



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي



كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
قسم العلوم الاقتصادية

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي

ميدان العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

شعبة: علوم اقتصادية

تخصص: اقتصاد نقدي وبنكي

دور البنوك في تمويل السكن

دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري - وكالة الوادي -

تحت إشراف الدكتور:

حمزه بالي

إعداد الطلبة:

- حمزه طهراوي

- محمد الحبيب غريسي

- البشير بكوش

لجنة المناقشة:

رئيسا
مشرفا ومقررا
ممتحنا

أستاذ محاضر أ بجامعة الوادي
أستاذ محاضر أ بجامعة الوادي
أستاذ محاضر أ بجامعة الوادي

د. عمار مصطفىاوي
د. حمزه بالي
د. عادل زغدي

السنة الجامعية: 2020/2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الإهداء

من أعماق وجداننا نهدي هذا العمل المتواضع إلى أغلى ما
نملك، الوالدين الكريمين تغشى الرحمات ويخلفه في
الجنان من غاب عنا منهم، وتحفنا البركات والرضوان بمن
أبقاهم الله سدا لنا...

إلى كل أفراد عائلتنا

إلى كل أساتذتنا

إلى كافة الزملاء والزميلات

إلى كل من نسيهم قلما وضمهم قلبنا

إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد في انجاز هذا
العمل.

حمزة - محمد الحبيب - البشير

شكر و تقدير

نحمدك ربنا ونشكره على أن أعتنا وسخرت لنا الأسباب

ليحصل لنا التوفيق لإنجاز هذا العمل.

نتوجه بخالص شكرنا وجميل امتناننا إلى الدكتور حمزة بالي على

قبوله الإشراف على هذا العمل وعلى توجيهاته وإرشاداته القيمة ،

متمنين له دوام التوفيق والنجاح في مساره الجامعي.

كما لا يفوتنا أن نتقدم بخالص الشكر للسيد مدير القرض الشعبي

الجزائري وكالة الوادي وكافة عمال الوكالة على التسهيلات

والتوجيهات المقدمة لنا خلال الدراسة التطبيقية، ونخص بالذكر:

الزميلة سهير فوحمة والأخ السعيد قده.

والشكر موصول كذلك إلى كل من ساعدنا من قريب أو من

بعيد في إنجاز هذا العمل.

حمزة - محمد الحبيب - البشير

الملخص

أولت الجزائر أهمية بالغة لقطاع السكن نتيجة تزايد الطلب عليه واكتظاظ المساكن، الشيء الذي شكل أزمة في السكن، مما أدى بالحكومة الجزائرية إلى اللجوء كذلك إلى البنوك التجارية كوسيط مالي في تمويل قطاع السكن وهذا من خلال ما يعرف بالتمويل أو القروض العقارية، حيث كان هدف دراستنا هو تشخيص مشكلة السكن في الجزائر وتحديد أهم الأسباب التي أدت إلى تفاقم الأزمة وإبراز واقع البنوك التجارية في مجال التمويل العقاري وكذلك الحصول على قيمة مضافة في مواضيع التمويل بحكم تخصصنا، كما تطرقنا إلى الإجراءات المتبعة من طرف البنوك في تمويل قطاع السكن، حيث كانت دراستنا التطبيقية في القرض الشعبي الجزائري - وكالة الوادي -.

وقد توصلنا من خلال دراستنا إلى أن مساهمة البنوك في تمويل قطاع السكن قد يخفف من حدة أزمة السكن عن طريق القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك وخاصة البنك محل الدراسة الذي يحاول المساهمة في تمويل قطاع السكن للتخفيف من أزمته.

الكلمات المفتاحية: البنوك، القروض العقارية، أزمة السكن، السياسة السكنية.

Abstract:

Algeria has given great importance to the housing sector as a result of increasing demand and housing overcrowding, which has created a housing crisis. The Algerian government has also resorted to commercial banks as a financial intermediary in financing the housing sector through so-called financing or mortgages. The objective of our study was to diagnose the problem of housing in Algeria and to identify the main reasons that led to the aggravation of the crisis and to highlight the reality of commercial banks in the field of real estate finance, as well as access to added value in the subjects of financing by virtue of our specialty. We also discussed the procedures followed by banks in financing the housing sector, Where our study was applied in the The Algerian Popular Loan - El Oued Agency -.

In our study, we found that the contribution of banks to finance the housing sector may alleviate the housing crisis through mortgage loans granted by banks, especially the bank in question, is seeking to contribute to housing finance to alleviate the crisis.

Keywords: Banks, mortgage loans, housing crisis, housing policy.



فهرس المحتويات

I	الإهداء
II	شكر وتقدير
III	الملخص
V	فهرس المحتويات
VIII	قائمة الجداول والأشكال البيانية
ب	المقدمة العامة
الفصل الأول: الإطار النظري للبنوك والقروض العقارية	
02	تمهيد
03	المبحث الأول: عموميات حول البنوك
03	المطلب الأول: نشأة ومفهوم البنوك
04	المطلب الثاني: أنواع البنوك ووظائفها
09	المطلب الثالث: أهداف وخصائص البنوك
10	المبحث الثاني: القروض البنكية العقارية
10	المطلب الأول: مفهوم القروض العقارية وأهميتها
16	المطلب الثاني: إجراءات منح القروض العقارية
19	المطلب الثالث: مخاطر وضمانات القروض العقارية
27	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: السياسة السكنية في الجزائر	
29	تمهيد
30	المبحث الأول: مدخل عام للسياسة السكنية في الجزائر
30	المطلب الأول: ماهية السياسة السكنية
33	المطلب الثاني: المنتجات المعروضة والمؤسسات المتدخلة في سوق السكن في الجزائر
36	المطلب الثالث: أزمة السكن واستراتيجية الحلول
40	المبحث الثاني: السياسة السكنية في الجزائر مع الانفتاح على اقتصاد السوق
40	المطلب الأول: السياسة السكنية خلال الفترة 1990-1999
42	المطلب الثاني: السياسة السكنية في ظل مخططات الإنعاش الاقتصادي خلال الفترة 2000-2014
47	المطلب الثالث: السياسة السكنية في ظل المخطط الخماسي للتنمية خلال الفترة 2015-2019
50	خلاصة الفصل
الفصل الثالث: دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري - وكالة الوادي -	
52	تمهيد

53	المبحث الأول: تقديم عام للقرض الشعبي الجزائري
53	المطلب الأول: مفاهيم عامة حول القرض الشعبي الجزائري
55	المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري
59	المطلب الثالث: دراسة ميدانية للوكالة المستقبلية
63	المبحث الثاني: تقييم مساهمة القرض الشعبي الجزائري -وكالة الوادي- في تمويل السكن
63	المطلب الأول: صيغ التمويل السكني المعروضة من طرف القرض الشعبي الجزائري -وكالة الوادي-
64	المطلب الثاني: دراسة ملف قرض عقاري ممنوح من طرف القرض الشعبي الجزائري -وكالة الوادي-
71	المطلب الثالث: تقييم مساهمة القرض الشعبي الجزائري -وكالة الوادي- في تمويل السكن خلال الفترة 2012-2019
77	خلاصة الفصل
79	الخاتمة العامة
83	قائمة المراجع
86	الملاحق

قائمة الجداول
والأشكال البيانية

أولا. قائمة الجداول:

رقم الجدول	عنوان الجدول	الصفحة
1.2	المشاريع السكنية المنجزة خلال الفترة 1990 – 1999	41
2.2	مختلف الصيغ السكنية خلال الفترة 2000-2014	46
1.3	تطور حجم رأس المال للقرض الشعبي الجزائري من 1966 الى 2008	54
2.3	مساهمات القرض الشعبي الجزائري	55
3.3	معلومات حول الزبون من بنك CPA	69
4.3	معلومات حول السكن من بنك CPA	69
5.3	إهلاك القرض المقدم من طرف وكالة CPA الوادي لمدة 24 سنة.	70
6.3	تطور القروض الممنوحة خلال فترة الدراسة 2012-2019	71
7.3	عدد الطلبات المقدمة للوكالة والقروض الممنوحة فعلا لتمويل الصيغ السكنية خلال فترة الدراسة 2012-2019	72
8.3	المبالغ المالية التي تم بها تمويل مختلف الصيغ السكنية حسب معدلات الفائدة المختلفة بالإضافة إلى عدد الملفات المودعة والمقبولة لكل صيغة خلال فترة الدراسة	74

ثانيا. قائمة الأشكال البيانية:

رقم الشكل	عنوان الشكل	الصفحة
1.2	المؤسسات والهيئات المتدخلة في سوق السكن في الجزائر	35
2.2	توزيع السكنات المبرجة في المخطط الخماسي خلال الفترة (2015-2019)	47
1.3	الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري	56
2.3	كيفية انتقال ملف القرض	58
3.3	الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري - وكالة الوادي 322-	62
4.3	تطور عدد القروض الممنوحة خلال الفترة 2012-2019	71
5.3	نسبة القروض الممنوحة إلى مجموع الطلبات المستلمة	73
6.3	عدد الملفات المقبولة والمرفوضة حسب نوعية المنتجات المعروضة لدى البنك	74
7.3	حجم القروض المقدمة بالنسبة لمعدلات الفائدة المعتمدة لدى الوكالة	75
8.3	حجم القروض الممنوحة حسب نوعية المنتجات المعروضة من طرف البنك	76



المقدمة العامة

تمهيد

يعتبر السكن المناسب من أهم أولويات الإنسان التي تضمن له الاستقرار والعيش الرغيد، فھر لا يقل أهمية عن حاجة الإنسان إلى الطعام والشراب، كما أنه ضروري لتحقيق الاستقرار الاجتماعي للفرد، ويعد الإسكان من متطلبات الحياة العصرية، وهي متطلبات لم تتمكن أي دولة من دول العالم الوصول إلى حل قاطع لها، وأزمة السكن هي من أكثر المشاكل تفاقمًا بسبب الطلب المتزايد على السكن الناتج عن تزايد عدد السكان والضغط السكاني على المدن. ومشكلة الإسكان مشكلة متحركة تتحرك مع التطور الاجتماعي والاقتصادي للشعوب ليس فقط لسد احتياجات المجتمع من الوحدات السكنية ولكن لمواجهة متطلباته المعيشية المتغيرة.

وتعد أزمة السكن في الجزائر من أعقد المشاكل مواجهة حيث لا تزال معالجتها مستعصية على واضعي السياسات منذ عقود، كونها لا تنعكس فقط على الوضع الاجتماعي فحسب وإنما على الوضع الاقتصادي وحتى السياسي للبلد، ويبقى التحدي الذي يواجه الحكومة يتجلى في صياغة سياسة سكنية ناجعة لتوفير السكن اللائق لطالبي السكن، إضافة لضرورة توفير قنوات التمويل اللازمة لإنجاز البرامج السكنية الضخمة التي أطلقتها الدولة إذ يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الأخرى إلى المبالغ المالية التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرق تمويل مختلفة عن باقي الاستثمارات الأخرى، وهذا راجع الطبيعة الاقتصادية والاجتماعية للسكن.

إن للتمويل دورا مهما وأساسيا قطاع السكن، حيث نجد أن القروض العقارية لها دور فعال في تمويل قطاع السكن لذلك أعطيت لها العناية اللازمة في السنوات الأخيرة من طرف الجزائر، حيث قامت بإلغاء القروض الاستهلاكية وتشجيع البنوك والمؤسسات المالية على تحويل محافظتها المالية نحو قطاع العقار، مما يسمح بإعطاء ديناميكية جديدة لتطوير القطاع العقاري في الجزائر من طرف متدخلين جدد، ممثلين في البنوك والمؤسسات المالية وشركات التطوير العقاري، ما يمكن الحكومة من خفض الضغط على الخزينة العمومية التي تخصص سنويا مبالغ باهضة لتمويل قطاع السكن.

أولاً: الإشكالية

تبعاً لما سبق تبرز معالم الإشكالية الرئيسية التي نعمل على معالجتها من خلال الإجابة على التساؤل التالي:

ما مدى مساهمة البنوك في تمويل السكن في الجزائر؟

ومن خلال الإشكالية السابقة يمكن استخلاص مجموعة من الأسئلة الفرعية التالية:

- ما المقصود بالبنوك؟ وما هي القروض العقارية البنكية ومخاطرها؟
- ماهي أهم السياسات السكنية المنتهجة في الجزائر؟
- ما هو دور القرض الشعبي الجزائري - وكالة الوادي- في تمويل قطاع السكن؟

ثانياً: الفرضيات

للإجابة على الإشكالية الرئيسية، ارتأينا وضع الفرضيات التالية:

- تمثل البنوك أهم مصادر تمويل قطاع السكن في الجزائر، وتعتمد على القروض العقارية كآلية تمكن طالب العقار من الحصول على التمويل اللازم لاقتناء عقاره.
- هناك عدة أسس ومعايير دقيقة يعتمد عليها البنك عند اتخاذ قرار منح القروض العقارية، حيث تعتبر مكملة لبعضها البعض لنجاح هذه العملية.
- انتهجت الجزائر سياسة المخططات التنموية ضمن سياستها الإسكانية.
- يمنح القرض الشعبي الجزائري - وكالة الوادي - قروض سكنية مختلفة الأنواع بأساليب الدعم الممكنة تلبية لحاجات الأفراد محدودة الدخل.

ثالثا: أهداف الدراسة

- يمكن حصر الأهداف التي ترمي إلى إدراكها هذه الدراسة فيما يلي:
- التعرف على السياسات التي تطبقها الدولة للنهوض بهذا القطاع.
 - التعرف على تفعيل دور البنوك في دعم طالي السكنات.
 - إبراز واقع السكن في الجزائر والمشاكل التي تعيق فعاليته.
 - إبراز كيفية تمويل السكن من طرف القرض الشعبي الجزائري - وكالة الوادي -

رابعا: أهمية الدراسة

- تأتي هذه الدراسة كمساهمة علمية في مجال البنوك والتمويل كأحد المواضيع المهمة التي تهدف إلى إبراز دور البنوك في تمويل قطاع السكن، أردنا من خلال هذه الدراسة:
- معالجة مشكل السكن باستخدام آلية التمويل البنكي.
 - إبراز أهمية التمويل البنكي العقاري ومحاولة إلقاء الضوء على حقيقة هذا النوع من التمويل.
 - الوقوف على أهم السياسات السكنية التي انتهجتها الجزائر للحد من أزمة السكن
 - محاولة تقسيم رصيد علمي إلى كل المهتمين والباحثين.
 - إثراء المكتبة الجامعية بمثل هذه الدراسات.

خامسا: حدود الدراسة

المجال المكاني: من الناحية المكانية ركزت هذه الدراسة على الجزائر بصفة عامة، أما الجانب التطبيقي فكان على مستوى القرض الشعبي الجزائري - وكالة الوادي -.

المجال الزمني: أما الجانب الزمني لهذه الدراسة فقد ركزت بالنسبة للجانب النظري على السياسة السكنية في الجزائر بعد الإصلاحات الاقتصادية. أما بالنسبة للجانب التطبيقي والذي سوف يتم على مستوى القرض الشعبي الجزائري - وكالة الوادي - من سنة 2012 إلى سنة 2019، وهي الفترة التي شهدت إطلاق القروض العقارية على مستوى وكالة الوادي.

سادسا: مبررات ودوافع اختيار الموضوع

تتمثل مبررات ودوافع اختبار الموضوع في:

- الأهمية التي يكتسبها هذا الموضوع من خلال الاهتمامات الوطنية في إيجاد حل لمشكل السكن في الجزائر.
- أهمية الموضوع ومدى تأثيراته الكبرى على المستوى الاقتصادي والاجتماعي.
- تزايد عدد السكان مما أدى إلى تفاقم الأزمة السكانية.
- الحصول على قيمة مضافة من خلال التعرف أكثر على موضوع من مواضيع الاقتصاد البنكي.
- محاولة الوقوف على مدى التطابق بين المفاهيم النظرية والتطبيقية.

سابعاً: منهج الدراسة

اتبعنا في تحليل الإشكالية المطروحة وإثبات صحة الفرضيات المتبناة المنهج الوصفي التحليلي بالنسبة للجانب النظري مع عدم خلو من المنهج التاريخي في مرحلة من مراحل البحث، واستخدمنا هذين المنهجين حتى يتسنى لنا فهم الموضوع محل الدراسة واستنباط العناصر التي يمكن إسقاطها على الدراسة التطبيقية. أما الجانب التطبيقي فقمنا بانتهاج منهج دراسة حالة، وهذا من خلال الملاحظة وجمع البيانات وتحليلها.

ثامناً: الدراسات السابقة

- توري شيراز: مدى مساهمة القروض العقارية في الحد من أزمة السكن في الجزائر دراسة تحليلية للفترة 1999-2013، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية تخصص مالية وبنوك، جامعة البليدة -2- الجزائر 2016-2017. تناولت هذه الدراسة واقع أزمة السكن في الجزائر بالإضافة إلى تحليل لنشاط القروض العقارية في الجزائر، مع سرد لتجارب بعض الدول في التمويل السكني كما حاولت الدراسة إبراز مساهمة التمويل البنكي في الحد من أزمة السكن في الجزائر بالتركيز على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والقرض الشعبي الجزائري.
- عيسى بوراوي: دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2013-2014. تطرقت هذه الدراسة إلى الإطار النظري للسكن مروراً بتحديد الأسباب المختلفة لأزمة السكن في الجزائر، إضافة إلى مساهمة البنوك في الحد من أزمة السكن في الجزائر.
- إبتسام طوبال: تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2004-2005 ركزت هذه الدراسة على تمويل السكن وصعوبة الحصول على هذا التمويل إضافة على الهيئات المشرفة على إنجاز السكن، كما تناولت هذه الدراسة أنظمة تمويل السكن وتختلف المخاطر المرتبطة به.

تاسعا: هيكل الدراسة

من أجل التعمق في الموضوع وحوصلته أردنا انتهاج الخطة التالية، وهذا من خلال تقسيمها إلى الفصول التالية:

الفصل الأول: تم التطرق فيه إلى الإطار النظري للبنوك والقروض البنكية العقارية، حيث تناولنا في المبحث الأول عموميات حول البنوك، وفي المبحث الثاني تحدثنا عن القروض البنكية العقارية.

الفصل الثاني: تم التطرق فيه إلى السياسة السكنية في الجزائر وكذا إلى آليات وأهداف السياسة السكنية وتطرقنا أيضا إلى السياسة السكنية في ظل اقتصاد السوق.

الفصل الثالث: شمل هذا الفصل دراسة القرض الشعبي الجزائري ممثلا في وكالة الوادي كدراسة تطبيقية وتم من خلاله إبراز دور ومساهمة الوكالة في تمويل قطاع السكن.

الفصل الأول:

الإطار النظري للبنوك
والقروض العقارية

تمهيد:

تعتبر البنوك من المنشآت المالية الحيوية ضمن إطار اقتصادي قومي وتقاس بمدى تحكمها في عملية الإقراض، إذ تعد هذه الأخيرة الخدمة الأساسية التي تقدمها البنوك والمصدر الأول للربح، لكن البنك يكون دائما مهددا لأن عملية الإقراض محاطة بعدة مخاطر، فلا يمكن فصل مخاطر الإقراض عن النشاط البنكي إذ أن مواجهتها هو الذي يفسر وجود البنك، وهذا ما يدفع بها إلى الارتكاز على متابعة هذه القروض وانتهاج سياسة صارمة أثناء تقديمها للزبائن، حيث يكون ملزما قبل الدخول في أي عملية إقراضية بمعالجة الخطر المرتبط بهذه العملية ودراسته ومحاولة تجنبه ومعرفة مصدره وذلك يكون عن طريق التحليل المالي وطرق إحصائية وغيرها من الإجراءات، والتي يهدف من خلالها البنك معرفة ما إذا كان طالب القرض مؤهلا أم لا، ولزيادة الاحتياطات قد يلجأ إلى طلب الضمانات على طالب القرض.

تبعاً لما سبق فقد تم تقسيم هذا الفصل إلى المبحثين التاليين:

المبحث الأول: عموميات حول البنوك

المبحث الثاني: القروض البنكية العقارية

المبحث الأول: عموميات حول البنوك

النظام المصرفي هو مجموعة من المؤسسات المالية التي يتركز نشاطها في قبول الودائع ومنح الائتمان ويعتبر الركيزة الأساسية للنهوض بالاقتصاد حيث تزداد أهميته من يوم لآخر مواكبة للتطورات التي تحدث في الاقتصاد، ويعد البنك المركزي محور وأساس النظام المصرفي وبعدها تأتي مجموعة البنوك والمؤسسات المالية الأخرى، وهذا ما سنتطرق إليه من خلال هذا المبحث والذي يضم نشأة البنوك ومفهومها إضافة إلى أنواع البنوك.

المطلب الأول: نشأة ومفهوم البنوك

أولاً: نشأة وتطور البنوك

لم تنشأ البنوك في صورتها الراهنة، كما لم تظهر دفعة واحدة وإنما مرت بمراحل تطور طويل قام على أنقاض مجموعة من النظم البدائية السابقة التي كانت تتولى عمليات الائتمان في صورته الأولى، ومن ثم فإن الشكل الأول والبدائي للبنوك التجارية هو الصراف الذي يتعامل ببيع وشراء العملات الأجنبية ومبادلتها بعملات وطنية حيث كان سابقا التعامل يتم بالنقود المعدنية التي تتطلب التأكد من وزنها وعيارها (درجة نقائها). إن نشأة البنوك برزت من خلال تطور نشاط الصارفية الذين كانوا يقبلون الودائع (معادن ثمينة) مقابل شهادات إيداع بمبلغ الوديعة ويحصلون مقابل ذلك على عمولة وتدرجيا لاحظ هؤلاء الصارفية أن هذه الوصولات أخذت تلقي قبولا عاما في التداول مع الوفاء بالالتزامات أي تلعب دور النقود في الوفاء بالالتزامات وأن أصحاب هذه الودائع لا يتقدمون لسحب ودائعهم دفعة واحدة بل بنسب معينة أما باقي الودائع فتبقى مجمدة لدى الصراف، لذلك فكر هذا الأخير في إقراضها ومن هنا أخذ البنك شكله الأول حيث أصبح يدفع فوائد إلى أصحاب الودائع لتشجيع المودعين، فبعد أن كان الغرض من عملية الإيداع هو حفظ المادة الثمينة من السرقة والضياع أصبح المودع يتطلع إلى الحصول على فائدة لذلك تطور نشاط البنك في مجال تلقي الودائع مقابل فائدة، وكذلك تقدم القروض بناء على هذه الودائع لقاء فائدة وعائد للبنك يتمثل في الفرق بين الفائدة التي يتقاضاها على القروض والفائدة التي يدفعها لأصحاب الودائع، وانطلاقا مما سبق نشأت البنوك التجارية فظهر أول بنك سنة 1587 م في البندقية ثم بنك أمستردام 1609 م، وبعدها بدأت تنتشر البنوك في مختلف أنحاء العالم¹.

وفي النصف الثاني من القرن الثامن عشر ازداد عدد البنوك المتخصصة في الاقتراض المتوسط والطويل الأجل وهو ضروري لتكوين رأس المال الذي لا يؤدي ثماره إلا بعد فترة طويلة نسبيا، ثم شهد القرن 19 تعديلا في قوانين إنشاء

1 أبو عتروس عبد الحق، الوجيز في البنوك التجارية، بجاء الدين للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000، ص5-6.

البنوك بحيث سمحت تلك التعديلات بتكوين بنوك متخذة شكل شركات مساهمة ويرجع ذلك إلى انتشار الثورة الصناعية في أوروبا¹.

وخلال هذه الفترة تم تأسيس عدد من البنوك المتخصصة في الائتمان العقاري والزراعي والصناعي.

ثانياً: مفهوم البنك

كلمة بنك أصلها كلمة إيطالية بانكو وتعني مصطبة وكان يقصد بها في البدء المصطبة التي يجلس عليها الصرافون لتحويل العملة ثم تطور المعنى فيما بعد ليقصد بالكلمة منضدة التي يتم فوقها تبادل العملات ثم أصبحت في النهاية تعني المكان الذي توجد فيه تلك المنضدة و تجري فيه المتاجرة بالنقود.

ويمكن تقديم مجموعة من التعريفات:

- البنك هو منشأة تنصب عملياتها الرئيسية على حشد الموارد المالية والنقود الفائضة عن حاجة الجمهور والمؤسسات في شكل إدخارات بغرض إقراضها وتوظيفها للآخرين وفق قواعد وأساليب معينة².
- البنك هو المؤسسة التي تتوسط بين طرفين، لديها إمكانيات أو حاجات متقابلة ومختلفة يقوم البنك باستثمارها أو جمعها أو توصيلها أو تنميتها أو تنفيذها للوصول إلى هدف أفضل، ولقاء ربح مناسب³.
- البنك منشأة مالية تلعب دور الوسيط بين المودعين والمستثمرين حيث تعمل على قبول الودائع من القطاعات المختلفة لمن احتاج إليها على شكل قروض، فهو إذن يتاجر بالدين⁴.

المطلب الثاني: أنواع البنوك ووظائفها

يتكون الجهاز المصرفي من عدد من البنوك تختلف وفقاً لتخصيصها والدور الذي تؤديه في المجتمع، ويعتبر تعدد أشكال البنوك من الأمور الناتجة عن التخصص الدقيق ويمكن ذكرها فيما يلي:

أولاً: أنواع البنوك

1. البنك المركزي: هو المؤسسة التي تتكفل بإصدار النقود في كل الدول، وهو المؤسسة التي تترأس النظام المصرفي، ولذلك يشرف على التسيير النقدي ويتحكم في كل البنوك العاملة في الاقتصاد ويعتبر البنك المركزي بنك البنوك وبنك الحكومة، حيث يعودون إليه عندما يحتاجون السيولة.

ويقوم بإعادة تمويل البنوك عند الضرورة، كما يقوم بتقديم التسيقات الضرورية للحكومة في إطار القوانين والتشريعات السائدة، لذلك يقال إن البنك المركزي هو الملجأ الأخير للإقراض في إطار سياسته العامة يجب أن

1- إسماعيل محمد هاشم، النقود والبنوك، المكتب العربي الحديث، مصر، 2005، ص: 43-44.

2 - محمود سحنون، الاقتصاد النقدي والمصرفي، بماء الدين للنشر والتوزيع الطبعة الأولى، قسنطينة الجزائر، 2003، ص: 76.

3- جعفر الجزار، البنوك في العالم، الطبعة الثالثة، دار النفاس، 1993، ص: 70.

4- إسماعيل محمد هاشم، محاضرات في النقود والبنوك، دار النهضة العربية، بيروت، 1979، ص: 47.

تخضع المؤسسات المالية البنكية وغير البنكية إلى اللوائح والتوجيهات التي يصدرها، سواء تعلق ذلك بحجم السيولة التي يجب أن تحتفظ بها أو القروض التي تقدم على منحها¹.

2. البنوك التجارية: هي مؤسسات ائتمانية غير متخصصة تضطلع أساسًا بتلقي ودائع الأفراد القابلة للسحب لدى الطلب أو بعد أجل قصير والتعامل بصفة أساسية في الائتمان قصير الأجل، ويطلق على هذه البنوك أيضًا اصطلاح "بنوك الودائع"، وعلى ذلك لا تعتبر بنوكًا تجارية مالم يضطلع بقبول الودائع القابلة للسحب لدى الطلب من المؤسسات الائتمانية، أو ما ينحصر نشاطه الأساسي في مزاولة عمليات الائتمان في الأجل الطويل كبنوك الادخار أو بنوك الرهن العقاري².

3. بنوك الاستثمار: وتعرف ببنوك الائتمان المتوسط والطويل الأجل وعملياتها موجهة لمن يسعى لتكوين أو تجديد رأس المال الثابت (مصنع، عقار، أرض صالحة للزراعة،... إلخ)، لذا فهي تحتاج لأموال غير قابلة للطلب متى شاء المودع، أي أنها تعتمد في إقراضها للغير على رأسمالها بالدرجة الأولى الذي يفترض فيه أن يكون كبيرًا نسبيًا، وعلى الودائع لأجل "أي ودائع مرتبطة بتاريخ، أي غير مستحقة الأداء عند مجرد الطلب" وعلى الاقتراض من الغير لفترة محددة بتاريخ أي السندات وهي تشبه تمامًا الودائع لأجل من حيث النتيجة إلا أن الفرق هو أن البنك هو الذي يسعى للاقتراض وجلب الوديعة تحت إغراء منح فائدة، في حين أن الوديعة لأجل يأتي بها المودع من تلقاء نفسه طمعًا في الفائدة والرغبة منه في توظيف ماله³.

4. بنوك الأعمال: هي بنوك ذات طبيعة خاصة وتقتصر أعمالها في المساهمة وتمويل وإدارة المنشآت الأخرى، عن طريق اقتصادها أو الاشتراك في رأسمالها أو الاستحواذ عليها، إنها إذن تعمل في سوق رأس المال، في حين تتعامل البنوك الأخرى في سوق النقد أساسًا⁴.

5. البنوك المتخصصة: يمكن تعريفها على أنها تلك التي تتخصص في تمويل مشروعات اقتصادية بعينها، صناعية أو زراعية أو عقارية أو بنوك التجارة الخارجية، والتخصص هنا مقصود حيث أن تلك المجالات تختلف في طبيعتها من نشاط لآخر وبالتالي تختلف طبيعة وآجال القروض، وهو ما دعا إلى ظهور تلك النوعية المتخصصة من البنوك، تختلف طبيعة وآجال القروض والتسهيلات التي تمنحها البنوك المتخصصة حسب نوع النشاط الذي يتم التعامل معه على سبيل المثال في بنوك التجارة الخارجية قد يصل أجل القروض إلى ستة أشهر، بينما يصل في البنك العقاري إلى ما يقارب من 30 سنة من ناحية ثانية تنحصر موارد البنوك المتخصصة في مصادر أخرى

1- الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2005، ص: 11.

2- أسامة محمد الفولي، زينب عوض الله، اقتصاديات النقود والتمويل، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 2005، ص: 145.

3- خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية، الطبعة الرابعة، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2003، ص: 16.

4- شاكِر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص: 31.

بخلاف الودائع تشكل رأس المال، والاحتياطات والسندات، والقروض المستثمرة من قبل البنوك التجارية، ونتيجة لذلك لا تستطيع تلك البنوك أن تنطلق بلا حدود في أنشطتها حيث ترتبط في المقام الأول بقدر الموارد المتاحة لديها¹.

6. البنوك الإسلامية: ويطلق عليها البعض اسم بنوك لا ربوية، أو البنوك التي لا تتعامل بالفائدة أو البنوك التي تقوم على أساس مبدأ المشاركة ولكن الحقيقة أن البنك الإسلامي هو مؤسسة مالية إسلامية ذات رسالة اقتصادية واجتماعية تعمل في ظل إطار تعاليم الإسلام وهو بنك صاحب رسالة وليس مجرد تجارة، بنك يبحث عن المشروعات الأكثر نفعاً وليس مجرد الربح، البنك الإسلامي لا يهدف لمجرد تطبيق نظام مصرفي إسلامي إنما المساهمة في بناء مجتمع إسلامي كامل على أسس عقائدية، وأخلاقية واقتصادية².

7. البنوك الشاملة: يمكن تعريفها بأنها بنوك يقوم بتقديم كل الخدمات المصرفية التقليدية وغير التقليدية بما فيها القيام بدور المنظم، وتجمع في ذلك بين وظائف البنوك التجارية وبنوك الاستثمار، إضافة إلى نشاط التأمين، وتأسيس الشركات والمشروعات ولا تقوم هذه البنوك على أساس التخصص القطاعي أو الوظيفي بل تساهم في تحقيق التطوير الشامل والموازنة للاقتصاد، مع القيام بدور فعال في تطوير السوق المالية والبورصة أو كافة أوجه النشاط المالي والاقتصادي في المجتمع³.

8. بنوك التجارة الخارجية: تختص في تمويل التجارة الخارجية والمعاملات الدولية وفي العديد من الدول تقوم البنوك التجارية أو البنوك المسماة بشركات اعتمادات التصدير بهذه الوظيفة، والهدف من إنشاء هذا النوع من البنوك هو تمويل التجارة الخارجية والنهوض بها وتنميتها عن طريق ما يقدمه البنك من تسهيلات مصرفية عن طريق مختلف الصور الائتمانية التي يمنحها بما في ذلك قروض الاستثمار طويل الأجل⁴.

9. منشآت الادخار والتوظيف: وهي تختص بتجميع مدخرات الأفراد (صغار المدخرين بالدرجة الأولى) التي تكون في الغالب مستحقة عند الطلب، وتأخذ شكل دفتر ادخار، وقد تكون تلك المدخرات بأجل، أي مرتبط سحبها بتاريخ، وعندئذ تأخذ على شكل أذونات أو سندات، وتعيد تشغيل تلك الودائع بإقراضها لآجال مختلفة⁵.

1- أحمد صلاح عطية، محاسبة الاستثمار والتمويل في البنوك التجارية، الدار الجامعية، مصر، 2003، ص: 16.

2- محمد سعيد أنور سلطان، إدارة البنوك، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2005، ص: 53.

3- عبد المطلب عبد الحميد، البنوك الشاملة عملياتها وإدارتها، الطبعة الأولى، الدار الجامعية للنشر، الإسكندرية، 2002، ص: 17.

4- عبد المطلب عبد الحميد، اقتصاديات النقود والبنوك، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2007، ص: 128.

5- خالد أمين، مرجع سبق ذكره، ص: 16.

10. بنوك دولية النشاط: وهي تتولى المساهمة في عمليات التنمية في دول الأعضاء وغيرها، وتساهم في هذه البنوك الحكومات وذلك دون المشروعات أو الأفراد، ويمكن تعريفها أيضًا بأنها تلك البنوك التي تمارس أنشطتها في دول مختلفة من خلال استراتيجيات عالمية موحدة يتم تنفيذها مركزياً من قبل بنك (الأم)¹.

11. البنوك الإلكترونية: توصف بأنها بنوك القرن الواحد والعشرين، كما أشار إليها بعض علماء الإدارة المصرفية المعالجة لاحتياجات ومتطلبات المجتمع اللانقدي، ويستخدم مصطلح المجتمع اللانقدي للتعبير عن نمط التعاملات المالية السائد في دول أوروبا والولايات المتحدة الأمريكية، والذي لا يعتمد على حمل وتداول النقود بل يستخدم خدمات البنوك الإلكترونية وهو ما أصبح يطلق عليه حالياً النقود الإلكترونية تمييزاً له عن النقود الورقية، وعرف البعض البنوك الإلكترونية بأنها منافذ إلكترونية تقدم خدمات مصرفية متنوعة دون توقف وبدون عمالة بشرية، ويمكن تعريفها بصورة أكثر تحديد بأنها نظم أو منافذ تسليم الخدمات المصرفية القائمة على الحسابات الآلية CBDS التي تتيح العملاء خدمات دون توقف ودون عمالة بشرية².

ثانياً: وظائف البنوك

1. وظائف البنك المركزي

أ. إصدار النقد وتنظيمه: البنك المركزي هو الجهة الوحيدة المخولة من قبل الحكومة بإصدار النقد والمسكوكات وتنظيمه وإدارته، البنك المركزي مصرف حكومي يخضع لإشراف الحكومة ويرتبط به بموجب القوانين التي تنظم عمله وحسب النظام الاقتصادي السائد تعتبر هذه الوظيفة من الوظائف الأساسية والتي نشأت البنوك المركزية على أساسها.

تخضع البنوك المركزية لقوانين وتشريعات بخصوص إصدار العملة مرتبطة بالغطاء للعملة التي يتم إصدارها من جميع الجوانب (الحجم، الشكل... الخ)، وعليه فإن قدرة البنوك المركزية على إصدار النقد محددة وليست مطلقة، وعندما كانت الأنظمة النقدية مرتبطة بقاعدة الذهب كان لا بد أن تلتزم البنوك المركزية بذلك، ولكن بعد انهيارها أصبحت العملات الوطنية مرتبطة بدرجة التطور الاقتصادي وقدرته الإنتاجية ووضع ميزان مدفوعاته³.

ب. القيام بوظيفة بنك البنوك: يقف البنك المركزي على قمة الجهاز المصرفي، وهو المنظم الرئيسي لهيكله وأنشطته والمسؤول -بصفة عامة- عن رقبته وتطويره، وتتفرع وظيفة البنك المركزي كبنك البنوك إلى عدة وظائف فرعية أهمها⁴:

1- أحمد محمد غنيم، إدارة بنوك تقليدية ماضي وإلكترونية مستقبل، الطبعة الأولى، المكتبة العصرية للنشر والتوزيع، مصر، 2007، ص: 25.

2- طارق طه، بيئة العولمة والانترنت، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص: 266.

3- محمد سعيد سلطان، إدارة البنوك، كلية التجارة، الإسكندرية، 1997، ص: 11.

4- أسامة محمد الفولي، زينب عوض الله، مرجع سبق ذكره، ص: 185.

- تجميع الاحتياطات النقدية التي تلتزم البنوك التجارية -وغيرها - بإيداعها.
- القيام بدور المقرض الأخير باعتباره المصدر الأخير للسيولة المحلية.
- إجراء عمليات المقاصة والتسويات بين البنوك.

ج. بنك الدولة ووكيلها ومستشارها: تقوم البنوك المركزية في كل الدول بوظيفة وكيل الدولة ومستشار لها في المسائل المالية، إذ يدير الحسابات المصرفية للدوائر والهيئات والمشاريع الحكومية، ويقدم سلفاً مؤقتة للحكومة بانتظار جباية الضرائب أو الاقتراض من الجمهور، ويقوم بتنفيذ المعاملات الخاصة بشراء وبيع العملات الأجنبية لها¹.

د. الرقابة على الائتمان: تعتبر من أهم الأعمال التي تقوم بها البنوك المركزية وذلك للحفاظ على الجهاز المصرفي وصيانة لحقوق المساهمين والمودعين.

يصدر البنك المركزي تعليمات يحدد بموجبها حجم الائتمان المصرفي حيث يتم توجيهه نحو القطاعات الاقتصادية الإنتاجية وهذا ما يؤثر مباشرة على عرض النقد والسيولة وما لذلك من آثار على العملة الوطنية². وتهدف من خلال مراقبة الائتمان للمحافظة على استقرار سعر العملة الوطنية وبالتالي المحافظة على قوتها الشرائية.

هـ. إدارة الدين الوطني: إن معظم الدول ينتهي بها المطاف أنها تنفق أكثر مما تحصل عليه من إيرادات سواء كانت ضريبة أو غيرها وهذه الحالة تجبر الحكومة على الاقتراض من الداخل أو الخارج لتمويل الفرق بين إنفاقها ودخلها وعليه فإن مجموعة الديون التي تحصل عليها الحكومة تسمى بالدين الوطني، يكون البنك المركزي مشرفاً على إدارته³.

2. وظائف البنوك التجارية

أ. قبول الودائع: من أهم وظائف البنوك التجارية قبولها للودائع بمختلف أنواعها والوديعة تمثل التزاماً على البنك بصفة المودع لديه لصالح المودع صاحب الحق وهذا الالتزام يعطي في حدود مبلغ الوديعة وقت ما شاء أو في وقت متفق عليه.

ب. منح الائتمان: وتعني تقديم البنك مبالغ نقدية أو كتابية إلى الأفراد أو رجال الأعمال والمشروعات على اختلاف أنواعها لآجال مختلفة على أن يقوموا برد هذه المبالغ عند حلول الآجال المتفق عليه وما عليه من فوائد⁴.

1- ضياء مجيد، اقتصاديات النقود والبنوك، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، 2005، ص: 152.

2- شقيري نوري موسى وآخرون، المؤسسات المالية المحلية والدولية، دار الميسرة للنشر والتوزيع، عمان، 2009، ص: 78.

3- نفسه، ص: 79.

4 - زينب عوض الله، النقود والمال، الدار الجامعية، بيروت، 1999، ص: 106

ج. خلق الودائع: ويتم ذلك من خلال¹:

- إصدار الأسهم والسندات.
- تحصيل الشيكات نيابة عن العملاء.
- تحصيل الكمبيالات وخصمها مع السندات.
- مباشرة أعمال الصرف الأجنبي.
- فتح الاعتمادات بمختلف أنواعها وإصدار خطابات الضمانات.
- إضافة إلى هذه الوظائف يؤدي البنك وظائف أخرى حديثة منها²:
- تقديم خدمات استشارية للمتعاملين معه.
- المساهمة في تمويل مشروعات التنمية.
- البطاقات الائتمانية.

المطلب الثالث: أهداف وخصائص البنوك

أولاً: أهداف البنوك

1. السيولة: يتمثل الجانب الأكبر من موارد البنك المالية من ودائع تستحق عند الطلب لذلك ينبغي أن يكون مستعداً للوفاء بها في أي لحظة، وتعد هذه من أهم السمات التي تميز البنوك التجارية عن باقي منشآت الأعمال، وتقاس السيولة بقدرة البنك على الوفاء بالتزاماته المالية في الوقت المناسب فالسيولة تعتمد على إمكانية تحويل جزء من أصول البنك إلى أصول نقدية³.

2. الأمان: هو ذلك المتوفر بين الطرفين هما المودعون والبنك، فأمان المودعين يتمثل في عدم مساس إدارة البنك بودائعهم بتحديد حد أقصى للخسائر التي يمكن أن يتحملها في نشاطه المعتاد حيث أن رأس مال البنك لا يمثل سوى 10% من إجمالي الأصول لذلك تسعى إدارة البنك ألا تتجاوز الخسائر هذا الحد لكي لا تمتص جزء من أموال المودعين، أما بالنسبة لأمان البنك يعني مدى ثقة البنك بأن الأموال الممنوحة سوف يتم تسديدها في تواريخ استحقاقها ليتم إقراضها مجدداً والحصول على أكبر عائد ممكن.

3. الربحية: هي محصلة العاملين السابقين، فالحرص على توظيف السيولة المتاحة هو الأموال الوحيدة التي تضمن وتكفل تحقيق الأرباح وتعظيمها، كما أن الربحية هي هدف أي مؤسسة اقتصادية تسعى إلى النمو، فبالنسبة للبنك

1 - ضياء محمد الموسوي، الاقتصاد النقدي، دار الفكر، الجزائر، 1993، ص: 279.

2 - زياد رمضان، الاتجاهات المعاصرة في إدارة البنوك، الطبعة الثانية، دار وائل للنشر، الأردن، 2003، ص: 16.

3- محمد سعيد سلطان، مرجع سبق ذكره، ص: 15.

زيادة حصة الأرباح تعني توفير حجم إضافي لإمكانية الاقتراض وبالتالي إمكانية أخرى للربح ومنح الائتمان للزبائن وتغطية الأعمال المصرفية.

ثانياً: خصائص البنوك

الخاصية الأولى: تتأثر البنوك التجارية برقابة البنك المركزي ولا يؤثر عليها إذ يمارس البنك المركزي رقابته على المصارف من خلال جهاز مكلف بذلك، في حين أن البنوك التجارية لا يمكنها أن تمارس أي رقابة على البنك المركزي¹.

الخاصية الثانية: تختص البنوك التجارية دون غيرها من المؤسسات المالية بأن معظم أصولها تشكل حقوق على المؤسسات والأشخاص في شكل ودائع مختلفة، وتعتبر الوحيدة القادرة على خلق خصوم قابلة للتحويل من شخص لآخر أو من مؤسسة لأخرى باستخدام شيك².

الخاصية الثالثة: تتعامل البنوك التجارية في الأصول النقدية والمالية فقط كالودائع والقروض والأوراق المالية ولا تدخل في مجالات الاستثمار مباشرة في الأصول الحقيقية بحيث أن قوانين البنوك في كثير من دول العالم تمنع البنوك التجارية في الدخول في استثمارات أصول حقيقية إلاً بالقدر الذي يحتمه طبيعة العمل مع البنك التجاري كامتلاك أصول ثابتة.

المبحث الثاني: القروض البنكية العقارية

تعتبر القروض البنكية من أهم وسائل تمويل المشاريع والمؤسسات الاقتصادية فهي عمود من أعمدة الاقتصاد الناجح للدولة التي تصبو لتحقيق التنمية الاقتصادية.

المطلب الأول: مفهوم القروض العقارية وأهميتها

أولاً: مفهوم القروض البنكية العقارية

للقروض عدة تعاريف ولا تخرج عن كونها علاقة تصل بين طرفين متناقضين في أوضاعهم المالية، وذلك بهدف تمويل أي نشاط اقتصادي وعليه يمكن أن نتطرق إلى بعض التعاريف التالية:

أ. تعريف القروض بلغة الاقتصاد:

يعني تسليف المال لاستثماره في الإنتاج أو الاستهلاك، ويقوم على عنصرين أساسيين هما الثقة والمدة³.

1- محمد سويلم، إدارة البنوك وبورصات الأوراق المالية، الشركة العربية للنشر والتوزيع، بيروت، 1992، ص: 94.

2- بوشاش بوعلام، الأمين في الاقتصاد، الطبعة الأولى، دار المحمدية العامة، الجزائر، ص: 251.

3- شاكرون القزويني، مرجع سبق ذكره، ص: 90.

وكلمة قرض تعادلها عدة معاني في العمل البنكي وهي: - الائتمان - تسليف - اعتماد والتي أصلها الكلمة اللاتينية "CREDITATION" المشتقة من الفعل اللاتيني "CREDERE".

ب. تعريف القروض البنكية:

تعرف بأنها الخدمات المقدمة للعملاء، والتي يتم بمقتضاها تزويد الأفراد والمؤسسات والمنشآت في المجتمع بالأموال اللازمة على أن يتعهد المدين أي المقترض بسداد تلك الأموال وفوائدها¹.

- القروض بمفهوم المادة 325 من قانون البنوك المؤرخ في 19 أوت 1986م، هو كل عقد بمقتضاه تقوم المؤسسة المؤهلة لذلك بوضع أو بوعده منح مؤقت على سبيل المثال السلف للأموال تحت تصرف أشخاص معنويين أو طبيعيين أو الاثنين معا لحساب هؤلاء الذين يلتزمون بالإمضاء والتوقيع.

ومن خلال هذه التعريف نلاحظ أن القروض تقوم على:

- **الثقة:** أي ثقة البنك بالعملاء من خلال منحه الأموال اللازمة لهم.
- **الوفاء:** أي وفاء العميل بإرجاع الأموال المقرضة من البنك.
- **الزمن:** وهو ركن مهم باعتباره الفترة الفاصلة، التي يسترجع من خلاله البنك الأموال المقرضة بالإضافة إلى الفائدة.

ج. القروض العقارية: هناك عدة تعاريف نذكر منها:

- تستخدم القروض العقارية في تمويل شراء مباني قائمة بالفعل، أو في تمويل إنشاء مباني جديدة، وقد يمتد تاريخ استحقاقها إلى ثلاثين سنة، يسدد من خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يجل أجله وعادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو إقامته، ونظرا لضخامة حجم هذه القروض وطول الفترة التي يستحق بعدها القرض فإنه عادة ما تكون من نصيب البنوك الكبيرة².
- هي قروض موجهة لتمويل عميلة بناء، شراء مسكن أو عقار، أو لصيانة أو تحسين مسكن، ومدة القرض تصل في المتوسط إلى 25 سنة يعوض على أساس دفعات ثابتة متساوية شهريا، فالزبون يقدم ضمانات ويهرن المشروع.
- هو قرض موجه لتمويل طالب القرض على الحصول على سكن مهما كانت صفة هذا السكن أو إقامة مشروع عقاري على أرض قابلة للاستغلال.

1- عبد المطلب عبد الحميد، البنوك الشاملة عملياتها وإدارتها، مرجع سبق ذكره، ص: 103.

2- منير ابراهيم الهندي، إدارة البنوك التجارية، الطبعة الثالثة، المكتب العربي الحديث للنشر، مصر، 2002، ص: 72.

ثانيا: أهمية القروض البنكية العقارية

يعد الائتمان المصرفي نشاطا اقتصاديا في غاية الأهمية لما له من تأثير على الاقتصاد القومي، وتظهر أهميته من خلال مساهمته في تمويل النشاطات الاقتصادية وتطورها بما يخدم المجتمع، ويمكن ذكر أهمية القروض فيما يلي¹:

- إن القروض البنكية عامل أساسي ومهم لعملية خلق الائتمان، والتي تنتج عنه زيادة الودائع والنقد المتداول (كمية وسائل الدفع).
- ارتفاع نسبة القروض في ميزانيات البنوك تشير دائما على تفاهم أهمية الفوائد والعملات وما في حكمها كمصدر الإيرادات والتي تمكن من دفع الفوائد المستحقة للمودعين في تلك البنوك.
- كما تساعد القروض وسطاء تجار الجملة والتجزئة، في الحصول على السلع وتخزينها ثم بيعها، إما نقدا أو بأجل، أي القروض تستخدم في عمليات الإنتاج التوزيع والاستهلاك.
- إن البنوك من خلال القرض الذي تقوم بتوفيره يمكن أن تدفع باتجاه تحقيق التخصيص الكفء للموارد، والكفاءة الأعلى في استخدام تمدد الموارد من خلال السعي للحصول على عائد من القيام بالنشاطات الاقتصادية والتي يدفعها من يقوم بهذه النشاطات عندما تكون الموارد المالية مقترضة من البنوك اعتمادا على القرض الذي تمنحه لتمويلها².
- إن القروض التي تمنحها البنوك توفر وسيلة التبادل، ذلك أن الأوراق النقدية في الوقت الحاضر، والنقود المعدنية والصكوك المساعدة تمثل دينا لحاملها بذمة الجهة المصدرة لها، وهو البنك المركزي الذي يقوم عادة بمهمة إصدارها، كما أن الشيكات المسحوبة على ودائع الطلب والتي تستخدم كأداة في التعامل تمثل دينا لحاملها على البنك المسحوبة عليه وهي تمثل عرض النقود بمفهومه الضيق الذي يتم بموجبه تبادل السلع والخدمات في الاقتصاد³.

1- منير ابراهيم الهندي، مرجع سبق ذكره، ص: 104.

2- فليح حسن خلف، النقود والبنوك، عالم الكتب الحديث، 2006، ص: 278-279.

3- نفسه، ص: 276.

ثالثا: مصادر وأنواع القروض البنكية

1. مصادر القروض البنكية

تعتبر القروض البنكية المصدر الأساسي الذي يركز عليه البنك للحصول على إيراداته حيث أنها تمثل الجانب الأكبر من استخداماته، ولهذا فإن البنوك تولي القروض البنكية عناية خاصة، حيث أن البنوك عند منحها للقروض فهي تعتمد على مصادر وموارد لإعادة جلب الأموال إليها ومن بينها¹:

أ. **البنك المركزي:** يعتبر كمصدر خارجي من مصادر تمويل المصرف التجاري، لذا يعتبر الممول الوحيد والأخير، وإحدى وظائفه الأساسية هي عمله كبنك للبنوك الأخرى حيث يقدم المصرف المركزي الأموال للمصارف التجارية إذا احتاجت إلى ذلك.

ب. **القروض من المصارف الأخرى (كمصدر من مصادر التمويل الخارجية):** تلجأ بعض المصارف التجارية أحيانا إلى الاقتراض من بعضهم البعض، بغرض تمويل عملياتها الاستثمارية إلا أن هذه الطريقة لا ينظر لها بعين الاعتبار لما تغطيه من ضعف مالي إضافة أن هذا المصدر غير مضمون نسبيا نظرا لأن ظروف البنوك متشابهة نوعا ما، مما يجعل جميع المصارف تحتاج إلى أموالها، الأمر الذي يجعلها غير مستعدة لإقراضها فتلجأ المصارف أخيرا إلى البنك المركزي كمقترض أخير.

ج. **رأس المال المدفوع والاحتياطي:** ويتمثل في المبالغ التي قام بدفعها أصحاب البنك أو الشركاء في تكوين رأس المال، أما الاحتياطي فهو مالا اقتطعه البنك من أرباحه قصد الاستثمار والاحتياطي ينقسم إلى²:

- احتياطي إجباري (قانوني): يلزم البنك بتكوينه بحكم القانون يفرضه بنك الجزائر.

- احتياطي اختياري (خاص): يقوم البنك بتكوينه قصد زيادة مركزه المالي وليكتسب ثقة المودعين.

ويطلق على رأس المال المدفوع والأرباح غير موزعة بالحسابات الرأسمالية وهي تغطي الخسائر التي يتعرض لها البنك ولضمان حقوق المودعين وعندما تمتلك الدولة للبنك فلا حاجة لذلك لأنها الكافلة به.

د. **الودائع:** تعتبر أول مصادر التمويل حيث يفضل الأفراد أحيانا عدم الاحتفاظ بالنقود لديهم ويبحثون عن أحسن السبل للحفاظ عليها، ويطرح البنك واحدة من هذه السبل بمعنى إتاحة الفرصة للأفراد لإيداع نقودهم.

ومنه يمكن تعريف الوديعة على أنها كل ما يقوم به الأفراد والهيئات بوضعه في البنوك بصفة مؤقتة قصيرة أو طويلة على سبيل الحفظ والتوظيف³.

1 - رشاد العطار ورياض الحلبي، النقود والبنوك، الطبعة الأولى، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، 2000، ص: 70-72.

2 - السيد الهواري، أساسيات إدارة البنوك، مكتبة عين شمس، القاهرة، 1983، ص: 212.

3- الطاهر لطرش، مرجع سبق ذكره، ص: 25.

2. أنواع القروض البنكية

تنقسم القروض التي تمنحها البنوك بصفة عامة إلى عدة تقسيمات، وتختلف حسب عدة معايير منها اختلافها من حيث المدة أو الدورة، كذا من حيث الضمان وحسب المقترض (المستفيد)، وأخيرا من حيث الغرض وطبيعة الاستخدام.

وحسب هذا المعيار يمكن لنا أن نميز ثلاث أنواع من القروض وهي:

أ. تقسيم القروض من حيث المدة أو الدورة: وتنقسم إلى ثلاثة أنواع من القروض وهي¹:

- قروض قصيرة الأجل: وهي التي تكون مدتها عادة أقل من سنة، والتي تستخدم أساسا في تمويل الإنتاج والمخزون والتسويق، والهدف من هذه القروض هو توفير السيولة لتغطية عجز الخزينة، حيث تضمن المؤسسة من خلاله استمرار نشاطها لحين تحصلها على الإيرادات، وتصنف هذه الأخيرة إلى:

✓ قروض الصندوق: هي قروض متخصصة لتمويل بعض الأصول المتداولة، كما تسمى كذلك باعتمادات الصندوق².

✓ قروض الإمضاء: هي تلك العملية التي تسمح للمؤسسة المستفيدة من هذا الاعتماد بتعجيل مدفوعات الأموال لصالحها، وكذا تأجيل الأموال من صندوقها.

- قروض متوسطة الأجل: وهي التي تمتد أجلها إلى 05 سنوات بغرض تمويل بعض العمليات الرأسمالية التي تقوم بها المشروعات مثل استبدال المصنع بوحدات جديدة أو إجراء تعديلات جوهرية تؤدي إلى تطوير الإنتاج كما تمنح أيضا لأغراض التوسع.

وفي هذه الحالة يكون البنك معرضا لعدة مخاطر منها خطر السيولة وخطر عدم التسديد وذلك حسب التغيرات التي تطرأ على المستوى المالي للمقترض، هناك نوعين من هذه القروض وهي³:

✓ قروض قابلة للتحريك: وهي القروض التي يحق للبنك المقترض إعادة خصمها لدى مؤسسة مالية أخرى، أو لدى البنك المركزي وبهذا يتم التقليل من مخاطر السيولة، وبالتالي الحصول على رؤوس الأموال عند الحاجة مثل خصم الأوراق التجارية.

✓ قروض غير قابلة للتحريك: وهي القروض التي لا يستطيع البنك خصمها لدى المؤسسة المالية أو البنك المركزي بل ينتظر إلى حين موعد الاستحقاق

1 - محمد سعيد أنور سلطان، مرجع سبق ذكره، ص: 405-406.

2- BEN HALIMA, LE SYSTEME BANCAIRE, ALGER, DAHLEB, 1986, P : 61.

3- عبد الحق أبو عتروس، مرجع سبق ذكره، ص: 45.

- **قروض طويلة الأجل:** وهي التي تزيد مدتها عن 05 سنوات والتي تمنح بغرض تمويل مشروعات الإسكان والمشروعات العقارية، استثمار الأراضي، بناء المصانع، شراء الآلات، وعادة تخصص في منح هذا النوع من قروض البنوك المتخصصة.

ب. **تقسيم القروض من حيث الضمان:** وهناك نوعان أساسيان هما:

- **قروض غير مضمونة:** إن البنوك لا تقدم قرضا بدون ضمان ولكن هذا لا يمنع من تقديم هذا النوع من القروض في بعض الأحيان باعتباره أن العميل يقترض باستمرار مع معرفة البنك بقدراته المالية وإمكاناته على التسديد وذلك بفتح اعتماد له للسحب متى شاء تحت شرطين أساسيين هما¹:

- يشترط البنك على العميل الترك في حسابه الجاري نسبة مئوية معينة من قيمة القرض الممنوح حيث تتراوح من 10 إلى 20 بالمائة.

- **قروض مضمونة:** هي القروض التي يقدم مقابلها ضمانات عينية، أو شخصية وبالتالي تنقسم إلى:

✓ **قروض بضمان شخصي:** ويتمثل في القرض الممنوح إلى المقترضين دون تقديم ضمانات عينية إلى جهة المقرضة وإنما يكفي الدائن بوعده المدين بسداد القرض في الموعد المتفق عليه وهذا النوع من القروض يرتكز على الثقة التي يوليها الدائن للمدين وذلك من خلال تعامله معه من قبل، ومركزه المالي ومكانته الاجتماعية في السوق.

✓ **قروض بضمان عيني:** ويقصد به تقديم المقترضين للجهة التي تمنحهم القرض ضمانات للموافقة على منحهم قروض ومن هذه الضمانات العينية مثل الأموال المنقولة أو العقارات عندما لا يعتذر على المقترضين سداد ما بذمتهم من ديون فإن البنوك تكون قادرة على تحصيل ديونها عن طريق التصرف القانوني بالضمانات العينية.

ج. **تقسيم القروض من حيث شخصية المستفيد (المقترض):** تقسم الائتمان وفقا لشخصية المستفيد إلى نوعين:

- **القرض الخاص:** يهتم بشخصية طالب القرض إذا ما كانت شخصية معنوية خاصة أو طبيعية، وينقسم هذا النوع إلى ثلاث أنواع²:

✓ **تسبيقات على البضائع.**

✓ **تسبيقات على الصفقات العمومية.**

1- عبد الحق أبو عتروس، مرجع سبق ذكره، ص: 40-41.

2- الطاهر لطرش، مرجع سبق ذكره، ص: 63.

✓ الخصم التجاري.

- **القرض العام:** يعبر عن اقتراض الدولة من البنوك والجمهور.

د. **تقسيم القروض من حيث الغرض أو طبيعة الاستخدام:** يمكن أن تنقسم القروض أيضا حسب الغرض أو طبيعة الاستخدام إلى:

- **قروض إنتاجية:** وهي التي تمنح بهدف تمويل تكوين الأصول الثابتة للمنشأة كما تستخدم في تدعيم الطاقات الإنتاجية لها عن طريق تمويل وشراء معدات المصنع والمواد اللازمة للإنتاج، ومن هذه القروض ما يستخدم في تمويل تكوين مشاريع التنمية الاقتصادية في المجتمع.

- **قروض تجارية:** هي التي تقوم البنوك التجارية بمنحها بعرض تمويل النشاط التجاري لفئات التجار بغرض مساعدتهم في شراء السلع المتاجر فيها. ويندرج تحت هذا النوع من القروض الممنوحة مقابل إيداع الأوراق التجارية لدى البنك وتلك الممنوحة لتمويل المحاصيل الزراعية، وتتميز هذه القروض بقصر أجلها عادة وارتباط بعضها وخاصة الزراعية بالموسمية.

- **قروض استهلاكية:** وهي القروض المقدمة للأفراد لتمويل احتياجاتهم الاستهلاكية، وخاصة من السلع المعمرة، وقد انتشرت هذه الوسيلة في إطار نمو - مجتمع الاستهلاك - وبذل مجهودات من أجل البيع بسبب انخفاض المداخيل الفردية، وعجزها عن مواجهة الاحتياجات الاستهلاكية المتزايدة، مثل السيارات، الثلاجات، أجهزة الاتصال والإعلام وغيرها¹.

- **قروض الاستثمار:** ويقصد به القروض والتسهيلات الممنوحة إلى المشاريع والمؤسسات الإنتاجية بهدف توفير مستلزمات الاستثمار والإنتاج من أراضي وعقارات ومعدات وغيرها. وعادت إليه المشروعات من أجل الحصول على رؤوس أموال لعمل الأصول الثابتة، وهذا النوع من الإقراض غالبا ما يكون طويل الأجل².

المطلب الثاني: إجراءات منح القروض العقارية

إن القرض مبني على المفهوم الضمني لكلمة ثقة، وهو أيضا موضوع بحث لشروط تركز أساسا على أفكار موضوعية ليتمكن البنك من قياس الأخطار التي يمكن أن يتعرض لها قبل اتخاذ أي قرار ويمكن تقسيم هذه الإجراءات إلى:

1- منير إبراهيم الهندي، مرجع سبق ذكره، ص: 219.

2- عبد المطلب عبد الحميد، البنوك الشاملة عملياتها وإدارتها، مرجع سبق ذكره، ص: 114.

أولاً: الشروط العامة لمنح القرض

وهي نوعين، شروط متعلقة بالعوامل الاقتصادية، وشروط متعلقة بالمستفيد¹:

1. الشروط المتعلقة بالعوامل الاقتصادية: يتم منح القروض استجابة لسياسة الاقتراض المتبعة من طرف السلطات العمومية وتوجيهات البنك المقدمة في هذا الميدان، كما يتم منح القرض استجابة للتطلعات الاقتصادية العامة أي أنه لا يمكن إعطاء الموافقة على منح القرض إلا بعد تقديم مبرر اقتصادي لهذا المشروع.

2. الشروط المتعلقة بالمستفيد: عند دراسة ملف القرض نأخذ بعين الاعتبار شخصية المستفيد، وذلك على أساس المعرفة الجيدة للمؤسسة، أو الشخص المستفيد، ويتم ذلك عن طريق دراسة الوضعية القانونية للمستفيد، وذلك بإعطاء نظرة شاملة حول المؤسسة عن طريق الزيارات الميدانية وتنظيم لقاءات مع ممثليها ومنافسيها وأيضاً دراسة الوضعية المالية للمستفيد عن طريق التحليل المالي للبيانات المالية والمحاسبية المقدمة من طرف المستفيد، ولا يجب إغفال التقديرات المالية وحركة حساب الزبون لدى البنك باعتباره مصدر معلومات إذ من خلالها يتم اتخاذ القرار بالقبول أو الرفض.

ثانياً: خطوات منح القروض

يمكن أن نتبعها من خلال الخطوات التالية والتي تتبع لمنح القروض وهي كالتالي²:

- 1. البحث عن القرض وجذب العملاء:** حيث من المتوقع أن تكون المبادرة من البنك لجذب العملاء.
- 2. تقديم طلبات الاقتراض:** وتقدم على نماذج الطلبات المعدة لذلك ويجب أن تكون صالحة لإدخالها الكمبيوتر لتكوين بنك المعلومات.
- 3. الفرز والتصور المبدئي:** تبدأ عملية الفرز فور تقديم الطلبات التقنية المبدئية للطلبات المقبولة والمستوفاة للبيانات وتبدأ عملية التحليل وإجراء الاستعلام في ضوء سياسة البنك وسياسة الدولة.
- 4. التقييم:** وتتم فيها وضع نتائج التحليل والاستعلام وعمل تقرير عن المنافع والتكاليف من منطلق معايير التقييم المعترف بها من إدارة البنك.
- 5. التفاوض:** والتفاوض هنا يتم على أساس كل المتغيرات التي قد تطرأ على احتياجات العميل وظروفه واحتياجات البنك وظروفه، والتفاوض عادة حجم التمويل ومدته وترتيبات خدمته.

3- محمد صالح الحناوي، إبراهيم إسماعيل سلطان، إدارة المالية والتمويل، الدار الجامعية، 1999، ص 102.

2 - عبد المطلب عبد الحميد، مرجع سبق ذكره، ص: 135-137.

6. اتخاذ القرار والتعاقد: بعد التفاوض تبدأ إجراءات التعاقد دون وضع شروط جديدة ويكون المستشار القانوني جاهزا بالعقد للتوقيع.

7. سحب القرض وتنفيذ الالتزام التمويلي والمتابعة: حيث تبدأ عملية سحب القرض دفعة واحدة أو على دفعات ويتم تنفيذ الالتزام التحويلي مع متابعة القرض بضمان التزام العميل بالشروط الموضوعية.

8. استرداد الأموال: عند استحقاق الأصل والأقساط، يتم تحصيل القرض.

9. التقييم اللاحق: والتقييم هنا لمعرفة ما إذا كانت الأهداف الموضوعية قد تحققت ومعرفة نقاط الضعف لتفاديها مستقبلا.

10. بنك المعلومات: ومن الواجب إدخال تلك المعلومات في بنك المعلومات في الملفات والسجلات أو وضعها في جهاز الإعلام الآلي لاستدعائها والعودة إلى البداية التي يتم فيها رسم السياسات ووضع الأهداف والأولويات.

نستخلص من هذه الخطوات بأن يبلغ العميل بقرارات البنك بخصوص طلبه على القرض ومن هنا يظهر بوضوح الارتباط التام بين قسمي القروض والائتمان حيث يتسلم قسم القروض الطلب ويحوله إلى قسم الائتمان بعد التعرف على المبالغ المطلوبة ومصادر الوفاء والأغراض من القرض، ويقوم قسم الائتمان بدراسة طلب العميل، وينتهي إلى كتابة التقرير الائتماني ويعرض بعد تكميلته على الجهة المختصة طبقا لسياسة الإقراض ومراعاة توزيع الاختصاصات مثل العضو المنتدب والمدير العام ونائب المدير العام ومدير الفرع ومدير القروض أو لجنة القروض أو مجلس الإدارة لإصدار القرار النهائي بشأنه، وينتهي الأمر بإبلاغ العميل بالقرار والتعاقد ويحتفظ بالعقود لدى البنك بخلاف العميل الإنتمائي، حيث يرجع إليه في عملية المتابعة والتنظيم حيث تنتهي بالسداد أو اللجوء للقضاء¹.

ثالثا: الإجراءات المتبعة لمنح قرض عقاري

تتخذ البنوك مجموعة من الإجراءات لتقديم القروض العقارية سوف نستخلص أهمها فيما يلي:

1. موضوع القرض:

توجه القروض العقارية من قبل البنك إلى تمويل ما يلي:

- شراء سكن جديد لدى مقاول عقاري؛
- شراء سكن قديم لدى الخواص؛

1 - عبد المطلب عبد الحميد، مرجع سبق ذكره، ص: 137.

- بناء ذاتي؛
- توسيع السكن؛
- إعادة ترميم وتهئية.

2. معايير التأهيل:

يمكن لكل شخص جزائري الحصول على قرض عقاري وذلك بتوفر الشروط التالية¹:

- أن يحمل الجنسية الجزائرية؛
- أن يكون قد بلغ سن الرشد (19) سنة؛
- ألا يتجاوز 70 سنة؛
- أن يكون مقيما إقامة مستقرة بالجزائر أو بالخارج؛
- أن يكون دخله ثابتا ومنتظما على شكل أجر يساوي أو يفوق ضعف الأجر الوطني الأدنى المضمون.

3. نسبة المستحقات الشهرية إلى الدخل:

تعبّر هذه النسبة عن قيمة الاستحقاقات الشهرية إلى الدخل الشهري، والهدف من حسابها هو تحديد قدرة المقترض على دفعه لمستحققاته، فكلما كانت مرتفعة فهذا يزيد من احتمال قدرة الزبون على الدفع ومن الأحسن ألا تتجاوز نسبة التسديدات الشهرية 30 بالمائة من الدخل الإجمالي، وهي نسبة متعارف عليها دوليا ما عدا ذوي الدخل المرتفعة قد ترتفع النسبة لتصل 40 بالمائة وذلك طبعا بموافقة الزبون.

المطلب الثالث: مخاطر وضمانات القروض البنكية العقارية

من بين اهتمامات البنك الرئيسية حرصه على استرداد ديونه في مواعيد استحقاقها، يعني أن كل تأخر له أضرار ومن ثم يحاول البنك أثناء منحه للقرض أن يكون واثقا من التسديد فعلا في المستقبل لهذا لا يمكن فصل البنك عن المخاطر.

أولا: مفهوم المخاطر البنكية

1. مفهوم المخاطر: كلمة المخاطر يقابلها في اللغة الفرنسية (RISQUE)، وأصلها المصطلح اللاتيني (-RE

SECARE)، التي تعني فقدان التوازن والتغير بالنسبة لحالة متوقعة.

ومن هنا يمكننا تعريف المخاطرة على أنها انحراف عن ما كان متوقعا.

1- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي - السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص: 140 .

فالمخاطرة هي مرادف لعدم التأكد من الحدوث، فهناك مثلاً عدم تأكد المقرض من استرداد القرض، وعدم تأكد مستثمر في المشروع ما أو أصل ما من تحقيق عائد¹.

معنى ذلك أن كل قرار من قرارات البنوك يتضمن مخاطر معينة، والتي تتمثل في مدى ابتعاد النتائج المحققة عن الأهداف المسطرة، وبالتالي فإن المخاطر ملازمة لنشاط تلك البنوك، فلا يمكن للبنك أن يمنح قرض دون تحمل مخاطر ولا يمكن لمستثمر أن يقوم بمشروع دون أن يسلم مخاطر عدم نجاحه، فكلما زاد عدم التأكد من الحصول على عائد زادت المخاطر.

وبمفهومها العام، تعرف المخاطرة وفقاً لنظرية الاحتمالات، بأنها فرصة حدوث عائد آخر غير متوقع، بينما يعرف احتمال الحدث ذاته بأنه فرصة وقوع هذا الحدث في المستقبل².

2. مفهوم مخاطر القروض: هو احتمال الخسارة التي يتعرض لها الدائن (المصرف) بسبب المدين (المؤسسة المقترضة) العاجزة عن تسديد كل أو جزء من الدين (القرض) والفوائد المرتبطة به إما بسبب نقص الإيرادات أو بسبب عدم نزاهة المدين في تعامله مع دائنه³.

كما يقصد بمخاطرة القروض الناجمة عن فقدان كل أو جزء من الفوائد المستحقة أو أصل الدين أو كلاهما، وفقاً للاتفاقية والعقود المبرمة.

ومن وجهة نظر المسيرين، يتمثل في وجود مستوى معين من المنازعات التي تؤدي إلى الخسائر في النتيجة وبطبيعة الحال يحدث تدهور في مستوى ثروة البنك في الآجلين القصير والطويل⁴.

وكذلك هو احتمال عدم التزام المقترض بتسديد مبلغ القرض في تاريخ الاستحقاق وبالتالي تخفيض الخسارة الناتجة عنه يمكن أن تحقق إذا كانت علاقة البنك بالمقترض علاقة مستمرة ويتمتع بالقدرة على متابعة ومراقبة القروض بعد منحها وذلك لتحصيلها في مواعيد الاستحقاق.

ومن خلال هذه التعاريف تبين أن القروض هي مخاطرة ذات معنيين هي:

- المعنى الأول يتضمن عجز المقترض عن التسديد.

- المعنى الثاني إحصائي يتمثل في احتمال الخسارة وهو متضمن في المعنى الأول ومنه لا يمكن فصل المخاطرة عن القروض.

1- زياد رمضان، مبادئ الاستثمار المالي والتحقيقي، دار وائل للطبع، 1988، ص: 22.

2- طارق طه، إدارة البنوك ونظم المعلومات المصرفية، 2000، ص: 325.

3- مصطفى رشدي شيخه، الاقتصاد النقدي والمصرفي، الدار الجامعية، مصر، 1985، ص: 220.

4- ROUACH.M.ETNAULLEAU. Le contrôle de gestion bancaire et financier, Paris. 1992, P : 184.

ثانياً: أنواع المخاطر البنكية

نتيجة للمخاطر التي يتعرض لها البنك نجده يطلب ضمانات خاصة مقابل منحه للقروض ودون تصنيف هذه المخاطر إلى مخاطر عامة وأخرى خاصة.

1-المخاطر العامة: أن المخاطر العامة هي المخاطر التي تواجه وتصادق كافة القروض مع استثناء طبيعة وظروف المؤسسة المانحة للقروض، ويمكن إجمالها فيما يلي:

✓ **مخاطر الائتمان:** كلما استحوذ البنك على أحد الأصول المربحة، فإنه بذلك يتحمل مخاطرة عجز المقرض عن رد أصل الدين وفوائده وفقاً للتواريخ المحددة لذلك، ويكون خطر الائتمان هو المتغير الأساسي المؤثر على صافي الدخل والقيمة السوقية لحقوق الملكية الناتجة عن عدم السداد أو تأجيل وهناك أنواع مختلفة من الأصول التي تتميز باحتمال حدوث عجز عن السداد فيها وتمثل القرارات أكبر هذه الأنواع والتي تتصف بأكبر قدر ممكن من مخاطر الائتمان، فالتغير في الظروف الاقتصادية العامة ومناخ التشغيل بالشركة يؤثر على التدفقات النقدية المتاحة لخدمة الدين، ومن الصعب التنبؤ بهذه الظروف، كذلك فإن قدرة الفرد على إعادة رد الدين تختلف وفقاً للتغيرات التي تطرأ للتوظيف وصافي ثروة الفرد، ولهذا السبب تقوم البنوك بتحليل الائتمان لكل طلب على حدى لتقييم قدرة المقرض على رد القرض.

✓ **مخاطر السيولة:** تظهر هذه المخاطرة عندما يعجز البنك عن مواجهة المسحوبات المستمرة والمتعددة من طرف المودعين، باعتبار أن أموالهم أو ودائعهم التي منحت للغير على شكل قروض لم تسدد -جزئياً أو كلياً- في مواعيد استحقاقها وبالتالي تصبح أموالاً مجمدة، وهو ما يعرف عند البنك بخاطر عدم التوفيق بين مختلف آجال التسديد وقبض الأموال اللازمة في الوقت المناسب، والذي يؤثر سلباً على سمعة البنك.

✓ **مخاطر سعر الفائدة:** وهو احتمال تقلب أسعار الفائدة مستقبلاً فإذا تم تعاقد بين البنك والعميل على سعر فائدة معين على القرض، ثم ارتفعت أسعار الفائدة في السوق بصفة عامة، وارتفعت معها أسعار الفائدة على القروض التي على نفس درجة المخاطر مع القروض المتعاقد عليها، فإن هذا يعني أن أموال البنك أصبحت مصروفة استثمارات يتولد فيها عائد منخفض عن الفائدة السائدة في السوق، وقد تأخذ مخاطر سعر الفائدة صورة أخرى تتمثل في انخفاض أسعار الفائدة مستقبلاً مما يعني إعادة استثمار محصلات سداد القروض بمعدلات فائدة منخفضة¹.

✓ **مخاطر التشغيل:** توجد عدة أسباب تؤدي إلى تغير المكاسب نتيجة لسياسات التشغيل التي يتبعها البنك، في البنوك لا تملك الكفاءة للرقابة على التكاليف المباشرة وأخطار المعالجة التي يقوم بها موظفي البنك ويجب

1- منير إبراهيم الهندي، مرجع سبق ذكره، ص: 228.

أن يستوعب البنك أيضا السرقات وهكذا تشير مخاطر التشغيل إلى احتمالات التغير في مصاريف التشغيل بصورة كبيرة على متوقع، ومما يتسبب في انخفاض صافي الدخل وقيمة المنشأة وهكذا فإن مخاطر التشغيل البنك ترتبط عن قريب بأعباء وعدد الأقسام أو الفروع وعدد الموظفين.

✓ **مخاطر عدم السداد:** يعتبر خطر عدم التسديد من أكبر المخاطر التي تواجهها البنوك في عملية الإقراض فهو أكثر ضرر لأنه يعبر عن عجز نهائي كلي أو جزئي للمقترض، وهلاك كلي بالنسبة للبنك. ينتج عن هذا الخطر من خلال تخلف المدين وإخلاله بالتزاماته في تاريخ الاستحقاق، حيث لا يحدد الأموال التي أودعها المودعين من قبل ليصبح بدوره مدينا للمودعين أيضا، وبالتالي لا يجد السيولة الكافية لتغطية الطلب المتزايد فهو عاجز عن تحقيق الإيرادات والتدخلات المسبقة للقرض التي يتم التنبؤ بها وعليه مواجهة هذا الخطر رغم السحب المفاجئ للودائع وذلك بإتباع سياسة إقراضية رشيدة تقوم بدراسة معممة لطلبات القروض.

✓ **خطر سعر الصرف:** هذا الخطر ناجم عن الخسارة التي يمكن أن تحدث خلال التغيرات المختلفة لسعر الصرف للعملات مثل العملة الأجنبية المرجعة للبنك لذا يجب التمييز بين:

- الوضعية الكلية للسعر: ويعبر عنها بالفرق بين الحقوق بالعملات الأجنبية والديون وهو ما يسمى بالرصيد الصافي.

- وضعية سعر الصرف: وهي تحديد الديون والحقوق بالعملات الأجنبية، فعندما تكون الحقوق بالعملات الأجنبية من الديون بنفس تلك العملة، في هذه الحالة يكون البنك في وضعية قصيرة تؤدي إلى:

- وضعية سيئة إذا ارتفع سعر صرف العملة.

- وضعية حسنة إذا ارتفع سعر صرف العملة.

✓ **مخاطر السوق:** إن خطر السوق يتمثل في خطر فقدان وضعية معدلات الفائدة لأسعار الصرف، مواد أولية بسبب التطورات الغير مواتية لعوامل السوق، يرتبط خطر السوق كذلك بتقلبات متغيرات السوق¹.

إن المصارف والمؤسسات المالية في العالم عرفت هذه الأخطار واعتادت على مواجهتها وتسييرها، لكن المصارف الجزائرية لم تعرفها إلا مؤخرا وهذا يعود إلى التجديد الإداري لكل من معدلات الصرف وأسعار الفائدة الطويلة.

2. المخاطر الخاصة: إن المخاطر الخاصة هي مخاطر خاصة بالعميل مباشرة أو المخاطر المتعلقة بعملية موضوع التمويل والأمثلة عن هذه الظروف ضعف التسيير أو عدم النزاهة، المشكلات المالية والدورات التجارية التي تتعرض

لها المنتجات، ظهور سلع بديلة حيث يترك هذا النوع من المخاطر أثر غير مرغوب فيه على قدرته على السداد، ما عليه من التزامات.

ثالثاً: مخاطر القروض العقارية

إن عملية تمويل الترقية العقارية يولد بعض المخاطر الناجمة عن منح القروض والمتجسد في عامل الثقة بين البنك والزبون، إلا أن هذا العامل يجلب للبنك مخاطر كبيرة، مصادرها مختلفة قد تكون مرتبطة بالظروف الاقتصادية، الاجتماعية والسياسية.

1. المخاطر القانونية: هناك ثلاثة أنواع من المخاطر القانونية هي:

أ. **مخاطر متعلقة بالعقود:** يجب أن ترفق كل عملية اقتراض بعقد مترجم في اتفاقية القرض والذي يجب أن يدرس بدقة من أجل معرفة وتوضيح مسؤولية كل طرف في العقد (البنك، المواطن)، كما يجب أن يتضمن العقد كل المعلومات المتعلقة بعملية القرض.

ب. **مخاطر متعلقة بالرهن:** يجب على القرض أن يحمل تحذير لأن البنك يجب أن يكون مطمئن من ناحية أن يكون المالك قابل للرهن وألا يكون مرهون من قبل، كما يجب أن يوقع كل طرف (البنك، المواطن) في العقد وأن يتم توثيقه عند الموثق الذي يقوم بمراجعة صحة وسلامة العملية.

ج. **مخاطر متعلقة بقيمة الرهن:** يجب على البنك التأكد من أن العقار ليس له قيمة ثابتة، بل يجب أن تكون قيمته متغيرة بالزيادة أو بالنقصان، وهي مرتبطة بالتأثير الاقتصادي عليه إذن مسك فقط قيمة البيع وهذا التقييم الحسن لقيمة الملك المرهون.

2. خطر السوق العقارية الأولية

أ. **خطر عدم التسديد:** يعتبر من الأخطار الكبيرة لأنه يعبر عن عجز نحائي كلي أو جزئي للمواطن (المقترض) وهلاك كلي للبنك ويعود هذا لعدة أسباب متعلقة بالمؤسسة المقترضة أو محيطها، منها:

- إعسار من محيط المؤسسة: هذا الإعسار تسببه عوامل داخلية أو خارجية عن المؤسسة كالعوامل السياسية والاقتصادية والاجتماعية والتي تسمى بالخطر العام أو الإعسار وكذلك الخطر المهني المتعلق بظروف قطاع النشاط وكذا السوق كالسياسة النقدية والجباية وسياسة الاستثمار والتشغيل والتجارة الخارجية وإمكانيات التمويل الخارجي.

- إعسار مرتبط بالمؤسسة المقترضة: ترجع أسباب الأخطار المرتبطة بالمؤسسة المقترضة لعدم سلامته المالية ومن عوامل أخرى خاصة بالمؤسسة نفسها والمتمثلة في:

❖ خطر مرتبط بالمدين: وهو الخطر المرتبط بالعناصر التي لا تتعدى إطار المشروع فهو تابع للحالة المالية أو التجارية للمؤسسة وكذا كفاءة الميسرين ونوعية الزبائن الطالبة للقرض.

❖ الخطر التقني: وهو الخطر المرتبط بالإمكانات المادية والمعنوية للمؤسسة والذي ينتج من جرائه خطر يتمثل في نقص الكفاءات ومهارات المنتجين وذلك رغم الو سائل التي يستعملونها.

❖ الخطر الاقتصادي: وهو الخطر الذي يكون عادة كبير كخطر كفاية عرض المواد اللازمة لصنع المنتج المخطط له وذلك لدرجة أن تكلفة صنع المنتج تفوق ما قدر له وفي بعض الأحيان تؤدي إلى عدم صنع المنتج.

❖ الخطر المالي: يجب على البنك أن يدرس الوضعية المالية لطالب القرض هذا من خلال الوثائق المحاسبية وأن يقدر المخاطر مسبقا ويضع تشخيص اقتصادي ومالي للمؤسسة لكي يلائم تمويل احتياجاتها مع قدراتها المالية والاقتصادية.

ب. خطر عدم السيولة: إن الخطر الذي يمكن أن يلحق بالبنك هو عدم قدرته على مواجهة المسحوبات المستمدة من قبل المودعين باعتبار أن القروض التي منحت للغير لم تسدد في ميعادها أي في مدة استحقاقها القانونية، فتصبح تلك الودائع مجمدة، هذا ما سوف يؤدي بالبنك إلى اللجوء إلى السوق الثانوية من أجل إعادة خصم الأوراق التجارية وبالتالي يتحمل معدل مرتفع وفي حالة ما إذا لم يتمكن من إعادة خصم الأوراق التجارية في السوق الثانوية فإن البنك يلجأ لطلب قرض مما ينجر عليه تطبيق معدل فائدة أكبر من معدل الفائدة على القروض التي سوف يمنحها للمواطن، حيث يتحدد خطر السيولة بعجز البنك عن خصم محفظة أوراقه المالية على مستوى السوق النقدي.

ج. خطر معدل الفائدة: هذا الخطر ناتج عن الاحتفاظ السلبي بالحقوق أو الديون بمعدلات فائدة ثابتة مع العلم أن هناك تغير في هذه المعدلات، وهذا النوع من الخطر يكون عموما مرتبط بقروض طويلة ومتوسطة الأجل.

د. خطر متعلق بإدارة القرض: هناك عدة مخاطر متعلقة بإدارة القرض تخضع لشروط معدلات الفائدة في السوق، حيث نجد التدفقات المستقبلية تساوي الأرصدة المتوقعة لمبالغ الاستحقاق المتوقعة على القرض العقاري مضروبة في نسبة عمولة الإدارة مطروحا من ذلك التكاليف المتوقعة، ومنه نقول أن ارتفاع تكلفة الخدمات المقدمة بسبب الارتفاع في معدلات التضخم وانخفاض في قيمة العملات بسبب الإهلاكات، والذي يؤدي حتما إلى انخفاض في قيمة التضخم، أما انخفاض قيمة العملات بسبب الاستهلاكات سوف يؤدي إلى انخفاض في الربح الناتجة عن الإدارة الخاصة بالقروض العقارية.

3. خطر السوق العقارية الثانوية

أ. **خطر المنتج:** هذا النوع من المخاطر يحدث عادة عندما لا يوجد سوق لنوع معين من القروض التي منحت لسبب أو لآخر في دفتر البنك المقرض حيث يمكن تجنب هذا النوع من المخاطر بمعرفة نوعية الشروط التي يتطلبها المستثمرون في السوق المالية الثانوية.

ب. **خطر الائتمان:** وهو الخطر الذي ينتج عن التغيير المفاجئ الذي يطرأ على حالة الاقتصاد في البلاد، هذا الأمر الذي يجعل المستثمر يغير رأيه بخصوص شراء المحفظة العقارية الثانوية، ولتجنب هذا النوع من المخاطر يستحسن أن يكون البنك على دراية بالظروف الاقتصادية وما يتطلبه المستثمر في السوق الثانوية.

ج. **خطر الفوائد:** هذه الأخطار تأتي عادة بسبب تقلبات أسعار الفائدة في السوق بين المدة التي يقدم فيها الطلب من الزبون للاستفادة من القرض واليوم الذي يتم فيه منح القروض وكذا التاريخ الذي يتم فيه عملية البيع في السوق الثانوية حيث إذا ارتفعت معدلات الفائدة في هذه الفترة، يكون البنك المانح للقروض في وضعية غير مريحة ولتجنب هذا النوع من المخاطر تلجأ البنوك إلى ما يسمى بالتغطية والتي يمكن من خلالها تثبيت معدلات الفائدة للفترة المتفق عليها.

د. **خطر عدم الوفاء:** ويعني عدم تسليم القروض من طرف الزبون لأسباب توصف بكونها مثلاً: عدم استيفاء الضمان المقدم للعقار بالشروط المطلوبة وعدم تمكن الزبون من بيع السكن القديم أو موجودات قائمة تمكنه من استكمال إجراءات الشراء، اتخاذ القرار باللجوء إلى مقرض آخر نظراً لوجود شروط تفصيلية.

رابعاً: ضمانات القروض البنكية العقارية

تلجأ البنوك إلى طلب ضمانات كافية وهذا لتغطية المخاطر إلى أقصى حد ممكن، فمنح القروض مرتبط بدرجة كبيرة من الثقة اتجاه الزبون، وهذا من حيث مكانة مركزه المالي ومدى التزامه بتعهداته ومدى قدرته على تقديم الضمان، تأمیننا للوفاء بتلك التعهدات، وبالتالي فإن هذه الضمانات تسمح للبنك باسترجاع المبلغ المقرض.

1. **الضمانات الحقيقية:** هو عبارة عن حق معطى من طرف الزبون للبنك والذي يسمح لهذا الأخير بتقديم القرض بكل أمان وترتكز على موضوع الشيء المقدم للضمان، حيث يعطى على سبيل الرهن وليس على سبيل تحويل الملكية وذلك من أجل ضمان استرداد القرض، حيث يمكن للبنك بيع هذا الضمان في حالة عدم استرداد القرض¹.

1- الطاهر لطرش، مرجع سبق ذكره، ص: 163.

- **الرهن العقاري:** هو العقد الذي بواسطته يحصل البنك على مبلغ العقار الذي يتم شراؤه من طرف الزبون، أو العقد الذي يسمح للدائن باسترجاع مبلغ القرض المقدم للزبون لشراء العقار، وينقسم إلى الرهن القانوني والرهن الاتفاقي.
- **الرهن الحيازي:** هو ضمان حقيقي يسمح للدائن بتملك عقار المقترض إلى غاية استرجاع القرض بالكامل.
- 2. **الضمانات الشخصية:** هو تعهد يقوم به شخص آخر ليس طرفا في اتفاقية القرض (الكفيل التضامني) والذي بموجبه يعد بالتسديد في حالة عدم قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته عند تاريخ الاستحقاق.

خلاصة الفصل:

تعتبر القروض من أهم وسائل تمويل المشاريع والمؤسسات الاقتصادية فهي عمود من أعمدة الاقتصاد الناجح للدولة التي تصبو لتحقيق التنمية الاقتصادية ومن خلال العرض لهذا الفصل نرى أن البنوك تلعب دوراً هاماً في الحياة الاقتصادية، حيث تعتبر وظيفة منح القروض من أهم وأخطر وظائف البنوك، فأى قرار يتعلق بمنح القروض يعتبر في الحقيقة ثقة مفتوحة من طرف البنك لزمائمه، لذا كثيراً ما تجد البنوك نفسها أمام أخطار بسبب الدائنين والمؤسسات عند الوفاء بديونهم في الآجال المحددة، لهذا فالبنك يسعى دائماً لتجنب حدوث تلك المخاطر ويحاول قدر الإمكان التخفيف من وطأتها. حيث يقوم بتحليل الأخطار التي قد يتعرض لها قبل منح الائتمان، ومعرفة ما إذا كان الطرف الذي يطلب القرض مؤهلاً أم لا. ولزيادة الحيلة قد يلجأ البنك إلى طلب ضمانات مقابل منح القرض لأنها السبيل الكفيل لرد القرض.

حاولنا كذلك من خلال هذا الفصل إعطاء مفاهيم واضحة حول القرض العقاري حيث تم التطرق إلى التعريف بالقرض العقاري والأطراف المتعاقدة، وحاولنا بقدر الإمكان توضيح المخاطر المرتبطة بالقرض العقاري، وكلما كانت هناك تنمية عقارية واسعة كلما زادت هاته المخاطر، حيث هناك علاقة وطيدة بين توسيع المشاريع التنموية التي تعتمد على القروض البنكية كمصدر أساسي للتمويل والمخاطر، لذلك تلجأ البنوك إلى التغطية بالضمانات لوضع حد لها.

الفصل الثاني:

السياسة السكنية في الجزائر

تمهيد:

يعتبر التطور الذي عرفه مجال السكن والتعمير، إحدى السمات الأساسية الهامة حيث ظهر هذا التطور عبر مراحل التاريخ وهو ينبع أصلا من تطور الحاجة البشرية إليه، وتبلورت العديد من الدراسات الحديثة التي أخذ قطاع السكن نصيبا منها، وقد أعطت هذه الدراسات دفعا قويا للإمام بالمشاكل التي عرفها هذا القطاع في حياة الأفراد أثناء مختلف برامجها.

فالاهتمام بالسكن بصفة عامة والسياسة السكنية بصفة خاصة من أجل معرفة التغيرات الجذرية والعميقة التي عرفت مختلف هياكل قطاع السكن جعلت الكثير من المفكرين وعلى اختلاف اختصاصاتهم الاقتصادية، والتقنية يولون الأهمية القصوى لمعرفة الأسباب الحقيقية لهذه المشكلة وحتى يتسنى لهم في نهاية المطاف الخروج بالافتراضات الكافية واللازمة لمعالجة هذا الموضوع.

وعليه فقد تناولنا في هذا الفصل مبحثين أساسيين:

المبحث الأول: مدخل عام للسياسة السكنية في الجزائر

المبحث الثاني: السياسة السكنية في الجزائر مع الانفتاح على اقتصاد السوق

المبحث الأول: مدخل عام للسياسة السكنية في الجزائر

تعتبر السياسة السكنية من الجوانب الهامة التي تؤخذ بالحسبان لتقييم النتائج المحققة من طرف قطاع السكن، نظرا للدور الكبير الذي تلعبه في التوجيه، وتحديد النتائج التي يجب أن يتوصل إليها هذا القطاع الحساس.

المطلب الأول: ماهية السياسة السكنية

تلعب السياسة السكنية دورا كبيرا في التوجيه إلى البرامج الواجب انتهاجها من طرف الدولة لتحقيق الاستقرار الاجتماعي وتحديد النتائج التي يجب أن يتوصل إليها هذا القطاع الحساس، فكثيرا ما نسمع بعبارة «نجاح السياسة السكنية لبلد معين» أو عبارة «فشل السياسة السكنية لبلد ما»¹.

أولا: التعريف بالسياسة السكنية

نستطيع أن نعرف السياسة السكنية على أنها "عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبينة والموضوعة من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة.¹

ومن هذا التعريف يمكن أن نستخلص جملة من الخصائص المتعلقة بالسياسة السكنية ومن أهمها:²

- تكتسي السياسة السكنية طابع هام واستراتيجي لنمو وتطوير بلد ما، حيث أنها ترتبط وفي نفس الوقت تواكب هذا التطور سواء أكان على الصعيد الاقتصادي وحتى الاجتماعي.
- توجه السياسة السكنية لمحاربة الفروقات الاجتماعية، حيث أنها تترجم في الواقع مبدأ حق الحصول على سكن وذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق عدالة اجتماعية.
- توجه السياسة السكنية من أجل الحد من سوء توزيع عدد النسمات على مستوى قطر البلد عن طريق تشجيع السكنات الريفية، باعتبار جل السكان يتمركزون وبكثرة في المناطق الصناعية والمدن الكبرى، مما خلق ظاهرة النزوح الريفي.
- تأخذ السياسة السكنية بعين اعتبار مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة، وزيادة الحاجات من جهة أخرى، حيث أنها تحارب ظاهرة سوء استغلال الأراضي، وسوء استغلال مواد البناء وطرق استعمالها بالإضافة إلى ظاهرة سوء استغلال الموارد المالية.

¹- AIT AMMAR Karim, **Le financement de la construction de logement en Algérie**, mémoire fin d'étude, école national d'administration, 2001, p14.

²-Mohammed Cherif BENARBIA(et autres), **La question du logement à Alger**, OPU, alger, 1976, P9

ثانيا: خصائص السياسة السكنية

من أهم الخصائص التي تتميز بها السياسة السكنية هي:¹

- التوجيه الرشيد للحد من سوء التوزيع لموارد الدولة.
- الحد من الاستغلال اللاعقلاني للأراضي، وسوء استغلال مواد البناء والموارد المالية.
- تعمل السياسة السكنية على محاربة الفروقات الاجتماعية.
- للسياسة السكنية طابع هام واستراتيجي لنمو وتنظيم قطاع السكن الذي تقوم به الدولة.

ثالثا: أدوات أو آليات السياسة السكنية

تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات أو وسائل التدخل في السوق السكني، غير أن هذه الوسائل تختلف من دولة إلى أخرى وذلك حسب طبيعة النظام المتبع من جهة، وإلى درجة تطور أو نمو الدولة (بمعنى دولة متطورة أو متخلفة) من جهة أخرى، بالإضافة إلى سبب هام ويكمن في مدى تحكم وتوجيه الدولة لسياستها السكنية على حسب الأهداف المسطرة، غير أننا وفي الغالب، يمكن أن نميز بين ثلاثة آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية وهي:²

1. القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن:

- تحدد القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحيازة، تنظيم سوق السكن... إلخ، وعليه تعتبر القوانين والمراسيم المتعلقة بالسكن كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية خاصة إذا أخذت بعين الاعتبار وراعت الوضعية الاقتصادية والاجتماعية للبلد المعني، وكذا مدى تطوره ومدى توفره للإمكانيات اللازمة لإنجاز السكنات، حتى تصل في الأخير إلى نتيجة مرضية وهي القضاء حتى وإن لم يكن بصفة مطلقة على أزمة السكن.

2. خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي:

- يعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات طابع اجتماعي كطريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية حيث أنها تشجع خلق هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية، الدواوين العقارية..،

¹ - عيسى بوروي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية تخصص: اقتصاد التنمية، جامعة باتنة، 2013/2014، ص: 15.

² - توري شيراز، مدى مساهمة القروض العقارية في الحد من أزمة السكن في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص مالية وبنوك، جامعة البليدة 2016، 2017/2، ص: 15-

وحتى تتكفل كل واحدة بجميع الإجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات و توزيعها و بيعها و تمويلها... إلخ، و من ثم تخفف العبء على الدولة من جهة و تنظم سوق السكن من جهة أخرى، و كأمثلة على ذلك: نجد في الجزائر هذا النوع من المؤسسات المتخصصة مثل : ديوان الترقية و التسيير العقاري OPGI*، وكالة تطوير و تحسين السكن AADL**، مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF***.

3. الضرائب والإعانات المفروضة والمقدمة من طرف الدولة:

أ. **الضرائب:** من المتعارف عليه أن الدولة تستعمل الضرائب كأداة للتحكم و توجيه الإقتصاد من جهة، و كذلك تعتبر كمورد لخزينتها من جهة أخرى، كما توظفها أيضا كأداة من أدوات السياسة السكنية، فعن طريق تخفيض في نسبة الضرائب على العقارات أو كل ما يتعلق بإنجاز السكنات مثلا، من شأنه أن يقلل من تكلفة إنجاز هذه الأخيرة و من ثمة زيادة عرض السكنات في السوق السكني، و من هنا نجد أن سياسة السكن توجه من أجل تلبية حاجيات الأفراد و القضاء على مشكل أزمة السكن و من ثمة نجاحها.

ب. **الإعانات :** تعد الإعانات أو المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل الحيازة على السكنات من إحدى الطرق أو وسائل السياسة السكنية للتدخل في السوق السكني و ذلك بما يتماشى مع متطلبات الأفراد، والمخطط أن هذه الإعانات تأخذ شكلين:

➤ **إعانة مالية مباشرة:** والمقصود بالمباشرة أي أنها تقدم لغرض الحيازة على سكن، حيث أنها تقدر على أساس نسبة من مبلغ شراء المسكن، و تقدم للفرد المعني بعملية الشراء و ما عليه إلا أن يكمل ما تبقى من باقي المبلغ للحصول على ملكية سكن، ففي الجزائر مثلا نجد هيئة تابعة للدولة متخصصة في منح هذا النوع من الإعانات (أي الإعانات المباشرة) و المتمثلة في " الصندوق الوطني للسكن CNL"، الذي يقدم إعانات مالية للفرد بغرض شراء سكن معين و ذلك وفق شروط موضوعة (كقيمة دخل الفرد، نوع السكن... إلخ).

➤ **إعانة مالية غير مباشرة:** ونقصد بغير المباشرة أن الإعانة ليست موجهة بصفة مباشرة من أجل الحيازة على سكن كالحالة الأولى، بل هي موجهة للأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف وذلك من أجل الرفع من قدراتها الشرائية، ومن شأن هؤلاء أن يخصصوا هذه الإعانة من أجل الحيازة على سكنات بصفة الملكية أو الكراء.

- و مما تجدر الإشارة إليه، أنه من الناحية الاقتصادية، هذه الوسائل أو الآليات (الضرائب والإعانات) تؤدي دائما إلى نفس النتائج، غير أن الخيار بينهما يكون حسب طبيعة نظام البلد وكذا مدى تطوره أو نموه.

المطلب الثاني: المنتجات المعروضة والمؤسسات المتدخلة في سوق السكن في الجزائر

سنخصص هذا المطلب لعرض أهم المنتجات السكنية المعتمدة كإقامات رئيسية، تبعا لمعيار تطور السياسات العمومية للسكن، مع العلم أنه توجد إقامات ثانوية (مؤقتة) نذكر منها: السكنات الوظيفية، الإقامات الخاصة بالطلبة والمسنين، بالإضافة إلى الإقامات السياحية التي يمكن أن تتكفل بها الدولة أو القطاع الخاص، بالإضافة إلى إبراز أهم المؤسسات والهيئات المتدخلة في سوق السكن في الجزائر.

أولا: المنتجات المعروضة في سوق السكن في الجزائر

1. **السكنات الاجتماعية التأجيرية (LSL):** تعتبر أول صيغة سكنية تم اعتمادها في الجزائر، تدخل في إطار المساكن التي يتم إنجازها من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، تمول بصفة كلية عن طريق خزينة الدولة، يتم توجيهها إلى فئة اجتماعية معينة، وهم ذوي الدخل الضعيف الذي لا يتجاوز 24000 دج.

2. **السكنات الاجتماعية التساهمية (LSP):** تم إنشاؤها بهدف تدعيم الفئات ذات الدخل المتوسط، والذي يتراوح دخلها ما بين 12 ألف إلى 40 ألف دج، واستفاد هذا النوع من المنتجات السكنية من نوعين من الإعانات:

➤ إعانة مالية مباشرة ارتفعت من 500.000 دج إلى 700.000 دج.

➤ إعانة غير مباشرة تتمثل في: تخفيض 50% من قيمة الأراضي الدولة الموجهة لإنجاز هذا النوع من البرامج. بالإضافة إلى الإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي، وعلى أرباح الشركات المطبقة على الشركات المنحزة لهذا النوع من البرامج التي تستوفي الشروط التنظيمية من حيث كلفة البيع ومساحة السكن (قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2006).

3. **السكنات الترقية المدعمة (LPA):** هي سكنات ينجزها متعهدون عقاريون، وفق شروط تقنية ومواصفات مالية محددة، توجه للفئات ذات الدخل المتوسط التي يتراوح دخلها من 24.100 دج إلى 106.000 دج، أما عن طريق التمويل فتتم من خلال مساهمة شخصية للمستفيد، وقرض طويل المدى بمعدل فائدة تفضيلي، إضافة إلى إعانة مالية تقدر ب 700.000 دج، أما فيما يتعلق بشروط الحصول على هذا النوع من السكنات فهي نفس شروط صيغة السكن الاجتماعي التساهمي.

4. **السكنات الترقية العمومية (LPP):** صيغة سكنية مستحدثة معروضة على الفئات التي يتراوح دخلها بين 108.000 دج و 216.000 شهريا، يتم إنجازها من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية تنطوي صيغة سكنات LPP على كل المرافق الضرورية والمتمثلة في (المساحات الخضراء، فضاءات خاصة

بالأطفال، محلات تجارية .. الخ). يتم تمويلها عن طريق القرض الشعبي الجزائري وبمعدل فائدة منخفض يقدر ب 3% ، كما أنها لا تستفيد من أي دعم خاص بالصندوق الوطني للسكن

5. **صيغة البيع التأجيري (LV):** تعرف صيغة البيع بالإيجار على أنها طريقة للحصول على سكن مع خيار مسبق لامتلاكه في آجال محددة بفترة للتأجير مبنية في العقد، موجهة لأصحاب الدخل المتوسطة، ويتم تسيير هذه الصيغة من طرف الوكالة الوطنية لتطوير وترقية السكن العائلي.

6. **السكنات الترقية الحرة (LP):** هي مساكن تنجز عن طريق متعهدين عقاريين عموميين أو خواص توجه إلى عمليات البيع الحر دون قيود متعلقة بالملكية أو الدخل، وقد عرفت هذه الصيغة حاليا تطور نسبي في حجم السكنات ونوعيتها بالإضافة إلى ارتفاع مردوديتها مقارنة بباقي الأنماط السكنية.

7. **السكنات الريفية (LR):** هو كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون، للحصول على مساعدة الدولة، بعنوان السكن الريفي، هدف هذه الصيغة هو تشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق بهم في إطار المحيط الريفي يشارك من خلالها المستفيد في توفير قطعة أرض تكون ملكه، إضافة إلى تنفيذ وإنجاز البناء.

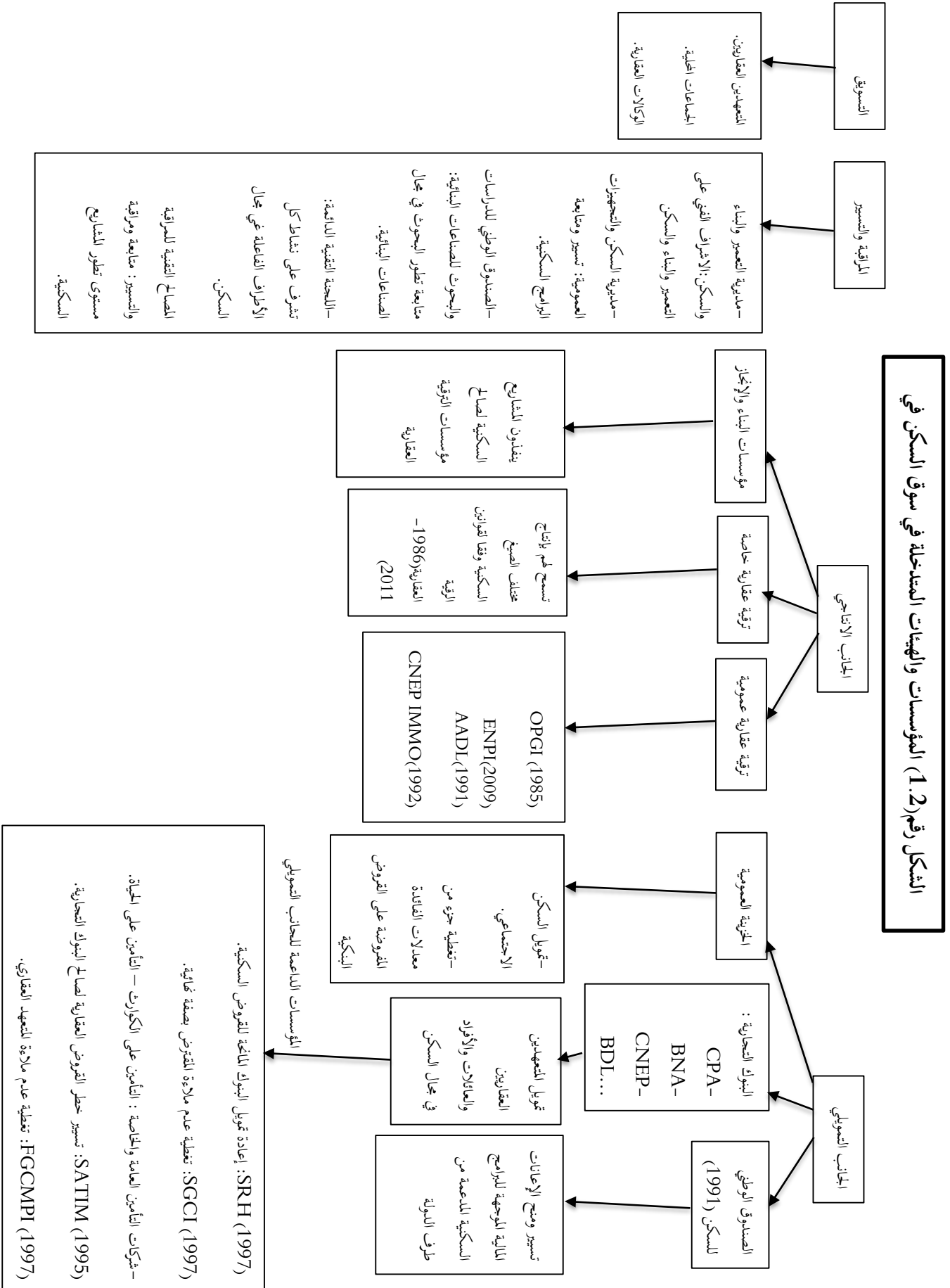
مما سبق، نجد أن الصيغ السكنية المعروضة في الجزائر تتميز بتنوع وتطور في المنتجات السكنية بهدف تغطية احتياجات كل الفئات في المجتمع، مع استفادة أغلب هذه الصيغ من إعانة الدولة بشكل مباشر أو غير مباشر، والذي يتطلب وجود عدة مؤسسات لتأطيرها.

ثانيا: المؤسسات المتدخلة في سوق السكن في الجزائر

سمحت سياسة السكن في الجزائر بخلق منظومة متكاملة من المؤسسات والهيئات في سوق السكن، بهدف تغطية احتياجاته كل حسب دورها والوظائف الموكلة إليها، لكن تبقى فعاليتها مرتبطة بما تتوفر عليه من إمكانيات وكفاءات وطرق للتسيير والرقابة تسمح لها بتدعيم هذا السوق بالشكل المطلوب، وسنحاول فيما يلي تقديم مخطط يعرض أهم المؤسسات والهيئات المتدخلة في سوق السكن في الجزائر.

والشكل الموالي يوضح مختلف المؤسسات والهيئات المتدخلة في سوق السكن في الجزائر:

الشكل رقم (1.2) يوضح المؤسسات والهيئات المتدخلة في سوق السكن في الجزائر



المطلب الثالث: أزمة السكن واستراتيجيات الحلول.

تعد أزمة السكن من أعقد المشاكل وأصعبها مواجهة، حيث لا تزال معالجتها مستعصية على واضعي السياسات منذ عقود، كون أنها لا تنعكس فقط على الوضع الاجتماعي فحسب وإنما على الوضع الاقتصادي والسياسي للبلد، وبقي التحدي الذي يواجه الحكومة يتجلى في صياغة سياسة إسكانية ناجعة تؤدي إلى استفادة المواطنين من السكن اللائق وبتكلفة معقولة.

أولاً: تعريف أزمة السكن

تعتبر أزمة السكن حالة أو موقف تسيطر عليه ظاهرة ندرة المسكن المتاح والملائم للأفراد الذين يشعرون بحاجة إليه، ومن ثم تصبح المشكلة بمثابة نتيجة لأزمة عن نقص الإنشاءات السكنية نظراً لتوجيه واستثمار متطلبات تشييدها إلى أغراض أخرى، وقد تكون مصاحبة للتوقف كلياً عن عمليات البناء بسبب ارتفاع تكاليف العمالة ومواد البناء اللازمة وتمثل أزمة السكن تجسيدا واقعيا لارتفاع القيمة الإيجارية للمساكن على نحو قد يفوق القدرة الشرائية للأفراد ذوي الدخل المحدود أو يجعلهم يخصصون نسبة كبيرة من دخولهم المنخفضة لإيجار المسكن الملائم، خاصة وأن أغلب سكان المدن هم المستأجرون الذين لا يملكون مسكناً.

كما يمكن أن ينظر لها على أنها ظاهرة معقدة في مظاهرها التي تتجلى في ضعف الحظيرة العقارية الموجودة، وكذلك عدم كفاية العرض بالنسبة للمساكن وكذا ندرة في مواد البناء، فأزمة السكن حالة عاشتها الجزائر كغيرها من الدول، حيث عرف قطاع السكن مشاكل كبيرة زادت من حدة الأزمة التي تعتبر من أهم التحديات التي تواجه التنمية الاقتصادية في الجزائر منذ عهد الاستعمار الفرنسي.

ثانياً: أسباب تفاقم أزمة قطاع السكن في الجزائر

هناك عوامل كثيرة ساهمت في تفاقم أزمة السكن في الجزائر والمتمثلة في قلة العرض مقابل الطلب المتزايد والمتراكم من سنة لأخرى، ويعود ذلك إلى عوامل كثيرة يمكن إيجازها فيما يلي:

➤ أسباب سياسية

لقد ساهمت السياسة المتبعة من طرف الدولة على المستوى الاقتصادي ككل وأيضاً في مجال السكن في تفاقم أزمة السكن ويمكن إبراز ذلك من خلال جملة من العناصر:

- إن استراتيجية الصناعات التي تبنتها الجزائر كأسلوب التحقيق التنمية الاقتصادية التي ركزت على استحواد الصناعة على النسبة الأكبر من الاستثمارات خلال فترة التخطيط المركزي والإهمال النسبي لقطاع الزراعة كل ذلك ساهم في تحميش سكان الأرياف وزيادة معدل الحرة من الأرياف إلى المدن للعمل في القطاع الصناعي والاستقرار بعد ذلك إما من خلال الحصول على مساكن اجتماعية من الدولة أو بناء مساكن بكل الطرق غير الشرعية على أطراف المدن الكبرى وهي ظاهرة البيوت القصديرية المنتشرة في اغلب المدن.
 - غياب رقابة فعالة على الأراضي الصالحة للبناء في المناطق الحضرية، حيث تم الاستيلاء عليها من طرف الخواص واستغلالها لإقامة فيلات ومساكن فردية بطرق قانونية ضعف السوق العقاري الإيجاري في الجزائر نتيجة السياسات المتبعة، حيث أن نسبة السكون الموجه للإيجار في الجزائر ضعيف نسبيا، فحسب بعض الإحصائيات فإن 72% من المساكن المسكونة على سبيل الملكية أو الملكية المشتركة في حين لا تتعدى النسبة 15% بالنسبة للوحرة، ويعود السبب إلى المساكن التي أنجزتها الدولة في إطار السكن الاجتماعي والتي تكون بأسعار منخفضة.
 - احتكار الدولة لقطاع السكن والترقية العقارية للعقود الثلاثة التي تلت الاستقلال، فلم يسمح للقطاع الخاص بالاستثمار في هذا القطاع الحيوي، ولم يلقى الدعم والتحفيز اللازم إلا مع غاية ثمانينات القرن الماضي، أي بداية من عام 1987م، مع العلم بأنه كان يمكن للقطاع الخاص وخلال هذه الفترة وعلى محدودية موارده المساهمة في تخفيف أعباء مالية كبيرة على الخزينة العمومية.
- أسباب اجتماعية

هناك جملة من العوامل الاجتماعية التي ساهمت في تفاقم أزمة السكن ومن أهمها¹:

- ارتفاع معدل النمو الديمغرافي في الجزائر حيث وصل عام 1980 إلى 3 . 2 % وهذا المعدل لا يطرح مشكلة في مجال الإسكان فقط، وإنما يطرح مشاكل أخرى متعددة تتعلق بالتعليم والصحة والتشغيل وغيرها، مما يحتم على الدولة تخصيص موارد مالية معتبرة لتوفير الخدمات العمومية الضرورية وعلى الرغم من اتجاه معدل النمو الديمغرافي نحو الانخفاض باستمرار حيث وصل عام 1987 إلى 3.06% وفي عام 1998 إلى 2.12% ليصل عام 2008 إلى 1.72%، ومع ذلك يبقى النمو الديمغرافي وانتشار ثقافة الاستقلال عن الأسرة الأم بعد الزواج يشكل عاملا ضاغطا لزيادة الطلب على السكن.

¹ قسمة مفيدة، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، مذكر مقيدة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماستر في تخصص مالية ونقود، جامعة محمد خيضر-بسكرة 2012-2013، ص:62.

- الهجرة من الأرياف إلى المدن: الهجرة من الريف إلى المدينة ليست ظاهرة خاصة بالجزائر، ففي كل دول العالم يهاجر الناس من الأرياف إلى المدن، حيث تتوفر فرص عمل كثيرة وإمكانية الحصول على خدمات أقرب.

➤ أسباب الاقتصادية

تمثل هذه الأسباب في انخفاض معدل الإنتاجية في مؤسسات الانجاز الاقتصادي العمومي الجزائري ومؤسسات البناء بشكل خاص وهي أحد العوامل الأساسية في ارتفاع تكاليف الانجاز وتأخر انجاز برامج السكن، وحسب دراسة قامت بها وزارة السكن في الجزائر أظهرت أن نسبة الإنتاجية في العمل منخفضة مقارنة مع نسبة إنتاجية المؤسسات العمومية العاملة في قطاع السكن مما أدت الى سوء التسيير وانخفاض مستوى الإنتاجية.¹

ثانيا: إستراتيجية حل مشكلة السكن

إن معرفة الميكانيزمات الحديثة التي يسير عليها سوق السكن، تتطلب أولا وضع إستراتيجية تسهيلية تمكن السلطات العمومية من التدخل لتنظيم السوق والحرص على فعاليته، وان نقص الفعالية في قطاع السكن قد يعود لأسباب كثيرة وعليه لابد من وضع استراتيجية وطنية شاملة موجهة لقطاع السكن يكون هدفها الأساسي هو التخلص من أسباب الأزمة وتمكين كل المتعاملين الاقتصاديين من لعب الدور المطلوب حيث تتمحور أهداف هذه الإستراتيجية حول:²

✓ **تمكين المواطن من الحصول على حق الملكية:** إن ترقية وتطوير قطاع السكن يتوقف بالدرجة الأولى على إمكانية الحصول على عقود الملكية، بدون عقود الملكية لا يمكن تطوير هذا القطاع وحل أزمة السكن، لأن كل المعاملات التجارية في العقارات تتوقف على عقود الملكية، وبدون هذه العقود لا يمكن الحصول على قرض عقاري من البنوك لاقتناء سكن لائق والحد من أزمة السكن أو بيع السكنات القديمة حيث تعتبر عقود الملكية من الشروط الأساسية للحصول على قرض عقاري من البنوك.

✓ **تنمية وتطوير سوق الرهن العقاري:** إن تنمية هذه السوق وتطويرها يعتبر من إحدى الشروط الأساسية لتطوير قطاع السكن وتمكين أغلب المواطنين من الحصول على سكن لائق، لأن وجود قروض بنكية ميسرة تدفع بالمقاولين إلى إنجاز عدد كبير من السكنات وذلك بالأخذ بعين الاعتبار مستوى دخل المواطنين، ففي بداية تنمية هذا القطاع، نجد مثلا البنوك تتوفر على أموال أغلبها ذات المدى القصير، تقوم باستعمالها في تمويل المشاريع الاستثمارية على المدى المتوسط والطويل، ففي غياب سوق رهنية عقارية ذات فعالية مقبولة يجعل

¹ - قسيمة مفيدة، نفس المرجع السابق، ص: 62.

² - مكاحلية حنين، بوصوفة سارة، واقع قطاع السكن في الجزائر واستراتيجيات تمويله، مذكرة Master علوم اقتصادية، جامعة قلمة، 2016/2015، ص: 51-52.

البنوك غير متحفزة لتمويل القطاع سواء كان ذلك بالنسبة للمقاولين أو الخواص وتنمية هذا القطاع لابد أن تركز على عاملين أساسيين هما: الجانب المؤسسي والجانب القانوني، وإن نجاح سوق الرهن العقاري يتوقف بالدرجة الأولى على مدى فعالية البنوك الإبتدائية في منح القروض الموجهة للسكن وكذا مدى فعالية الخدمات المصرفية المتعلقة بذلك، بينما يكون دور المؤسسات المالية الثانوية تأطير البنوك الإبتدائية وجعلها ذات فعالية أكبر، وذلك باقتسام معها جزء من مخاطر الائتمان الموجه لنشاط القروض العقارية.

✓ **نظام الإعانات المطبق:** بدون الإعانات التي تقدمها الدولة لبعض الفئات الاجتماعية ذات الدخل الضعيف والمتوسط، لا يمكن لهذه الفئات أن تحصل على سكن لائق بها، وعليه فإن هناك نظامان أساسيان يستعملان في هذا المجال : نظام الدعم المباشر ونظام الدعم غير المباشر فنظام الدعم المباشر يتمثل في تقديم الإعانات الى المستفيد من السكن مباشرة بعد التأكد من استوفائه للشروط المطلوبة، أما النظام الثاني أي الدعم الغير مباشر فهذا يتمثل في تخفيض الضرائب على مواد البناء، تخفيض الضرائب على العقار يصل في بعض الأحيان إلى 100% من قيمته السوقية، تقديم مساعدات خاصة للمقاولين ومؤسسات الإنجاز . . . الخ، كل هذه الإعانات التي تقدمها الدولة تكون مقابل تحديد سعر البيع مسبقا.

✓ **تنظيم سوق العقار:** يعتبر تنظيم وتقنين سوق العقار (الأراضي الصالحة للبناء) من أهم الشروط المسبقة للتنمية في قطاع السكن، ولذلك يجب وضع استراتيجية دائمة من أجل تشغيل السوق العقارية والتنمية العمرانية ، وإن هذه الإستراتيجية التي تهدف إلى تهيئة المشاريع العمرانية تكون موجهة عادة لتحسين ديناميكية السوق، وعليه لابد من اجراء احصاء لكل العراقيل التي تقف في وجه تحسين عرض السكنات في السوق ومنها: النقص في الأراضي المهيأة للبناء، النقص في البنية التحتية اللازمة (طرق، قنوات صرف المياه، الكهرباء، . . الخ و كل ذلك يحتاج إلى تخطيط مسبق ومحكم بالإضافة إلى ذلك فإن مستوى التنمية وتنوع الخدمات العمومية وتنظيمها وكذلك النظام الجبائي المعمول به، لها تأثيرات مباشرة على سوق العقار وسوق السكن، الذي ينعكس بدوره على الأسعار المطبقة في السوق، بما في ذلك التكاليف المتعلقة بصيانة شبكات التجهيز.

✓ **تنظيم الإنتاج وزيادة عرض السكنات:** إن وضع نظام خاص لمؤسسات الإنجاز يهدف إلى الزيادة في عرض السكنات بجميع أنواعها في السوق بالكمية والكيفية المطلوبة التي تتناسب مع الطلب، وأن يأخذ هذا التنظيم بعين الاعتبار الابتعاد عن الممارسات التي تتسم بالاحتكار، وتشجيع القدرة التنافسية سواء كان ذلك بين شركات الإنجاز (السكن) أو مؤسسات تصنيع مواد البناء.

وفي هذه الحالة فإن دور السلطات العمومية مهم جدا، وهذا الدور يتطلب تقديم حوافز تكون موجهة لزيادة عرض السكنات في السوق والسهر على حماية السوق من المضاربين بحيث تبرم المعاملات التجارية وفق المعايير والقوانين التي تكون معروفة لجميع المشاركين في السوق.

المبحث الثاني: السياسة السكنية في الجزائر مع الانفتاح على اقتصاد السوق

عرف الاقتصاد الجزائري في نهاية الثمانينات اختلالات هيكلية ناجمة عن انهيار أسعار النفط، إلى جانب الضغوطات الاجتماعية التي ظهرت نتيجة انخفاض المستوى المعيشي للمواطنين، مما دفع السلطات إلى وضع إصلاحات جديدة منذ بداية التسعينات تدعو إلى الانتقال من النظام الاشتراكي إلى نظام اقتصاد السوق، قصد إنعاش الاقتصاد ودعم النمو الاقتصادي. وقد مست هذه الإصلاحات قطاع السكن الذي بموجبها عرف صيغ سكنية جديدة هدفها تلبية أكبر قدر ممكن من الطلبات السكنية لمختلف شرائح المجتمع.

المطلب الأول: السياسة السكنية خلال الفترة 1990-1999

أهم إنجازات المرحلة هو إعادة الاعتبار للسكن الاجتماعي و للسكن الترقوي ، و إعادة النظر في كيفية إنجاز السكنات الريفية ، كما عرف النصف الثاني من هذه المرحلة ظهور نمط سكني جديد عرف بالسكن التطوري أو التساهمي وهذا من أجل كبح زمام أزمة السكن التي لطالما عانى منها المجتمع الجزائري ، ولعل التغيرات التشريعية الكبيرة التي أولت هذا النمط السكني اهتماما، جعلت مجال إنجاز هذه السكنات يعرف بدوره تطورات، وحتى تتضح صورة ما تم عرضه سابقا من سياق البحث أدرجنا أهم الإنجازات التي عرفها قطاع السكن في هذه الفترة، وذلك بعرض أهم البرامج السكنية لمختلف الأنماط و أهم الإنجازات المحققة.¹

¹ - حواشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس، أطروحة مقدمة لنيل الدكتوراه، علوم التسيير، تخصص نقود ومالية، جامعة الجزائر 2011-2012، ص: 81.

الجدول رقم(1.2): المشاريع السكنية المنجزة خلال الفترة 1990 – 1999

المجموع	%	السكنات الريفية	السكنات الحضرية								برامج السكنات
				السكن الترقوي	%	السكن التساهمي	%	السكن الاجتماعي الآخر	%	السكن الاجتماعي	السنوات
39235	31	12230	16	6293	-	-	4	1757	48	18955	1990
24797	22	530	26	6566	-	-	3	808	47	11893	1991
49909	27	13738	24	1212	-	-	2	854	46	23105	1992
42574	20	8516	39	16845	-	-	2	1452	37	15761	1993
81584	53	43999	21	17397	-	-	3	2920	21	17268	1994
131522	36	48087	19	26271	6	9060	4	5896	32	42208	1995
112285	28	32523	14	15724	18	21092	2	3127	35	39819	1996
111597	23	26751	14	15959	16	18482	3	3892	41	46513	1997
121375	27	33946	7	9299	18	22366	3	4176	42	51588	1998
124208	31	39209	5	7389	26	32445	2	3181	33	41984	1999
969358	30	299022	14	143516	13	127180	3	30062	38	369578	المجموع

المصدر: طوبال ابتسام، دراسة تحليلية لتطور سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفترة (1990-2014)،

مجلة الدراسات الاقتصادية، العدد 3 (الجزائر، 2016)، ص:311.

ما يمكن استنتاجه من الجدول السابق، أن نسبة السكن الاجتماعي مقارنة إلى إجمالي السكنات الحضرية أخذت حصة الأسد، وهذا دليل على مواصلة الدولة الجزائرية لدعم الطبقات الاجتماعية الفقيرة أي ذات الدخل الضعيف على الرغم من الصعوبات التي يتلقاها هذا النمط السكني كعدم استقرار نمط تمويله وغيره من المشاكل. أما بالنسبة للسكن التساهمي (التطوري)، فنلاحظ أن نسبته إلى الإجمالي بقيت متوسطة غير أنها عرفت ارتفاع مستمر وهذا راجع للنصوص القانونية التي عاجلت على مدار هذه المرحلة الاختلالات التي عرفها هذا النمط السكني، بينما عرفت نسبة السكنات الترفوية تفهقرا مستمر حيث انخفضت نسبتها إلى الإجمالي إلى ما دون النصف مقارنة ببداية المرحلة، ويرجع السبب في ذلك إلى توقف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط عن تمويل هذا النوع من السكنات بسبب ضعف موارده المالية و هذا ابتداء من سنة 1996.

أما عن أهم إنجازات السكنات الريفية، فنلاحظ أن هذه الأخيرة لم تعرف تطورات ملحوظة على طول الفترة المدروسة، بل وفي بعض الأحيان سجلت انخفاض في حجم الإنجاز وهذا ما لمسناه سنتي 1996 و 1997. ولعل أهم سبب يعود إلى إهمال المواطن الريفي لعملية إنجاز سكنه نظرا لعدم تسلمه قيمة الإعانة بصفة كلية من جهة، أو إلى عدم كفاية قيمة الإعانة لإتمام إنجاز سكن، خاصة وأن تكلفة مواد الإنجاز عرفت ارتفاع مستمر على

مدار كل سنة. بالإضافة إلى تفاقم ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن خلال فترة العشرية السوداء، ما جعل السلطات تصب اهتمامها على تنمية المناطق الحضرية.

تقييم السياسة السكنية خلال الفترة (1990-1999)¹

إن الهدف من الإصلاحات التي انتهجتها الجزائر خلال فترة التسعينات هو تقليص العجز الناجم عن انخفاض الإيرادات النفطية، وتقليص عبء خدمة الديون الخارجية، لكن ما يمكن ملاحظته من هذه الإصلاحات أنها تخدم الجانب الاقتصادي أكثر من الجانب الاجتماعي، وهو ما ولد ضغط اجتماعي قوي نتيجة ضعف الظروف الأمنية والنزوح الريفي نحو المدن بحثا عن العمل والأمن، مما أدى إلى ظهور عجز واضح في قطاع السكن، وتجلى ذلك في: 1. عجز قطاع السكن عن تلبية احتياجات العائلات من السكن: حيث سجلنا خلال هذه الفترة ارتفاع كبير لعدد العائلات مقارنة بمستويات العرض السكني، وذلك يعود إلى ضعف الإمكانيات التمويلية للدولة، إضافة إلى خسائر شركات البناء.

2. ارتفاع نسبة التزاحم والاحتفاظ في الوحدات السكنية: حدوث حالة عدم توازن بين تطور عدد السكان وتطور الحضيرة السكنية.

3. تزايد السكنات من نوع البناء التقليدي وتفشي ظاهرة السكن غير اللائق حيث عرفت البيوت القصديرية انتشارا كبيرا، خصوصا في ظل تردي الأوضاع الاجتماعية والأمنية، وزيادة النزوح الريفي بحثا عن الأمن والاستقرار.

المطلب الثاني: السياسة السكنية في ظل مخططات الإنعاش الاقتصادي خلال الفترة 2000 - 2014

شهدت الجزائر خلال سنوات الألفين تجربة نمووية جديدة سميت بسياسة الإنعاش الاقتصادي ذات التوجه الكينزي، والتي تهدف إلى رفع معدل النمو الاقتصادي من خلال زيادة حجم الإنفاق الحكومي الاستثماري، وقد تم تجسيد هذه السياسة من خلال ثلاثة مخططات تنموية. تمثلت فيما يلي:

- مخطط دعم الإنعاش الاقتصادي (2001-2004).
- المخطط التكميلي لدعم النمو الاقتصادي (2004-2009).
- مخطط توطيد النمو الاقتصادي (2010-2014).

شكل قطاع السكن محور أساسي ذو أولوية ضمن مخططات الإنعاش الاقتصادي، حيث تم فتح مشاريع بناء كبرى سعى إلى تقليص أزمة السكن وتلبية الطلب على السكن من طرف مختلف الشرائح الاجتماعية. ركز برنامج السكن في هذه الفترة على تحقيق ثلاثة أهداف رئيسية تتمثل فيما يلي:

¹ سلمى ميمش، البدائل الممكنة لتمويل قطاع السكن في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 03، 2020/2019، ص 40.

✓ تنوع عرض السكنات بتشجيع عمليات الترقية العقارية.

✓ زيادة مشاركة البنوك في عملية تمويل السكنات، مع المحافظة على دعم الدولة وتبعية إنجازات برامج

السكن الاجتماعي الإيجاري المقدم للطبقات الاجتماعية الضعيفة.

✓ تحسين الجودة المعمارية والتقنية للبناء .

في إطار المخطط التكميلي لدعم النمو الاقتصادي كان الهدف المسطر في قطاع السكن هو إنجاز مليون وحدة سكنية، أي بمعدل 200000 وحدة سنوياً قصد تغطية العجز الذي يعاني منه القطاع في مدة لا تتجاوز 5 سنوات. وفي ظل مخطط توطيد النمو الاقتصادي كانت السلطات تسعى إلى إنجاز 2 مليون وحدة سكنية وتسليم 1.2 مليون وحدة، هدفها إعادة الاعتبار للنسيج العمراني.

ومن أجل تحقيق الوعود والأهداف تم وضع برنامج سكن موسع يسمح بتصحيح الأخطاء والتأخرات الملاحظة في مجال السكن، ويسعى إلى تحقيق العدالة الاجتماعية في توزيع السكنات. ومن بين الإجراءات المتخذة في هذا البرنامج ما يلي:

✓ إصدار القرار 08-142 المؤرخ 11 ماي 2008 والمحدد لقواعد تخصيص السكن العمومي الإيجاري؛

✓ إنشاء شبكة معلوماتية في شكل ملف وطني للسكن تضم كافة أشغال السكن وطنياً من معلومات،

تطبيقات وقرارات متعلقة بطلبات السكن والمستفيدين.

✓ زيادة الاهتمام بالسكن الريفي من خلال من خلال تحديد نسبة دعم حكومي مقدم له تصل إلى 40%.

✓ استهداف القضاء على البناء الفوضوي من خلال تحديث الجهاز التشريعي والتنظيمي الذي يؤثر عقود

البناء، ووضع ترسانة قانونية متكاملة مع متابعة عملية التنمية وإعادة النظر في أدوات التخطيط.

وفي تلك الفترة ظهرت صيغ سكنية جديدة هدفها تطوير التوازنات الاقتصادية، بإدماج المواطن والبنوك في عملية تمويل السكن، مع زيادة الدعم المقدم من الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن في شكل إعانات مباشرة، وتتمثل أهم البرامج الموضوعة في ظل هذا المخطط فيما يلي:

1. السكن العمومي الإيجاري (LPL): هي السكنات الموجهة للأسر ذات الدخل الضعيف (أقل من

24000 دج)، وقد أدرج المرسوم التنفيذي 04 - 334 المؤرخ في 24 أكتوبر 2004 شروط جديدة

للحصول عليها، حيث يمكن للأشخاص الحائزين على ملكية سكن اجتماعي بصفة الكراء أن يتحصلوا

عليها بصفة الشراء من قبل الدولة، من خلال دفع أقساط الكراء الداخلة في تكلفة السكن، ويمكن

للمستفيد أن يدفع قيمة السكن دفعة واحدة ويتحصل مقابل ذلك على تخفيض بقيمة 10% من قيمة

المسكن، أو بدفع قيمته على أقساط لمدة 20 سنة وبمعدل فائدة سنوي بقدر ب 1%، مع الالتزام بدفع نسبة 5% من المبلغ في البداية.

2. السكن الموجه للبيع بالإيجار (LV):

وهي صيغة سكنية تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب، وهي موجهة لكل طالب سكن يتراوح دخله بين مبلغ يفوق 24000 دج ويساوي 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون. وحسب المرسوم التنفيذي 105-01 المؤرخ في 23 أبريل 2001، يتاح السكن الموجه للبيع بالإيجار لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له وأن تملك هو أو زوجه ملكية كاملة لقطعة أرض صالحة للبناء أو عقار ذا استعمال سكني، ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه، ويجب على كل طالب سكن البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25 % من ثمن المسكن، وباقي الأقساط يسددها على 20 سنة.

ومنذ 2001 كلفت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره¹ بتنفيذ مشاريع سكنات البيع بالإيجار. وقد تم تسطير ثلاثة برامج أساسية في سكنات البيع بالإيجار، يمكن توضيحها حسب الولايات فيما يلي :

برنامج 55000 وحدة سكنية: يستفيد فيها طالب السكن من قرض قابل للاسترداد بدون فائدة من الخزينة العمومية، يصل إلى 75% من التكلفة الأولية للبرنامج، مقابل مساهمة المستفيد ب 25% من التكلفة الأولية، وتحمل الدولة كافة مصاريف إدارة الأعمال والتكاليف الإضافية المتعلقة ببناء السكنات؛

برنامج 50000 وحدة سكنية: يستفيد فيها طالب السكن من مساعدات مالية من الدولة تقدر ب 700000 دج، مقابل مساهمة المستفيد ب 25% من التكلفة الأولية، إضافة إلى حصوله على قرض قابل للاسترداد بدون فائدة من الخزينة العمومية، يصل إلى 75% من التكلفة الأولية للبرنامج، وتحمل الدولة كافة مصاريف إدارة الأعمال والتكاليف الإضافية المتعلقة ببناء السكنات.

برنامج 100000 وحدة سكنية: يستفيد فيها طالب السكن من مساعدات مالية من الدولة تقدر ب 700000 دج، مقابل مساهمة المستفيد ب 25% من التكلفة الأولية، إضافة إلى حصوله على قرض قابل للاسترداد من طرف بنك القرض الشعبي الجزائري وتحمل فيه الدولة مصاريف الفائدة، كما تتحمل الخزينة العمومية كافة مصاريف إدارة الأعمال والتكاليف الإضافية المتعلقة ببناء السكنات.

¹ الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (Agence national de amélioration et du développement de Logement AADL) : أنشأت

بموجب المرسوم التنفيذي أو-148 المؤرخ في 12 ماي 1991، وهي تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، ولها شخصية قانونية واستقلالية مالية، ومهمتها تتمثل في تطوير السوق العقاري والإشراف على ترميم السكنات القديمة وإنشاء مدن جديدة والقضاء على السكن غير الصحي، إضافة إلى الإشراف على مشاريع السكن البيع بالإيجار.

3. **السكن الاجتماعي التساهمي (LSP):** قبل 2010 حسب المرسوم التنفيذي 94-308 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994 والتعليمية الوزارية المؤرخة في 15 نوفمبر 2000، فهي السكنات الموجهة لأصحاب الدخل المتوسط التي يكون فيها دخل المستفيد أقل أو يساوي 5 مرات الأجر الوطني المضمون، وقادر على المساهمة الفردية في تمويل مسكنه الخاص، وتحدد هذه المساهمة على أساس التكلفة الحقيقية للمسكن، وتتراوح إعانة الدولة بين 300000 دج و 400000 دج حسب الأجر الوطني الأدنى المضمون.

4. **السكن الترقوي المدعم (LPA):** وهي صيغة جديدة استحدثت منذ 2010 لتحل محل السكن الاجتماعي التساهمي LSP"، وفق المرسوم التنفيذي 10-235 المؤرخ في 7 أكتوبر 2010، حيث يتم إنجازها من طرف مرقين عقاريين وفقا للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة، وهي موجهة لطالبي السكنات الذين تتوفر فيهم شروط المساعدة المالية المقدمة من الدولة.

5. **السكن الريفي (LR):** و هي سكنات البناء الذاتي المنجزة في فضاء ريفي من طرف أصحابها المؤهلين للحصول على مساعدة مالية من الدولة، وتقدر الإعانة المقدمة لهم ب 700000 دج إذا كان دخل المستفيد أقل من 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويه، وإذا كانت في مناطق الجنوب (أدرار، تمنراست، إيزي، الأغواط، بسكرة، بشار، وقلة، الوادي وغرداية) فإن قيمة الإعانة محددة ب 1000000 دج، مع ضرورة امتلاك وعاء عقاري في الوسط الريفي. أما بالنسبة لطريقة دفع الاعانات في 60% تدفع عند تقديم رخصة البناء و(40% بعد معاينة إنهاء الأشغال الكبرى للسكن، وهي توزع على حالتين كما يلي:

✓ **حالة بناء سكن جديد:** يتحصل المستفيد على 20% من الإعانة لإكمال منصة البناء، 40% من المساعدة لإكمال الهيكل و 40% أخرى عند إنهاء من جميع الأعمال؛ .

✓ **حالة تطوير أو توسيع مسكن:** يتحصل فيها المستفيد على 20% من الإعانة عندما يبلغ متوسط معدل الإنجاز 20 %، و 40% عندما يصل معدل الإنجاز إلى 60 % و 40% أخرى عند إنهاء العمل.

وحسب المرسوم التنفيذي 10-235 المؤرخ في 7 أكتوبر 2010، فإن السكنات الجماعية التي تكون في شكل سكن ترقوي مدعم، سكن موجه للبيع بالإيجار أو سكن ريفي، يتحصل فيها المستفيد على إعانة مالية مباشرة من الصندوق الوطني للسكن يمكن توضيحها فيما يلي :

✓ 700000 دج عندما يتجاوز الدخل ضعف الحد الأدنى للأجور، ويكون أقل من أو يساوي 4 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني؛

✓ 400000 دج عندما يتجاوز الدخل اربعة 4 مرات الحد الأدنى للأجور وأقل من أو يساوي 6 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني.

يمكن توضيح مختلف الصيغ السكنية التي ظهرت خلال الفترة 2000-2014 في الجدول التالي:

الجدول رقم(2.2): يوضح مختلف الصيغ السكنية خلال الفترة 2000-2014

برامج السكنات	السكنات الحضرية									
	السكن العامي الايجاري	السكن الاجتماعي التساهمي	السكن البيع بالايجار	%	السكن الترقوي	%	السكنات الريفية	%	المجموع	
2000	60484	23535	-	18	9561	-	34493	27	128073	
2001	48941	17099	-	17	5989	-	29933	29	101962	
2002	54310	19048	-	18	8634	-	22283	21	104275	
2003	37208	15090	-	20	8705	-	13068	18	74071	
2004	24668	17285	5885	21	9292	7	24045	30	81175	
2005	25834	15787	12350	15	8027	12	42907	41	104905	
2006	43527	23769	7128	15	8435	4	76287	48	159146	
2007	44079	19325	8491	12	5028	5	88336	53	165259	
2008	57657	37123	1827	18	4070	1	104968	51	205645	
2009	55550	37924	9043	19	5644	5	91492	46	199653	
2010	61316	28889	7777	16	4891	4	76239	43	179112	
2011	74317	28114	6816	15	6061	4	66521	37	181829	
2012										
2013										
2014										

المصدر: طوبال ابتسام، دراسة تحليلية لتطور سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفترة (1990-2014)،

مجلة الدراسات الاقتصادية، العدد 3 (الجزائر، 2016)، ص:312.

من الجدول يتضح أن السكن العمومي الإيجاري شهد ارتفاعا خلال الفترة (2000-2011) ب 13833 وحدة، وذلك راجع إلى تواصل سياسة دعم الدولة للطبقة الضعيفة. إلى جانب ارتفاع حصة السكنات الاجتماعية التساهمية من 23535 وحدة سنة 2000 إلى 37924 وحدة سنة 2009، ومنذ سنة 2010 شهدت هذه الصيغة انخفاضاً في التسليم نتيجة تعويضها بصيغة السكنات الترقية المدعمة، أما السكنات الترقية فقد عرفت تذبذباً في عملية الإنجاز والتسليم ويمكن إرجاع ذلك إلى ارتفاع أسعارها، وارتباطها بالقروض البنكية دون استفادتها من أي شكل من أشكال الدعم المالي المقدم من طرف الدولة كونها موجهة للطبقات الدخل المرتفع، وفيما يخص السكنات الريفية فقد شهدت ارتفاعاً خلال الفترة (2000-2008) ب 70475 وحدة نظراً لتركيز مخطط دعم الإنعاش الاقتصادي على تحقيق تنمية ريفية، ثم انخفضت إلى غاية وصولها سنة 2011 إلى 66521 وحدة، وفيما

يتعلق بسكنات البيع بالإيجار فلم يتم تسجيل أي سكنات جاهزة خلال سنتي 2001 و2002 على اعتبار أن تاريخ أول تسليم حدد في مارس 2003، حيث بدأت عملية التسليم عن طريق دفعات وكانت كلها متعلقة ببرنامج 2001، أما برنامج 2002 فقد عرف مشاكل عديدة في الإنجاز، التسيير والتمويل وتأخرت عملية تسليمه. وما يمكن ملاحظته خلال الفترة 2012-2014 هو وتيرة التوزيع بصفة عامة ب 149337 وحدة سكنية.

تقييم السياسة السكنية في ظل مخططات الإنعاش الاقتصادي خلال الفترة (2000-2014)¹

لقد كان هدف امتصاص أزمة السكن ضمن أولويات برنامج عمل الحكومة بعد 1999، ولهذا عملت السلطات بأقصى جهدها على رفع وتيرة الإنجاز وتحسين جودة العمران، من خلال إعطاء قطاع السكن مبالغ مالية ضخمة في المخططات التنموية، حيث خصصت له 35.6 مليار دج في مخطط دعم الإنعاش الاقتصادي و 555 مليار دج في المخطط التكميلي لدعم النمو و 3700 مليار في مخطط توطيد النمو الاقتصادي. وهذا الارتفاع المتزايد في الأغلفة المالية يدل على زيادة مكانة القطاع في إجمالي النفقات المبرجة للدولة، واعتباره كأحد القطاعات المحققة للنمو الاقتصادي. وعليه يمكن تسجيل النقاط التالية:

- ✓ انخفاض نسبة التزاحم والإكتظاظ في الوحدات السكنية وزيادة الحضيرة السكنية.
- ✓ نجحت السياسة السكنية المنتهجة الوقوف في وجه الفوضى العمرانية.
- ✓ تتميز أغلب المشاريع بتوقفها أو التأخر في إنجازها، لغياب الوعاء العقاري أو ضعف الغلاف المالي.
- ✓ ارتفاع أسعار السكنات، حيث يعتبر سعر السكن في الجزائر من بين الأعلى في العالم، وذلك بسبب المضاربة وارتفاع تكاليف الإنجاز.

المطلب الثالث: السياسة السكنية في ظل المخطط الخماسي للتنمية (2015-2019)

سعى المخطط الخماسي 2015-2019 إلى استحداث أكبر قدر ممكن من مناصب الشغل وتحسين الإطار المعيشي للمواطنين، لا سيما في مجال الصحة والتربية والسكن، كما سعى إلى بلوغ معدل نمو اقتصادي يفوق 7٪ في سنة 2019.

البرامج والإنجازات السكنية في ظل المخطط الخماسي للتنمية (2015-2019)

حاول مخطط العمل في قطاع السكن خلال الفترة 2015-2019 تحقيق الأهداف التالية:

- ✓ زيادة دعم الدولة القطاع السكن قد تعليم القوة الشرائية للطبقة الضعيفة؛
- ✓ إتمام البرامج السكنية السابقة؛
- ✓ التنسيق بين الاستراتيجيات القطاعية قصد تحسين نوعية حياة المواطن في إطار تعليمات الوزير الأول

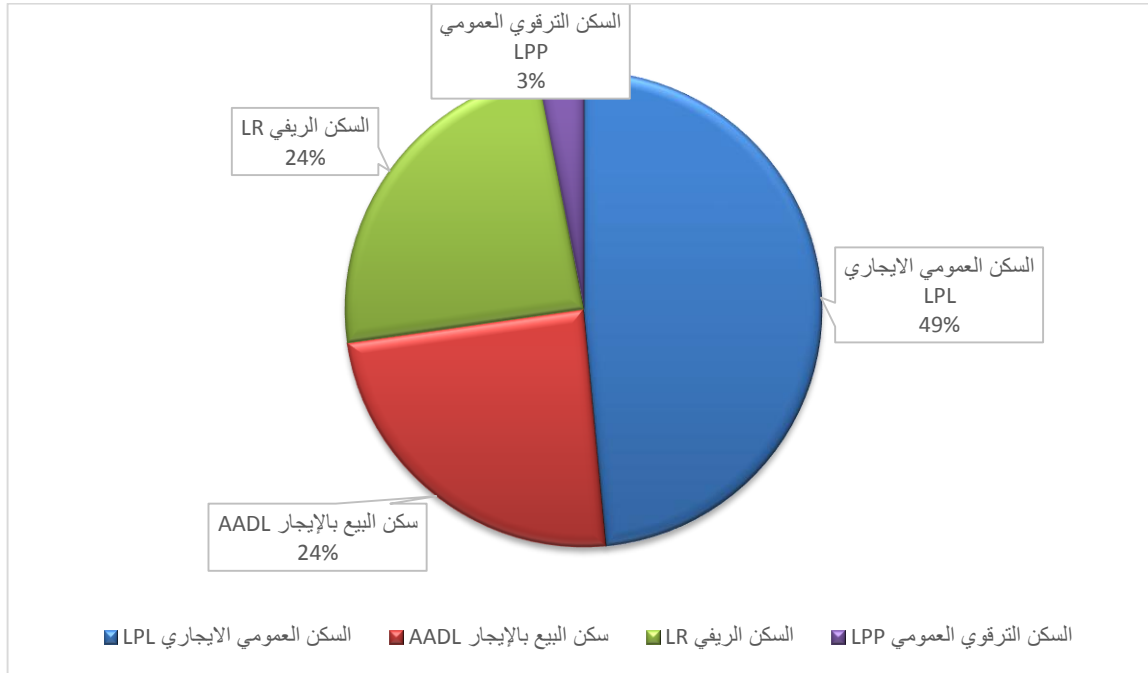
1 - سلمى مبيش، مرجع سبق ذكره، ص: 54.

رقم 279 المؤرخ في 30 أكتوبر 2014.

- ✓ تنويع وتكثيف الانتاج السكني من خلال إنجاز 1.6 مليون وحدة سكنية تشمل جميع أنماط السكن؛ و تحسين تخطيط المدن من خلال القضاء على 379000 سكن هش، وإعادة تأهيل 182000 وحدة سكنية، وإنشاء وكالة لإعادة التأهيل والتجديد العمراني؛
- ✓ زيادة الحضيرة المشغولة وإيصالها إلى 9900000 وحدة سنة 2019، وبمعدل إشغال السكن مساوي لـ 4.14 في ظل كثافة سكانية تقدر بـ 41 مليون نسمة؛
- ✓ تحسين عملية تصميم المباني من خلال إلغاء السكنات من نوع F1 و F2، والاهتمام أكثر بالناحية الجمالية، المعمارية والحضرية للمبنى

وفي الشكل التالي يمكن إبراز توزيع السكنات المبرمجة (1.6 مليون وحدة سكنية)

الشكل رقم(2.2): توزيع السكنات المبرمجة في المخطط الخماسي خلال الفترة (2015-2019)



المصدر: سلمى ميمش، مرجع سبق ذكره، ص 76.

يوضح الشكل أن السكن العمومي الإيجاري أخذ أكبر حصة من السكنات المبرمجة بـ 800000 وحدة كونها موجهة إلى الطبقة التي لا يتجاوز دخلها 24000 دج، والهدف منها القضاء على السكنات الهشة، وإليها السكن الريفي بـ 400000 وحدة قصد تنمية الحياة في الريف، وسكن البيع بالإيجار أيضا بحصة 400000 وحدة الموجهة إلى الطبقة المتوسطة في المجتمع، ويأتي في الأخير السكن الترقوي العمومي الذي أخذ أقل حصة بـ 50000 وحدة، وذلك راجع النقصان الطلب عليه نظرا لعدم دعم الدولة لهذه الصيغة.

وفق المرسوم التنفيذي 18-06 المؤرخ في 20 جانفي 2018 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 10235 تم وضع صيغة السكن الترقوي المدعم حيز التنفيذ وحدت شروط الحصول عليها، وهي سكنات منجزة من طرف مرق عقاري وفق الخصائص التقنية المحددة من طرف وزير السكن في شكل سكن جماعي أو فردي (مجمع في ولايات الجنوب والمضاب العليا)، وممولة بالآليات المحددة بقرار مشترك من طرف وزير السكن ووزير المالية. وقد حدد المرسوم قيمة الإعانة والمقدرة ب 700000 دج إذا كان الدخل أقل من 4 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها، وإذا كان الدخل أكبر من 4 مرات وأقل أو يساوي 6 مرات من الحد الأدنى للأجر المضمون فإن الإعانة المطبقة تقدر ب 400000 دج، كما يمكن الحصول على إعانات غير مباشرة على شكل تخفيض من 80% إلى 95% (حسب المنطقة من سعر التنازل على الأراضي التابعة لأملاك الدولة، والتي تهدف السلطات من خلالها إلى تقليص السعر المرجعي للسكن. إضافة إلى تخفيض من نسبة الفائدة للقروض البنكية الممنوحة للمستفيدين، وإعانات أخرى غير مباشرة ممنوحة للسكن في مجال الحماية (الضريبة على القيمة المضافة بنسبة منخفضة وإعفاءات من حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري). كما يتم توزيع السكن الترقوي المدعم لكل مشروع على أساس 20% من السكنات ذات غرفتين بمساحة 50 م² قابلة للسكن كأقصى حد، و 50% من السكنات ذات ثلاثة غرف بمساحة 70 م² و 30% من السكنات ذات أربعة غرف بمساحة 85 م² قابلة للسكن، كما يتم التنازل على السكن الترقوي بسعر يتضمن تكاليف الخدمات، قيمة قطعة الأرض بعد خصم التخفيضات الممنوحة عليها، الدراسات والإنجاز، الطرق والشبكات المختلفة، ويختلف السعر حسب المنطقة.

كما أعلنت وزارة السكن في بداية سنة 2018 عن فتح صيغة السكن الترقوي العمومي للجالية الجزائرية المقيمة في الخارج، حيث تم برمجة 2000 وحدة سكنية موزعة على 24 ولاية، ويمكن لطالب السكن إختبار نوع مسكنه ما بين 3 غرف بمساحة 80 م²، أو 4 غرف بمساحة 100 م²، أو 5 غرف بمساحة 120 م² أو سكنات فردية أو جماعية، بشرط أن لا يكون قد سبق للمستفيد أو زوجه أن امتلك ملكية تامة لعقار ذو استعمال سكني أو امتلك قطعة أرض صالحة للبناء، أو حصل أحدهما على مساعدة مالية من الدولة لاقتناء أو بناء سكن. ويقدر سعر السكن الترقوي العمومي ب 95000 دج/م² بدون احتساب الرسوم، ويتم دفع ثمن المسكن بالعملة الصعبة عبر حساب بنكي يفتح لدى القرض الشعبي الجزائري.

وفي بداية 2019 أعلن وزير السكن عن مشروع جديد لخلق صيغة سكنية موجهة لطبقة الدخل المتوسط الذين تتراوح مداخيلهم بين 24000 دج و 80000 دج، تسمى السكن الإيجاري الترقوي "Logement locatif promotionnelle" (LLP)، وتطبق عليها نفس شروط باقي السكنات المدعمة، ولغاية الآن لم يدخل المشروع حيز التنفيذ.

خلاصة الفصل

إن سياسة السكن في الجزائر ، كانت وما تزال تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة في الإنجاز والتسيير بما في ذلك التمويل والتوزيع، بل تعدى دور الدولة في بعض الأحيان إلى التدخل حتى في البناء الذاتي والترقية العقارية وهو ما زاد أزمة السكن تعقيدا ، وقد برهنت السياسة السكنية المتبعة مع مرور الوقت على فشلها في تحقيق الأهداف المنشودة وذلك بالرغم من المبالغ الباهظة التي صرفت في هذا القطاع، ولم تفلح كل الجهود التي بذلت في هذا الميدان في حل أزمة السكن، إذ لا بد من زيادة البرامج السكنية لتحقيق ازدهار السوق السكنية من خلال زيادة عرض السكنات بمعدل أسرع من معدل نمو السكان.

الفصل الثالث:

دراسة حالة

القرض الشعبي الجزائري

—وكالة الوادي—

تمهيد:

سنحاول من خلال هذا الفصل الذي يعتبر كمنهج تطبيقي والمتمثل في دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري - وكالة الوادي - وهذا من أجل الوقوف على حقيقة القرض العقاري على مستوى البنك والذي يعتبر نظام أو وسيلة لتمويل أنشطة الترقية العقارية، وقد لوحظ أن القرض العقاري في الجزائر قد حقق نوعا ما الأهداف السياسية والاقتصادية والاجتماعية، كذلك من خلال هذا الفصل نقوم بإبراز مساهمة هذا النوع من التمويل في تحريك عجلة الإسكان والتي تعتبر مهمة من الجانب الاقتصادي والاجتماعي وهذا بحكم أن الحصول على سكن أو توفير سكن لائق يعتبر هاجسا يشغل بال المواطن في مختلف الولايات، حيث توليه الحكومة أهمية بالغة وذلك لما له من أهمية في توفير الأمن والاستقرار. تبعا لما سبق فقد تم تقسيم هذا الفصل إلى المبحثين التاليين:

المبحث الأول: تقديم عام للقرض الشعبي الجزائري.

المبحث الثاني: تقييم مساهمة القرض الشعبي الجزائري -وكالة الوادي- في تمويل قطاع السكن.

المبحث الأول: تقديم عام للقرض الشعبي الجزائري.

سنتناول في هذا المبحث ثلاث نقاط جاءت كآلاتي:

- مفاهيم عامة حول القرض الشعبي الجزائري؛
- تحليل الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري؛
- دراسة الوكالة المستقبلية

المطلب الأول: مفاهيم عامة حول القرض الشعبي الجزائري

أولا: نشأة القرض الشعبي الجزائري

تم تأسيس القرض الشعبي الجزائري في شهر ديسمبر 1966 م بموجب الأمر رقم 66 - 366 الصادر بتاريخ 1966/12/29، كنتيجة لتأميم قطاع البنوك في الجزائر، برأس مال قدره 15 مليون دينار جزائري، انطلاقا من الشبكات الموروثة من البنوك الشعبية في عهد الاستعمار مثل :

- البنك الشعبي التجاري الصناعي للجزائر B PCIA.
 - البنك الشعبي التجاري الصناعي بوهران BPCIO.
 - البنك الشعبي التجاري الصناعي لقسنطينة BPCIA.
 - البنك الشعبي التجاري الصناعي لعنابة BPIAN.
 - البنك الشعبي التجاري الصناعي للجزائر العاصمة BPCIA.
- إلى جانب هذه البنوك تم إدماج ثلاثة بنوك أجنبية سنة 1969.
- شركة مرسيليا للإقراض S MC؛
 - الشركة الفرنسية للإقراض والبنوك CFCB.
 - البنك المختلط ميسر. MISR.

لقد مرت هذه المؤسسة المالية بعدة مراحل، بحيث طرأت عليها عدة إصلاحات على المستويين الإداري والهيكلية للبنك، انطلاقا من المخطط الثلاثي سنة 1967 م وصولا إلى آخر مخطط، أين ساهمت هذه الإصلاحات بوضع الوسائل الإنتاجية المهمة من أجل تنمية الاقتصاد الوطني والمحافظة على التوازن الجهوي، إضافة إلى ذلك تم التنازل سنة 1985 م على 39 وكالة بما فيها 550 عامل و 89000 حساب لتكوين بنك التنمية المحلية BDL.

قام القرض الشعبي الجزائري بعد سنة 1986 بتكريزه على تمويل المشاريع الخاصة بالسكن والأشغال العمومية، كما عرف المجال التجاري للبنك تطورا ملحوظا من خلال صدور القانون الخاص بالبنوك 16/88 مما رفع حجم تمويل قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

يقع مقر القرض الشعبي الجزائري (CPA) بالجزائر العاصمة (02 نهج العقيد عمروش)، يضم 131 وكالة تشرف عمليا 15 مجموعة استغلال، ويبلغ عدد الموظفين بالبنك 4515 عامل من بينهم 1259 متحصلين على شهادات جامعية من مدارس كبرى. وهو يحتل المرتبة الخامسة على المستوى الوطني وذلك بحسب عدد الوكالات، ويحتل المرتبة الثالثة من حيث حصيلة الوكالات.

تطور رأس مال البنك إلى أن مبلغ 21.6 مليار دج، كما بلغت عد الحسابات لدى البنك 94515 حساب سنة 2000 بعد أن كانت 506691 حساب سنة 1997 أما بالنسبة للنشاط الدولي للقرض الشعبي الجزائري فقد بلغ حجم الأعمال التي قام بها البنك سنة 1997 حوالي 617 مليون دولار، ثم ارتفع إلى 991 مليون دولار سنة 2000.

ولقد تطور رأسمال البنك من 15 مليون دينار سنة 1966 إلى 48 مليار دينار سنة 2008 مثل ما يوضحه الجدول التالي:

الجدول رقم (1.3): تطور حجم رأس المال للقرض الشعبي الجزائري من 1966 إلى 2008

الوحدة: مليار دينار

السنة	حجم رأس المال	معدل التطور %
1966	0.015	-----
1983	0.800	5233.33
1992	5.600	600
1994	9.312	66.22
1996	13.600	46.05
2000	21.600	58.82
2008	48.000	35.64

المصدر: قاسمي آسيا، تحليل الضمانات في تقييم جدوى تقديم القروض في البنك حالة القرض الشعبي الجزائري، مذكرة ماجستير علوم

التسيير، جامعة بومرداس، 2009/2008، ص 143.

ثانيا: مهام القرض الشعبي الجزائري

تتمثل مهام القرض الشعبي الجزائري تتمثل فيما يلي:

- إقراض الحرفيين، الفنادق، قطاعات السياحة، الصيد والتعاونيات الغير زراعية، تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة أيا كان نوعها، إضافة إلى إقراض أصحاب المهن الحرة الأخرى كتجهيز عيادة طبية.

- جمع الودائع بمختلف أنواعها.

- عمليات صرف العملات.
- عمليات التجارة الخارجية.
- دور الوسيط العمليات المالية للإدارة الحكومية (سندات عامة وتمويل مشتريات الدولة).
- تسليف قدماء المجاهدين قصد توفير مصدر رزق لهم أو بناء مسكن أو شراء سيارة خاصة.
- التسيير الديناميكي لخزينة البنك.
- تحسين التسيير وجعله أكثر فعالية من أجل ضمان التمويلات اللازمة.
- التطوير التجاري بإدخال تقنيات جديدة في مجال التسيير والتسويق.

تقدر مساهمات القرض الشعبي الجزائري ب 25 مساهمة من بينها 20 في الجزائر و 05 بالخارج بقيمة 1838 مليون دينار جزائري، ومن بين المساهمات في الجزائر وفي الخارج نجد القيم موضحة في الجدول التالي:

الجدول رقم (2.3): مساهمات القرض الشعبي الجزائري

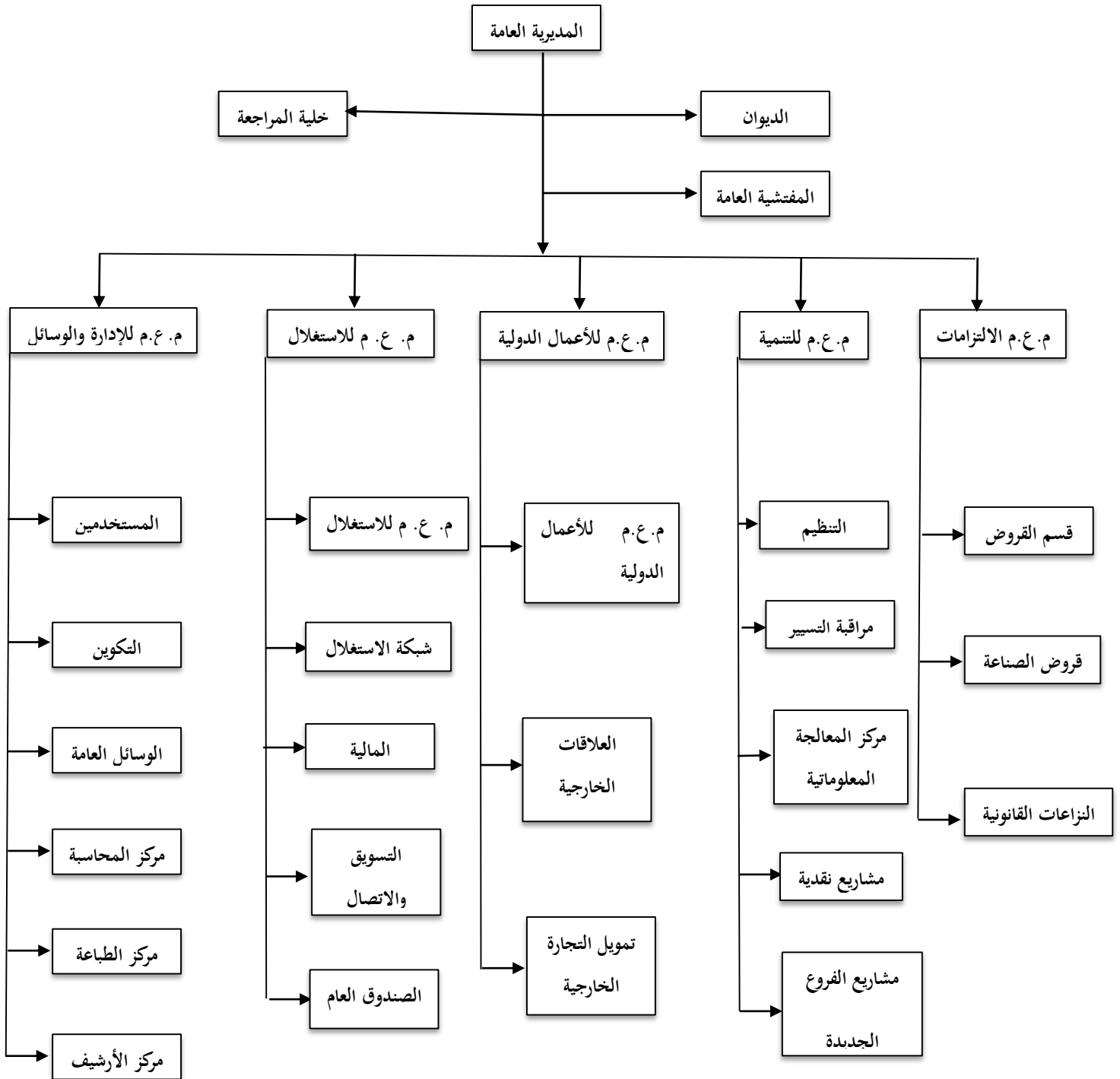
النسبة %	الرمز	المؤسسة
11,11	SIBF	المؤسسة الشبه مصرفية للتكوين
33,33	SOGEFI	مؤسسة الوساطة في عمليات البورصة
10,00	CACEX	الصندوق الوطني التأمين الصادرات
14,00	ALPAP	الجزائرية للورق
12,50	BAMIC	البنك الشعبي التجاري الصناعي
4,11	ARESBANK	البنك العربي الاسباني

المصدر: قاسمي آسيا، تحليل الضمانات في تقييم جدوى تقديم القروض في البنك حالة القرض الشعبي الجزائري، مذكرة ماجستير علوم التسيير، جامعة بومرداس، 2008/2009، ص 143.

المطلب الثاني: تحليل الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري

كأي بنك تجاري للقرض الشعبي الجزائري هيكل تنظيمي يحدد العلاقات بين الأطراف المكونة له، كما يوضحه الشكل الموالي:

الشكل رقم (1.3): الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري



المصدر : قاسمي آسيا، مرجع سبق ذكره، ص 145.

يضم الهيكل التنظيمي للبنك المديرية التالية:

1. المديرية العامة:

يتأهدها الرئيس المدير العام (P.D.G) الذي يعتبر بمثابة العضو المركزي والقيادي، حيث يقوم بعمليات الربط والمراقبة والتسيير بصفة عامة وهو الذي يصدر القرارات والأوامر، كما يعمل على تطبيق إستراتيجية البنك وتنفيذ المخططات و مراقبتها، وإلى جانب الرئيس المدير العام تضم المديرية العامة هيئة استشارية ومفتشية عامة إضافة إلى خلية مراجعة، كما تضم خمس مديريات مساعدة تعمل إلى جانب المديرية العامة.

2. المديريات العامة المساعدة:

وهي مديريات مساعدة للمديرية العامة كل منها متخصصة في مجال ما:

أ. المديرية العامة المساعدة للالتزامات:

وهي مديرية متخصصة في أعمال القروض بحيث تقوم بتحضير ودراسة السياسة العامة للإقراض وتحديد الواجهة العامة للقروض ومتابعتها. وما يتبعها من نزاعات قانونية، كما تقوم بالتمويل القانوني للمؤسسات الوطنية، ومن أهم أقسامها:

• قسم القروض:

تعمل مصلحة القروض تحت وصاية المدير، بحيث تتكون من مفتشية الالتزامات و خلية المكلف بالزائن هذه الخلية التي تقوم بدراسة الملفات وتقييم المخاطر، وتقديم رأي حول كل الملفات التي تدرسها ويقوم عملها على نوعين من العلاقات:

- علاقات حسب الرتبة:

- البني المركزية للبنك خاصة مديرية الالتزامات الكبيرة (DECM)، ومديرية الالتزامات للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة (DEEPME)؛

- المديرية الجهوية إذا كان مبلغ القرض المطلوب أكثر من سلطة البت في منح القروض إلى تملكها؛

- مركزية المخاطر لمعرفة الحالة المالية للزبون؛

- مركزية عوارض الدفع السابقة للزبون.

- علاقات وظيفية مع:

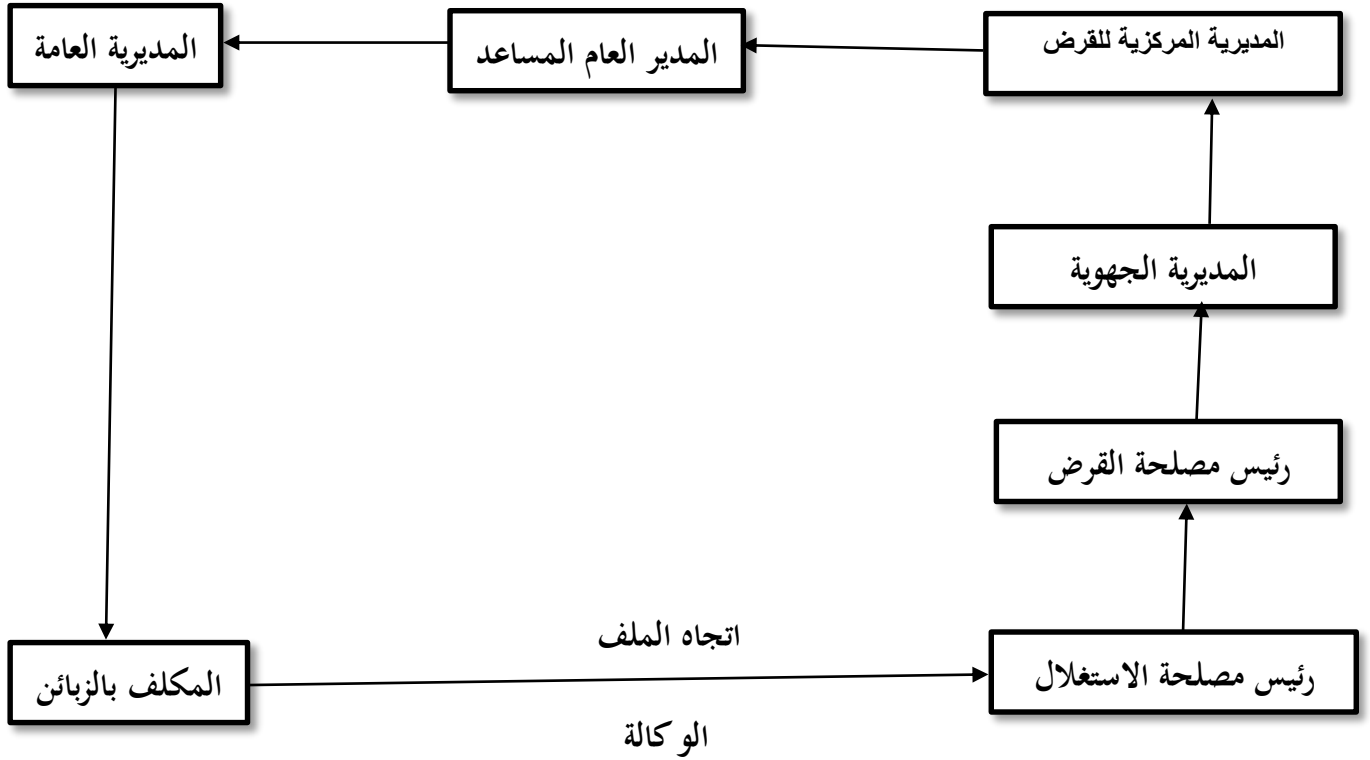
- مصلحة الصندوق لأنها هي التي تقوم بمتابعة حسابات الزائن؛
- مصلحة العمليات الخارجية لمعرفة حالة حسابات الزائن الذين لديهم علاقات مع الموردين الأجانب؛

لجنة القرض:

اللجنة هي التي تتخذ القرار النهائي المتعلق بمنح القرض، وهذا في حدود سلطة البت التي يمكنها وتشارك مع جميع أعضائها في تقدير الخطر.

أول من يقوم بدراسة ملف القرض هي الخلية المكلفة بالزيائن، والتي تقدم رأيها في ذلك بعدما تنتقل حتى تصل إلى مدير الوكالة الذي يقوم بالفصل فيها إذا كان القرض المطلوب تتجاوز سلطة البت في منح القروض التي تمتلكها الوكالة، فان الملف ينتقل إلى المديرية الجهوية، وإذا كانت هي كذلك لا تستطيع إصدار أمر منحه، فان الملف ينتقل إلى المديرية المركزية، والشكل التالي يوضح ذلك:

الشكل رقم (2.3): كيفية انتقال ملف القرض



المصدر: من إعداد الطلبة بناء على وثائق البنك.

ب. المديرية العامة المساعدة للتنمية:

تسهر على تحسين وتنمية هياكل البنك و تطوير نمط التشغيل و تنظيمه وتكون كعنصر أساسي في إعداد مخططات نمو البنك ودراستها، كما تقوم أيضا بدراسة ميزانية البنك و مراقبتها، وهي المديرية المكلفة بمراكز الإعلام الآلي وتنمية نظام المعلومات بشكل عام وتسييره، ومن مهامها أيضا دراسة مشاريع الفروع الجديدة.

ت. المديرية العامة المساعدة للأعمال الدولية:

ومهمتها تتمثل في التمويل الخارجي وتسيير عملية الصرف، وتسعى لتنمية العلاقات مع المنظمات المالية الدولية، كما تشارك في ترقية الصادرات الوطنية، وتفاوض من أجل الضمانات البنكية الدولية، وضمان التحويلات للمراسلين الأجانب وتقوم أيضا بتمويل التجارة الخارجية.

ث. المديرية العامة المساعدة للاستغلال:

وهدفها الأساسي هو تطوير النشاط التجاري للبنك وتنشيط الربط ومراقبة تسيير شبكة الاستغلال، كما تشارك في إعداد مخطط التنمية وتوسيع شبكة الاستغلال، وتقوم بدراسة السوق وتطوير المنتجات وتحسين نوعية الخدمات، وتشارك أيضا في تحديد الأهداف التجارية للبنك وفي إعداد ميزانية الاستغلال.

ج. المديرية العامة المساعدة للإدارة والوسائل:

من مهام هذه المديرية تحضير سياسة الموارد البشرية ومخطط التشغيل، وتكوين المستخدمين كما أنها مكلفة بالوسائل والتجهيزات التقنية، وتضع مخططا لصيانتها وتطويرها، كما تختص هذه المديرية بإجراءات المحاسبة البنكية، وهي المكلفة بعمليات الطباعة وحفظ الأرشيف.

المطلب الثالث: دراسة ميدانية للوكالة المستقبلية

أولا: التعريف بالوكالة ومهامها

القرض الشعبي الجزائري وكالة الوادي وهو عبارة عن مؤسسة اقتصادية تجارية، تابعة لمديرية استغلال (مجموعة باتنة) وهذه الأخيرة هي مجموعة تابعة للمديرية العامة بالجزائر التي مقرها الاجتماعي (2 نهج العقيد عميروش الجزائر العاصمة)، تضم مجموعة الاستغلال باتنة 9 وكالات وهي كالتالي¹:

* باتنة (3 وكالات) / عين توتة / بركة / بسكرة / طولقة / خنشلة / الوادي.

انشأت وكالة القرض الشعبي الجزائري بالوادي في سنة 1988 تحت الرقم الاستدلالي 322 ومقرها الأول كان في ساحة الشباب وحاليا تم نقلها إلى شارع لعامرة بشير بوسط المدينة.

تعد الوكالة من أهم مراكز الإنتاج لهذا البنك ولقد وجهت للقيام بمهام أساسية جاءت بالتوازي مع القوانين التي تسيير العمل البنكي وذلك من أجل:

- تطوير رأس ماله الاقتصادي بتحسين حصة البنك من العمليات المقامة في مكان ومحيط الوكالة؛
- المساهمة في تحسين المردود الاقتصادي للبنك بتحسين نتائج ونوعية التسيير؛ وتتمثل هذه المهام الأساسية في النقاط التالية:

- دراسة العمليات البنكية المقدمة من طرف الزبون بدراسة العلاقات الاقتصادية المتبعة مع هذا الأخير؛
- تحقيق مخطط للإسهام الاقتصادي؛

¹ مصلحة المراقبة والشؤون الإدارية، القرض الشعبي الجزائري

- دراسة وتقرير ووضع الديون في مكانها في حدود المسؤولية المعطاة له بطريقة قانونية مطابقة للقانون والإجراءات الداخلية (ملائمة شروط وتأمين الضمانات)؛
 - تأمين التسيير والمتابعة للديون المقررة والضمانات المشروطة؛
 - دراسة عمليات الاقتصاد الخارجي في جدول المسؤوليات المقدمة؛
 - السهر على التطبيق الصارم لتنظيم التحويلات والإجراءات السارية المفعول المنظمة لعمليات الاقتصاد في الخارج؛
 - السهر على التسيير العقلاني والرشيد للسيولة؛
 - ضمان تسيير الحقوق غير المدفوعة ومتابعة تغطيتها؛
 - يجب التسيير العقلاني للميزانية المبلغة، وللإمكانات البشرية والأجهزة الموضوعة تحت تصرفهم؛
- كل هذه المهام تدور حول الآليات المعروفة التي يجب على الوكالة تأديتها في إطار عملها.

ثانيا: الهيكل التنظيمي للوكالة

يعتمد القرض الشعبي الجزائري وكالة الوادي في تقديم خدماته على 16 مستخدما مقسمين على المصالح التالية¹:

1- الإدارة:

وتنقسم إلى:

- **المدير:** وهو المسؤول الأول والساخر على سير العمل بالوكالة بمساعدة نائبه وجميع عمال الوكالة لان كل عامل يكمل الآخر وكل قسم يكمل الآخر.
 - **الأمانة (السكرتارية):** وهي المصدر الأساسي الذي يؤدي إلى نجاح جميع المصالح الموجودة بالوكالة لان جميع أعمال الوكالة تعتمد أولا وأخيرا عليها إذن فهي مركز العمل.
- 2- **مصلحة الصندوق:** إن المهام الرئيسية التي يقوم بها الصندوق في استقبال الزبائن ومعالجة جميع العمليات المتعلقة بالدينار الجزائري والعملية الصعبة، حيث تتم هذه العملية في ظل توفر سيولة نقدية، كما يقوم الصندوق بتسيير خزينة الوكالة ومعالجة عملياتها المالية، هذا بالإضافة إلى جملة من النقاط نلخصها فيما يلي:

- ✓ فتح ومعالجة حسابات الزبائن؛
- ✓ قبض الملفات والدفاتر اليومية؛
- ✓ دراسة عمليات وضع الصك؛
- ✓ القيام بعمليات الصرف والإيداع والسحب والبيع والشراء للعملة.

وتتكون هذه المصلحة من عدة موظفين:

- **رئيس مصلحة الصندوق:** ودوره الإشراف على المصلحة ومراقبة سير عملها، كما يقوم بعمليات المقاصة.
- **أمين الصندوق:** وهو المكلف بكل العمليات الخاصة بتسليم واستلام النقود لعملاء البنك.

¹ مصلحة المراقبة والشؤون الادارية، القرض الشعبي الجزائري

- أمين الشباك: هذا الأخير يقوم بعمليات السحب والدفع اليومية للزبائن على جهاز الحاسوب لبرمجتها داخل الوحدة المركزية بنظام المعلوماتية المعمول به في البنك.
- المكلف بالزبائن: يقوم بفتح الحسابات وإصدار دفاتر الشيكات والبطاقات البنكية.
- 3- مصلحة المراقبة والشؤون الإدارية: ويشرف عليها رئيس المصلحة والذي يقوم بعمليات لجميع العمليات الإدارية والبنكية ويسهر على المعلومات المبرجة وهذا بوجود دليل كتابي مثلاً صك أو وصل أو سند.
- 4- مصلحة العمليات الخارجية (التجارة الخارجية): ويشرف عليها رئيس مصلحة العمليات الخارجية، وهي تعمل تحت رقابة المدير. وتستجيب هذه المصلحة لمتطلبات وأوامر الزبائن الذين في الغالب لا يملكون معرفة كاملة ودراية بكل القوانين وتنظيمات التجارة الخارجية، إذ يجب توعيتهم وإعلامهم ونصحهم وتوجيههم خاصة مع تطور القوانين الدولية (التحويل، قوانين الصرف ...) ويتمثل دورها في:
 - ✓ تنفيذ جميع العمليات التي تتم بين الأعوان الاقتصادية من بلدان مختلفة؛
 - ✓ وضع تحت تصرف الزبائن عملات مختلفة؛
 - ✓ نصح وتوجيه وإعلام الزبائن لتسهيل علاقتهم مع الخارج.
- 5- مصلحة القروض: ويشرف عليها رئيس مصلحة القروض والمكلف بالدراسات ويعمل كذلك تحت رقابة المدير. في هذه المصلحة تتم للدراسة الكاملة للقرض وتوقع الأخطار الناجمة عنه، كما تقوم هذه المصلحة بتحديد القروض المسموحة ثم متابعتها وتغطية الديون. ونجد في هذه المصلحة عدة مواد تنص كل منها على مهام معينة، نذكرها فيها يلي:
 - في مادة الدراسة والتحليل:
 - استقبال ودراسة وتحليل طلبات القرض من أجل:
 - ✓ القبض اليومي لملفات القرض المتابعة الصحيحة والمتصورة لنشاط المؤسسات المقترضة.
 - ✓ إما لاقتراح المساهمات الممكنة؛
 - ✓ أو إرسال طلبات القرض المبعوثة للجهة الأكثر كفاءة لمناقشتها.
 - في المادة الإدارية للقرض:
 - ✓ إنشاء تصريجات القرض التابعة لوكالتها؛
 - ✓ استقبال الضمانات الملائمة للشروط المكتوبة؛
 - ✓ تحرير وتصحيح عقود الضمان؛
 - ✓ متابعة استعمالات القرض المصرح به وضمان اتجاهها للأمر الممول والتأكد من انجازه في آجاله؛
 - ✓ انجاز ونشر واستغلال الوضعية الإحصائية للتعهدات؛
 - ✓ متابعة الحقائق الميدانية للمشاريع الاستثمارية ومتابعة الترتيب الإنشائي للقرض.

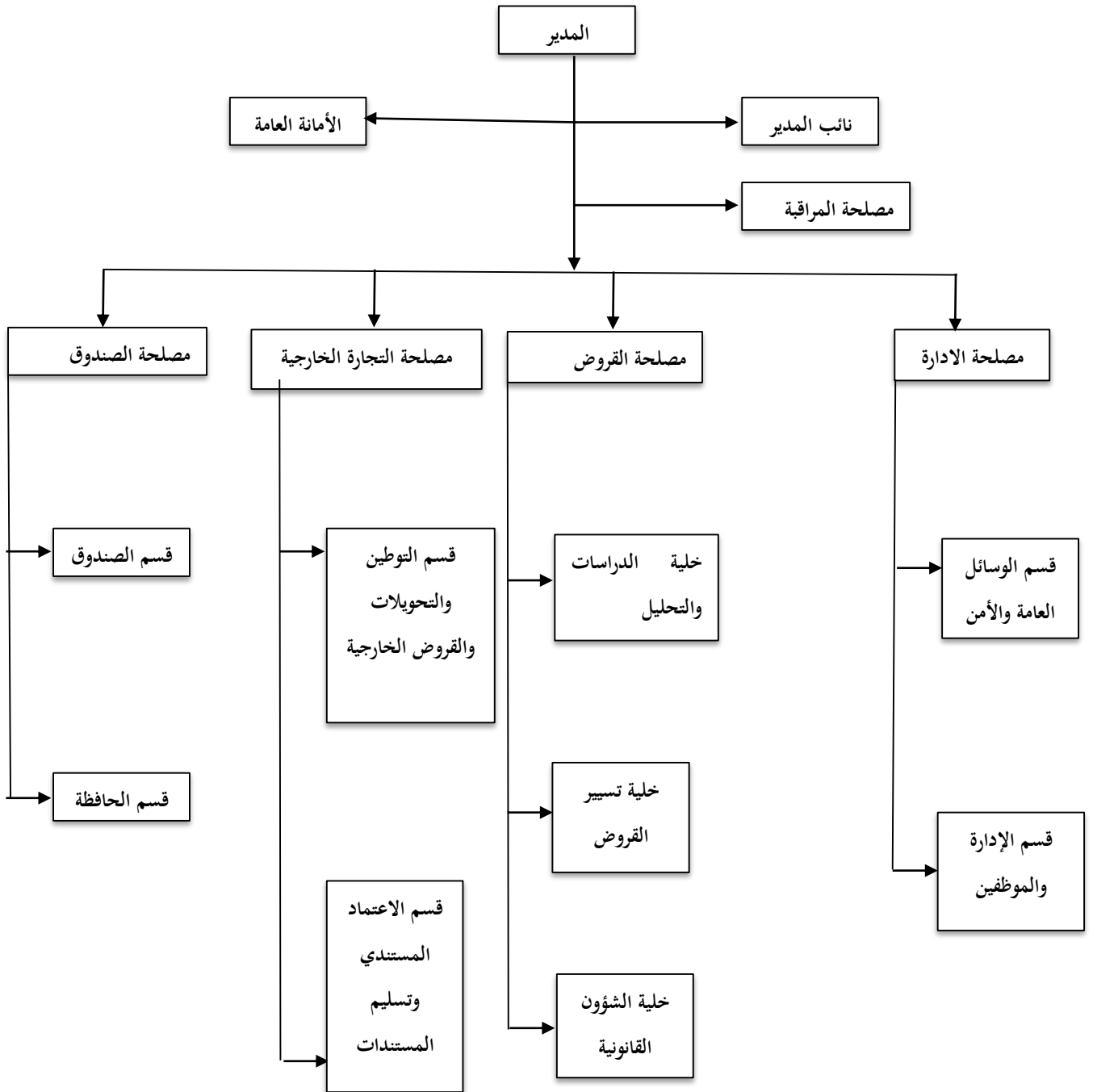
• في المواد القانونية والمنازعات:

✓ التحقق من صحة الضمانات المستقبلية وتحويلها إلى ضمانات استغلال للتسييق مناجل التأكد والاستحواذ؛

✓ تعيين كل العملاء والتقنيات اللازمة لتغطية الديون؛

✓ مراقبة الملفات الإدارية لفتح حساب الزبون قبل تحويله لمدى الحياة إلى مجموعة الاستغلال.

الشكل رقم (3.3): الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري - وكالة الوادي 322-



المصدر : من إعداد الطلبة بناء على وثائق البنك

المبحث الثاني: تقييم مساهمة القرض الشعبي الجزائري -وكالة الوادي- في تمويل السكن المطلب الأول: صيغ التمويل السكني المعروضة من طرف القرض الشعبي الجزائري -وكالة الوادي- 1- قرض شراء مسكن جديد أو في طور الانجاز:

توجه هذه القروض لشراء سكن جديد أو في طور الإنجاز، بحيث يمول البنك نسبة 90 % من قيمة العقار، فإذا كان سكن جديد منجز يستعمل القرض مرة واحدة أي يحول إلى المستفيد في شكل قسط واحد، أما إذا كان في طور الإنجاز "سكن بيع فوق مخطط" يكون تحويل القرض إلى المستفيد أو الزبون في عدة أقساط ويسدد القسط الأول من القرض من طرف الزبون ابتداء من الشهر السابع من تاريخ تحويل القرض.

مدة السداد يمكن أن تصل إلى ثلاثين (30) سنة ضمن الحد الأقصى للعمر وهو 75 لجميع المتقدمين، ويتم دفعه على أقساط شهرية ثابتة من 30 % إلى 40 % من صافي الدخل الشهري. تمثل المساهمة الشخصية: 10% على الأقل من سعر السكن. أما نسبة الفائدة المعمول بها فهي 6.25%.

2- القروض الموجهة لتمويل أعمال البناء أو لتوسيع وتهيئة مسكن:

توجه هذه القروض التمويل أعمال البناء أو التوسيع مسكن، بحيث يمول البنك نسبة 90 % من تكلفة البناء و 100 % من تكلفة التوسيع. يجب أن يتم تبرير العمل الذي سيتم القيام به من خلال تقدير تقديري وكمي يحدده مكتب التصميم المعتمد من قبل البنك. يجب تقديم هذا التقدير في المستندات التي تشكل ملف القرض ؛ ويمكن أن تصل إلى 100% من تكلفة العمل الذي يتعين القيام به دون تجاوز 70% من قيمة المسكن التي يتم تقييمها من قبل شركة استشارية معتمدة من البنك، يتم احتساب مبلغ القرض على أساس القدرة على السداد لمقدم الطلب، أما فترة السداد فيمكن أن تصل إلى ثلاثين سنة (30 سنة) ضمن الحد العمري 75 سنة، ويتم التسديد على أقساط شهرية ثابتة من 30 % إلى 40 % من صافي الدخل الشهري لمقدم الطلب. تقدر نسبة الفائدة بـ 6.25%.

3- القروض الموجهة لتمويل عملية شراء سكن من خواص إلى خواص أو من طرف الإدارات أو المؤسسات لموظفيها في إطار التنازل:

توجه هذه القروض التمويل عملية شراء سكن من خواص إلى خواص أو من طرف الإدارات أو المؤسسات لموظفيها في إطار التنازل ويمول البنك نسبة 90 % من قيمة العقار كحد أقصى من سعر المسكن. ويتم تحديد القرض على أساس دخل وعمر المقترض، أما مدة السداد فيمكن أن تصل إلى ثلاثين (30) سنة ضمن الحد الأقصى للعمر وهو 75 لجميع المتقدمين، ويتم دفعه على أقساط شهرية ثابتة من 30 % إلى 40 % من صافي الدخل الشهري، على أن يكون لمقدم الطلب على القرض مساهمة شخصية كحد أدنى 10% من سعر المسكن. أما نسبة الفائدة المعمول بها فهي 6.25%.

4- القروض العقارية الميسرة: يوجه هذا القرض بمعدل فائدة مخفض بهدف:

- ✓ شراء مسكن ترقوي تعاوني منجز أو بيع فوق مخطط ويجب أن يكون بيع من طرف مرقى عقاري خاص أو عمومي؛
 - ✓ بناء مسكن ريفي مع استفادة الزبون من إعانة مقدمة من طرف الدولة في إطار السكن الريفي.
- يتم حساب معدل الفائدة حسب دخل صاحب القرض وفق حالتين:
- ✓ يطبق على المستفيد الذي يكون دخله أقل من أو يساوي ستة (6) أضعاف الحد الأدنى للراتب الوطني المضمون معدل فائدة قدره 1٪.
 - ✓ 3٪ للمستفيدين الذين يزيد دخلهم عن ستة (6) أضعاف الراتب الوطني الأدنى المضمون وأقل من أو يساوي اثني عشر (12) ضعف.

المطلب الثاني: دراسة ملف قرض عقاري ممنوح من طرف القرض الشعبي الجزائري -وكالة الوادي-

يتم دراسة ملف طلب قرض عقاري دراسة دقيقة من طرف البنك من أجل التقليل من المخاطر المحتملة، وتتم هذه الدراسة بعدة مراحل كما يلي:

1- عرض ومراجعة الوثائق المقدمة من طرف العميل: تكمن أهمية مراجعة الوثائق في التحقق من

مدى مصداقيتها وفق ما يلي:

- في حالة شراء مسكن جديد: التأكد من اسم المستثمر وعنوان ووصف العقار.
- في حالة توسيع المسكن: مراجعة تاريخ ومكان تسليم رخصة البناء (المتعلقة بأشغال التوسيع)، عنوان ورقم قطعة الأرض ووصف التوسيع (المساحة المبنية، عدد طوابق والغرف، التوابق والملحقات. الخ).
- في حالة تهيئة مسكن: عنوان ورقم قطعة الأرض وموصف موجز للأشغال (استنادا إلى كشف الكمي المصادق عليه من طرف مكتب دراسات الهندسة المعتمد).

2- جمع المعلومات حول العميل: ويتم تحديد هذه المعلومات من خلال مراجعة ما يلي:

- الوضعية المدنية: وهي معلومات شخصية تخص العميل الاسم، اللقب، مكان الميلاد، وتاريخ الميلاد.
- الوضعية العائلية: وهي الحالة العائلية العميل، هل هو متزوج أم أعزب تساعد هذه المعلومات في معرفة قدرة العميل على السداد.
- الوضعية المهنية: ويشمل كل ما يتعلق بمهنة العميل ومداخيله ونوع الوظيفة التي يشغلها وهل ينتمي إلى قطاع عام أم خاص.
- الوضعية المالية: كشف الحسابات البنكية، والحساب الجاري البريدي وكل معاملته المالية.

3- دراسة الشروط القانونية المتعلقة بالعميل:

- أن يحمل جنسية جزائرية،
- أن يكون بالغ سن الرشد،
- أن لا يتجاوز 70 سنة،
- أن يكون ذو دخل ثابت بسقف محدد.

4- مكونات ملف طلب قرض عقاري:

يتكون ملف الزبون من:

- استمارة طلب قرض عقاري المقدمة من طرف البنك لتحصيل معلومات حول الزبون (الملحق رقم 01).
- شهادة ميلاد أصلية رقم 12 + شهادة عائلية.
- نسخة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية.
- شهادة عمل حديثة.
- شهادة جبائي النشاط لغير الأجراء.
- آخر ثلاث كشوف الأجر.
- تصريح جبائي للعوائد بالنسبة لغير أجراء.
- كشف حساب CCP أو حساب بنكي ل 6 أشهر للأجراء.

أ. الوثائق الخاصة بملف شراء مسكن:

- ✓ نسخة من عقد ملكية المسكن مسجل ومشهد (الملحق رقم 02).
- ✓ وعد بالبيع موثق او استمارة استعلامية تسحب على مستوى الوكالة (الملحق رقم 03).
- ✓ شهادة سلبية للرهن جديدة (الملحق رقم 04).
- ✓ تقرير تقييمي يعده مهندس معماري معتمد لدى الوكالة الى جانب الملف الاداري الخاص بالمقترض المذكور أعلاه (الملحق رقم 05).

ب. الوثائق الخاصة ببناء مسكن أو تهيئة أو توسيع:

- ✓ نسخة من عقد الملكية الارض او المسكن مسجل ومشهد.
- ✓ شهادة سلبية للرهن جديدة.
- ✓ تقرير تقييمي يعده مهندس معماري معتمد لدى الوكالة.
- نسخة من رخصة البناء سارية المفعول الى جانب ملف اداري خاص بالمقترض المذكور أعلاه.

ت. الوثائق الخاصة بشراء سكن ترقوي جماعي بمساعدة ونسبة فائدة منخفضة (01% أو 03%)
البيع على المخطط (VSP):

- ✓ شهادة المنح (الاستفادة من السكن) تقدم من طرف صاحب المشروع (المحافظة العقارية أو المرقى العقاري).
- ✓ قرار منح المساعدة من طرف الصندوق الوطني للسكن CNL.
- ✓ قرار منح المساعدة من طرف FNPOS.
- ✓ عقد البيع على المخطط موثق ومسجل ومشهد.
- ✓ شهادة الضمان من صندوق الضمان والكفالة التعاضدية (F.G.C.M.P.I) سارية المفعول الى جانب الملف الإداري.

ث. الوثائق الخاصة ببناء مسكن ريفي (نسبة فائدة منخفضة 01% أو 03%):

- ✓ قرار منح المساعدة من طرف الصندوق الوطني للسكن CNL.
- ✓ عقد ملكية الارض أو شهادة الحيازة مسجل ومشهد.
- ✓ الشهادة السلبية للرهن جديدة.
- ✓ نسخة من رخصة البناء سارية المفعول.
- ✓ تقرير تقييمي يعبه مهندس معماري معتمد لدى الوكالة الى جانب الملف الإداري.

5- خطوات دراسة قرض عقاري:

يتم دراسة الخطوات التالية:

- **موضوع القرض:** يخصص القرض لتمويل عملية ترميم أو بناء أو تهيئة أو توسعة، أي لا يمكن استعمال الأموال إلا بتقديم مستندات تثبت وجهة المصاريف الموظفة (شهادات بيان تقدم وتقييم الأشغال والكشوفات). وفيما يخص شراء مسكن جديد، يتم الإفراج لصالح الموثق.
- **مبلغ ومدة القرض:** يمكن أن تصل قيمة القرض إلى 90% من قيمة العقار، أما المدة القصوى هي 30 سنة وهي محددة على أساس قدرة الإرجاع وكذا سن الزبون.
- **المساهمة الشخصية:** هي القيمة التي يساهم بها الزبون في عملية التمويل وتمثل 10% كحد أدنى من قيمة المسكن المراد شراؤه أو للتهيئة أو للتوسيع، ويجب أن تثبت قيمة المساهمة.

- **نسبة الفائدة:** هي نسبة يتحصل عليها البنك من مبلغ القرض وتختلف حسب نوعية القرض المطلوب ويعتمد البنك في حسابها على ثلاثة نسب 6.25%، و3%، و1% وتؤدي شهريا وفق جدول الاستحقاقات القرض وتبقى هذه نسبة الفائدة مستحقة لغاية تسديد الكلي للقرض.
- بعد أن تتم دراسة الخطوات التالية وعن طريق برنامج يحدد هل الطلب مقبول أم لا، يتم إعداد وثيقة تقنية تحتوي على المعلومات الشخصية لزبون وعن قيمة القرض المطلوب.

6- الإجراءات التي تسبق اتخاذ القرار بمنح القرض

- قبل أن يتم منح مبلغ القرض هناك إجراءات يقوم بها البنك حتى يتم الإفراج عن المبلغ وهي:
- لا يتم الإفراج عن مبلغ القرض إلا بعد التأكد من تقديم حصة شخصية للمقترض بقيمة 10 % من مبلغ الإجمالي للعملية الممولة والمثبت بتقديم ما يلي:
- ✓ شهادة الدفع المباشر لصالح المستثمر في حالة شراء مسكن جديد.
- ✓ شهادة كشف التقديرية والتقييم المالي للأشغال المنجزة من طرف مكتب دراسات الهندسة المعتمد في حالة بناء وتوسيع وإعداد المسكن الفردي.
- ويقوم المكلف بالدراسات بالإجراءات التالية:
- التأكد من الوثائق المطلوبة لتكوين الملف.
- فتح حساب الشيكات: إمضاء اتفاقية الحالية من قبل المقترض.
- توقيع المقترض على جدول الاستحقاقات الشهرية للقرض.
- توقيع على التزام نافذ يتعهد بموجبه المقترض بتزويد حسابه لتغطية الاستحقاقات أو أمر بالتحويل الدائم
- (الملحق رقم 06).
- تعهد المقترض بدفع تأمين سنوي للقرض، مع دفع أقساط التأمين من قبله، وكذا مصاريف تسيير الملف
- (الملحق رقم 07).
- الحصول على الرهن العقاري الاتفاقي، مرتبة أولى، على السكن أو على قطعة الأرضية التي سيشيد عليها المسكن (الملحق رقم 08).
- تقدير قيمة الضمانات العقارية وهنا البنك يستعين بخبراء عقاريين الذين لديهم خبرة في المجال.
- إجراء الرهن العقاري للبنك قبل صرف القرض، هنا البنك في حالة شراء منزل من خواص يطلب البنك من الموثق أن يحرر عقد ملكية بالتوازن مع عقد الرهن (الملحق رقم 09).

التأكد من المعلومات ومراجعتها مراجعة دقيقة من قبل المدير ومكلف بدراسة الملف من أجل تقليل من المخاطر، وبعد المداولة مع أعضاء لجنة القرض تتم الموافقة على منح القرض (الملحق رقم 10)، ويتم الترخيص له رسمياً بالحصول على القرض (الملحق رقم 11).

7- مرحلة اتخاذ القرار واعلام الزبون:

يتم قبول الملف واعلام الزبون بذلك ومن أجل قبول أو رفض من قبل الزبون يتم شرح النقاط التالية للعميل:

- **جدول الاستحقاق الشهري:** يتم إعداد جدول اهتلاك القرض حيث يتضمن المبلغ الذي يدفع بمبلغه الرئيسي مع الفوائد، زيادة على التسديد الشهري يدفع الزبون قسط التأمين على الوفاة.

- **تخصيص القرض:** يلتزم المقترض بتخصيص مبلغ القرض دون سواه لإنجاز الموضوع القرض وهنا يجوز للبنك بمراقبة القرض في أي وقت يشاء واتخاذ الإجراءات التي يراها مناسبة لاسترجاع دينه.

- **عمولة التسيير:** يلتزم المقترض دفع عمولة التسيير التي تمثل نسبة 0.5% من مبلغ القرض بمجرد التوقيع على اتفاقية القرض مع نسبة الضريبة على القيمة المضافة ب 19% يتحصل عليها البنك جراء تسييره للقرض ودراسته.

- **عمولة الالتزام:** في إطار بناء ذاتي، يجب على الزبون أن ينجز الأشغال الكبرى في أجل أقصاه اثنا عشر شهرا بعد قبضه دفعة الأولى، وعند انقضاء هذا الأجل إذا سجلت تأخيرات في إنجاز الأشغال الكبرى، فإن المستفيد من القرض يخضع لدفع علاوة الالتزام والتي تقدر ب 0.5% من مبلغ الدفعة التي لم تستهلك بعد، هذه العمولة تقبض كذلك في حالة أشغال التوسيع والتهيئة بنفس الشروط.

- **كيفية تسديد القرض:** بأن يسدد كل شهر المبلغ الأصلي للقرض، وكذا الفوائد وفوائد التأخير والمصاريف وذلك بالسحب من حسابه الشخصي إلى غاية الانقضاء الكلي لأجل الدين، إن الدفعات الشهرية وتضم المبلغ الأساسي والفوائد والرسوم والمصاريف والملحقات وذلك بموجب جدول الاستحقاقات الذي سيتم توقيعه من قبل المقترض.

بعد عملية التفاوض مع العميل يقبل بالشروط ويتم توقيع على جدول الاستحقاقات والتوقيع على الاتفاقية يعد البنك 5 نسخ من الاتفاقية نسختين للبنك، ونسخة للزبون ونسخة لمصلحة الضرائب (الملحق رقم 12).

مثال تطبيقي: بتاريخ 2015/03/23، تقدم زبون بطلب إلى البنك لتمويل شراء مسكن بقيمة 2500000 دج بعد تقديم الوثائق اللازمة وبعد دراسة الملف عن طريق مختص المكلف بدراسة القرض على مستوى الوكالة تحصل البنك على المعلومات التالية:

جدول رقم (3.3) معلومات حول الزبون من بنك CPA

الاسم: XXXX	اللقب: YYYYYY
تاريخ الميلاد: 1969/09/29	الوضع العائلي: متزوج
نوع القرض: شراء سكن لدى الخاص	مبلغ القرض: 2250000.00 دج
الدخل الشهري: 67600.99 دج	المهنة: أستاذ

المصدر: من إعداد الطلبة بناء على وثائق البنك.

جدول رقم (4.3) معلومات حول السكن من بنك CPA

المساحة المسكن: 41.00 m ²	المساحة المبنية: 38.00 m ²
نوعية المسكن: أرضي + سطح	الموقع: حي باب الواد - بلدية الوادي
شمال: قطعة أرض رقم 349	جنوب: شارع
شرق: قطعة أرض رقم 351	غرب: شارع

المصدر: من إعداد الطلبة بناء على وثائق البنك.

هيكل التمويل:

تكلفة شراء المسكن: 2500000.00 دج

المساهمة الشخصية: 10% من قيمة العقار 250000.00 دج

قيمة القرض: 2250000.00 دج

مدة القرض: السن الأقصى - عمر المقترض

24 = 46-70 سنة

القدرة على التسديد: $67600.99 \times 35\% = 23660.35$ دج

بعد حساب القدرة على التسديد يتأكد البنك من قدرة العميل على تسديد الأقساط الشهرية.

عمولة التسيير: قدرت عمولة التسيير بـ 11700.00 دج تدفع عند الامضاء عن الاتفاقية

قسط التأمين على القرض: 4688 دج طيلة مدة القرض.

معدل الفائدة: 6.25%.

حساب الفائدة: قيمة القرض $\times$ معدل الفائدة

$1179 = 12 / (6.25\% \times 2250000)$ دج

حساب TVA $= 1179 \times 0.17 = 1992$ دج

حساب القسط الشهري: قيمة القرض $\times$ القيمة المجدولة

القيمة المجدولة التي يعمل بها البنك تقدر بـ 0.0067704

$$= 0.0067704 \times 2250000 = 15233.59 \text{ دج.}$$

حساب الاهتلاك: قيمة القرض / مدة القرض = $24 / 2250000 = 93750$ دج

حساب المبلغ المتبقي كل سنة: قيمة القرض - الاهتلاك

$$= 2250000 - 93750 = 2156250 \text{ دج}$$

الجدول رقم (5.3): يوضح إهلاك القرض المقدم من طرف وكالة CPA الوادي لمدة 24 سنة.

القرض	الفائدة	القسط الشهري	الاهتلاك	TVA	مبلغ التأمين	المبلغ المتبقي
2250000	11719	15234	93750	1992	4688	2156250
2156250	11719	15234	93750	1992	4688	2062500
2062500	11719	15234	93750	1992	4688	1968750
1968750	11719	15234	93750	1992	4688	1875000
1875000	11719	15234	93750	1992	4688	1781250
1781250	11719	15234	93750	1992	4688	1687500
1687500	11719	15234	93750	1992	4688	1593750
1593750	11719	15234	93750	1992	4688	1500000
1500000	11719	15234	93750	1992	4688	1406250
1406250	11719	15234	93750	1992	4688	1312500
1312500	11719	15234	93750	1992	4688	1218750
1218750	11719	15234	93750	1992	4688	1125000
1125000	11719	15234	93750	1992	4688	1031250
1031250	11719	15234	93750	1992	4688	937500
937500	11719	15234	93750	1992	4688	843750
843750	11719	15234	93750	1992	4688	750000
750000	11719	15234	93750	1992	4688	656250
656250	11719	15234	93750	1992	4688	562500
562500	11719	15234	93750	1992	4688	468750
468750	11719	15234	93750	1992	4688	375000
375000	11719	15234	93750	1992	4688	281250
281250	11719	15234	93750	1992	4688	187500
187500	11719	15234	93750	1992	4688	93750
93750	11719	15234	93750	1992	4688	0

المصدر: من إعداد الطلبة بناء على وثائق البنك.

المطلب الثالث: تقييم مساهمة القرض الشعبي الجزائري -وكالة الوادي- في تمويل السكن خلال الفترة 2019-2012

أولا: تطور القروض الممنوحة خلال فترة الدراسة 2019-2012

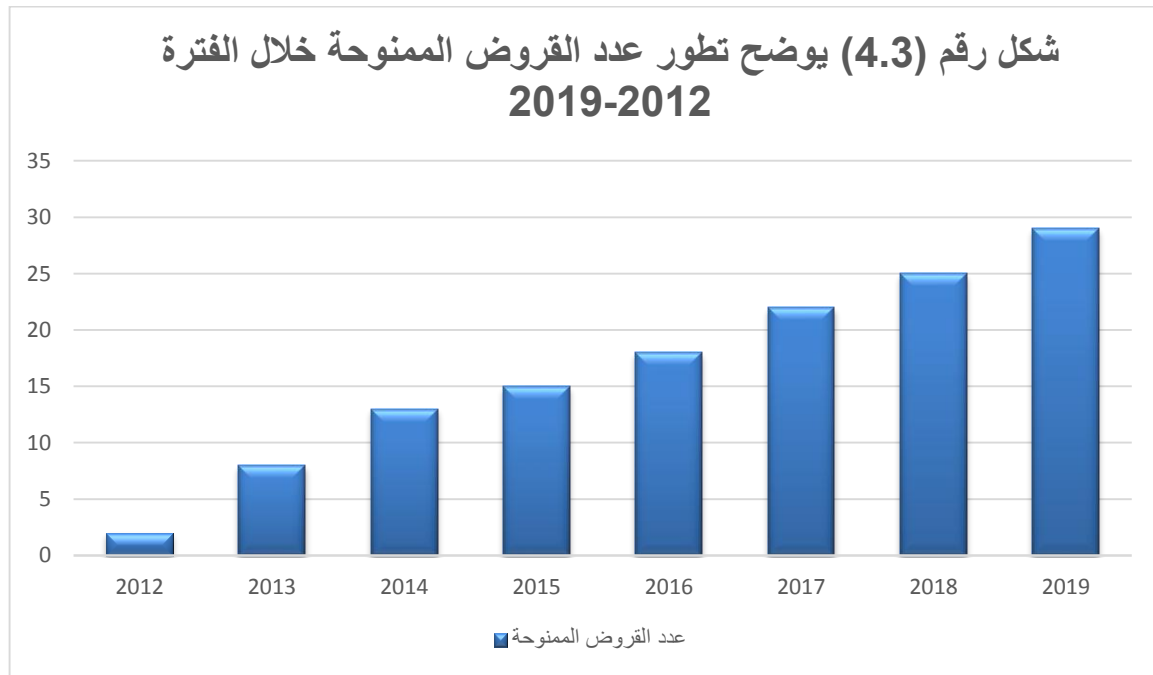
اختلفت عدد القروض الممنوحة من طرف القرض الشعبي الجزائري -وكالة الوادي- خلال فترة الدراسة الممتدة بين 2012 و2019 وفيما يلي جدول يوضح عدد القروض الممنوحة خلال هذه الفترة.

الجدول رقم (6.3): يوضح تطور القروض الممنوحة خلال فترة الدراسة 2019-2012

2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	الفترة
29	25	22	18	15	13	8	2	عدد القروض الممنوحة

المصدر: من إعداد الطلبة بناء على وثائق البنك.

توضيحا لمعطيات هذا الجدول يتم إدراج الشكل التالي:



المصدر: من إعداد الطلبة بناء على معطيات الجدول رقم (6.3)

من خلال هذا الشكل يتضح جليا أن منح القروض على مستوى الوكالة خلال فترة الدراسة والتي تبدأ مع إطلاق هذه المنتجات على مستوى الوكالة سنة 2012 يسير بنسق تصاعدي، حيث كان العدد ضعيف جدا سنوات 2012 و2013 وحتى 2014 ، وذلك لحداثة إطلاق القروض العقارية على مستوى الوكالة وعدم التعريف بها جيدا لدى العملاء بالإضافة إلى افتقار جل المساكن والأراضي إلى الوثائق الثبوتية الرسمية المطلوبة لتقديم القروض (الدفتر العقاري) واقتصارها على العقود العرفية وهو ما يعيق حصول الأفراد على القروض لتشهد سنوات

2015، 2016، 2017، ارتفاعا تدريجيا نتيجة اعتماد الوكالة على أسلوب إشهاري يهدف الى استقطاب و تعريف العملاء بهذا النوع من القروض وهو ما حقق نتيجة إيجابية بالإضافة إلى تقديم الدولة الى حصص كبيرة من الدعم الريفي خلال هذه المدة، حيث كان لمنطقة وادي ريغ حصة الأسد من القروض وذلك نتيجة امتلاك جميع سكانها عقود تمليك موثقة عكس منطقة وادي سوف، ليتواصل الارتفاع ويبلغ أقصاه سنة 2019 بـ 29 قرضا وتسعى الوكالة إلى الاستثمار أكثر في هذا النوع من القروض نظرا للحدوى الاقتصادية والاجتماعية بالإضافة الى قلة مخاطره مقارنة بالقروض الاستثمارية، حيث عقدت مؤخرًا اتفاقيات مع عدد من الوزارات بهدف تقديم قروض عقارية لأفرادها مع حصولهم على امتيازات من بينها تخفيض معدل الفائدة إلى 4% لعمال cnas ,casnos,cacobat,cnac ، وهو ما سيساهم في زيادة دعم الوكالة لتمويل قطاع السكن في الولاية. ثانيا: عدد الطلبات المقدمة للوكالة والقروض الممنوحة فعلا لتمويل الصيغ السكنية خلال فترة الدراسة 2012-2019

خلال فترة الدراسة والممتدة بين 2012-2019، استقبلت الوكالة عددا من طلبات القروض لتمويل مختلف الصيغ إلا أنها قامت برفض تمويل بعض القروض لأسباب مختلفة، والجدول التالي يوضح عدد القروض الممنوحة والمرفوضة بالنسبة لمجموع الطلبات المقدمة خلال فترة الدراسة.

الجدول رقم (7.3): عدد الطلبات المقدمة للوكالة والقروض الممنوحة فعلا لتمويل الصيغ السكنية خلال

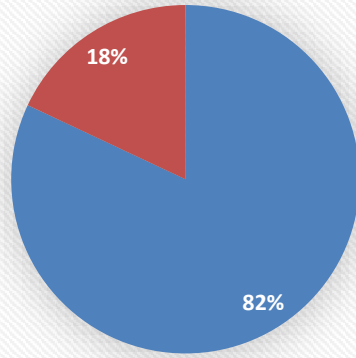
فترة الدراسة 2012-2019

الفترة	عدد طلبات القروض المستلمة	عدد ملفات القروض المقبولة	عدد ملفات القروض المرفوضة
2012-2019	161	132	29

المصدر: من إعداد الطلبة بناء على وثائق البنك.

توضيحا لمعطيات هذا الجدول يتم إدراج الشكل التالي:

شكل رقم (5.3) يوضح نسبة القروض الممنوحة إلى مجموع الطلبات المستلمة



عدد ملفات القروض المقبولة عدد ملفات القروض المرفوضة

المصدر: من إعداد الطلبة بناء على معطيات الجدول رقم (7.3)

من خلال الشكل السابق نلاحظ أن عدد الملفات المرفوضة يساوي 29 ملفا بنسبة 18%، أما الملفات المقبولة فبلغت 132 ملفا من مجموع الملفات المستلمة المقدّر بـ 161 ملفا وهو ما يمثل نسبة 82% وهي نسبة مقبولة جدا في بنك غير متخصص في المجال العقاري ويرتكز في نشاطاته على قروض الاستثمار والاستغلال إلا أنه استطاع أن يلبي عدد معتبر من القروض لتمويل الصيغ السكنية المختلفة.

ثالثا: المبالغ المالية التي تم بها تمويل مختلف الصيغ السكنية حسب معدلات الفائدة المختلفة بالإضافة إلى عدد الملفات المودعة والمقبولة لكل صيغة خلال فترة الدراسة

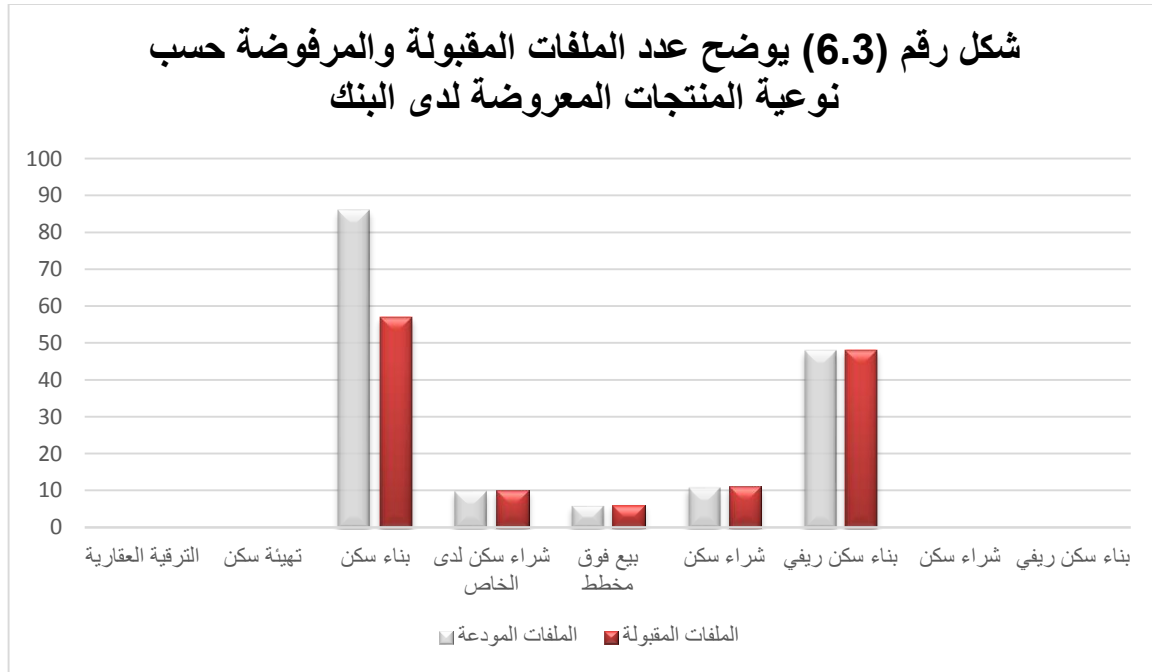
يقدم القرض الشعبي الجزائري - الوادي - صيغ مختلفة للتمويل السكني، وتتم عملية التمويل وفق معدلات فائدة مختلفة، وعليه تستقبل الوكالة عددا من الطلبات لتمويل هذه الصيغ الجدول التالي يوضح ذلك:

الجدول رقم (8.3): يوضح المبالغ المالية التي تم بها تمويل مختلف الصيغ السكنية حسب معدلات الفائدة المختلفة بالإضافة إلى عدد الملفات المودعة والمقبولة لكل صيغة خلال فترة الدراسة

نسب الفائدة	المنتجات المعروضة	الملفات المودعة	الملفات المقبولة	المبلغ الإجمالي (دج)
معدل فائدة طبيعي %6.25	الترقية العقارية	0	0	0
	تهيئة سكن	0	0	0
	بناء سكن	86	57	102038
	شراء سكن لدى الخاص	10	10	11390
	بيع فوق مخطط	6	6	16020
معدل فائدة مخفض 1%	شراء سكن	11	11	19640
	بناء سكن ريفي	48	48	173920
معدل فائدة مخفض 3%	شراء سكن	0	0	0
	بناء سكن ريفي	0	0	0

المصدر: من إعداد الطلبة بناء على وثائق البنك.

توضيحا لمعطيات هذا الجدول ندرج الشكل التالي:

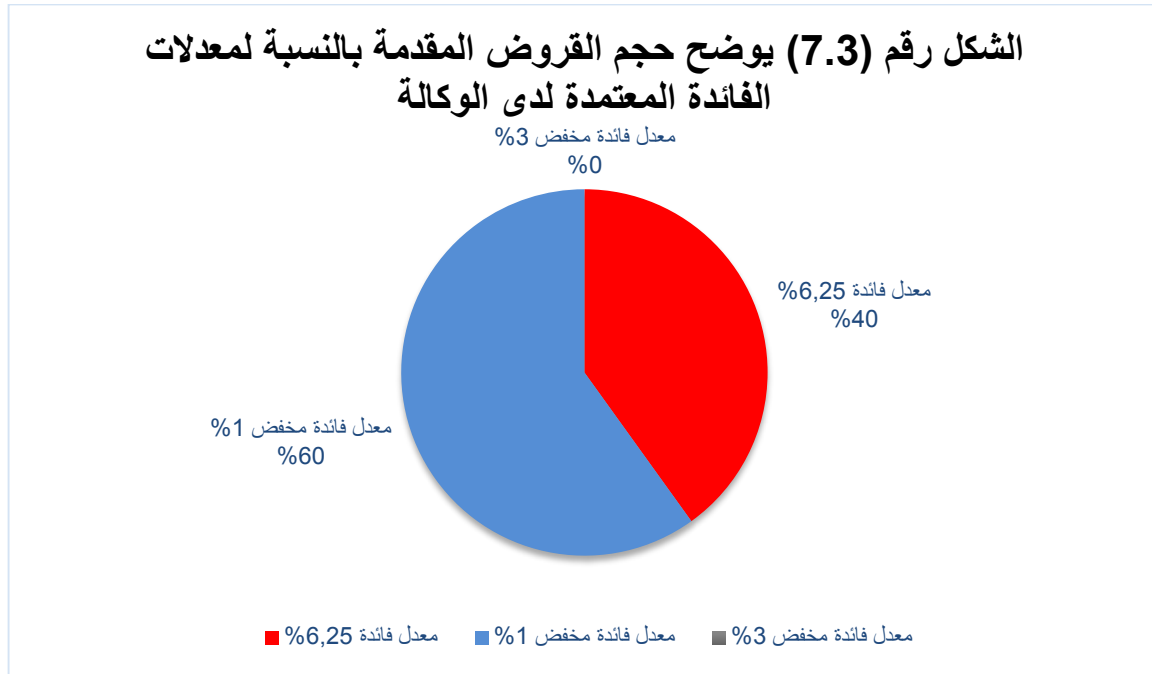


المصدر: من إعداد الطلبة بناء على معطيات الجدول رقم (8.3)

من خلال هذا الشكل نلاحظ أن الوكالة قامت بمنح القروض على خمسة أنواع من الصيغ السكنية في حين لم تقدم لها أي طلبات للقروض على الصيغ الأخرى من طرف الزبائن، ونالت قروض بناء سكن على أعلى عدد من

الطلبات 86 طلبا بنسبة قدرت بـ 53% من مجموع الطلبات وكانت الصيغ الوحيدة التي رفضت فيها عدد من الملفات قدر بـ 29 ملفا، وهي نسبة مرتفعة ويعود ذلك إلى عدم مطابقة الملفات إلى الشروط التقنية بدرجة أولى بالإضافة إلى وجود عدد من طالبي القروض الذين قطعوا تواصلهم مع البنك في بعض المراحل قبل الوصول إلى مرحلة المنح، أما بقية الصيغ فسجلت نسب متفاوتة أعلاها كان لقرض بناء سكن ريفي بمعدل فائدة مخفض الذي قدرت الطلبات عليه بـ 48 طلبا وذا راجع لتوجه الدولة خلال المخطط التنموي 2014-2019، لدعم السكن الريفي بحصص متزايدة وهو ما شجع الأفراد على تقديم الطلبات خاصة في صيغة القروض الميسرة، أما مقارنة بقية الصيغ فتراوحت بين 11 و6 طلبات، والملاحظ أنه لا يوجد أي رفض لأي طلب من هذه الصيغ وهو ما يدل على أن الوكالة تسعى جاهدة لتغطية كل الطلبات.

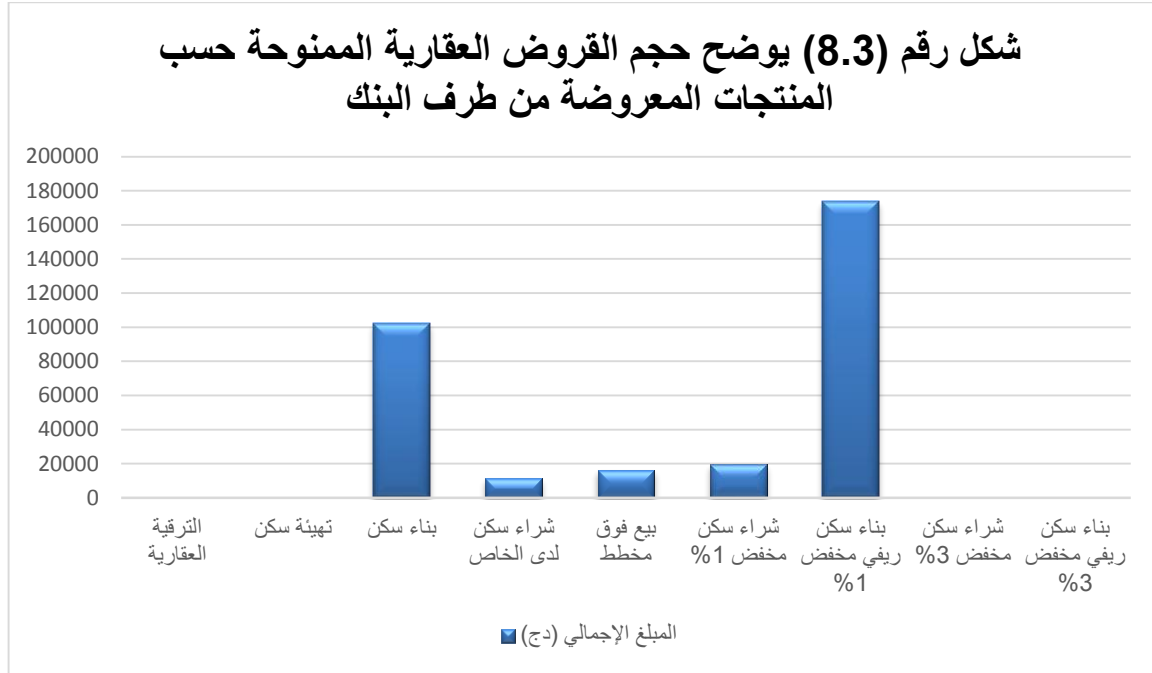
ولتوضيح المبالغ الإجمالية التي قدمتها الوكالة لتمويل هذه القروض ندرج الشكل التالي:



المصدر: من إعداد الطلبة بناء على معطيات الجدول رقم (8.3)

نلاحظ من خلال هذا الشكل أن قيمة المبالغ القروض التي مولت بها الوكالة الصيغ السكنية بمعدل فائدة طبيعي 6.25% بلغت 129448 دج ما يعادل نسبة 40% من مجموع القروض، أما القيمة الأكبر فكانت لتمويل القروض بمعدل فائدة مخفض 1% بحجم مالي يقدر بـ 193590 دج بنسبة 60%، بالرغم من أن عدد القروض في معدل الفائدة 6.25% أكثر من عددها في 1%، إلا أن هذه الأخيرة كانت قيمة تمويلها أكبر من الأولى وهذا يعود إلى قيمة القرض الممنوح بمعدل فائدة 1%، تكون أكبر بكثير من المبالغ الممنوحة بمعدل 6.25%، لأنها ترتبط بقدرة المقرض على التسديد حين لم يتم تمويل أي قرض بمعدل فائدة مخفض 3% وذلك لعزوف الطبقة

الموجه لها هذا النوع من القروض وهي التي يتجاوز دخلها 6 مرات الأجر الأدنى المضمون، عن تقديم طلبات للحصول عليه، ولتوضيح حجم التمويلات لمختلف هذه الصيغ ندرج الشكل التالي:



المصدر: من إعداد الطلبة بناء على معطيات الجدول رقم (8.3)

من خلال هذا الشكل نلاحظ أن أكبر حجم من التمويلات وجه لقروض بناء سكن ريفي بمعدل فائدة مخفض 1% بقيمة مالية تقدر بـ 173920 دج وهذا يعود لارتفاع قيمة القروض المطلوبة بسبب تخفيض معدل الفائدة إلى 1% حيث أن تخفيض معدل الفائدة يمكن الأفراد من رفع مبلغ القرض إلى قيم عليا، وهو ما يفسر ضخ الوكالة لمبالغ مالية كبيرة لهذا النوع من القروض، تليها صيغة قروض بناء مسكن بمعدل فائدة طبيعي 6.25% وبقيمة مالية تقدر بـ 102038 دج ، ثم بعد ذلك شراء سكن بمعدل فائدة مخفض 1% بمبلغ 19640 دج حيث تم بها تمويل السكنات الترقية العمومية والخاصة، لتأتي أخيرا صيغتي شراء مسكن لدى الخاص وبيع فوق المخطط بمبلغ 11390 دج و 16020 دج على التوالي.

خلاصة الفصل

من خلال الدراسة التي قدمت في هذا الفصل لحالة القرض الشعبي الجزائري -وكالة الوادي- والتي تطرقنا من خلالها الى أنواع القروض العقارية المعروضة من طرف البنك محل الدراسة و الشروط الموضوعية فيها، و الإجراءات المتبعة لمنح القرض العقاري في الوكالة، بدء بدراسة الملفات لاتخاذ القرار السليم حذرا من وقوع في خطر عدم السداد، و التأكد من صحة الوثائق و مطابقتها لشروط اللازمة، وصولا إلى التأكد من صحة الضمانات المقدمة لضمان حق استرجاع القرض. وعليه يمكننا القول أن البنك ورغم حداثة عهده بالقروض العقارية إلا أنه يقدم منتجات مختلفة ويسعى جاهدا لتطويرها بما يحقق مساهمة فعالة في تمويل قطاع السكن. إلا أن هذه المساهمة تبقى ضعيفة إذا ما قارناها بالاحتياجات الإجمالية وبما أنفقتة الدولة على هذا السوق في السنوات الأخيرة، هاته الأخيرة التي تبقى تسيطر بشكل كبير على تمويل وتسيير سوق السكن.



الخاتمة العامة

حاولنا من خلال هذه الدراسة التطرق إلى واقع تمويل السكن في الجزائر والمشاكل التي يتخبط فيها، وذلك من خلال إبراز مراحل السياسة السكنية التي انتهجتها منذ الاستقلال إلى يومنا هذا. حيث تناولت الدراسة في شقيها النظري والتطبيقي موضوع البنوك وقطاع السكن في الجزائر، وعلاقة الأول بالآخر حيث تلعب البنوك دورا أساسيا وهاما في تمويل قطاع السكن، هذا الأخير يحتل مكانة معتبرة ضمن استراتيجية التنمية الاجتماعية والاقتصادية للدول حيث يشكل العنصر الأساسي والفعال لتحقيق الاستقرار في شتى المجالات، وهو ما جعل السلطات العمومية تولي لهذا القطاع اهتماما كبيرا.

ولقد تبنت الجزائر سياسة سكنية منذ الاستقلال وإلى غاية التسعينات تعتمد في مجملها على الدولة كفاعل أساسي في إنجاز السكنات، إلا أنه وبسبب تفاقم أزمة السكن التي تزداد تعقيدا يوما بعد يوم إضافة إلى سوء تسيير وتوزيع السكنات دفع السلطات المتخصصة إلى إتباع سياسة جديدة قائمة على القروض العقارية التي تمنحها مختلف البنوك التجارية عمومية كانت أو خاصة، بغرض تمويل المتعهدين العقاريين أو الأفراد لتمويل عجزهم في إنجاز مختلف الصيغ السكنية، وتم تخصيص الجانب التطبيقي للقرض الشعبي الجزائري-وكالة الوادي- وإبراز دوره في تمويل قطاع السكن.

- اختبار الفرضيات

- تعتبر الفرضية الأولى التي مفادها أن تمثل البنوك التجارية أهم مصادر تمويل قطاع السكن في الجزائر، والتمويل العقاري هو آلية تمكن طالب العقار من الحصول على التمويل اللازم لاقتناء عقاره، صحيحة، حيث من خلال آلية القرض العقاري التي تنتهجها البنوك يتمكن الأفراد من الحصول على التمويل اللازم لعقاراتهم.
- يعتمد أي بنك على عدة أسس ومعايير دقيقة عند اتخاذ قرار منح القروض العقارية، حيث تعتبر مكملتها لبعضها البعض لنجاح هذه العملية، وذلك لضمان استرداد قيمة هذه القروض مما يثبت صحة هذه الفرضية.
- يعتمد أي بنك على عدة أسس ومعايير دقيقة عند اتخاذ قرار منح القروض العقارية، حيث تعتبر مكملتها لبعضها البعض لنجاح هذه العملية، وذلك لضمان استرداد قيمة هذه القروض مما يثبت صحة هذه الفرضية.
- أما الفرضية الثالثة والتي تدور حول انتهاج الجزائر السياسة المخططات التنموية ضمن سياستها الإسكانية تعتبر أيضا صحيحة، كون الجزائر على غرار العديد من الدول سارعت إلى تبني هذا النوع من السياسات لسد عجز قطاعها السكني.
- وبالنسبة للفرضية الرابعة والتي محتواها أن القرض الشعبي الجزائري-وكالة الوادي- يمنح قروض سكنية مختلفة الأنواع بأساليب الدعم الممكنة لتلبية حاجات الأفراد محدودة الدخل، هي الأخرى صحيحة، حيث يتوفر القرض الشعبي الجزائري-وكالة الوادي- على تشكيلة مختلفة من صيغ التمويل العقاري التي تساعد الأفراد والمقرنين العقاريين على إنجاز مختلف الصيغ السكنية للحد من أزمة السكن.

- نتائج الدراسة:

من خلال دراستنا لهذا الموضوع نرى أن التمويل في مجال السكن أمر ضروري كما أنه بمثابة استثمار حقيقي ومن هنا يجب أن تحدد كل مبادرة فيه وتكون مدروسة دراسة عميقة لتفادي أية مخاطر تكون باهظة ومفلسة وفي ظل المعلومات التي استطعنا الحصول عليها يمكن استخلاص جملة النتائج:

- يعتبر قطاع السكن قطاع مرتبط ارتباطا وثيقا بالقطاع البنكي في الجزائر خاصة في السنوات الأخيرة.
- على الرغم من زيادة مساهمة البنوك التجارية في تمويل القطاع السكني إلا أنها تعتبر ضئيلة مقارنة بموارد الدولة المخصصة في هذا المجال.
- ليضمن البنك استرداد مبالغ القروض الممنوحة عليه الدقة في دراسة ملفات القروض، وخاصة الضمانات.
- تخوف البنوك من المشاركة في هذا القطاع سيؤدي حتما إلى تزايد أزمة السكن.
- عدم مقدرة الدولة على مواجهة الطلب المتزايد على السكنات والممولة من طرف الخزينة العامة على الرغم من العدد الهائل للسكنات المنجزة والمسلمة من خلال مخططات المليونية التي تبنتها الدولة في السنوات الأخيرة.
- الدولة لها دور ملموس وفعال من خلال منحها لإعانات لصندوق الوطني لسكن للفئات ذات الدخل المتوسط.
- يعتبر القرض الشعبي الجزائري أحد أهم المؤسسات المالية التي تحاول المساهمة في تمويل السكن والحد من تفاقم أزمته، بالرغم من عدم تخصيصه في هذا المجال، إلا أنه يقدم خدمات مختلفة للأفراد والمؤسسات لإنجاز مختلف الصيغ السكنية.
- تعتبر مساهمة وكالة الوادي ضعيفة نوعا ما نظرا لحدثة القروض العقارية داخلها إلا أنها شهدت منحنى متصاعدا منذ إطلاقها داخل الوكالة سنة 2012.
- عدم وجود اهتمام بشريحة ذات الدخل الضعيف التي يمكنها التجاوب مع الشروط المقدمة من طرف البنك.

- الحلول المقترحة والتوصيات

- على ضوء النتائج المتوصل إليها ارتأينا أن نقدم بعض الاقتراحات والتوصيات، والتي نراها مناسبة وهي كالتالي:
- ادخال إصلاحات جديدة على القطاع المالي بما يتماشى واحتياجات قطاع السكن، بحيث يجب أن تؤدي هذه الإصلاحات إلى توحيد عملية تمويل البنوك للسكن.
- على الدولة مراعاة النسبة العالية في المجتمع التي تمثل الفئات ذات الدخل الضعيف، وبالتالي منح سكنات اجتماعية لهذه الفئات بدل رمي العبء على كاهل البنوك.

- تحديث أدوات تسيير قطاع السكن والشروع في دراسات وإحصاءات دقيقة وإدخال أنظمة اعلام آلي متطورة وذات فعالية للحد من التلاعبات التي تحدث على مستوى تسيير وتوزيع السكنات.
- تكوين متعهدين عقاريين ذوي خبرة وكفاءة عالية عن طريق الاستعانة بالخبرات الأجنبية مع إيجاد جو عمل متكامل من المتعاهدين العموميين والخواص.
- تطوير وسائل تسيير القروض السكنية على مستوى دراسات الملفات وتنسيق العمل بين البنوك التجارية والمؤسسات الداعمة لنشاطها بهدف تطوير وتحسين نوعية القروض السكنية بما يتماشى والشروط المالية المحددة من قبل هذه المؤسسات
- إطلاق صيغ تمويل غير ربوية تتناسب مع معتقدات المواطن الجزائري، الأمر الذي يؤدي إلى زيادة الوحدات السكنية وكذا التقليل من أزمة السكن.

- آفاق الدراسة

- رغم أهمية الموضوع واتساعه غير أنه يبقى محل النقاش في جوانب أخرى، لهذا يمكن اقتراح بعض المواضيع التي يمكن أن تكون مشاريع لبحوث مستقبلية كالتالي:
- آلية التمويل العقاري بالبنوك الإسلامية.
 - دور القروض العقارية الميسرة في الحد من أزمة السكن بالجزائر.
 - أزمة السكن بالجزائر-مشكل تمويل أم مشكل توزيع.



قائمة المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية.

1- قائمة الكتب:

- أسامة محمد الفولي، زينب عوض الله، اقتصاديات النقود والتمويل، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 2005.
- أبو عتروس عبد الحق، الوجيز في البنوك التجارية، بهاء الدين للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000.
- أحمد صلاح عطية، محاسبة الاستثمار والتمويل في البنوك التجارية، الدار الجامعية، مصر، 2003.
- أحمد محمد غنيم، إدارة بنوك تقليدية ماضي وإلكترونية مستقبل، الطبعة الأولى، المكتبة العصرية للنشر والتوزيع، مصر، 2007.
- السيد الهواري، أساسيات إدارة البنوك، مكتبة عين شمس، القاهرة، 1983.
- الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2005.
- إسماعيل محمد هاشم، النقود والبنوك، المكتب العربي الحديث، مصر، 2005.
- إسماعيل محمد هاشم، محاضرات في النقود والبنوك، دار النهضة العربية، بيروت، 1979.
- بوشاش بوعلام، الأمين في الاقتصاد، الطبعة الأولى، دار المحمدية العامة، الجزائر، 2000.
- جعفر الجزار، البنوك في العالم، الطبعة الثالثة، دار النفاس، 1993.
- حمود سحنون، الإقتصاد النقدي والمصرفي، بهاء الدين للنشر والتوزيع الطبعة الأولى، قسنطينة الجزائر، 2003.
- خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية، الطبعة الرابعة، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2003.
- رشاد العطار ورياض الحلبي، النقود والبنوك، الطبعة الأولى، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، 2000.
- زياد رمضان، الاتجاهات المعاصرة في إدارة البنوك، الطبعة الثانية، دار وائل للنشر، الأردن، 2003.
- زياد رمضان، مبادئ الاستثمار المالي والحقيقي، دار وائل للطبع، 1988.
- زينب عوض الله، النقود والمال، الدار الجامعية، بيروت، 1999.
- شقيري نوري موسى وآخرون، المؤسسات المالية المحلية والدولية، دار الميسرة للنشر والتوزيع، عمان، 200.
- شاكركزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- ضياء مجيد، اقتصاديات النقود والبنوك، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، 2005.
- ضياء محمد الموسوي، الاقتصاد النقدي، دار الفكر، الجزائر، 1993.
- طارق طه، بيئة العولمة والانترنت، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007.
- طارق طه، إدارة البنوك ونظم المعلومات المصرفية، 2000.
- عبد المطلب عبد الحميد، البنوك الشاملة عملياتها وإدارتها، الطبعة الأولى، الدار الجامعية للنشر، الإسكندرية، 2002.
- عبد المطلب عبد الحميد، اقتصاديات النقود والبنوك، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2007.
- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي - السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- فليح حسن خلف، النقود والبنوك، عالم الكتب الحديث، 2006.
- محمد سعيد أنور سلطان، إدارة البنوك، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2005.
- محمد سعيد سلطان، إدارة البنوك، كلية التجارة، الإسكندرية، 1997.
- منير إبراهيم الهندي، إدارة البنوك التجارية، الطبعة الثالثة، المكتب العربي الحديث للنشر، مصر، 2002.
- محمد سويلم، إدارة البنوك وبورصات الأوراق المالية، الشركة العربية للنشر والتوزيع، بيروت، 1992.
- محمد صالح الحناوي، إبراهيم إسماعيل سلطان، إدارة المالية والتمويل، الدار الجامعية، 1999.
- مصطفى رشدي شيخه، الاقتصاد النقدي والمصرفي، الدار الجامعية، مصر، 1985.

2- قائمة المذكرات:

- توري شيراز، مدى مساهمة القروض العقارية في الحد من أزمة السكن في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص مالية وبنوك، جامعة البليدة 2017/2016.
- سلمى ميمش، البدائل الممكنة لتمويل قطاع السكن في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 03، 2020/2019، ص 40.
- إيتسام طوبال: تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2005-2004.
- منصور عبد النور، نظام تمويل السكن في الجزائر مع عرض تجارب دولية، أطروحة دكتوراه، تخصص نقود مالية وبنوك، جامعة البليدة 2019/2018.
- عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية تخصص: اقتصاد التنمية، جامعة باتنة ، 2014 / 2013.
- قسمية مفيدة، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، مذكر مقيدة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماستر في تخصص مالية ونقود، جامعة محمد خيضر-بسكرة 2013-2012.
- مكاحلية حنين، بوصوفة سارة، واقع قطاع السكن في الجزائر واستراتيجيات تمويله، مذكرة ماستر علوم اقتصادية، جامعة قالمة، 2016/2015.
- حوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالي المغرب وتونس، أطروحة مقدمة لنيل الدكتوراه، علوم التسيير، تخصص نقود ومالية، جامعة الجزائر 2012-2011.
- قاسمي آسيا، تحليل الضمانات في تقييم جدوى تقديم القروض في البنك حالة القرض الشعبي الجزائري، مذكرة ماجستير علوم التسيير، جامعة بومرداس، 2009/2008.
- قاسمي عائشة، دور البنوك الجزائرية في تمويل قطاع السكن الاجتماعي، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص بنوك نقود ومالية، جامعة ورقلة، 2013-2012.

ثانيا: المراجع باللغة الأجنبية:

- ROUACH.M.ETNAULLEAU. le contrôle de gestion bancaire et financier, Paris. 1992.
- Mohammed Cherif BENARBIA(et autres), La question du logement à Alger, OPU, alger, 1976.
- BEN HALIMA, LE SYSTEME BANCAIRE, ALGER, DAHLEB, 1986.
- J.BESSIS, risqué et gestion Actif/Passif de banque DALLE , Paris, 1995.
- AIT AMMAR Karim, Le financement de la construction de logement en Algérie, mémoire fin d'étude, école national d'administration, 2001.
- Jean pythieu, Le financement de la construction de logement, edition Sirey, Paris France, 1991 .



الملاحق



Groupe d'Exploitation : مجموعة الإستغلال

Dossier N° 0131500003 : رقم الملف

Agence domiciliaire : وكالة التوطين

N° Compte 4350013831.76 : رقم حساب
d'épargne : التوفيرN° Compte 4100013633-85 : رقم حساب
Chèque : الصك

3220000 0000 4373

(طلب قرض عقاري)

(Demande d'un Crédit Immobilier)

Etat Civil

الحالة المدنية

Nom :
Prénoms :
Date de naissance :
Lieu de naissance :
Situation Familiale :
Personnes à charge :
Adresse actuelle :
Téléphone :

Références Bancaires

CPA / Compte No :
ouvert le :
CPA / Livret No :
ouvert le :
Autres Banques
Compte No :
ouvert le :

القرين / الكفالة
Conjoint / Cautionالطالب
Demandeur

اللقب :
الاسم :
تاريخ الميلاد :
مكان الإزدياد :
الحالة العائلية :
الأفراد المتكفل بهم :
العنوان الحالي :
رقم الهاتف :
المراجع البنكية :
ق.ش.ج/ حساب رقم :
مفتوح بتاريخ :
ق.ش.ج/ دفتر رقم :
مفتوح بتاريخ :
البنوك الأخرى :
حساب رقم :
مفتوح بتاريخ :

Demandeur Salarié

الطالب الأجير

Employeur/Nom ou

Raison Sociale :

Adresse :

Activité :

Demandeur/Fonction

Exercée :

Depuis le :

Ancienneté dans

l'emploi précédent :

القرين / الكفالة
Conjoint / Cautionالطالب
Demandeur

المستخدم / الاسم أو
العنوان التجاري :
العنوان :
النشاط :
الطلب / المهنة :
الممارسة :
منذ تاريخ :
الأقدمية في
المهنة السابقة :

3592

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة
للأموال الوطنية

دفتر عقاري LIVRET FONCIER

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

عقد وعد بالبيع

مكتب التوثيق
للأستاذ محمد البشير عبيد
حي الرمال-الوادي-
الهاتف: 032 24 65 32

الرقم: 2015/498

في: 2015/03/22

رسم الطابع
المحصل للمبالغ
الجزائية

لدى مكتب الأستاذ: عبيد محمد البشير الموثق بحي الرمال بالوادي

حضر

الواعد السيد:، المولود بأولاد جامع-الوادي بتاريخ: 1950/11/17 السابع عشر نوفمبر خمسون تسعمائة وألف شهادة ميلاد رقم: الساكن حي باب الواد بالوادي، الحامل لرخصة سياقة رقم: الصادرة عن دائرة الوادي بتاريخ: 2009/12/07، مهنته: بناء، ومن جنسية جزائرية.-----

من جهة أولى

الموعد له السيد:، المولود بالوادي بتاريخ: 1969/09/29 التاسع والعشرون سبتمبر تسعة وستون تسعمائة وألف شهادة ميلاد رقم: الساكن حي باب الواد بالوادي، الحامل لبطاقة التعريف الوطني رقم: الصادرة عن دائرة الوادي بتاريخ: 2009/02/14، مهنته: موظف، ومن جنسية جزائرية.-----

من جهة ثانية

وهؤلاء الحاضران، كما هما قائمين، اللذان طلبا من الموثق الموقع أدناه أن يدون لهما في الشكل الرسمي الوعد بالبيع المتفق عليه مباشرة بينهما والمتعلق بالعقار المبين أدناه، واستجابة لطلبهما، شرع الموثق في تحرير موضوع العقد كما يلي:-----

الوعد بالبيع

بموجب هذا العقد صرح السيد: طليبة عبد الكريم بن احمد الحاضر من جهة أولى حال صحته وكمال أهليته طائعا مختارا ملتزما بجميع الضمانات العادية والقانونية السارية المفعول في مثل هذا الشأن أنه يلتزم ويعد ويلزم ورثته من بعده بأنه يعد بإتمام إجراءات بيع وإشهار العقار الآتي تعيينه فيما بعد وهذا حين حصوله على مبلغ مالي قدره: 2.500.000,00 دج (مليونان وخمسمائة ألف دينار جزائري) لفائدة: الحاضر من الجهة الثانية الذي قبل صراحة العقار الآتي تعيينه:-----

التعيين

العقار عبارة عن مسكن يقع بالمكان المسمى حي باب الوادي بلدية الوادي دائرة الوادي ولاية الوادي مساحته الإجمالية (41.45م²) يشكل مجموعة ملكية رقم (350) من القسم (091).----- حسب شهادة تقسيم محررة من طرف بلدية الوادي بتاريخ: 2013/12/10 رقم: 35 مسجلة بمكتب التسجيل و الطابع بالوادي بتاريخ: 2013/12/12 السجل: 42 الصفحة: 4222 رقم: 4121 و مشهرة بالمحافظة العقارية بالوادي بتاريخ: 2014/02/06 حجم: 236 رقم: 006.----- مثلما هو العقار محل الوعد بالبيع مع ما يتبعه من مرافق و توابع من غير استثناء و لا تحفظ.---

أصل الملكية

العقار ملك للطرف الأول بموجب دفتر عقاري تحت رقم: 2014/352 مشهر بالمحافظة العقارية بالوادي بتاريخ: 2013/06/17 حجم: 37 رقم: 476.-----

التأمين

إن المحلين المعيّنين أعلاه مؤمنين عليهما ضد الكوارث الطبيعية وفقا للأمر رقم 03-12 المؤرخ في: 2003/08/26 خاصة المادة الرابعة منه وفقا لعقد التأمين الصادر عن الجزائرية للتأمينات وكالة الوادي بتاريخ: 2015/03/05 ابتداء من: 2015/03/06 إلى غاية: 2016/03/05 بوليصة تأمين رقم: 601/2015/000063 و رقم: 601/2015/000816.-----

إدارة شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية

CF-1

عدد 1 م . ع

طابع المكتب	المحافظة العقارية سعر 500.00 دج خدمات عدد 21 جنفي 2015 جدول مسلم في	إطار مختص للمحافظ طلب عدد موضوع في أجراء حجم
-------------	--	--

مراجعة الطلب	توصية هامة تقدم لزوما الطلبات على نسختين وبالإلزام الراقنة
--------------	---

طلب معلومات (موجزة (1)) على (1) اجراء خارج عن (1) أنا الممضي أسفل (1) الساكن بـ أطلب مستخرجا (4) ☐ من الحجزات الغريبة ولا المشطبة ☐ من تسجيلات الإمتيازات والرهون المستقبلية ☐ من الوثائق المسجلة أو المشهورة (ما عدى التسجيلات والحجزات والتشيرات بالهامش) التي لها أثر اكتسابي للأشخاص الناشء عنها المعلومات المطلوبة (1) ☐ من تأشيريات الأحكام المعطنة الفسخ والإبطال والنقضي الحاصلة قبل أول مارس 1961 والصادرة أو المشهورة منذ (6) إلى (7) إلى تاريخ هذا الطلب الناشئ عن الأشخاص والعقارات المعنية تظهر هذا الطلب باستثناء - التسجيل أو الإشهار المطلوب معا (8) (1) - الرسوم والأحكام المذكورة في القائمة أو الوثيقة الموضوع مع هذا الطلب (1) (8) - الإجراءات الآتية : معلومات أخرى مطلوبة /	(1) يشطب عند الإقتضاء (2) اسم لقب مهنة الطالب (3) العنوان الكامل (4) إذا أراد الطالب التحصيل عن نقطة كلمة للوثائق يلزم أن يعرض كلمة " مستخرج " بـ " نقطة " (5) ضع علامة على الترتيبات المعنية . (6)(7) تسليم المعلومات (1) في ظرف خمسين سنة التابعة للطلب عندما تعني العقارات والحقوق المعنية الثابتة والداخلية في اختصاصات محافظة قديمة سابقة لأول مارس 1961 (ب) وبعد فتح مارس 1961 وفي حالة ما تتعلق بعقارات أوجقوق معينة ثابتة تابعة لمكتب حديث غير متجهز بوثائق قديمة يسند عنده " أول مارس 1961 " (6) وفي هذه الحالة يلتزم الطالب عند الإقتضاء من المحافظة -الأصلية - تسليم المعلومات المحتوية على المادة السابقة لأول مارس 1961 يضع حينئذ 1- مارس 1961 " بـ (7) (8) في حالة طلب المعلومات على الإجراء وحده (9) يبين نوعها (تسجيل حيز - إشهار - تاريخ عدد - حجم - رقم .
--	---

طلب غير قياسي

وضع مرفوض

- ☐ عدم استعمال الآلة الراقنة
- ☐ عدم اقامة نسخة ثانية
- ☐ بيان غير كامل للأطراف
- ☐ بيان غير كامل للعقارات
- ☐ عدم الدفعة على الحساب

المحافظ

أدع مبلغ قدره 500.00 دج وأتعهد بإداء ما بقي من

المصاريف عند الإقتضاء بعد تسليم المعلومات

الوادد في 27/01/2015
إمضاء الطالب :

44

BUREAU D'ETUDE TECHNIQUE
D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
KADDOUR MOHAMMED
ARCHITECTE EXPERT AGREE
N° : 19 PLACETTE ECHABAB
EL-OUED 39000

Rapport d'évaluation

N°: 132/215 du :

15 مارس 2015

Bien immobilier à EL OUED
Logement a usage d'habitation existant

Emprunteur M : MOHAMMED KADDOUR

Etabli par : KADDOUR MOHAMMED Architecte Expert agréé par la C P A

FICHE TECHNIQUE RELATIVE A L'EVALUATION DU **BIEN IMMOBILIER "Logement existant "**

Rapport de présentation

En date du : 2015 ¹⁵ , nous Mohammed KADDOUR , Architecte , Expert judiciaire , agréé auprès du C P A , inscrit a l'ordre des Architectes sous le N°: 00006/96/39/L .

Elisant Cabinet à Placette Echabab , Commune d'El-oued Wilaya d'El-oued .
A la demande de Monsieur : / / , pour effectuer une expertise d'évaluation du Bien immobilier cité comme sis dessous

1/ Données Administratives

- Propriétaire d'origine : **TLIBA ABDELKERIM , Commune D'EL OUED Daïra D'EL OUED (w) D'EL OUED**
- Acte de propriété (Livret foncier) N° : 352/2014 du 06/02/2014
- Valeur d'acquisition : /
- Certificat d'hypothèque négative : Existe
- Permis de construire N°: /

2/ Localisation du Bien immobilier

Le bien est un logement a usage d'habitation existant , la façade extérieur est réhabilité récemment , le logement est en moyen état , d'une superficie de 41.45 m² , construit en RDC + un terrasse , constitué : d'un garage + une chambre , un WC, cour , construit en système mixte , béton armé et pierre et plâtre , situé au Cité Bab El oued , Lot N° : 350. section N°: 091. **Commune D'EL OUED. Daïra D'EL OUED, (w) D'EL OUED** , justifier par un Livret foncier du 06/02/2014 sous le N°: 352/2014 , publié par le conservation foncière d'EL OUED sous le N°: 566 , volume 39 , au nom du propriétaire

M : / /

Limité comme suite :

Nord : Lot N° : 349

Sud : Rue

Est : Lot N° : 351

Ouest : Rue

3/ Morphologie et Surfaces

- ❑ **Surface du logement** : 41.45 m²
- ❑ **Surface Bâtie**: 38.00 m²
- ❑ **Levé topographique**: Terrain plate
- ❑ **Typologie** : F2

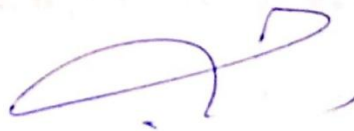
AUTORISATION DE DEBIT D'OFFICE

Je soussigné Mr *El Oued* titulaire du compte N° 410 0015673 00 Ouvert à l'Agence CPA El-Oued 322 autorise par la présente, le Crédit Populaire d'Algérie, à débiter d'office mensuellement mon compte ou tout autre compte ouvert en mon nom, sur ses livres pour le montant de 15.676,62 DA représentant l'échéance mensuelle de remboursement du crédit à la construction ou l'extension de la maison individuelle qui m'a été accordé conformément à la convention de crédit du 11/06/2015.

Je m'engage aussi à provisionner régulièrement ce compte d'un montant suffisant pour ouvrir les échéances de remboursement.

Faite à El-Oued le, 12/07/2015

Signature



LETTRE D'ENGAGEMENT DE RENOUVELER L'ASSURANCE MULTIRISQUE HABITATION

Je soussigné Mr : Mr. H. A. A. A. A.
Né le 29/09/1969 à El-Oued
Demeurant à : Cité Bab El-Oued W. El-Oued
Fils de Mr. A. A. A. A. A. et Mme. A. A. A. A. A.
P.C N° 272222 délivré le 24/12/2008 par Daira d'El-Oued
Adresse : Cité Bab El-Oued W. El-Oued
Profession : Professeur de Français Employeur : La D. de l'Education de W.d'El-Oued
Adresse de l'employeur : El-Oued N°tel /
Ayant bénéficié d'un crédit destine à l'achat de logement d'un montant
De 2.250.000,00 DA, auprès du crédit populaire d'Algérie, agence de 322 El-Oued.

M'engage par la présente à :

- *Renouveler annuellement et pendant toute la durée du crédit mon contrat d'assurance multirisque habitation auprès de l'agence d'El-Oued
- *Subroger le crédit Populaire d'Algérie dans mes droits au titre de la présente assurance
- *Fournir à l'agence chaque année l'avenant du contrat d'assurance attestant le renouvellement de l'assurance multirisque habitation.

Fait à El-Oued le 12/07/2015

Signature

Lu et approuvé



(1) Signature de l'emprunteur légalisé et précédée de la mention « lu et approuvé »

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جدول قيد رهن

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري
لولاية: السوادي.

مبلغ الدين 2.250.000.00 دج الرسم مجاناً 3000,00 دج	رقم... 322... مجلد... رقم... تاريخ... 2015	المحافظة العقارية بالسوادي	المدة القصوى 24 سنة
--	---	-------------------------------	---------------------

إطار مخصص للمحافظ العقاري للتأشير	قيد رهن رسمي من الدرجة الأولى لمدة: 24 سنة معفى من التجديد طبقاً للمادة 96 من قانون المالية رقم: 02/11 المؤرخ في: 2002/02/24 وطبقاً للمرسوم 77/47 المؤرخ في: 1977/02/9. الموطن بـ المدين: الساكن بحي باب الواد بالسوادي. الدائن: شارع العمامرة البشير بالسوادي. بمقتضى (سند دين) عقد مترامن يتضمن تحقيق وعد بالبيع ورهن رسمي محرر لدى الموثق الموقع أدناه في: 2015/08/16 تحت رقم: 2015/1311 مسجل بالسوادي بتاريخ: 2015/08/19 السجل: 27 الصفحة: 2683 الرقم: 27034. لفائدة (دائن) القرض الشعبي الجزائري وكالة الوادي 322. الكائن مقرها: شارع العمامرة البشير بالسوادي، مقيدة بالفرع المحلي للمركز الوطني للسجل التجاري لولاية السوادي بتاريخ: 2006/04/16 رقم التسجيل: 99 ب 01/0009292 ممثلة بالسيد: العابد عبد السلام المولود بباتنة في 1967/12/07 شهادة ميلاده رقم: 3606، الساكن ب: رقم 03 عمارة ب 2-5 حي 136 مسكن حملة - باتنة، ومن جنسية جزائرية بصفته مدير بالنيابة للقرض الشعبي الجزائري وكالة الوادي (322)، حسب قرار رقم 2013/87 المؤرخ في 2013/08/07 والمعين بموجب وكالة خاصة محررة من طرف الموثق الأستاذ: بشه سليم موثق بالجزائر الوسطى 01 شارع حماني أرزقي ولاية الجزائر بتاريخ: 2013/12/03 رقم 2013/550، من طرف السيد / عيود عاشور الرئيس المدير العام للقرض الشعبي الجزائري مؤسسة إقتصادية عمومية شركة أسهم، رأسمالها: 48 000.000.000.00 دج مقرها الاجتماعي 02 نهج العقيد عميروش - الجزائر -. ضد (المالك المدين و/أو الكفيل) السيد: ... المولود بالسوادي بتاريخ: 1969/09/29 شهادة ميلاد رقم: ...، الساكن حي باب الواد بالسوادي، مهنته: موظف، ومن جنسية جزائرية. على (العقار المتقفل) العقار عبارة عن مسكن يقع بالسوادي بالمكان المسمى حي باب الوادي بلدية الوادي دائرة الوادي ولاية الوادي مساحته الإجمالية (41.45 م²) يشكل مجموعة ملكية رقم (350) من القسم (091). حسب شهادة تقسيم محررة من طرف بلدية الوادي بتاريخ: 2013/12/10 رقم: 35 مسجلة بمكتب التسجيل و الطابع بالسوادي بتاريخ: 2013/12/12 السجل: 42 الصفحة: 4222 رقم: 4121 ومشهرة بالمحافظة العقارية بالسوادي بتاريخ: 2014/02/06 حجم: 236 رقم: 006.
---	--

(1) يشطب على العبارة غير المقيدة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

لدى مكتب الأستاذ: عبيد محمد البشير موثق بحي الرمال الوادي

حضر

أولا السيد/ بنزلة بن عبد الحميد بن عبد المولود باولاد جامع- الوادي بتاريخ: 1950/11/17 السابع عشر نوفمبر خمسون تسمائة وألف شهادة ميلاد رقم: 2093، الساكن حي باب الوادي، الحامل لرخصة سياقة رقم: 7، المصادرة عن دائرة الوادي بتاريخ: 2009/12/07، مهنته: بناء، ومن جنسية جزائرية. بواسطته وكيله السيد: بنزلة بن عبد الحميد بن عبد المولود بالوادي بتاريخ: 1969/09/29 التاسع والعشرون سبتمبر تسعة وستون تسمائة وألف شهادة ميلاد رقم: 2093، الساكن حي باب الوادي، الحامل لبطاقة التعريف الوطني رقم: 368590، المصادرة عن دائرة الوادي بتاريخ: 2009/02/14، مهنته: موظف، ومن جنسية جزائرية. وذلك حسب عقد وكالة خاصة محرر بمكتبنا بتاريخ: 2015/06/14 تحت رقم: 2015/963. ---

من جهة أولى بصفته بالعم

ثانيا/ السيد: عشيري عبد الرحمان بن خزاني المولود بالوادي بتاريخ: 1969/09/29 التاسع والعشرون سبتمبر تسعة وستون تسمائة وألف شهادة ميلاد رقم: 2093، الساكن حي باب الوادي، الحامل لبطاقة التعريف الوطني رقم: 368590، المصادرة عن دائرة الوادي بتاريخ: 2009/02/14، مهنته: موظف، ومن جنسية جزائرية. ---

من جهة ثانية بصفته مشتري

ثالثا/ الدائن المرتين: القرض الشعبي الجزائري وكالة الوادي 322، الكائن مقرها: شارع العمامرة البشير بالوادي، مقبلة بالفرع المحلي للمركز الوطني للسجل التجاري لولاية الوادي بتاريخ: 2006/04/16 رقم السجل: 99 ب 01/0009292 ممثلة بالسيد: العابد عبد السلام المولود بتاريخ: 1967/12/07 السابع ديسمبر تسعة وستون تسمائة وألف شهادة ميلاد رقم: 3606، الساكن ب: رقم 03 عمارة ب 2-5 حي 136 مسكن حطة - بالقة، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 986952 المصادرة عن دائرة بالقة في 2011/10/24، ومن جنسية جزائرية بصفته مدير بالنيابة للقرض الشعبي الجزائري وكالة الوادي (322)، حسب قرار رقم 2013/87 المؤرخ في 2013/08/07 والمعين بموجب وكالة خاصة محررة من طرف الموثق الأستاذ: بشه سليم موثق بالجزائر الوسطى 01 شارع حماني أرزقي ولاية الجزائر بتاريخ: 2013/12/03 رقم 2013/550، من طرف السيد / عهود عاشور الرئيس المدير العام للقرض الشعبي الجزائري مؤسسة إقتصادية عمومية شركة أسهم، رأسمالها: 48 000.000.000 دج مقرها الاجتماعي 02 نهج العقيد عميروش - الجزائر. --- من جهة ثالثة بصفته ممولا هؤلاء الحاضرون- كما هم قائمون- وكل فيما يعنيه طلبوا من الموثق الموقع أدناه أن يثبت لهم عقد رسمي يتضمن تدبيرين اثنين: ---

الأول: يتضمن تحقيق بيع عقار الحاضر من الجهة الأولى كما هو قائم لفائدة الحاضر من الجهة الثانية

والثاني: إبرام عقد رهن رسمي يرد على العقار موضوع البيع لفائدة الحاضر من الجهة الثالثة- كما هو قائم- والذي اقترض مبلغا قدره: مئويتين وخمسمائة ألف دينار جزائري (2.500.000.00 دج)، لفائدة السيد: عشيري عبد الرحمان بن خزاني، المشتري الحاضر من الجهة الثانية والمذكور أعلاه الذي هو نفسه المدين الراهن في هذا العقد، وفيما يلي العرض: ---

العرض

بموجب عقد بيع بالبيع محرر بمكتبنا بتاريخ: 2015/03/22 تحت رقم: 2015/498، والمسجل بمكتب التسجيل والطابع بالوادي بتاريخ: 2015/03/23 سجل: 01 صفحة: 49 رقم: 100485 والمشير بالمحافظة العقارية بالوادي في 2015/03/30 حجم 253 رقم 61. --- وبعد هذا العرض شرع في موضوع هذا العقد وذلك كما يلي: ---

مكتب التوثيق بالوادي
للأستاذ/ محمد البشير عبيد
حي الرمال الوادي
الهاتف: 032 24 65 32

الرقم: 1311

في: 2015/08/16

عقد مترامن يتضمن

- تحقيق بيع عقار

- رهن عقاري

السيد: بنزلة بن عبد الحميد بن عبد المولود بالوادي بتاريخ: 1950/11/17 مع

السيد: عشيري عبد الرحمان بن خزاني المولود بالوادي بتاريخ: 1969/09/29 المقرض

القرض الشعبي الجزائري

CPA

رسم ألف
المحصل لدى
الخزينة



FICHE D'AVIS/ COMITE DE CREDIT AGENCE 322

DU :

3 جوان 2015

Relation:

Adresse: Cité Bab El-Oued, W El- Oued

N° de Compte : 410 0012

Crédit demandé : 2.250.000.00 DA

Objet du crédit : Achat logement d'occasion (PAP)

Garanties

- Hypothèque 1^{er} Rang sur Terrain + Construction.
- Délégation assurance décès + I.A.D.
- Délégation assurance multirisques habitation.
- Délégation assurance insolvabilité déf SGCI.
- Délégation assurance CAT-NAT.

Demande Crédit complémentaire

Structure de financement

Coût de logement	Apport personnel/auto financement	Aide CNL	Crédit bancaire
2.500.000.00 DA	250.000.00 DA	/	2.250.000,00 DA

Résultat fiche scoring

Total points	Crédit maxi-autorisé	Durée	Mensualité de remboursement
68/100	3.294.937,57	24 ans +06 Mois de différé	15.233,59 DA

Montant	Durée	Garanties
2.700.000,00 DA	24 ans +06 Mois de différé	• Hypothèque 1^{er} Rang sur Terrain + Construction. • Délégation assurance décès + I.A.D. • Délégation assurance multirisques habitation. • Délégation assurance insolvabilité déf SGCI • Délégation assurance CAT-NAT.

Entreprise Publique Economique, Société par actions au capital de 48.000.000.000 DA

Siège Social : 02, Boulevard Colonel Amirouche - Alger - 16000 - RC N° : 99 B 000 92 92 - NIF : 0999 16 000 92 92 34

Tél.: (023) 50 32 62 à 63 - 50 32 65 - 50 32 67 à 69 - 50 32 79 - 50 35 78 - 50 36 25 - Fax : (023) 50 32 64 - 50 32 95

Site internet : www.cpa-bank.dz - IBAN (International bank account number) : DZ 004 - Swift : CPALDZALXXX

Avis des membres du comité de crédit

Avis favorable pour un CLT IMMOB Achat logement d'occasion (PAP) de 2.250.000,00 DA avec les mêmes conditions que ci-dessous.

CHARGEES D'ETUDES


FOUHMA Soudair
Chargée d'Etude

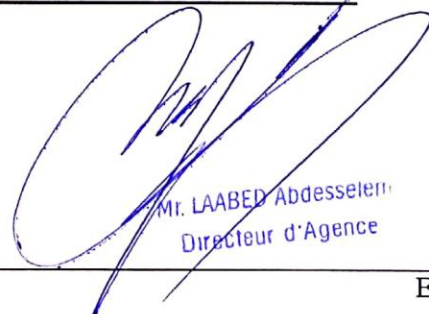
CHEF SERVICE CREDIT


Saïd GUEDDA
Chef de Service Crédit

DIRECTEUR D'AGENCE ADJOINT


SADANI MED-EL-KHAMES
Directeur Adjoint

DIRECTEUR D'AGENCE


Mr. LAABED Abdesslem
Directeur d'Agence

El Oued le

2015, N° 03

07/06/2015

le

اتفاقية قرض عقاري بنسبة
متغيرة لشراء مسكن لدى الخاص أو
الإدارة أو مؤسسة في إطار التنازل

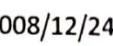
بين الممضين أسفله
القرض الشعبي الجزائري مؤسسة عمومية اقتصادية شركة أسهم ذات رأسمال يقدر بـ 48.000.000.000.00 دج
الكائن مقره الاجتماعي بـ 02 شارع العقيد - الجزائر -
- الممثل من طرف السيد العابد عبد السلام مدير وكالة الوادي الكائنة بالوادي شارع عمارة بشير رقم 27.
وكذا بمقتضى الصلاحيات المخولة له.

المدعوا فيما يلي القرض الشعبي الجزائري
من جهة

السيد:  الوظيفة: أستاذ

الولود بتاريخ 1969/09/29 بالوادي

ابن  والدة 

رقم ر س:  المسلمة بتاريخ: 2008/12/24 من طرف دائرة الوادي

العنوان: حي باب الوادي - الوادي -

المهنة: أستاذ المستخدم: مديرية التربية لولاية الوادي عنوان المستخدم: الوادي

رقم الهاتف: /

المدعوا فيما يلي المقرض

من جهة أخرى

تم الاتفاق وإقرار ما يلي:

موضوع الاتفاقية:

يمنح القرض الشعبي الجزائري. بموجب هذه الاتفاقية للمقرض قرضا وفق الشروط الخاصة والعامة الآتية:



الشروط الخاصة للمقرض

- (1) مبلغ القرض 2.250.000.00 دج (بالأرقام)
مليونان ومائتان وخمسون ألف دينار جزائري (بالأحرف)
مبلغ التأمين: // دج (بالأرقام)
دينار جزائري (بالأحرف) //
مبلغ القرض الإجمالي // دج
(2) موضوع القرض: قرض عقاري طويل المدى لشراء مسكن لدى الخاص.
(3) مدة القرض: 24 سنة.

المدة الإجمالية: 24 سنة.

مقسمة إلى ثلاثة (3) فترات:

- فترة الاستعمال: //

- فترة الإرجاء: ستة (06) أشهر

- فترة التسديد 24 سنة

(4) نسبة الفوائد:

متغيرة وفقا للشروط البنكية السارية المفعول في القرض الشعبي الجزائري.
للإشارة فإن نسبة الفائدة السارية المفعول حاليا هي 6.25%.

(5) عمولة التسبير: FLAT: 11.700.00 دج: تدفع عند الإمضاء على هذه الاتفاقية.

(6) قسط التأمين على القرض 112.500.00 دج طيلة مدة القرض.

(7) مساهمة المقرض: (تمويل ذاتي):

النسبة 10 % من قيمة العقار الممول أي 250.000 00 دج.

(8) الضمانات:

1-8 / تخصيص رهن عقاري بموجب عقد رسمي:

تعيين العقار:

نوعية السكن:

- العنوان: حي باب الوادي بالوادي

- الطابق: الأرضي + السطح مساحة المسكن: 41.45 م²

- عدد الغرف: 02

- المبلغ المضمون: القرض + الفوائد + الرسوم + مساعدة الدولة للحصول على الملكية

2-8 / اكتساب على الحياة والعجز الكلي التام لفائدة البنك تغطي المدة الكاملة للقرض

Délégation assurance décès et invalidité absolue et Définitive (IAD)

3-8 / اكتساب التأمين متعدد المخاطر على السكن

Assurance Multirisque Habitation (MRH)

4-8 / اكتتاب على خطر عدم التسديد التام

Délégation assurance insolvabilité Définitive (S.G.C.I)

5-8 / اكتتاب التأمين على خطر الكوارث الطبيعية

Délégation assurance Catastrophe Naturelle (CAT-NAT)

تسديد مبلغ القرض ودفع الفوائد:

1.9 تسديد مبلغ القرض: آجال استحقاق شهرية.

2.9 تسديد فوائد مرحلة التأجيل: تضاف إلى مبلغ القرض وتقسيم على الاستحقاقات الشهرية (جدول الاستهلاك)

3.9 دفع الفوائد لمرحلة الاستعمال: تحسب الفوائد كل ثلاثة أشهر وتقسيم على أجل الاستحقاق الشهرية (جدول الاستهلاك)

4.9 دفع فوائد مرحلة التسديد: تحسب الفوائد على المبلغ الغير مسدد من القرض وتدفع شهريا

10) أحكام خاصة لاستعمال القرض:

- يدفع مبلغ القرض إلى الموثق مباشرة بواسطة صك بنكي يسلمه إلى البائع.
- صلاحية رخصة القرض: إن صلاحية رخصة القرض سارية المفعول لمدة سنة ابتداء من تاريخ مصادقة لجنة القرض عليها.
- تسديد الإقساط: يجب تزويد الحساب البنكي بقيمة القسط المتعلق بالقرض وذلك في آجال 05 أيام قبل تاريخ الاستحقاق.

الشروط العامة للقرض

مبلغ موضوع العقد:

إن القرض الشعبي الجزائري يمنح المقرض بموجب هذه الاتفاقية قرضا في حدود المبلغ المحدد في الشروط الخاصة والمخصص لتمويل امتلاك عقار مخصص للسكن.

1- مدة القرض:

منح القرض للمدة المذكورة في الشروط الخاصة هذه المدة قابلة للارتفاع أو الانخفاض وفق تغير نسبة الفائدة.

2- نسبة الفائدة المتغيرة:

إن القرض موضوع هذه الاتفاقية منتج لفوائد ترسم كل ثلاثة (03) أشهر بنسبة متغيرة وفقا للشروط البنكية المعمول بها لدى القرض الشعبي الجزائري.

لقد اتفق صراحة مع المقرض إن نسبة الفائدة المحددة بشأن هذا القرض تتغير طيلة مدة القرض

عمولة التسيير:

يتعهد المقرض بأن يدفع للقرض الشعبي الجزائري عند إمضاء الاتفاقية وعمولة تسيير مساوية للمبلغ المذكور في الشروط الخاصة.

3- مساعدة الدولة للحصول على الملكية في حال استغادة المقرض منها:

يكلف المقرض والقرض الشعبي الجزائري باستلام المساعدة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على الملكية بعدما يكون الصندوق الوطني للسكن قد وافق على منحة إياها اثر طلبه.

إن مبلغ المساعدة للحصول على الملكية يضاف إلى مبلغ القرض الممنوح من طرف القرض الشعبي الجزائري عن طريق التحويل إلى حساب المقرض.

هذه المساعدة تكون مضمونة مثلها مثل القرض الممنوح في إطار هذه الاتفاقية.

بالرهن الرسمي المذكور في الشروط الخاصة وفي المادة 5.

في حالة ما إذا من أجل استيفاء دينه يقوم القرض الشعبي الجزائري برفع دعوى بيع العقار المرهون خلال مدة لا تتجاوز خمس (05) سنوات ابتداء من تاريخ قيده، فإن المبلغ المسترد يوجه بالأفضلية إلى تغطية دين القرض الشعبي الجزائري من أصل وفوائد ومصاريف وملحقات

المبلغ المتبقي يتم إعادته إلى الصندوق الوطني للسكن من طرف القرض الشعبي الجزائري
يصرح المقرض أنه على علم بالتوكيل الممنوح من طرف الصندوق الوطني للسكن إلى القرض الشعبي الجزائري بموجب الاتفاقية الممضاة بينهما ويرافق على العواقب التي قد تتج منهن.

4- الكيفيات الخاصة لاستعمال القرض:

- قسط التسديد ثابت: 15.233.59 دج
- إمضاء اتفاقية القرض مصحوبة بعقد رهن لفائدة البنك.
- اقتطاع عمولة التسيير من حساب المقرض.

8- الاستحقاق المسبق:

تفسخ هذه الاتفاقية و تصبح كل المبالغ بما فيها أصل الدين وكذا الملحقات واجبة الأداء فوراً في الحالة عدم تنفيذ أو خرق "المقترض" الأحدث الالتزامات المنصوص عليها بعد مضي خمسة عشرة (15) يوماً من التاريخ تبليغ إنذار دون الحاجة إلى إجراء قضائي لاسيما في لي حالة من الحالات التالية:

- (1)- في الحالة عدم دفع المبلغ الأصل للمقترض و كذا الفوائد عند الأجل المتفق عليها.
 - (2)- عند حالة التصفية أملاك المقترض.
 - (3)- في حالة عدم استطاعة "القرض الشعبي الجزائري" إلى سبب كان الأخذ و التسجيل في الرتبة الأولى للرهن العقاري في الشكل الرسمي المطلوب في الشروط الخاصة و المادة XII
 - (4)- في الحالة تعرض الملك المخصص للضمان للهلاك أو الإتلاف بسبب "المقترض"
 - (5)- في الحالة البيع الودي القضائي للأموال محل الضمان.
 - (6)- في حالة عدم صحة تصريحات "المقترض".
 - (7)- في حالة إي متابعة "المقترض" بسبب التزامات جانبية.
 - (8)- في حالة إي متابعة "المقترض" بسبب مصالح غير مشروعة قد تؤدي إلى مصادرة الكلية الجزائية لأمواله.
 - (9)- في حالة ما إذا احتج "المقترض" على زيادة نسبة الفائدة نتيجة رفع المعدل المرجعي.
 - (10)- في حالة وفاة "المقترض".
- تنتج المبالغ المستحقة الأداء فوائد بالنسبة المحددة أعلاه ويتم إرسالها كل ثلاث أشهر بقوة القانون.
- X- التسديد المسبق:

يمكن "للمقترض" أن يتحرر كلياً أو جزئياً من هذا القرض قبل الأجل المتفق عليها ويجب عليه في هذه الحالة إن يوفى بعمولة قدرها 1% محسوبة على المبلغ الأصلي للدين الذي سيتم مسبقاً. التسديد المسبق لا يتم إلا بعد (06) سنة أشهر من التاريخ استعمال القرض أو تاريخ آخر فترة استعمال للقرض. التسديد المسبق (جزئياً) يتم حسب الشروط التالية:

مبلغ القرض المراد دفعة مسبقاً يجب إن لا يكون أقل من 10 بالمائة من المبلغ المتبقي . كل تسديد يستلزم استخراج جدول امتلاكات جديدة .

XII- الشروط الجزائية و رسومه:

في حالة ما إذا اضطر "القرض الشعبي الجزائري" من أجل استثناء دينه، المثل لأم أو دفع دعوى أو اللجوء إلى إجراء آخر له فائدة إضافية تقدر ب 02% علاوة على نسبة فائدة القرض تحسب ابتداء من تاريخ استحقاق المبلغ الغير مسددة دون المساس بالمصاريف الخاضعة للرسم الجنائي أو القابلة لذلك لبني تقع على عاتق "المقترض" إلى غاية التسديد الفعلي.

XII- الضمانات:

لضمان تسديد مبلغ موضع هذه الاتفاقية و تسديد كل الفوائد و الملحقات و تنفيذاً لكل بنود و شروط القرض يقدم "المقترض" رهن عاري رسمي بالدرجة الأولى حرر أمام موثق لفائدة "القرض الشعبي الجزائري" على العقار محل التمويل و المعين في الشروط الخاصة.

يرفق هذا الضمان بالاتفاقية و يكون جزءاً لا يتجزأ منها.

حلول لفائدة البنك تامين متعدد المخاطر خاص بالمسكن مع تعهد المقترض بتجديده كل سنة إلى غاية التسديد الكلي للقرض.

XIII- التامين على القرض:

يكتتب "القرض الشعبي الجزائري" تأميناً على القرض لدى شركة الضمانات للقرض العقارية ويكون قسط التأمين على عاتق "المقترض".

حاول لفائدة البنك تامين متعدد المخاطر خاص بالمسكن مع تعهد المقترض بتجديده كل سنة إلى غاية التسديد الكلي للقرض.

XIV- التصريح:

يصرح "المقترض" تحت طائلة عقوبة القانون، بأنه لم يبرم اتفاقيات قرض من جهة أخرى.

وان العقار المرهن ثمر متقل بتسجيل لأي امتياز كان.

XV - الوفاء بالحقوق و الرسوم:

كل الحقوق و الرسوم من أي طبيعة كانت و المصاريف المتعلقة بهذه الاتفاقية أو التي قد تكون تابعة و ناتجة عنها تقع على عاتق "المقترض" الذي يمثلها.

XVI - المودين المختار:

لتنفيذ هذه الإود و تواجها، اختار الطرفان مودينا لهما في العناوين الخاصة بهما المذكورة في هذه الاتفاقية.

XVII - الاختصاص القضائي:

كل النزاعات التي يمكن أن تحدث من إجراء تنفيذ هذه الإود أو تفسيرها في حالة عدم تسوية ودية مرفوعة أمام المحكمة المختصة.

تم تحرير هذا العقد من (05) نسخ

حرر بالوادي بتاريخ : 11 جوان 2015

القرض الشعبي الجزائري

السيد/ العابد عبد السلام

Mr. LAABED Abousslem
Directeur d'Agence

المقترض (1)

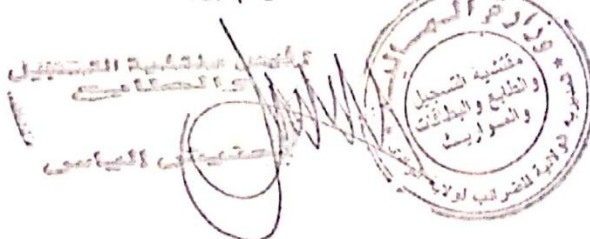
السيد/ مسيق

قرأت ووافقت عليها

تسجيل بالوادي - 11 جوان 2015

الحقوق المقبوضة 1500.00

السجل 18 - الصفحة 1768 - الرقم 1768



(1) يسبق توقيع "المقترض" بـ "مادة مكتوبة بخط اليد" قرأت ووافقت عليها