدة 15 سنة	- الحيازة على محل بين الافراد
10.25% لمدة 15 سنة	10.25% لمدة 15 سنة	- توسيع محل للاستعمال السكني
10.25% لمدة 15 سنة	10.25% لمدة 15 سنة	- تهيئة محلات ذات استعمال سكني

المصدر: من اعداد الطلبة بناء معطيات الشبكة دائرة التمويل بالشبكة الجهوية

4_ دائرة الادارة والوسائل:

تركز مهمتها من جهة على تسيير الموارد البشرية في المؤسسة من حيث الاهتمام بطلبات العمل والمتابعة اليومية للعمال والقيام بعمليات التوظيف وتسيير الاجور والغيابات الخ...، اما في الجهة الاخرى فتتكفل بضمان توفير الوسائل العامة المساعدة على حسن سير العمل للوكالات والمصالح المختلفة للمديرية الجهوية من مكاتب، كراسي ومعدات الى غير ذلك من التجهيزات المختلفة.

تتفرع هذه الدائرة الى ثلاث مصالح هم: مصلحة المستخدمين والتكوين، مصلحة المنازعات القانونية، ومصلحة الوسائل العامة.

4-1- مصلحة المستخدمين والتكوين:

تتم بالأعمال الخاصة بتسيير المستخدمين في المراحل المتعلقة بذلك، كما تقوم بتنفيذ استراتيجيات المؤسسة في الجانب البشري وذلك بالقيام بدراسة وتحديد احتياجات الشبكة للمناصب والشروط التقنية المطلوبة، كما يقوم هذا الفرع بالتسيير والتكفل بعمليات التكوين للموظفين لدى الشبكة الجهوية او كل الوكالات التابعة لها.

ويمكن عرض اجراءات التوظيف التي تتم في المؤسسة كالتالي:

- استقبال الطلبات.

- فرز الطلبات حسن احتياجات للوظائف.

- يتم اختيار المرشحين للتوظيفة حسب معايير الشروط التقنية المطلوبة فيها.

- ارسال الاستدعاء للمعنيين.

- اجراء اختيارات تقنية اولاً، ثم يوجه الناجحون فيه الى الاختبار الوظيفي الذي يتم من طرف لجنة تحكيم.

- يؤخذ القرار النهائي في عملية التوظيف من قبل مدير الشبكة ويتم تعيين الموظفين على اساس قائمة لجنة التحكيم.

تتعلق مهمة هذا الفرع بالتنسيق ومراقبة المنازعات التي تنشأ على مستوى الشبكة وكل الوكالات التابعة لها، كما يختص كذلك في ابداء الاراء القانونية في تطبيق النصوص التشريعية المختلفة، وتنفيذ القرارات الخاصة بالعدالة، كما يهتم ايضا بالوقاية من النزاعات بين الاشخاص والمؤسسات وكذا دراسة مختلف التعهدات القانونية والالتزامات بين الصندوق والمتعاملين معه.

4-3- مصلحة الوسائل العامة:

يرتكز دورها على توفير الوسائل المادية لضمان حسن القيام بأنشطة الوكالات المختلفة التابعة لهذه الشبكة وكذا المصالح الخاصة بالمديرية الجهوية نفسها، كما تتكفل هذه المصلحة أيضا بتسيير المخزون والقيام بعمليات الجرد في نهاية كل دورة.

5-دائرة المالية والمحاسبة:

المهمة الرئيسية لهذه الدائرة هي جمع ومراقبة جميع المعطيات المالية والمحاسبية لجميع الوكالات التابعة للشبكة، وتتفرع بدورها الى مصلحتين هما مصلحة المراقبة والمحاسبة، مصلحة الميزانية.

5-1-مصلحة المراقبة:

تجمع في نهاية كل يوم دفاتر اليومية على مستوى جميع الوكالات التابعة للشبكة وترسل في اليوم الموالي الى هذه المصلحة على مستوى الشبكة اين تراقب العمليات المحاسبية ويمكن التمييز بين ثلاثة انواع من هذه اليوميات هي يومية القرض الفردي، يومية القرض الجماعي، يومية التسديد، وكذا مراقبة مختلف العمليات المحاسبية التي تقع بين الوكالات.

يتم تحويل هذه العمليات بعد عمليات المراقبة الى الدائرة الجهوية للإعلام الالي على مستوى الشبكة لتتم معالجتها اوتوماتيكيا.

ان نوع المحاسبة المطبقة على مستوى الصندوق هي محاسبة خاصة كمحاسبة البنوك.

5-2-مصلحة الميزانية:

تتكفل هذه المصلحة بجمع الاحتياجات المختلفة للوكالات التابعة للشبكة من الوسائل العامة كذا تقديرات مرتبات الموظفين وغيرها من الاحتياجات والتي تستقبلها من هذه الوكالات في نهاية كل سنة مالية.

يتم جمع هذه التقديرات على مستوى هذه المصلحة ثم يتم تبويبها وترتيبها لترسل في شكلها النهائي كميزانية تقديرية للشبكة الى مصلحة الميزانية بالمديرية المركزية اين يتم اعتمادها بعد اجراء كل التعديلات الازمة عليها، كما تهتم ايضا مصلحة الميزانية بالرقابة وإعطاء الموافقة على كل الطلبات الخاصة بالتمويل بالمعدات والأدوات الداخلة في نشاط مختلف الدوائر والوكالات التي تصل اليها عبر مصلحة الوسائل العامة المختصة بذلك.

6- الدائرة الجهوية للإعلام الالي:

هو مركز اعلامي يستقبل جميع المعلومات المحاسبية الخاصة بالوكالات والشبكة التي تاتي عن طريق مصلحة المحاسبة ويتم تخزينها ومعالجتها اوتوماتيكيا وترسل في نهاية كل فترة مالية الى المركز الوطني لمعالجة الاعلام الالي على مستوى المديرية المركزية بالعاصمة اين يتم من خلالها اعطاء واستخراج النتائج النهائية.

ويمكن تحديد اهم مهام هذه الدائرة في:

- دعم الوكالات فيما يخص عمليات المعالجة بالإعلام الالي.
- ضمان التسيير الاداري والأمن لقاعدة البيانات (المعطيات).
- تحمل كل مشاكل الحجز والمعالجة للمعطيات الخاصة بالوكالات.
- وتتفرع هذه الدائرة لمصلحتين هما: مصلحة التعاون والصيانة، مصلحة الاستغلال.

6-1- مصلحة التعاون والصيانة:

تتمثل مهمة المصلحة فيما يلي:

- تثبيت البرامج المعلوماتية الجديدة والمتطورة لكل اجهزة الاعلام الالي على مستوى الوكالات.
- تكوين مستخدمي الوحدة الجهوية والوكالات على المنتجات الجديدة الاعلامية (البرامج).
- تنظيم تسيير الملفات (الوثائق) المتعلقة باستعمال نظام الاعلام الالي.
- اقامة علاقات وتبادل فيما يخص المعلومات مع الهيكل المركزي.
- تحمل اعباء الصيانة للأدوات والمعدات الخاصة بالإعلام الالي.

6-2- مصلحة الاستغلال:

تتمثل مهمة هذه المصلحة فيما يلي:

- ضمان حجز المعلومات من الوكالات (اليوميات المحاسبية، تسيير القروض، ملفات الزبائن، التحصيل للأموال).
- الرقابة والموافقة على المعلومات المحجوزة.

- طبع قوائم التسيير (كشف الراتب، جدول الاستهلاك، ميزان المراجعة، دفتر الأستاذ...).

- تحويل الملفات الخاصة بالوكالات او الشبكات الجهوية نحو المقر المركزي.

- استرجاع الملفات (النتائج) من المقر المركزي نحو الوكالات.

المطلب الثالث: الدراسة الميدانية للقرض العقاري (CNEP - Banque)

يعد القرض العقاري بمختلف أنواعه (شراء سكن، بناء ذاتي، تهيئة سكن...) أهم منتج مصرفي يقدمه الصندوق الوطني للتوفير . بنك . لذا فهي تحرص على ضمان تغطيته و ذلك من خلال مجموعة الإجراءات التي تتبعها قبل منح القرض و كذا تحديد العوامل التي من خلالها تحدد قيمته.

و من خلال هذا المبحث سنتطرق إلى هذه الإجراءات و كذلك العوامل المحددة للقرض و للتوضيح أكثر تم اختيار قرض لبناء سكن ذاتي كحالة سنقوم بدراستها.

المطلب الأول: إجراءات منح القرض العقاري

أ. سلطة اتخاذ القرار:

تعد سلطة اتخاذ القرار بشأن طلب القرض هي من صلاحيات لجان القرض حيث تقوم بدراسة ملفات طلب القرض المسجلة في جدول أعمالها للبحث فيها و هذا ضمن الحدود الموضوعية.

و سلطة القرار محددة حسب الجدول التالي:

الجدول رقم (3): حدود سلطة القرار

مبلغ القرض	لجان القرض
حتى مبلغ 300000 دج و يمكن رفعه حسب قدرات الوكالة	الوكالة (CCA)
حتى مبلغ 500000 دج	دائرة القروض للمديرية الجهوية (CRC)
إبتداءا من مليون دينار فما فوق	مديرية القروض للإدارة المركزية (CCC)

Source : Manuel de procédure crédit hypothécaire aux particuliers, p A 1.4/1

من اعداد الطلبة بناءا على معطيات الشبكة

ب . سلطة التوقيع:

سنبين في الجدول الموالي سلطة التوقيع في كل مستويات لجان القرض:

الجدول (4) : مستويات سلطة التوقيع

إمضاء قرارات منح القروض المتعلقة بسلطة CCA	مدير الوكالة
إمضاء عقود القرض مهما كان مستوى اتخاذ القرار CCC. CRC. CCA	

مدير الشبكة	. إمضاء قرارات منح القروض المتعلقة بسلطة CRC
مدير القرض	. إمضاء قرارات منح القرض المتعلقة بسلطة CCC

Source : Manuel de procédure op. Cit, p A1.4/2

من اعداد الطلبة بناءا على معطيات الشبكة

CCA: لجان القرض بالوكالة.

CRC: لجان القرض بالمديرية الجهوية.

CCC: لجان القرض بالإدارة المركزية.

ج. تكوين ملف القرض:

لكل نوع من أنواع القروض العقارية هناك وثائق مشتركة بينهم و وثائق أخرى خاصة بكل نوع، و أهم الوثائق التي

يجب أن تتوفر في ملف القرض العقاري هي:

1. طلب القرض ممضي من طرف طالب القرض .

2. شهادة ميلاد.

3. بطاقة عائلية للمتزوجين.

4. نسخة طبق الأصل لبطاقة التعريف.

5. مبرر الدخل.

كشف الرواتب الحديثة للسنة الفارطة، معاش بالنسبة للمتقاعدين ،راتب بالنسبة للأجراء، عقد إيجار، إنذار جبائي

للتجار يتم تحريه من طرف مصالح الضرائب، شهادة العمل، تصريح سنوي للأجور لدى مصلحة التأمينات

الاجتماعية (CNAS) للسنة الفارطة.

6. كشف الفوائد المتوقعة يوم طلب القرض.

7. شهادة التحلي عن الفوائد لطالب القرض من طرف أحد أفراد العائلة مع شهادة عائلية، و ذلك إذا لزم الأمر.

8. كفالة تضامنية إن وجد.

9. أمر بتحويل الدفعة الشهرية الخاصة بالقرض في حساب المستفيد لدى الصندوق الوطني للتوفير . بنك . الممضي

عليه من طرف البنك الذي يتلقى فيه الزبون دخله الشهري.

10. تصريح بالاقطاع من الحساب للمقترض الذي له حساب جاري بريدي CCP لدى PTT.

إضافة إلى ما سبق ذكره من وثائق فإن ملف القرض يجب أن يكتمل بوثائق أخرى حسب نوع القرض المرغوب

الحصول عليه.

د. إيداع الملف على مستوى الوكالة:

ملف طلب القرض المكون من الوثائق القانونية يجب أن يتم إيداعه على مستوى وكالة الصندوق الوطني للتوفير . بنك . مقابل تسليم وصل إيداع ، و يجب أن يحمل هذا الأخير تاريخ الإيداع و يوقع من طرف المكلف بالقرض و يسجل على سجل طلبات القرض المخصص لهذا الشأن .
هـ . معالجة ملف طلب القرض (طريقة تطبيقية):

بعد استلام الملف كاملا مقابل تسليم حق الإيداع تباشر الوكالة في دراستها و بالخصوص ما يلي:
1 . التأكد من الوثائق المكونة للملف:

على المكلف بالقرض التأكد من مطابقة و شرعية الوثائق المقدمة و ذلك تفاديا لأية مشاكل ، و من أهم الوثائق التي يجب التأكد منها هي:

● مبررات الدخل: فحص عناصر الدخل بروية و بحذر.

● شهادات الملكية المتوفرة : طبيعة الشهادة (موثقة، شهادة إدارية، دفتر عقاري...)، تعريف المالك و طالب القرض و التأكد من أن العقار ليس ملكا لشخص آخر ، أو لديه ملكية مشتركة.

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

2 . إعداد البطاقة التقنية:

تعد البطاقة التقنية و تمضى من طرف المكلف بالقرض في ثلاث نسخ ، و تؤشر من طرف المسؤول بالقرض المكلف بمراقبة الملف .

كما تقدم البطاقة التقنية لدراسة ملف طلب القرض إلى لجنة القرض للبحث فيها حسب عتبة القدرة على الالتزام.

أ- على مستوى الوكالة:

يقوم المكلف بالقرض بإعداد البطاقة التقنية و يقدم الملف لمدير الوكالة للمراقبة و التأشير ، ثم تقوم لجنة القرض بالوكالة بفحص البطاقة التقنية لتقديم الرأي و القرار المتعلق بالملف .

ب- على مستوى دائرة القروض للمديرية الجهوية:

بعد معالجة ملف القرض من طرف لجنة القرض بالوكالة و الموافقة عليه يتم إرساله إلى دائرة القروض للمديرية الجهوية ، و ذلك في حالة تجاوز مبلغ القرض 500000 دج .

ج- على مستوى المديرية المركزية:

تفحص اللجنة المركزية للقرض الملفات التي ليست من سلطة اللجان الأخرى و تقرر القروض الموافق منحها .

د- معاينة بطاقة الزبائن:

تبقى هذه المراقبة ضرورية قبل تبليغ الزبون و تكوين الملف و التأكد من:

. إن كان طالب القرض قد استفاد من قبل من قرض لدى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط .
 . و أن طالب القرض ليس في وضعية زبون غير منتظم الدفع ويثبت ذلك بشهادة تسديد منتظم لدى الوكالة التي استفاد منها من قرض سابق.

و في هذه الحالة تقوم الوكالة بإعداد طلب استشارة. نتائج الاستشارة مرقمة و مصنفة في مصنف لهذا الغرض.

هـ- إعداد الملف و عقد القرض و الضمان:

بالتوازي مع تأسيس قرار المنح و قبل تحرير عقد القرض تقوم الوكالة بإرسال رسالة الموافقة للزبون (الملحق 8) تبلغه فيه شروط القبول أو الرفض و الزبون أمامه مهلة 15 يوم لتأكيد قبوله بعد هذه المهلة الوكالة لن تكون ملزمة بتنفيذ التزاماتها.

بدلالة عتبة الالتزام الهيئة المختصة بالوكالة الشبكة DCPR تعدد قرار القرض بعد موافقة الزبون و بعد التأكد من أن الشروط الموضوعية في قرار المنح القرض قد تمت ، يعدد المسؤول عن القرض بالوكالة عقد القرض و يقدم لمدير الوكالة للتوقيع عليه مع الحرص على إمضاء الزبون ، و بمجرد توقيع و تأريخ العقود تباشر الوكالة في تنظيم الضمانات التي ستقدم.

ا- عمولة الدراسة والتسيير:

و تمثل مصاريف دراسة و تسيير القرض و هي محددة كما يلي:

الجدول(5): تقسيمات عمولة التسيير و الدراسة

مبلغ القرض	عمولة التسيير و الدراسة
حتى 500000 دج	1000 دج
من 500000 دج إلى 2000000 دج	1500 دج
أكثر من 2000000 دج	2500 دج

Source : Manuel de procédure op. Cit, p A1.4/9

من اعداد الطلبة بناءا معطية الشبكة

ب- عمولة الالتزام:

تمثل مصاريف تحويل الأموال و هي محددة ب 10 % و تطبق على مبلغ القرض غير المستعمل شهريين بعد إمضاء القرض.

ج- تحديد ثمن عمولة الالتزام:

1- أثناء التنازل عن أول شريحة لا يتم تطبيق عمولة الالتزام إذا كان القرض قد استعمل جزئيا أو كليا في الشهرين بعد إمضاء العقد.

2- في حالة ما إذا استعمل القرض بعد الشهرين تحسب العمولة على أساس عدد الأيام بعد هذين الشهرين، و تحسب العمولة كما يلي:

$$\text{العمولة} = \frac{\text{مبلغ القرض} \times 1\% \times \text{عدد الأيام}}{365}$$

و في حالة تعدد الدفعات فإن عدد الأيام أو الفترة التي تحسب على أساسها العمولة يتم حسابها كما يلي:

$$\text{العمولة} = \frac{\text{المبلغ الغير مستعمل} \times 1\% \times \text{الفترة}}{365}$$

الفترة = تاريخ الدفعة الجديدة - تاريخ آخر دفعة

د-تغير معدل الفائدة:

مراجعة معدل الفائدة المدرج في العقد الرهني تتم دوريا على الأموال المتبقية (القرض المتبقي) عدا الدفعات المتأخرة.

هـ-تسليم الدفعات لا يتم إلا بعد الحيازة على الضمانات اللازمة:

1. تسجيل الرهن من طرف الموثق.
2. إعداد شهادة الكفالة إذا لزم الأمر.
3. اكتتاب التأمين.

و يتم تسليم الدفعات بالشكل التالي:

1. بالنسبة لقروض الحيازة (شراء سكن لدى الخواص، سكن ترقوي...):

- يتم الأمر عند مكتب الموثق مع إرسال رسالة تسليم الشيك.
- تقوم الوكالة بالتأكد من أن الموثق قد هيا جميع الوثائق اللازمة لإتمام العملية و تسجيل الرهن من الصنف الأول لفائدة البنك.
- مصاريف الموثق، رسوم التسجيل و أخرى يتحملها الزبون.

2. بالنسبة لقرض البناء:

- . **الدفعة الأولى:** تتم حسب شهادة افتتاح الورشة يعدها مهندس أو مكتب دراسات معتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط . بنك .، و التقرير التقني يتم حسب .
- . **الدفعة الثانية:** عند بداية الأشغال الكبرى حسب التقرير التقني.
- . **الدفعة الثالثة:** عند نهاية الأشغال الكبرى حسب التقرير التقني.
- الجدول (6):** كيفية تقديم القروض للخواص و الفوائد و المدد المطبقة

نوع القرض	المبلغ	كيفية تسليم الدفعات	شروط تسليم الدفعات
البناء 70 % من القيمة المقدره	أقل من 200000 دج	دفعة واحدة	تقدم الأشغال الكبرى على الأقل بنسبة 50 % حسب التقرير التقني
توسيع 6 % من القيمة المقدره	بين 200000 دج و 400000 دج	الدفعة الأولى 50 % الدفعة الثانية 50 %	. عند بداية الورشة . نهاية الأشغال الكبرى
تجهيز 60 % من القيمة المقدره	أكثر من 400000 دج	الدفعة الأولى 40 % الدفعة الثانية 30 % الدفعة الثالثة 30 %	. عند بداية الورشة . بداية الأشغال الكبرى . نهاية الأشغال الكبرى
تهيئة 50 % من القيمة المقدره	في حدود 30 % من قيمة الضمان	دفعة واحدة	تقديم كشف يبين فيه بداية الأشغال
شراء مسكن أو أرض	80 % من قيمة الأرض مهما كانت قيمتها	دفعة واحدة	بين أيدي الموثق
شراء مسكن بيع على التصميم	80 % من القيمة	على عدة دفعات حسب العقد	في حساب المقاول

Source : Manuel de procédure op. Cit, p A1.4/13

من اعداد الطلبة بناء على معطيات الشبكة

الجدول (7): كيفية تقديم القرض للخواص و الفوائد و المدد المطبقة في حدود الضمان

نوع القرض	المبلغ	كيفية تسليم الدفعات	شروط تسليم الدفعات
تعاونيات عقارية	70% من القيمة المقدرة	الدفعة الأولى 20 %	. تقديم تقرير افتتاح الورشة و بداية الأشغال يعدها مهندس أو مكتب دراسات معتمد
		الدفعة الثانية 30 %	. تقديم تقرير تقني نهاية الأشغال الكبرى القاعدية
		الدفعة الثالثة 30 %	. تقديم تقرير تقني نهاية الأشغال الكبرى الهيكلية
		الدفعة الرابعة 20 %	. تقديم التقرير التقني لتقدم الأشغال الثانوية

Source : Manuel de procédure op. Cit p A1.4/14

الجدول (8): معدلات الفائدة و المدد المطبقة على القروض الخواص للزبون غير المدخر

نوع القرض	مبلغ القرض	المعدل المطبق	مدة القرض
1. الحيازة 1. شراء سكن جديد لدى ترقوي 2. شراء لدى الخواص سكن قديم، جديد أو في طور الإنجاز 3. شراء سكن حسب صيغة البيع على التصميم	على الأكثر 80 % من المبلغ المصرح به	10,25 %	على الأكثر 10 سنوات بدون فترة التأجيل على
		10,25 %	الأكثر 10 سنوات بدون فترة التأجيل
		10,25 %	على الأكثر 10 سنوات بدون فترة التأجيل
2. البناء 1. بناء مسكن ذاتي في إطار البناء الذاتي أو التعاوني 2. توسيع، تجهيز سكن	على الأكثر 70 % من القيمة المقدرة	10,25 %	على الأكثر 10 سنوات مع فترة تأجيل سنتين
		60 %	على الأكثر 10 سنوات مع فترة تأجيل سنتين

	10,25 %	القيمة المقدرة	
5 سنوات على الأكثر بدون فترة التأجيل	10,25 %	على الأكثر 50 % من القيمة المقدرة و أكثر من 30 % من القيمة الحقيقية للضمان	3. التهيئة
10 سنوات على الأكثر بدون فترة التأجيل	10,25 %	على الأكثر 80 % من سعر التخلي	4. شراء أرض للبناء

من اعداد الطلبة بناء علم , معطية الشبكة

Source : Manuel de procédure op. Cit, p A1.4/16

أ-المحاور المح

تتمثل محددات قيمة القرض في أربع محاور تقريبا و هي:

1. الفوائد:

تحدد فوائد القرض حسب معيار الادخار، فبالنسبة لغير المدخر فإنه يطبق عليه معدل فائدة يقدر بـ 7,75 %، أما المدخر فإنه يستفيد من معدل فائدة أقل يقدر بـ 6,5 % (معدلات قابلة للتغير) بالإضافة إلى أن خاصية المدخر تحدد القيمة النظرية للقرض و التي تعادل 20 مرة مجموع الفوائد المتحصل عليها إلى غاية تاريخ طلب القرض.

مثال:

قيمة القرض النظرية	مجموع الفوائد
50000 = 20 × 2500 دج	2500 دج
600000 = 20 × 30000 دج	30000 دج

.أقدمية الدفتر (للسكن أو الشعبي) أو حساب احتياط لأجل يجب أن تكون على الأقل ثلاث

سنوات عند تاريخ طلب القرض.

. مجموع الفوائد إلى يوم طلب القرض يجب أن يكون يساوي على الأقل 2500 دج.

. فوائد (الزوج، الأب، الأم، الأبناء، الإخوة أو الأخوات) تؤخذ بعين الاعتبار.

- فوائد الدفع لأجل محدد المدرجة من طرف المؤسسة الموظفة بالصندوق الوطني للتوفير

و الاحتياط . بنك . مقبولة أيضا.

يمكن الحصول على شهادة تنازل على حقوق الفوائد على مستوى وكالة البنك، يكفي أن يقدم:
 . كشف الفوائد أو تنازل من المؤسسة الموظفة.
 . شهادة ميلاد عائلية تثبت الرابطة العائلية للمتنازل.
 يمكن لغير الموفر الاستفادة من هذه الميزة الحاصل عليها الزوج أو الطفل القاصر.

2. الرواتب:

تحدد قاعدة حساب قيمة القرض، باستثناء:

. العلاوات الاستثنائية

. المداخيل المتأخرة

. الساعات الإضافية

. المستحقات المقتطعة من القروض الممنوحة وهذا في حالة حصوله على قرض من قبل.

لتنحصر في الأخير على الراتب الشهري الصافي الذي يمكن للبنك الاعتماد عليه لتسديد مستحقات أو أقساط القرض.

المستحقات المقتطعة من الراتب لتسديد القرض هي حسب الجدول التالي:

الجدول رقم (9): نسبة المستحقات المقتطعة من الراتب لتسديد القرض

نسبة التسديد	الراتب الشهري الصافي
30 %	أقل أو يساوي 4 مرات الحد الأدنى للراتب
40 %	أكثر من 4 مرات أو أقل من 9 مرات الحد الأدنى للراتب
45 %	أكثر أو يساوي 9 مرات أو أقل من 10 مرات الحد الأدنى للراتب
50 %	من 10 مرات إلى 11 مرة الحد الأدنى للراتب
55 %	أكثر من 11 مرة الحد الأدنى للراتب
30 %	الراتب الصافي المدون بالعملة الصعبة قبل التحويل و بعد الاقتطاع من الراتب الأدنى المضمون من طرف البلد المقيم به (للجزائريين المقيمين خارج الجزائر)

المصدر: من اعداد الطلبة بناء على المعطيات دليل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط . بنك .

الحد الأدنى للراتب يساوي حاليا 10000 دج.

و تجدر الإشارة هنا إلى الطرق التي وضعها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط . بنك . لخدمة مقترضيه و ذلك من أجل رفع أو دعم قدرتهم الإقتراضية و المتمثلة في صيغة الكفي (Caution) أو صيغة التدين المشترك (Codébiteur) .

. الكفيل (Caution) :

يمكن رفع القدرة المالية للمقترض بضم راتب أحد الأقارب: الزوج، الزوجة، الآباء، الأبناء، الإخوة و الأخوات،الذين لديهم راتب منتظم بحيث يمكنهم تقديم دعم كالاتي:

- يدخل الزوج أو الزوجة في عملية الاقتراض بنسبة 30 % من الراتب الصافي.

- يدخل أفراد آخرون في عملية الاقتراض بنسبة 15 % من الراتب الصافي، دون أن تتعدى القيمة المحملة 60 % من دخل المقترض.

يقوم الكفيل بمأ طلب الدعم التضامني ، كما يقوم بمأ عقد يقدمه له الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط . بنك . تدل أيضا على دعمه للمقترض ،بمضيها و يصادق عليها ،دون أن ينسى المقترض بالتوازي دفع مستحقات التأمين على الوفاة في وكالة التأمين المتعاقدة مع CNEP . بنك . حسب قيمة القرض الممنوح و التي تجدد سنويا إلى غاية التسديد الكامل للقرض.

و هكذا في حالة عدم استطاعت المقترض دفع المستحقات يتحمل عنه الداعم أو الكفيل تسديدها.

و أهم الوثائق التي يجب أن ترفق ملف الكفيل هي:

. كشف الراتب

. شهادة الميلاد

. شهادة عائلية تثبت رابطة القرابة

. صيغة التدين المشترك:

وضعت صيغة التدين المشترك أيضا من أجل رفع القدرة المالية للمقترض على التسديد، إذ أن التدين المشترك يسمح لأي شخص مادي الحصول على قرض عقاري لدى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط . بنك . و دون تفرقة مع شخص مادي آخر أي و كأنه قرض واحد يمنح لشخصين ،و يجب أن تقدم وثائق تثبت أن لديهما دخل دائم و منتظم ،كما لا يجب أن تتعدى مستحقات التسديد 60 % من الدخل الشهري للمدين الذي لديه الدخل المرتفع. أما بالنسبة لفوائد الموفر فإنها تؤخذ بعين الاعتبار إذا كان أحدهما يملك هذه الخاصية.

مثال: مقارنة المستحقات و قيم القروض

بتدين مشترك

الراتب الرئيسي : 20000 دج

بدون تدين مشترك

الراتب : 20000 دج

قدرة التسديد: 30 %	قدرة التسديد: 30 %
التسديد الشهري: 6000 دج	التسديد الشهري: 6000 دج
راتب المدين الآخر: 15000 دج	قيمة القرض: 800000 دج
قدرة التسديد: 30 %	المدة: 21 سنة
التسديد الشهري: 4500 دج	
القدرة الإجمالية للتسديد: 6000 دج+4500 دج=10500 دج	
قيمة القرض: 1398000	
المدة: 21 سنة	

و من خلال هذا المثال التوضيحي نستطيع أن نتلمس أهمية التدين المشترك بالنسبة للمقترض.

3. السن:

. أقصى مدة لتسديد القرض 21 سنة قابلة للتقليص حسب رغبة المقترض.

. السن الأقصى للمقترض هو 70 سنة.

4. قيمة العقار:

قد تصل قيمة القرض إلى 90 % من قيمة العقار و المحددة في تقرير معاينة الملكية و المحررة من طرف مكتب دراسات أو هندسة معتمد.

يعتبر الملك العقاري للمقترض بمثابة الضمان الذي سيكون موضع الرهن من الدرجة الأولى شرعي أو باتفاق لصالح الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط . بنك . طيلة مدة القرض.

دراسة حالة: بناء سكن ذاتي

لدى إطلاعنا على بعض الملفات الخاصة بالقروض العقارية من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط . بنك .

محل تربصنا قررنا دراسة القرض المتعلق ببناء سكن ذاتي ، و ذلك بتوجيه من طرف مؤطرتنا نظرا لما فيه من إمام بجوانب

موضوع دراستنا ، و بالفعل قمنا بدراسة ملف السيد A الذي يريد بناء فيلا ، و كان ملفه يحتوي على الوثائق

الضرورية و اللازمة لهذا النوع من القروض (قرض لبناء سكن ذاتي) و المتمثلة في:

. استمارة طلب القرض (مقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط . بنك).

. نسخة ملكية الأرض مسجلة و مشهورة لدى المحافظة العقارية.

. رخصة البناء يجب أن لا تزيد عن 3 سنوات من مدة استخراجها.

. شهادة سلبية الرهن.

- . تقرير تقديري من طرف خبير معتمد لقيمة البناء و الأرض المشيدة عليها الفيلا.
- . كشف الرواتب.
- . شهادة العمل (أجير).
- . شهادة الدخل السنوي.
- . شهادة الميلاد.
- . نسخة طبق الأصل لبطاقة التعريف.
- . شهادة الإقامة.
- . شيك لحساب بريدي أو بنكي مشطوب.
- . تصريح الاقتطاع من الحساب (مقدم من طرف CNEP . بنك) لقيمة القسط.
- و يهتلك القرض خلال 21 سنة المتمثلة في مدة القرض و فق الجدول التالي:

الجدول (10): إهلاك القرض

تاريخ القسط	الإهلاك	الفائدة	القسط	المبلغ المتبقي
15/07/2014	15 128,13	58 805,62	73 933,74	750 491,03
15/07/2015	16 343,11	57 590,63	73 933,74	734 147,91
15/07/2016	17 655,68	56 278,07	73 933,74	716 492,24
15/07/2017	19 073,66	54 860,08	73 933,74	697 418,58
15/07/2018	20 605,52	53 328,22	73 933,74	676 813,05
15/07/2019	22 260,41	51 673,33	73 933,74	654 552,64
15/07/2020	24 048,21	49 885,53	73 933,74	630 504,43
15/07/2021	25 979,60	47 954,15	73 933,74	604 524,83
15/07/2022	28 066,10	45 867,65	73 933,74	576 458,74
15/07/2023	30 320,17	43 613,57	73 933,74	546 138,57
15/07/2024	32 755,27	41 178,47	73 933,74	513 383,29
15/07/2025	35 385,95	38 547,80	73 933,74	477 997,35
15/07/2026	38 227,90	35 705,85	73 933,74	439 769,45
15/07/2027	41 298,10	32 635,65	73 933,74	398 471,35

15/07/2028	44 614,87	29 318,87	73 933,74	353 856,48
15/07/2029	48 198,02	25 735,72	73 933,74	305 658,46
15/07/2030	52 068,95	21 864,79	73 933,74	253 589,51
15/07/2031	56 250,76	17 682,98	73 933,74	197 338,75
15/07/2032	60 768,43	13 165,31	73 933,74	136 570,32
15/07/2033	65 648,93	8 284,82	73 933,74	70 921,39
15/07/2034	70 921,39	3 012,36	73 933,74	0

المصدر: من ملف الزبون

من اعداد الطلبة بناء على معطيات الشبكة

يقوم المستفيد بدفع عمولة الدراسة و التسيير لملف طلب القرض العقاري عند فتح حساب بنكي لدى الوكالة و تقدر بـ 1500 دج، و ذلك وفقا للجدول السابق الذكر في المطلب الأول .
ملاحظة:

لقد طرأت تعديلات في نسب الفوائد في عام 2014 و تتمثل في الجدول الآتي:

الجدول (11): تعديلات نسب الفوائد لعام 2014

معدل التخفيض	النسب الجديدة	النسب السابقة	القروض
			قروض للمستثمرين
-1,00	6,5	7,5	قروض متوسطة المدى
- 1,00	6,5	7,5	قروض طويلة المدى
			قروض المستثمرين
			"مؤسسات مهن حرة"
- 0,50	6,00	6,5	قروض متوسطة المدى
- 0,50	6,00	6,5	قروض طويلة المدى
			قروض رهن عقارية
			"سكنات جديدة و قديمة"

قروض عقارية للمدخرين بدفتر توفير السكن	7,5	6,5	- 1,00
قروض عقارية للمدخرين بدفتر توفير شعبي	8,5	7,5	- 1,00
قروض عقارية لغير المدخرين	9,5	7,75	1,75

المصدر: من اعداد الطلبة على المعطيات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

إشارة: نسبة الفائدة لدفتر التوفير السكني يصل 3 % بينما يقدر ب 3,5 % لدفتر التوفير الشعبي.

خلاصة الفصل:

بعد الدراسة التطبيقية التي قمنا بها حول القروض العقارية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط . بنك . استنتجنا مدى مساهمة هذا الأخير في توفير السكنات للمواطنين بجميع أشكالها ، و ذلك منذ السبعينيات العهد الجديد للجزائر(بعد الاستعمار) إلى أزمة الجزائر في التسعينيات و إلى غاية يومنا هذا ، مع تحسين هذا المنتج يوما بعد آخر من حيث الشروط و التسهيلات إلى غير ذلك . و بذلك يكون الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط . بنك . أول و أكبر المساهمين في تخفيف أزمة السكن في الوطن . و قد تعرفنا في هذا الجانب التطبيقي للعمل مختلف المراحل التي يمر بها دراسة الرهن العقاري وهو المصدر الذي يلجأ له البنك من أجل تشكيل سيولة المتأثرة بالقروض التي يمنحها .

حاولنا من خلال هذه الدراسة سواء من الناحية النظرية أو التطبيقية أن نبين مختلف الإجراءات والمراحل التي تمر بها السوق المالية العقارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر موضوع البحث بصفة خاصة، بإعطاء فكرة عن مفهوم العمليات العقارية و كل ما يتعلق بها من مراحل وأنواع، مع سرد الطرق المختلفة الكلاسيكية منها و الحديثة المتعلقة بتمويل السكن و المنتهجة من طرف الدولة.

كما أن انشاء شركة اعادة التمويل والتأمين وشركة ضمان القرض العقاري قد غير من المخطط العام للقطاع المالي وآليته التقليدية، وكان لهذا التغيير أهميته ملموسة سياسيا بإعطاء سيولة للسوق الثانوية، وسيسهل المتعاملون الجدد من مسار توسيع سوق عمليات التمويل التأمينية ليشمل كل البنوك التجارية، كما سيساهمون في توسيع قائمة التمويل المتوفر للسكن وتشجيع المؤسسات المالية الأخرى على المشاركة في عمليات القروض التأمينية في إطار ضمان الإئتمانات بواسطة سندات الملكية المحددة بوضوح.

ومن ناحية أخرى لا يزال قطاع السكن يعاني من نقص في التنظيم، ومن عوائق أساسية كبرى لا تشجع البنوك على الذهاب في مساعيها الخاصة بالإقراض السكني بالنظر إلى إشكالية الملكية وتحديد أنواع المتدخلين وغياب آلية تقييم شفافة، إلى جانب المضاربة، وهي عوامل تدفع ببعض البنوك إلى الكف عن الخوض في حركة التمويل العقاري وبالتالي عجلة التنمية العقارية.

لذا يجب الإسراع في بذل المزيد من الجهد في الجزائر لتفعيل نشاط التمويل العقاري وتذليل الصعوبات التي تعوق انطلاقه انطلاقا قوية وعلى رأسها مشكلة انخفاض الملكية المسجلة والمشهرة عقاريا.

كما يجب تحديد أعمال دعم التمويل من خلال اقامة مؤسسات مالية، تتوفر على موارد طويلة وسنشير فيما يلي إلى النقاط الأساسية التي يمكن أن نستخلصها في كل من الدراسة النظرية و الدراسة الميدانية، بالإضافة إلى تقديم جملة من الاقتراحات والتوصيات التي يمكن أن تنطلق منها بنوكنا للتوسع في عملية منح القروض العقارية من جهة و من جهة أخرى من أجل تخفيض نسبة المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها هذا النوع من القروض وتكون ضئيلة ومستقلة عن السوق العقارية والنقدية والمؤسسات المالية الخاصة بالقروض العقارية.

نتائج الدراسة النظرية:

1. تخصص البنوك في منح القروض العقارية و وجود سوق ثانوية يعني فعالية أكبر ،مخاطرة أقل ومردودية اقتصادية و اجتماعية أفضل.
2. مشاركة البنوك التجارية الموجودة وبشكل تدريجي في تمويل السكن.
3. التأكد من صحة المعلومات والبيانات المقدمة من طرف طالب القرض مرحلة لا يمكن الاستغناء عنها ليضمن البنك استرداد القروض الممنوحة.
4. تعدد العمليات العقارية بتعدد احتياجات الفرد.
5. محاولة الدولة تنشيط السوق العقارية من خلال النظام التمويلي الجديد والمتمثل في شركة: SRH,CNL ,SGCI,FGCM.
6. لا يمكن لأي قرض عقاري أن يخلو من المخاطر مهما احتاط بالبنك.
7. انشاء علاقة بين سوق الإسكان وسوق المال لتوظيف جزء منه لخدمة قطاع السكن.
8. القرض العقاري ذو أهمية اقتصادية واجتماعية بالغة إذا أحسن في استغلالها.
9. الضمانات التي يطلبها البنك من الزبون ليست الهدف وإنما هي الوسيلة التي يلجأ إليها كأخر حل في الوقوع إحدى المخاطر المتوقعة لاسترداد الأموال المقترضة.
10. نزاهة وخبرة موظفي البنك بمثابة الحجر الأساس لسلامة عملية الإقراض.

الاقتراحات و التوصيات:

1. ضرورة توجيه السياسة المالية و النقدية للدولة نحو تخصص البنوك (مفهوم الشمولية)، و بذلك خلق بنوك عقارية متخصصة في منح القروض العقارية و تمويل السكن.
2. خلق و تطوير السوق الثانوية من أجل تحريك السوق العقارية و تشجيع البنوك على منح القروض العقارية بضمان استرجاع أموالهم المقترضة في السوق المالية.
3. الاستفادة من الخبرات الأجنبية في مجال البنوك العقارية و السوق الثانوية.
4. تخصيص غلاف مالي لتكوين ووضع إطارات البنك من أجل عطاء أفضل.
5. خفض معدلات الفائدة الخاصة بالقروض لاستقطاب عملاء جدد ،مع الأخذ بعين الاعتبار عدم إلحاق الضرر بالبنك.
6. رفع معدل الادخار لتشجيع المواطنين على الادخار و بالتالي الرفع من القدرة الائتمانية للبنك.
7. إنشاء هيئة متخصصة لدراسة المخاطر المترتبة بالقرض قبل منحه، و بالتالي معرفة وضعية البنك مستقبلا في حالة حدوث هذه المخاطر.

آفاق الدراسة:

نظرا إلى أن المجال العقاري و السكني مجال مهم و واسع فإن دراستنا تبقى محتشمة ،لذا نأمل من الدفعات القادمة أن تتخصص في مواضيع لها علاقة بالعقار و السكن.

كأن تكون هناك دراسات متخصصة حول البنوك العقارية بالنظر إلى التوجهات البنكية الجديدة نحو التخصص ،أو حول تحليل السوق العقارية و المالية الجزائرية بجميع جوانبها اعتمادا على توجه سياسة الدولة الجزائرية نحو الأسواق المالية و البورصة في الوقت الراهن ،أو محاولة القيام بدراسة دقيقة و عميقة حول أسباب فشل الدولة بالنهوض بقطاع السكن رغم كل الجهود المبذولة ،إلى غير ذلك من الدراسات المتخصصة في هذا المجال.

و في الأخير نأمل أن نكون قد أضفنا شيئا جديدا في موضوع بحثنا ،كما نتمنى أن تكون نقائصنا هي بداية لبحوث و دراسات جديدة فالكمال لله ،ونرجو من الله عز وجل أن نكون قد وفقنا في خدمة و معالجة هذا الموضوع ليستفيد منه الطالب الجزائري والجامعة الجزائر بصفة.

قائمة المرجع:

أولاً: مراجع باللغة العربية

أ- الكتب:

1. أحمد زهير ، سياسة النقود والمصارف ، زهران للنشر، الأردن ، 1993.
2. خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية، دار وائل، 1998.
3. شاعر قزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1989.
4. الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
5. عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، الطبعة الثانية، دار النشر légende، الجزائر، 2007.
6. عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي المصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
7. عبد المجيد عبد المطلب، البنوك الشاملة وإدارتها، الدار الجامعية الإسكندرية، 2000.
8. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2001.
9. رشدي صالح عبد الفتاح، البنوك الشاملة وتطوير الجهاز المصرفي، مصر، 2000.
10. منير إبراهيم الهندي، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
11. عبد الغفار حنفي، رسمية قريفاص، البورصات والمؤسسات المالية الدار الجامعية، 2002.

ب- البحوث الجامعية:

1. سخري كمال، دور البنوك التجارية في تمويل المشاريع الاستثمارية، مذكر شهادة ماستر، جامعة قاصدي مرباح (ورقلة)، 2013/2012.
2. عرعار الياقوت، التمويل الرهني، مذكرة شهادة ماجستير، جامعة الجزائر، بن يوسف بن خده، 2009/2008.
3. صلاح الدين عمراوي، السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2008.
4. بطاهر علي، إصلاحات النظام المصرفي الجزائري وأثارها على تعبئة المدخرات وتمويل التنمية، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر، 2006/2005.
5. سعيد سياف، تمويل السكن، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2004/2003.

ج- الملتقيات:

1. الأستاذ بن حمودة، محاضرة حول أنواع القروض، جامعة الجزائر، 2003.
2. سليمان ناصر، التوريق كأداة مالية لمواجهة مخاطر السيولة في البنوك، "تجربة توريق القروض العقارية في الجزائر"، بحث مقدم إلى الملتقى الدولي "إستراتيجية إدارة المخاطر في المؤسسات": الأفاق والتحديات، جامعة حسيبة بن بوعلي - الشلف -، بالجزائر، 2008/11/25

و- المجالات:

- 1- بوحفص جلاب نعناعة، الابتكارات المالية ونظام تفعيل القروض البنكية في الجزائر، مجلة المفكر، العدد الخامس، جامعة محمد خيضر - بسكرة - الجزائر، 2010.
- 2- عمر طالب، عبد الحميد غوفي، إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر، مجلة الأكاديمية العربية المفتوحة، الدانمارك، العدد الثاني، 2007.

ثانيا: المرجع باللغة الأجنبية

- 1- Ane marie, risque et contrôle du risque, édition économique, France 1999.
- 2 - Nacre Djemaa. Séminaire sur le crédit immobilier et les hypothécaire.
- 3- Les conditions de refinancement du crédit hypothécaire et modalité de suiv 2003.

ثالثا: موقع الانترنت

1. [http:// www.sgci.dz](http://www.sgci.dz)
2. [http:// www.sgci.dz/html/sgci-en-bef.htm](http://www.sgci.dz/html/sgci-en-bef.htm)
3. http://www.mhu.gov.dz/ar/logement_ar.asp,