

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère de l'Enseignement Supérieur  
et de la Recherche Scientifique  
Université Akli Mohand Oulhadj - Bouira

Faculté des Sciences Economiques, Commerciales  
et des Sciences de Gestion



Tasdwit Akli Muḥend Ulḥağ - Tubirett

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
جامعة أكلي محمد أولحاج - البويرة

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية  
وعلوم التسيير

كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير

القسم : العلوم التجارية

التخصص: مالية

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الليسانس

**L M D**

تحت عنوان

**آليات التمويل العقاري في الجزائر**

**دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري**

**CPA**

تحت إشراف الأستاذ:  
عبد الرزاق حميدي

من إعداد الطلبة:  
- فاطمة الزهراء أوعيل بن عون  
- منال رزيق

السنة الجامعية/2012/2013

## كلمة شكر

نشكر الله تعالى على توفيقنا وهدايتنا

و نتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذ حميدي عبد الرزاق الذي كان لنا خير معين

ونشكره على صبره و تواضعه معنا

كما نشكر المؤطر طعم سليم الذي أثارنا بالمعلومات القيمة وكل الموظفين

العاملين في مؤسسة القرض الشعبي الجزائري

ونشكر كل شخص وقف إلى جانبنا وساندنا سواء من قريب أو من بعيد.

الفهرسة

## الفهرس

تشكرات

قائمة الأشكال و الجداول

المقدمة العامة.....أ

الفصل الأول: التمويل البنكي العقاري

تمهيد.....ص2

المبحث الأول: عموميات حول البنوك

المطلب الأول: مفهوم البنوك.....ص03

المطلب الثاني: أنواع البنوك .....ص03

المطلب الثالث: وظائف البنوك.....ص06

المبحث الثاني: مفاهيم أساسية حول التمويل

المطلب الأول: مفهوم التمويل و أهميته.....ص06

المطلب الثاني: طرق التمويل ووظائفه.....ص07

المطلب الثالث: مصادر التمويل في البنوك .....ص08

المبحث الثالث: أسس التمويل العقاري

المطلب الأول: مفهوم التمويل العقاري.....ص13

المطلب الثاني: صيغ التمويل العقاري.....ص16

المطلب الثالث: مزايا ومخاطر التمويل العقاري.....ص21

خلاصة الفصل الأول.....ص22

الفصل الثاني:التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري.

تمهيد.....ص23

المبحث الأول:منظومة التمويل العقاري في الجزائر

المطلب الأول:الإطار التشريعي و التنظيمي لنظام التمويل العقار.....ص24

المطلب الثاني:السوق العقاري في الجزائر.....ص27

المطلب الثالث:أنواع و آليات القروض العقارية في الجزائري.....ص33

المبحث الثاني:المؤسسات المسيرة للقروض العقارية

المطلب الأول:شركة إعادة التمويل الرهني(SRH).....ص40

المطلب الثاني:شركة ضمان القرض العقاري(SGCI) والصندوق الوطني للسكن(CNL).....ص43

المطلب الثالث:شركة الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGSM).....ص49

المبحث الثالث:تجربة توريق القروض العقارية في الجزائر

المطلب الأول:مفاهيم عامة حول التوريق بالجزائر.....ص51

المطلب الثاني:التوريق في السوق المصرفية في الجزائر.....ص54

المطلب الثالث:متطلبات نجاح التوريق في الجزائر و بعض الملاحظات حوله.....ص60

خلاصة الفصل الثاني.....ص62

الفصل الثالث:إجراءات منح قرض عقاري بوكالة القرض الشعبي الجزائري(CPA)

تمهيد.....ص64

## المبحث الأول:عموميات حول القرض الشعبي الجزائري (CPA)

المطلب الأول:تقديم القرض الشعبي الجزائري.....ص65

المطلب الثاني:هيكل و أهداف القرض الشعبي الجزائري.....ص67

المطلب الثالث:تقديم الوكالة المستقبلية.....ص69

## المبحث الثاني:إجراءات منح قرض عقاري

المطلب الأول:مكونات الملف والمعايير المؤهلة للحصول على قرض عقاري.....ص71

المطلب الثاني: إجراءات و شروط تقديم القرض العقاري.....ص72

المطلب الثالث:كيفية إستعمال و تسديد القرض العقاري.....ص75

## المبحث الثالث:دراسة تطبيقية لقرض عقاري ممنوح لغرض بناء و شراء مسكن

المطلب الأول:دراسة ملف طلب قرض عقاري.....ص76

المطلب الثاني:الشروط العامة لمنح قرض عقاري(بناء أو شراء مسكن).....ص77

المطلب الثالث:أمثلة تطبيقية عن قروض عقارية ممنوحة لبناء و شراء مسكن.....ص77

خلاصة الفصل الثالث.....ص81

الخاتمة.

فانتم انتم واليه  
والعالمين

قائمة الأشكال والجداول:

1- قائمة الأشكال:

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
13	مصادر التمويل.	الشكل رقم 01
14	كيفية شراء عقار بنظام التمويل العقاري.	الشكل رقم 02
17	صيغة العقد العقاري بالقرض بفائدة.	الشكل رقم 03
18	صيغة التمويل العقاري بالمشاركة.	الشكل رقم 04
18	صيغة التمويل العقاري بالبيع الآجل أو بالتقسيط	الشكل رقم 05
19	صيغة التمويل العقاري بالبيع بالمراجحة.	الشكل رقم 06
20	صيغة التمويل العقاري بالبيع بالإستصناع.	الشكل رقم 07
40	مساهمين شركة إعادة التمويل الرهني.	الشكل رقم 08
68	الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري	الشكل رقم 09
70	الهيكل التنظيمي لولاية البويرة	الشكل رقم 10



2- قائمة الجداول:

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
29	السكنات التي شرع في إنجازها خلال الفترة 2004-2009.	جدول رقم 01
30	السكنات التي شرع في إنجازها خلال الفترة 2004-2009	جدول رقم 02
32	القوى المحركة لسوق العقار السكني.	جدول رقم 03
47	تحديد قيمة المساعدة وفقا لدخل المستفيد.	جدول رقم 04
66	تطور حجم رأس المال القرض الشعبي الجزائري	جدول رقم 05
67	مساهمات القرض الشعبي الجزائري	جدول رقم 06
67	تطورات مختلفة للقرض الشعبي الجزائري	جدول رقم 07
79	جدول التمويل	جدول رقم 08
79	الكشف التقديري	جدول رقم 09
80	الكشف التقديري للأشغال الباقية لإتمام السكن	جدول رقم 10
80	الكشف التقديري عن طريق المساهمة الشخصية	جدول رقم 11



# المقدمة العامة

المقدمة العامة:

يعتبر السكن عنصرا أساسيا للحياة و الإحتياجات الإجتماعية فقطاع السكن يعد أولوية من أولويات العديد من الدول حاليا نظرا للنمو الديمغرافي الذي عرفه و لا يزال يعرفه العالم ، إذ أن مشكلة الإسكان كانت و لا تزال الشغل الشاغل لحكومات الدول ، وهذا راجع إلى تدهور السوق العقاري و قلة البناء و التعمير مقارنة مع النمو الديمغرافي. إن الجزائر هي تلك إحدى الدول التي تواجه مشكلة الإسكان و هذا ما جعل السلطات المختصة تتدخل لمحاولة إيجاد حل لهذه المشكلة العويصة و تدعيم السوق العقاري و النهوض به فقد أعطى في السنوات الأخيرة لقطاع السكن أهمية وعناية بالغتين نظرا لدوره الفعال في تنشيط و تحريك الإقتصاد الوطني ، وكانت هذه النتيجة حتمية لإعادة هيكلة النظام البنكي الوطني ، حيث تم إعطاء دور البنوك في تنمية القطاع العقاري عموما و القطاع السكني خصوصا و الهدف من ذلك هو الدفع بالقطاع العمومي و الخاص الذي لعب دورا إيجابيا في المساهمة في تمويل البناء في الوقت الذي توجد فيه حاجة نسبية إلى التمويل على المدى البعيد و القريب إضافة إلى هذا فإن ميزانية الدولة لم تتمكن لوحدها من التكفل بقطاع هام كقطاع السكن و برغم الجهود المبذولة للقضاء على العجز إلا أن الضغط بقي مرتفعا نتيجة غياب متعاملين آخرين كما قامت الدولة بإنشاء عدة مؤسسات تساعد على تطوير و تحسب هذا القطاع كشركة إعادة التمويل الرهني و الصندوق الوطني للسكن... الخ.

وبناء على المعطيات الجديدة التي تركز عليها سياسة الإصلاحات الإقتصادية ولأجل ضمان تدخل فعال للنظام البنكي في تطوير القطاع العقاري و النهوض به كان لابد من توفير كافة الشروط اللازمة لإنجاح الدور الذي تلعبه البنوك و ذلك بتوفير الضمانات اللازمة من خلال إنشاء عدة مؤسسات مالية تختص في تمويل العقار مع إنشاء سوق مالية عقارية ثانوية يتم فيها إعادة تمويل القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك على مستوى السوق العقارية الأولية زيادة على ضمانها لتلك القروض ومن خلال ماسبق طرح التساؤل الجوهرى التالي:

ما مدى فعالية التمويل العقاري للحد من أزمة السكن في الجزائر ؟

ولفهم هذه الإشكالية نطرح عدة أسئلة فرعية وهي كالتالي:

- كيف يمكن للبنوك أن تساهم في تمويل القطاعات العقارية ؟

- ما هو دور البنوك في القضاء على أزمة السكن من خلال التمويل العقاري ؟

- هل يسهم التمويل العقاري في زيادة عرض السكن العقاري ؟

وللإجابة المبدئية يمكن وضع الفرضيات التالية:

- التمويل العقاري هو تمويل فعال في الجزائر .

- تلعب البنوك دورا محوريا في القضاء على أزمة السكن .

- يسهم التمويل العقاري بشكل بسيط في زيادة عرض العقار وذلك عن طريق زيادة الطلب بشكل كبير مقارنة بالعرض وذلك بسبب الزيادة المستمرة لمحددات الطلب ( كالزواج ، ..... الخ ).

# المقدمة العامة

- أسباب إختيار الموضوع:

يرجع إختيار الموضوع إلى الأسباب التالية:

- حداثة الموضوع و الوضعية التي يعيشها المواطن مع تفاقم أزمة السكن في الجزائر.
- بالإضافة إلى تخصصنا كماليين يدفعنا للإهتمام بمثل هذه المسائل المالية و الإقتصادية.

**أهداف الدراسة:**

- التعريف بالبنوك و التمويل العقاري.
- تبيان التجربة الجزائرية في مجال التمويل العقاري.
- تسليط الضوء على بعض المؤسسات المسيرة للقروض العقارية.
- إعطاء لمحة عن الدراسة الميدانية للقروض العقارية.

**المنهج المتبع:**

من أجل القيام بهذه الدراسة، سنتبع في دراستنا المنهج الوصفي التحليلي، معتمدين على الوصف تارة عندما يتعلق الأمر بالمفاهيم و مضمون الدراسة، و التحليل وذلك عندما نريد تقييم الموضوع و فهم المقاصد، و سنركز على المنهج الوصفي أيضا عند دراسة الحالة في الفصل التطبيقي.

الفصل الأول:

التحويل البنكي العقاري

تمهيد:

يعتبر القطاع البنكي من أهم القطاعات الإقتصادية و الأكثر حساسية وتأثيرا في نمو إقتصاديات الدول إذ يمثل هذا القطاع مركزا حيويا في النظم الإقتصادية و المالية، بحيث أن له تأثيرا ايجابيا على التنمية الإقتصادية من خلال تعبئة المدخرات وتوزيعها على مختلف مجالات الإستثمار والإستغلال وذلك من خلال التمويل والتي تكون عادة موجهة للتمويل سواء كانت تجارية، صناعية أو عقارية بحسب الطبيعة العملية المراد تمويلها سواء لأجل قصير أو متوسط أو طويل ومع تطور نشاط البنوك من الأعمال العادية إلى مجالات التمويل والإئتمان أصبحت البنوك تقوم بإستثمار الأموال المودعة لديها من الزبائن في شتى ميادين التجارة والأعمال الإقتصادية وإستثمار الجزء الأكبر من هذه الودائع وتقديم التمويل اللازم لأي مشروع إقتصادي ومن أحدها التمويل العقاري.

ولأجل ذلك سنحاول في هذا الفصل دراسة التمويل العقاري البنكي من خلال التطرق إلى:

- المبحث الأول : عموميات حول البنوك.
- المبحث الثاني : مفاهيم أساسية للتمويل.
- المبحث الثالث : أسس التمويل العقاري.

## الفصل الأول: التمويل البنكي العقاري

### المبحث الأول: عموميات حول البنوك.

لقد أصبحت البنوك ضرورة من ضروريات العصر لا تستطيع أي أمة من الأمم أن تستغني عن خدماتها، أو أي قطاع من القطاعات الإقتصادية و الإجتماعية، لأنه بغير العمليات البنكية لا يمكن أن تستمر المؤسسات التجارية و الصناعية والزراعية في نشاطها الإنتاجي والتجاري.

### المطلب الأول: مفهوم البنوك.

إن إعطاء تعريف واضح وجامع للبنوك يعتبر أمرا بالغ الصعوبة، لاسيما أنها تقوم ببعض العمليات التي تتشابه إلى حد كبير مع بعض المؤسسات المالية الأخرى، وفيما يلي ندرج بعض التعاريف الخاصة بها:

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

ويعرف البعض البنك بأنه مكان إلتقاء عرض الأموال بالطلب، بمعنى أن البنوك تعمل كأوعية تتجمع فيها الأموال والمدخرات ليعاد إقراضها إلى من يستطيع و يرغب في الإستفادة و إفادة المجتمع منها عن طريق إستثمارها، ولكن هذا التعريف يشرك مع البنك مؤسسات أخرى مثل شركات التأمين وصناديق التوفير البريدي.<sup>(2)</sup>

أما في الجزائر فقد عرفت المادة 114 من قانون النقد والقرض الصادر في 14 أفريل 1990 البنوك بما يلي: البنوك أشخاص معنوية مهمتها العادية والرئيسة إجراء العماليات الموصوفة في المواد من 110 إلى 113 من هذا القانون والتي تضم:

- تلقي الأموال من الجمهور في شكل ودائع.
- عمليات القرض.
- وضع وإدارة وسائل الدفع.

### المطلب الثاني: أنواع البنوك.

لقد نشأت البنوك منذ البداية لخدمة التجارة، وعلى هذا الأساس أطلق عليها تسمية البنوك التجارية، ثم ظهر التخصص في البنوك وأصبحت تقوم بوظائف متعددة، ونظرا لتعدد التقسيمات نحاول أن نعرض أنواع البنوك بالشكل المبسط والموضح كالتالي:

### 1- البنوك المركزية:

البنك المركزي هو مؤسسة عامة مسؤولة عن إدارة السياسة النقدية والائتمانية، ويقع في قمة الجهاز المصرفي باعتباره بنك منفرد حيث يوجد بنك واحد في كل دولة وله خصائص معينة، ولقد ظهرت البنوك المركزية بعد فترة من ظهور

<sup>(1)</sup> شاكر القرويني، محاضرات في اقتصاد النقود و البنوك (الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، 2000) ص 24.

<sup>(2)</sup> زياد سليم رمضان ومحفوظ أحمد جودة، إدارة البنوك (الأردن: دار المسير، الطبعة الثانية، 1996) ص 3.

## الفصل الأول: التمويل البنكي العقاري

البنوك التجارية ، حيث يعد بنك (Bank Rek) السويدي أول بنك مركزي أسس عام 1656 ثم تلاه بنك إنجلترا عام 1694.

يعتبر البنك المركزي بنك البنوك ويعود ذلك إلى العلاقة الوطيدة و القوية مع البنوك الأخرى ، كما أنه يطلق عليه بنك الحكومة لأن هذه الأخيرة هي التي تقوم بإنشاء البنك المركزي ليتولى المهام والخدمات الخاصة بها ، كالخدمات المصرفية الحكومية و إدارة الدين العام المحلي، وإقراض الدولة وحفظ الإحتياطيات النقدية من العملات الأجنبية والذهب وحقوق السحب الخاص ، ولعل ما يميزه هي عملية إصدار النقود وإعادة الخصم للأوراق المالية وإعتباره المقرض الأخير للبنوك عند الحاجة إلى التمويل .

### 2- البنوك الإسلامية :

هي تجربة حديثة لبنوك شاملة تقوم على أساس عقائدي مستمد من الشريعة الإسلامية ، حيث أنها بدأت انطلاقاً من تجربة صناديق الادخار دون أسعار فائدة عام 1940، وبدأ انتشارها عام 1975 وأصبحت بذلك ظاهرة لها قيمة واعتراف دولي في أعمال البنوك ، تعتمد في مواردها على أموال المودعين لديها ، وهم في نفس الوقت شركاء معها عندما تقوم بتوظيف تلك المدخرات في العمليات الاستثمارية ويتحملون بذلك الربح أو الخسارة ، وتحصل بذلك على عوائد تكون في شكل عمولات وإيجارات أو أرباح يتم تقسيمها على المساهمين في البنك الإسلامي ، تسعى هذه البنوك إلى تحقيق التكافل الاجتماعي وتنمية التجارة البنينة.<sup>(1)</sup>

### 3- البنوك التجارية :

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

### 4- البنوك المتخصصة:

ظهرت هذه البنوك لمعالجة بعض المشاكل والظروف التي كانت عائقاً أمام قطاعات الإنتاجية التي تعذر عليها الحصول على قروض لتمويل مشروعاتها بشروط سهلة وميسرة تتناسب مع ظروف هذه القطاعات و احتياجاتهم خاصة المزارعين، ولقد عرفت إنتشاراً واسعاً لتنمية القطاعات الإنتاجية المختلفة لدفع عجلة التنمية الإقتصادية والإجتماعية ، وبالتالي هدفها تطوير هذه القطاعات ولا يركز عملها بصورة أساسية على الربح مثل البنوك التجارية باعتبارها بنوكاً للتنمية، ولقد تعددت أشكالها إلى عدة أنواع هي كالآتي:<sup>(2)</sup>

### 4-1- البنوك الزراعية:

ظهرت هذه البنوك نظراً للإهتمام الكبير الذي يحظى به القطاع الزراعي خاصة الدول النامية ، كما أن الائتمان

(1) موفق علي الخليل عبد الله الطاهر، النقود و البنوك و المؤسسات المالية(الأردن: مركز يزيد للنشر، 2004) ص253.

(2) محمد سعيد أنور سلطان، إدارة البنوك ( مصر: دار الجامعة الجديدة، 2005) ص 21.



## الفصل الأول: التمويل البنكي العقاري

الزراعي يزيد من تحفيز الاستثمار في هذه القطاعات ذات الطلب الواسع و الدائم، و يؤدي تطويرها إلى خلق تنمية متوازنة بين القطاعات المختلفة وتوفير مستلزمات الصناعية من مواد أولية نباتية بالإضافة إلى المواد الغذائية لتحقيق الأمن الغذائي.

تقوم هذه المؤسسات بتمنح قروض و تسهيلات ائتمانية للعاملين في القطاع الزراعي بآجال مختلفة قصيرة ومتوسطة وطويلة الأجل، وذلك وفق شروط مناسبة ومعقولة من حيث سداد القرض و الفوائد، مع الأخذ بعين الاعتبار ظروف القطاع الزراعي، ولقد ساعدت هذه البنوك في توفير التمويل اللازم والخبرة الفنية و الإرشادات و النصح للمزارعين.

### 4-2- البنوك الصناعية:

هي مؤسسات مالية تقدم الائتمان للصناعة، ولقد عرفت انتشارا في الدول النامية، وقد تكون ملكا للدولة أو مختلطة بين القطاع الخاص والعام، وتقوم هذه البنوك بتقديم قروض تمويلية لشراء موجودات ثابتة كالمصانع والآلات والمعدات، وكذلك تمويل رأس المال التشغيلي وتأدية الخدمات المصرفية للمشروعات الصناعية المتعاملة معها، كخصم الأوراق التجارية وفتح الاعتماد المستندي، على غرار الصناعة، وتمويل المشاريع الحرفية واليدوية بقروض ميسرة، كما تدرس الجدوى الاقتصادية والمشاكل الفنية و التنظيمية التي تواجه المشروعات الصناعية.

### 4-3- البنوك العقارية:

هي بنوك تقدم قروض عقارية لتشجيع الحركة العمرانية و الإسكان عن طريق تمويل الأفراد للإسكان الخاص، بالإضافة إلى قيامها ببناء عمارات أي السكنات الجماعية كخدمات سكنية، وهي قروض قد تكون متوسطة أو طويلة الأجل، وتلعب دور هام لمعالجة أزمة الساعة ألا وهي أزمة السكن بالدرجة الأولى ويتجلى هذا خاصة في الدول النامية كالجائر، وتتكفل هذه البنوك بمتابعة تطبيق الإستراتيجية الوطنية للسكن وإجراء الدراسات حول إنشاء مناطق التوسع العمراني وتهدف إلى ترقية و تسيير السكن الحضري بالتعاون مع الجهات الممولة، وفي مجموع هذه الأعمال تقوم بدراسة أو تنفيذ أي مشروع يخص أبنية الدولة ومؤسساتها من الحكومة المعنية في إطار حدودها الجغرافية.<sup>(1)</sup>

### 4-4- البنوك التعاونية:

ظهرت هذه البنوك بفعل الإستغلال الذي كان يعاني منه صغار المزارعين والصناعيين والمستهلكين والمقترضين على حد سواء، وبالتالي جاءت فكرة تشكيل جمعيات تعاونية متخصصة تتضمن أموال المساهمين الأعضاء لتمويل احتياجاتهم مع تحقيق هامش ربح أو فائدة بسيطة، ولقد تنوعت هذه الجمعيات حسب الغايات التي أنشأت على أساسها، فهناك جمعيات تعاونية استهلاكية وهناك جمعيات تسليفية غرضها تقديم القروض و السلف للأعضاء. لقد ساهمت البنوك التعاونية في تخفيض نسبة البطالة عن طريق توفير التمويل اللازم ودعم قطاع الزراعة والتركيز على التنمية الريفية، مما أدى إلى تحقيق متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية عن طريق تحويل الأسر الريفية والجماعات الاستهلاكية إلى أسر وجماعات إنتاجية، بغرض تحسين أوضاعها المعيشية وتحقيق الانتعاش الاقتصادي في البلاد.

<sup>(1)</sup> طارق طه، إدارة البنوك في بيئة العولمة والإنترنت (مصر: دار الفكر الجامعي، 2007) ص 242.

طبقت هذه الفكرة علمياً في بعض الدول كألمانيا، حيث كانت تقوم بوظائف بنوك الاستثمار لأنها تملك أسهم و حصص في الشركات، بالإضافة إلى ذلك تقدم خدماتها المالية لمختلف القطاعات الاقتصادية سواء كانت تجارية أو زراعية أو صناعية أو عقارية، وقبول الودائع من مختلف فئات المجمع، وفوق ذلك تقدم خدماتها المتنوعة في مختلف أقاليم الدولة ومناطقها الجغرافية، ولقد عرفت هذه البنوك ازدهارا و تطورا لتوفير الهيئة المصرفية التي منحها صلاحيات في عرض مجموعة كاملة من الخدمات المالية.<sup>(1)</sup>

#### المطلب الثالث: وظائف البنوك.

إن البنوك بأنواعها تلعب دورا في الحياة الاقتصادية بصفتها عامل مشجع وأساسي في جمع المدخرات الفائضة وضخها في المجالات الإستثمارية المتعددة، بالإضافة إلى منح الائتمان، ولعل أهم الوظائف التي تؤديها البنوك هي كالاتي:<sup>(2)</sup>

- السعي نحو تقديم الأمثل من حيث الخدمات البنكية، وخاصة بعد ظهور الصيرفة الشاملة التي تسعى إلى تحقيق مستويات أعلى من الربحية و النوعية لخلق مركز إستراتيجي متميز.
- تساهم في تمويل مشروعات التنمية الاقتصادية عن طريق منح القروض البنكية وتشجيع الإدخار .
- تقدم خدمات إستشارية في مجالات دراسات الجدوى الاقتصادية والفنية وكيفية إدارة الأعمال.
- شراء وبيع الأوراق المالية وحفظها لحساب المتعاملين.
- تحويل العملة الصعبة للخارج وسداد التزامات الزبائن المتعلقة بعمليات الإستيراد.
- تحويل نفقات السفر و السياحة وإصدار الصكوك و الإعتمادات الشخصية.
- تسير وسائل الدفع بطرق حديثة وأكثر أمانا لتقديم بعض الخدمات المستحدثة مثل بطاقات الإئتمان.

#### المبحث الثاني: مفاهيم أساسية حول التمويل.

يعتبر التمويل النواة الأساسية التي تعتمد عليها المنشأة في توفير مستلزماتها وتسديد جميع مستحققاتها وحتى يتمكن المستثمر من البدء في أي مشروع فإن ذلك يتطلب أن يمتلك المهارة في توفير الأموال اللازمة للعمل.

#### المطلب الأول: مفهوم التمويل وأهميته.

للمويل مفهوم واسع وأهمية بالغة نوضحها فيمايلي :

#### 1- مفهوم التمويل: للتمويل تعاريف متعددة نذكر منها:

**التعريف الأول:** يعرف التمويل على أنه توفير المبالغ النقدية اللازمة لإنشاء أو تطوير مشروع خاص أو عام غير أن اعتبار التمويل على أنه الحصول على أموال بغرض استخدامها لتشغيل أو تطوير المشروع يمثل نظرة تقليدية، بينما النظرة الحديثة له تركز على تحديد أفضل مصدر للأموال عن طريق المفاضلة بين عدة مصادر متاحة من خلال دراسة التكلفة و العائد.<sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> موفق علي الخليل عبد الله الطاهر، مرجع سبق ذكره، ص 246-301.

<sup>(2)</sup> فلاح حسن الحسيني، إدارة البنوك، مدخل كمي و استراتيجي معاصر (الأردن: دار وائل للنشر، 2006) ص33.

<sup>(3)</sup> أحمد بوراس، تمويل المنشآت الاقتصادية (عنابة: دار العلوم، 2008) ص 24.

## الفصل الأول: التمويل البنكي العقاري

**التعريف الثاني:** يعبر التمويل عن كافة الأنشطة والأعمال التي يقوم بها الأفراد و المشروعات للحصول على الأموال اللازمة سواء برأس المال أو بالقرض و استثماره في عمليات مختلفة تساعد على تعظيم القيمة النقدية المتوقع الحصول عليها مستقبلا في ضوء القيمة المتاحة حاليا للإستثمار و العائد المتوقع الحصول منه و المخاطر المحيطة به.<sup>(1)</sup> من خلال التعارف السابقة يمكن القول إن التمويل هو عبارة عن إتاحة أو تدبير الموارد النقدية للمشروع في أي وقت تكون هنالك حاجة إليه.

### 2-أهمية التمويل:

نظرا لأهمية التمويل في تسيير عجلة النشاط الإقتصادي ودوره الفعال يجب أن يتجاوب هذا الأخير مع الأهداف المسطرة من طالبه وتمثل في<sup>(2)</sup>:

- إستغلال الموارد المالية المحمدة زيادة القدرة الإنتاجية وتلبية حاجيات المجتمع .
- القيام بإنجاز مشاريع جديدة و ما يترتب عنها من امتصاص البطالة وتحسين الوضعية الإجتماعية للأفراد .
- عدم قيام البنك بعملية التمويل فإنه يحول موارده إلى استخدامات و بالتالي يزيد منها.
- توسيع المشاريع قصد تحقيق أقصى ربح ممكن.
- يعتبر عنصرا حيويا لإستمرار نشاط المؤسسة وتحقيق نموها بتطبيق برامجها الإستثمارية .

### المطلب الثاني: طرق التمويل ووظائفه.

#### 1- طرق التمويل:

يمكن تمويل الإستثمارات بطريقة مباشرة وذلك عن طريق الأسواق المالية أو بطريقة غير مباشرة عن طريق البنوك:<sup>(3)</sup>

#### 1-1- التمويل المباشر:

يعتبر تمويل الإستثمارات عن طريق البورصة أو الأسواق المالية (إصدار الأسهم، سندات أو أذونات الخزينة) تمويلا مباشرا، فالمؤسسة هنا بصدد الحصول على الأموال مباشرة من المدخرين، فهم يساهمون بصفة مباشرة في تكوين رأس المال هذه المؤسسة .

#### 1-2- التمويل غير المباشر:

حيث يمكن إعتبار عمليات القروض كلها طريقة غير مباشرة للتمويل في المؤسسة، فالبنك يلعب دور الوسيط بين المدخرين الذين لديهم قدرة على التمويل، و المؤسسات أو المستثمرين الذين يحتاجون إلى هذه الأموال لتمويل إستثمارهم ومختلف نشاطاتهم

<sup>(1)</sup>الحجازي عبيد علي أحمد، مصادر التمويل (بيروت: دار النهضة، 2001) صص 11-12.

<sup>(2)</sup>رمضاني صارة، بغدادش رشيدة، دور البنوك التجارية في تمويل التنمية الإقتصادية، مذكرة الليسانس في المالية (بومرداس: جامعة أحمد بوقرور، كلية الحقوق و العلوم التجارية، 2003-2004) صص 35.

<sup>(3)</sup>بجراز يعدل فريدة، تقنيات وسياسات التسيير المصرفي (بن عكنون: ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة 2005، 3) صص 26-28.

### 2-وظائف التمويل:

إن وظائف التمويل تعتبر أساسية لكل المؤسسات لأن الحصول على الأموال من مصادر خارجية و إستخدامها في مختلف الإستعمالات و مراقبة التدفقات المالية في عملياتها وتمثل وظائف التمويل في (1) :

**2-1- الوظيفة الإدارية:** تتعلق بإدارة حركة الأموال ودراسة احتياجات المؤسسة للموارد المالية التي تمكنها من تحقيق أهدافها و تغطية أهدافها و تغطية نفقاتها ومواجهة التزاماتها المالية عند استحقاقها.

**2-2- الوظيفة الاقتصادية:** وهي الحصول على المال نقدا أو عينا بأقل تكلفة ممكنة وذلك بغية استثمار هذا المال ولا يدل ذلك على أن تكلفة الحصول على رأسمال تتغير تبعا لمصدر التمويل وهذه مسألة اقتصادية يترتب على بحثها قبول مصدر للتمويل دون أخرى وقبول أو رفض المشروع تبعا لما إذا كانت تكلفة المصدر المختار تتفق إلى انخفاض كفاءة الأداء في وظيفة التمويل ويمكن تلخيص وظائف التمويل في النقاط التالية:

- جمع الموارد و استخدامها لموقع انجازات المؤسسة إلى حد ادني عن طريق الأسواق المالية  
- وضع خطط التمويل التي تعتبر من أهم الجداول التقديرية بالنسبة للمؤسسة فهو تعبير للأنشطة التي تقوم بها ويسمح بدراسة ظروف التحكم في التوازن المالي ويشمل مختلف الميزانيات(الميزانية السنوية، ميزانية دورة الإستغلال، ميزانية الخزينة).

-دراسة الاحتياجات المؤسسة للموارد المالية وكيفية تغطية جميع نفقاتها.

-اختيار أحسن طرق التمويل بالحرص المفاضلة بين مختلف مصادر التمويل.

### المطلب الثالث: مصادر التمويل في البنوك.

يوجد مصدران من التمويل الخاص بالمؤسسة الإقتصادية و الإستثمارات هذان المصدران هما : التمويل الداخلي و التمويل الخارجي.

#### 1- مفهوم التمويل الداخلي:

للتمول الداخلي عدة مفاهيم أو عدة تعاريف نذكر منها :

هو إمكانية المؤسسة لتمويل نفسها بنفسها سواء عن طريق الأموال المتولدة عن العمليات الجارية للمؤسسة، أو عن طريق الأموال التي تحصل عليها من مصادرها الخاصة أي التي تضعها تحت التصرف عند الإنشاء<sup>(2)</sup>

يقصد بالتمويل الداخلي كذلك الأموال المتولدة من العمليات الجارية للشركة أو من مصادر عرضية دون اللجوء إلى مصادر خارجية<sup>(3)</sup>.

ومن هذه التعاريف نستخلص أن التمويل الداخلي هو عبارة عن مصدر تمويلي متولد من نشاط جاري للمؤسسة الإقتصادية، ولها حرية التصرف في استخدامه دون شرط أو قيد و ذلك بتوجيهه لتمويل الإستثمارات المستقبلية .

#### 1-1-مصادر التمويل الداخلي:

<sup>(1)</sup>الحجازي عبيد علي أحمد،مرجع سبق ذكره،ص ص 12-13.

<sup>(2)</sup>ناصر دادي عدون،تقنيات التسيير(الجزائر:دار المحمدية العامة، 2000) ص 23.

<sup>(3)</sup>عبد الغفار،أساسيات الإدارة المالية(الإسكندرية:دار الجامعة الجديدة للنشر) ص 121.

## الفصل الأول: التمويل البنكي العقاري

يمكن حصر مكونات التمويل الداخلي في العناصر التالية:

### 1-1-1- الأرباح المحجوزة:

تتمثل في النتيجة الصافية بعد إجراء توزيعات الأرباح على المساهمين و العمال، أي الأرباح غير الموزعة التي تحتفظ بها المؤسسة كإحتياطات تبقى تحت تصرفها، و لهذه الإحتياطات عدة أنواع أهمها: إحتياطات قانونية، إحتياطات تنظيمية، إحتياطات تعاقدية، إحتياطات إختيارية .

### 1-1-2- الإهلاكات :

وهي عبارة عن مبالغ سنوية تخصص لتجديد الإستثمارات التي تتدهور قيمتها مع مرور الزمن بفعل الاستعمال أو التلف أو التقادم، وبذلك فهي طريقة لتوزيع تكلفة الأصول الثابتة على عمرها الإنتاجي أو على أساس الطاقة الإنتاجية، و يعد مخصص الإهلاك كتقنية تحسم من نتيجة الانتقال سواء كانت موجبة أو معدومة أو سالبة، وهناك أربعة طرق أساسية متبعة في حساب الإهلاك و هي<sup>(1)</sup>: الإهلاك الخطي أو الثابت، الإهلاك المتغير، الإهلاك المتناقص، الإهلاك المتزايد.

### 1-1-3- المؤونات :

يحدث أن تكون أسعار بعض عناصر المخزون في نهاية الدورة أقل من تكلفة شرائها، و يحدث أن يكون بعض الزبائن في وضعية مالية حرجة و يتعذر عليهم دفع جزء أو كل ما عليهم من ديون، و قد تجبر المؤسسة على دفع مبالغ مستقبلا لما ارتكبتها من مخالفات (خسائر منازعات أمام المحاكم ، أخطار محتملة الوقوع) في جميع الحالات يجب تكوين مؤونة لمواجهة ذلك وهناك نوعين من المؤونات<sup>(2)</sup>.

### 1-1-4- الإعانات :

هي جميع الأموال التي تتحصل عليها المؤسسة من أجل مواجهة التكاليف المختلفة سواء المتعلقة بالاستثمار أو الإستغلال، هذه الإعانات يكون مصدرها الدولة و توجه عموما لتمويل الإستثمارات .

### 1-1-5- فرق إعادة التقدير :

يأعتبر وجود التضخم فإنه لا بد من إعادة التقدير للاستثمارات، و ذلك استنادا لأسعار السوق، فهذه الزيادة يمكن لها تمويل الاستثمار حيث تعتبر مصدر من مصادر التمويل الداخلي.

### 1-2-1- مزايا و عيوب التمويل الداخلي:

### 1-2-1- مزايا التمويل الداخلي:

<sup>(1)</sup> بو الحيلية عبد الحليم، العجز المالي ومشكل التمويل في المؤسسة الاقتصادية العمومية الجزائرية، رسالة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير (قسنطينة: جامعة منتوري، 1998) ص 34.

<sup>(2)</sup> نفس المرجع السابق، ص 35.

## الفصل الأول: التمويل البنكي العقاري

- يعتبر التمويل الداخلي الوسيلة المتاحة أمام الإدارة في الوحدات الإنتاجية الصغيرة و المتوسطة، حيث يصعب عليها الحصول على هذه الأموال من مصادر أخرى.
- تحويل الإستثمارات من الأرباح المحققة يعطي حرية الحركة و شبه استقلال كلي عن الملاك و الغير، حيث يمكن للإدارة زيادة الأرباح المحتجزة عن طريق الإحتياطات غير المعلنة بالإضافة إلى عدم تحمل الأعباء التعاقدية كقوائد أو تسديد الديون .
- تمثل أموال الإهلاك الجانب الأكبر من التمويل الداخلي و التي تمثل أملاكاً معفية من الضريبة، و هي ميزة خاصة بتخفيض الوعاء الضريبي للشركة بقيمة الإهلاك المسموح خصمه ضريبياً .
- يدعم الربح المحتجز أي المقدرة الإفتراضية للشركة عن طريق زيادة حق الملكية بما يمكنها من إستثمار ضعف المبلغ المحتجز و يظهر ذلك بوضوح في فرنسا.

### 1-2-2- عيوب التمويل الداخلي:

- عدم خضوع الأرباح المجمعة لأي نوع من الرقابة فقد، يؤدي ذلك إلى تجميد جزء كبير من رأس المال و عدم الاستفادة منه، أو إستثماره في مشروعات غير ضرورية .
- قد يؤدي الإعتماد عليه إلى التوسع البطيء، مما قد يؤدي إلى عدم الاستفادة من الفرص الإستثمارية المتاحة و المربحة، بسبب قصور التمويل الداخلي عن توفير الإحتياجات المالية .
- قد لا تهتم الإدارة بدراسة مجالات إستخدام الأموال المدخرة بواسطة الشركة، كتلك المتحصل عليها من الغير، مما يؤدي إلى إضعاف العائد .

### 2- التمويل الخارجي:

بما أن التمويل الداخلي بصفة عامة لا يكفي لتغطية المتطلبات المالية للمؤسسة، و حتى تحافظ على مستوى الإستثمارات عند الحدود المقبولة و تتجاوز أزمات السيولة الظرفية، فإنها تلجأ إلى مصادر خارجية للحصول على الأموال، ويتم ذلك بشروط و إجراءات تختلف باختلاف المصدر الذي تلجأ إليه، إذ هناك عدة أشكال يتخذها التمويل من المصادر الخارجية، ويمكن تصنيفها في المصادر التالية :

### 2-1- التمويل عن طريق البنوك :

يمثل الشكل التقليدي لتمويل المؤسسات و الإستثمارات، و تتوقف درجة الإعتماد على هذا المصدر على درجة المركز الإئتماني للمؤسسة طالبة القرض من جهة، و على شروط الاقتراض التي يطلبها المقرض من جهة ثانية، حيث يتأثر المركز الإئتماني للمؤسسة بملاءمتها المالية، و بأرصدها لدى البنك الذي يتعامل معه كذلك بعلاقتها السابقة معه، أما شروط الإقراض و أهمها سعر الفائدة، فهو يخضع لعدة إعتبارات<sup>(1)</sup>، مثل: مدة القرض و القابلية الإقراضية للمصرف، و درجة المخاطرة الإئتمانية و درجة الضمان، و حجم القرض و مركز المقرض.

### 2-2- التمويل عن طريق أسواق رأس المال :

<sup>(1)</sup> بو الحيلة عبد الحليم، مرجع سبق ذكره، ص 38.

## الفصل الأول: التمويل البنكي العقاري

كملاحظة أولية يجدر بنا أن نشير إلى نقطة مهمة ، و هي أن شركات البلدان النامية كانت تواجه في الماضي اختيارات تمويلية أضيق مما كان متاحا لنظيراتها في البلدان المتقدمة ، إلا أنه في الوقت الحالي و مع تحرير التجارة و التحرير المالي الجاريان في الكثير من البلدان النامية، فقد تزايدت أهمية استخدام شركات البلدان النامية للتمويل الخارجي بواسطة الأسواق المالية و تمويل عن طريق أسواق رأس مال يتخذ عدة أشكال من بينها:

### 2-2-1- التمويل بالأسهم:

السهم هو حق المساهم في شركة الأموال، وهو ذلك الصك الذي يثبت هذا الحق القابل للتداول وفقا لقواعد القانون التجاري، ويمثل السهم حق مالكة في الجمعية العمومية، والتصويت فيها و الإلتخاب، وحق الأولوية في الإكتتاب عند زيادة رأس مال الشركة، إضافة إلى حق الحصول على جزء من أرباحها عند التصفية بسبب الإنقضاء<sup>(1)</sup>، و نميز الأنواع التالية : التمويل بالأسهم العادية ، التمويل بالأسهم الممتازة .

### 2-2-2- التمويل بالسندات :

التمويل بإصدار أسهم عادية أو ممتازة يعتبر من قبيل المشاركة في رأس المال، أما التمويل بإصدار السندات فهو تمويل بالمدىونية طويلة الأجل ، و تعددت أشكال الحصول على الأموال من هذا المصدر، فقد يتم ذلك مقابل التحويل إلى أسهم تصدرها الشركات العامة و الخاصة لتكتتب في الدول الأخرى كوسيلة للحصول على العملات الأجنبية اللازمة لتمويل الإستثمار<sup>(2)</sup> .

و السند هو عبارة عن صك قابل للتداول ببورصة الأوراق المالية، و يمكن لحامله تصفيته في أي وقت قبل تاريخ الاستحقاق، و يمكن أن نذكر الأنواع التالية للسندات: السندات المضمونة، السندات ذات الدخل المتغير السندات المتقاسمة الأرباح، السندات القابلة للتحويل إلى أسهم، السندات القابلة للاستهلاك .

### 2-2-3- المفاضلة بين الأسهم و السندات :

تعتبر كل من الأسهم و السندات أدوات للتمويل طويل الأجل، و تتلخص نقاط الاختلاف بينهما فيما يلي:

- حملة الأسهم هم ملاك المؤسسة، بينما حملة السندات هم دائنين لها.
- يتحصل حملة الأسهم على نصيب من الأرباح الموزعة و لا يتصف بالثبات، بينما حملة السندات يحصلون على فائدة ثابتة مقابل استخدام أموالهم، و تلتزم المؤسسة بدفعها في المواعيد المحددة .
- لحملة السندات حقوق كغيرهم من الدائنين (حقوق ممتازة) ، أما حملة الأسهم فلا تدفع لهم المؤسسة أي شيء إلا بعد مرور أصحاب الحقوق الممتازة.
- تسدد السندات عند انتهاء المدة المنصوص عليها في شروط الإصدار، بينما الأسهم لا أجل لها.
- يحق لحاملي السندات التدخل في شؤون المؤسسة أو الاعتراض على قراراتها، بينما حملة الأسهم لهم الحق في إدارة المؤسسة عن طريق انتخاب أعضاء مجلس الإدارة.

<sup>(1)</sup> شمعون شمعون، البورصة (الجزائر: دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، 1998) ص 21.

<sup>(2)</sup> عبد الغفار حنفي، مرجع سبق ذكره، ص 540.

### 2-3- التمويل بالاستتجار " الائتمان الإيجاري"<sup>(1)</sup>:

#### 2-3-1- تعريف الائتمان الإيجاري :

هو عبارة عن عملية يقوم بموجبه بنك أو مؤسسة مالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا لذلك، بوضع آلات، معدات أو أصول أخرى بحوزة مؤسسة مستعملة على سبيل الإيجار، مع إمكانية التنازل عنها في نهاية الفترة المتعاقد عليها، ويتم التسديد على شكل أقساط تسمى بثمن الإيجار.

#### 2-3-2- خصائص الائتمان الإيجاري :

يمكن من خلال تعريف الائتمان الإيجاري استنتاج خصائصه الأساسية :

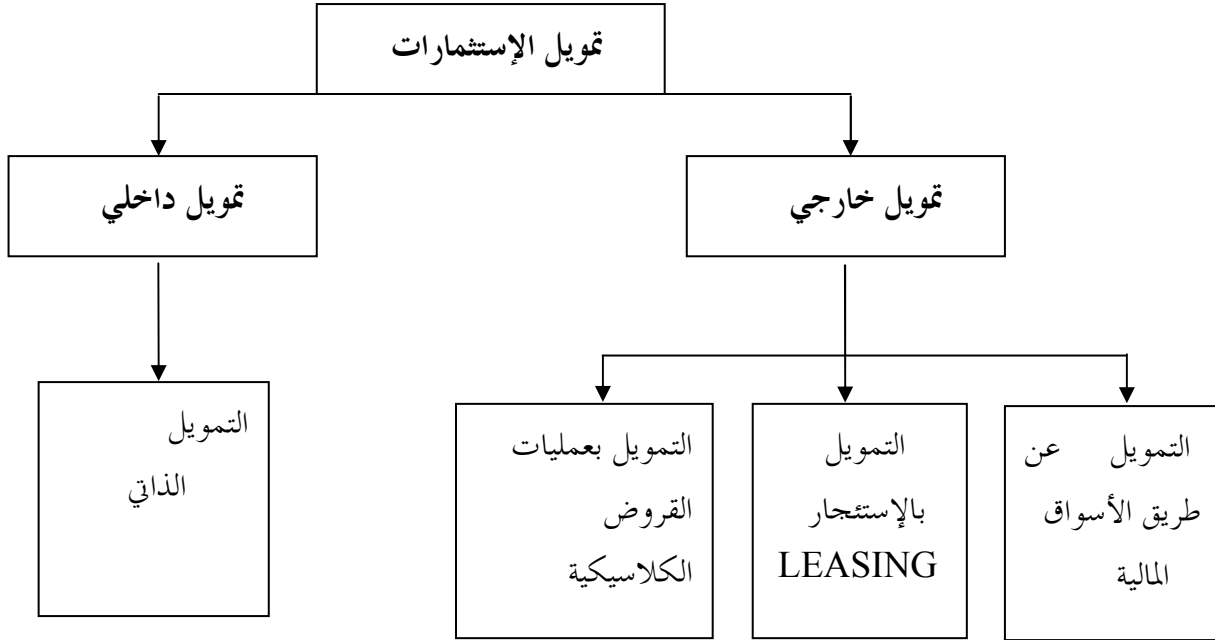
- إن المؤسسة المستفيدة من هذا النوع من التمويل، والتي تسمى المؤسسة المستأجرة، غير مطالبة بإنفاق المبلغ الكلي للإستثمار دفعة واحدة، وإنما تقوم بالدفع على أقساط ثمن الإيجار، و تتضمن هذه الأقساط جزء من ثمن شراء الأصل مضافا إليه الفوائد التي تعود للمؤسسة المؤجرة، ومصاريف الإستغلال المتعلقة بالأصل المتعاقد عليه.
- إن ملكية الأصل أو الإستثمار أثناء فترة العقد تعود إلى المؤسسة المؤجرة و ليس إلى المؤسسة المستأجرة.
- يمكن أن تقيم عملية الائتمان الإيجاري علاقة بين ثلاثة أطراف، المؤسسة المؤجرة، المؤسسة المستأجرة و المؤسسة الموردة لهذا الأصل، وفي هذه الحالة تقوم المؤسسة المستأجرة باختيار الأصل الذي ترغب فيه لدى المؤسسة الموردة، و تقوم المؤسسة المؤجرة بإجراءات شراء هذا الأصل من المؤسسة الموردة و دفع ثمنه بالكامل، ثم تقوم بتقديمه إلى المؤسسة المستأجرة على سبيل الإيجار طبعاً .
- في نهاية فترة العقد، للمؤسسة المستأجرة ثلاثة خيارات :
- إما أن تطلب تجديد عقد الإيجار وفق شروط يتفق بشأنها مجدداً، و بالتالي تستفيد لفترة أخرى من حق استعمال هذا الأصل دون أن تكتسب ملكيته.
- إما أن تشتري نهائياً هذا الأصل بالقيمة المتبقية، وفي هذه الحالة تنتقل الملكية القانونية للأصل إلى المؤسسة المستأجرة.
- إما أن تمتنع عن تجديد العقد، و تمتنع عن شراء الأصل و تنتهي بذلك العلاقة القائمة بينهما، و تقوم بإرجاع الأصل إلى المؤسسة المؤجرة.

و الشكل التالي يوضح مصادر التمويل للمؤسسة الاقتصادية

<sup>(1)</sup> عبد الحق لعمرى، تقنيات البنوك (الجزائر: جامعة الجزائر، 2004) ص 76.



شكل رقم (01): مصادر التمويل.



Source : Jean Yves Capul , Olivier Garnier , page : 221 .

## الفصل الأول: التمويل البنكي العقاري

المبحث الثالث: أسس التمويل العقاري.

المطلب الأول: مفهوم التمويل العقاري.

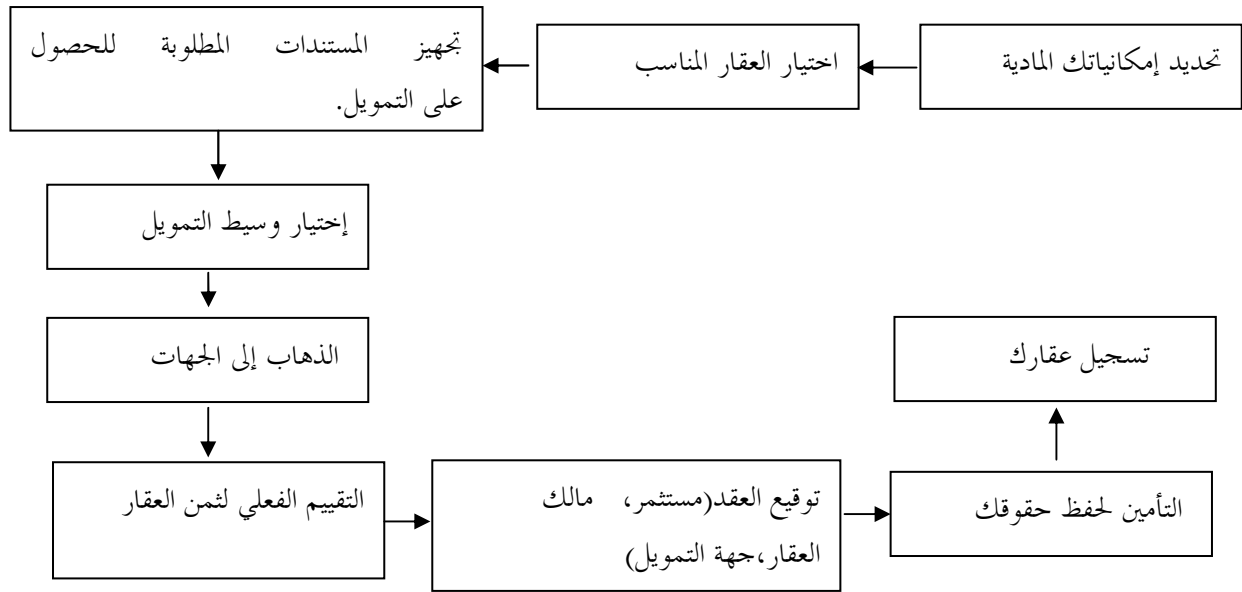
### 1- مفهوم التمويل العقاري:

يقصد به بصفة عامة، حاجة الأفراد أو الشركات أو المؤسسات وغيرها إلى تمويل شراء أو تصنيع بناء عقار، فيلجأ طالب التمويل (صاحب الحاجة) إلى مؤسسة مالية أو أي جهة تمويل أو ما في حكمها لتقوم بعملية التمويل، ثم يقوم العميل بسداد قيمة هذا التمويل على آجال يتفق عليها نظير عائد للجهة الممولة<sup>(1)</sup>.

### 1-1- كيفية شراء عقار بنظام التمويل العقاري:

وفيما يلي مخطط يشرح كيفية شراء عقار بنظام التمويل العقاري.

الشكل رقم (02): كيفية شراء عقار بنظام التمويل العقاري.



المصدر: وزارة الإستثمار لجمهورية مصر العربية، دليل التمويل العقاري.

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

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

— تجهيز المستندات المطلوبة للحصول على التمويل: هنا كمستندات خاصة بالمستثمر وتتكون من:

\* مستندات خاصة بالمستثمر:

— صورة البطاقة الشخصية أو جواز السفر.

<sup>(1)</sup> حسين شحاتة، صيغ التمويل العقاري المعاصرة، عن الموقع الإلكتروني:

[www.darelmashora.com/download.ashx?doicd](http://www.darelmashora.com/download.ashx?doicd) أطلع عليه بتاريخ 2013/02/18.

## الفصل الأول: التمويل البنكي العقاري

- مستندات إثبات الدخل و التي تتضمن أيضا:
- إذا كنت موظفا: مقررات المرتب من جهة حكومية أو القطاع الخاص.
- إذا كنت صاحب مهنة حرة: شهادة من مصلحة الضرائب توضح دخلك المربوط عليه الضريبة واجبة السداد خلال السنوات الأخيرة.

### \*مستندات خاصة بالعقار:

- صورة مستند ملكية العقار على أن يكون مسجلا أو قابلا للتسجيل.
- صورة ترخيص بناء العقار المطلوب تمويله .
- شهادة الضرائب العقارية.
- إختيار وسيط التمويل : يمكنك الحصول على قائمة وسطاء التمويل العقاري المعتمدين لدى الهيئة العامة لشؤون التمويل العقاري عن طريق الهيئة أو جهات التمويل بالمنطقة التي تسكنها أو المنطقة الموجودة بها العقار الذي تريد شراءه.

- جهات التمويل العقاري: يمكنك طلب التمويل مباشرة من شركات التمويل العقاري أو البنوك فقط عليك ملء طلب التمويل وتقديمه مع المستندات و الأوراق المطلوبة أو الحصول على مساعدة وسيط التمويل في ملء نماذج التمويل وتقديم المستندات نيابة عنك إلى جهات التمويل.
- عند تقديم المستندات إلى جهات التمويل يتم التأكد من صحتها ودراسة طلب التمويل ثم إعلامك أو إعلام وسيط التمويل بقبول الطلب أو رفضه.

- التقييم الفعلي لثمن العقار: عند موافقة جهة التمويل على شراء عقارك سيتم عمل تقييم.

- توقيع العقد (مستثمر-مالك العقار-جهة التمويل): بعد عملية التقييم يتم التوقيع على اتفاق التمويل الثلاثي على النموذج المعتمد من طرف الهيئة الموكله بذلك ويشمل توقيع المستثمر ومالك العقار وجهة التمويل.
- التأمين لحفظ حقوقك: ليس شرطا ولكن يفضل عمل تغطية تأمينية للحصول على التمويل ولا بد من الإستمرار في التأمين طوال فترة سداد الأقساط لا تضطر إلى ترك العقار بسبب عدم قدرتك على سداد الأقساط في حالات الوفاة أو العجز ويمكن عمل التغطيات التأمينية اللازمة ضد هذه المخاطر من خلال جهة التمويل مقابل إضافة مصاريف بسيطة على قسط التمويل.

- تسجيل عقارك: لكي تضمن وتحافظ على حقوقك ليكون العقار الذي قمت بشراؤه ملكا لك ولا ينازعك فيه أي شخص لابد من تسجيله بعدما تنتهي عملية التمويل وتكون أنت المالك الجديد له وتستمر العلاقة بينك وبين الممول حتى آخر قسط للعقار<sup>(1)</sup>.

### 2- أطراف التمويل العقاري:

يتألف نظام التمويل العقاري من ثلاث أطراف أساسية هي المالك الأصلي أو البائع، والمشتري أو ما يسمى

(1) إلياس زروقي، التقنيات العقارية (الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، 2001) ص 20.

## الفصل الأول: التمويل البنكي العقاري

بالمستثمر، وكذلك الممول الذي يتولى نيابة عن المشتري (المستثمر) تمويل كامل الثمن للبائع، غير أنه ومع التطور الحاصل في ميدان التمويل العقاري استحدثت أطراف فاعلة جديدة تتولى مهامها فرضها واقع التطور وهذه الأطراف<sup>(1)</sup>:

- المالك الأصلي (البائع): هم عادة ما يقوم بعرض العقار للبيع.

- المستثمر (المشتري): هو الشخص المتقدم بطلب للحصول على التمويل العقاري وقد يسمى بالمستثمر لأنه يستثمر جزء من دخله في سبيل سداد أقساط التمويل.

- الممول: هو جهة التمويل التي يتقدم إليها للحصول على التمويل سواء كانت شركة تمويل عقاري أو بنك ممارس نشاط التمويل العقاري

- وسيط التمويل العقاري: مهمته الأساسية الوساطة بين الممول و المستثمر في اتفاق التمويل وعرض شروط التمويل العقاري ومختلف المخاطر المحددة من قبل هيئة أو جهة التمويل العقاري وتسليم صورة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري بحيث يقوم المستثمر بتجهيز المستندات المطلوبة وإستكمال ملف التمويل و تقديمه إلى الممول كاملاً لدراسته بهدف اتخاذ القرار النهائي بالموافقة من عدمها ويتحدد الوسيط بالاتفاق مع الممول.

- خبير التقييم العقاري: مهمته الأساسية تقييم الوحدة المطلوب تمويلها وتحديد القيمة السوقية لها ويلزم القانون جهات التمويل العقاري أن تحدد مبلغ التمويل المطلوب طبقاً لتقييم الخبير.

- الوكيل العقاري: هو الشخص الذي يعينه قاضي التنفيذ لمباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني في حالة توقف المستثمر عن السداد، بحيث لا تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة مع الممول أو المستثمر.

المطلب الثاني: صيغ التمويل العقاري.

هناك صيغ عديدة للتمويل العقاري شائعة التطبيق في كثير من بلدان العالم منها على سبيل المثال ما يلي<sup>(2)</sup>:

1- صيغة التمويل العقاري بقروض بفائدة:

1-1- طبيعة التمويل العقاري بقروض بفائدة :

يقصد به في هذا المقام قيام مؤسسة مالية أو جهة تمويل ما بإعطاء شخص قرضاً بفائدة لتمويل شراء عقار على أن يقوم المقترض بسداد هذا القرض وفائدته على آجال يتم الاتفاق عليها، وأحياناً يطلب من المقترض تقديم ضمانات مختلفة لكي تطمئن الجهة المقرضة إلى استرداد القرض والفائدة، كما توضع شروط منها تحميل المقترض بفوائد إضافية عند التأخير عن سداد الأقساط في مواعيدها حسب سعر الفائدة السائد في السوق أو أعلى منه.

1-2- طبيعة عقد التمويل العقاري بقروض بفائدة: تتمثل أركان هذا العقد في الآتي:

- الإيجاب: وهو طلب التمويل ويصدر من طالب القرض (المقترض).

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

- موضوع العقد : قرض بفائدة.

<sup>(1)</sup> مقال حول التمويل العقاري، عن الموقع الإلكتروني [www.tamweeleg.com/section-default](http://www.tamweeleg.com/section-default)، أطلع عليه بتاريخ 2013/01/19.

<sup>(2)</sup> حسين شحاتة، مرجع سبق ذكره، ص 03.

## الفصل الأول: التمويل البنكي العقاري

- صيغة العقد : قرض بفائدة لتمويل عقاري. ويكون التصوير البياني لهذا العقد على النحو التالي:  
الشكل رقم (03): صيغة العقد العقاري بالقرض بفائدة



المصدر: حسين شحاتة، صيغ التمويل العقاري المعاصرة، ص 04.

### 2- التمويل العقاري بصيغة المشاركة:

#### 2-1- طبيعة التمويل العقاري بصيغة المشاركة:

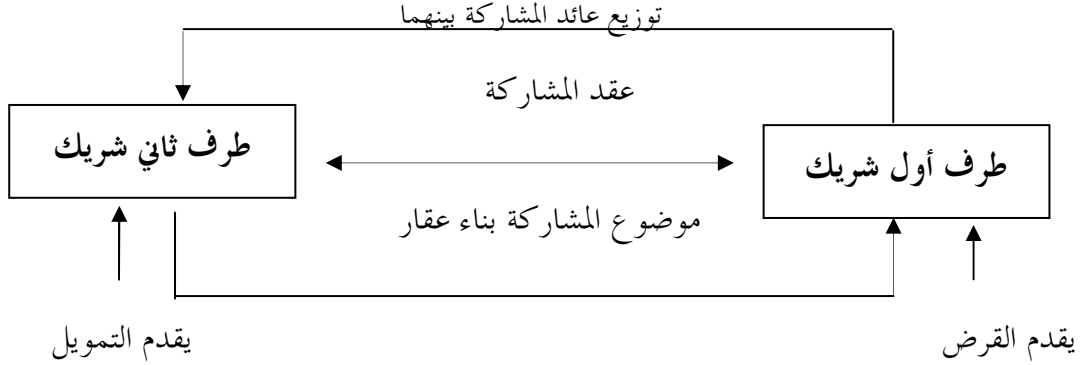
يقصد به اتفاق طرفين على المشاركة في شراء عقار، حيث يقدم طرف الأرض التي سوف يقام عليها العقار (فرضاً)، ويقدم طرف آخر التمويل اللازم لبناء العقار، ويتفقان على توزيع عائد المشاركة بينهما بالتراضي.

#### 2-2- طبيعة عقد التمويل العقاري بصيغة المشاركة: تتمثل أركان هذا العقد في الآتي:

- الإيجاب: ويصدر من طالب المشاركة وهو في الغالب من يرغب في تمويل العقار ويكون عنده أرض.
- القبول: ويصدر من الطرف الثاني في المشاركة وهو الذي يقدم التمويل اللازم لشراء العقار.
- موضوع العقد: المشاركة في شراء عقار.
- صيغة العقد: اتفاق بين طرفين على المشاركة في نشاط عقاري.

الشكل رقم (04): صيغة التمويل العقاري بالمشاركة.

ويكون التصوير البياني لهذا العقد على النحو التالي :



المصدر: حسين شحاتة، نفس المرجع، ص05.

3- التمويل العقاري بصيغة البيع الآجل أو بالتقسيط:

3-1- طبيعة التمويل العقاري بصيغة البيع الآجل أو بالتقسيط:

ويقصد بهذه الصيغة هو شراء العقار عن طريق سداد القيمة بعد أجل معين، ويطلق على هذه الصيغة البيع بالآجل أو الشراء بالتقسيط وعادة يكون الثمن الآجل أعلى من الثمن العاجل.

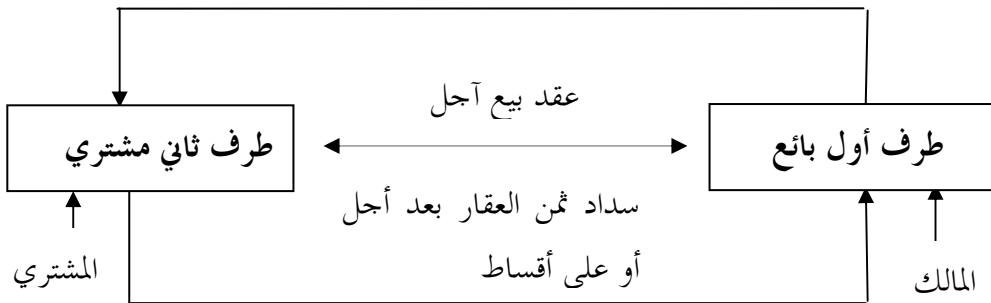
3-2- طبيعة عقد البيع الآجل في التمويل العقاري:

تتمثل أركان هذا العقد في الآتي:

- الإيجاب : ويصدر من طالب الشراء بالآجل أو بالتقسيط (المشتري).
- القبول : ويصدر من البائع الذي يمتلك العقار المعروض للبيع (البائع).
- موضوع العقد: العقار.
- صيغة العقد : البيع الآجل للعقار.

ويكون التصوير البياني لهذا العقد على النحو التالي:

الشكل رقم (05): صيغة التمويل العقاري بالبيع الآجل أو بالتقسيط.



المصدر: حسين شحاتة، نفس المرجع السابق، ص06.

4- التمويل العقاري بصيغة البيع بالمراجحة :

4-1- طبيعة التمويل العقاري بصيغة البيع بالمراجحة:

ويقصد بهذه الصيغة أن يطلب أحد الأفراد من جهة تمويل معينة أن تقوم بشراء عقار ما يكون قد حدد المواصفات على أن تبيعه له بالآجل وسداد ثمنه يتم على أقساط بربح يتفق عليه مع تقديم وعد بالشراء ودفع مبلغ مقدم لضمان جديته.

وتنفذ هذه العملية على النحو التالي:

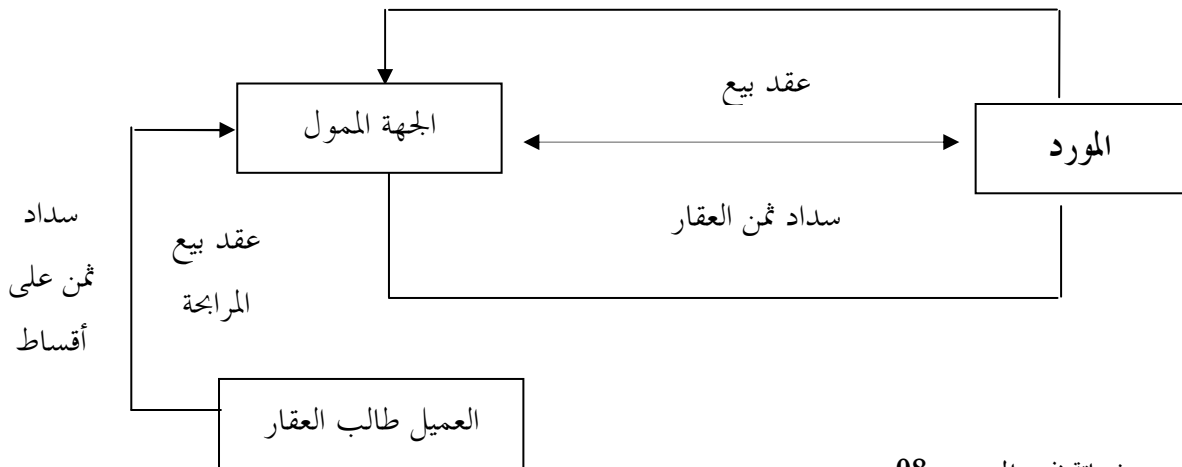
- يقدم الطالب طلبا إلى الجهة الممولة يطلب فيه شراء عقار بمواصفات محددة ويرفق بالمستندات والوثائق المطلوبة للجهة الممولة.
- في حالة الموافقة تقوم الجهة الممولة بشراء العقار وتملكه من المورد أو الجهة البائعة.
- تقوم الجهة الممولة ببيع العقار مرة ثانية إلى طالبه وهو الزبون مقابل ربح يتفق عليه كما يتم الاتفاق على مقدار وآجال سداد الأقساط ويبرم عقد المراجحة.
- تقوم الجهة الممولة بتسليم العميل العقار بعد أخذ الضمانات الكافية واستلام ضمان الجدية.
- يقوم العميل بسداد الأقساط حسب الآجال المتفق عليها.

4-2- طبيعة العقود في تمويل العقارات بصيغة المراجحة لآجل لآمر بالشراء هناك عقدان هما:

- **العقد الأول:** بين المورد للعقار والجهة الممولة (المشترية) ويطلق عليه عقد شراء عقار نقداً.
  - **العقد الثاني:** بين الجهة الممولة والتي أصبحت مالكة والزبون طالب العقار عقد بيع عقار بالمراجحة لآجل.
- ولا تختلف أركان وأطراف هذه العقود السابق بيانها.

التصوير البياني للعلاقات التعاقدية لصيغة البيع بالمراجحة على النحو التالي:

الشكل رقم (06): صيغة التمويل العقاري بالبيع بالمراجحة.



المصدر: حسين شحاتة، نفس المرجع، ص08.

5- التمويل العقاري بصيغة بيع الإستصناع:

5-1- طبيعة التمويل العقاري بصيغة بيع الإستصناع:

أحيانا يحتاج فرد لديه قطعة أرض وليس لديه مال لبناء، فيذهب إلى جهة تمويل لتقوم ببنائها لحسابه من خلال مقاول، وتقوم هذه الجهة بدفع تكلفة البناء إلى المقاول على أقساط أو دفعات حسب الأحوال، وعندما تنتهي عملية البناء، تقوم الجهة الممولة ببيع البناء إلى الفرد على أساس تكلفة البناء مضاف إليها عائد يطلق عليه "ربح الإستصناع"

5-2- طبيعة العقود في تمويل بناء العقارات بصيغة الإستصناع: من أهم هذه العقود ما يلي:

- عقد المقاول بين المقاول (الصانع) وبين الجهة الممولة للبناء (المستصنع) ويطلق عليه عقد الاستصناع.
- عقد الاستصناع الموازي بين طالب البناء (المستصنع له) وبين الجهة الممولة (المستصنع).

وتتمثل أركان عقد الإستصناع الأول (المقاول) في الآتي:

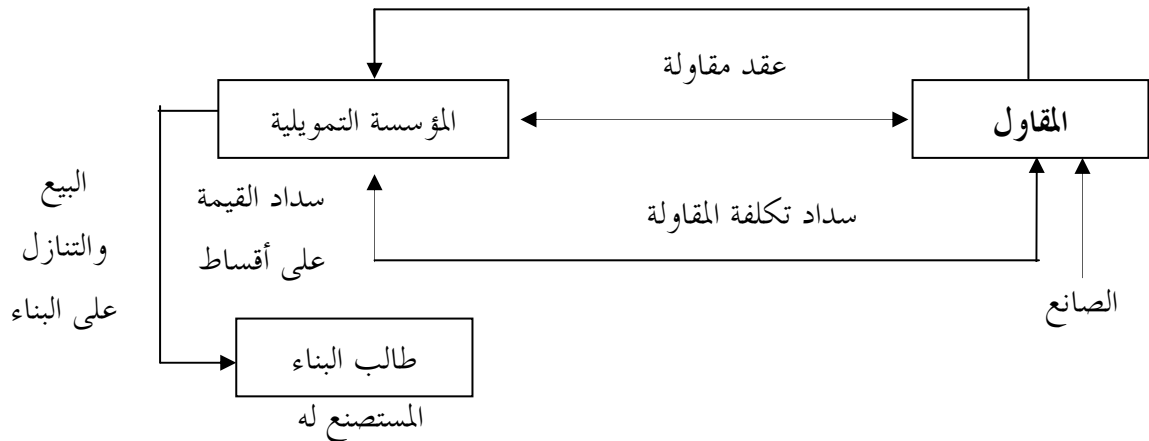
- الإيجاب: ويصدر من الجهة الممولة ويطلق عليها المستصنع.
- القبول: ويصدر من المقاول ويطلق عليه الصانع.
- موضوع العقد: بناء عمارة أو منزل أو نحو ذلك.
- صيغة العقد: "الاستصناع"

وتتمثل عقد أركان الاستصناع الموازي:

- الإيجاب: ويصدر من طالب الصنعة ويطلق عليه اسم "المستصنع له".
- القبول: ويصدر من الجهة الممولة ويطلق عليها المستصنع.
- موضوع العقد: بناء عمارة أو منزل أو نحو ذلك.
- صيغة العقد: "الإستصناع الموازي".

ويمكن تصوير العلاقات التعاقدية في هذه الحالة على النحو التالي:

الشكل (07): صيغة التمويل العقاري بالبيع وبالإستصناع





## الفصل الأول: التمويل البنكي العقاري

المصدر: حسين شحاتة، مرجع سبق ذكره، ص11.

### المطلب الثالث: مزايا ومخاطر التمويل العقاري.

مثلما يوجد للتمويل العقاري مزايا توجد لديه أيضا مخاطر نوضحها فيما يلي<sup>(1)</sup>:

#### 1- مزايا التمويل العقاري : للتمويل عدة مزايا نذكر مايلي:

- له أطول فترة سداد ممكنة بالمقارنة بأي نظام تمويل آخر.
- التمويل قد يصل إلى نسبة 90% من قيمة الوحدة السكنية المطلوب شرائها.
- ضمان ثبات سعر العائد طوال مدة العقد حتى ولو ارتفع سعر العائد في السوق
- إمكانية السداد المبكر للتمويل.
- التمويل العقاري يوفر لك حق اختيار الشروط الخاصة بالتمويل مثل المقدم الذي يمكنك سداده و قيمة الأقساط الشهرية .

#### 2- مخاطر التمويل العقاري : للتمويل العقاري مجموعة من المخاطر وهي:

- عدم القدرة على دفع الأقساط مما قد يؤدي إلى التنفيذ على العقار، و قلة عدد الخبراء المتخصصين في مجالات التمويل العقاري.
- عدم وجود شركات الإستعلام والتصنيف الائتماني.
- إرتفاع تكلفة التمويل وعدم وجود مصادر تمويلية طويلة الأجل الافتقار إلى ثقافة نظام التمويل العقاري في الجزائر، و إرتفاع تكلفة البناء وعدم وجود قاعدة بيانات كافية عن الإسكان.

<sup>(1)</sup> فؤادي فوزي منصور، الية تنشيط السوق العقاري (مصر:وزارة المالية، الإدارة المركزية للبحوث المالية و التنمية الإدارية) ص10.

### خلاصة الفصل:

التمويل العقاري له أهمية كبيرة بالنظر إلى الميزة التي يقدمها في الحياة للإنسان ألا وهو السكن و من أجل هذا قمنا بتقديم نظرة عامة حول النظام العقاري من خلال الهيئات و المؤسسات التي تعمل على منح القروض العقارية للأفراد ومنها البنوك التي تعتبر جهة تمويلية في تحريك نشاط التمويل العقاري نحو الأمام، وعلى أساسها يبنى عليها التمويل بمختلف الطرق سواء كان تمويلًا مباشرًا أو غير مباشر، ومن هنا يمكن أن نقول أن التمويل العقاري هو لجوء صاحب التمويل إلى مؤسسة أو جهة تمويلية ليقوم بعملية التمويل، كما تطرقنا إلى صيغ التمويل العقاري تعمل بها كثير من البلدان كما أن هذا الأخير لديه سلبيات و إيجابيات من عدة نواحي .

## الفصل الثاني:

التجربة الجزائرية في ميدان التحويل العقاري

بعد دراسة ماهية التمويل العقاري وإعطاء نظرة على البنوك و التمويل كان لابد من ذكر التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري وإبراز الجوانب المختلفة لها بإعتبارها تجربة حديثة النشأة مقارنة بدول أخرى، وكذا الدور الذي تلعبه منظومة التمويل العقاري في الجزائر من الجانب التشريعي والتنظيمي بإعتبارها الأساس الذي تبنى عليه كل التعاملات في مجال القرض العقاري ، بالإضافة إلى الأوضاع التي السوق العقاري في الجزائر من خلال تشخيصه خاصة من ناحية العرض والطلب، كما أن تحليل السوق العقاري يركز أساسا على السوق العقاري السكني بإعتباره ذا أهمية كبيرة وبالغة في حياة الفرد و المجتمع .

ولذلك سنتطرق في هذا الفصل إلى :

- المبحث الأول : منظومة التمويل العقاري في الجزائر
- المبحث الثاني : المؤسسات المسيرة للقروض العقارية
- المبحث الثالث : تجربة توريق القروض العقارية في الجزائر

## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

المبحث الأول: منظومة التمويل العقاري في الجزائر.

المطلب الأول: الإطار التشريعي و التنظيمي لنظام التمويل العقاري.

### 1- الإطار التشريعي<sup>(1)</sup>:

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

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

لقد شهدت الجزائر إلى غاية التسعينات استمرار السيطرة الكبرى للدولة على حركة النمو العقاري لكن الانفتاح الإقتصادي في هذه الفترة الزمنية ساعد على الرفع مستوى المعيشة ومستويات الدخل، هذا ما كان عاملا أساسيا على التوسع الفجوة بين حجم الطلب والعرض في سوق العقارات خاصة في ظل التطلعات التي مثلتها الطبقة الوسطى في المجتمع الجزائري وإزالة العراقيل ذات الطابع القانوني و التنظيمي التي كانت تشكل مكبحا في التمويل العقاري، ودفعاً للجهد الوطني للحد من أزمة السكن تدخلت الدولة باليات أخرى منها قيامها بدراسات تشخيصية وتحليل دقيق للأنظمة المتعلقة بقطاع التمويل العقاري بكل جوانبه للنهوض بهذا القطاع، ليس من خلال تدخل الخزينة العمومية وإنما بإشراك الخواص في هذا المجال وحثهم على المساهمة للحد من هذا الإشكال ويقصد بالخواص المؤسسات المصرفية التي كانت بعيدة على تمويل العقارات، فبادرت الدولة بعدة عمليات منها:

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

<sup>(1)</sup> بوحفص نعاة، الجوانب القانونية والعملية لعقد القرض العقاري، أطروحة الدكتوراه (البيدة: كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، 2009) ص 30-

## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

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

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

وظل الضغط على العرض في ميدان السكن متصاعدا بحكم ثقلها الإجتماعي وقيمتها السلعية باعتباره سلعة إقتصادية ضرورية وخزان هام للشغل وعامل أساسي للتوازن داخل المجتمع، لذا أولته الدولة عناية خاصة لتطويق أزمة السكن و الخروج من الركود العقاري.

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

كانت من أهم النصوص القانونية التي صدرت في هذا الشأن القانون رقم 12/86 المؤرخ في:

1986/08/19، الذي حدد الإطار القانوني المشترك للنشاط البنكي لمختلف مؤسسات القرض ثم صدر القانون رقم 10/90 المؤرخ في 1990/04/14 المتعلق بالنقد و القرض الذي بموجب أحكامه نوعت المؤسسات القرض من نشاطاتها. هذه الأخيرة تدخلت بصوره محتشمة في تمويل القطاع العقاري بوصفها دائما ممتازا ثم صدر الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بالنقد و القرض.

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

وتم إنشاء منشآت مساعدة على منح القروض العقارية وهو العامل الذي شجع المؤسسات المالية على الإقدام على تمويل القطاع العقاري بعد إحجام على منح القروض و التسهيلات الإئتمانية الذي كانت ترجع أسبابه في المحصلة إلى اختلال في هيكلية السوق الإسكاني، حيث كانت تتشدد في الإجراءات المتعلقة بضمانات المقدمة وطرق منح هذه القروض.

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

انطلقت مؤسسات القرض في الجزائر مطبقة العادات و الأعراف المصرفية الخاصة بنشاط إقراض الأموال لإستثمارها في شراء مسكن خاص أو بناء ذاتي أو ترميم و توسيع المسكن القديم بضمان رهن العقار رهنا رسميا.

لقد مكن تواجد هذه الهيئات من إيجاد خطوط تمويل جديدة للقرض العقاري و أضحى من الضرورة تنظيم و تقنين عمليات منح الائتمان ومنها القرض العقاري الذي يرفضه بعض المواطنين لأسباب دينية محضة لا إقتصادية.

## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

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

كما قررت الحكومة في إطار قانون المالية التكميلي 2009 وقف عملية منح القروض للأفراد عدا تلك المتعلقة بالقروض العقارية وهو ما يعني وقف جميع صيغ القروض الاستهلاكية وعلى رأسها تلك الموجهة لاقتناء السيارات و ألزمت الحكومة جميع البنوك التوجه نحو منح القروض العقارية فقط دون غيرها من القروض حسب ماتضمنته المادة 47 من قانون المالية التكميلي 2009 والتي نصت على مايلي 'لا يرخص للبنوك بمنح القروض للأفراد إلا في إطار القروض العقارية' على أن تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عند الحاجة عن طريق التنظيم وقد جاءت المادة 75 من قانون المالية لسنة 2009 المؤرخة بتاريخ 2009/12/30 والتي تهدف إلى تحديد مستويات معدلات الفائدة ما بين 1 و3 على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي.

### 2- الإطار التنظيمي (1) :

إن المقرض هو الذي يزاول نشاط منح القروض عن طريق تقييم قروض لطالبي القرض العقاري مقابل تقديمهم لضمان غالب ما يكون في صورة تأمين عيني على أن يقوم المقرض بسداد مبلغ التمويل و الفوائد و المصروفات على أقساط دورية وفقا لمعايير مزاولته لنشاط منح القروض العقارية.

يحدد بنك الجزائر قواعد الحذر و التسيير التي تستند إلى جملة من المعايير نذكر منها:

- النسب بين الأموال الخاصة و التعهدات و التسهيلات الممنوحة لكل مدين.

- نسب السيولة .

- النسب بين الودائع و الاستعمالات .

- إستعمال الأموال الخاصة و بوجه عام كل المعايير التي تسمح بتقدير الخطر.

هناك معايير عامة تحكم أداء المؤسسات التمويلية لوظيفتها حيث:

تأخذ في حسابها الإعتبارات القانونية حتى لا يحدث تباين بين السياسة الخاصة بها و السياسة الإئتمانية و القيود التي يضعها بنك الجزائر.

تقرير حدود و مجال الإختصاص بمنح القروض و التسهيلات و تحديد أنواع القروض التي يمنحها و التكلفة أي سعر الفائدة و المصاريف الإدارية.

تحديد الشروط الواجب توفرها لقبول طلب الحصول على القرض و إجراء و خطوات الحصول على القرض لأن جهات تتبغى تحقيق النفع العام لها قوانين داخلية تنظم طريقة عملها.

إلى جانب هذه المعايير العامة التي تحكم عمل المؤسسات المالية لا بد من إحترام جملة من المعايير الخاصة بمزاولة نشاط التمويل العقاري لجلب رضا المقرض و تأمين ضمان كاف و توفير قدر من الثقة و الأمانة بين الأطراف و هذه المعايير هي:

## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

- أن تكون إجراءات منح القرض واضحة محددة على النحو يكفل للمقترض معرفة التزاماته.
  - تسليم للمدين صورة من النموذج المتضمن للشروط الأساسية للعقد قبل توقيعه.
  - إمكانية التمويل بأكثر من نسبة معينة من قيمة العقار بحسب الأعراف المطبقة.
  - تحديد قيمة العقار بمعرفة أحد الخبراء العقاريين.
- لا يجوز للممول المقرض توفير تمويل أو أكثر بما يجاوز نسبة محددة بشكل تنظيمي من رأس مال المقترض واحد وزوجه وأقاربه، تطبيقاً للقواعد الاحترازية الواجبة الاحترام في البنوك و المؤسسات المصرفية.
- لا يجوز أن يزيد قسط التمويل على نسبة معينة من مجموع دخل المقترض بحيث يؤدي إغفال ذلك من جانب المقرض إلى تقرير بطلان عقد القرض العقاري أو إلزامه بالتعويض لتجسيد التطبيق الميداني لهذه المعايير الخاصة و العامة، ينبغي على البنك رسم سياسة معينة للإقراض يثبت فيها اتجاهات و كيفية استخدام الأموال و الأسس التي يبنى عليها قرارات الإقراض ومتابعتها قياساً بالسياسة المرسومة لها و لا يمكن لأي بنك تحقيق أهدافه دون أن يرسم سياسته.

### المطلب الثاني: السوق العقاري في الجزائر.

#### 1- واقع السوق العقاري في الجزائر: (1)

إن السوق العقاري في الإقتصاد الموجه كان محتكراً من طرف الدولة و كان عدد عمليات نقل العقار محدوداً جداً و بعد الإفتتاح الإقتصادي عرف السوق العقاري كباقي الأسواق انتعاشاً و أصبح القطاع العام و الخاص يلعبون نفس الدور كما أن هناك جزءاً من السوق أصبح يحتله الأفراد.

ولقد هيأت الدولة الظروف اللازمة من أجل قيام هذا السوق حيث تم استحداث آليات جديدة بدءاً بمرونة الإجراءات على شكل قوانين عقارية، تبسط المعاملات و طرق جديدة لتمويل العقار و تنظيم كيفية التمويل كآلية مالية تسمح بزيادة حجم السوق العقاري وإحداث مؤسسات جديدة تساهم في زيادة حجم الحظيرة العقارية كالكالات العقارية و مؤسسات الترقية العقارية هذه الأخيرة تعتبر بمثابة محرك لقطاع البناء و السكن، كما أن تهيئة المحيط في هذا المجال سمح للأفراد بالمشاركة في زيادة السوق العقاري عن طريق بناء سكنات خاصة و محلات تجارية و مهنية و هذا ما يسمح بتنشيط السوق العقاري.

#### 2- تشخيص السوق العقاري في الجزائر:

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

ويمكن تحديد العرض و الطلب في السوق الجزائري كما يلي (2):

**1-2- العرض في السوق العقاري الجزائري:** يتكون العرض في السوق العقاري من مجموعة المؤسسات العمومية منها ديوان الترقية و التسيير العقاري الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، الوكالات العقارية، مؤسسة السكن العائلي

(1) عبد الحكيم بلوغي، أثر الضرائب على النشاط العقاري (مصر: إيتراك للطباعة و النشر، 2009) ص 73.

(2) عبد الحكيم بلوغي، نفس المرجع السابق، ص 74-78.



## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

و مؤسسات خاصة ،على شكل وكالات للترقية العقارية ،كذلك يوجد الأفراد و البيوع التي تتم في المزاد العلني المنجزة من طرف أملاك الدولة.

يتكون العرض في السوق العقاري من مختلف العقارات منها:

**2-1-1- العقار المبني :** وهو الذي يكون على شكل سكنات فردية وجماعية بحيث أن السكنات الجماعية معظمها معروضة من طرف المؤسسات السالفة الذكر في المرة الأولى (عملية البيع الأولى) ثم تتداول بين الأفراد أما السكنات الفردية فمعظمها تعرض من طرف الأفراد وفي أغلب الأحيان تكون في طور الإنجاز كما إن العقار المبني يحتوي محلات تجارية ومهنية وصناعية فالمحلات التجارية توجد في الدور الأرضي للسكنات الجماعية أو محلات فردية ملحقة بالسكن معدة للغرض التجاري أما المحلات المهنية فغالبا ما تكون على شكل شقق أو مباني انفرادية أما المحلات الصناعية فهي من خلال اسمها توجد في أماكن ذات طابع صناعي.

**2-1-2- العقار غير المبني :** ونقصد به العقار المعد للبناء وهو في معظم الأحيان يكون على شكل تعاونيات عقارية ثم تهيئتها من طرف الوكالات العقارية وتبيعه للأفراد على شكل قطع ثم تتداول بين الأفراد سواء على حالها أو بعد بنائها كلية أو في طور الإنجاز.

**2-2- الطلب في السوق العقاري في الجزائر:**

يتكون الطلب في السوق العقاري:

**2-2-1- الأشخاص أو الأفراد :** وطلبهم يكون في معظمه للعرض السالف الذكر من سكنات بأنواعها تامة الأشغال أو في طور الإنجاز و المحلات التجارية و المهنية و الصناعية أو الأراضي البيضاء المعدة للبناء.

**2-2-2- المؤسسات الخاصة :** تقوم بالشراء لغرض النشاط الذي أنشأت من أجله ويكون طلبها يتمحور حول شقق أو بنائات فردية تستعملها كمقرات لنشاطها، كما أن طلبها يتوجه أحيانا إلى الأراضي البيضاء لاستعمالها كحظائر أو مخازن لتخزين السلع و المواد الأولية.

**2-2-3- الإدارة العمومية :** وتشتري من أجل استعمالها كمقرات لأداء مختلف الوظائف المنوطة بها.

وبصفة عامة فان الطلب في السوق العقاري له طابع خاص ، لأن ما يشتري يبقى ذو قيمة عالية لما له من أهمية بالغة سواء للاستعمال السكني أو من ناحية استغلاله.

**3- تحليل السوق العقاري للسكن:<sup>(1)</sup>**

للقيام بمهمة تحليل التطور العمراني يتعين على المحلل أن يتوفر على معطيات دقيقة جدا ترصد كل الإختلالات وكل التحولات التي يعرفها المحيط العام للسوق العقارية، ولهذا السبب سنأخذ بعين الاعتبار كأساس لدراسة أولية الإحصاءات الرسمية المتوفرة حاليا لذا فيما يتعلق بإشكالية طلب السكن فإننا نعتد الإحصائيات المتعلقة بعدد الشقق و المساكن المبنية بصفة قانونية و التي يمكننا أن تدلنا على كيفية استجابة سوق السكن للطلب.

(1) عبد الحكيم بلوفي، مرجع سبق ذكره، ص 78-82.

## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

### 3-1- الطلب على السكن:

حسب المعطيات الإحصائية لسنة 2008 فقد بلغ عدد سكان الجزائر أكثر من 24 مليون نسمة أي بزيادة إجمالية تقدر بـ 4979167 نسمة مقارنة مع سنة 1998 التي بلغ فيها عدد السكان أكثر من 29 مليون نسمة والذي من المتوقع أ ، يصل في سنة إلى أكثر من 38 نسمة حسب الديوان الوطني للإحصائيات أما في ما يتعلق بتطور عدد الأسر

على المستوى الوطني فإن إحصاء 2008 بين بأن عدد الأسر العادية والجماعية قد بلغ إجمالا 5829566 أسرة بينما قدرت حظيرة السكن بـ 6685674 مسكن و بمعدل إشغال للمنازل يقدر بـ 5.10 . أما إحصاء 1998 فقد أظهر بأن عدد الأسر العادية والجماعية قد بلغ إجمالا 4425521 أسرة بينما قدرت حظيرة السكن بـ 5024977 مسكن و بمعدل إشغال للمنازل يقدر بـ 5,79 .

### 3-2- العرض من السكن:

تقدر الحظيرة الجزائرية للسكن بحوالي 7 ملايين وحدة سكنية 90% منها تعتبر سكنات خاصة ونظرا للفارق الكبير بين التعداد السكاني وعدد السكنات فإن الأمر يتطلب إيجاد حلول استعجالية لردم الهوة تمثلت بشكل رئيسي في مشروع المليون سكن الذي أطلق بمبادرة شخصية من رئيس الجمهورية ضمن المخطط الخماسي (2005-2006) ،خصص له مبلغ 396 مليار دينار جزائري ولتقييم هذه الفترة نتعرض لأهم الانجازات من السكنات في هذه الفترة وذلك بالتطرق للسكنات التي أعلن عن الانطلاق في إنجازها وكذلك السكنات الموزعة فعلا خلال الفترة (2004-2009) وهي كالآتي:

الجدول رقم 01: السكنات التي شرعفي إنجازها خلال الفترة 2004-2009.

نوع السكن	عمومي إيجاري	إجتماعي تساهمي	بيع بالإيجار	ترقوي	بناء على المخططات	تحت المجموع الحضري	الريفي	المجموع
2004	72850	25028	49115	38068	-	185061	49607	234668
2005	112053	84184	0	3837	-	200074	132765	332839
2006	38689	57538	2696	5558	39160	143641	137017	280658
2007	35145	32288	8941	5588	28647	110609	78852	189461
2008	67053	43736	837	7956	26637	146219	79595	225814
2009	130240	23607	0	10808	33739	198394	70853	269247
المجموع	456030	266381	61589	71815	128183	983998	548689	1532687

المصدر : وزارة السكن و العمران

الجدول رقم 02 : السكنات التي شرع في إنجازها خلال الفترة 2004-2009

السكنات التي شرع في إنجازها خلال الفترة 2004-2009								
نوع السكن	عمومي إيجاري	اجتماعي تساهمي	بيع بالإيجار	ترقوي	بناء على المخططات	تحت المجموع الحضري	الريفي	المجموع
2004	24668	17285	8855	9292	35293	92423	24045	116486
2005	25834	15787	1235	8027	27574	89572	42907	132479
2006	43527	23769	43527	8435	18630	101489	76287	177776
2007	44079	19325	8491	5028	14671	91594	88336	179930
2008	57657	37123	1827	4070	15176	115853	104968	220821
2009	55550	37924	9043	5644	18142	126303	91492	217795
المجموع	2513151	151213	44724	40496	129486	617234	428035	1045296

المصدر: وزارة السكن و العمران.

#### 4- مدى تأثير السوق العقاري الجزائري بأزمة الرهن العقاري: (1)

(1) عبد الحكيم بلوغي، مرجع سبق ذكره، ص 82-84.

## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

لم تتأثر سوق العقار بالجزائر كثيرا بأزمة الرهن العقاري في الولايات المتحدة الأمريكية و التي إمتدت أثارها إلى الكثير من دول العالم، حيث بقيت أسعار العقار في الجزائر مرتفعة رغم تراجع حجم الطلب عليها غير أن إنخفاض أسعار مواد البناء كالحديد و الإسمنت ساهم في إستئناف ورشات البناء التي تعطل نشاطها بسبب الإرتفاع القياسي لأسعار الحديد بالدرجة الأولى، كما أن السوق السيولة في المنطقة مخاوف من تراجع حجم الاستثمارات العقارية الثانوية لأنها سوق مغلقة لا يوجد فيها المتعاملون الأجانب و لا بورصة للعقارات فالطريقة الوحيدة التي ستتأثر بها سوق العقار تتمثل في الإستفادة المتوقعة من إنخفاض أسعار مواد البناء كالإسمنت و الحديد في الأسواق العالمية بسبب تراجع الطلب من السوق الأوروبية و الأمريكية وهنا يمكن التركيز على نقطة أساسية تتمثل في ضرورة أن توقف الحكومة المضاربات والإحتكارات وفيما يتعلق بأسعار العقار فهي مرتفعة حيث يبلغ سعر المتر المربع ثلاثة آلاف دولار أي 21000 دج

(1 دولار=70 دج) وهذا ما يجعل أسعار العقار في الجزائر من بين أعلى الأسعار في العالم وهذا مرتبط أساسا بممارسات غير أخلاقية مثل تبييض بعض المبالغ المالية في قطاع العقار الذي يصعب مراقبته بطريقة جيدة من طرف الحكومة ومما يجعل السوق العقاري في الجزائر بمنأى عن أزمة الرهون العقارية هو أنه ليس له إرتباطات مع سوق العقار في الخارج وليس هناك إنفتاح كبير مع الأسواق العقارية في العالم، فعلى سبيل المثال لا توجد مساهمات أجنبية في قطاع العقار في الجزائر، وهذا ما يعني بأنه لن يكون هناك تأثير كبيرا كالذي شهدته الولايات المتحدة الأمريكية أو بعض البلدان الأخرى من العالم إضافة إلى أن السوق العقارية الجزائرية سوق مركزة وطنيا والقروض موجودة داخل البنوك ولم تنتشر في الأسواق المالية، وما خلق المشكلة عالميا هو أولا المضاربة وثانيا خروج القروض من البنوك إلا السوق المالية، وانتشارها عن طريق التوريق، وهذه الأشياء لا نجدها في الجزائر فالقروض باقية في البنوك إلى السوق المالية وانتشارها عن طريق التوريق وهذه الأشياء لا نجدها في الجزائر فالقروض باقية في البنوك والكثير من القروض العقارية التي تقدم هي للسكن وليس للمضاربة أما في الولايات المتحدة الأمريكية كانت هناك مضاربة كبيرة إنتظارا لفوائض كثيرة وميدانيا نشير أن الأزمة التي أدت إلى سقوط أسعار العقار في العديد من العواصم العالمية لم تؤثر على أسعار العقار في الجزائر التي لازالت الأسعار بها جد مرتفعة لكن هناك نوع الركود في السوق العقارية ومع ذلك لم تتراجع الأسعار مما يؤكد بأن سوق العقار في الجزائر لا تخضع لمبدأ العرض و الطلب.

**5- القوى المحركة لسوق العقار السكني:** تتحكم في السوق العقاري السكني جملة من القوى المحركة له و التي نوجزها في الجدول التالي:

## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

الجدول رقم (03): القوى المحركة لسوق العقار السكني.

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

المصدر: المركز المالي الكويتي، دراسة الاتجاهات و التطورات المتعلقة بقطاع العقار في الجزائر، مارس 2008.

## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

المطلب الثالث: أنواع و آليات القروض العقارية في الجزائر.

تقسم القروض الموجهة للتمويل العقاري بصفة عامة في الجزائر إلى:

### 1- القروض العقارية الموجهة للأشخاص الطبيعية:

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

بصفة عامة نجد أن القروض العقارية الممنوحة للأشخاص الطبيعية تتم فيما يلي<sup>(1)</sup>:

#### 1-1- القروض لأجل البناء الذاتي:

كل شخص طبيعي مالك لقطعة أرض يريد بناء مسكنه الشخصي أو العائلي، أو مالك طويل مسكن تهيئته أو تعليه أو توسيعه يمكنه الاستفادة من قرض عقاري من أي مؤسسة مالية عادة ما تكون بنك تجاري بحيث يتوفر في الشخص شرطين أساسيين هما:

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

أن يكون له دخل ثابت ومستقر للتأكد المؤسسة المقرضة من قدرة المقترض على التسديد.

#### 1-1-1- خصائص القروض لأجل البناء الذاتي:

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

- قرض يمنح على دفعات حسب تقدم الأشغال.
- قرض طويل المدة يتراوح بين 15 و20 سنة يختلف في حالة ما إذا كان الشخص المستفيد مدخر أو غير مدخر، قيمة أقساط التسديد تحسب وفق نسبة مؤوية حسب دخل المقترض وزوجه في حالة زوجين.
- الضمانات المفروضة عموما في مثل هذه القروض تكون عبارة عن:
- رهن رسمي يقع على القطعة الأرضية محل البناء أو رهن المسكن أشغال التهيئة يكتب لصالح المؤسسة المقرضة.
- إضافة لتأمين يكتب لصالح المؤسسة المقرضة.
- نجد أهم هذا النوع من القروض أنها قروض مثقلة بالضمانات ويمكننا إرجاع هذا التشدد من قبل البنوك لإنخفاض نسبة مثل هذه القروض الموجهة لتمويل البناء الذاتي.
- ضعف الثقة بين البنك و الأشخاص المتعاملين معه نتيجة السوابق في هذا المجال التي ترجع أساسا للتأخر في تسديد القرض وفي بعض الأحيان عدم تخصيص القرض لغرضه.
- وهذا كله راجع لضعف كفاءة البنك في مراقبة أمواله المستثمرة في هذا المجال بصورة عملية..

<sup>(1)</sup>Séminaire Régional sur le crédit immobilier et les Hypothèques (Cridit populaire d Algérie CPA,28-29 février 2000)

## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

### 1-1-2- تطبيقات القروض لأجل البناء الذاتي:

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط أول وأقدم مؤسسة مالية مموله للنشاط العقاري و للبناء الذاتي خاصة، وتميز في حالة القروض لأجل البناء بين الشخص الموفر لدى الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط وغير الموفر.

✓ بالنسبة للموفر:

- إذا أراد الموفر لدى الصندوق الحصول على قرض لتمويل بناء سكن له يكون القرض بالشروط التالية:
- يجب أن يكون مدخر لدى الصندوق على الأقل لمدة واحدة وترتب له على الأقل 2000 دج من الفوائد مبلغ القرض محدد حسب قيمة الفوائد المترتبة له و سن المدخر.
- نسبة فوائد متغيرة حسب الشروط البنكية المطبقة.
- مدة القرض 40 سنة كحد أقصى مسدد قبل سن 70 سنة.
- الضمانات المطلوبة هي عبارة عن رهن قانوني من الدرجة الأولى.
- يتم تسديد القرض بمبالغ شهرية ثابتة ابتداء من الشهر السادس والثلاثين 36 الذي يلي دفع مبلغ القرض.
- هذه المبالغ الشهرية تحسب وفق نسي مئوية تحسب إعتبارا من دخله الشهري .
- \* قبل سنة 2001 كانت النسب المئوية المقطعة من الدخل الشهري تحسب حسب المعيار التالي:
- إذا كان الدخل الشهري للمقترض أقل أو يساوي 16.000 دج تكون نسبة المقطعة من دخله 30% والتي تحسب كذلك مع الأخذ بعين الإعتبار مبلغ القرض و سن المقترض.
- إذا كان دخله ما بين 16000 و 24000 دج تكون النسبة 40%.
- إذا كان دخله يفوق 24000 دج تكون 50%.
- \* وبعد شهر جانفي 2001 عدل السلم كالتالي:
- إذا كان دخله أقل أو يعادل 32000 دج تكون النسبة 30%.
- إذا كان دخله يفوق 32000 دج تكون 40% إلى 50%.
- مع العلم أن قيمة القرض لا يمكن أن تصل لتغطي قيمة الإنجاز كله و إنما كحد أقصى يمكن أن تصل إلى 70%.
- هذا فيما يخص بناء مسكن و إذا كنا أمام عملية تهيئة مسكن فإن القرض يمنح بالشروط التالية:
- يجب أن يكون مدخرا على الأقل منذ سنة واحدة، و لها على الأقل 2000 فواتر .
- لا يمكن أن تتعدى قيمة القرض 90% من قيمة الأشغال دون أن يتعدى المبلغ الممنوح 50% من قيمة العقار ذاته.
- مدته كحد أقصى 25 سنة كاملة قبل سن 70 عاما.
- ضمان رهن قانوني من الدرجة الأولى.
- التسديد يكون بمبالغ شهرية ثابتة.
- وفيما يخص توسيع مسكن تكون بنفس الشروط ما عدا المدة.

## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

✓ بالنسبة لغير الموفر:

يمكن كذلك لأي شخص غير مدخر لدى الصندوق أن يطلب قرضا لتمويل إنجاز مسكنه الشخصي أو العائلي تطبق عليه نفس الشروط المطبقة على المدخر ماعدا المتعلقة بمدة القرض التي لا تتعدى كأقصى حد 15 سنة، و فيما يخص تهيئة مسكن تكون بنفس الشروط بخلاف أن قيمة القرض تغطي 80% من المبلغ التقديري للأشغال أما في حالة توسيع مسكن نفس الشروط كذلك مطبقة ماعدا مدة القرض التي لا تتجاوز كحد أقصى 15 سنة بدل 25 سنة بالنسبة للمدخر.

نشير في هذا المجال أنه حتى إن كانت الشروط المطبقة على المدخر و غير المدخر متطابقة، إلا أنه في مجال نسبة الفوائد المطبقة تختلف في الحالتين، فإذا كان مدخرا فإن النسبة تخفض و إن كان غير مدخر فإنها تكون أعلى نسبة الفائدة المطبقة من الصندوق سنة 2000 كانت النسبة للمدخر 8% ولغير المدخر 10.5% .

كما أن الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط قد إعتد بدأية من جانفي 2008 تخفيضات في نسب الفوائد وصلت إلى 5.75% للمدخرين بنسبة تمويل 100% بداية من أفريل 2008 مع نسبة فائدة تتراوح بين 5% للمدخرين و 6% لغير المدخرين.

### 1-2- القروض الممولة على ملكية مسكن جديد:

هذه القروض مخصصة للأشخاص الطبيعية الذين يودون الحصول أو شراء مسكن في -إطار الترقية العقارية الخاصة و العامة.

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

- يجب أن يكون حاصل على عقد بيع بناء على التصاميم (V.S.P) Acte de vente sur plan.
- يثبت وجود مشاركة شخصية له مقدرة ب 20% قيمة المسكن.
- يثبت مدخول ثابت وقدرة على التسديد موثوقا منها .

### ✓ خصائص القروض الممولة للحصول على ملكية مسكن جديد:

تتميز القروض الموجهة لتمويل شراء مسكن جديد تميزها عن غيرها من القروض وهي:

- يمكن أن يصل القرض ليغطي 80% من ثمن المسكن.
- هي قروض طويلة المدة تتراوح بين 15 إلى 20 سنة.
- يسدد قروض على أقساط شهرية تحسب إنطلاقا من دخل المستفيد و سنه.

الضمانات المطلوبة هي عادة:

- رهن قانوني للمسكن محل الشراء.
- تأمين على القرض العقاري لدى شركة ضمان القروض العقارية.
- نسبة الفائدة المطبقة تدون حسب الشروط البنكية السارية.



## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

### 2- القروض العقارية الموجهة للأشخاص:

هي قروض عقارية موجهة لتمويل الترقية العقارية التي تقوم بها الأشخاص المعنوية، والتي يخول لها قانونيا الأساسي القيام بنشاط عقاري و بالترقية العقارية<sup>(1)</sup>.

هذه الأشخاص المعنوية تكون عموما شركات تجارية طبقا لأحكام القانون التجاري أو الشركات مدنية، وهي التعاونيات العقارية وفق الأمر رقم 76-92 المؤرخفي 1976/03/23 وهذا طبقا لنص المادة 02/من الأمر إن التعاونية العقارية هي شركة أشخاص مدنية وذات رأس مال متغير، هدفها الأساسي هو المساعدة على الحصول على ملكية السكن العائلي ولها في سبيل تحقيق غرضها: البناء، أو الشراء من مكاتب الترقية و التسيير العقاري.

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

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

#### ✓ خصائص القروض العقارية الموجهة للأشخاص المعنوية و ألياتها:

تتميز هذه القروض العقارية بأنها:

- قروض قصيرة المدة لا تتجاوز 24 شهرا كأقصى مدة.

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

- نسبة الفائدة المطبقة عليها هي نسبة متغيرة.

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

- يجب أن يخول له قانونه الأساسي القيام بالترقية العقارية.

- أن يثبت ملكيته لقطعة الأرض محل إنجاز المشروع.

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

- أن يثبت قدرة مالية شخصية على تغطية جزءا من تكاليف المشروع المراد إنجازها.

إن آلية تمويل منح القروض العقارية للأشخاص المعنوية تختلف حسب تخصيص المشروع المنجز في إطار الترقية العقارية الخاصة أو عدم تخصيصه، مع العلم أن المقصود بتخصيص المشروع وهو بيع السكنات المراد إنجازها في إطار البيع بناء على التصاميم، أي قبل إتمام المشروع يخصص كل مسكن لمستفيد معين وتكون العمليات كالتالي:

<sup>(1)</sup>DJAMEL BESSA LES INSTRUMENTS DE FINANCEMENT DU LOGEMENT (LA REVUE DE L HABITAT , PARUTION N07 , JUIN 2008) P P 33-34.

## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

### ● عملية بدون تخصيص:

- في هذه الحالة يشترط من المرقي العقاري أن:
- يقدم مشاركة شخصية تغطي 40% كحد أدنى من تكاليف المشروع (بما فيها ثمن الأرض محل الإنجاز و الدراسات التقنية و المالية للمشروع).
  - ثم تتبع مشاركته بقرض مقدم من المؤسسة المصرفية أو المالية يغطي 60% المتبقية لإنجاز المشروع.
- مع الإشارة أنه لا يمكن للمرقي العقاري إستعمال أو الإستفادة من أموال القرض إلا بعد إستهلاكه لمشاركته الشخصية أي أمواله الشخصية كلية، كما أن هذا القرض يمنح له على دفعات حسب إتمام كل مرحلة بشكل ألي، وهذا تحت إشراف ومراقبة المؤسسة المقرضة.

### ● عملية مخصصة:

- في هذه الحالة يكون على المرقي العقاري:
- تقديم مشاركة شخصية تقدر ب 20% من التكاليف (بما فيها ثمن الأرض و الدراسات الأولية).
  - كما يجب عليه إحضار قائمة بأسماء المستفيدين من السكنات بناء على عقد البيع على التصاميم تخص على الأقل 50% من السكنات مع تسبيقات على كل مسكن مقدرة ب 20% لتساهم في تمويل المشروع.
  - القيمة المتبقية لإتمام الأنجاز تكمل بقرض عقاري قد يصل ليغطي 70% من قيمة المشروع.

### 3- تجربة القروض العقارية المسيرة<sup>(1)</sup>:

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

لقد جاء نص المرسوم التنفيذي رقم 87/10 المؤرخ في 10 مارس 2010 والذي يحدد مستويات و كفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لإقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين كمايلي:

- عندما تكون مداخيل المستفيد أقل بست مرات الأجر الوطني (15000) دج المضمون أو تساويها، يتحمل المستفيد نسبة فائدة قدرها 1% في السنة، أي الذي يكون دخله 90.000 دج يستفيد من قروض بنسبة 1%.
- عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر بست (6) مرات الأجر الوطني المضمون و أقل بإثنتي عشرة (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون، يتحمل المستفيد نسبة فائدة قرها 3% في السنة، أي الذي يكون دخله محصور بين 90.000 دج و 180.000 دج يستفيد من قروض بنسبة فائدة 3%.

تكون نسبة الفائدة التي تحملها الخزينة العمومية هي حاصل الفرق بين نسبة الفائدة التي تطبقها البنوك و المؤسسات المالية ونسبة الفائدة التي يتحملها المستفيد.

(1) محمد ذياب، واقع القروض العقارية في الجزائر (البلدية، كلية العلوم الإقتصادية والتسيير، جامعة البلدة، 2012) ص 85-84.

## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

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

- بلوغ ستين سنة على الأكثر بما في ذلك الموظفين الذين يشغلون وظيفة عليا في الدولة.
- إثبات أقدمية خمس سنوات.
- إثبات دخل شهري على الأقل مرة ونصف الدخل الوطني الأدنى المضمون.
- أما في ما يخص ملف طلب القرض فيتكون من الوثائق الآتية:
- شهادة عمل مؤرخة بأقل من ثلاثين يوما توضح تاريخ التوظيف ووضعية طالب القرض.
- شهادة ميلاد.
- الراتب للأشهر الثلاثة الأخيرة.
- شهادة في حالة إقتناء أو بناء سكن يقدمها الطالب بما في ذلك زوجه يثبت أنه لا يملك سكنا ملكية تامة تسلمها إياه مصالح المحافظة العقارية.
- سند الملكية أو رخصة البناء سارية المفعول في حالة مشروع بناء أو توسيع سكن.
- عقد بيع على أساس مخطط يجرى لدى موثق ووعده بالبيع يجرى لدى موثق في حالة إقتناء سكن لدى مؤسسة للترقية العقارية.
- نسخة من عقد الملكية العقارية و الشهادة السلبية للرهن العقاري في حالة إقتناء سكن لدى الخواص.
- وحددت المادة السادسة الحد الأقصى لمبالغ القروض لإقتناء أو بناء سكن مع أخذ قدرة المستفيد على التسديد بعين الإعتبار كما يلي:
- سبعة ملايين دينار جزائري للموظفين الذين يشغلون وظائف عليا و الموظفين المصنفين في القسم الفرعي من 1 إلى 7 في القانون الأساسي للوظيفة العمومية.
- أربعة ملايين دينار جزائري للفئات الأخرى من الموظفين.
- وتطبق على هذه القروض نسبة فائدة قدرها 1% سنويا. أما الحد الأقصى لمبالغ القروض لتوسيع السكن مع أخذ قدرة المستفيد على التسديد بعين الإعتبار فتكون كما يلي:
- أربعة ملايين دينار جزائري للموظفين الذين يشغلون وظائف عليا و الموظفين المصنفين في القسم الفرعي من 1 إلى 7 في القانون الأساسي لوظيفة العمومية.
- مليوني دينار جزائري للفئات الأخرى من الموظفين.
- ويقصد بالتوسع إعادة تأهيل البنايات وإتمامها وتطبق على هذه القروض نسبة فائدة قدرها 1% سنويا.

## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

وحددت فترة سداد القروض 30 سنة مع تأجيل بدء السداد بسنة واحدة على أن يكون السن الأقصى للسداد 70 سنة. ويتم الاقتطاع من أجور المستخدمين شهريا بدون إنقطاع إلى غاية التسديد الكلي للمبلغ، أما بالنسبة للمتقاعدين فإن هيئات التقاعد تتولى الإستمرار في الإقتطاع من منح المستفيدين.

### 4- تقديرات حول حجم القروض العقارية بالجزائر:

تشير الأرقام المتوفرة إلى أن حجم القروض الإستهلاكية التي منحتها البنوك الجزائرية العمومية و الخاصة سنة 2008 للأشخاص و العائلات من أجل شراء الأثاث و الأجهزة الكهرومنزلية والسيارات بلغ مليار دينار، وقد عرفت القروض الاستهلاكية نموا بنسبة تتراوح ما بين 20% و 25% مقارنة بما كانت عليه سنة 2007، وذلك نظرا للتسهيلات التي وفرتها المصارف للمواطنين لتكثيف قواعد منح القروض مع القدرات الشرائية للمواطنين وقد بلغت محافظ قروض سنة 2008 حوالي 2450 مليار دينار. بما فيها القروض الموجهة للشركات لتمويل استثماراتها ومشاريعها، و القروض الموجهة للمواطنين من أجل شراء السيارات و الأثاث و الأجهزة الكهرومنزلية، وتمثل القروض الممنوحة للشركات و المؤسسات 90% من إجمالي القروض البنكية، في حين تمثل القروض الموجهة للأشخاص والعائلات 10% من إجمالي القروض البنكية الممنوحة، منها 4% تمثل قروض شراء السيارات بالتقسيط والأجهزة الكهرومنزلية وتأثيث المنازل عن طريق الدفع بالتقسيط والنسبة الباقية خاصة بالقروض العقارية، المتمثلة أساسا في قروض شراء السكنات التي بلغت 150 مليار دينار، وذلك بعد أن توسع عدد البنوك التي تمنح القروض العقارية في الجزائر إلى تسعة بنوك، كما السنة الماضية تمديد مدة تسديد القروض ما مكن فئة واسعة من الموظفين الذين يعتمدون على راتبهم الشهري من الإستفادة من القروض العقارية.

وقد عرف حجم القروض العقارية ارتفاعا سنة 2008 ب 15% مقارنة بما تم منحه سنة 2007. كما أن حجم القروض العقارية الممنوحة في نهاية 2006 قد بلغ مستوى 100 مليار دج، أم في سنة 2009 فقد فاقت القروض العقارية التي منحتها البنوك لتمويل لسكنات وشراء الأراضي أكثر من 145 مليار دينار، أي ما يعادل 60% من الحجم الإجمالي للقروض الإستهلاكية الممنوحة و المقدرة ب 240 مليار دينار، في حين بلغت قروض السيارات في حدود 80 مليار دينار قبل أن تقرر الحكومة وقف منح هذه القروض في قانون المالية التكميلي 2009، وكشف المفوض العام لجمعية البنوك والمؤسسات المالية أن مجمل القروض العقارية التي منحتها البنوك النشطة في الجزائر بلغت مستوى 200 مليار دينار سنة 2010، كما أكد محافظ بنك الجزائر أن نسبة منح القروض الموجهة للمؤسسات و العائلات قد سجلت ارتفاع خلال السداسي الأول من السنة الجارية 2011.

وكشف في هذا الإطار أن القروض الموجهة للعقار و السكنات مثلت 74% من القروض الموجهة للعائلات و بزيادة قدرت 12.5% في السداسي الجاري مقارنة بالسنة الماضية، وتجدر الإشارة هنا إلى أن قيمة القروض العقارية الميسرة و المستحدثة سنة 2009 قد بلغ سنة 2010 ما قيمته 10807 قرص بقيمة إجمالية قدرت ب 14 مليار دج إستفادت منه 11 ألف عائلة، وأكثر من نصف هذه القروض (6218 قرص) منحت من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط و بقيمة مالية قدرت ب 7.8 مليار دج، أي أن القروض العقارية الميسرة تمثل نسبة 7% من إجمالي القروض العقارية الممنوحة في سنة 2010.

## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

### المبحث الثاني: المؤسسات المسيرة للقروض العقارية.

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

### المطلب الأول: شركة إعادة التمويل الرهني.

#### 1- النشأة:

لقد نشأت شركة إعادة التمويل الرهني في نوفمبر 1997، وقد اعتمدت من طرف مجلس النقد و القرض كمؤسسة مالية بموجب المقرر المؤرخ في 06 أفريل 1998<sup>(1)</sup>، وتعتبر شركة إعادة التمويل الرهني مقاولة إقتصادية تمارس مهامها في شكل شركة ذات أسهم، وكان رأسمالها 3.290.000.000 دج موزعة على تسعة مساهمين مؤسسين يتمثلون في :

#### الشكل رقم 08: مساهمين شركة إعادة التمويل الرهني.

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

المصدر: من إعداد الطالبين بناء على معلومات مقدمة من طرف شركة إعادة التمويل الرهني.

وتجب الإشارة أن رأسمال الشركة قد إرتفع سنة 2003 إلى مبلغ 4.165.000.000 دج ليتطور في سنة 2009 إلى مبلغ 5.250.000.000 دج<sup>(2)</sup>، جاء تأسيس هذه الشركة تكريسا للإصلاحات التي تبنتها السلطات العامة من

<sup>(1)</sup> الجريدة الرسمية الجزائرية (المقرر رقم 98 | 01، المؤرخ في 06 | 04 | 1998، العدد 27) ص 27.

<sup>(2)</sup> عبد الوهاب بوكرواح، أكثر من مليار دولار لتمويل مشاريع العقارية في الجزائر عن الموقع الإلكتروني: [www.alriiya.com/note/23595](http://www.alriiya.com/note/23595)

أطلع عليه بتاريخ 2013/02/25.

## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

أجل إعادة هيكلة النظام المالي عامة ونظام التمويل السكني خاصة، بغرض تمكين البنوك التجارية الخاصة و العامة بتقديم قروض طويلة الأجل للعائلات التي ترغب في إمتلاك مساكنها .  
و للمتعاملين في الترقية العقارية عن طريق منحها الضمانات الكفيلة بتشجيعها على التدخل في مجال تمويل السكن و المساهمة بالتالي في تطوير الأزمة السكنية<sup>(1)</sup>.

### 2- صلاحيات الشركة<sup>(2)</sup>:

وسعت شركة إعادة التمويل الرهني عملية إعادة التمويل للبنوك العاملة في الجزائر في إطار إستراتيجية حكومية و اسعة تهدف لتحريك الإستثمار العقاري عن طريق السوق المالية وجعلها آلية أساسية لمعالجة أزمة السكن في الجزائر التي تعرف إتساعا كبيرا في الفجوة بين العرض و الطلب.

و بموافقة من بنك الجزائر و الخزينة العمومية تسعى شركة إعادة التمويل الرهني تيسير الحصول على القرض العقاري لجميع المواطنين ومساعدة البنوك على إحترام شروط السلامة المفروضة من السلطات النقدية، لأن القرض يعتبر سلعة قابلة للتداول و المتاجرة ،والشركة تشتري القروض العقارية السكنية التي تقدمها البنوك التجارية العمومية و الخاصة العاملة في الساحة للمواطنين.

فشركة إعادة التمويل الرهني تعتبر هيئة مالية تعمل على تدعيم نوعية و فاعلية التمويل العقاري و البرامج الداعمة لسياسة التمويل الرهني في الإطار القانوني، ولمواجهة إستفحال أزمة السكن عن طريق نظام تمويل مصرفي سليم يسمح بالحصول على السكن بتمويل من المصارف بعد أن أصبح للمؤسسات المصرفية الحرية في القيام بدور التمويل السكني و تيسير لجوء المصارف لشركة إعادة التمويل الرهني التي اعتبرت احد أهم الإجراءات المتميزة لمعالجة أزمة السكن المتفاقمة في الجزائر.

وعموما يمكن تلخيص مهامها في:

- تدعيم الإستراتيجية المتعلقة بتطوير الوساطة المالية الموجهة للسكن وذلك بهدف تخفيف الضغط على ميزانية الدولة.
- المشاركة في تطوير سوق الرهن العقاري و إعطاء فرص أكبر للمؤسسات المالية والمصرفية الوطنية وحتى الأجنبية المقيمة في الجزائر لتقديم القروض إلى المواطنين الذين يرغبون في اقتناء سكن مع تشجيع المنافسة في ساحة النشاط العقاري.
- جلب رؤوس الأموال من السوق المالية بواسطة إصدار أوراق مالية مضمونة برهون عقارية.
- تنمية التحفيزات الكافية التي تهدف إلى تشجيع الوساطة المالية في مجال القرض الرهني. إن نشاط الشركة يدعم نشاط البنوك ،ويؤدي هذا النشاط إلى إضفاء حركية في السوق المالي و يوفر عرضا جيدا لتحريك السوق وفرصا للإستثمار في سنداها.

<sup>(1)</sup> طالبي لطيفة، القرض العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير(الجزائر: جامعة الجزائر، كلية الحقوق) ص 149.

<sup>(2)</sup> محمد ذياب، مرجع سبق ذكره، ص 91.

## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

### 3- الشروط العامة لإعادة التمويل الرهني:

#### 3-1- مبادئ عملية إعادة التمويل الرهني:

ترتكز عملية إعادة التمويل الرهني على المبادئ التالية<sup>(1)</sup>:

- إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل ضمانات للشرائح الإجتماعية المحرومة من طرف الوسطاء المعتمدين الملمومون بتقديم قائمة اسمية بالديون المعاد تمويلها لشركة إعادة التمويل الرهني.
- تشكيل صندوق عقاري من الدرجة الأولى يكون ضامنا لعملية إعادة التمويل المنجزة من قبل شركة إعادة التمويل الرهني أثناء الإهتلاك أو التعويض المسبق للقروض الأصلية.
- الإحتفاظ بحق الملكية للديون غير العقارية التي هي في حوزة الحصيلة المالية للوسطاء المعتمدين، وكذا حق التحقق و المراقبة من وجودها المادي في عين المكان المحدد وذلك في أية فترة كانت.
- يلتزم الوسيط المعتمد المستفيد من عملية إعادة التمويل الرهني، بضمان الدفع المنتظم للفوائد و اللأصول حتى في حالة توقف المقرض عن الدفع المؤقت.
- إن تحويل شركة إعادة التمويل الرهني لحق الملكية للديون العقارية يمنح بواسطة عقد بيع ما بين الوسيط المعتمد وشركة إعادة التمويل الرهني.
- حسن مسؤولية تسيير القروض للوسيط المعتمد.
- تضمن القروض الممنوحة من طرف الوسطاء المعتمدين برهون من الدرجة الأولى، استنادا لعرض التنوع الجغرافي و اتخاذ لمقاييس وقائية من تقييم الأخطار.
- إن فترة الإمتلاك القصوى للقروض العقارية لا تتعدى 25 سنة.

#### 3-2- الشروط العامة لتعبئة القروض:

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

- أن يكون مصرفا أو مؤسسة مالية معتمدة طبقا للنظم و القوانين السارية المفعول.
- أن يخضع لنظام تسيير محفظة القروض العقارية و قابل لمراقبة شركة إعادة التمويل الرهني من خلال الوثائق.
- يجب أن لا تتعدى قيمة قرض إعادة التمويل 80% من قيمة الضمانات المقدمة.
- يجب أن يتضمن طلب القرض للوسيط المعتمد المعلومات التالية:
  - \* اسم وعنوان المؤسسة.
  - \* قيمة قرض إعادة التمويل.
- يجب أن لا تقل مدة القروض المضمونة و المقدمة إلى شركة إعادة التمويل الرهني عن 15 سنة على المدى المتوسط.
- لا يمكن الإستفادة من القروض الممنوحة من الوسطاء الماليين إلا للأغراض التالية:
  - \* شراء مسكن أو إقامة جديدة.

(1) دليل الشروط العامة لإعادة التمويل الرهني، شركة إعادة التمويل الرهني، ص7.

## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

\* بناء سكن عائلي فردي.

\* توسيع السكن الموجود.

\* إعادة ترميم السكن أو الإقامة.

\* يلتزم الوسيط المعتمد بملاً الوثائق و التي تتضمن المعلومات المتعلقة بالقروض الممنوحة للممتلكين.

### 4- نظام مراقبة القروض العقارية<sup>(1)</sup>:

#### 4-1- التزامات شركة إعادة التمويل الرهني قبل منح التمويل:

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

- التأكد من كل الكيفيات و الأساليب و الوثائق القانونية مطابقة للمعايير المحددة وكذا أن تكون كل رهون و السندات قابلة للتحويل بإسم الشركة قبل تنفيذ عملية إعادة التمويل.

- تحضير ملف خاص بكل قرض ممنوح يحتوي على (إستمارة طلب إعادة التمويل، إتفاقية إعادة التمويل، جدول الإسترداد والضمان، قرار الإعتماد).

#### 4-2- التزامات شركة إعادة التمويل الرهني بعد منح التمويل:

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

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

- مراقبة التقارير المرسله من قبل الوسطاء المعتمدين.

### المطلب الثاني: شركة ضمان القرض العقاري والصندوق الوطني للسكن.

#### 1- شركة ضمان القرض العقاري.

شركة ضمان القرض العقاري هي مؤسسة عمومية إقتصادية ذات أسهم أنشأت بتاريخ 1997/10/05، رأسمالها يقدر ب1.000.000.000 دج من طرف مساهمها وهم مجموعة البنوك العمومية وشركات التأمين التالية<sup>(2)</sup>:

✓ البنوك:

البنك الوطني الجزائري.....BNA

البنك الخارجي الجزائري.....BEA

القرض الشعبي الجزائري.....CPA

بنك الفلاحة والتنمية الريفية.....BADR

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط.....CNEP

✓ شركات التأمين:

الشركة الجزائرية للتأمينات.....SAA

الشركة المركزية لإعادة التأمين.....CCR

<sup>(1)</sup> دليل الشروط العامة لإعادة التمويل الرهني، مرجع سبق ذكره، ص11.

<sup>(2)</sup> رحامي فائزة، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير (الجزائر: جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2004) ص 55.





## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

- تسيير مال الضمان بطريقة مستقلة و المكون من حصص المؤسسات المالية.
- تنفيذ كل عمليات القرض الخاصة بمتعهدي البناء و عموما كل العمليات المالية العقارية أو المنقولة التي يمكن أن ترتبط بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بموضوعها.

### 1-3- مجال عملها<sup>(1)</sup>:

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

- القروض الممنوحة لمتعهدي البناء.

- القروض الممنوحة للأفراد.

- القروض الممولة للترقية العقارية.

فمن أجل السماح للبنوك و المؤسسات المالية المتدخلة في التمويل العقاري من حماية نفسها من المخاطر وخصوصا تلك المتعلقة بإعسار المقترض النهائي أو المؤقت تمنح شركة ضمان القرض العقاري ضماناتها للبنوك، ويمكن تصنيف الضمانات التي تقدمها هذه الشركة إلى نوعين:

#### ✓ الضمان البسيط:

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

#### ✓ الضمان الكلي:

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

— ضمان وسائل القروض.

— جعل النشاط العقاري أكثر إحترافية.

— جعل القروض العقارية أكثر مرونة وشفافية.

### 2- الصندوق الوطني للسكن.

أنشأ الصندوق الوطني للسكن على إثر إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144/91 المؤرخ في 12 مايو 1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط وأيلولة أمواله

<sup>(1)</sup> محمد ذياب، نفس المرجع السابق، ص 95-96.



## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

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

- السكنات الموجهة للبيع بالأيجار.

- السكن الريفي.

- إمتصاص السكن المهش و إعادة ترميم البناءات القديمة.

- السكنات الترقية التي قدمت بشأها مساعدات.

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

### 2-3- موضوع المساعدات المالية:

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

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

### 2-3-1- أشكال دفع المساعدات:

تمنح المساعدات لأجل الحصول على الملكية من طرف الصندوق و تدفع بأحد الأشكال التالية:

- تدفع في شكل نقدي.

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

### 2-3-2- قيمة المساعدة:

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

الجدول رقم 04: تحديد قيمة المساعدة وفقا لدخل المستفيد.

الفئات	الدخل	قيمة المساعدة
1	الدخل > 2.5 د.و.أ.م	500.000 دج
2	2.5 د.و.أ.م ≥ الدخل > د.و.أ.م	450.000 دج
3	4.5 د.و.أ.م ≥ الدخل ≥ د.و.أ.م	400.000 دج

المصدر: دليل لإقتناء قرض عقاري من البنك، شركة إعادة التمويل الرهنبي، ص 08.

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

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

يمكن منح هذا الدعم المالي في شكل إعانة شخصية لفائدة المستفيدين من مسكن جديد أمام متعهد بالترقية العقارية أو إعانة شخصية متبوعة إذا اقتضى الأمر بتخفيض نسبة الفوائد لفائدة المستفيدين من البناء الذاتي في الوسط الريفي، كما يمكن أن يكون هذا الدعم المالي في شكل إعانة ترميم و توسيع مسكن ممتلك ملكية تامة في الوسط

## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

الحضري أو الريفي ويدخل في إطار عملية التعمير الهادفة لمعالجة الإطار المبني، وتمنح هذه الإعانة المالية في جميع الحالات لإستكمال التمويل المرصود من طرف المستفيد في شكل مساهمة شخصية أو في شكل قرض.

وفي حالات البناء الذاتي في الوسط الريفي يمكن أن تتشكل المساهمة الشخصية في وعاء عقاري و الإلتزام بإنجاز الأشغال، ويحدد مبلغ المساعدة المالية التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن من أجل اكتساب سكن جديد أمام متعهد بالترقية أو الإنجاز عن طريق البناء الذاتي في الوسط الريفي ب 700 ألف دينار، كما تحدد إعانة الترميم أو التوسيع على أساس دراسة مسبقة مصادق عليها من طرف المصالح المؤهلة منالوزارة المكلفة بالسكن وفي حدود الموارد المالية التي يمكن تجنيدها على أساس مبلغ لا يفوق 700 ألف دينار للوحدة السكنية.

وتخصص الاستفادة من المساعدات المالية للصندوق الوطني للسكن للعائلات التي تثبت دخلا شهريا لا يفوق (6 مرات) الدخل الوطني الأدنى المضمون أي أكثر من 90 ألف دينار في الشهر، ومن جهة أخرى يجب على طالبي الإعانة من أجل إكتساب مسكن جديد أو الإنجاز عن طريق البناء الذاتي في الوسط الريفي أن يثبتوا عدم إستفادتهم من مسكن من الحضيرة العمومية الإيجارية ماعدا في حالة تعهد مسبق بإرجاعه وعدم استفادتهم من مساعدة من دولة مخصصة للسكن و عدم حيازة تامة.

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

- طلب الإعانة محرر وفق نموذج CNL.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.
- شهادة ميلاد أصلية (رقم 12) مستخرجة من مصالح بلدية مكان الازدياد.
- شهادة عمل لا تفوق مدتها 06 أشهر.
- شهادة إقامة أو إيواء للمترشح.
- شهادة عائلية أو شخصية للحالة المدنية.
- شهادة سلبية مسلمة من طرف المحافظة العقارية لمكان الإقامة.
- ظرفين بطوابع بريدية مع عنوان المترشح.
- وثائق إثبات الدخل الشهري، حسب الحالات التالية:
- كشف الراتب لي 6 أشهر الأخيرة، أو بيان كشف الراتب (للأجراء القطاع العام فقط، يحتوي إجباريا على مبالغ الأجرة الخاضعة للضريبة)، أو آخر تصريح ضريبي على الدخل أو شهادة إعفاء من الضريبة.
- في حالة زواج المترشح يستكمل ملفه بالوثائق التالية المتعلقة بالزوجة:
- شهادة عمل لا تتجاوز مدتها 06 أشهر.
- شهادة الميلاد الأصلية (رقم 12) مستخرجة من مصالح بلدية مكان الإزدياد.
- وثائق إثبات الدخل (المبينة أعلاه).
- شهادة سلبية مسلمة من طرف المحافظة العقارية لمكان الإقامة.

## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

- في حالة التصريح بعدم تقاضي دخل شهري سواء بالنسبة للمترشح أو زوجته يرفق الملف بشهادة عدم الإنضمام إلى الصندوق الوطني للعمال الغير الأجراء (CASNOS).

### 2-3-3- مسار الحصول على المساعدة:

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

- الجماعة المحلية.

- التعاونيات العقارية.

- المرقين العقاريين.

### 2-3-4- شروط الحصول على المساعدات:

تخصص الاستفادة من المساعدة المالية لكل من تتوفر فيه الشروط التالية:

- أن لا يكون قد استفاد من تنازل عن سكن من الأملاك العقارية العمومية أو مساعدة من الدولة مخصصة للسكن.

- كل من لا يملك مبنئ ذا استعمال سكني ملكية تامة.

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

- أن لا تتجاوز تكلفة إنجاز المسكن أربع مرات المبلغ الأقصى للمساعدة المالية المحددة ب 700.000 دج.

### 2-3-5- كيفية الحصول على المساعدة:

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

- يبلغ كل ولاية بقوائم برنامج المساعدات المخصصة لها، ويحدد الوالي بعدها توزيع البرنامج المبلغ للجماعات المحلية و المؤسسات و الهيئات و المتعهدين بالترقية الذين يقدمون طلبا بذلك.

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

- يخصص حصة من المساعدات للمتعهدين بالترقية و المؤسسات و الهيئات التي تطلب ذلك لحساب زبائنها و مستخدميها أو المنخرطين فيها الذين تتوفر فهم شروط التأهيل للاستفادة من المساعدة، مع إعطاء الأولوية للملفات المستكملة، ويتم رصد هذه المساعدات المالية لفائدة المتعهد بالترقية على أساس دفتر شروط يلتزم بموجبه بتخصيص المساكن المدعمة للمستفيدين المعتمدين.

المطلب الثالث: صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

### 1- النشأة<sup>(1)</sup>:

لقد أنشأ صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 10/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري لاسيما المادة 11 الفصل الأول منه التي تنص: يتعين على المتعامل في الترقية

<sup>(1)</sup> محمد ذياب، مرجع سبق ذكره، ص 99-100.

## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي إلتزاماته بتأمين إجباري يكتسبه لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به، كما نصت المادة 121 من القانون رقم 26/89 المؤرخ في 1989/12/31 و المتضمن قانون المالية لسنة 1990 على مايلي: يمكن إحداث صناديق للضمان و الكفالة المتبادلة في مختلف قطاعات النشاط الاقتصادي عن طريق التنظيم.

تتمتع صناديق الضمان المشار إليها في الفقرة أعلاه بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، هدفها ضمان القروض المصرفية الممنوحة من قبل المؤسسات المصرفية و كل أشكال التسديد الأخرى التي تكتسي طابع التسبيق عند الطلب الوارد من زبائنها المنخرطين.

يمكن أن ينخرط في الصندوق الضمان كل شخص طبيعي أو معنوي ذو نشاط يتناسب مع مجال إختصاص الصندوق. يمكن لصناديق الضمان و الكفالة المتبادلة التي يتم إحداثها في إطار هذه المادة، اللجوء إلى تسهيلات مصرفية لتغطية احتياجات الخزينة، وبمكناها في حالة الضرورة الإستفادة من ضمان الدولة، و تحدد القوانين الأساسية المتعلقة بهذه الصناديق هدفها وطريقة تسييرها وإدارتها وعملها.

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

### 2-صلاحيات الصندوق:

تتمثل صلاحيات الصندوق في ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون و التي تكتسي شكل تسبيق على الطلب إلى المتعاملين في الترقية العقارية على أساس عقد البيع على التصاميم وبهذه الصفة يجب على المرقي العقاري أن يكتسب لدى الصندوق تأمينا على المشروع المتضمن العقار موضوع البيع من الناحية العملية تأمينا منطرف الصندوق يكون على النحو التالي:

إن مرقي عندما يريد بيع سكن على المخطط و يتلقى تسبيقات من المشتريين يجب عليه تأمين هذه التسبيقات وهذا التأمين يكون لدى الصندوق و هذا التأمين يكون لدى الصندوق وهذا حتى يتمكن الصندوق من حماية المشتريين من احتمال تعجز المرقي بسبب الوفاة أو الإحتيال أو أي عجز آخر قد يصدر من المرقي و ذلك بقيام الصندوق بإرجاع المبالغ إلى المشتريين المدفوعة من طرفهم إلى المرقي بعد التأكد من عجز المرقي بطرق القانونية

لكن الشرط أن يكون المشتري حائزا على عقد البيع على المخطط يتضمن التأمين لدى الصندوق على أن يقوم بالإجراءات اللازمة للإسترداد الأموال المدفوعة للمشتريين من المرقي العقاري.

وتجب الإشارة إلى أنه يجب على كل مرقي عقاري سواء كان منخرط أو غير منخرط في الصندوق أن يلتزم بتقديم ملف لدى الصندوق وهذا الملف يحتوي على الوثائق التالية: عقد ملكية الأرض التي سينجز عليها المشروع، رخصة البناء، مخططات المشروع الوضعية الجبائية للمرقي العقاري، الموازنة للسنوات الثلاثة الأخيرة و 5000 دج ومصاريف دراسة الملف.

## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

إذن فالصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة مثل الصندوق ضمان القرض العقاري غير أن جوهر الاختلاف بينهما يكمن في هذا الأخير متخصص في تأمين البنوك من العجز المحتمل من قبل الأفراد في حين أن الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة هو هيئة لتأمين المواطنين من العجز المحتمل للمقرضين العقاريين.

### المبحث الثالث : تجربة توريق القروض العقارية في الجزائر.

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

### المطلب الأول : مفاهيم عامة حول التوريق.

#### 1- مفهوم التوريق :

هو أداة مالية مستحدثة تفيد قيام مؤسسة مالية بحشد مجموعة من الديون المتجانسة والمضمونة كأصول، ووضعها في صورة دين واحد معزز ائتمانيا، ثم عرضه على الجمهور من خلال منشأة متخصصة للإكتتاب في شكل أوراق مالية تقليلًا للمخاطر وضمانًا للتدفق المستمر للسيولة النقدية للبنك .<sup>(1)</sup>

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

أو بمعنى آخر : فإن التوريق المصرفي عبارة عن تحويل الحقوق المالية التي تمثل مجموعة من الديون العقارية والمنقولة إلى أوراق مالية مضمونة بتلك الديون القابلة للتداول. أو هو تحويل القروض من كونها قروض مباشرة إلى أوراق مديونية متنوعة ولا سيما السندات، ويعني ذلك أنه يتم تحويل ديون الشركات أو الهيئات المقترضة من المقرض الأساسي (البنك) إلى مقرضين آخرين(مشترى الأوراق المالية) وهو ما يطلق عليه التمرير المالي.<sup>(2)</sup>

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

#### 2- العناصر الرئيسية للتوريق :

يقوم التوريق على العناصر التالية :

#### 2-1- المقترض :

هو شخص طبيعي أو اعتباري ويكون الغرض من الإقتراض هو مواجهة التعثر المالي أو إعادة الهيكلة أو الإستعانة بالأموال المقترضة للوفاء بالديون عند حلول تاريخ استحقاقها، وإحلال دين القرض طويل الأجل محل هذه الديون

#### 2-2- الأصول موضوع التوريق :

<sup>(1)</sup> محمد ذياب مرجع سبق ذكره ، ص 103.

<sup>(2)</sup> طارق طه، إدارة البنوك ونظم المعلومات المصرفية(مصر:الدار الجامعية، 2000) ص 132.



## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

يتجسد الدين في صورة سندات مديونية ، والأصول الضامنة للدين محل التوريق دائما تكون أصولا ذات قيمة مرتفعة ، لذلك غالبا ما تكون حقوق رهن رسمي للبنك على عقارات أو منقولات يملكها الراهن الذي يدين للبنك .

### 2-3- الخطوات السابقة لعملية التوريق :

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

### 2-4- إدارة الأصول :

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

### 3-أساليب التوريق :

يتم التوريق بأحد الأساليب الآتية<sup>(1)</sup>:

### 3-1- إستبدال الدين :

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

### 3-2- التنازل :

و معناه التنازل عن الأصول لصالح الدائنين أو المقرضين، ويشيع استخدام هذا الأسلوب في توريق الذمم الناشئة عن بيع بعض الأصول أو إيجارها ،ففي عقدي الإيجار والبيع يتم الاستمرار في دفع الأقساط إلى الممول الأصلي الذي يقوم بدوره إما بتحويلها إلى مشتري الذمم المدنية أو تسديدها ضمن سلسلة من الحوالات متفق عليها عند التعاقد على التوريق وبالمقابل يقوم بإستيراد المبلغ من المؤجرين.

### 3-3- المشاركة الجزئية :

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

<sup>(1)</sup> محمد ذيلب، مرجع سبق ذكره، 104.

### 4-أطراف عملية التوريق :

بناء على ما سبق يمكن بيان الأطراف المعنية في عملية التوريق كمايلي :

#### 4-1- مصدر الصك الإستثماري (منشأ الأصل) :

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

#### 4-2- وكيل الإصدار :

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

#### 4-3- المشتري (المستثمر أو المستثمرون) :

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

#### 4-4- أمين الإستثمار :

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

#### 4-5- وكالات التصنيف العالمية :

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

#### 5- دوافع عملية التوريق :

فكرة التوريق ظهرت على ساحة العالم الإقتصادي في الولايات المتحدة الأمريكية عام 1970م ، عندما قامت الهيئة الوطنية الحكومية للرهن العقاري بإصدار أوراق مالية تستند على القروض المضمونة بالرهن العقاري.

## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

وقامت الفكرة على بيع القروض والديون وتداولها . فالهدف الأساسي من التوريق هو ربط الديون الأصلية بالأوراق المالية مباشرة من خلال تجميع الديون في شكل محفظة ثم إصدار أوراق مالية مقابل تلك المحفظة المضمونة<sup>(1)</sup> . وتمثل دوافع عملية التوريق في النقاط التالية<sup>(2)</sup> :

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

### المطلب الثاني: التوريق في السوق المصرفية الجزائرية.

#### 1- الإطار القانوني لتوريق القروض الرهنية في السوق الجزائري :

لقد نظم المرسوم التشريعي رقم 10/93 المؤرخ في 1993/05/23 المتعلق ببورصة القيم المنقولة سوق رأس المال ووضع الضوابط اللازمة لمزاولة الأنشطة الخاضعة لأحكامه، حيث نصت المادة الأولى من هذا المرسوم على أنه " تعد بورصة القيم المنقولة إطارا لتنظيم وسير العمليات فيها فيما يخص القيم المنقولة التي تصدرها الدولة والأشخاص الآخرون من القانون العام والشركات ذات الأسهم"<sup>(3)</sup>.

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

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

<sup>(1)</sup> بدوي عبد المطلب، التوريق كأداة من أدوات تطوير البورصة المصرية، بحث مقدم في المؤتمر الأسواق المالية و البورصات (دي:2007) .

<sup>(2)</sup> أختريزي عبد العزيز، التوريق و تطبيقاته المعاصرة، بحث مقدم لمنظمة المؤتمر الإسلامي، (الامارات العربية المتحدة: الدورة التاسعة عشرة) ص3.

<sup>(3)</sup> بوحفص نعاة، الابتكارات المالية و تفعيل القروض السكنية، مرجع سبق ذكره، ص363.

## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

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

يهدف مشروع القانون التمهيدي إلى ضبط النظام القانوني الذي ينبغي تطبيقه على التوريق في الأمدن المتوسط والبعيد للقروض الرهنية الموجودة بحوزة البنوك والمؤسسات المالية المقرضة أي المانحة للقروض العقارية. كما يرمي توريق القروض الرهنية أساسا إلى تسكين المقرضين العقاريين من حشد موارد تمويل جديدة لمضاعفة حجم القروض العقارية.

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

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

بطريقة مبسطة يمكن شرح هذه العملية بأنها تنطلق بقيام مؤسسة مالية (البنك) بمنح قروض عقارية للمواطنين الذين يرغبون في إمتلاك سكن جديد أو قديم أو بناء أو ترميم مسكن بعد تقديم الضمانات اللازمة في شكل رهون عقارية. يقوم البنك بجمع كل القروض التي منحت للمواطنين ويشكل منها محفظة مالية يقوم ببيعها إلى مؤسسة مالية متخصصة هي شركة إعادة التمويل الرهني للتعامل بهذا النوع من القروض في السوق الثانوية بعد الإتفاق مع البنك البائع بإدارة محفظة السوق مقابل عمولة يتفق عليها في البداية.

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

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

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

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

ثم عرف هذا القانون أطراف العملية كما يلي :

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

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

وقد أكد هذا القانون على تدخل ما يسمى بالمؤتمن المركزي على السندات الذي أنشأ بموجب المرسوم التشريعي رقم

93 / 10 المؤرخ في 1993/05/23 المتعلق ببورصة القيم المنقولة والذي أسندت له في هذه العملية المهام التالية :

- تداول الأوراق المالية بالدفع من حساب إلى حساب.

## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

- إدارة الأوراق المالية.

### 2- القواعد العملية لتوريق القروض الرهنية بالجزائر :

تخضع عملية التنازل واستيراد الأوراق المالية من طرف مؤسسة التوريق إلى جملة ملزمة من القواعد وهي كالاتي:

#### 2-1- التنازل عن القروض الرهنية :

يتم إثبات كل تنازل عن القروض الرهنية بين المؤسسة المتنازلة ومؤسسة التوريق بموجب إتفاق بين الطرفين، ويجب أن تكون القروض المتنازل عنها لفائدة مؤسسة التوريق في شكل مجموعة أو كتلة واحدة من القروض وأن تكون عملية الإصدار في معاملة واحدة، ولا يمكن لمؤسسة التوريق شراء قروض ما عدا تلك التي تمنح من طرف المؤسسات المتنازلة في إطار تمويل السكن، ويجب أن لا تكون هذه القروض متنازعا عليها أو تتضمن خطر عدم التحصيل عند تاريخ التنازل عنها . وبموجب ذلك تدخل القروض المتنازل عنها في الذمة المالية لمؤسسة التوريق بمجرد أن تصبح عملية التنازل فعلية، وتجدد الإشارة هنا إلى أن إجراء التنازل عن القروض العقارية من طرف المؤسسة المتنازلة لفائدة مؤسسة التوريق لا يتم إلا بتسليم جدول خاص بالتنازل عن القروض العقارية والذي يتضمن البيانات الآتية<sup>(1)</sup>:

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

<sup>(1)</sup> الجريد الرسمية الجزائرية، القانون رقم 05/06 (المؤرخ في: 20/02/2006، العدد 15) ص 15.

## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

- مرجع مؤسسة التوريق.

- مرجع إتفاقية القرض.

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

### 2-2- إسترداد القروض الرهنية<sup>(1)</sup>:

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

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

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

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

### 3- المزايا المتوقعة من تطبيق قانون التوريق على التمويل والسوق المالي بالجزائر:

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

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

### 3-1- المزايا المتوقعة على التمويل :

<sup>(1)</sup> الجريدة الرسمية الجزائرية، نفس المرجع، ص 16.

## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

- وفرة التمويل يساعد على تحويل الأصول غير السائلة إلى أصول سائلة ومن ثم علاج مشكلة قصور القدرة التمويلية لدى بعض المؤسسات وخفض تكلفة الإقتراض بالمقارنة بطرق التمويل التقليدية ، كما يتيح القدرة على تعبئة مصادر التمويل بالحصول على مستثمرين جدد ومن ثم توفير تمويل طويل الأجل يتسم بانخفاض درجة المخاطرة نظرا لكون السندات مضمونة بضمانات عينية وهي الأصول العقارية. ضف إلى ذلك أن التوريق يوفر إئتمانا يتميز بالمرونة والتنوع من حيث مدة السداد وطريقته وشروطه بالإضافة إلى عائد ثابت<sup>(1)</sup>.

- رفع مقدرة الأداء والتمويل لدى البنوك من خلال مساعدتها على تحقيق المعدلات المستهدفة لكفاية رأس المال وفقا لمعايير لجنة بازل العالمية ، حيث يتيح لها هذا النظام تحويل تلك الديون إلى جانب رأس المال في ميزانيتها. وقد تجد البنوك في هذا النشاط فرصة طيبة للحصول على عمولات مجزية مقابل قيامها بتحصيل أقساط وفوائد الدين الأصلي كوكيل عن شركة التوريق .

- وفي هذا الإطار حصلت البنوك العمومية والخاصة من شركة إعادة التمويل الرهني على تغطية وصلت إلى 80% للإطلاق في منح قروض السكن التي يتوقع أن تصل إلى 6 ملايين قرض<sup>(2)</sup>.

### 3-2- المزاي المتوقعة على سوق الأوراق المالية وتفعيل دورها التمويلي:

يتوقع من دخول نشاط التوريق إلى هذا السوق تنشيطه ورفع أدائه في التمويل من خلال:

- تحسين أوضاع الربحية والسيولة بالنسبة لأسهم قطاع الإسكان المتداولة وتنشيط حركة التداول والتعامل في القطاع.
- تنشيط قطاعات إقتصادية أخرى مثل مواد البناء والمقاولات والإسمنت هذا ما سيؤدي بالضرورة إلى زيادة نشاط أسهمها بالبورصة.
- تنوع المعروض فيها من الأوراق المالية .
- ضخ أوراق مالية جديدة في البورصة نتيجة التوريق العقاري وذلك نتيجة تكوين شركات جديدة على الساحة مثل شركات التمويل العقاري وشركات الوكالة العقارية كذلك بالنسبة لصكوك التمويل التي ستصدر عن شركات التوريق العقاري.

تحسين هيكل المعلومات في السوق نظرا لما يتطلبه نشاط التوريق من العديد من الإجراءات ودخول العديد من المؤسسات في عملية الإقتراض مما يزيد من المعلومات في السوق، وهو ما له مردود إيجابي على حركة المعاملات.

### 4-آلية عمل شركة إعادة التمويل الرهني في توريق القروض العقارية:

#### 4-1- آلية عمل شركة إعادة التمويل الرهني في توريق القروض الرهنية قبل صدور قانون التوريق:

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

<sup>(1)</sup>محمد ذياب ،مرجع سبق ذكره،ص110.

<sup>(2)</sup>راتوخمد،دور التوريق كأداة مالية حديثة في التمويل و تطوير البورصة في الجزائر،الملتقى الدولي الأول حول سياسات التمويل و أثرها على الإقتصاديات و المؤسسات،دراسة حالة الجزائر و الدول النامية(الجزائر:بسكر)ص12

## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

بعد الإتفاق بين شركة إعادة التمويل الرهني و الوسيط المالي المعتمد (مثل البنوك) ،تقوم الشركة بجلب الأموال اللازمة من الأسواق المحلية و الأجنبية وذلك عن طريق إصدار سندات أو قيم مالية أخرى، بحيث تكون شروطها مطابقة مع شروط القروض التي يراد تمويلها ، تقوم بعد ذلك شركة إعادة التمويل الرهني بمنح التمويل (القرض) إلى الوسيط المالي المعتمد من مقابل رهون عقارية من الدرجة الأولى ،ويقدم الوسيط(المقترض) بموجبه قائمة إسمية لشركة إعادة التمويل الرهني بالديون الممولة ،مع الإشارة إلى أن الوسيط المالي أو البنك هو الذي يقوم بتحصيل الديون التي منحها مع فوائدها من عملائها المدنيين<sup>(1)</sup>.

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

ولقد مولت شركة إعادة التمويل الرهني بهذه الصيغة بنك التنمية المحلية مع إصدار سندات لأول مرة في السوق المالي ابتداء من سنة 2002 وذلك على دفعتين.

- الأولى كانت تمثل مبلغ 1 329 998 000 دج بمعدل عائد سنوي 3.72% وبتاريخ استحقاق حدد ب 2006./07/15

- الثانية كانت تمثل مبلغ 1 179 097 000 دج بمعدل عائد سنوي 4.16% وبتاريخ استحقاق حدد ب 2008./07/15

### 4-2- آلية عمل شركة إعادة التمويل الرهني في توريق القروض الرهنية بعد صدور قانون التوريق:

وبعد صدور قانون التوريق في الجزائر سنة 2006 أصبحت شركة إعادة التمويل الرهني تمول البنوك في إطار التوريق بصيغتين<sup>(2)</sup>:

4-2-1- إعادة التمويل مع حق الرجوع: تبعا لهذه الطريقة فإنه بإمكان الوسيط المعتمد الحصول على المبالغ المطلوبة لإعادة تمويل القروض التي قدمها في إطار تمويل السكن في حدود 80% من الضمانات المقدمة لذلك، إلا أن القروض تبقى ضمن موجدات الوسيط المعتمد ويتحمل هذا الأخير جميع الأخطار المتعلقة بالقروض الممنوحة في إطار تمويل السكن ، كما تبقى جميع الرهونات العقارية و التأمينات مسجلة باسم الوسيط المعتمد.

4-2-2- إعادة التمويل دون حق الرجوع: وتبعا لهذه الطريقة فإنه بإمكان الوسيط المعتمد الحصول على المبالغ المطلوبة في إطار إعادة التمويل للمحافظ العقارية التي تم تمويلها في إطار القروض السكنية ، لكن بعد إتمام تحويل جميع الرهونات و الضمانات الأخرى باسم الشركة إعادة التمويل الرهني، أي عكس ما هي عليه الطريقة الأولى ،وتتحمل بمقتضى ذلك شركة إعادة التمويل الرهن يجميع الأخطار بالديون التي تمت إعادة تمويلها بشرط أن :

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

- أن يوقع الوسيط المعتمد مع شركة إعادة التمويل الرهني عقدا يتضمن إدارة وإسترداد المبالغ المستحقة من الزبائن.

<sup>(1)</sup> شركة إعادة التمويل الرهني ،شروط إعادة تمويل القروض العقارية و طرق المتابعة، دليل تعريفي، ص03.

<sup>(2)</sup> عمر طالب، إعادة التمويل الرهني و أثره على المنظومة المالية و المصرفية في الجزائر ،مجلة الأكاديمية العربية في الدانمارك، العدد الثاني، 2007، ص20.



## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

- أن يوقع الوسيط المعتمد مع شركة إعادة التمويل الرهني عقدا يتضمن عملية التنازل على المحافظ العقارية.
- هذان العقدان يخضعان للتفاوض بين شركة إعادة التمويل الرهني و الوسيط المعتمد.
- قد بلغ مجموع التمويلات الممنوحة في 2008 من طرف شركة إعادة التمويل الرهني حوالي 10 مليار دج.
- أم المستثمرون في شراء سندات الشركة فهم شركات التأمين و البنوك وبعض المؤسسات ذات الطابع المالي و الإجتماعي مثل الصندوق الوطني للتأمين على البطالة

### المطلب الثالث: متطلبات نجاح التوريق في الجزائر و بعض الملاحظات حوله.

#### 1- متطلبات نجاح التوريق في الجزائر<sup>(1)</sup>:

- يعتبر نجاح عملية التوريق في تحقيق أهدافها في الجزائر عبر قنوات المصارف من أهم ملامح إكتساب هذه الأخيرة لسمات المصارف الشاملة التي تعطي صبغة حديثة للجهاز المصرفي الجزائري من خلال تطوير الدور التمويلي للمصارف، و تحقيق ذلك في الجزائر يتطلب مايلي:
- إيجاد كيانات لتوريق الديون و التمويل العقاري ذات ملاءة إئتمانية متميزة حتى يمكنها من الحصول على حق إصدار سندات.
- إيجاد كيانات قادرة على تقييم الأصول العقارية التي تمثل مديونيات بالمصارف التجارية و العقارية، حيث يتطلب الأمر خبرة تقييم متميزين قد لا يتوافر عدد مناسب منهم بالسوق المحلي في الوقت الحالي.
- تكوين مخصصات مناسبة لدى المصارف للقروض العقارية قبل عملية بيع بعضها إلى شركات التوريق.
- إصدار السندات بقيمة متحفظة وبعائد مناسب، حيث يمثل هذا عاملا مهما لنجاح التجربة بالإضافة إلى الضمانات العقارية للأصول.
- إيجاد علاقة إرتباطية بين ضخ الأموال الناتجة عن عملية التوريق و إعادة إستثمارها في الأنشطة عقارية لتحقيق معدلات ربحية أعلى.
- تشجيع المصارف على القيام بدور صانع السوق للسندات أسوة بما هو متبع في أسواق السندات الدولية.
- إبلاء مزيد من الإهتمام لدعم سوق الأوراق المالية من خلال تطبيق القواعد الدولية للإدارة وكذلك المعايير الدولية الخاصة بكل من التمويل و التقييم العقاري، و العمل بالقواعد اللازمة للإفصاح و لشفافية، و تفعيل آليات حماية السوق من المخاطر.
- ضرورة بناء الإطار التنظيمي المؤسسي اللازم لنجاح عملية التوريق من خلال منظومة متكاملة من المؤسسات مثل شركة الإستعلام عن العملاء، مؤسسات التصنيف الإئتماني لقياس مخاطر الأوراق المالية، شركات الوكيل

<sup>(1)</sup> راتول محمد، مرجع سبق ذكره ص ص 13-14.

## الفصل الثاني: التجربة الجزائرية في ميدان التمويل العقاري

العقاري، شركات تأمين القروض العقارية وغيرها، مع إقرار آلية مناسبة لضمان دقة و سلامة حركية التعامل بين المصارف و شركات التمويل العقاري و سوق الأوراق المالية بما يحقق نجاح عملية التوريق. ومن ثم فإن هذه الحركية للعمل في الجزائر قد لا تحتاج إلى شهور بل إلى عدة سنوات حتى يستقر الأمر في مجال عمليات توريق الديون.

### 2- ملاحظات عامة حول التوريق بالجزائر:

- بعد إستعراض تطبيقات التوريق في السوق المصرفية بالجزائر فإنه تجدر الإشارة إلى بعض الملاحظات منها:
- التوريق المطبق في كثير من دول العالم يعني التخلص النهائي من الديون بعد بيعها، بينما لا يعني ذلك حسب الصيغة الأولى في تطبيقات شركة إعادة التمويل الرهني، بل يعني ذلك حتى في الصيغة الثانية حيث يشير في هذه الحالة إلى إلتزام المؤسسة المتنازلة باستبدال القروض المشكوك فيها أو التحصيل لفائدة مؤسسة التوريق.
  - التوريق في الجزائر لا يزال يقتصر على تحويل الديون إلى سندات دون الأسهم، لأن العملية الأخيرة تتطلب بعض الشروط و الهياكل غير الموجودة حاليا بالجزائر.
  - القانون الجزائري يمحصر التوريق في القروض العقارية فقط و الموجهة لتمويل السكن دون الاستفادة من أنواع أخرى من القروض يمكن أن تدخل في دائرة التوريق.
  - حتى في ظل وجود إطار قانوني لتوريق القروض العقارية في الجزائر و بالرغم من إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني يبقى دخول البنوك التجارية محتشما، وهذا بالرغم من فائض السيولة الكبيرة الذي تعرفه هذه البنوك، و التي بلغت على سبيل المثال 1400 مليار دج في نهاية سنة 2007 بالنسبة للبنوك العمومية، وهذا ما يعني الثقة الكافية في الإجراءات المتخذة إلى حد الآن.

### خلاصة الفصل:

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

## الفصل الثالث:

إجراءات منع قرض عقاري بوكالة القرض الشعبي الجزائري

تمهيد:

تلعب البنوك دورا أساسيا في تمويل قطاع السكن عن طريق القروض العقارية و من أجل إثراء موضوعنا تقدمنا لوكالة القرض الشعبي الجزائري بالبويرة (111) وذلك للإطلاع على كيفية منح القروض العقارية و إعطاء الصورة الحقيقية التي يتواجد عليها القرض العقاري في البنوك الجزائرية، وقد وقع إختيارنا على القرض الشعبي الجزائري كمؤسسة يعتبر من بين أهم المؤسسات المالية التي يقوم بتمويل السكن حيث أنه اختص في مجال منح القروض العقارية وهو ما أكسبه تجربة وخبرة طويلة في هذه الميدان كونه كان أحد أهم المتعاملين مع الخزينة العمومية في مجال توفير السكن.

ولأجل ذلك سنحاول في هذا الفصل دراسة حالة منح قرض عقاري بوكالة القرض الشعبي الجزائريمن خلال التطرق إلى مايلي:

- المبحث الأول: عموميات حول القرض الشعبي الجزائري.
- المبحث الثاني: إجراءات منح قرض عقاري.
- المبحث الثالث: دراسة تطبيقية لقرض عقاري ممنوح لغرض بناء و شراء مسكن.

المبحث الأول: عموميات حول القرض الشعبي الجزائري CPA.

بما أننا أسقطنا الدراسة على بنك القرض الشعبي الجزائري ارتأينا تقديم لمحة عامة عنه.

المطلب الأول: تقديم القرض الشعبي الجزائري (CPA).

1- نشأة القرض الشعبي الجزائري<sup>(1)</sup> :

لقد تم تأسيس القرض الشعبي الجزائري (CPA). بموجب الأمر رقم 66-366 الصادر في 1966/12/29.

وهو ثاني بنك بعد الاستقلال بعد البنك الوطني الجزائري، ودخل برأس مال قدره 15 مليون دينار جزائري وهذا نتيجة لتأميم قطاع البنوك في الجزائر.

ولقد تم إنشاؤه من خلال دمج خمسة بنوك شعبية وهي:

- البنك الشعبي التجاري الصناعي للجزائر (BPCIA)

- البنك الشعبي التجاري الصناعي لوهران (BPCIO)

- البنك الشعبي التجاري الصناعي لقسنطينة (BPCIC)

- البنك الشعبي التجاري الصناعي لعنابة (BPCIAN)

- البنك الشعبي التجاري الصناعي للجزائر العاصمة (BPCIA)

وقد تم تدعيمه بثلاثة بنوك أجنبية أخرى وهي:

✓ شركة مرسيليا للقرض .

✓ البنك المختلط الجزائر- مصر.

✓ الشركة الفرنسية للقرض والبنك .

وقد انبثق عن القرض الشعبي الجزائري سنة 1985 بنك تجاري جديد وهو بنك التنمية المحلية (BDL)، بعد أن تم التنازل لفائدته عن 40 وكالة بنكية وتحويل 550 موظف وإطار، بالإضافة إلى تحويل الحساب الجاري للزبائن بقيمة 89000 دج .

وقد اتخذ القرض الشعبي الجزائري شكل مؤسسة عمومية إقتصادية (EPE) ذات أسهم تملكها الدولة كليا بعد إصدار القانون المتعلق باستقلالية المؤسسات في 1989. وفي 1997/04/07 بعد استفتاء الشروط المطلوبة من قانون النقد والقرض (10/90) حصل على ترخيص من البنك المركزي الجزائري يسمح لها بمزاولة عمله المصرفي.

يتواجد مقر القرض الشعبي الجزائري ب 2 نهج عميروش بالجزائر العاصمة ، ويشتمل CPA على 15 مديرية و 134 وكالة موزعة على ثلاث مجموعات (الشرق، الوسط، الغرب). ويحتل المرتبة الخامسة على المستوى الوطني حسب عدد الوكالات والمرتبة الثالثة حسب الموارد الإجمالية.

<sup>(1)</sup> وثائق داخلية خاصة بالقرض الشعبي الجزائري.

## الفصل الثالث: إجراءات منح قرض عقاري بوكالة القرض الشعبي الجزائري

### 2- تعريف القرض الشعبي الجزائري :

يعتبر القرض الشعبي الجزائري (CPA) مؤسسة مالية تقوم بجمع الودائع سواء كانت جارية أو لأجل في شكل قروض لمختلف القطاعات وفق آجال محددة، ويتميز القرض الشعبي الجزائري (CPA) بما يلي :

- ✓ معالجة مجمل الحسابات عن طريق الإعلام الآلي.
- ✓ بنك شامل يتدخل في كل العمليات والقطاعات الإقتصادية.
- ✓ الإستعمال الكامل للإعلام الآلي على مستوى كل الشبكات بالإعتماد على برنامج خاص.
- ✓ القيام بالعمليات البنكية في الوقت الحقيقي اللازم ودراسة وترتيب القروض.

### 3- تطورات بعض المؤشرات في القرض الشعبي الجزائري CPA :

#### 3-1 تطورات حجم رأس مال القرض الشعبي الجزائري CPA :

ويمكن عرضها من خلال الجدول التالي:

جدول رقم 05: تطور حجم رأس المال القرض الشعبي الجزائري CPA.

السنة	1966	1983	1992	1996	2000	2004	2008	2010
حجم رأس المال	15 مليون	800 مليون	5.6 مليار	13.6 مليار	21.6 مليار	25.3 مليار	29.3 مليار	48 مليار

المصدر: وثائق من CPA.

لقد عرف رأس المال الإجتماعي لـ CPA تطورات عديدة منذ تأسيسه في عام 1966 برأسمال قدر بـ 15 مليون دج ، حيث ارتفع سنة 1983 بنسبة تقدر بـ 533.335 % واستمر في التطور حيث بلغ سنة 2010 ما يقدر بـ 48 مليار دج.

#### 3-2 مساهمات القرض الشعبي الجزائري CPA :

تتمثل مساهمات CPA في 25 مساهمة من بينها 20 في الجزائر و5 بالخارج بقيمة 1838 مليون دج ، ومن المساهمات في الجزائر وفي الخارج نجد القيم الموضحة في الجدول التالي:

## الفصل الثالث: إجراءات منح قرض عقاري بوكالة القرض الشعبي الجزائري

الجدول رقم 06: مساهمات القرض الشعبي الجزائري CPA

المؤسسة	رمزها	نسبة المساهمة %
المؤسسة شبه المصرفية للتكوين	SIBF	11.11
مؤسسة الوساطة في عمليات البورصة	SOGEFI	33.33
الصندوق الوطني لتأمين الصادرات	CACEX	10.00
الجزائرية للورق	ALPAP	14.00
البنك الشعبي التجاري الصناعي	BANIC	12.50
البنك العربي الإسباني	ARESBANK	4.11

المصدر: معلومات مقدمة من مكان التبرص.

3-3- تطورات مختلفة للقرض الشعبي الجزائري CPA :

عرفت CPA عدة تطورات مختلفة نوضحها في الجدول الموالي:

الجدول رقم 07: تطورات مختلفة للقرض الشعبي الجزائري CPA.

النوع / السنة	1967	1988	2000
عدد الوكالات	20	119	121
الموظفين	/	429	4515
عدد حساب الزبائن	24820 دج	88585 دج	/
موارد الزبائن	506 مليون دج	181678 مليون دج	210820 مليون دج
إستخدامات الزبائن	170 مليون دج	10813.60 مليون دج	117936 مليون دج
النتائج	2.1 مليون دج	520 مليون دج	1725 مليون دج

المصدر: وثائق مقدمة من مكان التبرص.

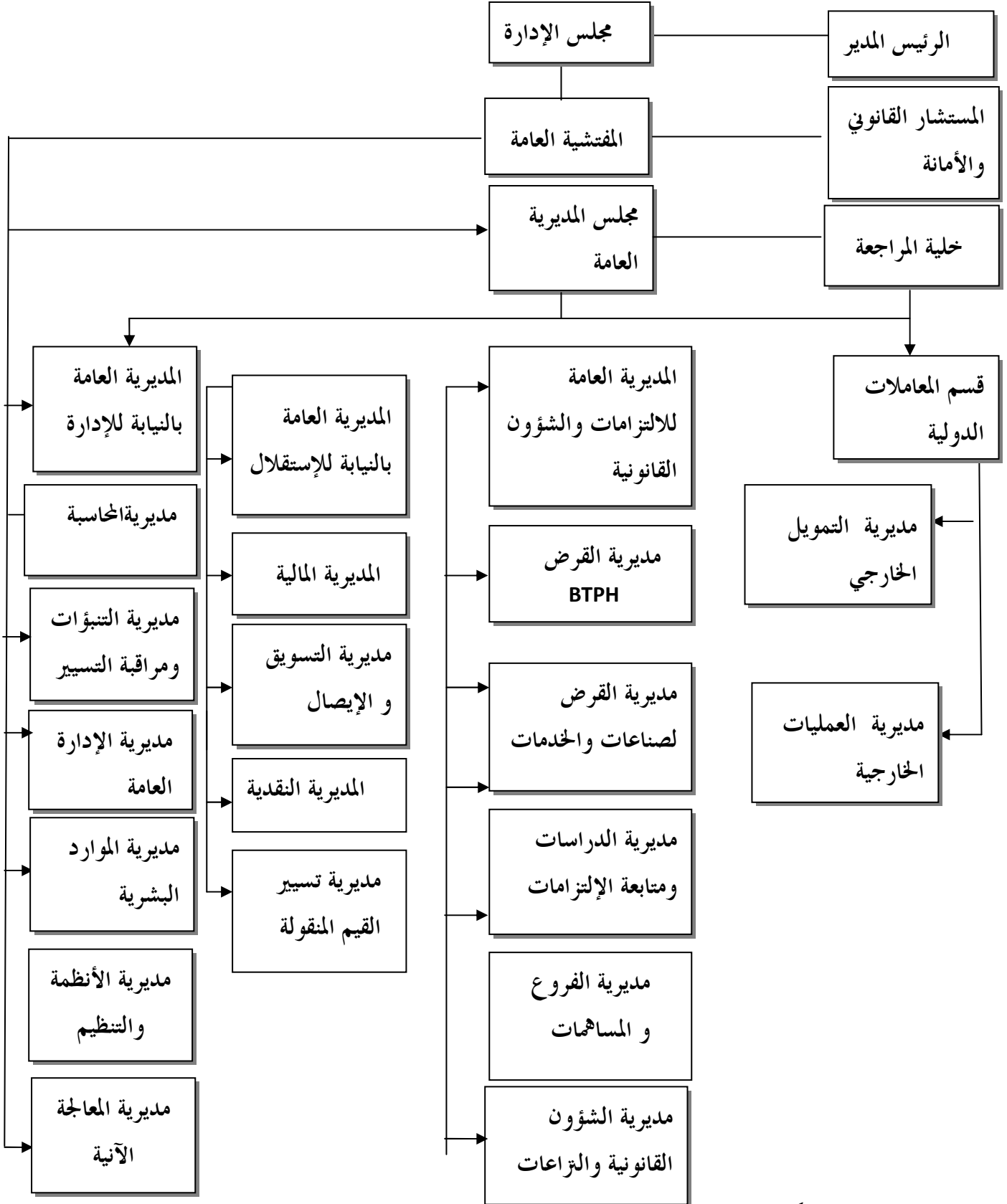
المطلب الثاني: هيكل و أهداف القرض الشعبي الجزائري CPA.

1- الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري CPA: يضم القرض الشعبي الجزائري مجموعة من الأقسام ولتوضيح

ذلك يبين الشكل التالي لنا مايلي:



الشكل رقم 09: الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري.



المصدر : وثائق داخلية من مكان التبرص

## الفصل الثالث: إجراءات منح قرض عقاري بوكالة القرض الشعبي الجزائري

### 2-أهداف و تطلعات القرض الشعبي الجزائري CPA:

يسعى CPA من خلال نشاطه إلى تحقيق عدة أهداف يمكن إجمالها فيما يلي<sup>(1)</sup> :

- ترقية تمويل التجارة الوطنية بفضل سياسة تجارية نشيطة والأشغال العمومية ، الري ، التجارة والتوزيع ، الصحة ، السياحة ، الفنادق ، الحرف التقليدية ، وسائل إتجاه المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ، الإعلام .
- إستلام الإيداعات ومنح القروض وأخذ الإشتراكات من رأسمال المؤسسات الكبرى .
- خدمة زبائنه ومنحهم تسهيلات لذلك كان السباق إلى إدخال البطاقات البنكية وتوزيع أول موزعات أوتوماتيكية للأوراق النقدية ، إذ يعتبر CPA أول بنك يبدأ خطة البنك الإلكتروني الذي من خلاله يسمح للزبائن القيام بعدة عمليات عن بعد بواسطة أربعة قنوات متعددة الوسائط ( الفاكس، الهاتف، الرسائل القصيرة SMS... الخ).
- يهدف إلى التفتح على العالم الخارجي وإكتساب صفة بنك دولي .

### المطلب الثالث : تقديم الوكالة المستقبلية .

ستتطرق في هذا المطلب إلى التعريف بالوكالة \*111\* المتواجدة بالبويرة وعرض هيكلها التنظيمي .

### 1-التعريف بالوكالة و مهامها:

تمثل الوكالة \*111\* بالبويرة جزءا لا يتجزأ من القرض الشعبي الجزائري المركزي الموجود بالعاصمة ، فهي من أهم مراكز الإنتاج لهذا البنك ولقد وجهت هذه الوكالة للقيام بمهام أساسية جاءت بالتوازي مع القوانين التي تسيّر عمل البنك وذلك من أجل :

✓ تطوير رأس المال الإقتصادي لتحسين حصة البنك المقامة في مكان ومحيط الوكالة .

✓ المساهمة في تحسين المردود الإقتصادي للبنك بتحسين نتائج ونوعية التسيير .

وتمثل مهام هذه الوكالة في النقاط التالية :

-دراسة العمليات البنكية المقدمة من طرف الزبون بدراسة العلاقات المتبعة مع هذا الأخير.

-تحقيق مخطط للإسهام الإقتصادي .

-دراسة وتقدير ووضع الديون في مكائنها في حدود المسؤولية المعطاة لها بطريقة مطابقة للقانون والإجراءات الداخلية ( ملاءمة الشروط وتأمين الضمانات ).

-تأمين التسيير والمتابعة للديون المقررة والضمانات المشروطة .

-دراسة عمليات الإقتصاد الخارجي في جدول المسؤوليات المقدمة .

-السهر على التطبيق الصارم لتنظيم التحويلات والإجراءات السارية المفعول المنظمة لعمليات الإقتصاد في الخارج .

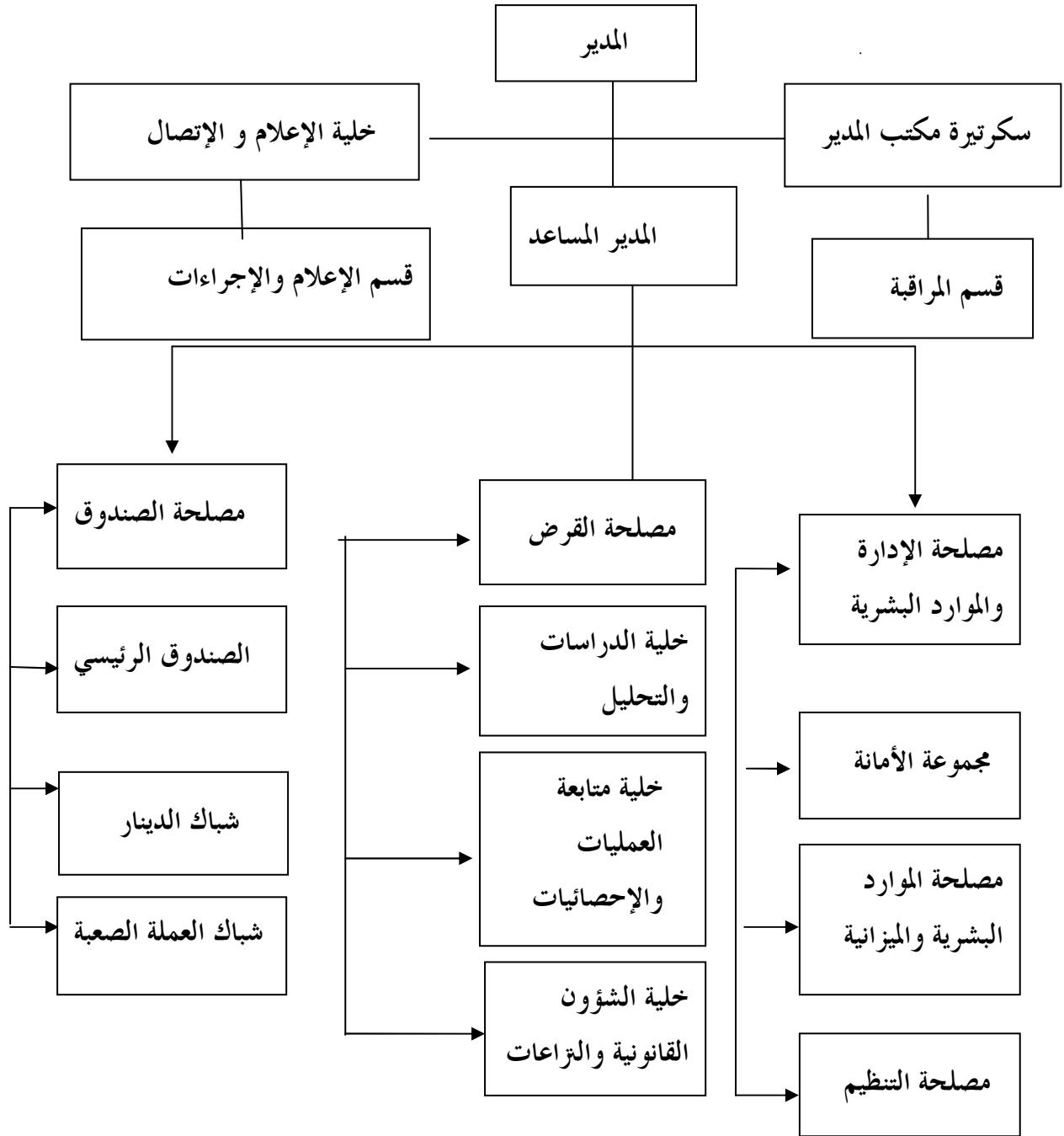
-السهر على التسيير العقلاني للميزانية ، الإمكانيات البشرية والأجهزة الموضوعة تحت تصرفهم .

<sup>(1)</sup>وثائق داخلية خاصة بوكالة القرض الشعبي الجزائري.

## الفصل الثالث: إجراءات منح قرض عقاري بوكالة القرض الشعبي الجزائري

2- الهيكل التنظيمي للوكالة: يكون الهيكل التنظيمي لوكالة الولاية وفق الشكل التالي :

الشكل رقم 10: الهيكل التنظيمي لوكالة البويرة.



المصدر: وثائق داخلية من مكان التبرص.

## الفصل الثالث: إجراءات منح قرض عقاري بوكالة القرض الشعبي الجزائري

المبحث الثاني : إجراءات منح قرض عقاري .

القرض العقاري منتج مصرفي موجه للجمهور العريض بغية تمويل شراء بناء ذاتي أو ترميم السكنات فالبنك يقوم بتحويل الصفقات إلى العمليات التي تتم على مستوى السوق الإبتدائية وكذلك الصفقات المرشحة على مستوى السوق الثانوية.

المطلب الأول : مكونات الملف والمعايير المؤهلة للحصول على قرض عقاري .

توجه القروض الممنوحة من قبل البنك لتمويل العمليات التالية :

✓ شراء سكن جديد جاهز.

✓ القيام بالبناء الذاتي.

✓ توسيع السكن.

✓ إعادة ترميم وتهيئة السكن.

**1- مكونات الملف :**

يختلف تكوين ملف طالب القرض العقاري حسب الحاجة إلى القرض.

**1-1- الوثائق العامة لتكوين ملف :** يجب على الشخص الذي يريد الحصول على القرض العقاري من البنك أن

يقدم ملفا كاملا يتكون من الوثائق التالية :

✓ شهادة عمل سارية المفعول بالنسبة للإجراء .

✓ شهادة الضريبة تثبت النشاط التجاري أو النشاط الحر بالنسبة للإجراء.

✓ كشوف الرواتب الثلاثة الأخيرة بالنسبة للإجراء .

✓ شهادة الدخل السنوي بالنسبة لغير الأجراء من مصلحة الضرائب ( التجار، الأعمال الحرة ) .

✓ شهادة إقامة لأقل من ثلاثة أشهر .

✓ شهادة ميلاد أصلية (12).

✓ تصريح ضريبي يثبت تسديد جميع المستحقات لدى إدارة الضرائب.

✓ نسخة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة.

**1-2- الوثائق الخاصة (شراء مسكن جديد من عند مقاول عمومي أو خاص ، حالة بناء ذاتي ، توسيع سكن**

**وترميم) وتكون ضمن الملفات التالية :**

**– الملف التقني:**

✓ تقديم تقرير الخبرة حول السكن المراد شراؤه (جديد أو قديم) مصادق عليه من طرف خبير محاسبي وحاليا يتعامل

البنك مع خبراء الشركة الجزائرية للخبرة ومراقبة السيارات.

✓ كشف كمي وتقديري يقدم من مقاول البناء في حالة توسيع السكن ، بناء ذاتي أو ترميم.

### — الملف القانوني:

- ✓ عقد ملكية في حالة شراء سكن من فرد لآخر ، يجب أن يكون موجودا ولكن عند تقديم الملف بطلب البنك سوى الوعد بالبيع.
- ✓ عقد ملكية الأرض المراد البناء عليها (بناء ذاتي).
- ✓ عقد ملكية السكن في حالة تهيئة وتوسيع.
- ✓ وثيقة تشمل معلومات موجزة من طرف إدارة الأملاك الوطنية (شهادة تبرئة الذمة).
- ✓ رخصة البناء تقدم من طرف الهيئات المختصة في حالة توسيع البناء.

### 2- معايير التأهيل :

يقصد بها الإلتزامات الواجب مراعاتها لقبول منح القرض العقاري وتتمثل فيما يلي :

- ✓ القرض العقاري موجه لكل شخص طبيعي ذو جنسية جزائرية .
- ✓ مقيم أو غير مقيم بالجزائر بلغ سن الرشد عند طلب القرض العقاري.
- ✓ لا يتجاوز عمره 60 سنة وقادر على تسديد قيمة القرض ، ذو دخل يساوي الدخل الوطني الأدنى المضمون.

### المطلب الثاني : إجراءات وشروط تقديم القرض العقاري .

تقوم الوكالة بتسليم الملف قصد دراسته والتأكد من صحته ومصداقيته ، وتتم الدراسة القانونية وذلك لمعرفة الصحة القانونية للأوراق المقدمة ، بعدما تتم الدراسة المالية للملف من حيث توفر الشروط وقدرة الزبون على الوفاء بإلتزاماته ويتم ذلك من خلال مايلي :

### 1- إجراءات معالجة ملف طلب القرض العقاري :

#### 1-1- معالجة الملف :

تتم معالجة الملف بإتباع الخطوات التالية :

- ✓ المكلف بالقرض العقاري على مستوى الوكالة يضمن مطابقة وشرعية الوثائق المقدمة.
- ✓ دراسة قدرة المقترض على استرجاع القرض والتي تكون مقامة على أساس المعطيات المقدمة في ملف طلب القرض العقاري والوثائق المكونة له.
- ✓ إن تحليل الخطر المتعلق خصوصا بالحالة الإجتماعية وتمويل الأشخاص الذين يقومون بالبناء الذاتي يكون على أساس :
  - التكاليف العامة للمسكن أو البناء.
  - المداحيل الضخمة المالية للمشتري أو الشخص الذي يقوم بالبناء الذاتي .
  - السوابق المالية (يقصد بها وجود ديون أو مستحقات الغير على المستفيد).

## الفصل الثالث: إجراءات منح قرض عقاري بوكالة القرض الشعبي الجزائري

### 1-2- مدة معالجة الملف :

- ✓ مدة معالجة الملف من طرف الوكالة لا يجب أن تتعدى 10 أيام بداية من تاريخ إيداع مجموع الوثائق المطلوبة.
- ✓ الملفات ترفع لمجمع الاستغلال ويجب أن لا تتعدى 08 أيام من تاريخ إستقبال الملفات.
- ✓ الملفات ترفع للجنة المركزية للقرض ومعالجة الملفات من طرف اللجنة المركزية للقرض ويجب أن لا تتعدى 10 أيام بداية من تاريخ إستلامها للقرض.
- ✓ قرار لجنة القرض بقبول أو رفض الطلب يجب أن يكون على شكل كتابي من طرف الوكالة للزبون.

### 2- إجراءات تقديم القرض العقاري (التمويل):

بعد معالجة الملفات المودعة على مستوى الوكالة تقرر لجنة القرض قبول أو رفض طلبات القرض إستنادا للوثائق المقدمة والمكونة لملف القرض العقاري.

### 1-2- وضع القرض العقاري تحت تصرف المستفيد :

- في حالة الموافقة على التمويل ، تقوم الوكالة باستدعاء المستفيد من القرض لملء الوثائق التالية :
- ✓ إمضاء المستفيد على إتفاقية القرض العقاري في 05 نسخ مطابقة للأصل.
  - ✓ فتح حسابات الشيكات.
  - ✓ إمضاء الأمر بالتحويل الدائم من قبل المقترض.
  - ✓ إمضاء إلتزام نافذ يتعهد بموجبه المقترض بتزويد حسابه لتغطية الإستحقاقات.
  - ✓ دفع أقساط التأمين من قبل المقترض وكذا مصاريف تسيير الملف.
  - ✓ الحصول على مساعدة الصندوق الوطني للسكن إن أمكن.

### 2-2- شروط تقديم التمويل :

- ✓ يجب على المستفيد من القرض أن يقوم بتحويل مبلغ مالي إلى حسابه البنكي وهذا المبلغ يجب أن يمثل 20% من تكلفة المسكن كحد أدنى.
- ✓ كل تحويل مباشر من طرف المستفيد من القرض إلى صاحب الشقة البائع ، يجب أن يكون مثبت بواسطة فواتير قانونية وممضية.
- ✓ دفع منح التأمين من طرف المستفيد وكذا تكاليف الموثق عمولة تسيير القرض كما أن هذه التكاليف يمكن ضمها إلى مبلغ القرض.
- ✓ يجب أن لا يتجاوز مبلغ القرض 80% من تكلفة السكن المرغوب شراؤه أو بناؤه.
- ✓ يحدد مبلغ القرض على أساس قدرة التسديد الشهرية للمستفيد :
- 30% من إجمالي المداحيل الشهرية (المستفيد أو الكفيل التضامني) في حالة إذا كان الدخل أكثر أو يساوي 50000 دج شهريا.

## الفصل الثالث: إجراءات منح قرض عقاري بوكالة القرض الشعبي الجزائري

5000 % من إجمالي المداخيل الشهرية (المستفيد أو الكفيل التضامني) في حالة إذا كان الدخل أكثر أو يساوي 5000 دج شهريا.

- ✓ نسبة التمويل قد إلى 90% إذا توفرت كل الشروط في الزبون ( الأجر ، السن ، مبلغ القرض ).
- ✓ كما يمكن إدراج عدد كبير من العائلة ضمن الإلتزام التضامني ( الأب ، الأم ، الأخ ،.....).

### 2-3-3- تقديم الأموال :

#### 2-3-3-1- حالة شراء مسكن :

يتم تحرير شيك بنكي من الجهة المختصة وهذا بحضور الموثق والمستفيد من القرض والبائع ، فمبلغ القرض يقدم دفعة واحدة.

#### 2-3-3-2- حالة البناء ، توسيع مسكن خاص ، أو ترميم مسكن :

تقديم الأموال يتم على ثلاثة دفعات كحد أقصى وذلك يتوافق مع طبيعة العملية الممولة من طرف البنك لصالح المستفيد:

- ✓ تقديم قيمة القرض على دفعة واحدة لكل العمليات التي تتطلب قرض أقل أو يساوي 500000.00 دج
- ✓ تقديم قيمة القرض على دفعتين لكل عملية بناء أو توسيع التي تتطلب قرض أكبر من 500000.00 دج وأقل أو يساوي 02 مليون دج.

✓ بالنسبة لعملية الترميم تتطلب قرض أكبر من 500000.00 دج وأقل من أو يساوي مليون دج.

✓ تقديم في ثلاثة دفعات بالنسبة لعمليات البناء والتوسيع التي تتطلب قرض أكبر من 02 مليون دج.

#### 2-4- مدة القرض :

يمكن أن تصل المدة القصوى لتسديد القرض إلى 25 سنة حيث تحدد هذه المدة حسب قدرة التسديد مع مراعاة سن الزبون الذي يشترط فيه عدم تجاوز 60 سنة.

#### 2-5- معدل الفائدة :

تحدد هذه النسبة على أساس الشروط العامة الصادرة عن البنك والسارية المفعول حاليا ، وتكون هذه النسبة ثابتة خلال 05 سنوات الأولى بعدما تكون قابلة للزيادة أو النقصان حسب الشروط المصرفية العامة.

كما أن معدل الفائدة المطبق حاليا هو 6.25% بالنسبة للزبون الجديد ، و 5.75% للذين لديهم توفير حساب أكثر من 03 أشهر ، و 4.5% بالنسبة للعسكري.

#### 2-6- الرسم على القيمة المضافة TVA:

القروض الممنوحة للأسر لإقتناء مسكن جاهز أو بناء منزل معفاة من الرسم على القيمة المضافة وفقا للقانون المالي الساري المفعول.

### المطلب الثالث : كيفية إستعمال وتسديد القرض العقاري :

للتعرف أكثر على كيفية إستعمال القروض العقارية والتسديد يجب على المستفيد أن يقرأ جيدا إتفاقية القرض العقاري التي وقع عليها

#### 1- إستعمال القرض :

استنادا للمادة 03 من إتفاقية القرض العقاري فإن مدة إستعمال القرض تكون كالتالي :

✓ في حالة عدم إستعمال القرض من طرف المستفيد بعد مدة أقصاها 03 أشهر من تاريخ الإشهار بالقروض (التبليغ) و06 أشهر في حالة قوة قاهرة مبنية فإن هذه الإتفاقية تعتبر ملغاة.

✓ يجب على المستفيد من القرض في إطار البناء الذاتي أن ينجز الأشغال الكبرى في آجال أقصاها 12 شهرا بعد قبضه الدفعة الأولى ، إلا إذا وجدت قوة قاهرة حالة دون ذلك واستطاع البنك معاينتها قانونيا ، وعند إنقضاء هذا الأجل إذا سجل تأخير في إنجاز الأشغال الكبرى فإن المستفيد من القرض يخضع لدفع علاوة الإلتزام والتي تقدر بـ 0.5% من مبلغ الدفعة التي لم تستهلك بعد.

✓ آجال تحقيق سكن شخصي هو 36 شهرا إذا تعلق الأمر بالبناء الذاتي و12 شهرا في حالة التوسيع أو الترميم.

#### 2- تسديد القرض :

يلتزم المستقرض أن يسدد كل شهر دفعات شهرية وكذا فوائد التأخير والمصاريف وذلك بالسحب من حسابه الشخصي إلى غاية الإنتهاء الكلي لسجل الدين.

الدفعات الشهرية ثابتة وتضم المبلغ الأساسي والفوائد والرسوم والمصاريف.

— يستفيد المقترض من فترة تأجيل التسديد ابتداء من تاريخ الإستعمال الأول للقرض على النحو التالي :

✓ شهر لشراء سكن جديد.

✓ 24 شهرا للبناء الذاتي .

✓ 06 أشهر لأشغال التوسيع أو الترميم .

#### 3- الضمانات :

من أجل الإستفادة من التمويل العقاري لابد من تقديم الرهن من الدرجة الأولى على السكن المراد شراؤه أو قطعة الأرض التي سوف يشيد عليها المسكن (بناء ذاتي).

والرهن في هذه الحالة يتمثل في عقد ملكية السكن أو عقد ملكية الأرض أو وعد بالبيع ، يتصرف في الشيك المرهون في حالة عدم التسديد ، في حالة منح القرض فإن التأمين الخاص بالقروض العقارية يجب أن يسجل له

في شركة ضمان القرض العقاري وهذه التأمينات تحتوي على كل التكاليف الخاصة بالمقترض والتي تضم :

✓ تأمين متعدد المخاطر المتعلق بالمساكن .

✓ تأمين خطر القرض .

✓ تأمين على الحياة في حالة موت المستفيد .



## الفصل الثالث: إجراءات منح قرض عقاري بوكالة القرض الشعبي الجزائري

المبحث الثالث: دراسة تطبيقية لقرض عقاري ممنوح لغرض بناء و شراء مسكن.

### المطلب الأول: دراسة ملف طلب قرض عقاري

يتم دراسة الطلب المقدم للاستفادة من القرض العقاري وفق المعطيات التي تجمعها سواء من المعلومات حول الزبون أو من المعلومات حول الملكية و بناء على تحليلها يمكن اتخاذ القرار بمنح القرض العقاري أو تأجيله أو رفض الطلب نهائيا.

#### 1- معلومات حول الزبون:

يقوم الزبون بتعبئة إستمارة خاصة بالقرض له من طرف البنك بمساعدة مصلحة البنك المختصة في إتخاذ الإجراءات اللازمة المتعلقة بالقرض وهذا بعد الإمضاء على التصريح الشرفي بمصادقية المعلومات مايلي:

#### 1-1- معلومات شخصية على المستفيد من القرض:

الإسم، اللقب، تاريخ الإزدياد، العنوان،... الخ بحيث يجب أن تكون هذه المعلومات دقيقة وواضحة.

#### 1-2- معلومات حول الدخل:

بحيث تشمل هذه المعلومات نوع الوظيفة، الرتبة، الإختصاص، نوع العقد المبرم مع المؤسسة أو رب العمل.... الخ

#### 1-3- معلومات حول الدخل:

هذه المعلومات تخص بالدرجة الأولى الدخل الشهري مضاف إليه كل المداخيل المتعلقة بالتعويضات، الفوائد الناتجة عن الإيداع أو الإستثمار فيجب أن تسمح هذه المعلومات بالوقوف على الدخل الحقيقي للزبون.

#### 1-4- معلومات حول الموجودات و الديون:

تضم هذه المعلومات الحساب الجاري أو البنكي حسابات الإيداع أو الإستثمار، حسابات بالعملة الصعبة، عناوين البنوك المتعامل معها، بالإضافة إلى الإدلاء بجميع الديون التي لا زالت لم تسدد بعد.

#### 2- معلومات حول الملكية:

تعتبر الوثيقة المقدمة كضمان الإستفادة من القرض العقاري من أهم الوثائق التي يتضمنها ملف القرض العقاري.

فالهدف من تحليل المعلومات المتعلقة بالملكية هو مساعدة الموظف المختص في تحضير تقرير عن المخاطر التي قد تنتج من قرار منح القرض العقاري هذه العملية عبارة عن تقرير وإعطاء رأي حول القيمة السوقية للعقار التي تحدد مدى قناعة الموظف المختص الذي يقوم بالإجراءات التالية:

✓ وصف الملكية على الأساس الموقع الجغرافي و السكن

✓ تحليل للمحيط الذي توجد به الملكية بإجراء تحليل للمرافق من الطرقات إنارة، قنوات..... الخ.

✓ وصف الموقع و تحديده.

✓ تحديد القيمة السوقية بناء على المعلومات المفصلة حول حالة العقار، الطابق، المساحة، نوعية الملكية، مسكن جاهز،

شقة، فيلا،.... الخ مع إعطاء تفاصيل حول المسكن من ناحية عدد الطوابق، مغطى بسطح أو قرميد..... الخ.

## الفصل الثالث: إجراءات منح قرض عقاري بوكالة القرض الشعبي الجزائري

ولكي تكون التكلفة فعالة توكل إلى مكتب دراسات مختص في الميدان.

**المطلب الثاني: الشروط العامة لمنح قرض عقاري (بناء أو شراء مسكن)**

إذا كان الشخص يملك أرضا و يريد بناء مسكن خاص فإن القرض الشعبي الجزائري يمنحه هذا القرض و تكون:

### 1-قيمة القرض:

قيمة القرض يمكن أن تصل إلى 70% من مبلغ الكشف التقديري للأشغال و على المقترض أن يضع نسبة 5% من قيمة القرض لدى مؤسسة الضمان.

### 2-السن:

يحدد لسن مدة القرض حيث يجب أن لا تتعدى 25 سنة و السن الأقصى هو 60 سنة.

### 3-شروط القرض:

لا بد أن يكون لدى الشخص دخل ثابت و دائم.

✓ دفعة أولية تمثل الفرق بين القرض و قيمة الكشف التقديري للأشغال.

✓ لا يمكن أن تكون مساهمة الشخص أدنى من 30% من مبلغ الكشف التقديري للأشغال.

### 4-الدعم و التداين المشترك:

✓ يمكن الرفع من قيمة القرض وذلك بالدعم لأحد الأقارب: الزوج، الزوجة، الأبناء، الوالدين، الأخوات، الإخوة، أو

بتداين المشترك مدخول شخص مادي آخر.

✓ يجب أن يكون مدخولا كلا المقترضين ثابت.

### 5-تعبئة القرض:

تم التعبئة في حساب صك الزبون و تكون الحصة واحدة أو حصتين أو ثلاث حصص حسب مبلغ القرض.

### 6-كيفية التسديد:

تسديد المستحقات شهريا إذا كان الدخل محصور بين:

$R > 4 * 15000$  دج يتم خصم 33% من الدخل.

$R > 5 * 15000$  4 يتم خصم 33% من الدخل.

$R > 5 * 15000$  يتم خصم 33% من الدخل.

**المطلب الثالث: أمثلة تطبيقية عن قروض عقارية ممنوحة لبناء و شراء مسكن.**

### 1-مثال تطبيقي عن القرض عقاري ممنوح لشراء مسكن لدى OPGI:

تقدم السيد X المولود بتاريخ 1972/09/09 بالبويرة بطلب قرض عقاري لوكالة القرض الشعبي الجزائري بالبويرة، لغرض شراء مسكن لدى ديوان الترقية و التسيير العقاري مبلغه 1848000.00 دج.

## الفصل الثالث: إجراءات منح قرض عقاري بوكالة القرض الشعبي الجزائري

السيد X متزوج و أب لثلاثة أطفال ،و هو يعمل كعون تجاري بمؤسسة لإنتاج الزيوت المتواجدة بالبويرة منذ 05 سنوات.

النسبة التي يمكن للبنك التدخل بها هي 39% من مبلغ السكن أي:

$$0.39 \times 1848000.00 = 712000.00 \text{ دج.}$$

أما الباقي فيعتبر مساهمة المقترض الشخصية بالإضافة إلى مساعدة الدولة و التي تقدر ب:

$$1136000.00 = 712000.00 - 1878000.00 \text{ دج أي ما يعادل } 61\% \text{ من قيمة السكن.}$$

وللإشارة فإن مساعدة الدولة و بالأخص مساهمة الصندوق الوطني للسكن CNC تقدر ب 500000.00 دج

$$636000.00 = 500000.00 - 1136000.00 \text{ دج}$$

ولدينا: دخل طالب القرض يقدر ب : 270268.80 دج، وقد تم تسديد قيمة الأقساط الشهرية التي سيدفعها المقترض ب 4800 دج في كل شهر و خلال مدة 25 سنة و التي حددت على حسب السن العميل ، أما فيما يخص الفائدة السنوية 6.25%

كما على المقترض أن يدفع عمولة التسيير المقدرة ب 10000 دج.

و بعد دراسة مصلحة القرض في و وكالة البويرة لملف القرض و الموافقة عليه و تحديد كل من قيمة التسديد الشهري و مدة القرض، ثم بعد ذلك تحديد الضمانات الواجب تقديمها مقابل القرض، و قد تمثل فيما يلي:

- رهن عقاري من الدرجة الأولى للمسكن للممول.

- ضمان القرض العقاري من طرف شركة ضمان القرض العقاري. sgc.i

- التأمين على الحياة الذي يقدر ب 5% من قيمة القرض أي ما يعادل 35600 دج.

### 2- مثال تطبيقي عن قرض عقاري ممنوح لبناء مسكن:

في تاريخ 20 ديسمبر 2006، تقدم السيد y الممولود في 25 نوفمبر 1979 و الساكن ببلدية عين الترك في ولاية البويرة، إلى وكالة القرض الشعبي الجزائري بطلب قرض عقاري لغرض بناء مسكن (ط+2) قيمته 1400000.00 بالمكان الواقع ببلدية سكناه حيث الة ملكية الأرض لهذا الشخص عن طريق الهبة من أبيه السيد z طبقا لعقد حرره مكتب الشركة المدنية للتوثيق. تبلغ المساحة الإجمالية لهذه الأرض 130 متر مربع، وكلف العميل إحدى التعاوانيات العقارية بالقيام بالأشغال البناء و هذا بموجب عقد بين الطرفين.

كما تحصلنا من البنك على المعلومات التالية و الخاصة بطلب القرض:

✓ السن: 32 سنة.

✓ المهنة: تقني سامي في الأشغال العمومية لدى شركة بناء خاصة.

✓ الأقدمية في العمل: سنة واحدة.

✓ الدخل الشهري: 48670.00 دج (الدخل الشهري + أيجار محل).

✓ الحالة المدنية: عازب.

## الفصل الثالث: إجراءات منح قرض عقاري بوكالة القرض الشعبي الجزائري

بعد دراسة مصلحة القرض الشعبي الجزائري بالبويرة لطلب القرض و الوثائق المرفقة و المتصلة خاصة في:

- عقد ملكية الأرض.
  - إشعار وصفي وكمي لتقدير الأشغال وكذا جدول التموين بالبيانات اللازمة
- الجدول رقم 08 : جدول التموين.

الرقم	إسم المادة	الوحدة	الكمية
01	إسمنت CPA	طن	90
02	أجر ذو 08 جرات	طن	20000
03	حديد حجم 06	طن	2
	حديد حجم 08	طن	2
	حديد حجم 10	طن	2
	حديد حجم 12	طن	2
	حديد حجم 14	طن	2
04	شباك معدني ملحم	-	6
05	خزف أبيض 15*15	م <sup>2</sup>	65
06	وطيدة 0.2*0.7	م <sup>2</sup>	25
07	بلاط قرانيتطو 20*20	م <sup>2</sup>	350

المصدر: كشف تقديري للمهندس المعماري.

الجدول رقم 09 :الكشف التقديري.

نوع الأشغال	المبلغ التقديري
الدراسات	80000
الأشغال الكبرى	3900000
نجارة	400000
رصاصة	290000
دهن و زجاج	210000
كهرباء	180000
التهيئة الخارجية	150000
معدات	70000
المجموع	5280000

المصدر: كشف تقديري للمهندس المعماري.

## الفصل الثالث: إجراءات منح قرض عقاري بوكالة القرض الشعبي الجزائري

وفي تاريخ 19 مارس 2007 تقدم نفس العميل بطلب آخر لتمديد القرض بمبلغ قدره 1500000000 دج وذلك بسبب عدم كفاية القرض الأول لإتمام الأشغال حيث قدم تقرير للأشغال التي لم تتم بعد و التي وصل مجموع تقديرها إلى ما قيمته 1711700.00 دج مرفقا بطلب خطي.

الجدول رقم 10: الكشف التقديري للأشغال الباقية لإتمام المسكن.

المبلغ التقديري (دج)	نوع الأشغال
678500	البناء، التليس، الدهن
450000	النحارة الحديدية و الخشبية
298500	رصاصة
47730	كهرباء
237040	دهن و زجاج النوافذ
171170	المجموع

المصدر: إشغال وصفي و كمي تقديري من إعداد التعاونية العقارية.

بعد مراجعة المصلحة المختصة في منح القرض بالوكالة للملف طلب تمديد القرض ثم إصدار الموافقة على ذلك الطلب في 25 مارس 2007 لكي يصبح المبلغ الإجمالي المقترض هو 29000000 دج.

الجدول رقم 11: الكشف التقديري عن طريق المساهمة الشخصية.

التاريخ	الكشف التقديري	مبلغ القرض	المساهمة الشخصية
24 جانفي 2007	5280000	1400000	3880000
25 مارس 2007	1711770	1500000	211770
المجموع	6991770	2900000	4091770

المصدر: من إعداد الطالبين بالاعتماد على المعطيات المؤسسة.

يتضح لنا من الجدول أن البنك وافق على منح قرض عقاري للعميل بقيمة 140000 دج في تاريخ 24 جانفي 2007، حيث بلغت القيمة التقديرية للمشروع 5280000 دج كما بينه الكشف التقديري للمشروع والذي أعده المهندس المعماري.

ولكن بعد مرور تقريبا 14 شهرا من بداية الأشغال اتضح للعميل أن المبلغ المقترض لا يكفي لإتمام الأشغال، ففي 25 مارس 2007 تقدم العميل بطلب آخر لتمديد القرض وذلك بغرض إتمام الأشغال مرفقا بإشعار وصفي و كمي للأشغال الباقية، الذي كان تقديره 1711770 دج حيث وافق البنك على ذلك التمديد. بمنحه قرض اخر بقيمة 1500000 دج لكي يصبح المبلغ الإجمالي المقترض هو 2900000 دج لمشروع تقدر قيمته 6991770 دج ومساهمته شخصية للعميل تقدر ب 2505701 دج.

## الفصل الثالث: إجراءات منح قرض عقاري بوكالة القرض الشعبي الجزائري

### خلاصة الفصل:

لقد أظهرت الدراسة التطبيقية التي أجريت على مستوى وكالة القرض الشعبي الجزائري بالبويرة (111) ، أن البنك يلعب دورا هاما في منح القروض العقارية التي تمر بعدة مراحل بدءا من استلامها من قبل الوكالة قصد دراسته والتأكد من صحة ومصداقيته من الناحية القانونية، ثم بعدها الدراسة المالية للملف من حيث توافر كل الشروط و قدرة الزبون على الوفاء بالتزاماته.

ولقد جعلتنا الدراسة الميدانية التي قمنا بها على المستوى وكالة القرض الشعبي الجزائري نتعرف على أهم الخطوات التي يتبعها البنك عند منح القرض العقاري كما لاحظنا مدى الإهتمام الكبير و الأساسي للبنك بالضمانات الممنوحة من طرف المقترضين.

الخطبة

# الخاتمة العامة

الخاتمة:

مر قطاع السكن في الجزائر بمراحل عديدة من قطاع محتكر من طرف الدولة بواسطة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط إلى قطاع مفتوح للخواص نظرا لكون المستثمر في ميدان القروض العقارية يحتاج إلى أموال ضخمة و بالتالي لا يمكن الإعتماد على الدولة فقط.

الأمر الذي استلزم تبني نظام أو سياسة جديدة و التي من شأنها أن تعزز دور البنوك التجارية في عملية تمويل القروض العقارية نظرا للتهور المستمر في الحظيرة الوطنية للسكن.

فإعادة هيكلة الجهاز المصرفي يعد محاولة قامت بها الدولة لمسايرة الأنظمة المالية و إتباع أحدث الوسائل المتعلقة بمجال تمويل القروض العقارية.

و رغم كل التطورات الملحوظة في مجال تمويل القروض العقارية من تنوع أشكالها و تعدد طرق تمويل العقار إلا أنها لم تستطع أن تحقق الإكتفاء من السكن، حيث يبقى مشكل الإسكان من أكبر المشاكل التي تعرفها الجزائر في الأونة الأخيرة، ولعل السبب الرئيسي لهذه المشكلة العويصة لا يكمن في نقص التمويل، فمن خلال دراستنا للتمويل العقاري وبالأخص تلك الموجهة للأفراد لا حظنا لدى بنك CPA أن هذا الأخير يبذل جهود جبارة من خلال تقديمه لعدة أنواع من القروض العقارية .

إلا أن المشكل يكمن في انخفاض القدرة الشرائية لدى أفراد المجتمع الجزائري حيث أن أغلب الجزائريين لا يسمح لهم بالحصول على قرض عقاري كبير لعدم إمكانيتهم إرجاع مبلغ القرض رغم الدعم المقدم من طرف الصندوق الوطني للسكن C.N.L وذلك راجع أساسا إلى الإرتفاع الفاحش في أسعار العقار و المواد الأولية الموجهة على القرض فإنهم لن يتمكنوا من اقتناء مسكن، هذا من جهة و من جهة أخرى نلاحظ تخوف كبير بيديه الأفراد اتجاه هذه القروض العقارية كون أن البنوك المانحة لها هي بنوك ربوية، و التعامل بالربا محرم في ديننا مما يؤدي إلى النفور من القروض العقارية.

## 1- نتائج الدراسة :

- يمكن للبنوك أن تساهم في تمويل القطاع العقاري وذلك بمنح القروض العقارية طويلة الأجل وذلك نظرا لإرتفاع أسعار العقارات.

- يمكن القول بأن البنوك تساهم بشكل فعال في القضاء على أزمة السكن وذلك من خلال التدعيم وبناء السكنات التساهمية التي تعد أحد الحلول التي تلجأ إليها الدولة للحد من أزمة السكن.

- إن الطلب الكبير على العقارات وخاصة من بعض الفئات المعينة ( المتزوجون الجدد.... الخ ) تؤدي بالضرورة إلى زيادة عرض العقار في سوق العقارات ، لكن العائق الوحيد بالنسبة لطالبي العقارات هو إرتفاع الأسعار.

## 2 - حلول وتوصيات :

- يجب على البنوك المانحة للقروض أن تساعد المقترضين بتسهيل عملية منح القروض وكذا إعطائهم الوقت الكافي لإرجاعها .

- يتوجب على الدولة بذل قصار جهدها من أجل تخفيض أسعار العقارات .

- كما يجب على الدولة إنشاء مباني سكنية موجهة أساسا للكراء بأسعار معقولة تتناسب مع مستويات دخل الأفراد.



المصرا جمع

## المراجع

### أولاً- قائمة الكتب باللغة العربية :

- 1- أحمد بوراس ،تمويل المنشآت الاقتصادية، عنابة، دار العلوم ،2008.
- 2- الحجازي عبيد علي أحمد، مصادر التمويل ،بيروت دار النهضة ،2001.
- 3-إلياس زروقي،التقنيات العقارية ،الجزائر،ديوان المطبوعات الجامعية،الطبعة 2،2001.
- 4- بجراز يعدل فريدة،تقنيات وسياسات التسيير المصرفي ،بن عكنون،ديوان المطبوعات الجامعية،الطبعة3،2005.
- 5-زيد سليم رمضان ومحفوظ أحمد جودة، إدارة البنوك ،الأردن: دار المسير، الطبعة الثانية، 1996.
- 6- شاكر القزويني ،محاضرات في اقتصاد النقود و البنوك ،الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة 2 ،2000.
- 7-شمعون شمعون،البورصة،الجزائر،دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع .
- 8-طارق طه،إدارة البنوك ونظم المعلومات المصرفية،مصرالدار الجامعية،2000 .
- 9-طارق طه،إدارة البنوك في بيئة العولمة والإنترنت ،مصر،دار الفكر الجامعي،2007
- 10- عبد الغفار،أساسيات الإدارة المالية، الإسكندرية،دار الجامعة الجديدة للنشر .
- 11-عبد الحق لعمرى،تقنيات البنوك،الجزائر،جامعة الجزائر،2004.
- 12-عبد الحكيم بلوغي،أثر الضرائب على النشاط العقاري،مصر،إيتراك للطباعة و النشر ،2009.
- 13-فلاح حسن الحسيني،إدارة البنوك ،مدخل كمي و استراتيجي معاصر،الأردن، دار وائل للنشر، 2006.
- 14-موفق علي الخليل عبد الله الطاهر ،النقود و البنوك و المؤسسات المالي،الأردن:مركز يزيد للنشر ،2004
- 15-محمد سعيد أنور سلطان،إدارة البنوك ، مصر،دار الجامعة الجديدة ،2005.
- 16-ناصر دادى عدون،تقنيات التسيير،الجزائر،دار المحمدية العامة، 2000 .
- 17-نور الدين خبايا، الإدارة المالية، بيروت، دار النهضة العربية، 1997
- 18-نهي فوزي منصور، الية تنشيط السوق العقاري ،مصر،وزارة المالية،الإدارة المركزية للبحوث المالية و التنمية الإدارية.

### ثانياً- مذكرات التخرج:

- 1- بو الحيلية عبد الحلیم،العجز المالي ومشكل التمويل في المؤسسة الاقتصادية العمومية الجزائرية،رسالة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير(قسنطينة:جامعة منتوري،1998
- 2-بوحفص نعناعة،الجوانب القانونية والعملية لعقد القرض العقاري،رسالة الدكتوراه،البليدة:كلية الحقوق،جامعة سعد دحلب، 2009
- 3- رمضاني صارة، بغدادش رشيدة ،دور البنوك التجارية في تمويل التنمية الاقتصادية ،مذكرة لنيل شهادة الليسانس في المالية بومرداس،جامعة أحمد بوقرره ،كلية الحقوق و العلوم التجارية،2003-2004.
- 4-رحماني فائزة،تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير،الجزائر،جامعة الجزائر،كلية الحقوق ،2004.

- 5- طالبى لطيفة، القرض العقارى، مذكرة لنيل شهادة الماجستير (الجزائر: جامعة الجزائر، كلية الحقوق)
- 6- محمد ذياب، واقع القروض العقارية فى الجزائر (البلدة، كلية العلوم الإقتصادية والتسيير، جامعة البلدة، 2012
- 7- ناصر لباد، النظام القانونى للسوق العقارية فى الجزائر، رسالة الدكتوراه دولة، عنابة، كلية الحقوق، 2005.

#### ثالثا- الكتب باللغة الفرنسية:

1-DJAMEL BESSA LES INSTRUMENTS DE FINANCEMENT DU LOGEMENT (LA REVUE DE L HABITAT , PARUTION N07 ,JUN 2008).

#### رابعا- الملتقيات والمؤتمرات:

- 1-أخترزيتى عبد العزيز، التوريق و تطبيقاته المعاصرة، بحث مقدم لمنظمة المؤتمر الإسلامى، الامارات العربية المتحدة: الدورة التاسعة عشرة .
- 2-بدوى عبد المطلب، التوريق كأداة من أدوات تطوير البورصة المصرية ،بحث مقدم فى المؤتمر الأسواق المالية البورصات، دى، 2007.
- 3-راتول محمد، دور التوريق كأداة مالية حديثة فى التمويل و تطوير البورصة فى الجزائر، الملتقى الدولى الأول حول سياسات التمويل و أثرها على الإقتصاديات و المؤسسات، دراسة حالة الجزائر و الدول النامية، الجزائر، بسكرة.

#### خامسا- القوانين و المناشير:

- 1-الجريد الرسمية الجزائرية، القانون رقم 05/06، المؤرخ فى 20/02/2006، العدد 15.
- 2- الجريدة الرسمية الجزائرية المقرر رقم 98 | 01، المؤرخ فى 06 | 04 | 1998، العدد 27.
- 3- الجريدة الرسمية الجزائرية المرسوم التنفيذى رقم 144/91، المؤرخ فى 12/05/1991، العدد 25.
- 4- دليل الشروط العامة لإعادة التمويل الرهنى، شركة إعادة التمويل الرهنى .
- 5-Séminaire Régional sur le crédit immobilier et les Hypothèques (Cridit populaire d Algérie CPA, 28-29 février 2000)

#### سادسا- المجلات:

عمر طالب، إعادة التمويل الرهنى و أثره على المنظومة المالية و المصرفية فى الجزائر، مجلة الأكاديمية العربية فى الدانمارك، العدد الثانى، 2007.

#### سابعا- المقالات:

- 1- حسين شحاتة، مقال حول صيغ التمويل العقارى المعاصرة، عن الموقع الإلكتروني: [www.darelmashora.com/download.ashx?doicd](http://www.darelmashora.com/download.ashx?doicd)
- 2- مقال حول التمويل العقارى، عن الموقع الإلكتروني [www.tamweeleg.com/section-defaulttk](http://www.tamweeleg.com/section-defaulttk)
- 3- عبد الوهاب بوكرواح، أكثر من مليار دولار لتمويل مشاريع العقارية فى الجزائر عن الموقع الإلكتروني: [www.alriya.com/note/23595](http://www.alriya.com/note/23595)
- شركة إعادة التمويل الرهنى، شروط إعادة تمويل القروض العقارية و طرق المتابعة، دليل تعريفى، ص 03.

اللائحة



# Demandeur non Salarié

# الطالب غير أجيير

Nature de l'activité ou profession exercée : ..... : طبيعة النشاط أو المهنة الممارسة :  
Depuis le : ..... : منذ تاريخ :  
Adresse professionnelle : ..... : العنوان المهني :  
Téléphone ou Fax : ..... : الهاتف أو الفاكس :  
Forme juridique (p / les stés) : ..... : الشكل القانوني (للشركات) :  
Capital social : ..... : رأس المال الإجتماعي :  
Immatriculation au R.C. N°: ..... : مسجل في السجل التجاري رقم :  
Date : ..... à ..... : بتاريخ : في

هل الطالب مالك للمحل  مسير حر  قيمة المحل د.ج. :  
Le demandeur est-il ?  Propriétaire  Gérant libre Valeur du fonds DA : .....

Date d'expiration du bail de location : ..... : تاريخ إنتهاء عقد الإجار :

## Patrimoine Immobilier

## الملكية العقارية

القرين / الكفالة  
Conjoint / Caution

الطالب  
Demandeur

تعيين الأملاك :  
العقارية :  
العنوان :  
سنة الإقتناء :  
ثمن الإقتناء :  
القيمة المقدرة حاليا :  
Désignation des biens :  
immeubles :  
Adresse :  
Année d'acquisition :  
Prix d'acquisition :  
Valeur estimative actuelle:

## Emprunts Contractés

(par le demandeur et/ ou son conjoint)

## القروض المحصلة

(من طرف الطالب أو القرين)

### 1 - Emprunts en cours

### 1 - القروض الحالية

المقرضون Prêteurs	السنة Année	المبلغ Montant	المدة Durée	التسديدات الشهرية Mensualités	المبلغ المتبقى Encours	الضمانات Garanties
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

### 2 - Nature du prêt sollicité

### 2 - طبيعة القرض المطلوب

Hors Epargne  خارج التوفير Adossé au Livret Epargne Logement  المسند لدفتر التوفير السكن

مبلغ القرض المطلوب  
Montant du prêt sollicité : .....  
مدة التسديد  
Durée de remboursement : .....  
مبلغ التسديد الشهري المقترح نظريا  
Mensualité théorique proposée : .....

ثمن الملك العقاري  
Prix du bien immobilier : .....  
المردود السنوي للزوجين  
Revenus annuels du couple : .....  
المردود الشهري للزوجين  
Revenus mensuels du couple : .....

Date souhaitée de mise à disposition des fonds : ..... : التاريخ المرغوب فيه لوضع الأموال تحت التصرف :

# Plan de Financement

# مخطط التمويل

المساهمة الشخصية للطالب (للتبرير)

Apport personnel du demandeur (à justifier) ..... DA :

قيمة القرض

Montant du crédit : ..... DA :

قيمة / ثمن

Coût / Prix : ..... DA :

قيمة الخبرة

Valeur de l'expertise : ..... DA :

## Ressources Annuelles

(à préciser et à justifier)

## الموارد السنوية

(للتوضيح و التبرير)

القرين / الكفالة  
Conjoint / Caution

الطالب  
Demandeur

### Revenus Professionnels :

Salaires :

Forfait :

Bénéfice réalisé :

### Revenus Extra-Professionnels :

Prestation Familiales :

Loyers :

Pensions-retraites etc... :

Aides de l'Etat :

Autres revenus :

المدخل المهنية :

الأجور

الجزافي

الأرباح المسجلة

المدخل غير المهنية :

الإعانات العائلية

الأجور المقبوضة

منح - التقاعد الخ...

إعانة الدولة

مدخل الأخرى

## Programme à Financer

## البرنامج موضوع التمويل

### 1 - Aquisition d'un logement

جديد (أ)  
Neuf (A)

على المخطط (ب)  
Sur plan (B)

من خاص إلى خاص  
P.A.P. (C)

1 - إقتناء السكن

السكن الفردي  
Maison individuelle

السكن الجماعي  
Logement Collectif

### 2 - Construction d'une maison individuelle

2 - بناء السكن الفردي

بناء (أ)  
Construction (A)

تمديد (ب)  
Extension (B)

### 3 - Travaux d'aménagement

3 - أشغال التهيئة

السكن الفردي  
Maison individuelle

السكن الجماعي  
Logement Collectif

## Informations Générales

معلومات عامة

- Adresse du logement/Construction :

- Type de logement/Construction :

- Surface habitable :

- Date de début des travaux :

- Prix de l'habitation ou des travaux d'aménagement :

- Date d'achèvement de l'habitation ou des T.A. :

عنوان السكن/مكان البناء :

نوعية السكن/البناء :

المساحة الصالحة للسكن :

تاريخ بداية الأشغال :

ثمن السكن أو أشغال التهيئة :

تاريخ إنتهاء السكن أو

أشغال التهيئة :

## Informations Particulières

معلومات خاصة

- Nom ou R.S. du promoteur/vendeur : (1)

- Adresse du promoteur/vendeur : (1)

- Montant des avances versées : (1)

- N° et date d'obtention du permis de construire : (2)

- Adresse du bureau qui a réalisé l'études : (2)

- Superficie du terrain : (2)

- Surface habitable actuelle : (2)

- Surface de l'extension : (2)

- Description des travaux à réaliser : (3)

- اسم أو الحالة الشخصية للمقاول/البائع : (1)

- عنوان المقاول/البائع : (1)

- مبلغ المسبقات المدفوعة : (1)

- رقم و تاريخ حصول رخصة البناء : (2)

- عنوان المكتب الذي حقق الدراسة : (2)

- مساحة الأرض : (2)

- المساحة الصالحة للسكن حاليا : (2)

- مساحة التمديد : (2)

- وصف الأشغال التي ستنشأ : (3)

## Destination des Locaux

## تخصيص المقامات

### A - Logement actuel :

### أ - المسكن الحالي :

هل أنتم  
Etes-vous ?

<input type="checkbox"/> مستأجرين Locataire	<input type="checkbox"/> ساكنين مجاني Logé gratuitement	<input type="checkbox"/> مسكن وظيفي Logement de Fonction
<input type="checkbox"/> مالكين Propriétaire	<input type="checkbox"/> إيجار شهري Loyer mensuel	<input type="checkbox"/> مع العائلة En famille

### Sort du logement après la nouvelle acquisition ?

### مصير السكن بعد الإقتناء الجديد؟

<input type="checkbox"/> معاد للملاك Rendu au propriétaire	<input type="checkbox"/> محتفظ Conservé	<input type="checkbox"/> مؤجر Loué	<input type="checkbox"/> مبيع Vendu
---	--	---------------------------------------	--

### B - Destination du nouveau bien immobilier

### ب - تخصيص الملك العقاري الجديد

<input type="checkbox"/> إقامة رئيسية Résidence principale	<input type="checkbox"/> إقامة ثانوية Résidence secondaire
---	---

أشهد أن جميع المعلومات المصرح بها أعلاه هي صادقة و حقيقية الى تاريخ اليوم، نتيجة لذلك فإن كل تصريح خاطيء غير متعمد أو إيرادي محتوي في هذه الوثيقة أتحمّل مسؤوليته أمام البنك.

Je certifie que toutes les informations déclarées ci-dessus sont sincères et exactes à la date de ce jour. En conséquence, toute fausse déclaration intentionnelle ou involontaire contenue dans ce formulaire engage pleinement ma responsabilité vis à vis de la Banque.

A : ..... le, ..... في

إمضاء الطالب  
Signature du demandeur

متبوع بعبارة مكتوبة بخط اليد ( قرىء وصدق عليه )  
Après la mention "Lu et approuvé"